

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 88. und 89. Ratssitzung vom 29. Januar 2020**

### **2144. 2018/87**

#### **Weisung vom 07.03.2018:**

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

Antrag des Stadtrats

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

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird Kenntnis genommen.
5. Vom Bericht zu den Einwendungen (Beilage, datiert 19. Dezember 2017) wird zustimmend Kenntnis genommen.
6. Das Postulat Nr. 2016/167 von Matthias Probst (Grüne) und Dr. Davy Graf (SP) vom 18. Mai 2016 betreffend Gebiet in städtischem Besitz entlang der Thurgauerstrasse, Entwicklung als autoarmes Quartier, wird als erledigt abgeschrieben.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

**Patrick Hadi Huber (SP):** *Ich darf Ihnen zum zweiten Mal die Weisung 2018/87 vorstellen. In der Debatte vom 3. Juli 2019 haben wir hier im Rat letzten Endes den Entscheid getroffen, die Weisung zur Überarbeitung der Anträge in die vorberatende Kommission zurückzuweisen. Diese Überarbeitung ist geschehen und darum präsentiert sich diese Weisung erneut und unter anderen Vorzeichen. Die Weisungen 2018/88 – dem Gestaltungsplan Schulhaus auf dem Baufeld B – und 2018/89 – zur entsprechenden BZO-Revision – wurden bereits überwiesen. Ich stelle also noch den Gestaltungsplan zu den Baufeldern A und C bis F vor und darf darauf eingehen. Alle drei Weisungen wurden auf Basis der städtebaulichen Konzepte von «Meili, Peter & Partner Architekten AG» und*

«Vogt Landschaftsarchitekten AG» erstellt und definieren, wie mit einer der letzten grösseren Landreserven wie jener in Seebach umgegangen werden sollte. Die zur Debatte stehenden Gestaltungspläne ermöglichen es, auf den einzelnen Baufeldern über 700 Wohnungen und 200 Alterswohnungen zu erstellen und Gewerbe anzusiedeln. Die Mehrheit der vorberatenden Kommission empfiehlt die Weisung dem Gemeinderat zur Annahme. Das 65 000 Quadratmeter grosse Areal Thurgauerstrasse hat eine wichtige Funktion für die Stadtentwicklung und für die innere Verdichtung Zürichs. Mit der Entwicklung des Areals zwischen den Bürogebäuden an der Thurgauerstrasse und den Einfamilienhäusern auf dem Grubenacker erfüllt der Stadtrat politische Vorgaben wie Verdichtung, ein Drittel gemeinnütziger Wohnungen, die Förderung des Gewerbes und die 2000-Watt-Gesellschaft. Die in Bezug auf die gesamte Überbauung und deren Erschliessung zahlreichen angestrebten Anpassungen, die Rückweisung an die Kommission und seither die Ergänzungen der Anträge verdeutlichen, dass das Verdichtungsziel mehrere Herausforderungen birgt. Als Kommission haben wir uns dieser Aufgabe erneut gestellt und entsprechende Informationen an diversen Stellen eingeholt. Für alle ist es klar, dass die sozialverträgliche Verdichtung ein wichtiges Element darstellt. Das angrenzende Grubenacker-Quartier mit seiner kleinräumigen Parzellierung stellt dabei ebenso eine Herausforderung dar, wie die Tatsache, dass die gegenüberliegende Seite des Grundstücks auf der anderen Seite der Thurgauerstrasse allein wegen der hohen Dichte und Höhe ebenso eine städtebauliche Antwort verlangt. Es war darum entscheidend, die Weisungen in beide Richtungen zu prüfen. Angesichts der Anliegen des kleinteiligen Nachbarschaftsquartiers Grubenacker, fordert eine Minderheit aus AL, SVP und Grünen die Rückweisung an den Stadtrat. Während die Kommissionsmehrheit einige der Anforderungen durchaus teilt, erachten wir die Rückweisung – und damit eine mehrjährige Verzögerung des Projekts – als nicht zielführend. Im Zentrum steht vor allem das Argument des Stadtrats, nach dem eine Ausdehnung des Überbauungsperrimeters planungsrechtlich nicht zulässig sei. STR André Odermatt kündigte bereits im Sommer an, dass die Stadt den Anrainern bei Bauvorhaben Unterstützung anbieten werde und im Dialog mit der Interessengemeinschaft, wie auch mit der Wohnbaugenossenschaft Grubenacker steht. Mit verschiedenen Anträgen wird die Kommission in der Detailberatung des Gestaltungsplantexts einige Änderungen vornehmen, die vor allem im Zusammenhang mit der Durchgrünung, dem Lokalklima, energetischen Massnahmen, der Parkierung, der Erdgeschossnutzung und dem Übergang zur Nachbarschaft stehen. Da die Grünen alle ihre Anträge aus der ersten Fahne zurückgezogen haben, wurden die beinahe einstimmigen Anliegen durch die anderen Kommissionsmitglieder übernommen. Die Anträge mussten zum Teil übernommen werden, auch um die Konsistenz mit der bereits verabschiedeten Weisung zum Schulhaus zu wahren. Flankierend werden wir heute Abend diverse Vorstösse diskutieren. In diesem Licht sehen Sie, liebe Kolleginnen und Kollegen, dass die Kommission auch beim zweiten Mal intensiv beraten hat. Bei der Vorbereitung der ersten Weisungsvorstellung im Juli, durfte ich auf ein Gesamtdokument von 731 Seiten zurückgreifen – mittlerweile ist das Dokument auf über 1000 Seiten angewachsen. Wir hatten den Dachverband der Wohnbaugenossenschaften WBG bei uns zu Gast und wurden durch die IG Grubenacker zu einem Rundgang eingeladen. Dieses Angebot nahmen wir ausserhalb der Sitzungszeit gerne wahr und es waren dabei alle Fraktionen präsent. Ende 2019 wurde uns die von Jürg Sulzer ausgearbeitete und von der IG Grubenacker unterstützte Testplanung vorgestellt. Das alles ist ein deutliches Zeichen, dass die

*Weisung interessiert und vor allem engagiert behandelt wurde – auch in der Ehrenrunde, die sie nun drehte. Deshalb möchte ich an dieser Stelle allen Kommissionsmitgliedern erneut für die kritisch-konstruktive Arbeit und den intensiven Zeiteinsatz danken. Darüber hinaus möchte ich auch allen Mitarbeitenden der Verwaltung – insbesondere Cyrill Achermann auf der Tribüne – für die grosse Geduld bei der Beantwortung unserer zahlreichen und durchaus komplexen Fragen ganz herzlich danken. Die Kommissionsmehrheit empfiehlt Ihnen, der Weisung zuzustimmen.*

(Fraktionserklärungen siehe Beschluss-Nrn. 2145/2020–2150/2020)

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** Bevor wir zur Rückweisung und in die Detailberatung gehen, möchte ich nochmals den Blick aufs Ganze werfen – auch wenn wir in den Fraktionserklärungen schon in etwa gehört haben, wer welche Anträge übernommen hat. Wir haben hier ein riesiges Potential in Sachen Innenverdichtung, welches eine raumplanerische Verpflichtung darstellt, die es zu nutzen gilt. Wollen wir unseren Beitrag gegen die Zersiedelung leisten und die Mobilität deswegen nicht weiter ausufern lassen, dann müssen wir an genau solchen Orten wie dieser städtischen Baulandreserve konsequent handeln. An solchen Orten müssen wir Grosses – durchaus im Wortsinn – wagen. Hier tragen Stadt- und Gemeinderat für die jetzigen und kommenden Generationen eine Verantwortung. Spricht man über den Klimawandel, dann ist die Innenverdichtung ein kleiner, aber wichtiger Beitrag gegen die Klimakrise. Wir tragen aber auch eine Verantwortung, mehr preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu schaffen, denn die Stadt ist attraktiv und wächst. Verantwortung zu übernehmen bedeutet, dies auch auf dem Areal selbst und im ganzen Leutschenbachquartier wahr zu nehmen. Wer die Thurgauerstrasse und das Quartier als Ganzes betrachtet, weiss, hier wurden die richtigen Antworten gefunden. Das Areal ist konsequent an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft ausgerichtet. Statt sich in den Details zu verlieren, sollte man den Sinn und Zweck des Gestaltungsplans noch einmal lesen. Dieser Gestaltungsplan ist eine Planungsgrundlage und ist nicht bis auf die Ebene der einzelnen Häuser definiert – so etwas zu behaupten, ist falsch; das weissst du, Andrea Leitner Verhoeven (AL). In den beiden Gestaltungsplänen wird die Hierarchie der Freiräume und die Erschliessung bis zur Garageneinfahrt detailliert geregelt. Mit den Änderungsanträgen, die der Stadtrat entgegennimmt, wird der Gestaltungsplan noch grüner, die Erarbeitung ist absoluter state-of-the-art und berücksichtigt alles, was zurzeit in der Planergilde diskutiert wird – bis hin zu stadtklimatischen Faktoren, die jetzt im geplanten Referendum bemängelt werden. Auch in dieser Hinsicht ist es ein guter Gestaltungsplan. Er ist das Ergebnis einer sehr sorgfältigen, mehrstufigen Planung, die mit einer Testplanung begann und über sechs Jahre andauerte. Diese Planung begann bereits 2013 im Dialog mit dem Grubenackerquartier und dem Quartierverein Seebach. Dieser Dialog läuft auch jetzt und soll weiterlaufen: Mit der IG Grubenacker und den Wohnbaugenossenschaften. Wenn das angekündigte Referendum kommt, dann wird es vermutlich ein Time-out bei diesen Gesprächen geben, da ein Dialog mit Gruppen nur schwer aufrecht zu halten ist, die ein Referendum führen. Dazu werde ich bei

den Postulaten noch etwas sagen. In gut drei Wochen starten wir das Mitwirkungsverfahren mit dem Quartier «Zum Park» – dies wird «Grün Stadt Zürich» übernehmen. Beim Schulhaus sind wir in der Vorbereitung der Baueingabe. Im März 2021 findet eine Volksabstimmung über den Objektkredit statt. Die neuste Entwicklung ist, dass vom Kanton die Genehmigung für die vom Gemeinderat beschlossene BZO-Änderung auf dem Tisch liegt. Das heisst, dass die planerische Grundlage über das Areal gelegt wurde. Das heisst weiter, dass das drohende Einzonungsmoratorium wegen der fehlenden Inkraftsetzung der Mehrwertvorlage nicht stattfinden wird. Der Zonenplan ist also angepasst. Umso wichtiger ist es, dass wir nun mit dem Gestaltungsplan für das Wohnen und das Gewerbe auch das letzte Puzzleteil einfügen können – darüber werden wir heute noch debattieren. Es sind zwei Gestaltungspläne, aber es ist eine Gesamtplanung, zu der auch die Schule, der Park, der Blick ins grosse Leutschenbach und in die Nachbarschaft des kleinteiligen Grubenackerquartiers gehört. Jetzt ist der Moment, die Chance für das Gebiet zu nutzen.

Kommissionsminderheit/-mehrheit Rückweisungsantrag:

**Andrea Leitner Verhoeven (AL):** Das Ganze hat etwas von einer Folter für Parlamentarierinnen. STR André Odermatt: Erstens habe ich den Vertreter der WBG (Wohnbaugenossenschaften) zitiert, der sagte: «Das letzte Haus steht schon dort.» Vielleicht habt ihr mit diesen Leuten falsch kommuniziert, wenn diese glauben, die Häuser seien bereits festgeschrieben. Zweitens hat es mich während der Beratung immer wieder erstaunt, dass es bei jedem unserer Punkte hiess: «Das kann man problemlos lösen, dafür müsst ihr keinen Rückweisungsantrag stellen.» Aber es soll bloss niemand wagen, an den Hochhäusern oder ihrer Anordnung zu rütteln. Hier wird also eine Verwirrungs- und Zermürbungstaktik gefahren von einer ewig-alten, jede Faser durchblickenden Verwaltung, gegen die wir natürlich keine Chance haben. Ich habe weiter die Rückweisung damals im Juli gestellt, vielleicht kann man die nochmals nachhören und ich muss nicht nochmal alles im Detail aufzählen. Ich verzichte auf die genau gleiche Präsentation wie beim letzten Mal. Ich fasse unsere Rückweisung also zusammen: Wir fordern eine neue Testplanung, die auf einem grösseren Perimeter gedacht wird, auf Basis der seither gewonnenen Erkenntnisse steht – die Zeit bisher ist keine verlorene Zeit – und bei der das Grubenackerquartier und die WBG-Vertretung einbezogen wird. Würde das so umgesetzt, sähe die Testplanung anders aus. Das Gebiet muss über den Gestaltungsplanperimeter hinaus betrachtet werden, nämlich bis zur Bahnlinie. Wenn das auch nochmals etwas Zeit kostet – wenn auch nicht so viel mehr wie der Weg durch die Gerichte und alle politischen Instanzen – so ergibt sich doch ein nachhaltigerer Ausblick, als wir ihn heute haben. In unseren Augen können wir uns Zeit lassen für eine anständige Planung, auch wenn die Verwaltung behauptet, das sei verschwendete Zeit. Wir halten es für eine masslose Übertreibung, wenn Patrick Hadi Huber (SP) in der letzten Ratssitzung noch das Szenario einer jahrzehntelangen Verzögerung heraufbeschwört. Aber wie gesagt, wir können das nicht genau beurteilen. Der Prozess muss mit den Wohnbaugenossenschaften durchgeführt werden und diese nicht erst zum jetzigen Zeitpunkt miteinbezogen werden. Dr. Florian Blättler (SP) unterstellte mir in der vergangenen Debatte, ich würde

falsche Kronzeugen für unser Anliegen nennen. Lassen Sie mich die von diesen genannten Kritikpunkten aufzählen – abgesehen vom «letzten Haus, das schon steht», bei dem sie sich wohl masslos irrten: Sie sagten auch, Wohnhochhäuser seien aus ökonomischer Sicht sinnlos und es wäre schwierig, die nachbarschaftlichen Ansprüche an ein soziales Leben mit diesen Hochhäusern zu erfüllen. Das wird hier einfach ignoriert. Sie erwähnten auch, wie schwierig die Belegung des Boulevards Thurgauerstrasse würde, weil sich dieser in Konkurrenz mit dem Boulevard Lilienthal befindet. Es werde schwierig, grosse Wohnbaugenossenschaften für das Projekt zu finden, da diese bis jetzt kaum Interesse zeigen; auch für die kleinen sind die jetzigen Gegebenheiten schwierig. Auch wenn sich alle preisgünstige Wohnungen wünschen: Diese sind nicht möglich, wenn man keine Wohnbaugenossenschaften findet, die mitmachen möchten. So etwas muss man doch vorher abklären und nicht erst mit der Suche nach Wohnbaugenossenschaften anfangen, wenn alle Pläne bereits erstellt sind. Zwei neue Punkte sind hinzugekommen. Punkt sieben mit den Hochhäusern habe ich erwähnt. Die Verwaltung findet diese kein Problem. Wir wissen aber, dass diese ökonomisch anspruchsvoller sind. Ganz am Anfang der Kommissionsbesprechung wurde das Szenario entworfen, dass die Stadt diese Hochhäuser dann übernimmt – das wollen wir auf keinen Fall. Wenn die Stadt den subventionierten Wohnungsbau hineinbringt, entsteht ein Ghetto. Oder die Wohnbaugenossenschaften übernehmen ein Hochhaus und einen Längsbau und platzieren alle ihre billigen Wohnungen dort – auch so entsteht ein Ghetto. Auch das haben die Wohnbaugenossenschaften erwähnt. Beim Punkt sechs versprechen wir uns eine Mehrheit zur Verkehrsberuhigung an der Thurgauerstrasse. Wird das tatsächlich umgesetzt und die Strasse verkleinert und verengt, entstehen völlig neue Platzverhältnisse. Das würde bedeuten, dass man diesen Perimeter auch in diese Richtung weiterdenken muss.

**Dr. Florian Blättler (SP):** Ich werde mich auf die Ausführungen zum Rückweisungsantrag beschränken. Die Mehrheit der Kommission lehnt diesen ab. Wir sind der Überzeugung, dass der vorliegende Gestaltungsplan – zusammen mit den noch zu beschliessenden Änderungen – seine Aufgabe sehr gut erfüllt. Die Minderheit möchte also einen Gestaltungsplan zurückweisen, der auf dem Areal Thurgauerstrasse zu 100 Prozent gemeinnützigem Wohnraum für über 2000 Menschen sowie Gewerberaum schaffen soll. Punkt eins der Rückweisung möchte zahlreiche Erkenntnisse aus der Kommissionsarbeit einfließen lassen. Aus Sicht der Mehrheit fliessen die stufengerechten Erkenntnisse bereits durch die Änderungsanträge ein, die wir heute noch verabschieden werden. Andere Erkenntnisse sind im Gestaltungsplan schlicht auf der falschen Stufe und gehören in die Baurechtsverträge und in die Architekturvorgaben. Diese Baurechtsverträge werden wir vom Gemeinderat selbst verabschieden dürfen. In einem weiteren Punkt möchte die Rückweisung die Planung über den Perimeter hinaus planen – auch über das Grubenackerquartier. Dieses Anliegen ist schlicht und einfach nicht möglich. Wie stellt man sich das vor? Soll es partnerschaftlich geschehen? Das würde bedeuten, dass die Stadt mit rund 140 Grundbesitzern gleichzeitig am Tisch sitzt und dass man einen gemeinsamen Kompromiss finden muss, womit jeder einzelne einverstanden ist. Wir sind in diesem Rat sieben Parteien und können uns nicht auf eine Position einigen. Oder die Rückweisen sprechen von hoheitlichen Mitteln – zum Beispiel von einem Quartierplanverfahren nach § 123ff RPG (Raumplanungsgesetz). Ein solches Verfahren deuten sie mit den

Stichworten «Werkleitungen und Verkehr» an. Dieses Verfahren ist aber für nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete gedacht – sicher nicht für innerstädtische Gebiete. Der Prozess dauert gut und gerne über ein halbes Jahrzehnt und beinhaltet einen ganzen Strauss an Rechtsmitteln, die ergriffen werden können und das Verfahren über Jahrzehnte hinweg in die Länge ziehen könnten. Dass die Rückweisenden an Enteignungen gedacht haben könnten – daran möchte ich gar nicht denken. Im Ablehnungsantrag wird auf den Vorschlag von Herrn Sulzer Bezug genommen. Mal abgesehen davon, dass dieser Vorschlag das Grubenackerquartier genauso viel oder wenig mitdenkt und plant wie der vorliegende Gestaltungsplan, haben wir den Vorschlag doch mit Interesse aufgenommen und als Bereicherung der Diskussion empfunden. Er ist interessant, hat in unseren Augen aber einige gewichtige Probleme. Die Wohnfläche ist in etwa die gleiche, jedoch fehlt Gewerberaum und auch die Reservefläche für die Schule ist nicht vorhanden. Auf der Seite Grubenackerstrasse sind die Gebäude durchgehend mindestens fünfstöckig und damit höher als im vorliegenden Gestaltungsplan – so viel zum Übergang zur Grubenackerstrasse. Vorne an der Thurgauerstrasse haben wir dafür einen durchgehenden zehnstöckigen Riegel. Dieser Riegel ist höher als zwei der fünf geplanten Hochhäuser. Dieser monolithische Riegel – wir sprechen hier von über dreissig Metern – wird jede Luftzirkulation verhindern und dazu führen, dass wir im neuen Quartier Hitzeinseln haben werden. Trotz all dieser Einschränkungen ist der Fussabdruck der Gebäude nicht kleiner, es gibt nicht mehr Freiraum. Wir schätzen den Vorschlag sehr – aber auch als nicht praktikabel. Interessant in diesem Zusammenhang ist, wenn man den letzten Teilsatz von Punkt zwei und die erste Hälfte von Punkt drei des Rückweisungsantrags liest. Dies muss so verstanden werden, dass die Stadt auf ihrem Land auf die maximale Ausnützung verzichtet, dafür den Eigentümern auf dem Grubenacker mehr Ausnützung zugestehen soll. Oder zu Deutsch: Die Rückweisenden wollen weniger gemeinnützige Wohnungen, dafür mehr Private. Wie das mit der politischen Philosophie der AL vereinbar ist, wissen sie hoffentlich selbst. Wir haben heute einen Gestaltungsplan, der keine Zwangsmittel einsetzen muss und doch fürs Grubenackerquartier sämtliche Entwicklungsmöglichkeiten offenlässt. In den Augen der Mehrheit haben wir – wie der Mathematiker sagen würde – ein Pareto-Optimum. Das heisst, wir können zwar einzelne Aspekte theoretisch noch verbessern, würden dadurch andere Aspekte aber verschlechtern. Der vorliegende Vorschlag bringt uns dem Drittelsziel der Gemeindeordnung näher, leistet einen wertvollen Beitrag zur Innenverdichtung und bringt die Stadt einen Schritt weiter in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft. Das wurde von der Stadtbevölkerung mit über einer Dreiviertelmehrheit angenommen. Die Mehrheit wird heute den Gestaltungsplan mit den noch zu verabschiedenden Änderungen annehmen und die Rückweisung zurückweisen. Denn deren einziges Ziel ist eine Verschiebung des Projekts auf den Sankt-Nimmerleins-Tag.

Kommissionsreferent Änderungsanträge zu Dispositivziffer 1 und 4 / Kommissionsmehrheit Änderungsantrag zu Dispositivziffer 6 und Schlussabstimmungen:

**Patrick Hadi Huber (SP):** Beim ersten Antrag handelt es sich um einen formalen Antrag. Weil wir den Gestaltungsplan heute in mehreren Punkten überarbeiten, soll die Vorlage

entsprechend nicht mehr gemäss Beschluss des Stadtrats vom 19. Dezember 2017 gelten, sondern gemäss Ratsbeschluss von heute. Hierbei handelt es sich dementsprechend um eine unbestrittene Sache. Dann folgt der gleichlautende Änderungsantrag zur Dispositivziffer vier: Es ist so, dass aufgrund einer Zuschrift des Stadtrats vom 19. Juni, Ergänzung des Berichts nach Artikel 47 RPV und im Einvernehmen mit der Kommission – die im Juni 2019 über diese Formalie informiert wurde – dieser Änderungsantrag notwendig wurde. Es geht um den Vorschlag einer Energieverpflichtung und zur Art und zum Umfang der Eigenstromproduktion im Bericht nach Artikel 47 RPV – also um eine Ergänzung im Kapitel 2.6.2 «Energie». Die Stadt Zürich als Eigentümerin des Areals Thurgauerstrasse stellt vertraglich sicher, dass die Eigenstromproduktion auf den Stromverbrauch im Areal abgestimmt wird, so dass unter wirtschaftlichen Bedingungen ein möglichst hoher Anteil Eigenstromproduktion erreicht wird. Sie sorgt nach Möglichkeiten mit entsprechenden Verpflichtungen in den Baurechtsverträgen dafür, dass sich die Stromverbraucher im Areal zu diesem Zweck zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft im Sinne von Artikel 16f. EnG (Energiegesetz) und Artikel 14f. EnV (Energieverordnung) zusammenschliessen können. Entsprechend nehmen wir diese Zuschrift heute zur Kenntnis und was entsprechend bei Ziffer vier folgen muss. Nun stelle ich dies entsprechend: Vom Bericht nach Artikel 47 RPV «Beilagen», datiert vom 17. Dezember 2017 und Ergänzung vom 19. Juni 2019 wird Kenntnis genommen. Wir werden auch über den entsprechenden Punkt in der Synopse mit dem Antrag zu neu Artikel 47bis des Gestaltungsplans nur noch über diesen Antrag selbst befinden müssen, weil der Zusatz – wie gesagt – bereits erfüllt ist. Bei der Weisung zum Schulhaus wurde dieser Antrag sinngemäss ebenfalls gestellt. Dann komme ich nun zur Mehrheit zum Änderungsantrag zur Dispoziffer sechs. Mit dem Postulat 2016/167 wurde der Stadtrat dazumal aufgefordert, zu prüfen, wie das zusammenhängende Gebiet entlang der Thurgauerstrasse als autoarmes Quartier entwickelt werden könnte. Die Stossrichtung ist bereits richtig, aber das Postulat zu diesem Zeitpunkt bereits als erfüllt zu betrachten wäre verfrüht, da wir heute noch den Rahmen stecken, sich aber erst in der Umsetzung zeigen wird, wie autoarm diese Siedlung tatsächlich sein werden. Da dieses Gebiet mit mehreren Tramlinien und dem naheliegenden Bahnhof Oerlikon erschlossen ist, sollte der Fokus entsprechend beibehalten werden. Wir wünschen uns, dass das Postulat erst dann abgeschrieben wird, wenn konkrete Projekte zur Umsetzung vorliegen. Dann begründe ich noch die Mehrheit für den Hauptantrag Dispoziffer eins bis sechs. Wie eingangs gesagt, setzt sich die Mehrheit hier drin konsequent für mehr bezahlbaren Wohnraum ein. Wir dürfen dabei nicht ausser Acht lassen, dass mit Forderungen wie etwa dem Schutz von Kulturland auch die Verdichtung in der Stadt notwendig wird. Wenn man Verdichtung aber immer dann verunmöglichen will, wenn es endlich konkret wird, werden wir in diesem Thema nicht reüssieren. Die Thurgauerstrasse ist eine einmalige Chance, aufzuzeigen, dass Verdichtung möglich ist. Wir werden wahrscheinlich auch darüber abstimmen dürfen – das ist sicher richtig und gut – auch wenn wir die Debatte zur Verdichtung jetzt führen. Wir dürfen nicht ausser Acht lassen, dass wir uns nicht im Projektstatus befinden. Blosser Kubaturen sind kein Bauprojekt. Über diese werden wir sicher ebenfalls wieder debattieren dürfen und ich bin mir ganz sicher, dass dann alles wesentlich fassbarer sein wird – auch für die Nachbarn im Grubenackerquartier. Die Mehrheit ist der Meinung, dass mit dieser Planung ein mutiger Schritt nach vorne in Richtung Verdichtung, eine wichtige

Chance entsteht und der bereinigte Gestaltungsplan zur Zustimmung geeignet ist. Letztlich geht es hier um 100 Prozent bezahlbaren Wohnraum für über 2000 Menschen – das ist auch ein Versprechen, das wir der Bevölkerung in der Gemeindeordnung machen. Darum stimmen sie dem bitte zu.

Kommissionsminderheit Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1–3:

**Brigitte Fürer (Grüne):** Wie schon bei der letzten Behandlung über die Thurgauerstrasse teilen wir die Ansichten der AL über die wunden Punkte des Gestaltungsplans. Wie schon in der Fraktionserklärung aber ausgeführt, werden wir dieses Mal der Rückweisung zustimmen. Zu den einzelnen Punkten der Rückweisung und den Ausführungen von Andrea Leitner Verhoeven (AL) gibt es nichts mehr hinzuzufügen. Ich möchte noch anmerken, dass wir nicht das grosse Bild aus den Augen verloren haben, über mangelndes Abstraktionsvermögen verfügen oder nicht zwischen einem Gestaltungsplan und einem Projekt unterscheiden können. Uns fehlt ganz einfach das Vertrauen, dass in den nachgelagerten Verfahren nachgebessert werden kann oder mit den Vorstössen grundlegende städtebauliche Konzeptionen verbessert werden können. Wir sind skeptisch, dass so bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Die Rückweisung eröffnet nach unserer Meinung die Möglichkeit für einen Gestaltungsplan, der über die Parzellengrenze hinausgeht und nicht nur auf eine quantitative bauliche Entwicklung ausgelegt ist, sondern vor allem auf eine vielfältige Lebensqualität. Das bedeutet eine Innenentwicklung, die allen dient und wirklich von hoher Qualität ist – und nicht nur im Sinne einer baulichen Nachverdichtung.

Kommissionsminderheit Änderungsantrag und Schlussabstimmung zu Dispositivziffer 6:

**Thomas Schwendener (SVP):** Wir wollen dieses Postulat nicht, sondern wollen es abschreiben. Es steht drin, dass über 50 Prozent der Menschen über kein eigenes Auto verfügen, dieses Ziel ist also so weit erfüllt. Wir wollen auch kein autoarmes Quartier und schlussendlich würde das auch noch dazu führen, dass es autofrei sei soll. Wir wollen, dass es erschlossen bleibt und man dorthin kommt. Für uns ist es auch wichtig, dass für die Erdgeschossnutzung Parkplätze bestehen. Darum sind wir dafür und können nicht dafür sein, dass man da irgendetwas streicht und die Thurgauerstrasse am Ende noch zweispurig macht. Darum lehnen wir dieses Postulat ab oder unterstützen es nicht.

Weitere Wortmeldungen:

**Dr. Christian Monn (GLP):** Ich möchte einige Aspekte des Gestaltungsplans ansprechen und auch zum Rückweisungsantrag der AL. Für uns ist der städtebauliche und -planerische Aspekt sehr wichtig. Das Gebiet gilt als Zentrumszone und ist somit mit hoher Dichte ausgewiesen. Die Verdichtung ist also sowohl planerisch als auch politisch gewollt. Insofern ist es sinnvoll, dass man dies dort entsprechend umsetzt – zumal der kantonale und der regionale Richtplan darauf hinweisen, dass man dort so bauen sollte. Dichte möchte man vor allem in städtischen Räumen erzeugen. Die Alternative wäre natürlich, dass man flächendeckend überall kleine Häuschen baut. Damit schrumpfen der



Freiraum und die Erholungsfläche. Das zweite ist die wohnbaupolitische Komponente: Wir tragen die Volksentscheide mit und wünschen, dass ein Drittel gemeinnütziger Wohnbauten in der Stadt vorhanden ist. Gerade dieser Gestaltungsplan leistet dazu einen Beitrag. Wir werden anschliessend 1800 Personen haben, die in solchen Wohnungen leben werden, haben aber auch noch ein Drittel subventionierter Wohnungen, die zur Verfügung stehen. Die Wohnbaugenossenschaften haben angedeutet, dass es nicht leicht wird, diese Ziele in den Hochhäusern zu erreichen, da müssen wir sicher mit deren Hilfe genau hinschauen. Die Durchmischung in diesem Gebiet ist wichtig: Es gibt Gewerbe, Alterswohnungen, eine Schule, ein Quartierpark und das Ganze ist mit dem Leutschenbach und dem Glattpark vernetzt – man muss erkennen, dass hier eine Art Zentrumsfunktion entstehen kann. Entscheidend ist eine gute Erschliessung: Wir haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der Bahnhof Oerlikon ist nahe, es gibt Tram- und Buslinien – hier ist alles auf gutem Weg, auch dank dem Postulat von Dr. Davy Graf (SP) und Matthias Probst (Grüne) über die autoarme Siedlung. Hier muss sich noch einiges zum Positiven verändern, wir haben noch nicht eine Auto-Null-Siedlung, die hier entsteht. Betrachtet man die Freiräume, muss man sagen: Eine solche Überbauung hat die Wohngebäude als Hauptziel und der freie Streifen ist schmal und lang. Da leiden die Freiräume unter einer solchen Planung. Hier gibt es viele Anträge, die diesen Raum so gut wie möglich gestalten wollen. Über die Klima- und Hitzevorsorge, energiearme Gebäude und so weiter möchte ich nicht viele Worte verlieren. Es ist klar: In der Planung stand noch die 2000-Watt-Gesellschaft im Zentrum, die heute eigentlich überholt ist – hier möchte man auch noch Verbesserungen vornehmen. Wichtig ist die Zeitachse. Die Planung begann 2014 oder 2015 und heute hat die Klimakrise doch einige Änderungen und Verschärfungen mit sich gebracht. Gewisse Elemente der Rückweisung der AL haben ihre Berechtigung. Nur fließen einige Dinge bereits über die Verbesserungsanträge ein und bei der zukünftigen Planung möchte man den Perimeter öffnen und die Anwohnerschaft mit einbeziehen. Ich bin nicht so optimistisch wie die AL: Beginnen wir von Neuem, stehen wir in sieben bis acht Jahren wieder am genau gleichen Punkt wie jetzt – mit den gleichen politischen Bruchlinien: Mehr Verdichtung oder weniger? Mehr Freiräume oder weniger? Ich möchte noch kurz auf den Gestaltungsplan eingehen. Was ist das eigentlich? Geht es um Gebäude? Ein Wort war der Mantel, den wir jetzt haben. Nun haben wir aber diesen Flickenteppich am Mantel, den wir vor sechs bis sieben Jahren zu gestalten begonnen haben. Diese Lücken und Schäden möchte man nun verbessern, aber in diesem Sinne, dass daraus etwas Gutes entsteht. Die GLP steht also hinter dem Gestaltungsplan und hinter vielen der kommenden Anträge.

**Gabriele Kisker (Grüne):** Wir sind uns einig, dass es gemeinnützigen Wohnraum braucht, dass es der richtige Ort ist, um dichter zu bauen. Erstaunlich finde ich es, wie sich hier manche Leute in Angstszenerien ergehen über Instrumente, die man nicht einsetzen kann, weil sie Zeit brauchen; darüber, dass alles viel zu teuer und zu spät kommt. Schlussendlich geht es um eine Planung, nach der dort immerhin über 2000 Leute wohnen können und es sinnvoll ist, sich den durch das Gebiet aufgeworfenen Fragen zu stellen. Gleichzeitig erleben wir eine starke Akzentuierung und Beschleunigung des Effekts der Verdichtung und des Klimawandels. Die planerischen Herausforderungen an die Umsetzung der Verdichtungsprojekte steigt deshalb von vielen Seiten. Der Tunnelblick auf

eine schnelle Erstellung von Wohneinheiten, ohne über den Tellerrand zu blicken, wird diesen Herausforderungen nicht gerecht. Jetzt geht es darum, kooperativ gestaltete, urbane Lebensräume zu schaffen. Das kann man nicht erreichen, wenn man einseitig auf die Verdichtung und auf die Masse an zu platzierenden Einheiten blickt. Drei Punkte stören uns an der bisherigen Planung und haben dann erkennen müssen, dass es nicht möglich ist, über die Nachbesserung etwas hinzubringen, das Bestand hat. Die Fachplanungen, die in den verschiedenen Departementen angedacht sind, sind alles vorgängige Überlegungen, die in eine Planung hineinfließen sollten: Hitzevorsorge im GUD, Wasserproblematiken – die zu einer Schwammstadt führen könnten – im ERZ oder Grünraumversorgung bei «Grün Stadt Zürich». Will man anschliessend mit einzelnen Bäumen in zu kleinen Innenhöfen das Klima noch etwas anhauchen, ist das wenig hilfreich. Der zweite Teil, der uns Mühe bereitet: Wenn man eine sozialverträgliche Verdichtung mit Partnern erreichen möchte, müssen diese frühzeitig beigezogen werden, um Kooperationen zu schaffen. Nur so können die Bauträger mit den grossen Anforderungen mithalten, die dieses Gebiet einem stellt. Das bedeutet die Einbeziehung der Nachbarschaften und sicher auch der Genossenschaften – den Traumpartnern bei dieser Überbauung. Die Entwicklung – und hier kommen wir zum dritten Punkt – dieser städtischen Parzelle Thurgauerstrasse ist in einem grösseren Zusammenhang zu sehen. Das gilt nicht nur im Bezug zur Partizipation der Nachbarschaft, sondern auch bei der Frage der Infrastruktur, die sich sicher im hinteren Bereich beim Grubenacker stellen wird. Es geht um die Erschliessung und Energieversorgung, die man gesamtheitlich denken muss und nicht nur punktuell. Es geht auch ein wenig um Dienstleistungsangebote: Man kann nicht hoffen, dass genügend Dienstleistungen entstehen, nur indem man möglichst viel Gewerbefläche an einen 200 Meter langen Boulevard platziert. Es braucht eine Akzentuierung an einen Punkt, damit es für Fussgänger attraktiv und gut erreichbar wird. All dies sehen wir als schwerwiegende Fehler einer falsch angelaufenen Planung, die wir so nicht weitertragen können und ich hoffe, dass über das Referendum eine andere Lösung gesucht wird.

**Dr. Florian Blättler (SP):** Als erstes zur Fraktionserklärung der SVP: Wenn man über Klima spricht, dann gibt es eine Massnahme, mit der man mit Abstand das grösste Energiesparpotential hat und das heisst Innenverdichtung. Dessen Potential ist viel grösser, als wenn man das Fliegen verbieten würde. Aber hat die SVP überhaupt verstanden, mit wem sie sich ins gleiche Bett gelegt hat? Ihr habt in eurer Fraktionserklärung über Landabgaben gesprochen. Die heute zur Debatte vorstehende Vorlage sieht so etwas nicht vor, aber bei einer Rückweisung wird es in Richtung eines Quartierplanverfahrens gehen. Das bedeutet Landabgabe – das unterstützt ihr. In der Rückweisung ist weiter von der Abklassierung der Thurgauerstrasse die Rede – mir ist neu, dass ihr für so etwas seid. Die Grünen finden es komisch, dass wir ihre Vorstösse übernommen haben. Ihnen muss ich ins Gedächtnis rufen, wie einige dieser Vorstösse entstanden sind, nämlich in Zusammenarbeit mit uns. Ein Grossteil dieser Vorstösse habe ich persönlich geschrieben. Das einzige, was man vorwerfen könnte, ist, dass ich zu wenig eitel war, um meinen eigenen Namen darunter zu setzen. Zu Andrea Leitner Verhoeven (AL) und der WBG: Nicht alles, was du sagtest, ist grundsätzlich falsch. Aber ich möchte darauf bestehen, dass die WBG auf die Frage nach einer Neuplanung oder einer Etappierung nicht mit Ja geantwortet hat. Wir haben sie beides direkt gefragt. Die Erdgeschossnutzung sei

auch nicht ein spezifisches Problem der Thurgauerstrasse, sondern ein allgemeines. Zum Thema Hochhäuser haben sie auch nicht gesagt, es sei unmöglich, sondern «eine neue Herausforderung», der sie sich stellen müssten. Im Rückweisungsantrag hat man lustigerweise unter Punkt sieben geschrieben, man solle die Hochhäuser nicht bauen, bevor man nicht Hochhäuser gebaut hat – wer den Widerspruch findet, darf ihn behalten.

**Patrick Hadi Huber (SP):** Der Auftrag in der Gemeindeordnung ist klar: Ein Drittel des Wohnraums soll gemeinnützig werden. Mit dem vorliegenden Plan ermöglichen wir das und kommen ein ganzes Stück vorwärts. Städtisches Land wird in einer hohen Dichte für genau diesen Zweck eingesetzt: 100 Prozent der Wohnungen sind gemeinnützig. In dieser Debatte ist es uns wichtig, dass wir die einzelnen Vorstösse ernsthaft diskutieren. Wir begrüssen es deshalb ausdrücklich, dass viele Punkte, die in der Rückweisung genannt werden, über die folgenden Postulate in die Planung einfließen werden. Quer in der Landschaft steht, dass die Grünen von Vertrauen sprechen, nachdem sie seit dem 3. Juli eine Pirouette drehten. In der Kommission stimmten die Grünen in allen Punkten für den Plan – auch bei der Schlussabstimmung – und fünf Minuten bevor wir mit der Debatte begonnen haben, sagten sie, sie wechselten in die Ablehnung. Inzwischen haben sie sogar ihr Vertrauen in die eigenen Anträge verloren, die bei allen anderen Parteien offene Türen einrannten. Angeblich zeugen viele Anträge und Verbesserungsvorschläge von schlechter Qualität. Das würde ja bedeuten, dass wir nur ein «Abnickergremium» sein dürften. Es ist umgekehrt: Wir haben schlicht und einfach unsere Arbeit gemacht. Wenn wir nicht einfach alles «abnicken», sondern in die Tiefe gehen, dann ist das eher richtig denn falsch. Im Sommer 2018 trafen wir die IG Grubenacker, mit der wir in direkten Gesprächen standen. Unter vielen Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern habe ich festgestellt, dass sie die Entwicklung als Chance sehen. Sie haben sogar eine Genossenschaft gegründet und es wäre toll, wenn sich dadurch die Chance ergibt, wenn sie sich um eines der Baufelder bewerben werden, die wir heute beschliessen – vielleicht in Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften. Ich halte es hingegen für unwahrscheinlich, dass sich in einem kleinparzellierten Gebiet schnell etwas bewegen wird. Wer durch das Grubenackerquartier spaziert, sieht, dass die Liegenschaften an verschiedenen Punkten der Entwicklung stehen: Von frisch saniert mit den schönsten Gärten bis zu verlottert gibt es alles. In der Fragerunde nach dem Umgang wurde mir klar, die IG – und jetzt auch die Genossenschaft – hat zwar viele Ideen, was man mit dem umliegenden Gelände machen könnte, der Grundtenor lautete aber anders. Im Gespräch mit Einzelnen wurde dann klar: Bei jedem anderen Projekt würde auch Widerstand erwachsen – vielleicht etwas weniger, vielleicht von anderen Leuten, aber es wären nicht plötzlich alle einverstanden. Wir müssen akzeptieren, dass es schlicht Leute gibt, die wollen, dass es bleibt, wie es ist. Für diese wäre eine Nichtentwicklung oder ein Park das richtige. Das ist aber nicht das, was uns die Bevölkerung als Auftrag gegeben hat, wie wir mit städtischem Land umgehen sollen. In der Abwägung kommen wir deshalb zum Schluss, dass wir mit diesem Gestaltungsplan in die richtige Richtung gehen. Wir müssen uns entscheiden, auf welche Fragen wir Antworten geben möchten: Auf das kleinparzellierte Quartier, das nach der geltenden BZO unglaubliche Ausnutzungsreserven hat, die durch einen Zusammenschluss der Grundstückseigentümer aktiviert werden könnten. Oder formulieren wir eine Antwort auf die gegenüberliegende Strassenseite der Thurgauerstrasse? Ich

finde, der Gestaltungsplan gibt genau die richtigen Antworten mit den Hochhäusern an der Strasse und der niedrigeren Ausnützung mit einer zusammenhängenden Abflachung in Richtung Quartier. Das ist die richtige, städtebauliche Antwort. Es wäre von uns ein seltsames Zeichen, wenn wir dort unter unseren Möglichkeiten blieben und in naher oder ferner Zukunft im hinteren Bereich plötzlich grosse Überbauungen stehen, wo wir im Vordergrund gekleckert haben. Städtisches Land muss im Sinne der Gemeindeordnung genutzt werden.

**Thomas Schwendener (SVP):** Patrick Hadi Huber (SP): Ihr habt mit der FDP einen dreifachen Rückwärtssalto mit der Rückweisung an die Kommission gemacht. An Dr. Florian Blättler (SP): Wir haben ganz klar gesagt, dass wir das Postulat sechs mit der Temporeduktion und der autofreien Zone abschreiben möchten. Was die Enteignungen angeht hast du als Postulant geschrieben: «an der Schärenmossstrasse Landabgabe durch private Landeigentümer.» Lies doch deine eigenen Vorstösse. Wegen der Gespräche mit dem Quartierverein: Der hat 850 Mitglieder, aber im Quartier leben über 10 000 Leute. Wir sollten uns fragen, wie gross sein Gewicht wirklich ist. Eine Testplanung fänden wir auch gut. Von den 140 Anrainern hätte man vielleicht 80 ins Boot gebracht, um irgendetwas zu machen. Aber immer aufs Ganze fokussieren! An der Thurgauerstrasse hat man gesagt, man will Hochhäuser wegen des Lärmschutzes. Ihr sprecht aber bereits wieder von Lärmschutz durch die Temporeduktion auf 30, da könnte man ja auch die Hochhäuser etwas reduzieren, um ein schöneres Quartier verträglicher zu gestalten. Was die Zukunft angeht, frage ich mich, was ihr tun werdet, wenn auch die letzte Brache verbaut und verdichtet ist. Wie wollt ihr dann noch eine Möglichkeit finden, um weiteren sozialen und gemeinnützigen Wohnraum zu bauen? Stellt man das Ganze in ein Verhältnis, muss man sich fragen, ob man es verbaut oder nicht doch lieber offenlässt. Die Schrebergärten hätten niemandem geschadet, wenn man noch etwas zuwarten würde. Dann will man bei den Hochhäusern – die angeblich nur schwer rentieren – noch Parkplätze abbauen, obwohl auch Alterswohnungen erstellt werden sollten. Hast du noch nie eine ältere Frau chauffieren müssen? Man sollte etwas Rücksicht nehmen. Bei der Präsentation des Vorschlags Sulzer klang es so, als sei das Hochbaudepartement das Mass aller Dinge und es gäbe keinen besseren. Aber Herr Sulzer ist doch auch ein diplomierter Planer. Ich hatte da ein Bauchgefühl, wonach Herr Sulzer auch etwas zu bieten hätte. Betrachtet man die Ausnützung: Das Grubenackerquartier wird von W2 auf W3 aufgestuft, die hätten schon etwas, das sie machen könnten. Nur müsste man hier mal ein wenig miteinander statt gegeneinander arbeiten. Wir werden sehen, was passiert. Vielleicht gibt es eine zweite Runde.

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Dr. Christian Monn (GLP) hat unsere Position bereits gut dargestellt. Ich möchte nur noch auf die Vorwürfe von Pirouetten und Saltos eingehen. Ich finde es legitim, eine Rückweisung zu machen, mich stört aber die Wortwahl, wenn man von allzu schneller Planung und hingepfefferten Einheiten spricht. Eine zu schnelle Planung kann für mich nicht sechs Jahre dauern, um dann von einer vergessenen Hitzevorsorgung zu sprechen, die wir im letzten Jahr zu diskutieren begonnen haben. Auch die Fraktionserklärung der AL finde ich widersprüchlich, wenn man sagt, dass man ursprünglich eine Gestaltungsplanpflicht auf dem Areal möchte, danach bemängelt,

dass man die Genossenschaften nicht angefragt hat, was die denn für Wünsche hätten und den Gestaltungsplan dann nach deren Wünsche gestaltet. Für mich geht das eher in Richtung Filz statt in eine seriöse Planung. Aber wie gesagt, es ist alles legitim und man kann alles anders sehen als die anderen. Wir haben das Verdichtungsprojekt von Anfang an befürwortet und haben auch nicht eine solche Angst vor Hochhäusern wie viele andere offenbar. Wir haben eine grosse Anzahl an Anträgen gestellt, auch um klar zu stellen, dass Hitzevorsorgung und Grünraum ein Problem ist. An diesem Ort sollte man zukunftsgerichtet planen. Wir sind nicht daran interessiert, uns trotz widersprüchlicher Wahrnehmung gegenseitig Vorwürfe an den Kopf zu werfen.

**Ernst Danner (EVP):** Es war interessant, zuzuhören, mit welchen Attributen sich die verschiedenen Parteien benannt haben. Als EVP sind wir eine Art Zaungast, weil wir in der Kommissionsberatung nicht dabei waren. Der Eindruck, den wir erhalten haben, ist: Der Gestaltungsplan ist mit einem Haus vergleichbar, das ein Architekt oder Planer geplant hat. Man sieht aber, dass es nicht das Gelbe vom Ei ist. Es braucht diverse Begleitvorstösse, um die Geschichte auf eine gute Schiene zu führen. Wie es häufig ist, kommt es nicht besser, wenn man an einer mangelhaften Sache herumflickt. Aus diesem Grund wollen wir das Geschäft an den Stadtrat zurückweisen. Wir hatten den Eindruck, dass zu wenig mit den Nachbarn im Grubenacker gesprochen wurde und man sich zu stark in Richtung Thurgauerstrasse orientiert hat. Aus meiner Sicht hat man sich auch zu stark am Verdichtungsziel orientiert. Dieses Ziel ist nicht schlecht und auch eine kantonale Vorgabe, aber wir haben den Eindruck, die Stadt schwanke von einem ins andere Extrem. Zu Zeiten von Ursula Koch sagte man, es sei alles fertig, heute unter STR André Odermatt kann nicht genug gebaut werden. Ich wohne seit dreissig Jahren in Zürich-Nord und die Baugeschwindigkeit ist enorm. Wenn man jetzt sagt: «Stopp! Etwas langsamer», so wie es auch im Verkehr sein muss, dann weicht man nicht vom Verdichtungsziel ab, sondern weicht von der Geschwindigkeit ab. Wir sind klar der Meinung, dass wir zu schnell unterwegs sind und dadurch Kollateralschäden entstehen. Der Rückweisungsantrag verlangt intensivere Gespräche und eine bessere Verzahnung mit dem Grubenacker – das ist aus unserer Sicht die richtige Lösung. Darum werden wir die Rückweisungsanträge unterstützen. Beim Postulat sind wir auch der Meinung, dass dieses nicht abgeschrieben werden sollte. Zu den übrigen Vorstössen werden wir zur gegebenen Zeit Stellung beziehen.

**Dr. Mathias Egloff (SP):** Ernst Danner (EVP), das Verdichtungsziel stammt vom Bund und wird an den Kanton weitergereicht. Wir haben uns bereit erklärt, das Wachstum, das auf uns zukommt, auf eine intelligente Art abzuwickeln. Hier ist der richtige Ort, dieses abzuwickeln. Es ist auch nicht so, dass Ursula Koch gesagt hätte, es sei alles fertig, sondern ihr Mitarbeiter sagte, es stehe bereits überall etwas, wo man etwas machen wolle – Zürich sei schon gebaut. Das gilt für diesen Ort aber genau nicht, hier kann man fast bei null beginnen und das Areal entsprechend entwickeln. Jene, die zurückweisen möchten, wünschen sich mehr Aussenraum, aber keine Hochhäuser. Sie wollen die Planung auf das ganze Grubenackerquartier mit seinen 140 Grundeigentümern ausweiten, aber es ist illusorisch, dass diese alle ihr Land mit Ausnutzungsreserven für ein einzelnes Gesamtprojekt hergeben würden. Die Rückweisenden wollen preisgünstigen Wohnraum jetzt,

aber mit der Planung lieber noch ein paar Jahre warten. Hören Sie auch das Kind, das auf den Kaiser zeigt, rufen: «Aber er trägt ja gar keine Kleider!»? Diese Widersprüche können nur vom amtierenden Meister im grünalternativen Triathlon bewältigt werden. Dessen Disziplinen sind Spiegelfechten, Schattenboxen und Schaumschlägerei.

**Andri Silberschmidt (FDP):** Es ist arrogant, zu behaupten, ein Projekt sei von Anfang an mangelhaft gewesen, das über sechs Jahre von diversen Stellen der Stadt erarbeitet wurde und an das von der Kommission enorm viele Anträge gestellt wurden. Das klingt, als hätte man selbst alles von Anfang an besser gewusst. Es wurde behauptet, das Gespräch mit den Nachbarn sei zu wenig gesucht worden. Seit Jahren werden diese Gespräche geführt – seit 2013 glaube ich. Ich möchte betonen, dass es nicht einfach ist, mit über 100 Nachbarn einen Konsens zu finden. Es wird immer einfacher sein, mit 100 Nachbarn gegen etwas zu sein statt für etwas. Wir unterstützen die neu gebildete Wohnbaugenossenschaft von etwa einem Dutzend Leuten mit diversen Anträgen – aber im Endeffekt umfasst auch diese nur etwa einen Zehntel der dort lebenden Leute. Schlussendlich sind wir auch hier, um die Interessen der Stadt zu vertreten und diese will und muss wachsen; da können wir nicht auf die Barrikaden gehen und alles verhindern, weil es keine Einigkeit unter der Nachbarschaft gibt. Seit dem letzten Sommer gab es diverse Verbesserungen. Zum Beispiel kam die Vertikalbegrünung heute kaum zur Sprache, aber dabei handelt es sich um eine echte Innovation, die dank der Zusatzschleife möglich wurde. Das wird in Zukunft Privaten helfen, diese selbst umzusetzen. Heute sagen diese, es sei wegen der Regulierung noch wenig klar, was erlaubt sei und was nicht. Wenn die Stadt mit gutem Beispiel vorangeht, findet das Nachahmer unter den Privaten, die auch eine Vertikalbegrünung realisieren möchten. Auch stehen im Projekt nun ein paar Parkplätze für das Gewerbe – natürlich nicht sehr viele, das ist eine Frage der Vernunft. Zusammenfassend ist zu sagen, dass heute Zeit ist, Farbe zu bekennen. Auf Seiten der SVP gibt es Leute, die klar gegen Wachstum sind – das ist eine legitime und klare Haltung. Das ist nicht überraschend und besteht seit Jahrzehnten, aber es gibt auch die Seite von Grünen und AL, die die Augen verschliessen muss, wenn sie mit der SVP ins Bett geht. Das hat etwas von Ecopop, bei dem Wachstum nur gut ist, wenn es zu 100 Prozent nach euren Vorstellungen abläuft. Heute stellt sich die Frage, ob man sinnvolles Wachstum in dieser Stadt zulassen möchte mit ökologischen Topbauten für alle, die hier leben und arbeiten möchten.

**Heidi Egger (SP):** Wir haben viel dazu gehört, warum man die Weisung zurückweisen soll oder nicht. Ich möchte etwas als Anwohnerin dazu sagen. Seit Anfang 2012 – also seit etwa acht Jahren – wohne ich an der Grubenackerstrasse und habe mit meinem Partner ein Einfamilienhaus mit Umschwung. In der Weisung und in der Motionsantwort werden wir als heterogene Nachbarschaft mit kleinteiligen Wohnbauten bezeichnet. Ich kenne diese Gegend mit ihren Familiengärten seit meiner Kindheit, haben doch meine Grosseltern in meinem Haus gewohnt. Seit ich dort wohne, war die Überbauung Thurgauerstrasse ein Thema, zu dem etliche Informationsveranstaltungen durchgeführt wurden – spannende und turbulente. Ich bewundere die Leute an der Grubenackerstrasse für ihren Kampfgeist und ihren Zusammenhalt. Ich trat der IG nie bei, versuche aber jeder Einladung zu folgen. Ich habe keine Einwendungen zum Gestaltungsplan gemacht.

Ich verstehe die Anwohnerinnen, die Angst vor den Hochhäusern als eigentlichen Riegel zur Thurgauerstrasse haben. Im Rücken haben wir die Bahnlinien und kriegen einen Riegel vors Gesicht – da wird es doch etwas eng. Aber wir leben in einer Stadt und können nicht erwarten, derart bevorzugt zu leben. Die neuen Bauten können auch eine Chance für unser Quartier sein. Ich freue mich auf einen direkten Weg zum alten Seebach, zum Bahnhof und auf den Park beim Schulhaus. Auch hoffe ich auf eine gute, neue und belebte Infrastruktur im neuen Leutschenbachquartier. Darum bin ich als Anwohnerin nicht gegen den neuen Gestaltungsplan und hoffe, auch die Gegnerinnen ernst zu nehmen und mit einer schönen, grünen und baumreichen Umgebung das Beste daraus zu machen. Ich bin froh, wenn endlich angefangen wird, zu bauen – und wenn es dann fertig sein wird.

**Derek Richter (SVP):** Ich trage heute drei Hüte. Zum ersten bin ich Gemeinderat, zum zweiten bin ich Mitglied der IG Grubenacker und zum dritten bin ich im Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Grubenacker. Wir im Grubenacker wissen, dass dieser seit jeher eine Baulandreserve der Stadt Zürich ist, die irgendwann einmal überbaut werden wird. Wir haben uns in einer nie dagewesenen Einigkeit zusammengeschlossen und sind grossmehrheitlich gegen diesen Gestaltungsplan. Wir setzen aber nicht auf Fundamentalopposition, sondern versuchten, uns konstruktiv einzubringen in einem partizipativen Prozess, der hier drin verabschiedet wurde. Wir mussten aber feststellen, dass wir nur bei Kleinigkeiten, nicht aber im Grossen und Ganzen mitreden durften. Unsere seitenlangen Einwendungen wurden schlicht hinweggefegt. Andri Silberschmidt (FDP) erwähnte, dass daran sechs Jahre lang geplant wurde. Sechs Jahre für so eine Leistung: Das ist eine Schande. Nun versucht man hier drin den Bosco Verticale als grosse Innovation zu verkaufen – das ist sowas von lächerlich. Wenn Patrick Hadi Huber (SP) als Kommissionspräsident von einer mehrheitlichen Zustimmung im Quartier spricht, frage ich mich: Von welchem Quartier spricht er? Er glorifiziert auch die Maximalausnutzung von 300 Prozent. Für die Sozialisten gilt natürlich Quantität vor Qualität – das ist wenig Neues. Aber dass man eine Verkehrserschliessung über privaten Grund führt – hier sollte mehr Fachkompetenz vorhanden sein. Wir haben gesehen, dass man in dieser Stadt mit einer 300 prozentigen Ausnützung bauen kann. In der Kalkbreite hat das funktioniert. Bei uns soll das nicht funktionieren, hier will man einfach irgendwelche Wolkenkratzer hinstellen – das ist völlig deplatziert. Es spricht gegen den Stadtrat, dass er von einem Arbeitsperimeter spricht, ohne den Betrachtungsperimeter auf den gleichen Plan zu zeichnen. Im Tiefbau funktioniert das, warum nicht auch im Hochbau? Die Hochbaukommission lässt sich mit einem Wimmelbild abspeisen, welches die gleiche Qualität wie ein Mickey-Mouse-Heftchen hat. Der Stadtrat glorifiziert die 2000-Watt-Illusion, aber mit diesen Vorgaben können wir als Genossenschaft nicht kostendeckend bauen. Mit dieser Gebäudehöhe ist diese Illusion schlicht nicht umsetzbar. Wir haben von Herrn Professor Sulzer eine sehr gute Alternative vorgelegt erhalten, aber das wurde auch einfach so weggewischt. Ich kündige hier und jetzt Widerstand an, Sie werden einen zweiten Ringling erleben.

**Stefan Urech (SVP):** Es wurde kritisiert, dass wir uns einen Seitensprung mit der AL erlauben, während die SP einen öffentlichen Ehestreit mit den Grünen austragen. Nur weil

wir uns heute einmal zusammen ins Bett legen, heisst das noch lange nicht, dass wir verliebt sind. Es ist nicht so, dass uns jedes Wort aus der AL-Fraktionserklärung gefällt, aber bei einem Satz war es um uns geschehen: «Dafür muss die Stadtplanung von ihrem einseitigen Fokus auf das Verdichtungsziel wegkommen.» Genau das sprach auch Ernst Danner (EVP) richtigerweise an – leider sagte er auch, dass er das Verdichtungsziel eigentlich gut findet. Genau an diesem Ziel stören auch wir uns: Wir müssen die Ratschläge des Kantons nicht als oberstes Ziel nehmen. Verdichtungsziel für uns heisst: Wie gehen wir mit der Dichte um, die wir heute schon haben. Wir kommen ja heute schon kaum mehr nach: Schulpavillons in fast jedem Kreis auf dem Pausenplatz; fahren Sie zu Stosszeiten mal im 4er-Tram über die Limmatstrasse, es ist fast unmöglich; wir kommen mit der Infrastruktur heute schon nicht mehr nach. Andri Silberschmidt (FDP) wirft uns vor, wir wollten gar kein Wachstum. Das stimmt nicht. Wir wollen ein moderates und langsames Wachstum, aber erst, wenn wir mit der Infrastruktur mithalten können. In diesem Sinne: Erlauben Sie uns den One-Night-Stand mit der AL und setzen Sie das Verdichtungsziel so um, dass wir nicht einfach blind Kanton und Bund hinterherrennen müssen.

**Sven Sobernheim (GLP):** Ich kann den Angriff auf den Quartierverein Seebach als Vorstandsmitglied natürlich nicht unkommentiert stehen lassen. Der Quartierverein hat den ganzen Prozess aktiv begleitet. Man kann uns auch nicht vorwerfen, dass wir das einseitig vom anderen Ende von Seebach aus getan hätten. Die betroffene Person im Vorstand wohnt nämlich selbst im Gebiet und hat den Prozess entsprechend sehr nahe und intensiv begleitet. Wir haben uns immer wieder dafür eingesetzt, dass Alternativen zur Verfügung stehen. Ein Beispiel ist das Schützenhaus im Park, das wir erhalten werden. Uns wurde vorgeworfen, wir seien zu wenig divers – nun, wir sind immer auf der Suche nach einem oder zwei weiteren Vorstandsmitgliedern. Seebach wächst. Wir werden mehr solcher Prozesse erleben. Ich selbst habe zwei Anlässe zum Thema erlebt: Im Landhaus Seebach und im Schulhaus Leutschenbach. Der nächste zum Park steht in einem Monat an. Ich verstehe also nicht, wenn es jetzt heisst, es hätte keinen Mitwirkungsprozess gegeben und wir hätten alles nur «abgenickt». Falls aber im Quartier Leutschenbach Bestrebungen bestehen, einen eigenen Quartierverein zu gründen – gerade mit den neuen Überbauungen im Wolkenwerk oder der städtischen Wohnsiedlung, über die wir beim letzten Mal abgestimmt haben – würde das dem Quartier guttun.

**Andreas Kirstein (AL):** Hier wird noch immer eine Grundsatzdebatte geführt und man kann sich also auf das Grundsätzliche beschränken. Ich gebe aber offen zu: Mir haben sich nicht alle, noch so feinen Verästelungen der Debatte erschlossen. Die grosse Frage, zu der das Ganze hochstilisiert wurde, finde ich zu hoch gegriffen – vor allem am Schluss mit der Frage ob Wachstum ja oder nein und der Drohkulisse Ecopop. Es geht hier nicht um eine Zieldebatte, sondern um die Mittel, mit denen wir die in der Gemeindeordnung festgeschriebenen Ziele erreichen wollen. Wenn jedes in der Gemeindeordnung festgeschriebene Ziel zu einem Automatismus führen würde, könnten wir auch gleich alles zur gebundenen Ausgabe erklären und müssen nicht mehr darüber diskutieren. Wir müssen aber darüber diskutieren, ob der vorliegende Gestaltungsplan ein geeignetes Mittel ist, um dieses Ziel zu erreichen. Für die AL hat sich früh gezeigt, dass es ein



schlechtes Projekt ist. Die Verdichtung ist zu hoch, ihre Umsetzung unpassend und bei den Massstäben wurde auf das Quartier keine Rücksicht genommen. Nun spricht man von Partizipation – aber die Idee der Partizipation ist nicht, dass man die Quartierbewohner befragt, damit sie einem endlich mitteilen können, dass es sie auch noch gibt. Das ist es aber, was das Quartier Grubenacker erst geschafft hat, mitzuteilen: «Wir sind auch noch da!» Auch der gemeinnützige Wohnungsbau ist für sich genommen kein Wert. Die Frage ist, ob er sich mit diesem vorliegenden Plan sinnvoll verwirklichen lässt. Ich bin der festen Überzeugung, dass dies nicht möglich ist. Es wird ein grosses Problem darstellen, die Kostengünstigkeit auch wirklich zu erstellen. Hier bleibt sich die AL absolut treu: Auch beim Tramdepot haben wir genau gleich argumentiert und mussten uns die gleichen Zumutungen anhören von Links und Halbrechts, wir würden ein hehres Prinzip veraten würden. Wir betrachten diese Projekte radikalpragmatisch und wenn sie halt nicht gut sind, lehnen wir sie auch ab. Bei der ganzen Bettgeschichte-Debatte hält sich die AL an das, was die Literaturpreisträgerin Sibylle Berg als Motto in ihrem Twitter-Account sagt: «Kaufe nix, ficke niemanden.»

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

**STR André Odermatt:** Der vorliegende Gestaltungsplan wurde von einem breit abgestützten Planungsteam erarbeitet – mit einem ausgezeichneten Architektenteam. Dieser Plan passt sich sehr gut ins Leutschenbach ein. Er nimmt das Grossmassstäbliche auf der östlichen Seite auf und schafft den Übergang ins Kleinteilige, in dem man sich auf Augenhöhe begegnet. Er ist in sich differenziert mit Hochpunkten, Innenhöfen und Gassen. Hier wurde ein Stück Stadt kreiert und dieses ist eine Stärke dieses städtebaulichen Entwurfs. Stichwort: Partizipation. Wir sind von Anfang an im Quartier unterwegs. Manche Aussagen zum Quartierverein haben mich stutzig gemacht, die ihm seine Bedeutung absprachen. Wir haben eine Kultur, solche Quartiervereine ernst zu nehmen. Wir haben mit der IG und nun mit der Genossenschaft Grubenacker einen intensiven Austausch gepflegt, aufgezeigt, wo die Entwicklungs- und Anschlussmöglichkeiten liegen und es bestehen sehr viele Möglichkeiten zur Kooperation mit Baurechtsnehmern. Zum Thema Wohnbauförderrichtlinien und subventioniertem Wohnungsbau: Es ist das klare Ziel des Stadtrats, diese Kosten einzuhalten – und es ist dort auch umsetzbar. Auch kann man ein Drittel subventionierter Wohnungen ermöglichen. Es ist eine Herausforderung, aber ich erlebe weder die Genossenschaften noch die AL so, als dass man sich Herausforderungen nicht stellen würde. Es ist richtig, dass es gut durchdachte Lösungen braucht. Wir befinden uns hier aber in einer relativ einfachen baulichen Situation – beispielsweise im Gegensatz zum Letzibach und dort war es möglich. Die Hochhausdebatte wurde vielfach geführt. Ich wurde nachdenklich, als ich hörte, es entstünde ein Ghetto, wenn alle Wohnungen subventioniert sein werden. Hochhäuser können eine gute Lösung sein und sind sehr beliebt, wie etwa unsere Hardtürme oder im Lochergut. Auf dem Kochareal wird die ABZ ein Hochhaus im gemeinnützigen Wohnungssegment erstellen und auch dort muss man differenziert darauf schauen. Im Grubenacker sind Hochhäuser, wie sie im Konzept «Meili & Peter» aufgezeigt werden, städtebaulich die richtigen Antworten.

### Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Der Öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» wird mit dem Auftrag an die Stadt zurückgewiesen,

1. die Erkenntnisse aus der Kommissionsarbeit (zu Grün/Freiraumversorgung, Hitzevorsorge, Verkehr und subventioniertem Wohnraum), aus den Stellungnahmen der Vertreter der Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG Zürich) in der Kommission, den Ergebnissen des Quartierentwicklungsworkshops vom 17. Juni 2019 und aus den präzisierten Anliegen/Angeboten sowie selber durchgeführten Testplanungen der Nachbarschaft Grubenacker in einem angepassten städtebaulichen Konzept umzusetzen.
2. einer Testplanung Vorrang zu geben, die die organische Entwicklung des ganzen Quartiers zwischen Bahnlinie und Thurgauerstrasse und eine prozesshafte, etappierte Bebauung des Areals im Fokus hat, welche hohe Lebensqualität höher gewichtet als maximale bauliche Verdichtung.
3. das Ausnutzungspotential der bestehenden Siedlung im Grubenackerquartier in die Planung und die Berechnungen zur Verdichtung zu integrieren und die Infrastruktur (Werkleitungen, Verkehr usw.) gesamtheitlich zu planen.
4. eine erneute Testplanung in enger Zusammenarbeit mit den Bauträgern und der Grubenacker-Nachbarschaft anzugehen.
5. in diesem Zusammenhang in einem partizipativen Verfahren sowohl den zukünftigen Bauträgern als auch der Baugenossenschaft Grubenacker mögliche Wege des kooperativen Bauens über den Perimeter des Gestaltungsplans Thurgauerstrasse hinaus aufzuzeigen.
6. der Umsetzung der Forderung der Motion 2019/129 (Verkehrsberuhigung an der Thurgauerstrasse / Reduktion des Strassenraums auf zwei Spuren etc.) mit einer der neuen Situation angepassten Planung der Vorzonen und Gebäudereihe zu begegnen.
7. den Nachweis zu erbringen, dass in den geplanten Hochhäusern die Erstellungskosten (ohne Landkosten) gemäss Wohnbauförderung eingehalten werden können.

Mehrheit: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)

Minderheit: Andrea Leitner Verhoeven (AL), Referentin; Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Schwendener (SVP)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

19 / 41

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 74 gegen 46 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Sitzung wird beendet (Fortsetzung der Beratung siehe Sitzung Nr. 89, Beschluss-Nr. 2144/2020).

Die Beratung wird fortgesetzt (vergleiche Sitzung Nr. 88, Beschluss-Nr. 2144/2020).

Änderungsanträge zu den Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe»

Kommissionsreferent Änderungsantrag zu Art. 4:

**Andri Silberschmidt (FDP):** Dass das Projekt, das wir heute besprechen, ein Leuchtturmprojekt geworden ist, dafür ist auch die Verwaltung und unsere Kommissionssekretärin verantwortlich. Ich danke an dieser Stelle herzlich für die Zusammenarbeit. Beim ersten Antrag, Artikel 4 Absatz 3, geht es um die Streichung der vorgesehenen Einschränkung, wonach im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zugelassen wäre. Wir sind der Meinung, dass der Bauherrin oder dem Bauherrn mehr Flexibilität gewährt werden soll. Wo notwendig und sinnvoll soll auch Wohnnutzung im Erdgeschoss möglich sein.

Änderungsantrag zu Art. 4

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 4 Abs. 3:

3 In den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E5 und F1 sind im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe entlang von Strassen und Plätzen keine Wohnnutzungen zulässig.

[Die Nummerierung wird gemäss Ratsbeschluss angepasst]

Zustimmung: Andri Silberschmidt (FDP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 81 gegen 0 Stimmen (bei 23 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferent Änderungsantrag zu Art. 9:

**Dr. Florian Blättler (SP):** Ich fasse die Anträge 2 und 15 zusammen. In der vom Stadtrat vorgelegten Version des Gestaltungsplans ist eine Passerelle über die Thurgauerstrasse vorgesehen, die das Leutschenbach-Quartier mit der Überbauung Thurgauerstrasse – im Speziellen mit der Schule – verbinden soll. Diese Passerelle soll einen sicheren Schulweg über die vier MIV-Spuren der Thurgauerstrasse ermöglichen. Passerellen haben aber einen entscheidenden Nachteil: Man macht beim Hoch- und Hinuntersteigen Höhenmeter, was vielen zu mühsam ist. Deshalb bleiben viele Passerellen unbenutzt, während dem sich die Schulkinder auf der Strasse zwischen den Autos durchschlängeln. Am 12. Juni hat der Gemeinderat die Motion 2019/129 überwiesen. Darin fordert der Gemeinderat eine Umgestaltung und Redimensionierung der Thurgauerstrasse zwischen Binzmühlestrasse und Stadtgrenze. Durch diese Redimensionierung wird die Führung eines sicheren Schulwegs auf Ebene Null voraussichtlich möglich sein. Entsprechend streicht die Kommission die dadurch unnötig gewordene Passerelle aus dem Gestaltungsplan.

#### Änderungsantrag zu Art. 9

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 9:

Der Bau einer Passerelle über die Thurgauerstrasse ist ausserhalb des Baubereichs zulässig.

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 82 gegen 0 Stimmen (bei 22 Enthaltungen) zu.

#### Kommissionsreferentin Änderungsantrag 1 zu Art. 24:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Ich möchte bezüglich der nächsten drei Anträge etwas Prinzipielles sagen. Die SK HBD/SE hat sich während der Beratungen der Weisungen zur Thurgauerstrasse sehr intensiv mit dem Grünraum und dem Stadtklima befasst. Wir stehen am Anfang einer städtebaulichen Entwicklung dieses Areals. Es liegt auf der Hand, dass wir uns möglichst weitsichtig mit jenen Fragen auseinandersetzen, die uns in bereits bebauten Gebieten Kopfzerbrechen bereiten. Das heisst: Wie bauen wir die Stadt der Zukunft, die einerseits unseren Alltagsbedürfnissen Rechnung trägt und die andererseits auf mittlerweile bekannte Problemfelder wie beispielsweise die Hitze Problematik eingeht? Das Resultat dieser Diskussion ist eine Vielzahl an Anträgen, welche die Versiegelung reduzieren und das Grünvolumen erhöhen wollen. Die nächsten drei Anträge

21 / 41

die ich begründen werde, stammen aus der Feder der Grünen. Antrag 3 ergänzt den Artikel 24 Abschnitt 3 betreffend Vorzonen dahingehend, dass diese nicht nur eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie einen angemessenen Begrünungsanteil aufweisen sollen, sondern dass sie auch mit mittel- und grosskronigen Bäumen bepflanzt werden. Wir sind der Meinung, dass eine angemessene Begrünung bezüglich der Hitzevorsorge nicht genügt. Eine der effektivsten Massnahmen gegen Überhitzung in aufgeheizten Städten sind Bäume. Sie bringen nicht nur Schatten, sondern weisen insbesondere auch eine beträchtliche Kühlleistung auf. Städteplanerinnen und Städteplaner setzen deshalb – wenig erstaunlich – wieder vermehrt auf Bäume statt Beton, weil diese als natürliche Klimaanlage viele Probleme im Zusammenhang mit dem Stadtklima mindern können.

Änderungsantrag 1 zu Art. 24

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 24 Abs. 2:

2 Die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Ein angemessener Anteil ist zu begrünen und mit mittel- und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.

Zustimmung:	Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)
Enthaltung:	Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)
Abwesend:	Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 91 gegen 0 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferentin Änderungsantrag 2 zu Art. 24:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Ich möchte alle drei Anträge erläutern. Es geht nicht nur um Bäume, sondern auch um deren Standorte. Antrag 4 nimmt wieder Bezug auf Bäume als wichtiges Element für die Aufenthaltsqualität und das Stadtklima. Diesmal geht es um die Bäume an der Thurgauerstrasse. Diese sollen nicht nur – wie ursprünglich formuliert – soweit als möglich erhalten bleiben, sondern es soll bei allfälligen Baumfällungen Ersatz gepflanzt werden. Gerade Bauprojekte reissen Bäume in Mitleidenschaft. Deshalb ist es nicht nur aus Sicht einer attraktiven Alleegestaltung zu begrüssen, dass explizit vorgeschrieben wird, dass diesen Bäumen Sorge getragen und im schlimmsten Fall für Ersatz gesorgt wird.

22 / 41

#### Änderungsantrag 2 zu Art. 24

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 24 Abs. 4:

4 Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind soweit als möglich zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet bleibt. Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 91 gegen 0 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

#### Kommissionsreferentin Änderungsantrag zu Art. 25:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Bei Antrag 5 geht es um die Bäume in den Innenhöfen. Im Richtkonzept sind drei Innenhöfe vorgesehen, Hofflächen zwischen 1250 und 1400 Quadratmetern. Anstatt auf diesen Flächen einfach eine «angemessene Anzahl» mittel- und grosskroniger Bäume vorzusehen, gibt der vorliegende Antrag verbindliche Vorgaben zur Anzahl Bäume, nämlich pro 500 Quadratmeter mindestens zwei grosse oder vier mittelgrosse. In ihrem einleitenden Votum sagten die Grünen, dass es in diesen Innenhöfen keinen Unterschied mache, ob dort nun zwei oder drei Bäumchen stünden, es sei sowieso alles verkachelt. Die Verwaltung hat uns auf den Antrag der Grünen darauf hingewiesen, dass pro Hof mindestens sechs grosse oder zwölf mittelgrosse Bäume vorgesehen sind.

#### Änderungsantrag zu Art. 25

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 25 Abs. 2:

2 Die Wohnhöfe haben eine angemessene Anzahl gross- und mittelkronige Bäume aufzuweisen. Pro 500 m<sup>2</sup> Hoffläche sind mindestens zwei Grossbäume oder vier mittelgrosse Bäume vorzusehen. Die Anzahl Bäume ist auf die Hoffläche bezogen aufzurunden.

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

23 / 41

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 90 gegen 0 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag neuer Art. 25bis:

Dr. Christian Monn (GLP): Eigentlich müsste zwischen den neuen und den alten, vorhandenen Überbauungen ein Übergang bestehen. Das ist nicht vollständig gewährleistet. Vor allen Dingen im Kapitel Freiraum hätten wir mehr erwartet. Wir schlagen für die Vorzone Grubenackerstrasse eine gemeinschaftlich nutzbare, begrünte Zone mit lockeren Baumbepflanzungen vor. Das sogenannte Nachbarschaftsband soll Möglichkeiten für Begegnungen, Spielbereiche, Urban Gardening, Lesecken und andere Bedürfnisse der Anwohnenden bieten. Wir erachten dies als wichtig, da es auch eine Vernetzung mit dem Park darstellen kann. Das Ganze ist eine Option, welche die Anwohnenden mitgestalten können. Wir möchten in dieser Zone mehr als Abfallcontainer, ein paar Veloparkplätze und allenfalls eine mickrige Wiese.

Thomas Kleger (FDP): Die Gestaltung in der Vorzone Grubenackerstrasse soll nicht fix festgelegt werden, der Gestaltungsplan soll seine Flexibilität behalten. Die Minderheit ist deshalb für die Ablehnung des Antrags.

Änderungsantrag, neuer Art. 25bis

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 25bis:

Art. 25bis Vorzone Grubenackerstrasse

Die zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C3, D3 und E3 sowie dem Geltungsbereich entlang der Grubenackerstrasse verlaufende Vorzone Grubenackerstrasse dient den Nutzenden der umliegenden Baubereiche als gemeinschaftlich nutzbare, begrünte und mit locker durchsetzten Baumpflanzungen gestaltete Gebäudevorzone (zum Beispiel Begegnungs- und Spielbereiche, Urban Gardening) sowie für Veloabstellplätze und Hauszugänge.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Dr. Christian Monn (GLP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP)
Minderheit:	Thomas Kleger (FDP), Referent; Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)
Enthaltung:	Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)
Abwesend:	Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 57 gegen 34 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferent Änderungsantrag 1 zu Art. 27:

**Dr. Florian Blättler (SP):** Es handelt sich bei Antrag 7 in erster Linie um eine Präzisierung. In Artikel 27 Absatz 1 wird das Gestaltungskonzept für die Vorzone an der Thurgauerstrasse verlangt. Im neuen Abschnitt 2 wollen wir festlegen, was dieses Konzept im Minimum umfassen muss. Es handelt sich um Dinge, die bereits in den Gestaltungsplan-Vorschriften festgelegt sind: Bäume, Entwässerung, ökologischen Ausgleich, Flächenbilanz und Veloabstellplätze.

Änderungsantrag 1 zu Art. 27

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 27 Abs. 2:

2 Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen:

- die Massnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 38 Abs. 1;
- die Massnahmen in Bezug auf die Entwässerung gemäss Art. 39 Abs. 3;
- die Massnahmen in Bezug auf Baumpflanzungen;
- die Anordnung der Veloabstellplätze;
- die Flächenbilanz gemäss Art. 24 Abs. 2, Art. 25 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 4

[Die Nummerierung wird gemäss Ratsbeschluss angepasst]

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 94 gegen 0 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferentin Änderungsantrag 2 zu Art. 27:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Diesen Antrag haben wir bereits einmal diskutiert, nämlich bei der Schulhaus- und Parkweisung. Wir wollen die Vorzone so weit als möglich entsiegelt haben, ebenfalls im Sinne einer Hitzevorsorge. Die Vorzone ist konzipiert für unterschiedliche Nutzungen, so für Fussgänger- und Velorouten, aber auch für die Erschliessung des motorisierten Verkehrs. Je nach Erdgeschossnutzung – die glücklicherweise nicht mehr so starr geregelt ist wie ursprünglich vorgesehen – findet dort auch mehr oder weniger intensiver Publikumsverkehr statt. Wir sind uns bewusst, dass mit



Blick auf die Behindertengerechtigkeit nicht die ganze Fläche unversiegelt ausgestaltet werden kann. Nichtsdestotrotz möchten wir ein Umdenken bei der Ausgestaltung solcher öffentlichen Räume anregen. Anstatt den Raum grossflächig zuzuteeren und mit ein paar kleinen unversiegelten Oasen auszugestalten, möchten wir das umgekehrt angehen. Der Raum soll grundsätzlich unversiegelt geplant werden – sei es mit Rasengittern oder anderen Mitteln. Versiegelt werden soll nur dort, wo es sonst nicht mehr funktional ist.

#### Änderungsantrag 2 zu Art. 27

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 27 Abs. 3:

3 Die Vorzone Thurgauerstrasse und die Promenade sind als unversiegelte Flächen zu gestalten. Abweichungen sind im Gestaltungskonzept zu begründen.

[Die Nummerierung wird gemäss Ratsbeschluss angepasst]

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 76 gegen 0 Stimmen (bei 41 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag zur Art. 30:

**Dr. Florian Blättler (SP):** Der Änderungsantrag 9 verlangt eine Zusammenlegung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen auf den Baufeldern C, D und E. Solche Ein- und Ausfahrten sehen oft für lange Zeit keine ein- und ausfahrenden Fahrzeuge. Entsprechend unerwartet ist es dann für Fussgänger, Velofahrer und andere Autofahrer, wenn tatsächlich mal ein Fahrzeug herausfährt. Obwohl das Fahrzeug aus der Garage keinen Vortritt hat, kommt es immer wieder zu Unfällen in solchen Ausfahrten. Eine Reduktion der Ein- und Ausfahrten auf ein Minimum reduziert diese Unfallgefahr, ohne dass gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt würde.

**Thomas Schwendener (SVP):** Diese Begründung mag ja gut tönen, auch von den Kosten her wäre es vorteilhafter, wenn die Ein- und Ausfahrten zusammengelegt würden. Es wäre aber doch eine unzulässige Einschränkung der Bauherren. Sonst hätten wir hier drin die ganze Planung vornehmen müssen.

### Änderungsantrag zu Art. 30

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 30 Abs. 1:

1 Die Erschliessung von unterirdischen Parkieranlagen hat direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse zu erfolgen. Dabei sind in jedem Teilgebiet höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in den Teilgebieten D, E und F zusammenzufassen.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Dr. Christian Monn (GLP)
Minderheit:	Thomas Schwendener (SVP), Referent; Thomas Kleger (FDP), Andri Silberschmidt (FDP)
Enthaltung:	Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)
Abwesend:	Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 57 gegen 36 Stimmen (bei 24 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferentin Änderungsantrag zu Art. 34:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Die ursprüngliche Regelung aus Artikel 34 zur Anzahl Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher in der Vorzone ist noch stark an herkömmliche Nutzungsmuster angelehnt. Ganz klassisch werden im Erdgeschoss Läden vorgeschrieben, dazu sind ein paar Parkplätze für die Kundinnen geplant. Heutzutage – das war auch die Idee des alternativen Projekts, das die IG Grubenacker vorgestellt hat – spricht man von Hybridformen und -nutzungen, also von überlagerten Nutzungen, die sowohl publikumswirksam sind als auch autonom funktionieren. Ein Beispiel wäre eine Nutzung durch Architekten tagsüber und durch eine Galerie abends. Man muss sich fragen, wie sich der Wandel im Handel auf den Städtebau auswirkt und wie man mit dem knappen öffentlichen Raum umgeht. Gerade bei der letztgenannten Frage braucht es keine Studien zum Online-Handel, um sich bewusst zu werden, dass an einem verregneten Montagmorgen diese Parkplätze weniger genutzt werden als an einem schönen Samstagnachmittag oder einem sonnigen Brunch-Sonntag, an dem auch die Boulevard-Gastronomie ihren Beitrag zur Attraktivität des Quartiers leisten kann. Wir sind uns sehr wohl bewusst, dass sich die Planerinnen und Planer angesichts dieses Antrags die Haare raufen werden. Die Planung und eine Ausweitung der Flexibilität harmonisieren nicht besonders gut miteinander. Wir glauben aber, dass das alles halb so wild ist. Es gibt ja immer noch die Tiefgarage, die Raum bietet, damit ein neues Planungsregime im Einklang mit den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung hinsichtlich eines interessanten Angebots und einer ansprechenden Aufenthaltsqualität realisiert werden kann.

27 / 41

#### Änderungsantrag zu Art. 34

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 34:

Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft bis insgesamt höchstens 38 Parkplätze kann oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden. Die Anzahl kann dabei in der Tageszeit und dem Wochentag variieren und die Fläche auch für Boulevardnutzungen verwendet werden. Dabei ist , sofern die geforderte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erfüllen erfüllt wird.

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 77 gegen 0 Stimmen (bei 40 Enthaltungen) zu.

#### Kommissionsreferent Änderungsantrag zur Art. 37:

**Dr. Florian Blättler (SP):** Ich spreche für die Anträge 11 und 12 gleichzeitig. Welche eigentlich Selbstverständliches verlangen. Antrag 11 will, dass die auf dem Areal entstehende Abwärme für Heiz- und Heisswasserbedarf genutzt werden muss. Alles andere ist eine Energieverschwendung, die wir uns nicht mehr leisten können. Auch die Erzeugung elektrischer Energie müssen wir heutzutage optimieren. Antrag 12 verlangt genau das, zusammen mit der vom Stadtrat vorgenommenen Ergänzung des Berichts. Wichtig ist, dass der Bedarf an elektrischer Energie auf diesem Gebiet soweit als möglich durch Eigenproduktion abgedeckt wird. Diese Forderungen sollten für sämtliche Neu- und Umbauten Standard sein.

#### Änderungsantrag zu Art. 37

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 37:

Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG<sup>15</sup> durch Fernwärme zu decken, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.

---

<sup>15</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

28 / 41

Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch eine kombinierte Bereitstellung von Wärme oder Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist.

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 92 gegen 0 Stimmen (bei 23 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag, neuer Art. 37bis

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 37bis:

Art. 37bis Energiestrategie

Bei Neubauten, die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, muss ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer Energien selbst erzeugt werden.

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 93 gegen 0 Stimmen (bei 23 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferent Änderungsantrag zu Art. 38:

**Patrick Hadi Huber (SP):** Die Absicht ist es, dass bei der Umsetzung in den konkreten Projekten an den richtigen Orten auch mit Fassadenbegrünung gearbeitet wird. Wir haben hier im Rat bereits verschiedentlich über deren positiven Effekte gesprochen. Sie leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, reduzieren den Wärmeinseleffekt, fördern die Biodiversität, wirken wärme- und lärm-dämmend und energiesparend. Mit diesem Antrag wird pro Baurechtsperimeter die Verpflichtung geschaffen, mindestens zehn Prozent der Fassade zu begrünen.

Änderungsantrag zu Art. 38

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 38 Abs. 5:

29 / 41

5 Zur Abminderung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des Stadtklimas wird an den Orten mit der grössten Wirkung (in Bezug auf Hitzeminderung und betroffene Personen) qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung an mindestens 10 Prozent der Gebäudefassaden pro Baurechtsperimeter realisiert.

Zustimmung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 76 gegen 0 Stimmen (bei 40 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferentin Änderungsantrag neuer Art 38bis:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Wir haben bereits sehr früh die Klimaverträglichkeit des Verdichtungsprojekts an der Thurgauerstrasse diskutiert und in Erwägung gezogen, Massnahmen zur Hitzevorsorge im Gestaltungsplan vorzuschreiben. Solche Massnahmen wären beispielsweise die Beschattung, welche Bestandteil der angestrebten Aufenthaltsqualität sein soll, oder der Einsatz von Oberflächenmaterialien, welche die Sonnenstrahlung nicht absorbieren – und somit dem Albedo-Effekt Rechnung tragen. Der Kommission wurde dann jedoch zu einem relativ frühen Zeitpunkt mitgeteilt, dass man Massnahmen zur Hitzevorsorge gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht in einem Gestaltungsplan aufführen kann. Wir hatten dann – vielleicht etwas vorschnell – das Postulat 2018/391 eingereicht. Bekanntlich hat die SK HBD/SE dann weiterberaten und sich in dieser Zeit auch mit anderen Geschäften beschäftigt, darunter die Weisung zur Uni Zürich Irchel. Dort stellte sich heraus, dass Massnahmen zur Hitzevorsorge sehr wohl in einem Gestaltungsplan festgehalten werden können. Daraufhin entstand der vorliegende Antrag. Das Postulat ziehe ich damit zurück.

Änderungsantrag, neuer Art. 38bis

Die SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 38bis:

Art. 38bis Lokalklima

Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

30 / 41

Zustimmung: Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

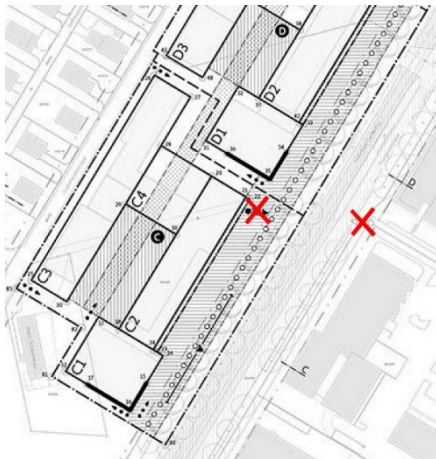
Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 76 gegen 0 Stimmen (bei 42 Enthaltungen) zu.

Kommissionsreferent Änderungsantrag zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe», Situationsplan 1:1000:

**Dr. Florian Blättler (SP):** Ich verweise auf mein Statement unter Punkt 2 und bitte um Zustimmung.

Änderungsantrag zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe», Situationsplan 1:1000

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung des Situationsplans:



**Streichung der Festlegung «Anknüpfungspunkt Passerelle (ungefähre Lage)»**

Zustimmung: Dr. Florian Blättler (SP), Referent; Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Enthaltung: Brigitte Fürer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 91 gegen 0 Stimmen (bei 23 Enthaltungen) zu.

31 / 41

Weitere Wortmeldung:

**Patrick Hadi Huber (SP):** Wir haben uns in der Kommission zwei Jahre mit diesem Thema befasst. Für die grossartige geleistete Arbeit möchte ich allen Beteiligten danken.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan Mst. 1:1000 (Beilagen, datiert 19. Dezember 2017 gemäss Ratsbeschluss), wird festgesetzt.

Zustimmung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 118 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 4

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 4:

4. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage, datiert 19. Dezember 2017, mit Ergänzung vom 19. Juni 2019) wird Kenntnis genommen.

Zustimmung: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Thomas Schwendener (SVP), Andri Silberschmidt (FDP)

Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 116 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 6

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 6:

32 / 41

6. Das Postulat Nr. 2016/167 von Matthias Probst (Grüne) und Dr. Davy Graf (SP) vom 18. Mai 2016 betreffend Gebiet in städtischem Besitz entlang der Thurgauerstrasse, Entwicklung als autoarmes Quartier, wird nicht als erledigt abgeschrieben.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit: Präsident Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Nicole Giger (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP)  
Minderheit: Thomas Schwendener (SVP), Referent; Thomas Kleger (FDP), Andri Silberschmidt (FDP)  
Abwesend: Emanuel Eugster (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 82 gegen 36 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

**Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe»**

vom [...]

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 41 lit. k GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]<sup>2</sup>,

*beschliesst:*

**A. Allgemeine Bestimmungen**

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> Begründung siehe STRB Nr. [...] vom [Datum - Monat ausschreiben].



Zweck	<p>Art. 1 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Gestaltungsplangebiets für die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen.</p> <p><sup>2</sup> Im Besonderen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;</li><li>werden qualitativ hochwertige Freiräume, die die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbeziehen, gewährleistet;</li><li>wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Art. 2<sup>ter</sup> GO) orientiert.</li></ol> <p><sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO)<sup>3</sup> ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt.</p>
Bestandteile und Geltungsbereich	<p>Art. 2 <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan, Massstab 1:1000, zusammen.</p> <p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.</p> <p><sup>3</sup> Der Geltungsbereich gliedert sich gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebietsgrenzen in die Teilgebiete A und C–F:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Teilgebiet A: umfassend u.a. die Baubereiche A1–A2</li><li>Teilgebiet C: umfassend u.a. die Baubereiche C1–C4</li><li>Teilgebiet D: umfassend u.a. die Baubereiche D1–D4</li><li>Teilgebiet E: umfassend u.a. die Baubereiche E1–E5</li><li>Teilgebiet F: umfassend u.a. die Baubereiche F1–F2</li></ol>
Geltendes Recht	<p>Art. 3 <sup>1</sup> Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO<sup>4</sup> keine Anwendung (vorbehältlich Abs. 2).</p> <p><sup>2</sup> Für die Grundstücke Kat.-Nrn. SE5950 und SE3723 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen. Es gelten die Bestimmungen der BZO.</p> <p><sup>3</sup> Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.</p> <p><sup>4</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>5</sup> in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.</p>
Nutzweise	<p><b>B. Bau- und Nutzungsvorschriften</b></p> <p>Art. 4 <sup>1</sup> Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche sind Wohnnutzungen sowie in den Baubereichen A1, A2, C1, C2, C4, D1, D2, D4, E1, E2, E4, E5, F1 und F2 mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> In den Baubereichen C3, D3 und E3 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.</p>

---

<sup>3</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>4</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>5</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>3</sup> Grossläden und Einkaufszentren gemäss §§ 4 und 5 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)<sup>6</sup> sind nicht zulässig.

Wohnanteil Art. 5 <sup>1</sup> In den Teilgebieten A und C–E ist jeweils eine Wohnanteilspflicht von 60 Prozent einzuhalten. Der höchstens zulässige Wohnanteil in den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2 und F1 ist pro Baubereich auf 87,5 Prozent festgelegt. Für das Teilgebiet F gilt kein erforderlicher Mindest-Wohnanteil.  
<sup>2</sup> Wird im Teilgebiet A1 ein Alterszentrum realisiert, gilt kein höchstens zulässiger Wohnanteil.

Baubereiche mit Mantellinie Art. 6 <sup>1</sup> Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb von Mantellinie und Baubereich zulässig. Die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote.  
<sup>2</sup> Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Einzuhalten sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.  
<sup>3</sup> Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.  
<sup>4</sup> Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Rückversetzung Gebäude Baubereiche C3, D3, E3 Art. 7 In den Baubereichen C3, D3 und E3 dürfen oberirdische Gebäude und Gebäudeteile auf höchstens zwei Dritteln der Fassadenlänge des jeweiligen Baubereichs auf die Verkehrsbaulinie oder Mantellinie entlang der Grubenackerstrasse gestellt werden. Ein Drittel der Fassadenlänge muss um mindestens 3 m zurückversetzt werden.

Baubereichserweiterung Art. 8 Innerhalb den im Plan bezeichneten Baubereichserweiterungen dürfen Gebäude und Gebäudeteile die jeweiligen Baubereiche ab einer Gebäudehöhe von 10,5 m ab dem gestalteten Boden überragen.

Unterirdische Bauten und Anlagen Art. 10 <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Plan bezeichneten Bereichen für unterirdische Gebäude zulässig.  
<sup>2</sup> Innerhalb den im Plan bezeichneten Wohnhöfen sind unterirdische Gebäude auf höchstens 15 Prozent ihrer jeweiligen Hoffläche zulässig.  
<sup>3</sup> Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z.B. Erdwärmesonden) sind auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen Art. 11 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

Grundmasse Art. 12 <sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Teilgebiete / Baubereiche	Anrechenbare Geschossfläche max. [m <sup>2</sup> ]	Höhenkote max. [m ü. M.]	Freiflächenziffer mind. [%]

<sup>6</sup> vom 26. August 1981, LS 700.22.

<b>Teilgebiet A</b>	19 500		15
Baubereich A1		498,0	
Baubereich A2		439,0	
<b>Teilgebiet C</b>	28 500		30
Baubereich C1		487,0	
Baubereich C2		452,0	
Baubereich C3	5 400	445,0	
Baubereich C4		442,0	
<b>Teilgebiet D</b>	19 000		25
Baubereich D1		457,0	
Baubereich D2		452,0	
Baubereich D3	4 600	445,0	
Baubereich D4		442,0	
<b>Teilgebiet E</b>	32 000		30
Baubereich E1		487,0	
Baubereich E2		452,0	
Baubereich E3	4 600	445,0	
Baubereich E4		442,0	
Baubereich E5		457,0	
<b>Teilgebiet F</b>	2 600		15
Baubereich F1		438,0	
Baubereich F2		448,0	

<sup>2</sup> Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG<sup>7</sup>. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Untergeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar.

<sup>3</sup> In Abweichung von Abs. 1 dürfen in den einzelnen Baubereichen C3, D3 und E3 jeweils zwei Drittel der Gebäudegrundfläche eine maximale Höhenkote von 442,0 m ü. M. und mindestens ein Sechstel der Gebäudegrundfläche eine maximale Höhenkote von 439,0 m ü. M. nicht überschreiten. Zudem sind die Gebäude in den genannten Baubereichen in der Höhe mit mindestens drei Versätzen auszubilden, wobei ein Versatz mindestens eine Geschosshöhe zu betragen hat.

<sup>4</sup> Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässige Gebäudekote hinausragen:

---

<sup>7</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

	<p>a. Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;</p> <p>b. Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1,2 m, sofern die Dachflächen der obersten Vollgeschosse begehbar gemacht werden;</p> <p>Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1,5 m Höhe.</p>
Freiflächenziffer	<p>Art. 13 <sup>1</sup> Die Freiflächenziffer berechnet sich auf Basis der von der Baueingabe erfassten Parzellengrösse.</p> <p><sup>2</sup> Die entsprechende Freifläche kann zur Hälfte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden.</p>
Geschosszahl	<p>Art. 14 <sup>1</sup> Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudekoten gemäss Art. 12 frei (vorbehältlich § 49 a. Abs. 2 PBG<sup>8</sup>).</p> <p><sup>2</sup> Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Dachgeschosse sind nicht erlaubt.</p>
Bauweise	<p>Art. 15 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p>
Hochhäuser	<p>Art. 16 <sup>1</sup> In den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind Hochhäuser zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfes gemäss § 284 Abs. 4 PBG<sup>9</sup> bestimmt sich nach der BZO<sup>10</sup>, einer Arealüberbauung mit 25,0 m Gebäudehöhe und einem Satteldach unter 45° entlang den Verkehrsbaulinien an der Thurgauerstrasse sowie einer Bebauung mit 12,5 m Gebäudehöhe und einem Satteldach unter 45° entlang den Verkehrsbaulinien an der Grubenackerstrasse.</p> <p><sup>3</sup> Im Rahmen der Projektierung ist das Hochhaus im Baubereich A1 so vorzusehen, dass der Schattenwurf gegenüber dem eines Vergleichsprojekts gemäss Abs. 2 zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft führt.</p>
Zusammenbauen	<p>Art. 17 <sup>1</sup> In den Baubereichen C2, D2 und E2 müssen Gebäude bis auf eine Höhe von mindestens 11,0 m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden, insbesondere auch mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen C1, D1, E1 und E5.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind lärmindernd ausgestaltete Hofdurchgänge und Zufahrten für Tiefgaragen.</p> <p><sup>3</sup> In den Baubereichen C4, D4 und E4 müssen Gebäude auf einer Fassadenlänge von höchstens 20,0 m auf beiden Seiten mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen C2 und C3, D2 und D3 oder E2 und E3 zusammengebaut werden.</p>
Pflichtbaulinien	<p>Art. 18 In den im Plan bezeichneten Abschnitten mit Pflichtbaulinien in den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind oberirdische Gebäude mit mindestens 60 Prozent der gesamten Fassadenfläche auf diese zu stellen.</p>
Bruttogeschosshöhe	<p>Art. 19 Erdgeschosse mit Anstoss an die Vorzone Thurgauerstrasse haben eine Bruttogeschosshöhe gemäss § 279 PBG<sup>11</sup> von mindestens 4,0 m aufzuweisen.</p>

---

<sup>8</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>9</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>10</sup> vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

<sup>11</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

Einschränkung der Etappierung	Art. 20 Die Baubereiche C3, D3 und E3 dürfen nur unter der Voraussetzung bebaut werden, dass die jeweils im selben Teilgebiet befindlichen Baubereiche C2, D2, E1 und E2 vorgängig oder gleichzeitig bebaut und die massgebenden Grenzwerte gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) <sup>12</sup> eingehalten werden.
Erweiterte Bestandesgarantie	Art. 21 Das bestehende Gebäude an der Grubenackerstrasse 84 (Grundstück Kat.-Nr. SE6612) darf über die kantonal geregelte Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudegrundfläche umgebaut oder ersetzt werden.
	<b>C. Gestaltung</b>
Bauten und Anlagen	Art. 22 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen. <sup>2</sup> In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C–F sorgfältig aufeinander abzustimmen. <sup>3</sup> In den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E5 und F1 haben die Bauten strassen­seitig einen ausgeprägten Gebäudesockel aufzuweisen.
Dachgestaltung	Art. 23 Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen.
	<b>D. Freiraum</b>
Vorzone Thurgauerstrasse	Art. 24 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung, als Fuss- und Velowegverbindung sowie als Passerellenzugang oder -durchgang. <sup>2</sup> Die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. Ein angemessener Anteil ist zu begrünen und mit mittel- und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. <sup>3</sup> In der Vorzone Thurgauerstrasse sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender und dergleichen) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gemäss Art. 4 Abs. 1 zulässig. <sup>4</sup> Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet bleibt. Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.
Wohnhöfe	Art. 25 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Wohnhöfe dienen mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Promenade als gemeinschaftlich oder privat nutzbare Freiräume für die Nutzungen der umliegenden Baubereiche. <sup>2</sup> Pro 500 m <sup>2</sup> Hoffläche sind mindestens zwei Grossbäume oder vier mittelgrosse Bäume vorzusehen. Die Anzahl Bäume ist auf die Hoffläche bezogen aufzurunden.
Vorzone Grubenackerstrasse	Art. 25 <sup>bis</sup> Die zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C3, D3 und E3 sowie dem Geltungsbereich entlang der Grubenackerstrasse verlaufende Vorzone Grubenackerstrasse dient den Nutzenden der umliegenden Baubereiche als gemeinschaftlich nutzbare, begrünte und mit locker durchsetzten Baumpflanzungen gestaltete Gebäudevorzone (zum Beispiel

---

<sup>12</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

Begegnungs- und Spielbereiche, Urban Gardening) sowie für Veloabstellplätze und Hauszugänge.

Promenade

Art. 26 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichnete Promenade dient der Zugänglichkeit der Wohnhöfe, als axiale Fusswegverbindung durch alle Teilgebiete sowie als Zufahrt für Not- und Unterhaltfahrzeuge.

<sup>2</sup> Die Promenade ist mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 5,0 m und höchstens 8,0 m sowie mit einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 7,0 m ab dem gestalteten Boden von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten.

Übergeordnetes Gestaltungskonzept

Art. 27 <sup>1</sup> Die Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse und der Promenade hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung dieser Frei- und Erschliessungsräume sicherstellt.

<sup>2</sup> Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen:

- die Massnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 38 Abs. 1;
- die Massnahmen in Bezug auf die Entwässerung gemäss Art. 39 Abs. 3;
- die Massnahmen in Bezug auf Baumpflanzungen;
- die Anordnung der Veloabstellplätze;
- die Flächenbilanz gemäss Art. 24 Abs. 2, Art. 25 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 4

<sup>3</sup> Die Vorzone Thurgauerstrasse und die Promenade sind als unversiegelte Flächen zu gestalten. Abweichungen sind im Gestaltungskonzept zu begründen.

<sup>4</sup> Das von Grün Stadt Zürich genehmigte Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe einzureichen.

<sup>5</sup> Die konkrete Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse im unmittelbaren Übergang zu den Baubereichen ist je Teilgebiet im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen

### **E. Erschliessung und Parkierung**

Fuss- und Veloverkehr

Art. 28 <sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten öffentlichen Velowegverbindungen sind dauernd für die Benützung freizuhalten.

<sup>2</sup> Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.

Motorisierter Individualverkehr

Art. 29 <sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das übergeordnete Strassennetz ist nur über die Vorzone via Thurgauerstrasse innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zulässig.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung, zur Ver-/Entsorgung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr befahren werden.

Tiefgaragen

Art. 30 <sup>1</sup> Die Erschliessung von unterirdischen Parkieranlagen hat direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse zu erfolgen. Dabei sind in jedem Teilgebiet höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in den Teilgebieten D, E und F zusammenzufassen.

<sup>2</sup> Zufahrtsrampen für Tiefgaragen sind innerhalb von Gebäuden anzuordnen.

Bestimmung Parkplatz- bedarf	<p>Art. 31 <sup>1</sup> Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen städtischen Parkplatzverordnung (PPV)<sup>13</sup>.</p> <p><sup>2</sup> Die höchstens zulässigen Abstellplätze für ein Bauvorhaben haben dem Minimalbedarf gemäss PPV zu entsprechen. Gesamthaft dürfen den Nutzungen in den Teilgebieten A und C–F höchstens 485 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.</p>
Lage und Anordnung von Ab- stellplätzen	<p>Art. 32 <sup>1</sup> Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden.</p> <p><sup>2</sup> Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.</p> <p><sup>3</sup> Gemeinschaftsanlagen für mehrere Teilgebiete sind zulässig.</p>
Reduktion Pflichtbe- darf	<p>Art. 33 <sup>1</sup> Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von Art. 31 im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden.</p> <p><sup>2</sup> Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.</p>
Abstell- plätze in der Vor- zone	<p>Art. 34 Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft bis insgesamt höchstens 38 Parkplätze kann oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden. Die Anzahl kann dabei in der Tageszeit und dem Wochentag variieren und die Fläche auch für Boulevardnutzungen verwendet werden. Dabei ist die geforderte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erfüllen.</p>
	<p><b>F. Umwelt</b></p>
Lärm- schutz	<p>Art. 35 <sup>1</sup> Die Baubereiche C3, D3 und E3 werden der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der LSV<sup>14</sup> zugeordnet. Die übrigen Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.</p> <p><sup>2</sup> In den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse müssen sämtliche Wohnungen über lärmempfindliche Räume verfügen, welche seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können.</p>
Energie a. Energie- standard	<p>Art. 36 <sup>1</sup> In Bezug auf die Treibhausgasemissionen, die gesamte wie auch die nicht erneuerbare Primärenergie müssen Neubauten den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (Merkblatt SIA 2040) entsprechen.</p> <p><sup>2</sup> Alternativ sind auch Neubauten zulässig, welche den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) gemäss Minergie-P-Eco-Standard einhalten, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P-Standard oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, haben die Neubauten alternativ diese Grenzwerte einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Massgeblich sind die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie und die Standards des Vereins Minergie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</p>

---

<sup>13</sup> vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

<sup>14</sup> vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

Energie b. Energie- versorgung	Art. 37 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG <sup>15</sup> durch Fernwärme zu decken, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann. Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch eine kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist.
Energie- strategie	Art. 37 <sup>bis</sup> Bei Neubauten, die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, muss ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer Energien selbst erzeugt werden.
Ökologi- scher Aus- gleich, Be- grünung	Art. 38 <sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) <sup>16</sup> und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) <sup>17</sup> sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG <sup>18</sup> zu optimieren. <sup>2</sup> Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. <sup>3</sup> In den Baubereichen A2 und F1 als begehbare Terrassen genutzte Bereiche eines Flachdachs sind als hochwertige Dachgärten für den Aufenthalt der jeweiligen Gebäudenutzerinnen und -nutzer vorzusehen. <sup>4</sup> Der Anteil der unversiegelten Flächen beträgt in den Teilgebieten C–F gemäss Art. 2 Abs. 3 je mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen. <sup>5</sup> Zur Abminderung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des Stadtklimas wird an den Orten mit der grössten Wirkung (in Bezug auf Hitzeminderung und betroffene Personen) qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung an mindestens 10 Prozent der Gebäudefassaden pro Baurechtssperimeter realisiert.
Lokalklima	Art. 38 <sup>bis</sup> Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.
Entwässe- rung	Art. 39 <sup>1</sup> Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) <sup>19</sup> in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. <sup>2</sup> Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) <sup>20</sup> abzuleiten. <sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

---

<sup>15</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>16</sup> vom 1. Juli 1966, SR 451.

<sup>17</sup> vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

<sup>18</sup> vom 7. September 1975, LS 700.1.

<sup>19</sup> vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

<sup>20</sup> vom 24. Januar 1991, SR 814.20.



41 / 41

Abfallent-      Art. 40 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen  
sorgung      Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

**G. Schlussbestimmungen**

Inkrafttre-      Art. 41 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch  
ten              die zuständige Direktion in Kraft.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat