



Antrag der Redaktionskommission

vom 07.02.2020

<p>Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe»</p> <p>vom [...]</p> <p><i>Der Gemeinderat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom [...]²,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>	001	<p><u>AS ...</u></p> <p>Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe»</p> <p><u>vom ...</u></p> <p><i>Der Gemeinderat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 41 lit. k GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom <u>7. März 2018</u>²,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>
	002	
<p>A. Allgemeine Bestimmungen</p>	003	<p><u>A. _____</u> Allgemeine Bestimmungen</p>
<p>Zweck</p> <p>Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Gestaltungsplangebiets für die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen.</p>	004	<p>Zweck</p> <p>Art. 1 ¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Entwicklung des Gestaltungsplangebiets für die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen.</p>
<p>² Im Besonderen:</p>	005	<p>² Im Besonderen:</p>

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. [...] vom [Datum - Monat ausschreiben].

¹ AS 101.100

² Begründung siehe STRB Nr. **159** vom **7. März 2018**.

<p>a. wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;</p> <p>b. werden qualitativ hochwertige Freiräume, die die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbeziehen, gewährleistet;</p> <p>c. wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Art. 2^{ter} GO) orientiert.</p>		<p>a. wird die Voraussetzung für städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauungen geschaffen;</p> <p>b. werden qualitativ hochwertige Freiräume, die die angrenzenden Frei- und Strassenräume miteinbeziehen, gewährleistet;</p> <p>c. wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Art. 2^{ter} GO) orientiert.</p>
<p>³ Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO)³ ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt.</p>	006	<p>³ Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO)³ ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W4 und W3 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt.</p>
	007	
<p>Bestandteile und Geltungsbereich Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan, Massstab 1:1000, zusammen.</p>	008	<p>Bestandteile und Geltungsbereich Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan, Massstab 1:1000, zusammen.</p>
<p>² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.</p>	009	<p>² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.</p>
<p>³ Der Geltungsbereich gliedert sich gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebietsgrenzen in die Teilgebiete A und C–F:</p>	010	<p>³ Der Geltungsbereich gliedert sich gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebietsgrenzen in die Teilgebiete A und C–F:</p>

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

³ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

	<p>a. Teilgebiet A: umfassend u.a. die Baubereiche A1–A2</p> <p>b. Teilgebiet C: umfassend u.a. die Baubereiche C1–C4</p> <p>c. Teilgebiet D: umfassend u.a. die Baubereiche D1–D4</p> <p>d. Teilgebiet E: umfassend u.a. die Baubereiche E1–E5</p> <p>e. Teilgebiet F: umfassend u.a. die Baubereiche F1–F2</p>		<p>a. Teilgebiet A: umfassend <u>u. a.</u> die Baubereiche A1–A2₁</p> <p>b. Teilgebiet C: umfassend <u>u. a.</u> die Baubereiche C1–C4₁</p> <p>c. Teilgebiet D: umfassend <u>u. a.</u> die Baubereiche D1–D4₁</p> <p>d. Teilgebiet E: umfassend <u>u. a.</u> die Baubereiche E1–E5₁</p> <p>e. Teilgebiet F: umfassend <u>u. a.</u> die Baubereiche F1–F2₁</p>
Geltendes Recht	Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO ⁴ keine Anwendung (vorbehältlich Abs. 2).	011	Geltendes Recht Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO ⁴ keine <u>Anwendung</u> .
	² Für die Grundstücke Kat.-Nrn. SE5950 und SE3723 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen. Es gelten die Bestimmungen der BZO.	012	² Für die Grundstücke Kat.-Nrn. SE5950 und SE3723 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen; <u>es</u> gelten die Bestimmungen der BZO.
	³ Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.	013	³ Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
	⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) ⁵ in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.	014	⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) ⁵ in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.
		015	
	B. Bau- und Nutzungsvorschriften	016	<u>B.</u> Bau- und Nutzungsvorschriften
Nutzweise	Art. 4 ¹ Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche sind Wohnnutzungen sowie in den Baubereichen A1, A2, C1, C2,	017	Nutzweise Art. 4 ¹ Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche sind Wohnnutzungen sowie in den Baubereichen A1, A2, C1, C2,

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁴ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

	C4, D1, D2, D4, E1, E2, E4, E5, F1 und F2 mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.		C4, D1, D2, D4, E1, E2, E4, E5, F1 und F2 mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.
	² In den Baubereichen C3, D3 und E3 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.	018	² In den Baubereichen C3, D3 und E3 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.
	³ Grossläden und Einkaufszentren gemäss §§ 4 und 5 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) ⁶ sind nicht zulässig.	019	³ Grossläden und Einkaufszentren gemäss §§ 4 und 5 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) ⁶ sind nicht zulässig.
		020	
Wohnanteil	Art. 5 ¹ In den Teilgebieten A und C–E ist jeweils eine Wohnanteilsspflicht 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.	021	Wohnanteil Art. 5 ¹ In den Teilgebieten A und C–E ist jeweils eine Wohnanteilsspflicht von 60 Prozent einzuhalten.
		021 a	² Der höchstens zulässige Wohnanteil in den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2 und F1 ist pro Baubereich auf 87,5 Prozent festgelegt.
		021 b	³ Für das Teilgebiet F gilt kein erforderlicher Mindest-Wohnanteil.
	² Wird im Teilgebiet A1 ein Alterszentrum realisiert, gilt kein höchstens zulässiger Wohnanteil.	022	⁴ Wird im Teilgebiet A1 ein Alterszentrum realisiert, gilt kein höchstens zulässiger Wohnanteil.
		023	

⁶ vom 26. August 1981, LS 700.22.

⁶ vom 26. August 1981, LS 700.22.

Baubereiche mit Mantellinie	Art. 6 ¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb von Mantellinie und Baubereich zulässig. Die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote.	024	Baubereiche mit Mantellinie	Art. 6 ¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb von Mantellinie und Baubereich zulässig; die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote.
	² Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Einzuhalten sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.	025		² Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden; einzuhalten sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.
	³ Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.	026		³ Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.
	⁴ Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.	027		⁴ Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
		028		
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.	029	Rückversetzung Gebäude Baubereiche C3, D3, E3	Art. 7 ¹ 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.
		029 a		² Ein Drittel der Fassadenlänge muss um mindestens 3 m zurückversetzt werden.
		030		

Baube- reichserwei- terung	Art. 8 Innerhalb den im Plan bezeichneten Baubereichserweite- rungen dürfen Gebäude und Gebäudeteile die jeweiligen Bau- bereiche ab einer Gebäudehöhe von 10,5 m ab dem gestalteten Boden überragen.	031	Baube- reichserwei- terung	Art. 8 Innerhalb den im Plan bezeichneten Baubereichserweite- rungen dürfen Gebäude und Gebäudeteile die jeweiligen Bau- bereiche ab einer Gebäudehöhe von 10,5 m ab dem gestalte- ten Boden überragen.																								
		032																										
Unterirdische Bauten und Anlagen	Art. 10 ¹ Unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Plan bezeichneten Bereichen für unterirdische Gebäude zulässig.	033	Unterirdi- sche Bauten und Anla- gen	Art. 9 ¹ Unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Plan bezeichneten Bereichen für unterirdische Gebäude zulässig.																								
	² Innerhalb den im Plan bezeichneten Wohnhöfen sind unterirdi- sche Gebäude auf höchstens 15 Prozent ihrer jeweiligen Hofflä- che zulässig.	034		² Innerhalb den im Plan bezeichneten Wohnhöfen sind unterir- dische Gebäude auf höchstens 15 Prozent ihrer jeweiligen Hof- fläche zulässig.																								
	³ Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z.B. Erdwärme- sonden) sind auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.	035		³ Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z._B. Erdwärme- sonden) sind auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.																								
		036																										
Abgrabun- gen und Auf- schüttungen	Art. 11 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.	037	Abgrabun- gen und Aufschüt- tungen	Art. 10 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.																								
Grundmasse	Art. 12 ¹ Es gelten folgende Grundmasse: <table border="1" data-bbox="286 1182 1122 1439"> <thead> <tr> <th>Teilgebiete / Baubereiche</th> <th>Anrechenbare Geschossfläche max. [m²]</th> <th>Höhenkote max. [m ü. M.]</th> <th>Freiflächenziffer mind. [%]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilgebiet A</td> <td>19 500</td> <td></td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Baube- reich A1</td> <td></td> <td>498,0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Teilgebiete / Baubereiche	Anrechenbare Geschossfläche max. [m ²]	Höhenkote max. [m ü. M.]	Freiflächenziffer mind. [%]	Teilgebiet A	19 500		15	Baube- reich A1		498,0		038	Grund- masse	Art. 11 ¹ Es gelten folgende Grundmasse: <table border="1" data-bbox="1350 1182 2159 1439"> <thead> <tr> <th>Teilgebiete / Baubereiche</th> <th>Anrechenbare Geschossfläche max. (m²)</th> <th>Höhenkote max. (m ü. M.)</th> <th>Freiflächenziffer mind. (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilgebiet A</td> <td>19 500</td> <td></td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Baube- reich A1</td> <td></td> <td>498,0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Teilgebiete / Baubereiche	Anrechenbare Geschossfläche max. (m ²)	Höhenkote max. (m ü. M.)	Freiflächenziffer mind. (%)	Teilgebiet A	19 500		15	Baube- reich A1		498,0	
Teilgebiete / Baubereiche	Anrechenbare Geschossfläche max. [m ²]	Höhenkote max. [m ü. M.]	Freiflächenziffer mind. [%]																									
Teilgebiet A	19 500		15																									
Baube- reich A1		498,0																										
Teilgebiete / Baubereiche	Anrechenbare Geschossfläche max. (m ²)	Höhenkote max. (m ü. M.)	Freiflächenziffer mind. (%)																									
Teilgebiet A	19 500		15																									
Baube- reich A1		498,0																										

Baube- reich A2		439,0	
Teilgebiet C	28 500		30
Baube- reich C1		487,0	
Baube- reich C2		452,0	
Baube- reich C3	5 400	445,0	
Baube- reich C4		442,0	
Teilgebiet D	19 000		25
Baube- reich D1		457,0	
Baube- reich D2		452,0	
Baube- reich D3	4 600	445,0	
Baube- reich D4		442,0	
Teilgebiet E	32 000		30
Baube- reich E1		487,0	
Baube- reich E2		452,0	
Baube- reich E3	4 600	445,0	

Baube- reich A2		439,0	
Teilgebiet C	28 500		30
Baube- reich C1		487,0	
Baube- reich C2		452,0	
Baube- reich C3	5 400	445,0	
Baube- reich C4		442,0	
Teilgebiet D	19 000		25
Baube- reich D1		457,0	
Baube- reich D2		452,0	
Baube- reich D3	4 600	445,0	
Baube- reich D4		442,0	
Teilgebiet E	32 000		30
Baube- reich E1		487,0	
Baube- reich E2		452,0	
Baube- reich E3	4 600	445,0	

<table border="1"> <tr> <td>Baube- reich E4</td> <td></td> <td>442,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baube- reich E5</td> <td></td> <td>457,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Teilgebiet F</td> <td>2 600</td> <td></td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Baube- reich F1</td> <td></td> <td>438,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baube- reich F2</td> <td></td> <td>448,0</td> <td></td> </tr> </table>	Baube- reich E4		442,0		Baube- reich E5		457,0		Teilgebiet F	2 600		15	Baube- reich F1		438,0		Baube- reich F2		448,0			<table border="1"> <tr> <td>Baube- reich E4</td> <td></td> <td>442,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baube- reich E5</td> <td></td> <td>457,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Teilgebiet F</td> <td>2 600</td> <td></td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Baube- reich F1</td> <td></td> <td>438,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baube- reich F2</td> <td></td> <td>448,0</td> <td></td> </tr> </table>	Baube- reich E4		442,0		Baube- reich E5		457,0		Teilgebiet F	2 600		15	Baube- reich F1		438,0		Baube- reich F2		448,0	
Baube- reich E4		442,0																																								
Baube- reich E5		457,0																																								
Teilgebiet F	2 600		15																																							
Baube- reich F1		438,0																																								
Baube- reich F2		448,0																																								
Baube- reich E4		442,0																																								
Baube- reich E5		457,0																																								
Teilgebiet F	2 600		15																																							
Baube- reich F1		438,0																																								
Baube- reich F2		448,0																																								
<p>² Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG⁷. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Untergeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar.</p>	039	<p>² Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG⁷.</p>																																								
	039 a	<p>³ Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Untergeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar.</p>																																								
<p>³ 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.</p>	040	<p>⁴ 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.</p>																																								

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.

		040 a	<p>§ 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.</p>
<p>⁴ Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässige Gebäudekote hinausragen:</p> <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>c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1,5 m Höhe.</p>		041	<p>§ Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässige Gebäudekote hinausragen:</p> <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>c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1,5 m Höhe.</p>
		042	
Freiflächen- ziffer	Art. 13 ¹ Die Freiflächenziffer berechnet sich auf Basis der von der Baueingabe erfassten Parzellengrösse.	043	Freiflächen- ziffer Art. 12 ¹ Die Freiflächenziffer berechnet sich auf Basis der von der Baueingabe erfassten Parzellengrösse.
	² Die entsprechende Freifläche kann zur Hälfte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden.	044	² Die entsprechende Freifläche kann zur Hälfte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden.
		045	
Geschoss- zahl	Art. 14 ¹ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudekoten gemäss Art. 12 frei (vorbehältlich § 49 a. Abs. 2 PBG ⁸).	046	Geschoss- zahl Art. 13 ¹ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudekoten gemäss Art. 11 frei (vorbehältlich § 49 a Abs. 2 PBG ⁸).

⁸ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁸ vom 7. September 1975, LS 700.1.

	047	
² Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.		² Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.
³ Dachgeschosse sind nicht erlaubt.	048	³ Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
	049	
Bauweise Art. 15 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	050	Bauweise Art. 14 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.
	051	
Hochhäuser Art. 16 ¹ In den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind Hochhäuser zulässig.	052	Hochhäuser Art. 15 ¹ In den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind Hochhäuser zulässig.
² Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfes gemäss § 284 Abs. 4 PBG ⁹ bestimmt sich nach der BZO ¹⁰ , 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.	053	² Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des <u>Schattenwurfs</u> gemäss § 284 Abs. 4 PBG ⁹ bestimmt sich nach der BZO ¹⁰ , einer Arealüberbauung mit 25,0 m Gebäudehöhe und einem Satteldach <u>von weniger als 45° Dachneigung</u> entlang den Verkehrsbaulinien an der Thurgauerstrasse sowie einer Bebauung mit 12,5 m Gebäudehöhe und einem Satteldach <u>von weniger als 45° Dachneigung</u> entlang den Verkehrsbaulinien an der Grubenackerstrasse.
³ 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.	054	³ 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.
	055	

⁹ vom 7. September 1975, LS 700.1.
¹⁰ vom 23 Oktober 1991, AS 700.100.

⁹ vom 7. September 1975, LS 700.1.
¹⁰ vom 23 Oktober 1991, AS 700.100.

Zusammenbauen	Art. 17 ¹ 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.	056	Zusammenbauen	Art. 16 ¹ 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.
	² Zulässig sind lärmindernd ausgestaltete Hofdurchgänge und Zufahrten für Tiefgaragen.	057		² Zulässig sind lärmindernd ausgestaltete Hofdurchgänge und Zufahrten für Tiefgaragen.
	³ 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.	058		³ 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.
		059		
Pflichtbaulinien	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.	060	Pflichtbaulinien	Art. 17 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.
		061		
Bruttogeschosshöhe	Art. 19 Erdgeschosse mit Anstoss an die Vorzone Thurgauerstrasse haben eine Bruttogeschosshöhe gemäss § 279 PBG ¹¹ von mindestens 4,0 m aufzuweisen.	062	Bruttogeschosshöhe	Art. 18 Erdgeschosse mit Anstoss an die Vorzone Thurgauerstrasse haben eine Bruttogeschosshöhe gemäss § 279 PBG ¹¹ von mindestens 4,0 m aufzuweisen.
		063		

¹¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹¹ 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) ¹² eingehalten werden.	064	Einschränkung der Etappierung	Art. 19 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) ¹² eingehalten werden.
		065		
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.	066	Erweiterte Bestandesgarantie	Art. 20 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.
		067		
C. Gestaltung		068	C. Gestaltung	
Bauten und Anlagen	Art. 22 ¹ 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.	069	Bauten und Anlagen	Art. 21 ¹ 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.
		069 a		² Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen.

¹² vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹² vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

	² In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C–F sorgfältig aufeinander abzustimmen.	070		³ In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C–F sorgfältig aufeinander abzustimmen.
	³ In den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E5 und F1 haben die Bauten strassenseitig einen ausgeprägten Gebäudesockel aufzuweisen.	071		⁴ In den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E5 und F1 haben die Bauten strassenseitig einen ausgeprägten Gebäudesockel aufzuweisen.
		072		
Dachgestaltung	Art. 23 Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen.	073	Dachgestaltung	Art. 22 Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen.
		074		
	D. Freiraum	075		<u>D.</u> Freiraum
Vorzone Thurgauerstrasse	Art. 24 ¹ 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.	076	Vorzone Thurgauerstrasse	Art. 23 ¹ Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und <u>Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung.</u>
	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.	077		² Die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
		077 a		³ Ein angemessener Anteil ist zu begrünen und mit mittel- und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.
	³ In der Vorzone Thurgauerstrasse sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender	078		⁴ 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.		und dergleichen) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gemäss Art. 4 Abs. 1 zulässig.
	⁴ 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.	079	⁵ Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet ist .
		079 a	⁶ Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.
		080	
Wohnhöfe	Art. 25 ¹ 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.	081	Wohnhöfe Art. 24 ¹ 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.
	² Pro 500 m ² Hoffläche sind mindestens zwei Grossbäume oder vier mittelgrosse Bäume vorzusehen. Die Anzahl Bäume ist auf die Hoffläche bezogen aufzurunden.	082	² Pro 500 m ² Hoffläche sind mindestens zwei Grossbäume oder vier mittelgrosse Bäume vorzusehen; die Anzahl Bäume ist auf die Hoffläche bezogen aufzurunden.
		083	
Vorzone Grubena-ckerstrasse	Art. 25 ^{bis} Die zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C3, D3 und E3 sowie dem Geltungsbereich entlang der Grubena-ckerstrasse 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.	084	Vorzone Grubena-ckerstrasse Art. 25 Die zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C3, D3 und E3 sowie dem Geltungsbereich entlang der Grubena-ckerstrasse verlaufende Vorzone Grubenackerstrasse dient den Nutzenden der umliegenden Baubereiche als gemeinschaftlich nutzbare, begrünte und mit locker durchsetzten Baumpflanzungen gestaltete Gebäudevorzone (z. B. Begegnungs- und Spielbereiche, Urban Gardening) sowie für Veloabstellplätze und Hauszugänge.

	085	
Promenade Art. 26 ¹ Die im Plan bezeichnete Promenade dient der Zugänglichkeit der Wohnhöfe, als axiale Fusswegverbindung durch alle Teilgebiete sowie als Zufahrt für Not- und Unterhaltsfahrzeuge.	086	Promenade Art. 26 ¹ Die im Plan bezeichnete Promenade dient der Zugänglichkeit der Wohnhöfe, als axiale Fusswegverbindung durch alle Teilgebiete sowie als Zufahrt für Not- und Unterhaltsfahrzeuge.
² 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.	087	² 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.
	088	
Übergeordnetes Gestaltungskonzept Art. 27 ¹ 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.	089	Übergeordnetes Gestaltungskonzept Art. 27 ¹ 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.
² Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen: <ul style="list-style-type: none"> – 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 	090	² Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen: <ul style="list-style-type: none"> a. die Massnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 39 Abs. 1; b. die Massnahmen in Bezug auf die Entwässerung gemäss Art. 41 Abs. 3; c. die Massnahmen in Bezug auf Baumpflanzungen; d. die Anordnung der Veloabstellplätze; e. die Flächenbilanz gemäss Art. 23 Abs. 3, Art. 24 Abs. 2 und Art. 39 Abs. 4.

	<p>³ Die Vorzone Thurgauerstrasse und die Promenade sind als unversiegelte Flächen zu gestalten. Abweichungen sind im Gestaltungskonzept zu begründen.</p>	091		<p>³ Die Vorzone Thurgauerstrasse und die Promenade sind als unversiegelte Flächen zu gestalten; <u>Abweichungen</u> sind im Gestaltungskonzept zu begründen.</p>
	<p>⁴ Das von Grün Stadt Zürich genehmigte Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe einzureichen.</p>	092		<p>⁴ Das von Grün Stadt Zürich genehmigte Gestaltungskonzept ist zeitgleich mit dem Baugesuch der ersten Bauetappe einzureichen.</p>
	<p>⁵ Die konkrete Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse im unmittelbaren Übergang zu den Baubereichen ist je Teilgebiet im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen</p>	093		<p>⁵ Die konkrete Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse im unmittelbaren Übergang zu den Baubereichen ist je Teilgebiet im Rahmen der Baubewilligung mit dem übergeordneten Gestaltungskonzept abzustimmen.</p>
		094		
	<p>E. Erschliessung und Parkierung</p>	095		<p><u>E.</u> Erschliessung und Parkierung</p>
Fuss- und Veloverkehr	<p>Art. 28 ¹ Die im Plan bezeichneten öffentlichen Velowegverbindungen sind dauernd für die Benützung freizuhalten.</p>	096	Fuss- und Veloverkehr	<p>Art. 28 ¹ Die im Plan bezeichneten öffentlichen Velowegverbindungen sind dauernd für die Benützung freizuhalten.</p>
	<p>² Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.</p>	097		<p>² Ausgehend von den im Plan bezeichneten Anknüpfungspunkten ist die arealinterne Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten.</p>
		098		
Motorisierter Individualverkehr	<p>Art. 29 ¹ Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das übergeordnete Strassennetz ist nur über die Vorzone via Thurgauerstrasse innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zulässig.</p>	099	Motorisierter Individualverkehr	<p>Art. 29 ¹ Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das übergeordnete Strassennetz ist nur über die Vorzone via Thurgauerstrasse innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche zulässig.</p>

	² 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.	100		² Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse kann durch Motorfahrzeuge zu Zwecken der Arealerschliessung, zur Parkierung, zur Ver- und Entsorgung sowie zur Anlieferung im Einbahnverkehr befahren werden.
		101		
Tiefgaragen	Art. 30 ¹ Die Erschliessung von unterirdischen Parkierungsanlagen 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.	102	Tiefgaragen	Art. 30 ¹ Die Erschliessung von unterirdischen Parkierungsanlagen hat direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse zu erfolgen; dabei sind in jedem Teilgebiet höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig.
		102 a		² Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in den Teilgebieten D, E und F zusammenzufassen.
	² Zufahrtsrampen für Tiefgaragen sind innerhalb von Gebäuden anzuordnen.	103		³ Zufahrtsrampen für Tiefgaragen sind innerhalb von Gebäuden anzuordnen.
		104		
Bestimmung Parkplatzbedarf	Art. 31 ¹ Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen städtischen Parkplatzverordnung (PPV) ¹³ .	105	<u>Parkplatzbedarf</u>	Art. 31 ¹ Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen städtischen Parkplatzverordnung (PPV) ¹³ .
	² 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	106		² Die höchstens zulässigen Abstellplätze für ein Bauvorhaben haben dem Minimalbedarf gemäss PPV zu entsprechen.

¹³ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

¹³ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

	höchstens 485 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.			
		106 a		³ Gesamthaft dürfen den Nutzungen in den Teilgebieten A und C–F höchstens 485 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.
		107		
Lage und Anordnung von Abstellplätzen	Art. 32 ¹ Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden.	108	Lage und Anordnung von Abstellplätzen	Art. 32 ¹ Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden.
	² Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.	109		² Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.
	³ Gemeinschaftsanlagen für mehrere Teilgebiete sind zulässig.	110		³ Gemeinschaftsanlagen für mehrere Teilgebiete sind zulässig.
		111		
Reduktion Pflichtbedarf	Art. 33 ¹ 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.	112	Reduktion Pflichtbedarf	Art. 33 ¹ 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.
	² Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.	113		² Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.
		114		
Abstellplätze in der Vorzone	Art. 34 Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder für Besucherinnen und Besucher sowie für die	115	Abstellplätze in der Vorzone	Art. 34 ¹ Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft bis insgesamt höchstens 38 Parkplätze kann

<p>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>oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden.</p>
	115 a	<p>² Die Anzahl kann dabei bezüglich Tageszeit und Wochentag variieren, und die Fläche kann auch für Boulevardnutzungen verwendet werden; dabei ist die geforderte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erfüllen.</p>
	116	
<p>F. Umwelt</p>	117	<p>F. _____ Umwelt</p>
<p>Lärmschutz Art. 35 ¹ Die Baubereiche C3, D3 und E3 werden der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der LSV¹⁴ zugeordnet. Die übrigen Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.</p>	118	<p>Lärmschutz Art. 35 ¹ Die Baubereiche C3, D3 und E3 werden der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV¹⁴ zugeordnet; die übrigen Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.</p>
<p>² In den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse müssen sämtliche Wohnungen über lärmempfindliche Räume verfügen, welche seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können.</p>	119	<p>² In den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse müssen die lärmempfindlichen Räume sämtlicher Wohnungen seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können.</p>
	120	

¹⁴ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹⁴ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

Energie a. Energie- standard	Art. 36 ¹ 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.	121	Energie a. Energie- standard	Art. 36 ¹ In Bezug auf die Treibhausgasemissionen, die gesamte Primärenergie und die nicht erneuerbare Primärenergie müssen Neubauten den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (Merkblatt SIA 2040) ¹⁵ entsprechen.
	² 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.	122		² Alternativ sind auch Neubauten zulässig, die den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) gemäss Minergie-P-Eco-Standard einhalten, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist.
		122 a		³ Ist nur der Minergie-P-Standard oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, haben die Neubauten alternativ diese Grenzwerte einzuhalten.
	³ 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.	123		⁴ Massgeblich sind die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie ¹⁶ und die Standards des Vereins Minergie ¹⁷ im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschriften .

¹⁵ **Bezugsquelle: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA, Postfach, 8027 Zürich, www.sia.ch. Einsehbar bei Fachstelle Nachhaltiges Bauen, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich.**

¹⁶ **Bezugsquelle: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA, Postfach, 8027 Zürich, www.sia.ch. Einsehbar bei Fachstelle Nachhaltiges Bauen, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich.**

¹⁷ **Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Steinerstrasse 37, 3006 Bern, www.minergie.ch. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.**

		123 a	<p>⁵ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.</p>
		124	
Energie b. Energie- versorgung	Art. 37 Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG ¹⁵ 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.	125	<p><u>b. Energieversorgung</u> Art. 37 ¹ Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG¹⁸ durch Fernwärme zu decken, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann.</p>
		125 a	<p>² 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.</p>
		126	
Energiestrategie	Art. 37 ^{bis} Bei Neubauten, die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, muss ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer Energien selbst erzeugt werden.	127	<p><u>c. Energiestrategie</u> Art. 38 Bei Neubauten, die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, muss ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer <u>Energie</u> selbst erzeugt werden.</p>
		128	

¹⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹⁸ vom 7. September 1975, LS 700.1.

<p>Ökologischer Ausgleich, Begrünung</p>	<p>Art. 38 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)¹⁶ und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)¹⁷ sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG¹⁸ zu optimieren.</p>	<p>129</p>	<p>Ökologischer Ausgleich, Begrünung</p> <p>Art. 39 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)¹⁹ und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)²⁰ sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG²¹ zu optimieren.</p>
	<p>² 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.</p>	<p>130</p>	<p>² 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.</p>
	<p>³ 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.</p>	<p>131</p>	<p>³ 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.</p>
	<p>⁴ 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.</p>	<p>132</p>	<p>⁴ 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.</p>
	<p>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</p>	<p>133</p>	<p>⁵ Zur Reduktion 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</p>

¹⁶ vom 1. Juli 1966, SR 451.

¹⁷ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

¹⁸ vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹⁹ vom 1. Juli 1966, SR 451.

²⁰ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

²¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

	mindestens 10 Prozent der Gebäudefassaden pro Baurechtsperimeter realisiert.			mindestens 10 Prozent der Gebäudefassaden pro Baurechtsperimeter realisiert.
		134		
Lokalklima	Art. 38 ^{bis} 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.	135	Lokalklima	Art. 40 ¹ Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.
		135 a		² 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.
		136		
Entwässerung	Art. 39 ¹ 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) ¹⁹ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.	137	Entwässerung	Art. 41 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar , gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I) ²² in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
	² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes	138		² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes

¹⁹ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

²² vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

	über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) ²⁰ abzuleiten.		über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) ²³ abzuleiten.
	³ Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.	139	³ Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.
		140	
Abfallentsorgung	Art. 40 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.	141	Abfallentsorgung Art. 42 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.
		142	
	G. Schlussbestimmungen	143	<u>G.</u> Schlussbestimmungen
Inkrafttreten	Art. 41 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.	144	Inkrafttreten Art. 43 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.
		145	
		146	Zustimmung: Präsident Mark Richli (SP), Referent; Isabel Garcia (GLP), Patrick Hadi Huber (SP), Simon Kälin-Werth (Grüne), Corina Ursprung (FDP) Enthaltung: Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) Abwesend: Ernst Danner (EVP), Mischa Schiwow (AL) Für die Redaktionskommission Präsident Mark Richli (SP) Sekretärin Marion Engeler

²⁰ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

²³ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.