

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 7. März 2018

### **Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe», Zürich-Seebach, Festsetzung; Abschreibung Postulat**

#### **I. Zweck der Vorlage**

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» schafft zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» und der Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse», die parallel ausgearbeitet wurden und mit separaten Weisungen dem Gemeinderat überwiesen werden, die planungs- und baurechtliche 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, den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» festzusetzen.

#### **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.

##### *Gestaltungsplanpflicht*

Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO sind mit dem Gestaltungsplan insbesondere ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sicherzustellen. Gestützt auf Art. 4 Abs. 2 BZO wird das Gestaltungsplangebiet in zwei separate Gestaltungspläne unterteilt. Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung zu, indem für das Schulhaus und den Quartierpark ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt werden kann. Damit kann die Erfüllung öffentlicher Aufgaben unabhängig des benachbarten Gestaltungsplans erfolgen.

##### *Anlass und Zielsetzung*

Das rund 65 000 m<sup>2</sup> 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 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 werden auf die heterogene Nachbarschaft mit ihren einerseits kleinteiligen Wohnbauten und andererseits grossmassstäblichen Dimensionen reagiert und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Verdichtung geschaffen.

### *Künftige Nutzungen*

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» werden die Voraussetzungen für ein breites und vielfältiges Angebot an Wohn-, Gewerbe- und gemeinschaftlichen Flächen geschaffen, um innovative Wohnformen sowie individuelle Kombinationen von Wohnen und Gewerbe unter einem Dach zu ermöglichen. Gemäss den in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO, AS 101.100) festgehaltenen Vorgaben soll der Anteil preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume wie auch der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen auf einen Drittel aller Wohnungen erhöht werden. Die Stadt beabsichtigt, rund 32 000 m<sup>2</sup> (Teilgebiete C–F) mittels Baurechtsverträgen an verschiedene gemeinnützige Bauträgerschaften abzugeben, wobei auf einem Teil dieser Fläche auch der Bau einer kommunalen Wohnsiedlung in Betracht gezogen werden kann. Als Baurechtsnehmende kommen städtische Stiftungen und Baugenossenschaften in Frage. Im Teilgebiet A mit einer Fläche von rund 5000 m<sup>2</sup> steht derzeit der Bau eines neuen städtischen Alterszentrums kombiniert mit Alterswohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich im Vordergrund. Insgesamt sollen auf dem Areal Thurgauerstrasse in Zukunft rund 700 Wohnungen entstehen.

### *Integration subventionierter Wohnungsbau*

Im Rahmen der Arealentwicklung Thurgauerstrasse gibt die Stadt eigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht ab. So kann sie mittels entsprechender Auflagen bzw. vertraglicher Bestimmungen im Baurechtsvertrag den Bauträger dazu verpflichten, einen Teil des entstehenden Wohnraums als subventionierte Wohnungen anzubieten. Dies wurde bei den jüngsten Baurechtsabgaben (Areal Obsthalden, Hardturm-Areal und Koch-Areal) regelmässig umgesetzt, wobei die jeweilige Bauträgerschaft verpflichtet wurde, einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Auch bei den Baurechtsabgaben «Areal Thurgauerstrasse West» ist vorgesehen, die gemeinnützigen Bauträger zu einem Anteil an subventionierten Wohnungen zu verpflichten.

### *Städtebauliches Konzept als Grundlage*

Zur Schaffung einer Grundlage für die Gestaltungspläne wurde 2014/15 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden mit drei interdisziplinären Planungsteams verschiedene Varianten für ein städtebauliches Konzept für das Areal Thurgauerstrasse erarbeitet. Aufgrund der sehr guten Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung waren die Planungsteams aufgefordert, gegenüber der rechtsgültigen BZO und unter Berücksichtigung der qualitativen Vorgaben, erhöhte bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten zu prüfen. Vorgängig wurden zudem die Anliegen verschiedener Dialoggruppen erhoben und in die Aufgabenstellung integriert. Unter

Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili & Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für die Gestaltungspläne ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert und die sehr hohe Ausnutzung des Areals aufgrund der guten Erschliessung als folgerichtig erachtet.

Parallel zur Erarbeitung der Gestaltungspläne wurde das in der Testplanung ermittelte städtebauliche Konzept in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zürich, dem Architekturbüro, dem Landschaftsarchitekturbüro sowie weiteren Fachplanenden aus den Bereichen Verkehr, Akustik, Energie und Umwelt weiterentwickelt und zum städtebaulichen Richtkonzept konkretisiert. Dabei wurden die stadträumlichen Qualitäten des Konzepts, unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraums für die nachfolgenden Wettbewerbe und Projektentwicklungen, in ein baurechtliches Regelwerk in Form der öffentlichen Gestaltungspläne übersetzt. Das städtebauliche Richtkonzept ist gestaltungsplankonform und dient den zuständigen Gremien und Behörden bei späteren Wettbewerbs- und Baubewilligungsverfahren als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte.

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.

Die Bauten entlang der Thurgauerstrasse spielen bewusst eine gewisse urbane Kraft aus. Den Auftakt gegen Oerlikon hin bildet das höchste Hochhaus mit 70 m und nimmt somit Bezug auf die Hochhäuser der nahen Umgebung. Gleichzeitig wird mit präzisen Vorgaben erreicht, dass die grossen Volumina gegliedert werden. Eine durchlaufende, ablesbare Sockelzone ist ein verbindendes Element für alle Baufelder. In den darüber liegenden Geschossen gibt es Spielraum in der Anordnung und in den Gebäudetiefen, dies nicht zuletzt deshalb, um der Lärmexposition in den Grundrissen begegnen zu können.

Das Erdgeschoss entlang der Thurgauerstrasse ist einer publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzung vorbehalten. Die Gebäudestruktur mit grossen Raumhöhen schafft die Voraussetzung, dass eine Vielfalt an Nutzungen realisierbar ist und eine gute Adressierung an der Vorzone erreicht werden kann. Diese lebt vom Nebeneinander von Zugangsbereichen, Aufenthaltszonen, Fussgänger- und Radwegverbindungen, Parkierung und Anlieferung, hat einen sehr öffentlichen Charakter und trägt zur Belebung des neuen Quartierteils bei. In den Obergeschossen ist eine vielfältige Wohnnutzung vorgesehen.

Die innere Promenade bildet das Rückgrat des linearen Quartiers. Ein axialer Weg verbindet die einzelnen, durch Bügelbauten gegliederten Höfe und leitet schliesslich zum Glattpark über. Promenade und Höfe sind öffentlich zugänglich, als gemeinschaftlich nutzbare Bereiche in erster Linie aber den umgebenden Wohnungsnutzungen zugeordnet.

Das Konzept vereinigt unterschiedliche Freiraumtypen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und unterschiedlichen Graden an Öffentlichkeit zu einem arealinternen Freiraumsystem, welches die städtebauliche Struktur unterstreicht und die eigenständige Identität des neuen Quartiers prägt. Strassenübergänge mit direkten Quartiereingängen und die geplante Unterführung

nach Seebach vernetzen das Quartier sowohl mit den Zentren von Oerlikon und Seebach sowie dem Quartier Leutschenbach. Zentrales Element des Quartiers ist der Park.

### **III. Perimeter und Eigentumsverhältnisse**

Der Gestaltungsplanperimeter entspricht der in der BZO festgesetzten Gestaltungsplanpflicht. Er wird durch die Thurgauerstrasse, Eisfeldstrasse, Grubenackerstrasse sowie die Bahngleise und die Bebauung entlang der Schärenmoosstrasse begrenzt. Gestützt auf Art. 4 Abs. 2 BZO wird das Gestaltungsplangebiet in zwei separate Gestaltungspläne unterteilt. Der Geltungsbe-  
reich des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/  
Gewerbe» schliesst eine Fläche von 40 285 m<sup>2</sup> ein. Die Fläche befindet sich grösstenteils im  
Eigentum der Stadt Zürich. Lediglich ein Grundstück (Kat.-Nr. SE5950) sowie ein Teilgrund-  
stück (Kat.-Nr. SE3723) befinden sich im Eigentum von privaten Grundeigentümerinnen und  
Grundeigentümern. Für diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden mit dem Gestal-  
tungsplan keine Festlegungen getroffen, es gelten die Bestimmungen der BZO. Einerseits ist  
ein Einbezug dieser Grundstücke zur Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht (Zweckartikel  
Art. 4 Abs. 4 BZO) nicht erforderlich, andererseits hätte eine Entlassung der Grundstücke aus  
dem Gestaltungsplanpflicht-Perimeter ein zusätzliches Planungsverfahren nach sich gezogen.

#### *Heutige Nutzungen*

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

Im nördlichen Teil des Areals befinden sich ein Wohnhaus, ein Holzschopf sowie ein gewerb-  
licher Betrieb (Pflanzgärtnerei mit Gewächshaus). Die Gebäude befinden sich nicht im Inventar  
der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Bei Abklärungen aufgrund der Dienstanzwei-  
sung «Abbruch von nicht inventarisierten Bauten und Anlagen im Eigentum der Stadt Zürich»  
(STRB Nr. 621/2015) ist die Denkmalpflege zum Schluss gekommen, dass die Gebäude nicht  
schutzwürdig sind. Ein allfälliger Erhalt der Gebäude soll im Rahmen des weiteren Planungs-  
und Projektierungsprozesses untersucht werden. Auf der Grundlage des Gestaltungsplans  
bleiben für die Gebäude die Optionen Erhalt oder Ersatz weiterhin bestehen.

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

### **IV. Planungsrechtliche Situation**

#### *Kantonaler Richtplan*

Der kantonale Richtplan definiert die Siedlungsentwicklung nach innen als eine der zentralen  
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 Bauzo-  
nen gemäss BZO besteht, sowie die Erhöhung der Dichte in den bestehenden Bauzonen. Das  
Gestaltungsplangebiet 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.

#### *Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO 99)*

Das Areal Thurgauerstrasse ist gemäss rechtskräftiger 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. Das Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss BZO befindet sich das gesamte Areal im Hochhausgebiet II (bis 80 m).

#### *BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)*

Mit der laufenden gesamtstädtischen Teilrevision BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017, noch nicht rechtskräftig) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» 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.

#### *Planungsrechtliches Vorgehen*

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.

### **V. Aktivierung Verdichtungspotenzial**

Aufgrund der übergeordneten planerischen Vorgaben (Siedlungsentwicklung nach innen, Zentrumsgebiet mit zusätzlichem Verdichtungspotenzial, sehr hohe Erschliessungsgüte,

Hochhausgebiet) werden mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen geschaffen, die bauliche Dichte auf dem Areal Thurgauerstrasse auszuschöpfen und gegenüber der rechtsgültigen BZO zu erhöhen. Im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahrens sind die Verdichtungsmöglichkeiten unter Einhaltung verschiedener Inhalte und Anforderungen (Städtebauliche Qualität, ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, ausreichende Erschliessung, angemessene Schaffung preisgünstigen Wohn- und Gewerberaums, gute Versorgung mit öffentlichem Freiraum) sorgfältig überprüft worden. Dabei hat sich gezeigt, dass eine erhöhte bauliche Ausnutzung des Areals als raumplanerisch richtig und städtebaulich verträglich erachtet wird. Sämtliche Planungsteams haben in der Testplanung eine Mehrausnutzung gegenüber der Grundordnung ausgewiesen. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende und seit der Testplanung weiterentwickelte sowie unter Berücksichtigung des Mitwirkungsverfahrens überarbeitete städtebauliche Richtkonzept weist gegenüber der Grundordnung (inklusive Arealüberbauungsbonus) eine Mehrausnutzung von rund 10 Prozent auf. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnutzung ausschöpfen. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.

## **VI. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan**

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000 zusammen (Art. 2). Es handelt sich um einen öffentlichen Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1). Zur Erläuterung des Planerlasses dient der Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1). Der Bericht zu den Einwendungen gibt Auskunft über das Mitwirkungsverfahren. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung (Art. 3). Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert (Art. 3). Für die privaten Grundstücke oder Grundstücksteile Kat.-Nrn. SE5950 und SE3723 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen. Für diese Grundstücke gelten die Bestimmungen der BZO (Art. 3).

Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Gestaltungsplangebiets für die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen (Art. 1). Im Besonderen:

- a) wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;
- b) werden qualitativ hochwertige Freiräume, die die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbeziehen, gewährleistet;
- c) wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert.

Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt. Mittels spezifischer Vorschriften werden die Inhalte des städtebaulichen Richtkonzepts in baurechtliche Festlegungen überführt. Dazu wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans in die Teilgebiete A und C–F bzw. in diesen Teilgebieten bezeichnete Baubereiche gegliedert.

### *Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4–21)*

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind grundsätzlich Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig (Art. 4). Dabei wird die Zulässig-

keit einzelner Nutzungen bezogen auf die Baubereiche festgelegt. Publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Grossläden und Einkaufszentren sind nicht zulässig. Entlang der Thurgauerstrasse sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe keine Wohnnutzungen zulässig. In Art. 5 wird die Wohnanteilsspflicht je Teilgebiet bzw. Baubereich definiert. Diese beträgt grundsätzlich mindestens 60 Prozent und höchstens 87,5 Prozent. Damit wird die raumplanerisch erwünschte Mischnutzung sichergestellt.

Die vor dem Hintergrund des Gestaltungsplanzwecks im städtebaulichen Richtkonzept sorgfältig entwickelten räumlichen Qualitäten werden mit dem Gestaltungsplan mit verschiedenen Festlegungen grundeigentümergebunden gesichert: Rückversetzung der Gebäude in den Baubereichen C3, D3 und E3 (Art. 7), Einschränkung der höchstens zulässigen anrechenbaren Geschossfläche sowie Differenzierung der Gebäudehöhen in den Baubereichen C3, D3 und E3 (Art. 12). Darüber hinaus werden für sämtliche Teilgebiete und Baubereiche die Grundmasse definiert (Art. 12), um die städtebauliche Gesamtfigur zu gewährleisten und die wesentlichen räumlichen Qualitäten sicherzustellen: Differenzierung der Gebäudehöhe (Art. 12), Standorte und Ausrichtung der Hochhäuser (Art. 16, 18), Vorgaben bezüglich des Zusammenbaus (Art. 17). Gleichzeitig wird zur Sicherung eines angemessenen Freiraums je Teilgebiet eine Freiflächenziffer festgelegt (Art. 12, 13).

Im Weiteren wird eine Einschränkung der Etappierung vorgenommen, damit die massgebenden Lärmgrenzwerte auch bei allfälligen Etappierungen eingehalten werden (Art. 20). Zudem werden die Voraussetzungen geschaffen, um bestehende Gebäude über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche erhalten, umbauen oder ersetzen zu können (Art. 21).

#### *Gestaltung (Art. 22–23)*

Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 22). Das Areal soll sich zu einem zusammenhängenden Quartierteil entwickeln. In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C–F deshalb sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Baubereiche entlang der Vorzone (Thurgauerstrasse) haben einen ausgeprägten Gebäudesockel aufzuweisen.

#### *Freiraum (Art. 24–27)*

Die Gestaltung der wichtigsten Freiräume des Areals (Quartierpark, Vorzone Thurgauerstrasse, innere Promenade) hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung der Frei- und Erschliessungsräume sicherstellt (Art. 27). Das übergeordnete Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der 1. Bauetappe einzureichen. Die konkrete Gestaltung der Freiräume im unmittelbaren Übergang zu den jeweiligen Baubereichen (Vorzone, Wohnhöfe) ist im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen.

#### *Erschliessung und Parkierung (Art. 28–34)*

Die Erschliessung des gesamten Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse (Art. 29). Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung, zur Ver- und Entsorgung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr befahren werden. Die Erschliessung von unterirdischen Parkierungsanlagen erfolgt direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 30).

Für Zufussgehende und Velofahrende sieht das Konzept ein feinmaschiges Netz vor und stellt die übergeordnete Netzanbindung sicher (Art. 28). Für Zufussgehende stellt die innere Promenade, die parallel zwischen Thurgauer- und Grubenackerstrasse verläuft, einen wichtigen Verbindungsweg und Aufenthaltsort dar. Entlang der Thurgauerstrasse wird der Veloverkehr in beide Richtungen in der Vorzone geführt.

Gestützt auf das kantonale Recht (§ 242 Abs. 1 PBG und § 243 Abs. 1 PBG, LS 700.1) muss auf Stufe Nutzungsplanung (BZO und Gestaltungspläne) der Minimalbedarf an Pflichtparkplätzen festgelegt werden. Die Rechtsprechung erlaubt es jedoch, dass mit einer Vorschrift in der Nutzungsplanung die Grundlage dafür geschaffen wird, dass im Einzelfall, auf Stufe Baubewilligung, bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts für autoarme Nutzungen der Minimalbedarf reduziert wird. Im Ergebnis führt dies dazu, dass sich die Festlegungen eines Gestaltungsplans in Bezug auf die Parkplatzzahl an den Vorgaben der städtischen Parkplatzverordnung (PPV, AS 741.500) zu orientieren haben. So ist für die Nutzungen in den Teilgebieten A und C–F ein Minimalbedarf von höchstens 485 Abstellplätzen für Personenwagen zu gewährleisten (Art. 31). Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft strebt die Stadt eine weitere Reduktion der Abstellplätze an (autoarmes Wohnen) und schafft hierfür mit Art. 33 der Gestaltungsplanvorschriften die erforderliche nutzungsplanerische Grundlage. So kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens und gestützt auf ein Mobilitätskonzept (Art. 33) eine Reduktion der Pflichtabstellplätze umgesetzt werden. In den späteren Baurechtsverträgen wird die Stadt deshalb entsprechende Vorgaben zur Realisierung von autoarmem Wohnen formulieren. Die Entwicklung des Areals als autoarmes Quartier wurde im Rahmen der Arealentwicklung geprüft und ist im Richtkonzept bereits berücksichtigt. Aus diesem Grund sind für das gesamte Areal lediglich 368 Abstellplätze vorgesehen. Mit dem Gestaltungsplan werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen, das Areal als autoarmes Quartier zu entwickeln und mit den späteren Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Damit erfüllt das Vorhaben das Anliegen des Postulats, GR Nr. 2016/167, von Matthias Probst (Grüne) und Dr. Davy Graf (SP) vom 18. Mai 2016. Gemäss Postulat wird der Stadtrat aufgefordert, eine Entwicklung des Gebiets in städtischem Besitz entlang der Thurgauerstrasse als autoarmes Quartier zu prüfen. Das Postulat kann mit der vorliegenden Weisung zur Abschreibung beantragt werden.

Um die Wohnhöfe so wenig wie möglich zu unterbauen, sind die Tiefgaragen möglichst flächeneffizient konzipiert. Insgesamt sind drei Tiefgaragen auf dem gesamten Areal vorgesehen. In den Teilgebieten A und B wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Airgate auf die Erstellung von Tiefgaragen verzichtet. Im Airgate, das sich im Besitz der Stadt Zürich befindet und in das mittelfristig die Verwaltung einziehen soll, besteht ein Parkplatzüberhang. Dieser soll so weit als möglich genutzt werden, weshalb rund 109 Abstellplätze aus den Teilgebieten A, B und C ins Airgate verlegt werden sollen (Art. 32).

Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft bis insgesamt höchstens 38 Parkplätze können oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden (Art. 34).

#### *Umwelt (Art. 35–40)*

Im Geltungsbereich gelten gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) für die Baubereiche C3, D3 und E3 die Lärmempfindlichkeitsstufe II bzw. für die übrigen Baubereiche die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 35).

Bei den Neubauten wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt, die in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft steht. Als Energiestandard gelten die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (Art. 36). Der SIA-Effizienzpfad umfasst die Bereiche Erstellung und Betrieb der Gebäude (Betriebsenergie) sowie die durch das Areal indu-



zierte Mobilität. Im Zusammenhang mit diesem Konzept sind der gesamte und der nicht erneuerbare Primärenergiebedarf sowie die Treibhausgasemissionen für die Erstellung, den Betrieb und die Mobilität über den Lebenszyklus der Gebäude zu optimieren. Der SIA-Effizienzpfad Energie ist auf die Planung fokussiert. Die Qualitätssicherung und Erfolgskontrolle der Betriebsphase soll projektspezifisch und teilgebietsbezogen definiert werden. Dies kann durch eine Zertifizierung als «2000-Watt-Areal im Betrieb» oder durch die Erfüllung von Einzelanforderungen, die einen 2000-Watt-tauglichen Betrieb sicherstellen, erfolgen. Als zentrale Einzelanforderungen sind das Management (Trägerschaft / Organisation, Monitoring der Betriebsenergie und alltägliche Mobilität), die Ver- und Entsorgung (vor Ort gewonnene und gelieferte Energie) sowie die Gebäude (Betrieboptimierung, Personenflächen und Nutzungen) zu nennen. In den späteren Baurechtsverträgen bzw. weitergehenden Verträgen soll verbindlich festgehalten werden, dass ein entsprechendes Controlling (Zertifizierung oder Einzelanforderungen) sichergestellt werden muss. Mit diesen Vorgaben wird der dringlichen schriftlichen Anfrage von Markus Kunz und Gabriele Kisker entsprochen (GR Nr. 2015/336), die betreffend Überbauung auf dem Areal Thurgauerstrasse West Möglichkeiten für eine innovative Planung mit einer Nachhaltigkeitsqualität, die mindestens einem «2000-Watt-Areal» entspricht, verlangt.

Im Weiteren wird in den Vorschriften vorgeschrieben, dass der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser grundsätzlich durch Fernwärme zu decken ist. Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch eine kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist (Art. 37).

Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser ist nach den einschlägigen Vorgaben zu versickern oder abzuführen (Art. 39). Ein Entwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Darüber hinaus ist in den Teilgebieten C–F ein Anteil von mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen als unversiegelte Fläche bereitzustellen (Art. 38).

## **VII. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» wurde gemäss § 7 PBG vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2016 – gleichzeitig mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» und der BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» – 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. 68 Einwendungen sind von Vereinsmitgliedern der IG Grubenacker als gleichlautende Standardeinwendung eingereicht worden. Ergänzend dazu haben 22 Mitglieder des Vereins zusätzlich eine Sammeleinwendung eingereicht. Die übrigen 18 Einwendungen stammen von Privaten, Vereinen, Verbänden, von einer Partei sowie von einer Baugenossenschaft. Insgesamt beinhalten die Einwendungen zu den Gestaltungsplänen rund 210 Anträge.

Die eingegangenen Einwendungen betrafen zahlreiche Themen der Vorlage, wobei die hohe Bebauungsdichte und der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft am meisten thematisiert wurden. Ausserdem wurde eine stärkere Partizipation durch das Quartier (Forderung nach einem Runden Tisch) und durch potenzielle Trägerschaften gefordert. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Bereinigung der öffentlichen Auflage am 8. Juni 2017 ein Runder Tisch durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein erneuter Austausch mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg zürich) durchgeführt.

Verschiedene Anliegen aus den Einwendungen konnten im Rahmen der Überprüfung des Gestaltungsplans berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt und in den weiteren Prozess aufgenommen werden. Insbesondere wurden der städtebauliche Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen bzw. die entsprechenden Festlegungen des Gestaltungsplans sorgfältig überprüft und angepasst sowie die bauliche Ausnutzung leicht reduziert. Dabei sind in den rückwärtigen Baubereichen der Teilgebiete C, D und E verschiedene Anpassungen der Bauvorschriften vorgenommen worden, die eine niedrigere und kleinteiligere Silhouette sicherstellen:

- Reduktion der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 3 m bzw. um ein Vollgeschoss (höchstens fünf Vollgeschosse zulässig)
- Teilweise Rückversetzung der Fassade: ein Drittel der Fassaden entlang der Grubenackerstrasse muss mindestens 3 m zurückversetzt werden
- Differenzierung der Gebäudehöhe: höchstens ein Drittel der Gebäudegrundfläche darf fünf Vollgeschosse aufweisen; ein Sechstel der Gebäudegrundfläche darf höchstens drei Vollgeschosse aufweisen
- Ausbildung von mindestens drei unterschiedlichen Geschosshöhen

Darüber hinaus wurden die Gestaltungsspielräume erhöht (Aufhebung von Pflichtbaulinien, Baubereichserweiterungen), die Belichtung der Wohnhöfe verbessert, das Lärmgutachten mit zusätzlichen Abklärungen in Bezug auf den SBB-Lärm bzw. allfälligen Reflexionen ergänzt, das Richtkonzept der geänderten kantonalen Vollzugspraxis angepasst sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um bestehende Bauten auf dem Areal erhalten, umbauen und ersetzen zu können.

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

### **VIII. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wird von der Baudirektion mit Schreiben vom 20. Februar 2017 unter Auflagen gesamthaft als positiv beurteilt. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Zur Bereinigung einiger Anpassungen bei den Vorschriften sowie zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (insbesondere Anpassung der Planung an die geänderte kantonale Vollzugspraxis) wurde im Sommer 2017 eine zweite Vorprüfung durchgeführt. Mit Schreiben vom 19. September 2017 hat die Baudirektion die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt, sofern noch gewisse Präzisierungen bezüglich Lärmschutz und Anpassungen bezüglich der Darstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, LS 701.12) vorgenommen werden.

### **IX. 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:

Der vorliegende Gestaltungsplan 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.

Mit dem Gestaltungsplan werden Festlegungen getroffen, die der Erhaltung und der Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Gewerberäumen Rechnung tragen. Einerseits wird in den Teilgebieten A und C–E eine Obergrenze für einen höchstens zulässigen Wohnanteil von 87,5 Prozent definiert. Für das Teilgebiet F wird keine Beschränkung vorgenommen, um die Option einer reinen Dienstleistungs- und Gewerbenutzung offen zu halten. Andererseits werden entlang der Thurgauerstrasse im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe Wohnnutzungen ausgeschlossen, um die Voraussetzungen für eine belebte Vorzone mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen unterschiedlicher Art zu schaffen. Im Weiteren wird mit dem Gestaltungsplan die Möglichkeit geschaffen, in der Vorzone oberirdische Abstellplätze für die Kundschaft anzuordnen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

1. **Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:1000 (Beilagen, datiert 19. Dezember 2017), wird festgesetzt.**
2. **Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» 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.**
3. **Der Stadtrat setzt den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» nach rechtskräftiger Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

4. **Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird Kenntnis genommen.**
5. **Vom Bericht zu den Einwendungen (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.**
6. **Das Postulat Nr. 2016/167 von Matthias Probst (Grüne) und Dr. Davy Graf (SP) vom 18. Mai 2016 betreffend Gebiet in städtischem Besitz entlang der Thurgauerstrasse, Entwicklung als autoarmes Quartier, wird als erledigt abgeschlossen.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**



# Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe»

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

## Vorschriften

Beilage 1 zu GR Nr. 2018/87

**Vom Gemeinderat zugestimmt 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 .....





## Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe»

vom [...]

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]<sup>2</sup>,

beschliesst:

### A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Gestaltungsplangebiets für die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen.

Zweck

<sup>2</sup> Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;
- b. werden qualitativ hochwertige Freiräume, die die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbeziehen, gewährleistet;
- c. wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Art. 2<sup>ter</sup> GO) orientiert.

<sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO)<sup>3</sup> ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt.

Art. 2 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan, Massstab 1:1000, zusammen.

Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

<sup>3</sup> Der Geltungsbereich gliedert sich gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebietsgrenzen in die Teilgebiete A und C–F:

- a. Teilgebiet A: umfassend u.a. die Baubereiche A1–A2
- b. Teilgebiet C: umfassend u.a. die Baubereiche C1–C4

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> Begründung siehe STRB Nr. [...] vom [Datum - Monat ausschreiben].

<sup>3</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

- c. Teilgebiet D: umfassend u.a. die Baubereiche D1–D4
- d. Teilgebiet E: umfassend u.a. die Baubereiche E1–E5
- e. Teilgebiet F: umfassend u.a. die Baubereiche F1–F2

Geltendes Recht

Art. 3 <sup>1</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO<sup>4</sup> keine Anwendung (vorbehältlich Abs. 2).

<sup>2</sup> Für die Grundstücke Kat.-Nrn. SE5950 und SE3723 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen. Es gelten die Bestimmungen der BZO.

<sup>3</sup> Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

<sup>4</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>5</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

## **B. Bau- und Nutzungsvorschriften**

Nutzweise

Art. 4 <sup>1</sup> Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche sind Wohnnutzungen sowie in den Baubereichen A1, A2, C1, C2, C4, D1, D2, D4, E1, E2, E4, E5, F1 und F2 mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

<sup>2</sup> In den Baubereichen C3, D3 und E3 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

<sup>3</sup> In den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E5 und F1 sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.

<sup>4</sup> Grossläden und Einkaufszentren gemäss §§ 4 und 5 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)<sup>6</sup> sind nicht zulässig.

Wohnanteil

Art. 5 <sup>1</sup> In den Teilgebieten A und C–E ist jeweils eine Wohnanteilspflicht von 60 Prozent einzuhalten. Der höchstens zulässige Wohnanteil in den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2 und F1 ist pro Baubereich auf 87,5 Prozent festgelegt. Für das Teilgebiet F gilt kein erforderlicher Mindest-Wohnanteil.

<sup>2</sup> Wird im Teilgebiet A1 ein Alterszentrum realisiert, gilt kein höchstens zulässiger Wohnanteil.

<sup>4</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>5</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>6</sup> vom 26. August 1981, LS 700.22.



Art. 6 <sup>1</sup> Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb von Mantellinie und Baubereich zulässig. Die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote.

Baubereiche mit Mantellinie

<sup>2</sup> Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Einzuhalten sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

<sup>3</sup> Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.

<sup>4</sup> Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 7 In den Baubereichen C3, D3 und E3 dürfen oberirdische Gebäude und Gebäudeteile auf höchstens zwei Dritteln der Fassadenlänge des jeweiligen Baubereichs auf die Verkehrsbaulinie oder Mantellinie entlang der Grubenackerstrasse gestellt werden. Ein Drittel der Fassadenlänge muss um mindestens 3 m zurückversetzt werden.

Rückversetzung Gebäude Baubereiche C3, D3, E3

Art. 8 Innerhalb den im Plan bezeichneten Baubereichserweiterungen dürfen Gebäude und Gebäudeteile die jeweiligen Baubereiche ab einer Gebäudehöhe von 10,5 m ab dem gestalteten Boden überragen.

Baubereichserweiterung

Art. 9 Der Bau einer Passerelle über die Thurgauerstrasse ist ausserhalb des Baubereichs zulässig.

Passerelle

Art. 10 <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Plan bezeichneten Bereichen für unterirdische Gebäude zulässig.

Unterirdische Bauten und Anlagen

<sup>2</sup> Innerhalb den im Plan bezeichneten Wohnhöfen sind unterirdische Gebäude auf höchstens 15 Prozent ihrer jeweiligen Hoffläche zulässig.

<sup>3</sup> Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z.B. Erdwärmesonden) sind auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.

Art. 11 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 12 <sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

Teilgebiete / Baubereiche	Anrechenbare Geschossfläche max. [m <sup>2</sup> ]	Höhenkote max. [m ü. M.]	Freiflächenziffer mind. [%]
<b>Teilgebiet A</b>	19 500		15
Baubereich A1		498,0	
Baubereich A2		439,0	



<b>Teilgebiet C</b>	28 500		30
Baubereich C1		487,0	
Baubereich C2		452,0	
Baubereich C3	5 400	445,0	
Baubereich C4		442,0	
<b>Teilgebiet D</b>	19 000		25
Baubereich D1		457,0	
Baubereich D2		452,0	
Baubereich D3	4 600	445,0	
Baubereich D4		442,0	
<b>Teilgebiet E</b>	32 000		30
Baubereich E1		487,0	
Baubereich E2		452,0	
Baubereich E3	4 600	445,0	
Baubereich E4		442,0	
Baubereich E5		457,0	
<b>Teilgebiet F</b>	2 600		15
Baubereich F1		438,0	
Baubereich F2		448,0	

<sup>2</sup> Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG<sup>7</sup>. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Untergeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar.

<sup>3</sup> In Abweichung von Abs. 1 dürfen in den einzelnen Baubereichen C3, D3 und E3 jeweils zwei Drittel der Gebäudegrundfläche eine maximale Höhenkote von 442,0 m ü. M. und mindestens ein Sechstel der Gebäudegrundfläche eine maximale Höhenkote von 439,0 m ü. M. nicht überschreiten. Zudem sind die Gebäude in den genannten Baubereichen in der Höhe mit mindestens drei Versätzen auszubilden, wobei ein Versatz mindestens eine Geschosshöhe zu betragen hat.

<sup>4</sup> Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässige Gebäudekote hinausragen:

- a. Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;
- b. Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1,2 m, sofern die Dachflächen der obersten Vollgeschosse begehbar gemacht werden;
- c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1,5 m Höhe.

<sup>7</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.



Art. 13 <sup>1</sup> Die Freiflächenziffer berechnet sich auf Basis der von der Baueingabe erfassten Parzellengrösse. Freiflächenziffer

<sup>2</sup> Die entsprechende Freifläche kann zur Hälfte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden.

Art. 14 <sup>1</sup> Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudedekoten gemäss Art. 12 frei (vorbehältlich § 49 a. Abs. 2 PBG<sup>8</sup>). Geschosszahl

<sup>2</sup> Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

<sup>3</sup> Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Art. 15 Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Bauweise

Art. 16 <sup>1</sup> In den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind Hochhäuser zulässig. Hochhäuser

<sup>2</sup> Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfes gemäss § 284 Abs. 4 PBG<sup>9</sup> bestimmt sich nach der BZO<sup>10</sup>, einer Arealüberbauung mit 25,0 m Gebäudehöhe und einem Satteldach unter 45° entlang den Verkehrsbaulinien an der Thurgauerstrasse sowie einer Bebauung mit 12,5 m Gebäudehöhe und einem Satteldach unter 45° entlang den Verkehrsbaulinien an der Grubenackerstrasse.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Projektierung ist das Hochhaus im Baubereich A1 so vorzusehen, dass der Schattenwurf gegenüber dem eines Vergleichsprojekts gemäss Abs. 2 zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft führt.

Art. 17 <sup>1</sup> In den Baubereichen C2, D2 und E2 müssen Gebäude bis auf eine Höhe von mindestens 11,0 m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden, insbesondere auch mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen C1, D1, E1 und E5. Zusammenbauen

<sup>2</sup> Zulässig sind lärmindernd ausgestaltete Hofdurchgänge und Zufahrten für Tiefgaragen.

<sup>3</sup> In den Baubereichen C4, D4 und E4 müssen Gebäude auf einer Fassadenlänge von höchstens 20,0 m auf beiden Seiten mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen C2 und C3, D2 und D3 oder E2 und E3 zusammengebaut werden.

<sup>8</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>9</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>10</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

Pflichtbaulinien	Art. 18 In den im Plan bezeichneten Abschnitten mit Pflichtbaulinien in den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind oberirdische Gebäude mit mindestens 60 Prozent der gesamten Fassadenfläche auf diese zu stellen.
Bruttogeschosshöhe	Art. 19 Erdgeschosse mit Anstoss an die Vorzone Thurgauerstrasse haben eine Bruttogeschosshöhe gemäss § 279 PBG <sup>11</sup> von mindestens 4,0 m aufzuweisen.
Einschränkung der Etappierung	Art. 20 Die Baubereiche C3, D3 und E3 dürfen nur unter der Voraussetzung bebaut werden, dass die jeweils im selben Teilgebiet befindlichen Baubereiche C2, D2, E1 und E2 vorgängig oder gleichzeitig bebaut und die massgebenden Grenzwerte gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>12</sup> eingehalten werden.
Erweiterte Bestandesgarantie	Art. 21 Das bestehende Gebäude an der Grubenackerstrasse 84 (Grundstück Kat.-Nr. SE6612) darf über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche umgebaut oder ersetzt werden.

### C. Gestaltung

Bauten und Anlagen	<p>Art. 22 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen.</p> <p><sup>2</sup> In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C–F sorgfältig aufeinander abzustimmen.</p> <p><sup>3</sup> In den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E5 und F1 haben die Bauten strassenseitig einen ausgeprägten Gebäudesockel aufzuweisen.</p>
Dachgestaltung	Art. 23 Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen.

<sup>11</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>12</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.



## D. Freiraum

Art. 24 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung, als Fuss- und Velowegverbindung sowie als Passerellenzugang oder -durchgang.

Vorzone Thurgauerstrasse

<sup>2</sup> Die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Ein angemessener Anteil ist zu begrünen.

<sup>3</sup> In der Vorzone Thurgauerstrasse sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender und dergleichen) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gemäss Art. 4 Abs. 1 zulässig.

<sup>4</sup> Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind soweit als möglich zu erhalten.

Art. 25 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Wohnhöfe dienen mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Promenade als gemeinschaftlich oder privat nutzbare Freiräume für die Nutzungen der umliegenden Baubereiche.

Wohnhöfe

<sup>2</sup> Die Wohnhöfe haben eine angemessene Anzahl gross- und mittelkronige Bäume aufzuweisen.

Art. 26 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichnete Promenade dient der Zugänglichkeit der Wohnhöfe, als axiale Fusswegverbindung durch alle Teilgebiete sowie als Zufahrt für Not- und Unterhaltsfahrzeuge.

Promenade

<sup>2</sup> Die Promenade ist mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 5,0 m und höchstens 8,0 m sowie mit einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 7,0 m ab dem gestalteten Boden von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten.

Art. 27 <sup>1</sup> Die Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse und der Promenade hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung dieser Frei- und Erschliessungsräume sicherstellt.

Übergeordnetes  
Gestaltungskonzept

<sup>2</sup> Das von Grün Stadt Zürich genehmigte Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe einzureichen.

<sup>3</sup> Die konkrete Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse im unmittelbaren Übergang zu den Baubereichen ist je Teilgebiet im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen

## E. Erschliessung und Parkierung

Fuss- und Veloverkehr	<p>Art. 28 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten öffentlichen Velowegverbindungen sind dauernd für die Benützung freizuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.</p>
Motorisierter Individualverkehr	<p>Art. 29 <sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das übergeordnete Strassennetz ist nur über die Vorzone via Thurgauerstrasse innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung, zur Ver-/Entsorgung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr befahren werden.</p>
Tiefgaragen	<p>Art. 30 <sup>1</sup> Die Erschliessung von unterirdischen Parkierungsanlagen hat direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse zu erfolgen. Dabei sind in jedem Teilgebiet höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Zufahrtsrampen für Tiefgaragen sind innerhalb von Gebäuden anzuordnen.</p>
Bestimmung Parkplatzbedarf	<p>Art. 31 <sup>1</sup> Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen städtischen Parkplatzverordnung (PPV)<sup>13</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Die höchstens zulässigen Abstellplätze für ein Bauvorhaben haben dem Minimalbedarf gemäss PPV zu entsprechen. Gesamthaft dürfen den Nutzungen in den Teilgebieten A und C–F höchstens 485 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.</p>
Lage und Anordnung von Abstellplätzen	<p>Art. 32 <sup>1</sup> Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden.</p> <p><sup>2</sup> Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.</p> <p><sup>3</sup> Gemeinschaftsanlagen für mehrere Teilgebiete sind zulässig.</p>
Reduktion Pflichtbedarf	<p>Art. 33 <sup>1</sup> Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend</p>

---

<sup>13</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.



von Art. 31 im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.

<sup>2</sup> Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.

Art. 34 Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft bis insgesamt höchstens 38 Parkplätze kann oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden, sofern die geforderte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität erfüllt wird.

Abstellplätze  
in der Vorzone

## F. Umwelt

Art. 35 <sup>1</sup> Die Baubereiche C3, D3 und E3 werden der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der LSV<sup>14</sup> zugeordnet. Die übrigen Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Lärmschutz

<sup>2</sup> In den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse müssen sämtliche Wohnungen über lärmempfindliche Räume verfügen, welche seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können.

Art. 36 <sup>1</sup> In Bezug auf die Treibhausgasemissionen, die gesamte wie auch die nicht erneuerbare Primärenergie müssen Neubauten den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (Merkblatt SIA 2040) entsprechen.

Energie  
a. Energiestandard

<sup>2</sup> Alternativ sind auch Neubauten zulässig, welche den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) gemäss Minergie-P-Eco-Standard einhalten, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P-Standard oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, haben die Neubauten alternativ diese Grenzwerte einzuhalten.

<sup>3</sup> Massgeblich sind die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie und die Standards des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Art. 37 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG<sup>15</sup> durch Fernwärme zu decken. Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch

Energie  
b. Energieversorgung

<sup>14</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

<sup>15</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

eine kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist.

Ökologischer Ausgleich,  
Begrünung

Art. 38 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)<sup>16</sup> und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)<sup>17</sup> sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG<sup>18</sup> zu optimieren.

<sup>2</sup> Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>3</sup> In den Baubereichen A2 und F1 als begehbare Terrassen genutzte Bereiche eines Flachdachs sind als hochwertige Dachgärten für den Aufenthalt der jeweiligen Gebäudenutzerinnen und -nutzer vorzusehen.

<sup>4</sup> Der Anteil der unversiegelten Flächen beträgt in den Teilgebieten C–F gemäss Art. 2 Abs. 3 je mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen.

Entwässerung

Art. 39 <sup>1</sup> Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I)<sup>19</sup> in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

<sup>2</sup> Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG)<sup>20</sup> abzuleiten.

<sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Abfallentsorgung

Art. 40 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

## G. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 41 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

---

<sup>16</sup> vom 1. Juli 1966, SR 451.

<sup>17</sup> vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

<sup>18</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>19</sup> vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

<sup>20</sup> vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

Öffentlicher Gestaltungsplan  
«Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Situationsplan, 1:1000

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 .....

Erstellungs- und Druckdatum: 19.12.2017

Festlegungen

- Geltungsbereich
- Teilgebietsgrenze
- Baubereich mit Mantellinie
- Baubereichserweiterung
- Pflichtbaulinie
- Bereich für unterirdische Gebäude
- Vorzone Thurgauerstrasse
- Wohnhof
- Promenade (ungefähre Breite)
- Öffentliche Velowegverbindung (ungefähre Lage)
- Anknüpfungspunkt arealinterne Erschliessung Fuss-/Veloverkehr (ungefähre Lage)
- Anknüpfungspunkt Passerelle (ungefähre Lage)
- Bereich für Ein-/Ausfahrt motorisierter Individualverkehr in die Vorzone

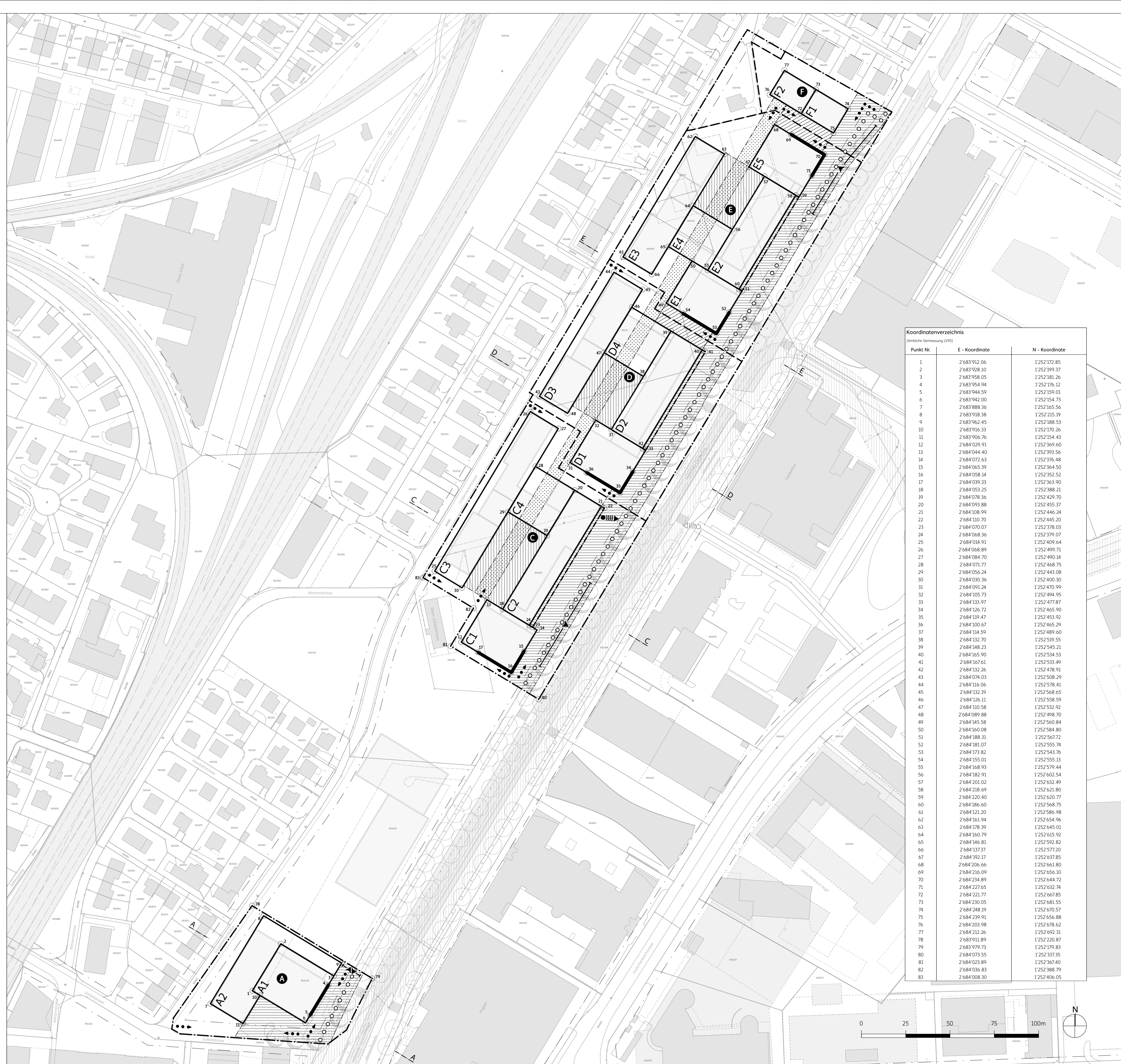
Informationsinhalte

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

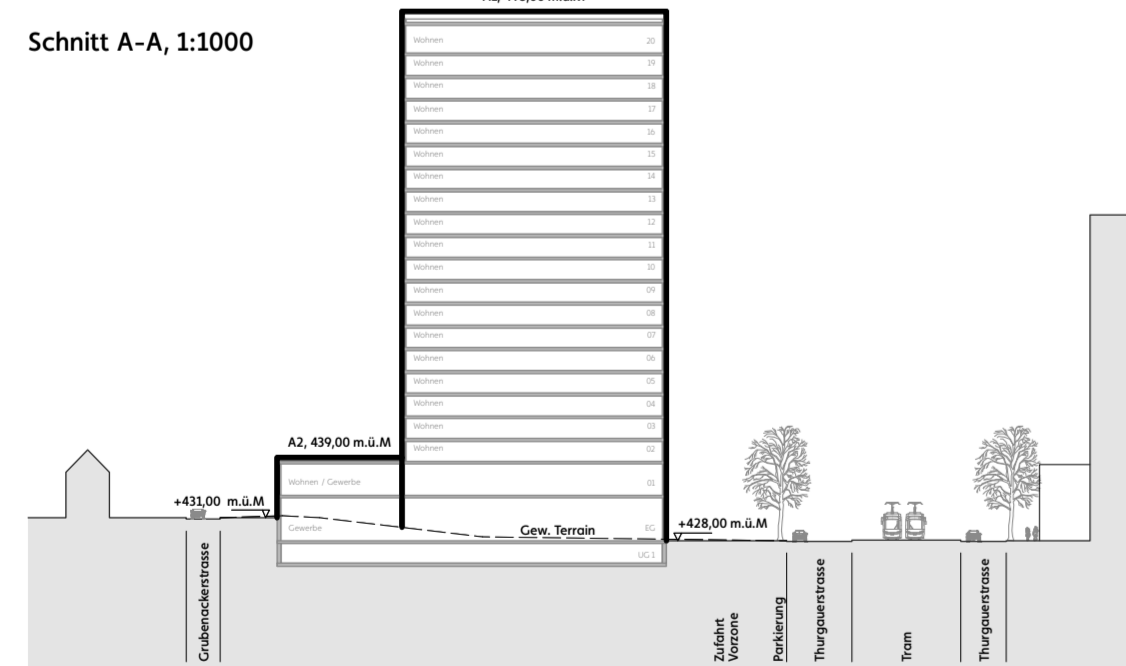
Planwerkstadt AG  
Raumplanung · Prozesse · Städtebau  
Binzstrasse 39  
CH-8045 Zürich  
www.planwerkstadt.ch  
+41 (0)44 456 20 10



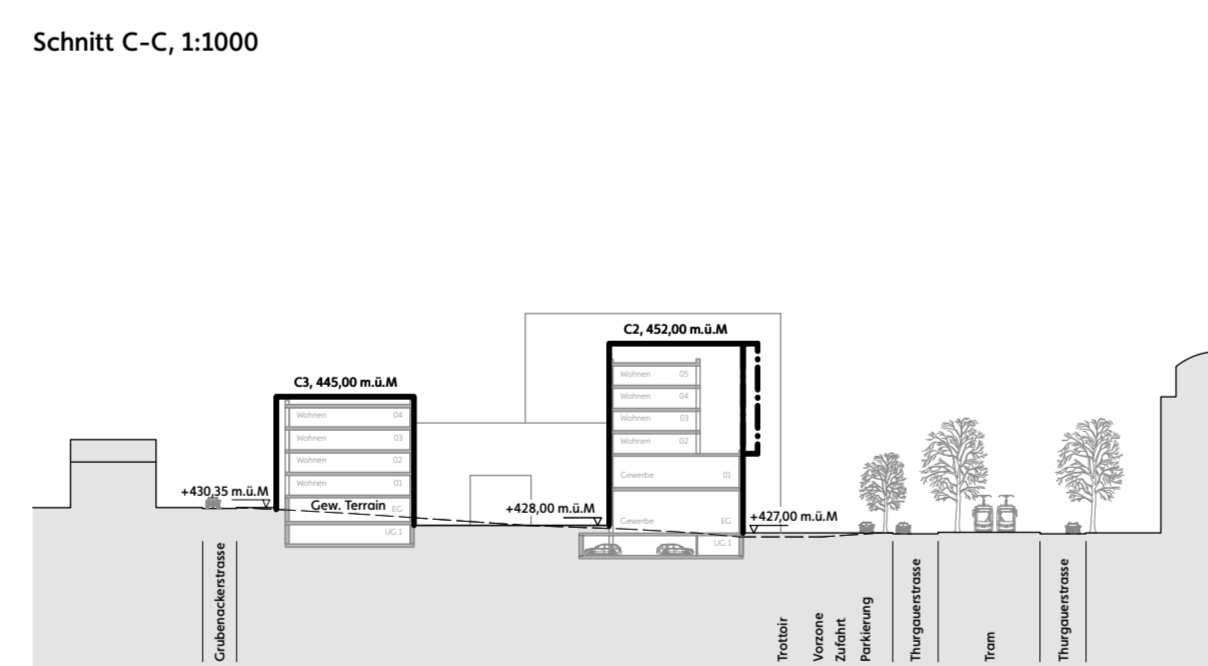
Dokument: 10064\_08\_171219\_Plan.vwx  
Grundlage: Geoz (LV95) August 2016



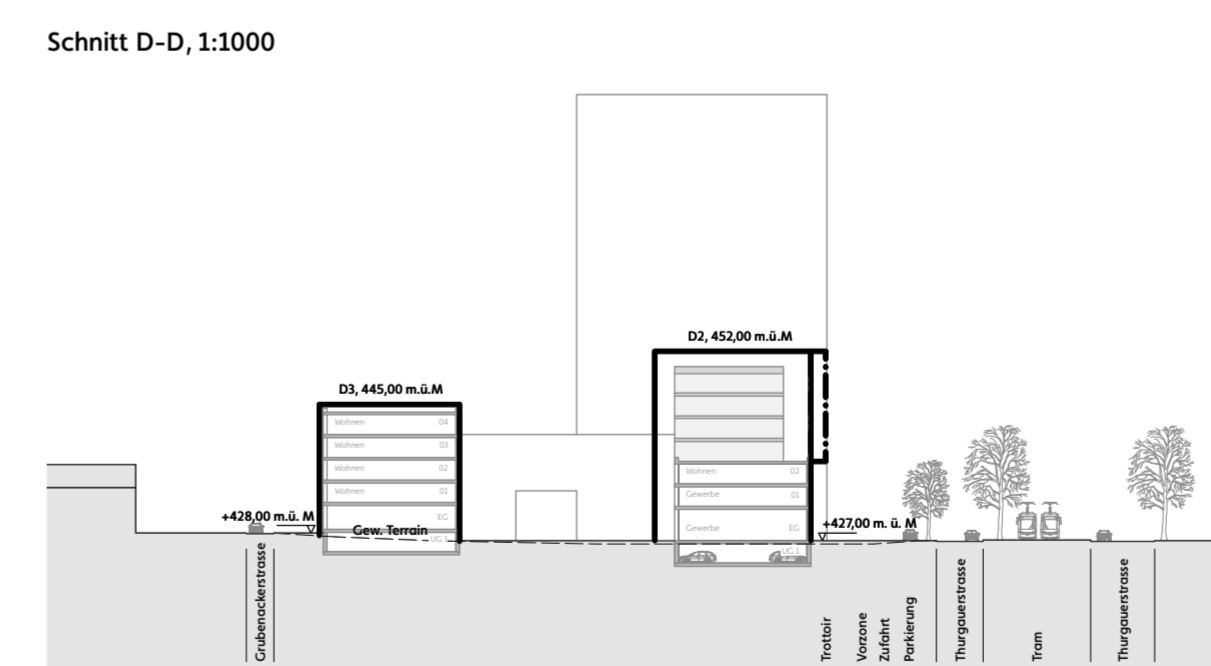
Schnitt A-A, 1:1000



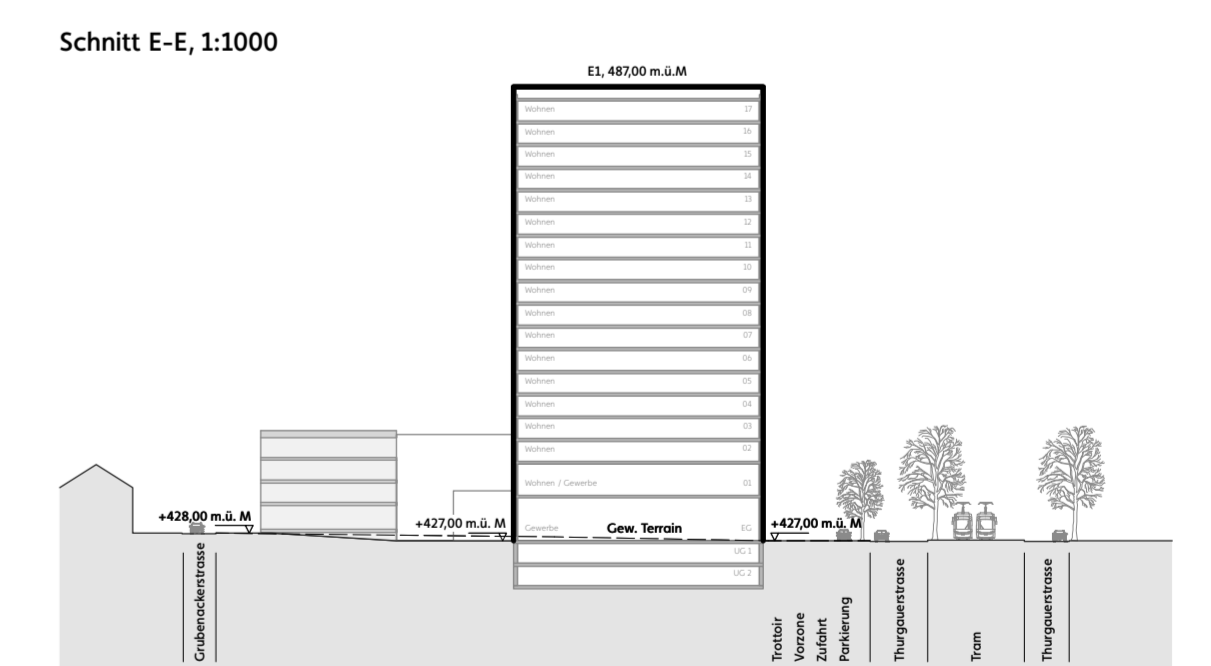
Schnitt C-C, 1:1000



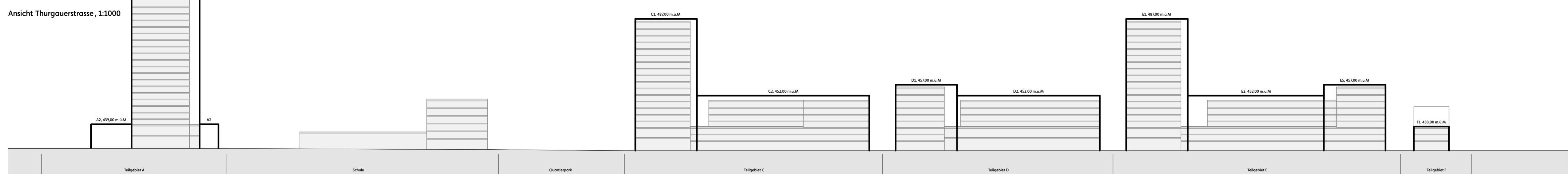
Schnitt D-D, 1:1000



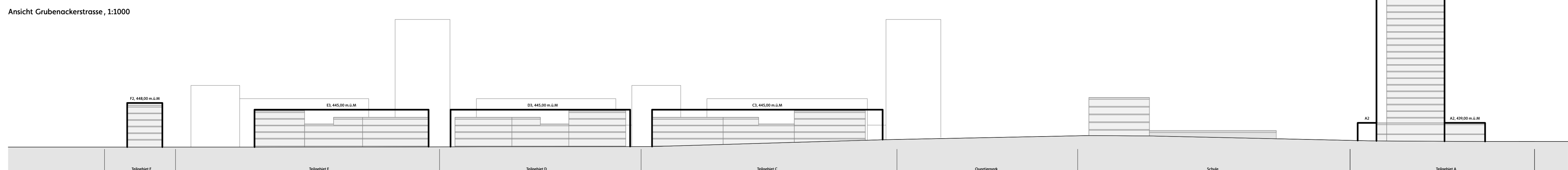
Schnitt E-E, 1:1000



Ansicht Thurgauerstrasse, 1:1000



Ansicht Grubenackerstrasse, 1:1000





**Beilage 3 zu GR Nr. 2018/87**

## **Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»**

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

**Bericht nach Art. 47 RPV**



Zürich, 19. Dezember 2017

**Auftraggeber**

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau

**Auftragnehmer**

Planwerkstadt AG  
Raumplanung · Prozesse · Städtebau  
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Dokument: 10064\_08\_171219\_Bericht\_Art.\_47\_W-G.docx

Titelbild: Orthofoto © GeoZ

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1	Koordination der Vorlagen	6
1.2	Anlass und Zielsetzung	7
1.3	Gestaltungsplanpflicht	7
1.4	Künftige Nutzungen	8
1.4.1	Wohn- und Gewerbeflächen	9
1.4.2	Schulhaus und Quartierpark	9
1.5	Grundlagen	11
1.5.1	Testplanung	11
1.5.2	Städtebauliches Richtkonzept	14
1.5.3	Siegerprojekt Neubau Schulanlage	15
1.5.4	Weitere Grundlagen	16
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>17</b>
2.1	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	17
2.1.1	Perimeter	17
2.1.2	Eigentumsverhältnisse	20
2.1.3	Grundbuch	21
2.2	Bestehende Situation	21
2.2.1	Stadträumliche Lage	21
2.2.2	Landschaft, Freiräume	22
2.2.3	Nachbarschaft	23
2.2.4	Planerischer Umgang Quartier Grubenacker	23
2.2.5	Bestehende Nutzungen	24
2.3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	25
2.3.1	Kantonaler Richtplan	25
2.3.2	Regionaler Richtplan	26
2.3.3	Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, ÖBA	28
2.3.4	Kommunaler Verkehrsplan der Stadt Zürich	29
2.3.5	Bau- und Zonenordnung	31
2.4	Hochhäuser	33
2.4.1	Sicherheitszonenplan	33
2.4.2	Schattenwurf	33
2.5	Erschliessung und Versorgung	36
2.5.1	Allgemein	36
2.5.2	Erschliessungskonzept	36
2.5.3	Parkierungskonzept	42
2.5.4	Mobilitätskonzepte	44
2.5.5	Anpassungen im umliegenden Strassennetz	45
2.5.6	Etappierung	45

2.5.7	Verkehrsbaulinien	46
2.5.8	Entwässerung	46
2.5.9	Flächenentwässerungskonzept	47
2.5.10	Werkleitungen	48
2.6	Umwelt	50
2.6.1	Nachhaltige Entwicklung	50
2.6.2	Energie	50
2.6.3	Lärmschutz	52
2.6.4	Stadtklima	53
2.6.5	Ökologie, Vernetzung	54
2.6.6	Gewässerschutz	54
2.6.7	Gewässerraum	55
2.6.8	Altlasten	55
2.6.9	Störfallvorsorge	55
2.6.10	Naturgefahren	56
2.7	Schutzobjekte	56
2.7.1	Ortsbildschutz und Denkmalpflege	56
2.7.2	Natur- und Landschaftsschutz	56
2.8	Grenzänderungen und rechtliche Sicherung Vorzone	56
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Richtkonzept</b>	<b>58</b>
3.1	Bebauung	58
3.2	Freiraum	61
3.3	Qualitätssicherung	65
3.4	Aktivierung Verdichtungspotenzial	66
<b>4</b>	<b>Gestaltungsplanvorschriften</b>	<b>67</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen	67
4.1.1	Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)	67
4.1.2	Geltendes Recht (Art. 3)	67
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	67
4.2.1	Nutzweise (Art. 4)	67
4.2.2	Wohnanteil (Art. 5)	68
4.2.3	Baubereiche mit Mantellinie (Art. 6)	69
4.2.4	Rückversetzung Baubereiche C3, D3, E3 (Art. 7)	70
4.2.5	Baubereichserweiterung (Art. 8)	70
4.2.6	Passerelle (Art. 9)	70
4.2.7	Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 10)	71
4.2.8	Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 11)	71
4.2.9	Grundmasse (Art. 12)	71
4.2.10	Freiflächenziffer (Art. 13)	73

4.2.11	Geschosszahl (Art. 14)	73
4.2.12	Hochhäuser (Art. 16)	73
4.2.13	Zusammenbauen (Art. 17)	73
4.2.14	Pflichtbaulinien (Art. 18)	74
4.2.15	Bruttogeschosshöhe (Art. 19)	74
4.2.16	Einschränkung der Etappierung (Art. 20)	74
4.2.17	Erweiterte Bestandesgarantie (Art. 21)	74
4.3	Gestaltung	75
4.3.1	Bauten und Anlagen (Art. 22)	75
4.3.2	Dachgestaltung (Art. 23)	76
4.4	Freiraum	76
4.4.1	Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 24)	76
4.4.2	Wohnhöfe (Art. 25)	77
4.4.3	Promenade (Art. 26)	77
4.4.4	Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 27)	77
4.5	Erschliessung und Parkierung	78
4.5.1	Fuss- und Veloverkehr (Art. 28)	78
4.5.2	Motorisierter Individualverkehr (Art. 29)	78
4.5.3	Tiefgaragen (Art. 30)	78
4.5.4	Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 31)	78
4.5.5	Lage und Anordnung von Abstellplätzen (Art. 32)	79
4.5.6	Reduktion Pflichtbedarf (Art. 33)	79
4.5.7	Abstellplätze in der Vorzone (Art. 34)	79
4.6	Umwelt	79
4.6.1	Lärmschutz (Art. 35)	79
4.6.2	Energie (Art. 36, Art. 37)	80
4.6.3	Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 38)	80
4.6.4	Entwässerung (Art. 39)	81
4.6.5	Abfallentsorgung (Art. 40)	81
<b>5</b>	<b>Gestaltungsplanverfahren und Mitwirkung</b>	<b>83</b>
5.1	Verfahrensablauf Gestaltungsplan	83
5.2	Öffentliche Auflage	83
5.2.1	Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren	84
5.2.2	Wichtigste Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	84
5.3	Kantonale Vorprüfung	87

# 1 Einleitung

## 1.1 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»

Die drei Vorlagen basieren auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept (vgl. Kapitel 3). Sie sind aufeinander abgestimmt und materiell koordiniert. Die öffentliche Auflage erfolgte gleichzeitig.

Die folgenden Kapitel der Berichte nach Art. 47 RPV der beiden Gestaltungsplanvorlagen enthalten dieselben Inhalte: Kapitel 1 (Einleitung), Kapitel 2 (Ausgangslage, ausgenommen Kap. 2.6.2/Energie) und Kapitel 3 (Städtebauliches Richtkonzept). Die Kapitel 4 (Gestaltungsplanvorschriften) und 5 (Gestaltungsplanverfahren und Mitwirkung) variieren und enthalten spezifische Angaben zum jeweiligen Gestaltungsplan.

Erläuterungen und Begründungen zur planungsrechtlichen Umsetzung sind in den Kapiteln 1.3 (Gestaltungsplanpflicht), 2.1.1 (Perimeter) sowie 2.3.5 (Bau- und Zonenordnung) festgehalten.



Areal Thurgauerstrasse

## 1.2 Anlass und Zielsetzung

Das rund 65'000 m<sup>2</sup> 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.

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. 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 qualitätsvolle Verdichtung geschaffen.

## 1.3 Gestaltungsplanpflicht

In der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist das Areal Thurgauerstrasse mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO sind mit einem Gestaltungsplan insbesondere ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sicherzustellen.

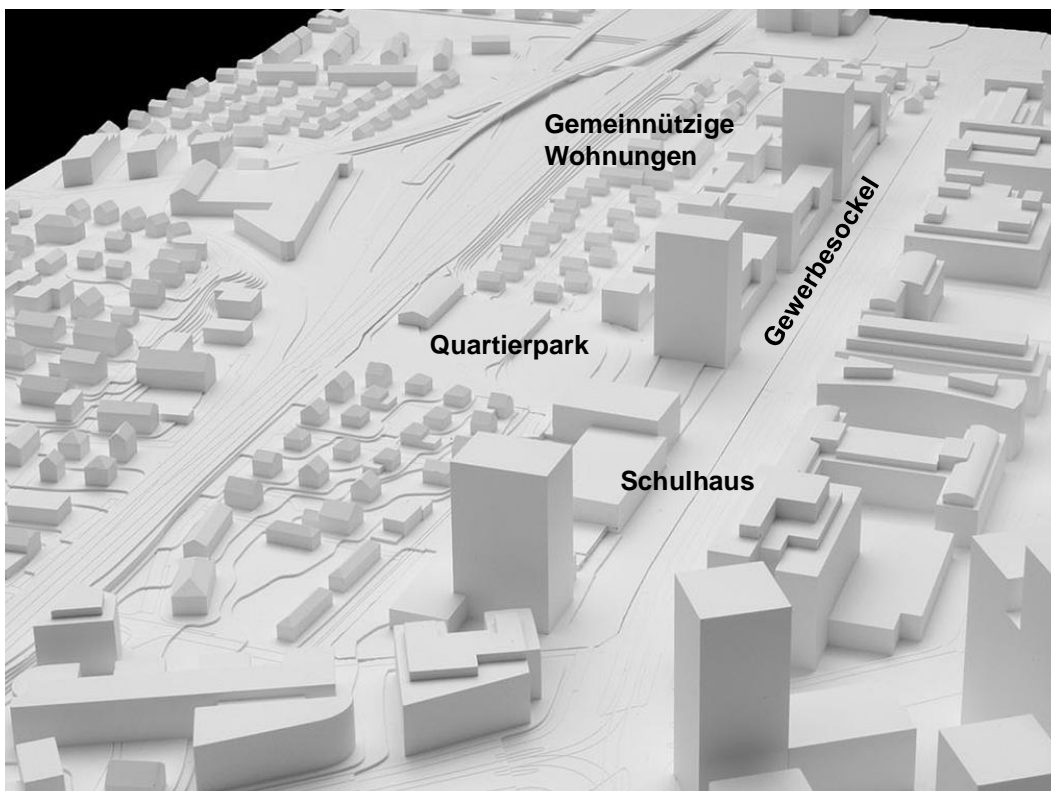
Sofern eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Von dieser Möglichkeit wird im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht Gebrauch gemacht und der Perimeter in zwei Teile bzw. zwei Gestaltungspläne unterteilt (vgl. Kap. 2.1.1).

Mit der Ausarbeitung der öffentlichen Gestaltungspläne schafft die Stadt Zürich die Voraussetzungen für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen, qualitativ hochwertige Freiräume sowie für die Realisierung eines Schulhauses mit den dazugehörigen Anlagen sowie eines öffentlichen Quartierparks. Die Gestaltungspläne bilden hierfür die planungs- und baurechtliche Grundlage.

## 1.4 Künftige Nutzungen

Auf dem Areal soll ein lebendiger Quartierteil mit verschiedenen Nutzungen entstehen. Gemäss Zielsetzungen und Rahmenbedingungen des Stadtrats sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Gemeinnütziger Wohnungsbau (Abgabe im Baurecht)
- Gewerbeflächen
- Schulhaus (Primarschule, 2 Kindergärten, Doppelturnhalle, Langfristreserve)
- Quartierpark (inkl. Spielwiese für die Schule und die Allgemeinheit)



Nutzungsverteilung (Modellfoto aus Schlussbericht Testplanung Thurgauerstrasse West, 2015)

Im Teilgebiet A sind zudem die Erstellung eines Alterszentrums sowie die Realisierung von Alterswohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) angedacht.



#### 1.4.1 Wohn- und Gewerbeflächen

Auf dem Areal soll ein breites und vielfältiges Angebot an Wohn-, Gewerbe- und gemeinschaftlichen Flächen entwickelt werden, das innovative Wohnformen sowie individuelle Kombinationen von Wohnen und Gewerbe unter einem Dach ermöglicht. Im Sinne einer hohen Lebensqualität strebt die Stadt Zürich eine gute soziale Durchmischung an. Gemäss den in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich festgehaltenen Vorgaben soll der Anteil preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume wie auch der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen auf einen Drittel aller Wohnungen erhöht werden.

In den Sockelgeschossen der Bauten entlang der Thurgauerstrasse sind mässig störende Dienstleistungs- und Gewebennutzungen (Verkauf, Gastronomie, Büros, Gewerbe etc.) oder dem Wohnen dienende Nebennutzungen (Gemeinschaftsräume, Kinderbetreuungseinrichtungen, Waschräume, Veloabstellplätze etc.) vorgesehen.

Der Gestaltungsplan stellt die Zulässigkeit nicht kommerzieller Erdgeschossnutzungen sicher (z.B. Gemeinschaftsräume). Der genaue Umfang sowie die Anordnung der Erdgeschossnutzungen werden im Rahmen der Projektierung und der Wettbewerbe in den einzelnen Teilgebieten – gemeinsam mit den zukünftigen Bauträgerschaften – entwickelt werden. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zur Erdgeschossnutzung über das gesamte Areal zu erstellen, um entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in die Wettbewerbe einfließen lassen zu können.

Die Stadt beabsichtigt, rund 32'000 m<sup>2</sup> (Teilgebiete C-F) mittels Baurechtsverträgen an verschiedene gemeinnützige Bauträgerschaften abzugeben, wobei auf einem Teil dieser Fläche auch der Bau einer kommunalen Wohnsiedlung in Betracht gezogen werden kann. Als Baurechtsnehmende kommen städtische Stiftungen und Baugenossenschaften in Frage. Im Teilgebiet A mit einer Fläche von rund 5'000 m<sup>2</sup> steht derzeit der Bau eines neuen städtischen Alterszentrums kombiniert mit Alterswohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich im Vordergrund. Neben gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften können bei der Baurechtsvergabe auch andere preisgünstige Bauträgerschaften berücksichtigt werden. Insgesamt sollen auf dem Areal in Zukunft rund 700 Wohnungen für etwa 1'800 Menschen realisiert werden.

#### 1.4.2 Schulhaus und Quartierpark

##### *Schulhaus:*

Im Schulkreis Glattal wird gemäss aktuellen Prognosen die Anzahl Schülerinnen und Schüler mittel- und langfristig stark zunehmen. Die künftige Schulanlage Thurgauerstrasse umfasst 18 Klassen und zwei Kindergärten und bietet u.a. Schulraum für die Kinder der künftigen Wohnsiedlungen Leutschenbach-Mitte, Leutschenbach-Kopf und Thurgauerstrasse. Zur Schule gehören eine Doppelsporthalle und Aussenanlagen, die ausserhalb der Schulzeit der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Das städtebauliche Konzept sieht für die Schule eine rund 10'000 m<sup>2</sup> grosse Landfläche vor. Die Spielwiese mit rund 2'000 m<sup>2</sup> wird in den benachbarten Quartierpark integriert. Sie steht sowohl der Schule wie auch der

Öffentlichkeit zur Verfügung und soll ohne fixe Ausstattungselemente wie Tore, Beleuchtung, Ballfang gestaltet werden. Für den zukünftigen schulischen Raumbedarf ist auf dem Schulgrundstück eine strategische Erweiterungsreserve berücksichtigt. Der Projektwettbewerb für das Schulhaus wurde im Jahr 2017 parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt. Der Gemeinderat der Stadt Zürich hatte am 23. November 2016 den entsprechenden Projektierungskredit bewilligt. Das Siegerprojekt liegt vor (vgl. Kap. 1.5.3).

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 West 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 Primarschüler, die aus dem Gebiet Leutschenbach erwartet werden, prüft das Tiefbauamt die Erstellung einer Überführung. Alternativ soll der ebenerdige Fussgängerübergang nachgerüstet werden (Lichtsignal, Schleuse).

#### *Quartierpark:*

Um die Freiraum- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung abdecken zu können, ist auf dem Areal Thurgauerstrasse ein öffentlicher Quartierpark vorgesehen. Der Quartierpark befindet sich an zentraler Lage zwischen der Thurgauerstrasse und den Bahngeleisen und grenzt unmittelbar an die zukünftige Schulanlage. Der Quartierpark bildet das zentrale Element im Freiraumkonzept des Areals. Über eine multifunktionale Vorzone entlang der Thurgauerstrasse und eine innere Promenade sowie die Grubenackerstrasse wird der Park funktional und gestalterisch mit den weiteren Freiräumen der Schulanlage und den Baufeldern der Wohn- und Gewerbebauten verbunden. Einschliesslich der Spielwiese umfasst der Park eine Fläche von knapp 13'800 m<sup>2</sup>. Mit der südlich direkt an den Quartierpark angrenzenden Schulanlage sind im Park Synergien zwischen Schul- und öffentlichen Quartiernutzungen beabsichtigt. Der Projektwettbewerb für den Quartierpark wird 2018 durchgeführt werden. Der Gemeinderat der Stadt Zürich hatte am 23. November 2016 den entsprechenden Projektierungskredit bewilligt.

## 1.5 Grundlagen

### 1.5.1 Testplanung

Zur Schaffung einer Grundlage für die Arealentwicklung wurde 2014/15 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden mit drei interdisziplinären Planungsteams<sup>1</sup> verschiedene Varianten für ein städtebauliches Konzept für das Areal Thurgauerstrasse erarbeitet. Jedes der Konzepte formulierte Aussagen zu Erschliessung, Dichte, Anordnung der Baufelder, Baustruktur, Nutzungsverteilung sowie die Anordnung der Freiräume.

Aufgrund der sehr guten Voraussetzungen des Areals für eine bauliche Verdichtung (Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Fernwärmeversorgung, Schulhausstandort), den kantonalen Wachstumsvorgaben sowie der planungsrechtlichen Ausgangslage (Gestaltungsplanpflicht), waren die Planungsteams aufgefordert, unter Berücksichtigung der qualitativen Vorgaben erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten zu prüfen.



Workshop mit Planungsteams und Begleitgremium

---

<sup>1</sup> Team Meili Peter (Meili & Peter Architekten AG, Vogt Landschaftsarchitekten AG, IBV Hüsler, Prof. Christian Schmid); Team Meier Hug (Meier Hug Architekten, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Basler & Hofmann, Zimraum Raum + Gesellschaft); Team 51N4E (51N4E Architekten, Rotzler Krebs Partner, Prof. Klaus Zweibrücken, Intosens / Steff Fischer)

Im Vorfeld der Testplanung wurden die Anliegen und Bedürfnisse des Quartiers aufgenommen und ins Verfahren eingebracht. Im Rahmen von Informationsveranstaltungen wurden verschiedene Dialoggruppen aus dem Quartier (Quartierverein, Gewerbeverein, IG Grubenacker, Familiengartenverein, Kontaktgruppe Leutschenbach) wie auch private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche innerhalb des Gestaltungsplanpflicht-Perimeters Land besitzen (ca. 5 Prozent der Fläche des Gestaltungsplanperimeters) über die Planungsabsicht der Stadt Zürich informiert und aufgefordert, ihre Anliegen für das Testplanungsverfahren mitzuteilen.

Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium<sup>2</sup> begleitet. Im Februar 2015 hat der für die Testplanung zuständige Steuerungsausschuss der Stadt Zürich entschieden, der Empfehlung des Begleitgremiums zu folgen und das städtebauliche Konzept des Teams Meili & Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für die öffentlichen Gestaltungspläne zu verwenden.

Die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Konzepten der drei Planungsteams hat zu verschiedenen Erkenntnissen für die räumliche Konzeption des Areals geführt. U.a. wurden im Schlussbericht der Testplanung vom 7. Mai 2015 folgende Haupterkenntnisse festgehalten:

- Die Idee eines markanten und zusammenhängenden Stadtteils wird als richtig erachtet und soll weiterverfolgt werden.
- Eine starke Freiraumfigur hält den Stadtteil zusammen und entspricht der Forderung nach einem lebendigen und identitätsstiftenden neuen Quartierteil von Leutschenbach.
- Die Spielwiese der Schule dient sowohl der Schule wie auch der Allgemeinheit und kann topographisch überzeugend angelegt werden.
- Eine gegenüber der Grundordnung erhöhte bauliche Ausnützung des Areals wird als raumplanerisch richtig und städtebaulich verträglich erachtet. Alle Teams haben eine Mehrausnützung gegenüber der Grundordnung von bis zu einem Viertel ausgewiesen.

Nach Abschluss der Testplanung wurde die Öffentlichkeit über das Resultat des Verfahrens und das weitere Vorgehen orientiert (Informationsveranstaltung), wie auch das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert. Das Baukollegium attestiert dem städtebaulichen Konzept eine hohe Qualität. Die hohe Ausnützung wird aufgrund der guten Erschliessung als folgerichtig erachtet. Das Konzept weist nach,

---

<sup>2</sup> - Vertreterinnen und Vertreter diverser städtischer Dienstabteilungen  
- Vertreter Stadt Opfikon  
- Externe Fachexpertinnen und Fachexperten: Astrid Staufer (Architektin), Daniel Niggli (Architekt), André Schmid (Landschaftsarchitekt), Alexandra Wicki (Verkehrs- und Siedlungsplanerin), Joris van Wezemaal (Geograph)

dass der Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen städtebaulich gut bewerkstelligt werden kann.



Freiraumtypologie (Schlussbericht Testplanung, Meili & Peter Architekten AG / Vogt Landschaftsarchitekten AG)

### 1.5.2 Städtebauliches Richtkonzept

Parallel zu den Gestaltungsplänen wurde das in der Testplanung ermittelte städtebauliche Konzept in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zürich, dem Architekturbüro, dem Landschaftsarchitekturbüro sowie weiteren Fachplanenden aus den Bereichen Verkehr, Akustik, Energie und Umwelt weiterentwickelt und zum städtebaulichen Richtkonzept konkretisiert (vgl. Kap. 3). Dabei wurden die stadträumlichen Qualitäten des Konzepts, unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraums für die nachfolgenden Wettbewerbe und Projektentwicklungen, in ein baurechtliches Regelwerk in Form der öffentlichen Gestaltungspläne Thurgauerstrasse übersetzt.

Das städtebauliche Richtkonzept ist gestaltungsplankonform und dient den zuständigen Gremien und Behörden bei späteren Wettbewerbs- und Baubewilligungsverfahren als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte.

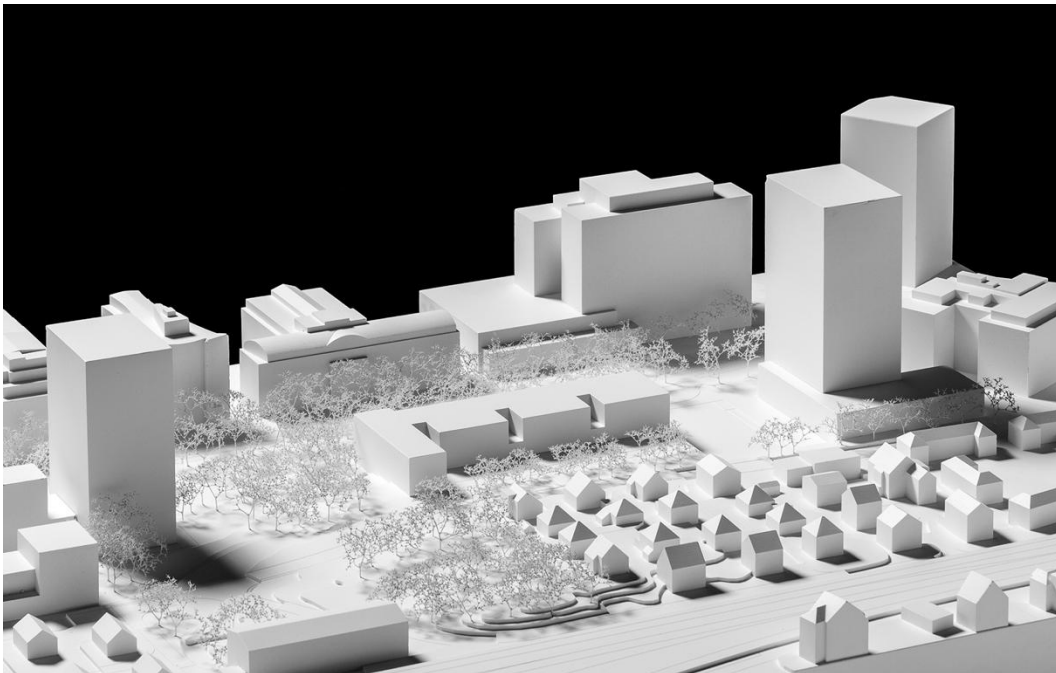
Das in einem separaten Konkurrenzverfahren ermittelte Siegerprojekt für den Neubau der Schulanlage Thurgauerstrasse (vgl. Kap. 1.5.3) ist im städtebaulichen Richtkonzept nicht berücksichtigt.



Städtebauliches Richtkonzept: Schwarzplan

### 1.5.3 Siegerprojekt Neubau Schulanlage

Am 8. Dezember 2017 wurde das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs für den Neubau der Schulanlage Thurgauerstrasse bekannt gegeben. Das mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» konforme Projekt stammt von Bollhalder Eberle Architektur, Zürich.



Siegerprojekt Neubau Schulanlage: Modellfoto

#### 1.5.4 Weitere Grundlagen

Folgende Konzepte und Gutachten liegen den öffentlichen Gestaltungsplänen Thurgauerstrasse als Grundlagen zugrunde:

- a) Richtkonzept Bebauung, Meili & Peter Architekten AG, 21. Juli 2017
- b) Richtkonzept Freiraum, Vogt Landschaftsarchitekten AG, 21. Juli 2017
- c) Verkehrskonzept Thurgauerstrasse West, IBV Hüsler AG, Bericht vom 16. September 2016 / ergänzt 20. Juli 2017
- d) Lärmgutachten nach LSV, Mühlebach Partner AG Akustik + Bauphysik, Bericht vom 16. September 2016 / ergänzt 30. Juni 2017
- e) Lärmgutachten nach LSV - Etappierungen, Mühlebach Partner AG Akustik + Bauphysik, Bericht vom 27. November 2017
- f) Flächenentwässerungskonzept, Staubli, Kurath & Partner AG, Bericht vom 9. September 2016
- g) 2-Stunden-Schattenplan, Geomatik + Vermessung Stadt Zürich, 22. Juni 2016 / ergänzt 6. Juni 2017
- h) Höhenkurvenplan, Geomatik + Vermessung Stadt Zürich, Aufnahme vom 30. Juli 2015
- i) Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG vom 20. November 2013 / ergänzt 10. Dezember 2013
- j) Grundlagen Verkehr für Testplanung, Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14. Dezember 2012
- k) Programm Testplanung Thurgauerstrasse West, Amt für Städtebau der Stadt Zürich, 26. Februar 2014
- l) Schlussbericht Testplanung Thurgauerstrasse West, Amt für Städtebau der Stadt Zürich, 7. Mai 2015

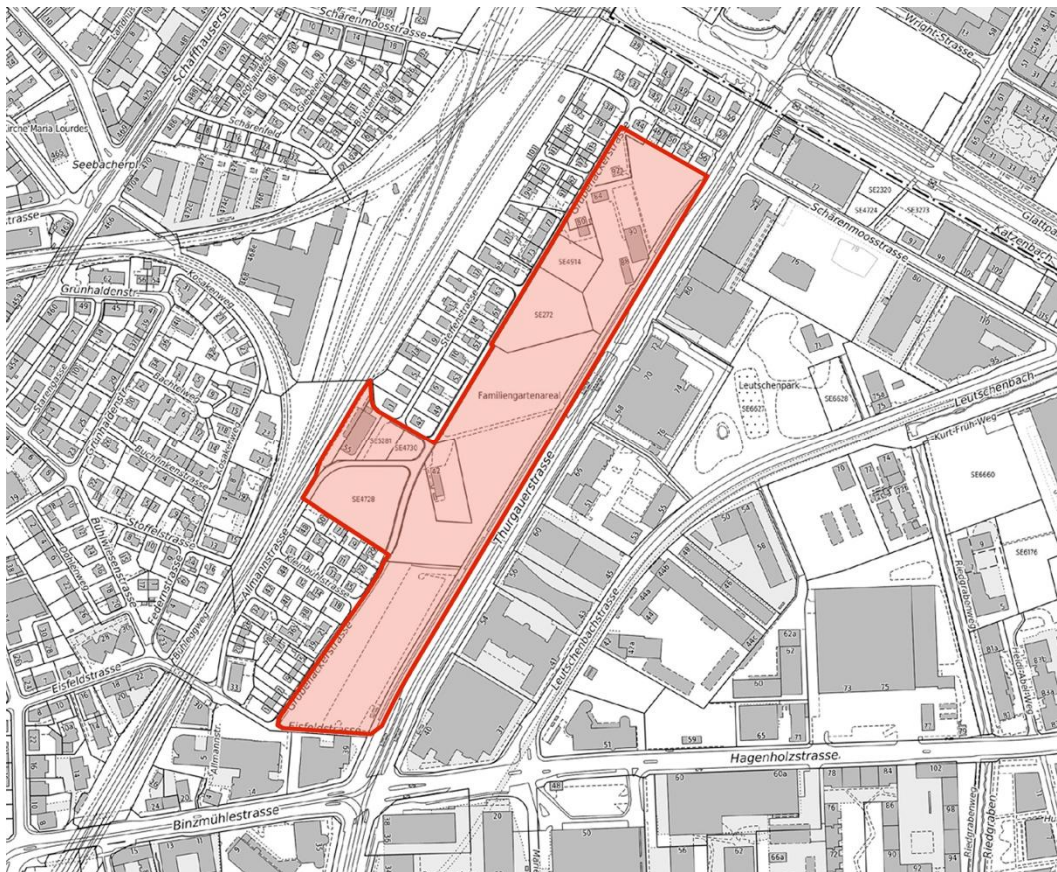


## 2 Ausgangslage

### 2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

#### 2.1.1 Perimeter

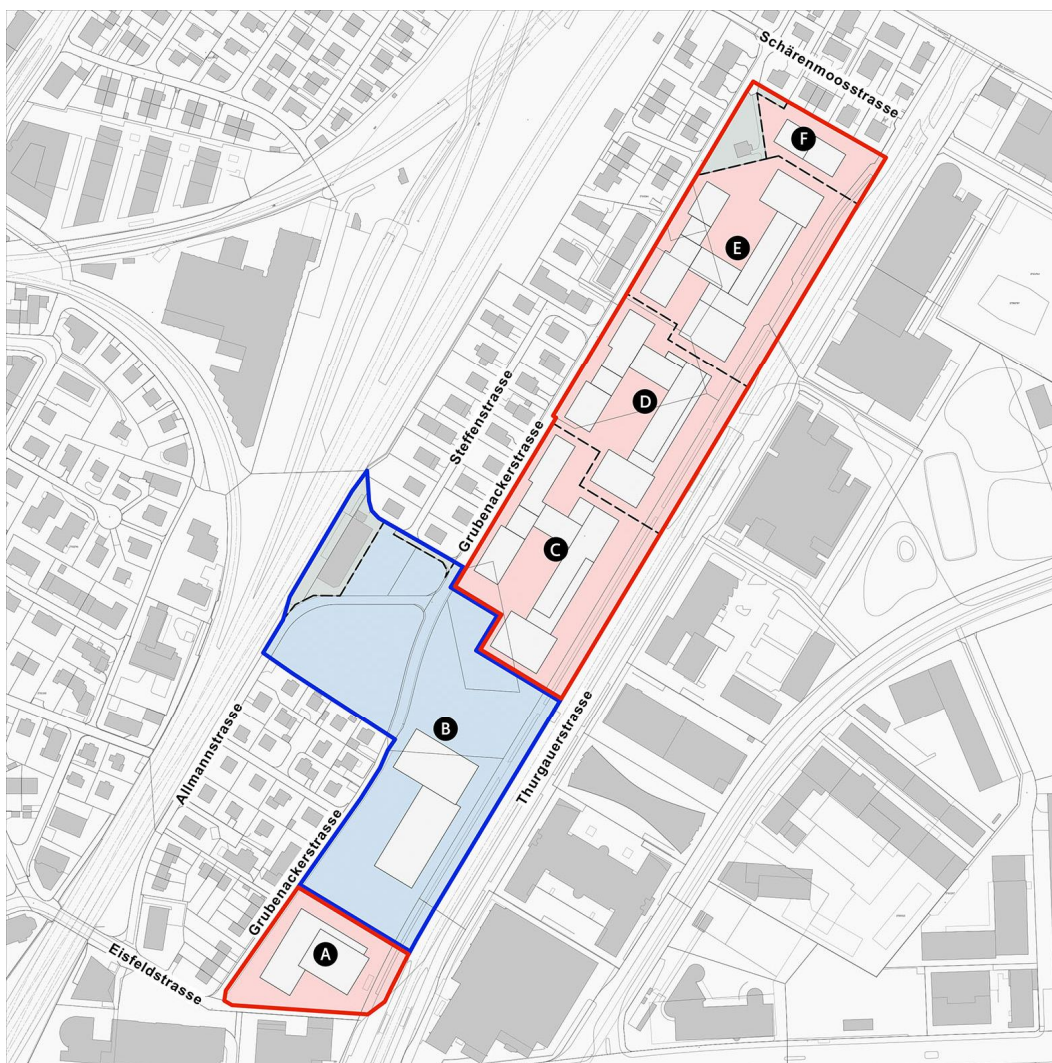
Der Gestaltungsplanperimeter entspricht der im Zonenplan festgesetzten Gestaltungsplanpflicht. Er wird durch die Thurgauerstrasse, Eisfeldstrasse, Grubenackerstrasse sowie die Bahngleise und die Bebauung entlang der Schärenmoosstrasse begrenzt.



Gestaltungsplanpflicht-Perimeter Thurgauerstrasse

*Unterteilung in zwei Perimeter:*

Gestützt auf Art. 4 Abs. 2 BZO wird das Gestaltungsplangebiet in zwei separate Gestaltungspläne unterteilt. Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung zu, in dem für das Schulhaus und den Quartierpark ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt werden kann. Damit kann die Erfüllung öffentlicher Aufgaben unabhängig vom benachbarten Gestaltungsplan erfolgen. Die Gestaltungspläne wurden gleichzeitig erarbeitet und öffentlich aufgelegt.



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)

*Perimeter Gestaltungsplan Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe:*

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans schliesst eine Fläche von 40'285 m<sup>2</sup> ein und umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. SE270, SE272, SE4914, SE4915, SE5950 und SE6612 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. SE3723, SE4746, SE6619 und SE6620. Innerhalb des Perimeters liegen zudem Teilflächen der Strassenparzellen Kat.-Nrn. SE3724, SE4742 (Grubenackerstrasse; kommunale Strasse) sowie SE6613, SE6648 und SE6623 (Thurgauerstrasse; Kantonsstrasse).

*Perimeter Gestaltungsplan Teilgebiet B Schule/Quartierpark:*

Der Gestaltungsplanperimeter schliesst eine Fläche von 25'100 m<sup>2</sup> ein und umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. SE4728, SE4730, SE5280 und SE5281 sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. SE4731, SE4746, SE6619, SE6620 und SE6587. Innerhalb des Perimeters liegen zudem Teilflächen der Bahnparzelle Kat.-Nr. SE6547, der Strassenparzellen Kat.-Nrn. SE4742 (Grubenackerstrasse; kommunale Strassen), SE4729 (Allmannstrasse; kommunale Strasse) sowie SE6648 und SE6623 (bestehender Fuss- und Radweg, Grünstreifen entlang Thurgauerstrasse; Kantonsstrasse).

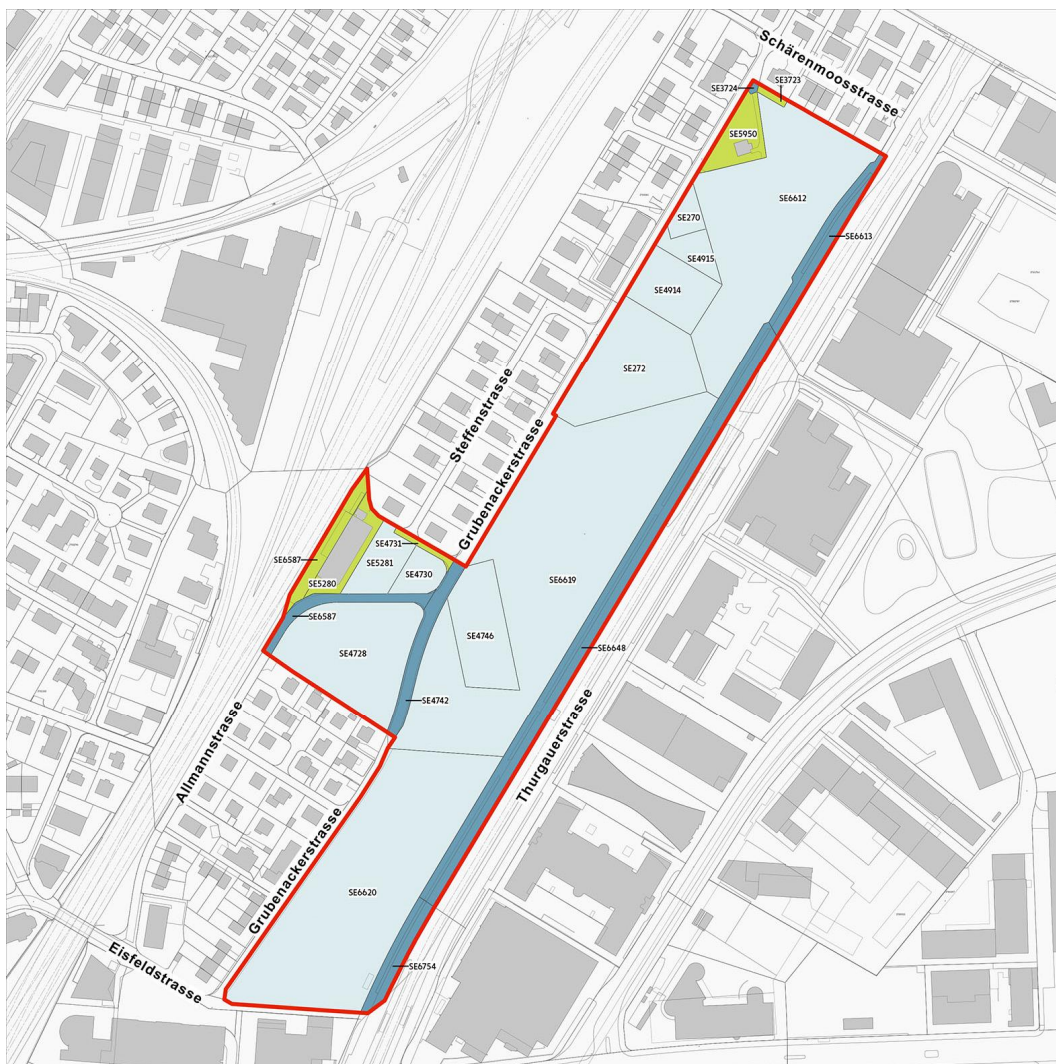


Blick von Osten: Thurgauerstrasse mit Tramtrasse, Familiengärten, Quartier Grubenacker

### 2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Im Perimeter der Arealentwicklung befinden sich mit Ausnahme der privaten Parzellen Kat.-Nrn. SE3723 (96 m<sup>2</sup>), SE4731 (175 m<sup>2</sup>), SE5280 (1'108 m<sup>2</sup>), SE5950 (1'056 m<sup>2</sup>) und SE6587 (755 m<sup>2</sup>) alle Grundstücke im Grundeigentum der Stadt Zürich (ca. 95 Prozent der Fläche des Gestaltungsplanperimeters).

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)

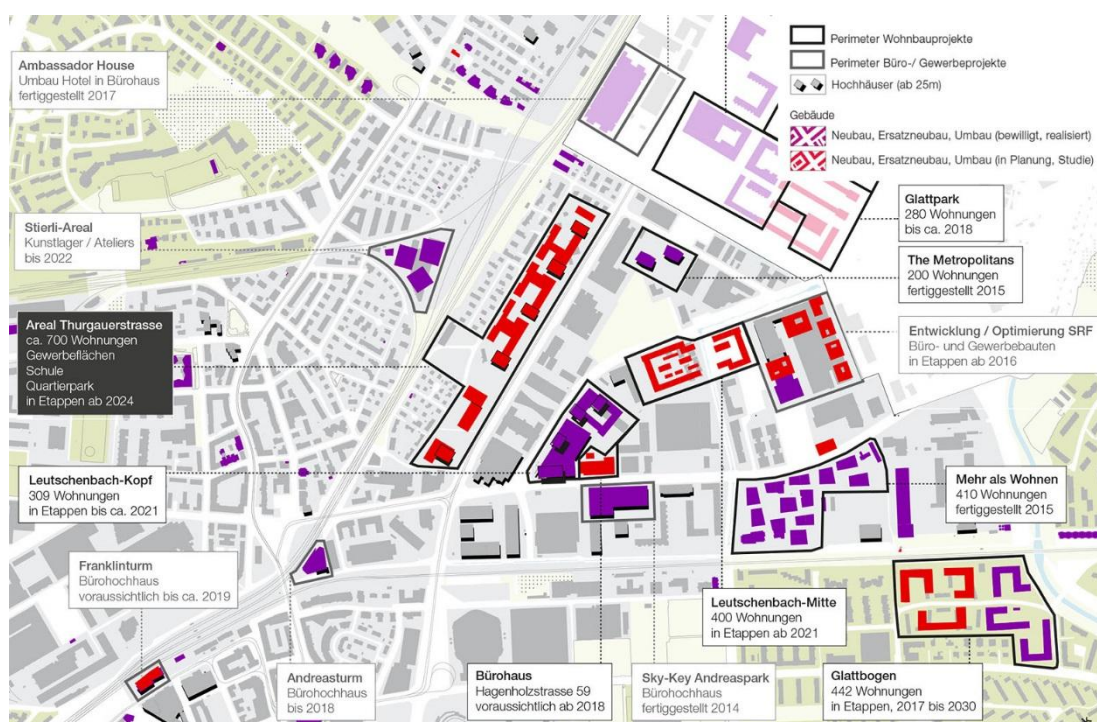
### 2.1.3 Grundbuch

Für die Grundstücke bestehen diverse Dienstbarkeiten bzw. Anmerkungen im Grundbuch. Die vorgesehenen Grenzänderungen werden nach Inkrafttreten der Gestaltungspläne bereinigt (vgl. Kap. 2.8). Zudem werden neue mit den Gestaltungsplänen zusammenhängende Dienstbarkeiten begründet (u.a. öffentlich zugängliche Freiräume, Fuss- und Velowegverbindungen, Werkleitungen, Parkplätze). Die betroffenen Werke sind frühzeitig in die Bereinigung einzubeziehen.

## 2.2 Bestehende Situation

### 2.2.1 Stadträumliche Lage

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.



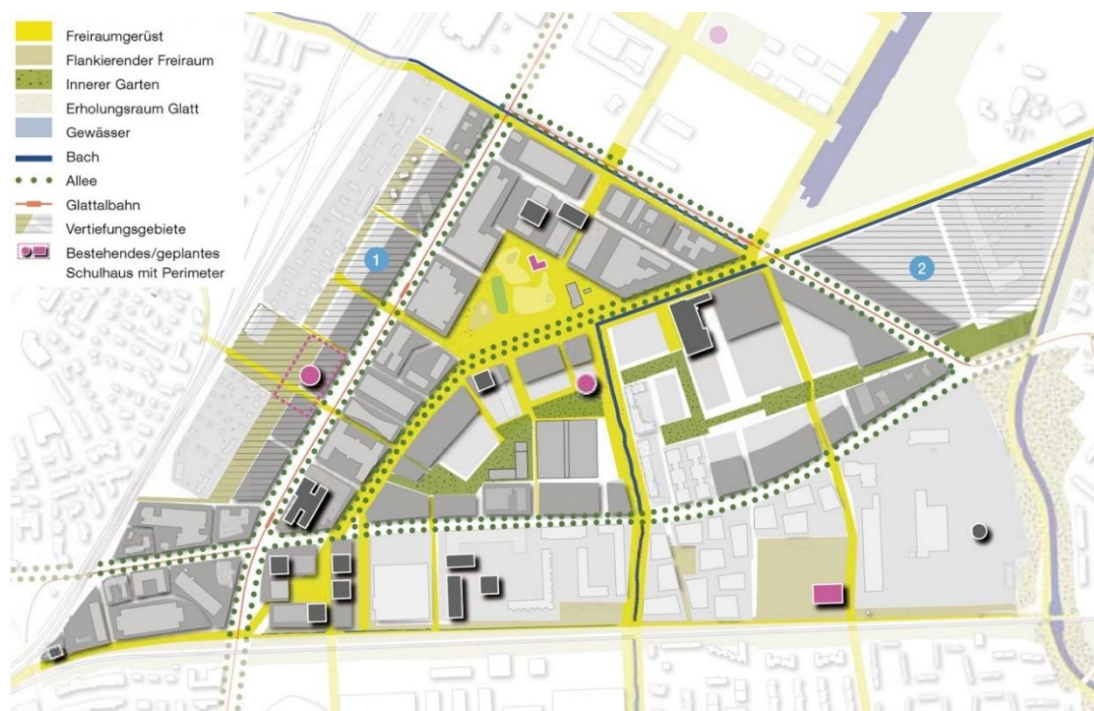
Dynamische Entwicklung in Leutschenbach (Informationsplan Amt für Städtebau, Stand: Nov. 2017)

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.

### 2.2.2 Landschaft, Freiräume

Leutschenbach liegt in einer flachen ehemaligen Riedlandschaft. Die ortstypischen Landschaftselemente sind Bäche wie der Leutschenbach, Katzenbach und Riedgraben sowie eine Ebene, die sich zwischen der Glatt und dem Bühlhügel aufspannt. Am westlichen Rand von Leutschenbach, beim Grubenacker, steigt das Gelände Richtung Westen leicht an. Zudem prägen die zwei markanten Bahndämme im Osten und Süden sowie Alleen in der Hagenholz- und Thurgauerstrasse den Stadtteil Leutschenbach. Schliesslich fliessen an der Glattalstrasse der Katzenbach und der Leutschenbach zusammen.

Mit umfangreichen Investitionen konnte in den letzten Jahren ein robustes Freiraumgerüst als städtebauliches Fundament mit Parkanlagen und Plätzen sowie Bächen und der umgestalteten Leutschenbachstrasse erstellt werden. Flankierende Freiräume wie der Andreaspark stärken an den Rändern das Gerüst und mit dem sogenannten «Innerer Garten» in Leutschenbach Mitte wird eine weitere Vernetzung mit dem Glattraum angestrebt. Zudem stellt das Freiraumgerüst die Verbindungen zum Opfikerpark und dem Entwicklungsgebiet Glattpark in Opfikon sowie den angrenzenden Quartieren sicher.



Entwicklungsszenario mit möglicher Bau- und Freiraumstruktur (Leitbild Leutschenbach, 2012).

### **2.2.3 Nachbarschaft**

Die Thurgauerstrasse als markanter Strassenraum entlang des Areals ist Teil der Verkehrs- und Dienstleistungsachse Oerlikon-Glattbrugg-Flughafen. Die Strasse übernimmt damit eine wichtige Scharnierfunktion zu Nachbarquartieren und -gemeinden. Die Realisierung eines dichten und vielfältigen Stadtraumes auf dem bis jetzt weitgehend un bebauten Areal bietet die Chance, gewerbliche, schulische und andere sozialräumliche Beziehungen über die Thurgauerstrasse hinweg entstehen zu lassen. Das bestehende Quartier Grubenacker, westlich der Thurgauerstrasse, wird über die Schärenmoosstrasse bzw. über die die Eisfeld-/Schaffhauserstrasse von Seebach her erschlossen.

### **2.2.4 Planerischer Umgang Quartier Grubenacker**

Im Rahmen der Testplanung Thurgauerstrasse West wurde der planerische Umgang mit dem bestehenden Quartier Grubenacker, das sich an der Schärenmoosstrasse sowie zwischen Grubenackerstrasse und Bahnlinie in der Wohnzone befindet, diskutiert. Eine Ausweitung des Bearbeitungsperimeters im Rahmen der Testplanung Thurgauerstrasse West wurde jedoch aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Vielmehr war darauf zu achten, dass die städtebaulichen Konzepte im Hinblick auf eine zukünftige bauliche Verdichtung der Nachbarschaft adaptionsfähig bleiben. Dabei bildete insbesondere der BZO-Zweckartikel, wonach ein guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen zu bewerkstelligen ist, die Vorgabe.

Grundsätzlich weist das Quartier Grubenacker aufgrund der zentralen Lage und der hohen Erschliessungsgüte (Öffentlicher Verkehr, Fernwärme) sehr gute Voraussetzungen für eine Verdichtung auf (vgl. Kap. 2.3). 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 Ausnützungsreserve auf. Diese inneren Reserven können durch Ersatzneubauten, Erweiterungs- und Anbauten teilweise aktiviert werden. Die kleinteilige Parzellenstruktur verhindert in manchen Fällen, dass die gemäss BZO mögliche Ausnützung tatsächlich realisiert werden kann.

Das Quartier ist gemäss BZO 99 einer Wohnzone W2 zugewiesen. Mit der vom Gemeinderat der Stadt Zürich beschlossenen und am 5. Juli 2017 vom Kanton genehmigten BZO 2016 wird das Gebiet der Wohnzone W3 zugewiesen (vgl. Kap. 2.3.5).

### 2.2.5 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). Im 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 Teilrevision BZO 2016 hat der Gemeinderat am 30. November 2016 für das Gebiet Froloch (Frohühlstrasse) 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



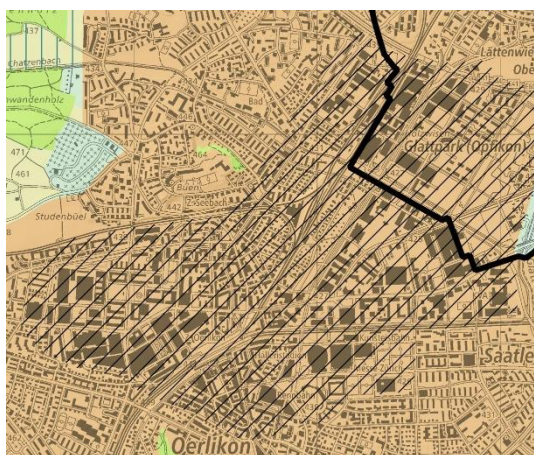
## 2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

### 2.3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan definiert die Siedlungsentwicklung nach innen als eine der zentralen 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 Potentials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung besteht, sowie die Erhöhung der Dichte in den bestehenden Bauzonen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss des Kantonsrates, Festsetzung, Stand 18. September 2015) 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.

Die Thurgauerstrasse ist im Richtplan als bestehende Hauptverkehrsstrasse aufgeführt, auf der auch das Trasse der Glattalbahn (Schmalspurbahn) verläuft. Die SBB-Linie ist als bestehende doppelspurige Eisenbahn festgelegt. Die beiden Verkehrsfunktionen der Thurgauerstrasse werden durch die Gestaltungspläne aufgrund der autonomen Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr über eine Parallelfahrbahn zur Thurgauerstrasse nicht eingeschränkt.



Kantonaler Richtplan: Karte Siedlung/Landschaft Zentrumsgebiet Zürich-Nord/Opfikon (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.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte, dem vorgesehenen Nutzungsmix und der ausgezeichneten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, entsprechen die in den Gestaltungsplänen definierten Festlegungen den Zielsetzungen und Grundsätzen, die der kantonale Richtplan für Zentrumsgebiete vorgibt.

### 2.3.2 Regionaler Richtplan

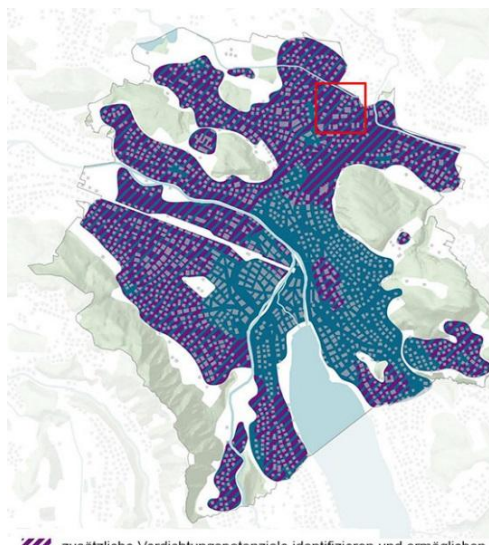
Der regionale Richtplan ist ein zentrales Instrument, um das Wachstum im engen Zusammenspiel mit übergeordneten und nachgelagerten Planungsstufen zu steuern und Qualitäten zu sichern. Auf der Grundlage des kantonalen Richtplans und der 2010 vom Stadtrat verabschiedeten Räumlichen Entwicklungsstrategie RES hat die Stadt Zürich eine Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans vorgenommen, diese wurde am 21. Juni 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.

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 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 von preisgünstigem Wohnraum).



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:  
Strategie Siedlung (Differenzierung der Stadtstruktur)



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:  
Strategie Siedlung (Strategien für die Siedlungsentwicklung)

Als Zielzustand formuliert der Richtplan in diesen zentral gelegenen und sehr gut erschlossenen Gebieten eine Bebauung mit einer sehr hohen Nutzungsdichte (> 300 Einwohner + Beschäftigte pro Hektar; Zielbild der Stadt Zürich 2040). 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.

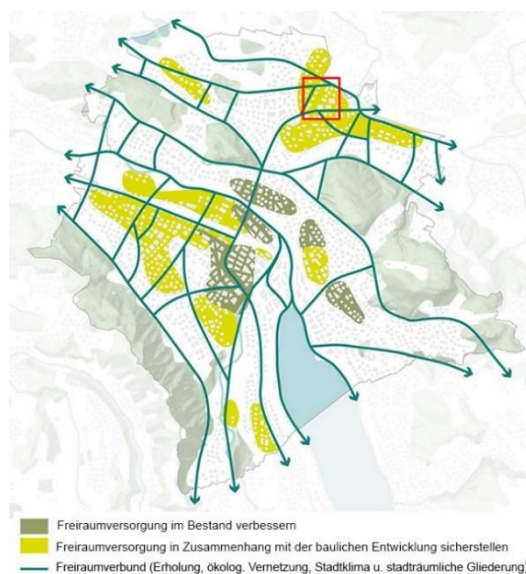
Eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus hat differenziert nach den Voraussetzungen des jeweiligen Gebiets zu erfolgen. Der regionale Richtplan bezeichnet grob Gebiete mit Verdichtungspotenzial und setzt damit Rahmenbedingungen für die Bearbeitung auf den nachfolgenden Planungsebenen.

Das den Gestaltungsplänen zugrundeliegende städtebauliche Richtkonzept entspricht den Zielsetzungen der Gesamtstrategie Siedlung:

- Erhöhte Ausnützung geprüft
- Vorschlag für eine am Ort angepasste, höhere Dichte



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:  
Zielbild der Stadt Zürich 2040



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:  
Strategie Landschaft (Freiraumversorgung und Freiraumverbund)

Gemäss der Gesamtstrategie Landschaft ist eine gute Versorgung mit öffentlichem Freiraum dauerhaft zu gewährleisten sowie angenehme stadtklimatische und lufthygienische Verhältnisse und ein ausgeglichener Wasserhaushalt sicherzustellen. Die Bahnlinien sowie die Gewässer bilden regionale Vernetzungskorridore.

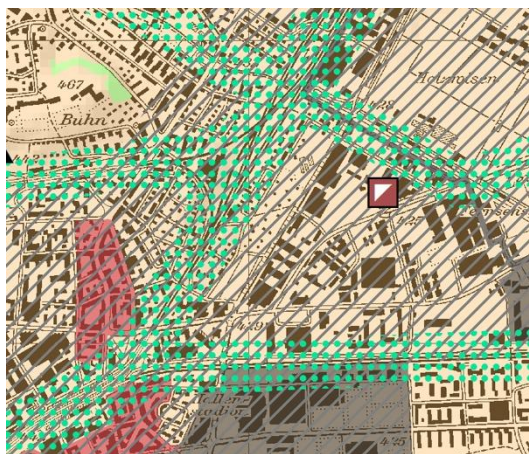
Dieser Strategie folgend, schaffen die Gestaltungspläne neue öffentliche, multifunktionale Freiräume und streben kompensatorische Massnahmen für den Wasserhaushalt und das Stadtklima an (vgl. Kap. 2.5.9 und Kap. 2.6.4).

Richtplankarten:

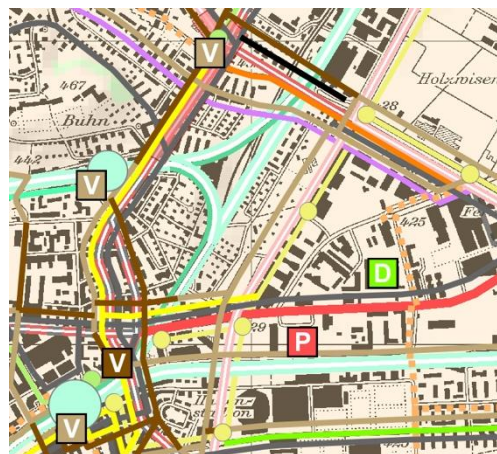
Für den Bereich Siedlung enthält die Richtplankarte Siedlung und Landschaft für den Geltungsbereich der Gestaltungspläne, mit Ausnahme der Bezeichnung des Gebiets als übergeordnetes Zentrumsgebiet, keinen Planeintrag.

Entlang des Gleiskörpers und der angrenzenden Böschungen westlich des Perimeters ist in der Karte Siedlung und Landschaft ein Vernetzungskorridor «Bahn» (Vernetzung trockenheits- und wärmeliebender (Ruderal-) Arten) bezeichnet. Nördlich des Planungsgebiets wird im Richtplan der Katzenbach als Vernetzungskorridor «Gewässer» (Vernetzung gewässertypischer Arten) ausgewiesen.

In der Karte Versorgung und Entsorgung ist die bestehende regionale Fernwärmehauptleitung eingetragen, welche den Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiet A und C-F Wohnen/Gewerbe» im Teilgebiet F in Ost-West-Richtung durchquert. Die Leitung wird durch die Arealentwicklung Thurgauerstrasse nicht tangiert und liegt ausserhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche.



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:  
Karte Siedlung und Landschaft



Regionaler Richtplan Stadt Zürich:  
Karte Verkehr

### 2.3.3 Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, ÖBA

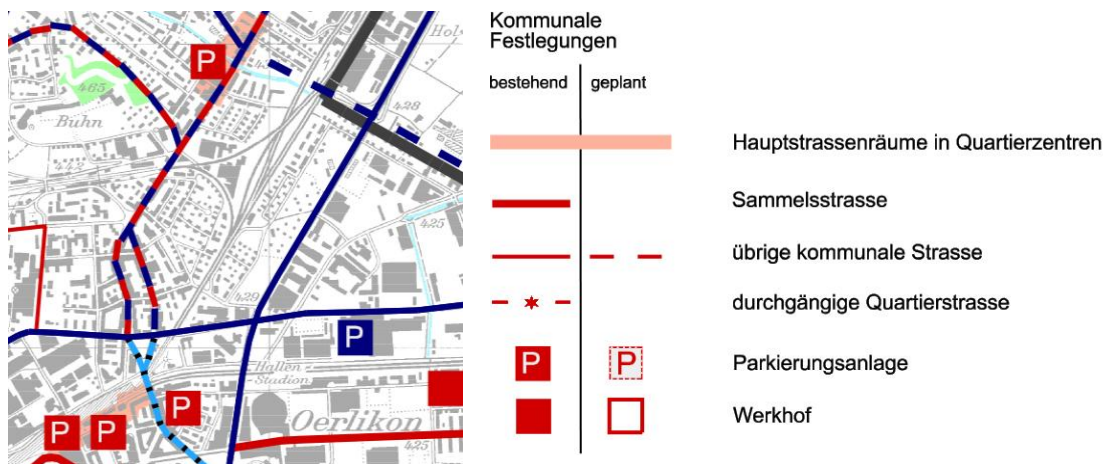
Der sich in Erarbeitung befindliche kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) der Stadt Zürich konkretisiert die notwendigen Sachbereiche aus den übergeordneten Planungen und schafft die räumlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Zürich vor dem Hintergrund des erwarteten Bevölkerungswachstums. Die Nutzungs- und Dichtevorgaben des regionalen Richtplans werden weiter konkretisiert und mit Vorgaben zur Umsetzung ergänzt, die hauptsächlich über separate Nutzungsplanverfahren erfolgen soll.

Die öffentliche Auflage des kommunalen Richtplans ist im Jahr 2018 vorgesehen.

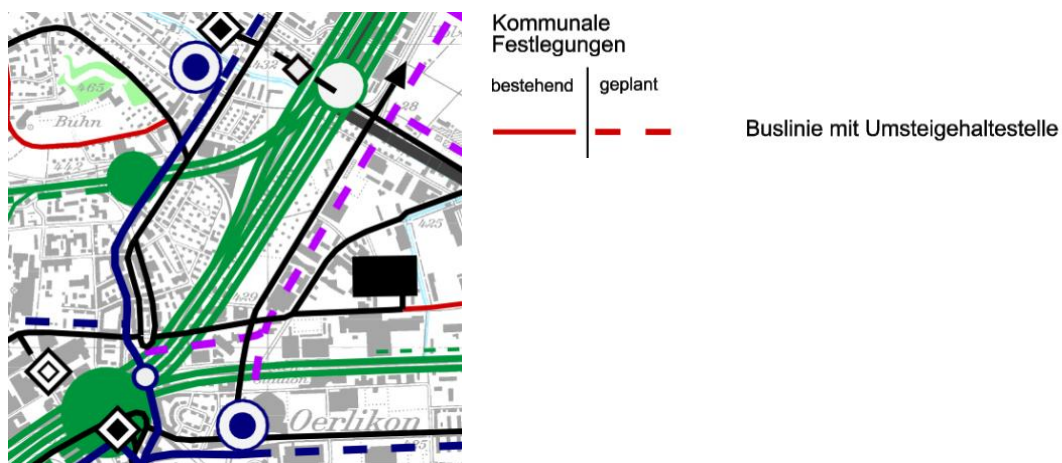
### 2.3.4 Kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich

Der kommunale Verkehrsplan besteht aus den Teilplänen Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr/Güterverkehr sowie Strassennetz/Parkierung und wurde am 22. September 2004 vom Regierungsrat genehmigt.

In den Teilplänen Strassennetz/Parkierung und öffentlicher Verkehr/Güterverkehr werden im Geltungsbereich der Gestaltungspläne keine Festlegungen getroffen.

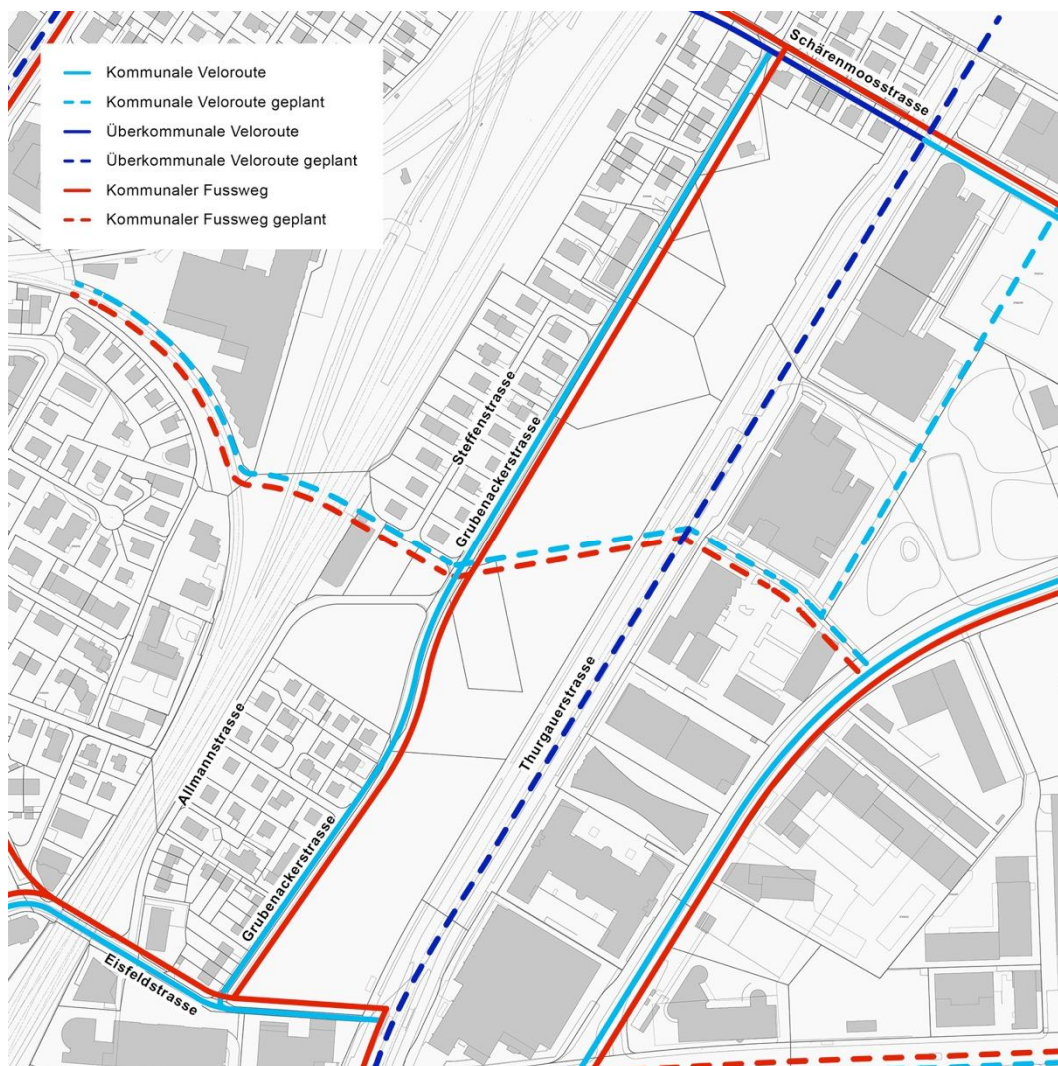


Kommunaler Verkehrsplan: Strassennetz/Parkierung (Kommunale Festlegungen: rot)



Kommunaler Verkehrsplan: Öffentlicher Verkehr/Güterverkehr (Kommunale Festlegungen: rot)

In den Teilplänen Fussverkehr und Veloverkehr (in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst dargestellt) sind Festlegungen zu kommunalen Fusswegen und Velorouten im Gestaltungsplanperimeter verzeichnet.



Kommunaler Verkehrsplan: Fussverkehr und Veloverkehr

Die im Teilplan Veloverkehr bezeichnete geplante übergeordnete Veloroute für den allgemeinen Radverkehr entlang der Thurgauerstrasse wird mit den Gestaltungsplänen auf dem betroffenen Abschnitt durch eine öffentliche Velowegverbindung zwischen der neuen Bebauung und der bestehenden Fahrbahn Thurgauerstrasse sichergestellt.

Im Verkehrsplan wird zudem eine geplante kommunale Veloroute für den allgemeinen Radverkehr und ein geplanter kommunaler Fuss- und Wanderweg als Verbindung von Leutschenbach-Mitte nach Westen bezeichnet, welche durch den Gestaltungsplanperimeter bis zur Bahnlinie führt und als Über-/Unterquerung in Richtung Seebacherplatz vorgesehen ist. Die Verbindung wird mit dem Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» sichergestellt.

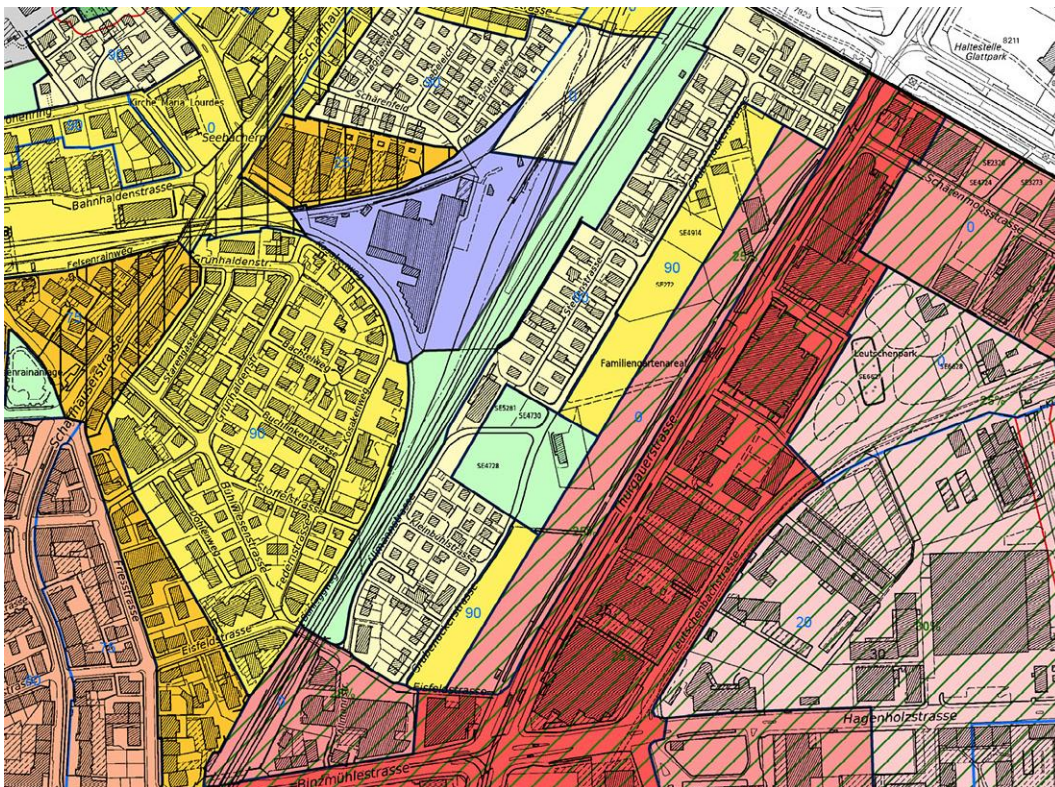
Entlang der Grubenackerstrasse ist sowohl eine kommunale Veloroute wie auch ein kommunaler Fuss- und Wanderweg bezeichnet.

### 2.3.5 Bau- und Zonenordnung

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, vgl. Kap. 1.3). 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 mit dem Gestaltungsplan folgender Zweck zu erfüllen: «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.

Das Areal gilt im Sinne von Art. 30 der Lärmschutzverordnung als erschlossen.



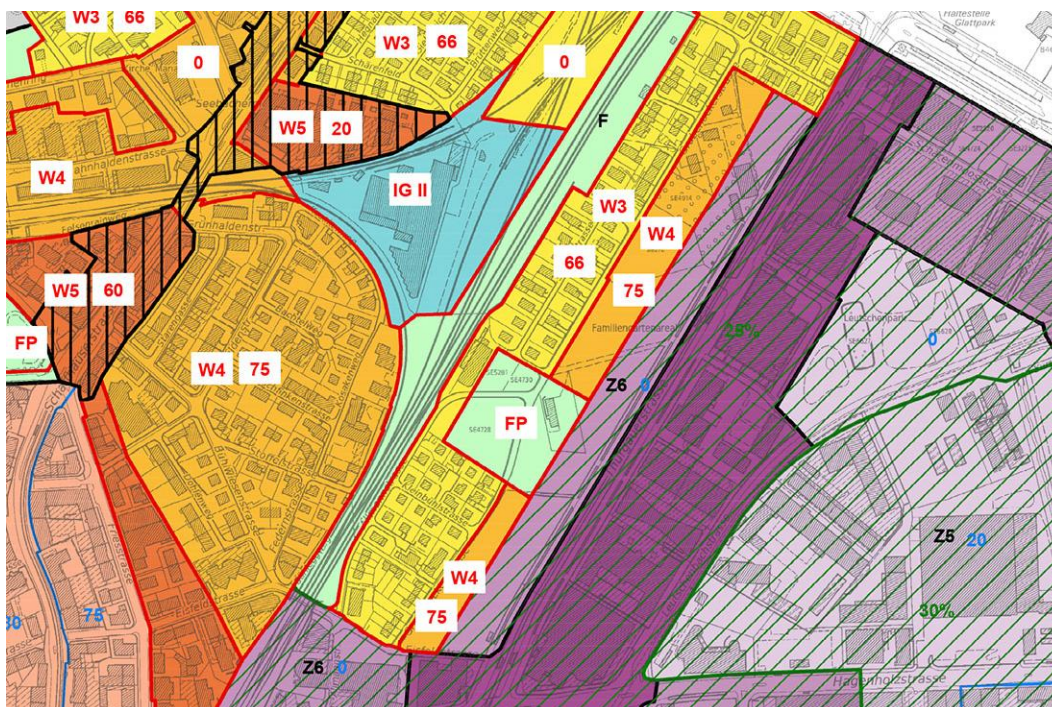
Zonenplan BZO 99

### BZO-Teilrevision 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 Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.



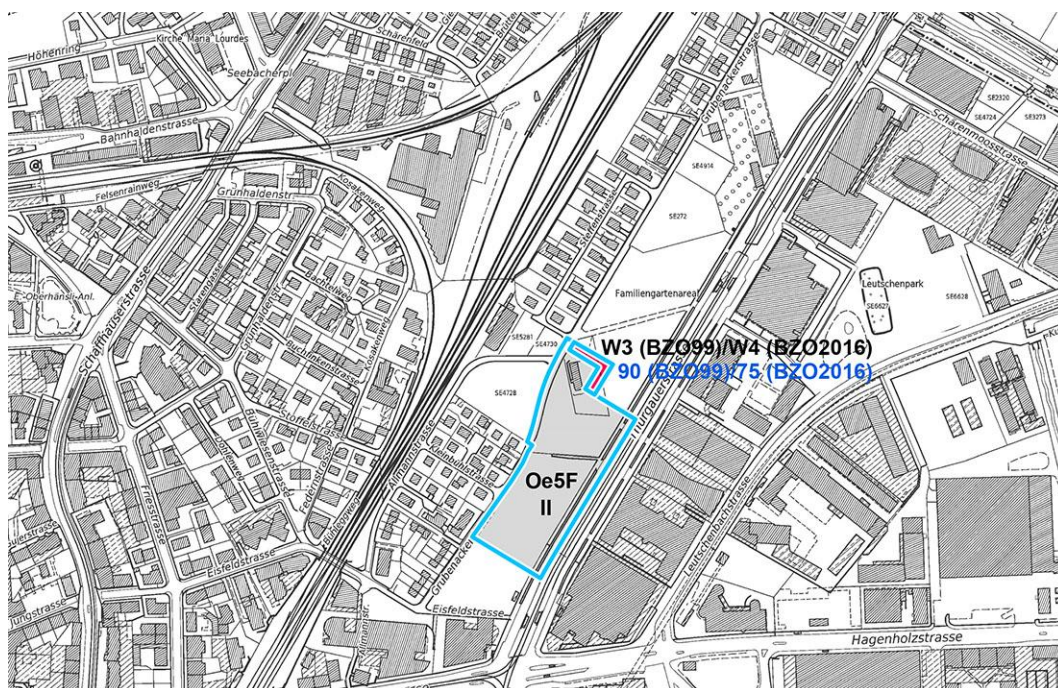
Zonenplan Teilrevision BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017)

### BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse»:

Die angestrebte Entwicklung des Areals ist mit der schematischen Zonierung gemäss BZO nicht möglich. Einerseits soll die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, der Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Andererseits soll das für das Schulhaus vorgesehene Areal der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. 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 - parallel zum Gestaltungsplanverfahren - in einem separaten Verfahren revidiert werden. Die BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» basiert auf der vom Kanton genehmigten BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17).



Zonenplanänderung Thurgauerstrasse (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

## 2.4 Hochhäuser

### 2.4.1 Sicherheitszonenplan

Für den Gestaltungsplanperimeter gelten aufgrund des Sicherheitszonenplans Flughafen Zürich (SiZo) Einschränkungen für die Gebäudehöhe von Hochhäusern. Die maximal mögliche Gebäudekote für Hochhäuser inkl. Dachaufbauten beträgt am südlichen Rand des Geltungsbereichs rund 506 m ü.M. Am nördlichen Rand beträgt diese rund 488 m ü.M. Die SiZo-Höhenbeschränkungen werden durch die in den Gestaltungsplänen zulässigen Hochhäuser eingehalten.

### 2.4.2 Schattenwurf

Gemäss § 282 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gelten Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m als Hochhäuser. Diese dürfen die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 284 Abs. 4 PBG).

Im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungspläne wurde mit einem Vergleichsprojekt nachgewiesen, dass die mit den Gestaltungsplänen zulässigen Hochhäuser gegenüber einer Bebauung nach Regelbauweise nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf führen.

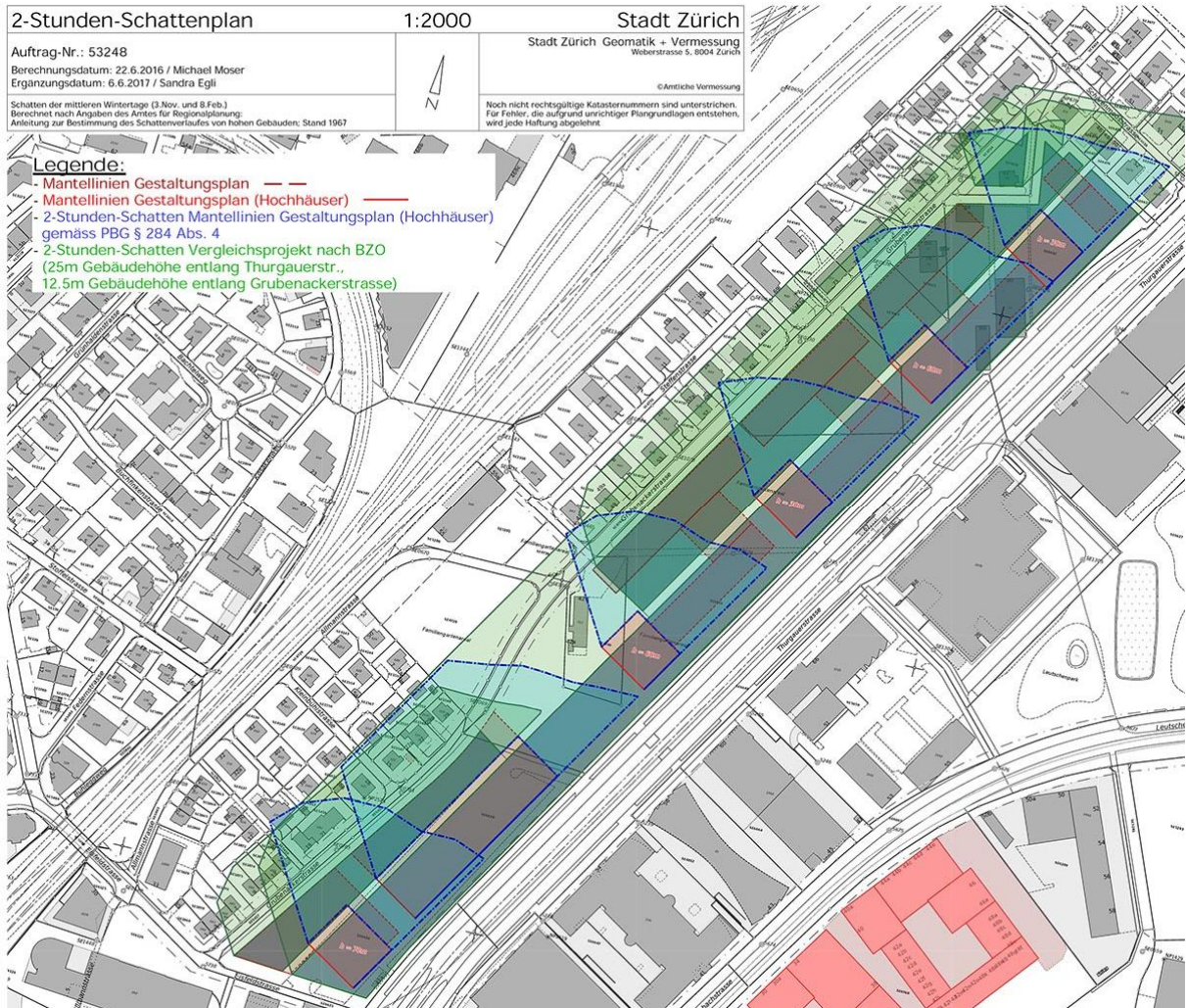
Im Gestaltungsplangebiet sind fünf Hochhäuser vorgesehen. Das Hochhaus im Teilgebiet A weist eine maximale Höhe von 70 m auf, zwei Hochhäuser in den Teilgebieten C und E weisen je eine Höhe von maximal 60 m auf und zwei Hochhäuser in den Teilgebieten D und E weisen je eine Höhe von maximal 30 m auf. Ausserdem ist im Teilgebiet B (Schulhaus) eine Gesamthöhe von höchstens 26 m zulässig.

Die Hochhäuser erfüllen die Anforderungen von § 284 PBG. Gemäss BZO befindet sich der gesamte Gestaltungsplanperimeter im Hochhausgebiet II (bis 80 m). Die Setzung der Hochhäuser auf dem Areal wurde im Rahmen der Testplanung mit Fachexpertinnen und Fachexperten evaluiert. Das Baukollegium der Stadt Zürich bestätigte das vorgesehene Konzept.

Die gesetzlichen Anforderungen des 2-Stundenschattens in Bezug auf benachbarte Wohnzonen bzw. Wohnräume wurden überprüft und im 2-Stunden-Schattenplan vom 22. Juni 2016 (ergänzt am 6. Juni 2017) festgehalten.

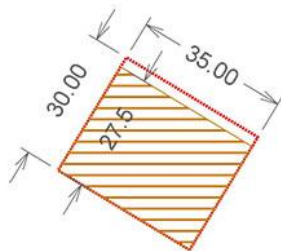
Das dem 2-Stunden-Schattenplan zugrundeliegende Vergleichsprojekt bestimmt sich nach den Bestimmungen der BZO. Entlang der Thurgauerstrasse orientiert sich das Vergleichsprojekt an den Vorgaben einer Arealüberbauung (Gebäudehöhe 25 m plus Satteldach unter 45° entlang den Baulinien). Entlang der Grubenackerstrasse reduziert sich die Gebäudehöhe des Vergleichsprojekts unter Berücksichtigung des Gestaltungsplanzwecks (Gebäudehöhe 12.5 m plus Satteldach unter 45° entlang den Baulinien). Der Nachweis des 2-Stundenschattens zeigt den Schattenwurf der Baubereiche und Höhenkoten gemäss Gestaltungsplan. Da diese gegenüber dem Richtkonzept bzw. der maximal zulässigen Geschossfläche einen Spielraum beinhalten, wird mit dem Nachweis das Worst-Case-Szenario eines möglichen Schattenwurfs ausgelotet. Der Schattenwurf des Richtkonzepts ist geringer.

Der Nachweis zeigt, dass der gesetzlich zulässige Schattenwurf grundsätzlich eingehalten wird. Die im Gestaltungsplan definierten Hochhausstandorte bewirken gegenüber einem Vergleichsprojekt nach Regelbauweise keinen zusätzlichen Schattenwurf - mit Ausnahme des Baubereichs A1. Eine volle Inanspruchnahme des Gestaltungsplan-Mantels im Baubereich A1 würde eine leichte Überschreitung des Referenzschattens nach sich ziehen. Je nach Lage und Dimensionierung des Gebäudeschafts (vgl. Abbildung «Hochhaus Baubereich A1») kann eine Überschreitung verhindert werden. Im Rahmen der Projektierung bzw. bereits im Architekturwettbewerb ist das Hochhaus im Baubereich A1 deshalb so anzuordnen und dimensionieren, dass der gesetzlich zulässige Schattenwurf gegenüber dem Vergleichsprojekt eingehalten ist.



2-Stunden-Schattenplan

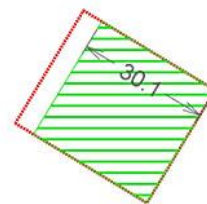
**Variante 1**



**Variante 2**



**Variante 3**



Hochhaus Baubereich A1: Varianten in Bezug auf die Lage und die Dimensionierung des Gebäudes, welche die Einhaltung des Referenzschattens gemäss Vergleichsprojekt sicherstellen.

## 2.5 Erschliessung und Versorgung

Im Vorfeld der Testplanung wurden «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14. Dezember 2012). Die entsprechenden Resultate und Erkenntnisse sind mit dem Kanton besprochen und als Grundlage für die Testplanung verwendet worden.

Das den Gestaltungsplänen zugrundeliegende Verkehrskonzept (IBV Hüsler AG, Bericht vom 16. September 2016 / ergänzt 20. Juli 2017) gibt detailliert Auskunft über das Erschliessungs- und Parkierungskonzept sowie das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.

### 2.5.1 Allgemein

Obwohl mit den Gestaltungsplänen gegenüber der Grundordnung eine Erhöhung der baulichen Dichte ermöglicht wird, kann das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs durch die Begrenzung der Anzahl Parkplätze in den Gestaltungsplänen bzw. durch einschränkende Massnahmen in den späteren Baurechtsverträgen geringgehalten werden. Bereits in der Testplanung waren vor dem Hintergrund der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechende Anforderungen zu berücksichtigen.

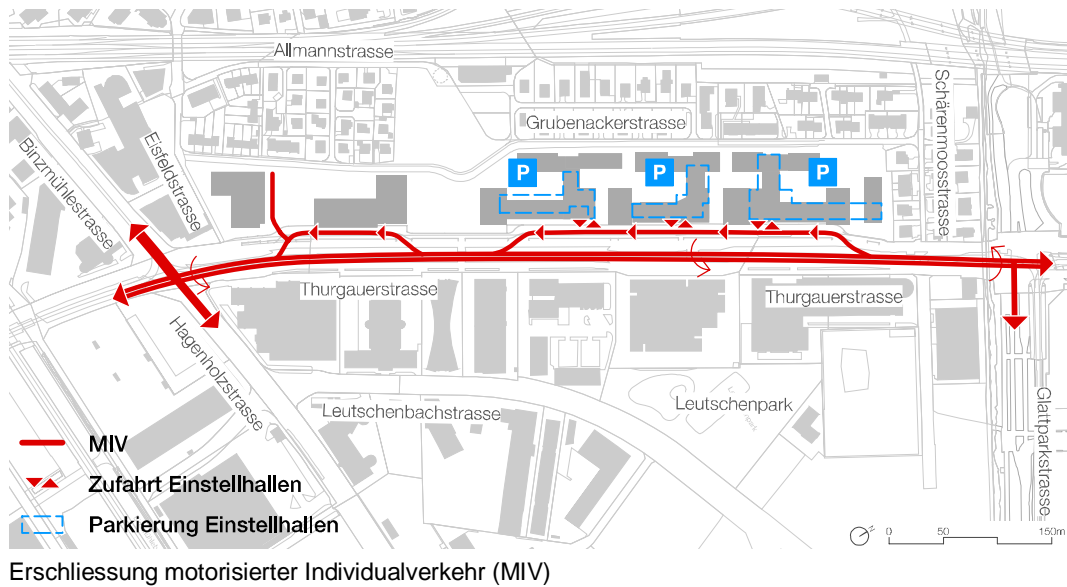
Die im Rahmen des Verkehrskonzeptes vorgenommene Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten zeigt auf, dass nur eine geringe zusätzliche Verkehrsbelastung zu erwarten ist.

### 2.5.2 Erschliessungskonzept

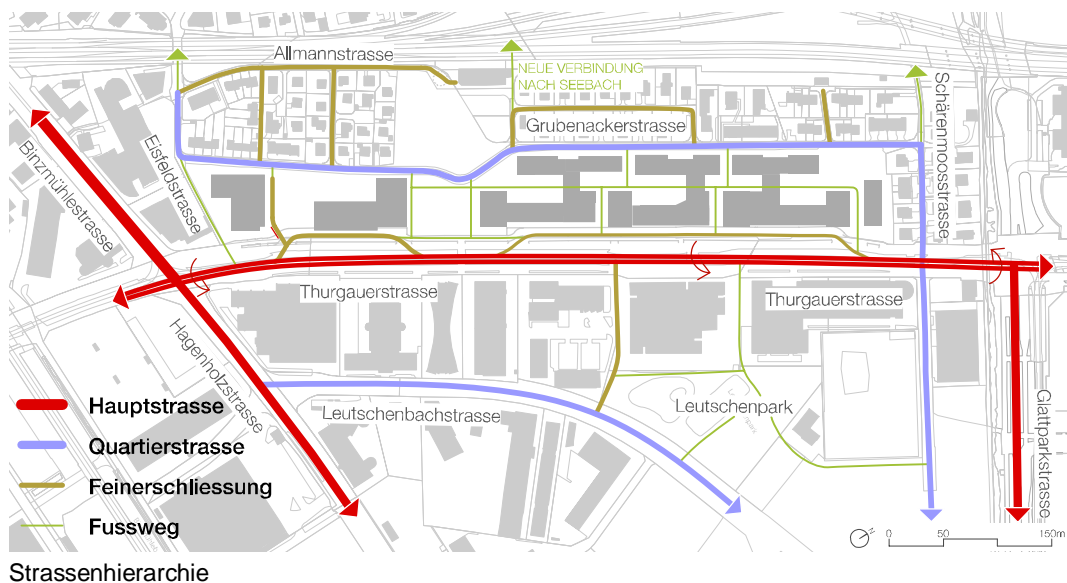
*Motorisierter Individualverkehr (MIV):*

Die Erschliessung des gesamten Areals für den MIV erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse bzw. über eine parallel zur Thurgauerstrasse verlaufende Vorzone. Im Bereich des Quartierparks wird die Vorzone unterbrochen.

Der Querschnitt der Vorzone Thurgauerstrasse zwischen Fahrbahnrand und Gebäuden ist mindestens 14.5 m breit, stellenweise breiter. Die Vorzone dient dem Velo- und Fussverkehr, der Zufahrt zu den Tiefgaragen, den ebenerdigen Kundenparkplätzen des Gewerbes, der Anlieferung und Entsorgung sowie dem Aufenthalt.



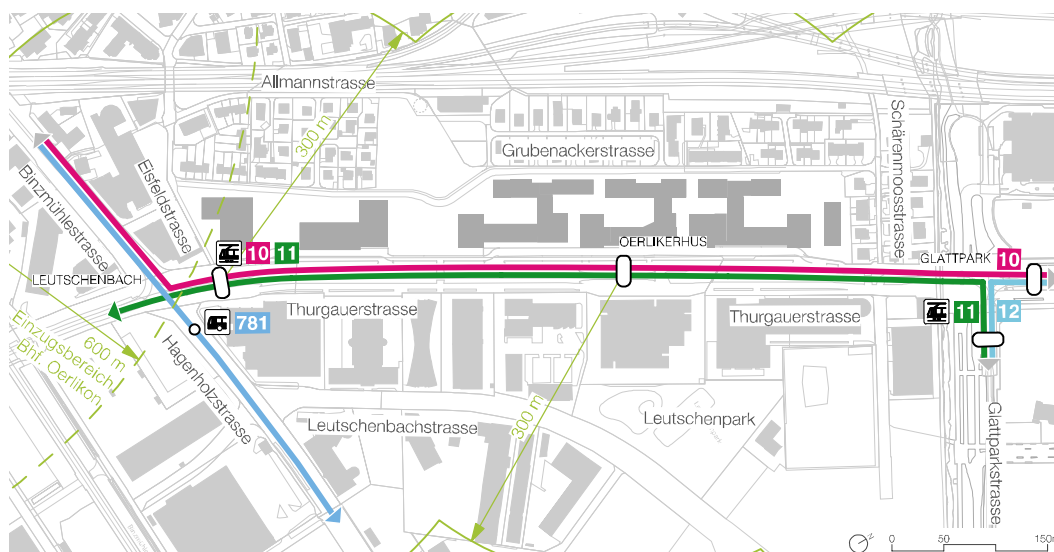
Die Schärenmoos- und Grubenackerstrasse haben für das Areal Thurgauerstrasse keine MIV-Erschliessungsfunktion. Die durchgängige Befahrbarkeit der Grubenackerstrasse wird beibehalten. Der durch den Quartierpark führende Abschnitt der Grubenackerstrasse soll als Mischverkehrsfläche in die Gestaltung des Quartierparks einbezogen werden. Dabei soll im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark die Linienführung in Bezug auf die landschaftliche und topographische Einbettung optimiert und allenfalls angepasst werden.



### Öffentlicher Verkehr (ÖV):

Die beiden Tramhaltestellen Leutschenbach und Oerlikerhus werden von den Tramlinien 10 (Bhf. Oerlikon – Flughafen) und 11 (Bhf. Oerlikon – Auzelg) bedient. Etwas nördlich des Areals verkehrt zusätzlich die Tramlinie 12 (Bhf. Stettbach – Flughafen). Der gesamte Projektperimeter liegt aufgrund des sehr guten ÖV-Angebotes in der ÖV-Gütekategorie A.

Gemäss Verkehrskonzept ist davon auszugehen, dass mit einem reduzierten Angebot an Personenwagen-Abstellplätzen eine höhere Anzahl ÖV-Fahrten zu erwarten ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass von den für das Gestaltungsplangebiet abgeschätzten zusätzlichen 75 Zufahrten in der Morgenspitzenstunde ca. 85 % aus Richtung Bahnhof Oerlikon zufahren. Es ist deshalb mit 65 zusätzlichen ÖV-Fahrten in der Morgenspitzenstunde vom Bahnhof Oerlikon ins Gestaltungsplangebiet zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass drei Viertel der Fahrgäste die Tramlinie 10 und ein Viertel die Tramlinie 11 benutzen. Für die Tramlinie 10 bedeutet dies in der Morgenspitzenstunde 50 zusätzliche Fahrgäste zwischen dem Bahnhof Oerlikon und dem Gestaltungsplangebiet (ca. 6 zusätzliche Fahrgäste pro Kurs).



Erschliessung Öffentlicher Verkehr

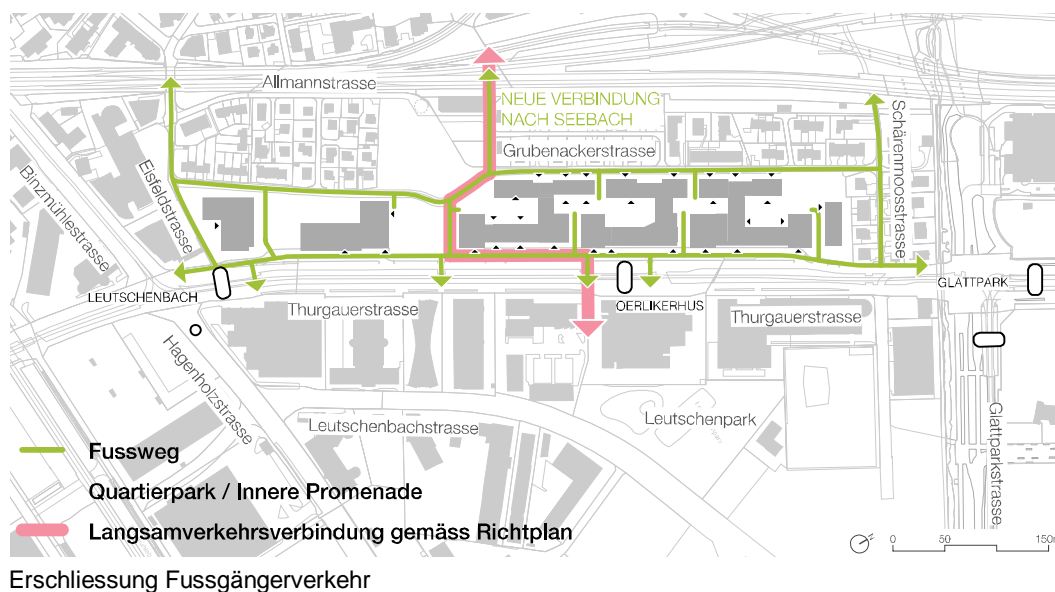
### Velo- und Fussverkehr:

Für zu Fuss Gehende und Velofahrende sieht das Konzept ein feinmaschiges Netz vor und stellt die übergeordnete Netzanbindung sicher. Die Lage der Querungen über die Thurgauerstrasse werden berücksichtigt und Verbindungen durch das Areal bis zur Grubenackerstrasse sichergestellt. Für zu Fuss Gehende stellt die innere Promenade, die parallel zwischen Thurgauer- und Grubenackerstrasse verläuft, einen wichtigen Verbindungsweg und Aufenthaltsort dar.

Gemäss kommunalem Richtplan ist im Bereich des Stierli-Areals in Richtung Seebach eine neue Unterführung für zu Fuss-Gehende und Velofahrende vorgesehen. Damit soll das Areal Thurgauerstrasse besser ans Quartierzentrum Seebach

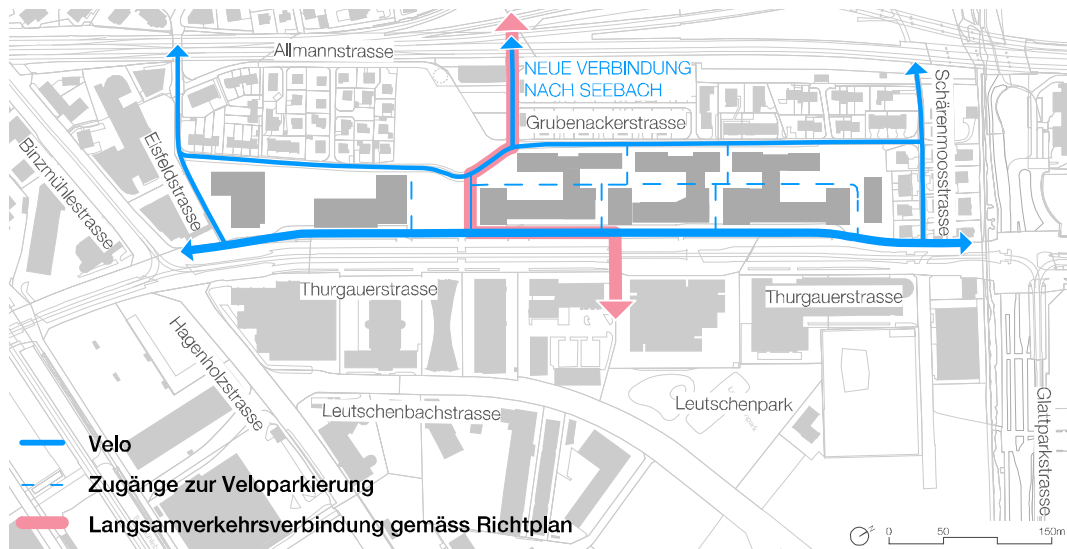
angebunden und eine durchgehende Quartierverbindung Leutschenbach – Seebach geschaffen werden<sup>3</sup>.

Die künftige Schulanlage ist optimal ins bestehende Fusswegnetz eingebunden. Darüber hinaus prüft das Tiefbauamt der Stadt Zürich die Machbarkeit einer Fusswegüberführung über die Thurgauerstrasse. Eine allfällige Passerelle erfordert die Überwindung einer grossen Höhendifferenz (ca. 6.0 m aufgrund der Tram-Fahrleitungen) und ist auf der Ostseite der Thurgauerstrasse auf die Beanspruchung von Privatgrundstücken angewiesen. Sofern die Querung auf Strassenniveau bleibt, ist ein Nachrüsten der Querung erforderlich, um diese für Schulkinder sicherer zu gestalten (Lichtsignal, Schleuse). Für Kinder der Kindergartenstufe sind beidseits der Thurgauerstrasse Kindergärten vorgesehen. Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Raumsicherung für eine Passerelle westlich der Thurgauerstrasse vorgenommen.



Entlang der Thurgauerstrasse wird der Veloverkehr in beide Richtungen in der Vorzone geführt. Die Veloabstellplätze sind gemäss Richtkonzept mehrheitlich ebenerdig und nahe bei den Gebäudeeingängen oder im Gebäudeinnern angeordnet.

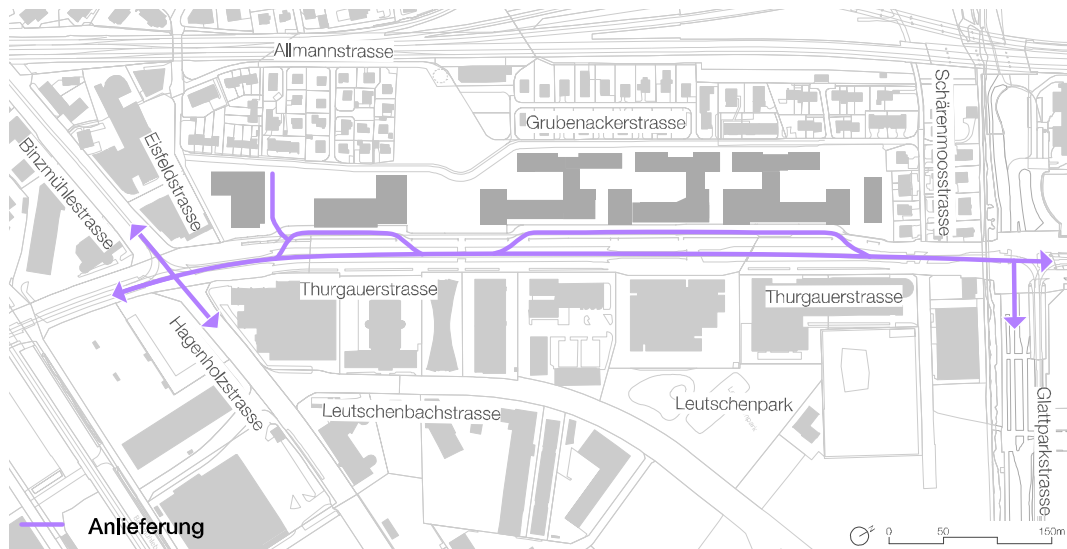
<sup>3</sup> Die Projektierung dieser Querung erfolgt unabhängig von den Projekten auf dem Areal Thurgauerstrasse und ist nicht Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplans.



Erschliessung Veloverkehr

**Anlieferung:**

Die Anlieferung der Gewerbeflächen, die in den Gebäudesockeln entlang der Thurgauerstrasse angeordnet sind, erfolgt über die Vorzone. Sie ist für Lieferwagen und für einen Lastzug befahrbar. Umschlagsflächen können je nach Anlieferungskonzept im Aussenbereich (gelb markierte Felder) oder ebenerdig innerhalb der Gebäude (Anlieferungshallen) angeboten werden.

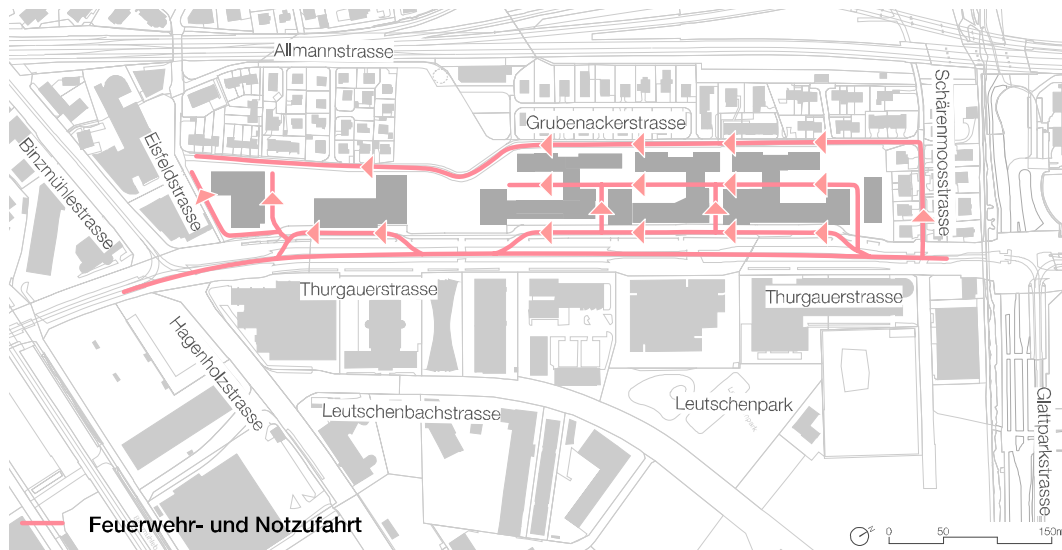


Anlieferung



**Feuerwehr und Notzufahrt:**

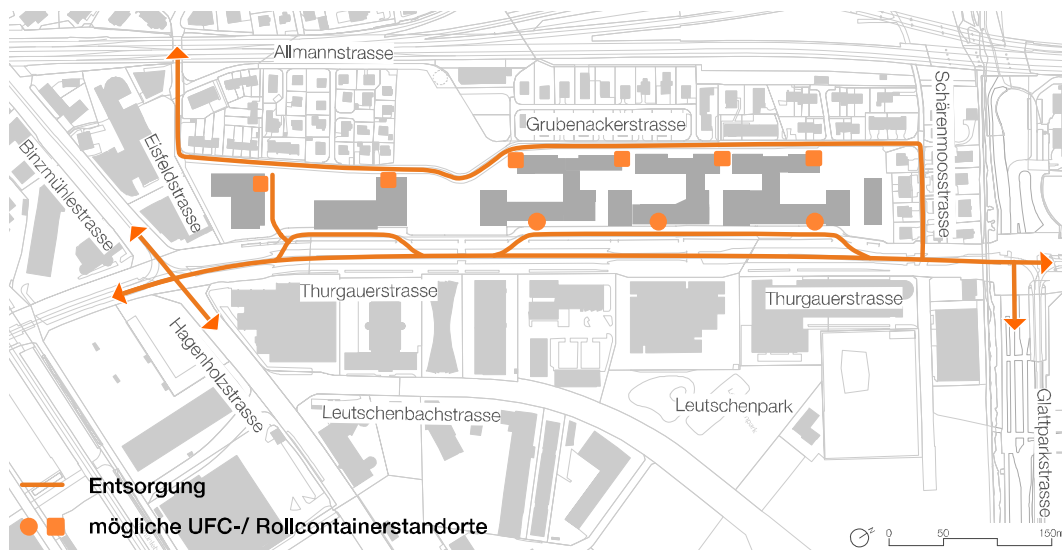
Die Zufahrt für Feuerwehr- und Notfahrzeuge erfolgt über die Vorzone Thurgauerstrasse, die Grubenackerstrasse und die innere Promenade.



Feuerwehr- und Notzufahrt

**Entsorgung:**

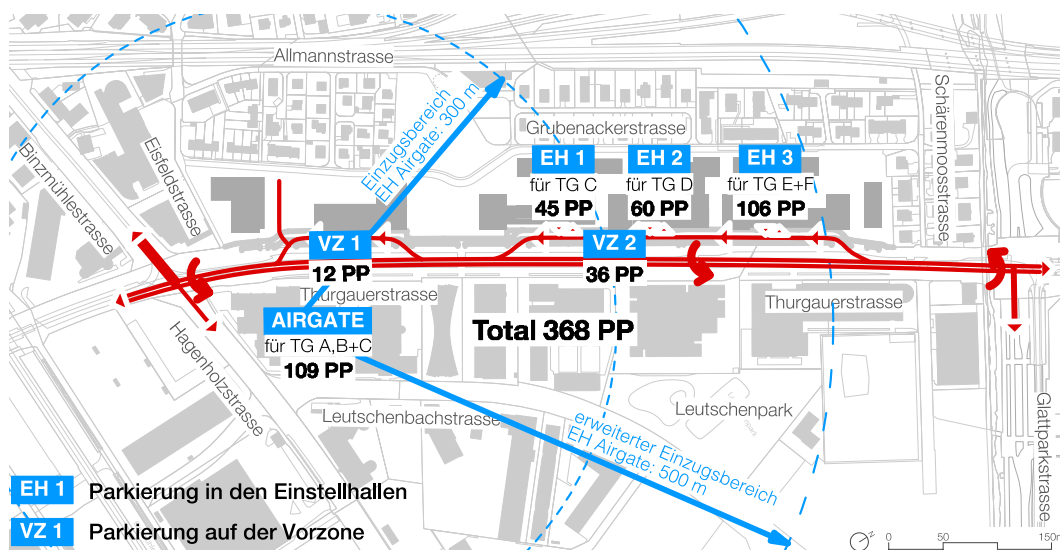
Die Entsorgung für den Hauskehricht erfolgt entlang der Thurgauerstrasse über Unterflurcontainer, die innerhalb der Vorzone angeordnet sind. Für Gebäude an der Grubenackerstrasse erfolgt die Entsorgung mittels Rollcontainern.



Entsorgung

### 2.5.3 Parkierungskonzept

Gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) liegt das Areal Thurgauerstrasse im Parkplatzreduktionsgebiet D. Die Anzahl Parkplätze wird mit den beiden öffentlichen Gestaltungsplänen für das gesamte Areal auf maximal 500 Abstellplätze beschränkt (485 Parkplätze im Gestaltungsplan «Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»; 15 Parkplätze im Gestaltungsplan «Teilgebiet B Schule/Quartierpark»). Damit wird dem Minimalbedarf gemäss PPV entsprochen. Es wird jedoch angestrebt - im Rahmen der Baubewilligungen unter Inanspruchnahme von Mobilitätskonzepten - eine weitere Reduktion der Abstellplätze für Wohnnutzungen vorzunehmen und damit autoarmes Wohnen zu realisieren. Aus diesem Grund sind im Richtkonzept für das gesamte Areal lediglich 368 Parkplätze ausgewiesen. Dieses Vorgehen wird auch in einem Postulat gefordert, das dem Stadtrat am 29. Juni 2016 überwiesen worden ist (GR Nr. 2016/167: Gebiet in städtischem Besitz entlang der Thurgauerstrasse, Entwicklung als autoarmes Quartier).



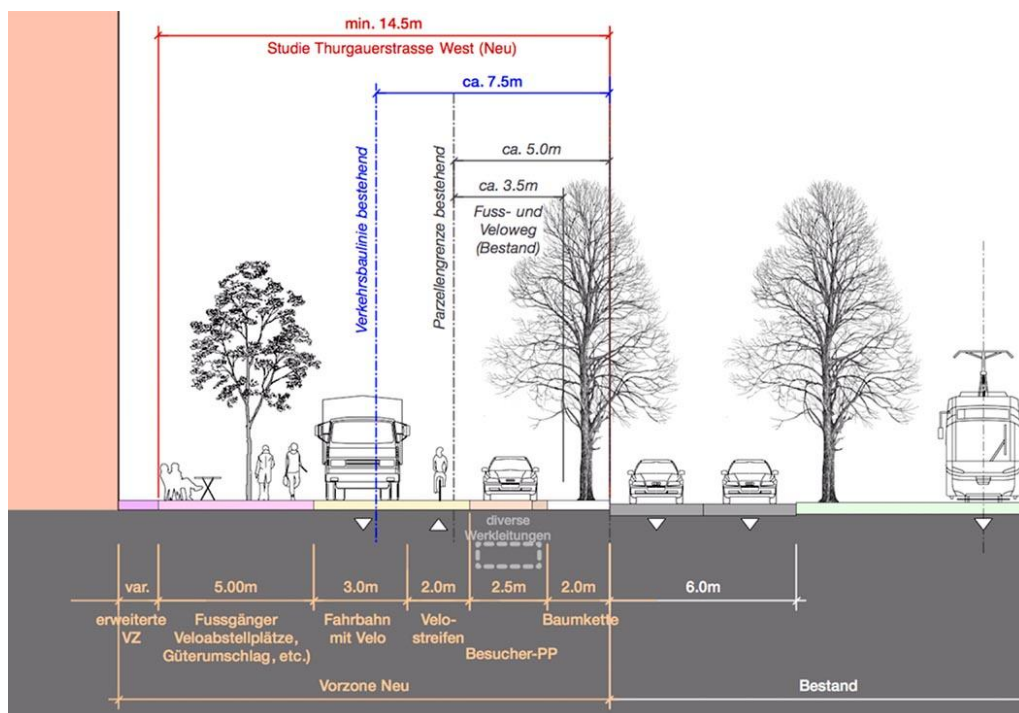
Verteilung der Abstellplätze auf die gemäss Richtkonzept vorgesehenen Parkierungsanlagen

Um die Wohnhöfe so wenig wie möglich zu unterbauen, sind die Tiefgaragen bzw. Einstellhallen (EH) möglichst flächeneffizient konzipiert. Insgesamt sind drei Tiefgaragen auf dem Areal vorgesehen.

In den Teilgebieten A und B wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Airgate auf die Erstellung von Tiefgaragen verzichtet. Im Airgate, das sich im Besitz der Stadt Zürich befindet und mittelfristig die Verwaltung einziehen soll, besteht ein Parkplatz-Überhang. Dieser soll so weit als möglich genutzt werden, weshalb zirka 109 Abstellplätze aus den Teilgebieten A, B und C ins Airgate verlegt werden sollen. In den Teilgebieten D, E und F werden alle Parkplätze in Tiefgaragen der jeweiligen Teilgebiete angeordnet.

In der Vorzone entlang der Thurgauerstrasse sind 48 oberirdische Parkplätze vorgesehen. Diese sollen insbesondere der Kundschaft der gewerblichen Nutzungen

in den Gebäudesockeln zur Verfügung stehen. Die Besucher-Parkplätze der Wohnungen sind in den Tiefgaragen untergebracht.



Querschnitt Vorzone Thurgauerstrasse

Im Weiteren sind gemäss PPV rund 2'260 Velo-Abstellplätze zu erstellen. Davon sind insbesondere bei der Schule ca. 130 Velo-Abstellplätze an leicht zugänglicher Lage anzuordnen (so nah wie möglich bei den Hauseingängen).

Mit dem Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft bzw. autoarmen Wohnsiedlungen soll eine hohe Qualität der Abstellanlagen für leichte Zweiräder erreicht werden:

- Veloabstellplätze für Besuchende sind in Eingangsnähe anzuordnen und mit einer Abschliessmöglichkeit zu versehen.
- Veloabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte sind gedeckt und abschliessbar auszugestalten.
- Grundsätzlich sind Abstellplätze nach Möglichkeit ebenerdig anzuordnen, unterirdische Abstellplätze müssen über Zufahrtsrampen erreichbar sein.

Teilgebiet	Reduzierter Bedarf gemäss PPV			Reduktion mit Mobilitätskonzept	Total PP mit Mobilitätskonzept
	Minimum	Besucher	Bewohner / Mitarbeiter / Lehrer		
	60% vom Normalbedarf	davon vom Minimum	davon vom Minimum		
A	88	13	75	-20	68
B	6	0	6	0	6
C	133	18	115	-32	101
D	89	13	77	-21	68
E	151	21	130	-36	115
F	11	3	8	-1	10
<b>Total</b>	<b>479</b>	<b>68</b>	<b>411</b>	<b>-111</b>	<b>368</b>

Berechnung Anzahl Personenwagen-Abstellplätze mit Mobilitätskonzept

Teilgebiet	mGF	Anzahl Velo-Abstellplätze		
		Minimalbedarf	Besucher / Schüler	Bewohner / Mitarbeiter / Lehrer
			davon vom Normalbedarf	davon vom Normalbedarf
A	18'459	393	47	345
B	8'501	126	119	7
C	27'637	611	70	541
D	18'650	403	48	355
E	31'256	690	80	610
F	2'563	35	7	28
<b>Total</b>	<b>107'066</b>	<b>2'258</b>	<b>371</b>	<b>1'887</b>

Berechnung Velo-Abstellplätze

#### 2.5.4 Mobilitätskonzepte

Unter Berücksichtigung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft wird für die Wohnnutzung eine weitere Reduktion der Parkplätze angestrebt. Mit dem Nachweis eines Mobilitätskonzepts, in dem die Eignung des Standorts bezüglich der Versorgung im direkten Umfeld, der verkehrlichen Anbindung etc. untersucht wird, kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Anzahl Parkplätze weiter reduziert werden.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Zürich eine Änderung der PPV betreffend autoarmer Nutzungen festgesetzt. Diese Teilrevision der Verordnung wurde durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 3. Mai 2016 genehmigt.

Im Rahmen von Mobilitätskonzepten sind verschiedene Massnahmen denkbar:

- Mobilitätsstation mit Serviceleistungen für Velos und Transport (Reparaturservice, Werkstätte, VermietSERVICE von E-Bikes, Kurierdienst, etc.)
- Car-Sharing (attraktive Lage der Abstellplätze und diversifizierte Fahrzeugflotte)  
Die genaue Anzahl Car-Sharing Abstellplätze muss auf Stufe Bauprojekt eruiert werden. Die Car-Sharing Abstellplätze werden bei der Parkplatzberechnung den Bewohner-Abstellplätzen zugerechnet.
- Rezeption mit Serviceleistungen wie Paketentgegennahme, Liefer- und AbholSERVICE
- Quartierladen, Restaurant etc.
- Kinderbetreuung auf dem Areal
- Spezifische Mietverträge (Verzicht auf Besitz von eigenem Personenwagen)

Für das Gewerbe wird aufgrund der Erfahrungen bei der Siedlung «Mehr als Wohnen» keine Reduzierung der Abstellplätze empfohlen. Je nach Ansiedlung der Gewerbebetriebe sind allenfalls noch Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge notwendig.

Das Areal Thurgauerstrasse eignet sich gut für «autoarmes Wohnen». Das Richtkonzept sieht deshalb eine Reduktion der minimalen Parkplatzzahl für Wohnnutzungen um 30 Prozent vor. Dadurch resultieren gemäss Richtkonzept rund 368 Abstellplätze. Eine stärkere Reduktion ist denkbar, sofern mietrechtliche Massnahmen in Betracht gezogen werden.

### **2.5.5 Anpassungen im umliegenden Strassennetz**

Für die umliegenden Strassen sind im Zuge der Arealentwicklung Querschnittsanpassungen erforderlich. U.a. soll für die Grubenackerstrasse als kommunale Fuss- und Velowegroute ein durchgehendes und den kantonalen Zugangsnormen entsprechendes Trottoir vorgesehen werden. Das Tiefbauamt der Stadt Zürich hat ein separates Strassenbauprojekt ausgelöst.

### **2.5.6 Etappierung**

Die beabsichtigten Erschliessungs- und Etappierungsvorgaben gestalten sich wie folgt.

*Vorzone Thurgauerstrasse:*

- Die beiden Abschnitte der Vorzone, welche die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr bilden, können je unabhängig voneinander erstellt werden. Sie sind jedoch je vollständig zu erstellen, sobald in einem der dadurch erschlossenen Teilgebiete das erste Projekt gebaut wird. Mit dem ersten Baugesuch ist die vollständige Vorzone bewilligen zu lassen und vor Baubeginn zu erstellen (Weil über die Vorzone der Baustellenverkehr abgewickelt wird, ist die Vorzone mindestens im Rohbau zu erstellen – eine Fertigstellung kann auch später erfolgen).

- Das heisst: Vor Baubeginn in Teilgebiet A oder B ist die gesamte Vorzone im Bereich A und B zu erstellen. Diese bildet die Voraussetzung für die Erschliessung der Teilgebiete A und B. Vor Baubeginn in den Teilgebieten C, D, E oder F ist die gesamte Vorzone im Bereich C-F zu erstellen.
- Die Vorzone mit reiner Fuss-/Veloerschliessung im Bereich des Quartierparks kann mit der Erstellung des Quartierparks umgesetzt werden. Es ist sicherzustellen, dass während allen Ausbautappen ein durchgehendes Angebot für den Fuss- und Veloverkehr entlang der Thurgauerstrasse zur Verfügung steht.

#### *Grubenackerstrasse:*

- Der Ausbau der Grubenackerstrasse kann in drei Abschnitten erfolgen: Bereich Teilgebiete A und B, Bereich Quartierpark und Bereich Teilgebiete C-E.
- Die drei Bereiche, können ebenfalls je unabhängig voneinander erstellt werden. Sie sind jedoch je Abschnitt vollständig zu erstellen, sobald in einem der angrenzenden Teilgebiete das erste Projekt gebaut wird (ausgenommen Teilgebiete A und F). Mit dem ersten Baugesuch soll der Ausbau der Grubenackerstrasse bewilligt und zusammen mit dem Bauprojekt umgesetzt werden.
- Das Teilgebiet A ist über die Vorzone, die Eisfeldstrasse und die Grubenackerstrasse erschlossen. Teilgebiet F ist allein über die Vorzone erschlossen (grenzt nicht an Grubenackerstrasse). Das heisst: Bauten im Teilgebiet A oder F bedingen keinen Ausbau der Grubenackerstrasse. Mit dem ersten Bauprojekt im Teilgebiet B ist die Grubenackerstrasse im Abschnitt angrenzend an Teilgebiet A und B zu erstellen. Mit dem ersten Bauprojekt in den Teilgebieten C, D oder E ist Grubenackerstrasse im Abschnitt angrenzend an die Teilgebiete C bis E zu erstellen.

### **2.5.7 Verkehrsbaulinien**

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind rechtskräftige Verkehrsbaulinien entlang der Thurgauer-, der Grubenacker- sowie der Eisfeldstrasse festgelegt.

### **2.5.8 Entwässerung**

Das im Geltungsbereich anfallende, nicht verschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Zürich (GEP) sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (2002, inkl. Aktualisierungen) und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL (2013) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe GEP abzuleiten. Für den Perimeter der Gestaltungspläne liegt der GEP mit Stand vom Januar 2014 vor. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

### 2.5.9 Flächenentwässerungskonzept

Im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungspläne wurde, basierend auf dem städtebaulichen Richtkonzept, unter Einbezug von Entsorgung & Recycling Zürich (ERZ) ein Flächenentwässerungskonzept erstellt. Das Konzept weist nach, dass die gesetzlichen Anforderungen mit entsprechenden Flächen für die Retention und Versickerung umgesetzt und die Einleitungsbeschränkung für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis eingehalten werden können.

#### *Grundsätzliche Überlegungen:*

Das Entwässerungskonzept sieht vor, einen möglichst grossen Teil der Flächen vor Ort durch lokale Versickerung zu entwässern. Das betrifft alle begrünten Flächen, sowie die kiesigen Flächen in der inneren Promenade. Wo das nur teilweise möglich ist, sind Retentionsvolumen vorgesehen.

Für die Grünflächen ist eine Versickerung mit Oberboden vorgesehen. Für die versickerungsfähigen Flächen (Kies) ist eine Versickerung ohne Oberboden vorgesehen, jedoch mit einer eher lockeren Struktur der Schichten, die eine schnelle Durchsickerung erlaubt.

Aufgrund der topographischen Randbedingungen des Quartierparks ist eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in einen Kieskoffer (Versickerungsanlage) vorgesehen. Ein Teil des Regenwassers versickert in den Grünflächen im Quartierpark vor Ort und die restliche Wassermenge wird durch mehrere Sickerleitungen im Boden in den Kieskoffer eingeleitet, wobei eine Reinigung durch eine Bodenpassage unumgänglich ist. Im Kieskoffer kann das Wasser langsam in den Untergrund diffus versickern. Der Kieskoffer wird im Quartierpark eingebaut.

#### *Dachwasserversickerung:*

Das anfallende Regenwasser wird auf den Dachflächen zurückgehalten und mit konstantem Abfluss abgeleitet. Dabei weisen die Dächer eine Flachdachkonstruktion auf. Die Dachabläufe sind für die jeweiligen Teilgebiete zu begrenzen.

#### *Einleitung Kanalisation/Rückstaukote:*

Die Asphaltflächen entlang der Thurgauerstrasse werden in die Mischkanalisation entwässert. Ein kleines Retentionsvolumen ist in den Grünstreifen entlang der Strasse vorgesehen. Der Aufbau der Schichten ist analog zum Kieskoffer im Quartierpark. Die Asphaltflächen entlang der Grubenackerstrasse werden in die Grünflächen der Wohnbauten in den jeweiligen Teilgebieten versickert.

Die Rückstaukote der Mischwasserkanalisation in der Thurgauerstrasse liegt zwischen 1.20 und 1.60 m unter Terrain. Damit durch die Versickerungsanlagen (Kieskoffer und Grünstreifen) kein Schmutzwasser in den Untergrund gelangt, müssen die Ausläufe höher liegen als der Rückstau.

*Überlastfall:*

Bei einem Regenereignis mit einer Wiederkehrperiode > 20 Jahre sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Kontrollierter Überlauf der Dachflächen in Fallleitungen in Richtung Thurgauerstrasse
- Kontrollierter Ablauf von versiegelten Flächen auf die Thurgauerstrasse über die Schulter bei Grünstreifen
- Kontrollierter Ablauf der Grün- und Kiesflächen in Rinnen zum Quartierpark (Bereich des Quartierparks östlich der Grubenackerstrasse) und vom Quartierpark in Richtung Thurgauerstrasse

*Verbindlichkeit:*

Für die Entwässerung des im Geltungsbereich des Gestaltungsplans anfallenden Regenabwassers stellt das Flächenentwässerungskonzept eine verbindliche Vorgabe dar. Dieses ist im Rahmen der Wettbewerbe und der Projektierung zu berücksichtigen und bei Bedarf weiter zu konkretisieren und nachzuführen.

Mit den Gestaltungsplänen wird der benötigte Raumbedarf für entsprechende Versickerungs- und Retentionsanlagen (Kieskoffer im Quartierpark) gesichert.

### **2.5.10 Werkleitungen**

Im Gestaltungsplangebiet verlaufen diverse Werkleitungen. Aufgrund der angestrebten Entwicklung müssen verschiedene Leitungen verlegt werden. Gleichzeitig werden die grundbuchlichen Rechte und Pflichten angepasst und bereinigt. Wo nötig, werden Verträge abgeschlossen. Aufgrund des alleinigen städtischen Grundbesitzes ist kein Quartierplanverfahren erforderlich.

*Kanal Allmannstrasse:*

Aufgrund des Quartierparks und der vorgesehenen Spielwiese wird die Allmannstrasse teilweise aufgehoben. Der in der Strasse verlaufende Kanal muss verlegt bzw. um die künftige Spielwiese herumgeführt werden. Die neuen Kontrollschächte müssen für den Unterhalt von ERZ (Entsorgung + Recycling Zürich) zugänglich sein. Im Gestaltungsplan Thurgauerstrasse «Teilgebiet B Schule/Quartierpark» wird deshalb südwestlich der Liegenschaft Allmannstrasse 55 (Grundstück Kat.-Nr. SE5280) ein Bereich für eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bezeichnet (Dimensionierung: ERZ-Spülwagen und Kehrrichtsammelfahrzeug).

*Kanal in der Grubenackerstrasse:*

Beim Kanal in der Grubenackerstrasse sind vorderhand keine Massnahmen notwendig. Die Strasse wird teilweise leicht verbreitert und verbleibt in öffentlichem Eigentum. Bei einer allfälligen Änderung der Strassenlinienführung stellt sich die Frage nach der Zugänglichkeit und dem Ersatz der bestehenden Strassenabwasserleitung. Aufgrund des untergeordneten Verkehrsaufkommens wäre hier aber eine Versickerung des Strassenabwassers über seitliche Versickerungsgräben



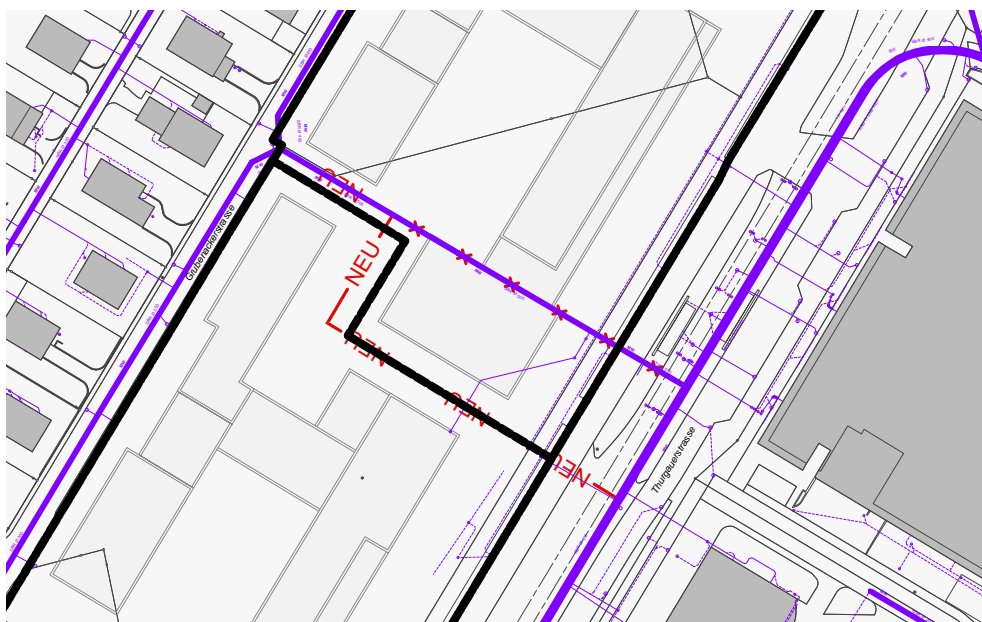
zweckmässig und zu prüfen. Dann wäre die bestehende Strassenentwässerung in diesem Bereich zurückzubauen.

#### *Kanalverbindung Thurgauer-/ Grubenackerstrasse:*

Zwischen Grubenacker- und Thurgauerstrasse verläuft im Bereich des Teilgebiets D ein wichtiger Mischwasserkanal. Infolgedessen ist eine Verlegung des Kanals notwendig. Der neue Kanal kann zwischen die Teilgebiete C und D verlegt werden. Da der Bereich gleichzeitig eine nicht überbaubare Fusswegverbindung durch das Areal bildet, ist die Zugänglichkeit des Kanals sichergestellt.

Der für den Bau und den Betrieb (inkl. Zugänglichkeit für Unterhalt) eines Abwasserkanals von ERZ benötigte Platzbedarf zwischen den Baubereichen C3 und D3 sowie D1 und C2 ist dauerhaft freizuhalten. Mit den Überbauungen der Teilgebiete C und D ist sicherzustellen, dass die Einstiegschächte mit Unterhaltsfahrzeugen von ERZ angefahren werden können und die Zufahrten befahrbar ausgestaltet werden.

Der zu verlegende Mischabwasserkanal muss vor Baubeginn der Teilgebiete C und D erstellt werden. Die konkrete Linienführung ist spätestens mit Erstellung der jeweiligen Baurechtsverträge festzulegen sowie die Zuständigkeiten für den Kanalbau zu regeln.



Verlegung Mischwasserkanal zwischen Thurgauer-/ Grubenackerstrasse (Lage schematisch)

#### *Fernwärmeleitung im Bereich Schärenmoosstrasse:*

Entlang der nördlichen Perimetergrenze führt eine Fernwärmeleitung. Da die Baubereiche F1 und F2 die Fernwärmeleitung nicht tangieren, ist keine Verlegung erforderlich.

## 2.6 Umwelt

### 2.6.1 Nachhaltige Entwicklung

Die Arealentwicklung an der Thurgauerstrasse soll nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft erfolgen und damit den Vorgaben der Gemeindeordnung der Stadt Zürich entsprechen. Entsprechende Zielsetzungen und Anforderungen wurden bereits im Rahmen der Testplanung definiert. Sie sollen im weiteren Planungsprozess konkretisiert und umgesetzt werden.

Um den Ansprüchen an eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht zu werden, werden energetische und ökologische Anforderungen in den öffentlichen Gestaltungsplänen formuliert sowie die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen geschaffen.

Die Planung ist nach Art. 10a des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (USG) keiner Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstellt.

Mit Blick auf die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft gilt es, das Gebot der Minimierung des Energieverbrauchs (und der Umweltbelastungen im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss USG) zu beachten, und zwar hinsichtlich der Wiederverwendung und Wiederverwertung von Aushub- und Abbruchmaterialien, der Minimierung von Transportleistungen sowie dem Einsatz ökologischer und energieeffizienter Baumaterialien.

Diesbezüglich ergeben sich folgende Festlegungen und Empfehlungen für die Bauphase:

- Baustelle der Massnahmenstufe B aus Sicht Luftreinhaltung;
- Weitergehende Anforderungen an Baumaschinen (Partikelfiltersysteme) und Bautransporte gemäss Art. 16 des Reglements zum städtischen Massnahmenplan Luftreinhaltung 2011;
- Installation einer Umweltbaubegleitung zur Sicherstellung der umweltseitigen Massnahmen während der Bauphase.

### 2.6.2 Energie

Der Stadt Zürich beabsichtigt, das Areal Thurgauerstrasse entsprechend den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft zu entwickeln. Die Umsetzung dieses Ziels erfordert einen systematischen Prozess von der Planung über die Realisierung bis zum Betrieb, in den die Stadt Zürich als Landeigentümerin, die Bauträgerschaften (z.B. Baurechtsnehmende) und zum gegebenen Zeitpunkt die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer gleichermassen eingebunden werden. Der Prozess umfasst die Themenbereiche Gebäude, Ver- und Entsorgung, Mobilität, Managementsystem und Kommunikation.

Bei den Neubauten des Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt, die in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft steht. Als Energiestandard gelten die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie, Merk-

blatt SIA 2040 (vgl. Kap. 4.6.2). Der SIA-Effizienzpfad umfasst die Bereiche Erstellung und Betrieb der Gebäude (Betriebsenergie) sowie die durch das Areal induzierte Mobilität. Im Zusammenhang mit diesem Konzept sind der gesamte und der nicht erneuerbare Primärenergiebedarf sowie die Treibhausgasemissionen für die Erstellung, den Betrieb und die Mobilität über den Lebenszyklus der Gebäude zu optimieren.

Bei der Reduktion des nicht erneuerbaren Primärenergiebedarfs und der Treibhausgasemissionen werden folgende Prioritäten gesetzt:

- Im Rahmen der Erstellung Optimierung und Nachweis der Grauen Energie;
- Reduktion des Energiebedarfs durch optimalen winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz der Gebäudehülle;
- Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (Prioritätenfolge gemäss Richtplanung). Dies umfasst folgende Aspekte:
  - Prüfung der Möglichkeiten zur Solarstromproduktion unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Folgen für die Eigentümer- bzw. Mieterschaft (z.B. Aufzeigen von Möglichkeiten zur Solarstromproduktion auf den Dächern und an den Fassaden im Rahmen der Wettbewerbe);
  - Gemäss STRB Nr. 267/2002 stellt die Stadt Zürich Dächer von städtischen Liegenschaften, die sie nicht selber nutzt, Dritten unentgeltlich für Solarstromproduktion zu Verfügung. Dies gilt im Rahmen der Thurgauerstrasse auch dann, wenn Dritte einen Teil der Überbauung im Baurecht realisieren;
  - Vorsehen von Steigzonen zum Dach in allen Gebäuden mit einem für die Solarstromproduktion geeigneten Dach, über welche zukünftige Photovoltaik-Anlagen ans Stromnetz angeschlossen werden können;
  - Bei der Wärmeversorgung hat der Anschluss an die öffentliche Fernwärme Priorität. Alternative Systeme zur Wärmebereitstellung sind bei einem massgebenden Kältebedarf in Kombination mit Kältebereitstellung denkbar, wenn die Lösung wirtschaftlich und ökologisch gleichwertig ist.
  - Arealinterne Nutzung von anfallender Abwärme
  - Soweit möglich Ausgleich von lokaler Stromproduktion und lokalem Stromverbrauch mit dem Ziel, Leistungsspitzen zu vermeiden und lokal erzeugte Energie mehrheitlich lokal zu nutzen.
  - Betriebs-Monitoring zur Umsetzung der Planungswerte (Im Rahmen einer Zertifizierung «2000-Watt-Areal im Betrieb» oder durch die Erfüllung von Einzelanforderungen zur Sicherstellung des 2000-Watt-tauglichen Betriebs);

Der SIA-Effizienzpfad Energie ist auf die Planung fokussiert. Die Qualitätssicherung und Erfolgskontrolle der Betriebsphase soll projektspezifisch und teilgebietsbezogen definiert werden. Dies kann durch eine Zertifizierung als «2000-Watt-Areal im Betrieb» oder durch die Erfüllung von Einzelanforderungen, die einen 2000-Watt-tauglichen Betrieb sicherstellen, erfolgen. Als zentrale Einzelanforde-

rungen sind das Management (Trägerschaft/Organisation, Monitoring der Betriebsenergie und alltägliche Mobilität), die Ver- und Entsorgung (vor Ort gewonnene und gelieferte Energie) sowie die Gebäude (Betrieboptimierung, Personenflächen und Nutzungen) zu nennen. In den späteren Baurechtsverträgen bzw. weitergehenden Verträgen soll verbindlich festgehalten werden, dass ein entsprechendes Controlling (Zertifizierung oder Einzelanforderungen) sichergestellt werden muss.

### 2.6.3 Lärmschutz

Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) gilt der Gestaltungsplanperimeter als erschlossen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind somit die Immissionsgrenzwerte anzuwenden.

#### *Strassenverkehrslärm:*

Aufgrund des durch den Strassenverkehr verursachten Lärmpegels entlang der Thurgauerstrasse werden die einzuhaltenden Grenzwerte im Projektperimeter leicht überschritten. Im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungspläne wurde deshalb ein Lärmgutachten erstellt. Die Lärmbeurteilung zeigt auf, dass die nach LSV zulässigen Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufen ES II und III eingehalten werden können.

Für Wohnnutzungen entlang der Thurgauerstrasse werden die Immissionsgrenzwerte der ES III in der Nacht an einzelnen Stellen der Gebäude um max. 3 dB (A) überschritten. Mit dem Lärmgutachten und den im Richtkonzept entwickelten Wohnungsgrundrissen wurde der Nachweis erbracht, dass die Vorgaben der kantonalen Vollzugspraxis eingehalten werden und die Wohnnutzungen bewilligungsfähig sind.

Für Wohnnutzungen in den Baubereichen entlang der Grubenackerstrasse (C3, E3, D3) werden die Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten.

Die Belastungsgrenzwerte der ES II für die Schullnutzung überschreiten die Immissionsgrenzwerte. Hier sind bauliche oder gestalterische Massnahmen zu treffen. Mit einer kontrollierten Raumlüftung können die Belastungsgrenzwerte eingehalten werden.

#### *Eisenbahnlärm:*

Für den Gestaltungsplanperimeter sind die Emissionen der Eisenbahn nicht relevant.

Für die bestehenden Wohnbauten zwischen der Grubenackerstrasse und der SBB wurde im Rahmen des Lärmgutachtens zusätzlich die Reflexionswirkung, die sich durch die Hochhäuser im Gestaltungsplangebiet einstellt, untersucht. Unter Einbezug der eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) ist eine detailliertere Betrachtung vorgenommen und dabei festgestellt worden, dass an den untersuchten kritischen Südostfassaden der bestehenden Wohnbauten im Quartier die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden.

#### 2.6.4 Stadtklima

Im Rahmen der im November 2011 abgeschlossenen Klimaanalyse Stadt Zürich (KLAZ) konnten Erkenntnisse zu stadtklimatischen Aspekten gewonnen werden. Sie bilden eine Grundlage, um die lokalklimatischen Ziele in Erwägung zu ziehen und Massnahmen umzusetzen.

Um das Stadtklima zu verbessern, sind in erster Linie die Wärmebelastung und die Luftschadstoffe zu reduzieren. Dies geschieht entweder durch Massnahmen mit direktem Einfluss auf die thermische Situation und die Schadstoffemissionen oder durch eine Verbesserung der Durchlüftung. Letztere beeinflusst sowohl die thermische Situation wie die Luftqualität positiv.

Das Areal Thurgauerstrasse gehört zu einem Gebiet, das aus stadtklimatischer Sicht bereits belastet ist (Wärme- und Luftbelastung). Da es gleichzeitig ein Verdichtungsgebiet an sehr gut erschlossener Lage darstellt, besteht diesbezüglich ein Zielkonflikt.

Aus diesem Grund werden mit dem Richtkonzept bzw. mit den Gestaltungsplänen kompensatorische Massnahmen zugunsten des Stadtklimas angestrebt:

- Schaffung von Grünflächen: Quartierpark (Klimatische Verbesserung durch Verdunstung und Schatten);
- Baumpflanzungen im Quartierpark und in den Wohnhöfen (Kühlwirkung durch Verdunstung und Schatten);
- Baumpflanzungen entlang der Gebäudefassaden an der Grubenackerstrasse und in der Vorzone (Regulierung der Gebäudetemperatur > Vermeidung Erwärmung Fassaden);
- Einschränkung Unterbauung Wohnhöfe (Max. 15 % der Fläche darf unterbaut werden)
- Unversiegelte Flächen (Festlegung von Minimalanteilen unversiegelter Flächen je Teilgebiet > wasserdurchlässige/verdunstungsaktive Beläge);
- Fassaden<sup>4</sup>- und Dachbegrünung (Verbesserung Feuchtigkeitshaushalt und Wasserrückhaltung, Beschattung > Vermeidung Erwärmung und Wärmespeicherung);
- Erhöhung der Oberflächenreflexion (Albedo) > Geringhaltung Wärmefluss in die Umgebung durch entsprechende Gestaltung der Oberflächen der Fassaden und Dachflächen (Material, Farbgebung);

---

<sup>4</sup> Gebäudefassaden sollen in angemessenem Umfang (10 % bis 20 %) vertikal begrünt werden, soweit dies technisch und betrieblich machbar sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dabei ist ein Interessenausgleich mit den Anliegen der Solarstromproduktion vorzunehmen.

- Begrenzung Parkplatzzahl; Nutzung bestehender Abstellplätze in Tiefgaragen (Airgate); Ermöglichung autoarmes Wohnen

Die aufgeführten kompensatorischen Massnahmen sind mit hoher Priorität und konsequent umzusetzen.

Im Rahmen einer separaten Studie «Mikroklima Thurgauerstrasse West» (Empa, 29. Oktober 2015) wurde zudem festgestellt, dass bei dichten Überbauungen ein grosser Gebäudeabstand die Durchlüftungssituation positiv beeinflusst (ungestörtes Durchströmen des Winds). Die gemäss Richtkonzept vorgesehene Bebauungslücke im Bereich des Quartierparks senkt sowohl Lufttemperaturen wie Schadstoffkonzentrationen in der Umgebung.

### **2.6.5 Ökologie, Vernetzung**

Der ökologischen Vielfalt und Vernetzung ist bei der Planung Rechnung zu tragen. Das Leitbild Ökologie/Vernetzung Leutschenbach aus dem Jahr 2014 gibt Hinweise, wie bei Neubauten und Nachverdichtungen ökologisch wertvolle Flächen geschont werden oder neue Lebensraumangebote entstehen können.

Angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter befinden sich Nistplätze für geschützte Gebäudebrüter wie Mauer- und Alpensegler, Mehl- und Rauchschnäbel, Turm- und Wanderfalken sowie andere Vogelarten. Entsprechend sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren Nistplätze für Gebäudebrüter vorzusehen.

### **2.6.6 Gewässerschutz**

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Dieser Bereich umfasst die unterirdischen Gewässer (Grundwasservorkommen) und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Gemäss der am 1. Januar 1999 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> 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 Glattegrundwasserstroms 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.

### 2.6.7 Gewässerraum

Östlich angrenzend an das Teilgebiet A des Gestaltungsplans verläuft der eingedolte Binzmühlebach. Eine allfällige Offenlegung des Gewässers wurde im Vorfeld der Testplanung durch Entsorgung + Recycling Zürich untersucht, jedoch als nicht zweckmässig erachtet.

Aufgrund des grossen Abstands der Baubereiche A1 und A2 zum eingedolten Binzmühlebach (> 15 m) kann im Rahmen des Gestaltungsplans auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Es kommt die Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung zur Anwendung. Die erwähnten Baubereiche liegen ausserhalb des Gewässerraums nach Übergangsbestimmung.

### 2.6.8 Altlasten

Nördlich der bestehenden Pflanzgärtnerei befindet sich auf Parzelle Kat.-Nr. SE6612 im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich Ablageort (Standortnummer 0261 / D.N 034-000). Es handelt sich dabei um eine Deponie mit unbekanntem Inhalt. Der Standort wurde vom zuständigen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) als belastet und überwachungsbedürftig beurteilt.

Ein überwiegender Teil des Gestaltungsplangebiets ist seit dem Jahr 1934 durch Familiengärten genutzt. Durch die intensive Bodennutzung ist mit weiteren Altlasten zu rechnen. Die Liegenschaftenverwaltung beabsichtigt, eine Detailuntersuchung des Familiengarten-Areals zu beauftragen.

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist dem AWEL ein Konzept für die Rückbau- und Aushubarbeiten und die Entsorgung aller Altlasten einzureichen.

### 2.6.9 Störfallvorsorge

Art. 10 des Umweltschutzgesetzes (USG) über den Katastrophenschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Da im Gestaltungsplangebiet keine industriellen Nutzungen zulässig sind, können sich keine Betriebe ansiedeln, die der Störfallverordnung unterstehen und von denen eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Der Kanton weist die Eisenbahnlinie westlich des Areals Thurgauerstrasse als Transportroute für Gefahrgüter aus, von der bei Unfällen (z.B. Chemieunfällen) ein Risiko für die angrenzenden Nutzungen ausgehen kann. Innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegen der zukünftige Quartierpark sowie die künftige Bebauung entlang der Grubenackerstrasse im Einflussbereich (sog. Konsultationsbereich / 100 m vom Ereignis) der risikorelevanten Bahnlinie.

Innerhalb des Konsultationsbereichs haben die Gestaltungspläne jedoch keine Erhöhung des Personenrisikos im Falle eines Störfalls zur Folge. Im Quartierpark

sind grundsätzlich keine Wohn- oder Arbeitsplatznutzungen vorgesehen. Die Bebauung entlang der Grubenackerstrasse ist bezüglich der baulichen Dichte vergleichbar mit einer Arealüberbauung nach der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung.

#### **2.6.10 Naturgefahren**

Aufgrund der kantonalen Naturgefahrenkarten liegen für das Gestaltungsplangebiet keine Gefährdungen vor.

### **2.7 Schutzobjekte**

#### **2.7.1 Ortsbildschutz und Denkmalpflege**

Im Gestaltungsplangebiet sind keine schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wie auch keine inventarisierten Objekte der Denkmalpflege oder der Gartendenkmalpflege vorhanden.

#### **2.7.2 Natur- und Landschaftsschutz**

Mit den Gestaltungsplänen werden keine überkommunalen oder kommunalen Schutzobjekte und -gebiete und keine Inventare des Natur- und Landschaftsschutzes tangiert.

Die an die Gestaltungspläne im Bereich der Wohnzone W2 westlich angrenzenden Gleisparzellen sind als kommunale Schutzobjekte inventarisiert.

### **2.8 Grenzänderungen und rechtliche Sicherung Vorzone**

Die bestehende Parzellierungsstruktur muss aufgrund des Richtkonzepts bzw. der Gestaltungspläne bereinigt werden. Es erfolgt eine Neuparzellierung des Areals, die sich an den Abgrenzungen der jeweiligen Teilgebiete A bis F orientiert.

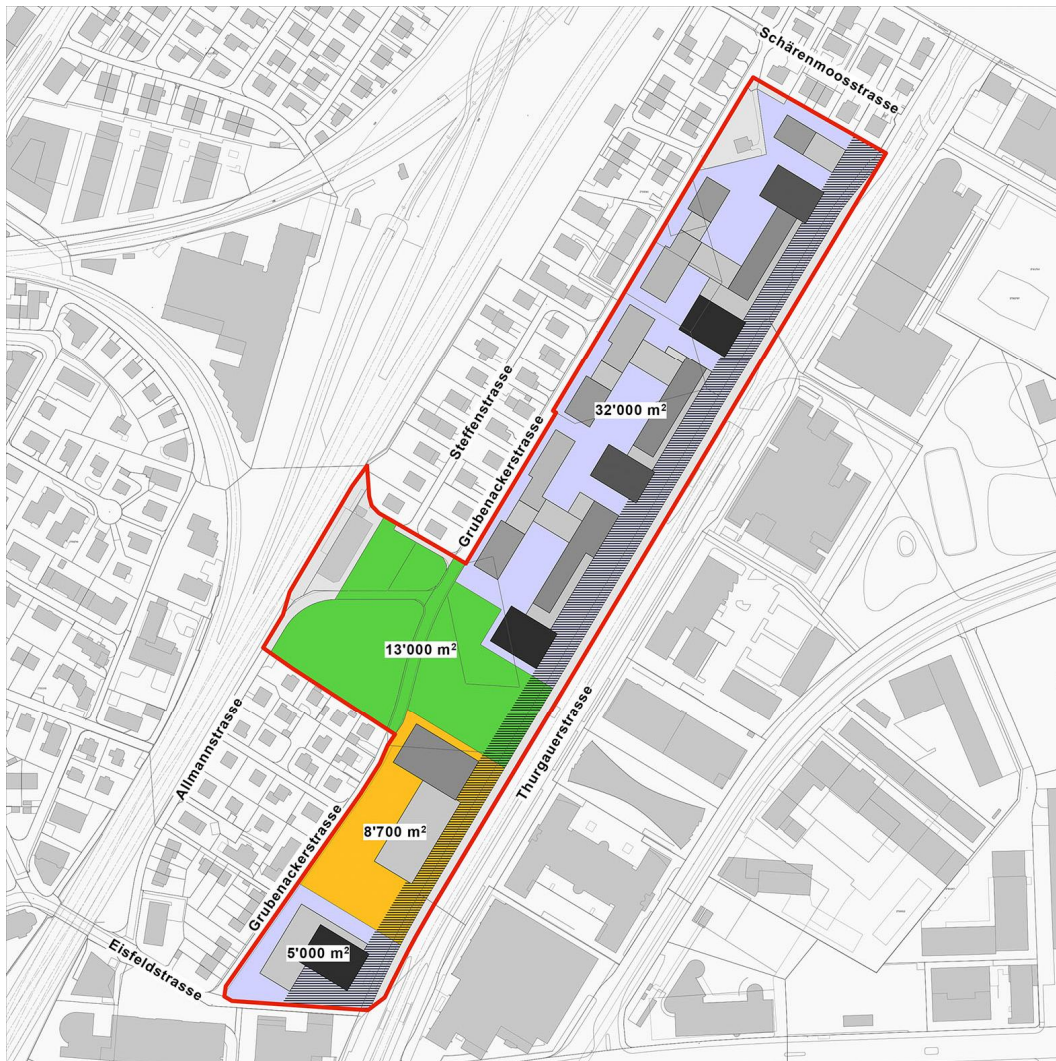
Die Schule (siehe nächste Abbildung, gelb) und der Quartierpark (grün) werden dem Verwaltungsvermögen zugeteilt (Immobilien Zürich bzw. Grün Stadt Zürich). Die übrigen Baufelder (blau) werden dem Finanzvermögen (Liegenschaftsverwaltung) zugeteilt. Es ist vorgesehen, die einzelnen Baufelder später im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

Erforderliche Flächen zur Arrondierung der Grubenackerstrasse werden dem Tiefbauamt abgetreten bzw. durch die Aufhebung eines Teilstücks der Allmannstrasse ausgeglichen.

Ein Teil der Vorzone, die als Erschliessungsanlage für die Teilgebiete A-F dient, liegt auf dem Grundstück der Thurgauerstrasse (Kantonstrasse). Die für die Erschliessung benötigten Flächen sollen durch eine Dienstbarkeit oder alternativ durch einen Kauf gesichert werden.



Die definitiven Grenzänderungen in der amtlichen Vermessung erfolgen nach der Inkraftsetzung der Gestaltungspläne durch den Stadtrat.



Neue Parzellierungsstruktur: LVZ (blau), IMMO (gelb), GSZ (grün) und Vorzone (schraffiert)

## 3 Städtebauliches Richtkonzept

### 3.1 Bebauung

*Der Plan baut auf wenigen Regeln auf:*

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 sogenannte Bügelbauten verbinden die beiden Gebäudezeilen.

Zwischen diesen Bauvolumen führt eine innere Promenade längs durch das Areal. Sie verbindet drei Wohnhöfe, die wiederum von den Bügelbauten gefasst werden.

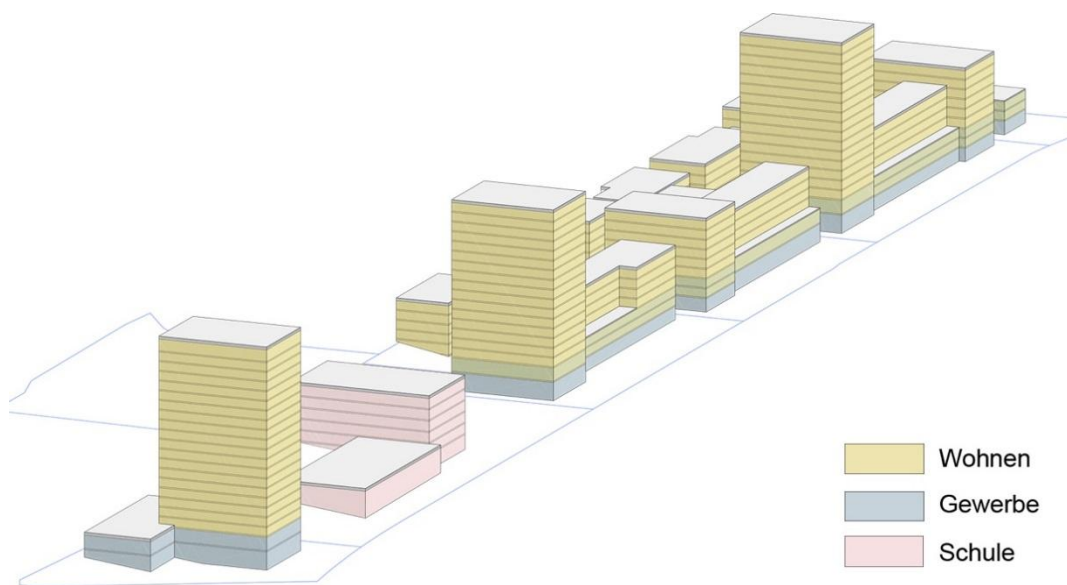
Der Quartierpark reicht vom Bahndamm bis an die Thurgauerstrasse und unterbricht die Baufelder. Er bildet zusammen mit der Vorzone und der inneren Promenade einen zusammenhängenden Freiraum.



Situationsplan Bebauung

### *Volumetrie:*

Die Bauten entlang der Thurgauerstrasse spielen bewusst eine gewisse urbane Kraft aus. Den Auftakt gegen Oerlikon hin bildet das höchste Hochhaus mit 70 Metern und nimmt somit Bezug auf die Hochhäuser der nahen Umgebung. Gleichzeitig wird mit präzisen Vorgaben erreicht, dass die grossen Volumina gegliedert werden. Eine durchlaufende, ablesbare Sockelzone ist ein verbindendes Element für alle Baufelder. In den darüber liegenden Geschossen gibt es Spielraum in der Anordnung und in den Gebäudetiefen, dies nicht zuletzt deshalb, um der Lärmexposition in den Grundrissen begegnen zu können. Die Baubereiche entlang der Thurgauerstrasse halten fest, wo Hochhäuser stehen und wo welche Dimensionen der Vorzone einzuhalten sind. Entlang der Grubenackerstrasse werden mit verbindlichen Vorgaben für eine differenzierte Gestaltung der Gebäudekörper, für eine teilweisen Rückversetzung der Fassaden sowie für eine geringere bauliche Dichte sichergestellt, dass die Neubauten einen guten städtebaulichen Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen bewerkstelligen.



Volumetrie Richtkonzept mit Nutzungsverteilung; Ansicht Thurgauerstrasse

### *Nutzung und Erschliessung:*

Das Erdgeschoss entlang der Thurgauerstrasse ist einer publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzung vorbehalten. Die Gebäudestruktur mit grossen Raumhöhen schafft die Voraussetzung, dass eine Vielfalt an Nutzungen realisierbar ist und eine gute Adressierung an der Vorzone erreicht werden kann. Diese lebt vom Nebeneinander von Zugangsbereichen, Aufenthaltszonen, Fussgänger- und Radwegverbindungen, Parkierung und Anlieferung und hat einen sehr öffentlichen Charakter. In den Obergeschossen ist eine vielfältige Wohnnutzung vorgesehen.

Das Schulhaus für 18 Klassen ist als öffentliches Gebäude angrenzend an den Quartierpark angeordnet. Das Rasenspielfeld ist Teil des Quartierparks und lässt somit eine Mehrfachnutzung zu.



## 3.2 Freiraum

Das Umfeld des Bearbeitungsperimeters weist sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Strukturen (Einfamilienhausgebiet, Büro- und Hochhäuser) wie auch hinsichtlich der freiräumlichen Strukturen (Gärten, Waldkulissen, Parks) sowie der Verkehrsinfrastruktur mit Bahndamm/Gleisdreieck und Haupteinfallstrasse eine sehr heterogene Ausprägung auf.

Der Charakter des Ortes ist daher mehrdeutig: Zum einen bietet sich das Bild eines kleinstrukturierten Stadtrandes mit dem bewaldeten Grenzbach Katzenbach, hinter welchem jedoch nicht die Landschaft, sondern gleich die nächste Stadt mit Grossstrukturen anschliesst. Zum anderen vermitteln die grossvolumigen Bauten, Nutzungen und die Verkehrsachsen zumindest das Bild von Urbanität.

Das Konzept vereinigt unterschiedliche Freiraumtypen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und unterschiedlichen Graden an Öffentlichkeit zu einem arealinternen Freiraumsystem, welches die städtebauliche Struktur unterstreicht und die eigenständige Identität des neuen Quartiers prägt. Strassenübergänge mit direkten Quartiereingängen und die geplante Unterführung nach Seebach vernetzen das Quartier sowohl mit den Zentren von Oerlikon und Seebach, sowie dem Quartier Leutschenbach.



Modellfoto Topographie Quartierpark (Blick aus Steffenstrasse in Richtung Oerlikon)

### Quartierpark:

Zentrales Element des Quartiers ist der Park. Dieser ist nicht im Sinne eines klassischen, umgrenzten Stadtparks zu verstehen, sondern bildet vor dem Hintergrund der landschaftlichen Gegebenheiten (Topographie, landschaftliche Fragmente) und der funktionalen Anforderungen (Erholungsfläche, Bewegungsflächen, Schulnutzungen, Quartierstrasse etc.) einen Park mit unterschiedlichen Dichten von Vegetation, Graden der Versiegelung und Formen der Nutzung.

Ausgangspunkt des Konzepts ist die naturgeschichtliche Prägung des Orts als physisch wahrnehmbares Relikt der glazialen Endmoräne am Rande des ebenen Glattals. Der von Seebach her verlaufende Moränenhügel wird Richtung Thurgauerstrasse erweitert und im Sinne eines Landschaftsparks gestaltet. Die prägende Topographie wird somit bis in den Strassenraum der Thurgauerstrasse lesbar.



Richtkonzept Freiraum: Ausschnitt Schule und Quartierpark (Teilgebiet B)

Der höher gelegene Teil im Bereich der Bahnlinie dient in erster Linie der Erholung für die Quartierbevölkerung und verbindet das Einfamilienhausquartier mit den Neubauten. Unterschiedliche Baumarten, Wuchsformen und Dichten der Vegetation lassen eine Folge kleiner Landschaftskammern entstehen, welche alle erforderlichen Funktionen wie Aufenthaltsbereich, Spielflächen bis hin zur Spiel-

wiese der Schule aufnehmen. Die zur Anlage der Spielwiese erforderliche Anpassung des Terrains wird zur Anlage von vegetativen Sitzstufen genutzt. Der Charakter des Bereichs ist eher landschaftlich-vegetativ.

Zur Thurgauerstrasse hin verändert sich der Charakter graduell hin zu einer urbaneren und stärker versiegelten Zone. Sie ist mal Vorplatz, Aussengaststube oder gar Marktplatz. Diese unterschiedlichen Ausprägungen zeigen sich auch in einer differenzierten Vegetation.

Die bestehenden und erforderlichen Bewegungsflächen wie z.B. interne und übergeordnete Fuss- und Velowegverbindungen, aber auch die Grubenackerstrasse nehmen die Formensprache auf und integrieren sich in die Landschaft. Die verkehrsgeometrischen Anforderungen werden erfüllt, ohne dass diese die Gestaltung prägen. Sie haben eher den Charakter breiter Parkwege und werden dadurch zu einem Teil des Parks, nicht zu dessen Zäsur.

Der Charakter des Parks erschliesst sich nicht auf Anhieb: Erst beim Durchwandern werden die graduellen Veränderungen von mineralisch zu vegetativ, offen zu dicht, eben und geneigt, bekannt und fremd lesbar und verbinden sich zu einem Gesamtbild.



Querschnitt Quartierpark (Grubenackerstrasse - Thurgauerstrasse v.l.n.r.)

#### *Innere Promenade:*

Die innere Promenade bildet das Rückgrat des linearen Quartiers. Ein axialer Weg verbindet die einzelnen, durch Bügelbauten gegliederten Höfe und leitet schliesslich zum Glattpark über. Die durchgängige, lineare seitliche Bepflanzung trennt klar die privaten und gemeinschaftlichen Nutzungen voneinander.

Promenade und Höfe sind öffentlich zugänglich, als gemeinschaftlich nutzbare Bereiche in erster Linie aber den umgebenden Wohnungsnutzungen zugeordnet, mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. in Form von Gemeinschaftsgärten, Spielplätzen, Aussensitzplätzen, etc. für die Anwohner. Zugleich können diese Höfe einen Teil der erforderlichen Velostellflächen aufnehmen. Denkbar wäre auch eine Belebung durch eine gastronomische Erdgeschossnutzung aus der vorderen Baureihe.

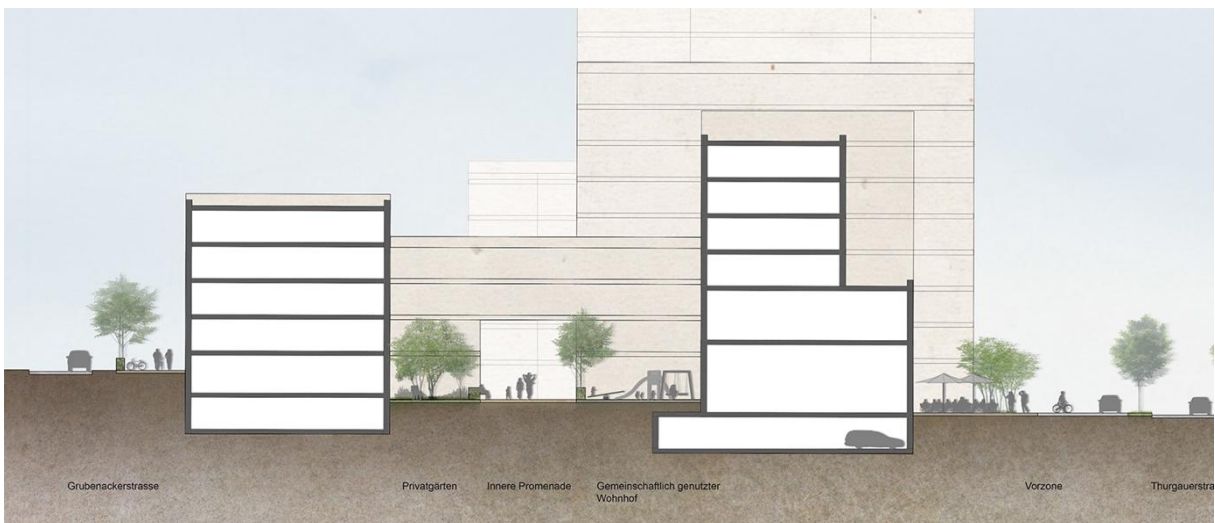
Die westlichen durchgehenden Hecken können aus einer Pflanzenart (z.B. Rotbuche oder Liguster) bestehen.

Die abschnittsweise Abschirmung der östlichen Gemeinschaftshöfe kann vegetativ, aber auch in anderer Form wie zum Beispiel durch besonders gestaltete Mauern etc. erfolgen. Die Oberkante der begrenzenden Elemente soll jedoch eine gute Einsehbarkeit gewährleisten.

Die Wohnhöfe dienen den Bewohnern als Aufenthalts- und Spielfläche und bieten räumlich differenzierte Angebote für verschiedene Altersgruppen. Um den Charakter der einzelnen Höfe zu stärken können diese durch unterschiedliche Vegetationsthemen gestaltet werden wie z.B. Kletterbäume, Labyrinth etc.



Richtkonzept Freiraum: Ausschnitt Teilgebiete D-F



Querschnitt Teilgebiet C (Grubenackerstrasse - innere Promenade - Thurgauerstrasse v.l.n.r.)



#### *Vorzone Thurgauerstrasse:*

Die Gehwegflächen variieren in ihrer Breite und ermöglichen auf längeren Abschnitten die Einrichtung von breiteren Vorzonen für unterschiedliche Nutzungen (Gastronomie, Ausstellung, etc.). Eine lockere Abfolge von kleinen Baumhainen unterstreicht diese Zonierung. Die Anordnung der Baumhaine folgt dabei nicht dem Rhythmus der Strasse mit ihren drei Baumreihen, sondern reagiert auf die bauliche Struktur. Die Anzahl und Positionierung der Baumhaine soll derart erfolgen, dass die Vorzone als durchgängig gestaltet wahrgenommen wird, die Baumhaine nicht nur singuläre Elemente sind.

#### *Grubenackerstrasse:*

Die Gestaltung der Grubenackerstrasse schafft eine stärkere Vernetzung der geplanten Neubauten mit dem Einfamilienhausquartier. Heckensockel entlang der Strasse nehmen das Motiv der vorhandenen Garteneinfassungen auf. Durch ihre Tiefe ermöglichen sie die Integration eines Teils der ungedeckten Veloabstellmöglichkeiten.

Locker gesetzte Bäume nehmen die Artenvielfalt der bestehenden Gärten auf und unterstützen zugleich der Adressbildung der einzelnen Neubauten. Auf Höhe der Schule dient die Hecke mit Bäumen der Trennung von Schulplatz und Strassenraum und bietet zudem Platz für Sitznischen.

#### *Dachflächen:*

Die Dachflächen sind ökologisch wertvoll zu begrünen, ggf. überlagert mit Photovoltaikanlagen. Die Substrataufbauten ermöglichen die Entwicklung unterschiedlicher Vegetationsbilder.

### **3.3 Qualitätssicherung**

Zur Sicherung einer gesamthaft besonders guten städtebaulichen und architektonischen Qualität erfolgt die weitere Entwicklung des Areals über Konkurrenzverfahren. Baurechtsnehmende erhalten dabei die Auflage, Architekturwettbewerbe durchzuführen.

Die Gestaltung der wichtigsten Freiräume des Gesamtareals (Quartierpark, Vorzone Thurgauerstrasse, innere Promenade) erfolgt nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept. Zur Konzeption dieser Freiräume führt Grün Stadt Zürich einen Wettbewerb durch. Für die Grubenacker- und Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt.

Neben verbindlichen Vorgaben zur Sicherstellung der stadträumlichen Qualität des Richtkonzepts in den Gestaltungsplänen (Baubereiche, Höhenkoten, Pflichtbaulinien für Hochhäuser, Rückversetzung der Bauten an der Grubenackerstrasse etc.) werden auch in Bezug auf die gestalterische Qualität der Bauten sowie deren Zusammenhalt untereinander Anforderungen formuliert.

### 3.4 Aktivierung Verdichtungspotenzial

Aufgrund der übergeordneten planerischen Vorgaben (Siedlungsentwicklung nach innen, Zentrumsgebiet mit zusätzlichem Verdichtungspotenzial, sehr hohe Erschliessungsgüte, Hochhausgebiet) werden mit den öffentlichen Gestaltungsplänen die Voraussetzungen geschaffen, die bauliche Dichte auf dem Areal Thurgauerstrasse auszuschöpfen und gegenüber der rechtsgültigen BZO zu erhöhen.

Im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahrens sind die Verdichtungsmöglichkeiten unter Einhaltung verschiedener Inhalte und Anforderungen (Städtebauliche Qualität, ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, ausreichende Erschliessung, angemessene Schaffung preisgünstigen Wohn- und Gewerberaums, gute Versorgung mit öffentlichem Freiraum) sorgfältig überprüft worden. Dabei hat sich gezeigt, dass eine erhöhte bauliche Ausnützung des Areals als raumplanerisch richtig und städtebaulich verträglich erachtet wird. Sämtliche Planungsteams haben in der Testplanung eine Mehrausnützung gegenüber der Grundordnung ausgewiesen. Das den Gestaltungsplänen zugrunde liegende und seit der Testplanung weiterentwickelte sowie unter Berücksichtigung des Mitwirkungsverfahrens überarbeitete städtebauliche Richtkonzept weist gegenüber der Grundordnung<sup>5</sup> eine Mehrausnützung von zirka 10 Prozent auf.

---

<sup>5</sup> Unter Inanspruchnahme der maximalen Ausnützung gemäss rechtskräftiger BZO 99 (inkl. Arealüberbauungsbonus) können im gesamten Gestaltungsplanpflichtperimeter (Flächen im Eigentum der Stadt Zürich) rund 96'000 m<sup>2</sup> Geschossflächen realisiert werden. Die maximale zulässige Ausnützungsziffer gemäss Grundordnung entspricht damit zirka 241 Prozent. Das städtebauliche Richtkonzept weist rund 106'200 m<sup>2</sup> Geschossflächen auf (inkl. Schulhaus), was einer Ausnützungsziffer von zirka 267 Prozent entspricht.

## 4 Gestaltungsplanvorschriften

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde gestützt auf das städtebauliche Richtkonzept erarbeitet. Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Richtkonzepts mit grundeigentümerverbindlichen Festlegungen im Gestaltungsplan festgehalten.

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

#### 4.1.1 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Der Geltungsbereich wird gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebietsgrenzen in die Teilgebiete A und C-F gegliedert. Jedes der Teilgebiete A und C-F bildet gemäss Richtkonzept eine funktionale Einheit und kann mit Ausnahme der gemeinsamen Erschliessung (vgl. Kap. 2.5.6) sowie den in Art. 20 aufgrund des Lärmschutzes formulierten Einschränkungen der Etappierung unabhängig von den übrigen Teilgebieten überbaut werden.

#### 4.1.2 Geltendes Recht (Art. 3)

Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans finden die Bestimmungen der BZO keine Anwendung. Für das private Grundstück Kat.-Nr. SE5950 und einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. SE3723 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen. Für diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile gelten die Bestimmungen der BZO. Einerseits ist ein Einbezug dieser Grundstücke zur Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht (Zweckartikel Art. 4 Abs. 4 BZO) nicht erforderlich, andererseits hätte eine Entlassung der Grundstücke aus dem Gestaltungsplanpflicht-Perimeter ein zusätzliches Planungsverfahren nach sich gezogen.

Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

### 4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

#### 4.2.1 Nutzweise (Art. 4)

Im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind grundsätzlich Wohnnutzungen sowie in den Baubereichen A1, A2, C1, C2, C4, D1, D2, D4, E1, E2, E4, E5, F1 und F2 mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Unter mässig störenden Betrieben zählen neben üblichen Büro- und Verkaufsnutzungen auch Gastronomiebetriebe, Ateliers, Handwerks- und Gewerbebetriebe wie auch kleinere gewerbliche Betriebe (z.B. Schreinerei, Schlosserei), sofern diese die Lärmschutzvorgaben einhalten.

Entlang der Grubenackerstrasse (Baubereiche C3, D3 und E3) sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind in der ersten Raumtiefe in den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse nicht zulässig. Damit werden die Anforderungen gemäss Teilrevision BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017) für Zentrumszonen übernommen und sollen insbesondere die Voraussetzungen für eine belebte Vorzone mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen unterschiedlicher Art entlang der Thurgauerstrasse geschaffen werden.

Mässig störende Gewerbebetriebe beinhalten auch Verkaufsgeschäfte des Detailhandels. Da Grossläden (Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mind. 1'000 m<sup>2</sup>) und Einkaufszentren (Verkaufsgeschäfte des Detailhandels mit einer Verkaufsfläche von mind. 2'000 m<sup>2</sup>) aufgrund des damit verbundenen hohen motorisierten Verkehrsaufkommens nicht erwünscht sind, werden sie im Gestaltungsplan explizit ausgeschlossen.

#### **4.2.2 Wohnanteil (Art. 5)**

In den Teilgebieten A und C-E ist jeweils eine Wohnanteilspflicht von 60 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche einzuhalten. Dies schliesst auch Alterswohnungen oder ein Alterszentrum ein. Einrichtungen zur Kinderbetreuung wie z.B. Kindertagesstätten können dem Wohnanteil nicht angerechnet werden. Die Verlagerung von Wohnanteilsflächen zwischen einzelnen Teilgebieten ist nicht zulässig.

Um die raumplanerisch beabsichtigte Mischnutzung von Wohnen und mässig störendem Gewerbe sicherzustellen, wird der höchstens zulässige Wohnanteil in den Teilgebieten A und C-E auf 87.5 Prozent festgelegt. Insbesondere soll dadurch der Gewerbesockel entlang der Thurgauerstrasse gewährleistet werden. Zum Vergleich: Das Richtkonzept weist über das gesamte Areal Thurgauerstrasse einen Wohnanteil von ca. 75 Prozent, einen Gewerbeanteil von ca. 15 Prozent und einen Anteil Schulnutzung von ca. 10 Prozent aus.

Für das Teilgebiet F wird kein minimal erforderlicher oder maximal zulässiger Wohnanteil vorgeschrieben. Die Option einer reinen Dienstleistungs- und Gewerbenutzung soll bewusst offengehalten werden.

Im Teilgebiet A soll ein Alterszentrum entstehen. Weil dem Betrieb des Alterszentrums dienende Nutzungen (Physio, Bibliothek, Werkstatt, Büro Betreuung, Speisesaal etc.) baurechtlich dem Wohnanteil angerechnet werden, kann der höchstens zulässige Wohnanteil von 87.5 % nicht eingehalten werden. Um die Realisierung eines Alterszentrums im Teilgebiet A dennoch zu ermöglichen, kann der höchstens zulässige Wohnanteil im Teilgebiet A ausgesetzt werden. Die erwähnten Nutzungen stellen keine Wohnnutzungen im herkömmlichen Sinn dar und sind nicht lärmempfindlich.

### 4.2.3 Baubereiche mit Mantellinie (Art. 6)

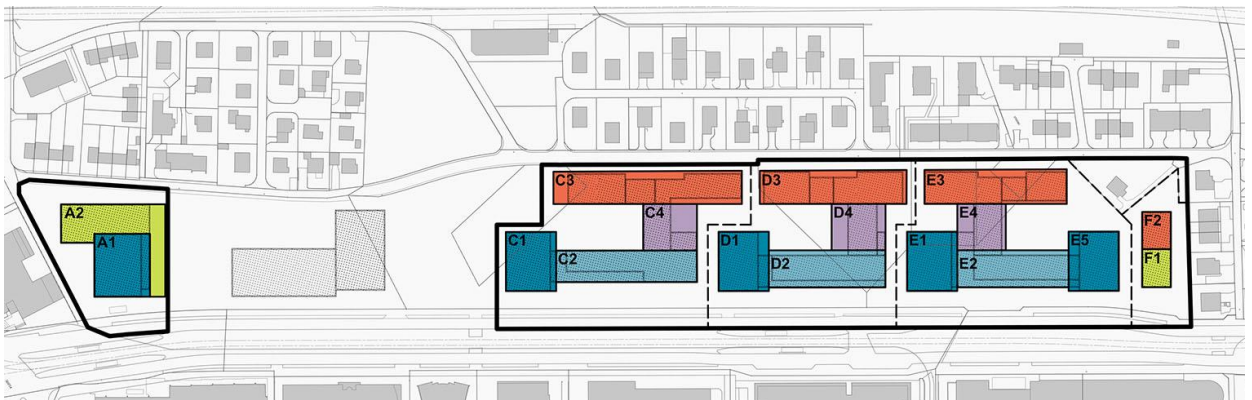
Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind grundsätzlich nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig, welche die gemäss Richtkonzept geplanten Neubauten abgrenzen.

#### *Hochbauten:*

Im Gestaltungsplangebiet sind pro Teilgebiet je 2 bis 5 Baubereiche mit Mantellinien definiert. Die Baubereiche ergeben zusammen mit den höchstens zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 12 Abs. 1 der Vorschriften den Gebäudemantel, der den Anordnungsspielraum für die Hochbauten definiert.

Die Baubereiche lassen sich wie folgt unterteilen (vgl. Abbildung):

- Baubereiche für Hochhäuser mit Gebäudehöhen ab dem gestalteten Terrain bis 30 m (D1, E5), bis 60 m (C1, E1) und bis 70 m (A1)
- Baubereiche für Längsbauten entlang der Thurgauerstrasse mit Gebäudehöhen bis 20 m (F2) und bis 25 m (C2, D2, E2)
- Baubereiche für Längsbauten entlang der Grubenackerstrasse mit Gebäudehöhen bis 17 m (C3, D3, E3)<sup>6</sup>
- Baubereiche für querliegende Bügelbauten zwischen den Längsbauten an der Thurgauer- und der Grubenackerstrasse mit Gebäudehöhen bis 14 m (C4, D4 und E4)
- Baubereiche für Sockelbauten mit Gebäudehöhen bis 11 m (A2 und F1)



Baubereiche: Hochhäuser (dunkelblau), Längsbauten (hellblau/rot), Bügelbauten (lila), Sockelbauten (gelbgrün)

<sup>6</sup> Eine Gebäudehöhe von 17 m darf in den Baubereichen C3, D3 und E3 nur von einem Drittel der Gebäudegrundfläche ausgeschöpft werden (vgl. Kap. 4.2.9 bzw. Art. 12 Abs. 3).

In jedem Teilgebiet bilden die Gebäude der jeweiligen Baubereiche eine in sich geschlossene Bauform.

*Abstandsvorschriften:*

Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wird die Einhaltung der feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnisse durch die Baubehörde geprüft.

*Gebäudevorsprünge:*

Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1.5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.

*Veloabstellplätze:*

Gedeckt ausgestaltete Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### **4.2.4 Rückversetzung Baubereiche C3, D3, E3 (Art. 7)**

In den Baubereichen C3, D3 und E3 dürfen oberirdische Gebäude und Gebäudeteile auf maximal zwei Dritteln der Fassadenlänge des jeweiligen Baubereichs auf die Baulinie bzw. Mantellinie entlang der Grubenackerstrasse gestellt werden. Ein Drittel der Fassadenlänge muss um mindestens 3 m zurückversetzt werden.

Mit der Vorgabe wird eine Staffelung der Baukörper erreicht. Durch das geforderte Zurückspringen zur Baulinie wird die Länge der einzelnen Baukörper im Grundriss gebrochen und eine Verzahnung mit der Umgebung und eine Annäherung an den Massstab der kleinteiligeren Bebauung in der Nachbarschaft bewirkt.

#### **4.2.5 Baubereichserweiterung (Art. 8)**

Zugunsten eines erhöhten Anordnungs- und Gestaltungsspielraums ist es zulässig, innerhalb den im Plan bezeichneten Baubereichserweiterungen entlang der Thurgauerstrasse Gebäude und Gebäudeteile anzuordnen, die die jeweiligen Baubereiche ab einer Gebäudehöhe von 10.5 m ab dem gestalteten Boden überragen.

#### **4.2.6 Passerelle (Art. 9)**

Zur Verbesserung der Schulwegsicherheit wird die Machbarkeit einer Passerelle für eine Fusswegüberführung über die Thurgauerstrasse auf Höhe Oerlikerhus geprüft. Im Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Passerelle sichergestellt. Ein entsprechendes Bauwerk ist ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### **4.2.7 Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 10)**

Die Flächen ausserhalb der Baubereiche sollen soweit wie möglich für kompensatorische Massnahmen zugunsten des Stadtklimas genutzt werden können (Pflanzung von Grossbäumen, Retention und Versickerung von Regenwasser). Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen deshalb grundsätzlich nicht ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Davon ausgenommen sind die im Plan bezeichnete Bereiche (Verbindungswege zwischen der Vorzone und der inneren Promenade), welche für gemeinsame Tiefgaragen der Teilgebiete D-F genutzt werden können.

Zwischen den Teilgebieten C und D wird der zu verlegende Mischwasserkanal geführt, welcher die Thurgauer- und Grubenackerstrasse verbindet (vgl. Kap. 2.5.10). Unterirdische Bauten und Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Der für den Bau und den Betrieb (inkl. Zugänglichkeit für Unterhalt) von einem Abwasserkanal von ERZ benötigte Platzbedarf zwischen den Baubereichen C3 und D3 sowie D1 und C2 ist freizuhalten und dauerhaft sicherzustellen.

Neben den im Plan bezeichneten Bereichen für unterirdische Gebäude können Teile der jeweiligen Wohnhofflächen (max. 15 Prozent) unterbaut werden.

Mit dem Richtkonzept wird aufgezeigt, dass die erforderlichen Keller- und Technikräume sowie die unterirdischen Parkieranlagen (vgl. Kap. 2.5.3) gestaltungskonform umgesetzt werden können.

Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z.B. Erdsonden) sind vorbehältlich der Verkehrsbaulinien auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.

#### **4.2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 11)**

Im Gestaltungsplan sind gegenüber dem gewachsenen Terrain Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, sofern sie sich gut einfügen (vgl. Kap. 4.3.1). Der Umgang mit der Geländekante hat mit Sorgfalt zu erfolgen und die Topographie zu berücksichtigen.

#### **4.2.9 Grundmasse (Art. 12)**

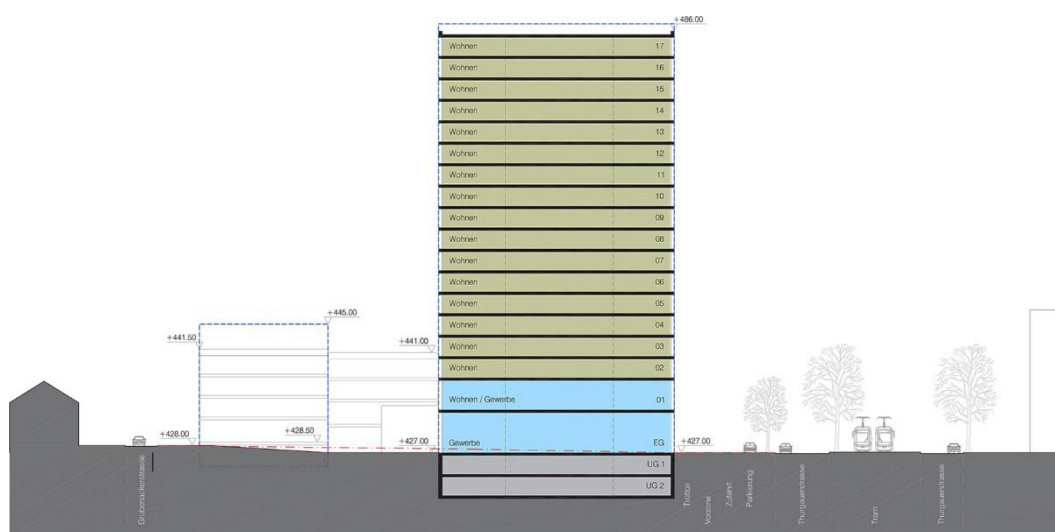
Basierend auf dem städtebaulichen Richtkonzept werden mit dem Gestaltungsplan die Grundmasse der Bebauung je Teilgebiet bzw. je Baubereich definiert:

- Maximal (anrechenbare) Geschossfläche je Teilgebiet bzw. je Baubereich
- Maximale Höhenkote je Baubereich
- Minimale Freiflächenziffer je Teilgebiet

*Maximale Geschossfläche:*

Die maximal (anrechenbare) Geschossfläche wird für alle Teilgebiete begrenzt. Insgesamt sind im gesamten Gestaltungsplangebiet «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» 101'600 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.

Die Verteilung der Geschossfläche je Teilgebiet auf die jeweiligen Baubereiche ist grundsätzlich frei wählbar. Für die Baubereiche entlang der Grubenackerstrasse (Baubereiche C3, D3 und E3) wird die maximale Geschossfläche beschränkt. Damit wird die im Richtkonzept aufgezeigte verträgliche bauliche Dichte entlang der Grubenackerstrasse bzw. ein guter städtebaulicher Übergang zur benachbarten Wohnzone sichergestellt.



Querschnitt Teilgebiet E (Grubenackerstrasse - innere Promenade - Thurgauerstrasse v.l.n.r.)

Die maximale Geschossfläche ist für jedes Teilgebiet bindend. Die Verlagerung von Geschossflächen zwischen den einzelnen Teilgebieten ist nicht zulässig. Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Untergeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar.

*Maximale Höhenkoten:*

Für alle Baubereiche gilt jeweils eine maximale Höhenkote, welche sich aufgrund der Bautypologie und des erwarteten gestalteten Bodens entlang der Thurgauerstrasse definiert. Der gestaltete Boden liegt im Richtkonzept entlang der Thurgauerstrasse im Teilgebiet A auf 428.00 m ü. M und in den Teilgebieten C-F durchgehend auf 427.00 m ü. M..

In den Baubereichen C3, D3 und E3 darf jeweils die max. Kote von 445.00 m ü.M. lediglich auf einem Drittel der Gebäudegrundfläche beansprucht werden. Auf der übrigen Gebäudegrundfläche ist eine um jeweils mindestens 3 m geringere Höhenkote einzuhalten. Zudem sind die Gebäude in den genannten Baubereichen in der Höhe mit mindestens drei Versätzen auszubilden, wobei ein Versatz mindestens eine Geschosshöhe zu betragen hat.



#### **4.2.10 Freiflächenziffer (Art. 13)**

Gemäss Gestaltungsplan gilt eine teilgebietsbezogene Freiflächenziffer. Diese beträgt in den Teilgebieten A und F mindestens 15 Prozent, im Teilgebiet D mindestens 25 Prozent und in den Teilgebieten C und E mindestens 30 Prozent. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen für den Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner und der Beschäftigten vorhanden sind.

Die Freiflächenziffer berechnet sich auf Basis der von der Baueingabe erfassten Parzellengrösse. Die entsprechende Freifläche kann zur Hälfte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden.

Mit der teilgebietsbezogenen Festlegung der Freiflächenziffer wird den unterschiedlichen Voraussetzungen der jeweiligen Teilgebiete Rechnung getragen. Insbesondere für die Teilgebiete A und F sind aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (Lage/Kontext, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen) spezifische Festlegungen erforderlich. Im Gegenzug wird in diesen Teilgebieten verlangt, dass als begehbare Terrassen genutzte Bereiche der Sockelgeschosse als hochwertige Dachgärten für den Aufenthalt der jeweiligen Gebäudenutzerinnen und -nutzer vorzusehen sind (vgl. Kap. 4.6.3).

Die durchschnittliche Freiflächenziffer im gesamten Gestaltungsplanperimeter beträgt rund 26 Prozent und entspricht damit den Vorgaben der BZO.

#### **4.2.11 Geschosszahl (Art. 14)**

Die Anzahl Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhen frei (vorbehaltlich § 49 a. Abs. 2 PBG). Es ist ein Untergeschoss mit anrechenbaren Geschossflächen gemäss § 255 PBG zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

#### **4.2.12 Hochhäuser (Art. 16)**

Hochhäuser sind nach § 282 PBG Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Im Gestaltungsplangebiet sind fünf Hochhäuser vorgesehen, eines mit einer maximalen Höhe von 70 m sowie je zwei mit maximalen Höhen von 60 m bzw. 30 m. Die Vorschrift definiert die für Hochhäuser zulässigen Baubereiche (A1, C1, D1, E1 und E5).

Im Baubereich A1 ist das Hochhaus so zu projektieren, dass der Schattenwurf gegenüber dem eines Vergleichsprojekts gemäss Abs. 2 zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft führt (vgl. Kap. 2.4.2).

#### **4.2.13 Zusammenbauen (Art. 17)**

Um die gemäss Richtkonzept erwünschte Einheit der städtebaulichen Figur zu sichern, ist das Zusammenbauen der Gebäude im Gestaltungsplan an verschiedenen Stellen vorgeschrieben.

Die Pflicht zum Zusammenbauen betrifft einerseits die Gebäude der Baubereiche für Hochhäuser und für Längsbauten entlang der Thurgauerstrasse. Die Pflicht gilt

bis auf eine Höhe von 11 m ab dem neu gestalteten Terrain – was je nach Geschosshöhe und -einteilung die ersten 2 bis 3 Geschosse im Gebäudesockel umfasst. Zulässig sind lärmindernd ausgestaltete Hofdurchgänge und Zufahrten für Tiefgaragen.

Andererseits besteht die Pflicht, die Bügelbauten in den Baubereichen C4, D4 und E4 auf einer Fassadenlänge von höchstens 20 m auf beiden Seiten mit den Gebäuden der Baubereiche für Längsbauten entlang der Thurgauerstrasse und der Grubenackerstrasse zusammenzubauen. Damit wird sichergestellt, dass die Wohnhöfe von jeweils drei Seiten räumlich gefasst werden.

#### **4.2.14 Pflichtbaulinien (Art. 18)**

Die Pflichtbaulinien in den Eckbereichen der Baubereiche für Hochhäuser sichern den Rhythmus von zueinander versetzt angeordneten Hochhäusern und Längsbauten sowie den beabsichtigten prismatischen Ausdruck der Hochhäuser. Die Pflichtbaulinie gilt auf einer Fläche von 60 Prozent der Fassaden in den betroffenen Abschnitten. Horizontale oder vertikale Gebäuderücksprünge sind somit auf 40 Prozent der Fassadenfläche zulässig.

#### **4.2.15 Bruttogeschosshöhe (Art. 19)**

In den Gebäuden entlang der Thurgauerstrasse sind gewerblich genutzte Erdgeschosse oder durch Wohnnebennutzungen (z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Gemeinschaftsräume, Veloabstellräume oder Waschküchen) genutzte Erdgeschosse vorgesehen. Damit die Gebäude diesem Nutzungszweck entsprechend und mit der erforderlichen Flexibilität ausgebildet werden, wird für die Eingangsgeschosse mit Anstoss an die Thurgauerstrasse eine Bruttogeschosshöhe (Geschosshöhe OK-OK) von mindestens 4 m vorgeschrieben.

#### **4.2.16 Einschränkung der Etappierung (Art. 20)**

Mit der Einschränkung der Etappierung wird sichergestellt, dass die Lärmgrenzwerte in den rückwärtigen Baubereichen C3, D3 und E3 (ES II) auch bei allfälligen Etappierungen innerhalb der jeweiligen Teilgebiete eingehalten werden. Aus diesem Grund müssen für eine Bebauung der rückwärtigen Baubereiche die Baubereiche C2, D2, E1 und E2 entlang der Thurgauerstrasse zwingend vorgängig oder gleichzeitig bebaut werden. Hingegen haben die Baubereiche C1, D1 und E5 keinen Einfluss auf die Einhaltung der Grenzwerte in den rückwärtigen Baubereichen und können separat erstellt werden.

#### **4.2.17 Erweiterte Bestandesgarantie (Art. 21)**

Die bestehenden Liegenschaften an der Grubenackerstrasse 78/80 und 84 befinden sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte.

Der Erhalt und Umbau der Gebäude stellt im Rahmen des weiteren Planungs- und Projektierungsprozesses eine Option dar. Weil sich das Gebäude an der Grubenackerstrasse 84 nur teilweise innerhalb eines Baubereichs befindet, werden

mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen geschaffen, dass für das Gebäude weiterhin die Optionen Erhalt, Ersatz oder Verlegung bestehen bleiben.

## 4.3 Gestaltung

### 4.3.1 Bauten und Anlagen (Art. 22)

Bauten und Anlagen inkl. Umschwung müssen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so gestaltet sein, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Das Areal soll sich zu einem zusammenhängenden Quartierteil entwickeln. Es wird erwartet, dass die Bauten der jeweiligen Teilgebiete einen konsistenten architektonischen Ausdruck aufweisen und mit den Bauten der benachbarten Teilgebiete ein Ensemble bilden.

Den räumlichen und plastischen Qualitäten des Gesamtkonzeptes kommt hierbei eine entscheidende Rolle zu. Sie sind insbesondere über folgende gestalterische Elemente zu steuern.

#### *Städtebau:*

- Hierarchisierung und präzise Zuordnung öffentlicher, halbprivater und privater Freiräume;
- durchgehend ausgeprägte Sockelgeschosse entlang der Thurgauerstrasse (als Boulevard) mit gewerblichen Nutzungen bzw. repräsentativen Nutzungen bei den Hochhäusern;
- eindeutige Orientierung der Gebäude entlang der Thurgauerstrasse zum öffentlichen Strassenraum;
- sorgfältige Adressbildungen, v. a. auch im Zusammenhang mit der Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume;
- kohärentes Freiraumkonzept über das gesamte Areal;
- sorgfältige Terrainmodulationen auf dem gesamten Areal.

#### *Architektur:*

- stimmige Gesamtkomposition der Etappierungen;
- Stärkung des kubischen Gesamtausdrucks durch die Materialisierung;
- sorgfältig gestaltete Proportionen und Gliederung sowie Dachlandschaft;
- untereinander korrespondierende auf den jeweiligen Gebäudeausdruck abgestimmte Material- und Farbgebungen;
- gesamtheitliche Sicherstellung der geforderten besonders guten Gesamtwirkung, d. h. auch besonders gute Integration von Photovoltaikanlagen und Vertikalbegrünungen im Konzept des architektonischen Ausdrucks.

Mit der Durchführung von Konkurrenzverfahren für sämtliche Teilgebiete bzw. Baubereiche sowie zur Gestaltung des übergeordneten Freiraums (vgl. Kap. 4.4.4) soll den hohen Anforderungen an die Gestaltung Rechnung getragen werden.

Der als erstes durchgeführte Wettbewerb übernimmt in diesem Zusammenhang eine Vorreiterrolle: Die späteren Projektentwicklungen haben sich an den evaluierten gestalterischen Elementen zu orientieren.

#### **4.3.2 Dachgestaltung (Art. 23)**

Um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge soweit möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen.

### **4.4 Freiraum**

#### **4.4.1 Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 24)**

Eine wesentliche Qualität des Richtkonzepts bildet die flächeneffiziente Erschliessung über die multifunktionale Vorzone entlang der Thurgauerstrasse. Sie dient als öffentlich zugängliche Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Adressierung, Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung sowie Entsorgung und als Aufenthaltsfläche. Zudem wird in der Vorzone die gemäss Richtplan erforderliche Fuss- und Velowegverbindung entlang der Thurgauerstrasse geführt.

Die Vorzone zur Thurgauerstrasse ist einheitlich und zusammenhängend gestaltet, hat einen öffentlichen Charakter und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Die übergeordnete Fuss- und Veloverkehrsbeziehungen sind möglichst geradlinig und direkt anzubieten. Ein angemessener Teil der Vorzone ist zu begrünen.

Die Vorzone ist entsprechend ihrer Funktion zu strukturieren und zu zonieren und so zu gestalten, dass Flächen nicht zu stark durch den motorisierten Verkehr und die Anlieferung dominiert werden. Ein gewisser Anteil der Vorzone muss dauerhaft vom Verkehr freigehalten werden. Für den Fuss- und Veloverkehr hat die Ausgestaltung nach Vorgaben des städtischen Tiefbauamts zu erfolgen.

In der Vorzone Thurgauerstrasse sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Ausengastronomie (Pergola, Schattenspender u. dgl.) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig, sofern eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität gewährleistet ist.

Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse gemäss Alleekonzept der Stadt Zürich werden berücksichtigt, bestehende Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Allfällige Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Aspekt der Baumreihe erhalten bleibt sowie die mikroklimatische Wirkung gewährleistet ist.

Auf einer Länge von rund 600 m (einschliesslich Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark») entsteht somit eine grosszügige und zusammenhängende Vorzone, welche eine entsprechende Adressbildung für die

gewerblichen genutzten Sockelgeschosse der Längsbauten sowie der Erdgeschoss der Hochhäuser gewährleistet und für eine Belebung des öffentlichen Freiraums sorgt.

#### **4.4.2 Wohnhöfe (Art. 25)**

Die Teilgebiete C, D und E verfügen je über einen Wohnhof. Diese Wohnhöfe dienen den Nutzenden der umliegenden Bauten als gemeinschaftlich oder privat genutzte Freiräume. Die Wohnhöfe sind öffentlich zugänglich, dienen aber in erster Linie den umgebenden Wohnbauten. Die Planung zur Gestaltung erstreckt sich über die gesamte Ausdehnung der Höfe von Fassade zu Fassade.

Die Wohnhöfe sind auf mindestens 85 Prozent ihrer Fläche von unterirdischen Bauten freizuhalten. Es ist eine angemessene Anzahl Bäume (gross- und mittelkronig) zur Begrünung und Beschattung vorzusehen. Private und gemeinschaftliche Räume sind klar voneinander abzugrenzen. Die gemeinschaftlichen Räume sind für den wohnungsnahen Gebrauch auszurüsten und sozial nachhaltig zu gestalten.

#### **4.4.3 Promenade (Art. 26)**

Die Promenade bildet das Rückgrat des Areals und verbindet die Wohnhöfe. Sie soll zusammenhängend gestaltet sein und dient dem Fussverkehr sowie zur Erreichbarkeit der Veloabstellplätze. Gemäss Richtkonzept werden die verschiedenen Wohnhofnutzungen durch die Promenade zониert. Eine im Richtkonzept vorgesehene, durchgängige, lineare seitliche Abschirmung der Hofbereiche von der Promenade unterstützt diese Gliederung. Die Abschirmung kann vegetativ (z.B. mit einer Hecke) oder auch in anderer Form (z.B. mittels Einfriedungen oder Mauern) erfolgen. Zur Gewährleistung der Einsehbarkeit der Wohnhöfe von der Promenade sollen diese Elemente mehrheitlich nicht höher als 1.5 m in Erscheinung treten.

Die Zufahrt für Notfahrzeuge der Feuerwehr ist dauernd zu gewährleisten.

Aufgrund des zu verlegenden Kanals zwischen den Teilgebieten C und D ist es möglich, dass für ERZ Unterhaltsfahrzeuge eine Zufahrt zu gewährleisten ist. Die Dimensionierung sowie die Anforderungen an die Befahrbar- und Belastbarkeit der Promenade sind im Rahmen der Projektierung entsprechend zu berücksichtigen.

#### **4.4.4 Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 27)**

Die Gestaltung der wichtigsten Freiräume des Areals (Quartierpark, Vorzone Thurgauerstrasse, Promenade) hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung der Frei- und Erschliessungsräume sicherstellt. Insbesondere der Quartierpark und die Vorzone tragen mit einer Gestaltung «aus einer Hand» zu einer attraktiven Freiraumabfolge bei. Grundstücks- und Teilgebietsgrenzen sollen dabei nicht abgebildet werden. Die konkrete Gestaltung der Freiräume im unmittelbaren Übergang zu den

jeweiligen Baubereichen (Vorzone, Wohnhöfe, Schulhaus) ist im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen.

Das übergeordnete Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe einzureichen. Es ist vorgängig durch Grün Stadt Zürich genehmigen zu lassen.

## **4.5 Erschliessung und Parkierung**

### **4.5.1 Fuss- und Veloverkehr (Art. 28)**

Innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse wird die gemäss Richtplan erforderliche öffentliche Velowegverbindung geführt. Die Projektierung erfolgt nach den Anforderungen des städtischen Tiefbauamts.

Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealin-terne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen.

Sämtliche durch das Gestaltungsplangebiet verlaufenden Fuss- bzw. Velowegverbindungen und Erschliessungswege sind ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.

### **4.5.2 Motorisierter Individualverkehr (Art. 29)**

Die Erschliessung des gesamten Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse. Die Ein- bzw. Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das übergeordnete Strassennetz (Thurgauerstrasse) ist nur in den im Plan bezeichneten Bereichen möglich.

Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung, zur Ver- und Entsorgung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr in südlicher Richtung befahren werden.

### **4.5.3 Tiefgaragen (Art. 30)**

Die Erschliessung von unterirdischen Parkierungsanlagen erfolgt direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse. Dabei sind in jedem Teilgebiet höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrtsrampen für Tiefgaragen sind innerhalb von Gebäuden anzuordnen.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen müssen konfliktfrei mit dem Bau und dem Betrieb des zu verlegenden Mischabwasserkanals «Querkanal Grubenacker-/ Thurgauerstrasse» erfolgen (vgl. Kap. 2.5.10).

### **4.5.4 Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 31)**

Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen städtischen Parkplatzverordnung. Aktuell gilt die Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 7. Juli 2010 (Inkraftsetzung 10. Juli 2014).

Die höchstens zulässigen Abstellplätze für ein Bauvorhaben haben dem Minimalbedarf gemäss der städtischen Parkplatzverordnung zu entsprechen. Gesamthaft dürfen den Nutzungen in den Teilgebieten A und C-F maximal 485 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft ist eine zusätzliche Reduktion um 30 Prozent für Wohnnutzungen vorgesehen (vgl. Kap. 2.5.3 und Kap. 4.5.6).

#### **4.5.5 Lage und Anordnung von Abstellplätzen (Art. 32)**

In Anbetracht des Parkplatzüberhangs im städtischen Airgate-Gebäude dürfen Abstellplätze für Personenwagen grundsätzlich auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters nachgewiesen werden.

Das Parkierungskonzept sieht eine Inanspruchnahme bestehender Abstellplätze im Airgate-Gebäude vor (vgl. Kap. 2.5.3).

#### **4.5.6 Reduktion Pflichtbedarf (Art. 33)**

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft kann der Parkplatzbedarf grundsätzlich weiter reduziert werden. Dies entspricht auch einer politischen Forderung (Postulat GR Nr. 2016/167, Entwicklung des Areals als autoarmes Quartier). Die Voraussetzung dafür bildet ein Mobilitätskonzept, das den Nachweis der betrieblichen und verkehrlichen Funktionalität erbringt.

Das Richtkonzept sieht eine gegenüber dem Minimalbedarf reduzierte Anzahl Parkplätze vor. Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.

#### **4.5.7 Abstellplätze in der Vorzone (Art. 34)**

Der Pflichtbedarf an Auto- und Motorradabstellplätzen für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft (Gewerbe, Dienstleistung) bis maximal 38 Abstellplätze kann oberirdisch innerhalb der Vorzone angeordnet werden, sofern die geforderte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität erfüllt wird.

### **4.6 Umwelt**

#### **4.6.1 Lärmschutz (Art. 35)**

Die Baubereiche C3, D3 und E3 des Gestaltungsplans werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet. Die übrigen Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Da Wohnungen mit einer ausschliesslichen Orientierung zur Thurgauerstrasse nicht bewilligungsfähig sind, werden solche Wohnungen in den Gestaltungsplanbestimmungen ausgeschlossen. Aus diesem Grund müssen in den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse sämtliche Wohnungen über lärmempfindliche Räume verfügen, welche seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können. Im Richtkonzept ist diese Vorgabe berücksichtigt.

Für die konkreten Bauprojekte ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Rahmen der Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

#### **4.6.2 Energie (Art. 36, Art. 37)**

Im Sinne des nachhaltigen, energiegerechten Bauens werden klare Zielvorgaben definiert.

##### *Energiestandard:*

Als Energiestandard gelten die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie. Dabei werden die Bereiche Erstellung, Betrieb und alltägliche Mobilität einbezogen und Zielwerte für Ressourceneffizienz (Primärenergie) und Klimaschutz (Treibhausgasemissionen) festgelegt.

Alternativ sind auch Neubauten zulässig, welche den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) gemäss Minergie-P-Eco-Standard erfüllen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P-Standard oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Grenzwerte einzuhalten.

##### *Energieversorgung:*

Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch erneuerbare Energien oder Abwärme gedeckt wird. Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch eine kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist.

#### **4.6.3 Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 38)**

Grundsätzlich sind Bauten, Anlagen und deren Umschwung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Natur- und Heimatschutzgesetzes und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 des Planungs- und Baugesetzes zu optimieren. Dabei sind insbesondere Massnahmen im Umfeld der im regionalen Richtplan bezeichneten Vernetzungskorridore Bahn und Gewässer vorzusehen (vgl. Kap. 2.3.2).

Zusätzlich werden mit dem Gestaltungsplan konkrete kompensatorische Vorschriften zur Verbesserung des Stadtklimas und der Förderung der Artenvielfalt gefordert. Aus lokal- und mikroklimatischer Sicht – wie auch im Hinblick auf einen angemessenen ökologischen Ausgleich – spielt die Versiegelung und Bepflanzung der Bodenoberflächen und Freiräume eine zentrale Rolle.

Im Sinne eines ökologischen Ausgleichs und zur Aufwertung des Wohnumfelds wird empfohlen, bei der Detailgestaltung der Umgebung versiegelte Flächen zu minimieren, die Möglichkeiten zur Einrichtung von ökologisch wertvollen Grünflächen mit Kleinstrukturen zu nutzen, allfällige Versickerungsflächen für Regenwasser zu integrieren (vgl. Kap. 2.5.8) sowie eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen.



#### *Anteil unversiegelter Flächen:*

Die Oberflächen des Gebäudeumschwungs und Freiflächen sind möglichst unversiegelt zu gestalten (Grünflächen und/oder versickerungsfähige Beläge). In den Teilgebieten C-F ist ein Anteil von 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche als unversiegelte Fläche nachzuweisen. Die Privatgrundstücke Kat.-Nrn. SE5950 und SE3723 können nicht angerechnet werden.

Das Richtkonzept weist im Gestaltungsplanperimeter A und C-F rund 11'000 m<sup>2</sup> (51 Prozent) der Flächen als Grünflächen (Privatgärten, Hecken, Pflanzinseln in der Vorzone) oder versickerungsfähige Flächen (Promenade, Wohnhöfe) aus. In den Teilgebieten C-F liegen die Anteile zwischen 49 und 69 Prozent. Beim Teilgebiet A wird auf eine Vorgabe verzichtet, da dieses Teilgebiet an ausgesprochen urbaner Lage liegt und der Wert je nach späterer Nutzerschaft stark variieren kann (Anlieferung, Vorfahrt etc.). Eine exakte Vorgabe für das Teilgebiet A soll im Rahmen der Projektierung/Wettbewerb erfolgen.

#### *Dachbegrünung:*

Mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung des Gesamtareals und der Retention von Regenwasser sind nicht begehbare Dachflächen ökologisch wertvoll (d.h. mit einheimischen regionaltypischen Arten und möglichst verdunstungsaktiven Pflanzen) zu begrünen. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen besteht, soweit dies technisch und betrieblich machbar sowie wirtschaftlich tragbar ist. Es bestehen grundsätzlich keine Konflikte zwischen ökologischen Ausgleichsflächen und Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen, sofern keine horizontalen Photovoltaikmodule installiert werden.

Für die Baubereich A2 und F1 wird vor dem Hintergrund der Festlegung der Freiflächenziffern (vgl. Kap. 4.2.10) zusätzlich verlangt, dass als begehbare Terrassen genutzte Bereiche der Sockelgeschosse als hochwertige Dachgärten für den Aufenthalt der jeweiligen Gebäudenutzerinnen und -nutzer vorzusehen sind.

#### **4.6.4 Entwässerung (Art. 39)**

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer abzuleiten.

Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept (vgl. Kap. 2.5.9) einzureichen.

#### **4.6.5 Abfallentsorgung (Art. 40)**

Im Gestaltungsplangebiet sind an geeigneten Stellen möglichst gebäudeseitig Einrichtungen zur Bewirtschaftung und Entsorgung der anfallenden Abfälle vorzusehen. Dabei sind die schutzwürdigen Interessen der Nachbarn und die Qualität der Freiräume zu berücksichtigen.

Gemäss Erschliessungskonzept (vgl. Kap. 2.5.2) sind in der Vorzone entlang der Thurgauerstrasse Unterflurcontainer (UFC) für Hauskehricht vorgesehen. Entlang der Grubenackerstrasse erfolgt die Entsorgung aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse mit Rollcontainern, wofür innerhalb der Gebäude nach Möglichkeit Stellflächen vorzusehen sind.

An einem zentral gelegenen und geeigneten Standort ist eine Wertstoff-Sammelstelle mit UFC für Glas, Metall etc. einzurichten.

## 5 Gestaltungsplanverfahren und Mitwirkung

### 5.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Ablauf	Zeitraum
Entwurf Gestaltungsplan	September 2015 bis Juni 2016
Ämter-Vorvernehmlassung	27. Juni bis 20. Juli 2016
Öffentliche Auflage, Ämtervernehmlassung	21. Oktober bis 20. Dezember 2016
Vorprüfung kantonale Baudirektion	21. Oktober 2016 bis 20. Februar 2017
Überarbeitung und Bereinigung	Januar bis November 2017
Zweite Vorprüfung kantonale Baudirektion	4. Juli bis 19. September 2017
Beschluss durch Stadtrat	
Beschluss durch Gemeinderat	
Genehmigung durch Baudirektion	
Inkraftsetzung durch Stadtrat	

### 5.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 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.

Im Anschluss an die Mitwirkungsphase wurde die Vorlage aufgrund der eingegangenen Einwendungen und aufgrund der Ämtervernehmlassung sowie der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Die bereinigte Fassung wird dem Gemeinderat im Frühling 2018 zur Beratung und Festsetzung überwiesen. Nach der gemeinderätlichen Festsetzung erfolgt die Prüfung und Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

Die eingegangenen Einwendungen sind je Gestaltungsplan in einem separaten Dokument («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.

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.

### 5.2.1 Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren

Während der Auflagefrist sind insgesamt 87 Einwendungen zu den beiden Gestaltungsplänen eingegangen. 68 Einwendungen sind von Mitgliedern des Vereins IG Grubenacker als gleichlautende Standardeinwendung eingereicht worden. Als Ergänzung dazu haben 22 Mitglieder des Vereins zusätzlich eine Sammeleinwendung über eine Anwaltskanzlei eingereicht. Die übrigen 18 Einwendungen stammen von Einzelpersonen (13), von Vereinen (2), von einem Verband (1), von einer politischen Partei (1) sowie von einer Bau- und Wohngenossenschaft (1). Insgesamt beinhalten die Einwendungen zu den Gestaltungsplänen rund 210 Anträge.

Die eingegangenen Einwendungen betrafen zahlreiche Themen der Vorlage, wobei die hohe Bebauungsdichte und der städtebauliche Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen am meisten thematisiert wurden. Ausserdem wurde eine stärkere Partizipation durch das Quartier (Forderung nach einem Runden Tisch) und durch potenzielle Trägerschaften gefordert.

Im Rahmen der Bereinigung der öffentlichen Auflage wurde am 8. Juni 2017 ein Runder Tisch durchgeführt. Die Teilnehmenden setzten sich aus Direktbetroffenen und Vertreterinnen und Vertretern des Quartiers, zwei Stadträten sowie Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung zusammen.

Darüber hinaus wurde ein erneuter Austausch mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg zürich) durchgeführt. Der wbg zürich ist im Sinne eines Vertreters der zukünftigen Bauträgerschaften in den Prozess einbezogen worden. Der Vergabe der Baurechte erfolgt nach Inkraftsetzung der Vorlage.

Im weiteren Planungsprozess (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, die Ausschreibungen der Baurechte gemeinsam mit dem wbg zürich vorzunehmen.

### 5.2.2 Wichtigste Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Im Folgenden sind die wichtigsten Änderungen gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage zusammengestellt.

#### *Städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen:*

Im Rahmen der Bereinigung wurden die Festlegungen des Gestaltungsplans im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen sorgfältig überprüft. Dabei ist das Baukollegium der Stadt Zürich er-

neut einbezogen und die explizite Frage der Einordnung bzw. der sorgfältigen Gestaltung des Übergangs besprochen worden<sup>7</sup>. Das Baukollegium erachtet die erfolgte Überarbeitung und die beabsichtigten Festlegungen des Gestaltungsplans als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quartierverträglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag.

Die Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs beinhaltet folgende Anpassungen des Gestaltungsplans (Baubereiche C3, D3 und E3):

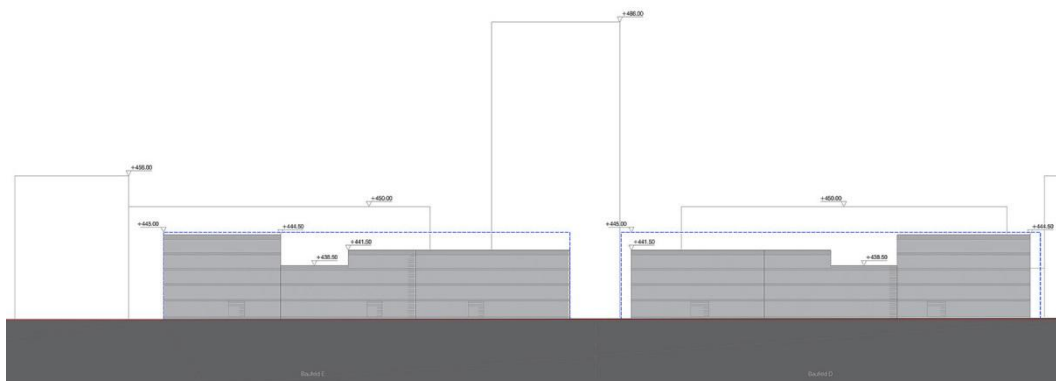
- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um 3 Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassade (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens 3 Meter zurückversetzt werden)
- Differenzierung der Gebäudehöhe (maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen)
- Ausbildung mindestens drei unterschiedlicher Geschosshöhen

Nicht nur mit der Reduktion der Gebäudehöhe, sondern auch mit den Vorgaben zur Höhendifferenzierung wird eine Aufteilung der Baukörper in kleinteiligere Volumen erreicht.

Durch das geforderte Zurückspringen zur Baulinie wird die Länge der einzelnen Baukörper im Grundriss gebrochen und eine Verzahnung mit der Umgebung und eine Annäherung an den Massstab der kleinteiligeren Bebauung in der Nachbarschaft bewirkt. Insbesondere die Höhenreduktion führt zu einer räumlichen Aufweitung und Entspannung und verringert die Beschattung der Nachbarschaft - wie auch der Wohnhöfe in den jeweiligen Baubereichen.

---

<sup>7</sup> Das den Stadtrat und die Baubewilligungsbehörde in Fragen des Städtebaus und der Architektur beratende Baukollegium attestierte dem städtebaulichen Richtkonzept bereits im Rahmen der Testplanung eine hohe Qualität und erachtet die sehr hohe Ausnützung des Areals aufgrund der guten Erschliessung als folgerichtig. Das städtebauliche Konzept weist nach, dass der Übergang von der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse zu den anschliessenden Wohnzonen städtebaulich gut bewerkstelligt werden kann.



Richtkonzept: Ansicht Grubenackerstrasse (Teilgebiete E und D, v.l.n.r.)

#### *Reduktion bauliche Dichte:*

Im Zusammenhang mit der Überprüfung des städtebaulichen Übergangs zu den anschliessenden Wohnzonen erfolgt eine Reduktion der Ausnützung bzw. maximalen anrechenbaren Geschossfläche in den Baubereichen C3, D3 und E3 um insgesamt 2'500 m<sup>2</sup>.

Ferner soll im Teilgebiet E im weiteren Planungsprozess ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.

#### *Erhöhung Gestaltungsspielräume:*

Um den Anordnungs- und Gestaltungsspielraum (Lärmschutz, Belichtung, Volumenordnung) für die späteren Wettbewerbe und die Projektentwicklung zu erhöhen, wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen:

- Baubereichserweiterung ab einer Höhe von 10.50 m ab gestaltetem Boden zur Thurgauerstrasse in den Baubereichen C2, D2 und E2
- Aufhebung der Pflichtbaulinien in den Baubereichen C2, D2 und E2
- Vergrösserung der Baubereiche D2 und E2 gegenüber dem Hof (Vereinheitlichung mit Baubereich C2)

#### *Erfüllung der Anforderungen gemäss kantonaler Lärmschutz-Vollzugspraxis:*

Die Wohnungsgrundrisse des Richtkonzepts wurden gemäss kantonaler Vollzugspraxis überarbeitet und mit den entsprechenden städtischen und kantonalen Fachstellen überprüft. Dabei ist die Bewilligungsfähigkeit in Aussicht gestellt worden. Im Gestaltungsplan wird für die Baubereiche entlang der Thurgauerstrasse ein maximaler Wohnanteil eingeführt (mit Ausnahme des Teilgebiets F). Zudem müssen in den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse sämtliche Wohnungen über lärmempfindliche Räume verfügen, welche seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können.

### **5.3 Kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 hat die Baudirektion den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» unter Auflagen gesamthaft positiv beurteilt. Die Vorlage steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Mit dem Gestaltungsplan werden die wesentlichen städtebaulichen Elemente grundeigentümergebunden gesichert.

Zur Bereinigung einiger Anpassungen bei den Vorschriften sowie zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (insbesondere Erfüllung der Anforderungen gemäss geänderter kantonaler Vollzugspraxis) wurde im Sommer 2017 eine zweite Vorprüfung durchgeführt. Mit Schreiben vom 19. September 2017 hat die Baudirektion die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt, sofern noch gewisse Präzisierungen bezüglich Lärmschutz und Anpassungen bezüglich der Darstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen vorgenommen werden.



**Beilage 4 zu GR Nr. 2018/87**

**Öffentlicher Gestaltungsplan  
«Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»**

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

**Bericht zu den Einwendungen**

Zürich, 19. Dezember 2017



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Öffentliche Auflage	3
<b>2</b>	<b>Ergebnis öffentliche Auflage</b>	<b>4</b>
2.1	Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen	4
2.2	Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung	4
2.3	Berücksichtigung von Anliegen	5
2.4	Städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen	6
<b>3</b>	<b>Zusammenstellung der Einwendungen</b>	<b>8</b>
3.1	Standardeinwendung Verein IG Grubenacker	8
3.2	Sammeleinwendung	28
3.3	Einzeleinwendungen	34

# 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. 68 Einwendungen sind von Mitgliedern des Vereins IG Grubenacker als gleichlautende Standardeinwendung eingereicht worden. Als Ergänzung dazu haben 22 Mitglieder des Vereins zusätzlich eine Sammeleinwendung über eine Anwaltskanzlei eingereicht.

Die übrigen 18 Einwendungen stammen von Einzelpersonen (13), von Vereinen (2), von einem Verband (1), von einer Partei (1) sowie von einer Bau- und Wohngenossenschaft (1). Insgesamt beinhalten die Einwendungen zu den öffentlichen Gestaltungsplänen rund 210 Anträge.

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 der Vorschriften, der Pläne sowie der Planungsberichte eingeflossen.

## 2 Ergebnis öffentliche Auflage

### 2.1 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Einwendungen zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» betreffen diverse Themen.

Im Wesentlichen lassen sich folgende Punkte zusammenfassen:

- Richtplankonformität sei ungenügend
- Koordination mit der laufenden Teilrevision BZO sei ungenügend (BZO 2016: Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016)
- Aufteilung in zwei Gestaltungspläne sei unzweckmässig
- Sehr hohe Bebauungsdichte und dadurch starke Beschattung der Nachbarschaft und der Wohnhöfe
- Städtebauliche Einordnung sei ungenügend (Übergang zur Nachbarschaft)
- Hoher Anteil an Wohnungen in Hochhäusern (Einhaltung kantonale Wohnbauvorgaben in Frage gestellt)
- Mangelhafte Erschliessung (Berücksichtigung des motorisierten Individualverkehrs sei ungenügend)
- Schulhaus am falschen Standort (Forderung: Abtausch mit Baufeld C)
- Forderung nach mehr Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Wettbewerbe
- Forderung nach einem Erhalt der bestehenden Gebäude an der Grubenaackerstrasse 78/80 und 84
- Berücksichtigung der Interessen der Nachbarschaft und der zukünftigen Bauträgerschaften sei ungenügend (Forderung: «Runder Tisch»)
- Gewichtung der öffentlichen Interessen sei ungenügend (Umweltschutz, Lärmschutz, Sicherheit, Verkehrsplanung, Städtebau)

### 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 den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» unter Auflagen gesamthaft positiv beurteilt. Die Vorlage steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte.

Zur Bereinigung einiger Anpassungen bei den Vorschriften sowie zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (insbesondere Anpassung der Planung an die geänderte kantonale Vollzugspraxis) wurde im Sommer 2017 eine zweite Vorprüfung

durchgeführt. Mit Schreiben vom 19. September 2017 hat die Baudirektion die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt, sofern noch gewisse Präzisierungen bezüglich Lärmschutz und Anpassungen der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vorgenommen werden.

## 2.3 Berücksichtigung von Anliegen

Über die Berücksichtigung der einzelnen Einwendungen gibt das Kapitel 3 dieses Berichts Auskunft. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Berücksichtigung, eine Teil-Berücksichtigung oder eine Nicht-Berücksichtigung erfolgt ist.

Aufgrund der grossen Anzahl von Einwendungen sind nachfolgende Zusammenstellungen im Sinne einer groben Übersicht zu verstehen.

### Berücksichtigte oder teilweise berücksichtigte Anliegen:

Verschiedene Anliegen konnten im Rahmen der Überprüfung des Gestaltungsplans berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt und in den weiteren Prozess aufgenommen werden. In der Hauptsache betrifft dies folgende Themen:

- Verbesserung städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen (vgl. Kapitel 2.4)
- Reduktion bauliche Dichte (Reduktion der höchstens zulässigen Geschossfläche um 2'500 m<sup>2</sup> aufgrund der Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs)
- Erhöhung Gestaltungsspielraum (Teilweise Anpassung der Mantellinien; Aufhebung von Pflichtbaulinien)
- Verbesserung Belichtung Wohnhöfe (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe entlang der Grubenackerstrasse; Erhöhung des Gestaltungsspielraums in den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse)
- Ergänzung Lärmgutachten mit den Themen «Bahnlärm» und «Reflexionen»
- Erfüllung der Anforderungen gemäss geänderter kantonaler Lärmschutz-Vollzugspraxis
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen optionalen Erhalt der Bestandesbauten an der Grubenackerstrasse 78/80 und 84
- Durchführung «Runder Tisch» mit Stadträten und Vertreterinnen und Vertretern aus dem Quartier

#### Nicht berücksichtigte Anliegen:

Verschiedene Anliegen konnten aus diversen Gründen nicht berücksichtigt werden. Die Gründe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Anliegen betrifft Fragestellung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters
- Anliegen ist nicht stufengerecht (betrifft nicht die Ebene des Gestaltungsplans)
- Anliegen ohne Rechtsgrundlage
- Unzutreffende Behauptungen
- Vertretung benachbarter Partikularinteressen
- Zielkonflikte

## **2.4 Städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen**

Der städtebauliche Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen bildete in den Einwendungen ein Hauptthema. Aus diesem Grund ist diesem Thema im Rahmen der Überarbeitung besonderes Augenmerk verliehen und sind die entsprechenden Festlegungen des Gestaltungsplans sorgfältig überprüft worden. Dabei ist auch erneut das Baukollegium der Stadt Zürich einbezogen und die explizite Frage der Einordnung bzw. der sorgfältigen Gestaltung des Übergangs besprochen worden.

Das Baukollegium der Stadt Zürich berät den Stadtrat und die Baubewilligungsbehörde in Fragen des Städtebaus und der Architektur. Bereits im Rahmen der Testplanung wurde das Baukollegium am 19. Juni 2015 konsultiert. Das Baukollegium attestiert dem städtebaulichen Konzept von Meili & Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG eine hohe Qualität und erachtet die sehr hohe Ausnützung des Areals aufgrund der guten Erschliessung als folgerichtig. Zudem weist das Konzept nach, dass der Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen städtebaulich gut bewerkstelligt werden kann.

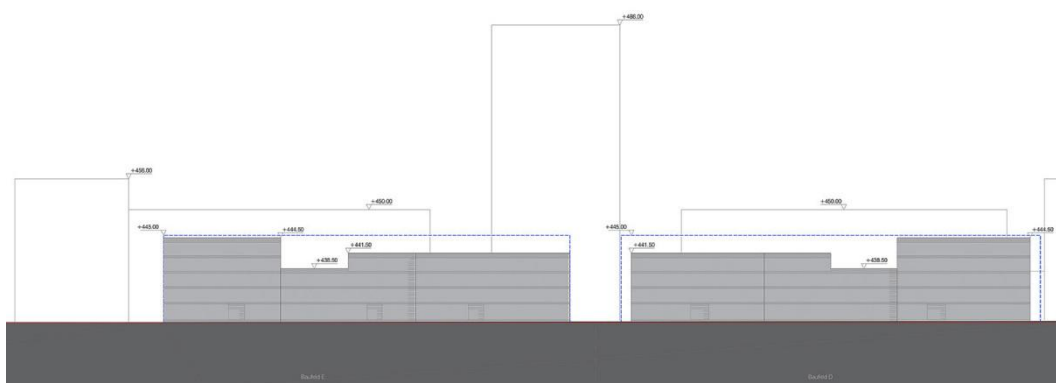
Die aufgrund der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs sowie die entsprechenden Festlegungen des Gestaltungsplans wurden dem Baukollegium am 19. Mai 2017 vorgestellt. Das Baukollegium erachtet die erfolgte Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quartierverträglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag. Gleichzeitig besteht die Chance, dass eine zusammenhängende und dichte, neue Bebauung auf dem Areal entstehen kann, ohne das präzise Vermitteln zwischen den unterschiedlichen Massstäben des Quartiers und der unmittelbaren Nachbarschaft zu verlassen.

Die Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs beinhaltet folgende Anpassungen des Gestaltungsplans (Baubereiche C3, D3 und E3):

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um 3 Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassade (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens 3 Meter zurückversetzt werden)
- Differenzierung der Gebäudehöhe (maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen)
- Ausbildung mindestens drei unterschiedlicher Geschosshöhen

Nicht nur mit der Reduktion der Gebäudehöhe, sondern auch mit den Vorgaben zur Höhendifferenzierung wird damit eine Aufteilung der Baukörper in kleinteiligere Volumen erreicht.

Durch das geforderte Zurückspringen zur Baulinie wird die Länge der einzelnen Baukörper im Grundriss gebrochen und eine Verzahnung mit der Umgebung und eine Annäherung an den Massstab der kleinteiligeren Bebauung in der Nachbarschaft bewirkt. Insbesondere die Höhenreduktion führt zu einer räumlichen Aufweitung und Entspannung und verringert die Beschattung der Nachbarschaft - wie auch der Wohnhöfe in den jeweiligen Baubereichen. Darüber hinaus werden mit der Herabsetzung der maximalen Höhenkote auch die kantonalen Vorgaben gemäss PBG § 279 Abs. 2 erfüllt (Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe).



Richtkonzept: Ansicht Grubenackerstrasse (Teilgebiete E und D, v.l.n.r.)

### 3 Zusammenstellung der Einwendungen

Im vorliegenden Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge zum Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» behandelt.

Der Bericht erfolgt in anonymisierter Form.

#### 3.1 Standardeinwendung Verein IG Grubenacker

<b>1.</b>	<b>Allgemein</b>
<b>Antrag:</b>	Der Gestaltungsplan ist vollumfänglich zurückzuweisen. Eventualiter ist der Gestaltungsplan gemäss untenstehenden Anträgen und Begründungen zu überarbeiten.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	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 einzelner Anträge gibt der Einwendungsbericht Auskunft.
<b>2.</b>	<b>Allgemein</b>
<b>Antrag:</b>	Den rund 200 Familiengartenpächtern auf dem Areal Grubenackerstrasse, welche durch die flächendeckende Überbauung ihr Zuhause verlieren, sind Ersatzareale anzubieten.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	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.
	<i>Hinweis: Im Rahmen der Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) hat der Gemeinderat für das 2.8 ha grosse Areal Froloch (Frohühlstrasse) eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale).</i>
<b>3.</b>	<b>Allgemein</b>
<b>Antrag:</b>	Durch den Bau von 5 Hochhäusern sowie bis zu sechsstöckigen Häusern in W3-Zonen wird äusserst stark von der Grundordnung abgewichen, weshalb die Rechtmässigkeit des gesamten Gestaltungsplans zu verneinen ist.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Im Planungsgebiet werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine dichte Innenentwicklung geschaffen. Gemäss übergeordneten Planungsgrundlagen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV) eignet sich das Gebiet für eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus. In Art. 4 BZO sind konkrete Voraussetzungen, die mit der Entwicklung des Areals zu erfüllen sind, festgehalten. Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine zulässige Abweichung von der

Grundordnung dar. Die gemäss Gestaltungsplan zulässige Nutzweise (Wohnen, mässig störendes Gewerbe) entspricht der Grundordnung. Im Weiteren befindet sich das gesamte Gestaltungsplangebiet im Hochhausgebiet II der Stadt Zürich (bis 80 m). Sämtliche Hochhäuser sind entlang der Thurgauerstrasse angeordnet und befinden sich hauptsächlich in der Zentrumszone Z6.

#### 4. Allgemein

**Antrag:** Der Öffentliche Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ und der Öffentliche Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ sind zu einem zusammenzufassen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Festsetzung von zwei separaten Gestaltungsplänen verletzt keine Vorschriften von RPG und PBG. Die beiden Gestaltungspläne sichern unabhängig voneinander eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Die Unterteilung hat zum Zweck, die Erfüllung öffentlicher Aufgaben vom Schicksal des benachbarten Gestaltungsplans unabhängig zu machen. Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung zu, in dem für das Schulhaus und den Quartierpark ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt werden kann. Die erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen sind im Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt. In Bezug auf die Vorzone Thurgauerstrasse werden die Voraussetzungen ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens mittels stadtinternen Vereinbarungen, Verträgen, Dienstbarkeiten o.ä. im Rahmen der Neuaufteilung der Landflächen gesichert. In Bezug auf die Grubenackerstrasse besteht keine Abhängigkeit. Die Instandstellung der Grubenackerstrasse erarbeitet das Tiefbauamt in einem separaten Strassenprojekt. Die Gestaltungspläne können unabhängig voneinander bestehen; sie sind unabhängig voneinander rechtmässig.

#### 5. Allgemein

**Antrag:** Die Revision von BZO, Zonenplanänderung und die Genehmigung des Gestaltungsplans sind zeitlich klar hintereinander zu staffeln um die Planbeständigkeit zu wahren. Architekturwettbewerbe sind erst dann auszuschreiben, wenn die notwendigen Grundlagen formell in Kraft sind. Nur so kann die für ein so komplexes und umfangreiches Vorhaben zwingend notwendige Planbeständigkeit geschaffen werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Aus dem Gebot der Beständigkeit eines Nutzungsplans kann nicht abgeleitet werden, dass die Festsetzungen von BZO-Teilrevision 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) und öffentlich aufgelegenen Gestaltungsplänen inklusive Zonenplanänderung zeitlich zu staffeln sind (wie in der Einwendung verlangt). Die Handhabung der Architekturwettbewerbe ist weder Gegenstand der Nutzungsplanung noch des Mitwirkungsverfahrens. Der Zeitpunkt der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs berührt die Planbeständigkeit nicht.



## 6. Allgemein

**Antrag:** Der Gestaltungsplan ist gemäss den Vorgaben der massgebenden Richtpläne zu erstellen. Die vorhandene Freihaltezone ist in der bisherigen Grösse zu belassen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Baudirektion des Kantons Zürich hat im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Gestaltungsplan den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen entspricht. Ein besonderer Eintrag im kantonalen Richtplan ist nicht notwendig, da es sich nicht um eine Baute oder Anlage handelt, welche übergeordnete kantonale Interessen beinhaltet. Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität.

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.

## 7. Allgemein

**Antrag:** Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die geplanten Bauten auf dem Gestaltungsplangebiet wegen Erreichen der massgeblichen Parkplatzzahl von über 500 nach Nr. 11.4 des Anhangs der UVPV durchzuführen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor. Der Schwellenwert für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht überschritten.

Die Überprüfung der Parkplatzberechnung hat die eingesetzten Werte bestätigt. Beim Parkplatz-Bedarf für die Turnhalle wird von einer Doppelnutzung ausgegangen, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen (Richtwerte für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung NORMALBEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).

## 8. Allgemein

**Antrag:** Die Auflage der Gestaltungspläne hat nach der geltenden BZO 91 zu erfolgen. Die BZO Revision 2014 ist noch nicht rechtskräftig.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Gestaltungspläne ermöglichen und gewährleisten eine zweckmässige Ordnung der Bodennutzung, unabhängig davon, ob die BZO 99 oder allenfalls später die BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) in Kraft ist. Anpassungen des Zonenplans, die über die öffentlich aufgelegene Zonenplanänderung Thurgauerstrasse hinausgehen, sind nicht erforderlich. Die BZO 2016 sieht folgende systematischen Anpassungen der BZO im Gebiet Thurgauerstrasse/Grubenacker vor: W2 → W3 und W3 → W4.

## 9. Allgemein

**Antrag:** Der Gestaltungsplan ist gemäss den Vorschlägen des Vereins IG Grubenacker wie folgt grundsätzlich anzupassen (siehe Darstellungen in den Anhängen 1 und 2 zu diesem Formular). Die weiter unten dargestellten Einwendungen sind auch bei grundsätzlicher Anpassung gültig und sind sinngemäss umzusetzen.

1. Die Gebäude inklusive Untergeschosse entlang der Thurgauerstrasse im Bereich A, C-F werden um 8 Meter über die Vorzone und Vorfahrten verschoben. Dadurch entstehen grosszügige Arkaden entlang der Thurgauerstrasse. Das Gebäude im Bereich F, für das kein minimaler Wohnanteil vorgeschrieben ist (Kap. 4.2.2), wird dem Bereich E angefügt und an die Thurgauerstrasse verschoben. Entsprechend werden die Mantellinien und Pflichtbaulinien in den Baubereichen angepasst.
2. Die Gebäude entlang der Grubenackerstrasse werden im Bereich C-E um 4 Meter, mindestens aber 11 Meter von der Parzellengrenze weg, in Richtung Thurgauerstrasse verschoben mit fakultativer Arkadenbildung auf der Hofseite. Die Geschosshöhe entlang der Grubenackerstrasse ist durchgehend auf maximal 4 Geschosse zu beschränken. Entsprechend sind die Mantellinien und Pflichtbaulinien in den Baubereichen anzupassen.
3. Die städtebauliche Situation ist den Strukturen der bestehenden Bauten anzupassen. Die Gebäuderiegel entlang der Grubenackerstrasse sind um 90° abzdrehen, so dass sie senkrecht an die Grubenackerstrasse stossen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorgängig wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen (u.a. Quartierverein, IG Grubenacker) erhoben und in die Aufgabenstellung integriert. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreter/-innen städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexperten/-innen Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quartierverträglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag.

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.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um 3 Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassade (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens 3 Meter zurückversetzt werden)
- Differenzierung der Gebäudehöhe (maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen)
- Ausbildung mindestens drei unterschiedlicher Geschosshöhen

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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sichergestellt werden. Mit der geforderten Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt.

Die beantragten Anpassungen können nicht berücksichtigt werden, weil sie aus städtebaulicher Sicht nicht überzeugen bzw. das im Rahmen eines qualifizierten Planungsprozesses erarbeitete städtebauliche Richtkonzept ungerechtfertigt und wesentlich verändern würden.

#### 10. Zweck (Art. 1)

- Antrag:** Art. 1 ist um einen Absatz zu ergänzen, der aussagt, wie die Mehrwertabgabe aus dem Gestaltungsplan von min. 20 Prozent gemäss RPG geregelt wird.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
- Stellungnahme:** Die Regelung des planungsbedingten Vorteils ist nach geltendem kantonalem Recht nicht Gegenstand von nutzungsplanerischen Vorschriften. Eine allfällige Festsetzung der Mehrwertabgabe würde gemäss Vernehmlassungsentwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (Fassung vom 25.5.2016) in einem separaten Verfahren erfolgen.

#### 11. Zweck (Art. 1)

**Antrag:** Aufnahmen von zwei zusätzlichen Absätzen mit folgendem Wortlaut:  
Abs. 4: Der Gestaltungsplan stellt eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung im ganzen Gebiet zwischen Thurgauerstrasse – Bahnlinie – Schärenmoos- und Eisfeldstrasse sicher und trägt den gewachsenen Strukturen in jeder Hinsicht angemessen Rechnung.  
Abs. 5: Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für zukunftsorientierte Wohnformen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan kann nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereichs formulieren. Das Gebiet entlang der Bahnlinie ist gemäss Gestaltungsplanpflichtperimeter in der BZO nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Die Festlegungen eines öffentlichen Gestaltungsplans müssen sich an den gemäss kantonalem Baugesetz (PBG) geltenden Rahmen halten. Für die Verwendung des Begriffs „zukunftsgerichtete Wohnformen“ besteht keine gesetzliche Grundlage. Die Stadt beabsichtigt jedoch, gemeinsam mit den Baurechtsnehmenden moderne und zukunftsgerichtete Wohnformen zu realisieren. Entsprechende Absichten werden im Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.

#### 12. Zweck (Art. 1 Abs. 2, Bst. c und Art. 33)

**Antrag:** Ergänzen um den kursiven Teil:  
*wird auf dem Areal selbst und den angrenzenden Parzellen eine Entwicklung sichergestellt*, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Art. 2ter GO) orientiert.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan kann nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereichs formulieren. Der Antrag ist gegenstandslos.

*Hinweis:*

*Die Arealentwicklung erfolgt nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft und entspricht damit den Vorgaben der Gemeindeordnung. Entsprechende Zielsetzungen und Anforderungen wurden bereits im Rahmen der Testplanung definiert. Um den Ansprüchen an eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht zu werden, werden energetische und ökologische Anforderungen in den Gestaltungsplänen formuliert sowie die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen geschaffen.*

#### 13. Geltendes Recht (Art. 3)

**Antrag:** Abs. 2 ergänzen um den kursiven Teil:  
*Die Parzellen SE5950 und SE3723 dürfen durch den Gestaltungsplan keine Nachteile erfahren.*

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Mit dem Gestaltungsplan entstehen für die erwähnten Parzellen keine Nachteile. Gemäss Art. 3 Abs. 2 der Vorschriften kommt für die erwähnten Parzellen weiterhin die BZO zur Anwendung. Die beantragte Formulierung ist zu unbestimmt; sie verletzt den Grundsatz der genügenden Bestimmtheit einer Bauvorschrift.

#### 14. Wohnanteil (Art. 5)

**Antrag:** Abändern wie folgt:  
Pro Teilgebiet C-E ist ein minimaler Wohnanteil von 75 Prozent einzuhalten.  
Für das Teilgebiet F ist ein minimaler Wohnanteil von 50 Prozent einzuhalten.  
Für das Teilgebiet A ist kein Wohnanteil festgelegt.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität wird der minimale Wohnanteil bei 60 Prozent angesetzt. Dies entspricht in etwa der Vorgabe aus der Grundordnung (90 % in der Wohnzone, 0 % in der Zentrumszone). Im Teilgebiet ist die Erstellung eines Alterszentrums sowie die Erstellung von Alterswohnungen beabsichtigt, weshalb ein Verzicht auf die Festlegung eines Wohnanteils nicht sinnvoll erscheint. Zudem handelt es sich beim Teilgebiet A um ein einzelnes Hochhaus, weshalb eine reine Gewerbenutzung nicht zweckmässig ist. Hingegen soll beim Teilgebiet F die Option einer reinen Gewerbenutzung ermöglicht werden. Insgesamt soll über das ganze Areal eine Mischnutzung gewährleistet werden. In den Teilgebieten A und C-E wird deshalb ein maximal zulässiger Wohnanteil von 87.5 Prozent festgelegt.

#### 15. Baubereiche mit Mantellinien (Art. 6)

**Antrag:** Ergänzen um einen zusätzlichen Absatz:  
Abs. 4: Die Baubereiche A2, C3, D3, E3 und F haben die Grenzabstandsvorgaben nach Art. 14 BZO (Mehrlängenzuschlag ab 12 Meter Gebäudelänge) einzuhalten.  
Die aufbauenden Dokumente wie z.B. Situationsplan, Bericht sind entsprechend anzupassen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang von der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse zu den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Dabei sind verschiedene Anpassungen zugunsten eines besseren Übergangs vorgenommen worden (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe, teilweise Rückversetzung der Fassaden, Differenzierung der Gebäudehöhen). 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 14 BZO findet gegenüber öffentlichen Strassen keine Anwendung. Es darf auf die Verkehrsbaulinie gebaut werden.

## 16. Baubereiche mit Mantellinien (Art. 6)

**Antrag:** Anpassung der Mantellinie des Gestaltungsplans auf die heute rechtsgültigen BZO 91 Vorschriften.

**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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“.

Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) 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.

Mit dem Gestaltungsplan wird das städtebauliche Konzept nutzungsplanerisch umgesetzt und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung bei einer hohen baulichen Dichte sichergestellt. Dabei darf mit Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83).

## 17. Passerelle (Art. 7), Erschliessung (Art. 25 ff.)

**Antrag:** Das GP-Gebiet ist ungenügend erschlossen. Es bedarf eines durchdachten Erschliessungskonzepts, welches neben „Velo“ und „2000-Watt-Gesellschaft“ auch den nach wie vor gewichtigen motorisierten Individualverkehr miteinschliesst.

In diesem Konzept sind insbesondere mit einer verbindlichen Umsetzungsplanung festzulegen und in Art. 7 und 25 ff. festzuhalten:

1. Der Zugang zur Thurgauerstrasse aus dem bestehenden Quartier via die Eisfeldstrasse (analog heute Einbahnverkehr Quartier auswärts);
2. Die Fussgängerunterführung nach Seebach auf der Höhe der neuen Freihaltezone;
3. Die Verlängerung der Grubenackerstrasse in Richtung Glattalstrasse (als Ersatz für die heutige, äusserst gefährliche Einmündung der Schärenmoosstrasse in die Thurgauerstrasse)
4. Ein Übergang über die Thurgauerstrasse (z.B. Passerelle; wie im vorliegenden Bericht als einzige Massnahme aufgeführt), sofern zuerst eine planungsrechtliche Grundlage ausgearbeitet würde.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Grundlagen für den motorisierten Verkehr inkl. Nachweis der Verkehrsmengen sind im „Verkehrskonzept Thurgauerstrasse West, IBV Hüsler AG“ enthalten (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV: Weitere Grundlagen). Die Erschliessung der Areale wird für den motorisierten Verkehr über die beiden Vorzonen

entlang der Thurgauerstrasse sichergestellt. Das Erschliessungskonzept und die Anbindung an die gemäss Richtplan übergeordnet klassierte Thurgauerstrasse sind mit der zuständigen kantonalen Fachstelle abgesprochen. Mit den Festlegungen in den Gestaltungsplänen wird das Verkehrsregime der Strassen ausserhalb der Perimeter nicht verändert. Für die Grubenacker- und 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. Der Ausbau entlang der Grubenackerstrasse erfolgt zu Lasten der Parzellen des Gestaltungsplans. Eine Verlängerung der Grubenackerstrasse bis zur Glatthalstrasse ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die Zuständigkeit für die im kantonalen Richtplan eingetragene Verkehrsverbindung liegt beim Kanton Zürich. Die Feineschliessung für zu Fuss gehende und Velofahrende ist mit den bestehenden Verbindungen sowie den im Gestaltungsplan vorgesehenen arealinternen Wegverbindungen sichergestellt. Bei der Passerelle über die Thurgauerstrasse und der Verbindung nach Seebach handelt es sich um übergeordnete Anlagen, welche für die hinreichende Feinerschliessung des Gestaltungsplangebiets nicht zwingend erforderlich sind. Querungsmöglichkeiten über die Thurgauerstrasse bestehen bereits heute à Niveau; die Fussgängerunterführung nach Seebach ist im Richtplan enthalten und mit Baulinien gesichert. Für deren Umsetzung wird ein separates Strassenprojekt erarbeitet.

#### 18. Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 9)

**Antrag:** Art. 9 ergänzen um den kursiven Teil:  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, *sofern die Höhenkoten gemäss Art. 10 des Gestaltungsplans sowie Art. 10 der BZO eingehalten werden.* Geringfügige Terrainveränderungen sind erlaubt.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die in Art. 10 Abs. 1 der Vorschriften festgelegten maximalen Höhenkoten sind abschliessend. Die Höhenkoten können durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht verändert werden, weshalb eine Erwähnung in Art. 9 nicht notwendig ist. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gemäss Art. 19 Abs. 1 dahingehend gestaltet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

#### 19. Grundmasse (Art. 10)

**Antrag:** Die Ausnützung ist so festzulegen, dass sie zonenkonform ist.

**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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) 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.

#### 20. Grundmasse (Art. 10)

**Antrag:** Die Geschossflächen in der Tabelle gibt nur die Geschossfläche pro Teilgebiet an und die Flächen für die Gebäude C3, D3 und E3.  
Antrag: Die Berechnungsgrundlage der Geschossflächen ist anhand der Zonenplanänderung pro Teilgebiet zu belegen.  
Die max. Höhenkoten der Baubereiche C3, D3 und E3 sind auf 439 m ü.M. wie im Baubereich A2 zu begrenzen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Festlegung der Geschossflächen in den einzelnen Teilgebieten sowie die maximalen Höhenkoten basieren auf dem städtebaulichen Richtkonzept, das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitet wurde und eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht. Mit dem Gestaltungsplan wird das städtebauliche Konzept nutzungsplanerisch umgesetzt und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung bei einer hohen baulichen Dichte sichergestellt. Eine Zuordnung der Geschossflächen anhand des Zonenplans ist nicht zweckmässig.

#### 21. Grundmasse (Art. 10)

**Antrag:** Abs. 2 ist zu ergänzen um den kursiven Teil:  
Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Untergeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar. *Durch das anrechnen des Untergeschosses darf die Ausnutzung nicht erhöht werden.*

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Ausnutzung sowie die Anrechenbarkeit unterirdischer Geschossflächen ist in Art. 10 Abs. 1 und 2 ausreichend und abschliessend geregelt.

#### 22. Grundmasse (Art. 10), Ökologischer Ausgleich (Art. 35)

**Antrag:** Art. 10, Abs. 4, Bst. b: streichen  
In Art. 35, Abs. 2 die Begehbarkeit streichen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Nutzung der Dachflächen ist aus baurechtlicher Sicht unabhängig von der Berücksichtigung des Antrags immer möglich. Der Gestaltungsplan formuliert gegenüber der Grundordnung keine weitergehenden Rechte. Im Weiteren sollen im Rahmen der Projektierung die unterschiedlichen Interessen (Solartromproduktion, Retention, Dachbegrünung, ökologischer Ausgleich, Nutzung als Terrasse) abgewogen und auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bauträgerschaften bzw. Nutzerinnen und Nutzer abgestimmt werden.



### 23. Geschosszahl (Art. 11)

**Antrag:** Abändern wie folgt:  
Abs. 1 Die Geschosszahl richtet sich nach der BZO (Art. 13).  
Abs. 3 Dachgeschosse sind nicht erlaubt und auch nicht als Vollgeschosse auszubilden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen. Die Gestaltungsplanfestlegungen in Bezug auf die Grundmasse (Baubereiche, Höhe, Geschosszahl, Geschossfläche etc.) sind abschliessend, weshalb keine weiterführenden Vorgaben erforderlich sind. Dachgeschosse sind gemäss Gestaltungsplan-Vorschriften nicht erlaubt.

### 24. Bauweise (Art. 12)

**Antrag:** Ergänzen um den kursiven Teil:  
Die geschlossene Bauweise entlang der Thurgauerstrasse ist zulässig. *Entlang der Grubenackerstrasse ist die geschlossene Bauweise nicht zulässig.*

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Als geschlossen gilt eine Überbauung, bei welcher die Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder an eine Grundstücksgrenze gestellt sind (§ 31, Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung). Diese Möglichkeit zum Grenzbau soll auch entlang der Grubenackerstrasse bestehen. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Dabei sind verschiedene Anpassungen zugunsten eines besseren Übergangs vorgenommen worden (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe, teilweise Rückversetzung der Fassaden, Differenzierung der Gebäudehöhen). 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

### 25. Hochhäuser (Art. 13)

**Antrag:**

1. Der Artikel 13 ist so anzupassen, dass die Vorgaben nach § 284 Abs. 1, 2 und 4 PBG und die Vorgaben und Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten vom November 2001 erfüllt sind.
2. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der Schattenwurf der Überbauung auf dem Areal Thurgauerstrasse inklusive der bereits bestehenden und bewilligten, durch Hochbauten bedingten Schattenwurfes auf die benachbarten Parzellen die vorgegebenen 2 h nicht überschreitet.
3. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die reduzierte Wohnhygiene aufgrund der arealinternen Verschattung trotzdem genügend Mietzinsersatz für einen wirtschaftlichen Betrieb der Überbauung ermöglicht.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

- Stellungnahme:**
1. Die Vorgaben nach § 284 PBG und die Vorgaben aus dem Hochhausleitbild der Stadt Zürich werden erfüllt. Das Baukollegium spricht dem städtebaulichen Konzept eine hohe Qualität zu. Diese Qualität wird massgeblich durch die Rhythmisierung der Bebauung entlang der Thurgauerstrasse mit den vorgeschlagenen Hochhäusern unterschiedlicher Höhe erzeugt. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Hochhäuser führen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV).
  2. Für die rechtliche Beurteilung einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf gemäss § 30 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung sind bestehende oder bewilligte Hochhäuser in der Nachbarschaft nicht zu berücksichtigen. Diese Hochhäuser erbringen je für sich selbst den gesetzlich erforderlichen Schattennachweis. Ein Schattennachweis ist nur für Hochhäuser zu erbringen (Gebäude ab 25 m Höhe).
  3. Die arealinterne Verschattung durch Hochhäuser wurde untersucht. Es hat sich gezeigt, dass die Hochhäuser die nördlich angrenzenden Fassaden nicht wesentlich mehr beeinträchtigen, als eine Überbauung nach Regelbauweise. Die detaillierten gesetzlichen Anforderungen bezüglich Wohnhygiene werden nach Vorliegen der definitiven Projekte, basierend auf der konkreten Nutzungsverteilung sowie Raum- und Grundrissaufteilung, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

#### 26. Zusammenbauen (Art. 14)

**Antrag:** Die Vorgabe ist auf die Bereiche zwischen den Baubereichen A2/A1, C2/C1, D2/D1 und E2/E1 zu begrenzen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Verbindung der Gebäudezeilen zwischen Thurgauer- und Grubenaackerstrasse mit sog. „Bügelbauten“ bildet ein zentrales Element des städtebaulichen Richtkonzepts. Mit den Bügelbauten werden Raumabfolgen sowie drei unterschiedlich nutzbare Wohnhöfen entlang der Promenade erzeugt. Die genauen Abmessungen der Bügelbauten sind im Rahmen der Projektierung zu entwickeln, der Gestaltungsplan definiert keine exakte Vorgabe.

#### 27. Gestaltung (Art. 19)

**Antrag:** Ergänzen mit einem zusätzlichen Absatz:  
Die Umgebungsgestaltung der Teilgebiete A und C-F ist ebenso sorgfältig mit derjenigen des Bereiches B Schulhaus/Park abzustimmen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das den Gestaltungsplänen zugrundeliegende Richtkonzept bildet ein zusammenhängendes Konzept. Aus diesem Grund sind die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark werden die übergeordneten Freiräume (Vorzone Thurgauerstrasse, innere Promenade) konzeptionell in die Bearbeitung miteinbezogen. Die einzelnen Schnittstellen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren und konkretisieren.

#### 28. Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 21)

**Antrag:** Abs. 4 ist ergänzen um den kursiven Teil:  
Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse *sowie bestehende grosse Bäume innerhalb des Gestaltungssperimeters* sind soweit als möglich zu erhalten.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans

**Stellungnahme:** Im Gestaltungsplan sind Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel Stadtklima und Kapitel Freiraum). Im Rahmen des Baubewilligungsprozesses kann dort, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünflächen erhalten oder hergerichtet werden (§ 238 Abs. 3 PBG). Der Bestand und der Ersatz von Bäumen werden in der Planungsphase Projektierung/Bewilligung abgefragt und beurteilt. Sie sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

#### 29. Vorzone Grubenackerstrasse (Art. neu, Situationsplan)

**Antrag:** Der Plan ist mit einer Vorzone Grubenackerstrasse zu ergänzen. Ebenso ist Kapitel D des Berichts mit einem Artikel zu ergänzen, welcher die Gestaltung der Vorzone zur Grubenackerstrasse wie folgt regelt:  
Art. neu Abs. 1: Die im Plan bezeichnete Vorzone Grubenackerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Mischverkehrsfläche zur Erschliessung der benachbarten Parzellen, Parkierung und Anlieferung, sowie als Fuss- und Velowegverbindung.  
Abs. 2: Die Vorzone hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Ein angemessener Anteil ist zu begrünen.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans

**Stellungnahme:** Die Grubenackerstrasse ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters, weshalb der Gestaltungsplan keine entsprechenden Festlegungen formulieren kann.

#### 30. Wohnhöfe (Art. 22)

**Antrag:** Abs. 1 ist wie folgt abzuändern:  
Die Wohnhöfe sind öffentlich zugänglich, dienen der gesamten Wohnbevölkerung der Thurgauerstrasse West und dem Grubenackerquartier.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Wohnhöfe für die Öffentlichkeit ist über die Promenade sichergestellt. Die Höfe selbst sollen vorwiegend der Bewohnerschaft dienen. Hingegen ist der Quartierpark als öffentlicher Freiraum für die Bevölkerung des Quartiers vorgesehen.

#### 31. Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 24)

**Antrag:** Art. 24 Abs. 1 ist um den kursiven Teil zu ergänzen:  
Die Gestaltung der Vorzone *entlang der Thurgauerstrasse, der Grubenackerstrasse* und der Promenade (...)

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans

**Stellungnahme:** Die Grubenackerstrasse ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters, weshalb der Gestaltungsplan keine entsprechenden Festlegungen formulieren kann. Die Gestaltung der Gebäudevorbereiche entlang der Grubenackerstrasse erfolgt im Rahmen der Wettbewerbe für die Teilgebiete A und C-F.

### 32. Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 24)

- Antrag:** Art. 24 Abs. 3 ist um den kursiven Teil zu ergänzen:  
Die konkrete Gestaltung der Vorzone *entlang der Thurgauerstrasse und der Grubenackerstrasse* im unmittelbaren Übergang zu den Baubereichen (...)
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
- Stellungnahme:** Die Grubenackerstrasse ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters, weshalb der Gestaltungsplan keine entsprechenden Festlegungen formulieren kann. Die Gestaltung der Gebäudevorbereiche entlang der Grubenackerstrasse erfolgt im Rahmen der Wettbewerbe für die Teilgebiete A und C-F.

### 33. Motorisierter Individualverkehr (Art. neu)

- Antrag:** Der Gestaltungsplan und das Kapitel E des zugehörigen Berichts sind um einen Artikel betreffend Grubenackerstrasse zu ergänzen:  
Art. neu Abs. 1: Die Grubenackerstrasse wird gemäss den gültigen Vorschriften ausgebaut. Dieser Ausbau erfolgt nicht zu Lasten der privaten Eigentümer.  
Abs. 2: Die bestehende Beschränkung „Zubringerdienst gestattet“ wird beibehalten.  
Abs. 3: 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 des Gestaltungsplans**
- Stellungnahme:** Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“, weshalb für die Strasse keine Festlegungen gemacht werden können. Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. Der Ausbau entlang der Grubenackerstrasse erfolgt zu Lasten der Parzellen des Gestaltungsplans. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung auch die Anordnung der Parkplätze der blauen Zone überprüft. Eine Änderung des bestehenden Verkehrsregimes Tempo 30 auf der Grubenackerstrasse ist nicht vorgesehen. Im Abschnitt der Grubenackerstrasse, welcher durch den Quartierpark führt, ist eine Begegnungszone denkbar und soll im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark geprüft werden.

### 34. Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 27)

- Antrag:** Abs. 2: Für die Berechnung der Maximalanzahl Parkplätze ist von mind. 511 auszugehen.  
Abs. 3 ist wie folgt abzuändern:  
Die Parkplätze (Auto- und Veloabstellplätze) sind im Gestaltungsplanperimeter zu planen, sodass kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr erzeugt wird.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen

eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor. Der Schwellenwert für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht überschritten.

Die Überprüfung der Parkplatzberechnung hat die eingesetzten Werte bestätigt. Beim Parkplatz-Bedarf für die Turnhalle wird von einer Doppelnutzung ausgegangen, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen (Richtwerte für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung NORMALBEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).

Mit der Absicht, bestehende Parkplätze in der in unmittelbarer Nähe gelegenen Tiefgarage des Airgate-Gebäudes mit zu benutzen, wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

### 35. Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 27)

**Antrag:** Einfügen eines neuen Absatzes.  
Abs. neu: Das Parkplatz- und das Erschliessungskonzept dürfen nicht zur Aufhebung der „blauen Zone Parkplätze“ entlang der Grubenackerstrasse in den Bereichen A-F führen.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“, weshalb für die Strasse keine Festlegungen gemacht werden können. 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.

### 36. Reduktion Parkplatzbedarf (Art. 28)

**Antrag:** Auf Art. 28 ist gänzlich zu verzichten.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Möglichkeit zur Reduktion der Pflichtparkplatzzahl für autoarme Nutzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Der Gestaltungsplan stützt sich dabei auf die geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (Art. 8 Abs. 5) und trifft keine weitergehenden Festlegungen.

### 37. Lärmschutz (Art. 32)

**Antrag:** Der Gestaltungsplan sei so zu überarbeiten, dass die Lärmschutzvorgaben des Bundesumweltrechts eingehalten werden.

1. Es ist ein Lärmgutachten einzuholen, welches auf die aktuell geltende Höchstfahrgeschwindigkeit von 60 km/h auf der Thurgauerstrasse auszurichtet ist.
2. Es ist ein Lärmgutachten einzuholen, welches neben dem Strassenlärm auch den Bahnlärm sowie die Bahnlärmreflektion berücksichtigt.
3. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die bestehenden Gebäude (Empfindlichkeitsstufe 2) zwischen Grubenackerstrasse und Bahnlinie durch die neue Überbauung mittelbar keinem zusätzlichen Bahn- und Strassenlärm

(Immissionsgrenzwerte-IGW) durch Reflexion an den neuen Bauten ausgesetzt werden.

4. Es ist mit den Planungswerten nach USG und LSV zu rechnen. Es ist darzulegen, welche baulichen Massnahmen im Einzelfall zu einer Reduktion der massiv überschrittenen Planungswerten führen soll.
5. Die Baustellenzufahrten im ganzen Gestaltungsplanperimeter haben über die Thurgauerstrasse zu erfolgen.

**Entscheid:** Antrag teilweise berücksichtigt

**Stellungnahme:**

1. Gemäss Entscheid des Stadtrats vom 21. Juni 2017 wird die Höchstgeschwindigkeit auf der Thurgauerstrasse von 60 auf 50 km/h reduziert, weshalb eine Ergänzung des Lärmgutachtens obsolet ist.
- 2./3. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten 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 Grubenaackerstrasse haben Untersuchungen gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrserschliessung direkt ab der Thurgauerstrasse erfährt die Grubenaackerstrasse keinen Mehrverkehr bzw. keine zusätzliche Lärmbelastung. Das bestehende Quartier wird durch die geplanten Neubauten vom Strassenlärm der Thurgauerstrasse besser abgeschirmt.
4. Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte.
5. Für Aussagen zur Baustellenerschliessung ist der Zeitpunkt noch zu früh. Diese hängt von verschiedenen Rahmenbedingungen ab. Grundsätzlich soll die Baustellenerschliessung soweit möglich über die Vorzone Thurgauerstrasse erfolgen.

### 38. Energie (Art. 33)

**Antrag:** Der Art. 33 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. Zudem sind bei Grundwasserabsenkungen die Rissprotokolle aller Gebäude bis zum Bahndamm zu erstellen.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** 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 Gestaltungsplan sind keine spezifischen Vorgaben zu berücksichtigen.

Die Sicherstellung des Istzustands (Rissprotokolle) gehört zum Standardvorgehen der Stadt Zürich bei Bauvorhaben und wird zu gegebenem Zeitpunkt in die Wege geleitet. Im Gestaltungsplan sind keine Vorgaben zu berücksichtigen.

#### 39. Energie (Art. 33)

**Antrag:** Eine Berechnung der Mehrbeschattung der bereits bestehenden Solaranlagen ist nachzureichen. Die Eigentümer sollen einen finanziellen Ausgleich für höhere Heizkosten sowie die dauernde Minderleistung der Solaranlagen und allenfalls Umrüstung auf alternative Energien erhalten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Für Ausgleichsleistungen fehlt die gesetzliche Grundlage.

#### 40. Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 35)

**Antrag:** Im vorliegenden Gestaltungsplan ist konkret nachzuweisen, wie der Art. 35 umgesetzt wird: Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Natur- und Heimatschutzgesetzes und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 des Planungs- und Baugesetzes zu optimieren.

Insbesondere ist nachzuweisen, wie der Lebensraum von schützenswerten Tieren (z.B. Igel, Greifvögel, Stadtfüchse) erhalten und wie der gewachsene Baumbestand erhalten oder ersetzt wird.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der konkrete Nachweis, wie die Vorschrift zum ökologischen Ausgleich umgesetzt wird, muss erst im Rahmen der Bauprojekte erbracht werden. Im Gestaltungsplan werden lediglich die baurechtlichen Bestimmungen festgehalten. Weitergehende Hinweise sind im Bericht nach Art. 47 RPV enthalten.

#### 41. Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 35)

**Antrag:** Der bestehende Grossbaumbestand in den Gebieten A bis F ist zu dokumentieren. Für die Stadt Zürich als Eigentümerin, sollen die gleichen Auflagen gelten, wie für private Eigentümer.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Gestaltungsplan sind Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel Stadtklima und Kapitel Freiraum). Im Rahmen des Baubewilligungsprozesses kann dort, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünflächen erhalten oder hergerichtet werden (§ 238 Abs. 3 PBG). Der Bestand und der Ersatz von Bäumen werden in der Planungsphase Projektierung/Bewilligung abgefragt und beurteilt. Sie sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

**42. Wohn- und Gewerbeflächen (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 1.3.1)**

**Antrag:** Die Vergabe an ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger ist zu ergänzen mit der Möglichkeit, andere preisgünstige Wohn- und Gewerbebauträger zu berücksichtigen, falls diese ein überzeugendes Konzept vorlegen.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Bericht wird entsprechend angepasst.

**43. Quartier Grubenacker (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.2.4)**

**Antrag:** Der dritte Absatz ist entweder wegzulassen oder mit einem belastbaren Befragungsergebnis zu unterlegen.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Bericht wird entsprechend angepasst.

**44. Übergeordnete Planungsgrundlagen (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.3.4)**

**Antrag:** Das Kapitel ist mit dem MIV zu ergänzen.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im erwähnten Kapitel des Berichts nach Art. 47 wird erläutert, dass der kommunale Verkehrsplan MIV im Umfeld des Gestaltungsplans keine Festlegungen enthält.  
Zur besseren Verständlichkeit wird das Kapitel mit einem entsprechenden Ausschnitt des Verkehrsplans ergänzt. Anpassungen am Verkehrsregime der bestehenden Strassen im Quartier sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

**45. Parkierungskonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.5.4)**

**Antrag:** Die Parkplatzstandorte sind nochmal zu überarbeiten und innerhalb des Gestaltungsplanperimeters festzulegen.  
Die freie Kapazität im Airgate-Parking ist primär für die Region Thurgauerstrasse Ost zu nutzen um nicht noch mehr Verkehr auf die Thurgauerstrasse zu verursachen (2000 Watt Vorgabe).

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Gemäss Art. 7 Abs. 7 der Parkplatzverordnung ist es zulässig, Pflichtparkplätze innerhalb eines Umkreises von 300 m nachzuweisen. Im Rahmen des Verkehrskonzepts wurde die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.

**46. Entwässerung (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.5.8)**

**Antrag:** Es ist zu prüfen ob Regenwasser-Nutzungsanlagen ökologisch und ökonomisch sinnvoll sind.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Zur Sicherstellung eines den Vorgaben von Entsorgung + Recycling Zürich entsprechenden Versickerungskonzepts wurde parallel zur Gestaltungsplanerarbeitung ein Flächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet die Ermittlung der anfallenden Regenwassermengen und der resultierenden



Abflüsse, die Festlegung der Art der Entwässerung für alle Flächen sowie die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, einen möglichst grossen Teil der Flächen vor Ort durch lokale Versickerung zu entwässern. Im Gestaltungsplan werden diesbezüglich stufengerechte Festlegungen getroffen (z.B. Anteil unversiegelte Fläche je Teilgebiet).

#### **47. Altlasten (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.6.8)**

**Antrag:** Es ist aufzuzeigen, wie die Beseitigung des belasteten Materials und der Altlasten (sanierungsbedürftiges Material) 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**

**Stellungnahme:** Die Altlastenentsorgung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. 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 Kostangaben erstellt werden.

#### **48. Abfallentsorgung (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A2)**

**Antrag:** Die Hauptentsorgung des Gestaltungsplanperimeters hat durch die Vorzone zu erfolgen. Der Standort der UFC Altstoffsammelstelle ist in der Vorzone zu platzieren. Die Errichtung von UFC entlang der Grubenackerstrasse zur Mitbenutzung durch die bisherigen Anwohner ist zu prüfen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Entlang der Grubenackerstrasse wurden Standorte für Unterflurcontainer geprüft. Aufgrund der engen Platzverhältnisse konnten verschiedene Rahmenbedingungen bezüglich der Zu-/Wegfahrt eines Entsorgungsfahrzeugs nicht erfüllt werden bzw. dies hätte einen Abbau von Parkplätzen in der blauen Zone zur Folge gehabt. Aus diesem Grund ist die Entsorgung des Gebiets entlang der Grubenackerstrasse (Baubereiche C3, D3 und E3) mit Rollcontainern vorgesehen. Eine allfällige Mitbenutzung von Unterflurcontainer in der Vorzone ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

#### **49. Situationsplan, Massstab 1:1'000 (Schnitte)**

**Antrag:** Die Höhenquoten im Schnitt D-D Haus D3 sind von den bezeichneten 488.00 m ü.M auf 439.00 m ü.M. zu senken.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die fehlerhafte Kote im Schnitt D-D für den Baubereich D3 wird entsprechend den Gestaltungsplan-Vorschriften korrigiert. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde der städtebauliche Übergang zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Dabei wird auch eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter vorgenommen. Anstelle von 448.00 m ü.M. beträgt die Kote neu 445.00 m ü.M.

#### **50. Situationsplan, Massstab 1:1'000**

**Antrag:** Die Grubenackerstrasse im Bereich der neuen Freihaltezone ist gemäss dem Situationsplan zu führen und nicht wie im Bericht Anhang A1 Richtkonzeptpläne dargestellt.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Linienführung der Grubenackerstrasse im Richtkonzept entfaltet keine Verbindlichkeit. Die Strassenführung gemäss Richtkonzept stellt eine optionale Linienführung dar. Der konkrete Strassenverlauf im Bereich der Freihaltezone wird im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark bestimmt.

#### 51. Städtebauliches Richtkonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A1)

**Antrag:** Der Baubereich B (Schulhaus) ist mit dem Baubereich C abzutauschen. Die Verlegung der Mantellinien der Hochhäuser ist zu prüfen.

**Entscheid:** Antrag 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. 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 Primarschüler, die aus dem Gebiet Leutschenbach erwartet werden, prüft das Tiefbauamt die Erstellung einer Überführung. Alternativ wird der ebenerdige Fussgängerübergang nachgerüstet (Lichtsignal, Schleuse).

#### 52. Städtebauliches Richtkonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A1)

**Antrag:** Die isometrischen Pläne sind nicht mit dem eingereichten Situationsplan kongruent und sind zu bereinigen.

**Entscheid:** Antrag berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die isometrischen Abbildungen werden überprüft und angepasst.

## 3.2 Sammeleinwendung

### 1. Allgemein

**Antrag:** Es sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor. Der Schwellenwert für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht überschritten. Die Überprüfung der Parkplatzberechnung hat die eingesetzten Werte bestätigt. Beim Parkplatz-Bedarf für die Turnhalle wird von einer Doppelnutzung ausgegangen, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen (Richtwerte für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung NORMALBEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).

### 2. Allgemein

**Antrag:** Es sei ein rechtsgenügendes Lärmgutachten einzuholen, welches sämtliche Lärmquellen inkl. Strasse und Bahn berücksichtigt, mit der derzeit geltenden Höchstgeschwindigkeit von 60 Km/h auf der Thurgauerstrasse rechnet, in der Mitte des lärmempfindlichen Raumes bei offenem Fenster zur lärmgewandten Seite kalkuliert und sich an den Planungswerten nach LSV ausrichtet.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Gemäss Entscheid des Stadtrats vom 21. Juni 2017 wird die Höchstgeschwindigkeit auf der Thurgauerstrasse von 60 auf 50 km/h reduziert, weshalb eine Ergänzung des Lärmgutachtens obsolet ist. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten 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 und das Lärmgutachten entsprechend ergänzt. 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. Im Weiteren wurden die Grundrisse des Richtkonzepts gemäss kantonaler Vollzugspraxis überarbeitet und mit den entsprechenden städtischen und kantonalen Fachstellen überprüft. Dabei ist die Bewilligungsfähigkeit in Aussicht gestellt worden.

### 3. Allgemein

**Antrag:** Die GP Teilgebiete A und C-F und GP Teilgebiet B seien zu vereinen und erneut aufzulegen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Festsetzung von zwei separaten Gestaltungsplänen verletzt keine Vorschriften von RPG und PBG. Die beiden Gestaltungspläne sichern unabhängig voneinander eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Die Unterteilung hat zum Zweck, die Erfüllung öffentlicher Aufgaben vom Schicksal des benachbarten Gestaltungsplans unabhängig zu machen.

Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung zu, in dem für das Schulhaus und den Quartierpark ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt werden kann. Die erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen sind im Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt. In Bezug auf die Vorzone Thurgauerstrasse werden die Voraussetzungen ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens mittels stadtinternen Vereinbarungen, Verträgen, Dienstbarkeiten o.ä. im Rahmen der Neuaufteilung der Landflächen gesichert. In Bezug auf die Grubenackerstrasse besteht keine Abhängigkeit. Die Instandstellung der Grubenackerstrasse erarbeitet das Tiefbauamt in einem separaten Strassenprojekt. Die Gestaltungspläne können unabhängig voneinander bestehen; sie sind unabhängig voneinander rechtmässig.

### 4. Allgemein

**Antrag:** Es sei richtplankonform zu planen.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Dies hat die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bestätigt. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord und ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Gemäss übergeordneten Planungsgrundlagen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV) eignet sich das Gebiet für eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens vorgängig zur Sondernutzungsplanung erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorab wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen (u.a. Quartier- und Gewerbeverein, IG Grubenacker) erhoben und in die Aufgabenstellung integriert. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreterinnen und Vertretern städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexpertinnen und Fachexperten Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als

Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Darüber hinaus stellte die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung fest, dass ein Konzept vorliegt, das dem Ort gerecht wird und auf die den Planungssperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine zulässige Abweichung von der Grundordnung dar. Die gemäss Gestaltungsplan zulässige Nutzweise (Wohnen, mässig störendes Gewerbe) entspricht der Grundordnung. Im Weiteren befindet sich das gesamte Gestaltungsplangebiet im Hochhausgebiet II der Stadt Zürich (bis 80 m).

Im Vorfeld der Testplanung und der Sondernutzungsplanung wurden zudem «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 Erschliessungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.

## 5. Allgemein

**Antrag:** Es sei auf der Seite der Grubenackerstrasse auf die geschlossene Bauweise zu verzichten und die Baukörper um 90° abgedreht anzuordnen, sodass sie senkrecht an die Grubenackerstrasse stossen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorgängig wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen (u.a. Quartierverein, IG Grubenacker) erhoben und in die Aufgabenstellung integriert. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreter/-innen städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexperten/-innen Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quartierverträglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag.

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.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um 3 Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassade (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens 3 Meter zurückversetzt werden)
- Differenzierung der Gebäudehöhe (maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen)
- Ausbildung mindestens drei unterschiedlicher Geschosshöhen

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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

Gemäss Art. Abs. 4 BZO müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sichergestellt werden. Mit der geforderten Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt.

Die beantragten Anpassungen können nicht berücksichtigt werden, weil sie aus städtebaulicher Sicht nicht überzeugen bzw. das im Rahmen eines qualifizierten Planungsprozesses erarbeitete städtebauliche Richtkonzept ungerechtfertigt und wesentlich verändern würden.

## 6. Allgemein

**Antrag:** Es sei ein rechtsgenügendes Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Dabei sei dem MIV erhöhtes Gewicht beizumessen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Bereits im Vorfeld der Testplanung und der Sondernutzungsplanung wurden «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14.12.2012; vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Weitere Grundlagen). 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 Erschliessungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umliegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft. Gemäss kantonaler Vorprüfung ist die Erschliessung des Areals über die Vorzone Thurgauerstrasse zweckmässig und die Parkplatzberechnung sowie die Herleitung des Fahrtenaufkommens sind nachvollziehbar und plausibel.

## 7. Allgemein

**Antrag:** Es sei grundeigentümergebunden festzusetzen, dass die Planungswerte gemäss LSV auch im nachgehenden Baubewilligungsverfahren für den gesamten Gestaltungsplanperimeter massgebend und zu berücksichtigen sind (sog. „Lärmgestaltungsplan“).

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV.

## 8. Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

**Antrag:** Abs. 3: (Im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der beiden Gestaltungspläne)

Der Gestaltungsplan gliedert sich in die Teilgebiete A-F:

- a. Teilgebiet A: umfassend die Baubereiche A1-A2
- b. Teilgebiet B: umfassend die Teilgebiete B1-B2
- c. Teilgebiet C: umfassend die Teilgebiete C1-C4
- d. Teilgebiet D: umfassend die Baubereiche D1-D4
- e. Teilgebiet E: umfassend die Baubereiche E1-E5
- f. Teilgebiet F: umfassend die Baubereiche F1-F2

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Festsetzung von zwei separaten Gestaltungsplänen verletzt keine Vorschriften von RPG und PBG. Die beiden Gestaltungspläne sichern unabhängig voneinander eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Die Unterteilung hat zum Zweck, die Erfüllung öffentlicher Aufgaben vom Schicksal des benachbarten Gestaltungsplans unabhängig zu machen.

Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung zu, in dem für das Schulhaus und den Quartierpark ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt werden kann. Die erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen sind im Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt. In Bezug auf die Vorzone Thurgauerstrasse werden die Voraussetzungen ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens mittels stadtinternen Vereinbarungen, Verträgen, Dienstbarkeiten o.ä. im Rahmen der Neuaufteilung der Landflächen gesichert. In Bezug auf die Grubenackerstrasse besteht keine Abhängigkeit. Die Instandstellung der Grubenackerstrasse erarbeitet das Tiefbauamt in einem separaten Strassenprojekt. Die Gestaltungspläne können unabhängig voneinander bestehen; sie sind unabhängig voneinander rechtmässig.

## 9. Geltendes Recht (Art. 3)

**Antrag:** Abs. 3 ergänzen: (...) suspendiert. Die zulässige Gebäudehöhe nach der Regelbauweise ist jedoch als Referenzwert heranzuziehen.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 u.a. durch Folgendes aus: Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter bzw. um ein Vollgeschoss. Die Höhenreduktion führt zu einer räumlichen Aufweitung und Entspannung und verringert die Beschattung der Nachbarschaft. Darüber hinaus werden mit der Herabsetzung der maximalen Höhenkote auch die kantonalen Vorgaben gemäss PBG § 279 Abs. 2 erfüllt (Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe).

<b>10.</b>	<b>Bauten und Anlagen (Art. 19)</b>
<b>Antrag:</b>	Abs. 1: Ergänzen: (...) Dachlandschaft, Dachaufbauten, Abgrabungen (...)
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Dachaufbauten sind ein Bestandteil der Dachlandschaft. Eine Ergänzung der Aufzählung ist unnötig.
<b>11.</b>	<b>Dachgestaltung (Art. 20)</b>
<b>Antrag:</b>	Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich <i>und wirtschaftlich tragbar zwingend</i> zusammenzufassen.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Die Gestaltungsvorschrift bezweckt die Zusammenfassung der technischen bedingten Dachaufbauten. Die vorgeschlagene Ergänzung betreffend die wirtschaftliche Tragbarkeit kann übernommen werden.
<b>12.</b>	<b>Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 21)</b>
<b>Antrag:</b>	Abs. 2: In der Vorzone <i>zur Thurgauerstrasse</i> sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie und gewerbliche Nebennutzungen zulässig.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Die in Art. 21 Abs. 2 erwähnte und im Situationsplan bezeichnete Vorzone bezieht sich auf die Thurgauerstrasse. Die Vorschriften werden entsprechend präzisiert.
<b>13.</b>	<b>Motorisierter Individualverkehr (Art. 26)</b>
<b>Antrag:</b>	Abs.1 und 2 sind zu streichen. Es sind Alternativen auszuarbeiten, welche dem motorisierten Individualverkehr Rechnung tragen.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Bereits im Vorfeld der Testplanung und der Sondernutzungsplanung wurden «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14.12.2012; vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Weitere Grundlagen). 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 Erschliessungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft. Die Erschliessung über die Thurgauerstrasse entspricht einer Vorgabe des Kantons. Die Anordnung einer parallel zur Thurgauerstrasse verlaufende Nebenfahrbahn (Einbahn) ist zweckmässig und erfüllt die verschiedenen Anforderungen.
<b>14.</b>	<b>Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 27)</b>
<b>Antrag:</b>	Abs. 2 neu: Den Nutzungen in den Teilgebieten A-F dürfen maximal 511 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird basierend auf der Parkplatzverordnung für den Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ auf maximal 485 Parkplätze begrenzt (Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“: max. 15 Parkplätze). Die Überprüfung der Parkplatzberechnung hat die eingesetzten Werte bestätigt.



Beim Parkplatz-Bedarf für die Turnhalle wird von einer Doppelnutzung ausgegangen, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen (Richtwerte für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung NORMAL-BEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).

#### 15. **Abstellplätze in der Vorzone (Art. 29)**

**Antrag:** Art. 29 ist zu streichen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Begrenzung der zulässigen Parkplatzzahl ist zur Sicherstellung einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in der Vorzone erforderlich.

#### 16. **Lärmschutz (Art. 32)**

**Antrag:** Art. 32 ist zu streichen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Gemäss Art. 44 der Lärmschutzverordnung hat die Nutzungsplanung die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu regeln.

#### 17. **Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 33)**

**Antrag:** Abs. 4 ist zu ergänzen: Dabei ist ein Interessenausgleich mit den Anliegen der Solarstromproduktion sowie mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulich und ästhetisch besonders guten Gestaltung vorzunehmen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Gemäss kantonaler Vorprüfung muss die Vorschrift gestrichen werden (fehlende gesetzliche Grundlage).

### 3.3 **Einzeleinwendungen**

#### 1.1 **Allgemein**

**Antrag:** Der Gestaltungsplan ist zu überarbeiten. Dabei ist ein deutlich besserer städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 anzustreben. Insbesondere ist die Gebäudehöhe entlang der Grubenackerstrasse zu reduzieren.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch folgendes aus:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um 3 Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassade (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens 3 Meter zurückversetzt werden)

- Differenzierung der Gebäudehöhe (maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen)
- Ausbildung mindestens drei unterschiedlicher Geschosshöhen

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.

Nicht nur mit der Reduktion der Gebäudehöhe, sondern auch mit den Vorgaben zur Höhendifferenzierung wird eine Aufteilung der Baukörper in kleinteiligere Volumen erreicht. Durch das geforderte Zurückspringen zur Baulinie wird die Länge der einzelnen Volumen auch im Grundriss gebrochen und eine Verzahnung mit der Umgebung und eine Annäherung an den Massstab der kleinteiligen Bebauung in der Nachbarschaft bewirkt. Insbesondere die Höhenreduktion führt zu einer räumlichen Aufweitung und Entspannung und verringert die Beschattung der Nachbarschaft. Darüber hinaus werden mit der Herabsetzung der maximalen Höhenkote auch die kantonalen Vorgaben gemäss PBG § 279 Abs. 2 erfüllt (Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe).

Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sichergestellt werden. Mit der geforderten Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt.

Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert. Das Baukollegium erachtet die aufgrund der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des Übergangs zur Nachbarschaft als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quatiervetraglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag.

## 1.2 Bauweise (Art. 12)

**Antrag:** Der Artikel sei um den kursiven Teil zu ergänzen: Die geschlossene Bauweise entlang der Thurgauerstrasse ist zulässig. *Entlang der Grubenackerstrasse ist die geschlossene Bauweise nicht zulässig.*

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang von der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse zu den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um 3 Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassade (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens 3 Meter zurückversetzt werden)

- Differenzierung der Gebäudehöhe (maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen)
- Ausbildung mindestens drei unterschiedlicher Geschosshöhen

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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

### 1.3 Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 21)

**Antrag:** Ergänzung von Abs. 4 um den kursiven Teil: Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse *sowie bestehende grosse Bäume innerhalb des Gestaltungsperimeters* sind soweit als möglich zu erhalten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Gestaltungsplan sind Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. Stadtklima und Kap. Freiraum). Im Rahmen des Baubewilligungsprozesses kann dort, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünflächen erhalten oder hergerichtet werden (§ 238 Abs. 3 PBG). Der Bestand und der Ersatz von Bäumen werden in der Planungsphase Projektierung/Bewilligung abgefragt und beurteilt. Sie sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

### 1.4 Motorisierter Individualverkehr (Art. neu)

**Antrag:** Der Gestaltungsplan und das Kapitel E des zugehörigen Berichts sind um einen Artikel betreffend die Grubenackerstrasse zu ergänzen:  
Art. neu Abs. 1: Die Grubenackerstrasse wird gemäss den gültigen Vorschriften ausgebaut. Dieser Ausbau erfolgt nicht zu Lasten der privaten Eigentümer.  
Abs. 2: Die bestehende Beschränkung „Zubringerdienst gestattet“ wird beibehalten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“, weshalb für die Strasse keine Festlegungen gemacht werden können. Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. Der Ausbau entlang der Grubenackerstrasse erfolgt zu Lasten der Parzellen des Gestaltungsplans.

### 1.5 Lärmschutz (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A3)

**Antrag:** Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die bestehenden Gebäude zwischen Grubenackerstrasse und Bahnlinie durch die neue Überbauung mittelbar keinem zusätzlichen Bahn- und Strassenlärm, insbesondere durch Schallreflexion, ausgesetzt werden. Für die Fassaden der Neubauten sind bauliche und gestalterische Massnahmen zu ergreifen um die Immissionen unterhalb der Grenzwerte zu halten. Die Baustellenzufahrten im ganzen Gestaltungsplan-Perimeter sind über die Thurgauerstrasse festzulegen.

**Entscheid:** Antrag berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Lärmsanierung des entsprechenden Bahnabschnitts ist durch die SBB abgeschlossen worden. Es wurden 2 m hohe Lärmschutzwände erstellt. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten 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. Für Aussagen zur Baustellenerschliessung ist der Zeitpunkt noch zu früh. Diese hängt von verschiedenen Rahmenbedingungen ab. Grundsätzlich soll die Baustellenerschliessung soweit möglich über die Vorzone Thurgauerstrasse erfolgen.

#### 1.6 Wohn- und Gewerbeflächen (Bericht nach Art. 47 RPV)

**Antrag:** Die Vergabe an ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger ist zu ergänzen mit der Vorgabe, eine gute Durchmischung der künftigen Bewohnerschaft zu gewährleisten.

**Entscheid:** Antrag berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Stadt Zürich strebt im Sinne einer hohen Lebensqualität eine gute soziale Durchmischung an. Der Bericht Art. 47 RPV wird entsprechend ergänzt.

#### 1.7 Fuss- und Veloverkehr (Bericht nach Art. 47 RPV)

**Antrag:** Die ausserhalb des GP-Perimeters vorgesehene Fussgänger- und Velopassage zwischen Grubenackerstrasse (bzw. Quartierpark) und Raum Seebacherplatz ist zwingend in die Planung zu integrieren und nach dem aktuellen Stand der Benutzerfreundlichkeit zu planen. Dabei ist zu prüfen, die genaue Linienführung soweit möglich nach Süd-Westen, durch den Quartierpark zu verlegen, wie dies im „Agglomerationsprogramm Stadt Zürich – Glattal, 3. Generation“ des Kantons Zürich (Vernehmlassung 09.05. bis 20.06.2016) skizziert ist.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans

**Stellungnahme:** Die geplante Unterführung nach Seebach liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans. Die Verbindung ist bereits mit rechtskräftigen Baulinien gesichert. Die Lage der geplanten Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr entspricht dem Eintrag im kommunalen Verkehrsplan. Für den Bau der Verbindung erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt.

### 1.8 Stadtklima (Bericht nach Art. 47 RPV)

**Antrag:** Die aufgeführten kompensatorischen Massnahmen sind mit hoher Priorität und konsequent umzusetzen.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Mit dem Gestaltungsplan werden stufengerecht verschiedene Massnahmen planungsrechtlich umgesetzt:

- Einschränkung Unterbauung ausserhalb Baubereiche (Art. 8 Abs. 1)
- Einschränkung Unterbauung Wohnhöfe (Art. 8 Abs. 2)
- Begrünung Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 21 Abs. 2)
- Erhalt Strassenbäume entlang Thurgauerstrasse (Art. 21 Abs. 4)
- Baumpflanzungen in den Wohnhöfen (Art. 22 Abs. 2)
- Beschränkung/Reduktion Parkplatzzahl (Art. 28)
- Dachbegrünung (Art. 35 Abs. 2)
- Anteile unversiegelter Flächen (Art. 35 Abs. 3)

Die Umsetzung weiterer Massnahmen liegt in der Verantwortung der Projektentwicklung sowie der zuständigen Baubewilligungsbehörde.

### 1.9 Städtebauliches Richtkonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A1)

**Antrag:** Für den Quartierpark sind eine quartierverträgliche Gestaltung und ein ebensolcher Betrieb zu sicherzustellen, namentlich mit Bezug auf die Auswirkungen bezüglich Luft (Rauch von Feuerstellen etc.), Lärm (Musikgeräte etc.) und Sicherheit (Drogen etc.). Dies betrifft insbesondere die Distanzen emissions-trächtiger Einrichtungen zu den benachbarten bestehenden und neuen Wohnbauten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Der Quartierpark ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“.

*Hinweis:*

*Der Quartierpark soll sowohl baulich als auch betrieblich so gestaltet werden, dass seine Nutzung im Einklang mit den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung steht. Zu diesem Zweck wurde durch die Stadt Zürich gemeinsam mit der Spurgruppe „Grünes Seebach“ ein sog. Parkprofil erarbeitet, welches u.a. die Quartierverträglichkeit beinhaltet. Das Parkprofil ist integraler Bestandteil der Aufgabenstellung für den Wettbewerb für den Quartierpark.*

### 1.10 Schützenhaus (Art. neu)

**Antrag:** Das alte Schützenhaus Seebach, welches heute durch den Familiengarten-Verein genutzt wird, soll erhalten und in die künftige Nutzung(-en) integriert werden.

Vorschlag für einen Art. 14 Abs. 4: Das ehemalige Schützenhaus aus dem Jahr 1900 ist als Zeitzeuge zu erhalten und in die Planung einzubeziehen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Der Quartierpark ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“.

*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 betrieblich und gestalterisch 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).*

## 2.1 Baubereiche mit Mantellinien

**Antrag:** Festlegung von Baufeldern mit grösserem Gestaltungsspielraum.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Um den Gestaltungsspielraum zu erhöhen, wurden die Gestaltungsplan-Festlegungen überprüft und zugunsten eines höheren Spielraums verschiedene Anpassungen vorgenommen:

- Baubereichserweiterung ab einer Höhe von 10.50 m ab gestaltetem Boden zur Thurgauerstrasse in den Baubereichen C2, D2 und E2
- Aufhebung Pflichtbaulinien in den Baubereichen C2, D2 und E2
- Vergrößerung der Baubereiche D2 und E2 gegenüber dem Hof (Vereinheitlichung mit Baubereich C2)

Mit diesen Anpassungen wird der Spielraum weiter erhöht, indem die Verlagerung von Baumasse innerhalb der Mantellinien mit einem grösseren Anordnungsspielraum ausgestattet wird.

## 2.2 Wohnanteil

**Antrag:** Der Anteil an Wohnungen in Hochhäusern ist markant zu reduzieren.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Bis heute sind drei kommunale Wohnsiedlungen mit Hochhäusern in Betrieb (Wohnsiedlungen Lochergut, Hardau und Unteraffoltern II). Diese verfügen über einen Anteil an subventionierten Wohnungen und hatten dementsprechend die damaligen kantonalen Investitionslimiten einzuhalten. Aktuell ist eine neue Wohnsiedlung mit Hochhausanteil in Planung (Wohnsiedlung Letzibach D mit den Bauträgern Liegenschaftenverwaltung, Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich und Stiftung für kinderreiche Familien) in denen subventionierte Wohnungen geplant sind und dementsprechend die maximalen Erstellungskosten des Kantons einzuhalten sind.

Um die Mehrkosten bei der Erstellung eines Hochhauses auffangen zu können, darf der Anteil der Wohnfläche im Hochhaus nicht mehr als die Hälfte der gesamten projektierten Wohnfläche betragen, d.h. 50 Prozent oder mehr der Wohnfläche sind in Regelbauten (< 30 m Gebäudehöhe: keine erhöhter Brandschutzvorschriften) zu realisieren. Das Richtkonzept Thurgauerstrasse weist einen Anteil von 46 Prozent in Hochhäusern aus, davon ist rund ein Drittel für ein städtisches Alterszentrum und für Alterswohnungen vorgesehen (Hochhaus im Teilgebiet A). Eine abschliessende, detaillierte Kostenrechnung kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorprojekts erstellt werden.

## 2.3 Wohnhöfe

**Antrag:** Die Wohnhöfe sollen vergrössert und differenzierter gestaltet werden. An die öffentliche Promenade sind attraktive, publikumsintensive Nutzungen mit Schwerpunkten anzulagern.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die drei Wohnhöfe weisen ein grosses Potenzial für eine differenzierte Gestaltung für gemeinschaftliche oder teilweise private Nutzungen auf. Im Rahmen des Richtkonzepts wurden konkrete Vorstellungen einer möglichen Hofgestaltung entwickelt. Die detaillierte Gestaltung erfolgt jedoch erst im Rahmen der Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit der zukünftigen Bau-trägerschaft sowie deren Raumprogramm und Vorstellungen zur Erdgeschoss-nutzung. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zu den Erdgeschossnutzungen über das gesamte Areal zu erstellen, so dass ent-sprechende Erkenntnisse und Vorgaben in den Wettbewerben aufgenommen werden können. In Bezug auf die Nutzung der inneren Promenade ist es beab-sichtigt, dass diese einen intimeren Charakter aufweist und gemeinsam mit den Wohnhöfen in erster Linie der gemeinschaftlichen Nutzung dient, im Ge-gensatz zur Vorzone, welche einen öffentlichen Charakter aufweist.  
Eine Überprüfung der Besonnung und Beschattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nachmittag aufweisen. Mit der Reduktion um ein Vollge-schoss in den rückwärtigen Baubereichen C3, D3 und E3 wird die Belichtung der Höfe weiter verbessert. Zudem werden die Mantellinien zur Thurgau-erstrasse mit grösserer Flexibilität ausgestattet, so dass eine Verlagerung der Baumasse zugunsten der Höfe bzw. ein geringerer Fussabdruck der Gebäude möglich ist (Im Gestaltungsplan werden minimale Flächen für die Höfe gesi-chert. Bezüglich Fussabdruck der Gebäude sind letztlich die Trägerschaften bzw. die Wettbewerbsverfahren/Projektierung massgebend).  
Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozes-sen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Damit entstehen zusätzliche Spielräume zugunsten grösserer Hofbereiche. Im Teil-gebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude themati-siert werden.

#### 2.4 Dachaufbauten, Dachflächen

**Antrag:** Dachaufbauten für die hindernisfreie Erschliessung der Dachflächen und Nut-zungen auf den Dachflächen für die Bewohnenden sollten zulässig sein.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellung-nahme:** Die Zugänglichkeit der Dachflächen ist innerhalb des Gestaltungsplan-Mantels sichergestellt. Darüber hinaus sind - mit Ausnahme von technischen Aufbauten - keine weiteren Aufbauten möglich. Durch die differenzierten Gebäudehöhen bietet das Bauungskonzept jedoch gute Voraussetzungen, direkte Zugänge aus den Häusern auf die „Terrassen“ vorzusehen, womit auch ein hindernis-freier Zugang gewährleistet ist.

#### 3.1 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Verschieben und Verkleinern der Baukörper, bis die Höfe eine angemessene Grösse und Belichtung erreichen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellung-nahme:** Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auf-lage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbar-ten Wohnzonen überarbeitet. Dabei werden auch Anpassungen vorgenom-men, die eine bessere Belichtung gewährleisten:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter bzw. um ein Vollgeschoss in den Baubereichen C3, D3 und E3
- Differenzierung der Gebäudehöhe in den Baubereichen C3, D3 und E3
- (Maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; Mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen)
- Ausbildung mindestens drei unterschiedlicher Geschosshöhen in den Baubereichen C3, D3
- Baubereichserweiterung ab einer Höhe von 10.50 m ab gestaltetem Boden zur Thurgauerstrasse in den Baubereichen C2, D2 und E2
- Aufhebung Pflichtbaulinien in den Baubereichen C2, D2 und E2

Eine Überprüfung der Besonnung und Beschattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nachmittag aufweisen. Mit der Reduktion um ein Vollgeschoss in den rückwärtigen Baubereichen C3, D3 und E3 wird die Belichtung der Höfe weiter verbessert. Zudem werden die Mantellinien zur Thurgauerstrasse mit grösserer Flexibilität ausgestattet, so dass eine Verlagerung der Baumasse zugunsten der Höfe bzw. ein geringerer Fussabdruck der Gebäude möglich ist (Im Gestaltungsplan werden minimale Flächen für die Höfe gesichert. Bezüglich Fussabdruck der Gebäude sind letztlich die Trägerschaften bzw. die Wettbewerbsverfahren/Projektierung massgebend).

### 3.2 Baubereiche mit Mantellinien

**Antrag:** Anpassen der Baukörper, bis der Nachweis erbracht ist, dass auch mit den Hochhäusern günstiger Wohnraum geschaffen werden kann.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Bis heute sind drei kommunale Wohnsiedlungen mit Hochhäusern in Betrieb (Wohnsiedlungen Lochergut, Hardau und Unteraffoltern II). Diese verfügen über einen Anteil an subventionierten Wohnungen und hatten dementsprechend die damaligen kantonalen Investitionslimiten einzuhalten. Aktuell ist eine neue Wohnsiedlung mit Hochhausanteil in Planung (Wohnsiedlung Letzibach D mit den Bauträgern Liegenschaftenverwaltung, Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich und Stiftung für kinderreiche Familien) in denen subventionierte Wohnungen geplant sind und dementsprechend die maximalen Erstellungskosten des Kantons einzuhalten sind.

Um die Mehrkosten bei der Erstellung eines Hochhauses auffangen zu können, darf der Anteil der Wohnfläche im Hochhaus nicht mehr als die Hälfte der gesamten projektierten Wohnfläche betragen, d.h. 50 Prozent oder mehr der Wohnfläche sind in Regelbauten (< 30 m Gebäudehöhe: keine erhöhter Brandschutzvorschriften) zu realisieren. Das Richtkonzept Thurgauerstrasse weist einen Anteil von 46 Prozent in Hochhäusern aus, davon ist rund ein Drittel für ein städtisches Alterszentrum und für Alterswohnungen vorgesehen (Hochhaus im Teilgebiet A). Eine abschliessende, detaillierte Kostenrechnung kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorprojekts erstellt werden.

### 3.3 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Verringern des Landverbrauchs durch Verkleinerung der Vorzone.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan gewährleistet eine dichte Bauweise, sichert Freiräume und stellt die Voraussetzungen für die notwendigen Infrastrukturen sicher. Die



Planung entspricht den richtplanerischen Vorgaben und sorgt für einen haus-  
hälterischen Umgang mit dem Boden. Die Vorzone ist ein wesentlicher Be-  
standteil des städtebaulichen Konzepts, in dem der lange Gebäudevorbereich  
eine urbane Zone bildet und die vollständige Erschliessung des Areals ge-  
währleistet. Die multifunktionale Funktion der Vorzone stellt eine flächeneffizi-  
ente Organisation dar. Mit einer Verkleinerung der Vorzone könnten die vielfäl-  
tigen Anforderungen nicht mehr erfüllt werden (Erschliessung, Anlieferung, Zu-  
fahrt Tiefgaragen, Parkierung, Entsorgung, Fuss- und Veloverbindung, Aufent-  
halt, Begrünung, Aussenbestuhlung Gastronomie, Passerellenzugang). Im  
Weiteren würde ein Näherrücken der Baukörper an die Thurgauerstrasse eine  
zusätzliche Akzentuierung der hohen Lärmbelastung der Wohnnutzungen be-  
wirken.

#### 3.4 Wohn- und Gewerbeflächen

**Antrag:** Einbezug nicht kommerzieller Erdgeschossnutzungen, die einen Beitrag zum Quartier darstellen.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan stellt die Zulässigkeit nicht kommerzieller Erdgeschossnutzungen sicher (z.B. Gemeinschaftsräume). Der genaue Umfang sowie die Anordnung der Erdgeschossnutzungen werden erst im Rahmen der Projektierung/Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit den zukünftigen Bauträgerschaften, entwickelt. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zur Erdgeschossnutzung über das gesamte Areal zu erstellen, so dass entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in die Wettbewerbe aufgenommen werden können.

#### 3.5 Mitwirkung

**Antrag:** Nachholen der bis anhin ungenügenden partizipativen Prozesse im Quartier sowie der Einbezug potenzieller Bauträger, um die noch bestehenden Probleme im Detail zu identifizieren und zu lösen - auch mit unkonventionellen Lösungsansätzen. Nicht zuletzt kann so auch die Akzeptanz eines derart ambitionierten Projektes erhöht werden. Die wichtigsten Entscheide zu Qualität und Kosten des Projektes fallen während der Festsetzung des Gestaltungsplanes, danach ist es für wirksame Gegenmassnahmen zu spät.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Partizipation ist ein übergeordneter Begriff. Als partizipativer Prozess wird alles von der Anhörung bis zur Mitsprache oder sogar Mitverantwortung in der Umsetzung bezeichnet. Zudem wird zwischen vorgeschriebener (formeller) und freiwilliger Partizipation/Mitwirkung unterschieden. Letztlich ist die Partizipation/Mitwirkung abhängig von den spezifischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Projekts.

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 mit Direktbetroffenen durchgeführt. Mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg zürich) 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.

### 3.6 Schule

**Antrag:** Stärken der Attraktivität des Gebietes um den Leutschenpark und Anordnung möglichst vieler und attraktiver Nutzungen in seiner Nähe. Damit ein Stadtteilzentrum entstehen kann ist, eine kritische Grösse des Angebotes notwendig. In diesem Angebot nimmt das geplante Schulhaus eine wichtige Stelle ein und sollte deswegen nach Norden verschoben werden.

**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. 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 Leutschenach-Mitte ist ein Überqueren der Thurgauerstrasse für Kindergartenkinder nicht notwendig. Für die Schulwegsicherheit der Primarschüler, die aus dem Gebiet Leutschenbach erwartet werden, prüft das Tiefbauamt die Erstellung einer Überführung. Alternativ wird der ebenerdige Fussgängerübergang nachgerüstet (Lichtsignal, Schleuse).

### 3.7 Wohn- und Gewerbeflächen

**Antrag:** Mit dem Schulhausstandort sollen auch die publikumsintensiven Nutzungen entlang der Thurgauerstrasse (Boulevardgedanke) in der Nähe des Leutschenparks konzentriert werden.

**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 Schulhausstandort wurde im Rahmen des erfolgten Planungsprozesses (Testplanung) evaluiert und unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen und Zielsetzungen festgelegt. Der Standort gilt als optimale städtebauliche Lösung und wird nicht verschoben. Gemäss städtebaulichem Konzept bildet die Vorzone entlang der Thurgauerstrasse einen öffentlichen, urbanen Charakter mit entsprechender Aufenthaltsqualität. Neben der Anlieferung, Vorfahrt, Zu- und Wegfahrten in die Tiefgarage sollen entlang der Thurgauerstrasse insbesondere publikumsorientierten Nutzungen angeordnet werden. Der genaue Umfang sowie die Anordnung der Erdgeschossnutzungen werden jedoch erst im Rahmen der Projektierung/Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit den zukünftigen Bauträgerschaften, entwickelt. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zur Erdgeschossnutzung über das gesamte Areal zu erstellen, so dass entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in die Wettbewerbe aufgenommen werden können.

#### 4.1 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Überprüfung der baulichen Dichte und evtl. Reduktion

**Entscheid:** Antrag 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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“.

Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnutzung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quatiervträglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag.

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. Mit dem Gestaltungsplan wird das städtebauliche Konzept nutzungsplanerisch umgesetzt und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung bei einer hohen baulichen Dichte sichergestellt.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassaden (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens drei Meter zurückversetzt werden)
- Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit (Maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; Mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen; Zudem sind jeweils mindestens drei unterschiedliche Geschossigkeiten auszubilden)

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. Aufgrund der Anpassungen wird die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um 2'500 m<sup>2</sup> reduziert. Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Damit entstehen zusätzliche Spielräume zugunsten grösserer Hofbereiche. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.

#### 4.2 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Anpassung der Baukörper, um eine angemessene Grösse der Höfe und eine bessere Belichtung zu erreichen; um den Vorgaben der Gestaltungsplanpflicht („guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2“) genügend Rechnung zu tragen.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um 3 Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassade (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens 3 Meter zurückversetzt werden)
- Differenzierung der Gebäudehöhe (maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen)
- Ausbildung mindestens drei unterschiedlicher Geschosshöhen

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. Die erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen.

Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quartierverträglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag. Gemäss Art. Abs. 4 BZO müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sichergestellt werden. Mit der geforderten Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt. Die Anpassungen des Übergangs bewirken auch eine Verbesserung der Belichtung der Höfe. Darüber hinaus werden weitere Anpassungen des Gestaltungsplans vorgenommen, die zusätzlich einen positiven Effekt auf die Belichtung haben können:

- Baubereichserweiterung ab einer Höhe von 10.50 m ab gestaltetem Boden zur Thurgauerstrasse in den Baubereichen C2, D2 und E2
- Aufhebung Pflichtbaulinien in den Baubereichen C2, D2 und E2

Eine Überprüfung der Besonnung und Beschattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nachmittag aufweisen. Mit den Anpassungen werden zudem die Mantellinien zur Thurgauerstrasse mit einer grösseren Flexibilität ausgestattet, so dass eine Verlagerung der Baumasse zugunsten der Höfe bzw. ein geringerer Fussabdruck der Gebäude möglich ist (Im GP werden minimale Flächen für die Höfe gesichert. Bezüglich Fussabdruck der Gebäude sind letztlich die Trägerschaften bzw. die Wettbewerbsverfahren/Projektierung massgebend).

Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Damit entstehen zusätzliche Spielräume zugunsten grösserer Hofbereiche. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.

#### 4.3 Wohn- und Gewerbeflächen

**Antrag:** Überprüfung der Frage, ob mit den geplanten Hochhäusern die Investitionslimiten der kantonalen Wohnbauförderung eingehalten und damit auch subventionierte Wohnungen erstellt werden können.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Bis heute sind drei kommunale Wohnsiedlungen mit Hochhäusern in Betrieb (Wohnsiedlungen Lochergut, Hardau und Unteraffoltern II). Diese verfügen über einen Anteil an subventionierten Wohnungen und hatten dementsprechend die damaligen kantonalen Investitionslimiten einzuhalten. Aktuell ist eine neue Wohnsiedlung mit Hochhausanteil in Planung (Wohnsiedlung Letzibach D mit den Bauträgern Liegenschaftenverwaltung, Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich und Stiftung für kinderreiche Familien) in denen subventionierte Wohnungen geplant sind und dementsprechend die maximalen Erstellungskosten des Kantons einzuhalten sind.

Um die Mehrkosten bei der Erstellung eines Hochhauses auffangen zu können, darf der Anteil der Wohnfläche im Hochhaus nicht mehr als die Hälfte der gesamten projektierten Wohnfläche betragen, d.h. 50 Prozent oder mehr der

Wohnfläche sind in Regelbauten (< 30 m Gebäudehöhe: keine erhöhter Brandschutzvorschriften) zu realisieren. Das Richtkonzept Thurgauerstrasse weist einen Anteil von 46 Prozent in Hochhäusern aus, davon ist rund ein Drittel für ein städtisches Alterszentrum und für Alterswohnungen vorgesehen (Hochhaus im Teilgebiet A). Eine abschliessende, detaillierte Kostenrechnung kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorprojekts erstellt werden.

#### 4.4 Wohn- und Gewerbeflächen

**Antrag:** Der Gestaltungsplanentwurf geht von einer stark publikumsorientierten Erdgeschossnutzung aus. Ob eine solche realistisch ist, muss durch eine Fachstudie überprüft werden. Vorgesehene Erdgeschossnutzungen müssen überprüft werden.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan macht keine verbindliche Vorgabe in Bezug auf publikumsorientierte Nutzungen. Mit dem Gestaltungsplan werden die dafür notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen. U.a. werden gemäss Art. 4 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften Wohnnutzungen in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen ausgeschlossen. Der genaue Umfang sowie die Anordnung der Erdgeschossnutzungen werden erst im Rahmen der Projektierung/Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit den zukünftigen Bauträgerschaften, entwickelt. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zur Erdgeschossnutzung über das gesamte Areal zu erstellen, so dass entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in die Wettbewerbe aufgenommen werden können.

#### 4.5 Mitwirkung, Allgemein

**Antrag:** Statt die Einwendungen im courant normal zu verarbeiten und dem Gemeinderat eine Vorlage zuzuweisen, fordern wir eine Denkpause für eine grundsätzliche Überarbeitung des Bebauungskonzepts und ein bottom-up-Mitwirkungsverfahren mit Workshops unter aktivem Einbezug der interessierten Kreise (Nachbarn, Quartiervertreter, potentiell interessierte Bauträger) zu folgenden Themen:

- Bauliche Dichte generell;
- Anordnung der Baukörper, Gestaltung der Höfe;
- Standort des Schulhauses;
- Tauglichkeit der geplanten Hochhausbauten für den gemeinnützigen Wohnungsbau;
- Erdgeschossnutzungen;
- Entwicklungsperspektiven für das Grubenackerquartier.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorgängig wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen erhoben und in die Aufgabenstellung aufgenommen. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreterinnen und Vertretern städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexpertinnen und Fachexperten Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili

Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Zweckmässigkeit der Planung bestätigt und erachtet das Konzept als dem Ort angemessen.

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.

Eine Denkpause, wie in der Einwendung gefordert, wird aus diesen Gründen vom zuständigen Steuerungsausschuss des Planungsverfahren nicht beabsichtigt.

Im Rahmen der Bereinigung der Gestaltungspläne wurde das Richtkonzept gemäss den in den Einwendungen vorgebrachten Punkten sorgfältig überprüft. Dabei sind verschiedene Anpassungen vorgenommen worden, die einen verbesserten städtebaulichen Übergang zur anschliessenden Wohnzone, eine reduzierte bauliche Dichte, mehr Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper entlang der Thurgauerstrasse sowie eine bessere Belichtung der Wohnhöfe ermöglichen. 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. Aufgrund der Anpassungen wird die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um 2'500 m<sup>2</sup> reduziert. Die erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quartierverträglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag. Darüber hinaus werden weitere Anpassungen des Gestaltungsplans vorgenommen, die einen positiven Effekt auf die Belichtung haben können (Baubereichserweiterung ab einer Höhe von 10.50 m zur Thurgauerstrasse; Aufhebung Pflichtbaulinien in den

Baubereichen C2, D2 und E2).

Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Damit entstehen zusätzliche Spielräume zugunsten grösserer Hofbereiche. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.

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.

Bis heute sind drei kommunale Wohnsiedlungen mit Hochhäusern in Betrieb (Wohnsiedlungen Lochergut, Hardau und Unteraffoltern II). Diese verfügen über einen Anteil an subventionierten Wohnungen und hatten dementsprechend die damaligen kantonalen Investitionslimiten einzuhalten. Aktuell ist eine neue Wohnsiedlung mit Hochhausanteil in Planung (Wohnsiedlung Letzibach D mit den Bauträgern Liegenschaftenverwaltung, Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich und Stiftung für kinderreiche Familien) in denen subventionierte Wohnungen geplant sind und dementsprechend die maximalen Erstellungskosten des Kantons einzuhalten sind. Um die Mehrkosten bei der Erstellung eines Hochhauses auffangen zu können, darf der Anteil der Wohnfläche im Hochhaus nicht mehr als die Hälfte der gesamten projektierten Wohnfläche betragen, d.h. 50 Prozent oder mehr der Wohnfläche sind in Regelbauten (< 30 m Gebäudehöhe: keine erhöhter Brandschutzvorschriften) zu realisieren. Das Richtkonzept Thurgauerstrasse weist einen Anteil von 46 Prozent in Hochhäusern aus, davon ist rund ein Drittel für ein städtisches Alterszentrum und für Alterswohnungen vorgesehen (Hochhaus im Teilgebiet A). Eine abschliessende, detaillierte Kostenrechnung kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorprojekts erstellt werden.

Der Gestaltungsplan wird bezüglich Nutzungsanordnung im Erdgeschoss bewusst flexibel gehalten. Der genaue Umfang sowie die Anordnung der Erdgeschossnutzungen werden erst im Rahmen der Projektierung/Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit den zukünftigen Bauträgerschaften, entwickelt. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zur Erdgeschossnutzung über das gesamte Areal zu erstellen, so dass entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in die Wettbewerbe aufgenommen werden können.

Für das Grubenackerquartier sind die übergeordneten Rahmenbedingungen für die Entwicklung grundsätzlich ähnlich wie für das Areal Thurgauerstrasse. Grosse Herausforderungen liegen in der kleinteiligen Parzellen- und Eigentü-



merstruktur (ca. 80-90 verschiedene Grundeigentümer) und im unterschiedlichen Sanierungshorizont des Häuserbestands. Eine Ausweitung des Bearbeitungsperimeters im Rahmen der Testplanung wurde aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Vielmehr war darauf zu achten, dass die städtebaulichen Konzepte im Hinblick auf eine zukünftige bauliche Verdichtung der Nachbarschaft adaptionsfähig bleiben. Dabei bildete insbesondere der BZO-Zweckartikel, wonach ein guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen zu bewerkstelligen ist, die Vorgabe. Das Richtkonzept bzw. die öffentlichen Gestaltungspläne stellen eine gute Einordnung sowie die infrastrukturellen Anforderungen sicher (Freiräume, Quartierpark, Schulhaus, Strassenausbau). Zur gemeinsamen Diskussion der Entwicklungsabsichten des Quartiers ist im Nachgang an den Runden Tisch mit Vertreterinnen und Vertretern des Vereins IG Grubenacker eine Sitzung durchgeführt worden. Ein weiterer Austausch soll Anfang 2018 stattfinden und dabei auch über eine breitere Information und Diskussion des ganzen Quartiers gesprochen werden.

#### 5.1 Passerelle (Art. 7)

**Antrag:** Art. 7 ist wie folgt zu fassen: Bauliche Vorrichtungen zwecks Querung der Thurgauerstrasse sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Eine Unterführung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht und verworfen (Umsetzung sehr aufwendig; Werkleitungen in Thurgauerstrasse; ungenügende Sicherheit; ungenügende Einordnung Rampenbauwerke).

#### 5.2 Motorisierter Individualverkehr (Bericht nach Art. 47 RPV)

**Antrag:** Die Abbildung „Strassenhierarchie gemäss Verkehrskonzept“ im Bericht Kapitel Nr. 2.5.2, Seite 33, ist so abzuändern, als auf Aussagen zu den Fusswegen und zur Feinerschliessung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters verzichtet wird.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Abbildung hat lediglich informativen Charakter und ist eine konzeptionelle Darstellung. Der Gestaltungsplan trifft keine Festlegungen ausserhalb des Geltungsbereichs.  
In Bezug auf die Parzelle Kat.-Nr. SE5059 wird die Abbildung im Bericht nach Art. 47 RPV entsprechend angepasst.

#### 6.1 Energie

**Antrag:** Fernwärme für die bestehenden Einfamilienhäuser anstatt Erdgas

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die Energieversorgung des benachbarten Quartiers ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Aufgrund der eingegangenen Einwendung wurde jedoch abgeklärt, ob durch die Neubebauung des städtischen Areals allenfalls Synergien in der Anschlusserrstellung bestehen. Gemäss Einschätzung ERZ könnten im Idealfall einige wenige Liegenschaften im Kleinbühlquartier von Synergien profitieren. Insbesondere die Anrainer der Grubenackerstrasse könnten mitangeschlossen werden, sofern die Gebäude in den Teilgebieten A und B ans Fernwärmenetz angeschlossen werden und ein ausreichend Energieabsatz zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit vorhanden ist.

<b>6.2</b>	<b>Lärmschutz</b>
<b>Antrag:</b>	Erhöhung der Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Die Lärmschutzmassnahmen entlang der SBB-Linie Zürich-Oerlikon-Glattbrugg sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Für Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahn ist die SBB zuständig. Gemäss Auskunft SBB ist die Lärmsanierung in diesem Gebiet abgeschlossen. Es sind 2 m hohe Lärmschutzwände erstellt worden.
<b>6.3</b>	<b>Motorisierter Individualverkehr</b>
<b>Antrag:</b>	Einführung Begegnungszone auf der Allmannstrasse und der Grubenackerstrasse (Tempo 20)
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Mit dem Gestaltungsplan können aus rechtlichen Gründen keine Verkehrssignalisationen festgelegt werden. Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt jedoch ein separates Strassenprojekt. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung im Bereich des Quartierparks die Einführung einer Begegnungszone geprüft. Die Allmannstrasse wird im Zuge der Erstellung des Quartierparks auf dem Abschnitt zwischen der Liegenschaft Allmannstrasse 55 und der Grubenackerstrasse aufgehoben.
<b>6.4</b>	<b>Städtebauliches Richtkonzept</b>
<b>Antrag:</b>	Erhalt der Gebäude an der Grubenackerstrasse 78/80 und 84. Als (bau)kultureller Zeitzeuge muss das Wohnhaus Grubenackerstrasse 78/80 erhalten bleiben. Es ist ein wunderbarer Ort für einen Treffpunkt für Menschen aus dem neuen und alten Quartier. Gemäss der eingereichten Projektidee „Familientreff Villa Grubenacker“ muss der Gestaltungsplan angepasst werden: Um die Gartenfläche und das Haus zu erhalten, wird der Baubereich E3 um etwa 2/3 gekürzt. Dafür wird das Stück zwischen D3 und E3 mit einem Riegel aufgefüllt.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Die Projektidee wird als interessanter Vorschlag, die bestehenden Liegenschaften zu erhalten und nach Möglichkeit mit öffentlichen und nachbarschaftlichen Nutzungen zu bespielen, entgegengenommen. Im Rahmen der Überprüfung des Richtkonzepts bezüglich des städtebaulichen Übergangs wurde der Projektvorschlag als mögliche Variante einbezogen. Grundsätzlich ist ein Erhalt möglich. Es sind allerdings noch verschiedene Fragen und Anforderungen zu klären (Betrieb/Betreiberschaft, Wirtschaftlichkeit, Qualitätssicherung, Konkurrenz Quartierpark, Verlust von Wohnungen). Die Frage können nicht auf der Stufe des Gestaltungsplans geklärt werden, sondern müssen im Rahmen des weiteren Planungs- und Projektierungsprozesses untersucht werden. Mit dem Gestaltungsplan werden für die Liegenschaft Grubenackerstrasse 84 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass ein Erhalt und Umbau des Gebäudes zulässig ist. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie). Für die Liegenschaften Grubenackerstrasse 78/80 sind keine Festlegungen im Gestaltungsplan notwendig, da die Gebäude innerhalb eines Baubereichs liegen.

## 7.1 Allgemein

**Antrag:** Der öffentliche Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ ist in seiner Gesamtheit zurückzuweisen. Im Rahmen der laufenden Planung ist die letzte unbebaute Fläche in Zürich-Nord als Freifläche zu sichern und der Naherholung zuzuführen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgezogen. Basierend auf den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage werden die Festlegungen des Gestaltungsplans überprüft und teilweise überarbeitet. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben sowie der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Die Gestaltungspläne sichern einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit den Gestaltungsplänen in Form eines öffentlichen Quartierparks gesichert. Darüber hinaus entspricht die Planung den politischen Vorgaben zur inneren Verdichtung, zur Erreichung des Drittelziels an gemeinnützigen Wohnungen und der Förderung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft.

## 8.1 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 teilweise 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.

## 9.1 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 teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Beurteilung der Lärmsituation für das bestehende Quartier Grubenacker ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans 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.

## 9.2 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 des Gestaltungsplans**

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

## 9.3 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**

**Stellungnahme:** Das Verkehrskonzept zeigt auf, wie die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets sichergestellt wird und welche Auswirkungen zu erwarten sind. Die konkrete Ausgestaltung der Vorzone (zu Fuss Gehende / Velofahrende) wird im Rahmen der Projektentwicklung (Wettbewerb Quartierpark) bzw. des Vorprojekts ermittelt. Gemäss Richtkonzept ist eine bauliche Trennung vorgesehen, in dem Velofahrende mit den Autofahrenden die Nebenfahrbahn benützen. Die übrigen Themen des Antrags sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans, weshalb keine Festlegungen gemacht werden können. 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 Verkehrssignalisationen 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.

#### 9.4 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 Einfluss ist unter dem Aspekt der Stromerzeugung durch PV-Anlagen darzulegen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Eine Schattenwurfsimulation ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Eine Visierung der Gebäudehöhen vor Ort erfolgt mit dem Baugesuch (§ 311 PBG). Weiterführende Aspekte (Stromerzeugung durch PV-Anlagen) sind aus bau- rechtlicher Sicht nicht relevant. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der gesetzlich erforderliche Schatten- nachweis erbracht (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV). Darüber hinaus wurde eine Simulation erstellt, die den Schattenverlauf über das ganze Jahr zeigt, um auch die arealinterne Beschattung zu überprüfen. Eine Überprüfung der Be- sonnung und Beschattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nach- mittag aufweisen. Im Rahmen der Bereinigung der Gestaltungspläne wurde das Richtkonzept ge- mäss den in den Einwendungen vorgebrachten Punkten sorgfältig überprüft. Dabei sind verschiedene Anpassungen vorgenommen worden, die einen ver- besserten städtebaulichen Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen, eine reduzierte bauliche Dichte, mehr Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper entlang der Thurgauerstrasse sowie eine bessere Belichtung der Wohnhöfe ermöglichen.

## 9.5 Nachhaltige Entwicklung

**Antrag:** Auf die geplante 2000-Watt Bauweise ist zu verzichten und für das Gebiet zwischen Schärenmoos- und Eisfeldstrasse, welche z.T. fast 100-jährige Bausubstanz aufweist, ein Bericht zu erstellen, welcher ganzheitlich den Energieverbrauch aus Sicht der 2000-Watt-Gesellschaft darlegt. Massnahmen sollen empfohlen werden. Es ist zu berücksichtigen, dass dieses Gebiet ein Erdgas Rückzuggebiet ist.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind in der Grundordnung der Stadt Zürich verankert. Die Energieversorgung des benachbarten Quartiers ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

## 9.6 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**

**Stellungnahme:** Der Quartierpark bzw. das im Quartierpark gelegene ehemalige Schützenhaus ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“.

*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 betrieblich und gestalterisch 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).*

## 9.7 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**

**Stellungnahme:** 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 Gestaltungsplan-Vorschriften sind keine spezifischen Vorgaben zu machen.

## 9.8 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**

**Stellungnahme:** Die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die konkrete Ausgestaltung der Fassaden wird im Rahmen der nachfolgenden Architekturwettbewerbe bzw. Projektierung ermittelt.

#### 9.9 Wohn- und Gewerbeflächen

**Antrag:** Auf die Erstellung von subventionierten Wohnungen ist im gesamten Perimeter zu verzichten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Erstellung subventionierter Wohnungen entspricht einer wohnpolitischen Zielsetzung des Stadtrats. Darüber hinaus fordert eine Mehrheit des Gemeinderats mit der Überweisung des Postulats Huber/Denoth vom 8.6.2016 (GR Nr. 2016/206) bei Bauprojekten von gemeinnützigen Bauträgern, bei denen eine Mehrausnützung über die rechtsgültige BZO entsteht, einen Anteil an subventionierten Wohnungen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Zürich, einen Teil der Wohnungen zu subventionieren.

#### 9.10 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.

#### 10.1 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Ich stelle fest, dass das Hochhaus im Baubereich A1 gegenüber der Testplanung nochmals um 10 Meter erhöht wurde, was für mich aus Sicht des Ausblicks und der Sonneneinstrahlung nicht akzeptierbar ist.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die maximale Gebäudehöhe für das Hochhaus im Teilgebiet A beträgt 70 m. Gegenüber dem Planungsstand der Testplanung wurde das Hochhaus um 3 weitere Geschosse bzw. um 10 m erhöht, um ausreichend Spielraum zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sicherzustellen: Im Teilgebiet ist die Realisierung eines Alterszentrums sowie die Erstellung von Alterswohnungen vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe von 70 m wurde sowohl aus städtebaulichen

Überlegungen (Arealauftakt, Bezugnahme zu Hochhäusern in der Umgebung), wie auch aus bau- und planungsrechtlichen Aspekten (Schattenwurf, Flughöhenbeschränkung) sorgfältig überprüft. Gemäss Art. 13 Abs. 3 ist das Hochhaus so zu projektieren, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft gemäss § 284 Abs. 4 führt.

#### 10.2 Motorisierter Individualverkehr

**Antrag:** Erhalt von detaillierten Angaben betreffend die blaue Zone an der Grubenackerstrasse: Bleiben blaue Zone oder generell Parkmöglichkeiten an dieser Strasse erhalten? (Wenn nicht, welche Alternativen werden den jetzigen Anwohnern geboten) Welche Alternativen werden für die Anwohner während der Bauzeit geboten?

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans. 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. Über die genauen Abläufe während der Bauzeit wird das Tiefbauamt zu gegebener Zeit informieren.

#### 11.1 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** So planen, dass es zum Quartier passt. Wohntürme passen nicht hier hin. Auch die übrig geplanten Häuser, nicht nur das Schulhaus, dürfen nicht zu hoch sein, dass es zu den bestehenden passt und der Schattenwurf die gesetzlichen Vorschriften erfüllt. Auch müssen die Fassaden in hellen Farben gehalten werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das gesamte Gestaltungsplangebiet befindet sich im Hochhausgebiet II der Stadt Zürich (bis 80 m). Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahrens evaluiert. 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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Die gesetzlichen Vorschriften zum Schattenwurf müssen zwingend eingehalten werden. Der entsprechende Nachweis wird erbracht (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV). Die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die konkrete Ausgestaltung der Fassaden wird im Rahmen der nachfolgenden Architekturwettbewerbe bzw. Projektierung ermittelt.

#### 12.1 Fuss- und Veloverkehr

**Antrag:** Verlegung des geplanten Fussgänger-/Veloweges (Unterführung nach Seebach) auf die Südseite der Liegenschaft Allmannstrasse 55

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die geplante Unterführung nach Seebach liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“.



*Hinweis:*

*Für die Verbindung nach Seebach wurden im Jahr 2012 im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. SE2318 und SE5280 durch den Gemeinderat Baulinien festgesetzt. Die Lage entspricht dem Eintrag im kommunalen Verkehrsplan. Im Rahmen der Testplanung wurden alternative Möglichkeiten in Betracht gezogen (z.B. in Form einer Überführung), es hat sich jedoch gezeigt, dass diese aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar sind (u.a. Topographie, SBB-Fahrleitungen, Grundeigentümerverhältnisse). Auch eine Verlegung der Unterführung weiter südwärts wird aus denselben Gründen als nicht zweckmässig und nicht zielführend erachtet. Für den Bau der Unterführung erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt.*

**13.1 Lärmschutz**

**Antrag:** Alle Bauträger werden verpflichtet schallschluckende Fassaden zu verwenden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** 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 nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die Materialisierung wird im Rahmen der nachfolgenden Architekturwettbewerbe bzw. Projektierung entwickelt.

**13.2 Lärmschutz**

**Antrag:** Erstellen eines Lärmgutachtens zum Bahnlärm und rechtliche Klärung der Verantwortlichkeiten für Lärmimmissionen Bahnlärm.  
Entsprechend dem Resultate der rechtlichen Abklärungen die Verursacher der Emissionen zur Beseitigung verpflichten.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten 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.

**13.3 Geltendes Recht**

**Antrag:** Aufhebung aller baurechtlicher, abweichender Bauvorschriften zur grundsätzlichen Bauordnung - wie beispielsweise, Einschränkungen durch die Parkplatzverordnung, Reduktionsgebiet D - für die bestehenden und nicht zur Umzonierung vorgesehenen Parzellen im Perimeter Schärenmoos-/ Grubenackerstrasse.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen, weshalb das städtebauliche Konzept im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahren evaluiert wurde. 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 aller Stufen und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte.

Die Bestimmung der maximalen Parkplatzzahl richtet sich nach den Vorgaben der städtischen Parkplatzverordnung (PPV). Die höchstens zulässige Parkplatzzahl hat dem Minimalbedarf gemäss PPV zu entsprechen.

#### 14.1 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Wir möchten Sie bitten, ein umweltverträglicheres Konzept auszuarbeiten, das

1. eine Anbindung an die Thurgauerstrasse gewährleistet (Verzicht auf Aufhebung Einfahrt Eisfeldstrasse in die Thurgauerstrasse);
2. auf die Nachbarschaft und die Umgebung besser Rücksicht nimmt;
3. bestehende Infrastrukturen optimiert;
4. einen Ersatz für die rund 300 Parkplätze an der Thurgauerstrasse vorsieht.

**Entscheid:** Antrag teilweise berücksichtigt

**Stellungnahme:**

1. Die Erschliessung der Areale für den motorisierten Verkehr wird über die beiden Vorzonen sichergestellt. Das Erschliessungskonzept und die Anbindung an die gemäss Richtplan übergeordnet klassierte Thurgauerstrasse sind mit der zuständigen kantonalen Fachstelle abgesprochen. Mit den Festlegungen in den Gestaltungsplänen wird das Verkehrsregime der Strassen ausserhalb der Perimeter nicht verändert. Für die Grubenacker- und Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. 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.
2. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den anschliessenden Wohnzonen 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheldet.

3. Mit dem Strassenprojekt für die Grubenacker- und Eifelstrasse erfolgt eine Optimierung der bestehenden Infrastruktur. Darüber hinaus schaffen die beiden Gestaltungspläne die Voraussetzungen für die Erstellung eines Schulhauses und eines Quartierparks sowie neue Fuss- und Velowegverbindungen.
4. Für die öffentliche Parkierungsanlage Eisfeld mit 240 Parkplätzen 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.

#### 15.1 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Rückweisung der Vorlage Öffentlicher Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ durch den Gemeinderat an den Stadtrat. Als nächstes muss der Gestaltungsplan so ausgelegt werden, dass die Wohnbereiche in einer vernünftigeren Kubatur-Anordnung Platz finden können.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorgängig wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen (u.a. Quartierverein, IG Grubenacker) erhoben und in die Aufgabenstellung aufgenommen. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreterinnen und Vertretern städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexpertinnen und Fachexperten Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quatiervertäglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag.

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.

Im Rahmen der Bereinigung der Gestaltungspläne wurde das Richtkonzept gemäss den in den Einwendungen vorgebrachten Punkten sorgfältig überprüft. Dabei sind verschiedene Anpassungen vorgenommen worden, die einen verbesserten städtebaulichen Übergang zur anschliessenden Wohnzone (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit), mehr Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper entlang der Thurgauerstrasse (Baubereichserweiterung, Aufhebung von Pflichtbaulinien) sowie eine bessere Belichtung der Wohnhöfe ermöglichen.

Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden

#### 15.2 Planerischer Umgang mit dem Quartier Grubenacker

**Antrag:** Rückweisung der Vorlage Öffentlicher Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ durch den Gemeinderat an den Stadtrat. Der Gestaltungsplan hätte vor der Unterbreitung an den Gemeinderat mit der Nachbarschaft überarbeitet werden müssen, bisher wurde nur eine Scheinkooperation geführt, ohne die Anliegen der Nachbarschaft ernst zu nehmen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das nach § 7 PBG vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 21.10. bis 20.12.2016 durchgeführt. Die Überweisung der Vorlage durch den Stadtrat an den Gemeinderat erfolgt erst nach der Bereinigung der Vorlage aufgrund des Mitwirkungsverfahrens.

Im Rahmen der Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse hat die Stadt verschiedene Mitwirkungsmaßnahmen durchgeführt: 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 hat dabei das städtebauliche Konzept bzw. die Planung vorgestellt sowie 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 mit Direktbetroffenen durchgeführt. Mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg zürich) 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.

#### 16.1 Motorisierter Individualverkehr

**Antrag:** Auf U-Turns entlang der Thurgauerstrasse ist zu verzichten, wenn aufgrund dieser kein FSG (Fussgängerschutzstreifen) eingeführt werden kann.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die Thurgauerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans, weshalb keine entsprechenden Festlegungen definiert werden können. Die Anordnung zusätzlicher U-Turns entstammt einem Vorschlag aus der Testplanung und wurde im Verkehrskonzept, das den Gestaltungsplänen zugrunde liegt, übernommen (konzeptionelle Aussage). Da die U-Turns für die Erschlies-

sung des Areals sowie zur Erfüllung des Gestaltungsplanzwecks nicht erforderlich sind, wird das Verkehrskonzept entsprechend angepasst und auf die konzeptionellen Aussagen verzichtet.

#### 16.2 Motorisierter Individualverkehr

**Antrag:** Taxiabstellplätze reduzieren

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Taxis ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die genaue Nutzung, Anordnung und Anzahl oberirdischer Parkplätze wird im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.

#### 16.3 Fuss- und Veloverkehr

**Antrag:** Veloführung durchgehend min. 3 Meter

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die konkrete Ausgestaltung und lagegenaue Führung sowie Dimensionierung der Velowege (Breite) ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Sie erfolgt im Rahmen der Projektierung. Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan werden die kantonalen Vorgaben bezüglich Radverkehrsanlagen eingehalten bzw. sichergestellt.

#### 16.4 Motorisierter Individualverkehr

**Antrag:** Die Vorzone ist als Begegnungszone zu signalisieren, sodass die Zu Fuss gehenden vortrittsberechtigt sind.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die Signalisierung des Verkehrsregimes der Vorzone Thurgauerstrasse ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die konkrete Ausgestaltung sowie zweckmässige Signalisierung wird im Rahmen der Projektierung bestimmt werden.

#### 16.5 Fuss- und Veloverkehr

**Antrag:** Sichtweiten aufs Trottoir für den Langsamverkehr berücksichtigen

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die konkrete Ausgestaltung und lagegenaue Führung des Fuss- und Veloverkehrs ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Sie erfolgt im Rahmen der Projektierung.

#### 16.6 Motorisierter Individualverkehr

**Antrag:** Mit dem Nachweis eines Mobilitätskonzepts (...), muss im Rahmen des Bewilligungsverfahrens die Anzahl Parkplätze weiter reduziert werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan gewährleistet den gesetzlichen Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung (PPV) und schafft die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen. Eine zusätzliche Reduktion von Parkplätzen gegenüber der PPV kann erst im Baubewilligungsverfahren, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, vorgenommen werden.  
Das Richtkonzept geht gegenüber dem minimalen Parkplatzbedarf gemäss

PPV von einer zusätzlichen Reduktion der Bewohnerparkplätze von 30 Prozent aus. Eine weitere Reduktion der Anzahl Parkplätze kann im Rahmen des Prozesses der 2000-Watt-Arealentwicklung geprüft werden.

#### 16.7 Fuss- und Veloverkehr

**Antrag:** Die Fussgängerquerung (Thurgauerstrasse) hat ebenerdig zu erfolgen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Eine allfällige Fussgängerüberführung liegt nicht Perimeter des Gestaltungsplans. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen allfälligen Anknüpfungspunkt einer Fussgängerüberführung geschaffen. Das Tiefbauamt prüft die Machbarkeit einer Überführung. Ein Entscheid ist von verschiedenen Faktoren abhängig (Grundeigentumsverhältnisse, Kosten) und kann erst in Rahmen der Projektierung gefällt werden. Das Richtkonzept geht von einer ebenerdigen Querung aus.

#### 16.8 Fuss- und Veloverkehr

**Antrag:** Abstellplätze nur für Velos ausrichten. Mofa-Abstellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen und monetär zu bewirtschaften.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die Anordnung und Bewirtschaftung von Zweirad-Abstellplätzen ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die konkreten Anforderungen an die Ausgestaltung der Abstellanlagen werden im Rahmen der Projektierung erarbeitet.

#### 16.9 Motorisierter Individualverkehr

**Antrag:** Als Verkehrsregime für die Vorzone ist eine Begegnungszone vorzusehen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Die Signalisierung des Verkehrsregimes der Vorzone Thurgauerstrasse ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die konkrete Ausgestaltung sowie zweckmässige Signalisierung wird im Rahmen der Projektierung bestimmt werden.

#### 17.1 Motorisierter Individualverkehr

**Antrag:** Die Zufahrt von der Allmannstrasse durch die Eisfeldstrasse in die Thurgauerstrasse soll bestehen bleiben.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**

**Stellungnahme:** Mit den Festlegungen in den Gestaltungsplänen wird das Verkehrsregime der Strassen ausserhalb des Perimeters nicht verändert. Für die Grubenacker- und Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt.

#### 17.2 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Die geplante Verdichtung führt zu einer übermässigen Lärmbelastung und einer Reduktion der Aussenflächen. Das Projekt sollte sich an einer Regelbauweise orientieren.  
→ Regelbauweise anwenden

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Planungsgebiet werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine dichte Innenentwicklung geschaffen. Gemäss übergeordneten Planungsgrundlagen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV) eignet sich das Gebiet für eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus. In Art. 4 Abs. 4 BZO sind konkrete Voraussetzungen, die mit der Entwicklung des Areals zu erfüllen sind, festgehalten. Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine zulässige Abweichung von der Grundordnung dar. Die gemäss Gestaltungsplan zulässige Nutzweise (Wohnen, mässig störendes Gewerbe) entspricht der Grundordnung und führt nicht zu einer übermässigen Lärmbelastung. Die Planung entspricht insgesamt den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Gemäss PBG § 83 Abs. 1 kann mit Gestaltungsplänen von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

### 17.3 Reduktion Pflichtparkplätze

**Antrag:** Eine Reduktion des MIV ist wünschenswert. Eine Reduktion der Pflichtparkplätze führt jedoch zu einer Benachteiligung einzelner Genossenschafts- bzw. Mietergruppen. VBZ-Mitarbeiter im Nachtbetrieb, Sicherheitsleute, Gastronomiemitarbeiter, Schichtmitarbeiter welche aufgrund der Fahrzeiten des ÖV auf einen PW angewiesen sind, werden benachteiligt, weil nicht genügend Parkplätze zur Verfügung stehen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan gewährleistet den gesetzlichen Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung (PPV) und schafft die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen. Eine zusätzliche Reduktion von Parkplätzen gegenüber der PPV kann im Baubewilligungserfahren, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, vorgenommen werden. Das Richtkonzept geht gegenüber dem minimalen Parkplatzbedarf gemäss PPV von einer zusätzlichen Reduktion der Bewohnerparkplätze von 30 Prozent aus.

Eine Reduktion der Pflichtparkplätze für autoarme Nutzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und stützt sich auf Art. 8 Abs. 5 PPV. Mittels erforderlichem Mobilitätskonzept für autoarme Nutzungen kann gezielt auf die Bedürfnisse von Personen eingegangen werden, welche nachweislich auf einen Abstellplatz angewiesen sind.

### 17.4 Reduktion Pflichtparkplätze

**Antrag:** Anstelle von 818 Parkplätzen werden nur 218 Parkplätze erstellt, die Einrechnung der zusätzlichen Parkplätze vom Airgate von 111 Plätzen ist nicht angezeigt. Es sind mindestens die 377 Parkplätze zu erstellen. Bei den Aussenparkplätzen muss es sich um zusätzliche Parkplätze zu den heute bestehenden Parkplätzen der blauen Zone handeln.  
→ Parkplatzberechnung ohne zusätzliche Reduktion  
→ Parkplatzberechnung ohne Airgate

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen

eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich jedoch, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor. Die Aussenparkplätze in der Vorzone sind insbesondere für Kundenparkplätze der Gewerbenutzungen in den Sockelgeschossen vorgesehen.

#### 17.5 Reduktion Pflichtparkplätze

**Antrag:** Die Erstellung von 818 unterirdischen Parkplätzen ist aufgrund des Grundwasserspiegels problematisch. Um ein übergrosses Bauprojekt realisieren zu können, wurde einfach ein PP-Reduktionskonzept entwickelt. Die Grundwasserproblematik zeigt, dass das Gebiet übermässig überbaut werden soll. Bei einer Reduktion des Bauvolumens wird auch die Bauausführung bezüglich Grundwasserproblematik entschärft.  
→ Reduktion Bauvolumen mit Parkplätzen gemäss PPV in der Überbauung und nicht in Nachbarliegenschaften

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich jedoch, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor.  
In Bezug auf die Grundwasserthematik wurde das Areal Thurgauerstrasse West 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 Gestaltungsplan-Vorschriften sind keine spezifischen Vorgaben zu machen.

#### 17.6 Planerischer Umgang mit dem Quartier Grubenacker

**Antrag:** Die angrenzenden Gebiete wurden bei der Planung nicht genügend berücksichtigt. Voluminöse Neubauten stehen nicht in einem Kontext zu der bestehenden Quartiersstruktur. Es sollte ein Projekt mit Regelbauweise ohne zusätzliche Verdichtung realisiert werden.  
→ Perimeter ausdehnen und Wirkung Neubauten zu Altbauten beachten und gebührend würdigen

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterent-



wicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) 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.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quartierverträglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag.

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. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

#### 17.7 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Mit der Anordnung der bestehenden und geplanten Hochhäuser auf der gegenüberliegenden Seite der Thurgauerstrasse entsteht bereits eine hohe Dichte. Die Hochhäuser stellen eine präzise Beziehung zum engeren Quartier Leutschenbach her. Die Thurgauerstrasse bildet eine klare Trennlinie zwischen den beiden Quartierteilen. Mit der 6-zonigen Bauzone entlang der Thurgauerstrasse und einer 3-zonigen Wohnzone an der Grubenackerstrasse wird eine natürliche Abstufung zu den Bestandesliegenschaften hergestellt. Auf den Bau von Hochhäusern ist zu verzichten.  
→ Rücksichtnahme der Neubauten auf die kleinräumige Nachbarschaft  
→ Nachbarschaft muss in den Betrachtungssperimeter einbezogen werden  
→ Thurgauerstrasse bildet natürliche Trennung zwischen Hochhäusern und anderen Liegenschaften

**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 durchmisch-

ten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“.

Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) 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.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quartierverträglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag.

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.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

#### 17.8 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Sofern auf die Erstellung von Hochhäusern nicht verzichtet wird, sind diese in der bisher ausgewiesenen Wohnzone Z6 (und nicht in W3) anzusiedeln.  
→ Verzicht auf Hochhäuser  
→ Hochhäuser maximal in ausgewiesener Z6 - Zone  
→ Hochhäuser in der Höhe reduzieren

**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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“.  
Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen

(Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnutzung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone wird gewährleistet, da die Massstäblichkeit durch die im Gestaltungsplan festgelegte Geschossreduktion und Staffelung im Grundriss quatiervertäglicher wird und sich die zukünftige Bebauung mit der kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu verzahnen vermag.

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. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

#### 17.9 Motorisierter Individualverkehr

**Antrag:** Die Grubenackerstrasse ist qualitativ aufzuwerten. Neben den notwendigen PW-Streifen sind die Parkplätze zu erhalten. Ein angemessenes Trottoir sowie ein Veloweg sind zu planen (auf dem Land der Stadt Zürich). Zur Abgrenzung ist die Idee einer Realisierung eines Nachbarschaftsbandes gemäss Team 51N4E zu prüfen.  
→ Grubenackerstrasse verbreitern - Velo - Personen  
→ Nachbarschaftsband - Freifläche Grubenackerstrasse zu Neubauten prüfen

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“. Für die Grubenackerstrasse und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung im Bereich des zukünftigen Parks auch die Anordnung der Parkplätze der blauen Zone überprüft. Darüber hinaus soll ein durchgehendes Trottoir umgesetzt werden. Das Konzept des Teams 51N4E mit dem Nachbarschaftsband bildet gemäss Abschluss Testplanung bzw. Entscheidung des Steuerungsausschusses nicht die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Das Konzept beinhaltet einen anderen städtebaulichen Ansatz, der aus verschiedenen Gründen nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Nachbarschaftliche Nutzungen sollen jedoch auch innerhalb des Konzepts Meili Peter Architekten möglich sein. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städ-

tebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

#### 17.10 Grundmasse

**Antrag:** Die kompakten Baukörper gemäss Baufeld E sollten so platziert bzw. redimensioniert werden, dass die gemäss Baugesetz notwendigen Mehrlängenzuschläge angewendet werden können.

Antrag: Mehrlängenzuschläge anwenden

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 14 BZO findet gegenüber öffentlichen Strassen keine Anwendung. Es darf auf die Verkehrsbaulinie gebaut werden. Darüber hinaus kann mit Gestaltungsplänen von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1).

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

#### 17.11 Lärmschutz

**Antrag:** Die Gesamte Lärmbelastung durch den intensiven Schulbetrieb, das Gewerbe und die Bewohner ist zu berücksichtigen. Die entstehende schalltechnische Flucht (Grubenackerstrasse wird praktisch durchgehend zugebaut) bzw. Schallabstrahlung von den neuen Überbauungen an der Grubenackerstrasse zu den Bestandesliegenschaften hin, ist zu würdigen bzw. die Auswirkungen sind zu berechnen.

- Lärmgutachten ausdehnen bezüglich Nutzung und Gebäudeanordnung / SBB-Emissionen sind zu berücksichtigen / Fluglärm / Bewohnerlärm / spezielle Nutzung – Lärmquelle Schule
- Das Bauprojekt ist so anzupassen, dass es zu keiner Überschreitung der IGW-Werte kommt
- Die Berechnungen erfolgen unter der Annahme, dass es zu einer Geschwindigkeitsreduktion von 60 auf 50 km/h an der Thurgauerstrasse kommt
- Das Gesamtprojekt ist bezüglich seiner Dichtigkeit und Anordnung der Gebäude zu keiner Überschreitung der Grenzwerte kommt

→ „eine Umgehung“ der Einhaltung der Richtlinien via kontrollierter Lüftung ist zu vermeiden

**Entscheid:** Antrag teilweise berücksichtigt

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan legt die Empfindlichkeitsstufen fest. Anlässlich der Prüfung der Baugesuche für Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter hat die Baubehörde die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu prüfen. Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung mit Ausnahme des Strassenverkehrslärms entlang der Thurgauerstrasse eingehalten. Im Lärmgutachten werden Massnahmen zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte dargelegt. Im Rahmen der Testplanung ist die Lärmsituation berücksichtigt worden. Diese hatte massgeblichen Einfluss auf die Setzung/Anordnung der Bauten und die Nutzungsverteilung. Im Weiteren wurden die Grundrisse des Richtkonzepts gemäss kantonaler Vollzugspraxis überarbeitet und mit den entsprechenden städtischen und kantonalen Fachstellen überprüft. Dabei ist die Bewilligungsfähigkeit in Aussicht gestellt worden. Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Gemäss Entscheid des Stadtrats vom 21. Juni 2017 wird die Höchstgeschwindigkeit auf der Thurgauerstrasse von 60 auf 50 km/h reduziert, weshalb eine Ergänzung des Lärmgutachtens obsolet ist. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten 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 und das Lärmgutachten entsprechend ergänzt. 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.

#### 17.12 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Die Stimmbürger haben der Überbauung des Familiengartenareals zugestimmt. Dabei wurden Bauzonen Z6 und W3 formuliert. Die Stadt Zürich hat so eine grosse Baulandparzelle erhalten. Die nun geforderte weitere Anpassung der Bau- und Zonenordnung und das Beantragen eines Arealüberbauungsbonus widersprechen dem Grundsatz von Treu- und Glauben. Die Stadt Zürich hat sich wie private Eigentümer an die bestehenden Richtlinien zu halten und soll diese nicht zu ihren Gunsten abändern wollen.  
→ Sich zufrieden geben mit der Möglichkeit die bisherigen Schrebergärten zu überbauen und nicht noch mehr aus dem Areal „herausquetschen“

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Die erste Bautiefe entlang der Thurgauerstrasse wurde bereits mit der BZO 63 einer Bauzone zugewiesen (Industriezone). Mit der BZO 99 wies der Gemeinderat auch die zweite Bautiefe der Bauzone zu (Wohnzone W3). Gleichzeitig teilte der Gemeinderat die erste Bautiefe neu der Zentrumszone Z6 zu, legte im zentralen Bereich des Areals eine Freihaltezone F fest und überlagerte das gesamte Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal Thurgauerstrasse 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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“.

Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnutzung 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. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden durch die Stadt Zürich eingehalten. Die Stadt handelt im öffentlichen Interesse (Wachstum nach innen, Förderung preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume) und sorgt für die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturen (Schulhaus, Freiräume, Strassenbau). Es steht der Nachbarschaft frei, ihre Grundstücke ebenfalls entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln.

#### 17.13 Hochhäuser

**Antrag:** Die Berechnung des Schattenwurfes soll sich nicht nur auf einzelne neue Gebäude beschränken. Der Schattenwurf sämtlicher neu bewilligten Hochhäuser und hohen Bauten im Gebiet Leutschenbach soll konsolidiert und als Ganzes betrachtet werden. Schattenwurf von einem Gebäude wird durch den Schattenwurf des anderen Gebäudes abgelöst.

- Schattenwurf sämtlicher Hochhäuser im Gebiet als gesamtes beachten
- Sich abwechselnder Schattenwurf (Gebäude zu Gebäude) beachten

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Hochhäuser sind so zu projektieren, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft gemäss § 284 Abs. 4 kommt. Der Nachweis des gesetzlich geregelten 2h-Schattens wird im Rahmen des Gestaltungsplans erbracht (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV). Für die rechtliche Beurteilung einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf gemäss § 30 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung sind bestehende oder bewilligte Hochhäuser in der Nachbarschaft nicht zu berücksichtigen. Diese Hochhäuser erbringen je für

sich selbst den gesetzlich erforderlichen Schattennachweis. Ein Schattennachweis ist nur für Hochhäuser zu erbringen (Gebäude ab 25 m Höhe).

#### 17.14 Motorisierter Individualverkehr

**Antrag:** Eine Laderampe für LKW bis 12 Meter soll erstellt werden. Im Sinne des Lärmschutzes für die Wohngebiete soll die Anlieferung an die Thurgauerstrasse verlegt werden (nicht ins Innere des Perimeters). Alternativ ist eine unterirdische Anlieferung zu prüfen.  
→ Keine Ladezone angrenzend an Wohnzone

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Gewerbliche Nutzungen sind gemäss Gestaltungsplan in den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse angeordnet. Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die Vorzone, die für Lieferwagen sowie Lastzüge befahrbar ist. Umschlagsflächen können je nach Anlieferungskonzept im Aussenbereich (innerhalb gelb markierter Felder) oder innerhalb der Gebäude (Anlieferungshallen) ausgewiesen werden. Die Ausbildung einer allfälligen Laderampe ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die konkrete Anlieferung zukünftiger Betriebe wird im Rahmen der Projektierung definiert.

#### 17.15 Allgemein

**Antrag:** Die Stadt Zürich als alleiniger Landeigentümer stehen grundsätzlich die gleichen Rechte und Möglichkeiten wie den 80 - 90 Bestandesliegenschaftsbesitzern zu. Es kann nicht sein, dass die Stadt die vom Stimmvolk geschenkte Möglichkeit der Umnutzung von Schrebergärten in Wohnraum nun so einseitig eine massive Besserstellung bezüglich Baumöglichkeiten erhält, als dies andere Eigentümer haben.  
→ Projektrealisierung ohne Zusatzabstimmungen - Aufzonung etc.

**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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“.  
Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) 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. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden durch die Stadt Zürich eingehalten. Die Stadt handelt im öffentlichen Interesse (Wachstum nach innen, Förderung preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume) und sorgt für die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturen (Schulhaus, Freiräume, Strassenbau). Es steht der Nachbarschaft frei, ihre Grundstücke ebenfalls entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln.

#### 17.16 Abfallentsorgung

**Antrag:** Für Gebäude, die gegen die Grubenackerstrasse ausgerichtet sind, erfolgt die Entsorgung mittels Rollcontainer, da die notwendigen Aufstellbereiche für die Entsorgung mit Unterflurcontainern keinen Platz finden.  
→ Das zeigt, dass die neuen Gebäude zu nah an der Grubenackerstrasse liegen, die Gebäude sind mindestens zurückzusetzen  
→ Bauvolumen reduzieren  
→ Aus hygienischen und Lärmgründen ist eine Lösung mit Unterflurcontainern zu suchen

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Es ist der Grundeigentümerschaft freigestellt, wie die Entsorgung organisiert werden soll (Rollcontainer/Unterflurcontainer). Auf dem Areal Thurgauerstrasse erfolgt die Entsorgung für den Hauskehricht der Gebäude entlang der Thurgauerstrasse über Unterflurcontainer in der Vorzone. Für Gebäude, die gegen die Grubenackerstrasse ausgerichtet sind, erfolgt die Entsorgung mittels Rollcontainer. Aufgrund der engen Platzverhältnisse konnten hier verschiedene Rahmenbedingungen bezüglich der Zu-/Wegfahrt eines Entsorgungsfahrzeugs nicht erfüllt werden bzw. dies hätte einen Abbau von Parkplätzen in der blauen Zone zur Folge gehabt. Die Gebäude bzw. Baubereiche entlang der Grubenackerstrasse halten den gesetzlich vorgegebenen Abstand (Verkehrsbaulinie) ein. Darüber hinaus wird für die Grubenacker- und Eisfeldstrasse 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.

#### 17.17 Baubereiche mit Mantellinien

**Antrag:** Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden.  
→ Das Konzept der Abstandsbestimmungen hat sich bewährt; es ist nicht nachvollziehbar, wieso von diesem Konzept abgewichen werden soll  
→ Die ordentlichen Abstandsrichtlinien sollen eingehalten werden (wie von all den übrigen nicht öffentlichen Bauherren auch)  
→ Sofern die Abstandslinien nicht eingehalten werden, soll zu mindestens auf die Überschreitung der Mantellinie um 1.5 Meter auf einem Drittel des Gebäudes verzichtet werden

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt



**Stellungnahme:** Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen 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. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet. Die Abstandbestimmungen zu den Nachbargrundstücken werden mit den Gestaltungsplänen eingehalten (Verkehrsbaulinien, Grenzabstände). Die Inanspruchnahme einzelner oberirdischer Gebäudevorsprünge bis zu 1.5 m ist eine Massgabe des kantonalen Baugesetzes (§ 100 PBG).

#### 17.18 Ökologischer Ausgleich, Begrünung

**Antrag:** Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist ein zu grosser Anteil der Gesamtfläche versiegelt. Die versickerungsfähigen Restflächen sind ungenügend.  
→ Reduktion der baulichen Dichte zur Erhöhung der versickerungsfähigen Fläche

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Zur Sicherstellung eines den Vorgaben von Entsorgung + Recycling Zürich entsprechenden Versickerungskonzepts wurde parallel zur Gestaltungsplanerarbeitung ein Flächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet die Ermittlung der anfallenden Regenwassermengen und der resultierenden Abflüsse, die Festlegung der Art der Entwässerung für alle Flächen sowie die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, einen möglichst grossen Teil der Flächen vor Ort durch lokale Versickerung zu entwässern. Im Gestaltungsplan werden diesbezüglich stufengerechte Festlegungen getroffen (z.B. Anteil unversiegelte Fläche je Teilgebiet): In den Teilgebieten C-F ist ein Anteil von 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche als unversiegelte Fläche nachzuweisen, für das Teilgebiet A wird aufgrund der Lage und des Kontextes auf eine Vorgabe verzichtet. Das Richtkonzept weist insgesamt 51 Prozent der Flächen als Grünflächen (Privatgärten, Hecken, Pflanzinseln in der Vorzone) oder versickerungsfähige Flächen (Promenade, Wohnhöfe) aus, was einem verhältnismässig geringen Versiegelungsgrad entspricht.