



Beilage 3 zu STRB Nr. 161/2018

Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplanänderung Thurgauerstrasse

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Bericht zu den Einwendungen

Zürich, 19. Dezember 2017

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Öffentliche Auflage	3
2	Ergebnis öffentliche Auflage	4
2.1	Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen	4
2.2	Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung	4
3	Zusammenstellung der Einwendungen	5
3.1	Standardeinwendung Verein IG Grubenacker	5
3.2	Sammeleinwendung	12
3.3	Einzeleinwendungen	14

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

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

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

Die drei Vorlagen basieren auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept, das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitet worden ist. Die Vorlagen sind aufeinander abgestimmt und materiell koordiniert.

1.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2016 statt und wurde für alle drei Vorlagen (Öffentliche Gestaltungspläne, Zonenplanänderung) gleichzeitig durchgeführt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Die Unterlagen konnten während 60 Tagen beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 19. Oktober 2016 im städtischen Amtsblatt und am 21. Oktober 2016 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

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

Während der Auflagefrist sind insgesamt 87 Einwendungen zu den Gestaltungsplänen und zur Zonenplanänderung eingegangen. Davon beinhalten 6 Einwendungen Anträge zur Zonenplanänderung.

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 PBG in anonymisierter Form Stellung zu den eingegangenen Einwendungen.

Einwendungen, die berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind in Form von Änderungen des Berichts nach Art. 47 RPV eingeflossen.

2 Ergebnis öffentliche Auflage

2.1 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Einwendungen zur Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» betreffen verschiedene Themen.

Im Wesentlichen lassen sich folgende Punkte zusammenfassen:

- Koordination mit der laufenden Teilrevision BZO sei ungenügend (BZO 2016: Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016)
- Darstellung von Inhalten und Themen im Bericht nach Art. 47 RPV sei ungenügend
- Forderung nach einer Aufzoning des benachbarten Wohngebiets
- Forderung nach dem Erhalt der Freihaltezone in bisherigem Umfang
- Forderung nach Berücksichtigung der Kulturlandinitiative

2.2 Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die städtische Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt und ausgewertet. Die Stellungnahmen und Anträge wurden geprüft und tabellarisch zusammengestellt. Die Eingaben sind weitgehend übernommen worden.

Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 hat die Baudirektion die vorgesehene Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» unter der Auflage der Anpassung der Plan-darstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) als genehmigungsfähig beurteilt.

3 Zusammenstellung der Einwendungen

Im vorliegenden Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge zur Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» behandelt.

Der Bericht erfolgt in anonymisierter Form.

3.1 Standardeinwendung Verein IG Grubenacker

1. Allgemein

Antrag: Der Gestaltungsplan ist vollumfänglich zurückzuweisen. Eventualiter ist der Gestaltungsplan gemäss untenstehenden Anträgen und Begründungen zu überarbeiten.
Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist mit der Gesamtrevision der BZO gemäss Schlussabstimmung des Gemeinderats vom 30. November 2016 zu koordinieren und inhaltliche Differenzen vollumfänglich zu bereinigen.
Es ist ein rechtsgenügender Bericht nach Art. 47 RPV zu erlassen und öffentlich aufzulegen. Insbesondere ist darzulegen, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung sowie die Umweltschutzgesetzgebung berücksichtigt.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgezogen. Basierend auf den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurden die Festlegungen des Gestaltungsplans überprüft und z.T. überarbeitet. Über die Berücksichtigung der einzelnen Anträge gibt der Einwendungsbericht Auskunft.
Die Berichterstattung über die nutzungsplanerische Massnahme und der Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen sind rechtsgenügend. Die vorliegende Revision des Zonenplans und die vom Gemeinderat bereits beschlossene Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) sichern zu jeder Zeit eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Beide Erlasse werden, sobald sie rechtskräftig sind, unabhängig voneinander in die Bau- und Zonenordnung einfließen.

2. Allgemein

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

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Das Familiengartenareal Grubenacker befindet sich zum überwiegenden Teil in einer Bauzone. Es ist seit längerem bekannt, dass das Areal gemäss BZO überbaut werden wird. Für die Erstellung von Familiengärten gibt es keine Ersatzpflicht.

Hinweis:

Im Rahmen der Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) hat der Gemeinderat für das 2.8 ha grosse Areal Froloch (Frohühlstrasse) eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale) und damit die planerischen Voraussetzungen für neue Familiengärten geschaffen.

3. Allgemein

Antrag: Die an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden W2-Zonen sind ohne Mehrwertausgleich in W3-Zonen aufzuzonen und so der W3-Zone des Gestaltungsplanperimeters gleichzustellen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Der Antrag ist nicht Bestandteil der vorliegenden Zonenplanänderung. Die Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“ wird parallel zu den Gestaltungsplänen vorgenommen und ist mit den Festlegungen der Gestaltungspläne abgestimmt und koordiniert.

Hinweise:

Im Rahmen der Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) erfährt die ans Areal Thurgauerstrasse angrenzende Wohnzone W2 eine systematische Anpassung und ist neu einer Wohnzone W3 zugeordnet.

Es steht der Nachbarschaft frei, ihre Grundstücke entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln. Grundsätzlich weist das Quartier Grubenacker aufgrund der zentralen Lage und der hohen Erschliessungsgüte sehr gute Voraussetzungen für eine Verdichtung auf. Gleichzeitig stellt jedoch die sehr kleinteilige Parzellierungs- und Eigentümerstruktur (ca. 80-90 verschiedene Grundeigentümer) eine grosse Herausforderung für eine übergeordnete, zusammenhängende Entwicklung des Gebiets dar. Eine Mehrheit der Grundstücke weist gegenüber den Möglichkeiten der geltenden BZO eine hohe Ausnutzungsreserve auf. Diese inneren Reserven können durch Ersatzneubauten, Erweiterungs- und Anbauten teilweise aktiviert werden. Die kleinteilige Parzellenstruktur verhindert jedoch in manchen Fällen, dass die gemäss BZO mögliche Ausnutzung tatsächlich realisiert werden kann.

4. Städtebauliches Richtkonzept

Antrag: Das städtebauliche Konzept ist zu überarbeiten und dem Richtplan, dem Verkehrskonzept sowie Art. 4 Abs. 4 BZO 1991 anzupassen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Der Antrag ist nicht Bestandteil der vorliegenden Zonenplanänderung. Die Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“ wird parallel zu den Gestaltungsplänen vorgenommen und ist mit den Festlegungen der Gestaltungspläne abgestimmt und koordiniert.

Hinweise:

Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Areal im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet, für das es „zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen“ gilt.

Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO) untersucht. Dabei hat

sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung stellte die Baudirektion des Kantons Zürich fest, dass ein städtebauliches Konzept vorliegt, das dem Ort gerecht wird und auf die den Planungssperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden.

5. Grenzänderungen

Antrag: Die Grenzänderung gemäss Zonenplanänderung ist widerrechtlich, da in den Teilgebieten auch Parzellen von Dritten liegen, kann mittels dieser Änderung keine Enteignung durchgeführt werden.
Die Vorgabe, Bereiche im Baurecht abzugeben, gehört nicht in die Zonenplanänderung und ist wegzulassen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Grenzänderungen und Neuparzellierungen sind nicht Bestandteil der Zonenplanänderung. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird lediglich erläutert, wie die zukünftige Parzellierungsstruktur basierend auf den öffentlichen Gestaltungsplänen angepasst werden soll. Es finden keine Enteignungen statt. Die Zonenplanänderung beinhaltet auch keine Baurechtsabgabe. Diese wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen. Der entsprechende Baurechtsvertrag muss durch den Gemeinderat beschlossen werden.

6. Gebäudehöhe

Antrag: Das östlich an die Grubenackerstrasse angrenzende Gebiet soll einer Bauzone mit geringerer maximaler Gebäudehöhe zugeteilt werden um einen Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in einzelnen Teilen sicherzustellen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die gemäss BZO geltende Gestaltungsplanpflicht bezweckt einen guten städtebaulichen Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen. Mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung (Öffentliche Gestaltungspläne) wird dem Zweck angemessen Rechnung getragen. Die Planung leistet einen substantziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität. Die Vorlage steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben. Es besteht kein Anlass, die rechtskräftige Zonierung des Gebiets entlang der Grubenackerstrasse generell zu verändern. Darüber hinaus stünde eine Abzonung im Widerspruch zu den übergeordneten Planungsvorgaben (Kantonaler und regionaler Richtplan).

7. Mehrlängenzuschlag

Antrag: Mehrlängenzuschlag soll der BZO vom 16.12.2015 gemäss Art. 24a Abs. 3 und Art 14 Abs. 1 unterliegen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Die Regelung des Mehrlängenzuschlags ist nicht Bestandteil der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweise:

Für das Areal Thurgauerstrasse wird eine Sondernutzungsplanung durchgeführt (Gestaltungsplanpflicht). Dabei kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Die äusseren Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken werden dabei eingehalten. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 14 BZO findet gegenüber öffentlichen Strassen keine Anwendung. Es darf auf die Verkehrsbaulinie gebaut werden.

8. Freihaltezone

Antrag: Die Freihaltezone ist in ihrem bisherigen Umfang zu erhalten. Es sind geeignete Standorte für das geplante Schulhaus, die Sporthalle sowie die Spielweise zu evaluieren.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Standort des Schulhauses auf dem Areal Thurgauerstrasse wurde bereits in früheren Planungsprozessen evaluiert (Kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach 1998-2000) und in nachfolgenden Planungsverfahren bestätigt (Testplanung Leutschenbach-Mitte 2009/10, Leitbild Leutschenbach 2012). Im Rahmen der Testplanung wurde der Standort unter Berücksichtigung der vielfältigen Rahmenbedingungen und politischen Vorgaben sorgfältig überprüft. Dabei hat sich der gewählte Standort bei allen drei Planungsteams als optimale städtebauliche Lösung durchgesetzt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Quartierpark stärkt das „Herz“ des neuen Quartierteils als Treffpunkt und Begegnungsort. Zudem gewährleistet der Standort den für eine Schulanlage erforderlichen Platz (Zuschnitt, Form und Abmessung des Baubereichs), erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen. Die neue Schule ist optimal ins bestehende Fussgängerwegnetz eingebunden.

Die Zonenplanänderung ist notwendig um das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die rechtskräftige Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Richtkonzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie der parallelen Anpassung der Grundordnung werden keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, einer Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen Überlappungen von Baubereichen aus den Gestaltungsplänen mit der Freihaltezone vermieden werden. Schliesslich soll die Schulanlage einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ in Form eines öffentlichen Quartierparks sichergestellt.

9. Grundwasser

Antrag: Der Kapitel 3.1 ist mit den Vorgaben des Kantons zu Bauvorhaben unter dem mittleren Grundwasserspiegel und in Grundwasser-Schutzzonen zu ergänzen. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Ausnahmen für die Bauten in der Schutzzone und unter dem mittleren Grundwasserspiegel vom Kanton bewilligungsfähig sind und dass die zu treffenden besonderen hydrogeologischen Vorkehrungen das Gebot der Wirtschaftlichkeit erfüllen.

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Bericht Art. 47 RPV wird mit einem neuen Kapitel „Gewässerschutz“ bzw. mit Angaben zur Grundwassersituation ergänzt.
Das Areal Thurgauerstrasse wurde im Rahmen einer geologischen-geotechnischen Untersuchung im Jahr 2013 detailliert untersucht und dokumentiert. Dabei sind auch Sondierungen und Bohrungen vorgenommen worden.
Das AWEL wird im Rahmen der Baubewilligung allfällige erforderliche Massnahmen formulieren. Im Rahmen der Zonenplanänderung sind keine spezifischen Vorgaben erforderlich.

10. Altlasten

Antrag: Es ist aufzuzeigen, wie die Beseitigung des belasteten Materials die ökologische und ökonomische Bebaubarkeit des gesamten Areals beeinflusst. Ein Gutachten über die Belastung auf dem ganzen Areal ist zu erbringen und dem Gestaltungsplan beizulegen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Die Altlastenentsorgung ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Ein Konzept für die Rückbau- und Aushubarbeiten sowie die Entsorgung der Altlasten ist spätestens mit der Einreichung des Baugesuchs beim AWEL einzureichen. Die Stadt Zürich hat ein Altlastenuntersuchungskonzept erarbeitet. Ca. ab 2018 sollen Untersuchungen vor Ort durchgeführt und ein Bericht mit Kostenangaben erstellt werden.

11. Übergeordnete Planungen

Antrag: Die Zonenplanänderung ist gemäss den Vorgaben der massgebenden Richtpläne zu erstellen.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben. Dies hat die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bestätigt. Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Areal im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet, für das es „zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen“ gilt.
Die Zonenplanänderung ist notwendig um das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die rechtskräftige

Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Richtkonzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie der Anpassung der werden keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, einer Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen Überlappungen von Baubereichen aus den Gestaltungsplänen mit der Freihaltezone vermieden werden. Schliesslich soll die Schulanlage einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ in Form eines öffentlichen Quartierparks sichergestellt.

Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität. Gemäss kantonalen Vorprüfung ist die Vorlage genehmigungsfähig.

12. Verhältnis zur Kulturlandinitiative

Antrag: Die Zonenplanänderung ist gemäss den Vorgaben der Kulturlandinitiative zu erstellen.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Mit Schreiben vom 14. Dezember 2016 hat die Baudirektion aufgrund der Ablehnung der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative die Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) auf den 1. Januar 2017 aufgehoben. Zur Beurteilung von Planungen gilt weiterhin das Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 „Umsetzung kantonalen Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung“. Dabei wird insbesondere hervorgehoben, dass zukünftig die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht und die Raumentwicklung konsequent auf diese Zielsetzung auszurichten ist. Das kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in den städtischen Handlungsräumen aufgenommen werden soll.

Die angestrebte Entwicklung des Areals ist mit der schematischen Zonierung gemäss BZO nicht möglich. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, der Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der Gestaltungspläne koordiniert und abgestimmt werden (Vermeidung von Überlappungen zwischen Freihaltezonen und Baubereichen). Da eine Freihaltezone mit einem Gestaltungsplan nicht in eine Bauzone überführt werden kann, muss der Zonenplan in einem separaten Verfahren - parallel zum Gestaltungsplanverfahren - angepasst werden. Die Fläche der bisherigen Freihaltezone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ als öffentlicher Freiraum (Quartierpark) sichergestellt. Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität. Gemäss kantonalen Vorprüfung ist die Vorlage genehmigungsfähig.

13.	Verkehr
Antrag:	Die Verkehrsverbindung Verlängerung Glattalstrasse bis zur Glattparkstrasse ist gemäss dem Kantonalen Richtplan vom 18. September 2015 zeitnah umzusetzen.
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung
Stellungnahme:	Eine Verlängerung der Grubenackerstrasse bis zur Glattalstrasse ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“. Die Zuständigkeit für die im kantonalen Richtplan eingetragene Verkehrsverbindung liegt beim Kanton Zürich.
14.	Verkehr
Antrag:	Die Grubenackerstrasse ist gemäss den gültigen Vorschriften auszubauen. Die bestehende Beschränkung „Zubringerdienst gestattet“ wird beibehalten. Die Grubenackerstrasse ist durchgehend befahrbar (30er Zone). Im Bereich des neuen Parks und im Bereich der Liegenschaft SE5950 soll eine Begegnungszone (max. Tempo 20) sein.
Entscheid:	Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung
Stellungnahme:	Der Ausbau von Strassen und die Anpassung des Verkehrsregimes sind nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.
	<i>Hinweis: Für die Grubenackerstrasse und die Eisfeldstrasse wird ein separates Strassenprojekt ausgearbeitet. Mit dem Projekt soll der Strassenquerschnitt dahingehend angepasst werden, dass bestehende Engstellen behoben werden und künftig ein Kreuzen von Unterhaltsfahrzeugen und Personenwagen problemlos möglich ist.</i>
15.	Verkehr
Antrag:	Auf das Kapitel 3.6 Abs. 2 ist gänzlich zu verzichten
Entscheid:	Antrag berücksichtigt
Stellungnahme:	Der Nachweis von Pflichtparkplätzen ist nicht Bestandteil der Zonenplanänderung. Der entsprechende Hinweis wird aus dem Bericht gestrichen.

3.2 Sammeleinwendung

1. Allgemein

Antrag: Die Teilrevision sei mit der laufenden Gesamtrevisionsvorlage der BZO gemäss Schlussabstimmung des Gemeinderates vom 30. November 2016 vollumfänglich zu koordinieren.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Die vorliegende Revision des Zonenplans und die vom Gemeinderat bereits beschlossene BZO 2016 sichern zu jeder Zeit und unabhängig voneinander eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Beide Erlasse werden, sobald sie rechtskräftig sind, unabhängig voneinander in die Bau- und Zonenordnung einfließen.

2. Allgemein

Antrag: Es sei ein Bericht nach Art. 47 RPV auszuarbeiten, welcher insbesondere darüber berichtet, wie die Teilrevision der BZO die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 RPG), den kantonalen und regionalen Richtplan sowie die weiteren Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, berücksichtigt. Darüber hinaus ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und weshalb das Schulhaus, die Turnhalle sowie die Spielwiese nicht innerhalb der bestehenden Freihaltezone gebaut werden kann. Zudem ist die Fläche der bestehenden Freihaltezone, welche in die Zone für öffentliche Bauten eingezont würde, genau zu beziffern.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben. Dies hat die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bestätigt. Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Areal im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet, für das es „zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen“ gilt.

Die Zonenplanänderung ist notwendig um das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die rechtskräftige Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Richtkonzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie der Anpassung der Grundordnung werden keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Insbesondere muss die Grubenaackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, einer Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen Überlappungen von Baubereichen aus den Gestaltungsplänen mit der Freihaltezone vermieden werden. Schliesslich soll die Schulanlage einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ in Form eines öffentlichen Quartierparks sichergestellt.

Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität. Gemäss kantonalen Vorprüfung ist die Vorlage genehmigungsfähig. Es liegt ein Bericht nach Art. 47

RPV vor, der massgeblichen Sachverhalte der Vorlage erläutert und beschreibt. Um die Vorlage etwas umfassender zu umschreiben, wird der Bericht nach Art. 47 RPV zu einzelnen Themenbereichen ergänzt.

3. Altlasten

Antrag: Es sei abzuklären, ob und wo im Perimeter der Zonenplanänderung belastete Standorte im Sinne des Umweltrechts vorliegen. Das Resultat der Untersuchung ist im Bericht nach Art. 47 RPV festzuhalten.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Die Altlastenentsorgung ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Ein Konzept für die Rückbau- und Aushubarbeiten sowie die Entsorgung der Altlasten ist spätestens mit der Einreichung des Baugesuchs beim AWEL einzureichen. Die Stadt Zürich beabsichtigt, ein Untersuchungskonzept erarbeitet zu lassen. Ab ca. 2018 sollen Untersuchungen vor Ort durchgeführt und ein Bericht mit Kostenangaben erstellt werden.

4. Allgemein

Antrag: Der Perimeter der Zonenplanänderung sei zu erweitern und das gesamte westlich an die Grubenackerstrasse angrenzende Gebiet in der Wohnzone W2 sei der Wohnzone W3 zuzuweisen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**

Stellungnahme: Der Antrag ist nicht Bestandteil der vorliegenden Zonenplanänderung. Die Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“ wird parallel zu den Gestaltungsplänen vorgenommen und ist mit den Festlegungen der Gestaltungspläne abgestimmt und koordiniert.

Hinweise:

Im Rahmen der Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) erfährt die ans Areal Thurgauerstrasse angrenzende Wohnzone W2 eine systematische Anpassung und ist neu einer Wohnzone W3 zugeordnet.

Es steht der Nachbarschaft frei, ihre Grundstücke entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln. Grundsätzlich weist das Quartier Grubenacker aufgrund der zentralen Lage und der hohen Erschliessungsgüte sehr gute Voraussetzungen für eine Verdichtung auf. Gleichzeitig stellt jedoch die sehr kleinteilige Parzellierungs- und Eigentümerstruktur (ca. 80-90 verschiedene Grundeigentümer) eine grosse Herausforderung für eine übergeordnete, zusammenhängende Entwicklung des Gebiets dar. Eine Mehrheit der Grundstücke weist gegenüber den Möglichkeiten der geltenden BZO eine hohe Ausnutzungsreserve auf. Diese inneren Reserven können durch Ersatzneubauten, Erweiterungs- und Anbauten teilweise aktiviert werden. Die kleinteilige Parzellenstruktur verhindert jedoch in manchen Fällen, dass die gemäss BZO mögliche Ausnutzung tatsächlich realisiert werden kann.

3.3 Einzeleinwendungen

1.1. Allgemein

Antrag: Der gesamte Perimeter Thurgauerstrasse West ist in eine Freihaltezone von kantonaler Bedeutung vgl. § 23 PBG überzuführen mit Ausnahme der Parzellen die mit Wohnhäusern und anderen Gebäuden bebaut sind. Die Gebäude sind als Zeitzeugen im Bestand zu sichern. Die Freihaltezone ist Grün Stadt Zürich zur Planung eines naturnahen Parks (mit dem Namen: HR Giger Park) zu übertragen. Im Park sind geeignete Objekte von unserem Quartiermitbewohner und Oscarpreisträger H. R. Giger zu platzieren. Eine Parzelle ist für einen den Bedürfnissen angepasstes Schulhaus auszuscheiden.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Areal im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet, für das es „zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen“ gilt.
Die gemäss BZO geltende Gestaltungsplanpflicht bezweckt einen guten städtebaulichen Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen. Mit der vorliegenden Teilrevision BZO (Gestaltungspläne, Zonenplanänderung) wird die Schaffung eines neuen vielfältigen Quartiers sichergestellt, wie auch die Versorgung des Quartiers mit öffentlichen Infrastrukturen (Schulhaus, Freiräume/Quartierpark). Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität.

2.1 Allgemein

Antrag: Nachdem wir als unmittelbare Anlieger an das Gestaltungsplangebiet trotz mehrfacher Angebote im und nach dem Testplanungsverfahren in keiner Art aktiv einbezogen wurden, erwarten wir, dass unsere Anliegen ernsthaft angehört und wir in die Fortsetzung der Planung einbezogen werden. Zu diesem Zweck soll in einem parteiübergreifenden runden Tisch gemeinsam ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden, der breit und gut abgestützt ist.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Im Rahmen der Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse hat sich die Stadt für folgende konkrete Mitwirkungsmassnahmen entschieden: sie hat verschiedene Dialoggruppen angehört (Quartierverein, Gewerbeverein, Familiengartenverein, IG Grubenacker, Kontaktgruppe Leutschenbach), zusätzlich hat sie sich verschiedentlich mit einzelnen Dialoggruppen und Grundeigentümern während des Planungsprozesses ausgetauscht, sie hat zwei grosse Informationsveranstaltungen im Quartier durchgeführt (Abschluss Testplanung, Beginn öffentliche Auflage der Gestaltungspläne) und dabei das städtebauliche Konzept bzw. die Planung vorgestellt und Fragen beantwortet. Dies erfolgte ergänzend zur vorgeschriebenen Mitwirkung (Öffentliche Auflage), die während 60 Tagen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens stattgefunden hat. Während dieser Zeit konnte jedermann eine Einwendung machen. Im Rahmen der Bereinigung der öffentlichen Auflage wurde ein Runder Tisch unter Beteiligung zweier Stadträte durchgeführt. Mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg) - im Sinne eines übergeordneten Vertreters

der zukünftigen Bauträgerschaften - wurden während und nach der öffentlichen Auflage Besprechungen durchgeführt. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses (Wettbewerbe, Projektentwicklung) sind weitere Massnahmen für partizipative Prozesse vorgesehen bzw. z.T. bereits durchgeführt worden (Wettbewerb Quartierpark unter Einbezug von Quartiervertreterinnen und Quartiervertreter sowie wbg zürich). Im Weiteren ist vorgesehen, gemeinsam mit dem wbg zürich die Ausschreibungen der Baurechte vorzubereiten und durchzuführen.

3.1 Lärmschutz

- Antrag:** Es ist eine detaillierte Studie vorzulegen, welche die Lärmbelastung für das Gebiet zwischen Schärenmoos- und Eisfeldstrasse durch die verschiedenen Lärmquellen anhand von physischen Messungen illustriert. Auf berechnete Messungen ist zu verzichten. Es soll zwischen den verschiedenen Lärmarten (Strassen- und Schienenverkehrslärm, Fluglärm, Nachbarschaftslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm) unterschieden werden. Insbesondere sind die Schallreflexionen durch die geplanten Gebäudeoberflächen nachzuweisen bzw. die geplanten Massnahmen aufzuzeigen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Die Beurteilung der Lärmsituation für das bestehende Quartier Grubenacker ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplangebiets sind die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung mit Ausnahme des Strassenverkehrslärms entlang der Thurgauerstrasse eingehalten. Im Lärmgutachten werden Massnahmen zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte aufgezeigt. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahn- und Fluglärmemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2).

Dennoch wurde das Gutachten bezüglich Bahnlärm entsprechend ergänzt und der Nachweis erbracht, dass die Belastungsgrenzwerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden. Bezüglich Reflexionswirkung wurde eine detailliertere Betrachtung unter Einbezug der EMPA vorgenommen. In ihrer Reflexionsbetrachtung kommt die EMPA zum Schluss, dass sich die berechnete Reflexionswirkung sehr gut mit den Modellrechnungen der EMPA vergleichen lässt und deshalb keine anderweitigen rechnerischen Untersuchungen erforderlich sind. Die Berechnungen zeigen, dass an den kritischen Südostfassaden der untersuchten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Auch in Bezug auf die Grubenackerstrasse haben Untersuchungen gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrserschliessung direkt ab der Thurgauerstrasse erfährt die Grubenackerstrasse keinen Mehrverkehr bzw. keine zusätzliche Lärmbelastung. Das bestehende Quartier wird durch die geplanten Neubauten vom Strassenlärm der Thurgauerstrasse besser abgeschirmt.

3.2 Störfallvorsorge

- Antrag:** Die SBB ist zu verpflichten, auf die Durchfahrt von sämtlichen Güterkompositionen während der Nachtruhezeiten gem. APV zu verzichten. Die Durchfahrt von Güterkompositionen, welche Brennstoffe der Gefahrenklasse 3 (flüssige Brennstoffe) beinhalten, ist zu untersagen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Bahnbetrieb der SBB-Linie Zürich-Oerlikon – Glattbrugg ist nicht Bestandteil der Zonenplanänderung.

3.3 Motorisierter Individualverkehr

- Antrag:** Es ist ein Verkehrskonzept vorzustellen, welches den heutigen Strassen- und Parkplatzbestand sichert. Insbesondere sämtliche Parkplätze der blauen Zone sowie der 250er Parkplatz vis-à-vis Airgate. Auf dem Abbau sämtlicher Strassen und Parkplätze ist konsequent zu verzichten. Es ist eine Verkehrsflächen- bzw. Parkplatzbilanz zu erstellen. Ein besonderes Augenmerk ist auf das bestehende Fahrverbot im gesamten Perimeter zu richten; dieses ist weiterhin sicher zu stellen. Die Thurgauerstrasse soll weiterhin mit Tempo 60 km/h befahren werden. Velo und Fussgänger sind baulich zu trennen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Die Anträge sind nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Im Vorfeld der Testplanung und der Sondernutzungsplanung wurden «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14.12.2012). Die entsprechenden Resultate und Erkenntnisse sind mit dem Kanton besprochen worden. Das den Gestaltungsplänen zugrunde liegende Verkehrskonzept des Büros IBV Hüsler AG gibt detailliert Auskunft über das Erschliessungs- und Parkierungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.

Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung auch die Anordnung der Parkplätze der blauen Zone überprüft. Für die öffentliche Parkierungsanlage Eisfeld ist kein Ersatz vorgesehen. In den letzten Jahren wurde dafür der öffentliche Verkehr stark ausgebaut und für die Messe ein Parkhaus erstellt. Der Parkplatz Eisfeld wurde als temporäre Anlage bis zur Fertigstellung des Messeparkhauses installiert. Mit dem Gestaltungsplan können aus rechtlichen Gründen keine Verkehrs-Signalisationen festgelegt werden. In Bezug auf die Thurgauerstrasse hat der Stadtrat am 21. Juni 2017 entschieden, die Höchstgeschwindigkeit von 60 auf 50 km/h zu reduzieren.

3.4 Hochhäuser

Antrag: Es ist eine Schattenwurfsimulation zu erstellen, welche jede Tages- Nachtzeit zu jedem Tag/Woche/Monat ermöglicht. Die geplanten Bauhöhen sind gesamt- haft zu visieren bzw. auch z.B. mit Luftballonen 1:1 zu visualisieren. Der Ein- fluss ist unter dem Aspekt der Stromerzeugung durch PV-Anlagen darzulegen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanände- rung**

Stellung- nahme: Die Erstellung einer Schattenwurfsimulation ist nicht Gegenstand der Zonen- planänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der gesetzlich erforderliche Schatten- nachweis erbracht. Darüber hinaus wurde eine Simulation erstellt, die den Schattenverlauf über das ganze Jahr zeigt, um auch die arealinterne Beschat- tung zu überprüfen. Die Simulation ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Eine Überprüfung der Besonnung und Beschattung hat jedoch bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spä- tem Vormittag und spätem Nachmittag aufweisen. Mit der Reduktion um ein Vollgeschoss in den rückwärtigen Baubereichen C3, D3 und E3 wird die Be- lichtung der Höfe, aber auch die Beschattung der benachbarten Liegenschaf- ten, verbessert.

Eine Visierung der Gebäudehöhen vor Ort erfolgt mit dem Baugesuch (§ 311 PBG). Weiterführende Aspekte (Stromerzeugung durch PV-Anlagen) sind aus baurechtlicher Sicht nicht relevant.

3.5 Nachhaltige Entwicklung

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

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanände- rung**

Stellung- nahme: Die Energieversorgung des benachbarten Quartiers ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind in der Grundordnung der Stadt Zü- rich verankert und werden mit der Arealentwicklung Thurgauerstrasse entspre- chend berücksichtigt und in den Gestaltungsplänen stufengerecht umgesetzt.

3.6 Schützenhaus

Antrag: Das alte Schützenhaus (heute Materialdepot) an der Grubenackerstrasse ist in seiner Substanz inkl. Kastanienbaum zu erhalten und unter Schutz zu stellen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanände- rung**

Stellung- nahme: Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.

Hinweis:

Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Ein Erhalt des Schützenhauses ist mit dem

Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ jedoch möglich. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll geprüft werden, inwiefern ein Einbezug des Gebäudes sowie des Kastanienbaumes möglich ist. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt, Umbau oder Verlegung des Gebäudes geschaffen. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie).

3.7 Grundwasser

- Antrag:** Der Einfluss einer Überbauung auf den Grundwasserspiegel bzw. ein Einfluss auf die diversen Erdsonden in diesem Perimeter ist nachzuweisen.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“. Der Bericht Art. 47 RPV wird jedoch mit einem neuen Kapitel „Gewässerschutz“ ergänzt.
Das Areal Thurgauerstrasse wurde im Rahmen einer geologischen-geotechnischen Untersuchung im Jahr 2013 detailliert untersucht und dokumentiert. Dabei sind auch Sondierungen und Bohrungen vorgenommen worden.
Das AWEL wird im Rahmen der Baubewilligung allfällige erforderliche Massnahmen formulieren. Im Rahmen der Zonenplanänderung sind keine spezifischen Vorgaben erforderlich.

3.8 Städtebauliches Richtkonzept

- Antrag:** Es ist ein Modell, welches farblich und gestalterisch der geplanten Endfassung entspricht, in elektronischer wie in einem Massstabmodell, zu präsentieren.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.
*Hinweis:
Die konkrete Ausgestaltung der Fassaden wird mit der Durchführung von Architekturwettbewerben ermittelt werden.*

3.9 Wohn- und Gewerbeflächen

- Antrag:** Auf die Erstellung von subventionierten Wohnungen ist im gesamten Perimeter zu verzichten.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.
*Hinweis:
Die Erstellung subventionierter Wohnungen entspricht einer wohnpolitischen Zielsetzung des Stadtrats. Darüber hinaus fordert eine Mehrheit des Gemeinderats gemäss Postulat GR Nr. 2016/206 von Patrick Hadi Huber (SP) und Marco Denoth (SP) bei Bauprojekten von gemeinnützigen Bauträgern, bei denen eine Mehrausnutzung über die rechtsgültige BZO entsteht, einen Anteil an subventionierten Wohnungen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Zürich, einen Teil der Wohnungen zu subventionieren.*

3.10 Schule

- Antrag:** Auf eine Errichtung einer Schule ist an der Thurgauerstrasse zu verzichten. Diese ist im Leutschenpark zu realisieren.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Für die Erstellung einer neuen Schulanlage auf dem Areal Thurgauerstrasse hat der Gemeinderat im Jahr 2016 einen Projektierungskredit beschlossen. Bereits im Jahr 2012 hat die AL-Fraktion eine dringliche Motion für den Bau eines Schulhauses auf dem Areal eingereicht. Der Standort des Schulhauses auf dem Areal Thurgauerstrasse wurde bereits in früheren Planungsprozessen evaluiert (Kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach 1998-2000) und in nachfolgenden Planungsverfahren bestätigt (Testplanung Leutschenbach-Mitte 2009/10, Leitbild Leutschenbach 2012). Im Rahmen der Testplanung wurde der Standort unter Berücksichtigung der vielfältigen Rahmenbedingungen und politischen Vorgaben sorgfältig überprüft. Dabei hat sich der gewählte Standort bei allen drei Planungsteams als optimale städtebauliche Lösung durchgesetzt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Quartierpark stärkt das „Herz“ des neuen Quartierteils als Treffpunkt und Begegnungsort. Zudem gewährleistet der Standort den für eine Schulanlage erforderlichen Platz (Zuschnitt, Form und Abmessung des Baubereichs), erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen.

4.1 Lärmschutz

- Antrag:** Alle Bauträger werden verpflichtet schallschluckende Fassaden zu verwenden.
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand der Zonenplanänderung**
- Stellungnahme:** Der Antrag ist nicht Gegenstand der Zonenplanänderung „Thurgauerstrasse“.
- Hinweis:*
Die Hinweise betreffend der Verwendung von schall- und wärmeabsorbierenden Materialien bei der Gebäudehülle sowie dem Verzicht auf grossflächige Glasfassaden werden entgegengenommen. Die konkrete Ausgestaltung der Fassade bzw. eine generelle Verpflichtung zur Verwendung schallschluckender Fassaden ist jedoch weder Bestandteil der Zonenplanänderung noch Bestandteil des Gestaltungsplans. Die Materialisierung wird mit den Architekturwettbewerben bzw. der Projektierung entwickelt.

5.1 Grubenackerstrasse

- Antrag:** Bereits heute ist die Grubenackerstrasse funktionstüchtig. Es besteht kein Grund, die Strasse in die Bauzone zu verlegen. Dies hat einzig den Zweck, die Abstände zu den Neubauten zu verringern.
Antrag: Keine Umzonung der Grubenackerstrasse
- Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**
- Stellungnahme:** Die Zonenplanänderung ist notwendig, um das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Die rechtskräftige Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Richtkonzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie der Anpassung der Grundordnung werden

keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, einer Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen Überlappungen von Baubereichen aus den Gestaltungsplänen mit der Freihaltezone vermieden werden. Schliesslich soll die Schulanlage einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ in Form eines öffentlichen Quartierparks sichergestellt.
Die Zuweisung der Strasse zu einer Bauzone im Bereich des Quartierparks zieht keine Veränderung geltender Abstandsregelungen nach sich.

6.1 Allgemein

Antrag: Auf die Zonenplanänderung von W3 auf W4 ist zu verzichten.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Zonenplanänderung «Thugauerstrasse» beinhaltet keine Aufzonierung von einer W3 in eine W4. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird lediglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der gesamtstädtisch laufenden Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) eine systematische Anpassung der Bauzonen in der Stadt Zürich erfolgt. Im Gebiet Thurgauerstrasse/Grubenacker bedeutet dies: W2 → W3 und W3 → W4.