Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 7. März 2018

159.
Amt für Städtebau, Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe», Zürich-Seebach, Festsetzung; Abschreibung Postulat

IDG-Status: öffentlich

I. Zweck der Vorlage

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» schafft zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» und der Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse», die parallel ausgearbeitet wurden und mit separaten Weisungen dem Gemeinderat überwiesen werden, die planungs- und baurechtliche Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse. Ziel sind städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen sowie qualitativ hochwertige Freiräume, die Realisierung eines Schulhauses mit den dazugehörigen Anlagen sowie die Schaffung eines öffentlichen Quartierparks.

Mit der Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» festzusetzen.

II. Ausgangslage

Koordination der Vorlagen

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

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

Das betroffene Gebiet ist gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, weshalb nebst der Zonenplanänderung die planungsrechtliche Umsetzung auch mit zwei öffentlichen Gestaltungsplänen erfolgt. Die drei Vorlagen basieren auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept. Sie sind aufeinander abgestimmt und materiell koordiniert. Die öffentliche Auflage der drei Vorlagen erfolgte nach § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700) gleichzeitig.

Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO sind mit dem Gestaltungsplan insbesondere ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sicherzustellen. Gestützt auf Art. 4 Abs. 2 BZO wird das Gestaltungsplangebiet in zwei separate Gestaltungspläne unterteilt. Das städtebauliche Konzept lässt eine zweckmässige Unterteilung zu, indem für das Schulhaus und den Quartierpark ein separater Gestaltungsplan aufgestellt und die Erschliessung unabhängig geregelt werden kann. Damit kann die Erfüllung öffentlicher Aufgaben unabhängig des benachbarten Gestaltungsplans erfolgen.

Anlass und Zielsetzung

Das rund 65 000 m^2 grosse Areal Thurgauerstrasse stellt eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich dar und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs. Auf dem Areal soll ein lebendiger Quartierteil mit eigener Identität und attraktiver Nutzungsmischung entstehen, in dem Wohn- und Gewerbeflächen, eine Schulanlage sowie ein Quartierpark Platz finden. Die Planung wird den politischen Vorgaben zur inneren Verdichtung, zur Erreichung des Drittelziels an gemeinnützigen Wohnungen und zur Förderung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht. Gleichzeitig werden auf die heterogene Nachbarschaft mit ihren einerseits kleinteiligen Wohnbauten und andererseits grossmassstäblichen Dimensionen reagiert und die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Verdichtung geschaffen.

Künftige Nutzungen

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» werden die Voraussetzungen für ein breites und vielfältiges Angebot an Wohn-, Gewerbe- und gemeinschaftlichen Flächen geschaffen, um innovative Wohnformen sowie individuelle Kombinationen von Wohnen und Gewerbe unter einem Dach zu ermöglichen. Gemäss den in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO, AS 101.100) festgehaltenen Vorgaben soll der Anteil preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume wie auch der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen auf einen Drittel aller Wohnungen erhöht werden. Die Stadt beabsichtigt, rund 32 000 m^2 (Teilgebiete C–F) mittels Baurechtsverträgen an verschiedene gemeinnützige Bauträgerschaften abzugeben, wobei auf einem Teil dieser Fläche auch der Bau einer kommunalen Wohnsiedlung in Betracht gezogen werden kann. Als Baurechtsnehmende kommen städtische Stiftungen und Baugenossenschaften in Frage. Im Teilgebiet A mit einer Fläche von rund 5000 m^2 steht derzeit der Bau eines neuen städtischen Alterszentrums kombiniert mit Alterswohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich im Vordergrund. Insgesamt sollen auf dem Areal Thurgauerstrasse in Zukunft rund 700 Wohnungen entstehen.

Integration subventionierter Wohnungsbau

Im Rahmen der Arealentwicklung Thurgauerstrasse gibt die Stadt eigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht ab. So kann sie mittels entsprechender Auflagen bzw. vertraglicher Bestimmungen im Baurechtsvertrag den Bauträger dazu verpflichten, einen Teil des entstehenden Wohnraums als subventionierte Wohnungen anzubieten. Dies wurde bei den jüngsten Baurechtsabgaben (Areal Obsthalden, Hardturm-Areal und Koch-Areal) regelmässig umgesetzt, wobei die jeweilige Bauträgerschaft verpflichtet wurde, einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten. Auch bei den Baurechtsabgaben «Areal Thurgauerstrasse West» ist vorgesehen, die gemeinnützigen Bauträger zu einem Anteil an subventionierten Wohnungen zu verpflichten.

Städtebauliches Konzept als Grundlage

Zur Schaffung einer Grundlage für die Gestaltungspläne wurde 2014/15 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden mit drei interdisziplinären Planungsteams verschiedene Varianten für ein städtebauliches Konzept für das Areal Thurgauerstrasse erarbeitet. Aufgrund der sehr guten Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung waren die Planungsteams aufgefordert, gegenüber der rechtsgültigen BZO und unter Berücksichtigung der qualitativen Vorgaben, erhöhte bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten zu prüfen. Vorgängig wurden zudem die Anliegen verschiedener Dialoggruppen erhoben und in die Aufgabenstellung integriert. 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 die Gestaltungspläne ausgewählt. Zur Qualitätssicherung wurde das Baukollegium der Stadt Zürich konsultiert, das dem Konzept eine hohe Qualität attestiert und die sehr hohe Ausnutzung des Areals aufgrund der guten Erschliessung als folgerichtig erachtet.

Parallel zur Erarbeitung der Gestaltungspläne wurde das in der Testplanung ermittelte städtebauliche Konzept in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zürich, dem Architekturbüro, dem Landschaftsarchitekturbüro sowie weiteren Fachplanenden aus den Bereichen Verkehr, Akustik, Energie und Umwelt weiterentwickelt und zum städtebaulichen Richtkonzept konkretisiert. Dabei wurden die stadträumlichen Qualitäten des Konzepts, unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraums für die nachfolgenden Wettbewerbe und Projektentwicklungen, in ein baurechtliches Regelwerk in Form der öffentlichen Gestaltungspläne übersetzt. Das städtebauliche Richtkonzept ist gestaltungsplankonform und dient den zuständigen Gremien und Behörden bei späteren Wettbewerbs- und Baubewilligungsverfahren als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte.

Das Konzept schlägt verschieden grosse Baufelder vor. Entlang der Thurgauerstrasse fasst eine langgestreckte Bebauung den Strassenraum. Sie wird mit fünf Hochhäusern mit unterschiedlichen Höhen ergänzt, die mit ihrer Anordnung die grosse Ausdehnung des neuen Quartiers rhythmisieren. Eine breite Vorzone zur Strasse schafft mit der bestehenden Allee einen öffentlichen Raum mit Boulevard-Charakter. Eine zweite Gebäudeschicht folgt der Grubenackerstrasse. Sie ist kleinteiliger und weniger hoch und nimmt so Rücksicht auf den Massstab des benachbarten Wohnquartiers. Drei Bügelbauten verbinden die beiden Gebäudezeilen. Zwischen diesen Bauvolumen führt eine Promenade längs durch das Areal. Sie verbindet drei Wohnhöfe, die wiederum von den Bügelbauten gefasst werden. Der Quartierpark reicht vom Bahndamm bis an die Thurgauerstrasse und unterbricht die Baufelder. Er bildet zusammen mit der Vorzone und der inneren Promenade einen zusammenhängenden Freiraum.

Die Bauten entlang der Thurgauerstrasse spielen bewusst eine gewisse urbane Kraft aus. Den Auftakt gegen Oerlikon hin bildet das höchste Hochhaus mit 70 m und nimmt somit Bezug auf die Hochhäuser der nahen Umgebung. Gleichzeitig wird mit präzisen Vorgaben erreicht, dass die grossen Volumina gegliedert werden. Eine durchlaufende, ablesbare Sockelzone ist ein verbindendes Element für alle Baufelder. In den darüber liegenden Geschossen gibt es Spielraum in der Anordnung und in den Gebäudetiefen, dies nicht zuletzt deshalb, um der Lärmexposition in den Grundrissen begegnen zu können.

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

Die innere Promenade bildet das Rückgrat des linearen Quartiers. Ein axialer Weg verbindet die einzelnen, durch Bügelbauten gegliederten Höfe und leitet schliesslich zum Glattpark über. Promenade und Höfe sind öffentlich zugänglich, als gemeinschaftlich nutzbare Bereiche in erster Linie aber den umgebenden Wohnungsnutzungen zugeordnet.

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

III. Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Gestaltungsplanperimeter entspricht der in der BZO festgesetzten Gestaltungsplanpflicht. Er wird durch die Thurgauerstrasse, Eisfeldstrasse, Grubenackerstrasse sowie die Bahngleise und die Bebauung entlang der Schärenmoosstrasse begrenzt. Gestützt auf Art. 4 Abs. 2 BZO wird das Gestaltungsplangebiet in zwei separate Gestaltungspläne unterteilt. Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/ Gewerbe» schliesst eine Fläche von 40 285 m^2 ein. Die Fläche befindet sich grösstenteils im Eigentum der Stadt Zürich. Lediglich ein Grundstück (Kat.-Nr. SE5950) sowie ein Teilgrundstück (Kat.-Nr. SE3723) befinden sich im Eigentum von privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Für diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen, es gelten die Bestimmungen der BZO. Einerseits ist ein Einbezug dieser Grundstücke zur Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht (Zweckartikel Art. 4 Abs. 4 BZO) nicht erforderlich, andererseits hätte eine Entlassung der Grundstücke aus dem Gestaltungsplanpflicht-Perimeter ein zusätzliches Planungsverfahren nach sich gezogen.

Heutige Nutzungen

Ein grosser Teil des Areals Thurgauerstrasse wird heute durch Familiengärten belegt. Die Familiengärten befinden sich zum überwiegenden Teil in einer Bauzone und werden mit der Entwicklung des Areals aufgehoben. Mit der Teilrevision BZO 2016 hat der Gemeinderat am 30. November 2016 für das Gebiet Frohloch (Frohbühlstrasse) in Zürich-Seebach eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale) und damit die planerischen Voraussetzungen für neue Familiengärten geschaffen. Die BZO 2016 wurde von der Baudirektion am 5. Juli 2017 genehmigt. Zurzeit sind gegen die BZO 2016 noch Rechtsmittelverfahren hängig.

Im nördlichen Teil des Areals befinden sich ein Wohnhaus, ein Holzschopf sowie ein gewerblicher Betrieb (Pflanzgärtnerei mit Gewächshaus). Die Gebäude befinden sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Bei Abklärungen aufgrund der Dienstanweisung «Abbruch von nicht inventarisierten Bauten und Anlagen im Eigentum der Stadt Zürich» (STRB Nr. 621/2015) ist die Denkmalpflege zum Schluss gekommen, dass die Gebäude nicht schutzwürdig sind. Ein allfälliger Erhalt der Gebäude soll im Rahmen des weiteren Planungs- und Projektierungsprozesses untersucht werden. Auf der Grundlage des Gestaltungsplans bleiben für die Gebäude die Optionen Erhalt oder Ersatz weiterhin bestehen.

Im südlichen Teil des Areals befindet sich der Parkplatz Eisfeld mit etwa 240 öffentlichen Abstellplätzen. Die Abstellplätze sind eine Zwischennutzung und werden mit der Überbauung des Areals aufgehoben.

IV. Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan definiert die Siedlungsentwicklung nach innen als eine der zentralen Leitlinien für die Raumentwicklung des Kantons Zürich. Der zusätzliche Flächenbedarf für das erwartete Bevölkerungswachstum soll dabei innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets

durch eine Intensivierung der Bauzonennutzung abgedeckt werden. Entsprechend werden die Gemeinden beauftragt, die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen. Dies umfasst insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss BZO besteht, sowie die Erhöhung der Dichte in den bestehenden Bauzonen. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Zentrumsgebiet Zürich-Nord/ Opfikon (Entwicklungsgebiet mit dem Entwicklungsziel Weiterentwicklung der Gebiete Oerlikon, Leutschenbach und Glattpark zu durchmischten städtischen Quartieren mit hoher baulicher Dichte) und ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Kanton Zürich erwartet in den kommenden Jahren einen bedeutenden Zuwachs der Wohnbevölkerung.

Regionaler Richtplan

Für die Stadt Zürich enthält der regionale Richtplan die Vorgabe, über das Jahr 2030 hinaus eine Entwicklung von mindestens 80 000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern aufzuzeigen. Im regionalen Richtplan befindet sich das Areal Thurgauerstrasse gemäss Gesamtstrategie Siedlung im *«kompakten Stadtkörper»* und in einem Gebiet, für das es *«zusätzliche Verdichtungspotenziale zu identifizieren und zu ermöglichen»* gilt. Eine Verdichtung über das Mass der BZO hinaus hat differenziert nach den Voraussetzungen des jeweiligen Gebiets zu erfolgen. Dabei sind verschiedene Inhalte und Voraussetzungen zu berücksichtigen (u. a. ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, ausreichende Erschliessung, angemessene Schaffung preisgünstigen Wohnraums). Als Zielzustand formuliert der Richtplan in diesen zentral gelegenen und sehr gut erschlossenen Gebieten eine Bebauung mit einer sehr hohen Nutzungsdichte. Die Bebauung soll meist geschlossen angeordnet sein, sich auf den Strassenraum beziehen und den öffentlichen Raum definieren. Sowohl entlang der Strassenachse als auch innerhalb der Gebiete wird eine Vielfalt von Nutzungen angestrebt. Öffentliche Plätze und Parks sowie Innenhöfe sollen Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO 99)

Das Areal Thurgauerstrasse ist gemäss rechtskräftiger BZO 99 in verschiedene Bauzonen sowie eine Nichtbauzone eingeteilt. Entlang der Thurgauerstrasse befindet sich die erste Bautiefe in einer Zentrumszone Z6. Die zweite Bautiefe ist der Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 Prozent und die übrigen Bauzonenflächen der Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 Prozent zugewiesen. Im mittleren Bereich des Areals befindet sich eine Freihaltezone. Das Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss BZO befindet sich das gesamte Areal im Hochhausgebiet II (bis 80 m).

BZO-Teilrevision 2016 (BZO 2016)

Mit der laufenden gesamtstädtischen Teilrevision BZO 2016 (Genehmigungsverfügung der Baudirektion Nr. 0432/17 vom 5. Juli 2017, noch nicht rechtskräftig) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» folgende systematischen Anpassungen mit der BZO 2016 verbunden:

– Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90 Prozent (neu Wohnzone W3 mit Wohnanteil 66 Prozent)
– Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90 Prozent (neu Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75 Prozent)
– Freihaltezone F (neu Freihaltezone FP)

Darüber hinaus sind neu in den Zentrumszonen im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.

Planungsrechtliches Vorgehen

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird eine Zonenplanänderung durchgeführt. Einerseits soll die Grubenackerstrasse neu vollständig der Bauzone zugewiesen werden. Andererseits

soll das für das Schulhaus vorgesehene Areal der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Darüber hinaus sollen die Bauzonenabgrenzungen mit den Festlegungen der Gestaltungspläne koordiniert und abgestimmt werden.

V. Aktivierung Verdichtungspotenzial

Aufgrund der übergeordneten planerischen Vorgaben (Siedlungsentwicklung nach innen, Zentrumsgebiet mit zusätzlichem Verdichtungspotenzial, sehr hohe Erschliessungsgüte, Hochhausgebiet) werden mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen geschaffen, die bauliche Dichte auf dem Areal Thurgauerstrasse auszuschöpfen und gegenüber der rechtsgültigen BZO zu erhöhen. Im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahrens sind die Verdichtungsmöglichkeiten unter Einhaltung verschiedener Inhalte und Anforderungen (Städtebauliche Qualität, ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, ausreichende Erschliessung, angemessene Schaffung preisgünstigen Wohn- und Gewerberaums, gute Versorgung mit öffentlichem Freiraum) sorgfältig überprüft worden. Dabei hat sich gezeigt, dass eine erhöhte bauliche Ausnutzung des Areals als raumplanerisch richtig und städtebaulich verträglich erachtet wird. Sämtliche Planungsteams haben in der Testplanung eine Mehrausnutzung gegenüber der Grundordnung ausgewiesen. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende und seit der Testplanung weiterentwickelte sowie unter Berücksichtigung des Mitwirkungsverfahrens überarbeitete städtebauliche Richtkonzept weist gegenüber der Grundordnung (inklusive Arealüberbauungsbonus) eine Mehrausnutzung von rund 10 Prozent auf. In den nachfolgenden Prozessen und Verfahren (Baurechtsvergabe, Wettbewerbe) muss sich zeigen, in welchem Umfang die Projekte die zulässige Ausnutzung ausschöpfen. Im Teilgebiet E soll dabei auch ein allfälliger Erhalt der bestehenden Gebäude thematisiert werden.

VI. Wichtigste Festlegungen im Gestaltungsplan

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» setzt sich aus den Gestaltungsplanvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1000 zusammen (Art. 2). Es handelt sich um einen öffentlichen Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1). Zur Erläuterung des Planerlasses dient der Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1). Der Bericht zu den Einwendungen gibt Auskunft über das Mitwirkungsverfahren. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO im Gestaltungsplangebiet keine Anwendung (Art. 3). Die Wirkung der Baulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert (Art. 3). Für die privaten Grundstücke oder Grundstücksteile Kat.-Nrn. SE5950 und SE3723 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen. Für diese Grundstücke gelten die Bestimmungen der BZO (Art. 3).

Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Gestaltungsplangebiets für die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen (Art. 1). Im Besonderen:

a) wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;
b) werden qualitativ hochwertige Freiräume, die die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbeziehen, gewährleistet;
c) wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert.

Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thur-

gauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt. Mittels spezifischer Vorschriften werden die Inhalte des städtebaulichen Richtkonzepts in baurechtliche Festlegungen überführt. Dazu wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans in die Teilgebiete A und C–F bzw. in diesen Teilgebieten bezeichnete Baubereiche gegliedert.

Bau- und Nutzungsvorschriften (Art. 4–21)

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind grundsätzlich Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig (Art. 4). Dabei wird die Zulässigkeit einzelner Nutzungen bezogen auf die Baubereiche festgelegt. Publikumsintensive Verkaufsnutzungen wie Grossläden und Einkaufszentren sind nicht zulässig. Entlang der Thurgauerstrasse sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe keine Wohnnutzungen zulässig. In Art. 5 wird die Wohnanteilspflicht je Teilgebiet bzw. Baubereich definiert. Diese beträgt grundsätzlich mindestens 60 Prozent und höchstens 87,5 Prozent. Damit wird die raumplanerisch erwünschte Mischnutzung sichergestellt.

Die vor dem Hintergrund des Gestaltungsplanzwecks im städtebaulichen Richtkonzept sorgfältig entwickelten räumlichen Qualitäten werden mit dem Gestaltungsplan mit verschiedenen Festlegungen grundeigentümerverbindlich gesichert: Rückversetzung der Gebäude in den Baubereichen C3, D3 und E3 (Art. 7), Einschränkung der höchstens zulässigen anrechenbaren Geschossfläche sowie Differenzierung der Gebäudehöhen in den Baubereichen C3, D3 und E3 (Art. 12). Darüber hinaus werden für sämtliche Teilgebiete und Baubereiche die Grundmasse definiert (Art. 12), um die städtebauliche Gesamtfigur zu gewährleisten und die wesentlichen räumlichen Qualitäten sicherzustellen: Differenzierung der Gebäudehöhe (Art. 12), Standorte und Ausrichtung der Hochhäuser (Art. 16, 18), Vorgaben bezüglich des Zusammenbauens (Art. 17). Gleichzeitig wird zur Sicherung eines angemessenen Freiraums je Teilgebiet eine Freiflächenziffer festgelegt (Art. 12, 13).

Im Weiteren wird eine Einschränkung der Etappierung vorgenommen, damit die massgebenden Lärmgrenzwerte auch bei allfälligen Etappierungen eingehalten werden (Art. 20). Zudem werden die Voraussetzungen geschaffen, um bestehende Gebäude über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche erhalten, umbauen oder ersetzen zu können (Art. 21).

Gestaltung (Art. 22–23)

Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 22). Das Areal soll sich zu einem zusammenhängenden Quartierteil entwickeln. In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C–F deshalb sorgfältig aufeinander abzustimmen. Die Baubereiche entlang der Vorzone (Thurgauerstrasse) haben einen ausgeprägten Gebäudesockel aufzuweisen.

Freiraum (Art. 24–27)

Die Gestaltung der wichtigsten Freiräume des Areals (Quartierpark, Vorzone Thurgauerstrasse, innere Promenade) hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung der Frei- und Erschliessungsräume sicherstellt (Art. 27). Das übergeordnete Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch

der 1. Bauetappe einzureichen. Die konkrete Gestaltung der Freiräume im unmittelbaren Übergang zu den jeweiligen Baubereichen (Vorzone, Wohnhöfe) ist im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen.

Erschliessung und Parkierung (Art. 28–34)

Die Erschliessung des gesamten Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse (Art. 29). Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung, zur Ver- und Entsorgung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr befahren werden. Die Erschliessung von unterirdischen Parkierungsanlagen erfolgt direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse (Art. 30).

Für Zufussgehende und Velofahrende sieht das Konzept ein feinmaschiges Netz vor und stellt die übergeordnete Netzanbindung sicher (Art. 28). Für Zufussgehende stellt die innere Promenade, die parallel zwischen Thurgauer- und Grubenackerstrasse verläuft, einen wichtigen Verbindungsweg und Aufenthaltsort dar. Entlang der Thurgauerstrasse wird der Veloverkehr in beide Richtungen in der Vorzone geführt.

Gestützt auf das kantonale Recht (§ 242 Abs. 1 PBG und § 243 Abs. 1 PBG, LS 700.1) muss auf Stufe Nutzungsplanung (BZO und Gestaltungspläne) der Minimalbedarf an Pflichtparkplätzen festgelegt werden. Die Rechtsprechung erlaubt es jedoch, dass mit einer Vorschrift in der Nutzungsplanung die Grundlage dafür geschaffen wird, dass im Einzelfall, auf Stufe Baubewilligung, bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts für autoarme Nutzungen der Minimalbedarf reduziert wird. Im Ergebnis führt dies dazu, dass sich die Festlegungen eines Gestaltungsplans in Bezug auf die Parkplatzzahl an den Vorgaben der städtischen Parkplatzverordnung (PPV, AS 741.500) zu orientieren haben. So ist für die Nutzungen in den Teilgebieten A und C–F ein Minimalbedarf von höchstens 485 Abstellplätzen für Personenwagen zu gewährleisten (Art. 31). Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft strebt die Stadt eine weitere Reduktion der Abstellplätze an (autoarmes Wohnen) und schafft hierfür mit Art. 33 der Gestaltungsplanvorschriften die erforderliche nutzungsplanerische Grundlage. So kann im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens und gestützt auf ein Mobilitätskonzept (Art. 33) eine Reduktion der Pflichtabstellplätze umgesetzt werden. In den späteren Baurechtsverträgen wird die Stadt deshalb entsprechende Vorgaben zur Realisierung von autoarmem Wohnen formulieren. Die Entwicklung des Areals als autoarmes Quartier wurde im Rahmen der Arealentwicklung geprüft und ist im Richtkonzept bereits berücksichtigt. Aus diesem Grund sind für das gesamte Areal lediglich 368 Abstellplätze vorgesehen. Mit dem Gestaltungsplan werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen, das Areal als autoarmes Quartier zu entwickeln und mit den späteren Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Damit erfüllt das Vorhaben das Anliegen des Postulats, GR Nr. 2016/167, von Matthias Probst (Grüne) und Dr. Davy Graf (SP) vom 18. Mai 2016. Gemäss Postulat wird der Stadtrat aufgefordert, eine Entwicklung des Gebiets in städtischem Besitz entlang der Thurgauerstrasse als autoarmes Quartier zu prüfen. Das Postulat kann mit der vorliegenden Weisung zur Abschreibung beantragt werden.

Um die Wohnhöfe so wenig wie möglich zu unterbauen, sind die Tiefgaragen möglichst flächeneffizient konzipiert. Insgesamt sind drei Tiefgaragen auf dem gesamten Areal vorgesehen. In den Teilgebieten A und B wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Airgate auf die Erstellung von Tiefgaragen verzichtet. Im Airgate, das sich im Besitz der Stadt Zürich befindet und in das mittelfristig die Verwaltung einziehen soll, besteht ein Parkplatzüberhang. Dieser soll so weit als möglich genutzt werden, weshalb rund 109 Abstellplätze aus den Teilgebieten A, B und C ins Airgate verlegt werden sollen (Art. 32).

Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft bis insgesamt höchstens 38 Parkplätze können oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden (Art. 34).

Umwelt (Art. 35–40)

Im Geltungsbereich gelten gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) für die Baubereiche C3, D3 und E3 die Lärmempfindlichkeitsstufe II bzw. für die übrigen Baubereiche die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 35).

Bei den Neubauten wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt, die in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft steht. Als Energiestandard gelten die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (Art. 36). Der SIA-Effizienzpfad umfasst die Bereiche Erstellung und Betrieb der Gebäude (Betriebsenergie) sowie die durch das Areal induzierte Mobilität. Im Zusammenhang mit diesem Konzept sind der gesamte und der nicht erneuerbare Primärenergiebedarf sowie die Treibhausgasemissionen für die Erstellung, den Betrieb und die Mobilität über den Lebenszyklus der Gebäude zu optimieren. Der SIA-Effizienzpfad Energie ist auf die Planung fokussiert. Die Qualitätssicherung und Erfolgskontrolle der Betriebsphase soll projektspezifisch und teilgebietsbezogen definiert werden. Dies kann durch eine Zertifizierung als «2000-Watt-Areal im Betrieb» oder durch die Erfüllung von Einzelanforderungen, die einen 2000-Watt-tauglichen Betrieb sicherstellen, erfolgen. Als zentrale Einzelanforderungen sind das Management (Trägerschaft / Organisation, Monitoring der Betriebsenergie und alltägliche Mobilität), die Ver- und Entsorgung (vor Ort gewonnene und gelieferte Energie) sowie die Gebäude (Betriebsoptimierung, Personenflächen und Nutzungen) zu nennen. In den späteren Baurechtsverträgen bzw. weitergehenden Verträgen soll verbindlich festgehalten werden, dass ein entsprechendes Controlling (Zertifizierung oder Einzelanforderungen) sichergestellt werden muss. Mit diesen Vorgaben wird der dringlichen schriftlichen Anfrage von Markus Kunz und Gabriele Kisker entsprochen (GR Nr. 2015/336), die betreffend Überbauung auf dem Areal Thurgauerstrasse West Möglichkeiten für eine innovative Planung mit einer Nachhaltigkeitsqualität, die mindestens einem «2000-Watt-Areal» entspricht, verlangt.

Im Weiteren wird in den Vorschriften vorgeschrieben, dass der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser grundsätzlich durch Fernwärme zu decken ist. Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch eine kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist (Art. 37).

Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser ist nach den einschlägigen Vorgaben zu versickern oder abzuführen (Art. 39). Ein Entwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Darüber hinaus ist in den Teilgebieten C–F ein Anteil von mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen als unversiegelte Fläche bereitzustellen (Art. 38).

VII. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» wurde gemäss § 7 PBG vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2016 – gleichzeitig mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» und der BZO-Teilrevision «Thurgauerstrasse» – öffentlich aufgelegt. Um die Inhalte der drei Vorlagen anschaulich zu vermitteln, wurde am 7. November 2016 eine Informationsveranstaltung im Quartier durchgeführt.

Während der Auflagefrist sind 87 Einwendungen zu den beiden Gestaltungsplänen eingegangen, wovon sich sechs gleichzeitig gegen die parallel aufgelegte Zonenplanänderung «Thurgauerstrasse» richten. 68 Einwendungen sind von Vereinsmitgliedern der IG Grubenacker als gleichlautende Standardeinwendung eingereicht worden. Ergänzend dazu haben 22 Mitglieder des Vereins zusätzlich eine Sammeleinwendung eingereicht. Die übrigen 18 Einwendungen stammen von Privaten, Vereinen, Verbänden, von einer Partei sowie von einer Baugenossenschaft. Insgesamt beinhalten die Einwendungen zu den Gestaltungsplänen rund 210 Anträge.

Die eingegangenen Einwendungen betrafen zahlreiche Themen der Vorlage, wobei die hohe Bebauungsdichte und der städtebauliche Übergang zur Nachbarschaft am meisten thematisiert wurden. Ausserdem wurde eine stärkere Partizipation durch das Quartier (Forderung nach einem Runden Tisch) und durch potenzielle Trägerschaften gefordert. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Bereinigung der öffentlichen Auflage am 8. Juni 2017 ein Runder Tisch durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein erneuter Austausch mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg zürich) durchgeführt.

Verschiedene Anliegen aus den Einwendungen konnten im Rahmen der Überprüfung des Gestaltungsplans berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt und in den weiteren Prozess aufgenommen werden. Insbesondere wurden der städtebauliche Übergang zu den anschliessenden Wohnzonen bzw. die entsprechenden Festlegungen des Gestaltungsplans sorgfältig überprüft und angepasst sowie die bauliche Ausnutzung leicht reduziert. Dabei sind in den rückwärtigen Baubereichen der Teilgebiete C, D und E verschiedene Anpassungen der Bauvorschriften vorgenommen worden, die eine niedrigere und kleinteiligere Silhouette sicherstellen:

– Reduktion der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 3 m bzw. um ein Vollgeschoss (höchstens fünf Vollgeschosse zulässig)
– Teilweise Rückversetzung der Fassade: ein Drittel der Fassaden entlang der Grubenackerstrasse muss mindestens 3 m zurückversetzt werden
– Differenzierung der Gebäudehöhe: höchstens ein Drittel der Gebäudegrundfläche darf fünf Vollgeschosse aufweisen; ein Sechstel der Gebäudegrundfläche darf höchstens drei Vollgeschosse aufweisen
– Ausbildung von mindestens drei unterschiedlichen Geschosshöhen

Darüber hinaus wurden die Gestaltungsspielräume erhöht (Aufhebung von Pflichtbaulinien, Baubereichserweiterungen), die Belichtung der Wohnhöfe verbessert, das Lärmgutachten mit zusätzlichen Abklärungen in Bezug auf den SBB-Lärm bzw. allfälligen Reflexionen ergänzt, das Richtkonzept der geänderten kantonalen Vollzugspraxis angepasst sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um bestehende Bauten auf dem Areal erhalten, umbauen und ersetzen zu können.

Im Bericht zu den Einwendungen werden sämtliche Anliegen zusammengefasst dargestellt, gewürdigt und beantwortet.

VIII. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wird von der Baudirektion mit Schreiben vom 20. Februar 2017 unter Auflagen gesamthaft als positiv beurteilt. Die Planung 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 in Aussicht gestellt, sofern noch gewisse Präzisierungen bezüglich Lärmschutz und Anpassungen bezüglich der Darstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, LS 701.12) vorgenommen werden.

IX. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU vom 9. März 2011 (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Der vorliegende Gestaltungsplan löst zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuche, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Mit dem Gestaltungsplan werden Festlegungen getroffen, die der Erhaltung und der Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Gewerberäumen Rechnung tragen. Einerseits wird in den Teilgebieten A und C–E eine Obergrenze für einen höchstens zulässigen Wohnanteil von 87,5 Prozent definiert. Für das Teilgebiet F wird keine Beschränkung vorgenommen, um die Option einer reinen Dienstleistungs- und Gewerbenutzung offen zu halten. Andererseits werden entlang der Thurgauerstrasse im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe Wohnnutzungen ausgeschlossen, um die Voraussetzungen für eine belebte Vorzone mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen unterschiedlicher Art zu schaffen. Im Weiteren wird mit dem Gestaltungsplan die Möglichkeit geschaffen, in der Vorzone oberirdische Abstellplätze für die Kundschaft anzuordnen.

Auf den im Einvernehmen mit den Vorstehern des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Schul- und Sportdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/ Gewerbe», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:1000 (Beilagen, datiert 19. Dezember 2017), wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Der Stadtrat setzt den öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» nach rechtskräftiger Genehmigung durch die kantonale Instanz in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird Kenntnis genommen.

5. Vom Bericht zu den Einwendungen (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.
6. Das Postulat Nr. 2016/167 von Matthias Probst (Grüne) und Dr. Davy Graf (SP) vom 18. Mai 2016 betreffend Gebiet in städtischem Besitz entlang der Thurgauerstrasse, Entwicklung als autoarmes Quartier, wird als erledigt abgeschrieben.

II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

III. In eigener Befugnis:

Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen.

IV. Mitteilung je unter Beilagen an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sportdepartements, des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Amtliche Sammlung), die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, die Stadtpolizei, Schutz & Rettung, die Feuerpolizei, die Dienstabteilung Verkehr, den Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, die Umweltschutzfachstelle, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, die Wasserversorgung Zürich, das Elektrizitätswerk Zürich, die Verkehrsbetriebe Zürich, den Energiebeauftragten, das Schulamt, die Sozialen Dienste sowie durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti