Stadt Zürich

Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Vorschriften

Beilage 1 zu STRB Nr. 160/2018

Vom Gemeinderat zugestimmt mit GRB Nr. ……. **vom** …… Im Namen des Gemeinderats Die Präsidentin / Der Präsident: ……. Die Sekretärin / Der Sekretär: ……..
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. ……. **vom** …… **Für die Baudirektion** ……..
In Kraft gesetzt mit STRB Nr. ……vom …….. auf den ……..

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

vom […]

Der Gemeinderat,

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

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck

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).

[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. 2ter 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 W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt.

Bestandteile und Geltungsbereich

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

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

Geltendes Recht

Art. 3 [1] Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO[4] keine Anwendung.

---

[1] AS 101.100
[2] Begründung siehe STRB Nr. […] vom [Datum - Monat ausschreiben].
[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 Quartierversorgung 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 Quarterpark 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 Anlässlich der ersten Bauetappe muss zwingend ein Gebäude oder Gebäudeteil mehrheitlich auf die Mantellinie des Baubereichs B1 erstellt werden, wo dies im Plan durch die Pflichtbaulinie Quartierpark bezeichnet ist. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Gebäuderücksprünge oder Arkaden im Erdgeschoss.

---

[5] vom 7. September 1975, LS 700.1.

Baubereichserweiterung

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

Unterirdische Bauten und Anlagen

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

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

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 10 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

Grundmasse

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.

[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, Geschosszahl, Gebäudelänge und -breite sind innerhalb von Baubereich und Mantellinie frei (vorbehältlich § 49 a. Abs. 2 PBG[6]).

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 Schattenwurfes gemäss § 284 Abs. 4 PBG[7] bestimmt sich nach der BZO[8], einer Arealüberbauung mit 25,0 m Gebäudehöhe und einem Satteldach unter 45° entlang den Verkehrsbaulinien an der Thurgauerstrasse sowie einer Bebauung mit 12,5 m Gebäudehöhe und einem Satteldach unter 45° entlang den Verkehrsbaulinien an der Grubenackerstrasse.

---

[6] vom 7. September 1975, LS 700.1.
[7] vom 7. September 1975, LS 700.1.
[8] vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

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 PBG[9] 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. Ein angemessener Anteil ist zu begrünen.

[3] Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind soweit möglich zu erhalten.

Aussenanlagen Schule

Art. 17 Die Aussenanlagen der Schule setzen sich in der Hauptsache aus den Bereichen Pausenplatz, Allwetterplatz und Spielwiese zusammen:

---

[9] vom 7. September 1975, LS 700.1.

a. Der im Plan schematisch bezeichnete Pausenplatz ist mit einer Gesamtfläche von mindestens 1000 m^2 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 wie 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 von Grün Stadt Zürich genehmigte Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der Schule einzureichen.

[3] 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.

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

[3] 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.

F. Umwelt

Lärmschutz

Art. 25 Die Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung[11] zugeordnet.

Energie a. Energiestandard

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

[2] Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Energie b. Energieversorgung

Art. 27 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG[12] durch Fernwärme zu decken. Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung

[10] vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.
[11] vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.
[12] vom 7. September 1975, LS 700.1.

benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch eine kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist.

Ökologischer Ausgleich, Begrünung

Art. 28 [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 PBG[15] zu optimieren.

[2] Wertvolle vorhandene Grossbäume namentlich im Quartierpark sind weit möglichst 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.

Entwässerung

Art. 29 [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. 30 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

G. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 31 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

---

[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.