

Zusammenfassung der Einwände zum Gestaltungsplan „Thurgauerstrasse West“ und der damit verbunden Teilrevision der BZO

1. Teilrevision BZO

- Koordination: Die am 21. Oktober 2016 aufgelegte Teilrevision der BZO muss mit der Gesamtrevision der BZO koordiniert werden. In ihrer Fassung gemäss Schlussabstimmung des Gemeinderates vom 30. November 2016 weicht letztere erheblich von der aufgelegten Teilrevision der BZO ab. Insbesondere soll gemäss BZO Gesamtrevision die Freihaltezone in GP Teilgebiet B vollumfänglich bestehen bleiben. Einzonungen, wie sie die Teilrevision BZO vornimmt, sieht die Gesamtrevisionsvorlage nicht vor.
- Einzonung von Teilen der Freihaltezone: Die Teilrevision sieht im GP Teilgebiet B eine Einzonung von 697 m² der Freihaltezone in die Wohnzone W3 vor. Die Fläche der Freihaltezone, welche in die Zone für öffentliche Bauten eingezont wird, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Diese Umzonungen stehen im Widerspruch zum regionalen Richtplan, der für den Bereich Zürich-Nord/Opfikon (insbesondere für das Gebiet Thurgauerstrasse) vorsieht, dass die Freiflächen zu erhalten sind (Regionaler Richtplan, Stadt Zürich, vom 29. Oktober 2014, Nr. 3).
- Freiraumversorgung / Standort des Schulhauses: Da das Schulhaus ohne weiteres auch nördlicher oder südlicher im Gestaltungsplanperimeter stehen könnte und hier genügend Freiflächen innerhalb der Bauzonen vorliegen, ist die Einzonung von Teilen der Freihaltezone unmittelbar neben rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen vollständig unnötig und nicht mit dem Planungsziel der Siedlungsentwicklung und Verdichtung vereinbar.

Der vorgesehene Standort des Schulhauses ist zwischen zwei Tramstationen und weit entfernt von den Hauptein- und Ausfallstrassen für den Fussverkehr. Der Standort unmittelbar neben einer vierspurigen kantonalen Hauptverkehrsachse kann für eine Schule mit 18 Klassen und zwei Kindergartenklassen kaum schlechter gewählt werden. Das Überqueren der Strasse ist für Kindergärtner und Schulkinder ein „No-Go“, insbesondere weil das Schulhaus mindestens in einer ersten Phase vor allem für Schüler jenseits der Thurgauerstrasse geplant ist.
- Lärmschutz: Da das Gebiet (zumindest teilweise) noch nicht feinerschlossen ist, findet Art. 30 LSV Anwendung. Die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Entgegen der Auffassung des AfS ist für

die Beurteilung der Erschliessungssituation nicht die Grob- sondern zwingend die Feinerschliessung im Sinn von Art. 19 Abs. 1 RPG massgebend. Zudem gelten Lärmschutzfenster bzw. kontrollierte Lüftungen gemäss einem Urteil des Bundesgerichts vom März 2016 nicht als bauliche Massnahme. Weiter werden die Planungswerte gemäss dem Lärmgutachten zum Bericht nach Art. 47 RPV zu den Gestaltungsplänen auf dem fraglichen Gebiet grossflächig nicht eingehalten (vgl. Lärmgutachten, Anhang 3, Kap. 4.3.2 ff.). Die Einzonung des fraglichen Teils der Freihaltezone ist daher auch aus lärmrechtlichen Gesichtspunkten unzulässig. Zudem ist das Lärmgutachten in verschiedener Hinsicht mangelhaft:

- Es geht davon aus, dass nur die zur Lüftung eines Raumes notwendigen Fenster relevant sind. Dies ist unzutreffend, da jedes Fenster zum Öffnen gedacht ist (vgl. oben).
- Es geht von den Immissionsgrenzwerten aus. Dies ist unzutreffend, da nach Art. 30 LSV die Planungswerte massgebend sind. Da bereits die Immissionsgrenzwerte grösstenteils überschritten sind, liegt vielerorts eine massive Überschreitung der Planungswerte vor, was mit baulichen Massnahmen nicht gelöst werden kann.
- Es geht lediglich von den MIV-Lärmbelastungen der Thurgauerstrasse aus. Den unmittelbar wahrnehmbaren Bahnlärm, in der Nacht mit Güterzügen, wird nicht einmal erwähnt. Der Eisenbahnlärm würde durch die neuen Bauten jedoch reflektiert und insbesondere auf das Gebiet um die Grubenackerstrasse ausstrahlen. Die Lärmbelastung, welche aufgrund der Reflexionswirkung entstehen würde, wurde im Lärmgutachten vollständig ausgeblendet. Auch der Strassenlärm der Grubenackerstrasse wird nicht miteinbezogen oder erwähnt. Der eruierte Lärm entspricht somit in keiner Weise dem Ist-Zustand.
- Das Lärmgutachten geht von einer Höchstfahrgeschwindigkeit auf der Thurgauerstrasse von 50 Km/h aus, obwohl die Reduktion von 60 Km/h auf 50 Km/h durch Verfügung des Polizeivorstehers vom 6. Juni 2014 angefochten wurde und zurzeit dem Stadtrat als Rechtsmittelinstanz vorliegt. Der Ausgang ist demnach noch offen, weshalb ein einseitiges Abstützen im Lärmgutachten auf 50 Km/h nicht zulässig ist und eine unstatthafte Vorwirkung bedeuten würde. Dass nicht einmal mit der Nebenvariante 60 Km/h gerechnet wurde ist zudem täuschend und verstösst in höchstem Mass gegen Treu und Glauben.

2. Gestaltungspläne

- Aufteilung in zwei Gestaltungspläne: In der Planaufgabe wird in keiner Weise begründet, weshalb die Aufteilung in zwei Gestaltungspläne zweckmässig ist. Sie sind stark voneinander abhängig, was die Erschliessung, das Verkehrskonzept, die Gestaltung, die Zonierung, die Ausnützung sowie die Pflichtparkplätze betrifft. Besonders deutlich wird die Unzweckmässigkeit der Aufteilung bei der Feinerschliessung in der Vorzone entlang der Thurgauerstrasse, welche sich über beide Gestaltungspläne erstreckt und nicht isoliert betrachtet werden kann.
- Richtplankonformität: Art. 8 Abs. 2 RPG sieht vor, dass Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt einer Grundlage im Richtplan bedürfen. Gewichtige Auswirkungen sind u.a. eine grosse Flächenbeanspruchung, Konflikte zwischen verschiedenen Interessen an der Nutzung des Bodens, die Erzeugung grosser Verkehrsströme. Sämtliche Richtpläne sehen keinen besonderen Eintrag für eine Überbauung des Gebietes vor, wie sie in den Gestaltungsplänen vorgesehen ist.
- Gestaltung: Art. 4 Abs. 4 BZO verlangt einen guten städtebaulichen Übergang zwischen Zentrumszone und den anschliessenden Wohnzonen. Besonders der Einbezug der näheren baulichen Umgebung wird in den Gestaltungsplänen vollständig verfehlt. Die bis zu **sechsstöckigen Bauten** innerhalb der W3 Zone entlang der **Grubenackerstrasse** nehmen in keiner Weise Rücksicht auf die auf der gegenüberliegenden Seite liegenden Häuser in der W2 Zone. Vielmehr kommen drei ca. hundert Meter lange „Wände“ mit bis zu 6 Stockwerken vor die Haustüren der Anwohner der westlichen Strassenseite der Grubenackerstrasse zu liegen.
- Erschliessung: Die Erschliessung des gesamten Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ausschliesslich über die Thurgauerstrasse, obschon die Hauseingänge auch von der Grubenackerstrasse her zugänglich sind. Das Konzept ist stark mangelhaft, da die arealintern befahrbare Strasse eine Einbahnstrasse ist, die Verkehrsführung auf der Thurgauerstrasse wird dadurch in starkem Mass beeinträchtigt durch Ein- und Ausfahrten. Durch die Tramführung ist wenden auf der Thurgauerstrasse, welche pro Fahrtrichtung zweispurig ist, **erschwert**. Umfahrungen, um auf die geeignete Spur zu kommen, welche an der Vorzone vorbeiführt, würden den Verkehrsfluss auf dem Hauptverkehrsträger Thurgauerstrasse weiter beeinträchtigen. Der Gestaltungsplanperimeter ist somit ungenügend erschlossen. Die Einbahnstrasse ist nicht auf eine Wohnsiedlung mit Gewerbe und Schulhaus für bis zu 800 Wohnungen ausgerichtet. Die einseitige Ausrichtung auf Velo und Fussweg gemäss Erschliessungskonzept des GP ist zwar im Sinn der 2000-Watt-Gesellschaft, ist bzgl. MIV jedoch höchst unrealistisch. Zudem werden die Nachbarn des Gestaltungsplanperimeters vom direkten Zugang zur Thurgauerstrasse abgeschnitten, weil die Einfahrt Eisfeldstrasse verschwinden soll.

Letztlich führen all diese Umstände zu erheblichem Mehr-MIV, was nicht im Sinn der 2000-Watt-Gesellschaft ist.

- Der Schattenwurf ist immens. Nicht nur die Nachbarschaft wird durch den Bau der Hochhäuser im Sinn von § 284 Abs. 4 PBG erheblich beeinträchtigt. Die bestehenden und geplanten Hochhäuser ausserhalb des GP wurden für den Schattenwurf gar nicht berücksichtigt. Auch innerhalb des Areals ergeben sich durch den Schattenwurf erhebliche Beeinträchtigungen. Damit ist in Frage gestellt, ob die wohnhygienischen Standards eingehalten werden können.
- Ausnützungsziffer: Der Gestaltungsplan weist eine Ausnutzung von gegen 300% aus. Im Vergleich zu anderen Gestaltungsplänen ist die Verdichtung einzigartig für ein so grosses Gebiet (z.B. beträgt die Ausnutzungsziffer bei der Siedlung „Mehr als Wohnen“ nur etwa 160 %). Es wurden auch zonenspezifische Ausnutzungen in andere Zonen eingerechnet.
- Wirtschaftlichkeit: Die Unterlagen der Planaufgabe enthalten keine Nachweise für die Wirtschaftlichkeit (insbesondere im Betrieb) der geplanten Überbauung. Angesichts des Umstands, dass Hochhäuser in der geplanten Grösse in Fachkreisen als wenig wirtschaftlich gelten, der reduzierten Wohnhygiene infolge der arealinternen Verschattung und der grossen Verdichtung sowie der Zusatzmassnahmen für Bauten in einer Grundwasserschutzzone wäre diesem Aspekt für eine mit Steuergeldern geförderte Überbauung besonderes Augenmerk zu schenken.
- Interessenabwägung: Der gemeinnützige Wohnungsbau sowie die Verdichtung sind **unbestrittenermassen** gewichtige öffentliche Interessen, doch wurden in den GP sämtliche Interessen, insbesondere jene der Nachbarn, übergangen und nicht einmal geprüft.
- Parkplätze: Die Berechnungen der Stadt ergeben einen Parkplatzbedarf von 500 Motorfahrzeugen, was gerade unterhalb der UVP-pflichtigen Schwelle von 501 gemäss Nr. 11.4 des Anhangs der UVPV liegt. Auf jeden Fall sind die beiden **Gestaltungspläne** hinsichtlich Parkplatzsituation zusammenzurechnen. Die Berechnung ist jedoch mangelhaft, da insbesondere keine Parkmöglichkeiten für die **Doppelsporthallenbenutzer** in Teilgebiet B vorgesehen sind. Gemäss Verkehrskonzept sollen 5 Parkplätze für das Schulhaus bzw. Teilgebiet B genügen. Bereits das Aufrechnen von einem zusätzlichen Parkplatz treibt die Parkplatzmindestanzahl über 500, was das Vorhaben zu einem UVP-pflichtigen Vorhaben werden lässt. Weiter liegt auf der anderen Seite der Thurgauerstrasse das sog. „Airgate“-Parkhaus mit 490 bestehenden Parkplätzen. Das Parkhaus ist ebenfalls in städtischem Besitz (Bericht nach Art. 47 RPV GP Teilgebiet A und C-F, Kap. 2.5.4) und soll in die Parkplatznutzung der GPs einbezogen werden. Die zusätzliche Schaffung von 266 Parkplätzen auf dem GP Areal gemäss Verkehrskonzept der GP führt zu einer wesentlichen Erweiterung einer bestehenden

Anlage („Airgate“ und neuer Teil bzgl. Parkplätze für die Wohnnutzung), weil hier eine funktionale Betrachtungsweise anzusetzen ist. Danach werden 716 Parkplätze verfügbar sein, was die Schwelle von 500 auf jeden Fall übersteigt und das Vorhaben zu einer UVP-pflichtigen Anlage macht.

- Familiengärten: Über 200 Familiengartenpächter mit ihren Familien verlieren durch die flächendeckende Verbauung des ganzen Areals ihren sozialen und ökologischen Erholungsraum. Allenfalls könnten Teile des Areals bestehen gelassen oder nur Etappenweise zurückgebaut werden, wobei Ersatzareale wie z.B. das Areal Frohloch (Frohühlstrasse) aus unserer Sicht möglich wäre.