Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Beilage 3 zu STRB Nr. 159/2018

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

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Bericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 19. Dezember 2017

Das Amt für Städtebau ist eine Dienstabteilung des
Hochbaudepartements der Stadt Zürich

Auftraggeber

Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Auftragnehmer

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

Dokument: 10064_08_171219_Bericht_Art._47_W-G.docx

Titelbild: Orthofoto © GeoZ

Inhalt

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 52
2.6.4 Stadtklima 53
2.6.5 Ökologie, Vernetzung 54
2.6.6 Gewässerschutz 54
2.6.7 Gewässerraum 55
2.6.8 Altlasten 55
2.6.9 Störfallvorsorge 55
2.6.10 Naturgefahren 56
2.7 Schutzobjekte 56
2.7.1 Ortsbildschutz und Denkmalpflege 56
2.7.2 Natur- und Landschaftsschutz 56
2.8 Grenzänderungen und rechtliche Sicherung Vorzone 56

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 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2) 67
4.1.2 Geltendes Recht (Art. 3) 67
4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften 67
4.2.1 Nutzweise (Art. 4) 67
4.2.2 Wohnanteil (Art. 5) 68
4.2.3 Baubereiche mit Mantellinie (Art. 6) 69
4.2.4 Rückversetzung Baubereiche C3, D3, E3 (Art. 7) 70
4.2.5 Baubereichserweiterung (Art. 8) 70
4.2.6 Passerelle (Art. 9) 70
4.2.7 Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 10) 71
4.2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 11) 71
4.2.9 Grundmasse (Art. 12) 71
4.2.10 Freiflächenziffer (Art. 13) 73

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

5 Gestaltungsplanverfahren und Mitwirkung 83
5.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan 83
5.2 Öffentliche Auflage 83
5.2.1 Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren 84
5.2.2 Wichtigste Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage 84
5.3 Kantonale Vorprüfung 87

1 Einleitung

1.1 Koordination der Vorlagen

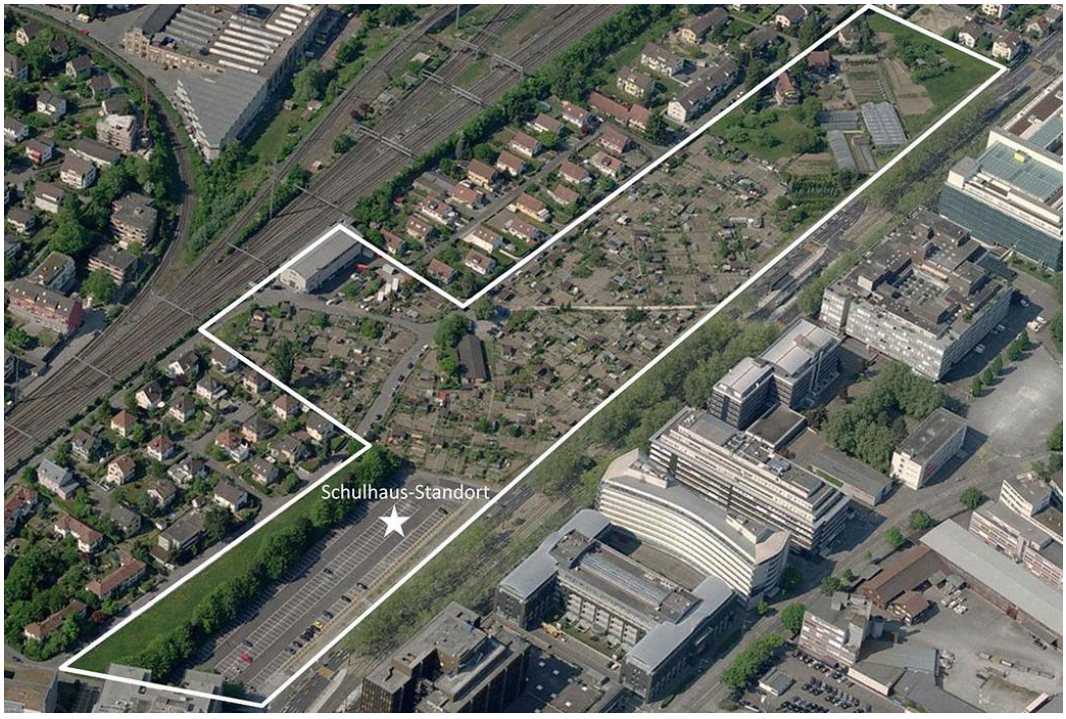
Die beabsichtigte Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse in Zürich-Seebach wird nutzungsplanerisch mit drei separaten Vorlagen in die Wege geleitet:

- Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»
- Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

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

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

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



Areal Thurgauerstrasse

1.2 Anlass und Zielsetzung

Das rund 65'000 m^2 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 anderseits grossmassstäblichen Dimensionen reagiert und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Verdichtung geschaffen.

1.3 Gestaltungsplanpflicht

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

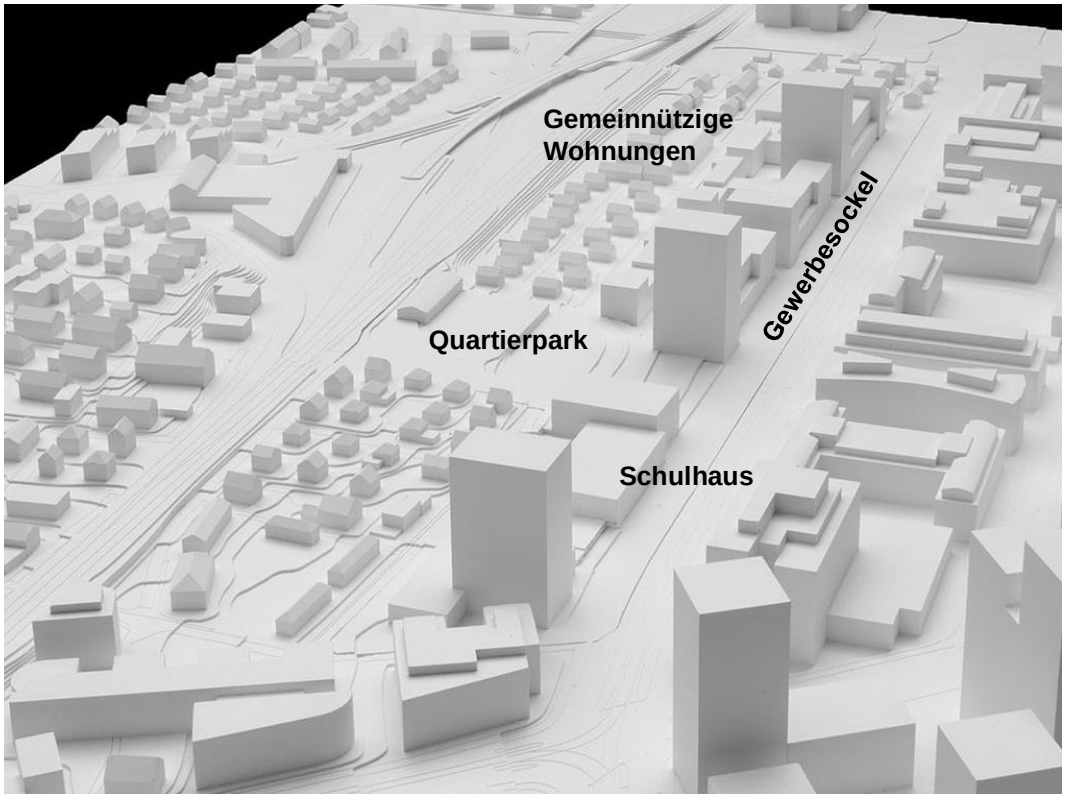
Sofern eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Von dieser Möglichkeit wird im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht Gebrauch gemacht und der Perimeter in zwei Teile bzw. zwei Gestaltungspläne unterteilt (vgl. Kap. 2.1.1).

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

1.4 Künftige Nutzungen

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

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



Nutzungsverteilung (Modellfoto aus Schlussbericht Testplanung Thurgauerstrasse West, 2015)

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

1.4.1 Wohn- und Gewerbeflächen

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

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

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

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

1.4.2 Schulhaus und Quartierpark

Schulhaus:

Im Schulkreis Glattal wird gemäss aktuellen Prognosen die Anzahl Schülerinnen und Schüler mittel- und langfristig stark zunehmen. Die künftige Schulanlage Thurgauerstrasse umfasst 18 Klassen und zwei Kindergärten und bietet u.a. Schulraum für die Kinder der künftigen Wohnsiedlungen Leutschenbach-Mitte, Leutschenbach-Kopf und Thurgauerstrasse. Zur Schule gehören eine Doppelsporthalle und Aussenanlagen, die ausserhalb der Schulzeit der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Das städtebauliche Konzept sieht für die Schule eine rund 10‘000 m^2 grosse Landfläche vor. Die Spielwiese mit rund 2’000 m^2 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 Thurgaurstrasse 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 Gewebebauten verbunden. Einschliesslich der Spielwiese umfasst der Park eine Fläche von knapp 13’800 m^2. Mit der südlich direkt an den Quartierpark angrenzenden Schulanlage sind im Park Synergien zwischen Schul- und öffentlichen Quartiernutzungen beabsichtigt. Der Projektwettbewerb für den Quartierpark wird 2018 durchgeführt werden. Der Gemeinderat der Stadt Zürich hatte am 23. November 2016 den entsprechenden Projektierungskredit bewilligt.

1.5 Grundlagen

1.5.1 Testplanung

Zur Schaffung einer Grundlage für die Arealentwicklung wurde 2014/15 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden mit drei interdisziplinären Planungsteams[1] 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 Ausnützungsmöglichkeiten 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 Begleitgremium[2] 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 Staufer (Architektin), Daniel Niggli (Architekt), André Schmid (Landschaftsarchitekt), Alexandra Wicki (Verkehrs- und Siedlungsplanerin), Joris van Wezemael (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.

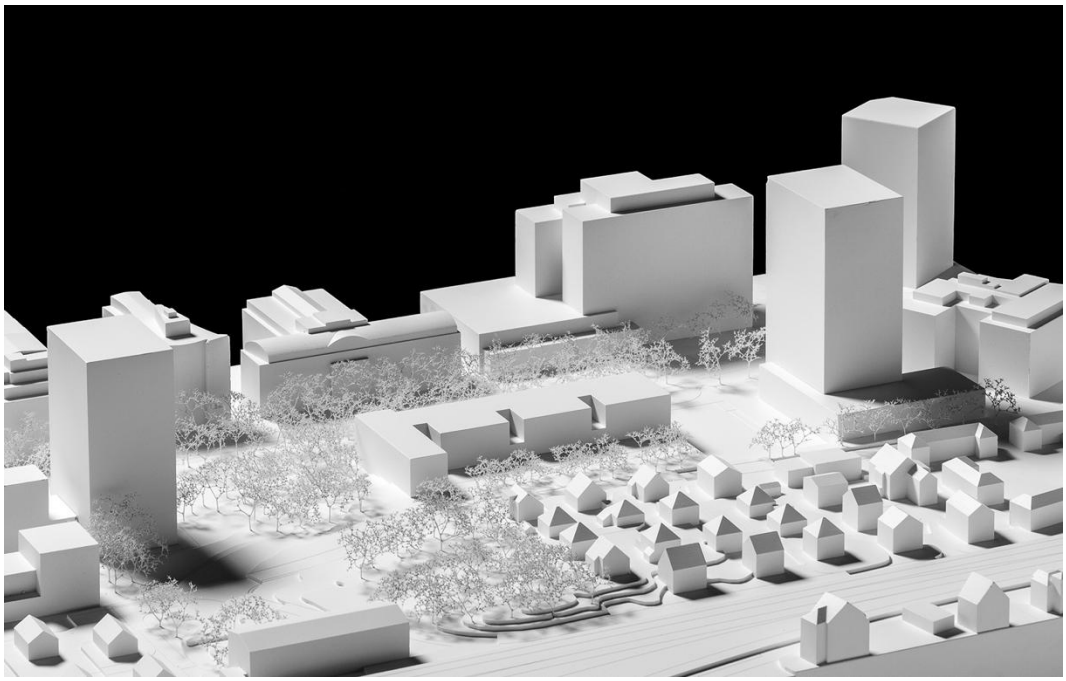
Das städtebauliche Richtkonzept ist gestaltungsplankonform und dient den zuständigen Gremien und Behörden bei späteren Wettbewerbs- und Baubewilligungsverfahren als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte.

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 Schulanlange: Modellfoto

1.5.4 Weitere Grundlagen

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

a) Richtkonzept Bebauung, Meili & Peter Architekten AG, 21. Juli 2017

b) Richtkonzept Freiraum, Vogt Landschaftsarchitekten AG, 21. Juli 2017

c) Verkehrskonzept Thurgauerstrasse West, IBV Hüsler AG, Bericht vom 16. September 2016 / ergänzt 20. Juli 2017

d) Lärmgutachten nach LSV, Mühlebach Partner AG Akustik + Bauphysik, Bericht vom 16. September 2016 / ergänzt 30. Juni 2017

e) Lärmgutachten nach LSV - Etappierungen, Mühlebach Partner AG Akustik + Bauphysik, Bericht vom 27. November 2017

f) Flächenentwässerungskonzept, Staubli, Kurath & Partner AG, Bericht vom 9. September 2016

g) 2-Stunden-Schattenplan, Geomatik + Vermessung Stadt Zürich, 22. Juni 2016 / ergänzt 6. Juni 2017

h) Höhenkurvenplan, Geomatik + Vermessung Stadt Zürich, Aufnahme vom 30. Juli 2015

i) Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG vom 20. November 2013 / ergänzt 10. Dezember 2013

j) Grundlagen Verkehr für Testplanung, Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14. Dezember 2012

k) Programm Testplanung Thurgauerstrasse West, Amt für Städtebau der Stadt Zürich, 26. Februar 2014

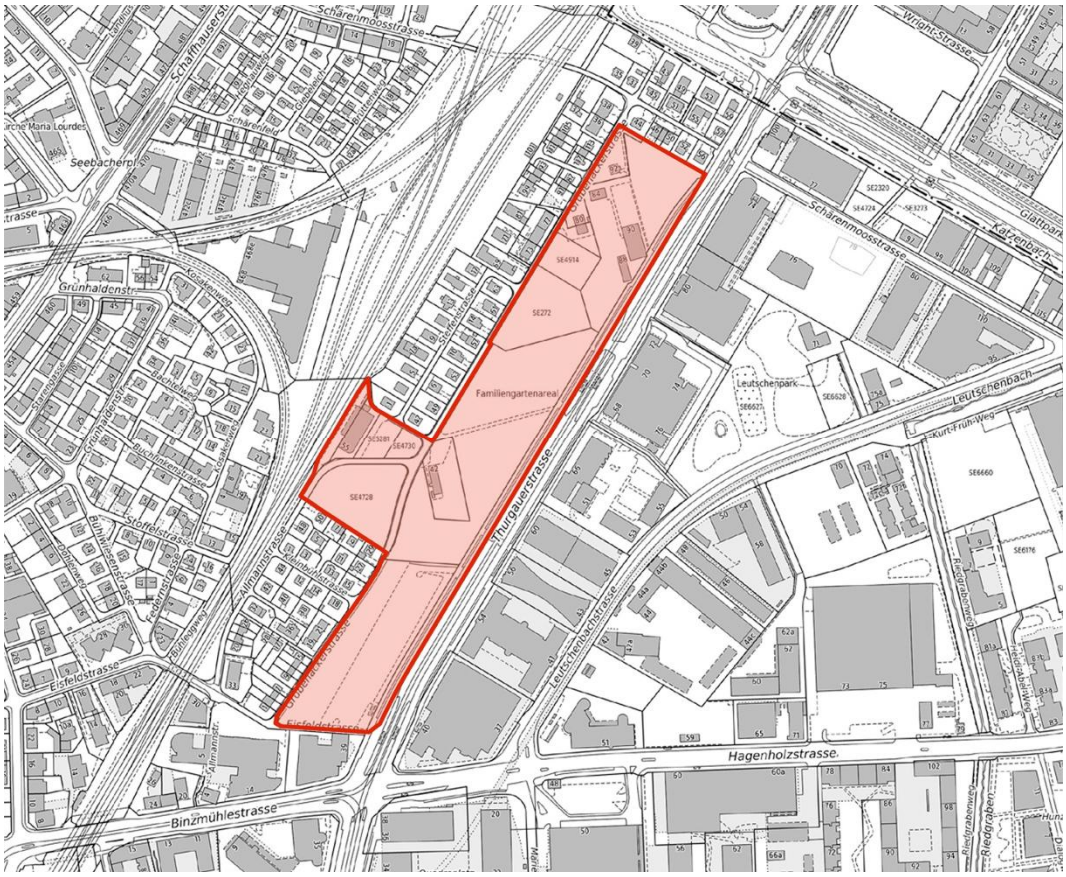
l) Schlussbericht Testplanung Thurgauerstrasse West, Amt für Städtebau der Stadt Zürich, 7. Mai 2015

2 Ausgangslage

2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

2.1.1 Perimeter

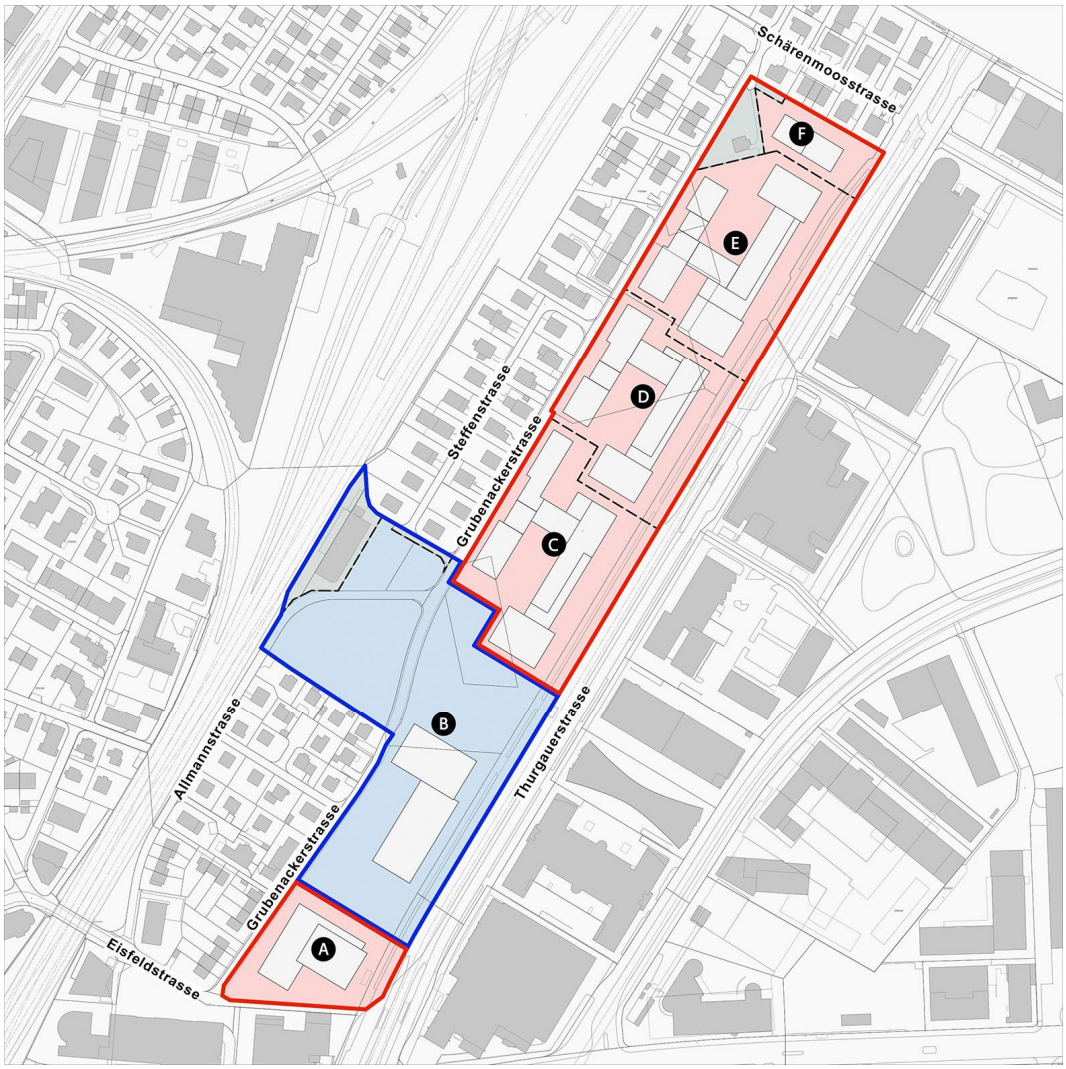
Der Gestaltungsplanperimeter entspricht der im Zonenplan festgesetzten Gestaltungsplanpflicht. Er wird durch die Thurgauerstrasse, Eisfeldstrasse, Grubenackerstrasse sowie die Bahngleise und die Bebauung entlang der Schärenmoosstrasse begrenzt.



Gestaltungsplanpflicht-Perimeter Thurgauerstrasse

Unterteilung in zwei Perimeter:

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



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

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

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

Perimeter Gestaltungsplan Teilgebiet B Schule/Quartierpark:

Der Gestaltungsplanperimeter schliesst eine Fläche von 25'100 m^2 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 Tramtrassee, Familiengärten, Quartier Grubenacker

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Im Perimeter der Arealentwicklung befinden sich mit Ausnahme der privaten Parzellen Kat.-Nrn. SE3723 (96 m^2), SE4731 (175 m^2), SE5280 (1‘108 m^2), SE5950 (1'056 m^2) und SE6587 (755 m^2) 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 dazugehörende Erschliessung durch die Stadt genehmigt. Hingegen werden Strassenprojekte durch den Kanton genehmigt.

Übersichtsplan mit Grundeigentum: Stadt Zürich (hellblau), Strassen (dunkelblau), Private (grün)

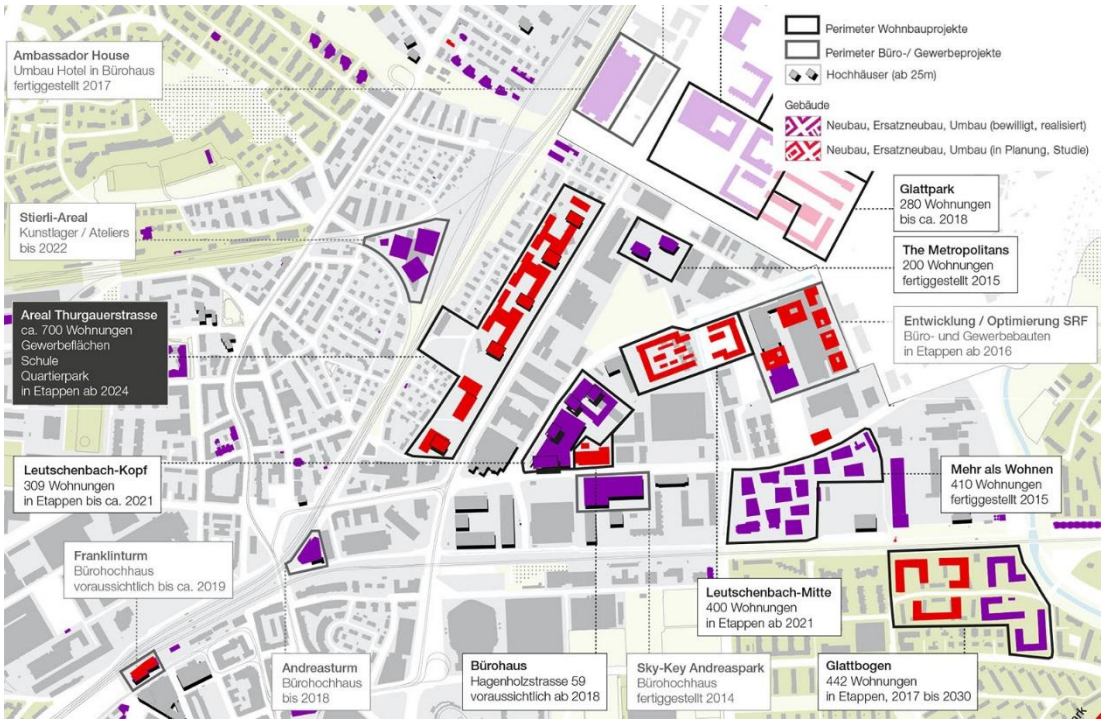
2.1.3 Grundbuch

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.



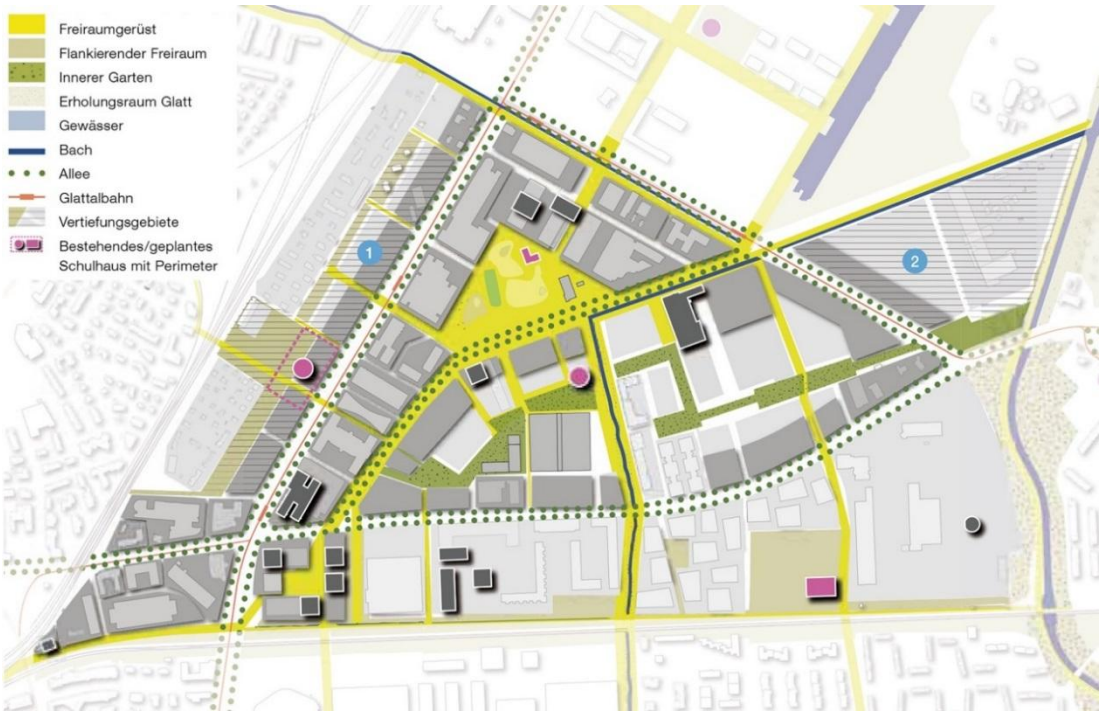
Dynamische Entwicklung in Leutschenbach (Informationsplan Amt für Städtebau, Stand: Nov. 2017)

Die Quartiere im Norden der Stadt verzeichnen aufgrund der guten Verkehrserschliessung 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 Ausnützungsreserve auf. Diese inneren Reserven können durch Ersatzneubauten, Erweiterungs- und Anbauten teilweise aktiviert werden. Die kleinteilige Parzellenstruktur verhindert in manchen Fällen, dass die gemäss BZO mögliche Ausnützung tatsächlich realisiert werden kann.

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

2.2.5 Bestehende Nutzungen

Ein grosser Teil des Areals Thurgauerstrasse wird heute durch Familiengärten belegt. Im nördlichen Teil befinden sich ein Wohnhaus, ein Holzschopf sowie ein gewerblicher Betrieb (Pflanzgärtnerei mit Gewächshaus). Im zentralen Arealteil befindet sich an der Grubenackerstrasse 42 das ehemalige Schützenhaus Seebach (Büel). Im südlichen Teil des Areals befindet sich der Parkplatz Eisfeld mit ca. 240 öffentlichen Abstellplätzen. Der Parkplatz wird direkt ab der Thurgauerstrasse erschlossen. Die Abstellplätze sind eine Zwischennutzung und werden mit der Überbauung des Areals aufgehoben.

Die Familiengärten befinden sich zum überwiegenden Teil in einer Bauzone und werden mit der Entwicklung des Areals aufgehoben. Mit der Teilrevision BZO 2016 hat der Gemeinderat am 30. November 2016 für das Gebiet Froloch (Frohbühlstrasse) 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

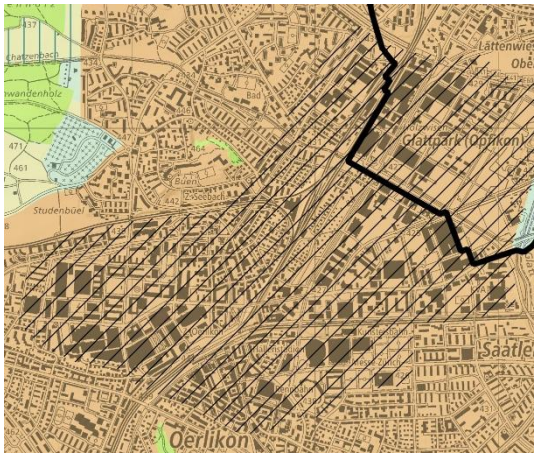
2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

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 Trassee 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.

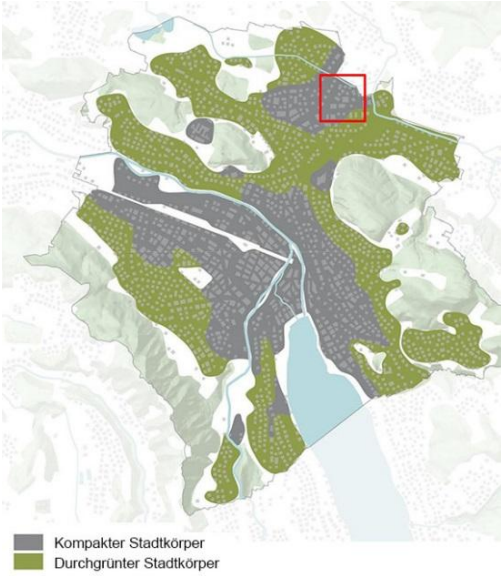
Aufgrund der hohen baulichen Dichte, dem vorgesehenen Nutzungsmix und der ausgezeichneten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, entsprechen die in den Gestaltungsplänen definierten Festlegungen den Zielsetzungen und Grundsätzen, die der kantonale Richtplan für Zentrumsgebiete vorgibt.

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 berücksichtigten (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)

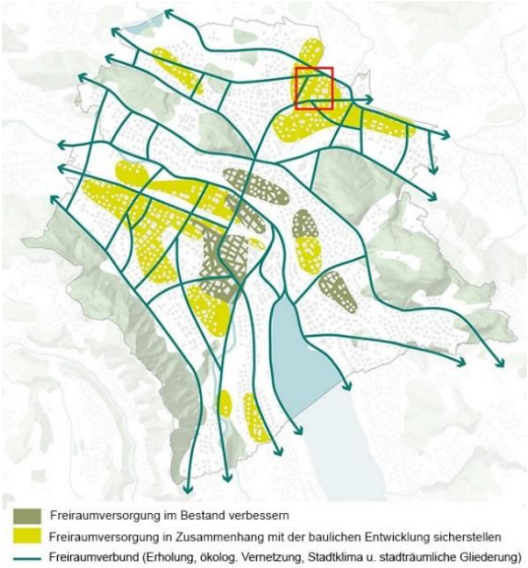
Als Zielzustand formuliert der Richtplan in diesen zentral gelegenen und sehr gut erschlossenen Gebieten eine Bebauung mit einer sehr hohen Nutzungsdichte (> 300 Einwohner + Beschäftige pro Hektar; Zielbild der Stadt Zürich 2040). Die Bebauung soll meist geschlossen angeordnet sein, sich auf den Strassenraum 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

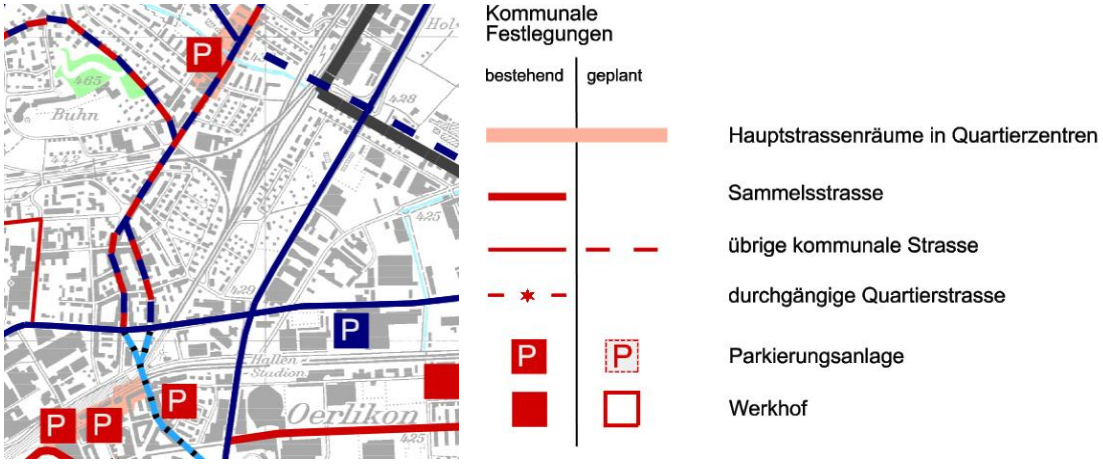
Der sich in Erarbeitung befindliche kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) der Stadt Zürich konkretisiert die notwendigen Sachbereiche aus den übergeordneten Planungen und schafft die räumlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Zürich vor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

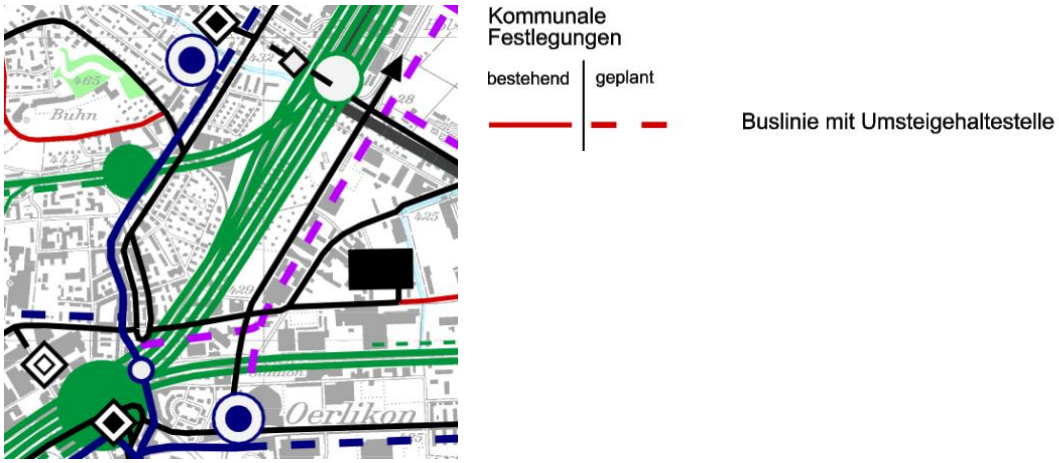
2.3.4 Kommunaler Verkehrsplan der Stadt Zürich

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

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

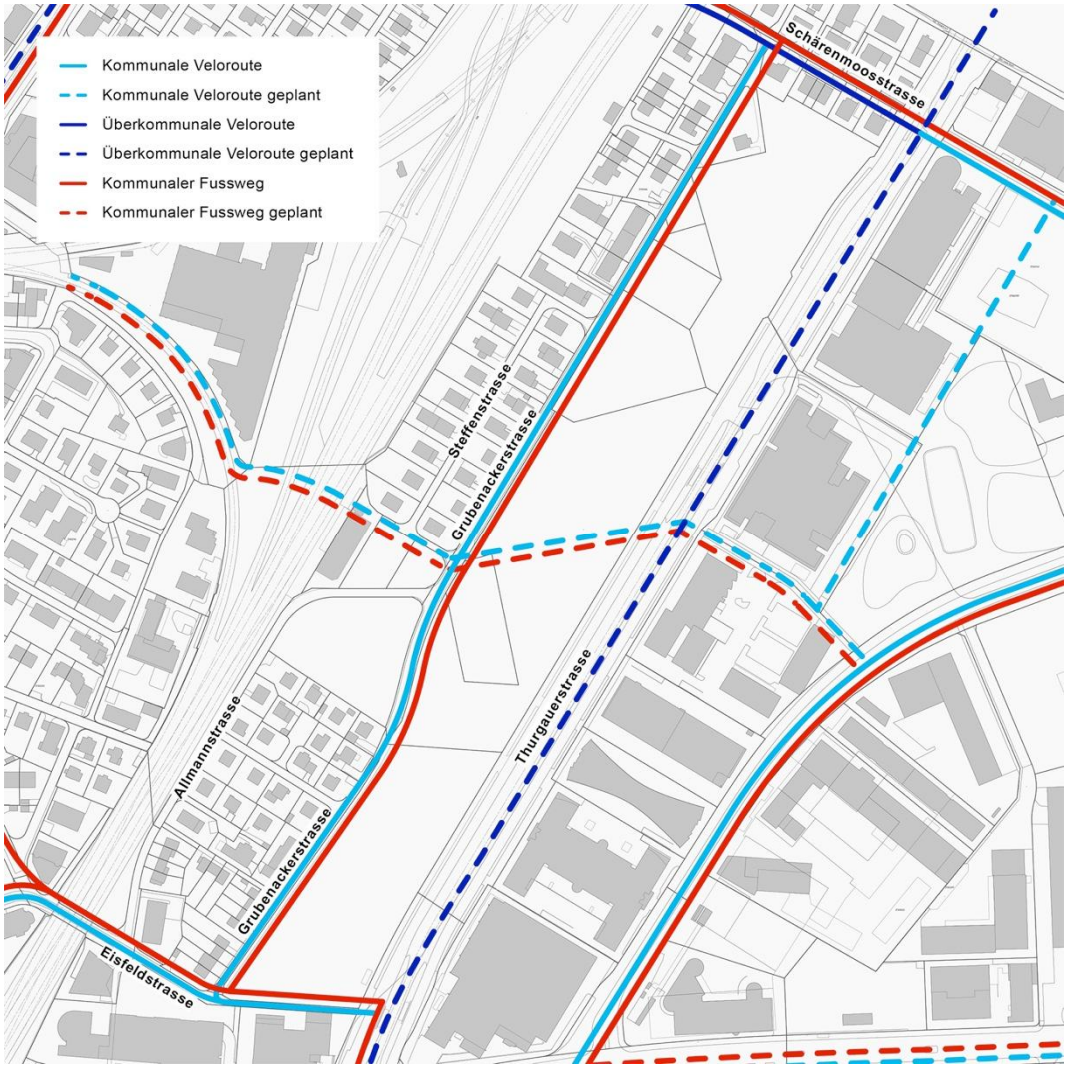


Kommunaler Verkehrsplan: Strassennetz/Parkierung (Kommunale Festlegungen: rot)



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

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



Kommunaler Verkehrsplan: Fussverkehr und Veloverkehr

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

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

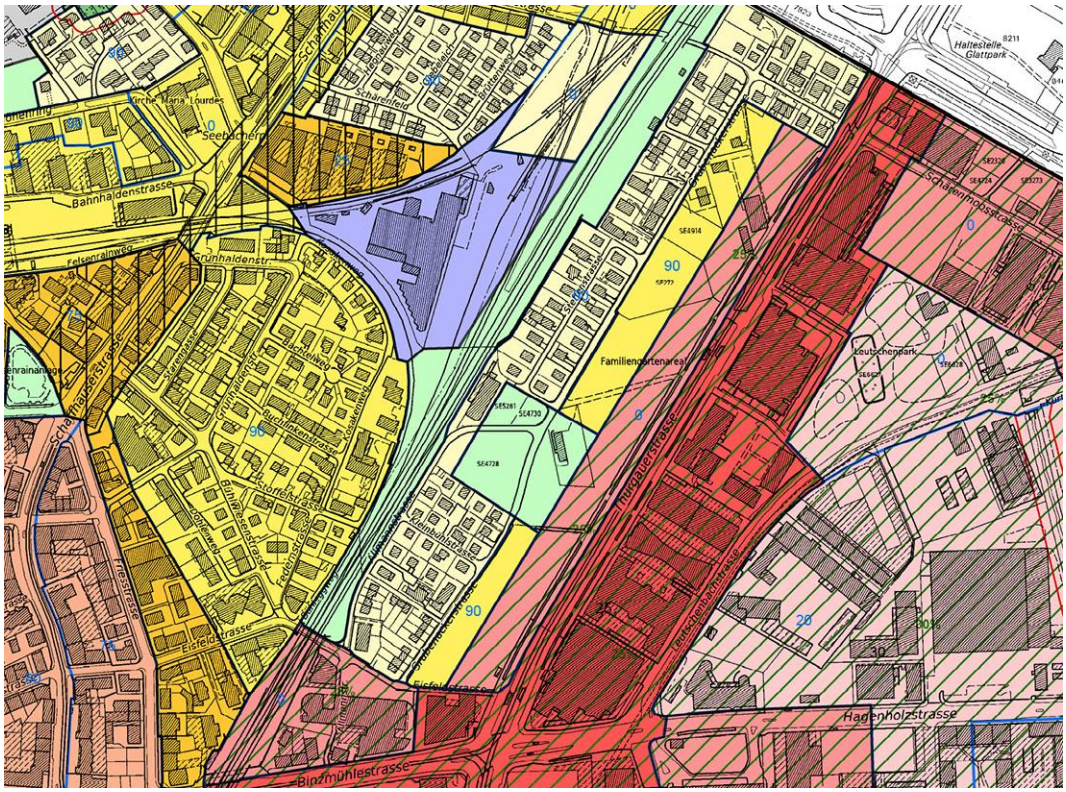
Entlang der Grubenackerstrasse ist sowohl eine kommunale Veloroute wie auch ein kommunaler Fuss- und Wanderweg bezeichnet.

2.3.5 Bau- und Zonenordnung

Das Areal Thurgauerstrasse ist gemäss BZO 99 in verschiedene Bauzonen sowie eine Nichtbauzone eingeteilt. Entlang der Thurgauerstrasse befindet sich die erste Bautiefe in einer Zentrumszone Z6. Die zweite Bautiefe ist der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 % und die übrigen Bauzonenflächen der Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 % zugewiesen. Im mittleren Bereich des Areals befindet sich eine Freihaltezone. Die Zonierung des Gestaltungsplanperimeters entspricht einer schematischen Festlegung. Die konkrete Bau- und Nutzweise des Areals ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu regeln (Gestaltungsplanpflicht, vgl. Kap. 1.3). Gemäss BZO befindet sich das gesamte Areal im Hochhausgebiet II (bis 80 m). In der Zentrumszone ist eine Freiflächenziffer von 25 % festgelegt.

Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ist mit dem Gestaltungsplan folgender Zweck zu erfüllen: «Im Gebiet Thurgauerstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden». Nach Absatz 2 dieser Bestimmung können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, sofern eine zweckmässige Unterteilung möglich ist.

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



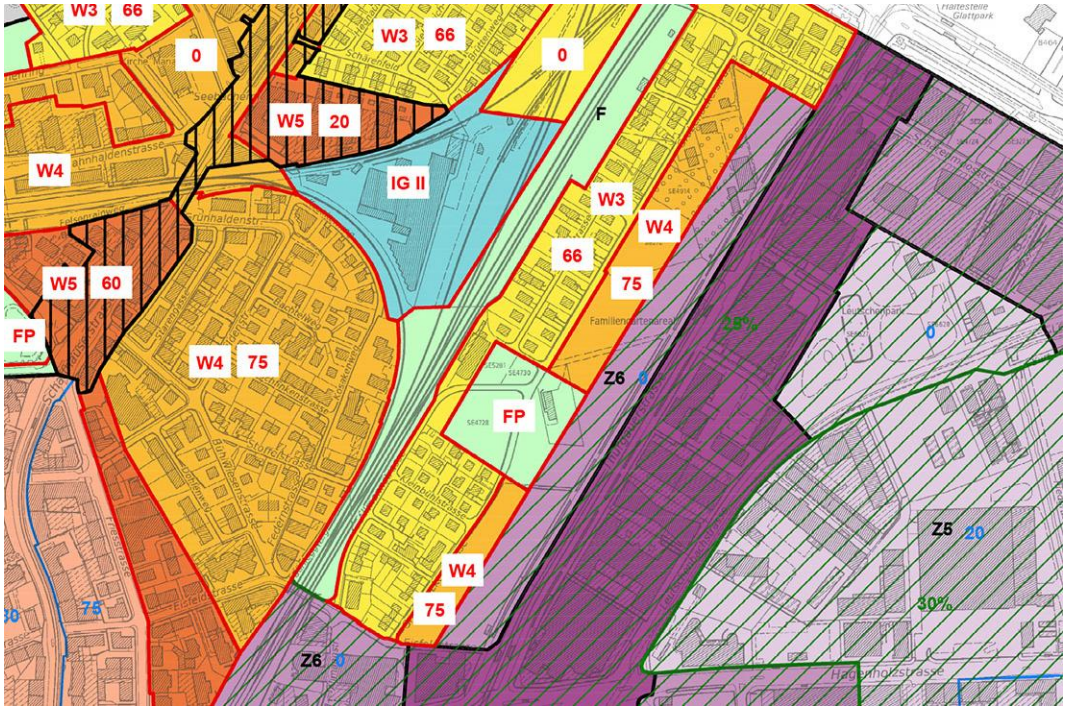
Zonenplan BZO 99

BZO-Teilrevision 2016:

Die laufende gesamtstädtische BZO-Teilrevision 2016 ist am 30. November 2016 vom Gemeinderat der Stadt Zürich beschlossen und am 5. Juli 2017 vom Kanton genehmigt worden (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17). Innerhalb des Geltungsbereichs der BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» sind folgende systematischen Anpassungen mit der BZO 2016 verbunden (keine Aufzonierungen):

- 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.

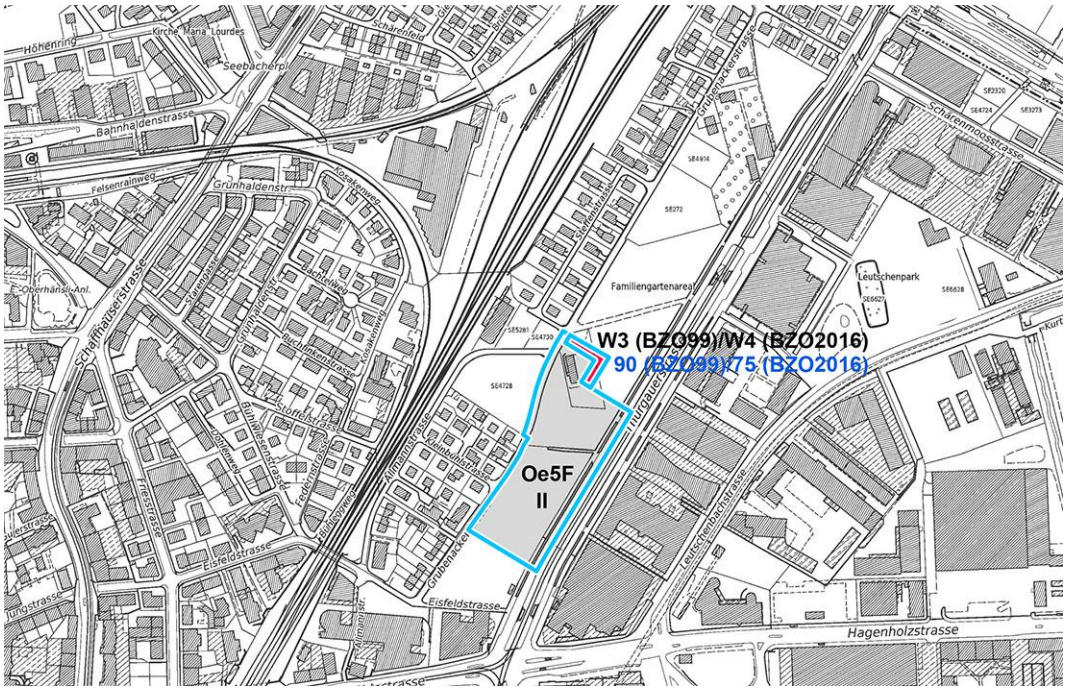


Zonenplan Teilrevision BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017)

BZO-Teilerevision «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). Anderseits soll das für das Schulhaus vorgesehene Areal der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Im Weiteren sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der Gestaltungspläne koordiniert und abgestimmt werden (Vermeidung von Überlappungen zwischen Freihaltezonen und Baubereichen). Da eine Freihaltezone mit einem Gestaltungsplan nicht in eine Bauzone

überführt werden kann, muss der Zonenplan - parallel zum Gestaltungsplanverfahren - in einem separaten Verfahren revidiert werden. Die BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» basiert auf der vom Kanton genehmigten BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17).



Zonenplanänderung Thurgauerstrasse (Darstellung gemäss Darstellungsverordnung)

2.4 Hochhäuser

2.4.1 Sicherheitszonenplan

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

2.4.2 Schattenwurf

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

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

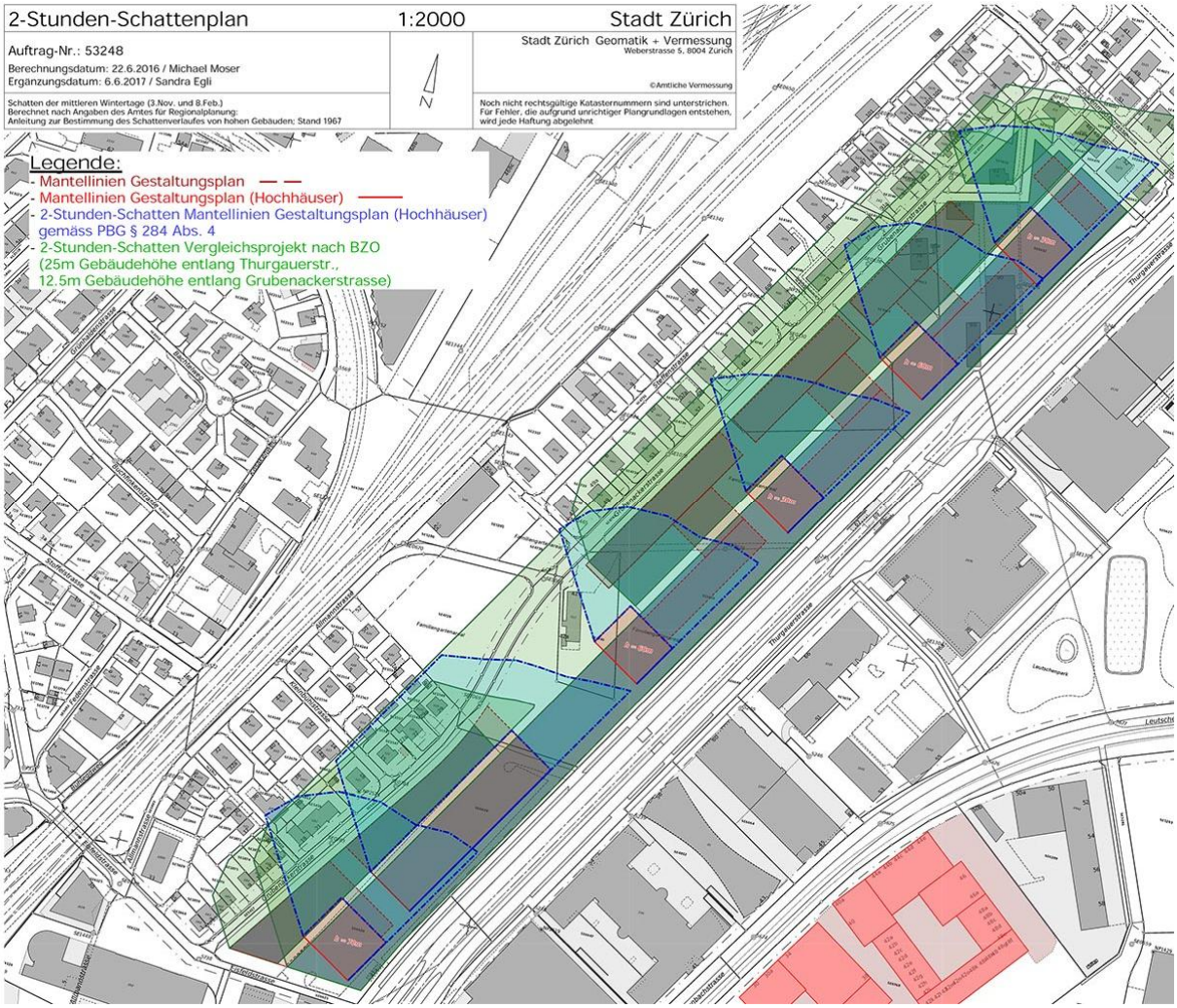
Im Gestaltungsplangebiet sind fünf Hochhäuser vorgesehen. Das Hochhaus im Teilgebiet A weist eine maximale Höhe von 70 m auf, zwei Hochhäuser in den Teilgebieten C und E weisen je eine Höhe von maximal 60 m auf und zwei Hochhäuser in den Teilgebieten D und E weisen je eine Höhe von maximal 30 m auf.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

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

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

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

Der Nachweis zeigt, dass der gesetzlich zulässige Schattenwurf grundsätzlich eingehalten wird. Die im Gestaltungsplan definierten Hochhausstandorte bewirken gegenüber einem Vergleichsprojekt nach Regelbebauweise 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

Hochhaus Baubereich A1: Varianten in Bezug auf die Lage und die Dimensionierung des Gebäudeschafts, 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.

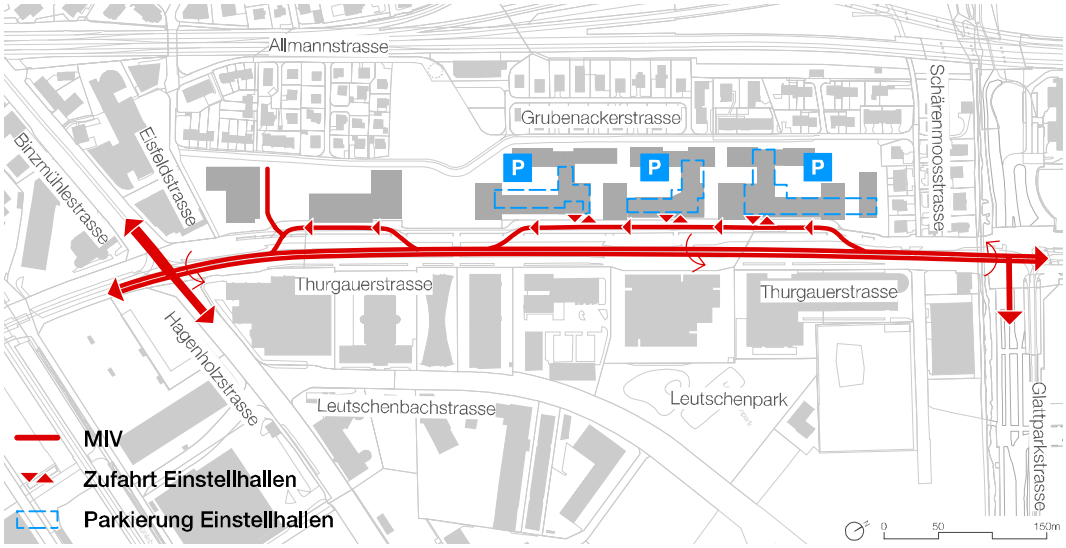
Die im Rahmen des Verkehrskonzeptes vorgenommene Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten zeigt auf, dass nur eine geringe zusätzliche Verkehrsbelastung zu erwarten ist.

2.5.2 Erschliessungskonzept

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

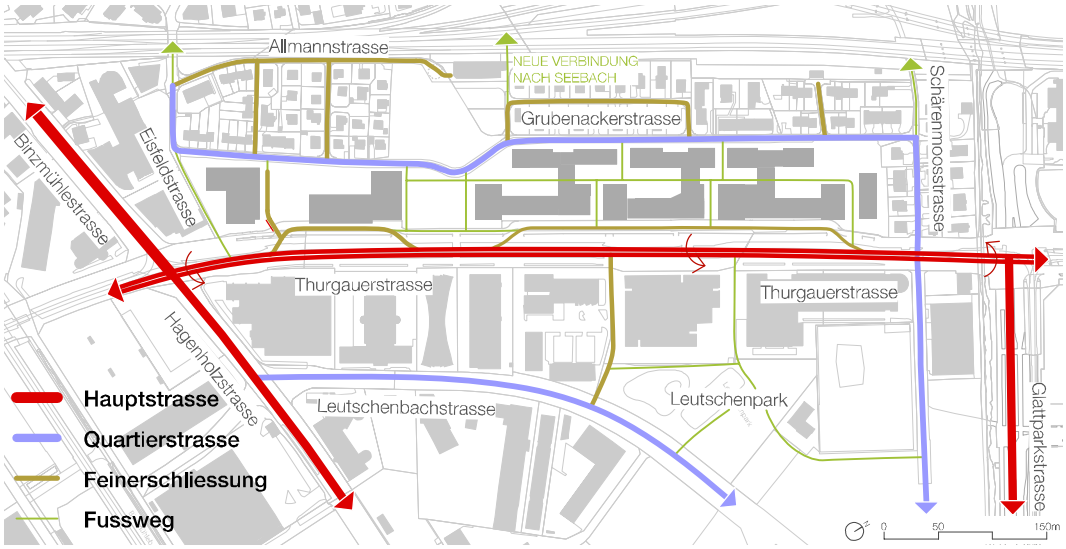
Die Erschliessung des gesamten Areals für den MIV erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse bzw. über eine parallel zur Thurgauerstrasse verlaufende Vorzone. Im Bereich des Quartierparks wird die Vorzone unterbrochen.

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.

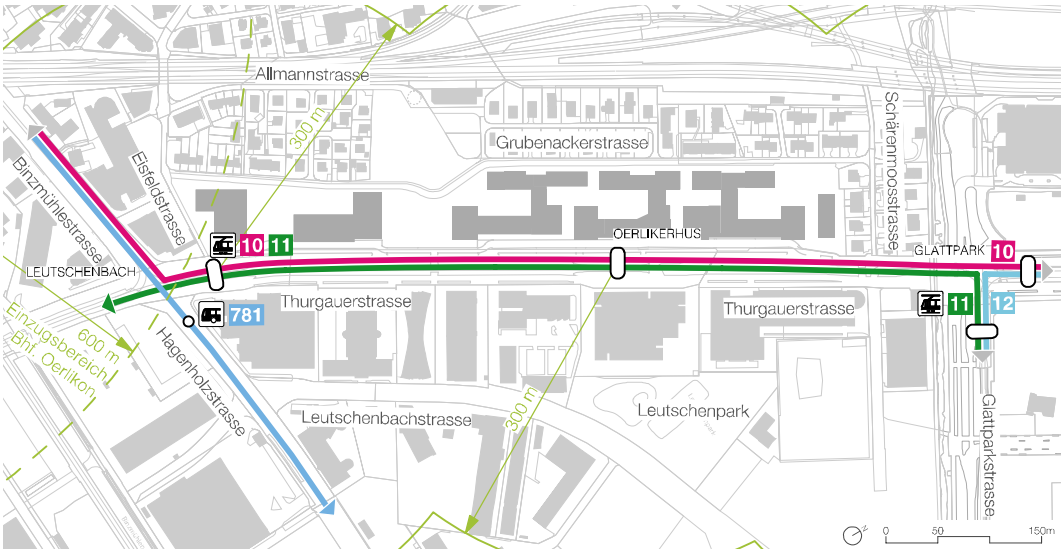


Strassenhierarchie

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

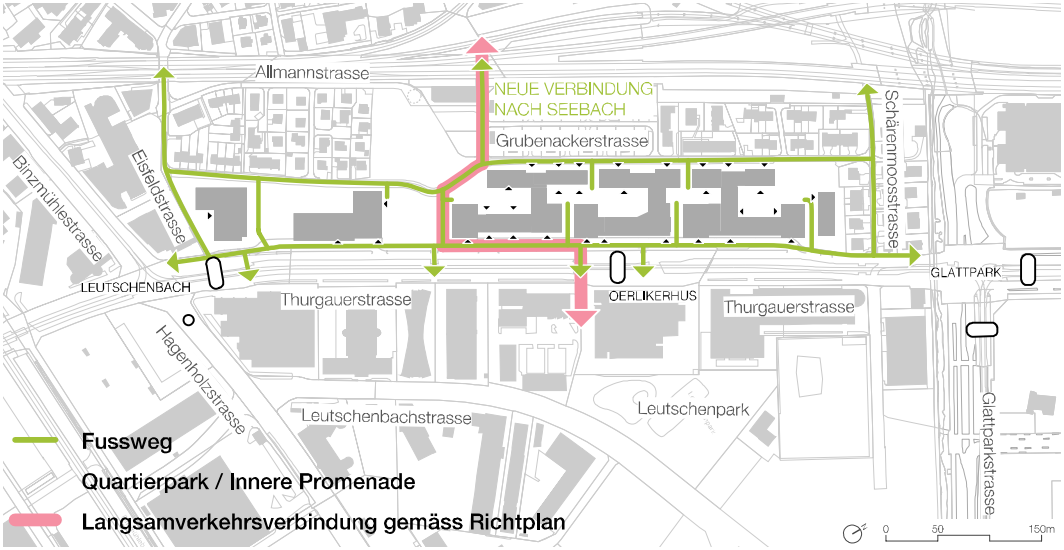
Velo- und Fussverkehr:

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 werden[3].

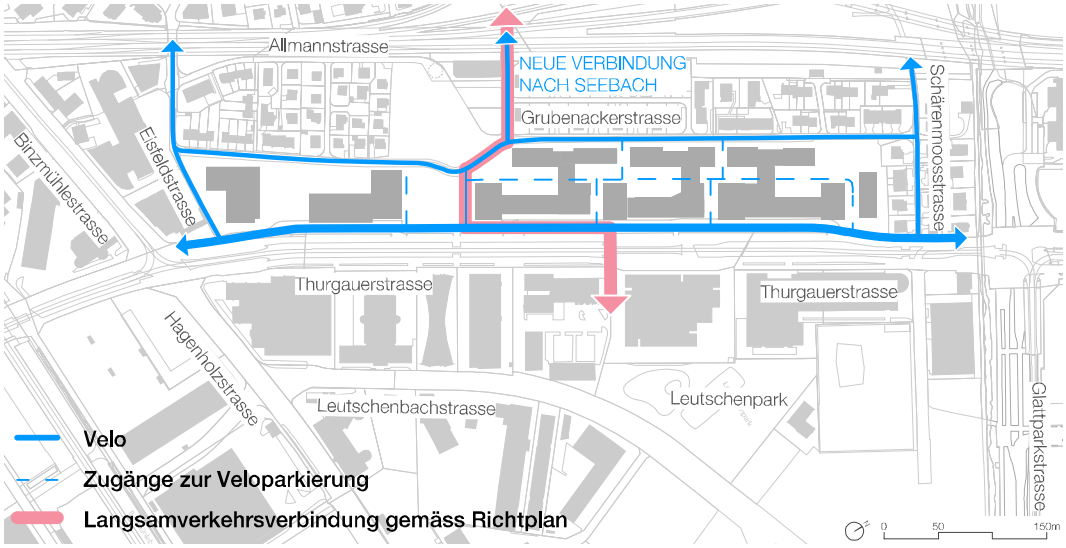
Die künftige Schulanlage ist optimal ins bestehende Fusswegnetz eingebunden. Darüber hinaus prüft das Tiefbauamt der Stadt Zürich die Machbarkeit einer Fusswegüberführung über die Thurgauerstrasse. Eine allfällige Passerelle erfordert die Überwindung einer grossen Höhendifferenz (ca. 6.0 m aufgrund der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

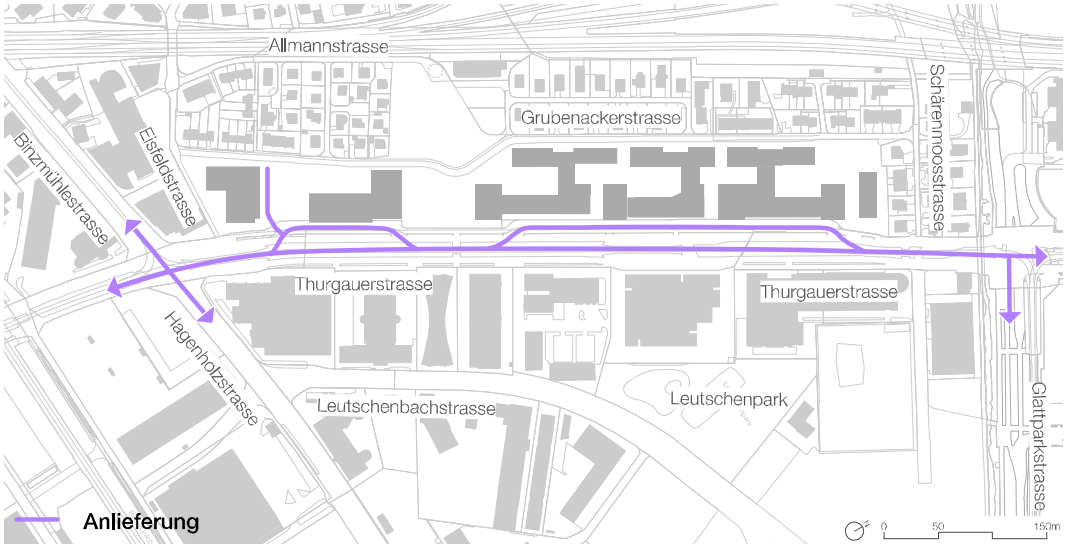
[3] Die Projektierung dieser Querung erfolgt unabhängig von den Projekten auf dem Areal Thurgauerstrasse und ist nicht Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplans.



Erschliessung Veloverkehr

Anlieferung:

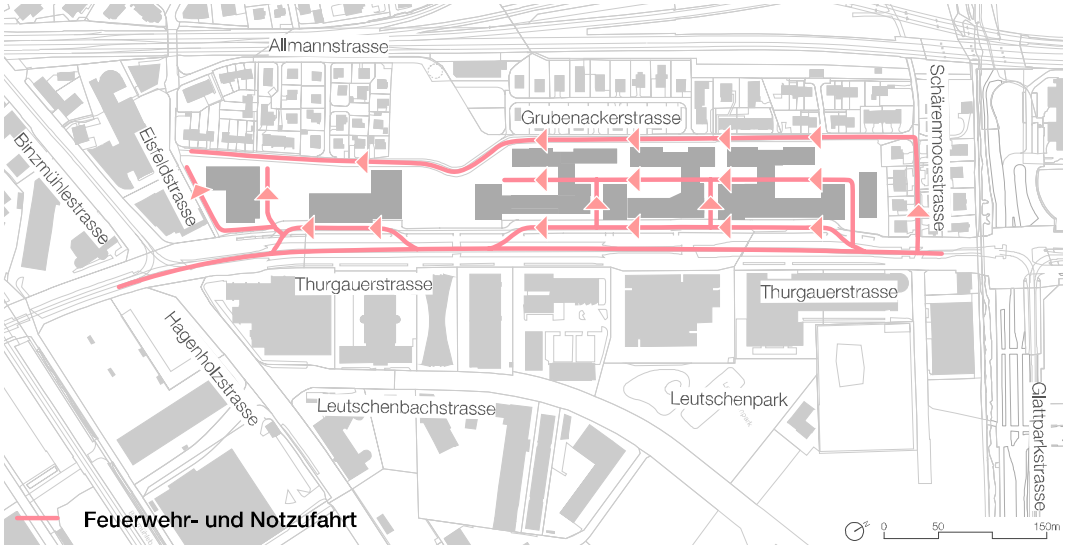
Die Anlieferung der Gewerbeflächen, die in den Gebäudesockeln entlang der Thurgauerstrasse angeordnet sind, erfolgt über die Vorzone. Sie ist für Lieferwagen und für einen Lastzug befahrbar. Umschlagsflächen können je nach Anlieferungskonzept im Aussenbereich (gelb markierte Felder) oder ebenerdig innerhalb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



Anlieferung

Feuerwehr und Notzufahrt:

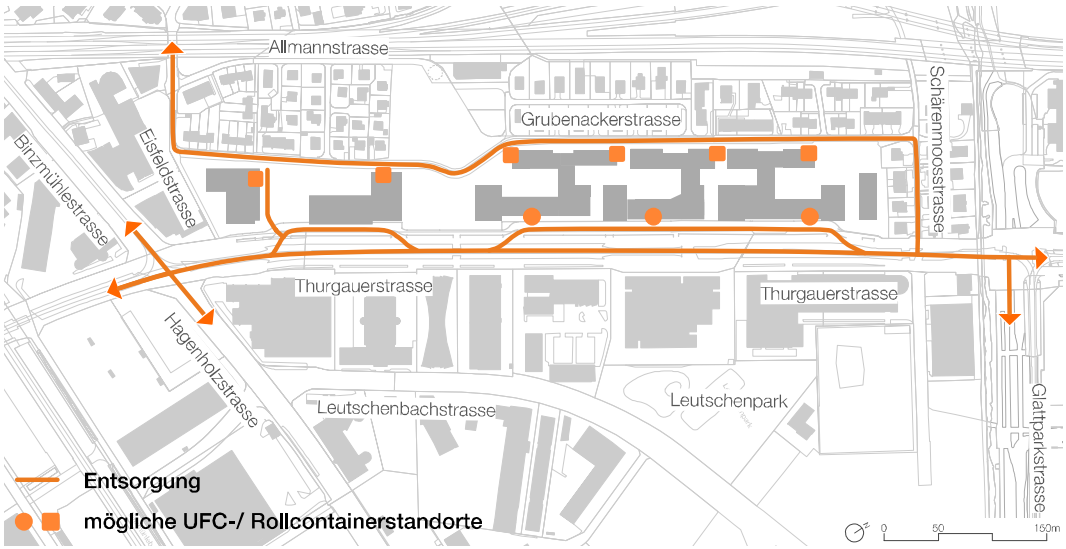
Die Zufahrt für Feuerwehr- und Notfahrzeuge erfolgt über die Vorzone Thurgauerstrasse, die Grubenackstrasse und die innere Promenade.



Feuerwehr- und Notzufahrt

Entsorgung:

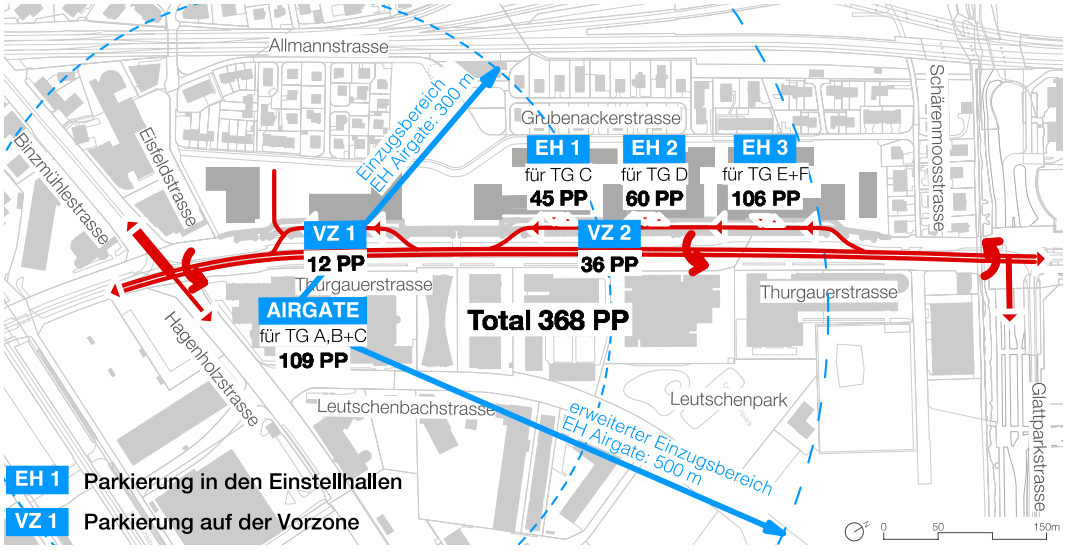
Die Entsorgung für den Hauskehricht erfolgt entlang der Thurgauerstrasse über Unterflurcontainer, die innerhalb der Vorzone angeordnet sind. Für Gebäude an der Grubenackerstrasse erfolgt die Entsorgung mittels Rollcontainern.



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).



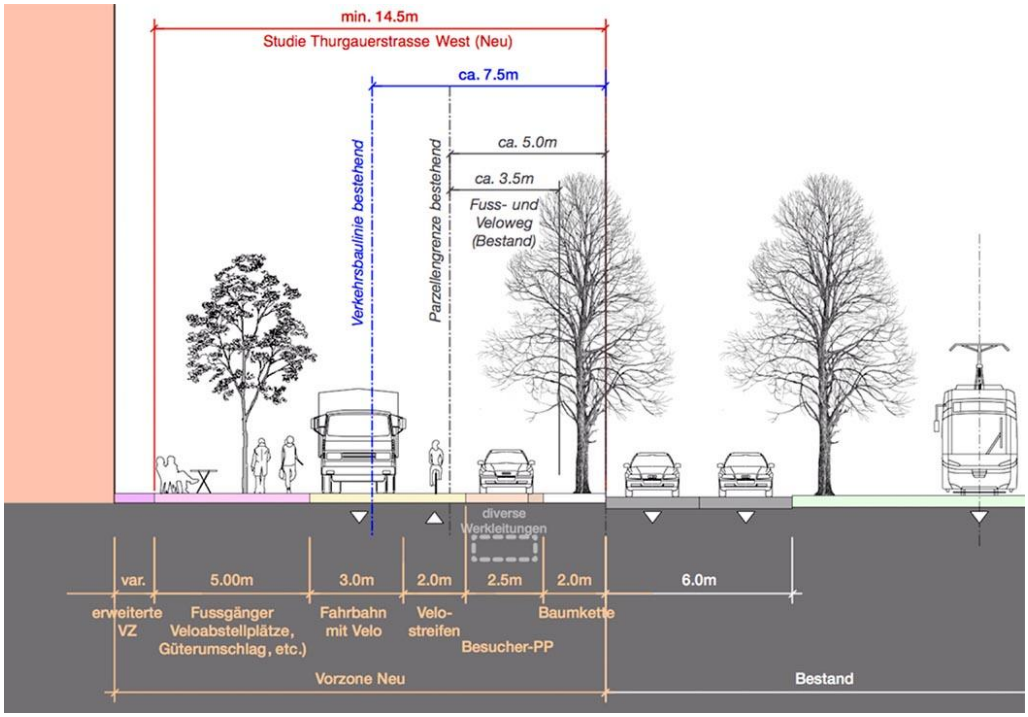
Verteilung der Abstellplätze auf die gemäss Richtkonzept vorgesehenen Parkierungsanlagen

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 Mobilitäts-konzept	Total PP mit Mobilitäts-konzept
	Minimum 60% vom Normalbedarf	Besucher davon vom Minimum	Bewohner / Mitarbeiter / Lehrer 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 davon vom Normalbedarf	Bewohner / Mitarbeiter / Lehrer 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, Vermietservice von E-Bikes, Kurierdienst, etc.)
– Car-Sharing (attraktive Lage der Abstellplätze und diversifizierte Fahrzeugflotte) Die genaue Anzahl Car-Sharing Abstellplätze muss auf Stufe Bauprojekt eruiert werden. Die Car-Sharing Abstellplätze werden bei der Parkplatzberechnung den Bewohner-Abstellplätzen zugerechnet.
– Rezeption mit Serviceleistungen wie Paketentgegennahme, Liefer- und Abholservice
– Quartierladen, Restaurant etc.
– Kinderbetreuung auf dem Areal
– Spezifische Mietverträge (Verzicht auf Besitz von eigenem Personenwagen)

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

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

2.5.5 Anpassungen im umliegenden Strassennetz

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

2.5.6 Etappierung

Die beabsichtigten Erschliessungs- und Etappierungsvorgaben gestalten sich wie folgt.

Vorzone Thurgauerstrasse:

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

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

Grubenackerstrasse:

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

2.5.7 Verkehrsbaulinien

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

2.5.8 Entwässerung

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

2.5.9 Flächenentwässerungskonzept

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

Grundsätzliche Überlegungen:

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

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

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

Dachwasserversickerung:

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

Einleitung Kanalisation/Rückstaukote:

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

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

Überlastfall:

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

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

Verbindlichkeit:

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

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

2.5.10 Werkleitungen

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

Kanal Allmannstrasse:

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

Kanal in der Grubenackerstrasse:

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

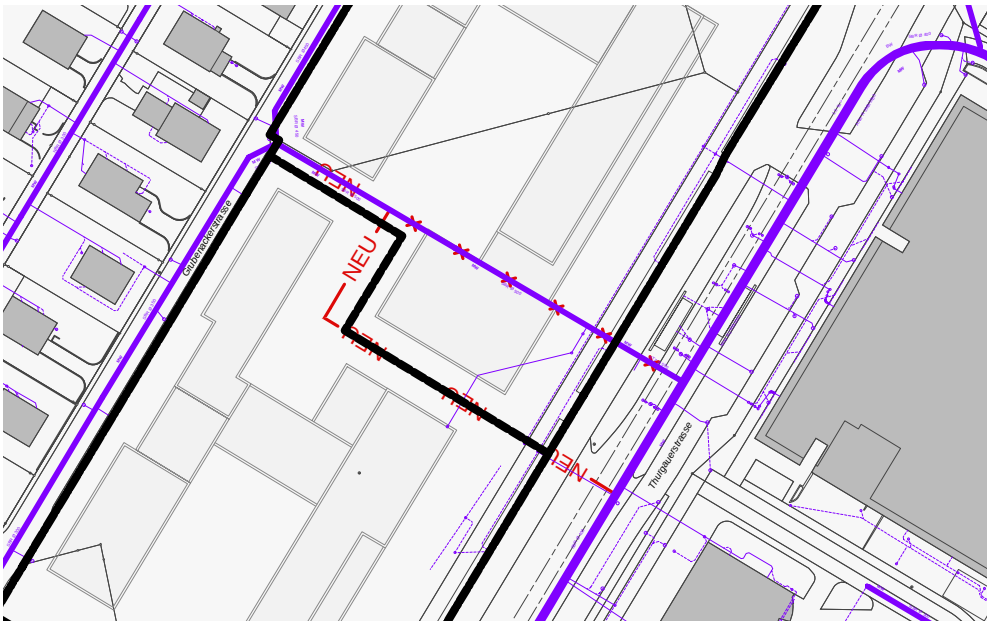
zweckmässig und zu prüfen. Dann wäre die bestehende Strassenentwässerung in diesem Bereich zurückzubauen.

Kanalverbindung Thurgauer-/ Grubenackerstrasse:

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

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

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



Verlegung Mischwasserkanal zwischen Thurgauer-/ Grubenackerstrasse (Lage schematisch)

Fernwärmeleitung im Bereich Schärenmoosstrasse:

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

2.6 Umwelt

2.6.1 Nachhaltige Entwicklung

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

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

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

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

Diesbezüglich ergeben sich folgende Festlegungen und Empfehlungen für die Bauphase:

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

2.6.2 Energie

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

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

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

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

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

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

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

2.6.3 Lärmschutz

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

Strassenverkehrslärm:

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

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

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

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

Eisenbahnlärm:

Für den Gestaltungsplanperimeter sind die Emissionen der Eisenbahn nicht relevant.

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

2.6.4 Stadtklima

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

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

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

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

- Schaffung von Grünflächen: Quartierpark (Klimatische Verbesserung durch Verdunstung und Schatten);
- Baumpflanzungen im Quartierpark und in den Wohnhöfen (Kühlwirkung durch Verdunstung und Schatten);
- Baumpflanzungen entlang der Gebäudefassaden an der Grubenackerstrasse und in der Vorzone (Regulierung der Gebäudetemperatur > Vermeidung Erwärmung Fassaden);
- Einschränkung Unterbauung Wohnhöfe (Max. 15 % der Fläche darf unterbaut werden)
- Unversiegelte Flächen (Festlegung von Minimalanteilen unversiegelter Flächen je Teilgebiet > wasserdurchlässige/verdunstungsaktive Beläge);
- Fassaden[4]- 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);

---

[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.

- 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 Rauchschwalben, Turm- und Wanderfalken sowie andere Vogelarten. Entsprechend sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren Nistplätze für Gebäudebrüter vorzusehen.

2.6.6 Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Gewässerschutzbereich A_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 Bearbeitungsperimeter ist kein nutzbares Grundwasser vorhanden. Das Grundwasservorkommen westlich des Bearbeitungsperimeters wird nur am Rande tangiert.

Da sich das Gebiet gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich in den Randbereichen des Glattgrundwasserstroms 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 Ablagerungsstandort (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 Gefahrengüter aus, von der bei Unfällen (z.B. Chemieunfällen) ein Risiko für die angrenzenden Nutzungen ausgehen kann. Innerhalb des Gestaltungsplangebiets liegen der zukünftige Quartierpark sowie die künftige Bebauung entlang der Grubenackerstrasse im Einflussbereich (sog. Konsultationsbereich / 100 m vom Ereignis) der risikorelevanten Bahnlinie.

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

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

2.6.10 Naturgefahren

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

2.7 Schutzobjekte

2.7.1 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

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

2.7.2 Natur- und Landschaftsschutz

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

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

2.8 Grenzänderungen und rechtliche Sicherung Vorzone

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

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

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

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

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

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

3 Städtebauliches Richtkonzept

3.1 Bebauung

Der Plan baut auf wenigen Regeln auf:

Entlang der Thurgauerstrasse fasst eine langgestreckte Bebauung den Strassenraum. Sie wird mit fünf Hochhäusern mit unterschiedlichen Höhen ergänzt, die mit ihrer Anordnung die grosse Ausdehnung des neuen Quartiers rhythmisieren. Eine breite Vorzone zur Strasse schafft mit der bestehenden Allee einen öffentlichen Raum mit Boulevard-Charakter.

Eine zweite Gebäudeschicht folgt der Grubenackerstrasse. Sie ist kleinteiliger und weniger hoch und nimmt so Rücksicht auf den Massstab des benachbarten Wohnquartiers. Drei sogenannte Bügelbauten verbinden die beiden Gebäudezeilen.

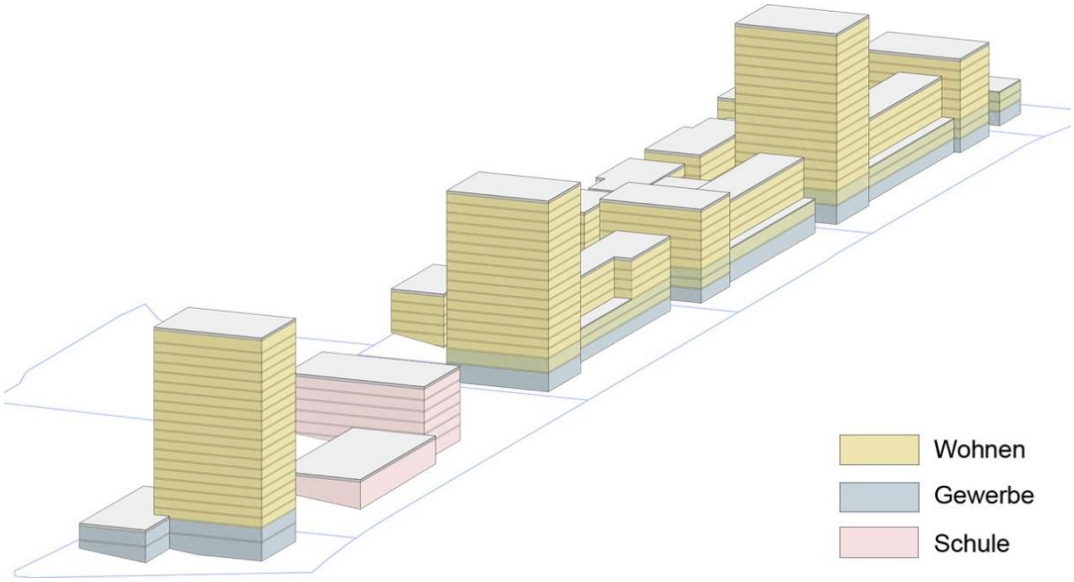
Zwischen diesen Bauvolumen führt eine innere Promenade längs durch das Areal. Sie verbindet drei Wohnhöfe, die wiederum von den Bügelbauten gefasst werden.

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

Situationsplan Bebauung

Volumetrie:

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

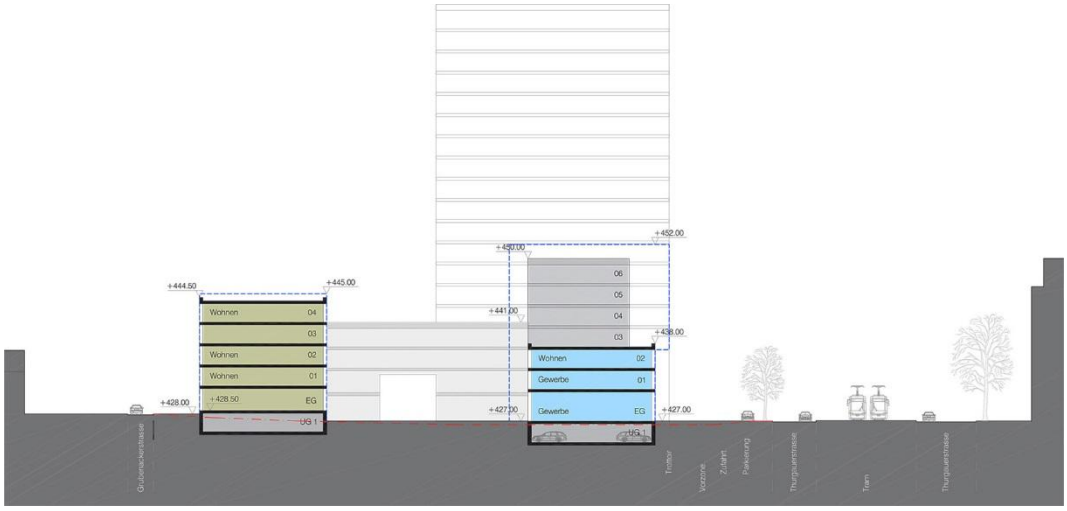


Volumetrie Richtkonzept mit Nutzungsverteilung; Ansicht Thurgauerstrasse

Nutzung und Erschliessung:

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

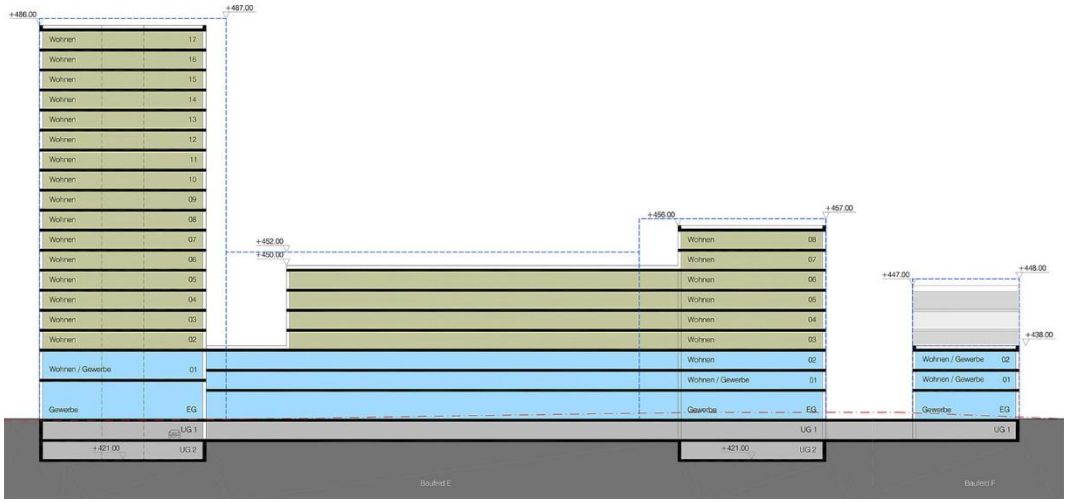
Das Schulhaus für 18 Klassen ist als öffentliches Gebäude angrenzend an den Quartierpark angeordnet. Das Rasenspielfeld ist Teil des Quartierparks und lässt somit eine Mehrfachnutzung zu.



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

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

Modellfoto Topographie Quartierpark (Blick aus Steffenstrasse in Richtung Oerlikon)

Quartierpark:

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

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

Richtkonzept Freiraum: Ausschnitt Schule und Quartierpark (Teilgebiet B)

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

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

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

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

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

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

Innere Promenade:

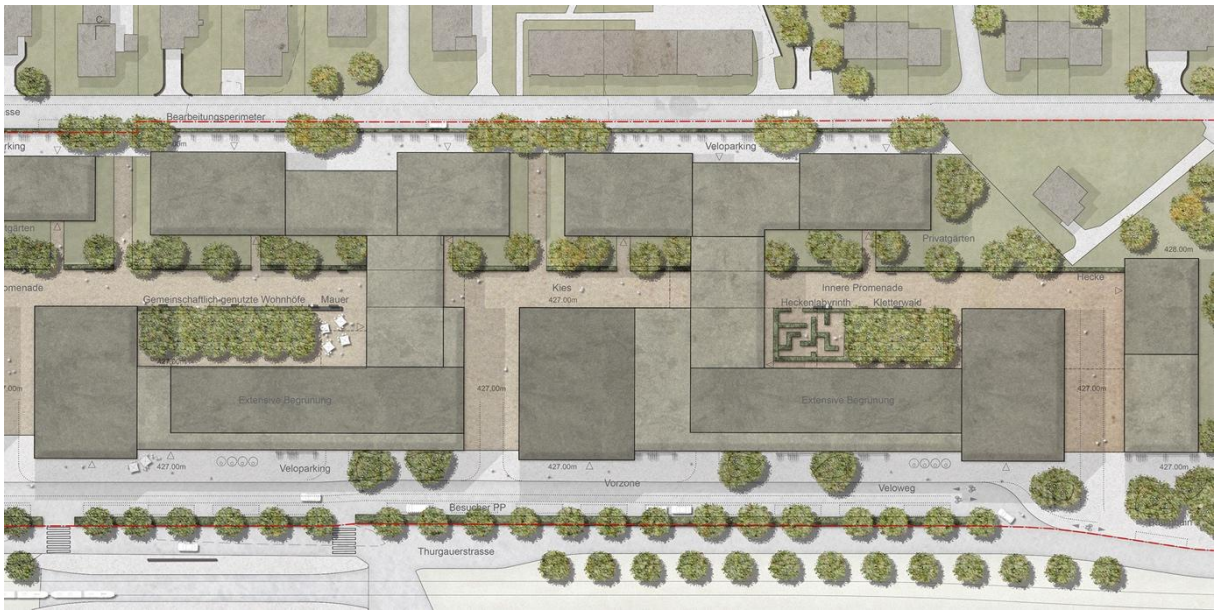
Die innere Promenade bildet das Rückgrat des linearen Quartiers. Ein axialer Weg verbindet die einzelnen, durch Bügelbauten gegliederten Höfe und leitet schliesslich zum Glattpark über. Die durchgängige, lineare seitliche Bepflanzung trennt klar die privaten und gemeinschaftlichen Nutzungen voneinander.

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

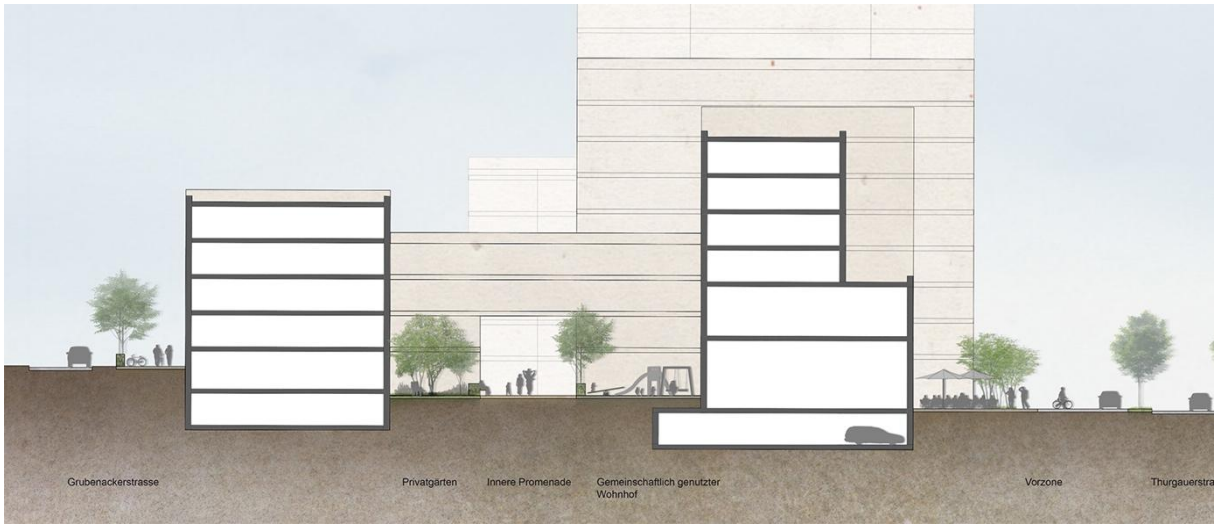
Die westlichen durchgehenden Hecken können aus einer Pflanzenart (z.B. Rotbuche oder Liguster) bestehen.

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

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



Richtkonzept Freiraum: Ausschnitt Teilgebiete D-F



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

Vorzone Thurgauerstrasse:

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

Grubenackerstrasse:

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

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

Dachflächen:

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

3.3 Qualitätssicherung

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

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

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

3.4 Aktivierung Verdichtungspotenzial

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

Im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahrens sind die Verdichtungsmöglichkeiten unter Einhaltung verschiedener Inhalte und Anforderungen (Städtebauliche Qualität, ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, ausreichende Erschliessung, angemessene Schaffung preisgünstigen Wohn- und Gewerberaums, gute Versorgung mit öffentlichem Freiraum) sorgfältig überprüft worden. Dabei hat sich gezeigt, dass eine erhöhte bauliche Ausnützung des Areals als raumplanerisch richtig und städtebaulich verträglich erachtet wird. Sämtliche Planungsteams haben in der Testplanung eine Mehrausnützung gegenüber der Grundordnung ausgewiesen. Das den Gestaltungsplänen zugrunde liegende und seit der Testplanung weiterentwickelte sowie unter Berücksichtigung des Mitwirkungsverfahrens überarbeitete städtebauliche Richtkonzept weist gegenüber der Grundordnung[5] 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 m^2 Geschossflächen realisiert werden. Die maximale zulässige Ausnützungsziffer gemäss Grundordnung entspricht damit zirka 241 Prozent. Das städtebauliche Richtkonzept weist rund 106‘200 m^2 Geschossflächen auf (inkl. Schulhaus), was einer Ausnützungsziffer von zirka 267 Prozent entspricht.

4 Gestaltungsplanvorschriften

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

4.1 Allgemeine Bestimmungen

4.1.1 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

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

4.1.2 Geltendes Recht (Art. 3)

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

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

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

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

4.2.1 Nutzweise (Art. 4)

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

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

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

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

4.2.2 Wohnanteil (Art. 5)

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

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

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

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

4.2.3 Baubereiche mit Mantellinie (Art. 6)

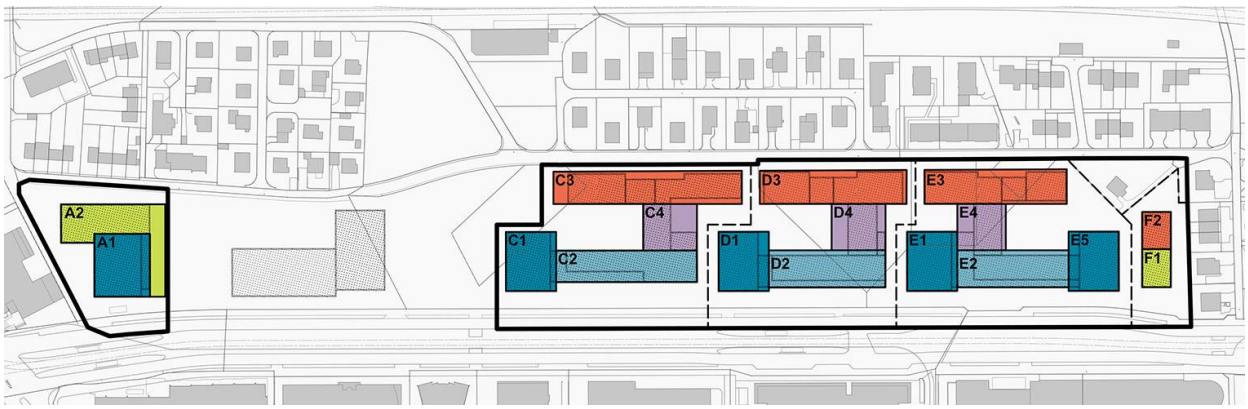
Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind grundsätzlich nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig, welche die gemäss Richtkonzept geplanten Neubauten abgrenzen.

Hochbauten:

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

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

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



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

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

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

Abstandsvorschriften:

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

Gebäudevorsprünge:

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

Veloabstellplätze:

Gedeckt ausgestaltete Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

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

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

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

4.2.5 Baubereichserweiterung (Art. 8)

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

4.2.6 Passerelle (Art. 9)

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

4.2.7 Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 10)

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

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

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

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

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

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

4.2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 11)

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

4.2.9 Grundmasse (Art. 12)

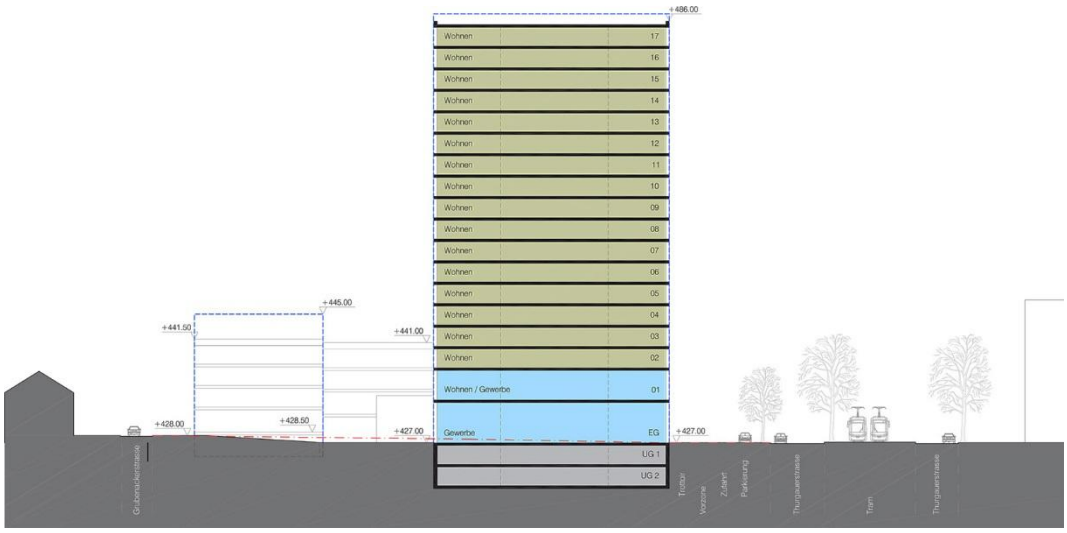
Basierend auf dem städtebaulichen Richtkonzept werden mit dem Gestaltungsplan die Grundmasse der Bebauung je Teilgebiet bzw. je Baubereich definiert:

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

Maximale Geschossfläche:

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

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



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

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

Maximale Höhenkoten:

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

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

4.2.10 Freiflächenziffer (Art. 13)

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

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

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

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

4.2.11 Geschosszahl (Art. 14)

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

4.2.12 Hochhäuser (Art. 16)

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

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

4.2.13 Zusammenbauen (Art. 17)

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

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

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

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

4.2.14 Pflichtbaulinien (Art. 18)

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

4.2.15 Bruttogeschosshöhe (Art. 19)

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

4.2.16 Einschränkung der Etappierung (Art. 20)

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

4.2.17 Erweiterte Bestandesgarantie (Art. 21)

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

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

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

4.3 Gestaltung

4.3.1 Bauten und Anlagen (Art. 22)

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

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

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

Städtebau:

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

Architektur:

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

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

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

4.3.2 Dachgestaltung (Art. 23)

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

4.4 Freiraum

4.4.1 Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 24)

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Wohnhöfe (Art. 25)

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

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

4.4.3 Promenade (Art. 26)

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

Die Zufahrt für Notfahrzeuge der Feuerwehr ist dauernd zu gewährleisten.

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

4.4.4 Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 27)

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

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

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

4.5 Erschliessung und Parkierung

4.5.1 Fuss- und Veloverkehr (Art. 28)

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

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

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

4.5.2 Motorisierter Individualverkehr (Art. 29)

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

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

4.5.3 Tiefgaragen (Art. 30)

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

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

4.5.4 Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 31)

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

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

4.5.5 Lage und Anordnung von Abstellplätzen (Art. 32)

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

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

4.5.6 Reduktion Pflichtbedarf (Art. 33)

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

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

4.5.7 Abstellplätze in der Vorzone (Art. 34)

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

4.6 Umwelt

4.6.1 Lärmschutz (Art. 35)

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

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

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

4.6.2 Energie (Art. 36, Art. 37)

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

Energiestandard:

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

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

Energieversorgung:

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

4.6.3 Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 38)

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

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

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

Anteil unversiegelter Flächen:

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

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

Dachbegrünung:

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

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

4.6.4 Entwässerung (Art. 39)

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

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

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

4.6.5 Abfallentsorgung (Art. 40)

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

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

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

5 Gestaltungsplanverfahren und Mitwirkung

5.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

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

5.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG fand vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2016 statt und wurde für alle drei Vorlagen (Öffentliche Gestaltungspläne, Zonenplanänderung) gleichzeitig durchgeführt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen.

Um die Inhalte der drei Vorlagen anschaulich zu vermitteln, wurde am 7. November 2016 eine Informationsveranstaltung im Quartier durchgeführt.

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

Die eingegangenen Einwendungen sind je Gestaltungsplan in einem separaten Dokument («Bericht zu den Einwendungen» vom 19. Dezember 2017) zusammengestellt. Der Bericht gibt detailliert Auskunft über das Ergebnis der Mitwirkung und nimmt in anonymisierter Form Stellung zu den einzelnen Einwendungen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand die städtische Ämtervernehmlassung statt. Die Stellungnahmen und Anträge wurden geprüft und tabellarisch zusammengestellt. Die Eingaben sind weitgehend übernommen worden.

5.2.1 Resultate aus dem Mitwirkungsverfahren

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

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

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

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

Im weiteren Planungsprozess (Wettbewerbe, Projektentwicklung) sind weitere Massnahmen für partizipative Prozesse vorgesehen bzw. z.T. bereits durchgeführt worden (Wettbewerb Quartierpark unter Einbezug von Quartiervertreterinnen und Quartiervertreter sowie wbg zürich). Im Weiteren ist vorgesehen, die Ausschreibungen der Baurechte gemeinsam mit dem wbg zürich vorzunehmen.

5.2.2 Wichtigste Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

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

Städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen:

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

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

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

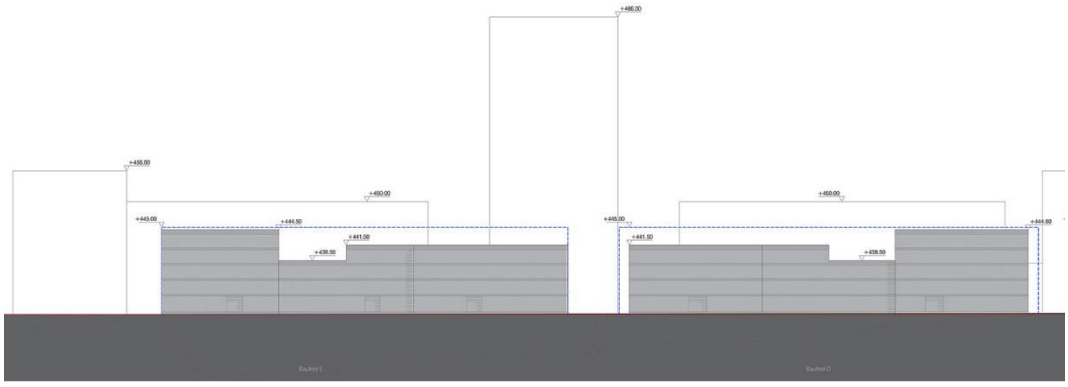
- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um 3 Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassade (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens 3 Meter zurückversetzt werden)
- Differenzierung der Gebäudehöhe (maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich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

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

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

---

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



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

Reduktion bauliche Dichte:

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

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

Erhöhung Gestaltungsspielräume:

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

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

Erfüllung der Anforderungen gemäss kantonaler Lärmschutz-Vollzugspraxis:

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

5.3 Kantonale Vorprüfung

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

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