

## **Auszug aus dem Beschlussprotokoll 88. und 89. Ratssitzung vom 29. Januar 2020**

### **2144. 2018/87**

#### **Weisung vom 07.03.2018:**

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

Antrag des Stadtrats

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 abgeschrieben.

Referent zur Vorstellung der Weisung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP)

(Fraktionserklärungen siehe Beschluss-Nrn. 2145/2020–2150/2020)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

### Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Der Öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» wird mit dem Auftrag an die Stadt zurückgewiesen,

1. die Erkenntnisse aus der Kommissionsarbeit (zu Grün/Freiraumversorgung, Hitzevorsorge, Verkehr und subventioniertem Wohnraum), aus den Stellungnahmen der Vertreter der Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG Zürich) in der Kommission, den Ergebnissen des Quartierentwicklungsworkshops vom 17. Juni 2019 und aus den präzisierten Anliegen/Angeboten sowie selber durchgeführten Testplanungen der Nachbarschaft Grubenacker in einem angepassten städtebaulichen Konzept umzusetzen.
2. einer Testplanung Vorrang zu geben, die die organische Entwicklung des ganzen Quartiers zwischen Bahnlinie und Thurgauerstrasse und eine prozesshafte, etapierte Bebauung des Areals im Fokus hat, welche hohe Lebensqualität höher gewichtet als maximale bauliche Verdichtung.
3. das Ausnutzungspotential der bestehenden Siedlung im Grubenackerquartier in die Planung und die Berechnungen zur Verdichtung zu integrieren und die Infrastruktur (Werkleitungen, Verkehr usw.) gesamtheitlich zu planen.
4. eine erneute Testplanung in enger Zusammenarbeit mit den Bauträgern und der Grubenacker-Nachbarschaft anzugehen.
5. in diesem Zusammenhang in einem partizipativen Verfahren sowohl den zukünftigen Bauträgern als auch der Baugenossenschaft Grubenacker mögliche Wege des kooperativen Bauens über den Perimeter des Gestaltungsplans Thurgauerstrasse hinaus aufzuzeigen.
6. der Umsetzung der Forderung der Motion 2019/129 (Verkehrsberuhigung an der Thurgauerstrasse / Reduktion des Strassenraums auf zwei Spuren etc.) mit einer der neuen Situation angepassten Planung der Vorzonen und Gebäudereihe zu begegnen.
7. den Nachweis zu erbringen, dass in den geplanten Hochhäusern die Erstellungskosten (ohne Landkosten) gemäss Wohnbauförderung eingehalten werden können.

3 / 21

Mehrheit: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Minderheit: Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Schwendener (SVP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 46 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Sitzung wird beendet (Fortsetzung der Beratung siehe Sitzung Nr. 89, Beschluss-Nr. 2144/2020).

Die Beratung wird fortgesetzt (vergleiche Sitzung Nr. 88, Beschluss-Nr. 2144/2020).

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

Änderungsantrag zu Art. 4

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 4 Abs. 3:

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

[Die Nummerierung wird gemäss Ratsbeschluss angepasst]

Zustimmung: Andri Silberschmidt (FDP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 81 gegen 0 Stimmen (bei 23 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Art. 9

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 9:

4 / 21

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

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 82 gegen 0 Stimmen (bei 22 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 1 zu Art. 24

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 24 Abs. 2:

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

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 91 gegen 0 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 2 zu Art. 24

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 24 Abs. 4:

<sup>4</sup> Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind soweit als möglich zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet bleibt. Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.

5 / 21

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 91 gegen 0 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Art. 25

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 25 Abs. 2:

~~<sup>2</sup> Die Wohnhöfe haben eine angemessene Anzahl gross- und mittelkronige Bäume aufzuweisen. Pro 500 m<sup>2</sup> Hoffläche sind mindestens zwei Grossbäume oder vier mittelgrosse Bäume vorzusehen. Die Anzahl Bäume ist auf die Hoffläche bezogen aufzurunden.~~

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 90 gegen 0 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag, neuer Art. 25<sup>bis</sup>

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 25<sup>bis</sup>:

Art. 25<sup>bis</sup> Vorzone Grubenackerstrasse

Die zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C3, D3 und E3 sowie dem Geltungsbereich entlang der Grubenackerstrasse verlaufende Vorzone Grubenackerstrasse dient den Nutzenden der umliegenden Baubereiche als gemeinschaftlich nutzbare, begrünte und mit locker durchsetzten Baumpflanzungen gestaltete Gebäudevorzone (zum Beispiel Begegnungs- und Spielbereiche, Urban Gardening) sowie für Veloabstellplätze und Hauszugänge.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

6 / 21

Mehrheit: Dr. Christian Monn (GLP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP)  
Minderheit: Thomas Kleger (FDP), Referent; Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 57 gegen 34 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 1 zu Art. 27

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 27 Abs. 2:

<sup>2</sup> Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen:

- die Massnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 38 Abs. 1;
- die Massnahmen in Bezug auf die Entwässerung gemäss Art. 39 Abs. 3;
- die Massnahmen in Bezug auf Baumpflanzungen;
- die Anordnung der Veloabstellplätze;
- die Flächenbilanz gemäss Art. 24 Abs. 2, Art. 25 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 4

[Die Nummerierung wird gemäss Ratsbeschluss angepasst]

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 94 gegen 0 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag 2 zu Art. 27

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 27 Abs. 3:

<sup>3</sup> Die Vorzone Thurgauerstrasse und die Promenade sind als unversiegelte Flächen zu gestalten. Abweichungen sind im Gestaltungskonzept zu begründen.

[Die Nummerierung wird gemäss Ratsbeschluss angepasst]

7 / 21

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 76 gegen 0 Stimmen (bei 41 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Art. 30

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 30 Abs. 1:

<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. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in den Teilgebieten D, E und F zusammenzufassen.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Dr. Christian Monn (GLP)  
Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Thomas Kleger (FDP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 57 gegen 36 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Art. 34

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von 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. Die Anzahl kann dabei in der Tageszeit und dem Wochentag variieren und die Fläche auch für Boulevardnutzungen verwendet werden. Dabei ist, ~~sofern~~ die geforderte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erfüllen erfüllt wird.

8 / 21

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 77 gegen 0 Stimmen (bei 40 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Art. 37

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von 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, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann. Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch eine kombinierte Bereitstellung von Wärme oder Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist.

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 92 gegen 0 Stimmen (bei 23 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag, neuer Art. 37<sup>bis</sup>

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 37<sup>bis</sup>:

Art. 37<sup>bis</sup> Energiestrategie

Bei Neubauten, die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, muss ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer Energien selbst erzeugt werden.

---

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



9 / 21

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 93 gegen 0 Stimmen (bei 23 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Art. 38

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 38 Abs. 5:

<sup>5</sup> Zur Abminderung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des Stadtklimas wird an den Orten mit der grössten Wirkung (in Bezug auf Hitzeminderung und betroffene Personen) qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung an mindestens 10 Prozent der Gebäudefassaden pro Baurechtsperimeter realisiert.

Zustimmung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 76 gegen 0 Stimmen (bei 40 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag, neuer Art. 38<sup>bis</sup>

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 38<sup>bis</sup>:

Art. 38<sup>bis</sup> Lokalklima

Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

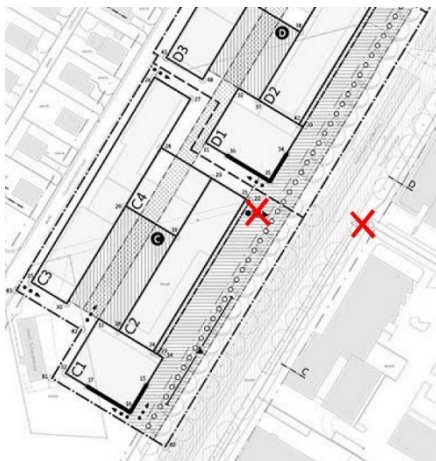
10 / 21

- Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)
- Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP)
- Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 76 gegen 0 Stimmen (bei 42 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe», Situationsplan 1:1000

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung des Situationsplans:



**Streichung der Festlegung «Anknüpfungspunkt Passerelle (ungefähre Lage)»**

- Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)
- Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)
- Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 91 gegen 0 Stimmen (bei 23 Enthaltungen) zu.

11 / 21

#### Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

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 gemäss Ratsbeschluss), wird festgesetzt.

Zustimmung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 118 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Änderungsantrag zu Dispositivziffer 4

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 4:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 19. Dezember 2017, mit Ergänzung vom 19. Juni 2019) wird Kenntnis genommen.

Zustimmung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 116 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Änderungsantrag zu Dispositivziffer 6

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 6:

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 nicht als erledigt abgeschrieben.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

12 / 21

Mehrheit: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP)  
Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Thomas Kleger (FDP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 82 gegen 36 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

#### **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**

Zweck 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.

<sup>2</sup> Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;

---

<sup>1</sup> AS 101.100

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

- 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.

Bestandteile und Geltungsbereich

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

<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
- 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 neben Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

<sup>3</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,

---

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

<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.

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.

Baubereiche mit Mantellinie

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

<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.

Rückversetzung Gebäude Baubereiche C3, D3, E3

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.

Baubereichserweiterung

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.

Unterirdische Bauten und Anlagen

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

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

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 11 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

Grundmasse

Art. 12 <sup>1</sup> Es gelten folgende 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;

---

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

c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1,5 m Höhe.

|                    |   |
|--------------------|---|
| Freiflächenziffer  | <p>Art. 13 <sup>1</sup> Die Freiflächenziffer berechnet sich auf Basis der von der Baueingabe erfassten Parzellengrösse.</p> <p><sup>2</sup> Die entsprechende Freifläche kann zur Hälfte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden.</p>   |
| Geschosszahl       | <p>Art. 14 <sup>1</sup> Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudekoten gemäss Art. 12 frei (vorbehältlich § 49 a. Abs. 2 PBG<sup>8</sup>).</p> <p><sup>2</sup> Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Dachgeschosse sind nicht erlaubt.</p>   |
| Bauweise           | <p>Art. 15 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p>  |
| Hochhäuser         | <p>Art. 16 <sup>1</sup> In den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind Hochhäuser zulässig.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> |
| Zusammenbauen      | <p>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.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind lärmindernd ausgestaltete Hofdurchgänge und Zufahrten für Tiefgaragen.</p> <p><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.</p>   |
| Pflichtbaulinien   | <p>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.</p>   |
| Bruttogeschosshöhe | <p>Art. 19 Erdgeschosse mit Anstoss an die Vorzone Thurgauerstrasse haben eine Bruttogeschosshöhe gemäss § 279 PBG<sup>11</sup> von mindestens 4,0 m aufzuweisen.</p>   |

---

<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.

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



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| 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.  |
| <b>C. Gestaltung</b>          |  |
| 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 strassen- seitig einen ausgeprägten Gebäudesockel aufzuweisen.</p>   |
| Dachgestaltung                | Art. 23 Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen.  |
| <b>D. Freiraum</b>            |  |
| Vorzone Thurgauerstrasse      | <p>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.</p> <p><sup>2</sup> Die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Ein angemessener Anteil ist zu begrünen und mit mittel- und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.</p> <p><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.</p> <p><sup>4</sup> Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet bleibt. Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.</p> |
| Wohnhöfe                      | <p>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.</p> <p><sup>2</sup> Pro 500 m<sup>2</sup> Hoffläche sind mindestens zwei Grossbäume oder vier mittelgrosse Bäume vorzusehen. Die Anzahl Bäume ist auf die Hoffläche bezogen aufzurunden.</p>   |
| Vorzone Gruben-               | Art. 25 <sup>bis</sup> Die zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C3, D3 und E3 sowie dem Geltungsbereich entlang der Grubenackerstrasse verlaufende Vorzone Grubenackerstrasse   |

---

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

|  |  |
|--|--|
| acker-<br>strasse                      | dient den Nutzenden der umliegenden Baubereiche als gemeinschaftlich nutzbare, begrünte und mit locker durchsetzten Baumpflanzungen gestaltete Gebäudevorzone (zum Beispiel Begegnungs- und Spielbereiche, Urban Gardening) sowie für Veloabstellplätze und Hauszugänge.   |
| Promenade                              | <p>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.</p> <p><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.</p>   |
| Übergeordnetes Gestaltungskonzept      | <p>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.</p> <p><sup>2</sup> Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Massnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 38 Abs. 1;</li> <li>– die Massnahmen in Bezug auf die Entwässerung gemäss Art. 39 Abs. 3;</li> <li>– die Massnahmen in Bezug auf Baumpflanzungen;</li> <li>– die Anordnung der Veloabstellplätze;</li> <li>– die Flächenbilanz gemäss Art. 24 Abs. 2, Art. 25 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 4</li> </ul> <p><sup>3</sup> Die Vorzone Thurgauerstrasse und die Promenade sind als unversiegelte Flächen zu gestalten. Abweichungen sind im Gestaltungskonzept zu begründen.</p> <p><sup>4</sup> Das von Grün Stadt Zürich genehmigte Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe einzureichen.</p> <p><sup>5</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</p> |
| <b>E. Erschliessung und Parkierung</b> |  |
| 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 Parkieranlagen hat direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse zu erfolgen. Dabei sind in jedem Teilgebiet höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in den Teilgebieten D, E und F zusammenzufassen.</p> <p><sup>2</sup> Zufahrtsrampen für Tiefgaragen sind innerhalb von Gebäuden anzuordnen.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| Bestimmung<br>Parkplatz-<br>bedarf               | <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<br>Anordnung<br>von Ab-<br>stellplätzen | <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<br>Pflichtbe-<br>darf                  | <p>Art. 33 <sup>1</sup> Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von Art. 31 im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.</p> <p><sup>2</sup> Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.</p>  |
| Abstell-<br>plätze in<br>der Vor-<br>zone        | <p>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. Die Anzahl kann dabei in der Tageszeit und dem Wochentag variieren und die Fläche auch für Boulevardnutzungen verwendet werden. Dabei ist die geforderte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erfüllen.</p>   |
|  | <p><b>F. Umwelt</b></p>   |
| Lärm-<br>schutz                                  | <p>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.</p> <p><sup>2</sup> In den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse müssen sämtliche Wohnungen über lärmempfindliche Räume verfügen, welche seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können.</p>  |
| Energie<br>a. Energie-<br>standard               | <p>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.</p> <p><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.</p> |

---

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

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

<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.

|  |   |
|--|---|
| Energie<br>b. Energie-<br>versorgung             | 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, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann. 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.   |
| Energie-<br>strategie                            | Art. 37 <sup>bis</sup> Bei Neubauten, die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, muss ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer Energien selbst erzeugt werden.   |
| Ökologi-<br>scher Aus-<br>gleich, Be-<br>grünung | <p>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.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p><sup>5</sup> Zur Abminderung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des Stadtklimas wird an den Orten mit der grössten Wirkung (in Bezug auf Hitzeminderung und betroffene Personen) qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung an mindestens 10 Prozent der Gebäudefassaden pro Baurechtsperimeter realisiert.</p> |
| Lokalklima                                       | Art. 38 <sup>bis</sup> Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.   |
| 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>15</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<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.

21 / 21

<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.

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

#### **G. Schlussbestimmungen**

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

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

---

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