Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Beilage 4 zu STRB Nr. 159/2018

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

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Bericht zu den Einwendungen

Zürich, 19. Dezember 2017

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

Inhalt

1 Einleitung 3
1.1 Vorbemerkung 3
1.2 Öffentliche Auflage 3
2 Ergebnis öffentliche Auflage 4
2.1 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen 4
2.2 Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung 4
2.3 Berücksichtigung von Anliegen 5
2.4 Städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen 6
3 Zusammenstellung der Einwendungen 8
3.1 Standardeinwendung Verein IG Grubenacker 8
3.2 Sammeleinwendung 28
3.3 Einzeleinwendungen 34

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

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

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

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

1.2 Öffentliche Auflage

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

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

Während der Auflagefrist sind insgesamt 87 Einwendungen zu den Gestaltungsplänen und zur Zonenplanänderung eingegangen. 68 Einwendungen sind von Mitgliedern des Vereins IG Grubenacker als gleichlautende Standardeinwendung eingereicht worden. Als Ergänzung dazu haben 22 Mitglieder des Vereins zusätzlich eine Sammeleinwendung über eine Anwaltskanzlei eingereicht.

Die übrigen 18 Einwendungen stammen von Einzelpersonen (13), von Vereinen (2), von einem Verband (1), von einer Partei (1) sowie von einer Bau- und Wohngenossenschaft (1). Insgesamt beinhalten die Einwendungen zu den öffentlichen Gestaltungsplänen rund 210 Anträge.

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

Einwendungen, die berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind in Form von Änderungen der Vorschriften, der Pläne sowie der Planungsberichte eingeflossen.

2 Ergebnis öffentliche Auflage

2.1 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Einwendungen zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» betreffen diverse Themen.

Im Wesentlichen lassen sich folgende Punkte zusammenfassen:

- Richtplankonformität sei ungenügend
- Koordination mit der laufenden Teilrevision BZO sei ungenügend (BZO 2016: Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016)
- Aufteilung in zwei Gestaltungspläne sei unzweckmässig
- Sehr hohe Bebauungsdichte und dadurch starke Beschattung der Nachbarschaft und der Wohnhöfe
- Städtebauliche Einordnung sei ungenügend (Übergang zur Nachbarschaft)
- Hoher Anteil an Wohnungen in Hochhäusern (Einhaltung kantonale Wohnbauvorgaben in Frage gestellt)
- Mangelhafte Erschliessung (Berücksichtigung des motorisierten Individualverkehrs sei ungenügend)
- Schulhaus am falschen Standort (Forderung: Abtausch mit Baufeld C)
- Forderung nach mehr Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Wettbewerbe
- Forderung nach einem Erhalt der bestehenden Gebäude an der Grubenackerstrasse 78/80 und 84
- Berücksichtigung der Interessen der Nachbarschaft und der zukünftigen Bauträgerschaften sei ungenügend (Forderung: «Runder Tisch»)
- Gewichtung der öffentlichen Interessen sei ungenügend (Umweltschutz, Lärmschutz, Sicherheit, Verkehrsplanung, Städtebau)

2.2 Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung

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

Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 hat die Baudirektion den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse 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.

Zur Bereinigung einiger Anpassungen bei den Vorschriften sowie zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (insbesondere Anpassung der Planung an die geänderte kantonale 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 der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vorgenommen werden.

2.3 Berücksichtigung von Anliegen

Über die Berücksichtigung der einzelnen Einwendungen gibt das Kapitel 3 dieses Berichts Auskunft. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Berücksichtigung, eine Teil-Berücksichtigung oder eine Nicht-Berücksichtigung erfolgt ist.

Aufgrund der grossen Anzahl von Einwendungen sind nachfolgende Zusammenstellungen im Sinne einer groben Übersicht zu verstehen.

<u>Berücksichtigte oder teilweise berücksichtigte Anliegen:</u>

Verschiedene Anliegen konnten im Rahmen der Überprüfung des Gestaltungsplans berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt und in den weiteren Prozess aufgenommen werden. In der Hauptsache betrifft dies folgende Themen:

- Verbesserung städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen (vgl. Kapitel 2.4)
- Reduktion bauliche Dichte (Reduktion der höchstens zulässigen Geschossfläche um 2‘500 m^2 aufgrund der Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs)
- Erhöhung Gestaltungsspielraum (Teilweise Anpassung der Mantellinien; Aufhebung von Pflichtbaulinien)
- Verbesserung Belichtung Wohnhöfe (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe entlang der Grubenackerstrasse; Erhöhung des Gestaltungsspielraums in den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse)
- Ergänzung Lärmgutachten mit den Themen «Bahnlärm» und «Reflexionen»
- Erfüllung der Anforderungen gemäss geänderter kantonaler Lärmschutz-Vollzugspraxis
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen optionalen Erhalt der Bestandesbauten an der Grubenackerstrasse 78/80 und 84
- Durchführung «Runder Tisch» mit Stadträten und Vertreterinnen und Vertretern aus dem Quartier

Nicht berücksichtigte Anliegen:

Verschiedene Anliegen konnten aus diversen Gründen nicht berücksichtigt werden. Die Gründe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Anliegen betrifft Fragestellung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters
- Anliegen ist nicht stufengerecht (betrifft nicht die Ebene des Gestaltungsplans)
- Anliegen ohne Rechtsgrundlage
- Unzutreffende Behauptungen
- Vertretung benachbarter Partikularinteressen
- Zielkonflikte

2.4 Städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen

Der städtebauliche Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen bildete in den Einwendungen ein Hauptthema. Aus diesem Grund ist diesem Thema im Rahmen der Überarbeitung besonderes Augenmerk verliehen und sind die entsprechenden Festlegungen des Gestaltungsplans sorgfältig überprüft worden. Dabei ist auch erneut das Baukollegium der Stadt Zürich einbezogen und die explizite Frage der Einordnung bzw. der sorgfältigen Gestaltung des Übergangs besprochen worden.

Das Baukollegium der Stadt Zürich berät den Stadtrat und die Baubewilligungsbehörde in Fragen des Städtebaus und der Architektur. Bereits im Rahmen der Testplanung wurde das Baukollegium am 19. Juni 2015 konsultiert. Das Baukollegium attestiert dem städtebaulichen Konzept von Meili & Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG eine hohe Qualität und erachtet die sehr hohe Ausnützung des Areals aufgrund der guten Erschliessung als folgerichtig. Zudem weist das Konzept nach, dass der Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen städtebaulich gut bewerkstelligt werden kann.

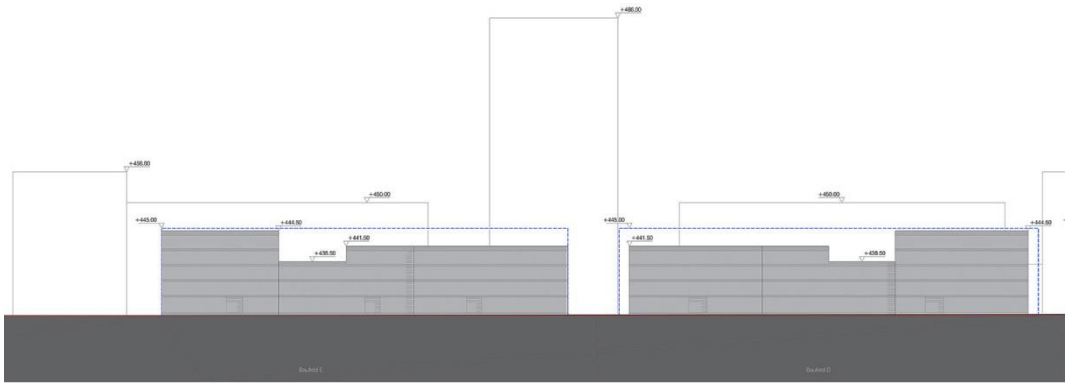
Die aufgrund der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs sowie die entsprechenden Festlegungen des Gestaltungsplans wurden dem Baukollegium am 19. Mai 2017 vorgestellt. Das Baukollegium erachtet die erfolgte Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem 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. Gleichzeitig besteht die Chance, dass eine zusammenhängende und dichte, neue Bebauung auf dem Areal entstehen kann, ohne das präzise Vermitteln zwischen den unterschiedlichen Massstäben des Quartiers und der unmittelbaren Nachbarschaft zu verlassen.

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 damit 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. Darüber hinaus werden mit der Herabsetzung der maximalen Höhenkote auch die kantonalen Vorgaben gemäss PBG § 279 Abs. 2 erfüllt (Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe).



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

3 Zusammenstellung der Einwendungen

Im vorliegenden Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge zum Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» behandelt.

Der Bericht erfolgt in anonymisierter Form.

3.1 Standardeinwendung Verein IG Grubenacker

1.	**Allgemein**
Antrag:	Der Gestaltungsplan ist vollumfänglich zurückzuweisen. Eventualiter ist der Gestaltungsplan gemäss untenstehenden Anträgen und Begründungen zu überarbeiten.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgezogen. Basierend auf den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurden die Festlegungen des Gestaltungsplans überprüft und z.T. überarbeitet. Über die Berücksichtigung einzelner Anträge gibt der Einwendungsbericht Auskunft.
2.	**Allgemein**
Antrag:	Den rund 200 Familiengartenpächtern auf dem Areal Grubenackerstrasse, welche durch die flächendeckende Überbauung ihr Zuhause verlieren, sind Ersatzareale anzubieten.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das Familiengartenareal Grubenacker befindet sich zum überwiegenden Teil in einer Bauzone. Es ist seit längerem bekannt, dass das Areal gemäss BZO überbaut werden wird. Für die Erstellung von Familiengärten gibt es keine Ersatzpflicht. *Hinweis:* *Im Rahmen der Teilrevision BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) hat der Gemeinderat für das 2.8 ha grosse Areal Froloch (Frohbühlstrasse) eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale).*
3.	**Allgemein**
Antrag:	Durch den Bau von 5 Hochhäusern sowie bis zu sechsstöckigen Häusern in W3-Zonen wird äusserst stark von der Grundordnung abgewichen, weshalb die Rechtmässigkeit des gesamten Gestaltungsplans zu verneinen ist.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Im Planungsgebiet werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine dichte Innenentwicklung geschaffen. Gemäss übergeordneten Planungsgrundlagen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV) eignet sich das Gebiet für eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus. In Art. 4 BZO sind konkrete Voraussetzungen, die mit der Entwicklung des Areals zu erfüllen sind, festgehalten. Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine zulässige Abweichung von der

Grundordnung dar. Die gemäss Gestaltungsplan zulässige Nutzweise (Wohnen, mässig störendes Gewerbe) entspricht der Grundordnung. Im Weiteren befindet sich das gesamte Gestaltungsplangebiet im Hochhausgebiet II der Stadt Zürich (bis 80 m). Sämtliche Hochhäuser sind entlang der Thurgauerstrasse angeordnet und befinden sich hauptsächlich in der Zentrumszone Z6.

4.	**Allgemein**
Antrag:	Der Öffentliche Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ und der Öffentliche Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ sind zu einem zusammenzufassen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Festsetzung von zwei separaten Gestaltungsplänen verletzt keine Vorschriften von RPG und PBG. Die beiden Gestaltungspläne sichern unabhängig voneinander eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Die Unterteilung hat zum Zweck, die Erfüllung öffentlicher Aufgaben vom Schicksal des benachbarten Gestaltungsplans unabhängig zu machen. Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung zu, in dem für das Schulhaus und den Quartierpark ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt werden kann. Die erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen sind im Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt. In Bezug auf die Vorzone Thurgauerstrasse werden die Voraussetzungen ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens mittels stadtinternen Vereinbarungen, Verträgen, Dienstbarkeiten o.ä. im Rahmen der Neuaufteilung der Landflächen gesichert. In Bezug auf die Grubenackerstrasse besteht keine Abhängigkeit. Die Instandstellung der Grubenackerstrasse erarbeitet das Tiefbauamt in einem separaten Strassenprojekt. Die Gestaltungspläne können unabhängig voneinander bestehen; sie sind unabhängig voneinander rechtmässig.

5.	**Allgemein**
Antrag:	Die Revision von BZO, Zonenplanänderung und die Genehmigung des Gestaltungsplans sind zeitlich klar hintereinander zu staffeln um die Planbeständigkeit zu wahren. Architekturwettbewerbe sind erst dann auszuschreiben, wenn die notwendigen Grundlagen formell in Kraft sind. Nur so kann die für ein so komplexes und umfangreiches Vorhaben zwingend notwendige Planbeständigkeit geschaffen werden.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Aus dem Gebot der Beständigkeit eines Nutzungsplans kann nicht abgeleitet werden, dass die Festsetzungen von BZO-Teilrevision 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) und öffentlich aufgelegenen Gestaltungsplänen inklusive Zonenplanänderung zeitlich zu staffeln sind (wie in der Einwendung verlangt). Die Handhabung der Architekturwettbewerbe ist weder Gegenstand der Nutzungsplanung noch des Mitwirkungsverfahrens. Der Zeitpunkt der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs berührt die Planbeständigkeit nicht.

6.	**Allgemein**
Antrag:	Der Gestaltungsplan ist gemäss den Vorgaben der massgebenden Richtpläne zu erstellen. Die vorhandene Freihaltezone ist in der bisherigen Grösse zu belassen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Baudirektion des Kantons Zürich hat im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Gestaltungsplan den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen entspricht. Ein besonderer Eintrag im kantonalen Richtplan ist nicht notwendig, da es sich nicht um eine Baute oder Anlage handelt, welche übergeordnete kantonale Interessen beinhaltet. Die Planung leistet einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und sichert eine hohe Siedlungsqualität. Die angestrebte Entwicklung des Areals ist mit der schematischen Zonierung gemäss BZO nicht möglich. Insbesondere muss die Grubenackerstrasse, die eine Erschliessungsfunktion beinhaltet, der Bauzone zugewiesen werden (heute Freihaltezone). Im Weiteren sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der Gestaltungspläne koordiniert und abgestimmt werden (Vermeidung von Überlappungen zwischen Freihaltezonen und Baubereichen). Da eine Freihaltezone mit einem Gestaltungsplan nicht in eine Bauzone überführt werden kann, muss der Zonenplan in einem separaten Verfahren - parallel zum Gestaltungsplanverfahren - angepasst werden. Die Fläche der bisherigen Freihaltezone wird mit dem Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ als öffentlicher Freiraum (Quartierpark) sichergestellt.

7.	**Allgemein**
Antrag:	Es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die geplanten Bauten auf dem Gestaltungsplangebiet wegen Erreichen der massgeblichen Parkplatzzahl von über 500 nach Nr. 11.4 des Anhangs der UVPV durchzuführen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor. Der Schwellenwert für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht überschritten. Die Überprüfung der Parkplatzberechnung hat die eingesetzten Werte bestätigt. Beim Parkplatz-Bedarf für die Turnhalle wird von einer Doppelnutzung ausgegangen, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen (Richtwerte für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung NORMALBEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).

8.	**Allgemein**
Antrag:	Die Auflage der Gestaltungspläne hat nach der geltenden BZO 91 zu erfolgen. Die BZO Revision 2014 ist noch nicht rechtskräftig.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Gestaltungspläne ermöglichen und gewährleisten eine zweckmässige Ordnung der Bodennutzung, unabhängig davon, ob die BZO 99 oder allenfalls später die BZO 2016 (Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. November 2016) in Kraft ist. Anpassungen des Zonenplans, die über die öffentlich aufgelegene Zonenplanänderung Thurgauerstrasse hinausgehen, sind nicht erforderlich. Die BZO 2016 sieht folgende systematischen Anpassungen der BZO im Gebiet Thurgauerstrasse/Grubenacker vor: W2 → W3 und W3 → W4.

9.	**Allgemein**
Antrag:	Der Gestaltungsplan ist gemäss den Vorschlägen des Vereins IG Grubenacker wie folgt grundsätzlich anzupassen (siehe Darstellungen in den Anhängen 1 und 2 zu diesem Formular). Die weiter unten dargestellten Einwendungen sind auch bei grundsätzlicher Anpassung gültig und sind sinngemäss umzusetzen. 1. Die Gebäude inklusive Untergeschosse entlang der Thurgauerstrasse im Bereich A, C-F werden um 8 Meter über die Vorzone und Vorfahrten verschoben. Dadurch entstehen grosszügige Arkaden entlang der Thurgauerstrasse. Das Gebäude im Bereich F, für das kein minimaler Wohnanteil vorgeschrieben ist (Kap. 4.2.2), wird dem Bereich E angefügt und an die Thurgauerstrasse verschoben. Entsprechend werden die Mantellinien und Pflichtbaulinien in den Baubereichen angepasst. 2. Die Gebäude entlang der Grubenackerstrasse werden im Bereich C-E um 4 Meter, mindestens aber 11 Meter von der Parzellengrenze weg, in Richtung Thurgauerstrasse verschoben mit fakultativer Arkadenbildung auf der Hofseite. Die Geschosszahl entlang der Grubenackerstrasse ist durchgehend auf maximal 4 Geschosse zu beschränken. Entsprechend sind die Mantellinien und Pflichtbaulinien in den Baubereichen anzupassen. 3. Die städtebauliche Situation ist den Strukturen der bestehenden Bauten anzupassen. Die Gebäuderiegel entlang der Grubenackerstrasse sind um 90° abzudrehen, so dass sie senkrecht an die Grubenackerstrasse stossen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorgängig wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen (u.a. Quartierverein, IG Grubenacker) erhoben und in die Aufgabenstellung integriert. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreter/-innen städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexperten/-innen Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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.
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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt.
Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus:

- 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

Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.
Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sichergestellt werden. Mit der geforderten Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt.
Die beantragten Anpassungen können nicht berücksichtigt werden, weil sie aus städtebaulicher Sicht nicht überzeugen bzw. das im Rahmen eines qualifizierten Planungsprozesses erarbeitete städtebauliche Richtkonzept ungerechtfertigt und wesentlich verändern würden.

10.	**Zweck (Art. 1)**
Antrag:	Art. 1 ist um einen Absatz zu ergänzen, der aussagt, wie die Mehrwertabgabe aus dem Gestaltungsplan von min. 20 Prozent gemäss RPG geregelt wird.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Regelung des planungsbedingten Vorteils ist nach geltendem kantonalem Recht nicht Gegenstand von nutzungsplanerischen Vorschriften. Eine allfällige Festsetzung der Mehrwertabgabe würde gemäss Vernehmlassungsentwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (Fassung vom 25.5.2016) in einem separaten Verfahren erfolgen.

11.	**Zweck (Art. 1)**
Antrag:	Aufnehmen von zwei zusätzlichen Absätzen mit folgendem Wortlaut: Abs. 4: Der Gestaltungsplan stellt eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung im ganzen Gebiet zwischen Thurgauerstrasse – Bahnlinie – Schärenmoos- und Eisfeldstrasse sicher und trägt den gewachsenen Strukturen in jeder Hinsicht angemessen Rechnung. Abs. 5: Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für zukunftsausgerichtete Wohnformen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan kann nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereichs formulieren. Das Gebiet entlang der Bahnlinie ist gemäss Gestaltungsplanpflichtperimeter in der BZO nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Die Festlegungen eines öffentlichen Gestaltungsplans müssen sich an den gemäss kantonalem Baugesetz (PBG) geltenden Rahmen halten. Für die Verwendung des Begriffs „zukunftsgerichtete Wohnformen“ besteht keine gesetzliche Grundlage. Die Stadt beabsichtigt jedoch, gemeinsam mit den Baurechtsnehmenden moderne und zukunftsgerichtete Wohnformen zu realisieren. Entsprechende Absichten werden im Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.
12.	**Zweck (Art. 1 Abs. 2, Bst. c und Art. 33)**
Antrag:	Ergänzen um den kursiven Teil: *wird auf dem Areal selbst und den angrenzenden Parzellen eine Entwicklung sichergestellt,* die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Art. 2ter GO) orientiert.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan kann nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereichs formulieren. Der Antrag ist gegenstandslos. *Hinweis:* *Die Arealentwicklung erfolgt nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft und entspricht damit den Vorgaben der Gemeindeordnung. Entsprechende Zielsetzungen und Anforderungen wurden bereits im Rahmen der Testplanung definiert. Um den Ansprüchen an eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht zu werden, werden energetische und ökologische Anforderungen in den Gestaltungsplänen formuliert sowie die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen geschaffen.*
13.	**Geltendes Recht (Art. 3)**
Antrag:	Abs. 2 ergänzen um den kursiven Teil: *Die Parzellen SE5950 und SE3723 dürfen durch den Gestaltungsplan keine Nachteile erfahren.*
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Mit dem Gestaltungsplan entstehen für die erwähnten Parzellen keine Nachteile. Gemäss Art. 3 Abs. 2 der Vorschriften kommt für die erwähnten Parzellen weiterhin die BZO zur Anwendung. Die beantragte Formulierung ist zu unbestimmt; sie verletzt den Grundsatz der genügenden Bestimmtheit einer Bauvorschrift.

14.	**Wohnanteil (Art. 5)**
Antrag:	Abändern wie folgt: Pro Teilgebiet C-E ist ein minimaler Wohnanteil von 75 Prozent einzuhalten. Für das Teilgebiet F ist ein minimaler Wohnanteil von 50 Prozent einzuhalten. Für das Teilgebiet A ist kein Wohnanteil festgelegt.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität wird der minimale Wohnanteil bei 60 Prozent angesetzt. Dies entspricht in etwa der Vorgabe aus der Grundordnung (90 % in der Wohnzone, 0 % in der Zentrumszone). Im Teilgebiet ist die Erstellung eines Alterszentrums sowie die Erstellung von Alterswohnungen beabsichtigt, weshalb ein Verzicht auf die Festlegung eines Wohnanteils nicht sinnvoll erscheint. Zudem handelt es sich beim Teilgebiet A um ein einzelnes Hochhaus, weshalb eine reine Gewerbenutzung nicht zweckmässig ist. Hingegen soll beim Teilgebiet F die Option einer reinen Gewerbenutzung ermöglicht werden. Insgesamt soll über das ganze Areal eine Mischnutzung gewährleistet werden. In den Teilgebieten A und C-E wird deshalb ein maximal zulässiger Wohnanteil von 87.5 Prozent festgelegt.
15.	**Baubereiche mit Mantellinien (Art. 6)**
Antrag:	Ergänzen um einen zusätzlichen Absatz: Abs. 4: Die Baubereiche A2, C3, D3, E3 und F haben die Grenzabstandvorgaben nach Art. 14 BZO (Mehrlängenzuschlag ab 12 Meter Gebäudelänge) einzuhalten. Die aufbauenden Dokumente wie z.B. Situationsplan, Bericht sind entsprechend anzupassen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang von der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse zu den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Dabei sind verschiedene Anpassungen zugunsten eines besseren Übergangs vorgenommen worden (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe, teilweise Rückversetzung der Fassaden, Differenzierung der Gebäudehöhen). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 14 BZO findet gegenüber öffentlichen Strassen keine Anwendung. Es darf auf die Verkehrsbaulinie gebaut werden.

16.	**Baubereiche mit Mantellinien (Art. 6)**
Antrag:	Anpassung der Mantellinie des Gestaltungsplans auf die heute rechtsgültigen BZO 91 Vorschriften.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung stellte die Baudirektion des Kantons Zürich fest, dass ein städtebauliches Konzept vorliegt, das dem Ort gerecht wird und auf die den Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Mit dem Gestaltungsplan wird das städtebauliche Konzept nutzungsplanerisch umgesetzt und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung bei einer hohen baulichen Dichte sichergestellt. Dabei darf mit Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83).
17.	**Passerelle (Art. 7), Erschliessung (Art. 25 ff.)**
Antrag:	Das GP-Gebiet ist ungenügend erschlossen. Es bedarf eines durchdachten Erschliessungskonzepts, welches neben „Velo“ und „2000-Watt-Gesellschaft" auch den nach wie vor gewichtigen motorisierten Individualverkehr miteinschliesst. In diesem Konzept sind insbesondere mit einer verbindlichen Umsetzungsplanung festzulegen und in Art. 7 und 25 ff. festzuhalten: 1. Der Zugang zur Thurgauerstrasse aus dem bestehenden Quartier via die Eisfeldstrasse (analog heute Einbahnverkehr Quartier auswärts); 2. Die Fussgängerunterführung nach Seebach auf der Höhe der neuen Freihaltezone; 3. Die Verlängerung der Grubenackerstrasse in Richtung Glattalstrasse (als Ersatz für die heutige, äusserst gefährliche Einmündung der Schärenmoosstrasse in die Thurgauerstrasse) 4. Ein Übergang über die Thurgauerstrasse (z.B. Passerelle; wie im vorliegenden Bericht als einzige Massnahme aufgeführt), sofern zuerst eine planungsrechtliche Grundlage ausgearbeitet würde.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Grundlagen für den motorisierten Verkehr inkl. Nachweis der Verkehrsmengen sind im „Verkehrskonzept Thurgauerstrasse West, IBV Hüsler AG“ enthalten (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV: Weitere Grundlagen). Die Erschliessung der Areale wird für den motorisierten Verkehr über die beiden Vorzonen

entlang der Thurgauerstrasse sichergestellt. Das Erschliessungskonzept und die Anbindung an die gemäss Richtplan übergeordnet klassierte Thurgauerstrasse sind mit der zuständigen kantonalen Fachstelle abgesprochen.
Mit den Festlegungen in den Gestaltungsplänen wird das Verkehrsregime der Strassen ausserhalb der Perimeter nicht verändert. Für die Grubenacker- und 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. Der Ausbau entlang der Grubenackerstrasse erfolgt zu Lasten der Parzellen des Gestaltungsplans. Eine Verlängerung der Grubenackerstrasse bis zur Glattalstrasse ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die Zuständigkeit für die im kantonalen Richtplan eingetragene Verkehrsverbindung liegt beim Kanton Zürich.
Die Feineschliessung für zu Fuss gehende und Velofahrende ist mit den bestehenden Verbindungen sowie den im Gestaltungsplan vorgesehenen arealinternen Wegverbindungen sichergestellt. Bei der Passerelle über die Thurgauerstrasse und der Verbindung nach Seebach handelt es sich um übergeordnete Anlagen, welche für die hinreichende Feinerschliessung des Gestaltungsplangebiets nicht zwingend erforderlich sind. Querungsmöglichkeiten über die Thurgauerstrasse bestehen bereits heute à Niveau; die Fussgängerunterführung nach Seebach ist im Richtplan enthalten und mit Baulinien gesichert. Für deren Umsetzung wird ein separates Strassenprojekt erarbeitet.

18.	**Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 9)**
Antrag:	Art. 9 ergänzen um den kursiven Teil: Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig*, sofern die Höhenkoten gemäss Art. 10 des Gestaltungsplans sowie Art. 10 der BZO eingehalten werden*. Geringfügige Terrainveränderungen sind erlaubt.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die in Art. 10 Abs. 1 der Vorschriften festgelegten maximalen Höhenkoten sind abschliessend. Die Höhenkoten können durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht verändert werden, weshalb eine Erwähnung in Art. 9 nicht notwendig ist. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gemäss Art. 19 Abs. 1 dahingehend gestaltet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

19.	**Grundmasse (Art. 10)**
Antrag:	Die Ausnützung ist so festzulegen, dass sie zonenkonform ist.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur

Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung stellte die Baudirektion des Kantons Zürich fest, dass ein städtebauliches Konzept vorliegt, das dem Ort gerecht wird und auf die den Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte.

20.	**Grundmasse (Art. 10)**
Antrag:	Die Geschossflächen in der Tabelle gibt nur die Geschossfläche pro Teilgebiet an und die Flächen für die Gebäude C3, D3 und E3. Antrag: Die Berechnungsgrundlage der Geschossflächen ist anhand der Zonenplanänderung pro Teilgebiet zu belegen. Die max. Höhenkoten der Baubereiche C3, D3 und E3 sind auf 439 m ü.M. wie im Baubereich A2 zu begrenzen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Festlegung der Geschossflächen in den einzelnen Teilgebieten sowie die maximalen Höhenkoten basieren auf dem städtebaulichen Richtkonzept, das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitetet wurde und eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht. Mit dem Gestaltungsplan wird das städtebauliche Konzept nutzungsplanerisch umgesetzt und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung bei einer hohen baulichen Dichte sichergestellt. Eine Zuordnung der Geschossflächen anhand des Zonenplans ist nicht zweckmässig.

21.	**Grundmasse (Art. 10)**
Antrag:	Abs. 2 ist zu ergänzen um den kursiven Teil: 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. *Durch das anrechnen des Untergeschosses darf die Ausnutzung nicht erhöht werden.*
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Ausnützung sowie die Anrechenbarkeit unterirdischer Geschossflächen ist in Art. 10 Abs. 1 und 2 ausreichend und abschliessend geregelt.

22.	**Grundmasse (Art. 10), Ökologischer Ausgleich (Art. 35)**
Antrag:	Art. 10, Abs. 4, Bst. b: streichen In Art. 35, Abs. 2 die Begehbarkeit streichen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Nutzung der Dachflächen ist aus baurechtlicher Sicht unabhängig von der Berücksichtigung des Antrags immer möglich. Der Gestaltungsplan formuliert gegenüber der Grundordnung keine weitergehenden Rechte. Im Weiteren sollen im Rahmen der Projektierung die unterschiedlichen Interessen (Solarstromproduktion, Retention, Dachbegrünung, ökologischer Ausgleich, Nutzung als Terrasse) abgewogen und auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bauträgerschaften bzw. Nutzerinnen und Nutzer abgestimmt werden.

23.	**Geschosszahl (Art. 11)**
Antrag:	Abändern wie folgt: Abs. 1 Die Geschosszahl richtet sich nach der BZO (Art. 13). Abs. 3 Dachgeschosse sind nicht erlaubt und auch nicht als Vollgeschosse auszubilden.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen. Die Gestaltungsplanfestlegungen in Bezug auf die Grundmasse (Baubereiche, Höhe, Geschosszahl, Geschossfläche etc.) sind abschliessend, weshalb keine weiterführenden Vorgaben erforderlich sind. Dachgeschosse sind gemäss Gestaltungsplan-Vorschriften nicht erlaubt.
24.	**Bauweise (Art. 12)**
Antrag:	Ergänzen um den kursiven Teil: Die geschlossene Bauweise entlang der Thurgauerstrasse ist zulässig. *Entlang der Grubenackerstrasse ist die geschlossene Bauweise nicht zulässig.*
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Als geschlossen gilt eine Überbauung, bei welcher die Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder an eine Grundstücksgrenze gestellt sind (§ 31, Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung). Diese Möglichkeit zum Grenzbau soll auch entlang der Grubenackerstrasse bestehen. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Dabei sind verschiedene Anpassungen zugunsten eines besseren Übergangs vorgenommen worden (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe, teilweise Rückversetzung der Fassaden, Differenzierung der Gebäudehöhen). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.
25.	**Hochhäuser (Art. 13)**
Antrag:	1. Der Artikel 13 ist so anzupassen, dass die Vorgaben nach § 284 Abs. 1, 2 und 4 PBG und die Vorgaben und Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten vom November 2001 erfüllt sind. 2. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der Schattenwurf der Überbauung auf dem Areal Thurgauerstrasse inklusive der bereits bestehenden und bewilligten, durch Hochbauten bedingten Schattenwurfes auf die benachbarten Parzellen die vorgegebenen 2 h nicht überschreitet. 3. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die reduzierte Wohnhygiene aufgrund der arealinternen Verschattung trotzdem genügend Mietzinsertrag für einen wirtschaftlichen Betrieb der Überbauung ermöglicht.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme:

1. Die Vorgaben nach § 284 PBG und die Vorgaben aus dem Hochhausleitbild der Stadt Zürich werden erfüllt. Das Baukollegium spricht dem städtebaulichen Konzept eine hohe Qualität zu. Diese Qualität wird massgeblich durch die Rhythmisierung der Bebauung entlang der Thurgauerstrasse mit den vorgeschlagenen Hochhäusern unterschiedlicher Höhe erzeugt. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Hochhäuser führen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV).
2. Für die rechtliche Beurteilung einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf gemäss § 30 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung sind bestehende oder bewilligte Hochhäuser in der Nachbarschaft nicht zu berücksichtigen. Diese Hochhäuser erbringen je für sich selbst den gesetzlich erforderlichen Schattennachweis. Ein Schattennachweis ist nur für Hochhäuser zu erbringen (Gebäude ab 25 m Höhe).
3. Die arealinterne Verschattung durch Hochhäuser wurde untersucht. Es hat sich gezeigt, dass die Hochhäuser die nördlich angrenzenden Fassaden nicht wesentlich mehr beeinträchtigen, als eine Überbauung nach Regelbauweise. Die detaillierten gesetzlichen Anforderungen bezüglich Wohnhygiene werden nach Vorliegen der definitiven Projekte, basierend auf der konkreten Nutzungsverteilung sowie Raum- und Grundrissaufteilung, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

26.	**Zusammenbauen (Art. 14)**
Antrag:	Die Vorgabe ist auf die Bereiche zwischen den Baubereichen A2/A1, C2/C1, D2/D1 und E2/E1 zu begrenzen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Verbindung der Gebäudezeilen zwischen Thurgauer- und Grubenackerstrasse mit sog. „Bügelbauten“ bildet ein zentrales Element des städtebaulichen Richtkonzepts. Mit den Bügelbauten werden Raumabfolgen sowie drei unterschiedlich nutzbare Wohnhöfen entlang der Promenade erzeugt. Die genauen Abmessungen der Bügelbauten sind im Rahmen der Projektierung zu entwickeln, der Gestaltungsplan definiert keine exakte Vorgabe.

27.	**Gestaltung (Art. 19)**
Antrag:	Ergänzen mit einem zusätzlichen Absatz: Die Umgebungsgestaltung der Teilgebiete A und C-F ist ebenso sorgfältig mit derjenigen des Bereiches B Schulhaus/Park abzustimmen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das den Gestaltungsplänen zugrundeliegende Richtkonzept bildet ein zusammenhängendes Konzept. Aus diesem Grund sind die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut zu gestalten. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark werden die übergeordneten Freiräume (Vorzone Thurgauerstrasse, innere Promenade) konzeptionell in die Bearbeitung miteinbezogen. Die einzelnen Schnittstellen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren und konkretisieren.

28.	**Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 21)**
Antrag:	Abs. 4 ist ergänzen um den kursiven Teil: Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse *sowie bestehende grosse Bäume innerhalb des Gestaltungsperimeters* sind soweit als möglich zu erhalten.

Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Im Gestaltungsplan sind Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel Stadtklima und Kapitel Freiraum). Im Rahmen des Baubewilligungsprozesses kann dort, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünflächen erhalten oder hergerichtet werden (§ 238 Abs. 3 PBG). Der Bestand und der Ersatz von Bäumen werden in der Planungsphase Projektierung/Bewilligung abgefragt und beurteilt. Sie sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.
29.	**Vorzone Grubenackerstrasse (Art. neu, Situationsplan)**
Antrag:	Der Plan ist mit einer Vorzone Grubenackerstrasse zu ergänzen. Ebenso ist Kapitel D des Berichts mit einem Artikel zu ergänzen, welcher die Gestaltung der Vorzone zur Grubenackerstrasse wie folgt regelt: Art. neu Abs. 1: Die im Plan bezeichnete Vorzone Grubenackerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Mischverkehrsfläche zur Erschliessung der benachbarten Parzellen, Parkierung und Anlieferung, sowie als Fuss- und Velowegverbindung. Abs. 2: Die Vorzone hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Ein angemessener Anteil ist zu begrünen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Grubenackerstrasse ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters, weshalb der Gestaltungsplankann keine entsprechenden Festlegungen formulieren kann.
30.	**Wohnhöfe (Art. 22)**
Antrag:	Abs. 1 ist wie folgt abzuändern: Die Wohnhöfe sind öffentlich zugänglich, dienen der gesamten Wohnbevölkerung der Thurgauerstrasse West und dem Grubenackerquartier.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Wohnhöfe für die Öffentlichkeit ist über die Promenade sichergestellt. Die Höfe selbst sollen vorwiegend der Bewohnerschaft dienen. Hingegen ist der Quartierpark als öffentlicher Freiraum für die Bevölkerung des Quartiers vorgesehen.
31.	**Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 24)**
Antrag:	Art. 24 Abs. 1 ist um den kursiven Teil zu ergänzen: Die Gestaltung der Vorzone *entlang der Thurgauerstrasse, der Grubenackerstrasse* und der Promenade (…)
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Grubenackerstrasse ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters, weshalb der Gestaltungsplankann keine entsprechenden Festlegungen formulieren kann. Die Gestaltung der Gebäudevorbereiche entlang der Grubenackerstrasse erfolgt im Rahmen der Wettbewerbe für die Teilgebiete A und C-F.

32.	**Übergeordnetes Gestaltungskonzept (Art. 24)**
Antrag:	Art. 24 Abs. 3 ist um den kursiven Teil zu ergänzen: Die konkrete Gestaltung der Vorzone *entlang der Thurgauerstrasse und der Grubenackerstrasse* im unmittelbaren Übergang zu den Baubereichen (…)
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Grubenackerstrasse ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters, weshalb der Gestaltungsplankann keine entsprechenden Festlegungen formulieren kann. Die Gestaltung der Gebäudevorbereiche entlang der Grubenackerstrasse erfolgt im Rahmen der Wettbewerbe für die Teilgebiete A und C-F.
33.	**Motorisierter Individualverkehr (Art. neu)**
Antrag:	Der Gestaltungsplan und das Kapitel E des zugehörigen Berichts sind um einen Artikel betreffend Grubenackerstrasse zu ergänzen: Art. neu Abs. 1: Die Grubenackerstrasse wird gemäss den gültigen Vorschriften ausgebaut. Dieser Ausbau erfolgt nicht zu Lasten der privaten Eigentümer. Abs. 2: Die bestehende Beschränkung „Zubringerdienst gestattet“ wird beibehalten. Abs. 3: Die Grubenackerstrasse ist durchgehend befahrbar (30er Zone). Im Bereich des neuen Parks und im Bereich der Liegenschaft SE5950 soll eine Begegnungszone (max. Tempo 20) sein.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“, weshalb für die Strasse keine Festlegungen gemacht werden können. Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. Der Ausbau entlang der Grubenackerstrasse erfolgt zu Lasten der Parzellen des Gestaltungsplans. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung auch die Anordnung der Parkplätze der blauen Zone überprüft. Eine Änderung des bestehenden Verkehrsregimes Tempo 30 auf der Grubenackerstrasse ist nicht vorgesehen. Im Abschnitt der Grubenackerstrasse, welcher durch den Quartierpark führt, ist eine Begegnungszone denkbar und soll im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark geprüft werden.
34.	**Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 27)**
Antrag:	Abs. 2: Für die Berechnung der Maximalanzahl Parkplätze ist von mind. 511 auszugehen. Abs. 3 ist wie folgt abzuändern: Die Parkplätze (Auto- und Veloabstellplätze) sind im Gestaltungsplanperimeter zu planen, sodass kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr erzeugt wird.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen

eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum.
Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor. Der Schwellenwert für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht überschritten.
Die Überprüfung der Parkplatzberechnung hat die eingesetzten Werte bestätigt. Beim Parkplatz-Bedarf für die Turnhalle wird von einer Doppelnutzung ausgegangen, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen (Richtwerte für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung NORMALBEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).
Mit der Absicht, bestehende Parkplätze in der in unmittelbarer Nähe gelegenen Tiefgarage des Airgate-Gebäudes mit zu benutzen, wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt.

35.	**Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 27)**
Antrag:	Einfügen eines neuen Absatzes. Abs. neu: Das Parkplatz- und das Erschliessungskonzept dürfen nicht zur Aufhebung der „blauen Zone Parkplätze“ entlang der Grubenackerstrasse in den Bereichen A-F führen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“, weshalb für die Strasse keine Festlegungen gemacht werden können. Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung auch die Anordnung der Parkplätze der blauen Zone überprüft.

36.	**Reduktion Parkplatzbedarf (Art. 28)**
Antrag:	Auf Art. 28 ist gänzlich zu verzichten.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Möglichkeit zur Reduktion der Pflichtparkplatzzahl für autoarme Nutzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Der Gestaltungsplan stützt sich dabei auf die geltende Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (Art. 8 Abs. 5) und trifft keine weitergehenden Festlegungen.

37.	**Lärmschutz (Art. 32)**
Antrag:	Der Gestaltungsplan sei so zu überarbeiten, dass die Lärmschutzvorgaben des Bundesumweltrechts eingehalten werden. 1. Es ist ein Lärmgutachten einzuholen, welches auf die aktuell geltende Höchstfahrgeschwindigkeit von 60 km/h auf der Thurgauerstrasse auszurichtet ist. 2. Es ist ein Lärmgutachten einzuholen, welches neben dem Strassenlärm auch den Bahnlärm sowie die Bahnlärmreflektion berücksichtigt. 3. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die bestehenden Gebäude (Empfindlichkeitsstufe 2) zwischen Grubenackerstrasse und Bahnlinie durch die neue Überbauung mittelbar keinem zusätzlichen Bahn- und Strassenlärm

(Immissionsgrenzwerte-IGW) durch Reflexion an den neuen Bauten ausgesetzt werden.

4. Es ist mit den Planungswerten nach USG und LSV zu rechnen. Es ist darzulegen, welche baulichen Massnahmen im Einzelfall zu einer Reduktion der massiv überschrittenen Planungswerten führen soll.
5. Die Baustellenzufahrten im ganzen Gestaltungsplanperimeter haben über die Thurgauerstrasse zu erfolgen.

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme:

1. Gemäss Entscheid des Stadtrats vom 21. Juni 2017 wird die Höchstgeschwindigkeit auf der Thurgauerstrasse von 60 auf 50 km/h reduziert, weshalb eine Ergänzung des Lärmgutachtens obsolet ist.

2./3. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten ergänzt und der Nachweis erbracht, dass die Belastungsgrenzwerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden. Bezüglich Reflexionswirkung wurde eine detailliertere Betrachtung unter Einbezug der EMPA vorgenommen. In ihrer Reflexionsbetrachtung kommt die EMPA zum Schluss, dass sich die berechnete Reflexionswirkung sehr gut mit den Modellrechnungen der EMPA vergleichen lässt und deshalb keine anderweitigen rechnerischen Untersuchungen erforderlich sind. Die Berechnungen zeigen, dass an den kritischen Südostfassaden der untersuchten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Auch in Bezug auf die Grubenackerstrasse haben Untersuchungen gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrserschliessung direkt ab der Thurgauerstrasse erfährt die Grubenackerstrasse keinen Mehrverkehr bzw. keine zusätzliche Lärmbelastung. Das bestehende Quartier wird durch die geplanten Neubauten vom Strassenlärm der Thurgauerstrasse besser abgeschirmt.

4. Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte.
5. Für Aussagen zur Baustellenerschliessung ist der Zeitpunkt noch zu früh. Diese hängt von verschiedenen Rahmenbedingungen ab. Grundsätzlich soll die Baustellenerschliessung soweit möglich über die Vorzone Thurgauerstrasse erfolgen.

38. Energie (Art. 33)

Antrag: Der Art. 33 ist mit den Vorgaben des Kantons zu Bauvorhaben unter dem mittleren Grundwasserspiegel und in Grundwasser-Schutzzonen zu ergänzen. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Ausnahmen für die Bauten in der Schutzzone und unter dem mittleren Grundwasserspiegel vom Kanton bewilligungsfähig sind und dass die zu treffenden besonderen hydrogeologischen Vorkehrungen das Gebot der Wirtschaftlichkeit erfüllen.
Zudem sind bei Grundwasserabsenkungen die Rissprotokolle aller Gebäude bis zum Bahndamm zu erstellen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Das Areal Thurgauerstrasse wurde im Rahmen einer geologischen-geotechnischen Untersuchung im Jahr 2013 detailliert untersucht und dokumentiert. Dabei sind auch Sondierungen und Bohrungen vorgenommen worden.

	Das AWEL wird im Rahmen der Baubewilligung allfällige erforderliche Massnahmen formulieren. Im Gestaltungsplan sind keine spezifischen Vorgaben zu berücksichtigen. Die Sicherstellung des Istzustands (Rissprotokolle) gehört zum Standardvorgehen der Stadt Zürich bei Bauvorhaben und wird zu gegebenem Zeitpunkt in die Wege geleitet. Im Gestaltungsplan sind keine Vorgaben zu berücksichtigen.
39.	**Energie (Art. 33)**
Antrag:	Eine Berechnung der Mehrbeschattung der bereits bestehenden Solaranlagen ist nachzureichen. Die Eigentümer sollen einen finanziellen Ausgleich für höhere Heizkosten sowie die die dauernde Minderleistung der Solaranlagen und allenfalls Umrüstung auf alternative Energien erhalten.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Für Ausgleichsleistungen fehlt die gesetzliche Grundlage.
40.	**Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 35)**
Antrag:	Im vorliegenden Gestaltungsplan ist konkret nachzuweisen, wie der Art. 35 umgesetzt wird: Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Natur- und Heimatschutzgesetzes und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 des Planungs- und Baugesetzes zu optimieren. Insbesondere ist nachzuweisen, wie der Lebensraum von schützenswerten Tieren (z.B. Igel, Greifvögel, Stadtfüchse) erhalten und wie der gewachsene Baumbestand erhalten oder ersetzt wird.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der konkrete Nachweis, wie die Vorschrift zum ökologischen Ausgleich umgesetzt wird, muss erst im Rahmen der Bauprojekte erbracht werden. Im Gestaltungsplan werden lediglich die baurechtlichen Bestimmungen festgehalten. Weitergehende Hinweise sind im Bericht nach Art. 47 RPV enthalten.
41.	**Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 35)**
Antrag:	Der bestehende Grossbaumbestand in den Gebieten A bis F ist zu dokumentieren. Für die Stadt Zürich als Eigentümerin, sollen die gleichen Auflagen gelten, wie für private Eigentümer.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Im Gestaltungsplan sind Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel Stadtklima und Kapitel Freiraum). Im Rahmen des Baubewilligungsprozesses kann dort, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünflächen erhalten oder hergerichtet werden (§ 238 Abs. 3 PBG). Der Bestand und der Ersatz von Bäumen werden in der Planungsphase Projektierung/Bewilligung abgefragt und beurteilt. Sie sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

42.	**Wohn- und Gewerbeflächen (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 1.3.1)**
Antrag:	Die Vergabe an ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger ist zu ergänzen mit der Möglichkeit, andere preisgünstige Wohn- und Gewerbebauträger zu berücksichtigen, falls diese ein überzeugendes Konzept vorlegen.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Bericht wird entsprechend angepasst.
43.	**Quartier Grubenacker (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.2.4)**
Antrag:	Der dritte Absatz ist entweder wegzulassen oder mit einem belastbaren Befragungsergebnis zu unterlegen.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Bericht wird entsprechend angepasst.
44.	**Übergeordnete Planungsgrundlagen (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.3.4)**
Antrag:	Das Kapitel ist mit dem MIV zu ergänzen.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Im erwähnten Kapitel des Berichts nach Art. 47 wird erläutert, dass der kommunale Verkehrsplan MIV im Umfeld des Gestaltungsplans keine Festlegungen enthält. Zur besseren Verständlichkeit wird das Kapitel mit einem entsprechenden Ausschnitt des Verkehrsplans ergänzt. Anpassungen am Verkehrsregime der bestehenden Strassen im Quartier sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.
45.	**Parkierungskonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.5.4)**
Antrag:	Die Parkplatzstandorte sind nochmal zu überarbeiten und innerhalb des Gestaltungsplanperimeters festzulegen. Die freie Kapazität im Airgate-Parking ist primär für die Region Thurgauerstrasse Ost zu nutzen um nicht noch mehr Verkehr auf die Thurgauerstrasse zu verursachen (2000 Watt Vorgabe).
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Gemäss Art. 7 Abs. 7 der Parkplatzverordnung ist es zulässig, Pflichtparkplätze innerhalb eines Umkreises von 300 m nachzuweisen. Im Rahmen des Verkehrskonzepts wurde die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.
46.	**Entwässerung (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.5.8)**
Antrag:	Es ist zu prüfen ob Regenwasser-Nutzungsanlagen ökologisch und ökonomisch sinnvoll sind.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Zur Sicherstellung eines den Vorgaben von Entsorgung + Recycling Zürich entsprechenden Versickerungskonzepts wurde parallel zur Gestaltungsplanerarbeitung ein Flächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet die Ermittlung der anfallenden Regenwassermengen und der resultierenden

	Abflüsse, die Festlegung der Art der Entwässerung für alle Flächen sowie die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, einen möglichst grossen Teil der Flächen vor Ort durch lokale Versickerung zu entwässern. Im Gestaltungsplan werden diesbezüglich stufengerechte Festlegungen getroffen (z.B. Anteil unversiegelte Fläche je Teilgebiet).
47.	**Altlasten (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.6.8)**
Antrag:	Es ist aufzuzeigen, wie die Beseitigung des belasteten Materials und der Altlasten (sanierungsbedürftiges Material) die ökologische und ökonomische Bebaubarkeit des gesamten Areals beeinflusst. Ein Gutachten über die Belastung auf dem ganzen Areal ist zu erbringen und dem Gestaltungsplan beizulegen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Altlastenentsorgung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Ein Konzept für die Rückbau- und Aushubarbeiten sowie die Entsorgung der Altlasten ist spätestens mit der Einreichung des Baugesuchs beim AWEL einzureichen. Die Stadt Zürich hat ein Altlastenuntersuchungskonzept erarbeitet. Ca. ab 2018 sollen Untersuchungen vor Ort durchgeführt und ein Bericht mit Kostenangaben erstellt werden.
48.	**Abfallentsorgung (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A2)**
Antrag:	Die Hauptentsorgung des Gestaltungsplanperimeters hat durch die Vorzone zu erfolgen. Der Standort der UFC Altstoffsammelstelle ist in der Vorzone zu platzieren. Die Errichtung von UFC entlang der Grubenackerstrasse zur Mitbenutzung durch die bisherigen Anwohner ist zu prüfen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Entlang der Grubenackerstrasse wurden Standorte für Unterflurcontainer geprüft. Aufgrund der engen Platzverhältnisse konnten verschiedene Rahmenbedingungen bezüglich der Zu-/Wegfahrt eines Entsorgungsfahrzeugs nicht erfüllt werden bzw. dies hätte einen Abbau von Parkplätzen in der blauen Zone zur Folge gehabt. Aus diesem Grund ist die Entsorgung des Gebiets entlang der Grubenackerstrasse (Baubereiche C3, D3 und E3) mit Rollcontainern vorgesehen. Eine allfällige Mitbenutzung von Unterflurcontainer in der Vorzone ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.
49.	**Situationsplan, Massstab 1:1'000 (Schnitte)**
Antrag:	Die Höhenquoten im Schnitt D-D Haus D3 sind von den bezeichneten 488.00 m ü.M auf 439.00 m ü.M. zu senken.
Entscheid:	**Antrag teilweise berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die fehlerhafte Kote im Schnitt D-D für den Baubereich D3 wird entsprechend den Gestaltungsplan-Vorschriften korrigiert. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde der städtebauliche Übergang zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Dabei wird auch eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter vorgenommen. Anstelle von 448.00 m ü.M. beträgt die Kote neu 445.00 m ü.M.
50.	**Situationsplan, Massstab 1:1’000**
Antrag:	Die Grubenackerstrasse im Bereich der neuen Freihaltezone ist gemäss dem Situationsplan zu führen und nicht wie im Bericht Anhang A1 Richtkonzeptpläne dargestellt.

Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Linienführung der Grubenackerstrasse im Richtkonzept entfaltet keine Verbindlichkeit. Die Strassenführung gemäss Richtkonzept stellt eine optionale Linienführung dar. Der konkrete Strassenverlauf im Bereich der Freihaltezone wird im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark bestimmt.
51.	**Städtebauliches Richtkonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A1)**
Antrag:	Der Baubereich B (Schulhaus) ist mit dem Baubereich C abzutauschen. Die Verlegung der Mantellinien der Hochhäuser ist zu prüfen.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Standort des Schulhauses auf dem Areal Thurgauerstrasse wurde bereits in früheren Planungsprozessen evaluiert (Kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach 1998-2000) und in nachfolgenden Planungsverfahren bestätigt (Testplanung Leutschenbach-Mitte 2009/10, Leitbild Leutschenbach 2012). Im Rahmen der Testplanung wurde der Standort unter Berücksichtigung der vielfältigen Rahmenbedingungen und politischen Vorgaben sorgfältig überprüft. Dabei hat sich der gewählte Standort bei allen drei Planungsteams als optimale städtebauliche Lösung durchgesetzt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Quartierpark stärkt das „Herz“ des neuen Quartierteils als Treffpunkt und Begegnungsort. Zudem gewährleistet der Standort den für eine Schulanlage erforderlichen Platz (Zuschnitt, Form und Abmessung des Baubereichs), erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen. Die neue Schule ist optimal ins bestehende Fussgängerwegnetz eingebunden. Etwas mehr als die Hälfte der Schülerinnen und Schüler werden aus den neuen Wohnungen auf dem Areal Thurgauerstrasse erwartet. Kindergartenkinder werden ausschliesslich aus dem Areal Thurgauerstrasse kommen. Durch den Neubau von Kindergärten im Rahmen des Projekts Leutschenbach-Mitte ist ein Überqueren der Thurgauerstrasse für Kindergartenkinder nicht notwendig. Für die Schulwegsicherheit der Primarschüler, die aus dem Gebiet Leutschenbach erwartet werden, prüft das Tiefbauamt die Erstellung einer Überführung. Alternativ wird der ebenerdige Fussgängerübergang nachgerüstet (Lichtsignal, Schleuse).
52.	**Städtebauliches Richtkonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A1)**
Antrag:	Die isometrischen Pläne sind nicht mit dem eingereichten Situationsplan kongruent und sind zu bereinigen.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die isometrischen Abbildungen werden überprüft und angepasst.

3.2 Sammeleinwendung

1.	**Allgemein**
Antrag:	Es sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor. Der Schwellenwert für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht überschritten. Die Überprüfung der Parkplatzberechnung hat die eingesetzten Werte bestätigt. Beim Parkplatz-Bedarf für die Turnhalle wird von einer Doppelnutzung ausgegangen, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen (Richtwerte für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung NORMALBEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).
2.	**Allgemein**
Antrag:	Es sei ein rechtsgenügendes Lärmgutachten einzuholen, welches sämtliche Lärmquellen inkl. Strasse und Bahn berücksichtigt, mit der derzeit geltenden Höchstgeschwindigkeit von 60 Km/h auf der Thurgauerstrasse rechnet, in der Mitte des lärmempfindlichen Raumes bei offenem Fenster zur lärmgewandten Seite kalkuliert und sich an den Planungswerten nach LSV ausrichtet.
Entscheid:	**Antrag teilweise berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Gemäss Entscheid des Stadtrats vom 21. Juni 2017 wird die Höchstgeschwindigkeit auf der Thurgauerstrasse von 60 auf 50 km/h reduziert, weshalb eine Ergänzung des Lärmgutachtens obsolet ist. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten entsprechend ergänzt und der Nachweis erbracht, dass die Belastungsgrenzwerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden. Bezüglich Reflexionswirkung wurde eine detailliertere Betrachtung unter Einbezug der EMPA vorgenommen und das Lärmgutachten entsprechend ergänzt. In ihrer Reflexionsbetrachtung kommt die EMPA zum Schluss, dass sich die berechnete Reflexionswirkung sehr gut mit den Modellrechnungen der EMPA vergleichen lässt und deshalb keine anderweitigen rechnerischen Untersuchungen erforderlich sind. Die Berechnungen zeigen, dass an den kritischen Südostfassaden der untersuchten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe

II eingehalten werden. Auch in Bezug auf die Grubenackerstrasse haben Untersuchungen gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Im Weiteren wurden die Grundrisse des Richtkonzepts gemäss kantonaler Vollzugspraxis überarbeitet und mit den entsprechenden städtischen und kantonalen Fachstellen überprüft. Dabei ist die Bewilligungsfähigkeit in Aussicht gestellt worden.

3.	**Allgemein**
Antrag:	Die GP Teilgebiete A und C-F und GP Teilgebiet B seien zu vereinen und erneut aufzulegen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Festsetzung von zwei separaten Gestaltungsplänen verletzt keine Vorschriften von RPG und PBG. Die beiden Gestaltungspläne sichern unabhängig voneinander eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Die Unterteilung hat zum Zweck, die Erfüllung öffentlicher Aufgaben vom Schicksal des benachbarten Gestaltungsplans unabhängig zu machen. Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung zu, in dem für das Schulhaus und den Quartierpark ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt werden kann. Die erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen sind im Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt. In Bezug auf die Vorzone Thurgauerstrasse werden die Voraussetzungen ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens mittels stadtinternen Vereinbarungen, Verträgen, Dienstbarkeiten o.ä. im Rahmen der Neuaufteilung der Landflächen gesichert. In Bezug auf die Grubenackerstrasse besteht keine Abhängigkeit. Die Instandstellung der Grubenackerstrasse erarbeitet das Tiefbauamt in einem separaten Strassenprojekt. Die Gestaltungspläne können unabhängig voneinander bestehen; sie sind unabhängig voneinander rechtmässig.

4.	**Allgemein**
Antrag:	Es sei richtplankonform zu planen.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Dies hat die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bestätigt. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord und ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Gemäss übergeordneten Planungsgrundlagen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV) eignet sich das Gebiet für eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus. Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens vorgängig zur Sondernutzungsplanung erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorab wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen (u.a. Quartier- und Gewerbeverein, IG Grubenacker) erhoben und in die Aufgabenstellung integriert. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreterinnen und Vertretern städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexperteninnen und Fachexperten Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als

Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Darüber hinaus stellte die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung fest, dass ein Konzept vorliegt, das dem Ort gerecht wird und auf die den Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine zulässige Abweichung von der Grundordnung dar. Die gemäss Gestaltungsplan zulässige Nutzweise (Wohnen, mässig störendes Gewerbe) entspricht der Grundordnung. Im Weiteren befindet sich das gesamte Gestaltungsplangebiet im Hochhausgebiet II der Stadt Zürich (bis 80 m).
Im Vorfeld der Testplanung und der Sondernutzungsplanung wurden zudem «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14.12.2012). Die entsprechenden Resultate und Erkenntnisse sind mit dem Kanton besprochen worden. Das den Gestaltungsplänen zugrunde liegende Verkehrskonzept des Büros IBV Hüsler AG gibt detailliert Auskunft über das Erschliessungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.

5.	**Allgemein**
Antrag:	Es sei auf der Seite der Grubenackerstrasse auf die geschlossene Bauweise zu verzichten und die Baukörper um 90° abgedreht anzuordnen, sodass sie senkrecht an die Grubenackerstrasse stossen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorgängig wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen (u.a. Quartierverein, IG Grubenacker) erhoben und in die Aufgabenstellung integriert. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreter/-innen städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexperten/-innen Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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. 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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus:

- 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

Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.
Gemäss Art. Abs. 4 BZO müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sichergestellt werden. Mit der geforderten Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt.
Die beantragten Anpassungen können nicht berücksichtigt werden, weil sie aus städtebaulicher Sicht nicht überzeugen bzw. das im Rahmen eines qualifizierten Planungsprozesses erarbeitete städtebauliche Richtkonzept ungerechtfertigt und wesentlich verändern würden.

6.	**Allgemein**
Antrag:	Es sei ein rechtsgenügendes Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Dabei sei dem MIV erhöhtes Gewicht beizumessen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Bereits im Vorfeld der Testplanung und der Sondernutzungsplanung wurden «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14.12.2012; vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Weitere Grundlagen). 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 Erschliessungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft. Gemäss kantonaler Vorprüfung ist die Erschliessung des Areals über die Vorzone Thurgauerstrasse zweckmässig und die Parkplatzberechnung sowie die Herleitung des Fahrtenaufkommens sind nachvollziehbar und plausibel.

7.	**Allgemein**
Antrag:	Es sei grundeigentümerverbindlich festzusetzen, dass die Planungswerte gemäss LSV auch im nachgehenden Baubewilligungsverfahren für den gesamten Gestaltungsplanperimeter massgebend und zu berücksichtigen sind (sog. „Lärmgestaltungsplan“).

Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV.
8.	**Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)**
Antrag:	Abs. 3: (Im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der beiden Gestaltungspläne) Der Gestaltungsplan gliedert sich in die Teilgebiete A-F: a. Teilgebiet A: umfassend die Baubereiche A1-A2 b. Teilgebiet B: umfassend die Teilgebiete B1-B2 c. Teilgebiet C: umfassend die Teilgebiete C1-C4 d. Teilgebiet D: umfassend die Baubereiche D1-D4 e. Teilgebiet E: umfassend die Baubereiche E1-E5 f. Teilgebiet F: umfassend die Baubereiche F1-F2
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Festsetzung von zwei separaten Gestaltungsplänen verletzt keine Vorschriften von RPG und PBG. Die beiden Gestaltungspläne sichern unabhängig voneinander eine rechtsfehlerfreie Ordnung der Bodennutzung. Die Unterteilung hat zum Zweck, die Erfüllung öffentlicher Aufgaben vom Schicksal des benachbarten Gestaltungsplans unabhängig zu machen. Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung zu, in dem für das Schulhaus und den Quartierpark ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt werden kann. Die erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen sind im Bericht nach Art. 47 RPV dargelegt. In Bezug auf die Vorzone Thurgauerstrasse werden die Voraussetzungen ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens mittels stadtinternen Vereinbarungen, Verträgen, Dienstbarkeiten o.ä. im Rahmen der Neuaufteilung der Landflächen gesichert. In Bezug auf die Grubenackerstrasse besteht keine Abhängigkeit. Die Instandstellung der Grubenackerstrasse erarbeitet das Tiefbauamt in einem separaten Strassenprojekt. Die Gestaltungspläne können unabhängig voneinander bestehen; sie sind unabhängig voneinander rechtmässig.
9.	**Geltendes Recht (Art. 3)**
Antrag:	Abs. 3 ergänzen: (...) suspendiert. Die zulässige Gebäudehöhe nach der Regelbauweise ist jedoch als Referenzwert heranzuziehen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 u.a. durch Folgendes aus: Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter bzw. um ein Vollgeschoss. Die Höhenreduktion führt zu einer räumlichen Aufweitung und Entspannung und verringert die Beschattung der Nachbarschaft. Darüber hinaus werden mit der Herabsetzung der maximalen Höhenkote auch die kantonalen Vorgaben gemäss PBG § 279 Abs. 2 erfüllt (Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe).

10.	**Bauten und Anlagen (Art. 19)**
Antrag:	Abs. 1: Ergänzen: (...) Dachlandschaft, Dachaufbauten, Abgrabungen (…)
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Dachaufbauten sind ein Bestandteil der Dachlandschaft. Eine Ergänzung der Aufzählung ist unnötig.
11.	**Dachgestaltung (Art. 20)**
Antrag:	Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich *und wirtschaftlich tragbar zwingend* zusammenzufassen.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Gestaltungsvorschrift bezweckt die Zusammenfassung der technischen bedingten Dachaufbauten. Die vorgeschlagene Ergänzung betreffend die wirtschaftliche Tragbarkeit kann übernommen werden.
12.	**Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 21)**
Antrag:	Abs. 2: In der Vorzone *zur Thurgauerstrasse* sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie und gewerbliche Nebennutzungen zulässig.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die in Art. 21 Abs. 2 erwähnte und im Situationsplan bezeichnete Vorzone bezieht sich auf die Thurgauerstrasse. Die Vorschriften werden entsprechend präzisiert.
13.	**Motorisierter Individualverkehr (Art. 26)**
Antrag:	Abs.1 und 2 sind zu streichen. Es sind Alternativen auszuarbeiten, welche dem motorisierten Individualverkehr Rechnung tragen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Bereits im Vorfeld der Testplanung und der Sondernutzungsplanung wurden «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14.12.2012; vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Weitere Grundlagen). 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 Erschliessungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft. Die Erschliessung über die Thurgauerstrasse entspricht einer Vorgabe des Kantons. Die Anordnung einer parallel zur Thurgauerstrasse verlaufende Nebenfahrbahn (Einbahn) ist zweckmässig und erfüllt die verschiedenen Anforderungen.
14.	**Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 27)**
Antrag:	Abs. 2 neu: Den Nutzungen in den Teilgebieten A-F dürfen maximal 511 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird basierend auf der Parkplatzverordnung für den Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ auf maximal 485 Parkplätze begrenzt (Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“: max. 15 Parkplätze). Die Überprüfung der Parkplatzberechnung hat die eingesetzten Werte bestätigt.

	Beim Parkplatz-Bedarf für die Turnhalle wird von einer Doppelnutzung ausgegangen, weshalb keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden müssen (Richtwerte für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung NORMALBEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).
15.	**Abstellplätze in der Vorzone (Art. 29)**
Antrag:	Art. 29 ist zu streichen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Begrenzung der zulässigen Parkplatzzahl ist zur Sicherstellung einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in der Vorzone erforderlich.
16.	**Lärmschutz (Art. 32)**
Antrag:	Art. 32 ist zu streichen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Gemäss Art. 44 der Lärmschutzverordnung hat die Nutzungsplanung die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu regeln.
17.	**Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 33)**
Antrag:	Abs. 4 ist zu ergänzen: Dabei ist ein Interessenausgleich mit den Anliegen der Solarstromproduktion sowie mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulich und ästhetisch besonders guten Gestaltung vorzunehmen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Gemäss kantonaler Vorprüfung muss die Vorschrift gestrichen werden (fehlende gesetzliche Grundlage).

3.3 Einzeleinwendungen

1.1	**Allgemein**
Antrag:	Der Gestaltungsplan ist zu überarbeiten. Dabei ist ein deutlich besserer städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 anzustreben. Insbesondere ist die Gebäudehöhe entlang der Grubenackerstrasse zu reduzieren.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch folgendes aus: – 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

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.
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 Volumen auch im Grundriss gebrochen und eine Verzahnung mit der Umgebung und eine Annäherung an den Massstab der kleinteiligen Bebauung in der Nachbarschaft bewirkt. Insbesondere die Höhenreduktion führt zu einer räumlichen Aufweitung und Entspannung und verringert die Beschattung der Nachbarschaft. Darüber hinaus werden mit der Herabsetzung der maximalen Höhenkote auch die kantonalen Vorgaben gemäss PBG § 279 Abs. 2 erfüllt (Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe).
Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sichergestellt werden. Mit der geforderten Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt.
Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert. Das Baukollegium erachtet die aufgrund der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des Übergangs zur Nachbarschaft als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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.

1.2	**Bauweise (Art. 12)**
Antrag:	Der Artikel sei um den kursiven Teil zu ergänzen: Die geschlossene Bauweise entlang der Thurgauerstrasse ist zulässig. *Entlang der Grubenackerstrasse ist die geschlossene Bauweise nicht zulässig.*
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang von der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse zu den anschliesssenden Wohnzonen sicherzustellen. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus: – 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

Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

1.3	**Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 21)**
Antrag:	Ergänzung von Abs. 4 um den kursiven Teil: Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse *sowie bestehende grosse Bäume innerhalb des Gestaltungsperimeters* sind soweit als möglich zu erhalten.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Im Gestaltungsplan sind Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. Stadtklima und Kap. Freiraum). Im Rahmen des Baubewilligungsprozesses kann dort, wo die Verhältnisse es zulassen, mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünflächen erhalten oder hergerichtet werden (§ 238 Abs. 3 PBG). Der Bestand und der Ersatz von Bäumen werden in der Planungsphase Projektierung/Bewilligung abgefragt und beurteilt. Sie sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

1.4	**Motorisierter Individualverkehr (Art. neu)**
Antrag:	Der Gestaltungsplan und das Kapitel E des zugehörigen Berichts sind um einen Artikel betreffend die Grubenackerstrasse zu ergänzen: Art. neu Abs. 1: Die Grubenackerstrasse wird gemäss den gültigen Vorschriften ausgebaut. Dieser Ausbau erfolgt nicht zu Lasten der privaten Eigentümer. Abs. 2: Die bestehende Beschränkung „Zubringerdienst gestattet“ wird beibehalten.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“, weshalb für die Strasse keine Festlegungen gemacht werden können. Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. Der Ausbau entlang der Grubenackerstrasse erfolgt zu Lasten der Parzellen des Gestaltungsplans.

1.5	**Lärmschutz (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A3)**
Antrag:	Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die bestehenden Gebäude zwischen Grubenackerstrasse und Bahnlinie durch die neue Überbauung mittelbar keinem zusätzlichen Bahn- und Strassenlärm, insbesondere durch Schallreflexion, ausgesetzt werden. Für die Fassaden der Neubauten sind bauliche und gestalterische Massnahmen zu ergreifen um die Immissionen unterhalb der Grenzwerte zu halten. Die Baustellenzufahrten im ganzen Gestaltungsplan-Perimeter sind über die Thurgauerstrasse festzulegen.

Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Lärmsanierung des entsprechenden Bahnabschnitts ist durch die SBB abgeschlossen worden. Es wurden 2 m hohe Lärmschutzwände erstellt. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten entsprechend ergänzt und der Nachweis erbracht, dass die Belastungsgrenzwerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden. Bezüglich Reflexionswirkung wurde eine detailliertere Betrachtung unter Einbezug der EMPA vorgenommen. In ihrer Reflexionsbetrachtung kommt die EMPA zum Schluss, dass sich die berechnete Reflexionswirkung sehr gut mit den Modellrechnungen der EMPA vergleichen lässt und deshalb keine anderweitigen rechnerischen Untersuchungen erforderlich sind. Die Berechnungen zeigen, dass an den kritischen Südostfassaden der untersuchten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Auch in Bezug auf die Grubenackerstrasse haben Untersuchungen gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrserschliessung direkt ab der Thurgauerstrasse erfährt die Grubenackerstrasse keinen Mehrverkehr bzw. keine zusätzliche Lärmbelastung. Das bestehende Quartier wird durch die geplanten Neubauten vom Strassenlärm der Thurgauerstrasse besser abgeschirmt. Für Aussagen zur Baustellenerschliessung ist der Zeitpunkt noch zu früh. Diese hängt von verschiedenen Rahmenbedingungen ab. Grundsätzlich soll die Baustellenerschliessung soweit möglich über die Vorzone Thurgauerstrasse erfolgen.
1.6	**Wohn- und Gewerbeflächen (Bericht nach Art. 47 RPV)**
Antrag:	Die Vergabe an ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger ist zu ergänzen mit der Vorgabe, eine gute Durchmischung der künftigen Bewohnerschaft zu gewährleisten.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Stadt Zürich strebt im Sinne einer hohen Lebensqualität eine gute soziale Durchmischung an. Der Bericht Art. 47 RPV wird entsprechend ergänzt.
1.7	**Fuss- und Veloverkehr (Bericht nach Art. 47 RPV)**
Antrag:	Die ausserhalb des GP-Perimeters vorgesehene Fussgänger- und Velopassage zwischen Grubenackerstrasse (bzw. Quartierpark) und Raum Seebacherplatz ist zwingend in die Planung zu integrieren und nach dem aktuellen Stand der Benutzerfreundlichkeit zu planen. Dabei ist zu prüfen, die genaue Linienführung soweit möglich nach Süd-Westen, durch den Quartierpark zu verlegen, wie dies im „Agglomerationsprogramm Stadt Zürich – Glattal, 3. Generation“ des Kantons Zürich (Vernehmlassung 09.05. bis 20.06.2016) skizziert ist.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die geplante Unterführung nach Seebach liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans. Die Verbindung ist bereits mit rechtskräftigen Baulinien gesichert. Die Lage der geplanten Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr entspricht dem Eintrag im kommunalen Verkehrsplan. Für den Bau der Verbindung erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt.

1.8	**Stadtklima (Bericht nach Art. 47 RPV)**
Antrag:	Die aufgeführten kompensatorischen Massnahmen sind mit hoher Priorität und konsequent umzusetzen.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellung-nahme:	Mit dem Gestaltungsplan werden stufengerecht verschiedene Massnahmen planungsrechtlich umgesetzt: – Einschränkung Unterbauung ausserhalb Baubereiche (Art. 8 Abs. 1) – Einschränkung Unterbauung Wohnhöfe (Art. 8 Abs. 2) – Begrünung Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 21 Abs. 2) – Erhalt Strassenbäume entlang Thurgauerstrasse (Art. 21 Abs. 4) – Baumpflanzungen in den Wohnhöfen (Art. 22 Abs. 2) – Beschränkung/Reduktion Parkplatzzahl (Art. 28) – Dachbegrünung (Art. 35 Abs. 2) – Anteile unversiegelter Flächen (Art. 35 Abs. 3) Die Umsetzung weiterer Massnahmen liegt in der Verantwortung der Projektentwicklung sowie der zuständigen Baubewilligungsbehörde.
1.9	**Städtebauliches Richtkonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A1)**
Antrag:	Für den Quartierpark sind eine quartierverträgliche Gestaltung und ein ebensolcher Betrieb zu sicherzustellen, namentlich mit Bezug auf die Auswirkungen bezüglich Luft (Rauch von Feuerstellen etc.), Lärm (Musikgeräte etc.) und Sicherheit (Drogen etc.). Dies betrifft insbesondere die Distanzen emissionsträchtiger Einrichtungen zu den benachbarten bestehenden und neuen Wohnbauten.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellung-nahme:	Der Quartierpark ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“. *Hinweis:* *Der Quartierpark soll sowohl baulich als auch betrieblich so gestaltet werden, dass seine Nutzung im Einklang mit den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung steht. Zu diesem Zweck wurde durch die Stadt Zürich gemeinsam mit der Spurgruppe „Grünes Seebach“ ein sog. Parkprofil erarbeitet, welches u.a. die Quartierverträglichkeit beinhaltet. Das Parkprofil ist integraler Bestandteil der Aufgabenstellung für den Wettbewerb für den Quartierpark.*
1.10	**Schützenhaus (Art. neu)**
Antrag:	Das alte Schützenhaus Seebach, welches heute durch den Familiengarten-Verein genutzt wird, soll erhalten und in die künftige Nutzung(-en) integriert werden. Vorschlag für einen Art. 14 Abs. 4: Das ehemalige Schützenhaus aus dem Jahr 1900 ist als Zeitzeuge zu erhalten und in die Planung einzubeziehen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellung-nahme:	Der Quartierpark ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“. *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 betrieblich und gestalterisch möglich ist. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt, Umbau oder Verlegung des Gebäudes geschaffen. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie).

2.1	**Baubereiche mit Mantellinien**
Antrag:	Festlegung von Baufeldern mit grösserem Gestaltungsspielraum.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Um den Gestaltungsspielraum zu erhöhen, wurden die Gestaltungsplan-Festlegungen überprüft und zugunsten eines höheren Spielraums verschiedene Anpassungen vorgenommen: – Baubereichserweiterung ab einer Höhe von 10.50 m ab gestaltetem Boden zur Thurgauerstrasse in den Baubereichen C2, D2 und E2 – Aufhebung Pflichtbaulinien in den Baubereichen C2, D2 und E2 – Vergrösserung der Baubereiche D2 und E2 gegenüber dem Hof (Vereinheitlichung mit Baubereich C2) Mit diesen Anpassungen wird der Spielraum weiter erhöht, indem die Verlagerung von Baumasse innerhalb der Mantellinien mit einem grösseren Anordnungsspielraum ausgestattet wird.

2.2	**Wohnanteil**
Antrag:	Der Anteil an Wohnungen in Hochhäusern ist markant zu reduzieren.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Bis heute sind drei kommunale Wohnsiedlungen mit Hochhäusern in Betrieb (Wohnsiedlungen Lochergut, Hardau und Unteraffoltern II). Diese verfügen über einen Anteil an subventionierten Wohnungen und hatten dementsprechend die damaligen kantonalen Investitionslimiten einzuhalten. Aktuell ist eine neue Wohnsiedlung mit Hochhausanteil in Planung (Wohnsiedlung Letzibach D mit den Bauträgern Liegenschaftenverwaltung, Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich und Stiftung für kinderreiche Familien) in denen subventionierte Wohnungen geplant sind und dementsprechend die maximalen Erstellungskosten des Kantons einzuhalten sind. Um die Mehrkosten bei der Erstellung eines Hochhauses auffangen zu können, darf der Anteil der Wohnfläche im Hochhaus nicht mehr als die Hälfte der gesamten projektierten Wohnfläche betragen, d.h. 50 Prozent oder mehr der Wohnfläche sind in Regelbauten (< 30 m Gebäudehöhe: keine erhöhter Brandschutzvorschriften) zu realisieren. Das Richtkonzept Thurgauerstrasse weist einen Anteil von 46 Prozent in Hochhäusern aus, davon ist rund ein Drittel für ein städtisches Alterszentrum und für Alterswohnungen vorgesehen (Hochhaus im Teilgebiet A). Eine abschliessende, detaillierte Kostenrechnung kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorprojekts erstellt werden.

2.3	**Wohnhöfe**
Antrag:	Die Wohnhöfe sollen vergrössert und differenzierter gestaltet werden. An die öffentliche Promenade sind attraktive, publikumsintensive Nutzungen mit Schwerpunkten anzulagern.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme:	Die drei Wohnhöfe weisen ein grosses Potenzial für eine differenzierte Gestaltung für gemeinschaftliche oder teilweise private Nutzungen auf. Im Rahmen des Richtkonzepts wurden konkrete Vorstellungen einer möglichen Hofgestaltung entwickelt. Die detaillierte Gestaltung erfolgt jedoch erst im Rahmen der Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit der zukünftigen Bauträgerschaft sowie deren Raumprogramm und Vorstellungen zur Erdgeschossnutzung. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zu den Erdgeschossnutzungen über das gesamte Areal zu erstellen, so dass entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in den Wettbewerben aufgenommen werden können. In Bezug auf die Nutzung der inneren Promenade ist es beabsichtigt, dass diese einen intimeren Charakter aufweist und gemeinsam mit den Wohnhöfen in erster Linie der gemeinschaftlichen Nutzung dient, im Gegensatz zur Vorzone, welche einen öffentlichen Charakter aufweist. Eine Überprüfung der Besonnung und Beschattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nachmittag aufweisen. Mit der Reduktion um ein Vollgeschoss in den rückwärtigen Baubereichen C3, D3 und E3 wird die Belichtung der Höfe weiter verbessert. Zudem werden die Mantellinien zur Thurgauerstrasse mit grösserer Flexibilität ausgestattet, so dass eine Verlagerung der Baumasse zugunsten der Höfe bzw. ein geringerer Fussabdruck der Gebäude möglich ist (Im Gestaltungsplan werden minimale Flächen für die Höfe gesichert. Bezüglich Fussabdruck der Gebäude sind letztlich die Trägerschaften bzw. die Wettbewerbsverfahren/Projektierung massgebend). Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Damit entstehen zusätzliche Spielräume zugunsten grösserer Hofbereiche. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.
2.4	**Dachaufbauten, Dachflächen**
Antrag:	Dachaufbauten für die hindernisfreie Erschliessung der Dachflächen und Nutzungen auf den Dachflächen für die Bewohnenden sollten zulässig sein.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Zugänglichkeit de Dachflächen ist innerhalb des Gestaltungsplan-Mantels sichergestellt. Darüber hinaus sind - mit Ausnahme von technischen Aufbauten - keine weiteren Aufbauten möglich. Durch die differenzierten Gebäudehöhen bietet das Bebauungskonzept jedoch gute Voraussetzungen, direkte Zugänge aus den Häusern auf die „Terrassen“ vorzusehen, womit auch ein hindernisfreier Zugang gewährleistet ist.
3.1	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Verschieben und Verkleinern der Baukörper, bis die Höfe eine angemessene Grösse und Belichtung erreichen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Dabei werden auch Anpassungen vorgenommen, die eine bessere Belichtung gewährleisten:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter bzw. um ein Vollgeschoss in den Baubereichen C3, D3 und E3
- Differenzierung der Gebäudehöhe in den Baubereichen C3, D3 und E3
- (Maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; Mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen)
- Ausbildung mindestens drei unterschiedlicher Geschosshöhen in den Baubereichen C3, D3
- Baubereichserweiterung ab einer Höhe von 10.50 m ab gestaltetem Boden zur Thurgauerstrasse in den Baubereichen C2, D2 und E2
- Aufhebung Pflichtbaulinien in den Baubereichen C2, D2 und E2

Eine Überprüfung der Besonnung und Beschattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nachmittag aufweisen. Mit der Reduktion um ein Vollgeschoss in den rückwärtigen Baubereichen C3, D3 und E3 wird die Belichtung der Höfe weiter verbessert. Zudem werden die Mantellinien zur Thurgauerstrasse mit grösserer Flexibilität ausgestattet, so dass eine Verlagerung der Baumasse zugunsten der Höfe bzw. ein geringerer Fussabdruck der Gebäude möglich ist (Im Gestaltungsplan werden minimale Flächen für die Höfe gesichert. Bezüglich Fussabdruck der Gebäude sind letztlich die Trägerschaften bzw. die Wettbewerbsverfahren/Projektierung massgebend).

3.2	**Baubereiche mit Mantellinien**
Antrag:	Anpassen der Baukörper, bis der Nachweis erbracht ist, dass auch mit den Hochhäusern günstiger Wohnraum geschaffen werden kann.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Bis heute sind drei kommunale Wohnsiedlungen mit Hochhäusern in Betrieb (Wohnsiedlungen Lochergut, Hardau und Unteraffoltern II). Diese verfügen über einen Anteil an subventionierten Wohnungen und hatten dementsprechend die damaligen kantonalen Investitionslimiten einzuhalten. Aktuell ist eine neue Wohnsiedlung mit Hochhausanteil in Planung (Wohnsiedlung Letzibach D mit den Bauträgern Liegenschaftenverwaltung, Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich und Stiftung für kinderreiche Familien) in denen subventionierte Wohnungen geplant sind und dementsprechend die maximalen Erstellungskosten des Kantons einzuhalten sind. Um die Mehrkosten bei der Erstellung eines Hochhauses auffangen zu können, darf der Anteil der Wohnfläche im Hochhaus nicht mehr als die Hälfte der gesamten projektierten Wohnfläche betragen, d.h. 50 Prozent oder mehr der Wohnfläche sind in Regelbauten (< 30 m Gebäudehöhe: keine erhöhter Brandschutzvorschriften) zu realisieren. Das Richtkonzept Thurgauerstrasse weist einen Anteil von 46 Prozent in Hochhäusern aus, davon ist rund ein Drittel für ein städtisches Alterszentrum und für Alterswohnungen vorgesehen (Hochhaus im Teilgebiet A). Eine abschliessende, detaillierte Kostenrechnung kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorprojekts erstellt werden.

3.3	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Verringern des Landverbrauchs durch Verkleinerung der Vorzone.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan gewährleistet eine dichte Bauweise, sichert Freiräume und stellt die Voraussetzungen für die notwendigen Infrastrukturen sicher. Die

Planung entspricht den richtplanerischen Vorgaben und sorgt für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die Vorzone ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts, in dem der lange Gebäudevorbereich eine urbane Zone bildet und die vollständige Erschliessung des Areals gewährleistet. Die multifunktionale Funktion der Vorzone stellt eine flächeneffiziente Organisation dar. Mit einer Verkleinerung der Vorzone könnten die vielfältigen Anforderungen nicht mehr erfüllt werden (Erschliessung, Anlieferung, Zufahrt Tiefgaragen, Parkierung, Entsorgung, Fuss- und Veloverbindung, Aufenthalt, Begrünung, Aussenbestuhlung Gastronomie, Passerellenzugang). Im Weiteren würde ein Näherrücken der Baukörper an die Thurgauerstrasse eine zusätzliche Akzentuierung der hohen Lärmbelastung der Wohnnutzungen bewirken.

3.4	**Wohn- und Gewerbeflächen**
Antrag:	Einbezug nicht kommerzieller Erdgeschossnutzungen, die einen Beitrag zum Quartier darstellen.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan stellt die Zulässigkeit nicht kommerzieller Erdgeschossnutzungen sicher (z.B. Gemeinschaftsräume). Der genaue Umfang sowie die Anordnung der Erdgeschossnutzungen werden erst im Rahmen der Projektierung/Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit den zukünftigen Bauträgerschaften, entwickelt. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zur Erdgeschossnutzung über das gesamte Areal zu erstellen, so dass entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in die Wettbewerbe aufgenommen werden können.

3.5	**Mitwirkung**
Antrag:	Nachholen der bis anhin ungenügenden partizipativen Prozesse im Quartier sowie der Einbezug potenzieller Bauträger, um die noch bestehenden Probleme im Detail zu identifizieren und zu lösen - auch mit unkonventionellen Lösungsansätzen. Nicht zuletzt kann so auch die Akzeptanz eines derart ambitionierten Projektes erhöht werden. Die wichtigsten Entscheide zu Qualität und Kosten des Projektes fallen während der Festsetzung des Gestaltungsplanes, danach ist es für wirksame Gegenmassnahmen zu spät.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Partizipation ist ein übergeordneter Begriff. Als partizipativer Prozess wird alles von der Anhörung bis zur Mitsprache oder sogar Mitverantwortung in der Umsetzung bezeichnet. Zudem wird zwischen vorgeschriebener (formeller) und freiwilliger Partizipation/Mitwirkung unterschieden. Letztlich ist die Partizipation/Mitwirkung abhängig von den spezifischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Projekts. 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 mit Direktbetroffenen durchgeführt. Mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg zürich) 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.

3.6	**Schule**
Antrag:	Stärken der Attraktivität des Gebietes um den Leutschenpark und Anordnung möglichst vieler und attraktiver Nutzungen in seiner Nähe. Damit ein Stadtteilzentrum entstehen kann ist, eine kritische Grösse des Angebotes notwendig. In diesem Angebot nimmt das geplante Schulhaus eine wichtige Stelle ein und sollte deswegen nach Norden verschoben werden.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Standort des Schulhauses auf dem Areal Thurgauerstrasse wurde bereits in früheren Planungsprozessen evaluiert (Kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach 1998-2000) und in nachfolgenden Planungsverfahren bestätigt (Testplanung Leutschenbach-Mitte 2009/10, Leitbild Leutschenbach 2012). Im Rahmen der Testplanung wurde der Standort unter Berücksichtigung der vielfältigen Rahmenbedingungen und politischen Vorgaben sorgfältig überprüft. Dabei hat sich der gewählte Standort bei allen drei Planungsteams als optimale städtebauliche Lösung durchgesetzt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Quartierpark stärkt das „Herz“ des neuen Quartierteils als Treffpunkt und Begegnungsort. Zudem gewährleistet der Standort den für eine Schulanlage erforderlichen Platz (Zuschnitt, Form und Abmessung des Baubereichs), erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen. Die neue Schule ist optimal ins bestehende Fussgängerwegnetz eingebunden. Etwas mehr als die Hälfte der Schülerinnen und Schüler werden aus den neuen Wohnungen auf dem Areal Thurgauerstrasse erwartet. Kindergartenkinder werden ausschliesslich aus dem Areal Thurgauerstrasse kommen. Durch den Neubau von Kindergärten im Rahmen des Projekts Leutschenach-Mitte ist ein Überqueren der Thurgauerstrasse für Kindergartenkinder nicht notwendig. Für die Schulwegsicherheit der Primarschüler, die aus dem Gebiet Leutschenbach erwartet werden, prüft das Tiefbauamt die Erstellung einer Überführung. Alternativ wird der ebenerdige Fussgängerübergang nachgerüstet (Lichtsignal, Schleuse).

3.7	**Wohn- und Gewerbeflächen**
Antrag:	Mit dem Schulhausstandort sollen auch die publikumsintensiven Nutzungen entlang der Thurgauerstrasse (Boulevardgedanke) in der Nähe des Leutschenparks konzentriert werden.
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 Schulhausstandort wurde im Rahmen des erfolgten Planungsprozesses (Testplanung) evaluiert und unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen und Zielsetzungen festgelegt. Der Standort gilt als optimale städtebauliche Lösung und wird nicht verschoben. Gemäss städtebaulichem Konzept bildet die Vorzone entlang der Thurgauerstrasse einen öffentlichen, urbanen Charakter mit entsprechender Aufenthaltsqualität. Neben der Anlieferung, Vorfahrt, Zu- und Wegfahrten in die Tiefgarage sollen entlang der Thurgauerstrasse insbesondere publikumsorientieren Nutzungen angeordnet werden. Der genaue Umfang sowie die Anordnung der Erdgeschossnutzungen werden jedoch erst im Rahmen der Projektierung/Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit den zukünftigen Bauträgerschaften, entwickelt. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zur Erdgeschossnutzung über das gesamte Areal zu erstellen, so dass entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in die Wettbewerbe aufgenommen werden können.

4.1	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Überprüfung der baulichen Dichte und evtl. Reduktion
Entscheid:	**Antrag 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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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. 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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Mit dem Gestaltungsplan wird das städtebauliche Konzept nutzungsplanerisch umgesetzt und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung bei einer hohen baulichen Dichte sichergestellt.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter bzw. um ein Vollgeschoss
- Teilweise Rückversetzung der Fassaden (mindestens ein Drittel der Fassadenlänge je Baubereich muss um mindestens drei Meter zurückversetzt werden)
- Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit (Maximal ein Drittel der Gebäudegrundfläche je Baubereich darf fünf Vollgeschosse aufweisen; Mindestens ein Sechstel darf maximal drei Vollgeschosse aufweisen; Zudem sind jeweils mindestens drei unterschiedliche Geschossigkeiten auszubilden)

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. Aufgrund der Anpassungen wird die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um 2'500 m^2 reduziert. Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Damit entstehen zusätzliche Spielräume zugunsten grösserer Hofbereiche. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.

4.2 Städtebauliches Richtkonzept

Antrag: Anpassung der Baukörper, um eine angemessene Grösse der Höfe und eine bessere Belichtung zu erreichen; um den Vorgaben der Gestaltungsplanpflicht („guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2“) genügend Rechnung zu tragen.

Entscheid: **Antrag berücksichtigt**

Stellungnahme: Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Die bereinigte Regelung zeichnet sich in den Baubereichen C3, D3 und E3 durch Folgendes aus:

- 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

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. Die erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen.

Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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. Gemäss Art. Abs. 4 BZO müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sichergestellt werden. Mit der geforderten Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt. Die Anpassungen des Übergangs bewirken auch eine Verbesserung der Belichtung der Höfe. Darüber hinaus werden weitere Anpassungen des Gestaltungsplans vorgenommen, die zusätzlich einen positiven Effekt auf die Belichtung haben können:

- Baubereichserweiterung ab einer Höhe von 10.50 m ab gestaltetem Boden zur Thurgauerstrasse in den Baubereichen C2, D2 und E2
- Aufhebung Pflichtbaulinien in den Baubereichen C2, D2 und E2

Eine Überprüfung der Besonnung und Beschattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nachmittag aufweisen. Mit den Anpassungen werden zudem die Mantellinien zur Thurgauerstrasse mit einer grösseren Flexibilität ausgestattet, so dass eine Verlagerung der Baumasse zugunsten der Höfe bzw. ein geringerer Fussabdruck der Gebäude möglich ist (Im GP werden minimale Flächen für die Höfe gesichert. Bezüglich Fussabdruck der Gebäude sind letztlich die Trägerschaften bzw. die Wettbewerbsverfahren/Projektierung massgebend).
Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Damit entstehen zusätzliche Spielräume zugunsten grösserer Hofbereiche. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.

4.3 Wohn- und Gewerbeflächen

Antrag: Überprüfung der Frage, ob mit den geplanten Hochhäusern die Investitionslimiten der kantonalen Wohnbauförderung eingehalten und damit auch subventionierte Wohnungen erstellt werden können.

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

Stellungnahme: Bis heute sind drei kommunale Wohnsiedlungen mit Hochhäusern in Betrieb (Wohnsiedlungen Lochergut, Hardau und Unteraffoltern II). Diese verfügen über einen Anteil an subventionierten Wohnungen und hatten dementsprechend die damaligen kantonalen Investitionslimiten einzuhalten. Aktuell ist eine neue Wohnsiedlung mit Hochhausanteil in Planung (Wohnsiedlung Letzibach D mit den Bauträgern Liegenschaftenverwaltung, Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich und Stiftung für kinderreiche Familien) in denen subventionierte Wohnungen geplant sind und dementsprechend die maximalen Erstellungskosten des Kantons einzuhalten sind.
Um die Mehrkosten bei der Erstellung eines Hochhauses auffangen zu können, darf der Anteil der Wohnfläche im Hochhaus nicht mehr als die Hälfte der gesamten projektierten Wohnfläche betragen, d.h. 50 Prozent oder mehr der

Wohnfläche sind in Regelbauten (< 30 m Gebäudehöhe: keine erhöhter Brandschutzvorschriften) zu realisieren. Das Richtkonzept Thurgauerstrasse weist einen Anteil von 46 Prozent in Hochhäusern aus, davon ist rund ein Drittel für ein städtisches Alterszentrum und für Alterswohnungen vorgesehen (Hochhaus im Teilgebiet A). Eine abschliessende, detaillierte Kostenrechnung kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorprojekts erstellt werden.

4.4	**Wohn- und Gewerbeflächen**
Antrag:	Der Gestaltungsplanentwurf geht von einer stark publikumsorientierten Erdgeschossnutzung aus. Ob eine solche realistisch ist, muss durch eine Fachstudie überprüft werden. Vorgesehene Erdgeschossnutzungen müssen überprüft werden.
Entscheid:	**Antrag teilweise berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan macht keine verbindliche Vorgabe in Bezug auf publikumsorientierte Nutzungen. Mit dem Gestaltungsplan werden die dafür notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen. U.a. werden gemäss Art. 4 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften Wohnnutzungen in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen ausgeschlossen. Der genaue Umfang sowie die Anordnung der Erdgeschossnutzungen werden erst im Rahmen der Projektierung/Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit den zukünftigen Bauträgerschaften, entwickelt. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zur Erdgeschossnutzung über das gesamte Areal zu erstellen, so dass entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in die Wettbewerbe aufgenommen werden können.

4.5	**Mitwirkung, Allgemein**
Antrag:	Statt die Einwendungen im courant normal zu verarbeiten und dem Gemeinderat eine Vorlage zuzuweisen, fordern wir eine Denkpause für eine grundsätzliche Überarbeitung des Bebauungskonzepts und ein bottom-up-Mitwirkungsverfahren mit Workshops unter aktivem Einbezug der interessierten Kreise (Nachbarn, Quartiervertreter, potentiell interessierte Bauträger) zu folgenden Themen: – Bauliche Dichte generell; – Anordnung der Baukörper, Gestaltung der Höfe; – Standort des Schulhauses; – Tauglichkeit der geplanten Hochhausbauten für den gemeinnützigen Wohnungsbau; – Erdgeschossnutzungen; – Entwicklungsperspektiven für das Grubenackerquartier.
Entscheid:	**Antrag teilweise berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorgängig wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen erhoben und in die Aufgabenstellung aufgenommen. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreterinnen und Vertretern städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexpertinnen und Fachexperten Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili

Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Zweckmässigkeit der Planung bestätigt und erachtet das Konzept als dem Ort angemessen.
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.
Eine Denkpause, wie in der Einwendung gefordert, wird aus diesen Gründen vom zuständigen Steuerungsausschuss des Planungsverfahrens nicht beabsichtigt.

Im Rahmen der Bereinigung der Gestaltungspläne wurde das Richtkonzept gemäss den in den Einwendungen vorgebrachten Punkten sorgfältig überprüft. Dabei sind verschiedene Anpassungen vorgenommen worden, die einen verbesserten städtebaulichen Übergang zur anschliessenden Wohnzone, eine reduzierte bauliche Dichte, mehr Gestaltungspielraum zur Anordnung der Baukörper entlang der Thurgauerstrasse sowie eine bessere Belichtung der Wohnhöfe ermöglichen. 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. Aufgrund der Anpassungen wird die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um 2'500 m^2 reduziert. Die erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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. Darüber hinaus werden weitere Anpassungen des Gestaltungsplans vorgenommen, die einen positiven Effekt auf die Belichtung haben können (Baubereichserweiterung ab einer Höhe von 10.50 m zur Thurgauerstrasse; Aufhebung Pflichtbaulinien in den

Baubereichen C2, D2 und E2).
Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Damit entstehen zusätzliche Spielräume zugunsten grösserer Hofbereiche. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.

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.

Bis heute sind drei kommunale Wohnsiedlungen mit Hochhäusern in Betrieb (Wohnsiedlungen Lochergut, Hardau und Unteraffoltern II). Diese verfügen über einen Anteil an subventionierten Wohnungen und hatten dementsprechend die damaligen kantonalen Investitionslimiten einzuhalten. Aktuell ist eine neue Wohnsiedlung mit Hochhausanteil in Planung (Wohnsiedlung Letzibach D mit den Bauträgern Liegenschaftenverwaltung, Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich und Stiftung für kinderreiche Familien) in denen subventionierte Wohnungen geplant sind und dementsprechend die maximalen Erstellungskosten des Kantons einzuhalten sind. Um die Mehrkosten bei der Erstellung eines Hochhauses auffangen zu können, darf der Anteil der Wohnfläche im Hochhaus nicht mehr als die Hälfte der gesamten projektierten Wohnfläche betragen, d.h. 50 Prozent oder mehr der Wohnfläche sind in Regelbauten (< 30 m Gebäudehöhe: keine erhöhter Brandschutzvorschriften) zu realisieren. Das Richtkonzept Thurgauerstrasse weist einen Anteil von 46 Prozent in Hochhäusern aus, davon ist rund ein Drittel für ein städtisches Alterszentrum und für Alterswohnungen vorgesehen (Hochhaus im Teilgebiet A). Eine abschliessende, detaillierte Kostenrechnung kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorprojekts erstellt werden.

Der Gestaltungsplan wird bezüglich Nutzungsanordnung im Erdgeschoss bewusst flexibel gehalten. Der genaue Umfang sowie die Anordnung der Erdgeschossnutzungen werden erst im Rahmen der Projektierung/Wettbewerbe der einzelnen Teilgebiete, gemeinsam mit den zukünftigen Bauträgerschaften, entwickelt. Die Stadt beabsichtigt, vor den Wettbewerbsverfahren ein Konzept zur Erdgeschossnutzung über das gesamte Areal zu erstellen, so dass entsprechende Erkenntnisse und Vorgaben in die Wettbewerbe aufgenommen werden können.

Für das Grubenackerquartier sind die übergeordneten Rahmenbedingungen für die Entwicklung grundsätzlich ähnlich wie für das Areal Thurgauerstrasse. Grosse Herausforderungen liegen in der kleinteiligen Parzellen- und Eigentü-

merstruktur (ca. 80-90 verschiedene Grundeigentümer) und im unterschiedlichen Sanierungshorizont des Häuserbestands. Eine Ausweitung des Bearbeitungsperimeters im Rahmen der Testplanung wurde 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. Das Richtkonzept bzw. die öffentlichen Gestaltungspläne stellen eine gute Einordnung sowie die infrastrukturellen Anforderungen sicher (Freiräume, Quartierpark, Schulhaus, Strassenausbau). Zur gemeinsamen Diskussion der Entwicklungsabsichten des Quartiers ist im Nachgang an den Runden Tisch mit Vertreterinnen und Vertretern des Vereins IG Grubenacker eine Sitzung durchgeführt worden. Ein weiterer Austausch soll Anfang 2018 stattfinden und dabei auch über eine breitere Information und Diskussion des ganzen Quartiers gesprochen werden.

5.1	**Passerelle (Art. 7)**
Antrag:	Art. 7 ist wie folgt zu fassen: Bauliche Vorrichtungen zwecks Querung der Thurgauerstrasse sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Eine Unterführung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht und verworfen (Umsetzung sehr aufwendig; Werkleitungen in Thurgauerstrasse; ungenügende Sicherheit; ungenügende Einordnung Rampenbauwerke).

5.2	**Motorisierter Individualverkehr (Bericht nach Art. 47 RPV)**
Antrag:	Die Abbildung „Strassenhierarchie gemäss Verkehrskonzept“ im Bericht Kapitel Nr. 2.5.2, Seite 33, ist so abzuändern, als auf Aussagen zu den Fusswegen und zur Feinerschliessung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters verzichtet wird.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Abbildung hat lediglich informativen Charakter und ist eine konzeptionelle Darstellung. Der Gestaltungsplan trifft keine Festlegungen ausserhalb des Geltungsbereichs. In Bezug auf die Parzelle Kat.-Nr. SE5059 wird die Abbildung im Bericht nach Art. 47 RPV entsprechend angepasst.

6.1	**Energie**
Antrag:	Fernwärme für die bestehenden Einfamilienhäuser anstatt Erdgas
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Energieversorgung des benachbarten Quartiers ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Aufgrund der eingegangenen Einwendung wurde jedoch abgeklärt, ob durch die Neubebauung des städtischen Areals allenfalls Synergien in der Anschlusserstellung bestehen. Gemäss Einschätzung ERZ könnten im Idealfall einige wenige Liegenschaften im Kleinbühlquartier von Synergien profitieren. Insbesondere die Anrainer der Grubenackerstrasse könnten mitangeschlossen werden, sofern die Gebäude in den Teilgebieten A und B ans Fernwärmenetz angeschlossen werden und ein ausreichend Energieabsatz zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit vorhanden ist.

6.2	**Lärmschutz**
Antrag:	Erhöhung der Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Lärmschutzmassnahmen entlang der SBB-Linie Zürich-Oerlikon-Glattbrugg sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Für Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahn ist die SBB zuständig. Gemäss Auskunft SBB ist die Lärmsanierung in diesem Gebiet abgeschlossen. Es sind 2 m hohe Lärmschutzwände erstellt worden.
6.3	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Einführung Begegnungszone auf der Allmannstrasse und der Grubenackerstrasse (Tempo 20)
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Mit dem Gestaltungsplan können aus rechtlichen Gründen keine Verkehrssignalisationen festgelegt werden. Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt jedoch ein separates Strassenprojekt. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung im Bereich des Quartierparks die Einführung einer Begegnungszone geprüft. Die Allmannstrasse wird im Zuge der Erstellung des Quartierparks auf dem Abschnitt zwischen der Liegenschaft Allmannstrasse 55 und der Grubenackerstrasse aufgehoben.
6.4	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Erhalt der Gebäude an der Grubenackerstrasse 78/80 und 84. Als (bau)kultureller Zeitzeuge muss das Wohnhaus Grubenackerstrasse 78/80 erhalten bleiben. Es ist ein wunderbarer Ort für einen Treffpunkt für Menschen aus dem neuen und alten Quartier. Gemäss der eingereichten Projektidee „Familientreff Villa Grubenacker“ muss der Gestaltungsplan angepasst werden: Um die Gartenfläche und das Haus zu erhalten, wird der Baubereich E3 um etwa 2/3 gekürzt. Dafür wird das Stück zwischen D3 und E3 mit einem Riegel aufgefüllt.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Projektidee wird als interessanter Vorschlag, die bestehenden Liegenschaften zu erhalten und nach Möglichkeit mit öffentlichen und nachbarschaftlichen Nutzungen zu bespielen, entgegengenommen. Im Rahmen der Überprüfung des Richtkonzepts bezüglich des städtebaulichen Übergangs wurde der Projektvorschlag als mögliche Variante einbezogen. Grundsätzlich ist ein Erhalt möglich. Es sind allerdings noch verschiedene Fragen und Anforderungen zu klären (Betrieb/Betreiberschaft, Wirtschaftlichkeit, Qualitätssicherung, Konkurrenz Quartierpark, Verlust von Wohnungen). Die Frage können nicht auf der Stufe des Gestaltungsplans geklärt werden, sondern müssen im Rahmen des weiteren Planungs- und Projektierungsprozesses untersucht werden. Mit dem Gestaltungsplan werden für die Liegenschaft Grubenackerstrasse 84 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass ein Erhalt und Umbau des Gebäudes zulässig ist. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie). Für die Liegenschaften Grubenackerstrasse 78/80 sind keine Festlegungen im Gestaltungsplan notwendig, da die Gebäude innerhalb eines Baubereichs liegen.

7.1	**Allgemein**
Antrag:	Der öffentliche Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ ist in seiner Gesamtheit zurückzuweisen. Im Rahmen der laufenden Planung ist die letzte unbebaute Fläche in Zürich-Nord als Freifläche zu sichern und der Naherholung zuzuführen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgezogen. Basierend auf den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage werden die Festlegungen des Gestaltungsplans überprüft und teilweise überarbeitet. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben sowie der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Die Gestaltungspläne sichern einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltzone wird mit den Gestaltungsplänen in Form eines öffentlichen Quartierparks gesichert. Darüber hinaus entspricht die Planung den politischen Vorgaben zur inneren Verdichtung, zur Erreichung des Drittelziels an gemeinnützigen Wohnungen und der Förderung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft.

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

9.1	**Lärmschutz**
Antrag:	Es ist eine detaillierte Studie vorzulegen, welche die Lärmbelastung für das Gebiet zwischen Schärenmoos- und Eisfeldstrasse durch die verschiedenen Lärmquellen anhand von physischen Messungen illustriert. Auf berechnete Messungen ist zu verzichten. Es soll zwischen den verschiedenen Lärmarten (Strassen- und Schienenverkehrslärm, Fluglärm, Nachbarschaftslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm) unterschieden werden. Insbesondere sind die Schallreflexionen durch die geplanten Gebäudeoberflächen nachzuweisen bzw. die geplanten Massnahmen aufzuzeigen.
Entscheid:	**Antrag teilweise berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Beurteilung der Lärmsituation für das bestehende Quartier Grubenacker ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung mit Ausnahme des Strassenverkehrslärms entlang der Thurgauerstrasse eingehalten. Im Lärmgutachten werden Massnahmen zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte aufgezeigt. Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahn- und Fluglärmemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Gutachten bezüglich Bahnlärm entsprechend ergänzt und der Nachweis erbracht, dass die Belastungsgrenzwerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden. Bezüglich Reflexionswirkung wurde eine detailliertere Betrachtung unter Einbezug der EMPA vorgenommen. In ihrer Reflexionsbetrachtung kommt die EMPA zum Schluss, dass sich die berechnete Reflexionswirkung sehr gut mit den Modellrechnungen der EMPA vergleichen lässt und deshalb keine anderweitigen rechnerischen Untersuchungen erforderlich sind. Die Berechnungen zeigen, dass an den kritischen Südostfassaden der untersuchten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Auch in Bezug auf die Grubenackerstrasse haben Untersuchungen gezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrserschliessung direkt ab der Thurgauerstrasse erfährt die Grubenackerstrasse keinen Mehrverkehr bzw. keine zusätzliche Lärmbelastung. Das bestehende Quartier wird durch die geplanten Neubauten vom Strassenlärm der Thurgauerstrasse besser abgeschirmt.
9.2	**Störfallvorsorge**
Antrag:	Die SBB ist zu verpflichten, auf die Durchfahrt von sämtlichen Güterkompositionen während der Nachtruhezeiten gem. APV zu verzichten. Die Durchfahrt von Güterkompositionen, welche Brennstoffe der Gefahrenklasse 3 (flüssige Brennstoffe) beinhalten, ist zu untersagen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Der Bahnbetrieb der SBB-Linie Zürich-Oerlikon – Glattbrugg ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.
9.3	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Es ist ein Verkehrskonzept vorzustellen, welches den heutigen Strassen- und Parkplatzbestand sichert. Insbesondere sämtliche Parkplätze der blauen Zone sowie der 250er Parkplatz vis-à-vis Airgate. Auf dem Abbau sämtlicher Strassen und Parkplätze ist konsequent zu verzichten. Es ist eine Verkehrsflächen-

bzw. Parkplatzbilanz zu erstellen. Ein besonderes Augenmerk ist auf das bestehende Fahrverbot im gesamten Perimeter zu richten; dieses ist weiterhin sicher zu stellen. Die Thurgauerstrasse soll weiterhin mit Tempo 60 km/h befahren werden. Velo und Fussgänger sind baulich zu trennen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Das Verkehrskonzept zeigt auf, wie die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets sichergestellt wird und welche Auswirkungen zu erwarten sind. Die konkrete Ausgestaltung der Vorzone (zu Fuss Gehende / Velofahrende) wird im Rahmen der Projektentwicklung (Wettbewerb Quartierpark) bzw. des Vorprojekts ermittelt. Gemäss Richtkonzept ist eine bauliche Trennung vorgesehen, in dem Velofahrende mit den Autofahrenden die Nebenfahrbahn benützen.
Die übrigen Themen des Antrags sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans, weshalb keine Festlegungen gemacht werden können. Für die Grubenacker- und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung auch die Anordnung der Parkplätze der blauen Zone überprüft. Für die öffentliche Parkierungsanlage Eisfeld ist kein Ersatz vorgesehen. In den letzten Jahren wurde dafür der öffentliche Verkehr stark ausgebaut und für die Messe ein Parkhaus erstellt. Der Parkplatz Eisfeld wurde als temporäre Anlage bis zur Fertigstellung des Messeparkhauses installiert.
Mit dem Gestaltungsplan können aus rechtlichen Gründen keine Verkehrsignalisationen festgelegt werden. In Bezug auf die Thurgauerstrasse hat der Stadtrat am 21. Juni 2017 entschieden, die Höchstgeschwindigkeit von 60 auf 50 km/h zu reduzieren.

9.4 Hochhäuser

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

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

Stellungnahme: Eine Schattenwurfsimulation ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Eine Visierung der Gebäudehöhen vor Ort erfolgt mit dem Baugesuch (§ 311 PBG). Weiterführende Aspekte (Stromerzeugung durch PV-Anlagen) sind aus baurechtlicher Sicht nicht relevant.
Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der gesetzlich erforderliche Schattennachweis erbracht (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV). Darüber hinaus wurde eine Simulation erstellt, die den Schattenverlauf über das ganze Jahr zeigt, um auch die arealinterne Beschattung zu überprüfen. Eine Überprüfung der Besonnung und Beschattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausreichende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nachmittag aufweisen.
Im Rahmen der Bereinigung der Gestaltungspläne wurde das Richtkonzept gemäss den in den Einwendungen vorgebrachten Punkten sorgfältig überprüft. Dabei sind verschiedene Anpassungen vorgenommen worden, die einen verbesserten städtebaulichen Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen, eine reduzierte bauliche Dichte, mehr Gestaltungspielraum zur Anordnung der Baukörper entlang der Thurgauerstrasse sowie eine bessere Belichtung der Wohnhöfe ermöglichen.

9.5	**Nachhaltige Entwicklung**
Antrag:	Auf die geplante 2000-Watt Bauweise ist zu verzichten und für das Gebiet zwischen Schärenmoos- und Eisfeldstrasse, welche z.T. fast 100-jährige Bausubstanz aufweist, ein Bericht zu erstellen, welcher ganzheitlich den Energieverbrauch aus Sicht der 2000-Watt-Gesellschaft darlegt. Massnahmen sollen empfohlen werden. Es ist zu berücksichtigen, dass dieses Gebiet ein Erdgas Rückzuggebiet ist.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind in der Grundordnung der Stadt Zürich verankert. Die Energieversorgung des benachbarten Quartiers ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.
9.6	**Schützenhaus**
Antrag:	Das alte Schützenhaus (heute Materialdepot) an der Grubenackerstrasse ist in seiner Substanz inkl. Kastanienbaum zu erhalten und unter Schutz zu stellen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Quartierpark bzw. das im Quartierpark gelegene ehemalige Schützenhaus ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“. *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 betrieblich und gestalterisch möglich ist. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt, Umbau oder Verlegung des Gebäudes geschaffen. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie).*
9.7	**Grundwasser**
Antrag:	Der Einfluss einer Überbauung auf den Grundwasserspiegel bzw. ein Einfluss auf die diversen Erdsonden in diesem Perimeter ist nachzuweisen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das Areal Thurgauerstrasse wurde im Rahmen einer geologischen-geotechnischen Untersuchung im Jahr 2013 detailliert untersucht und dokumentiert. Dabei sind auch Sondierungen und Bohrungen vorgenommen worden. Das AWEL wird im Rahmen der Baubewilligung allfällige erforderliche Massnahmen formulieren. Im Rahmen der Gestaltungsplan-Vorschriften sind keine spezifischen Vorgaben zu machen.
9.8	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Es ist ein Modell, welches farblich und gestalterisch der geplanten Endfassung entspricht, in elektronischer wie in einem Massstabmodel, zu präsentieren.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme:	Die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die konkrete Ausgestaltung der Fassaden wird im Rahmen der nachfolgenden Architekturwettbewerbe bzw. Projektierung ermittelt.
9.9	**Wohn- und Gewerbeflächen**
Antrag:	Auf die Erstellung von subventionierten Wohnungen ist im gesamten Perimeter zu verzichten.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Erstellung subventionierter Wohnungen entspricht einer wohnpolitischen Zielsetzung des Stadtrats. Darüber hinaus fordert eine Mehrheit des Gemeinderats mit der Überweisung des Postulats Huber/Denoth vom 8.6.2016 (GR Nr. 2016/206) bei Bauprojekten von gemeinnützigen Bauträgern, bei denen eine Mehrausnützung über die rechtsgültige BZO entsteht, einen Anteil an subventionierten Wohnungen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Zürich, einen Teil der Wohnungen zu subventionieren.
9.10	**Schule**
Antrag:	Auf eine Errichtung einer Schule ist an der Thurgauerstrasse zu verzichten. Diese ist im Leutschenpark zu realisieren.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Für die Erstellung einer neuen Schulanlage auf dem Areal Thurgauerstrasse hat der Gemeinderat im Jahr 2016 einen Projektierungskredit beschlossen. Bereits im Jahr 2012 hat die AL-Fraktion eine dringliche Motion für den Bau eines Schulhauses auf dem Areal eingereicht. Der Standort des Schulhauses auf dem Areal Thurgauerstrasse wurde bereits in früheren Planungsprozessen evaluiert (Kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach 1998-2000) und in nachfolgenden Planungsverfahren bestätigt (Testplanung Leutschenbach-Mitte 2009/10, Leitbild Leutschenbach 2012). Im Rahmen der Testplanung wurde der Standort unter Berücksichtigung der vielfältigen Rahmenbedingungen und politischen Vorgaben sorgfältig überprüft. Dabei hat sich der gewählte Standort bei allen drei Planungsteams als optimale städtebauliche Lösung durchgesetzt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Quartierpark stärkt das „Herz“ des neuen Quartierteils als Treffpunkt und Begegnungsort. Zudem gewährleistet der Standort den für eine Schulanlage erforderlichen Platz (Zuschnitt, Form und Abmessung des Baubereichs), erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen.
10.1	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Ich stelle fest, dass das Hochhaus im Baubereich A1 gegenüber der Testplanung nochmals um 10 Meter erhöht wurde, was für mich aus Sicht des Ausblicks und der Sonneneinstrahlung nicht akzeptierbar ist.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die maximale Gebäudehöhe für das Hochhaus im Teilgebiet A beträgt 70 m. Gegenüber dem Planungsstand der Testplanung wurde das Hochhaus um 3 weitere Geschosse bzw. um 10 m erhöht, um ausreichend Spielraum zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sicherzustellen: Im Teilgebiet ist die Realisierung eines Alterszentrums sowie die Erstellung von Alterswohnungen vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe von 70 m wurde sowohl aus städtebaulichen

	Überlegungen (Arealauftakt, Bezugnahme zu Hochhäusern in der Umgebung), wie auch aus bau- und planungsrechtlichen Aspekten (Schattenwurf, Flughöhenbeschränkung) sorgfältig überprüft. Gemäss Art. 13 Abs. 3 ist das Hochhaus so zu projektieren, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft gemäss § 284 Abs. 4 führt.
10.2	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Erhalt von detaillierten Angaben betreffend die blaue Zone an der Grubenackerstrasse: Bleiben blaue Zone oder generell Parkmöglichkeiten an dieser Strasse erhalten? (Wenn nicht, welche Alternativen werden den jetzigen Anwohnern geboten) Welche Alternativen werden für die Anwohner während der Bauzeit geboten?
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans. 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. Über die genauen Abläufe während der Bauzeit wird das Tiefbauamt zu gegebener Zeit informieren.
11.1	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	So planen, dass es zum Quartier passt. Wohntürme passen nicht hier hin. Auch die übrig geplanten Häuser, nicht nur das Schulhaus, dürfen nicht zu hoch sein, dass es zu den bestehenden passt und der Schattenwurf die gesetzlichen Vorschriften erfüllt. Auch müssen die Fassaden in hellen Farben gehalten werden.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das gesamte Gestaltungsplangebiet befindet sich im Hochhausgebiet II der Stadt Zürich (bis 80 m). Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahrens evaluiert. 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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Die gesetzlichen Vorschriften zum Schattenwurf müssen zwingend eingehalten werden. Der entsprechende Nachweis wird erbracht (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV). Die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die konkrete Ausgestaltung der Fassaden wird im Rahmen der nachfolgenden Architekturwettbewerbe bzw. Projektierung ermittelt.
12.1	**Fuss- und Veloverkehr**
Antrag:	Verlegung des geplanten Fussgänger-/Veloweges (Unterführung nach Seebach) auf die Südseite der Liegenschaft Allmannstrasse 55
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die geplante Unterführung nach Seebach liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“.

Hinweis:
Für die Verbindung nach Seebach wurden im Jahr 2012 im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. SE2318 und SE5280 durch den Gemeinderat Baulinien festgesetzt. Die Lage entspricht dem Eintrag im kommunalen Verkehrsplan. Im Rahmen der Testplanung wurden alternative Möglichkeiten in Betracht gezogen (z.B. in Form einer Überführung), es hat sich jedoch gezeigt, dass diese aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar sind (u.a. Topographie, SBB-Fahrleitungen, Grundeigentümerverhältnisse). Auch eine Verlegung der Unterführung weiter südwärts wird aus denselben Gründen als nicht zweckmässig und nicht zielführend erachtet. Für den Bau der Unterführung erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt.

13.1	**Lärmschutz**
Antrag:	Alle Bauträger werden verpflichtet schallschluckende Fassaden zu verwenden.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Hinweise betreffend der Verwendung von schall- und wärmeabsorbierenden Materialien bei der Gebäudehülle sowie dem Verzicht auf grossflächige Glasfassaden werden entgegengenommen. Die konkrete Ausgestaltung der Fassade bzw. eine generelle Verpflichtung zur Verwendung schallschluckender Fassaden ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die Materialisierung wird im Rahmen der nachfolgenden Architekturwettbewerbe bzw. Projektierung entwickelt.

13.2	**Lärmschutz**
Antrag:	Erstellen eines Lärmgutachtens zum Bahnlärm und rechtliche Klärung der Verantwortlichkeiten für Lärmimmissionen Bahnlärm. Entsprechend dem Resultate der rechtlichen Abklärungen die Verursacher der Emissionen zur Beseitigung verpflichten.
Entscheid:	**Antrag teilweise berücksichtigt**
Stellungnahme:	Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten entsprechend ergänzt und der Nachweis erbracht, dass die Belastungsgrenzwerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden. Bezüglich Reflexionswirkung wurde eine detailliertere Betrachtung unter Einbezug der EMPA vorgenommen. In ihrer Reflexionsbetrachtung kommt die EMPA zum Schluss, dass sich die berechnete Reflexionswirkung sehr gut mit den Modellrechnungen der EMPA vergleichen lässt und deshalb keine anderweitigen rechnerischen Untersuchungen erforderlich sind. Die Berechnungen zeigen, dass an den kritischen Südostfassaden der untersuchten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden.

13.3	**Geltendes Recht**
Antrag:	Aufhebung aller baurechtlicher, abweichender Bauvorschriften zur grundsätzlichen Bauordnung - wie beispielsweise, Einschränkungen durch die Parkplatzverordnung, Reduktionsgebiet D - für die bestehenden und nicht zur Umzonierung vorgesehenen Parzellen im Perimeter Schärenmoos-/ Grubenackerstrasse.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliesssenden Wohnzonen sicherzustellen, weshalb das städtebauliche Konzept im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahren evaluiert wurde. 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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte.
Die Bestimmung der maximalen Parkplatzzahl richtet sich nach den Vorgaben der städtischen Parkplatzverordnung (PPV). Die höchstens zulässige Parkplatzzahl hat dem Minimalbedarf gemäss PPV zu entsprechen.

14.1 Städtebauliches Richtkonzept

Antrag: Wir möchten Sie bitten, ein umweltverträglicheres Konzept auszuarbeiten, das
1. eine Anbindung an die Thurgauerstrasse gewährleistet (Verzicht auf Aufhebung Einfahrt Eisfeldstrasse in die Thurgauerstrasse);
2. auf die Nachbarschaft und die Umgebung besser Rücksicht nimmt;
3. bestehende Infrastrukturen optimiert;
4. einen Ersatz für die rund 300 Parkplätze an der Thurgauerstrasse vorsieht.

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme:
1. Die Erschliessung der Areale für den motorisierten Verkehr wird über die beiden Vorzonen sichergestellt. Das Erschliessungskonzept und die Anbindung an die gemäss Richtplan übergeordnet klassierte Thurgauerstrasse sind mit der zuständigen kantonalen Fachstelle abgesprochen. Mit den Festlegungen in den Gestaltungsplänen wird das Verkehrsregime der Strassen ausserhalb der Perimeter nicht verändert. Für die Grubenacker- und Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. 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.
2. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den anschliessenden Wohnzonen überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

3. Mit dem Strassenprojekt für die Grubenacker- und Eisfelstrasse erfolgt eine Optimierung der bestehenden Infrastruktur. Darüber hinaus schaffen die beiden Gestaltungspläne die Voraussetzungen für die Erstellung eines Schulhauses und eines Quartierparks sowie neue Fuss- und Velowegverbindungen.
4. Für die öffentliche Parkierungsanlage Eisfeld mit 240 Parkplätzen 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.

15.1	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Rückweisung der Vorlage Öffentlicher Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ durch den Gemeinderat an den Stadtrat. Als nächstes muss der Gestaltungsplan so ausgelegt werden, dass die Wohnbereiche in einer vernünftigeren Kubatur-Anordnung Platz finden können.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines Testplanungsverfahrens erarbeitet wurde. Dabei erarbeiteten drei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams städtebauliche Konzepte und formulierten Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Freiraum sowie zur Nutzungsverteilung. Vorgängig wurden die Anliegen verschiedener Dialoggruppen (u.a. Quartierverein, IG Grubenacker) erhoben und in die Aufgabenstellung aufgenommen. Die Testplanung wurde von einem breit zusammengesetzten Begleitgremium begleitet. Neben Vertreterinnen und Vertretern städtischer Dienstabteilungen haben fünf externe Fachexpertinnen und Fachexperten Einsitz ins Begleitgremium genommen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen sowie der stadträtlichen Zielsetzung wurde das städtebauliche Konzept von Meili Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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. 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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Im Rahmen der Bereinigung der Gestaltungspläne wurde das Richtkonzept gemäss den in den Einwendungen vorgebrachten Punkten sorgfältig überprüft. Dabei sind verschiedene Anpassungen vorgenommen worden, die einen verbesserten städtebaulichen Übergang zur anschliessenden Wohnzone (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit), mehr Gestaltungspielraum zur Anordnung der Baukörper entlang der Thurgauerstrasse (Baubereichserweiterung, Aufhebung von Pflichtbaulinien) sowie eine bessere Belichtung der Wohnhöfe ermöglichen.

Dass die gemäss Nutzungsplanung maximal zulässige Ausnützung in jedem Fall voll ausgeschöpft wird, ist nicht zwingend. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnützung ausschöpfen. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden

15.2	**Planerischer Umgang mit dem Quartier Grubenacker**
Antrag:	Rückweisung der Vorlage Öffentlicher Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“ durch den Gemeinderat an den Stadtrat. Der Gestaltungsplan hätte vor der Unterbreitung an den Gemeinderat mit der Nachbarschaft überarbeitet werden müssen, bisher wurde nur eine Scheinkooperation geführt, ohne die Anliegen der Nachbarschaft ernst zu nehmen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das nach § 7 PBG vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 21.10. bis 20.12.2016 durchgeführt. Die Überweisung der Vorlage durch den Stadtrat an den Gemeinderat erfolgt erst nach der Bereinigung der Vorlage aufgrund des Mitwirkungsverfahrens. Im Rahmen der Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse hat die Stadt verschiedene Mitwirkungsmassnahmen durchgeführt: 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 hat dabei das städtebauliche Konzept bzw. die Planung vorgestellt sowie 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 mit Direktbetroffenen durchgeführt. Mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg zürich) 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.

16.1	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Auf U-Turns entlang der Thurgauerstrasse ist zu verzichten, wenn aufgrund dieser kein FSG (Fussgängschutzstreifen) eingeführt werden kann.
Entscheid:	**Antrag berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Thurgauerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans, weshalb keine entsprechenden Festlegungen definiert werden können. Die Anordnung zusätzlicher U-Turns entstammt einem Vorschlag aus der Testplanung und wurde im Verkehrskonzept, das den Gestaltungsplänen zugrunde liegt, übernommen (konzeptionelle Aussage). Da die U-Turns für die Erschlies-

	sung des Areals sowie zur Erfüllung des Gestaltungsplanzwecks nicht erforderlich sind, wird das Verkehrskonzept entsprechend angepasst und auf die konzeptionellen Aussagen verzichtet.
16.2	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Taxiabstellplätze reduzieren
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Taxis ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die genaue Nutzung, Anordnung und Anzahl oberirdischer Parkplätze wird im Rahmen der Bauprojekte festgelegt.
16.3	**Fuss- und Veloverkehr**
Antrag:	Veloführung durchgehend min. 3 Meter
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die konkrete Ausgestaltung und lagegenaue Führung sowie Dimensionierung der Velowege (Breite) ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Sie erfolgt im Rahmen der Projektierung. Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan werden die kantonalen Vorgaben bezüglich Radverkehrsanlagen eingehalten bzw. sichergestellt.
16.4	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Die Vorzone ist als Begegnungszone zu signalisieren, sodass die Zu Fuss gehenden vortrittsberechtigt sind.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Signalisierung des Verkehrsregimes der Vorzone Thurgauerstrasse ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die konkrete Ausgestaltung sowie zweckmässige Signalisierung wird im Rahmen der Projektierung bestimmt werden.
16.5	**Fuss- und Veloverkehr**
Antrag:	Sichtweiten aufs Trottoir für den Langsamverkehr berücksichtigen
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die konkrete Ausgestaltung und lagegenaue Führung des Fuss- und Veloverkehrs ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Sie erfolgt im Rahmen der Projektierung.
16.6	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Mit dem Nachweis eines Mobilitätskonzepts (…), *muss* im Rahmen des Bewilligungsverfahrens die Anzahl Parkplätze weiter reduziert werden.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan gewährleistet den gesetzlichen Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung (PPV) und schafft die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen. Eine zusätzliche Reduktion von Parkplätzen gegenüber der PPV kann erst im Baubewilligungserfahren, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, vorgenommen werden. Das Richtkonzept geht gegenüber dem minimalen Parkplatzbedarf gemäss

	PPV von einer zusätzlichen Reduktion der Bewohnerparkplätze von 30 Prozent aus. Eine weitere Reduktion der Anzahl Parkplätze kann im Rahmen des Prozesses der 2000-Watt-Arealentwicklung geprüft werden.
16.7	**Fuss- und Veloverkehr**
Antrag:	Die Fussgängquerung (Thurgauerstrasse) hat ebenerdig zu erfolgen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Eine allfällige Fussgängerüberführung liegt nicht Perimeter des Gestaltungsplans. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen allfälligen Anknüpfungspunkt einer Fussgängerüberführung geschaffen. Das Tiefbauamt prüft die Machbarkeit einer Überführung. Ein Entscheid ist von verschiedenen Faktoren abhängig (Grundeigentumsverhältnisse, Kosten) und kann erst in Rahmen der Projektierung gefällt werden. Das Richtkonzept geht von einer ebenerdigen Querung aus.
16.8	**Fuss- und Veloverkehr**
Antrag:	Abstellplätze nur für Velos ausrichten. Mofa-Abstellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen und monetär zu bewirtschaften.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Anordnung und Bewirtschaftung von Zweirad-Abstellplätzen ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die konkreten Anforderungen an die Ausgestaltung der Abstellanlagen werden im Rahmen der Projektierung erarbeitet.
16.9	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Als Verkehrsregime für die Vorzone ist eine Begegnungszone vorzusehen.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Die Signalisierung des Verkehrsregimes der Vorzone Thurgauerstrasse ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die konkrete Ausgestaltung sowie zweckmässige Signalisierung wird im Rahmen der Projektierung bestimmt werden.
17.1	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Die Zufahrt von der Allmannstrasse durch die Eisfeldstrasse in die Thurgauerstrasse soll bestehen bleiben.
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans**
Stellungnahme:	Mit den Festlegungen in den Gestaltungsplänen wird das Verkehrsregime der Strassen ausserhalb des Perimeters nicht verändert. Für die Grubenacker- und Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt.
17.2	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Die geplante Verdichtung führt zu einer übermässigen Lärmbelastung und einer Reduktion der Aussenflächen. Das Projekt sollte sich an einer Regelbauweise orientieren. → Regelbauweise anwenden
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Im Planungsgebiet werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine dichte Innenentwicklung geschaffen. Gemäss übergeordneten Planungsgrundlagen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV) eignet sich das Gebiet für eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus. In Art. 4 Abs. 4 BZO sind konkrete Voraussetzungen, die mit der Entwicklung des Areals zu erfüllen sind, festgehalten. Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine zulässige Abweichung von der Grundordnung dar. Die gemäss Gestaltungsplan zulässige Nutzweise (Wohnen, mässig störendes Gewerbe) entspricht der Grundordnung und führt nicht zu einer übermässigen Lärmbelastung. Die Planung entspricht insgesamt den richtplanerischen Vorgaben aller Stufen und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte. Gemäss PBG § 83 Abs. 1 kann mit Gestaltungsplänen von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

17.3	**Reduktion Pflichtparkplätze**

Antrag: Eine Reduktion des MIV ist wünschenswert. Eine Reduktion der Pflichtparkplätze führt jedoch zu einer Benachteiligung einzelner Genossenschafts- bzw. Mietergruppen. VBZ-Mitarbeiter im Nachtbetrieb, Sicherheitsleute, Gastronomiemitarbeiter, Schichtmitarbeiter welche aufgrund der Fahrzeiten des ÖV auf einen PW angewiesen sind, werden benachteiligt, weil nicht genügend Parkplätze zur Verfügung stehen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Gestaltungsplan gewährleistet den gesetzlichen Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung (PPV) und schafft die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen. Eine zusätzliche Reduktion von Parkplätzen gegenüber der PPV kann im Baubewilligungserfahren, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, vorgenommen werden. Das Richtkonzept geht gegenüber dem minimalen Parkplatzbedarf gemäss PPV von einer zusätzlichen Reduktion der Bewohnerparkplätze von 30 Prozent aus.
Eine Reduktion der Pflichtparkplätze für autoarme Nutzungen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und stützt sich auf Art. 8 Abs. 5 PPV. Mittels erforderlichem Mobilitätskonzept für autoarme Nutzungen kann gezielt auf die Bedürfnisse von Personen eingegangen werden, welche nachweislich auf einen Abstellplatz angewiesen sind.

17.4	**Reduktion Pflichtparkplätze**

Antrag: Anstelle von 818 Parkplätzen werden nur 218 Parkplätze erstellt, die Einrechnung der zusätzlichen Parkplätze vom Airgate von 111 Plätzen ist nicht angezeigt. Es sind mindestens die 377 Parkplätze zu erstellen. Bei den Aussenparkplätzen muss es sich um zusätzliche Parkplätze zu den heute bestehenden Parkplätzen der blauen Zone handeln.
→ Parkplatzberechnung ohne zusätzliche Reduktion
→ Parkplatzberechnung ohne Airgate

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen

eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich jedoch, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor. Die Aussenparkplätze in der Vorzone sind insbesondere für Kundenparkplätze der Gewerbenutzungen in den Sockelgeschossen vorgesehen.

17.5	**Reduktion Pflichtparkplätze**
Antrag:	Die Erstellung von 818 unterirdischen Parkplätzen ist aufgrund des Grundwasserspiegels problematisch. Um ein übergrosses Bauprojekt realisieren zu können, wurde einfach ein PP-Reduktionskonzept entwickelt. Die Grundwasserproblematik zeigt, dass das Gebiet übermässig überbaut werden soll. Bei einer Reduktion des Bauvolumens wird auch die Bauausführung bezüglich Grundwasserproblematik entschärft. → Reduktion Bauvolumen mit Parkplätzen gemäss PPV in der Überbauung und nicht in Nachbarliegenschaften
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Parkplatzberechnung weist gemäss städtischer Parkplatzverordnung für das ganze Areal (inkl. Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“) einen Minimalbedarf von 479 Parkplätzen aus. Dabei sind auch Parkplätze eingerechnet, die in der bestehenden Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes angeboten werden (Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden). Die beiden Gestaltungspläne legen eine Obergrenze von maximal 500 Parkplätzen fest und definieren einen angemessenen Spielraum. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft beabsichtigt die Stadt Zürich jedoch, eine weitergehende substanzielle Parkplatzreduktion vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers auch vom Gemeinderat gefordert (Postulat GR Nr. 2016/167). Aus diesem Grund sieht das Richtkonzept lediglich 368 Parkplätze vor. In Bezug auf die Grundwasserthematik wurde das Areal Thurgauerstrasse West 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 Gestaltungsplan-Vorschriften sind keine spezifischen Vorgaben zu machen.

17.6	**Planerischer Umgang mit dem Quartier Grubenacker**
Antrag:	Die angrenzenden Gebiete wurden bei der Planung nicht genügend berücksichtigt. Voluminöse Neubauten stehen nicht in einem Kontext zu der bestehenden Quartiersstruktur. Es sollte ein Projekt mit Regelbauweise ohne zusätzliche Verdichtung realisiert werden. → Perimeter ausdehnen und Wirkung Neubauten zu Altbauten beachten und gebührend würdigen
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Das Areal Thurgauerstrasse liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterent-

wicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert.
Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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.
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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

17.7	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Mit der Anordnung der bestehenden und geplanten Hochhäuser auf der gegenüberliegenden Seit der Thurgauerstrasse entsteht bereits eine hohe Dichte. Die Hochhäuser stellen eine präzise Beziehung zum engeren Quartier Leutschenbach her. Die Thurgauerstrasse bildet eine klare Trennlinie zwischen den beiden Quartierteilen. Mit der 6-zonigen Bauzone entlang der Thurgauerstrasse und einer 3-zonigen Wohnzone an der Grubenackerstrasse wird eine natürliche Abstufung zu den Bestandesliegenschaften hergestellt. Auf den Bau von Hochhäusern ist zu verzichten. → Rücksichtnahme der Neubauten auf die kleinräumige Nachbarschaft → Nachbarschaft muss in den Betrachtungsperimeter einbezogen werden → Thurgauerstrasse bildet natürliche Trennung zwischen Hochhäusern und anderen Liegenschaften
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 durchmisch-

ten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte). Im regionalen Richtplan (Gesamtstrategie Siedlung) befindet sich das Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“.
Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert.
Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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.
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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt.
Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

17.8	**Städtebauliches Richtkonzept**
Antrag:	Sofern auf die Erstellung von Hochhäusern nicht verzichtet wird, sind diese in der bisher ausgewiesenen Wohnzone Z6 (und nicht in W3) anzusiedeln. → Verzicht auf Hochhäuser → Hochhäuser maximal in ausgewiesener Z6 - Zone → Hochhäuser in der Höhe reduzieren
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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen

(Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert.
Die im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgte Überarbeitung des städtebaulichen Übergangs wurde erneut mit dem Baukollegium besprochen. Das Baukollegium erachtet die Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Der geforderte, städtebaulich gute Übergang zur anschliessenden Wohnzone 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.
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 Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

17.9	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Die Grubenackerstrasse ist qualitativ aufzuwerten. Neben den notwendigen PW-Streifen sind die Parkplätze zu erhalten. Ein angemessenes Trottoir sowie ein Veloweg sind zu planen (auf dem Land der Stadt Zürich). Zur Abgrenzung ist die Idee einer Realisierung eines Nachbarschaftsbandes gemäss Team 51N4E zu prüfen. → Grubenackerstrasse verbreitern - Velo - Personen → Nachbarschaftsband - Freifläche Grubenackerstrasse zu Neubauten prüfen
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Die Grubenackerstrasse liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“. Für die Grubenackerstrasse und die Eisfeldstrasse erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt. In diesem Zusammenhang wird unter Berücksichtigung der geplanten Umgestaltung im Bereich des zukünftigen Parks auch die Anordnung der Parkplätze der blauen Zone überprüft. Darüber hinaus soll ein durchgehendes Trottoir umgesetzt werden. Das Konzept des Teams 51N4E mit dem Nachbarschaftsband bildet gemäss Abschluss Testplanung bzw. Entscheid des Steuerungsausschusses nicht die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Das Konzept beinhaltete einen anderen städtebaulichen Ansatz, der aus verschiedenen Gründen nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Nachbarschaftliche Nutzungen sollen jedoch auch innerhalb des Konzepts Meili Peter Architekten möglich sein. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städ-

tebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

17.10	**Grundmasse**
Antrag:	Die kompakten Baukörper gemäss Baufeld E sollten so platziert bzw. redimensioniert werden, dass die gemäss Baugesetz notwendigen Mehrlängenzuschläge angewendet werden können. Antrag: Mehrlängenzuschläge anwenden
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 14 BZO findet gegenüber öffentlichen Strassen keine Anwendung. Es darf auf die Verkehrsbaulinie gebaut werden. Darüber hinaus kann mit Gestaltungsplänen von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.

17.11	**Lärmschutz**
Antrag:	Die Gesamte Lärmbelastung durch den intensiven Schulbetrieb, das Gewerbe und die Bewohner ist zu berücksichtigen. Die entstehende schalltechnische Flucht (Grubenackerstrasse wird praktisch durchgehend zugebaut) bzw. Schallabstrahlung von den neuen Überbauungen an der Grubenackerstrasse zu den Bestandesliegenschaften hin, ist zu würdigen bzw. die Auswirkungen sind zu berechnen. → Lärmgutachten ausdehnen bezüglich Nutzung und Gebäudeanordnung / SBB-Emissionen sind zu berücksichtigen / Fluglärm / Bewohnerlärm / spezielle Nutzung – Lärmquelle Schule → Das Bauprojekt ist so anzupassen, dass es zu keiner Überschreitung der IGW-Werte kommt → Die Berechnungen erfolgen unter der Annahme, dass es zu einer Geschwindigkeitsreduktion von 60 auf 50 km/h an der Thurgauerstrasse kommt → Das Gesamtprojekt ist bezüglich seiner Dichtigkeit und Anordnung der Gebäude zu keiner Überschreitung der Grenzwerte kommt

→ „eine Umgehung“ der Einhaltung der Richtlinien via kontrollierter Lüftung ist zu vermeiden

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Gestaltungsplan legt die Empfindlichkeitsstufen fest. Anlässlich der Prüfung der Baugesuche für Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter hat die Baubehörde die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu prüfen.
Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung mit Ausnahme des Strassenverkehrslärms entlang der Thurgauerstrasse eingehalten. Im Lärmgutachten werden Massnahmen zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte dargelegt. Im Rahmen der Testplanung ist die Lärmsituation berücksichtigt worden. Diese hatte massgeblichen Einfluss auf die Setzung/Anordnung der Bauten und die Nutzungsverteilung. Im Weiteren wurden die Grundrisse des Richtkonzepts gemäss kantonaler Vollzugspraxis überarbeitet und mit den entsprechenden städtischen und kantonalen Fachstellen überprüft. Dabei ist die Bewilligungsfähigkeit in Aussicht gestellt worden. Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Gemäss Entscheid des Stadtrats vom 21. Juni 2017 wird die Höchstgeschwindigkeit auf der Thurgauerstrasse von 60 auf 50 km/h reduziert, weshalb eine Ergänzung des Lärmgutachtens obsolet ist.
Für das Gestaltungsplangebiet sind die Bahnemissionen nicht relevant. Für die Berücksichtigung von Schallreflexionen (Schallabstrahlung) bietet das Umweltrecht keine Grundlage (BGE 129 II 238 E. 4.2). Dennoch wurde das Lärmgutachten entsprechend ergänzt und der Nachweis erbracht, dass die Belastungsgrenzwerte bei allen Empfangspunkten eingehalten werden. Bezüglich Reflexionswirkung wurde eine detailliertere Betrachtung unter Einbezug der EMPA vorgenommen und das Lärmgutachten entsprechend ergänzt. In ihrer Reflexionsbetrachtung kommt die EMPA zum Schluss, dass sich die berechnete Reflexionswirkung sehr gut mit den Modellrechnungen der EMPA vergleichen lässt und deshalb keine anderweitigen rechnerischen Untersuchungen erforderlich sind. Die Berechnungen zeigen, dass an den kritischen Südostfassaden der untersuchten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden.

17.12 Städtebauliches Richtkonzept

Antrag: Die Stimmbürger haben der Überbauung des Familiengartenareals zugestimmt. Dabei wurden Bauzonen Z6 und W3 formuliert. Die Stadt Zürich hat so eine grosse Baulandparzelle erhalten. Die nun geforderte weitere Anpassung der Bau- und Zonenordnung und das Beantragen eines Arealüberbauungsbonus widersprechen dem Grundsatz von Treu- und Glauben. Die Stadt Zürich hat sich wie private Eigentümer an die bestehenden Richtlinien zu halten und soll diese nicht zu ihren Gunsten abändern wollen.

→ Sich zufrieden geben mit der Möglichkeit die bisherigen Schrebergärten zu überbauen und nicht noch mehr aus dem Areal „herausquetschen“

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Die erste Bautiefe entlang der Thurgauerstrasse wurde bereits mit der BZO 63 einer Bauzone zugewiesen (Industriezone). Mit der BZO 99 wies der Gemeinderat auch die zweite Bautiefe der Bauzone zu (Wohnzone W3). Gleichzeitig teilte der Gemeinderat die erste Bautiefe neu der Zentrumszone Z6 zu, legte im zentralen Bereich des Areals eine Freihaltezone F fest und überlagerte das gesamte Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal Thurgauerstrasse 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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“.
Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung stellte die Baudirektion des Kantons Zürich fest, dass ein städtebauliches Konzept vorliegt, das dem Ort gerecht wird und auf die den Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet.
Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden durch die Stadt Zürich eingehalten. Die Stadt handelt im öffentlichen Interesse (Wachstum nach innen, Förderung preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume) und sorgt für die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturen (Schulhaus, Freiräume, Strassenbau). Es steht der Nachbarschaft frei, ihre Grundstücke ebenfalls entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln.

17.13	**Hochhäuser**
Antrag:	Die Berechnung des Schattenwurfes soll sich nicht nur auf einzelne neue Gebäude beschränken. Der Schattenwurf sämtlicher neu bewilligten Hochhäuser und hohen Bauten im Gebiet Leutschenbach soll konsolidiert und als Ganzes betrachtet werden. Schattenwurf von einem Gebäude wird durch den Schattenwurf des anderen Gebäudes abgelöst. → Schattenwurf sämtlicher Hochhäuser im Gebiet als gesamtes beachten → Sich abwechselnder Schattenwurf (Gebäude zu Gebäude) beachten
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Hochhäuser sind so zu projektieren, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft gemäss § 284 Abs. 4 kommt. Der Nachweis des gesetzlich geregelten 2h-Schattens wird im Rahmen des Gestaltungsplans erbracht (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV). Für die rechtliche Beurteilung einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Schattenwurf gemäss § 30 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung sind bestehende oder bewilligte Hochhäuser in der Nachbarschaft nicht zu berücksichtigen. Diese Hochhäuser erbringen je für

sich selbst den gesetzlich erforderlichen Schattennachweis. Ein Schattennachweis ist nur für Hochhäuser zu erbringen (Gebäude ab 25 m Höhe).

17.14	**Motorisierter Individualverkehr**
Antrag:	Eine Laderampe für LKW bis 12 Meter soll erstellt werden. Im Sinne des Lärmschutzes für die Wohngebiete soll die Anlieferung an die Thurgauerstrasse verlegt werden (nicht ins Innere des Perimeters). Alternativ ist eine unterirdische Anlieferung zu prüfen. → Keine Ladezone angrenzend an Wohnzone
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Gewerbliche Nutzungen sind gemäss Gestaltungsplan in den Baubereichen entlang der Thurgauerstrase angeordnet. Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die Vorzone, die für Lieferwagen sowie Lastzüge befahrbar ist. Umschlagsflächen können je nach Anlieferungskonzept im Aussenbereich (innerhalb gelb markierter Felder) oder innerhalb der Gebäude (Anlieferungshallen) ausgewiesen werden. Die Ausbildung einer allfälligen Laderampe ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die konkrete Anlieferung zukünftiger Betriebe wird im Rahmen der Projektierung definiert.

17.15	**Allgemein**
Antrag:	Die Stadt Zürich als alleiniger Landeigentümer stehen grundsätzlich die gleichen Rechte und Möglichkeiten wie den 80 - 90 Bestandesliegenschaftsbesitzern zu. Es kann nicht sein, dass die Stadt die vom Stimmvolk geschenkte Möglichkeit der Umnutzung von Schrebergärten in Wohnraum nun so einseitig eine massive Besserstellung bezüglich Baumöglichkeiten erhält, als dies andere Eigentümer haben. → Projektrealisierung ohne Zusatzabstimmungen - Aufzonung etc.
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 Gebiet im „kompakten Stadtkörper“ und in einem Gebiet „zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen“. Im Rahmen des Testplanungsverfahrens wurden die übergeordneten Zielsetzungen unter Berücksichtigung der verschiedenen Rahmenbedingungen (Hochhausgebiet) und Vorgaben (Guter städtebaulicher Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass eine gegenüber der BZO erhöhte Ausnützung gut bewerkstelligt werden kann. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung stellte die Baudirektion des Kantons Zürich fest, dass ein städtebauliches Konzept vorliegt, das dem Ort gerecht wird und auf die den Planungsperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in

einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden durch die Stadt Zürich eingehalten. Die Stadt handelt im öffentlichen Interesse (Wachstum nach innen, Förderung preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume) und sorgt für die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturen (Schulhaus, Freiräume, Strassenbau). Es steht der Nachbarschaft frei, ihre Grundstücke ebenfalls entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln.

17.16	**Abfallentsorgung**
Antrag:	Für Gebäude, die gegen die Grubenackerstrasse ausgerichtet sind, erfolgt die Entsorgung mittels Rollcontainer, da die notwendigen Aufstellbereiche für die Entsorgung mit Unterflurcontainern keinen Platz finden. → Das zeigt, dass die neuen Gebäude zu nah an der Grubenackerstrasse liegen, die Gebäude sind mindestens zurückzuversetzen → Bauvolumen reduzieren → Aus hygienischen und Lärmgründen ist eine Lösung mit Unterflurcontainern zu suchen
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**
Stellungnahme:	Es ist der Grundeigentümerschaft freigestellt, wie die Entsorgung organisiert werden soll (Rollcontainer/Unterflurcontainer). Auf dem Areal Thurgauerstrasse erfolgt die Entsorgung für den Hauskehricht der Gebäude entlang der Thurgauerstrasse über Unterflurcontainer in der Vorzone. Für Gebäude, die gegen die Grubenackerstrasse ausgerichtet sind, erfolgt die Entsorgung mittels Rollcontainer. Aufgrund der engen Platzverhältnisse konnten hier verschiedene Rahmenbedingungen bezüglich der Zu-/Wegfahrt eines Entsorgungsfahrzeugs nicht erfüllt werden bzw. dies hätte einen Abbau von Parkplätzen in der blauen Zone zur Folge gehabt. Die Gebäude bzw. Baubereiche entlang der Grubenackerstrasse halten den gesetzlich vorgegebenen Abstand (Verkehrsbaulinie) ein. Darüber hinaus wird für die Grubenacker- und Eisfeldstrasse 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.

17.17	**Baubereiche mit Mantellinien**
Antrag:	Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. → Das Konzept der Abstandsbestimmungen hat sich bewährt; es ist nicht nachvollziehbar, wieso von diesem Konzept abgewichen werden soll → Die ordentlichen Abstandsrichtlinien sollen eingehalten werden (wie von all den übrigen nicht öffentlichen Bauherren auch) → Sofern die Abstandslinien nicht eingehalten werden, soll zu mindestens auf die Überschreitung der Mantellinie um 1.5 Meter auf einem Drittel des Gebäudes verzichtet werden
Entscheid:	**Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Mit Gestaltungsplänen kann von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (PBG § 83 Abs. 1). Darüber hinaus ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliesssenden Wohnzonen sicherzustellen. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet (Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um drei Meter; Teilweise Rückversetzung der Fassaden um mindestens drei Meter; Differenzierung der Gebäudehöhe/Geschossigkeit). Auf diese Weise wird der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft deutlich verbessert und zugleich kann das in einem qualifizierten Planungsverfahren erarbeitete städtebauliche Konzept, das eine effektive und haushälterische Verdichtung ermöglicht, beibehalten werden. Schliesslich wird eine durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Grubenackerstrasse auch dadurch ausgeschlossen, indem der Gestaltungsplan drei separate Baubereiche C3, D3 und E3 mit jeweils 10 m Abstand ausscheidet. Die Abstandbestimmungen zu den Nachbargrundstücken werden mit den Gestaltungsplänen eingehalten (Verkehrsbaulinien, Grenzabstände). Die Inanspruchnahme einzelner oberirdischer Gebäudevorsprünge bis zu 1.5 m ist eine Massgabe des kantonalen Baugesetzes (§ 100 PBG).

17.18	**Ökologischer Ausgleich, Begrünung**

Antrag: Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist ein zu grosser Anteil der Gesamtfläche versiegelt. Die versickerungsfähigen Restflächen sind ungenügend.
→ Reduktion der baulichen Dichte zur Erhöhung der versickerungsfähigen Fläche

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Zur Sicherstellung eines den Vorgaben von Entsorgung + Recycling Zürich entsprechenden Versickerungskonzepts wurde parallel zur Gestaltungsplanerarbeitung ein Flächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet die Ermittlung der anfallenden Regenwassermengen und der resultierenden Abflüsse, die Festlegung der Art der Entwässerung für alle Flächen sowie die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, einen möglichst grossen Teil der Flächen vor Ort durch lokale Versickerung zu entwässern. Im Gestaltungsplan werden diesbezüglich stufengerechte Festlegungen getroffen (z.B. Anteil unversiegelte Fläche je Teilgebiet): In den Teilgebieten C-F ist ein Anteil von 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche als unversiegelte Fläche nachzuweisen, für das Teilgebiet A wird aufgrund der Lage und des Kontextes auf eine Vorgabe verzichtet. Das Richtkonzept weist insgesamt 51 Prozent der Flächen als Grünflächen (Privatgärten, Hecken, Pflanzinseln in der Vorzone) oder versickerungsfähige Flächen (Promenade, Wohnhöfe) aus, was einem verhältnismässig geringen Versiegelungsgrad entspricht.