



Referenz-Nr.: ARE 20-1174

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.aren.zh.ch

1/5

Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» – Genehmigung

Gemeinde Zürich

Lage Zürich-Seebach, Kat.-Nrn. SE4728, SE4730, SE5280, SE5281, SE4731, SE4746,
SE6619, SE6620, SE6587, SE3742, SE6587, SE4742, SE6648 und SE6754

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan 1:1000 vom 20. November 2019
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 20. November 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 19. Dezember 2017
 - Bericht zu den Einwendungen vom 19. Dezember 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das Entwicklungsgebiet Thurgauerstrasse ist mit einer Fläche von rund 65'000 m² eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich. Das Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, weitgehend unbebaut und wird zu einem Grossteil als Familiengartenareal genutzt. Die Stadt Zürich beabsichtigt, auf dem Areal einen lebendigen und identitätsstiftenden Quartierteil zu entwickeln. Als Grundlage für die Arealentwicklung wurde mit einem Testplanungsverfahren ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Gemäss diesem städtebaulichen Konzept wird entlang der Thurgauerstrasse mit dem Trasse der Glattalbahn eine dichte Überbauung angestrebt. In Richtung der angrenzenden, kleinteiligen Bebauung im Westen und Norden wird die bauliche Dichte hingegen reduziert, um einen guten städtebaulichen Übergang zum Wohnquartier zu gewährleisten. Ein Quartierpark bildet das zentrale Element der Freiraumstruktur. Südlich an den Quartierpark angrenzend soll ein neues Schulhaus realisiert werden.

Die angestrebte Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse ist mit der heutigen Zonierung nicht möglich. Aus diesem Grund erfolgt die grundeigentümerverbindliche Verankerung des städtebaulichen Konzepts durch folgende drei aufeinander abgestimmte Planungsvorlagen: Zonenplanänderung Thurgauerstrasse (genehmigt am 20. Januar 2020), öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» und öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark». Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung in zwei Gestaltungspläne zu. Demzufolge wird für das Schulhaus und den Quartierpark jeweils ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt. Damit kann die Erfüllung öffentlicher Aufgaben unabhängig des benachbarten Gestaltungsplans erfolgen.



Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» umfasst eine Fläche von rund 25'000 m² und befindet sich an zentraler Lage innerhalb des Entwicklungsperrimeters Thurgauerstrasse. Die künftige Schulanlage Thurgauerstrasse soll 18 Klassen und zwei Kindergärten umfassen, und u.a. Schulraum für die Kinder der künftigen Wohnsiedlungen Leutschenbach-Mitte, Leutschenbach-Kopf und Thurgauerstrasse bieten.

Festsetzung Der Gemeinderat Zürich setzte mit Beschluss vom 20. November 2019 den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 30. April 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Februar 2020 ersucht die Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage und bestätigt, dass die Frist für das fakultative Referendum unbenutzt abgelaufen ist.

Anhörung Im Nachgang zum Vorprüfungsverfahren wurde durch den Gemeinderat in den Gestaltungsplanbestimmungen der neue Art. 28 (Energiestrategie) aufgenommen, welcher als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft wurde. Mit Art. 28 soll vorgeschrieben werden, dass gestützt auf § 78a PBG eine Eigenstromproduktion im Rahmen des vorgeschriebenen Anteils an erneuerbaren Energien selber erzeugt werden muss. Die gesetzgeberische Intention von § 78a PBG wird dahingehend verstanden, dass ein erhöhter Anteil an erneuerbaren Energien vorgegeben werden kann, es jedoch freistehen muss, wie dieser Anteil erreicht werden soll (was auch passive Massnahmen beinhalten kann). Eine Vorgabe zur Eigenstromproduktion lässt sich aber nicht aus dem Wortlaut von § 78a PBG ableiten. Zudem stellt § 295 Abs. 2 PBG keine gesetzliche Grundlage für eine Eigenstromproduktion dar, was sich bereits aus der Marginale (Heizung) ergibt.

Mit Schreiben vom 29. Mai 2020 wurde die Stadt Zürich angehört. Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich nahm mit Schreiben vom 14. Juli 2020 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll der Bau der Schulanlage und des Quartierparks ermöglicht werden, wofür entlang der Thurgauerstrasse zwei Baubereiche für Schul- und Sportinfrastrukturen festgelegt werden. Eine Fläche von knapp 13'800 m² des rund 25'000 m² umfassenden Gestaltungsplanperimeters ist als Quartierpark vorgesehen. Zudem werden im Gestaltungsplan energetische Vorschriften verankert, welche sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Im Gestaltungsplanperimeter werden zwei Baubereiche (B1 und B2) festgelegt. In beiden aneinandergrenzenden Baubereichen sind Schul- und Sportnutzungen sowie Nutzungen für die Quartiersversorgung zulässig. Für die beiden Baubereiche B1 und B2 werden die

Höhenkoten für die maximal zulässigen Gesamthöhen festgeschrieben. Im Baubereich B1 entlang der Thurgauerstrasse entsprechen diese einer Gebäudehöhe bis 26 Meter (ab dem gestalteten Terrain) und im Baubereich B2 entlang der Grubenackerstrasse einer Gebäudehöhe bis 18 Meter (ab dem gestalteten Terrain). Demzufolge werden im Baubereich B1 sowie in der im Plan als «Baubereichserweiterung» bezeichneten Fläche Hochhäuser zugelassen.

Für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und deren Umschwung wird vorgegeben, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Der Freiraum setzt sich zusammen aus dem Quartierpark, den Vorzonen Thurgauerstrasse und den Aussenanlagen der Schule. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, welches zeitgleich mit dem Baugesuch der Schule einzureichen sein wird. Der Quartierpark ist öffentlich zugänglich und hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität mit einem raumwirksamen Grossbaumbestand aufzuweisen. Wertvolle vorhandene Grossbäume namentlich im Quartierpark sind weitest möglich zu erhalten, soweit dadurch die Nutzung oder Gesamterscheinung des Quartierparks nicht beeinträchtigt wird. Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung. Sie hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen, wobei ein angemessener Anteil zu begrünen ist. Die Aussenanlagen der Schule umfassen einen mindestens 1'000 m² grossen Pausenplatz, einen Allwetterplatz und eine Spielwiese. Die Bauten und Anlagen sowie die Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Für die nicht mit Gebäuden überstellten Flächen wird der Anteil unversiegelter Flächen auf mindestens 50% festgelegt.

Die Erschliessung des gesamten Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse und die im Plan bezeichnete «Vorzone Thurgauerstrasse». Die höchstens zulässige Anzahl Abstellplätze für ein Bauvorhaben hat dem Minimalbedarf gemäss städtischer Parkplatzverordnung zu entsprechen. Gesamthaft dürfen den Nutzungen im Teilgebiet B insgesamt höchstens 15 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden. Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte im Einzelfall, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, weiter reduziert werden, wobei der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen nicht unterschritten werden darf. In der Vorzone Thurgauerstrasse können oberirdisch insgesamt höchstens 12 Parkplätze angeordnet werden.

Bei den Neubauten wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt. Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG durch Fernwärme zu decken, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann. Bei Neubauten die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, wird festgehalten, dass ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer Energie selbst erzeugt werden muss.

Für die privaten Grundstücke bzw. Grundstücksteile Kat.-Nrn. SE4731, SE5280 und SE6587 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen, womit die Bestimmungen der BZO gelten.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 20. Februar 2017 und 25. September 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Mit dem durch den Gemeinderat im Nachgang zum Vorprüfungsverfahren aufgenommenen Art. 28 (Energiestrategie) wird vorgeschrieben, dass ein Teil der bei Neubauten zur Heizung, Kühlung, Belüftung oder Befeuchtung benötigten Elektrizität mittels erneuerbaren Energien selbst erzeugt werden muss. Im Rahmen der Anhörung hat die Stadt dahingehend Stellung genommen, dass die Pflicht zur Eigenstromerzeugung ein wesentliches öffentliches Interesse sei. Zudem stelle diese Bestimmung eine Selbstverpflichtung der Stadt Zürich dar, welche Eigentümerin des gesamten Gestaltungsplanperimeters sei. Durch diese Bestimmung seien demzufolge keine privaten Grundstücke beschwert. Die Stadt Zürich habe das Planungsinstrument des öffentlichen Gestaltungsplans demjenigen des privaten Gestaltungsplans vorgezogen, damit der Gemeinderat allfällige Änderungen an dem vom Stadtrat vorgeschlagenen Gestaltungsplan vornehmen kann.

Diesbezüglich lässt sich festhalten, dass § 78a PBG keine rechtliche Grundlage für die in Art. 28 der Gestaltungsplanbestimmungen festgelegte Pflicht zur Eigenstromproduktion darstellt. Weil aber von dieser Bestimmung ausschliesslich die Stadt Zürich als alleinige Grundstückseigentümerin betroffen ist, und somit durch Art. 28 keine Rechte Dritter tangiert werden, kann Art. 28 als Selbstverpflichtung aufgefasst werden. Solche selbstverpflichtenden Bestimmungen sind im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans grundsätzlich zulässig. Weil also die Stadt Zürich anstatt einem öffentlichen auch einen privaten Gestaltungsplan hätte ausarbeiten können, und weil die Eigenstromproduktion ein wesentliches öffentliches Interesse darstellt, wird Art. 28 der Gestaltungsplanbestimmungen als genehmigungsfähig eingestuft.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Zürich ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», welchen der Gemeinderat Zürich mit Beschluss vom 20. November 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen



Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

III. Die Stadt Zürich wird eingeladen

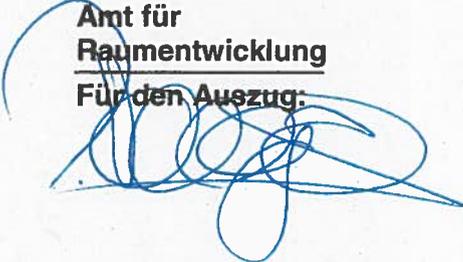
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

IV. Mitteilung an

- Stadt Zürich (unter Beilage von zehn Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
-  Stadt Zürich, Geomatik+Vermessung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM - 1. OKT. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Beschlussprotokoll 74. Ratssitzung vom 20. November 2019

1906. 2018/88

Weisung vom 07.03.2018:

Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», Zürich-Seebach, Festsetzung

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 1785 vom 23. Oktober 2019:

Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Ernst Danner (EVP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP), Simon Kälin-Werth (Grüne)
Abwesend: Isabel Garcia (GLP), Mischa Schiow (AL), Corina Ursprung (FDP)

Der Präsident der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Mark Richli (SP) beantragt zudem folgende Änderung von Art. 18 Abs. 2 lit. e:

e. die Flächenbilanz gemäss Art. 16 Abs. 2 3 und Art. 29 Abs. 4.

Es werden keine weiteren Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt den beantragten Änderungen stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–3

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

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), Andri Silberschmidt (FDP)
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Maria del Carmen Señorán (SVP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 4–5

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivziffern 4–5.

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

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 115 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:1000 (Beilagen gemäss Ratsbeschluss), wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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, mit Ergänzung vom 19. Juni 2019, STRB Nr. 536/2019) wird Kenntnis genommen.
5. Vom Bericht zu den Einwendungen (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.

AS ...

**Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan
«Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»**

vom 20.11.2019

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 7. März 2018²,
beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	<p>Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht den Bau eines Schulhauses mit den dazugehörigen Anlagen (nachfolgend Schule) sowie die Erstellung eines vielseitig nutzbaren öffentlichen Parks von quartierweiter Bedeutung (nachfolgend Quartierpark).</p> <p>² Im Besonderen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. wird die Voraussetzung für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung 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^{ter} GO) orientiert. <p>³ Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO)³ ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W4 und W3 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt.</p>
Bestandteile und Geltungsbereich	<p>Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan, Massstab 1:1000, zusammen.</p> <p>² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.</p>
Geltendes Recht	<p>Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO⁴ keine Anwendung.</p> <p>² Für die Grundstücke Kat.-Nrn. SE4731, SE5280 und SE6587 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen. Es gelten die Bestimmungen der BZO.</p> <p>³ Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.</p> <p>⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)⁵ in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.</p>

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 160 vom 7. März 2018.

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise	<p>Art. 4 ¹ Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche B1 und B2 sind Schul- und Sportnutzungen erlaubt; dazu gehören insbesondere der Schulbetrieb (Schulhaus), Anlagen für den Sport (Turnhalle, Allwetterplatz) und den Aufenthalt (Pausenplatz) sowie ergänzende Nutzungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Spielplätze und dergleichen.</p> <p>² Innerhalb des Quartierparks sind sowohl schulische Nutzungen wie auch Nutzungen für die Quartiersversorgung erlaubt (Pausenplatz, Spielwiese, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Gastronomie, Züri-WC und dergleichen).</p>
Baubereiche mit Mantellinie	<p>Art. 5 ¹ Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb von Mantellinie und Baubereich zulässig; die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote.</p> <p>² Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden; einzuhalten sind feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse.</p> <p>³ Vordächer der Schulanlage dürfen bis zu einer Höhe von höchstens 7,0 m über die Mantellinie in den Quartierpark hinausragen.</p> <p>⁴ Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p>
Bauweise	<p>Art. 6 Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, sofern ein guter städtebaulicher Übergang zur angrenzenden Wohnzone gewahrt bleibt.</p>
Pflichtbaulinie	<p>Art. 7 ¹ Anlässlich der ersten Bauetappe muss ein Gebäude oder Gebäudeteil mehrheitlich auf die Mantellinie des Baubereichs B1 erstellt werden, wo dies im Plan durch die Pflichtbaulinie Quartierpark bezeichnet ist.</p> <p>² Von dieser Pflicht ausgenommen sind Gebäuderücksprünge oder Arkaden im Erdgeschoss.</p>
Baubereichserweiterung	<p>Art. 8 Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichserweiterung dürfen Gebäude und Gebäudeteile auf maximal drei Fünfteln der Baubereichslänge den Baubereich B1 überragen.</p>
Unterirdische Bauten und Anlagen	<p>Art. 9 ¹ Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.</p> <p>² Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z. B. Erdwärmesonden) sind auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.</p>
Abgrabungen und Aufschüttungen	<p>Art. 10 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.</p>
Grundmasse	<p>Art. 11 ¹ Die zulässige Gesamthöhe für oberirdische Gebäude ergibt sich im Baubereich B1 aus der Kote von 453,5 m ü. M. und im Baubereich B2 aus der Kote von 450,5 m ü. M.</p> <p>² Folgende Gebäudeteile dürfen über die maximale Gebäudekote hinausragen:</p> <ol style="list-style-type: none">technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1,2 m, sofern die Dachflächen der obersten Vollgeschosse begehbar gemacht werden;Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sowie Ballfang-einrichtungen für den Allwetterplatz bis zu 1,5 m Höhe.

³ Ausnützung, Geschosszahl, Gebäudelänge und -breite sind innerhalb von Baubereich und Mantellinie frei (vorbehältlich § 49 a Abs. 2 PBG⁶).

Hochhäuser

Art. 12 ¹ Im Baubereich B1 einschliesslich der im Plan bezeichneten Baubereichserweiterung gemäss Art. 8 sind Hochhäuser zulässig.

² Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfs gemäss § 284 Abs. 4 PBG⁷ bestimmt sich nach der BZO⁸, einer Arealüberbauung mit 25,0 m Gebäudehöhe und einem Satteldach von weniger als 45° Dachneigung entlang den Verkehrsbaulinien an der Thurgauerstrasse sowie einer Bebauung mit 12,5 m Gebäudehöhe und einem Satteldach von weniger als 45° Dachneigung entlang den Verkehrsbaulinien an der Grubenackerstrasse.

Ehemaliges Schützenhaus

Art. 13 Das ehemalige Schützenhaus im Quartierpark darf über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche umgebaut, ersetzt oder verlegt werden.

C. Gestaltung

Bauten und Anlagen

Art. 14 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.

D. Freiraum

Quartierpark

Art. 15 ¹ Der im Plan bezeichnete Quartierpark ist als vielfältig nutzbare öffentlich zugängliche Parkanlage zu gestalten; diese hat für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

² Der Quartierpark orientiert sich in seiner Gestaltung an der Topografie und hat einen hohen Anteil an Grünflächen sowie einen raumwirksamen Grossbaumbestand aufzuweisen.

³ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG⁹ sind im beschränkten Umfang zulässig, sofern sie der Nutzweise gemäss Art. 4 entsprechen und sie sich besonders gut in die Umgebung einfügen.

Vorzone Thurgauerstrasse

Art. 16 ¹ Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung.

² Die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

³ Ein angemessener Anteil ist zu begrünen.

⁴ Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet bleibt.

⁵ Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.

⁶ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁸ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

- Aussenanlagen
Schule
- Art. 17 Die Aussenanlagen der Schule setzen sich in der Hauptsache aus folgenden Bereichen zusammen:
- Der im Plan schematisch bezeichnete Pausenplatz ist mit einer Gesamtfläche von mindestens 1000 m² zu erstellen und kann mehrere Bereiche auf verschiedenen Niveaus umfassen; ein Teil ist unter Vordächern, Unterständen und dergleichen vorzusehen.
 - Der Allwetterplatz ist ausserhalb des Quartierparks und der Vorzone Thurgauerstrasse anzuordnen.
 - Die Spielwiese dient sowohl der Schule als auch dem Quartier und ist innerhalb des Quartierparks anzuordnen.
- Übergeordnetes Gestaltungskonzept
- Art. 18 ¹ Die Gestaltung des Quartierparks mit Spielwiese für die Schule, der Grubenackerstrasse und der Vorzone Thurgauerstrasse hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung dieser Frei- und Erschliessungsräume sicherstellt.
- ² Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen:
- die Massnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 29 Abs. 1;
 - die Massnahmen in Bezug auf die Entwässerung gemäss Art. 31 Abs. 3;
 - die Massnahmen in Bezug auf Baumpflanzungen;
 - die Anordnung der Veloabstellplätze;
 - die Flächenbilanz gemäss Art. 16 Abs. 3 und Art. 29 Abs. 4.
- ³ Der Quartierpark, die Grubenackerstrasse sowie die Vorzone Thurgauerstrasse sind als unversiegelte Flächen zu gestalten; Abweichungen sind im Gestaltungskonzept zu begründen.
- ⁴ Das von Grün Stadt Zürich genehmigte Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der Schule einzureichen.
- ⁵ Die konkrete Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse im unmittelbaren Übergang zum Baubereich B1 ist im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen.
- E. Erschliessung und Parkierung**
- Fuss- und Veloverkehr
- Art. 19 ¹ Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sind dauernd für die Benützung freizuhalten.
- ² Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealinterne Fusswegverbindung sicherzustellen und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.
- Motorisierter Individualverkehr
- Art. 20 ¹ Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das übergeordnete Strassennetz ist nur über die Vorzone via Thurgauerstrasse innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche möglich.
- ² 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.
- Wendemöglichkeit
- Art. 21 An der im Plan bezeichneten Lage ist eine Wendemöglichkeit für Motorfahrzeuge und Unterhaltsfahrzeuge der städtischen Werke vorzusehen.

Parkplatzbedarf	<p>Art. 22 ¹ Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen städtischen Parkplatzverordnung (PPV)¹⁰.</p> <p>² Die höchstens zulässigen Abstellplätze für ein Bauvorhaben haben dem Minimalbedarf gemäss PPV zu entsprechen.</p> <p>³ Gesamthaft dürfen den Nutzungen im Teilgebiet B insgesamt höchstens 15 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.</p> <p>⁴ Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden.</p>
Reduktion Pflichtbedarf	<p>Art. 23 ¹ Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von Art. 22 im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.</p> <p>² Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.</p>
Abstellplätze in der Vorzone	<p>Art. 24 Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder bis höchstens 12 Parkplätze können oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden.</p>
F. Umwelt	
Lärmschutz	<p>Art. 25 Die Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) ¹¹ zugeordnet.</p>
Energie a. Energiestandard	<p>Art. 26 ¹ Neubauten der Schule müssen mindestens den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) gemäss Minergie-P-Eco-Standard einhalten, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist.</p> <p>² Ist nur der Minergie-P-Standard oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Grenzwerte einzuhalten.</p> <p>³ Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift.</p> <p>⁴ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</p>
b. Energieversorgung	<p>Art. 27 ¹ Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG¹² durch Fernwärme zu decken, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder areal-interne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.</p> <p>² 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.</p>

¹⁰ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

¹¹ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹² vom 7. September 1975, LS 700.1.

- c. Energie-
strategie Art. 28 Bei Neubauten, die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, muss ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer Energie selbst erzeugt werden.
- Ökologi-
scher Aus-
gleich, Be-
grünung Art. 29 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)¹³ und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)¹⁴ sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG¹⁵ zu optimieren.
² Wertvolle vorhandene Grossbäume namentlich im Quartierpark sind weitestmöglich zu erhalten, soweit dadurch die Nutzung oder Gesamterscheinung des Quartierparks nicht beeinträchtigt wird.
³ 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.
⁴ Der Anteil der unversiegelten Flächen beträgt mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen.
- Lokalklima Art. 30 ¹ Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.
² 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. 31 ¹ 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)¹⁶ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
² 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)¹⁷ abzuleiten.
³ Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.
- Abfallent-
sorgung Art. 32 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.
- G. Schlussbestimmung**
- Inkraftre-
ten Art. 33 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 27. November 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 27. Januar 2020)

¹³ vom 1. Juli 1966, SR 451.

¹⁴ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹⁶ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹⁷ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

9 / 9

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 7. März 2018

160.

Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», Zürich-Seebach, Festsetzung

IDG-Status: öffentlich

I. Zweck der Vorlage

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» schafft zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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, 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 des benachbarten Gestaltungsplans erfolgen.

Anlass und Zielsetzung

Das rund 65 000 m² grosse Areal Thurgauerstrasse stellt eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich dar und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs. Auf dem Areal soll ein lebendiger Quartierteil mit eigener Identität und attraktiver Nutzungsmischung entstehen, in dem Wohn- und Gewerbeflächen, eine Schulanlage sowie ein 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» werden die Voraussetzungen geschaffen für den Bau eines Schulhauses mit den dazugehörigen Anlagen sowie die Erstellung eines vielseitig nutzbaren öffentlichen Parks von quartierweiter Bedeutung.

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 m² grosse Landfläche vor. Die Spielwiese mit rund 2000 m² wird in den benachbarten Quartierpark integriert. Sie steht sowohl der Schule wie auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. 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. Am 8. Dezember 2017 wurde das Siegerprojekt des Wettbewerbs für den Neubau der Schulanlage Thurgauerstrasse bekannt gegeben.

Um die Freiraum- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung abdecken zu können, ist auf dem Areal ein öffentlicher Quartierpark vorgesehen. Der Quartierpark befindet sich an zentraler Lage zwischen der Thurgauerstrasse und den Bahngleisen 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 m². Der Projektwettbewerb für den Quartierpark wird 2018 durchgeführt. Den Projektierungskredit hatte der Gemeinderat am 23. November 2016 bewilligt.

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.

Das Schulhaus ist als öffentliches Gebäude angrenzend an den Quartierpark angeordnet. 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. Dieser ist nicht im Sinne eines klassischen, umgrenzten Stadtparks zu verstehen, sondern bildet vor dem Hintergrund der landschaftlichen Gegebenheiten (Topografie) und der funktionalen Anforderungen (Erholungsfläche, Bewegungsflächen, Schulnutzungen, Quartierstrasse usw.) einen Park mit unterschiedlichen Dichten von Vegetation, Graden der Versiegelung und Formen der Nutzung.

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 Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» schliesst eine Fläche von 25 100 m² ein. Die Fläche befindet sich grösstenteils im Eigentum der Stadt Zürich. Lediglich ein Grundstück (Kat.-Nr. SE5280) sowie zwei Teilgrundstücke (Kat.-Nrn. SE4731, SE6587) befinden sich im Eigentum von privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Für diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden mit dem Gestaltungsplan 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 Familiengärten befinden sich zum überwiegenden Teil in einer Bauzone und werden mit der Entwicklung des Areals aufgehoben. Mit der Teilrevision BZO 2016 hat der Gemeinderat am 30. November 2016 für das Gebiet Frohloch (Frohühlstrasse) in Zürich-Seebach eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale) und damit die planerischen Voraussetzungen für neue Familiengärten geschaffen. Die BZO 2016 wurde von der Baudirektion am 5. Juli 2017 genehmigt. Zurzeit sind gegen die BZO 2016 noch Rechtsmittelverfahren hängig.

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

Im südlichen Teil des Areals befindet sich der Parkplatz Eisfeld mit etwa 240 öffentlichen Abstellplätzen. Der Parkplatz wird direkt ab der Thurgauerstrasse erschlossen. Die Abstellplätze sind eine Zwischennutzung und werden mit der Überbauung des Areals 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 Bauzonen 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. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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. SE4731, SE5280 und SE6587 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen. Für diese Grundstücke gelten die Bestimmungen der BZO (Art. 3).

Der Gestaltungsplan ermöglicht den Bau eines Schulhauses mit den dazugehörigen Anlagen sowie die Erstellung eines vielseitig nutzbaren öffentlichen Parks von quartierweiter Bedeutung (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.

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4–13)

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind Schul- und Sportnutzungen sowie Nutzungen für die Quartiersversorgung erlaubt (Art. 4). Gegenüber dem Quartierpark sichert eine Pflichtbaulinie den räumlichen Abschluss des Quartierparks (Art. 7). Entlang der Thurgauerstrasse definiert der Gestaltungsplan einen Bauerweiterungsbereich (Art. 8). Damit wird der im städtebaulichen Richtkonzept enthaltenen stadträumlichen Figur mit vor- und rückspringenden Gebäudeteilen Rechnung getragen. In Bezug auf die Grundmasse wird die höchstens zulässige Gebäudehöhe festgelegt (Art. 11). Diese reduziert sich im rückwärtigen Baubereich zur Grubenackerstrasse um ein Vollgeschoss oder 3 m Gebäudehöhe. Im Weiteren werden die Voraussetzungen geschaffen, um das ehemalige Schützenhaus über die kantonal geregelte Bestandsgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche erhalten, umbauen oder ersetzen zu können (Art. 13).

Gestaltung (Art. 14)

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.

Freiraum (Art. 15–18)

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. 18). Das übergeordnete Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der 1. Baustappe einzureichen. Die konkrete Gestaltung der Freiräume im unmittelbaren Übergang zum

Baubereich des Schulhauses (Vorzone, Quartierpark) ist im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen.

Erschliessung und Parkierung (Art. 19–24)

Die Erschliessung des gesamten Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse (Art. 20). 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.

Für Zufussgehende und Velofahrende sind verschiedene Wege sowie die übergeordnete Netzanbindung sichergestellt (Art. 19). Gemäss kommunalem Richtplan ist im Bereich des Stierli-Areals in Richtung Seebach eine neue Unterführung für Zufussgehende und Velofahrende vorgesehen. Entlang der Thurgauerstrasse wird der Veloverkehr in beide Richtungen in der Vorzone geführt.

Die höchstens zulässigen Abstellplätze für ein Bauvorhaben haben dem Minimalbedarf gemäss städtischer Parkplatzverordnung (PPV, AS.741.500) zu entsprechen. Gesamthaft dürfen den Nutzungen im Teilgebiet B höchstens 15 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden (Art. 22). Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte – gestützt auf ein Mobilitätskonzept – weiter reduziert werden, wobei der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen nicht unterschritten werden darf (Art. 23). Abstellplätze bis insgesamt höchstens 12 Parkplätze können oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden (Art. 24).

Umwelt (Art. 25–30)

Im Geltungsbereich gilt gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 25).

Bei den Neubauten wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt, die in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft steht. Schulneubauten müssen mindestens 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, sind diese Grenzwerte einzuhalten (Art. 26). Zudem wird 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. 27).

Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser ist nach den einschlägigen Vorgaben zu versickern oder abzuführen (Art. 29). Ein Entwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Darüber hinaus ist ein Anteil von mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen als unversiegelte Fläche bereitzustellen (Art. 28).

VI. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» wurde gemäss § 7 PBG vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2016 – gleichzeitig mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» 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. Unter anderem wurden der Schulhausstandort sowie der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft thematisiert. Ausserdem wurde eine stärkere Partizipation durch das Quartier (Forderung nach einem Runden Tisch) gefordert. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Bereinigung der öffentlichen Auflage am 8. Juni 2017 ein Runder Tisch 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 oder die entsprechenden Festlegungen des Gestaltungsplans sorgfältig überprüft und angepasst und dabei die bauliche Ausnutzung leicht reduziert. Darüber hinaus wurde das Lärmgutachten mit zusätzlichen Abklärungen in Bezug auf den SBB-Lärm oder allfälligen Reflexionen ergänzt sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das ehemalige Schützenhaus im Quartierpark umfassend erhalten, umbauen oder verlegen zu können.

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

VII. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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 wurde im Sommer 2017 eine zweite Vorprüfung durchgeführt. Mit Schreiben vom 25. September 2017 hat die Baudirektion die Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt, sofern noch gewisse Anpassungen bezüglich der Darstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, LS 701.12) vorgenommen werden.

VIII. Regulierungsfolgenabschätzung

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

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.

Auf den im Einvernehmen mit den Vorstehern des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungswie des Schul- und Sportdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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.

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

III. In eigener Befugnis:

Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.

IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, die Umweltschutzfachstelle, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung Zürich, das Elektrizitätswerk Zürich, die Verkehrsbetriebe Zürich, den Energiebeauftragten, das Schulamt, die Sozialen Dienste sowie durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Vorschriften

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



Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

vom 20. November 2019

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 7. März 2018²,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht den Bau eines Schulhauses mit den dazugehörigen Anlagen (nachfolgend Schule) sowie die Erstellung eines vielseitig nutzbaren öffentlichen Parks von quartierweiter Bedeutung (nachfolgend Quartierpark).

Zweck

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung 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^{ter} GO) orientiert.

³ Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO)³ ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W4 und W3 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt.

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

Bestandteile und Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO⁴ keine Anwendung.

Geltendes Recht

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. 160 vom 7. März 2018.

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

² Für die Grundstücke Kat.-Nrn. SE4731, SE5280 und SE6587 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen. Es gelten die Bestimmungen der BZO.

³ Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

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

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 4 ¹ Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche B1 und B2 sind Schul- und Sportnutzungen erlaubt; dazu gehören insbesondere der Schulbetrieb (Schulhaus), Anlagen für den Sport (Turnhalle, Allwetterplatz) und den Aufenthalt (Pausenplatz) sowie ergänzende Nutzungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Spielplätze und dergleichen.

² Innerhalb des Quartierparks sind sowohl schulische Nutzungen wie auch Nutzungen für die Quartiersversorgung erlaubt (Pausenplatz, Spielwiese, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Gastronomie, Züri-WC und dergleichen).

Baubereiche
mit Mantellinie

Art. 5 ¹ Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb von Mantellinie und Baubereich zulässig; die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote.

² Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden; einzuhalten sind feuerpolizeilich einwandfreie Verhältnisse.

³ Vordächer der Schulanlage dürfen bis zu einer Höhe von höchstens 7,0 m über die Mantellinie in den Quartierpark hinausragen.

⁴ Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Bauweise

Art. 6 Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, sofern ein guter städtebaulicher Übergang zur angrenzenden Wohnzone gewahrt bleibt.

Pflichtbaulinie

Art. 7 ¹ Anlässlich der ersten Bauetappe muss ein Gebäude oder Gebäudeteil mehrheitlich auf die Mantellinie des Baubereichs B1 erstellt werden, wo dies im Plan durch die Pflichtbaulinie Quartierpark bezeichnet ist.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

² Von dieser Pflicht ausgenommen sind Gebäuderücksprünge oder Arkaden im Erdgeschoss.

Art. 8 Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichserweiterung dürfen Gebäude und Gebäudeteile auf maximal drei Fünfteln der Baubereichslänge den Baubereich B1 überragen.

Baubereichserweiterung

Art. 9 ¹ Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Unterirdische Bauten und Anlagen

² Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z. B. Erdwärmesonden) sind auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.

Art. 10 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 11 ¹ Die zulässige Gesamthöhe für oberirdische Gebäude ergibt sich im Baubereich B1 aus der Kote von 453,5 m ü. M. und im Baubereich B2 aus der Kote von 450,5 m ü. M.

Grundmasse

² Folgende Gebäudeteile dürfen über die maximale 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 sowie Ballfangeinrichtungen für den Allwetterplatz bis zu 1,5 m Höhe.

³ Ausnützung, Geschoszahl, Gebäudelänge und -breite sind innerhalb von Baubereich und Mantellinie frei (vorbehältlich § 49 a Abs. 2 PBG⁶).

Art. 12 ¹ Im Baubereich B1 einschliesslich der im Plan bezeichneten Baubereichserweiterung gemäss Art. 8 sind Hochhäuser zulässig.

Hochhäuser

² Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfs gemäss § 284 Abs. 4 PBG⁷ bestimmt sich nach der BZO⁸, einer Arealüberbauung mit 25,0 m Gebäudehöhe und einem Satteldach von weniger als 45° Dachneigung entlang den Verkehrsbaulinien an der Thurgauerstrasse sowie einer Bebauung mit 12,5 m Gebäudehöhe und einem

⁶ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁸ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

Satteldach von weniger als 45° Dachneigung entlang den Verkehrsbaulinien an der Grubenackerstrasse.

Ehemaliges Schützenhaus

Art. 13 Das ehemalige Schützenhaus im Quartierpark darf über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche umgebaut, ersetzt oder verlegt werden.

C. Gestaltung

Bauten und Anlagen

Art. 14 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.

D. Freiraum

Quartierpark

Art. 15 ¹ Der im Plan bezeichnete Quartierpark ist als vielfältig nutzbare öffentlich zugängliche Parkanlage zu gestalten; diese hat für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

² Der Quartierpark orientiert sich in seiner Gestaltung an der Topografie und hat einen hohen Anteil an Grünflächen sowie einen raumwirksamen Grossbaumbestand aufzuweisen.

³ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG⁹ sind im beschränkten Umfang zulässig, sofern sie der Nutzweise gemäss Art. 4 entsprechen und sie sich besonders gut in die Umgebung einfügen.

Vorzone Thurgauerstrasse

Art. 16 ¹ Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung.

² Die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

³ Ein angemessener Anteil ist zu begrünen.

⁴ Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet bleibt.

⁹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁵ Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.

Art. 17 Die Aussenanlagen der Schule setzen sich in der Hauptsache aus folgenden Bereichen zusammen:

Aussenanlagen Schule

- a. Der im Plan schematisch bezeichnete Pausenplatz ist mit einer Gesamtfläche von mindestens 1000 m² zu erstellen und kann mehrere Bereiche auf verschiedenen Niveaus umfassen; ein Teil ist unter Vordächern, Unterständen und dergleichen vorzusehen.
- b. Der Allwetterplatz ist ausserhalb des Quartierparks und der Vorzone Thurgauerstrasse anzuordnen.
- c. Die Spielwiese dient sowohl der Schule als auch dem Quartier und ist innerhalb des Quartierparks anzuordnen.

Art. 18 ¹ Die Gestaltung des Quartierparks mit Spielwiese für die Schule, der Grubenackerstrasse und der Vorzone Thurgauerstrasse hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung dieser Frei- und Erschliessungsräume sicherstellt.

Übergeordnetes
Gestaltungskonzept

² Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen:

- a. die Massnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 29 Abs. 1;
- b. die Massnahmen in Bezug auf die Entwässerung gemäss Art. 31 Abs. 3;
- c. die Massnahmen in Bezug auf Baumpflanzungen;
- d. die Anordnung der Veloabstellplätze;
- e. die Flächenbilanz gemäss Art. 16 Abs. 3 und Art. 29 Abs. 4.

³ Der Quartierpark, die Grubenackerstrasse sowie die Vorzone Thurgauerstrasse sind als unversiegelte Flächen zu gestalten; Abweichungen sind im Gestaltungskonzept zu begründen.

⁴ Das von Grün Stadt Zürich genehmigte Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der Schule einzureichen.

⁵ Die konkrete Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse im unmittelbaren Übergang zum Baubereich B1 ist im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 19 ¹ Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sind dauernd für die Benützung freizuhalten.

Fuss- und Veloverkehr

² Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealinterne Fusswegverbindung sicherzustellen und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.

Motorisierter Individualverkehr

Art. 20 ¹ Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das übergeordnete Strassennetz ist nur über die Vorzone via Thurgauerstrasse innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche möglich.

² 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.

Wendemöglichkeit

Art. 21 An der im Plan bezeichneten Lage ist eine Wendemöglichkeit für Motorfahrzeuge und Unterhaltsfahrzeuge der städtischen Werke vorzusehen.

Parkplatzbedarf

Art. 22 ¹ Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen städtischen Parkplatzverordnung (PPV)¹⁰.

² Die höchstens zulässigen Abstellplätze für ein Bauvorhaben haben dem Minimalbedarf gemäss PPV zu entsprechen.

³ Gesamthaft dürfen den Nutzungen im Teilgebiet B insgesamt höchstens 15 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.

⁴ Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden.

Reduktion
Pflichtbedarf

Art. 23 ¹ Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von Art. 22 im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.

² Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.

Abstellplätze
in der Vorzone

Art. 24 Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder bis höchstens 12 Parkplätze können oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden.

¹⁰ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.



F. Umwelt

Art. 25 Die Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV)¹¹ zugeordnet.

Lärmschutz

Art. 26 ¹ Neubauten der Schule müssen mindestens den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) gemäss Minergie-P-Eco-Standard einhalten, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist.

Energie
a. Energiestandard

² Ist nur der Minergie-P-Standard oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, sind diese Grenzwerte einzuhalten.

³ Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift.

⁴ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Art. 27 ¹ Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG¹² durch Fernwärme zu decken, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.

b. Energieversorgung

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

c. Energiestrategie

Art. 29 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)¹³ und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)¹⁴ sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG¹⁵ zu optimieren.

Ökologischer Ausgleich,
Begrünung

² Wertvolle vorhandene Grossbäume namentlich im Quartierpark sind weitestmöglich zu erhalten, soweit dadurch die Nutzung oder Gesamterscheinung des Quartierparks nicht beeinträchtigt wird.

¹¹ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹² vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹³ vom 1. Juli 1966, SR 451.

¹⁴ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

³ 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.

⁴ Der Anteil der unversiegelten Flächen beträgt mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen.

Lokalklima

Art. 30 ¹ Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

² 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. 31 ¹ 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)¹⁶ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² 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)¹⁷ abzuleiten.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Abfallentsorgung

Art. 32 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

G. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 33 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

¹⁶ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

¹⁷ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

**Öffentlicher Gestaltungsplan
«Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»**

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

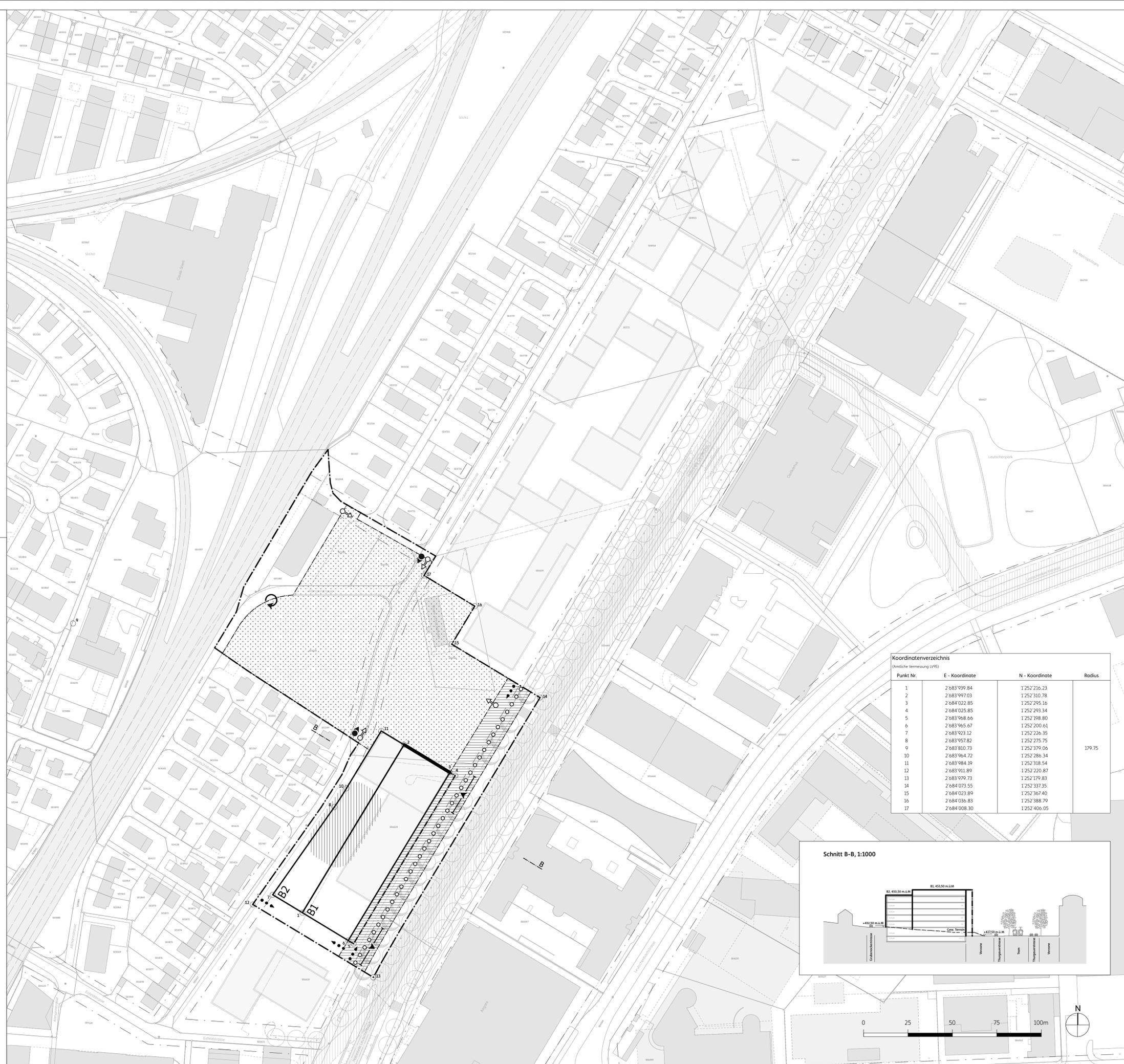
Erstellungs- und Druckdatum: 20.11.2019

Festlegungen

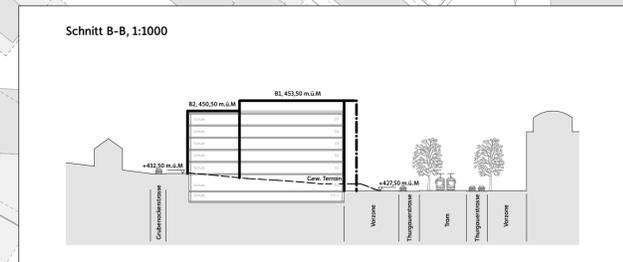
-  Geltungsbereich
-  Baubereich mit Montellinie
-  Baubereichserweiterung
-  Pflichtbaulinie
-  Quartierpark
-  Vorzone Thurgauerstrasse
-  Pausenplatz (ungefähre Lage)
-  Öffentliche Velowegverbindung (ungefähre Lage)
-  Anknüpfungspunkt öffentliche Fuss-/Velowegverbindung (ungefähre Lage)
-  Anknüpfungspunkt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

Informationsinhalte

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



Koordinatenverzeichnis (Amtliche Vermessung LV95)			
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate	Radius
1	2 683 939.84	1 252 216.23	
2	2 683 997.03	1 252 310.78	
3	2 684 022.85	1 252 295.16	
4	2 684 025.85	1 252 293.34	
5	2 683 968.66	1 252 198.80	
6	2 683 965.67	1 252 200.61	
7	2 683 923.12	1 252 226.35	
8	2 683 957.82	1 252 275.75	
9	2 683 810.73	1 252 379.06	179.75
10	2 683 964.72	1 252 286.34	
11	2 683 984.19	1 252 318.54	
12	2 683 911.89	1 252 220.87	
13	2 683 979.73	1 252 179.83	
14	2 684 073.55	1 252 337.35	
15	2 684 023.89	1 252 367.40	
16	2 684 036.83	1 252 388.79	
17	2 684 008.30	1 252 406.05	



Beilage 3 zu STRB Nr. 160/2018

Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

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_S-Q.docx

Titelbild: Orthofoto © GeoZ

Inhalt

1	Einleitung	6
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
2	Ausgangslage	17
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	51
2.6.4	Stadtklima	52
2.6.5	Ökologie, Vernetzung	53
2.6.6	Gewässerschutz	54
2.6.7	Gewässerraum	54
2.6.8	Altlasten	54
2.6.9	Störfallvorsorge	55
2.6.10	Naturgefahren	55
2.7	Schutzobjekte	55
2.7.1	Ortsbildschutz und Denkmalpflege	55
2.7.2	Natur- und Landschaftsschutz	56
2.8	Grenzänderungen und rechtliche Sicherung Vorzone	56
3	Städtebauliches Richtkonzept	58
3.1	Bebauung	58
3.2	Freiraum	61
3.3	Qualitätssicherung	65
3.4	Aktivierung Verdichtungspotenzial	66
4	Gestaltungsplanvorschriften	67
4.1	Allgemeine Bestimmungen	67
4.1.1	Geltendes Recht (Art. 3)	67
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	67
4.2.1	Nutzweise (Art. 4)	67
4.2.2	Baubereiche mit Mantellinie (Art. 5)	68
4.2.3	Bauweise (Art. 6)	68
4.2.4	Pflichtbaulinie (Art. 7)	68
4.2.5	Baubereichserweiterung (Art. 8)	69
4.2.6	Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 9)	69
4.2.7	Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 10)	69
4.2.8	Grundmasse (Art. 11)	69
4.2.9	Hochhäuser (Art. 12)	70
4.2.10	Ehemaliges Schützenhaus (Art. 13)	70

4.3	Gestaltung	71
4.3.1	Bauten und Anlagen (Art. 14)	71
4.4	Freiraum	71
4.4.1	Quartierpark (Art. 15)	71
4.4.2	Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 16)	71
4.4.3	Aussenanlagen Schule (Art. 17)	72
4.4.4	Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 18)	72
4.5	Erschliessung und Parkierung	73
4.5.1	Fuss- und Veloverkehr (Art. 19)	73
4.5.2	Motorisierter Individualverkehr (Art. 20)	73
4.5.3	Wendemöglichkeit (Art. 21)	73
4.5.4	Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 22)	73
4.5.5	Reduktion Pflichtbedarf (Art. 23)	74
4.5.6	Abstellplätze in der Vorzone (Art. 24)	74
4.6	Umwelt	74
4.6.1	Lärmschutz (Art. 25)	74
4.6.2	Energie (Art. 26, 27)	75
4.6.3	Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 28)	75
4.6.4	Entwässerung (Art. 29)	76
4.6.5	Abfallentsorgung (Art. 30)	76
5	Gestaltungsplanverfahren und Mitwirkung	77
5.1	Verfahrensablauf Gestaltungsplan	77
5.2	Öffentliche Auflage	77
5.2.1	Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren	78
5.3	Kantonale Vorprüfung	78

1 Einleitung

1.1 Koordination der Vorlagen

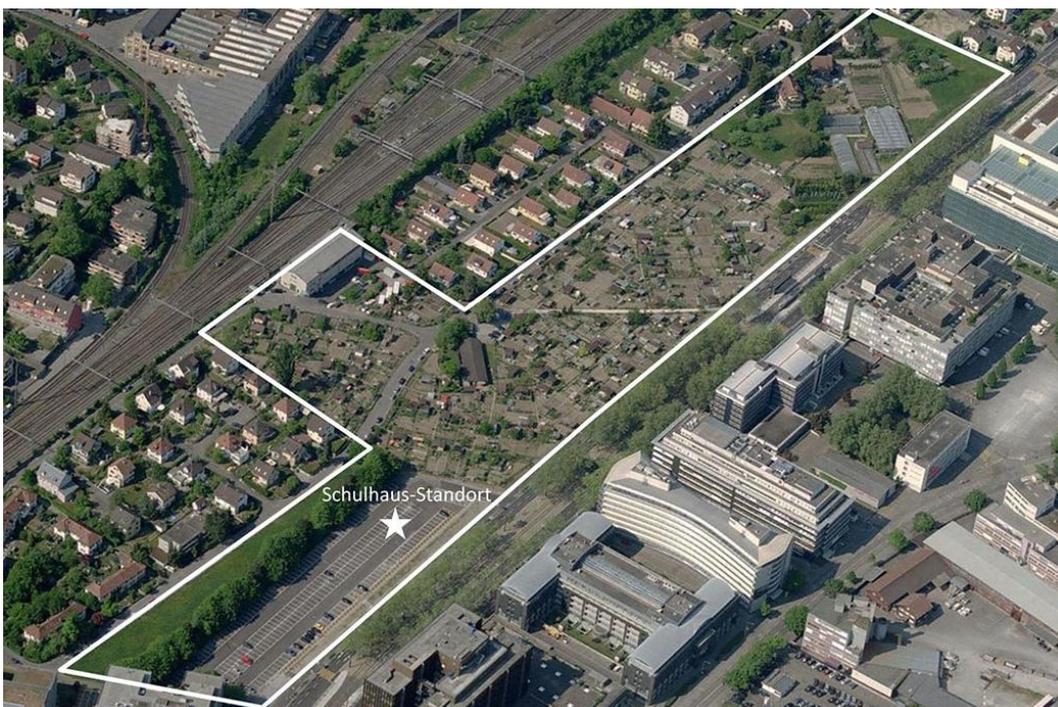
Die beabsichtigte Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse in Zürich-Seebach wird nutzungsplanerisch mit drei separaten Vorlagen in die Wege geleitet:

- 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 m² grosse Areal Thurgauerstrasse stellt eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich dar und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs.

Das Areal in Zürich Nord gehört zum Quartier Seebach und liegt im Entwicklungsgebiet Leutschenbach in unmittelbarer Nähe zu den Quartieren Oerlikon und Schwamendingen. Zusammen mit dem Opfiker Stadtteil Glattpark entsteht hier ein neues, durchmischtes Quartier mit guter Anbindung an den Hauptbahnhof und an den Flughafen.

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.

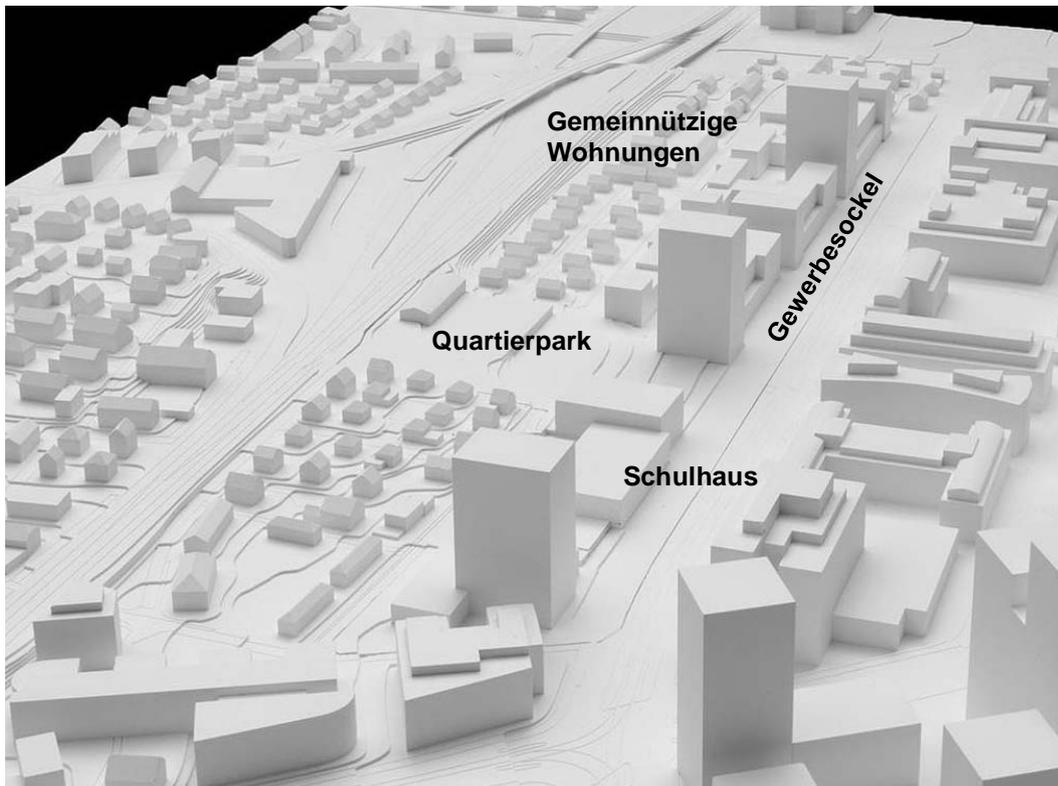
Sofern eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Von dieser Möglichkeit wird im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht Gebrauch gemacht und der Perimeter in zwei Teile bzw. Gestaltungspläne unterteilt (vgl. Kap. 2.1.1).

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 ein 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 m² (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 m² 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 m² grosse Landfläche vor. Die Spielwiese mit rund 2'000 m² 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 m². 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 Planungsteams¹ 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

¹ 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 Begleitgremium² 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,

² - Vertreterinnen und Vertreter diverser städtischer Dienstabteilungen
- Vertreter Stadt Opfikon
- Externe Fachexpertinnen und Fachexperten: Astrid Stauer (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.

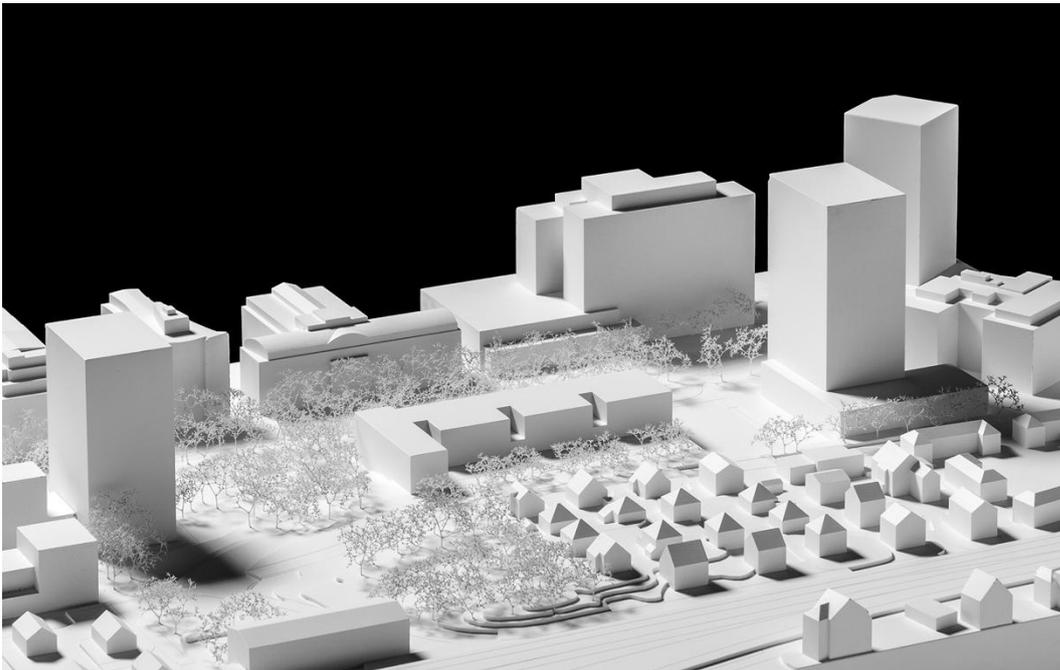
Das in einem separaten Konkurrenzverfahren ermittelte Siegerprojekt für den Neubau der Schulanlage Thurgauerstrasse (vgl. Kap. 1.5.3) ist im städtebaulichen Richtkonzept nicht berücksichtigt.



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

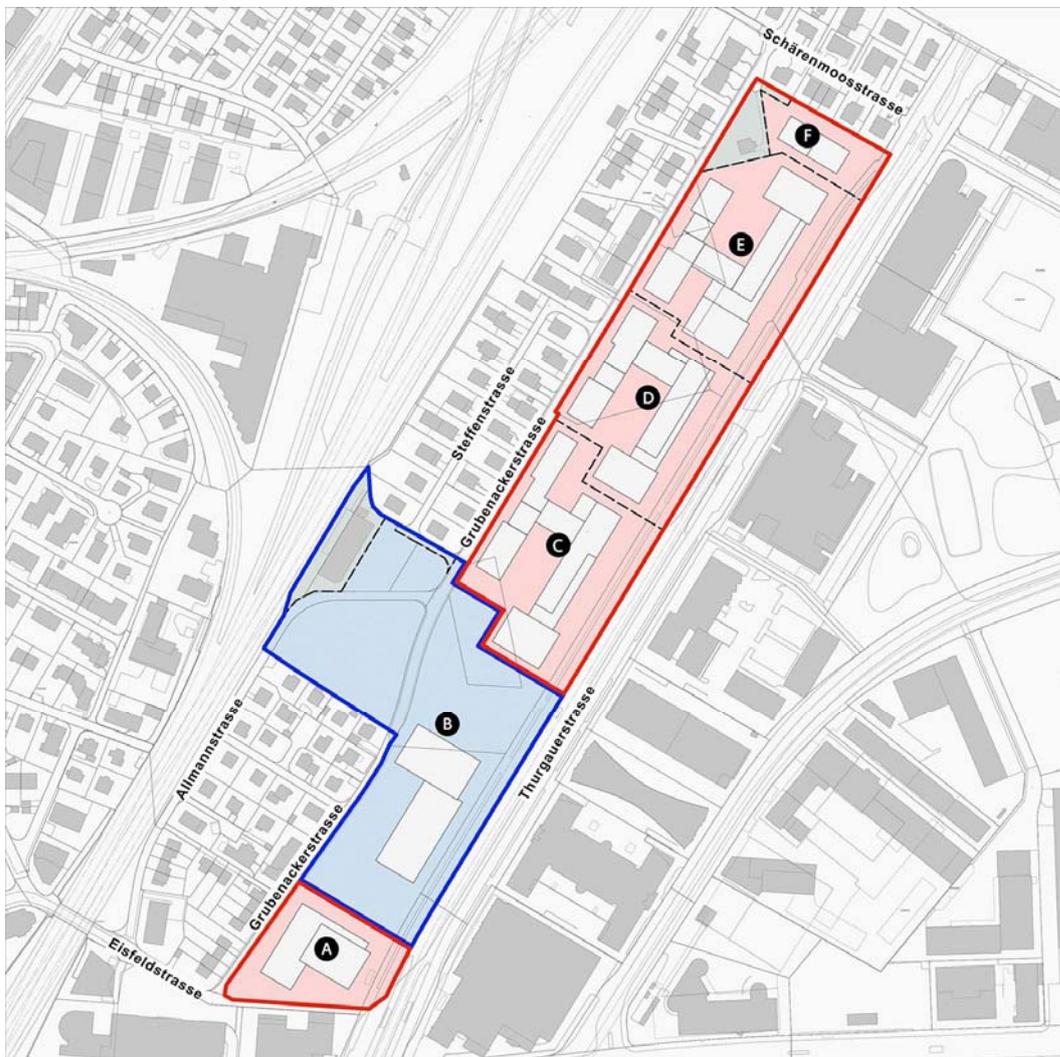
Der Gestaltungsplanperimeter entspricht der im Zonenplan festgesetzten Gestaltungsplanpflicht. Er wird durch die Thurgauerstrasse, Eisfeldstrasse, Grubenackerstrasse sowie die Bahngleise und die Bebauung entlang der Schärenmoosstrasse begrenzt.



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.



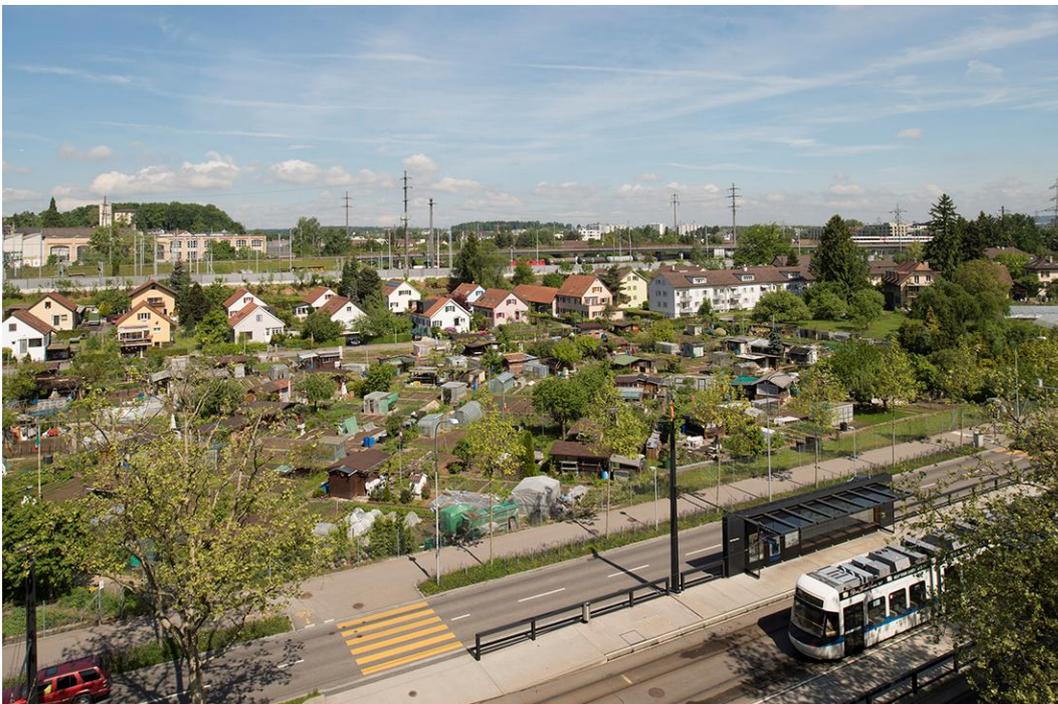
Perimeter Öffentlicher Gestaltungsplan Thurgauerstrasse «Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» (rot umrandet); Perimeter Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» (blau umrandet); Richtkonzept Bebauung (hellgrau)

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

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans schliesst eine Fläche von 40'285 m² 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 m² 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).

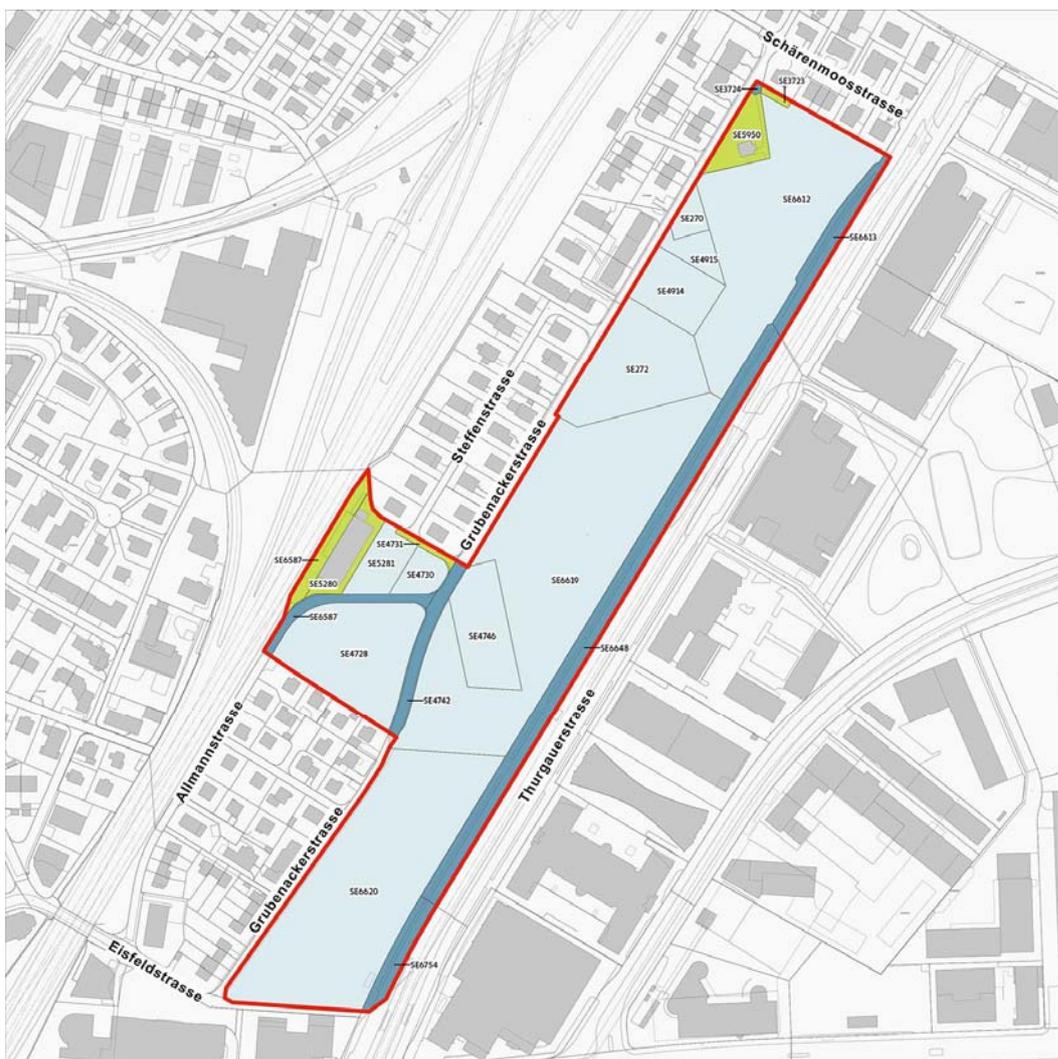


Blick von Osten: Thurgauerstrasse mit Tramtrasse, Familiengärten, Quartier Grubenacker

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

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

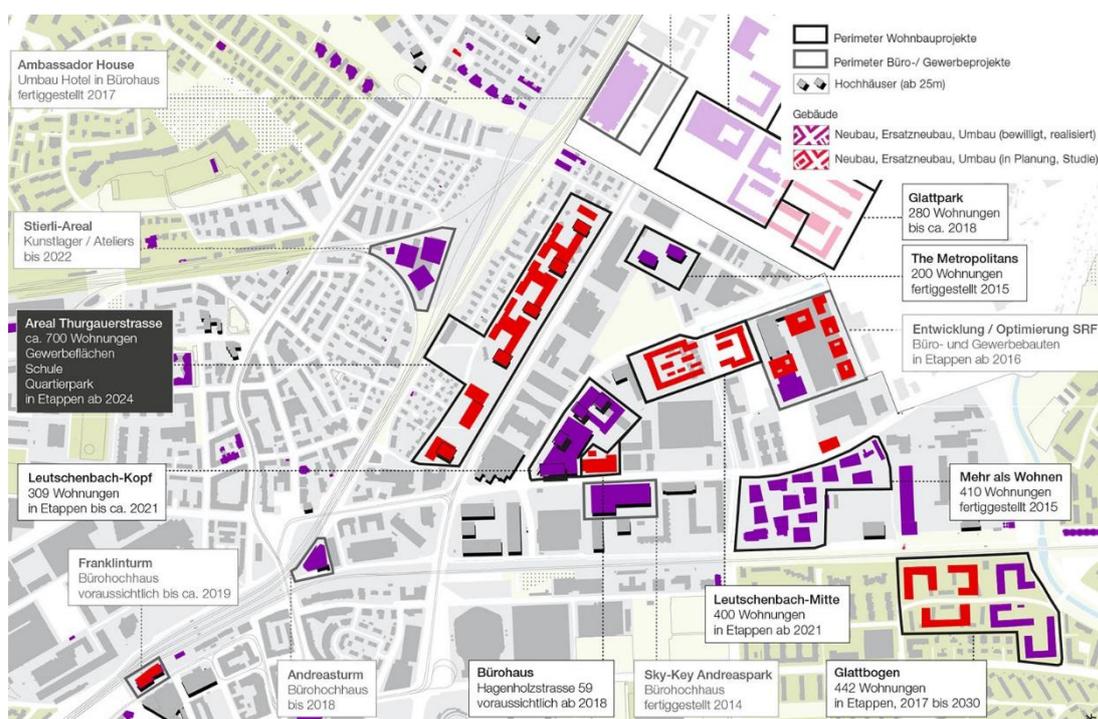
2.1.3 Grundbuch

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.



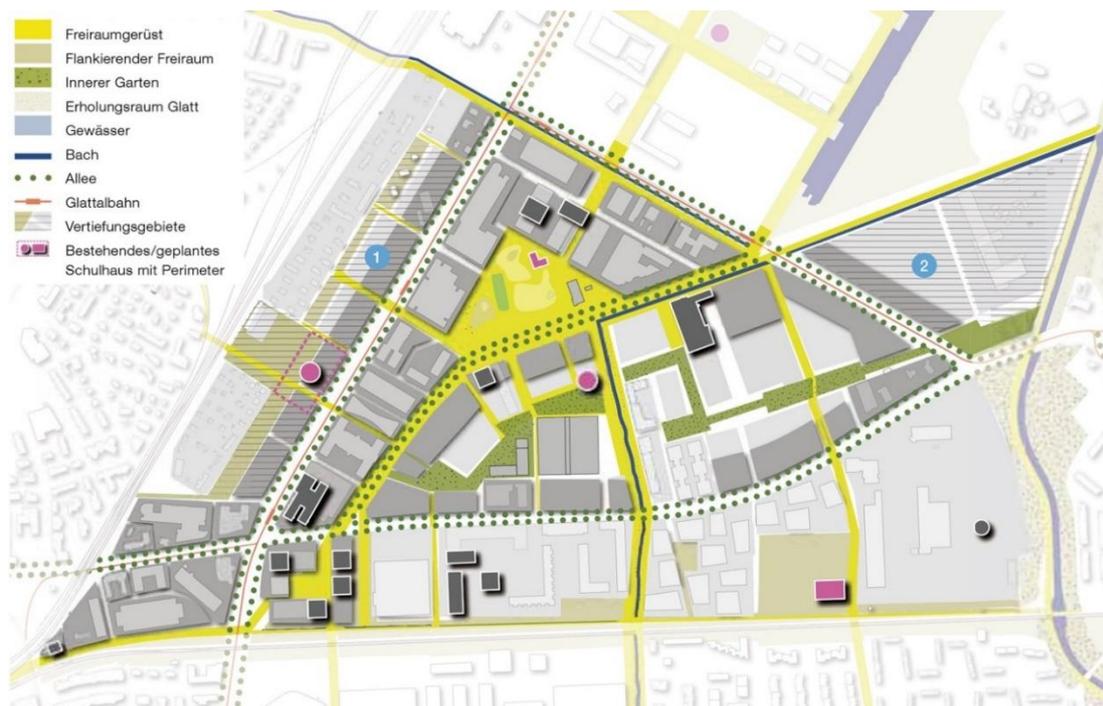
Dynamische Entwicklung in Leutschenbach (Informationsplan Amt für Städtebau, Stand: Nov. 2017)

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 unbebauten 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 Ausnutzungsreserve 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

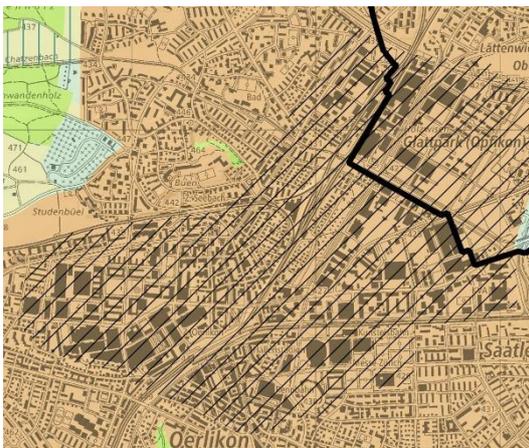
2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

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.

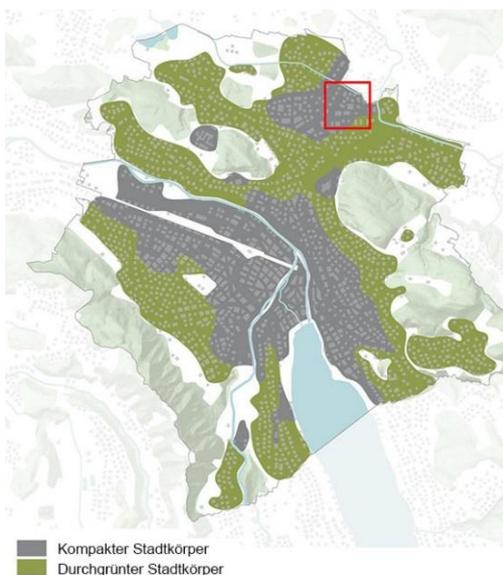
Aufgrund der hohen baulichen Dichte, dem vorgesehenen Nutzungsmix und der ausgezeichneten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, entsprechen die in den Gestaltungsplänen definierten Festlegungen den Zielsetzungen und Grundsätzen, die der kantonale Richtplan für Zentrumsgebiete vorgibt.

2.3.2 Regionaler Richtplan

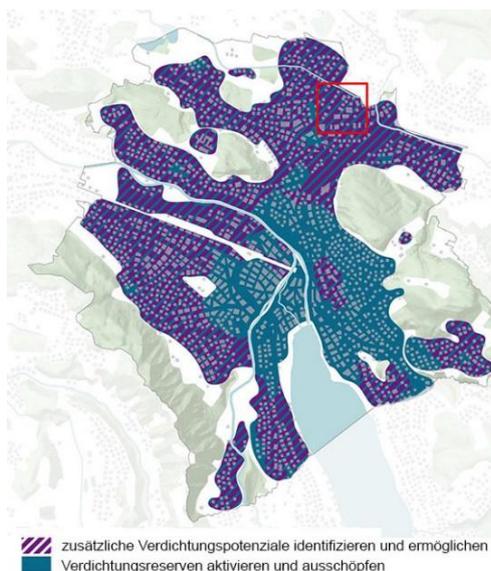
Der regionale Richtplan ist ein zentrales Instrument, um das Wachstum im engen Zusammenspiel mit übergeordneten und nachgelagerten Planungsstufen zu steuern und Qualitäten zu sichern. Auf der Grundlage des kantonalen Richtplans und der 2010 vom Stadtrat verabschiedeten Räumlichen Entwicklungsstrategie 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.

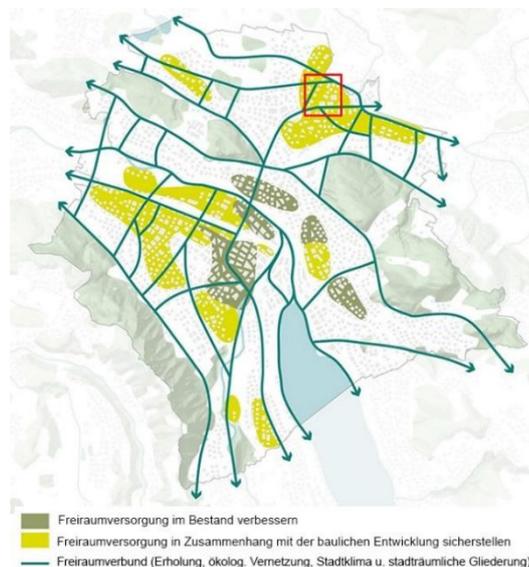
Eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus hat differenziert nach den Voraussetzungen des jeweiligen Gebiets zu erfolgen. Der regionale Richtplan bezeichnet grob Gebiete mit Verdichtungspotenzial und setzt damit Rahmenbedingungen für die Bearbeitung auf den nachfolgenden Planungsebenen.

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.

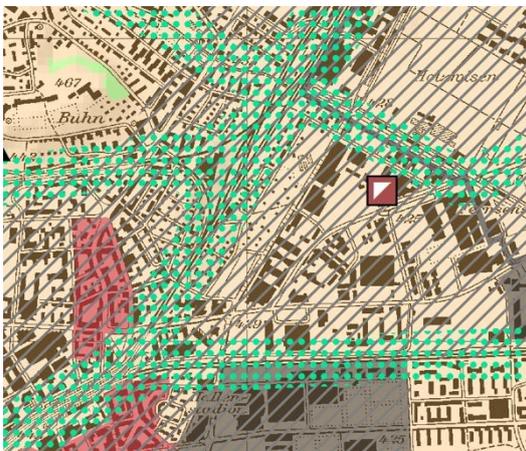
Dieser Strategie folgend, schaffen die Gestaltungspläne neue öffentliche, multifunktionale Freiräume und streben kompensatorische Massnahmen für den Wasserhaushalt und das Stadtklima an (vgl. Kap. 2.5.9 und Kap. 2.6.4).

Richtplankarten:

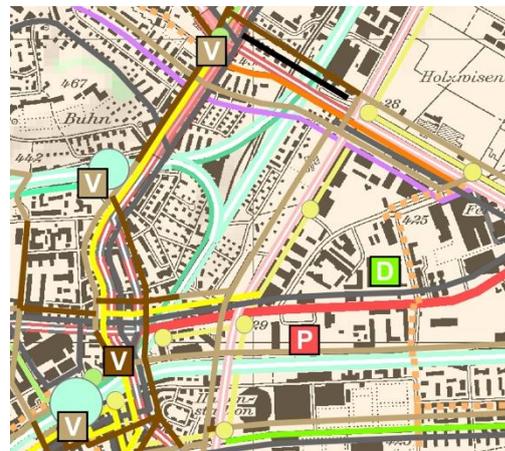
Für den Bereich Siedlung enthält die Richtplankarte Siedlung und Landschaft für den Geltungsbereich der Gestaltungspläne, mit Ausnahme der Bezeichnung des Gebiets als übergeordnetes Zentrumsgebiet, keinen Planeintrag.

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 Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, ÖBA

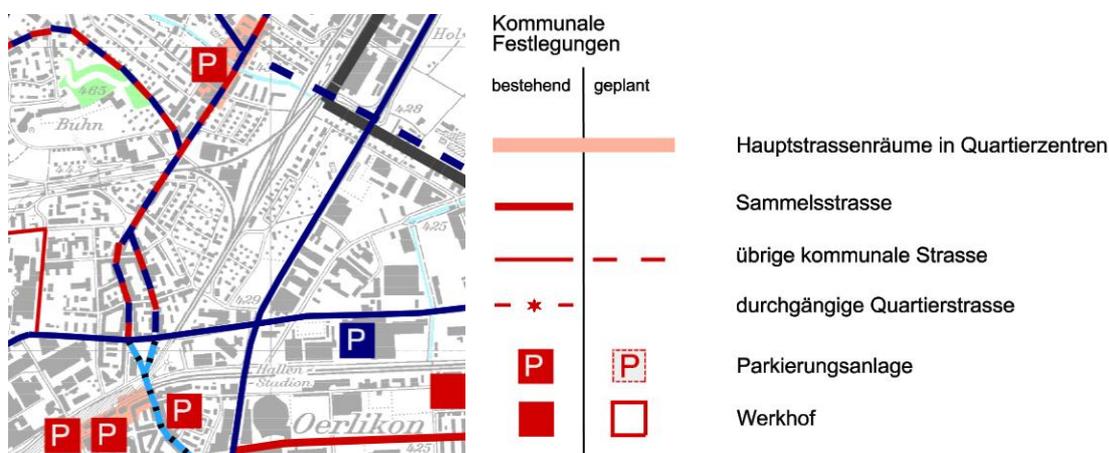
Der sich in Erarbeitung befindliche kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) der Stadt Zürich konkretisiert die notwendigen Sachbereiche aus den übergeordneten Planungen und schafft die räumlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Zürich vor 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.

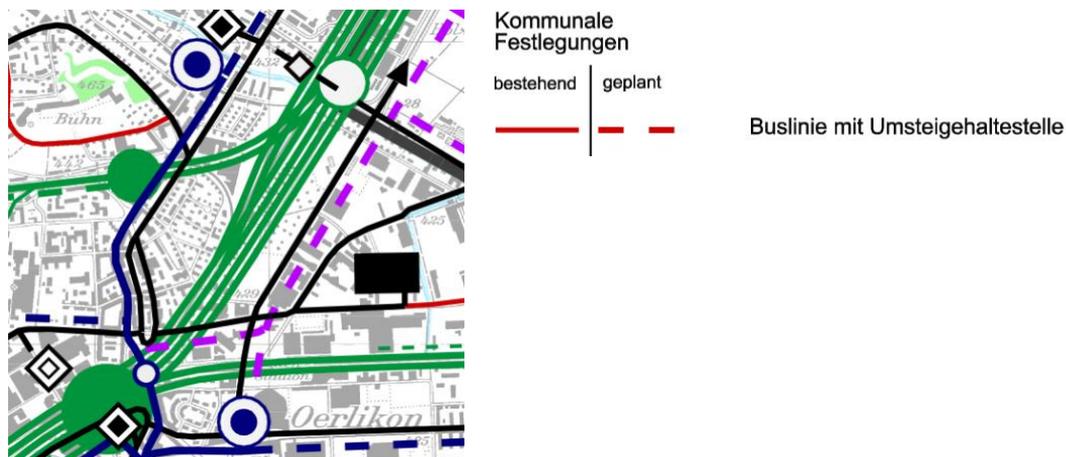
2.3.4 Kommunalen Verkehrsplan der Stadt Zürich

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.

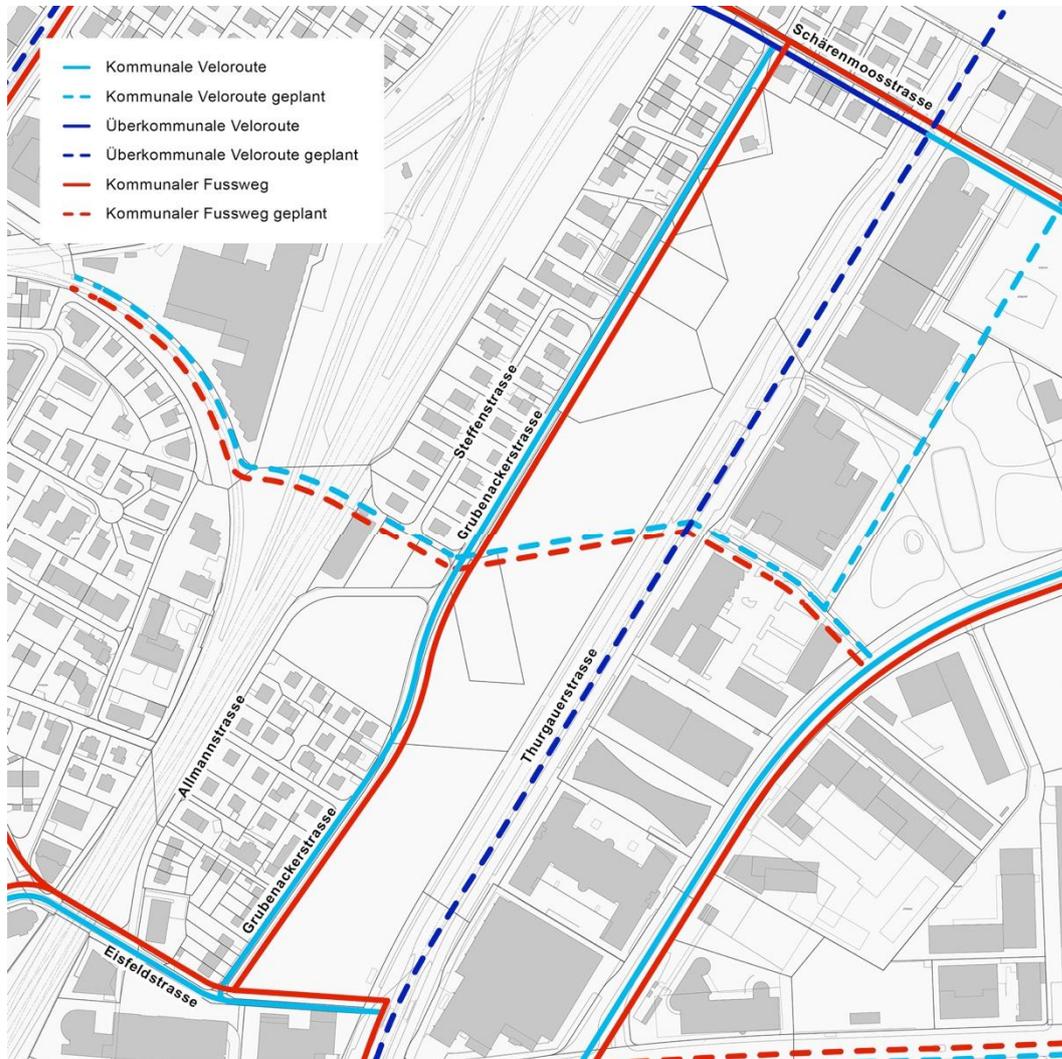


Kommunaler Verkehrsplan: Strassennetz/Parkierung (Kommunale Festlegungen: rot)



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.

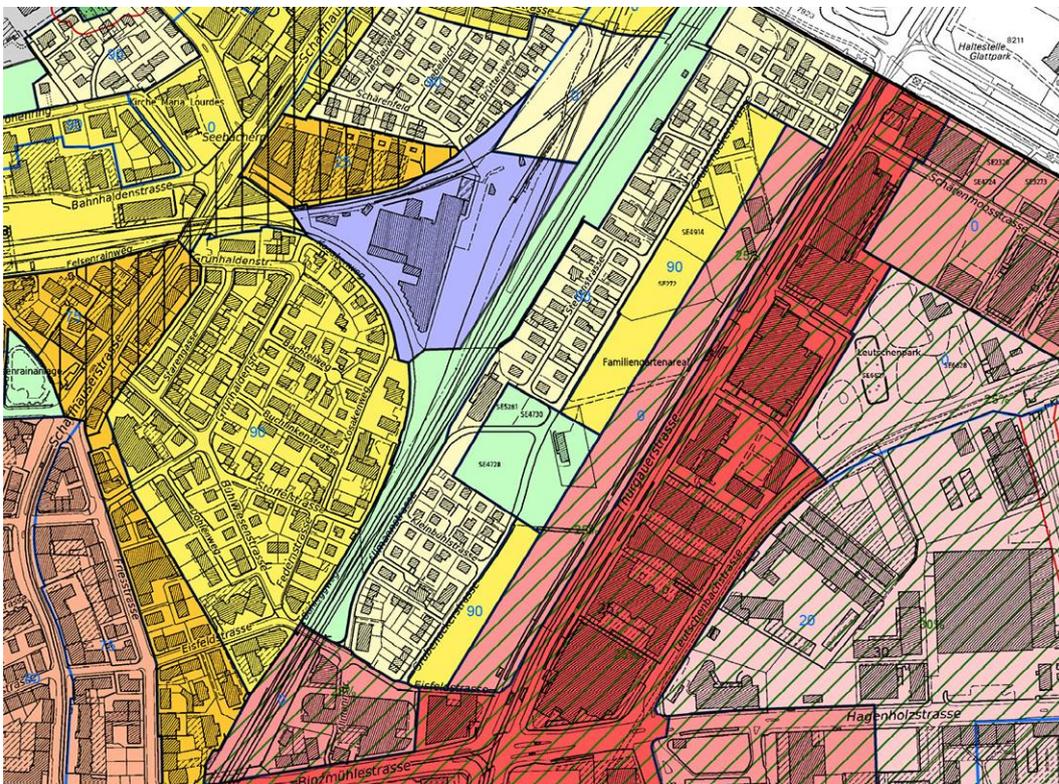
Entlang der Grubenackerstrasse ist sowohl eine kommunale Veloroute wie auch ein kommunaler Fuss- und Wanderweg bezeichnet.

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.



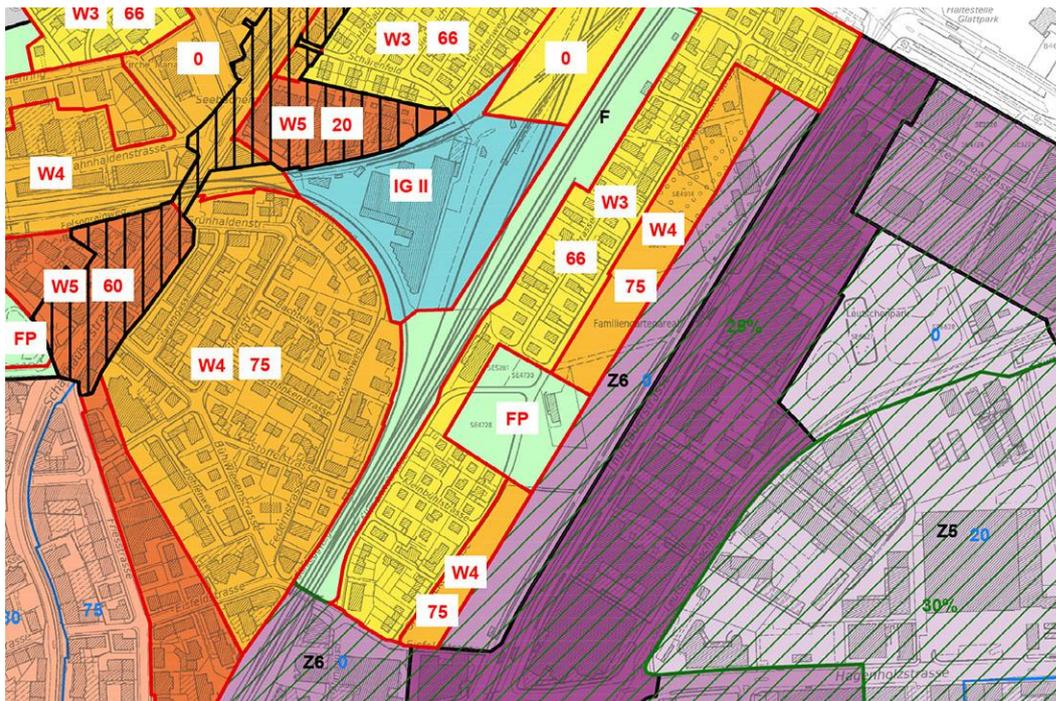
Zonenplan BZO 99

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 Gestaltungspläne 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.

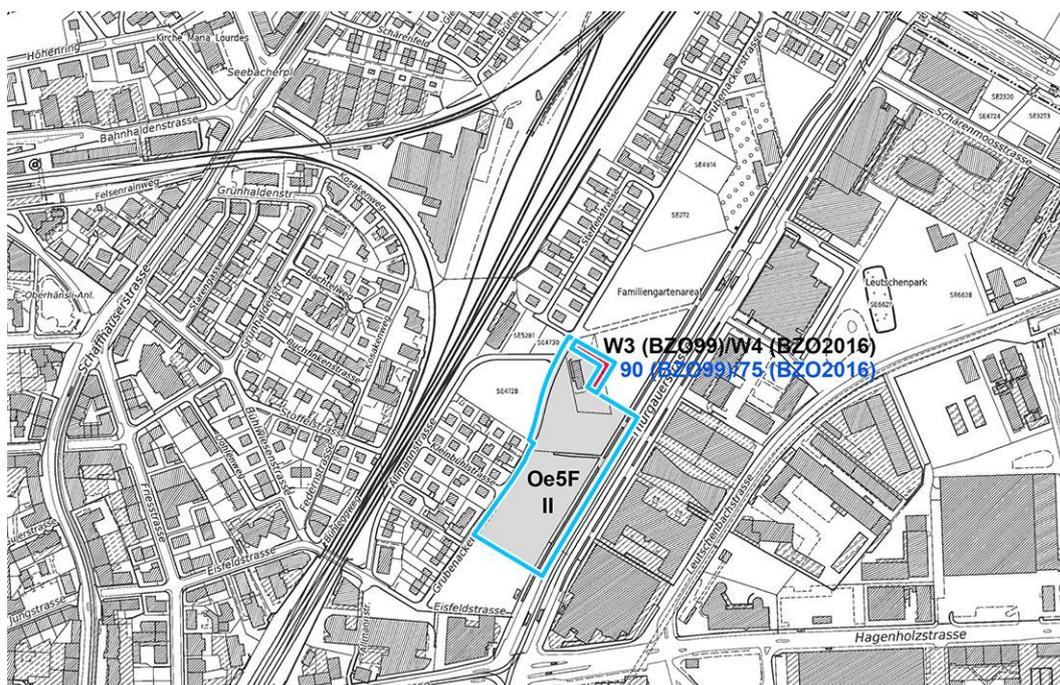


Zonenplan Teilrevision BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017)

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.

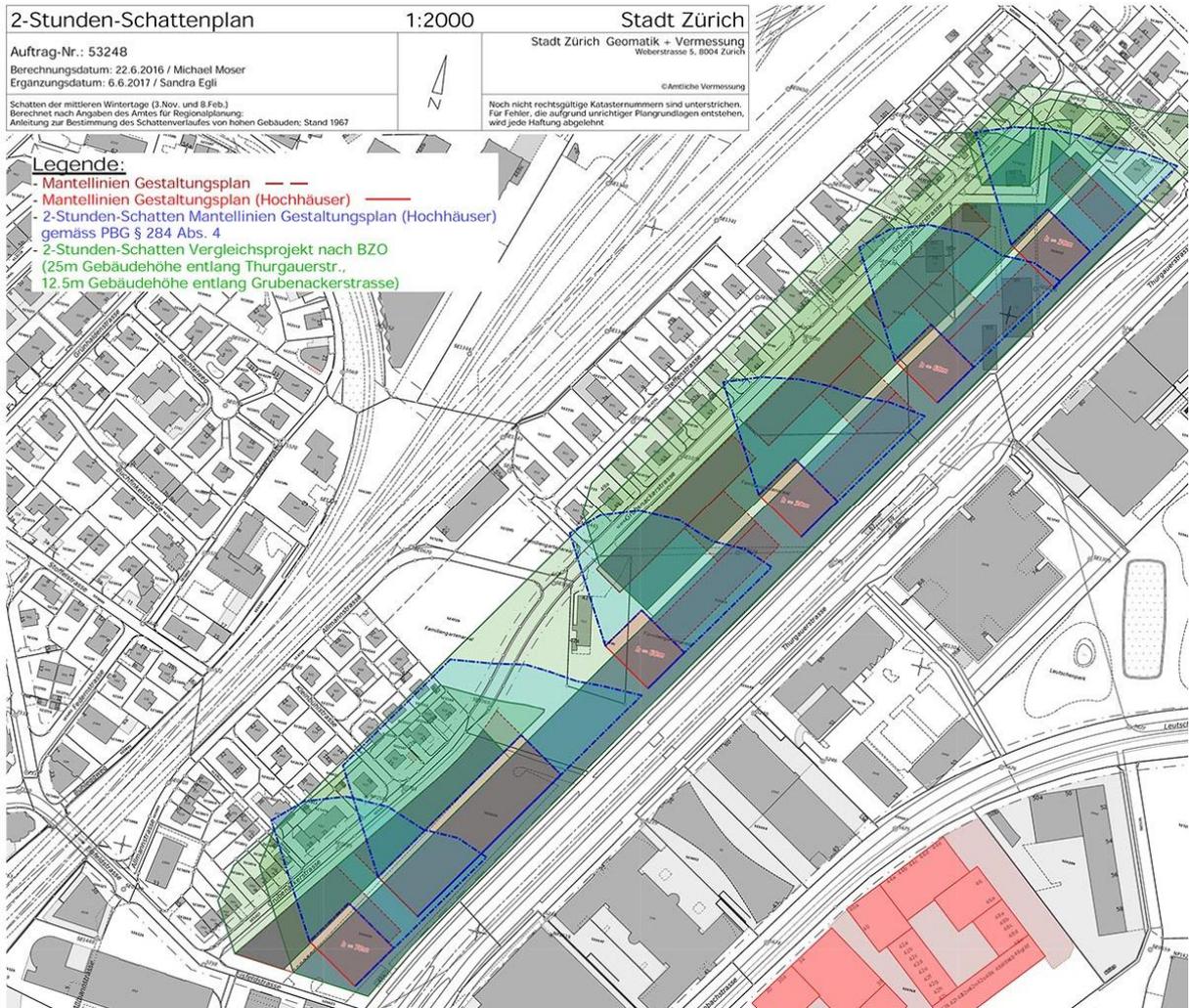
Im Gestaltungsplangebiet sind fünf Hochhäuser vorgesehen. Das Hochhaus im Teilgebiet A weist eine maximale Höhe von 70 m auf, zwei Hochhäuser in den Teilgebieten C und E weisen eine Höhe von maximal 60 m auf und zwei Hochhäuser in den Teilgebieten D und E weisen eine Höhe von maximal 30 m auf. Ausserdem 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.

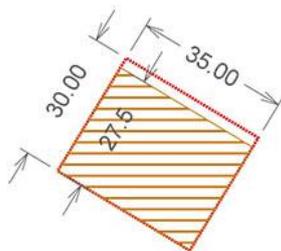
Das dem 2-Stunden-Schattenplan zugrundeliegende Vergleichsprojekt bestimmt sich nach den Bestimmungen der BZO. Entlang der Thurgauerstrasse orientiert sich das Vergleichsprojekt an den Vorgaben einer Arealüberbauung (Gebäudehöhe 25 m plus Satteldach unter 45° entlang den Baulinien). Entlang der Grubenackerstrasse 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

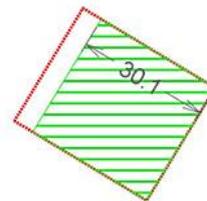
Variante 1



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.

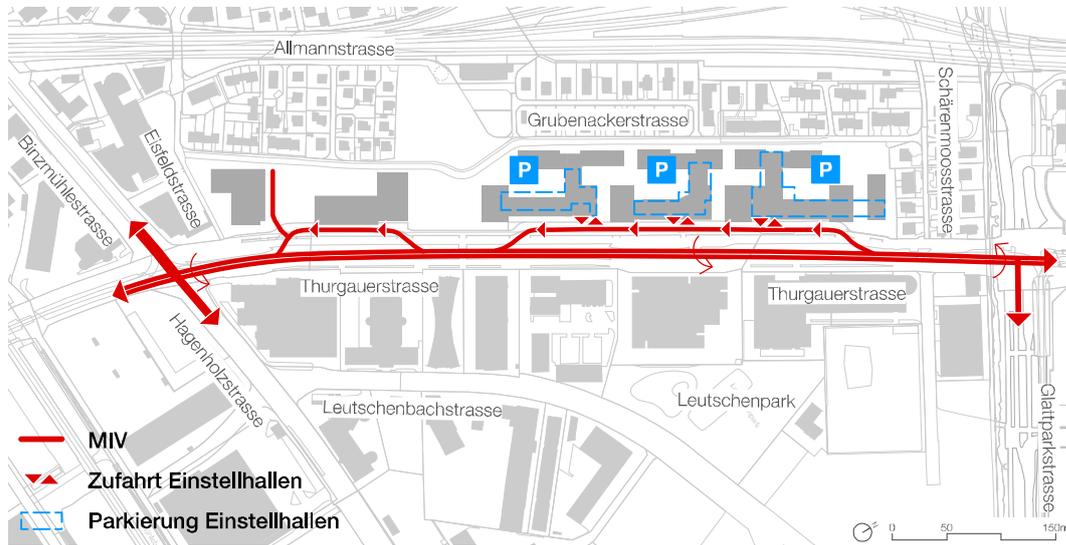
Die im Rahmen des Verkehrskonzeptes vorgenommene Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten zeigt auf, dass nur eine geringe zusätzliche Verkehrsbelastung zu erwarten ist.

2.5.2 Erschliessungskonzept

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

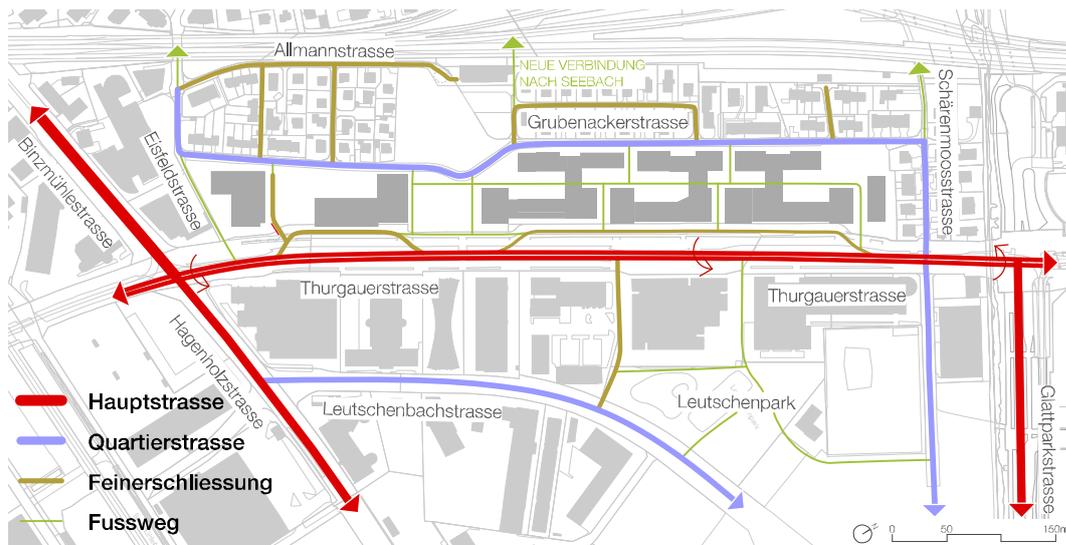
Die Erschliessung des gesamten Areals für den MIV erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse bzw. über eine parallel zur Thurgauerstrasse verlaufende Vorzone. Im Bereich des Quartierparks wird die Vorzone unterbrochen.

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.



Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

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.

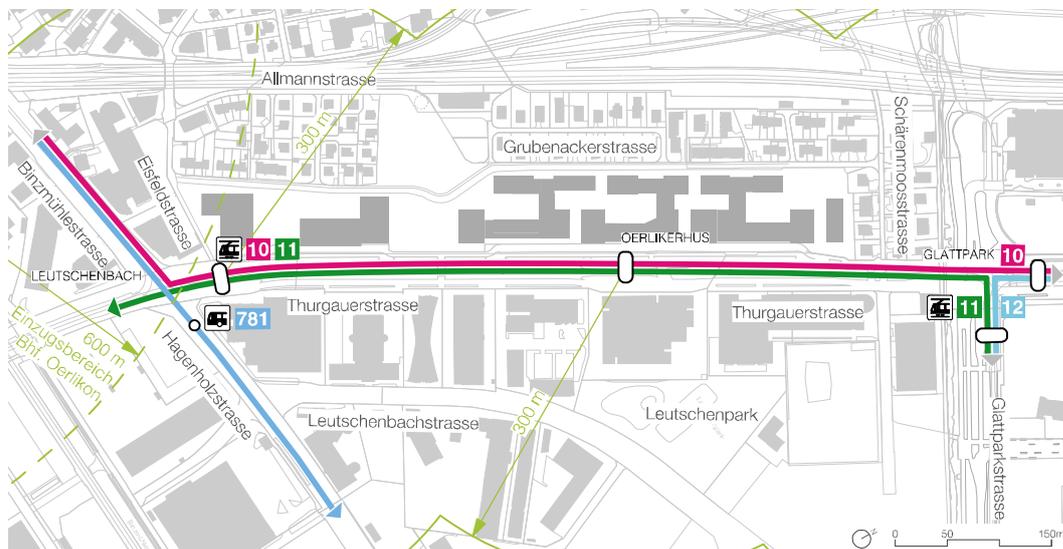


Strassenhierarchie

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-Güteklasse 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

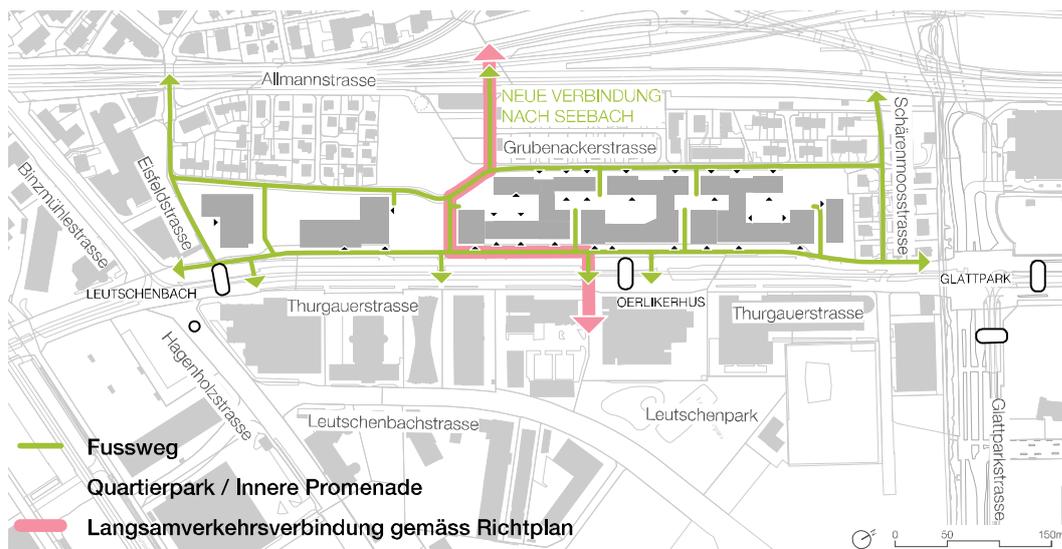
Velo- und Fussverkehr:

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 werden³.

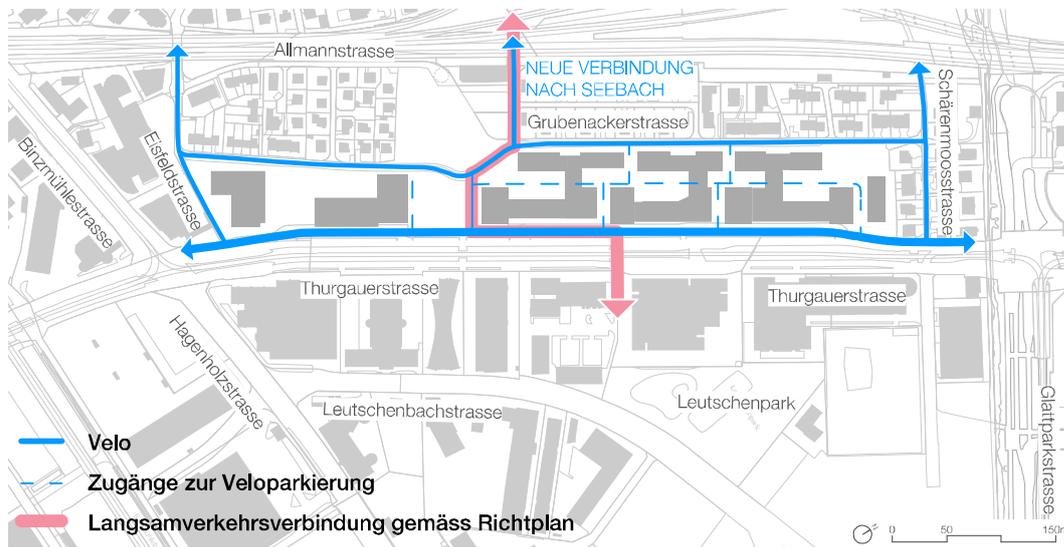
Die künftige Schulanlage ist optimal ins bestehende Fusswegnetz eingebunden. Darüber hinaus prüft das Tiefbauamt der Stadt Zürich die Machbarkeit einer Fusswegüberführung über die Thurgauerstrasse. Eine allfällige Passerelle erfordert die Überwindung einer grossen Höhendifferenz (ca. 6.0 m aufgrund der 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.



Erschliessung Fussgängerverkehr

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.

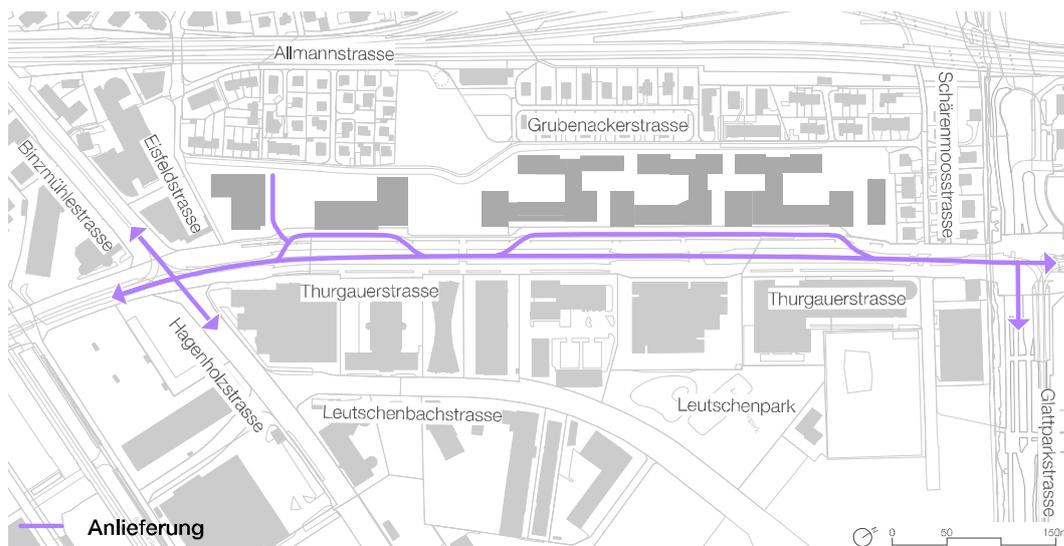
³ Die Projektierung dieser Querung erfolgt unabhängig von den Projekten auf dem Areal Thurgauerstrasse und ist nicht Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplans.



Erschliessung Veloverkehr

Anlieferung:

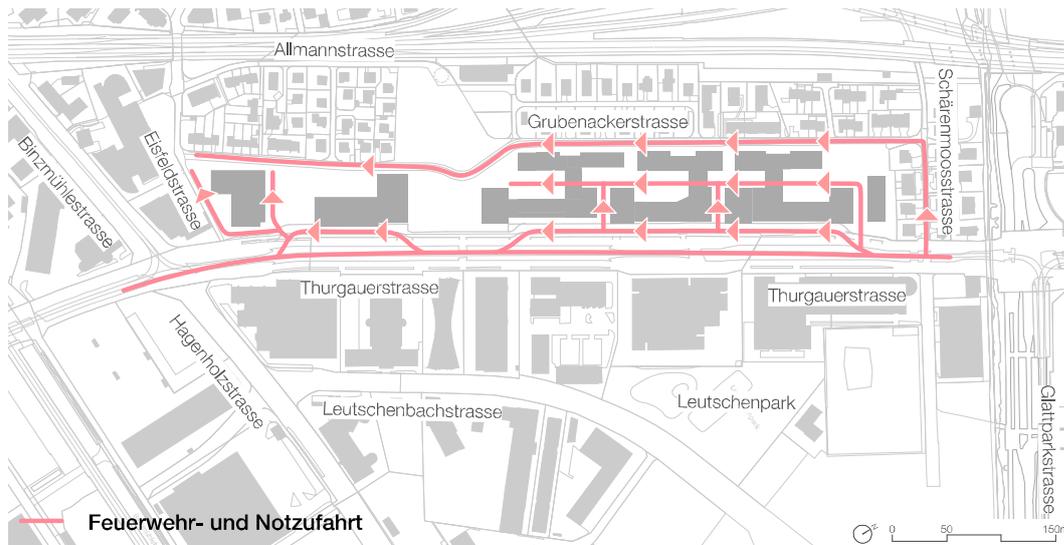
Die Anlieferung der Gewerbeflächen, die in den Gebäudesockeln entlang der Thurgauerstrasse angeordnet sind, erfolgt über die Vorzone. Sie ist für Lieferwagen und für einen Lastzug befahrbar. Umschlagsflächen können je nach Anlieferungskonzept im Aussenbereich (gelb markierte Felder) oder ebenerdig innerhalb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



Anlieferung

Feuerwehr und Notzufahrt:

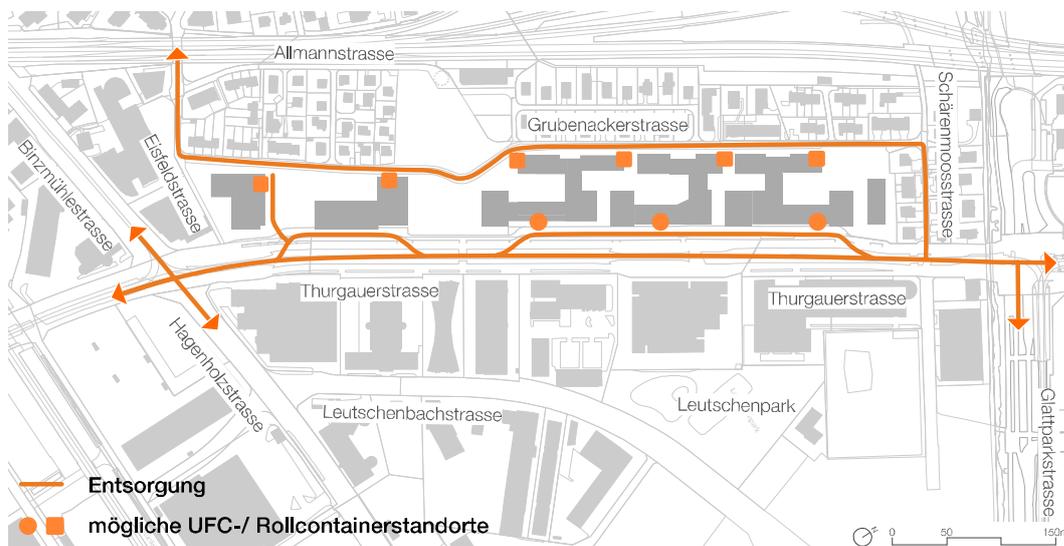
Die Zufahrt für Feuerwehr- und Notfahrzeuge erfolgt über die Vorzone Thurgauerstrasse, die Grubenackerstrasse und die innere Promenade.



Feuerwehr- und Notzufahrt

Entsorgung:

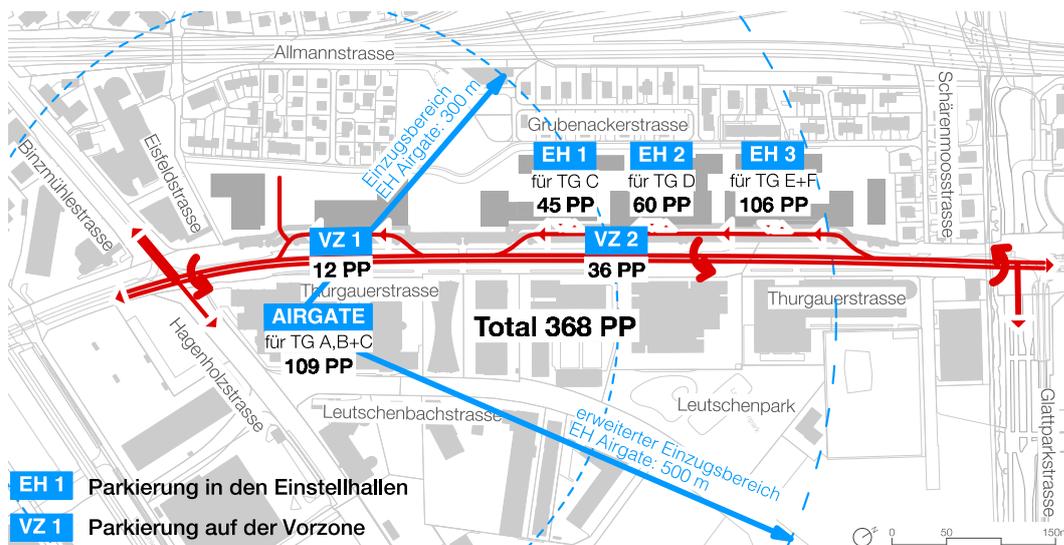
Die Entsorgung für den Hauskehricht erfolgt entlang der Thurgauerstrasse über Unterflurcontainer, die innerhalb der Vorzone angeordnet sind. Für Gebäude an der Grubenackerstrasse erfolgt die Entsorgung mittels Rollcontainern.



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).



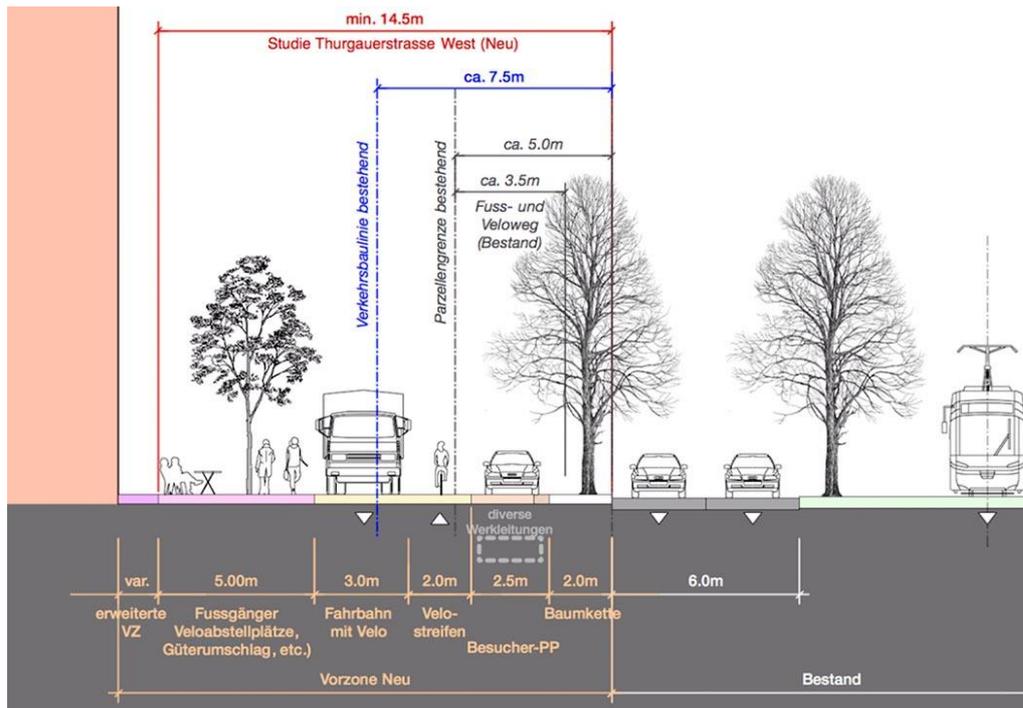
Verteilung der Abstellplätze auf die gemäss Richtkonzept vorgesehenen Parkierungsanlagen

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
Total	479	68	411	-111	368

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
Total	107'066	2'258	371	1'887

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, Vermietervice 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 Vorzonen, 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 Falleleitungen 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

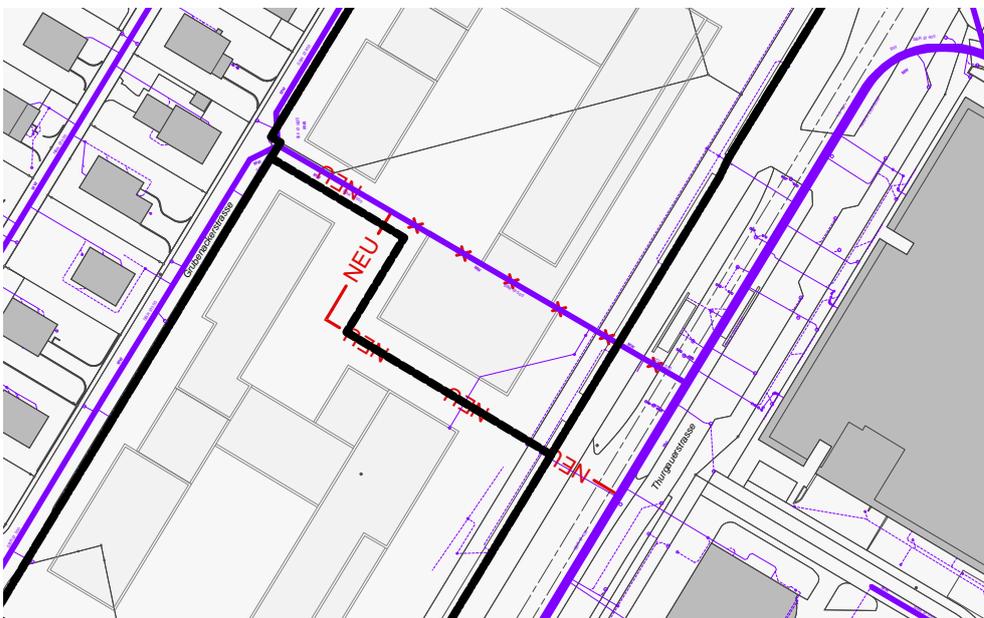
zweckmässig und zu prüfen. Dann wäre die bestehende Strassenentwässerung in diesem Bereich zurückzubauen.

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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt, es gelten die Grenzwerte für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) gemäss Minerogie-P-Eco-Standard.

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.

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);
- Fassaden⁴- 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);
- 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.

⁴ 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.

2.6.6 Gewässerschutz

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

Gemäss der am 1. Januar 1999 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Im Rahmen einer vorgängig zur Testplanung durchgeführten Untersuchung (Dr. Heinrich Jäckli AG, Bericht vom 20. November 2013 / revidiert am 10. Dezember 2013) wurden die geologisch-hydrogeologischen und geotechnischen Verhältnisse aufgezeigt. Im Bearbeitungssperimeter ist kein nutzbares Grundwasser vorhanden. Das Grundwasservorkommen westlich des Bearbeitungssperimeters wird nur am Rande tangiert.

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

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.

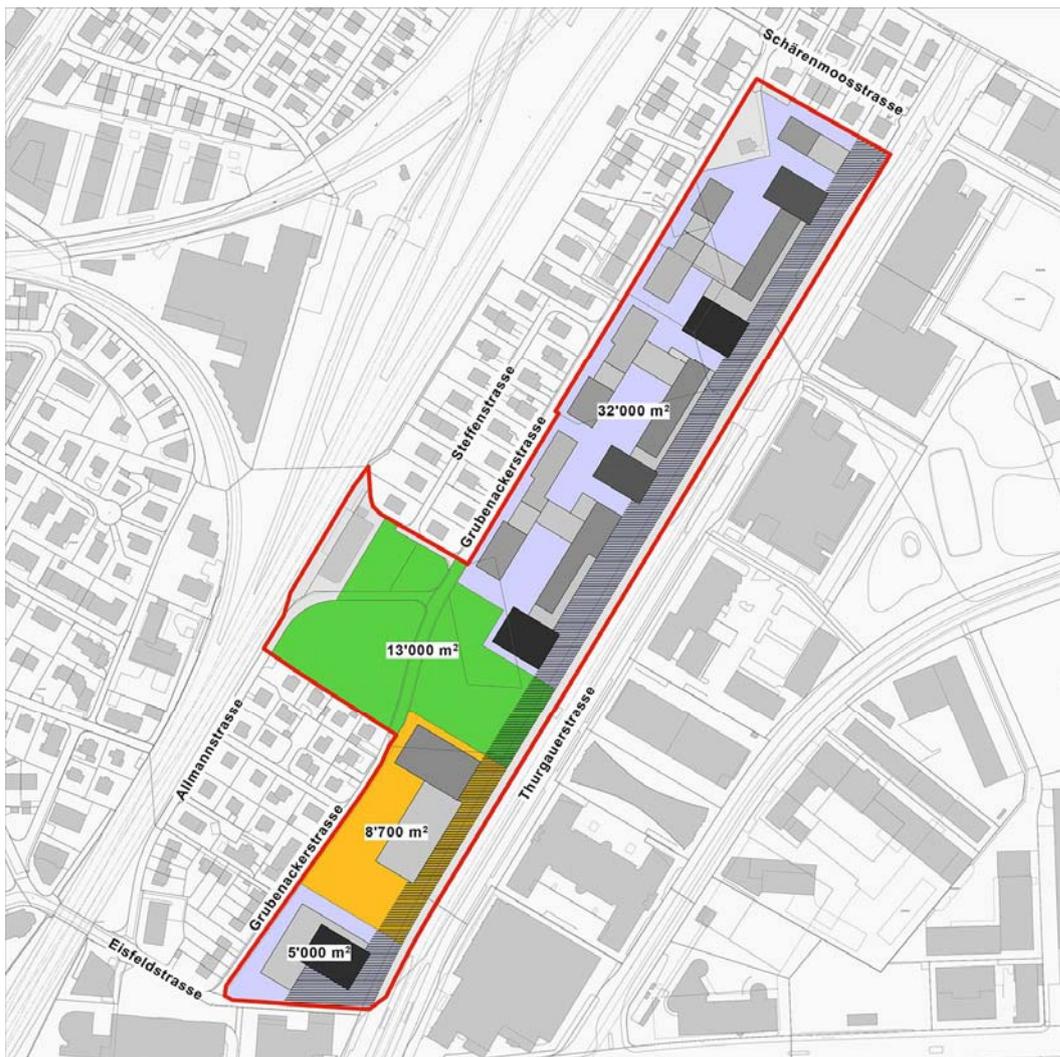
2.7.2 Natur- und Landschaftsschutz

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.



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

Die Schule (siehe vorherige 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.

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.

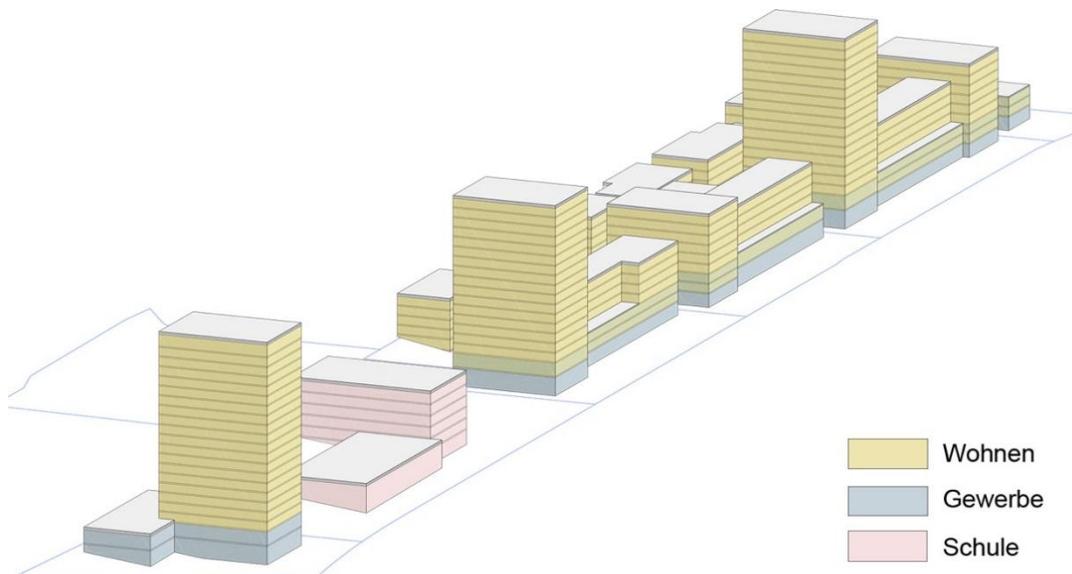
Der Quartierpark reicht vom Bahndamm bis an die Thurgauerstrasse und unterbricht die Baufelder. Er bildet zusammen mit der Vorzone und der inneren Promenade einen zusammenhängenden Freiraum.



Richtkonzept: 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.

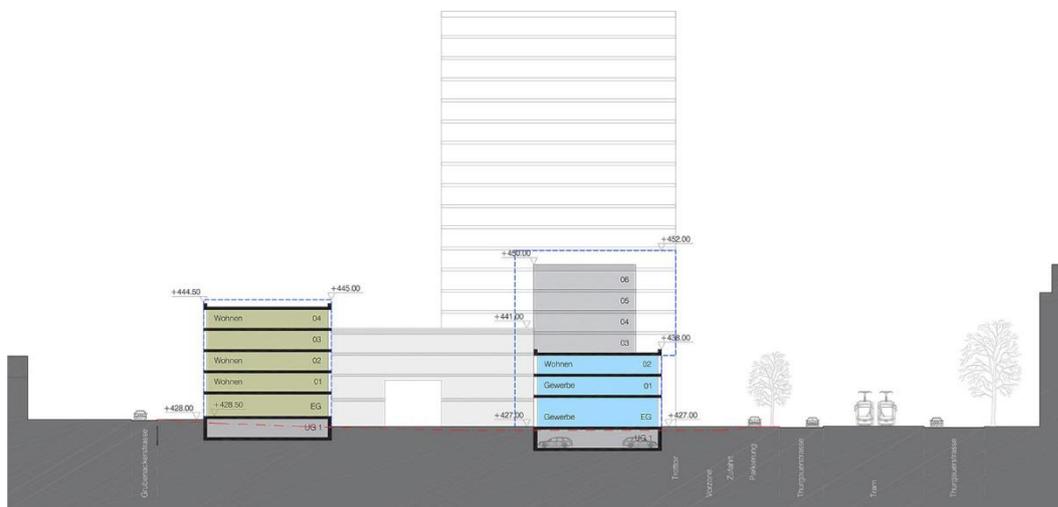


Volumetrie Richtkonzept mit Nutzungsverteilung; Ansicht Thurgauerstrasse

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.

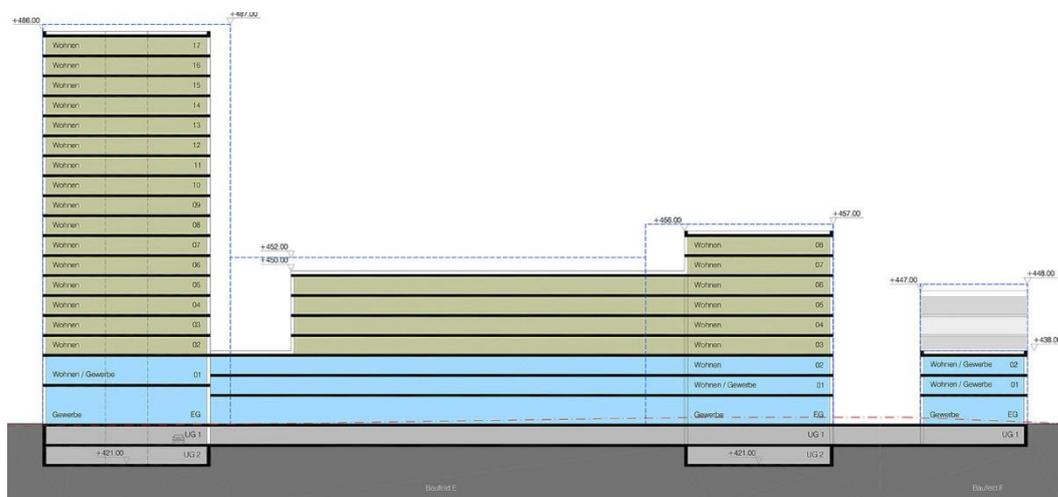
Das Schulhaus für 18 Klassen ist als öffentliches Gebäude angrenzend an den Quartierpark angeordnet. Das Rasenspielfeld ist Teil des Quartierparks und lässt somit eine Mehrfachnutzung zu.



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

Die Realisierung der Bauten wird voraussichtlich in verschiedenen Etappen und mit unterschiedlichen Bauträgern erfolgen. Deshalb ist bei der Festlegung der Mantellinien ein angemessener Spielraum eingeplant und die Geschossflächen sind so bemessen, dass für die Realisierung eine Elastizität zur Verfügung steht. Auf Vorgaben zur Materialisierung wird verzichtet, um in den nachfolgenden Wettbewerben Entwurfsspielraum zu schaffen.

Mit dem Ziel einer grossen Geste vor Augen kann festgehalten werden, dass einer Umsetzung, die den kubischen Ausdruck stärkt, der Vorzug zu geben ist. Eine Bezugnahme auf die benachbarten Etappen im Sinne einer grossen, urbanen Anlage soll ein wichtiges Kriterium der einzelnen Entwürfe darstellen.



Längsschnitt Teilgebiet E und F (Hochhäuser und Längsbauten entlang Thurgauerstrasse)

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)

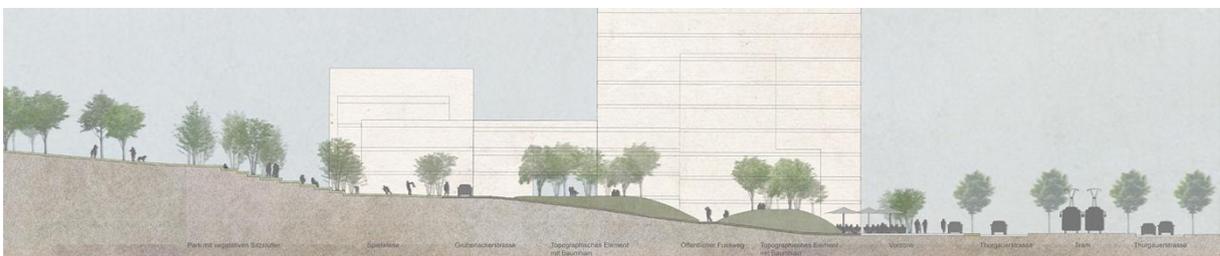
Der höher gelegene Teil im Bereich der Bahnlinie dient in erster Linie der Erholung für die Quartierbevölkerung und verbindet das Einfamilienhausquartier mit den Neubauten. Unterschiedliche Baumarten, Wuchsformen und Dichten der Vegetation lassen eine Folge kleiner Landschaftskammern entstehen, welche alle

erforderlichen Funktionen wie Aufenthaltsbereich, Spielflächen bis hin zur Spielwiese 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.

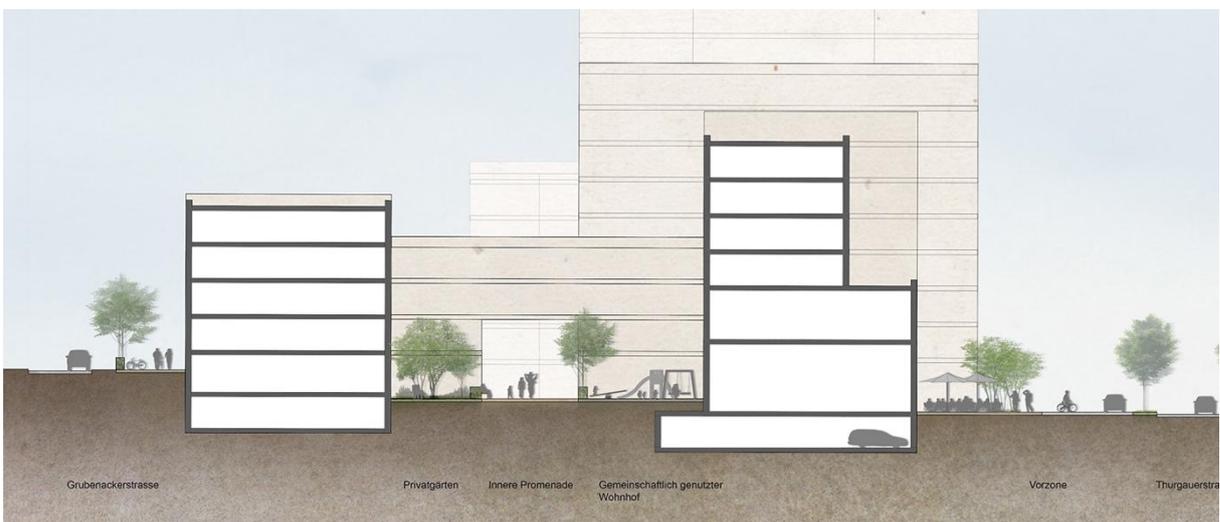
Die westlichen durchgehenden Hecken können aus einer Pflanzenart (z.B. Rotbuche oder Liguster) bestehen.

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 Grundordnung⁵ grundsätzlich eine Mehrausnützung von zirka 10 Prozent auf.

⁵ Unter Inanspruchnahme der maximalen Ausnützung gemäss rechtskräftiger BZO 99 (inkl. Arealüberbauungsbonus) können im gesamten Gestaltungsplanpflichtperimeter (Flächen im Eigentum der Stadt Zürich) rund 96'000 m² Geschossflächen realisiert werden. Die maximale zulässige Ausnützungsziffer gemäss Grundordnung entspricht damit zirka 241 Prozent. Das städtebauliche Richtkonzept weist rund 106'200 m² 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 Geltendes Recht (Art. 3)

Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans finden die Bestimmungen der BZO keine Anwendung.

Für das private Grundstück Kat.-Nr. SE5280 und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. SE4731 und SE6587 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)

Mit dem Gestaltungsplan werden die öffentlichen Nutzungen Schule und Quartierpark räumlich differenziert.

Das Schulhaus wird innerhalb der Baubereiche B1 und B2 südlich des Quartierparks angeordnet. In den Baubereichen sind Schul- und Sportnutzungen zulässig. Dazu gehören insbesondere der Schulbetrieb (Schulhaus), Anlagen für den Sport (Turnhalle, Allwetterplatz), den Aufenthalt (Pausenplatz) sowie ergänzende Nutzungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Spielplätze und dergleichen.

Innerhalb des Quartierparks sind sowohl schulische Nutzungen wie auch Nutzungen für die Quartiersversorgung erlaubt (Pausenplatz, Aufenthaltsbereiche, Spielwiese, Spielplätze, Gastronomie, Züri-WC und dergleichen), wobei der Pausenplatz der Schule mit einer minimalen Fläche von 1'000 m² auf dem Baufeld B realisiert werden muss (vgl. Kap. 4.4.3). Nutzungen, welche eine Baute erfordern, sind in beschränktem Umfang zulässig, wenn sie der Nutzweise und den hohen Gestaltungsanforderungen genügen.

4.2.2 Baubereiche mit Mantellinie (Art. 5)

Oberirdische sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile der Schule sind grundsätzlich nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig.

Im Gestaltungsplangebiet sind zwei Baubereiche mit Mantellinien definiert. Die Baubereiche B1 und B2 ergeben zusammen mit den höchstens zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 11 den Gebäudemantel, der den Anordnungsspielraum für die Hochbauten definiert.

Nebst dem geplanten 18-Klassen Schulhaus und den Aussenanlagen (Allwetterplatz mit Sprunganlage, Pausenplatz) ist eine strategische Langfristreserve für eine allfällige spätere Schulhauserweiterung berücksichtigt.

Abstandsvorschriften:

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

Vordächer:

Das Schulhaus benötigt neben einem Haupteingang verschiedene Nebeneingänge. Eine Haupt- oder Nebenerschliessung des Schulhauses vom Quartierpark her ist naheliegend. Vordächer des Schulhauses dürfen bis zu einer Höhe von max. 7 m über die Mantellinie in den Quartierpark hinausragen.

Veloabstellplätze:

Gedeckt ausgestaltete Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

4.2.3 Bauweise (Art. 6)

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, sofern ein guter städtebaulicher Übergang zur anschliessenden Wohnzone gewahrt bleibt.

4.2.4 Pflichtbaulinie (Art. 7)

Die Setzung eines Gebäudes- oder Gebäudeteils am südlichen Rand des Quartierparks ist für den Zusammenhalt der stadträumlichen Gesamtfigur des Richtkonzepts von grosser Bedeutung. Zusätzlich soll das Schulhaus als öffentliche Nutzung direkt an den Quartierpark anschliessen. Mit dem Gestaltungsplan wird deshalb die Pflicht formuliert, anlässlich der ersten Bauetappe zwingend ein Gebäude oder Gebäudeteil der Schule mehrheitlich auf die im Plan bezeichnete Mantellinie des Baubereichs B1 zu stellen. Davon ausgenommen sind Gebäuderücksprünge oder Arkaden im Erdgeschoss.

4.2.5 Baubereichserweiterung (Art. 8)

Um den stadträumlichen Dialog mit den gemäss Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse A und C-F Wohnen/Gewerbe» versetzt angeordneten Hochhäusern, Längs- und Sockelbauten über das gesamte Areal aufnehmen zu können, definiert der Gestaltungsplan einen Bauerweiterungsbereich entlang der Thurgauerstrasse. Demnach dürfen Gebäude oder Gebäudeteile den Baubereich B1 auf einer Länge von maximal drei Fünfteln der Baubereichslänge (entspricht ca. 66 m) um maximal 3 m überragen.

4.2.6 Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 9)

Die Flächen ausserhalb der Baubereiche sollen soweit möglich für kompensatorische Massnahmen zugunsten des Stadtklimas genutzt werden können (Pflanzung von Bäumen, Retention und Versickerung von Regenwasser). Deshalb sind Untergeschosse nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

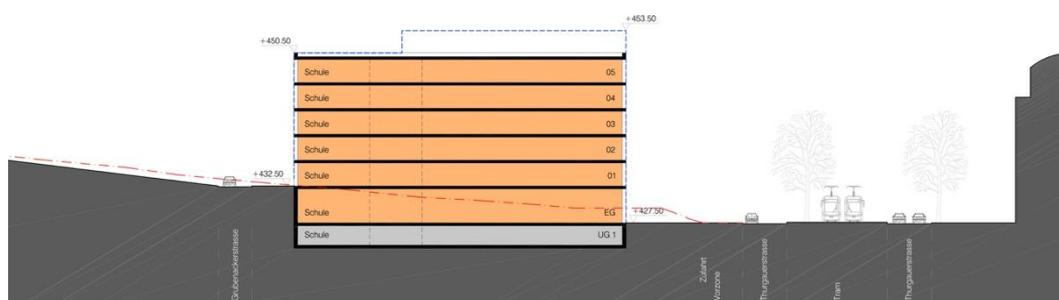
Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z.B. Erdsonden) sind vorbehältlich der Verkehrsbaulinien auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.

4.2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 10)

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 Topografie zu berücksichtigen.

4.2.8 Grundmasse (Art. 11)

In Artikel 11 werden die höchstens zulässigen Höhenkoten der beiden Baubereiche B1 und B2 definiert. Die Höhenkoten orientieren sich am vorgesehenen gestalteten Boden entlang der Thurgauerstrasse. Dieser liegt gemäss Richtkonzept im Teilgebiet B auf ca. 427.50 m ü. M (entlang der Thurgauerstrasse) bzw. ca. 432.50 m ü. M. (entlang der Grubenackerstrasse). Insgesamt beträgt der Höhenunterschied zwischen den beiden Strassen rund 5 m.



Querschnitt Richtkonzept: Teilgebiet B / Schulhaus (Grubenackerstrasse - Thurgauerstrasse v.l.n.r.)

Mit der Abstufung der Höhenkoten für die Baubereiche B1 und B2 sowie durch den auf den Baubereichen erforderlichen Pausenplatz (vgl. Kap. 4.4.3) wird ein guter städtebaulicher Übergang zur benachbarten Wohnzone sichergestellt.

Die Baubereiche erlauben folgende Gebäudehöhen:

- Baubereich B1 entlang der Thurgauerstrasse: Gebäudehöhe bis 26 m (ab dem gestalteten Terrain)
- Baubereich B2 entlang der Grubenackerstrasse: Gebäudehöhe bis 18 m (ab dem gestalteten Terrain)

Um dem Bedürfnis einer Schulhaus-Langfristreserve Rechnung zu tragen, beschränken sich die Grundmasse auf die Definition der Baubereiche und des Mantels. Eine allfällige spätere Erweiterung bzw. das entsprechende Raumprogramm ist abhängig von der Entwicklung des Wohnungsbaus im Quartier.

4.2.9 Hochhäuser (Art. 12)

Hochhäuser sind nach § 282 PBG Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Im Gestaltungsplangebiet sind im Baubereich B1 Hochhäuser mit einer maximal zulässigen Höhe von 26 m möglich.

Die gesetzlichen Anforderungen des 2-Stundenschattens in Bezug auf benachbarte Wohnzonen bzw. Wohnräume wurden überprüft und in einem 2-Stunden-Schattenplan festgehalten (vgl. Kap. 2.4.2). Dabei bestimmt sich das Vergleichsprojekt 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 (Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) auf 12.5 m plus Satteldach unter 45° entlang den Baulinien.

4.2.10 Ehemaliges Schützenhaus (Art. 13)

Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte.

Der Erhalt und Umbau des Gebäudes an der Grubenackerstrasse 42 (Kat.-Nr. SE4746) stellt im Rahmen des weiteren Planungs- und Projektierungsprozesses eine Option dar. Weil sich das Gebäude im Quartierpark befindet und keinem Baubereich zugewiesen ist, werden mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen geschaffen, dass für das Gebäude weiterhin die Optionen Erhalt oder Ersatz bestehen bleiben.

4.3 Gestaltung

4.3.1 Bauten und Anlagen (Art. 14)

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. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Die besonders gute Gesamtwirkung beinhaltet auch die besonders gute Integration von Photovoltaikanlagen und Vertikalbegrünungen im architektonischen Ausdruck. Der kubische Gesamtausdruck ist durch die Materialisierung zu stärken.

Mit der beabsichtigten Durchführung von Konkurrenzverfahren sowohl für die Schule wie auch für den Quartierpark wird den hohen Anforderungen an die Gestaltung Rechnung getragen.

4.4 Freiraum

4.4.1 Quartierpark (Art. 15)

Der öffentliche Quartierpark dient vorwiegend der öffentlichen Quartiernutzung. Er bietet vielfältige Aufenthaltsqualitäten für unterschiedliche Nutzergruppen (Schülerinnen und Schüler, Anwohnende, Beschäftigte, Kinder, Jugendliche sowie ältere Personen). Der Quartierpark ist dauernd öffentlich zugänglich, sozial nachhaltig und ökologisch strukturreich zu gestalten. Die Anlage weist grundsätzlich keine unterbauten Flächen auf (mit Ausnahme einer Entwässerungsanlage im Bereich der Thurgauerstrasse), beinhaltet einen zahlreichen und raumwirksamen Grossbaumbestand und bietet Spielwiese, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche für die Allgemeinheit und die Schule. Die Gestaltung orientiert sich an der Topographie. Grünelemente dominieren den Quartierpark, an bestimmten Lagen sind platzartige Bereiche vorgesehen.

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind im beschränkten Umfang zulässig, sofern sie der Nutzweise gemäss Art. 4 Abs. 2 und den gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 14 entsprechen bzw. sie sich besonders gut in die Umgebung einfügen.

4.4.2 Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 16)

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 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.

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.

4.4.3 Aussenanlagen Schule (Art. 17)

Der erforderliche Aussenbereich für die Schule (ca. 5'000 m² für Pausenflächen, Spielplatz, Allwetterplatz, Sprunganlage) liegt zum grössten Teil innerhalb der Baubereiche B1 und B2. Ein Teil der Pausen- und Spielflächen kann auch angrenzend im Quartierpark angeordnet werden. Die Spielwiese liegt vollständig im Quartierpark. Ausserhalb des offiziellen Schulbetriebs stehen die Aussenanlagen der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Festlegungen zu den Aussenanlagen getroffen:

- Der im Plan schematisch bezeichnete Pausenplatz für die Primarschule ist mit einer Gesamtfläche von mind. 1'000 m² zu erstellen. Er kann mehrere Bereiche auf verschiedenen Niveaus umfassen, ein Teil ist unter Vordächern, Unterständen und dergleichen vorzusehen.
- Der Allwetterplatz ist ausserhalb des Quartierparks und der Vorzone anzuordnen. Im Richtkonzept ist der Platz zwischen der Thurgauerstrasse und der Grubenackerstrasse angelegt und sichert gleichzeitig die Fläche für eine allfällige spätere Erweiterung des Schulhauses. Im Falle eines Langfristausbaus müsste der Allwetterplatz (Abmessungen gemäss Richtkonzept: 30 x 50 m) voraussichtlich auf das Dach der Erweiterung verlegt werden.
- Die Spielwiese mit einer Fläche von 1'800 m² (Abmessungen gemäss Richtkonzept: 30 x 60 m) dient sowohl der Schule wie auch dem Quartier. Im Richtkonzept ist die Spielwiese westlich der Grubenackerstrasse angeordnet.

4.4.4 Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 18)

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 Freiraumab-

folge 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. 19)

Innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse und innerhalb des Quartierparks werden die gemäss Richtplan erforderlichen öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen 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. 20)

Die Erschliessung des gesamten Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse. Die Ein- und 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 Wendemöglichkeit (Art. 21)

An der im Plan bezeichneten Lage ist eine Wendemöglichkeit für Motorfahrzeuge und Unterhaltsfahrzeuge der städtischen Werke vorzusehen.

4.5.4 Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 22)

Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der im 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 im Teilgebiet B insgesamt höchstens 15 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.

Für die vorgesehene Nutzung des Schulhauses ist aufgrund der PPV lediglich eine geringe Anzahl Abstellplätze für Personenwagen erforderlich. Der Minimalbedarf beträgt 6, der Maximalbedarf 10 Abstellplätze. Zur Gewährleistung eines längerfristigen Spielraums definieren die Vorschriften eine Obergrenze von 15 Abstellplätzen.

Die Parkierung des Pflichtbedarfs für Personenwagen erfolgt gemäss Konzept im städtischen Airgate Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite, weshalb der Nachweis für Abstellplätze grundsätzlich auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zulässig ist.

4.5.5 Reduktion Pflichtbedarf (Art. 23)

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.

Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.

4.5.6 Abstellplätze in der Vorzone (Art. 24)

Innerhalb der Vorzone sind im Gestaltungsplanperimeter «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/ Quartierpark» maximal 12 Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder zulässig. Die Abstellplätze können auch von Kundinnen und Kunden sowie von Besuchenden aus dem Teilgebiet A genutzt werden.

4.6 Umwelt

4.6.1 Lärmschutz (Art. 25)

Die Baubereiche werden der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Das Richtkonzept ist mit der Anordnung der Gebäudekörper sowie mit gestalterischen Lärmschutzmassnahmen (z.B. mit einer kontrollierten Raumlüftung) gesetzeskonform realisierbar. Für die konkreten Bauprojekte ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Rahmen der Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

4.6.2 Energie (Art. 26, 27)

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

Energiestandard:

Neubauten der Schule müssen mindestens 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, 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. 28)

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). Mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäude überstellten Flächen sind unversiegelt zu belassen. Das Richtkonzept weist für das Teilgebiet B rund 13'300 m² (67 Prozent) der Flächen als Grünflächen oder versickerungsfähige Flächen aus (Quartierpark, Hecken, Pflanzinseln in der Vorzone). Nur auf das Grundstück der

Schule bezogen (ohne Quartierpark) liegt dieser Anteil bei rund 3'000 m² oder 54 Prozent. Das Privatgrundstück Kat.-Nr. SE5280 kann nicht angerechnet werden.

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 keine Konflikte zwischen ökologischen Ausgleichsflächen und Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen, sofern keine horizontalen Photovoltaikelemente installiert werden.

4.6.4 Entwässerung (Art. 29)

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. 30)

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.

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 25. 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 einem Verein (1), von Verbänden (2), 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 verschiedene Themen der Vorlage. U.a. wurde der Schulhausstandort thematisiert und eine stärkere Partizipation durch das Quartier (Forderung nach einem Runden Tisch) 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.

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).

5.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 hat die Baudirektion den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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 grundeigentümerverbindlich gesichert.

Zur Bereinigung einiger Anpassungen bei den Vorschriften wurde im Sommer 2017 eine zweite Vorprüfung durchgeführt. Mit Schreiben vom 25. September 2017 hat die Baudirektion die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt, sofern noch gewisse Anpassungen bezüglich der Darstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vorgenommen werden.



Beilage 4 zu STRB Nr. 160/2018

**Öffentlicher Gestaltungsplan
«Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»**

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Bericht zu den Einwendungen

Zürich, 19. Dezember 2017

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Öffentliche Auflage	3
2	Ergebnis öffentliche Auflage	4
2.1	Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen	4
2.2	Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung	4
2.3	Berücksichtigung von Anliegen	5
3	Zusammenstellung der Einwendungen	6
3.1	Standardeinwendung Verein IG Grubenacker	6
3.2	Sammeleinwendung	22
3.3	Einzeleinwendungen	29

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) und 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» betreffen verschiedene 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
- Schulhaus am falschen Standort (Forderung: Abtausch mit Baufeld C)
- Mangelhafte Erschliessung (Berücksichtigung des motorisierten Individualverkehrs sei ungenügend)
- Forderung nach einem Erhalt des ehemaligen Schützenhauses und des Kastanienbaums
- Berücksichtigung der Interessen der Nachbarschaft 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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 wurde im Sommer 2017 eine zweite Vorprüfung durchgeführt. Mit Schreiben vom 25. September 2017 hat die Baudirektion die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt, sofern noch gewisse Anpassungen der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vorgenommen werden. 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:

- Ergänzung Lärmgutachten mit den Themen «Bahnlärm» und «Reflexionen»
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen optionalen Erhalt des ehemaligen Schützenhauses
- 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

3 Zusammenstellung der Einwendungen

Im vorliegenden Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge zum Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» behandelt.

Der Bericht erfolgt in anonymisierter Form.

3.1 Standardeinwendung Verein IG Grubenacker

1. Allgemein

Antrag: Der Gestaltungsplan ist vollumfänglich zurückzuweisen. Eventualiter ist der Gestaltungsplan gemäss untenstehenden Anträgen und Begründungen zu überarbeiten.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: 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.

2. Allgemein

Antrag: Den rund 200 Familiengartenpächtern auf dem Areal Grubenackerstrasse, welche durch die flächendeckende Überbauung ihr Zuhause verlieren, sind Ersatzareale anzubieten.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: 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.

Hinweis:

Im Rahmen der Teilrevision BZO 2016 hat der Gemeinderat am 30.11.2016 für das 2.8 ha grosse Areal Froloch (Frohühlstrasse) eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale).

3. Allgemein

Antrag: Für das ehemalige Schützenhaus (heute Materialdepot und Besenbeiz) aus dem Jahr 1900 sind Schutzabklärungen zu machen. Das Resultat ist in die Planung einzubeziehen.

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme: Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch 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).

4. Allgemein

Antrag: 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.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Im Planungsgebiet werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine dichte Innenentwicklung geschaffen. Gemäss übergeordneten Planungsgrundlagen (vgl. Bericht nach Art. 47 PRV) 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.

5. 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.

6. 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 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.

7. 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.

8. 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 Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“) 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 Parkplatzzahlreduktion 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).

9. 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 hinausgehen, sind nicht erforderlich. Die BZO 2016 sieht folgende systematischen Anpassungen der BZO im Gebiet Thurgauerstrasse/Grubenacker vor: W2 → W3 und W3 → W4.

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**

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 angemessene Rechnung.
Abs. 5: Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für zukunftsgerichtete 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)

- Antrag:** Art. 1 Abs. 2b: Es müssen qualitativ hochwertige Freiräume, die die angrenzenden Frei- und Strassenräume mit einbeziehen gewährleistet werden.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
- Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan kann nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereichs formulieren kann. Der Antrag ist gegenstandslos.

Hinweis:

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 konzeptionell in die Bearbeitung miteinbezogen. Die einzelnen Schnittstellen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren und konkretisieren.

13. 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.

14. Geltendes Recht (Art. 3)

- Antrag:** Abs. 2 ergänzen um den kursiven Teil:
Die Parzellen SE4732, SE5280 und SE6587 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.

15. Baubereiche mit Mantellinien (Art. 5)

Antrag: Ergänzen um einen zusätzlichen Absatz:
Abs. 4: Der Baubereich B2 hat 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 zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen. Im Rahmen der Bereinigung des Gestaltungsplans aufgrund der eingegangenen Einwendungen wurde der städtebauliche Übergang zur anschliessenden Wohnzonen überprüft. Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt.

Hinweis:

Entlang von Verkehrsbaulinien findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung.

16. Baubereiche mit Mantellinien (Art. 5)

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 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. 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. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen 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. Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 10)

Antrag: Art. 10 ergänzen um den kursiven Teil:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, *sofern die Höhenkoten gemäss Art. 11 des Gestaltungsplans sowie Art. 10 der BZO eingehalten werden.* Geringfügige Terrainveränderungen sind erlaubt.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die in Art. 11 Abs. 1 der Vorschriften festgelegten maximalen Höhenkoten (m ü. M.) sind abschliessend. Die Höhenkoten können durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht verändert werden, weshalb eine Erwähnung in Art. 10 nicht notwendig ist. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gemäss Art. 13 (Gestaltung) dahingehend gestaltet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

18. Grundmasse (Art. 11)

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 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. 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.

19. Grundmasse (Art. 11)

Antrag: Die Berechnungsgrundlage der Geschossflächen ist anhand der Zonenplanänderung pro Teilgebiet zu belegen
Die max. Höhenkoten der Baubereiche B2 ist auf 444 m ü.M. zu begrenzen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ legt keine Geschossflächen fest. Die maximalen Höhenkoten basieren auf dem städtebaulichen Richtkonzept. Für den zukünftigen schulischen Raumbedarf ist innerhalb der Mantellinien des Teilgebiets B eine strategische Erweiterungsreserve berücksichtigt. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die

Bestimmungen der BZO keine Anwendung. Eine Zuordnung der Geschossflächen anhand des Zonenplans ist nicht zweckmässig.

20. Grundmasse (Art. 10)

Antrag: Auf Art. 11 Abs. 2b ist gänzlich zu verzichten

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.

21. Hochhäuser (Art. 12)

Antrag:

1. Der Artikel 12 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 Mietzins ertrag 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: Nachweis 2-h-Schatten).
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. Im Teilgebiet B liegt keine arealinterne Verschattung vor. Im Übrigen werden die detaillierten gesetzlichen Anforderungen bezüglich Wohnhygiene nach Vorliegen des definitiven Projekts, basierend auf der konkreten Nutzungsverteilung sowie Raum- und Grundrissaufteilung, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

22. Quartierpark (Art. 14)

Antrag: Ist mit Abs. 4 zu ergänzen: Bei Bedarf kann ein Betriebsreglement erstellt werden.

Entscheid: Antrag nicht berücksichtigt

Stellungnahme: Der öffentliche Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Dabei müssen sich die Festlegungen an den im kantonalen Baugesetz definierten Rahmen halten. Für betriebliche Festlegungen fehlt die gesetzliche Grundlage. Dieses ist zu einem späteren Zeitpunkt, basierend auf dem Resultat des Wettbewerbs Quartierpark, zu formulieren.

23. Gestaltung (Art. 17)

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 konzeptionell in die Bearbeitung miteinbezogen. Die einzelnen Schnittstellen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren und konkretisieren.

24. 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark“, 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.

25. Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 21)

Antrag: Abs. 2 ist wie folgt zu ändern:
Den Nutzungen im Teilgebiet B dürfen insgesamt maximal 20 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird basierend auf der Parkplatzverordnung für den Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ auf maximal 15 Parkplätze begrenzt (Gestaltungsplan

„Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“: max. 485 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 NORMALBEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).

26. Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 21)

Antrag: Abs. 3 ist geändert zu formulieren:
Die Parkplätze (Auto- und Veloabstellplätze) sind im Gestaltungsplanperimeter zu planen, sodass kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr erzeugt wird.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Vor dem Hintergrund der 2000-Watt-Gesellschaft wird die Anzahl Abstellplätze für das Teilgebiet B auf den Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung minimiert. Darüber hinaus besteht die Absicht, die Parkplatzzahl weiter zu reduzieren und das Gebiet als autoarmes Quartier zu entwickeln. Zusätzlich ist beabsichtigt, bestehende Parkplätze in der Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes zu nutzen, so dass die Erzeugung von zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr möglichst reduziert werden kann.

27. Reduktion Parkplatzbedarf (Art. 22)

Antrag: Auf Art. 22 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.

28. Abstellplätze in der Vorzone (Art. 23)

Antrag: Art. 23 anpassen (kursiv geschrieben): Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder bis maximal 20 Parkplätze können oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Gemäss Richtkonzept sind innerhalb der Vorzone im Teilgebiet B maximal 12 oberirdische Parkplätze möglich. Eine Erhöhung der Parkplätze in der Vorzone ist aus funktionalen und betrieblichen Gründen nicht möglich, zudem wäre die Aufenthaltsqualität in Frage gestellt.

29. Lärmschutz (Art. 25)

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 ausgerichtet 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 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.
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.

30. Energie (Art. 26)

Antrag: Der Art. 26 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.

31. Energie (Art. 27)

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.

32. Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 28)

Antrag: Im vorliegenden Gestaltungsplan ist konkret nachzuweisen, wie der Art. 28 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.

33. 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 (siehe 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.

34. 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 ergänzt.

35. 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.

36. Übergeordnete Planungsgrundlagen (Bericht Art. 47 RPV, Kapitel 2.3.4)

Antrag: Das Kapitel ist mit dem MIV zu ergänzen.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Wie im Kapitel 2.3.4 erläutert, enthält der kommunale Verkehrsplan MIV im Umfeld des Gestaltungsplans keine Festlegungen. Das Kapitel wird mit einem entsprechenden Ausschnitt ergänzt. Anpassungen am Verkehrsregime der bestehenden Strassen im Quartier sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

37. Geltendes Recht (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.3.5 und 2.8)

Antrag: Die Auflage des Gestaltungsplans hat nach der bestehenden BZO zu erfolgen, da die neue BZO 2014 noch nicht rechtskräftig ist. Durch die vorgezogene Anwendung des mutmasslichen neuen BZO werden die Gebäude überall 1 m höher, was speziell für die Bewohner im Gebiet Grubenacker Quartier zusätzlich verheerend ist, deshalb ist die bestehende BZO anzuwenden.
Durch die Umzonung des nur stadteigenen Areals vor ca. 15 Jahren in W3 und Z6 wurden die umliegenden Grundeigentümer schon schlechter gestellt und nun will die Stadt zusätzlich noch mehr zuungunsten der steuerzahlenden Quartierbevölkerung handeln. Die W2 Zonen im Quartier sollen wie das Areal der Stadt um eine Zone aufgezont 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 von der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse zu den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen.
Der Gestaltungsplan ermöglicht und gewährleistet eine zweckmässige Bodennutzung, unabhängig davon, ob die BZO 99 oder allenfalls später der Teilrevision BZO 2016 in Kraft ist. Anpassungen des Zonenplans, die über die öffentlich aufgelegene Zonenplanänderung hinausgehen, sind nicht erforderlich. Der Teilrevision BZO 2016 sieht folgende systematischen Anpassungen der BZO im Gebiet Thurgauerstrasse/Grubenacker vor: W2 → W3 und W3 → W4.

38. Erschliessungskonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.5.2)

Antrag: Durch den Standort des Schulhauses und des mittleren Hochhauses im Projekt führt der Fussweg für die Schulkinder der überlasteten Thurgauerstrasse entlang, was aus Sicherheits- und Immissionsempfehlungen sehr ungünstig ist.
Deshalb sehen wir das Schulhaus näher bei der Tramhaltestelle und somit kürzere und sichere Wege.

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 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).

39. Erschliessungskonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.5.2)

Antrag: Die Fussgänger-Unter- oder Überführung vom Parkbereich in den Bereich Gauss-Stierli ist in den Süden unterhalb der Parzelle SE5280 zu verlegen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Für die Verbindung nach Seebach wurden im Jahr 2012 im Bereich der Parzellen 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), jedoch als nicht umsetzbar befunden (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 Verbindung erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt.

40. 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 Umliegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.

41. 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).

42. 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.

43. 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 ist

vorgesehen. Eine allfällige Mitbenutzung von Unterflurcontainer in der Vorzone ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

44. 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.

45. Städtebauliches Richtkonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A1)

Antrag: Der Baubereich B 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).

46. 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 Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“) 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 seien geeignete Standorte für das Schulhaus, die Doppelturnhalle und die Spielwiese innerhalb der bestehenden Bauzonen zu eruieren, an welchen die Planungswerte eingehalten werden.

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) und erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen. Die neue Schule ist optimal ins bestehende Fussgängerwegnetz eingebunden.

Die Zonenplanänderung/Einzonung ist notwendig, um die gemäss richtplanerischen Vorgaben angestrebte hohe Verdichtung zu erreichen bzw. das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umzusetzen.

Die rechtskräftige Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Konzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie mit der Anpassung der Grundordnung zur Bereinigung planungsrechtlicher Konflikte werden keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltezone wird mit den Gestaltungsplänen in Form eines öffentlichen Quartierparks gesichert. Darüber hinaus ist das Gestaltungsplangebiet eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte.

5. 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 Sondernutzungsplanung und der Testplanung 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 Mengenrüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.

6. Allgemein

Antrag: Es sei ein rechtsgenügendes Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Dabei sei dem MIV erhöhtes Gewicht beizumessen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Im Vorfeld der Sondernutzungsplanung und der Testplanung wurden «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14.12.2012). Die entsprechenden Resultate und Erkenntnisse sind mit dem Kanton besprochen worden. Das den Gestaltungsplänen zugrunde liegende Verkehrskonzept des Büros IBV Hüsler AG gibt detailliert Auskunft über das Erschliessungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.
Gemäss kantonaler Vorprüfung ist die Erschliessung des Areals über die Vorzone zweckmässig und die Parkplatzberechnung sowie die Herleitung des Fahrtenaufkommens sind nachvollziehbar und plausibel.

7. Allgemein

Antrag: Für die Schulanlage, die Doppelsporthalle und die Spielwiese sei eine genügende Anzahl Parkplätze zur Verfügung zu stellen, jedoch mind. 20.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird basierend auf der Parkplatzverordnung für den Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ auf maximal 15 Parkplätze begrenzt (Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“: max. 485 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 NORMALBEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).

8. 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. Die massgebenden Grenzwerte können mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen eingehalten werden.

9. Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Antrag: Abs. 3 (Im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der beiden Gestaltungspläne) ergänzen durch zusätzliche litera: Teilgebiet B: umfassend die Baubereiche B1-B2.

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.

10. **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: 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. Im Rahmen der Bereinigung des Gestaltungsplans aufgrund der eingegangenen Einwendungen wurde der städtebauliche Übergang zur anschliessenden Wohnzone überprüft. Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt.

11. **Nutzweise (Art. 4)**

Antrag: Abs. 2 ändern: Innerhalb des Quartierparks sind Nutzungen für die Quartiersversorgung erlaubt (Spielplätze, Aufenthaltsbereiche; Gastronomie, Züri-WC und dergleichen). Schulische Nutzungen sind nicht gestattet.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Durch eine kombinierte Nutzung von Quartierpark und Schule wird ein häuslicher Umgang mit dem Boden sichergestellt. Darüber hinaus wird der Quartierpark durch die verschiedenen Nutzungen belebt.

12. **Baubereiche mit Mantellinien (Art. 5)**

Antrag: Abs. 3 ändern: Vordächer der Schulanlage dürfen nicht über die Mantellinie in den Quartierpark hinausragen. Geringfügige Ausnahmen sind möglich, sofern in gestalterischer Hinsicht eine erhebliche Verbesserung erreicht wird und eine klare Abgrenzung von Schulareal und Park gewährleistet wird.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Quartierpark soll bewusst auch von den Schülerinnen und Schülern der angrenzenden Schule genutzt werden können. Ein fließender Übergang von Schule und Quartierpark ist erwünscht. Es ist davon auszugehen, dass der

Haupteingang oder ein Nebeneingang des Schulhauses aus dem Quartierpark erfolgt. Vordächer, die sich gut in die Umgebungsgestaltung einfügen, sollen deshalb explizit auch innerhalb des Quartierparks zulässig sein.

13. Bauweise (Art. 6)

Antrag: Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, soweit keine Riegelbauwirkung gegen die Grubenackerstrasse entsteht und feuerpolizeilich und wohnhygienisch einwandfreie Zustände gewährleistet werden.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt.

14. Grundmasse (Art. 11)

Antrag: Abs. 3 ergänzen: (...) und Mantellinie frei, soweit keine gestalterischen Gegensätze zu den benachbarten Wohnliegenschaften entstehen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Anforderung einer besonders guten Gestaltung ist durch Art. 13 (Gestaltung) erfüllt.

15. Bauten und Anlagen (Art. 13)

Antrag: Abs. 1: Ergänzen: (...) Dachlandschaft, Dachaufbauten, Abgrabungen (...)

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Dachaufbauten sind ein Bestandteil der Dachlandschaft. Eine Ergänzung der Aufzählung ist unnötig.

16. Dachgestaltung (Art. 20)

Antrag: Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich *und wirtschaftlich tragbar zwingend* zusammenzufassen.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Gestaltungsvorschrift bezweckt die Zusammenfassung der technischen bedingten Dachaufbauten. Die vorgeschlagene Ergänzung betreffend die wirtschaftliche Tragbarkeit kann übernommen werden.

17. Aussenanlagen Schule (Art. 16)

Antrag: Ergänzen: Die Aussenanlagen der Schule setzen sich in der Hauptsache aus den Bereichen Pausenplatz, Allwetterplatz und Spielwiese zusammen. Alle Aussenanlagen der Schule sind zwingend in den Baubereichen B1 und B2 anzusiedeln: (...)

lit. c: Ändern: Die Spielwiese dient sowohl der Schule wie auch dem Quartier und ist innerhalb der Baubereiche B1 und B2 anzuordnen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Durch eine kombinierte Nutzung von Quartierpark und Schule wird ein häuslicher Umgang mit dem Boden sichergestellt. Darüber hinaus wird der Quartierpark durch die verschiedenen Nutzungen belebt. Der Quartierpark soll

bewusst auch von den Schülerinnen und Schülern der angrenzenden Schule genutzt werden können. Insbesondere die Spielwiese dient einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Schule und die Allgemeinheit, weshalb diese als neutral nutzbare Fläche bereitgestellt werden soll (ohne Ballfänge, Markierungen etc.).

18. Motorisierter Individualverkehr (Art. 19)

Antrag: Abs. 3 ergänzen: (...) auszugestalten. Die Grubenackerstrasse dient nicht der Erschliessung des Schulareals.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Erschliessung des Schulhauses erfolgt über die Thurgauerstrasse und nicht über die Grubenackerstrasse.

19. Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 21)

Antrag: Abs. 2 neu: Den Nutzungen in den Teilgebieten A-F dürfen maximal 511 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: 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).

20. Abstellplätze in der Vorzone (Art. 23)

Antrag: Art. 23 ist zu streichen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Zur Sicherung der geforderten hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie der Funktionalität der Vorzone ist eine Begrenzung der Anzahl Abstellplätze in der Vorzone zweckmässig.

21. Lärmschutz (Art. 25)

Antrag: Art. 25 ist zu streichen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Gemäss Art. 44 der Lärmschutzverordnung hat die Nutzungsplanung die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu regeln.

22. Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 33)

Antrag: Abs. 2 lit. d 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 Zweck (Art. 1)

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 (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. Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt.

1.2 Quartierpark (Art. 14)

Antrag: Für den Quartierpark ist eine quartierverträgliche Gestaltung und ein eben solcher Betrieb 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 emissionsträchtiger Einrichtungen zu den benachbarten bestehenden und neuen Wohnbauten.

Entscheid: Antrag berücksichtigt

Stellungnahme: 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 hat Grün Stadt Zürich gemeinsam mit der Spurguppe „Grünes Seebach“ ein sogenanntes Parkprofil erarbeitet, welches u.a. das Thema der Quartierverträglichkeit beinhaltet. Das Parkprofil bildet einen integralen Bestandteil des Programms für den Wettbewerb Quartierpark.

1.3 Quartierpark (Art. 14)

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 teilweise berücksichtigt

Stellungnahme: Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch 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).

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 „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 Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 28)

Antrag: Der nahe des ehemaligen Schützenhauses stehende Kastanienbaum ist zu erhalten und in die Planung einzubeziehen.

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme: Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch geprüft werden, inwiefern ein Einbezug des ehemaligen Schützenhauses sowie des Kastanienbaumes möglich ist. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt, Umbau oder Verlegung des Gebäudes geschaffen. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie).

2.1 Quartierpark

Antrag: Die Nutzungen auf dem Platz sollten entflechtet werden. Die schulischen Nutzungen sind in einem peripheren Bereich anzuordnen. Der Platz soll durch die Allokation von publikumsintensiven Nutzungen, eine sehr gute öffentliche Erschliessung und eine attraktive fussläufige Erreichbarkeit zu einem belebten und beliebten Quartierzentrum und -treffpunkt werden.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Durch eine kombinierte Nutzung von Quartierpark und Schule wird ein haushalterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt. Darüber hinaus wird der Quartierpark durch die verschiedenen Nutzungen belebt. Die hauptsächlich Aussenflächen der Schule (u.a. der Pausenplatz) befinden sich innerhalb der Baubereiche B1 und B2. Um einen fließenden Übergang von der Schule zum Quartierpark sicherzustellen, sind jedoch explizit auch schulische Nutzungen im Quartierpark zulässig. Das konkrete Ausgestaltung und Bespielung wird im Rahmen der Wettbewerbsverfahren Schule und Quartierpark bzw. im Rahmen der Projektierung bestimmt. Insbesondere die Spielwiese dient einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Schule und die Allgemeinheit, weshalb diese als neutral nutzbare Fläche bereitgestellt werden soll (ohne Ballfänge, Markierungen etc.).

3.1 Schule

Antrag: Verschieben der Schulanlage nach Norden, hiermit werden verschiedene Ziele verfolgt: kürzere Wege für einen Grossteil der Kinder, bessere Anbindung an das Quartier, Nutzung des Leutschenparks auch als Quartierpark für die Thurgauerstrasse und dadurch geringerer Landverbrauch bei den Freiflächen.

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).

4.1 Städtebauliches Richtkonzept

Antrag: Eine Verlegung des Schulhausstandorts Richtung Norden muss geprüft werden (z.B. Höhe Tramhaltestelle Oerlikerhus).

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 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).

5.1 Schützenhaus

Antrag: Der Verein Ortsgeschichte Seebach und der Quartierverein Seebach beantragen der Behörde und dem Expertenteam ernsthaft zu prüfen, ob das Alte Schützenhaus Seebach (Büel) im geplanten Quartierpark als Zeitzeuge erhalten werden kann.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch 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).

6.1 Baumbestand

Antrag: Alter Kastanienbaum bleibt stehen.

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme: Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll untersucht werden, inwiefern ein Einbezug des ehemaligen Schützenhausees sowie des Kastanienbaumes in den neuen Quartierpark betrieblich und gestalterisch möglich ist.

6.2 Baumbestand

Antrag: Alter Baumbestand generell belassen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Im Gestaltungsplan sind Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen (siehe 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.

7.1 Allgemein

Antrag: Der öffentliche Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ 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 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 Wohnbauernossenschaften 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 Freizeidlärm) 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 60km/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 Ein- fluss ist unter dem Aspekt der Stromerzeugung durch PV-Anlagen darzulegen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellung-
nahme:** 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. Die Simulation ist kein Be- standteil des Gestaltungsplans. Eine Überprüfung der Besonnung und Be- schattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausrei- chende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nachmittag auf- weisen. Mit der Reduktion um ein Vollgeschoss in den rückwärtigen Bauberei- chen C3, D3 und E3 wird die Belichtung der Höfe, aber auch die Beschattung der benachbarten Liegenschaften verbessert. Eine Visierung der Gebäudehöhen vor Ort erfolgt mit dem Baugesuch (§ 311 PBG). Weiterführende Aspekte (Stromerzeugung durch PV-Anlagen) sind aus baurechtlicher Sicht nicht relevant.

9.5 Nachhaltige Entwicklung

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

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

**Stellung-
nahme:** Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind in der Grundordnung der Stadt Zü- rich 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 teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme: Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte.
Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch geprüft werden, inwiefern ein Einbezug des ehemaligen Schützenhauses sowie des Kastanienbaumes möglich ist. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt, Umbau oder Verlegung des Gebäudes geschaffen. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie).

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 GP sind keine spezifischen Vorgaben zu berücksichtigen.

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 mit der Durchführung von Architekturwettbewerben ermittelt werden.

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: Wir wohnen an der Grubenackerstrasse 29, erstes Einfamilienhaus nach dem geplanten Park, Richtung City. Momentan haben wir Wiese und Bäume vor uns. Geplant ist in einem Abstand von nur 19 Meter (von Hauskante zu Hauskante) ein 5- bis 6-stöckiges Schulhaus von 21 Meter Höhe. Wenn ich heute im Büro sitze, geniesse ich zurzeit (November) die ersten Sonnenstrahlen um 08.30 Uhr, nämlich dann, wenn die Sonne hinter den Häusern Thurgauerstrasse Ost aufgeht. Heute steht der höchste Baum (h = 16m) 28 m von unserem Haus entfernt. Bis die Sonne hinter der (niedrigeren) Turnhalle aufgehen wird, wird unser Haus 2 Stunden im Schatten liegen. Die Sonnenstrahlen erwärmen uns aber nur kurz, denn bald wird sie sich wieder hinter dem projektierten Turm bei der Eisfeldstrasse verstecken und wir liegen abermals im Schatten. Vor Mittag ist nicht mit den ersten Sonnenstrahlen zu rechnen. Die beigelegten Fotos zeigen den Verlauf der Sonne im Winter (10. Februar). Die Bäume auf den Fotos haben eine Höhe von 16 Meter.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahrens 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.

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 Mantellinie im Baubereich B2 sind an der Grubenackerstrasse höchstens fünf Vollgeschosse möglich (ein Dachgeschoss ist nicht zulässig). Das konkrete Schulhausprojekt liegt noch nicht vor, weshalb auch die konkrete Setzung bzw. Anordnung der Gebäude noch nicht bestimmt ist. Dies wird erst im Rahmen des Architekturwettbewerbs vorgenommen. Der Gestaltungsplan

schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen und formuliert verschiedene qualitätssichernde Vorgaben (z.B. Pflichtbaulinie zum Quartierpark, minimale Fläche des Pausenplatzes, Sicherstellung guter städtebaulicher Übergang zur anschliessenden Wohnzone). Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt. Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt.

Hinweis:

Ein gesetzlicher Schattennachweis ist nur für Hochhäuser (Gebäude ab 25 m Höhe) zu erbringen.

10.2 Städtebauliches Richtkonzept

Antrag: Unverständlich ist uns auch, dass das Schulhaus so nahe an die Grubenackerstrasse gebaut werden soll. Bisher haben wir Bäume vor uns, in Zukunft eine Wand. Warum nicht eine Baumreihe dazwischen planen?
Wir begrüßen es sehr, wenn die Grubenackerstrasse beim Schulhaus endet und lediglich als Velo- und Fussweg durch den Park führt.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Das konkrete Schulhausprojekt liegt noch nicht vor, weshalb auch die konkrete Setzung bzw. Anordnung der Gebäude noch nicht bestimmt ist. Dies wird erst im Rahmen des Architekturwettbewerbs vorgenommen. Der Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen und formuliert verschiedene qualitätssichernde Vorgaben (z.B. Pflichtbaulinie zum Quartierpark, minimale Fläche des Pausenplatzes, Sicherstellung guter städtebaulicher Übergang zur anschliessenden Wohnzone).

11.1 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 mit den Architekturwettbewerben bzw. der Projektierung entwickelt.

11.2 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.

11.3 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. Aus diesem Grund ist zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts als Grundlage für die Gestaltungspläne ein qualifiziertes Planungsverfahren durchgeführt worden.

12.1 Allgemein

Antrag: Neue Wohnprojekte müssen sich bezüglich Ihrer Ausdehnung und Ausgestaltung an die bestehenden Bauten (und nicht umgekehrt) anpassen. Bei Bewilligungen innerhalb des bestehenden Wohnquartiers werden grosse Auflagen (z.B. Fenstergestaltung bei Dachlukarne 2 x 2 Meter) formuliert. Eine Gleichbehandlung von Anliegen privater Eigentümer versus städtischer Eigentümerschaft findet nicht statt. Das Bauprojekt hat sich an die gewachsene Nachbarschaft anzupassen (Redimensionierung des Projektes nach Regelbauweise).

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 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. 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 entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln und zu verdichten.

15.1 Lärmschutz

Antrag: Für die Berechnung der Lärmbelastung ist von einer Erstellung sämtlicher Schulhausflächen auszugehen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Die massgebenden Grenzwerte können mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen eingehalten werden.
Im Rahmen der Baueingabe wird eine Überprüfung vorgenommen, ob das Bauvorhaben bzw. die zu bewilligende Nutzung die massgeblichen Grenzwerte einhält.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Amt für Städtebau, öffentlicher Gestaltungsplan
«Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», Zürich-Seebach
Öffentliche Auflage**

Stadt Zürich. Das Hochbaudepartement hat am 06.10.2016 verfügt:

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» wird vor der Festsetzung öffentlich aufgelegt (§ 7 PBG).

Die Unterlagen können vom 21. Oktober 2016 bis und mit 20. Dezember 2016 im Amt für Städtebau, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 2. Stock, während der Büroöffnungszeiten 8.00 bis 16.30 Uhr oder im Internet (www.stadt-zuerich.ch/hochbau) eingesehen werden.

Während der Auflagefrist können sich alle Personen zum Inhalt schriftlich äussern. Die Eingaben sind bis zum 20. Dezember 2016 dem Amt für Städtebau, Postfach, 8021 Zürich, einzureichen.

Über die Berücksichtigung von Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Danach stehen Plan und Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

Hochbaudepartement der Stadt Zürich

00171953

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 16. Dezember 2020

1225.

Amt für Städtebau, öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark», Zürich-Seebach, Inkraftsetzung

IDG-Status: öffentlich

Mit Beschluss Nr. 1906 vom 20. November 2019 (GR Nr. 2018/88) hat der Gemeinderat den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» am 1. Oktober 2020 (Verfügung Nr.1174/20). Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. November 2020 wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» kann damit in Kraft gesetzt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Der vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. November 2019 (GR Nr. 2018/88) festgesetzte und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 1. Oktober 2020 genehmigte öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» wird auf den 19. Februar 2021 in Kraft gesetzt.
2. Das Hochbaudepartement wird eingeladen, die Inkraftsetzung mit Rechtsmittelbelehrung im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
3. Mitteilung an die Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), das Tiefbauamt, Geomatik + Vermessung, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und durch Versand des Departementssekretariats Hochbaudepartement (3 unterzeichnete STRB, jeweils mit Beleg der Publikation) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, das Baurekursgericht des Kantons Zürich, und das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti