

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 7. März 2018

**Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplanänderung
Thurgauerstrasse, Zürich-Seebach**

I. Zweck der Vorlage

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» schafft zusammen mit den öffentlichen Gestaltungsplänen «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» und «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», die parallel ausgearbeitet wurden und mit separaten Weisungen dem Gemeinderat überwiesen werden, die nutzungsplanerische Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse. Ziel sind städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen sowie qualitativ hochwertige Freiräume, die Realisierung eines Schulhauses mit den dazugehörigen Anlagen sowie die Schaffung eines öffentlichen Quartierparks.

Mit der Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die zur Realisierung der geplanten Arealentwicklung erforderlichen Änderungen des Zonenplans zu beschliessen.

II. Ausgangslage

Koordination der Vorlagen

Die beabsichtigte Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse in Zürich-Seebach wird nutzungsplanerisch mit drei separaten Vorlagen in die Wege geleitet:

- Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

Das betroffene Gebiet ist gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, weshalb nebst der Zonenplanänderung die planungsrechtliche Umsetzung auch mit zwei öffentlichen Gestaltungsplänen erfolgt. Die drei Vorlagen basieren auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept. Sie sind aufeinander abgestimmt und materiell koordiniert. Die öffentliche Auflage der drei Vorlagen erfolgte nach § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700) gleichzeitig.

Anlass und Zielsetzung

Das rund 65 000 m² grosse Areal Thurgauerstrasse stellt eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich dar und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs. Auf dem Areal soll ein lebendiger Quartierteil mit eigener Identität und attraktiver Nutzungsmischung entstehen, in dem Wohn- und Gewerbeflächen, eine Schulanlage sowie ein öffentlicher Quartierpark Platz finden. Die Planung wird den politischen Vorgaben zur inneren Verdichtung, zur Erreichung des Drittelziels an gemeinnützigen Wohnungen und zur Förderung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht. Gleichzeitig wird auf die heterogene Nachbarschaft mit ihren einerseits kleinteiligen Wohnbauten und andererseits grossmassstäblichen Dimensionen reagiert und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Verdichtung geschaffen. Insgesamt sollen auf dem Areal in Zukunft rund 700 Wohnungen entstehen.

Städtebauliches Konzept als Grundlage

Zur Schaffung einer Grundlage für die Arealentwicklung wurde 2014/15 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden mit drei interdisziplinären Planungsteams verschiedene Varianten für ein städtebauliches Konzept für das Areal Thurgauerstrasse erarbeitet. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzungen wurde das städtebauliche Konzept von Meili & Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für die Gestaltungspläne ausgewählt. Das Konzept schlägt verschieden grosse Baufelder vor. Entlang der Thurgauerstrasse fasst eine langgestreckte Bebauung den Strassenraum. Sie wird mit fünf Hochhäusern mit unterschiedlichen Höhen ergänzt, die mit ihrer Anordnung die grosse Ausdehnung des neuen Quartiers rhythmisieren. Eine breite Vorzone zur Strasse schafft mit der bestehenden Allee einen öffentlichen Raum mit Boulevard-Charakter. Eine zweite Gebäudeschicht folgt der Grubenackerstrasse. Sie ist kleinteiliger und weniger hoch und nimmt so Rücksicht auf den Massstab des benachbarten Wohnquartiers. Drei Bügelbauten verbinden die beiden Gebäudezeilen. Zwischen diesen Bauvolumen führt eine Promenade längs durch das Areal. Sie verbindet drei Wohnhöfe, die wiederum von den Bügelbauten gefasst werden. Der Quartierpark reicht vom Bahndamm bis an die Thurgauerstrasse und unterbricht die Baufelder. Er bildet zusammen mit der Vorzone und der inneren Promenade einen zusammenhängenden Freiraum. Das Schulhaus ist als öffentliches Gebäude angrenzend an den Quartierpark angeordnet. Das Rasenspielfeld ist innerhalb des Quartierparks angeordnet.

Heutige Nutzungen

Ein grosser Teil des Areals Thurgauerstrasse wird heute durch Familiengärten belegt. Die Familiengärten befinden sich zum überwiegenden Teil in einer Bauzone und werden mit der Entwicklung des Areals aufgehoben. Mit der Teilrevision BZO 2016 hat der Gemeinderat am 30. November 2016 für das Gebiet Frohloch (Frohühlstrasse) in Zürich-Seebach eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale) und damit die planerischen Voraussetzungen für neue Familiengärten geschaffen. Die BZO 2016 wurde von der Baudirektion am 5. Juli 2017 genehmigt. Zurzeit sind gegen die BZO 2016 noch Rechtsmittelverfahren hängig.

Im zentralen Teil des Areals (innerhalb des geplanten Quartierparks) befindet sich das ehemalige Schützenhaus Seebach (Büel). Das Gebäude befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Ein allfälliger Erhalt des Gebäudes soll im Rahmen des weiteren Planungs- und Projektierungsprozesses untersucht werden. Auf der Grundlage des Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» bleiben für das Gebäude die Optionen Erhalt, Ersatz oder Verlegung weiterhin bestehen.

Im südlichen Teil des Areals befindet sich der Parkplatz Eisfeld mit etwa 240 öffentlichen Abstellplätzen. Die Abstellplätze sind eine Zwischennutzung und werden mit der Überbauung des Areals aufgehoben.

III. Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan definiert die Siedlungsentwicklung nach innen als eine der Leitlinien für die Raumentwicklung des Kantons Zürich. Der zusätzliche Flächenbedarf für das erwartete Bevölkerungswachstum soll dabei innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets durch eine Intensivierung der Bauzonennutzung abgedeckt werden. Entsprechend werden die Gemeinden beauftragt, die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen. Dies umfasst insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss BZO besteht, sowie die Erhöhung der Dichte in den bestehenden Bauzonen. Vorliegendes Planungsgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-

Nord/Opfikon (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte) und ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Kanton Zürich erwartet in den kommenden Jahren einen bedeutenden Zuwachs der Wohnbevölkerung.

Regionaler Richtplan

Für die Stadt Zürich enthält der regionale Richtplan die Vorgabe, über das Jahr 2030 hinaus eine Entwicklung von mindestens 80 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern aufzuzeigen. Im regionalen Richtplan befindet sich das Areal Thurgauerstrasse gemäss Gesamtstrategie Siedlung im «*kompakten Stadtkörper*» und in einem Gebiet, für das es «*zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen*» gilt. Eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus hat differenziert nach den Voraussetzungen des jeweiligen Gebiets zu erfolgen. Dabei sind verschiedene Inhalte und Voraussetzungen zu berücksichtigen (u. a. ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, ausreichende Erschliessung, angemessene Schaffung preisgünstigen Wohnraums). Als Zielzustand formuliert der Richtplan in diesen zentral gelegenen und sehr gut erschlossenen Gebieten eine Bebauung mit einer sehr hohen Nutzungsdichte. Die Bebauung soll meist geschlossen angeordnet sein, sich auf den Strassenraum beziehen und den öffentlichen Raum definieren. Sowohl entlang der Strassenachse als auch innerhalb der Gebiete wird eine Vielfalt von Nutzungen angestrebt. Öffentliche Plätze und Parks sowie Innenhöfe sollen Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

Bau- und Zonenordnung (BZO 99)

Das Areal Thurgauerstrasse ist gemäss BZO 99 in verschiedene Bauzonen sowie eine Nichtbauzone eingeteilt. Entlang der Thurgauerstrasse befindet sich die erste Bautiefe in einer Zentrumszone Z6. Die zweite Bautiefe ist der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 Prozent und die übrigen Bauzonenflächen der Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 Prozent zugewiesen. Im mittleren Bereich des Areals befindet sich eine Freihaltezone. Die Zonierung des Gestaltungsplanperimeters entspricht einer schematischen Festlegung. Die konkrete Bau- und Nutzweise des Areals ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu regeln (Gestaltungsplanpflicht). Gemäss BZO befindet sich das gesamte Areal im Hochhausgebiet II (bis 80 m).

BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)

Die laufende gesamtstädtische BZO-Teilrevision 2016 ist am 5. Juli 2017 vom Kanton genehmigt worden (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17, noch nicht rechtskräftig). Innerhalb des Geltungsbereichs der BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» sind folgende systematischen Anpassungen mit der BZO 2016 verbunden:

- Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 Prozent (neu Wohnzone W3 mit Wohnanteil 66 Prozent)
- Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 Prozent (neu Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75 Prozent)
- Freihaltezone F (neu Freihaltezone FP)

Darüber hinaus sind neu in den Zentrumszonen im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.

IV. Planungsrechtliche Umsetzung

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird eine Zonenplanänderung durchgeführt. Einerseits soll die Grubenackerstrasse neu vollständig der Bauzone zugewiesen werden. Andererseits soll das für das Schulhaus vorgesehene Areal der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Darüber hinaus sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der Gestaltungspläne koordiniert und abgestimmt werden.

Die vorgesehene Zonierung berücksichtigt die Lage des Schulhauses, das sich südlich angrenzend an die heutige Freihaltezone befindet. Das Schulhausareal sowie der südlich der

Grubenackerstrasse gelegene Teil des Quartierparks mit einer Gesamtfläche von 4983 m² werden einer Zone für öffentliche Bauten Oe5F zugewiesen (einschliesslich Grubenackerstrasse). Mit dem Zusatz F wird gemäss Art. 24a BZO sichergestellt, dass das Gebiet gleichermaßen der Erfüllung von Schulbedürfnissen wie auch der Quartiersversorgung mit Freiflächen dient. Die in der Zone Oe5 einzuhaltende Freiflächenziffer von 40 Prozent wird eingehalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Gleichzeitig wird zur Sicherstellung der Übereinstimmung der Bauzonenabgrenzung mit den Festlegungen in den öffentlichen Gestaltungsplänen eine Fläche von 697 m² der Wohnzone W4 gemäss BZO 2016 zugewiesen. In den öffentlichen Gestaltungsplänen werden weitergehende projektbezogene Festlegungen getroffen. Insbesondere werden im Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» die Baubereiche für das Schulhaus festgelegt sowie der öffentliche Freiraum (Quartierpark) planungsrechtlich sichergestellt.

V. Verhältnis zu BZO 99 und BZO 2016

Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» vorgesehene Zonenzuweisung in eine Oe5F soll in jedem Fall gelten, also unabhängig von der vom Gemeinderat beschlossenen BZO 2016. Es ist dementsprechend der Zweck dieser Vorlage, die für das Schulhaus vorgesehenen Grundstücksteile sowie die unmittelbar angrenzenden Strassenabschnitte der Zone für öffentliche Bauten Oe5F zuzuweisen.

So weit die Zuweisung in die Wohnzone betroffen ist, gilt Folgendes: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, gilt mit der Zuweisung der Wohnzone die W4. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft gesetzt sind, gilt mit Zuweisung der Wohnzone die W3 gemäss BZO 99.

VI. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» wurde gemäss § 7 PBG vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2016 – gleichzeitig mit den öffentlichen Gestaltungsplänen «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» und «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» – öffentlich aufgelegt. Um die Inhalte der drei Vorlagen anschaulich zu vermitteln, wurde am 7. November 2016 eine Informationsveranstaltung im Quartier durchgeführt.

Während der Auflagefrist sind 87 Einwendungen zu den beiden Gestaltungsplänen eingegangen, wovon sich sechs gleichzeitig gegen die parallel aufgelegte Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» richten. Die Einwendungen zur Zonenplanänderung betrafen verschiedene Themen. Unter anderem wurden die Koordination mit der laufenden gesamtstädtischen Teilrevision BZO 2016, eine Aufzoning des benachbarten Wohngebiets sowie der Erhalt der Freihaltezone in bisherigem Umfang thematisiert.

Im Bericht zu den Einwendungen werden sämtliche Anliegen zusammengefasst dargestellt, gewürdigt und beantwortet.

VII. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wird von der Baudirektion mit Schreiben vom 20. Februar 2017 gesamthaft als positiv beurteilt. Die Planung entspricht insgesamt den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und sichert einen angemessenen Spielraum für die angestrebte Dichte.

Die vorgesehene Zonenplanänderung wird von der Baudirektion unter der Auflage der Anpassung der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, LS 701.12) als genehmigungsfähig beurteilt. Die Darstellung der Zonenplanänderung wurde in Abstimmung mit der Baudirektion angepasst.

VIII. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende BZO-Teilrevision löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage, datiert vom 15. November 2017, geändert.**
- 2. Für den vom revidierten Zonenplan gemäss Dispositiv-Ziff. I.1 betroffenen Perimeter geht die Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» der BZO-Teilrevision 2016 gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2016 in jedem Fall vor, soweit die Zonenzuweisung in die Oe5F betroffen ist. Für die Zonenzuweisung in die Oe5F ist nach Vorliegen der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung die Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» für den betroffenen Perimeter in jedem Fall anstelle der BZO 2016 in Kraft zu setzen.**
- 3. So weit die Zuweisung in die Wohnzone betroffen ist: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, gilt mit der Zuweisung der Wohnzone die W4. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft sind, gilt mit Zuweisung der Wohnzone die W3 gemäss BZO 99.**
- 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 5. Der Stadtrat setzt die Änderungen gemäss Dispositiv-Ziff. 1–4 nach Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 6. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird Kenntnis genommen.**
- 7. Vom Bericht zu den Einwendungen (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Thurgauerstrasse, Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Umzonung von der Freihaltezone F in die Zone für öffentliche Bauten Oe5F mit ES II und in die Wohnzone W3 (BZO99) / W4 (BZO2016) mit Wohnanteil 90% (BZO99) / 75% (BZO2016) und von der Zentrumszone Z6 in die Zone für öffentliche Bauten Oe5F mit ES II.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

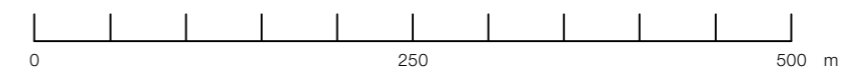
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5000



Festsetzung



beantragte Festlegung



W3/W4 Dreigeschossige Wohnzone (BZO99) / Viergeschossige Wohnzone (BZO2016)



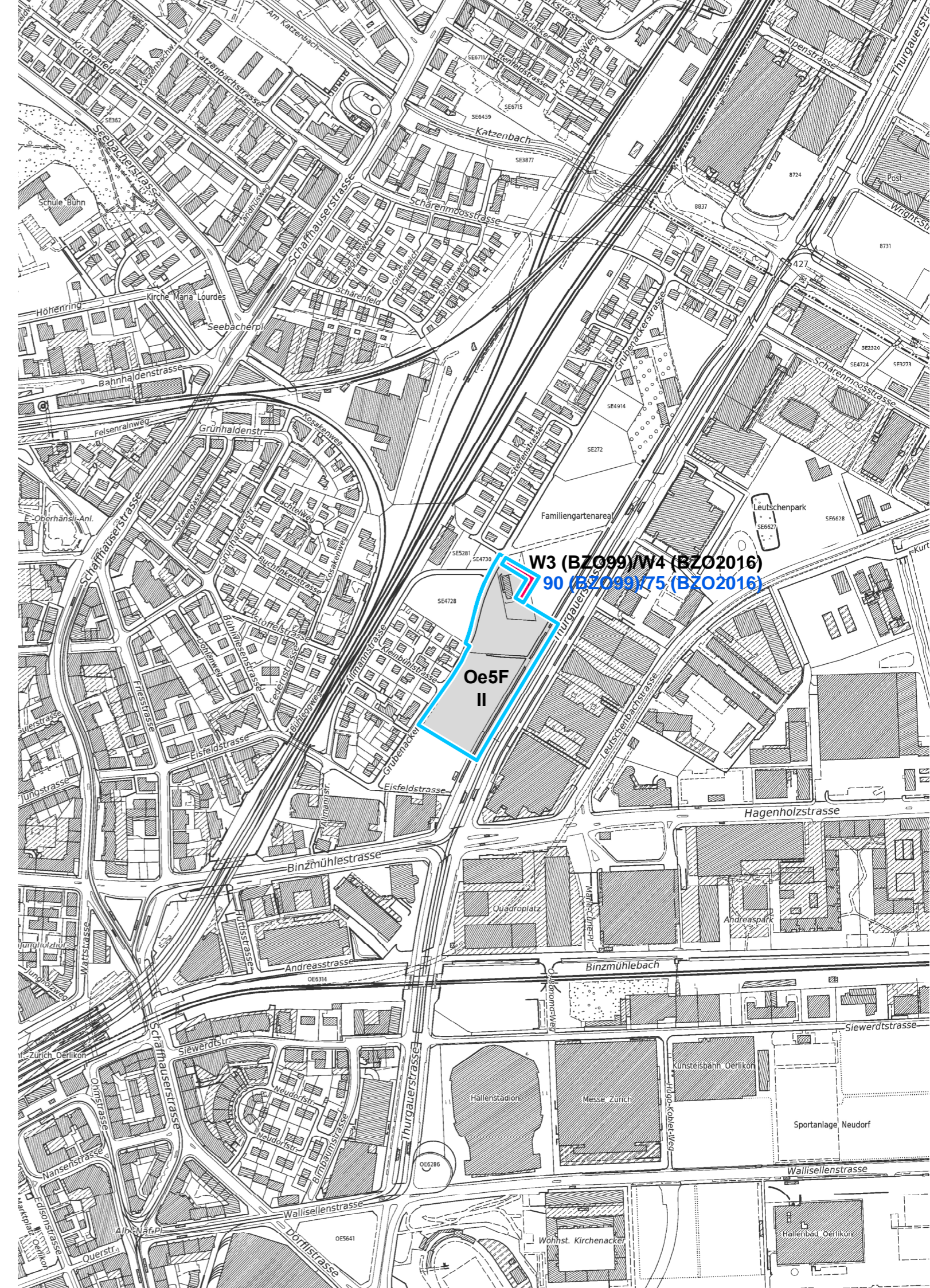
Oe Zone für öffentliche Bauten Oe5F / Empfindlichkeitsstufe II

90

Wohnanteil in %

Information

-





Beilage 2 zu GR Nr. 2018/89

Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplanänderung Thurgauerstrasse

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Bericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 19. Dezember 2017

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Einleitung	3
1.2	Anlass und Zielsetzung	4
1.3	Lage des Planungsgebiets	6
1.4	Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Bestehende Nutzungen	8
1.6	Planungsrechtliche Situation	9
1.7	Städtebauliches Richtkonzept	13
1.8	Anpassungen der Parzellierung	16
2	Planungsrechtliche Umsetzung	17
2.1	Verhältnis BZO 99 und BZO 2016	17
2.2	Änderung des Zonenplans	17
3	Raumplanerische Beurteilung	20
3.1	Naturgefahren	20
3.2	Gewässerschutz	20
3.3	Belastete Standorte	20
3.4	Störfallvorsorge	20
3.5	Übergeordnete Planungen	21
3.6	Verhältnis zur Kulturlandinitiative	21
3.7	Verkehr	22
4	Verfahren	23
4.1	Öffentliche Auflage	23
4.2	Kantonale Vorprüfung	23

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Das rund 65'000 m² grosse Areal Thurgauerstrasse stellt eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich dar und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs. Das Areal in Zürich Nord gehört zum Quartier Seebach und liegt im Entwicklungsgebiet Leutschenbach in unmittelbarer Nähe zu den Quartieren Oerlikon und Schwamendingen. Zusammen mit dem Opfiker Stadtteil Glattpark entsteht hier ein neues, durchmischtes Quartier mit guter Anbindung an den Hauptbahnhof und an den Flughafen.

Das Areal befindet sich zwischen der Thurgauerstrasse und der Grubenackerstrasse bzw. dem Bahndamm der SBB-Linie Zürich-Oerlikon – Glattbrugg. Im Süden wird es durch die Eisfeldstrasse und im Norden durch eine kleinstrukturierte Bebauung entlang der Schärenmoosstrasse abgegrenzt. Das Areal ist heute weitgehend unbebaut und wird zu einem Grossteil als Familiengartenareal und als Parkplatz genutzt.



Areal Thurgauerstrasse

Auf dem Areal soll ein lebendiger Quartierteil mit eigener Identität und attraktiver Nutzungsmischung entstehen, in dem Wohn- und Gewerbeflächen, ein Schulhaus sowie ein Quartierpark Platz finden. Insgesamt sollen auf dem Areal in Zukunft rund 700 Wohnungen für etwa 1'800 Menschen realisiert werden.

Die Planung wird den politischen Vorgaben zur inneren Verdichtung, zur Erreichung des Drittelziels an gemeinnützigen Wohnungen und zur Förderung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht. Gleichzeitig werden auf die heterogene Nachbarschaft mit ihren einerseits kleinteiligen Wohnbauten und andererseits grossmassstäblichen Dimensionen reagiert und die Voraussetzungen für eine innovative und qualitätsvolle Verdichtung geschaffen.

1.2 Anlass und Zielsetzung

Die vorliegende BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» hat das Ziel, zusammen mit den öffentlichen Gestaltungsplänen «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» und «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», die parallel ausgearbeitet wurden und mit separater Weisung dem Gemeinderat überwiesen werden, die nutzungsplanerische Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen sowie qualitativ hochwertige Freiräume, für die Realisierung eines Schulhauses mit den dazugehörigen Anlagen sowie eines öffentlichen Quartierparks zu schaffen.

Zur Schaffung einer Grundlage für die Arealentwicklung wurde 2014/15 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden durch drei interdisziplinäre Planungsteams verschiedene Varianten für ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das Konzept des Teams Meili & Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG wurde vom Begleitgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen. Es bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung der Arealentwicklung mit zwei öffentlichen Gestaltungsplänen und einer darauf abgestimmten BZO-Teilrevision.

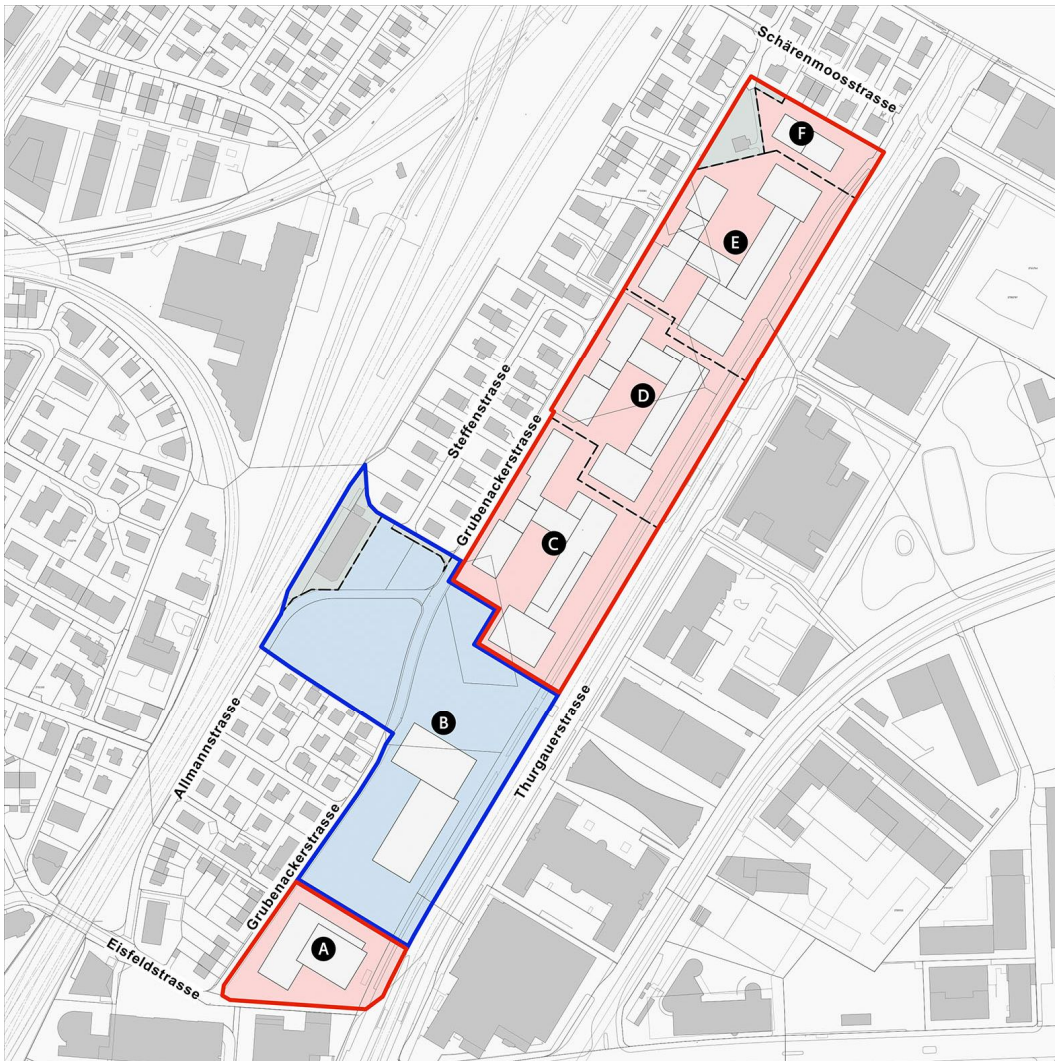
Einerseits soll mit der Zonenplanänderung die Grubenackerstrasse vollständig der Bauzone zugewiesen werden. Andererseits soll das für das Schulhaus vorgesehene Areal der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Darüber hinaus sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der Gestaltungspläne koordiniert und abgestimmt werden. Aus diesem Grund wird - parallel zum Gestaltungsplanverfahren - die Nutzungsplanung revidiert.

Die beabsichtigte Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse in Zürich-Seebach wird nutzungsplanerisch mit drei separaten Vorlagen in die Wege geleitet:

- Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

Die drei Vorlagen basieren auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitet worden ist (vgl. Kapitel 1.7). Die

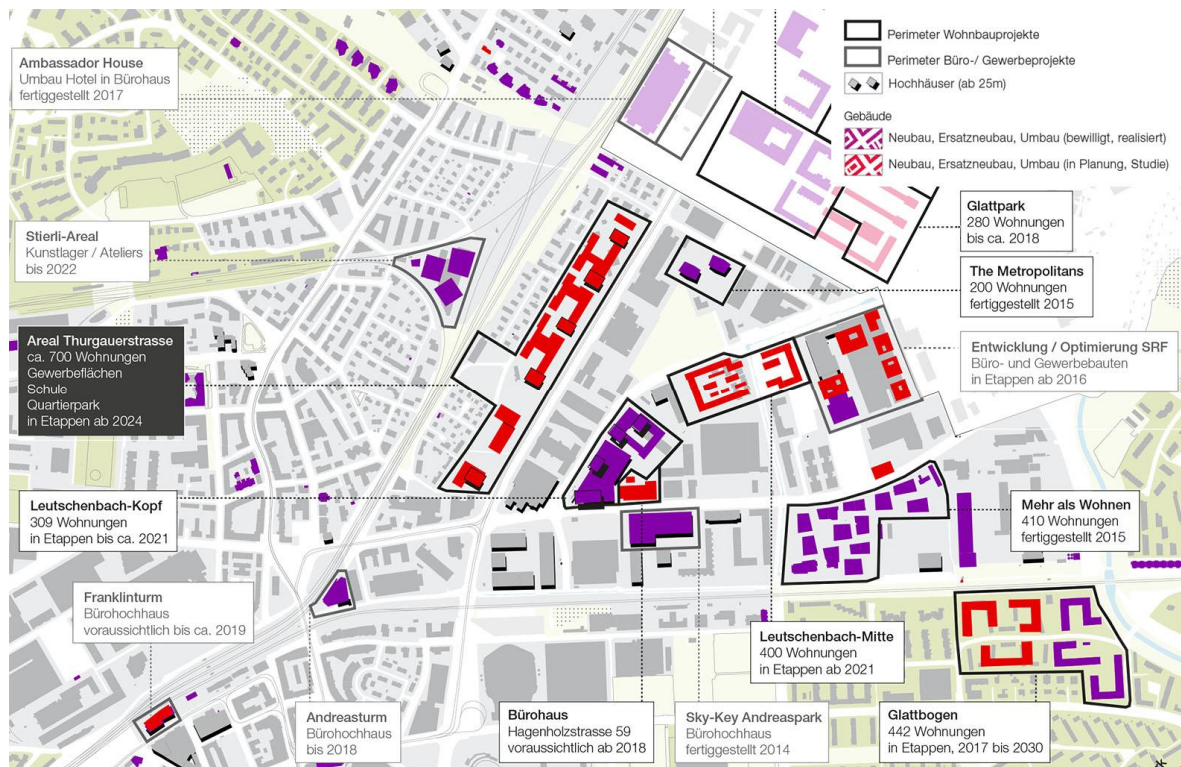
Vorlagen sind aufeinander abgestimmt und materiell koordiniert. Die öffentliche Auflage erfolgte gleichzeitig.



Perimeter Öffentlicher Gestaltungsplan Thurgauerstrasse «Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» (rot umrandet); Perimeter Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» (blau umrandet); Richtkonzept Bebauung (hellgrau)

1.3 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt in Zürich-Seebach im Kreis 11. Das Areal Thurgauerstrasse gehört zum Entwicklungsgebiet Leutschenbach, welches sich an der Stadtgrenze zu Opfikon über die beiden Quartiere Seebach und Schwamendingen erstreckt. Das frühere Gewerbe- und Industriegebiet hat sich innerhalb weniger Jahre zu einem Dienstleistungs- und Wohnstandort gewandelt. Die ausgezeichnete Lage und Verkehrsanbindung an Flughafen, Autobahn und Hauptbahnhof Zürich verleihen dem Entwicklungsgebiet eine hohe Standortgunst. Leutschenbach ist eines der grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich. Längerfristig sollen in diesem Gebiet schätzungsweise rund 5'000 Personen wohnen sowie bis zu 25'000 Arbeitsplätze bestehen.



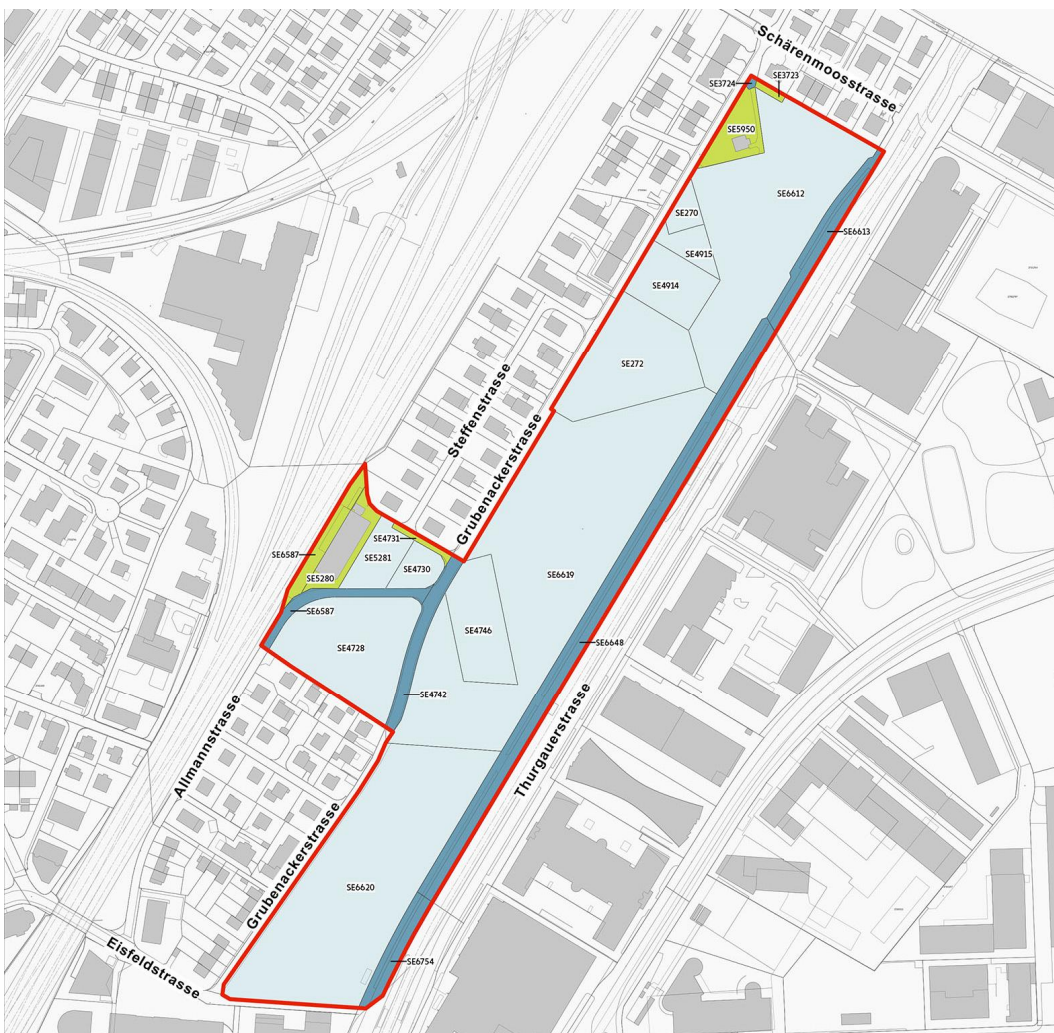
Dynamische Entwicklung in Leutschenbach (Informationsplan Amt für Städtebau, Stand: November 2017)

Die Quartiere im Norden der Stadt verzeichnen aufgrund der guten Verkehrerschliessung allgemein eine starke Bevölkerungszunahme. In Seebach stieg die Wohnbevölkerung zwischen 2002 bis 2012 von rund 19'000 auf 23'000 Personen. Aufgrund der grossen Wohnflächenreserven und der kantonalen Wachstumsprognosen ist auch künftig von einem Anstieg der Wohnbevölkerung auszugehen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Im Perimeter der Arealentwicklung befinden sich mit Ausnahme der privaten Parzellen Kat.-Nrn. SE3723 (96 m²), SE4731 (175 m²), SE5280 (1'108 m²), SE5950 (1'056 m²) und SE6587 (755 m²) alle Grundstücke im Grundeigentum der Stadt Zürich.

Die Strassenparzellen der Thurgauerstrasse (Kat.-Nrn. SE6613, SE6648 und SE6754) befinden sich im Eigentum des Tiefbauamts der Stadt Zürich. In der Stadt Zürich delegiert der Kanton die Planung von Kantonsstrassen an die Stadt. Demzufolge werden Hochbauvorhaben und die dazugehörige Erschliessung durch die Stadt genehmigt. Hingegen werden Strassenprojekte durch den Kanton genehmigt.



Übersichtsplan mit Grundeigentum: Stadt Zürich (hellblau), Strassen (dunkelblau), Private (grün)

1.5 Bestehende Nutzungen

Ein grosser Teil des Areals Thurgauerstrasse wird heute durch Familiengärten belegt. Im nördlichen Teil befinden sich ein Wohnhaus, ein Holzschopf sowie ein gewerblicher Betrieb (Pflanzgärtnerei mit Gewächshaus). In zentralen Arealteil befindet sich an der Grubenackerstrasse 42 das ehemalige Schützenhaus Seebach (Büel). Im südlichen Teil des Areals befindet sich der Parkplatz Eisfeld mit ca. 240 öffentlichen Abstellplätzen. Der Parkplatz wird direkt ab der Thurgauerstrasse erschlossen. Die Abstellplätze sind eine Zwischennutzung und werden mit der Überbauung des Areals aufgehoben.

Die Familiengärten befinden sich zum überwiegenden Teil in einer Bauzone und werden mit der Entwicklung des Areals aufgehoben. Mit der vom Kanton genehmigten BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17) hat der Gemeinderat für das Gebiet Froloch (Frohbühlstrasse) in Zürich-Seebach eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale) und damit die planerischen Voraussetzungen für neue Familiengärten geschaffen.



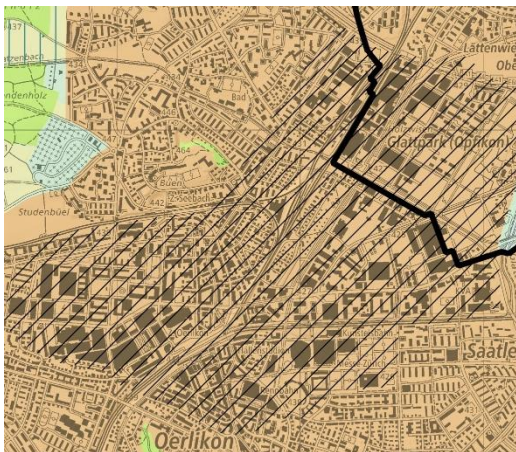
Blick von Norden auf die bestehenden Nutzungen des Areals

1.6 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan:

Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonaalem Richtplan (Beschluss des Kantonsrates, Festsetzung, Stand 18.9.2015) im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte).

Die Thurgauerstrasse ist als bestehende Hauptverkehrsstrasse festgelegt, auf der auch das Trasse der Glattalbahnen (Schmalspurbahn) verläuft. Die SBB-Linie ist als bestehende doppelspurige Eisenbahn festgelegt.



Kantonaler Richtplan: Karte Siedlung/Landschaft
Zentrumsgebiet Zürich Nord (schräg schraffiert)



Kantonaler Richtplan: Karte Verkehr
Hauptverkehrsstrasse (hellrot); Schmalspurbahn (gelb)

Der Kanton Zürich erwartet in den kommenden Jahren einen bedeutenden Zuwachs der Wohnbevölkerung. Die Stadt Zürich hat diese Vorgabe im regionalen Richtplan konkretisiert und räumlich präzisiert.

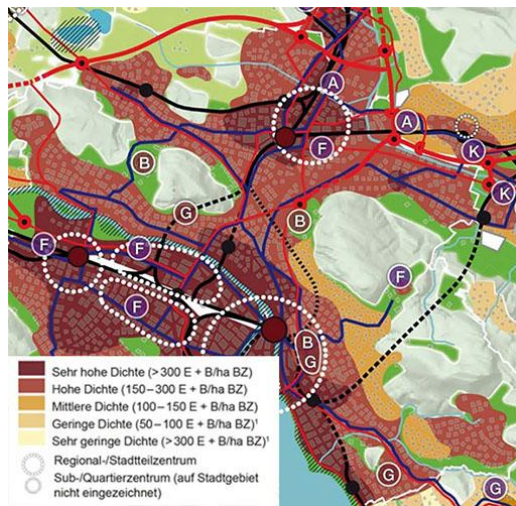
Regionaler Richtplan:

Auf der Grundlage des kantonalen Richtplans und der 2010 vom Stadtrat verabschiedeten Räumlichen Entwicklungsstrategie RES hat die Stadt Zürich eine Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans vorgenommen, diese wurde am 21.6.2017 durch den Regierungsrat festgesetzt.

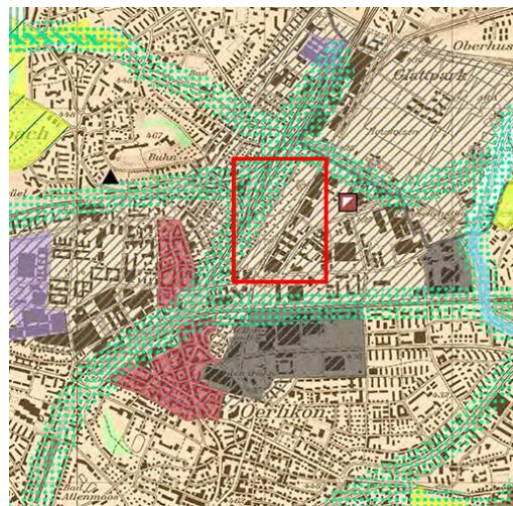
Für die Stadt Zürich enthält der regionale Richtplan die Vorgabe, über das Jahr 2030 hinaus eine Entwicklung von mindestens 80'000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern aufzuzeigen.

Im regionalen Richtplan wird das Areal Thurgauerstrasse dem Gebiet mit sehr hoher Nutzungsdichte (> 300 Einwohner + Beschäftigte pro Hektar; Zielbild der Stadt

Zürich 2040) zugeordnet. Das Areal befindet sich gemäss Gesamtstrategie Siedlung im «kompakten Stadtkörper» und in einem Gebiet, für das es «zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen» gilt. Eine Verdichtung über das Mass der Bau- und Zonenordnung (BZO) hinaus hat differenziert nach den Voraussetzungen des jeweiligen Gebiets zu erfolgen. Dabei sind verschiedene Inhalte und Voraussetzungen zu berücksichtigen (u.a. ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, ausreichende Erschliessung, angemessene Schaffung preisgünstigen Wohnraums).



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:
Zielbild der Stadt Zürich 2040



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:
Karte Siedlung und Landschaft

Bau- und Zonenordnung (BZO 99):

Das Areal Thurgauerstrasse ist gemäss BZO 99 in verschiedene Bauzonen sowie eine Nichtbauzone eingeteilt. Entlang der Thurgauerstrasse befindet sich die erste Bautiefe in einer Zentrumszone Z6. Die zweite Bautiefe ist der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 % und die übrigen Bauzonenflächen der Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 % zugewiesen. Im mittleren Bereich des Areals befindet sich eine Freihaltezone. Die Zonierung des Gestaltungsplanperimeters entspricht einer schematischen Festlegung. Die konkrete Bau- und Nutzweise des Areals ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu regeln (Gestaltungsplanpflicht). Gemäss BZO befindet sich das gesamte Areal im Hochhausgebiet II (bis 80 m). In der Zentrumszone ist eine Freiflächenziffer von 25 % festgelegt.

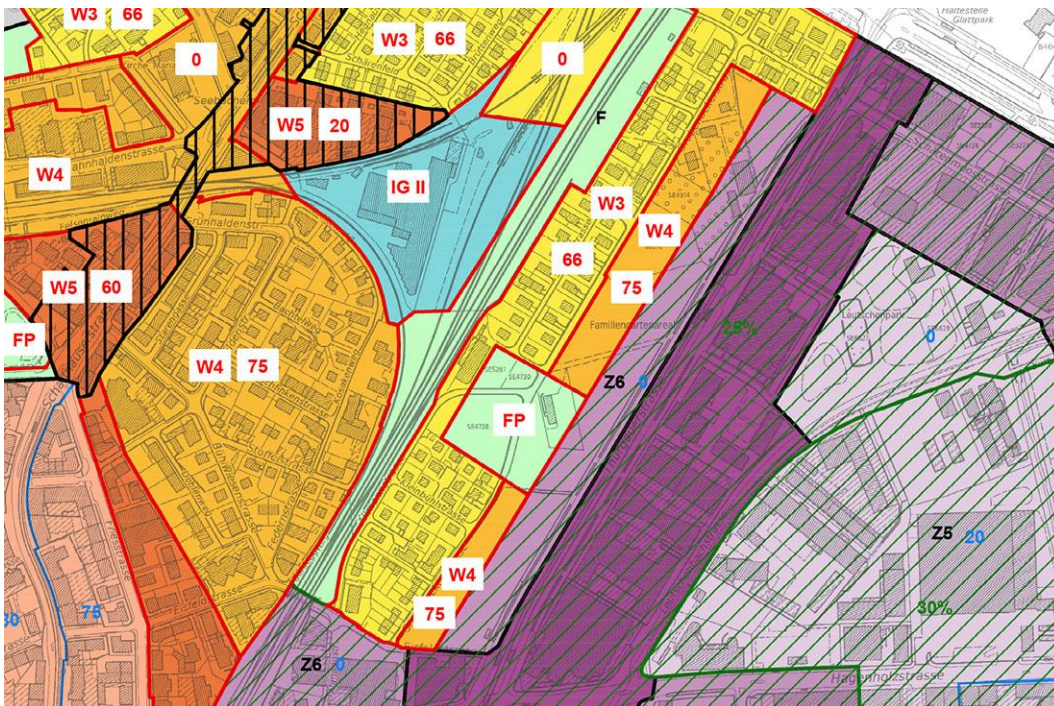
Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ist der Zweck wie folgt umschrieben: «Im Gebiet Thurgauerstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden». Nach Absatz 2 dieser Bestimmung können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, sofern eine zweckmässige Unterteilung möglich ist.

BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016):

Die laufende gesamtstädtische BZO-Teilrevision 2016 ist am 30. November 2016 vom Gemeinderat der Stadt Zürich beschlossen und am 5. Juli 2017 vom Kanton genehmigt worden (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17). Innerhalb des Geltungsbereichs der BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» sind folgende systematischen Anpassungen mit der BZO 2016 verbunden (keine Aufzonerungen):

- Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 % (neu Wohnzone W3 mit Wohnanteil 66 %)
- Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 % (neu Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75%)
- Freihaltezone F (neu Freihaltezone FP)

Darüber hinaus sind neu in den Zentrumszonen im Erdgeschoss in der ersten Raumentiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.



Zonenplan BZO-Teilrevision 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017)

1.7 Städtebauliches Richtkonzept

Entlang der Thurgauerstrasse fasst eine langgestreckte Bebauung den Strassenraum. Sie wird mit fünf Hochhäusern mit unterschiedlichen Höhen ergänzt, die mit ihrer Anordnung die grosse Ausdehnung des neuen Quartiers rhythmisieren. Eine breite Vorzone zur Strasse schafft mit der bestehenden Allee einen öffentlichen Raum mit Boulevard-Charakter. Eine zweite Gebäudeschicht folgt der Grubackerstrasse. Sie ist kleinteiliger und weniger hoch und nimmt so Rücksicht auf den Massstab des benachbarten Wohnquartiers. Drei sogenannte Bügelbauten verbinden die beiden Gebäudezeilen. Zwischen diesen Bauvolumen führt eine Promenade längs durch das Areal. Sie verbindet drei Wohnhöfe, die wiederum von den Bügelbauten gefasst werden.

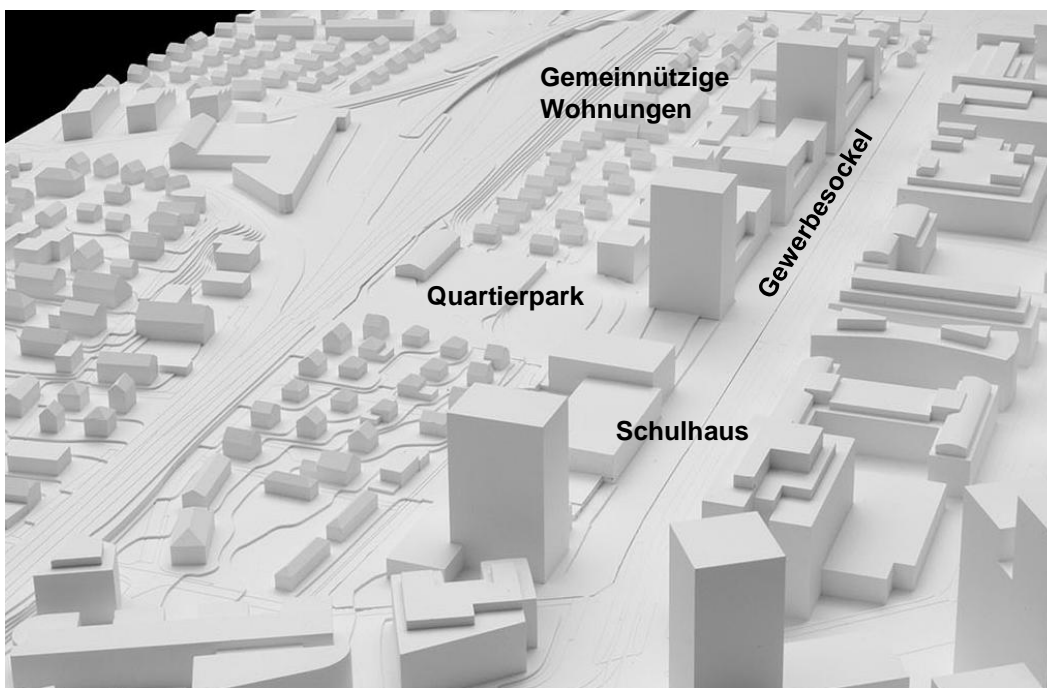
Der Quartierpark reicht vom Bahndamm bis an die Thurgauerstrasse und unterbricht die Baufelder. Er bildet zusammen mit der Vorzone und der inneren Promenade einen zusammenhängenden Freiraum. Für das Schulhaus ist ein grosszügiges Baufeld angrenzend an den Quartierpark vorgesehen. Das Rasenspielfeld ist innerhalb des Quartierparks angeordnet.



Richtkonzept: Situationsplan Bebauung



Richtkonzept Freiraum: Ausschnitt Schule (Teilgebiet B) und Quartierpark



Nutzungsverteilung (Modellfoto aus Schlussbericht Testplanung Thurgauerstrasse West)

Standort Schulhaus:

Der Standort eines Schulhauses auf dem Areal Thurgauerstrasse wurde bereits in früheren Planungsprozessen evaluiert (Kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach 1998-2000) und in nachfolgenden Planungsverfahren bestätigt (Testplanung Leutschenbach-Mitte 2009/10, Leitbild Leutschenbach 2012).

Im Rahmen der Testplanung Thurgauerstrasse wurde der Standort unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen und politischen Vorgaben sorgfältig überprüft. Dabei hat sich der gewählte Standort bei allen drei Planungsteams als optimale städtebauliche Lösung durchgesetzt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Quartierpark stärkt das «Herz» des neuen Quartierteils als Treffpunkt und Begegnungsort. Zudem gewährleistet der Standort den für eine Schulanlage erforderlichen Platz (Zuschnitt, Form und Abmessung des Baubereichs), erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen.

Die neue Schule ist optimal ins bestehende Fussgängerwegnetz eingebunden. Etwas mehr als die Hälfte der Schülerinnen und Schüler werden aus den neuen Wohnungen auf dem Areal Thurgauerstrasse erwartet. Kindergartenkinder werden ausschliesslich aus dem Areal Thurgauerstrasse kommen. Durch den Neubau von Kindergärten im Rahmen des Projekts Leutschenbach-Mitte ist ein Überqueren der Thurgauerstrasse für Kindergartenkinder nicht notwendig. Für die Schulwegsicherheit der Primaschüler, die aus dem Gebiet Leutschenbach erwartet werden, prüft das Tiefbauamt die Erstellung einer Überführung. Alternativ soll der ebenerdige Fussgängerübergang nachgerüstet werden (Lichtsignal, Schleuse).

1.8 Anpassungen der Parzellierung

Nach der planungsrechtlichen Umsetzung wird die heutige Parzellierung des Areals angepasst und auf das Konzept abgestimmt. Die neuen Parzellengrenzen orientieren sich an den Abgrenzungen der jeweiligen Teilgebiete.

Die Schule (gelb) und der Quartierpark (grün) werden dem Verwaltungsvermögen zugeteilt (Immobilien Zürich bzw. Grün Stadt Zürich). Die übrigen Baufelder (blau) werden dem Finanzvermögen (Liegenschaftenverwaltung) zugeteilt. Es ist vorgesehen, die einzelnen Baufelder später im Baurecht an städtische Stiftungen oder an gemeinnützige Baugenossenschaften abzugeben.



Neue Parzellierungsstruktur (Schräg schraffiert: Vorzone Thurgauerstrasse)

2 Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Verhältnis BZO 99 und BZO 2016

Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» vorgesehene Zonenzuweisung in eine Oe5F geht unabhängig vom entsprechenden Gemeinderatsbeschluss betreffend die BZO 2016 in jedem Fall der BZO 2016 vor. Es ist dementsprechend der Zweck dieser Vorlage, die für das Schulhaus vorgesehenen Teile der Grundstücke Kat.-Nr. SE4746, SE6619 und SE6620 sowie die unmittelbar angrenzenden Strassenabschnitte der Zone für öffentliche Bauten Oe5F zuzuweisen.

Soweit die Zuweisung in die Wohnzone betroffen ist, gilt für die betroffenen Grundstücksteile Kat.-Nr. SE4746 und SE6619 folgendes: Sobald die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon in Kraft getreten sind, gilt mit der Zuweisung der Wohnzone die W4. Solange die BZO 2016 oder die erforderlichen Teile davon nicht in Kraft sind, gilt mit Zuweisung der Wohnzone die W3 gemäss BZO 99.

2.2 Änderung des Zonenplans

Die BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» basiert auf der vom Gemeinderat beschlossenen und vom Kanton genehmigten BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017).






Die angestrebte Entwicklung des Areals ist mit der schematischen Zonierung gemäss BZO nicht möglich. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, der Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der öffentlichen Gestaltungspläne Thurgauerstrasse koordiniert und abgestimmt werden (Vermeidung von Überlappungen zwischen Freihaltezonen und Baubereichen). Da eine Freihaltezone mit einem Gestaltungsplan nicht in eine Bauzone überführt werden kann, muss der Zonenplan in einem separaten Verfahren - parallel zum Gestaltungsplanverfahren - angepasst werden.

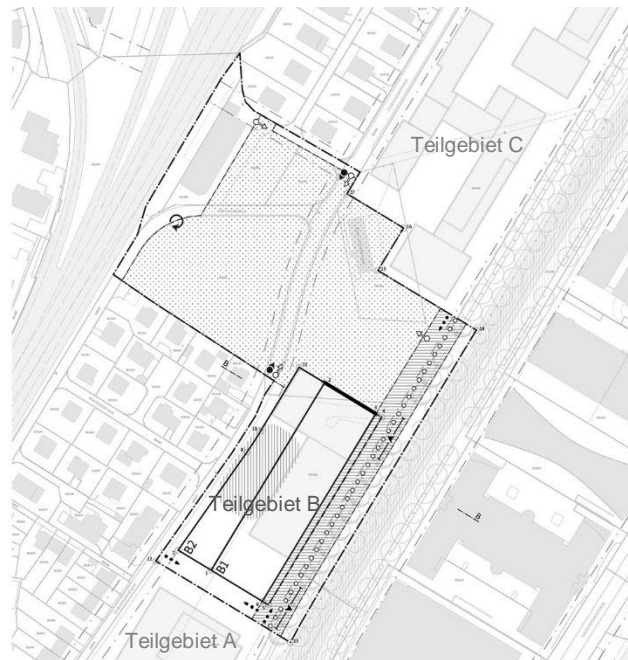
Die vorgesehene Zonierung von Teilen der Grundstücke Kat.-Nr. SE4746, SE6619 und SE6620 berücksichtigt die Lage des Schulhauses, das sich südlich angrenzend an die heutige Freihaltezone befindet. Das Schulhausareal sowie der südlich der Grubenackerstrasse gelegene Teil des Quartierparks werden einer Zone für öffentliche Bauten Oe5F zugewiesen (einschliesslich Grubenackerstrasse). Mit dem Zusatz F wird gemäss Art. 24a BZO sichergestellt, dass das Gebiet gleichermaßen der Erfüllung von Schulbedürfnissen wie auch der Quartiersversorgung mit Freiflächen dient. Damit wird insbesondere demjenigen Bereich des Quartierparks bzw. neuen Zonierung Rechnung getragen, der gemäss öffentlichen Gestaltungsplänen zwischen den Teilgebieten B und C liegt (vgl. Abbildung auf S. 19) und einer kombinierten Nutzung von Schule und Öffentlichkeit dient. Mit der Festlegung ist eine entsprechende Nutzweise gewährleistet. Die in der Zone Oe5 einzuhaltende Freiflächenziffer von 40 % wird eingehalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Baubereich mit Mantellinie
-  Baubereichserweiterung
-  Pflichtbaulinie
-  Quartierpark
-  Vorzone Thurgauerstrasse
-  Pausenplatz Primarschule (ungefähre Lage)
-  Öffentliche Velowegverbindung (ungefähre Lage)
-  Anknüpfungspunkt öffentliche Fuss-/Velowegverbindung (ungefähre Lage)
-  Anknüpfungspunkt areolinterne Erschliessung Fussverkehr (ungefähre Lage)
-  Anschluss Crubenackerstrasse (ungefähre Lage)
-  Bereich für Ein-/Ausfahrt motorisierter Individualverkehr in die Vorzone
-  Wendemöglichkeit Motorfahrzeuge (ungefähre Lage)

Informationsinhalte

-  Verkehrsbaulinie
-  Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
-  Uferstreifen Binzmühlebach
-  Strassenbaum Thurgauerstrasse (innerhalb/ausserhalb Geltungsbereich)
-  Städtebauliches Richtkonzept Thurgauerstrasse West



Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»:
 Baubereiche B1/ B2 sowie öffentlicher Freiraum/Quartierpark (Punktierte Schraffur)

3 Raumplanerische Beurteilung

3.1 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte für die Stadt Zürich (BDV Nr. 1881 vom 6. Oktober 2010) liegt für den Perimeter der Zonenplanänderung keine Gefährdung durch Naturgefahren vor.

3.2 Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser Bereich umfasst die unterirdischen Gewässer (Grundwasservorkommen) und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Gemäss der seit dem 1. Januar 1999 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Im Rahmen einer vorgängig zur Testplanung durchgeführten Untersuchung (Dr. Heinrich Jäckli AG, Bericht vom 20. November 2013 / revidiert am 10. Dezember 2013) wurden die geologisch-hydrogeologischen und geotechnischen Verhältnisse aufgezeigt. Im Bearbeitungsperimeter ist kein nutzbares Grundwasser vorhanden. Das Grundwasservorkommen westlich des Bearbeitungsperimeters wird nur am Rande tangiert.

Da sich das Gebiet gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich in den Randbereichen des Glatgrundwasserstroms bzw. Grundwasserbeckens von Seebach und grösstenteils ausserhalb eines Schotter-Grundwasserleiters befindet, können die einzelnen, unterirdischen Baukörper tiefer als der mittlere Grundwasserspiegel geplant werden (ohne Beschränkung der Bautiefe). Dabei ist die heutige Grundwasser-Durchflusskapazität bei Hochwasser vollständig mit hydrogeologischen Ersatzmassnahmen zu erhalten.

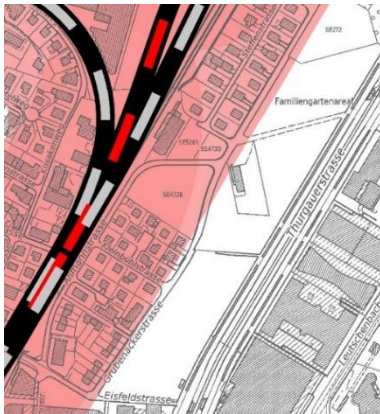
3.3 Belastete Standorte

Im Perimeter der beabsichtigten Zonenplanänderung sind keine belasteten Standorte bekannt.

3.4 Störfallvorsorge

Der Chemie-Risikokataster weist die Bahnlinie westlich des Areals Thurgauerstrasse als Transportroute für Gefahrgüter aus, entsprechend liegt ein Teil des Gebiets der Zonenplanänderung im Konsultationsbereich Eisenbahnen.

Die beabsichtigte Zonenplanänderung hat innerhalb des Konsultationsbereichs keine Erhöhung des Personenrisikos zur Folge. Es sind keine Massnahmen zur Minderung der Störfallrisiken notwendig.



Ausschnitt Chemie-Risikokataster

3.5 Übergeordnete Planungen

Sachpläne und Konzepte des Bundes sind von der beabsichtigten Zonenplanänderung nicht berührt. Mit den Vorgaben des kantonalen sowie des regionalen Richtplanes steht die Zonenplanänderung in Einklang (vgl. Kapitel 1.6).

Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur geforderten Siedlungsentwicklung nach innen und sichert gleichzeitig eine hohe Siedlungsqualität und eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Infrastrukturen (Schule, Freiraum).

Mit der Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» werden die Voraussetzungen für die Festsetzung der öffentlichen Gestaltungspläne und für die Realisierung des Schulhauses geschaffen.

3.6 Verhältnis zur Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmbürgerinnen und -bürger des Kantons Zürich die Kulturlandinitiative angenommen. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungsklassen 1 bis 6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Über den Umgang mit planungsrechtlichen Geschäften in der Zwischenzeit bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Initiative hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit dem Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 den Gemeinden eine Weisung versendet. Demnach sind alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen durch die Gemeinden zu sistieren, mit welchen Bauzonen geschaffen werden sollen.

Von der Sistierung ausgenommen wurden u.a. Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen sowie neue Bauzonen auf bereits versiegelter Fläche unmittelbar angrenzend an Bauzonen.

Mit Bekanntgabe der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative hat der Regierungsrat im Januar 2013 (RRB vom 16. Januar 2013) weitere Ausnahmen von der genannten Sistierung definiert, wie z.B. die Einzonung von Kleinstflächen, das Schaffen von Bauzonen im öffentlichen Interesse sowie das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die mehrheitlich vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind und mehrheitlich keine landwirtschaftlichen Flächen betreffen.

Im Rahmen einer informellen Vorprüfung hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Brief vom 6. Juni 2013 die Zonenplanänderung im Sinne des RRB vom 16. Januar 2013 wie folgt Stellung genommen: «Die Umzonung dient einer Nutzung im öffentlichen Interesse. Sie ist, soweit sie für das Schulhaus begründet ist, nicht von der Sistierung betroffen.» In Bezug auf die Überlappungen von Baubereichen aus dem Gestaltungsplan mit der Freihaltezone ist die Einzonung aufgrund der geringen Flächen als «Kleinstfläche» zu werten. Das planungsrechtliche Verfahren der Zonenplanänderung kann damit durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2016 hat die Baudirektion aufgrund der Ablehnung der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative die Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) auf den 1. Januar 2017 aufgehoben. Zur Beurteilung von Planungen gilt das Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 «Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung». Dabei wird insbesondere hervorgehoben, dass zukünftig die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht und die Raumentwicklung konsequent auf diese Zielsetzung auszurichten ist. Das kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in den städtischen Handlungsräumen aufgenommen werden soll.

3.7 Verkehr

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt direkt ab der Thurgauerstrasse. Entsprechende Festlegungen werden in den öffentlichen Gestaltungsplänen vorgenommen.

4 Verfahren

4.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2016 statt und wurde für alle drei Vorlagen (Öffentliche Gestaltungspläne, Zonenplanänderung) gleichzeitig durchgeführt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen.

Um die Inhalte der drei Vorlagen anschaulich zu vermitteln, wurde am 7. November 2016 eine Informationsveranstaltung im Quartier durchgeführt.

Während der Auflagefrist sind insgesamt 87 Einwendungen zu den Gestaltungsplänen und zur Zonenplanänderung eingegangen. Davon beinhalteten 6 Einwendungen Anträge zur Zonenplanänderung. Die eingegangenen Einwendungen sind im «Bericht zu den Einwendungen» vom 19. Dezember 2017 zusammengestellt. Der Bericht gibt detailliert Auskunft über das Ergebnis der Mitwirkung und nimmt in anonymisierter Form Stellung zu den einzelnen Einwendungen.

Die eingegangenen Einwendungen zur Zonenplanänderung betrafen verschiedene Themen. U.a. wurden die Koordination mit der laufenden gesamtstädtischen Teilrevision BZO 2016, eine Aufzonung des benachbarten Wohngebiets sowie der Erhalt der Freihaltezone in bisherigem Umfang thematisiert.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand die städtische Ämtervernehmlassung statt. Die Stellungnahmen und Anträge wurden geprüft und tabellarisch zusammengestellt. Die Eingaben sind weitgehend übernommen worden.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieser BZO-Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. In der Stellungnahme vom 20. Februar 2017 beurteilt die Baudirektion die Vorlage gesamthaft als positiv. Die Planung entspricht insgesamt den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und sichert einen angemessenen Spielraum für die angestrebte Dichte.

Die vorgesehene Zonenplanänderung wird von der Baudirektion unter der Auflage der Anpassung der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) als genehmigungsfähig beurteilt. Die Darstellung der Zonenplanänderung wurde entsprechend in Abstimmung mit der Baudirektion angepasst.



Beilage 3 zu GR Nr. 2018/89

Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplanänderung Thurgauerstrasse

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Bericht zu den Einwendungen

Zürich, 19. Dezember 2017

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Öffentliche Auflage	3
2	Ergebnis öffentliche Auflage	4
2.1	Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen	4
2.2	Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung	4
3	Zusammenstellung der Einwendungen	5
3.1	Standardeinwendung Verein IG Grubenacker	5
3.2	Sammeleinwendung	12
3.3	Einzeleinwendungen	14

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die beabsichtigte Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse in Zürich-Seebach wird nutzungsplanerisch mit drei separaten Vorlagen in die Wege geleitet:

- Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

Die drei Vorlagen basieren auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitet worden ist. Die Vorlagen sind aufeinander abgestimmt und materiell koordiniert.

1.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2016 statt und wurde für alle drei Vorlagen (Öffentliche Gestaltungspläne, Zonenplanänderung) gleichzeitig durchgeführt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Die Unterlagen konnten während 60 Tagen beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 19. Oktober 2016 im städtischen Amtsblatt und am 21. Oktober 2016 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Um die Inhalte der drei Vorlagen anschaulich zu vermitteln, wurde am 7. November 2016 eine Informationsveranstaltung im Quartier durchgeführt.

Während der Auflagefrist sind insgesamt 87 Einwendungen zu den Gestaltungsplänen und zur Zonenplanänderung eingegangen. Davon beinhalten 6 Einwendungen Anträge zur Zonenplanänderung.

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 PBG in anonymisierter Form Stellung zu den eingegangenen Einwendungen.

Einwendungen, die berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind in Form von Änderungen des Berichts nach Art. 47 RPV eingeflossen.

2 Ergebnis öffentliche Auflage

2.1 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Einwendungen zur Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» betreffen verschiedene Themen.

Im Wesentlichen lassen sich folgende Punkte zusammenfassen:

- Koordination mit der laufenden Teilrevision BZO sei ungenügend (BZO 2016: Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016)
- Darstellung von Inhalten und Themen im Bericht nach Art. 47 RPV sei ungenügend
- Forderung nach einer Aufzoning des benachbarten Wohngebiets
- Forderung nach dem Erhalt der Freihaltezone in bisherigem Umfang
- Forderung nach Berücksichtigung der Kulturlandinitiative

2.2 Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die städtische Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt und ausgewertet. Die Stellungnahmen und Anträge wurden geprüft und tabellarisch zusammengestellt. Die Eingaben sind weitgehend übernommen worden.

Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 hat die Baudirektion die vorgesehene Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» unter der Auflage der Anpassung der Plan-darstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) als genehmigungsfähig beurteilt.

3 Zusammenstellung der Einwendungen

Im vorliegenden Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge zur Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» behandelt.

Der Bericht erfolgt in anonymisierter Form.

3.1 Standardeinwendung Verein IG Grubenacker

1.	Allgemein
Antrag:	<p>Der Gestaltungsplan ist vollumfänglich zurückzuweisen. Eventualiter ist der Gestaltungsplan gemäss untenstehenden Anträgen und Begründungen zu überarbeiten.</p> <p>Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist mit der Gesamtrevision der BZO gemäss Schlussabstimmung des Gemeinderats vom 30. November 2016 zu koordinieren und inhaltliche Differenzen vollumfänglich zu bereinigen.</p> <p>Es ist ein rechtsgenügender Bericht nach Art. 47 RPV zu erstatten und öffentlich aufzulegen. Insbesondere ist darzulegen, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung sowie die Umweltschutzgesetzgebung berücksichtigt.</p>
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt
Stellungnahme:	<p>Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgezogen. Basierend auf den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurden die Festlegungen des Gestaltungsplans überprüft und z.T. überarbeitet. Über die Berücksichtigung der einzelnen Anträge gibt der Einwendungsbericht Auskunft.</p> <p>Die Berichterstattung über die nutzungsplanerische Massnahme und der Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen sind rechtsgenügend. Die vorliegende Revision des Zonenplans und die vom Gemeinderat bereits beschlossene Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) sichern zu jeder Zeit eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Beide Erlasse werden, sobald sie rechtskräftig sind, unabhängig voneinander in die Bau- und Zonenordnung einfließen.</p>
2.	Allgemein
Antrag:	<p>Den rund 200 Familiengartenpächtern auf dem Areal Grubenackerstrasse, welche durch die flächendeckende Überbauung ihr Zuhause verlieren, sind Ersatzareale anzubieten.</p>
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt
Stellungnahme:	<p>Das Familiengartenareal Grubenacker befindet sich zum überwiegenden Teil in einer Bauzone. Es ist seit längerem bekannt, dass das Areal gemäss BZO überbaut werden wird. Für die Erstellung von Familiengärten gibt es keine Ersatzpflicht.</p>
	<p><i>Hinweis:</i> <i>Im Rahmen der Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) hat der Gemeinderat für das 2.8 ha grosse Areal Froloch (Frohbühlstrasse) eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale) und damit die planerischen Voraussetzungen für neue Familiengärten geschaffen.</i></p>

3. Allgemein

- Antrag:** Die an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden W2-Zonen sind ohne Mehrwertausgleich in W3-Zonen aufzuzonen und so der W3-Zone des Gestaltungsplanperimeters gleichzustellen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Bestandteil der vorliegenden Zonenplanänderung. Die Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“ wird parallel zu den Gestaltungsplänen vorgenommen und ist mit den Festlegungen der Gestaltungspläne abgestimmt und koordiniert.

Hinweise:

Im Rahmen der Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) erfährt die ans Areal Thurgauerstrasse angrenzende Wohnzone W2 eine systematische Anpassung und ist neu einer Wohnzone W3 zugeordnet.

Es steht der Nachbarschaft frei, ihre Grundstücke entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln. Grundsätzlich weist das Quartier Grubenacker aufgrund der zentralen Lage und der hohen Erschliessungsgüte sehr gute Voraussetzungen für eine Verdichtung auf. Gleichzeitig stellt jedoch die sehr kleinteilige Parzellierungs- und Eigentümerstruktur (ca. 80-90 verschiedene Grundeigentümer) eine grosse Herausforderung für eine übergeordnete, zusammenhängende Entwicklung des Gebiets dar. Eine Mehrheit der Grundstücke weist gegenüber den Möglichkeiten der geltenden BZO eine hohe Ausnutzungsreserve auf. Diese inneren Reserven können durch Ersatzneubauten, Erweiterungs- und Anbauten teilweise aktiviert werden. Die kleinteilige Parzellenstruktur verhindert jedoch in manchen Fällen, dass die gemäss BZO mögliche Ausnutzung tatsächlich realisiert werden kann.

4. Städtebauliches Richtkonzept

- Antrag:** Das städtebauliche Konzept ist zu überarbeiten und dem Richtplan, dem Verkehrskonzept sowie Art. 4 Abs. 4 BZO 1991 anzupassen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Bestandteil der vorliegenden Zonenplanänderung. Die Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“ wird parallel zu den Gestaltungsplänen vorgenommen und ist mit den Festlegungen der Gestaltungspläne abgestimmt und koordiniert.

Hinweise:

Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Areal im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet, für das es „zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen“ gilt.

Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO) untersucht. Dabei hat

sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung stellte die Baudirektion des Kantons Zürich fest, dass ein städtebauliches Konzept vorliegt, das dem Ort gerecht wird und auf die den Planungssperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden.

5. Grenzänderungen

Antrag: Die Grenzänderung gemäss Zonenplanänderung ist widerrechtlich, da in den Teilgebieten auch Parzellen von Dritten liegen, kann mittels dieser Änderung keine Enteignung durchgeführt werden.
Die Vorgabe, Bereiche im Baurecht abzugeben, gehört nicht in die Zonenplanänderung und ist wegzulassen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Grenzänderungen und Neuparzellierungen sind nicht Bestandteil der Zonenplanänderung. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird lediglich erläutert, wie die zukünftige Parzellierungsstruktur basierend auf den öffentlichen Gestaltungsplänen angepasst werden soll. Es finden keine Enteignungen statt. Die Zonenplanänderung beinhaltet auch keine Baurechtsabgabe. Diese wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen. Der entsprechende Baurechtsvertrag muss durch den Gemeinderat beschlossen werden.

6. Gebäudehöhe

Antrag: Das östlich an die Grubenackerstrasse angrenzende Gebiet soll einer Bauzone mit geringerer maximaler Gebäudehöhe zugeteilt werden um einen Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in einzelnen Teilen sicherzustellen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die gemäss BZO geltende Gestaltungsplanpflicht bezweckt einen guten städtebaulichen Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen. Mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung (Öffentliche Gestaltungspläne) wird dem Zweck angemessen Rechnung getragen. Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität. Die Vorlage steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben. Es besteht kein Anlass, die rechtskräftige Zonierung des Gebiets entlang der Grubenackerstrasse generell zu verändern. Darüber hinaus stünde eine Abzonung im Widerspruch zu den übergeordneten Planungsvorgaben (Kantonalen und regionalen Richtplan).

7. Mehrlängenzuschlag

Antrag: Mehrlängenzuschlag soll der BZO vom 16.12.2015 gemäss Art. 24a Abs. 3 und Art 14 Abs. 1 unterliegen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Die Regelung des Mehrlängenzuschlags ist nicht Bestandteil der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweise:

Für das Areal Thurgauerstrasse wird eine Sondernutzungsplanung durchgeführt (Gestaltungsplanpflicht). Dabei kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Die äusseren Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken werden dabei eingehalten. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 14 BZO findet gegenüber öffentlichen Strassen keine Anwendung. Es darf auf die Verkehrsbaulinie gebaut werden.

8. Freihaltezone

Antrag: Die Freihaltezone ist in ihrem bisherigen Umfang zu erhalten. Es sind geeignete Standorte für das geplante Schulhaus, die Sporthalle sowie die Spielweise zu evaluieren.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Standort des Schulhauses auf dem Areal Thurgauerstrasse wurde bereits in früheren Planungsprozessen evaluiert (Kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach 1998-2000) und in nachfolgenden Planungsverfahren bestätigt (Testplanung Leutschenbach-Mitte 2009/10, Leitbild Leutschenbach 2012). Im Rahmen der Testplanung wurde der Standort unter Berücksichtigung der vielfältigen Rahmenbedingungen und politischen Vorgaben sorgfältig überprüft. Dabei hat sich der gewählte Standort bei allen drei Planungsteams als optimale städtebauliche Lösung durchgesetzt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Quartierpark stärkt das „Herz“ des neuen Quartierteils als Treffpunkt und Begegnungsort. Zudem gewährleistet der Standort den für eine Schulanlage erforderlichen Platz (Zuschnitt, Form und Abmessung des Baubereichs), erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen. Die neue Schule ist optimal ins bestehende Fussgängerwegnetz eingebunden.

Die Zonenplanänderung ist notwendig um das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die rechtskräftige Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Richtkonzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie der parallelen Anpassung der Grundordnung werden keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, einer Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen Überlappungen von Baubereichen aus den Gestaltungsplänen mit der Freihaltezone vermieden werden. Schliesslich soll die Schulanlage einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ in Form eines öffentlichen Quartierparks sichergestellt.

9. Grundwasser

Antrag: Der Kapitel 3.1 ist mit den Vorgaben des Kantons zu Bauvorhaben unter dem mittleren Grundwasserspiegel und in Grundwasser-Schutzzonen zu ergänzen. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Ausnahmen für die Bauten in der Schutzzone und unter dem mittleren Grundwasserspiegel vom Kanton bewilligungsfähig sind und dass die zu treffenden besonderen hydrogeologischen Vorkehrungen das Gebot der Wirtschaftlichkeit erfüllen.

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Bericht Art. 47 RPV wird mit einem neuen Kapitel „Gewässerschutz“ bzw. mit Angaben zur Grundwassersituation ergänzt.
Das Areal Thurgauerstrasse wurde im Rahmen einer geologischen-geotechnischen Untersuchung im Jahr 2013 detailliert untersucht und dokumentiert. Dabei sind auch Sondierungen und Bohrungen vorgenommen worden.
Das AWEL wird im Rahmen der Baubewilligung allfällige erforderliche Massnahmen formulieren. Im Rahmen der Zonenplanänderung sind keine spezifischen Vorgaben erforderlich.

10. Altlasten

Antrag: Es ist aufzuzeigen, wie die Beseitigung des belasteten Materials die ökologische und ökonomische Bebaubarkeit des gesamten Areals beeinflusst. Ein Gutachten über die Belastung auf dem ganzen Areal ist zu erbringen und dem Gestaltungsplan beizulegen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Die Altlastenentsorgung ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Ein Konzept für die Rückbau- und Aushubarbeiten sowie die Entsorgung der Altlasten ist spätestens mit der Einreichung des Baugesuchs beim AWEL einzureichen. Die Stadt Zürich hat ein Altlastenuntersuchungskonzept erarbeitet. Ca. ab 2018 sollen Untersuchungen vor Ort durchgeführt und ein Bericht mit Kostenangaben erstellt werden.

11. Übergeordnete Planungen

Antrag: Die Zonenplanänderung ist gemäss den Vorgaben der massgebenden Richtpläne zu erstellen.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben. Dies hat die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bestätigt. Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Areal im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet, für das es „zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen“ gilt.
Die Zonenplanänderung ist notwendig um das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die rechtskräftige

Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Richtkonzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie der Anpassung der werden keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, einer Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen Überlappungen von Baubereichen aus den Gestaltungsplänen mit der Freihaltezone vermieden werden. Schliesslich soll die Schulanlage einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ in Form eines öffentlichen Quartierparks sichergestellt.

Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität. Gemäss kantonaler Vorprüfung ist die Vorlage genehmigungsfähig.

12. Verhältnis zur Kulturlandinitiative

Antrag: Die Zonenplanänderung ist gemäss den Vorgaben der Kulturlandinitiative zu erstellen.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Mit Schreiben vom 14. Dezember 2016 hat die Baudirektion aufgrund der Ablehnung der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative die Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) auf den 1. Januar 2017 aufgehoben. Zur Beurteilung von Planungen gilt weiterhin das Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 „Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung“. Dabei wird insbesondere hervorgehoben, dass zukünftig die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht und die Raumentwicklung konsequent auf diese Zielsetzung auszurichten ist. Das kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in den städtischen Handlungsräumen aufgenommen werden soll.

Die angestrebte Entwicklung des Areals ist mit der schematischen Zonierung gemäss BZO nicht möglich. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, der Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der Gestaltungspläne koordiniert und abgestimmt werden (Vermeidung von Überlappungen zwischen Freihaltezonen und Baubereichen). Da eine Freihaltezone mit einem Gestaltungsplan nicht in eine Bauzone überführt werden kann, muss der Zonenplan in einem separaten Verfahren - parallel zum Gestaltungsplanverfahren - angepasst werden. Die Fläche der bisherigen Freihaltezone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ als öffentlicher Freiraum (Quartierpark) sichergestellt. Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität. Gemäss kantonaler Vorprüfung ist die Vorlage genehmigungsfähig.

13.	Verkehr
Antrag:	Die Verkehrsverbindung Verlängerung Glattalstrasse bis zur Glattparkstrasse ist gemäss dem Kantonalen Richtplan vom 18. September 2015 zeitnah umzusetzen.
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung
Stellungnahme:	Eine Verlängerung der Grubenackerstrasse bis zur Glattalstrasse ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“. Die Zuständigkeit für die im kantonalen Richtplan eingetragene Verkehrsverbindung liegt beim Kanton Zürich.
14.	Verkehr
Antrag:	Die Grubenackerstrasse ist gemäss den gültigen Vorschriften auszubauen. Die bestehende Beschränkung „Zubringerdienst gestattet“ wird beibehalten. Die Grubenackerstrasse ist durchgehend befahrbar (30er Zone). Im Bereich des neuen Parks und im Bereich der Liegenschaft SE5950 soll eine Begegnungszone (max. Tempo 20) sein.
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung
Stellungnahme:	Der Ausbau von Strassen und die Anpassung des Verkehrsregimes sind nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.
	<i>Hinweis: Für die Grubenackerstrasse und die Eisfeldstrasse wird ein separates Strassenprojekt ausgearbeitet. Mit dem Projekt soll der Strassenquerschnitt dahingehend angepasst werden, dass bestehende Engstellen behoben werden und künftig ein Kreuzen von Unterhaltsfahrzeugen und Personenwagen problemlos möglich ist.</i>
15.	Verkehr
Antrag:	Auf das Kapitel 3.6 Abs. 2 ist gänzlich zu verzichten
Entscheid:	Antrag berücksichtigt
Stellungnahme:	Der Nachweis von Pflichtparkplätzen ist nicht Bestandteil der Zonenplanänderung. Der entsprechende Hinweis wird aus dem Bericht gestrichen.

3.2 Sammeleinwendung

1. Allgemein

Antrag: Die Teilrevision sei mit der laufenden Gesamtrevisionsvorlage der BZO gemäss Schlussabstimmung des Gemeinderates vom 30. November 2016 vollumfänglich zu koordinieren.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Die vorliegende Revision des Zonenplans und die vom Gemeinderat bereits beschlossene BZO 2016 sichern zu jeder Zeit und unabhängig voneinander eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Beide Erlasse werden, sobald sie rechtskräftig sind, unabhängig voneinander in die Bau- und Zonenordnung einfließen.

2. Allgemein

Antrag: Es sei ein Bericht nach Art. 47 RPV auszuarbeiten, welcher insbesondere darüber berichtet, wie die Teilrevision der BZO die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 RPG), den kantonalen und regionalen Richtplan sowie die weiteren Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, berücksichtigt. Darüber hinaus ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und weshalb das Schulhaus, die Turnhalle sowie die Spielwiese nicht innerhalb der bestehenden Freihaltezone gebaut werden kann. Zudem ist die Fläche der bestehenden Freihaltezone, welche in die Zone für öffentliche Bauten eingezont würde, genau zu beziffern.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben. Dies hat die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bestätigt. Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Areal im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet, für das es „zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen“ gilt.

Die Zonenplanänderung ist notwendig um das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die rechtskräftige Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Richtkonzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie der Anpassung der Grundordnung werden keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Insbesondere muss die Grubenaackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, einer Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen Überlappungen von Baubereichen aus den Gestaltungsplänen mit der Freihaltezone vermieden werden. Schliesslich soll die Schulanlage einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ in Form eines öffentlichen Quartierparks sichergestellt.

Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität. Gemäss kantonalen Vorprüfung ist die Vorlage genehmigungsfähig. Es liegt ein Bericht nach Art. 47

RPV vor, der massgeblichen Sachverhalte der Vorlage erläutert und beschreibt. Um die Vorlage etwas umfassender zu umschreiben, wird der Bericht nach Art. 47 RPV zu einzelnen Themenbereichen ergänzt.

3. Altlasten

Antrag: Es sei abzuklären, ob und wo im Perimeter der Zonenplanänderung belastete Standorte im Sinne des Umweltrechts vorliegen. Das Resultat der Untersuchung ist im Bericht nach Art. 47 RPV festzuhalten.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Die Altlastenentsorgung ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Ein Konzept für die Rückbau- und Aushubarbeiten sowie die Entsorgung der Altlasten ist spätestens mit der Einreichung des Baugesuchs beim AWEL einzureichen. Die Stadt Zürich beabsichtigt, ein Untersuchungskonzept erarbeitet zu lassen. Ab ca. 2018 sollen Untersuchungen vor Ort durchgeführt und ein Bericht mit Kostenangaben erstellt werden.

4. Allgemein

Antrag: Der Perimeter der Zonenplanänderung sei zu erweitern und das gesamte westlich an die Grubenackerstrasse angrenzende Gebiet in der Wohnzone W2 sei der Wohnzone W3 zuzuweisen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Der Antrag ist nicht Bestandteil der vorliegenden Zonenplanänderung. Die Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“ wird parallel zu den Gestaltungsplänen vorgenommen und ist mit den Festlegungen der Gestaltungspläne abgestimmt und koordiniert.

Hinweise:

Im Rahmen der Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) erfährt die ans Areal Thurgauerstrasse angrenzende Wohnzone W2 eine systematische Anpassung und ist neu einer Wohnzone W3 zugeordnet.

Es steht der Nachbarschaft frei, ihre Grundstücke entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln. Grundsätzlich weist das Quartier Grubenacker aufgrund der zentralen Lage und der hohen Erschliessungsgüte sehr gute Voraussetzungen für eine Verdichtung auf. Gleichzeitig stellt jedoch die sehr kleinteilige Parzellierungs- und Eigentümerstruktur (ca. 80-90 verschiedene Grundeigentümer) eine grosse Herausforderung für eine übergeordnete, zusammenhängende Entwicklung des Gebiets dar. Eine Mehrheit der Grundstücke weist gegenüber den Möglichkeiten der geltenden BZO eine hohe Ausnutzungsreserve auf. Diese inneren Reserven können durch Ersatzneubauten, Erweiterungs- und Anbauten teilweise aktiviert werden. Die kleinteilige Parzellenstruktur verhindert jedoch in manchen Fällen, dass die gemäss BZO mögliche Ausnutzung tatsächlich realisiert werden kann.

3.3 Einzeleinwendungen

1.1. Allgemein

Antrag: Der gesamte Perimeter Thurgauerstrasse West ist in eine Freihaltezone von kantonalen Bedeutung vgl. § 23 PBG überzuführen mit Ausnahme der Parzellen die mit Wohnhäusern und anderen Gebäuden bebaut sind. Die Gebäude sind als Zeitzeugen im Bestand zu sichern. Die Freihaltezone ist Grün Stadt Zürich zur Planung eines naturnahen Parks (mit dem Namen: HR Giger Park) zu übertragen. Im Park sind geeignete Objekte von unserem Quartiermitbewohner und Oscarpreisträger H. R. Giger zu platzieren. Eine Parzelle ist für einen den Bedürfnissen angepasstes Schulhaus auszuscheiden.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Areal im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet, für das es „zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen“ gilt.
Die gemäss BZO geltende Gestaltungsplanpflicht bezweckt einen guten städtebaulichen Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen. Mit der vorliegenden Teilrevision BZO (Gestaltungspläne, Zonenplanänderung) wird die Schaffung eines neuen vielfältigen Quartiers sichergestellt, wie auch die Versorgung des Quartiers mit öffentlichen Infrastrukturen (Schulhaus, Freiräume/Quartierpark). Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität.

2.1 Allgemein

Antrag: Nachdem wir als unmittelbare Anlieger an das Gestaltungsplangebiet trotz mehrfacher Angebote im und nach dem Testplanungsverfahren in keiner Art aktiv einbezogen wurden, erwarten wir, dass unsere Anliegen ernsthaft angehört und wir in die Fortsetzung der Planung einbezogen werden. Zu diesem Zweck soll in einem parteiübergreifenden runden Tisch gemeinsam ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden, der breit und gut abgestützt ist.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Im Rahmen der Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse hat sich die Stadt für folgende konkrete Mitwirkungsmassnahmen entschieden: sie hat verschiedene Dialoggruppen angehört (Quartierverein, Gewerbeverein, Familiengartenverein, IG Grubenacker, Kontaktgruppe Leutschenbach), zusätzlich hat sie sich verschiedentlich mit einzelnen Dialoggruppen und Grundeigentümern während des Planungsprozesses ausgetauscht, sie hat zwei grosse Informationsveranstaltungen im Quartier durchgeführt (Abschluss Testplanung, Beginn öffentliche Auflage der Gestaltungspläne) und dabei das städtebauliche Konzept bzw. die Planung vorgestellt und Fragen beantwortet. Dies erfolgte ergänzend zur vorgeschriebenen Mitwirkung (Öffentliche Auflage), die während 60 Tagen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens stattgefunden hat. Während dieser Zeit konnte jedermann eine Einwendung machen. Im Rahmen der Bereinigung der öffentlichen Auflage wurde ein Runder Tisch unter Beteiligung zweier Stadträte durchgeführt. Mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg) - im Sinne eines übergeordneten Vertreters

der zukünftigen Bauträgerschaften - wurden während und nach der öffentlichen Auflage Besprechungen durchgeführt. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses (Wettbewerbe, Projektentwicklung) sind weitere Massnahmen für partizipative Prozesse vorgesehen bzw. z.T. bereits durchgeführt worden (Wettbewerb Quartierpark unter Einbezug von Quartiervertreterinnen und Quartiervertreter sowie wbg zürich). Im Weiteren ist vorgesehen, gemeinsam mit dem wbg zürich die Ausschreibungen der Baurechte vorzubereiten und durchzuführen.

3.1 Lärmschutz

- Antrag:** Es ist eine detaillierte Studie vorzulegen, welche die Lärmbelastung für das Gebiet zwischen Schärenmoos- und Eisfeldstrasse durch die verschiedenen Lärmquellen anhand von physischen Messungen illustriert. Auf berechnete Messungen ist zu verzichten. Es soll zwischen den verschiedenen Lärmarten (Strassen- und Schienenverkehrslärm, Fluglärm, Nachbarschaftslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm) unterschieden werden. Insbesondere sind die Schallreflexionen durch die geplanten Gebäudeoberflächen nachzuweisen bzw. die geplanten Massnahmen aufzuzeigen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Die Beurteilung der Lärmsituation für das bestehende Quartier Grubenacker ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplangebiets sind die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung mit Ausnahme des Strassenverkehrslärms entlang der Thurgauerstrasse eingehalten. Im Lärmgutachten werden Massnahmen zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte aufgezeigt. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahn- und Fluglärmemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2).

Dennoch wurde das Gutachten bezüglich Bahnlärm entsprechend ergänzt und der Nachweis erbracht, dass die Belastungsgrenzwerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden. Bezüglich Reflexionswirkung wurde eine detailliertere Betrachtung unter Einbezug der EMPA vorgenommen. In ihrer Reflexionsbetrachtung kommt die EMPA zum Schluss, dass sich die berechnete Reflexionswirkung sehr gut mit den Modellrechnungen der EMPA vergleichen lässt und deshalb keine anderweitigen rechnerischen Untersuchungen erforderlich sind. Die Berechnungen zeigen, dass an den kritischen Südostfassaden der untersuchten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Auch in Bezug auf die Grubenackerstrasse haben Untersuchungen gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrserschliessung direkt ab der Thurgauerstrasse erfährt die Grubenackerstrasse keinen Mehrverkehr bzw. keine zusätzliche Lärmbelastung. Das bestehende Quartier wird durch die geplanten Neubauten vom Strassenlärm der Thurgauerstrasse besser abgeschirmt.

3.2 Störfallvorsorge

Antrag: Die SBB ist zu verpflichten, auf die Durchfahrt von sämtlichen Güterkompositionen während der Nachtruhezeiten gem. APV zu verzichten. Die Durchfahrt von Güterkompositionen, welche Brennstoffe der Gefahrenklasse 3 (flüssige Brennstoffe) beinhalten, ist zu untersagen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Der Bahnbetrieb der SBB-Linie Zürich-Oerlikon – Glattbrugg ist nicht Bestandteil der Zonenplanänderung.

3.3 Motorisierter Individualverkehr

Antrag: Es ist ein Verkehrskonzept vorzustellen, welches den heutigen Strassen- und Parkplatzbestand sichert. Insbesondere sämtliche Parkplätze der blauen Zone sowie der 250er Parkplatz vis-à-vis Airgate. Auf dem Abbau sämtlicher Strassen und Parkplätze ist konsequent zu verzichten. Es ist eine Verkehrsflächen- bzw. Parkplatzbilanz zu erstellen. Ein besonderes Augenmerk ist auf das bestehende Fahrverbot im gesamten Perimeter zu richten; dieses ist weiterhin sicher zu stellen. Die Thurgauerstrasse soll weiterhin mit Tempo 60 km/h befahren werden. Velo und Fussgänger sind baulich zu trennen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Die Anträge sind nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Im Vorfeld der Testplanung und der Sondernutzungsplanung wurden «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14.12.2012). Die entsprechenden Resultate und Erkenntnisse sind mit dem Kanton besprochen worden. Das den Gestaltungsplänen zugrunde liegende Verkehrskonzept des Büros IBV Hüsler AG gibt detailliert Auskunft über das Erschliessungs- und Parkierungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.

Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung auch die Anordnung der Parkplätze der blauen Zone überprüft. Für die öffentliche Parkierungsanlage Eisfeld ist kein Ersatz vorgesehen. In den letzten Jahren wurde dafür der öffentliche Verkehr stark ausgebaut und für die Messe ein Parkhaus erstellt. Der Parkplatz Eisfeld wurde als temporäre Anlage bis zur Fertigstellung des Messeparkhauses installiert. Mit dem Gestaltungsplan können aus rechtlichen Gründen keine Verkehrs-Signalisationen festgelegt werden. In Bezug auf die Thurgauerstrasse hat der Stadtrat am 21. Juni 2017 entschieden, die Höchstgeschwindigkeit von 60 auf 50 km/h zu reduzieren.

3.4 Hochhäuser

Antrag: Es ist eine Schattenwurfsimulation zu erstellen, welche jede Tages- Nachtzeit zu jedem Tag/Woche/Monat ermöglicht. Die geplanten Bauhöhen sind gesamt- haft zu visieren bzw. auch z.B. mit Luftballonen 1:1 zu visualisieren. Der Ein- fluss ist unter dem Aspekt der Stromerzeugung durch PV-Anlagen darzulegen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanände- rung**

Stellung- nahme: Die Erstellung einer Schattenwurfsimulation ist nicht Gegenstand der Zonen- planänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der gesetzlich erforderliche Schatten- nachweis erbracht. Darüber hinaus wurde eine Simulation erstellt, die den Schattenverlauf über das ganze Jahr zeigt, um auch die arealinterne Beschat- tung zu überprüfen. Die Simulation ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Eine Überprüfung der Besonnung und Beschattung hat jedoch bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spä- tem Vormittag und spätem Nachmittag aufweisen. Mit der Reduktion um ein Vollgeschoss in den rückwärtigen Baubereichen C3, D3 und E3 wird die Be- lichtung der Höfe, aber auch die Beschattung der benachbarten Liegenschaf- ten, verbessert.

Eine Visierung der Gebäudehöhen vor Ort erfolgt mit dem Baugesuch (§ 311 PBG). Weiterführende Aspekte (Stromerzeugung durch PV-Anlagen) sind aus baurechtlicher Sicht nicht relevant.

3.5 Nachhaltige Entwicklung

Antrag: Auf die geplante 2000-Watt Bauweise ist zu verzichten und für das Gebiet zwi- schen Schärenmoos- und Eisfeldstrasse, welche z.T. fast 100-jährige Bausub- stanz aufweist, ein Bericht zu erstellen, welcher ganzheitlich den Energiever- brauch aus Sicht der 2000-Watt-Gesellschaft darlegt. Massnahmen sollen empfohlen werden. Es ist zu berücksichtigen, dass dieses Gebiet ein Erdgas Rückzugsgebiet ist.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanände- rung**

Stellung- nahme: Die Energieversorgung des benachbarten Quartiers ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind in der Grundordnung der Stadt Zü- rich verankert und werden mit der Arealentwicklung Thurgauerstrasse entspre- chend berücksichtigt und in den Gestaltungsplänen stufengerecht umgesetzt.

3.6 Schützenhaus

Antrag: Das alte Schützenhaus (heute Materialdepot) an der Grubenackerstrasse ist in seiner Substanz inkl. Kastanienbaum zu erhalten und unter Schutz zu stellen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanände- rung**

Stellung- nahme: Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Ein Erhalt des Schützenhauses ist mit dem

Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ jedoch möglich. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll geprüft werden, inwiefern ein Einbezug des Gebäudes sowie des Kastanienbaumes möglich ist. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt, Umbau oder Verlegung des Gebäudes geschaffen. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie).

3.7 Grundwasser

- Antrag:** Der Einfluss einer Überbauung auf den Grundwasserspiegel bzw. ein Einfluss auf die diversen Erdsonden in diesem Perimeter ist nachzuweisen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“. Der Bericht Art. 47 RPV wird jedoch mit einem neuen Kapitel „Gewässerschutz“ ergänzt.
Das Areal Thurgauerstrasse wurde im Rahmen einer geologischen-geotechnischen Untersuchung im Jahr 2013 detailliert untersucht und dokumentiert. Dabei sind auch Sondierungen und Bohrungen vorgenommen worden.
Das AWEL wird im Rahmen der Baubewilligung allfällige erforderliche Massnahmen formulieren. Im Rahmen der Zonenplanänderung sind keine spezifischen Vorgaben erforderlich.

3.8 Städtebauliches Richtkonzept

- Antrag:** Es ist ein Modell, welches farblich und gestalterisch der geplanten Endfassung entspricht, in elektronischer wie in einem Massstabmodell, zu präsentieren.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.
Hinweis:
Die konkrete Ausgestaltung der Fassaden wird mit der Durchführung von Architekturwettbewerben ermittelt werden.

3.9 Wohn- und Gewerbeflächen

- Antrag:** Auf die Erstellung von subventionierten Wohnungen ist im gesamten Perimeter zu verzichten.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.
Hinweis:
Die Erstellung subventionierter Wohnungen entspricht einer wohnpolitischen Zielsetzung des Stadtrats. Darüber hinaus fordert eine Mehrheit des Gemeinderats gemäss Postulat GR Nr. 2016/206 von Patrick Hadi Huber (SP) und Marco Denoth (SP) bei Bauprojekten von gemeinnützigen Bauträgern, bei denen eine Mehrausnutzung über die rechtsgültige BZO entsteht, einen Anteil an subventionierten Wohnungen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Zürich, einen Teil der Wohnungen zu subventionieren.

3.10 Schule

- Antrag:** Auf eine Errichtung einer Schule ist an der Thurgauerstrasse zu verzichten. Diese ist im Leutschenpark zu realisieren.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Für die Erstellung einer neuen Schulanlage auf dem Areal Thurgauerstrasse hat der Gemeinderat im Jahr 2016 einen Projektierungskredit beschlossen. Bereits im Jahr 2012 hat die AL-Fraktion eine dringliche Motion für den Bau eines Schulhauses auf dem Areal eingereicht. Der Standort des Schulhauses auf dem Areal Thurgauerstrasse wurde bereits in früheren Planungsprozessen evaluiert (Kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach 1998-2000) und in nachfolgenden Planungsverfahren bestätigt (Testplanung Leutschenbach-Mitte 2009/10, Leitbild Leutschenbach 2012). Im Rahmen der Testplanung wurde der Standort unter Berücksichtigung der vielfältigen Rahmenbedingungen und politischen Vorgaben sorgfältig überprüft. Dabei hat sich der gewählte Standort bei allen drei Planungsteams als optimale städtebauliche Lösung durchgesetzt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Quartierpark stärkt das „Herz“ des neuen Quartierteils als Treffpunkt und Begegnungsort. Zudem gewährleistet der Standort den für eine Schulanlage erforderlichen Platz (Zuschnitt, Form und Abmessung des Baubereichs), erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen.

4.1 Lärmschutz

- Antrag:** Alle Bauträger werden verpflichtet schallschluckende Fassaden zu verwenden.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.
- Hinweis:*
Die Hinweise betreffend der Verwendung von schall- und wärmeabsorbierenden Materialien bei der Gebäudehülle sowie dem Verzicht auf grossflächige Glasfassaden werden entgegengenommen. Die konkrete Ausgestaltung der Fassade bzw. eine generelle Verpflichtung zur Verwendung schallschluckender Fassaden ist jedoch weder Bestandteil der Zonenplanänderung noch Bestandteil des Gestaltungsplans. Die Materialisierung wird mit den Architekturwettbewerben bzw. der Projektierung entwickelt.

5.1 Grubenackerstrasse

- Antrag:** Bereits heute ist die Grubenackerstrasse funktionstüchtig. Es besteht kein Grund, die Strasse in die Bauzone zu verlegen. Dies hat einzig den Zweck, die Abstände zu den Neubauten zu verringern.
Antrag: Keine Umzonung der Grubenackerstrasse
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Die Zonenplanänderung ist notwendig, um das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die rechtskräftige Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Richtkonzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie der Anpassung der Grundordnung werden

keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, einer Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen Überlappungen von Baubereichen aus den Gestaltungsplänen mit der Freihaltezone vermieden werden. Schliesslich soll die Schulanlage einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ in Form eines öffentlichen Quartierparks sichergestellt.
Die Zuweisung der Strasse zu einer Bauzone im Bereich des Quartierparks zieht keine Veränderung geltender Abstandsregelungen nach sich.

6.1 Allgemein

Antrag: Auf die Zonenplanänderung von W3 auf W4 ist zu verzichten.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Zonenplanänderung «Thugauerstrasse» beinhaltet keine Aufzonierung von einer W3 in eine W4. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird lediglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der gesamtstädtisch laufenden Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) eine systematische Anpassung der Bauzonen in der Stadt Zürich erfolgt. Im Gebiet Thurgauerstrasse/Grubenacker bedeutet dies: W2 → W3 und W3 → W4.