



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.