



# **Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»**

Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

## **Bericht zu den Einwendungen**

Zürich, 19. Dezember 2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Öffentliche Auflage	3
<b>2</b>	<b>Ergebnis öffentliche Auflage</b>	<b>4</b>
2.1	Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen	4
2.2	Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung	4
2.3	Berücksichtigung von Anliegen	5
<b>3</b>	<b>Zusammenstellung der Einwendungen</b>	<b>6</b>
3.1	Standardeinwendung Verein IG Grubenacker	6
3.2	Sammeleinwendung	22
3.3	Einzeleinwendungen	29

# 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) und 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» betreffen verschiedene 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
- Schulhaus am falschen Standort (Forderung: Abtausch mit Baufeld C)
- Mangelhafte Erschliessung (Berücksichtigung des motorisierten Individualverkehrs sei ungenügend)
- Forderung nach einem Erhalt des ehemaligen Schützenhauses und des Kastanienbaums
- Berücksichtigung der Interessen der Nachbarschaft 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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 wurde im Sommer 2017 eine zweite Vorprüfung durchgeführt. Mit Schreiben vom 25. September 2017 hat die Baudirektion die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt, sofern noch gewisse Anpassungen der Plandarstellung an die Vorgaben der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vorgenommen werden. 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.

### Berücksichtigte oder teilweise berücksichtigte Anliegen:

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:

- Ergänzung Lärmgutachten mit den Themen «Bahnlärm» und «Reflexionen»
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen optionalen Erhalt des ehemaligen Schützenhauses
- 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

### 3 Zusammenstellung der Einwendungen

Im vorliegenden Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Anträge zum Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» 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 hat der Gemeinderat am 30.11.2016 für das 2.8 ha grosse Areal Froloch (Frohühlstrasse) eine Zonenplanänderung beschlossen (neu: Erholungszone E3/Familiengartenareale).*

##### 3. Allgemein

**Antrag:** Für das ehemalige Schützenhaus (heute Materialdepot und Besenbeiz) aus dem Jahr 1900 sind Schutzabklärungen zu machen. Das Resultat ist in die Planung einzubeziehen.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch 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).

#### 4. 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 PRV) 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.

#### 5. 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.

#### 6. 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 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.

## 7. 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.

## 8. 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 Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“) 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).

## 9. 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 hinausgehen, sind nicht erforderlich. Die BZO 2016 sieht folgende systematischen Anpassungen der BZO im Gebiet Thurgauerstrasse/Grubenacker vor: W2 → W3 und W3 → W4.

## 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**

**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:** Aufnahmen 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 angemessene Rechnung.  
Abs. 5: Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für zukunftsgerichtete 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.

<b>12.</b>	<b>Zweck (Art.1)</b>
<b>Antrag:</b>	Art. 1 Abs. 2b: Es müssen qualitativ hochwertige Freiräume, die die angrenzenden Frei- und Strassenräume mit einbeziehen gewährleistet werden.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Der Gestaltungsplan kann nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereichs formulieren kann. Der Antrag ist gegenstandslos.  <i>Hinweis: 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 konzeptionell in die Bearbeitung miteinbezogen. Die einzelnen Schnittstellen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren und konkretisieren.</i>
<b>13.</b>	<b>Zweck (Art. 1 Abs. 2, Bst. c und Art. 33)</b>
<b>Antrag:</b>	Ergänzen um den kursiven Teil: <i>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.</i>
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt bzw. nicht Gegenstand des Gestaltungsplans</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Der Gestaltungsplan kann nur Festlegungen innerhalb des Geltungsbereichs formulieren. Der Antrag ist gegenstandslos.  <i>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.</i>
<b>14.</b>	<b>Geltendes Recht (Art. 3)</b>
<b>Antrag:</b>	Abs. 2 ergänzen um den kursiven Teil: <i>Die Parzellen SE4732, SE5280 und SE6587 dürfen durch den Gestaltungsplan keine Nachteile erfahren.</i>
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	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.

#### 15. Baubereiche mit Mantellinien (Art. 5)

**Antrag:** Ergänzen um einen zusätzlichen Absatz:  
Abs. 4: Der Baubereich B2 hat die Grenzabstandsvorgaben 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 zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen. Im Rahmen der Bereinigung des Gestaltungsplans aufgrund der eingegangenen Einwendungen wurde der städtebauliche Übergang zur anschliessenden Wohnzonen überprüft. Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt.

*Hinweis:*

*Entlang von Verkehrsbaulinien findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung.*

#### 16. Baubereiche mit Mantellinien (Art. 5)

**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 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. 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 Planungssperimeter 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. 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. Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 10)

**Antrag:** Art. 10 ergänzen um den kursiven Teil:  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, *sofern die Höhenkoten gemäss Art. 11 des Gestaltungsplans sowie Art. 10 der BZO eingehalten werden.* Geringfügige Terrainveränderungen sind erlaubt.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die in Art. 11 Abs. 1 der Vorschriften festgelegten maximalen Höhenkoten (m ü. M.) sind abschliessend. Die Höhenkoten können durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht verändert werden, weshalb eine Erwähnung in Art. 10 nicht notwendig ist. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gemäss Art. 13 (Gestaltung) dahingehend gestaltet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

#### 18. Grundmasse (Art. 11)

**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 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. 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 Planungssperimeter umfassenden bestehenden städtebaulichen Strukturen Bezug nimmt. Die Planung steht in Einklang mit den richtplanerischen Vorgaben und sichert einen angemessenen Freiraum für die angestrebte Dichte.

#### 19. Grundmasse (Art. 11)

**Antrag:** Die Berechnungsgrundlage der Geschossflächen ist anhand der Zonenplanänderung pro Teilgebiet zu belegen  
Die max. Höhenkoten der Baubereiche B2 ist auf 444 m ü.M. zu begrenzen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ legt keine Geschossflächen fest. Die maximalen Höhenkoten basieren auf dem städtebaulichen Richtkonzept. Für den zukünftigen schulischen Raumbedarf ist innerhalb der Mantellinien des Teilgebiets B eine strategische Erweiterungsreserve berücksichtigt. Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die

Bestimmungen der BZO keine Anwendung. Eine Zuordnung der Geschossflächen anhand des Zonenplans ist nicht zweckmässig.

#### 20. Grundmasse (Art. 10)

**Antrag:** Auf Art. 11 Abs. 2b ist gänzlich zu verzichten

**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 (Solartromproduktion, Retention, Dachbegrünung, ökologischer Ausgleich, Nutzung als Terrasse) abgewogen und auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bauträgerschaften bzw. Nutzerinnen und Nutzer abgestimmt werden.

#### 21. Hochhäuser (Art. 12)

**Antrag:**

1. Der Artikel 12 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 Mietzins ertrag 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: Nachweis 2-h-Schatten).
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. Im Teilgebiet B liegt keine arealinterne Verschattung vor. Im Übrigen werden die detaillierten gesetzlichen Anforderungen bezüglich Wohnhygiene nach Vorliegen des definitiven Projekts, basierend auf der konkreten Nutzungsverteilung sowie Raum- und Grundrissaufteilung, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft.

#### 22. Quartierpark (Art. 14)

**Antrag:** Ist mit Abs. 4 zu ergänzen: Bei Bedarf kann ein Betriebsreglement erstellt werden.

**Entscheid:** Antrag nicht berücksichtigt

**Stellungnahme:** Der öffentliche Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Dabei müssen sich die Festlegungen an den im kantonalen Baugesetz definierten Rahmen halten. Für betriebliche Festlegungen fehlt die gesetzliche Grundlage. Dieses ist zu einem späteren Zeitpunkt, basierend auf dem Resultat des Wettbewerbs Quartierpark, zu formulieren.

### 23. Gestaltung (Art. 17)

**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 konzeptionell in die Bearbeitung miteinbezogen. Die einzelnen Schnittstellen sind im Rahmen der Projektierung zu definieren und konkretisieren.

### 24. 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 Teilgebiet B Schule/Quartierpark“, weshalb für die Strasse keine Festlegungen gemacht werden können. Für die Grubenacker- und die Einfeldstrasse 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.

### 25. Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 21)

**Antrag:** Abs. 2 ist wie folgt zu ändern:  
Den Nutzungen im Teilgebiet B dürfen insgesamt maximal 20 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird basierend auf der Parkplatzverordnung für den Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ auf maximal 15 Parkplätze begrenzt (Gestaltungsplan

„Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“: max. 485 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).

#### **26. Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 21)**

**Antrag:** Abs. 3 ist geändert zu formulieren:  
Die Parkplätze (Auto- und Veloabstellplätze) sind im Gestaltungsplanperimeter zu planen, sodass kein zusätzlicher motorisierter Individualverkehr erzeugt wird.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Vor dem Hintergrund der 2000-Watt-Gesellschaft wird die Anzahl Abstellplätze für das Teilgebiet B auf den Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung minimiert. Darüber hinaus besteht die Absicht, die Parkplatzzahl weiter zu reduzieren und das Gebiet als autoarmes Quartier zu entwickeln. Zusätzlich ist beabsichtigt, bestehende Parkplätze in der Tiefgarage des in unmittelbarer Nähe gelegenen Airgate-Gebäudes zu nutzen, so dass die Erzeugung von zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr möglichst reduziert werden kann.

#### **27. Reduktion Parkplatzbedarf (Art. 22)**

**Antrag:** Auf Art. 22 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.

#### **28. Abstellplätze in der Vorzone (Art. 23)**

**Antrag:** Art. 23 anpassen (kursiv geschrieben): Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder bis maximal 20 Parkplätze können oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Gemäss Richtkonzept sind innerhalb der Vorzone im Teilgebiet B maximal 12 oberirdische Parkplätze möglich. Eine Erhöhung der Parkplätze in der Vorzone ist aus funktionalen und betrieblichen Gründen nicht möglich, zudem wäre die Aufenthaltsqualität in Frage gestellt.

#### **29. Lärmschutz (Art. 25)**

**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 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.
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.

### 30. Energie (Art. 26)

**Antrag:** Der Art. 26 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.

### 31. Energie (Art. 27)

**Antrag:** Eine Berechnung der Mehrbeschattung der bereits bestehenden Solaranlagen ist nachzureichen. Die Eigentümer sollen einen finanziellen Ausgleich für höhere Heizkosten sowie die dauernde Minderleistung der Solaranlagen und allenfalls Umrüstung auf alternative Energien erhalten.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Für Ausgleichsleistungen fehlt die gesetzliche Grundlage.

### 32. Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 28)

**Antrag:** Im vorliegenden Gestaltungsplan ist konkret nachzuweisen, wie der Art. 28 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.

### 33. 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 (siehe 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.

**34. 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 ergänzt.

**35. 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.

**36. Übergeordnete Planungsgrundlagen (Bericht Art. 47 RPV, Kapitel 2.3.4)**

**Antrag:** Das Kapitel ist mit dem MIV zu ergänzen.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Wie im Kapitel 2.3.4 erläutert, enthält der kommunale Verkehrsplan MIV im Umfeld des Gestaltungsplans keine Festlegungen. Das Kapitel wird mit einem entsprechenden Ausschnitt ergänzt. Anpassungen am Verkehrsregime der bestehenden Strassen im Quartier sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

**37. Geltendes Recht (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.3.5 und 2.8)**

**Antrag:** Die Auflage des Gestaltungsplans hat nach der bestehenden BZO zu erfolgen, da die neue BZO 2014 noch nicht rechtskräftig ist. Durch die vorgezogene Anwendung des mutmasslichen neuen BZO werden die Gebäude überall 1 m höher, was speziell für die Bewohner im Gebiet Grubenacker Quartier zusätzlich verheerend ist, deshalb ist die bestehende BZO anzuwenden.  
Durch die Umzonung des nur stadteigenen Areals vor ca. 15 Jahren in W3 und Z6 wurden die umliegenden Grundeigentümer schon schlechter gestellt und nun will die Stadt zusätzlich noch mehr zuungunsten der steuerzahlenden Quartierbevölkerung handeln. Die W2 Zonen im Quartier sollen wie das Areal der Stadt um eine Zone aufgezont 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 von der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse zu den anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen.  
Der Gestaltungsplan ermöglicht und gewährleistet eine zweckmässige Bodennutzung, unabhängig davon, ob die BZO 99 oder allenfalls später der Teilrevision BZO 2016 in Kraft ist. Anpassungen des Zonenplans, die über die öffentlich aufgelegene Zonenplanänderung hinausgehen, sind nicht erforderlich. Der Teilrevision BZO 2016 sieht folgende systematischen Anpassungen der BZO im Gebiet Thurgauerstrasse/Grubenacker vor: W2 → W3 und W3 → W4.

**38. Erschliessungskonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.5.2)**

**Antrag:** Durch den Standort des Schulhauses und des mittleren Hochhauses im Projekt führt der Fussweg für die Schulkinder der überlasteten Thurgauerstrasse entlang, was aus Sicherheits- und Immissionsempfehlungen sehr ungünstig ist.  
Deshalb sehen wir das Schulhaus näher bei der Tramhaltestelle und somit kürzere und sichere Wege.

**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 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).

**39. Erschliessungskonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 2.5.2)**

**Antrag:** Die Fussgänger-Unter- oder Überführung vom Parkbereich in den Bereich Gauss-Stierli ist in den Süden unterhalb der Parzelle SE5280 zu verlegen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Für die Verbindung nach Seebach wurden im Jahr 2012 im Bereich der Parzellen 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), jedoch als nicht umsetzbar befunden (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 Verbindung erarbeitet das Tiefbauamt ein separates Strassenprojekt.

**40. 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.

#### 41. 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).

#### 42. 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 Kostangaben erstellt werden.

#### 43. 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 ist

vorgesehen. Eine allfällige Mitbenutzung von Unterflurcontainer in der Vorzone ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

#### 44. 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.

#### 45. Städtebauliches Richtkonzept (Bericht nach Art. 47 RPV, Anhang A1)

**Antrag:** Der Baubereich B 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).

#### 46. 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 Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“) 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 seien geeignete Standorte für das Schulhaus, die Doppelturnhalle und die Spielwiese innerhalb der bestehenden Bauzonen zu eruieren, an welchen die Planungswerte eingehalten werden.

**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) und erlaubt den gewünschten Anordnungsspielraum für die Projektentwicklung (Wettbewerb) und ermöglicht zweckmässige Baufelder für Wohn- und Gewerbebauten auf den übrigen Arealteilen. Die neue Schule ist optimal ins bestehende Fussgängerwegnetz eingebunden.  
Die Zonenplanänderung/Einzonung ist notwendig, um die gemäss richtplanerischen Vorgaben angestrebte hohe Verdichtung zu erreichen bzw. das in einem qualifizierten Prozess erarbeitete städtebauliche Konzept umzusetzen.

Die rechtskräftige Zonierung des Areals entspricht einer schematischen Festlegung mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der auf das städtebauliche Konzept abgestimmten Sondernutzungsplanung sowie mit der Anpassung der Grundordnung zur Bereinigung planungsrechtlicher Konflikte werden keine übergeordneten Vorgaben verletzt. Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Freihaltezone wird mit den Gestaltungsplänen in Form eines öffentlichen Quartierparks gesichert. Darüber hinaus ist das Gestaltungsplangebiet eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte.

## 5. 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 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. Darüber hinaus stellte die Baudirektion im Rahmen der kantonalen Vorprüfung fest, dass ein Konzept vorliegt, das dem Ort gerecht wird und auf die den Planungssperimeter 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 Sondernutzungsplanung und der Testplanung 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 Mengenrüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.

<b>6.</b>	<b>Allgemein</b>
<b>Antrag:</b>	Es sei ein rechtsgenügendes Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Dabei sei dem MIV erhöhtes Gewicht beizumessen.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	<p>Im Vorfeld der Sondernutzungsplanung und der Testplanung wurden «Grundlagen für den Verkehr für die Testplanung» erarbeitet (Tiefbauamt Stadt Zürich, Bericht vom 14.12.2012). Die entsprechenden Resultate und Erkenntnisse sind mit dem Kanton besprochen worden. Das den Gestaltungsplänen zugrunde liegende Verkehrskonzept des Büros IBV Hüsler AG gibt detailliert Auskunft über das Erschliessungskonzept und das verkehrliche Mengengerüst. In diesem Zusammenhang wurde auch die Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das Strassennetz bzw. die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten überprüft.</p> <p>Gemäss kantonaler Vorprüfung ist die Erschliessung des Areals über die Vorzone zweckmässig und die Parkplatzberechnung sowie die Herleitung des Fahrtenaufkommens sind nachvollziehbar und plausibel.</p>
<b>7.</b>	<b>Allgemein</b>
<b>Antrag:</b>	Für die Schulanlage, die Doppelsporthalle und die Spielwiese sei eine genügende Anzahl Parkplätze zur Verfügung zu stellen, jedoch mind. 20.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird basierend auf der Parkplatzverordnung für den Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ auf maximal 15 Parkplätze begrenzt (Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe“: max. 485 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).
<b>8.</b>	<b>Allgemein</b>
<b>Antrag:</b>	Es sei grundeigentümergebunden festzusetzen, dass die Planungswerte gemäss LSV auch im nachgehenden Baubewilligungsverfahren für den gesamten Gestaltungsplanperimeter massgebend und zu berücksichtigen sind (sog. „Lärmgestaltungsplan“).
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Die massgebenden Grenzwerte können mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen eingehalten werden.
<b>9.</b>	<b>Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)</b>
<b>Antrag:</b>	Abs. 3 (Im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der beiden Gestaltungspläne) ergänzen durch zusätzliche litera: Teilgebiet B: umfassend die Baubereiche B1-B2.
<b>Entscheid:</b>	<b>Antrag nicht berücksichtigt</b>
<b>Stellungnahme:</b>	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.

#### 10. **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:** 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. Im Rahmen der Bereinigung des Gestaltungsplans aufgrund der eingegangenen Einwendungen wurde der städtebauliche Übergang zur anschliessenden Wohnzone überprüft. Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt.

#### 11. **Nutzweise (Art. 4)**

**Antrag:** Abs. 2 ändern: Innerhalb des Quartierparks sind Nutzungen für die Quartiersversorgung erlaubt (Spielplätze, Aufenthaltsbereiche; Gastronomie, Züri-WC und dergleichen). Schulische Nutzungen sind nicht gestattet.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Durch eine kombinierte Nutzung von Quartierpark und Schule wird ein häuslicher Umgang mit dem Boden sichergestellt. Darüber hinaus wird der Quartierpark durch die verschiedenen Nutzungen belebt.

#### 12. **Baubereiche mit Mantellinien (Art. 5)**

**Antrag:** Abs. 3 ändern: Vordächer der Schulanlage dürfen nicht über die Mantellinie in den Quartierpark hinausragen. Geringfügige Ausnahmen sind möglich, sofern in gestalterischer Hinsicht eine erhebliche Verbesserung erreicht wird und eine klare Abgrenzung von Schulareal und Park gewährleistet wird.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Quartierpark soll bewusst auch von den Schülerinnen und Schülern der angrenzenden Schule genutzt werden können. Ein fließender Übergang von Schule und Quartierpark ist erwünscht. Es ist davon auszugehen, dass der

Haupteingang oder ein Nebeneingang des Schulhauses aus dem Quartierpark erfolgt. Vordächer, die sich gut in die Umgebungsgestaltung einfügen, sollen deshalb explizit auch innerhalb des Quartierparks zulässig sein.

### 13. Bauweise (Art. 6)

**Antrag:** Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, soweit keine Riegelbauwirkung gegen die Grubenackerstrasse entsteht und feuerpolizeilich und wohnhygienisch einwandfreie Zustände gewährleistet werden.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt.

### 14. Grundmasse (Art. 11)

**Antrag:** Abs. 3 ergänzen: (...) und Mantellinie frei, soweit keine gestalterischen Gegensätze zu den benachbarten Wohnliegenschaften entstehen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Anforderung einer besonders guten Gestaltung ist durch Art. 13 (Gestaltung) erfüllt.

### 15. Bauten und Anlagen (Art. 13)

**Antrag:** Abs. 1: Ergänzen: (...) Dachlandschaft, Dachaufbauten, Abgrabungen (...)

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Dachaufbauten sind ein Bestandteil der Dachlandschaft. Eine Ergänzung der Aufzählung ist unnötig.

### 16. 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.

### 17. Aussenanlagen Schule (Art. 16)

**Antrag:** Ergänzen: Die Aussenanlagen der Schule setzen sich in der Hauptsache aus den Bereichen Pausenplatz, Allwetterplatz und Spielwiese zusammen. Alle Aussenanlagen der Schule sind zwingend in den Baubereichen B1 und B2 anzusiedeln: (...)

lit. c: Ändern: Die Spielwiese dient sowohl der Schule wie auch dem Quartier und ist innerhalb der Baubereiche B1 und B2 anzuordnen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Durch eine kombinierte Nutzung von Quartierpark und Schule wird ein häuslicher Umgang mit dem Boden sichergestellt. Darüber hinaus wird der Quartierpark durch die verschiedenen Nutzungen belebt. Der Quartierpark soll

bewusst auch von den Schülerinnen und Schülern der angrenzenden Schule genutzt werden können. Insbesondere die Spielwiese dient einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Schule und die Allgemeinheit, weshalb diese als neutral nutzbare Fläche bereitgestellt werden soll (ohne Ballfänge, Markierungen etc.).

#### 18. Motorisierter Individualverkehr (Art. 19)

**Antrag:** Abs. 3 ergänzen: (...) auszugestalten. Die Grubenackerstrasse dient nicht der Erschliessung des Schulareals.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Erschliessung des Schulhauses erfolgt über die Thurgauerstrasse und nicht über die Grubenackerstrasse.

#### 19. Bestimmung Parkplatzbedarf (Art. 21)

**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 NORMAL-BEDARF, von der Bausektion genehmigt am 4. Oktober 2016).

#### 20. Abstellplätze in der Vorzone (Art. 23)

**Antrag:** Art. 23 ist zu streichen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Zur Sicherung der geforderten hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie der Funktionalität der Vorzone ist eine Begrenzung der Anzahl Abstellplätze in der Vorzone zweckmässig.

#### 21. Lärmschutz (Art. 25)

**Antrag:** Art. 25 ist zu streichen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Gemäss Art. 44 der Lärmschutzverordnung hat die Nutzungsplanung die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu regeln.

#### 22. Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 33)

**Antrag:** Abs. 2 lit. d 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 Zweck (Art. 1)

**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 (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. Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt.

#### 1.2 Quartierpark (Art. 14)

**Antrag:** Für den Quartierpark ist eine quartierverträgliche Gestaltung und ein eben solcher Betrieb 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 berücksichtigt

**Stellungnahme:** 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 hat Grün Stadt Zürich gemeinsam mit der Spurguppe „Grünes Seebach“ ein sogenanntes Parkprofil erarbeitet, welches u.a. das Thema der Quartierverträglichkeit beinhaltet. Das Parkprofil bildet einen integralen Bestandteil des Programms für den Wettbewerb Quartierpark.

#### 1.3 Quartierpark (Art. 14)

**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 teilweise berücksichtigt

**Stellungnahme:** Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch 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).

#### 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 „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 Ökologischer Ausgleich, Begrünung (Art. 28)

**Antrag:** Der nahe des ehemaligen Schützenhauses stehende Kastanienbaum ist zu erhalten und in die Planung einzubeziehen.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch geprüft werden, inwiefern ein Einbezug des ehemaligen Schützenhauses sowie des Kastanienbaumes möglich ist. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt, Umbau oder Verlegung des Gebäudes geschaffen. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie).

### 2.1 Quartierpark

**Antrag:** Die Nutzungen auf dem Platz sollten entflechtet werden. Die schulischen Nutzungen sind in einem peripheren Bereich anzuordnen. Der Platz soll durch die Allokation von publikumsintensiven Nutzungen, eine sehr gute öffentliche Erschliessung und eine attraktive fussläufige Erreichbarkeit zu einem belebten und beliebten Quartierzentrum und -treffpunkt werden.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Durch eine kombinierte Nutzung von Quartierpark und Schule wird ein haushalterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt. Darüber hinaus wird der Quartierpark durch die verschiedenen Nutzungen belebt. Die hauptsächlich Aussenflächen der Schule (u.a. der Pausenplatz) befinden sich innerhalb der Baubereiche B1 und B2. Um einen fließenden Übergang von der Schule zum Quartierpark sicherzustellen, sind jedoch explizit auch schulische Nutzungen im Quartierpark zulässig. Das konkrete Ausgestaltung und Bespielung wird im Rahmen der Wettbewerbsverfahren Schule und Quartierpark bzw. im Rahmen der Projektierung bestimmt. Insbesondere die Spielwiese dient einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Schule und die Allgemeinheit, weshalb diese als neutral nutzbare Fläche bereitgestellt werden soll (ohne Ballfänge, Markierungen etc.).

### 3.1 Schule

**Antrag:** Verschieben der Schulanlage nach Norden, hiermit werden verschiedene Ziele verfolgt: kürzere Wege für einen Grossteil der Kinder, bessere Anbindung an das Quartier, Nutzung des Leutschenparks auch als Quartierpark für die Thurgauerstrasse und dadurch geringerer Landverbrauch bei den Freiflächen.

**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).

#### 4.1 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Eine Verlegung des Schulhausstandorts Richtung Norden muss geprüft werden (z.B. Höhe Tramhaltestelle Oerlikerhus).

**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 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).

### 5.1 Schützenhaus

**Antrag:** Der Verein Ortsgeschichte Seebach und der Quartierverein Seebach beantragen der Behörde und dem Expertenteam ernsthaft zu prüfen, ob das Alte Schützenhaus Seebach (Büel) im geplanten Quartierpark als Zeitzeuge erhalten werden kann.

**Entscheid:** **Antrag berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch 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).

### 6.1 Baumbestand

**Antrag:** Alter Kastanienbaum bleibt stehen.

**Entscheid:** **Antrag teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll untersucht werden, inwiefern ein Einbezug des ehemaligen Schützenhausees sowie des Kastanienbaumes in den neuen Quartierpark betrieblich und gestalterisch möglich ist.

### 6.2 Baumbestand

**Antrag:** Alter Baumbestand generell belassen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Im Gestaltungsplan sind Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen (siehe 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 und 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.

### 7.1 Allgemein

**Antrag:** Der öffentliche Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ 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 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 Wohnbauernossenschaften 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 60km/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 Parkieranlage 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 Verkehrssignalisationen 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 gesamt- haft zu visieren bzw. auch z.B. mit Luftballonen 1:1 zu visualisieren. Der Ein- fluss ist unter dem Aspekt der Stromerzeugung durch PV-Anlagen darzulegen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellung-  
nahme:** Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der gesetzlich erforderliche Schatten- nachweis 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. Die Simulation ist kein Be- standteil des Gestaltungsplans. Eine Überprüfung der Besonnung und Be- schattung hat bestätigt, dass die Höfe von Frühling bis Herbst eine ausrei- chende Belichtung zwischen spätem Vormittag und spätem Nachmittag auf- weisen. Mit der Reduktion um ein Vollgeschoss in den rückwärtigen Bauberei- chen C3, D3 und E3 wird die Belichtung der Höfe, aber auch die Beschattung der benachbarten Liegenschaften verbessert. Eine Visierung der Gebäudehöhen vor Ort erfolgt mit dem Baugesuch (§ 311 PBG). Weiterführende Aspekte (Stromerzeugung durch PV-Anlagen) sind aus baurechtlicher Sicht nicht relevant.

#### 9.5 Nachhaltige Entwicklung

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

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

**Stellung-  
nahme:** Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind in der Grundordnung der Stadt Zü- rich 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 teilweise berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das ehemalige Schützenhaus befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte.  
Im Rahmen des Wettbewerbs Quartierpark soll jedoch geprüft werden, inwiefern ein Einbezug des ehemaligen Schützenhauses sowie des Kastanienbaumes möglich ist. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erhalt, Umbau oder Verlegung des Gebäudes geschaffen. Aus diesem Grund wird eine neue Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen (Erweiterte Bestandesgarantie).

#### 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 GP sind keine spezifischen Vorgaben zu berücksichtigen.

#### 9.8 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Es ist ein Modell, welches farblich und gestalterisch der geplanten Endfassung entspricht, in elektronischer wie in einem Massstabmodell, zu präsentieren.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die konkrete Ausgestaltung der Fassaden wird mit der Durchführung von Architekturwettbewerben ermittelt werden.

#### 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 Mehrausnutzung 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:** Wir wohnen an der Grubenackerstrasse 29, erstes Einfamilienhaus nach dem geplanten Park, Richtung City. Momentan haben wir Wiese und Bäume vor uns. Geplant ist in einem Abstand von nur 19 Meter (von Hauskante zu Hauskante) ein 5- bis 6-stöckiges Schulhaus von 21 Meter Höhe. Wenn ich heute im Büro sitze, geniesse ich zurzeit (November) die ersten Sonnenstrahlen um 08.30 Uhr, nämlich dann, wenn die Sonne hinter den Häusern Thurgauerstrasse Ost aufgeht. Heute steht der höchste Baum (h = 16m) 28 m von unserem Haus entfernt. Bis die Sonne hinter der (niedrigeren) Turnhalle aufgehen wird, wird unser Haus 2 Stunden im Schatten liegen. Die Sonnenstrahlen erwärmen uns aber nur kurz, denn bald wird sie sich wieder hinter dem projektierten Turm bei der Eisfeldstrasse verstecken und wir liegen abermals im Schatten. Vor Mittag ist nicht mit den ersten Sonnenstrahlen zu rechnen. Die beigelegten Fotos zeigen den Verlauf der Sonne im Winter (10. Februar). Die Bäume auf den Fotos haben eine Höhe von 16 Meter.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Der Gestaltungsplan basiert auf einem städtebaulichen Richtkonzept, das im Rahmen eines qualifizierten Planungsverfahrens 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.

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 Mantellinie im Baubereich B2 sind an der Grubenackerstrasse höchstens fünf Vollgeschosse möglich (ein Dachgeschoss ist nicht zulässig). Das konkrete Schulhausprojekt liegt noch nicht vor, weshalb auch die konkrete Setzung bzw. Anordnung der Gebäude noch nicht bestimmt ist. Dies wird erst im Rahmen des Architekturwettbewerbs vorgenommen. Der Gestaltungsplan

schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen und formuliert verschiedene qualitätssichernde Vorgaben (z.B. Pflichtbaulinie zum Quartierpark, minimale Fläche des Pausenplatzes, Sicherstellung guter städtebaulicher Übergang zur anschliessenden Wohnzone). Um dem Anliegen, stark geschlossene Gebäudezeilen zu vermeiden, entgegenzukommen, werden die Vorschriften des Gestaltungsplans „Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark“ dahingehend ergänzt, dass die geschlossene Bauweise nur erlaubt ist, sofern ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt bleibt. Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan wird ein direkter Bezug zur Nachbarschaft hergestellt ein guter städtebaulicher Übergang gewahrt.

*Hinweis:*

*Ein gesetzlicher Schattennachweis ist nur für Hochhäuser (Gebäude ab 25 m Höhe) zu erbringen.*

## 10.2 Städtebauliches Richtkonzept

**Antrag:** Unverständlich ist uns auch, dass das Schulhaus so nahe an die Grubenackerstrasse gebaut werden soll. Bisher haben wir Bäume vor uns, in Zukunft eine Wand. Warum nicht eine Baumreihe dazwischen planen? Wir begrüssen es sehr, wenn die Grubenackerstrasse beim Schulhaus endet und lediglich als Velo- und Fussweg durch den Park führt.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das konkrete Schulhausprojekt liegt noch nicht vor, weshalb auch die konkrete Setzung bzw. Anordnung der Gebäude noch nicht bestimmt ist. Dies wird erst im Rahmen des Architekturwettbewerbs vorgenommen. Der Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen und formuliert verschiedene qualitätssichernde Vorgaben (z.B. Pflichtbaulinie zum Quartierpark, minimale Fläche des Pausenplatzes, Sicherstellung guter städtebaulicher Übergang zur anschliessenden Wohnzone).

## 11.1 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 mit den Architekturwettbewerben bzw. der Projektierung entwickelt.

## 11.2 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.

### 11.3 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 bestimmte 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 anschliessenden Wohnzonen sicherzustellen. Aus diesem Grund ist zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts als Grundlage für die Gestaltungspläne ein qualifiziertes Planungsverfahren durchgeführt worden.

### 12.1 Allgemein

**Antrag:** Neue Wohnprojekte müssen sich bezüglich Ihrer Ausdehnung und Ausgestaltung an die bestehenden Bauten (und nicht umgekehrt) anpassen. Bei Bewilligungen innerhalb des bestehenden Wohnquartiers werden grosse Auflagen (z.B. Fenstergestaltung bei Dachlukarne 2 x 2 Meter) formuliert. Eine Gleichbehandlung von Anliegen privater Eigentümer versus städtischer Eigentümerschaft findet nicht statt. Das Bauprojekt hat sich an die gewachsene Nachbarschaft anzupassen (Redimensionierung des Projektes nach Regelbauweise).

**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 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. 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 Planungssperimeter 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 entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln und zu verdichten.

#### 15.1 Lärmschutz

**Antrag:** Für die Berechnung der Lärmbelastung ist von einer Erstellung sämtlicher Schulhausflächen auszugehen.

**Entscheid:** **Antrag nicht berücksichtigt**

**Stellungnahme:** Das Gestaltungsplangebiet ist eingezont und erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Die massgebenden Grenzwerte können mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen eingehalten werden.  
Im Rahmen der Baueingabe wird eine Überprüfung vorgenommen, ob das Bauvorhaben bzw. die zu bewilligende Nutzung die massgeblichen Grenzwerte einhält.