

# Manifest zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers Grubenacker

30. August 2018 (V0.2)



## Sechs Thesen zu den Gestaltungsplänen Thurgauerstrasse

- **Ganzheitliche Planung für einen zweckmässigen Perimeter**
- **Die QuartierbewohnerInnen warten auf echte Partizipation**
- **Es braucht eine übergeordnete Verkehrsplanung**
- **Ein Nachbarschaftsband mit den vorhandenen Bäumen und Wiesen statt eines sterilen Parks und: Wo bleibt die Umsetzung des Freiraumkonzepts?**
- **Hochhäuser sind nicht wirtschaftlich sondern reduzieren mit ihrem Schattenwurf die Wohnhygiene**
- **Die vorliegende Fassung der Gestaltungspläne wird zu langwierigen Rechtsverfahren führen**

---

## Ganzheitliche Planung für einen zweckmässigen Perimeter

Die Stadt Zürich beabsichtigt, mit den öffentlichen Gestaltungsplänen «Thurgauerstrasse» Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an Wohn-, Gewerbe- und gemeinschaftlichen Flächen zu schaffen. So soll eine gute soziale Durchmischung mit innovativen Wohnformen sowie individuelle Kombinationen von Wohnen und Gewerbe unter einem Dach ermöglicht werden. Die Gestaltungspläne und - als Voraussetzung dazu die Zonenplanänderung - betreffen das rund 65 000 m<sup>2</sup> grosse Areal Thurgauerstrasse. Das ist Zürichs letzte grosse Baulandreserve und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung der Stadt. Die Planung soll den politischen Vorgaben zur inneren Verdichtung, zur Erreichung des Drittziels an gemeinnützigen Wohnungen und zur Förderung des Gewerbes unter Berücksichtigung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht werden.

Das heute weitgehend für Familiengärten genutzte Areal Thurgauerstrasse ist Teil des Quartiers Grubenacker. Dieses erstreckt sich zwischen Thurgauerstrasse und Bahndamm zwischen Schärenmoos- und Eisfeldstrasse. Hier leben rund 500 Personen, vielfach in Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern sowie einigen grösseren Wohnblocks. Die QuartierbewohnerInnen sind grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber den eingangs erwähnten Absichten zur zukünftigen Nutzung des Areals Thurgauerstrasse. Sie verstehen aber nicht, dass das städtebauliche Konzept, das den Gestaltungsplänen zugrunde liegt, von einer "grünen Wiese" ausgeht, auf dem "ein neues Quartier mit eigenständiger Identität entstehen soll". Durch diese Denkweise werden planerisch zwei Welten geschaffen: Zwischen der Grubenacker- und Thurgauerstrasse das neue Quartier und zwischen Grubenackerstrasse und Bahnlinie das bestehende Quartier. Im Rahmen der Testplanung Thurgauerstrasse West wurde der planerische Umgang mit dem bestehenden Quartier Grubenacker offenbar diskutiert. Eine Ausweitung des Bearbeitungsperimeters im Rahmen der Testplanung wurde jedoch aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Leider schweigen sich die Dokumente darüber aus, wer diskutiert hat und welche Gründe ausschlaggebend für das gewählte Vorgehen waren. In der Weisung des Stadtrats fehlt im Kapitel "planerischer Umgang mit dem Quartier Grubenacker" auch der Hinweis darauf, dass sich Vertreter der IG beim Hochbaudepartement in mehreren Sitzungen nach den Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung im bestehenden Quartier erkundigt haben und dass im April 2018 eine Informationsveranstaltung mit rund 40 Eigentümern zu diesem Thema stattgefunden hat.

Statt das städtebauliche Konzept als Erweiterung des bestehenden Quartiers zu entwickeln, wurde in quer durch eines in jeder Hinsicht exzellent erschlossenen, über 150'000 m<sup>2</sup> grossen Gebiets eine planerische *Grube* ausgehoben - nomen est omen: entlang der Grubenackerstrasse - mit allen Problemen, die sich ergeben, wenn das Denken an der Grundstücksgrenze aufhört. Die Grubenackerstrasse wird mit der Zonenplanänderung zwar umgezont, ist aber nicht Bestandteil des Gestaltungsplans, sondern soll im Rahmen eines parallelen Projekts ausgebaut werden. Komplexitätsreduktion in der Planung sieht anders aus. Für die QuartierbewohnerInnen ist die "Philosophieänderung" hin zu einer fragmentierten Planungsweise unverständlich. Das Nutzungs-

und Bebauungskonzept des “Entwicklungskonzepts Leutschenbach”<sup>1</sup> aus dem Jahr 2000 legt für den Teilbereich “Thurgauerstrasse West” fest, dass Familienwohnungen und ein Schulhaus am Park die bestehende Wohnsiedlung an der Grubenackerstrasse ergänzen sollen. In der Testplanung und den Gestaltungsplänen ist plötzlich von einem neuen Quartier die Rede. Das bestehende Quartier hat sich offensichtlich zwischenzeitlich in planerische Luft aufgelöst.

**Fazit:** Anstelle den BZO-Zweckartikel zu erfüllen, nämlich einen guten städtebaulichen Übergang zwischen den bestehenden Gebäuden entlang der Thurgauerstrasse zu den anschliessenden Wohnzonen zu bewerkstelligen, gibt es jetzt eine scharfe Grenze zwischen einem hoch-urbanen Quartierteil mit einer Ausnützungsziffer von weit über 2.5 und einem locker bebauten Gebiet mit einer Ausnützungsziffer von etwa 0.3. Das ist keine nachhaltige urbane Planung!

Die QuartierbewohnerInnen sind der Auffassung, dass dies besser geht. Sie haben dies wiederholt, unter anderem auch am runden Tisch vom 8. Juni 2017, geäussert und fordern:

**Eine “Quartierentwicklungsplanung” für das ganze Gebiet zwischen Thurgauerstrasse und Bahnlinie unter dem Leitmotiv „Smart City Grubenacker“.**



Abbildung 1: Der “natürliche Planungsperimeter für das Grubenackerquartier umfasst sowohl das in der Luftaufnahme weiss als auch das rot umrahmte Gebiet. (Quelle: Amt für Städtebau)

<sup>1</sup> [https://iggrubenacker.files.wordpress.com/2018/08/leutschenbach\\_entwicklungskonzept.pdf](https://iggrubenacker.files.wordpress.com/2018/08/leutschenbach_entwicklungskonzept.pdf)

Eine Abschätzung des Hochbaudepartements zeigt auf, dass im bestehenden Quartier mit der aktuellen Parzellierung rund 200 Wohneinheiten für etwa 500 zusätzliche EinwohnerInnen geschaffen werden könnten. Wie weit dieses Potential realisiert wird, ist angesichts der aktuellen Planung (siehe in der Folge unter dem Titel "Verkehr") unsicher. In der einen Hälfte des Gebiets wird das Maximum an Verdichtung herausgeholt, ohne Rücksicht auf Verluste in der anderen Hälfte.

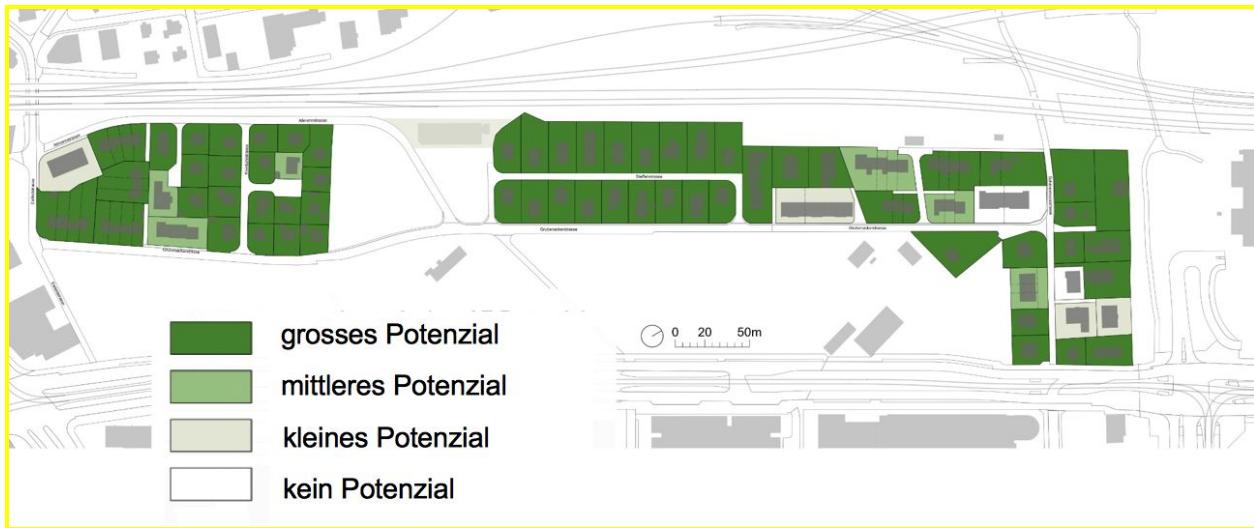


Abbildung 2: Verdichtungspotential im bestehenden Quartier (Quelle: Amt für Städtebau)

Für den Begriff "Smart City" soll die für die Schweiz vorgeschlagene Definition verwendet werden<sup>2</sup> : "Eine Smart City bietet ihren Bewohnern hohe Lebensqualität bei minimalem Ressourcenverbrauch dank einer intelligenten Verknüpfung von Infrastruktursystemen (Transport, Energie, Kommunikation, etc.) auf unterschiedlichen hierarchischen Stufen (Gebäude, Quartier, Stadt)."

Die übergeordnete "Quartierentwicklungsplanung" soll langfristig ausgelegt sein und eine nachhaltige Entwicklung unter ausgewogener Berücksichtigung der unterschiedlichen Anspruchsgruppen sicherstellen. Sie soll einen Beitrag zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsziels der Bundesverfassung (Art. 73) leisten. Das Konzept "Nachhaltige Quartiere" des Bundes<sup>3</sup> gibt eine Reihe von unabdingbaren Kriterien vor, die für ein nachhaltiges Quartier alle erfüllt sein müssen:

- Siedlungsdichte, funktionale Durchmischung und nachhaltige Mobilität
- Hohe ökologische Qualität
- Intergenerationelle und soziale Durchmischung
- Wohlbefinden und gemeinschaftliche Atmosphäre
- Kostenkontrolle
- Partizipativer Prozess

<sup>2</sup> <http://www.smartcity-schweiz.ch/de/smart-city/>

<sup>3</sup>

[http://www.nachhaltige-quartiere.ch/fileadmin/user\\_upload/Nachhaltige%20Quartiere/de/Dateien/ARE\\_QD\\_Quartier\\_DE\\_2011-05-10.pdf](http://www.nachhaltige-quartiere.ch/fileadmin/user_upload/Nachhaltige%20Quartiere/de/Dateien/ARE_QD_Quartier_DE_2011-05-10.pdf)

---

Die QuartierbewohnerInnen sind der Auffassung, dass die vorliegenden Gestaltungspläne für das Gebiet Thurgauerstrasse mehrere dieser Kriterien klar nicht erfüllen.

**Empfehlung an den Gemeinderat:** Rückweisung der Vorlagen an den Stadtrat mit dem Auftrag:

- Ein städtebauliches Konzept vorzulegen, welches langfristig angelegt ist, das ganze Gebiet zwischen Thurgauerstrasse und Bahnlinie umfasst und die Kriterien des Bundes für nachhaltige Quartiere erfüllt.
- Eine Anpassung der Zonenpläne sowie einen Gestaltungsplan vorzulegen, die auf das überarbeitete städtebauliche Konzept ausgerichtet sind.
- Im Grubenackerquartier eine Smart City kombiniert oder in Form eines Stadtlabors einzurichten, zur Erprobung innovativer Wohn- und Zusammenlebensformen im urbanen Raum.
- Rahmenbedingungen für eine gute soziale Durchmischung zu schaffen (im ganzen Spektrum zwischen subventioniertem über genossenschaftlichen Wohnungsbau bis hin zum Stockwerkeigentum).
- Die räumliche Anordnung der verschiedenen Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe, Schule und Quartierpark zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

---

## Die QuartierbewohnerInnen warten auf echte Partizipation

Die QuartierbewohnerInnen verstehen nicht, weshalb sie nicht von Anfang an aktiv in das Test- und Gestaltungsplanverfahren einbezogen wurden. Zwar haben im Rahmen der Testplanung mit zwei der drei in der Hauptsache betroffenen privaten Grundeigentümern *innerhalb des Gestaltungsplanpflicht-Perimeters* Gespräche betreffend allfälligen Modifikationsmöglichkeiten der Eigentumsverhältnisse stattgefunden. Doch aus dem Umstand, dass diese Gespräche nicht zum Erfolg geführt haben und die Grundstücke nicht zur Verfügung stehen, kann ohne weitere Abklärung nicht abgeleitet werden "dass von privater Seite kein Interesse an einer übergeordneten Planung besteht."<sup>4</sup>

Am 1. Juni 2017 haben die QuartiereinwohnerInnen dem damaligen Präsidenten des Gemeinderats eine von 556 Personen unterschriebene Petition überreicht. Im ersten Punkt dieser Petition fordern sie "Echte Mitwirkung am runden Tisch: Der Gemeinderat soll darüber wachen, dass der vom Stadtrat angeordnete runde Tisch als echtes Mitwirkungsverfahren gestaltet wird. Die Beteiligten sollen gemeinsam und auf Augenhöhe eine nachhaltige Quartierentwicklungsplanung für das ganze Gebiet zwischen Thurgauerstrasse und Bahnlinie ausarbeiten, die breit und gut abgestützt ist."

Der "runde Tisch" hat am 8. Juni 2017 stattgefunden - bisher als einmalige, gut zweistündige Veranstaltung. Dabei wurden in erster Linie die jeweiligen Positionen dargelegt und seitens der Stadtverwaltung über Abläufe und Zeitpläne orientiert. Aus Sicht der IG Grubenacker ein Anfang, aber nicht mehr, denn die allermeisten Anliegen wurden letztlich vom Stadtrat abgelehnt. Die Fortsetzung lässt auf sich warten.

Jedenfalls hat die IG Grubenacker das Argument des Stadtrats Lügen gestraft, es sei eine besondere Herausforderung, gegen 100 Grundbesitzer zusammenzubringen<sup>5</sup>. Die IG hat es geschafft, innerhalb von weniger als vier Wochen über 200 Einwendungen zu den Gestaltungsplänen zusammenzustellen, die dann von 68 der "schwierig zu koordinierenden Grundbesitzer" unisono als Standardeinwendung eingereicht wurde.

Die Mitglieder der IG Grubenacker sind weiter der Auffassung, dass die angewendeten Instrumente und Vorgehensweisen für die Planung eines derart gross angelegten und für die ganze Stadt Zürich bedeutenden Vorhabens nicht (mehr) taugen. Sie wurden seinerzeit geschaffen, um ein bauliches Entwicklungsvorhaben in noch nicht oder allenfalls marginal bebautem Gebiet zu planen. Verdichtung hingegen findet per Definition in bereits überbautem Gebiet statt. Und da wohnen bekanntlich Leute, die im Planungsprozess vorteilhafterweise von Anfang an ernst genommen und einbezogen werden wollen. Denn spätestens bei der Planauflage melden sie sich mit Einwendungen und später mit Rekursen. Das Ergebnis sind Konflikte, jahrelange Gerichtsverfahren und Planungsleichen (wie z.B. beim Ringling, im Hochschulquartier oder beim Hardturm). Wann endlich zieht die Stadt Zürich die Lehren?

---

<sup>4</sup> Schlussbericht zur Testplanung Thurgauerstrasse West, Seite 25

<sup>5</sup> GR Nr. 2018/87, p. 23

---

Aktuelle Lehrveranstaltungen an der ETH Zürich<sup>6</sup> teilen diese Kritik. Da wird der konventionelle Planungsprozess schlicht für tot (“DEAD”) erklärt. Der Fall Thurgauerstrasse läuft genau nach dem geschilderten Phasenmodell ab: 1. Intern beraten und beschliessen (Decide); 2. Verkünden (Announce); 3. extern verteidigen (Defend). Die QuartierbewohnerInnen im Grubenacker sind nicht gewillt, zu warten, bis die heutigen AbsolventInnen dieser Kurse in den Planungsämtern tätig werden. Sie fordern, dass bereits jetzt ein neues Phasenmodell umgesetzt wird: 1. Kooperativ Ideen sammeln; 2. Gemeinsam beraten; 3. Entscheiden; 4. Kooperativ umsetzen. Nur so kann Verdichtung erfolgreich gelingen!

**Die EinwohnerInnen des Grubenackers können nicht nachvollziehen, weshalb in Höngg Mitwirkung für den “Neubeginn auf dem Ringling-Areal”<sup>7</sup> funktioniert und jedoch in Seebach für das Areal Thurgauerstrasse-West nicht. Diese Ungleichbehandlung in derselben Gemeinde durch dieselben Behörden ist nicht nur erklärungsbedürftig sondern umgehend zu beseitigen!**

Der Gemeinderat hat am 30. Mai 2018 ein Postulat an den Stadtrat überwiesen<sup>8</sup>, “Formate zu prüfen für institutionalisierte Partizipationsprozesse für grössere und komplexe Projekte im Rahmen der Stadtentwicklung und Verdichtung”. Die QuartierbewohnerInnen sind der Auffassung, dass die Gestaltungspläne Grubenacker eine hervorragende Gelegenheit darstellen, das Anliegen dieser Petition umgehend umzusetzen und solche Formate in der Praxis zu testen sowie in einem agilen Vorgehen laufend weiter zu entwickeln.

**Empfehlung an den Gemeinderat:** Rückweisung der Vorlagen an den Stadtrat mit dem Auftrag, bei der Überarbeitung der Zonenplanänderung und des Gestaltungsplans die Quartierbevölkerung gemäss ihrem mehrfach geäusserten Willen aktiv und im Sinne des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.5.2018 zum Postulat 2017/226<sup>9</sup> aktiv einzubeziehen.

Der partizipative Prozess wird im Konzept “Nachhaltige Quartiere” des Bundes so umschrieben: “Die Akzeptanz eines Projekts sowie seine Verankerung in der umliegenden Stadt wird durch einen partizipativen Prozess erleichtert. Dank ihm können die Bedürfnisse der Einwohnerschaft besser berücksichtigt werden. Die Modalitäten dieses partizipativen Prozesses hängen von den Besonderheiten des Projekts ab, das von der Erneuerung eines bestehenden Quartiers über die Regenerierung städtischer Brachen bis zur Schaffung eines neuen Quartiers gehen kann. In jedem Fall müssen aber von Anfang an sämtliche Schlüsselakteure involviert sein. Dazu gehören VertreterInnen und Vertreter von öffentlicher Verwaltung, private Partner und betroffene Verbände. Nach Projektabschluss fördern die Strukturen, dank derer die BewohnerInnen und Bewohner am

---

<sup>6</sup>[https://www.ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/baug/irl/plus-dam/documents/lehrveranstaltungen/msc/project-developement/01-vorlesung/07\\_S-&PE\\_Kooperative%20Planung%20&%20Partizipationsprozesse\\_2017.pdf](https://www.ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/baug/irl/plus-dam/documents/lehrveranstaltungen/msc/project-developement/01-vorlesung/07_S-&PE_Kooperative%20Planung%20&%20Partizipationsprozesse_2017.pdf)

<sup>7</sup><https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/entwicklungsgebiete/gruenwald.html>

<sup>8</sup>[http://www.gemeinderat-zuerich.ch/Geschaefte/detailansicht-geschaeft/Dokument/2836e2e9-0ae3-4711-85cd-518a7660a644/2017\\_0226%20Protokollauszug%20Beschluss.pdf](http://www.gemeinderat-zuerich.ch/Geschaefte/detailansicht-geschaeft/Dokument/2836e2e9-0ae3-4711-85cd-518a7660a644/2017_0226%20Protokollauszug%20Beschluss.pdf)

<sup>9</sup><http://www.gemeinderat-zuerich.ch/geschaefte/detailansicht-geschaeft?gId=49321dff-63ac-4c85-9141-a2652ae5dd24>

---

Quartierleben teilhaben und dieses mitbestimmen können, die Identifikation mit dem Lebensumfeld sowie das harmonische Zusammenleben aller Nutzerinnen und Nutzer im Quartier.“

# Es braucht eine übergeordnete Verkehrsplanung

Die IG Grubenacker begrüsst, dass die MIV-Erschliessung des Gestaltungsplan-Perimeters ausschliesslich von der Thurgauerstrasse her erfolgt. Dies darf aber nicht dazu führen, dass für die MIV-Erschliessung im bestehenden Quartierteil zwei der drei Zu- und Wegfahrten aufgehoben werden, wie die unten dargestellte Strassenhierarchie zeigt.

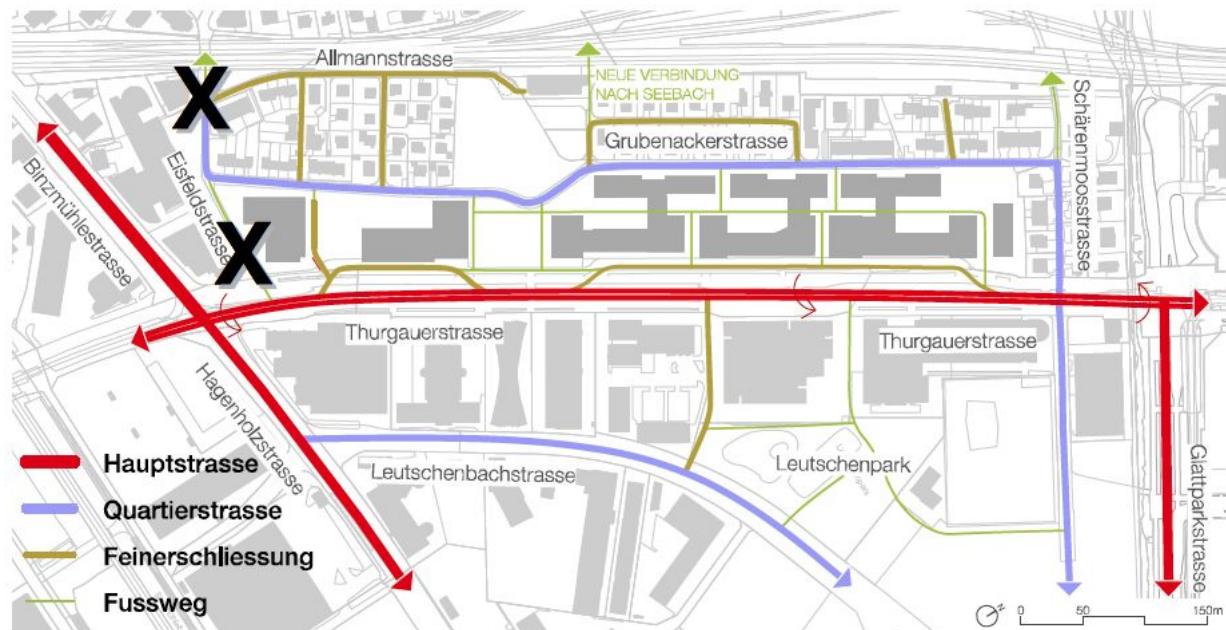


Abbildung 3: Strassenhierarchie in und um das Grubenackerquartier<sup>10</sup>. (Quelle: Amt für Städtebau)

Gemäss dieser Darstellung werden sowohl die heutige Verbindung zum Zentrum Seebach durch die Eisenbahnunterführung als auch die Ausfahrt durch die Eisfeldstrasse auf die Thurgauerstrasse aufgehoben (mit X gekennzeichnet). Für den MIV bleibt lediglich die Ein- und Ausfahrt von der Schäremoos- in die Thurgauerstrasse erhalten. Selbst wenn das noch wenig konkrete Ausbauprojekt für die Grubenackerstrasse<sup>11</sup> und die Begegnungszone in der Schäremoosstrasse realisiert werden, ist die Zufahrt zum bestehenden Quartierteil mit grossen Lastwagen (z.B. im Hinblick auf Bauarbeiten für die innere Verdichtung) nicht gelöst. Gemäss der Weisung des Stadtrats hat obige Figur lediglich informativen Charakter und ist eine rein konzeptionelle Abbildung aber keine Festlegung. Auch wenn obige Abbildung keine Festlegung ist: Sie vermittelt auf informativem Weg konzeptionelle Fakten mit weitreichenden Folgen. Die Weisung lässt weiter offen, wie die Gestaltungspläne das Verkehrsregime in den umliegenden Strassen beeinflussen und welche Massnahmen zu treffen sind. Mit dem Ersatz der Schrebergärten durch einen autoarmen Quartierteil mit über 2000 EinwohnerInnen und Gewerbetreibenden sowie der geänderten Gestaltung durch den Quartierpark wird zum Beispiel der Parkplatzbedarf massiv zurückgehen. Anstelle einer Gesamtplanung anzustreben, wird auf separate Projekte mit

<sup>10</sup> Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat GR Nr. 2018/87 vom 7. März 2018, Seite 37 der Beilage 3.

<sup>11</sup> Die in der IG Grubenacker organisierten QuartierbewohnerInnen fordern und begrüßen diesen Ausbau

separaten Verfahrenswegen verwiesen, die später in mühseliger Kleinarbeit auf die Gestaltungspläne angeglichen werden müssen. Das ist Flickwerk und keine weitsichtige Verkehrsplanung!

Dies wird noch klarer, wenn die Aussage der Abbildungen 3 und 4 kombiniert werden: Die einzige Zufahrt für Motorfahrzeuge zum bestehenden Quartier ist durch eine Begegnungszone möglich. Ist das für die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Quartiersteils (mit der gleichen Fläche wie der Gestaltungsplanperimeter) zweckmässig? Abgesehen davon, dass der Ausbau der Grubenackerstrasse und der Begegnungszone Schärenmoosstrasse in gesonderten Vorhaben mit ungewissem Ausgang realisiert werden sollen.

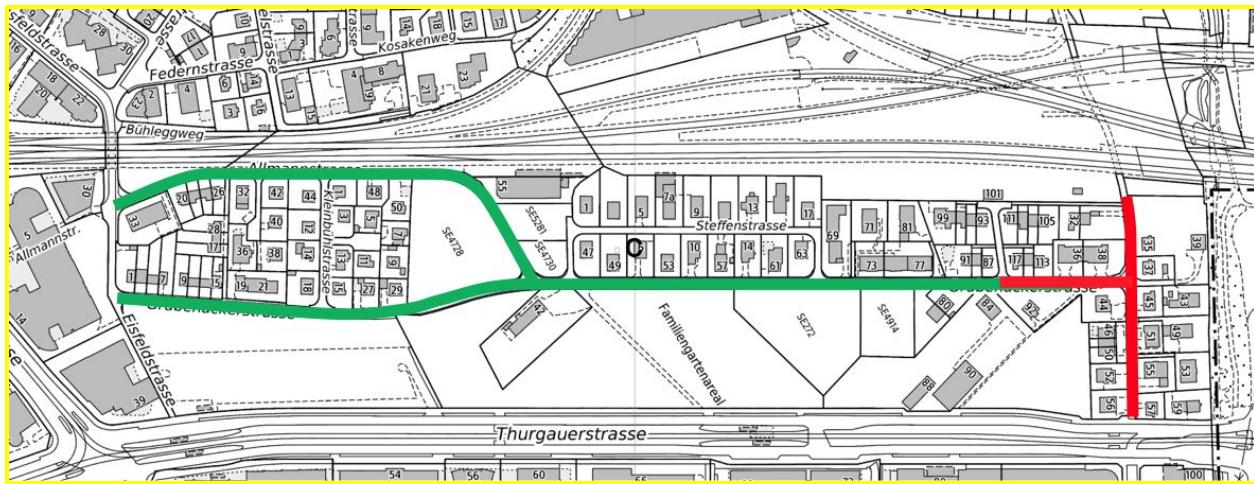


Abbildung 4: Erfüllung der Zugangsnormen des Kantons Zürich mit Ausbau Grubenackerstrasse und Begegnungszone Schärenmoosstrasse (grün: Erfüllt; rot: Nicht erfüllt. Für Neubauten ist eine «Ausnahme» erforderlich. Geringere Anforderungen sind mit der Begegnungszone bewilligungsfähig)<sup>12</sup>

Die QuartierbewohnerInnen sind der Auffassung, dass dies besser geht. Sie fordern:

**Eine Verkehrsplanung für das ganze Gebiet zwischen Thurgauerstrasse und Bahnlinie, welche alle Verkehrsarten gleich behandelt.**

**Empfehlung an den Gemeinderat:** Rückweisung der Vorlagen an den Stadtrat mit dem Auftrag, aufbauend auf dem weiter vorne geforderten, langfristig angelegten städtebaulichen Konzept für das ganze Gebiet zwischen Thurgauerstrasse und Bahnlinie ein Verkehrskonzept auszuarbeiten, welches insbesondere folgende Punkte abdeckt:

<sup>12</sup> Aus der Präsentation des Hochbaudepartements an die Grundeigentümer vom 12. April 2018

- Die Bedürfnisse aller Quartierbewohner und Gewerbetreibenden innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind sichergestellt.
- Die Sicherheit ist in Bezug auf den Langsamverkehr innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplans gewährleistet - im Bereich des Schulhauses besonders für die Schüler. Entlang der Grubenackerstrasse ist auf der Seite des Gestaltungsplanperimeters ein Trottoir zu erstellen, welches den Ansprüchen der neuen 2000 Anwohnern genügt. Die Zufahrten für die Rettungskräfte sind im ganzen Gebiet sicherzustellen. Grosses Augenmerk muss auf die Querungen und Begegnungen zwischen MIV, Velo und Fussgänger gelegt werden. Die Fahrwege sind grosszügig auszustalten. Der Verzicht auf Mischverkehrsflächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein guter Ansatz in dieser Hinsicht.
- Die Hausadressen und -nummer in allen Gestaltungsplan-Teilgebieten (A2, C3, D3, E3) müssen der Thurgauerstrasse und nicht der Grubenackerstrasse zugewiesen werden, so wie die Erschliessung ausschliesslich von südöstlicher Richtung vorgesehen ist.
- Die Anzahl der Parkplätze hat sich einerseits an der bestehenden Parkplatzverordnung, an den 'Leitfaden Mobilitätskonzept autoarme Nutzung' vom Dezember 2017 (TED), sowie an kantonale Vorgaben auszurichten. Das neu zu erstellende Wohnquartier, in welchem bis 2000 Bewohner ein neues Zuhause finden sollen, befriedigt sein Bedürfnis an Parkplätzen selbst, so dass das bestehende Quartier nicht durch Suchverkehr belastet wird. Die Anzahl der bestehenden Blaue-Zone-Parkplätze ist auf die vorhandene Nachfrage aus dem bestehenden Quartier zu reduzieren. Das Mischen von Gestaltungsplanperimeter und Liegenschaften (z.B. Airgate) auf der anderen Seite der Thurgauerstrasse ist für die Verkehrseindämmung nicht förderlich und daher zu vermeiden.

---

# **Ein Nachbarschaftsband (community strip) mit den vorhandenen Bäumen und Wiesen statt eines sterilen Parks - und: Wo bleibt die Umsetzung des Freiraumkonzepts?**

Die Gestaltungspläne für das Areal an der Thurgauerstrasse sollen einen Beitrag zur Umsetzung des Freiraumkonzepts der Stadt Zürich leisten<sup>13</sup>. Gemäss diesem Konzept steht jeder EinwohnerIn 8m<sup>2</sup> Freiraum in Fussdistanz zur Verfügung. Eine Überschlagsrechnung für das ganze Leutschenbachgebiet ergibt einen Bedarf für 3'000 Einwohnende und 25'000 Arbeitsplätze von 149'000 m<sup>2</sup>. Zur Verfügung stehen rund 16'000m<sup>2</sup> im Leutschenpark und rund 14'000m<sup>2</sup> im künftigen Quartierpark Grubenacker. Dazu könnten noch etwa 15'000 m<sup>2</sup> vom Glattpark gerechnet werden (von dessen Fläche von 128'000 m<sup>2</sup> werden gut 90'000 m<sup>2</sup> von den je rund 7000 Einwohnenden und Arbeitenden im Glattpark in Anspruch genommen - vom Rest wird als Annahme die Hälfte für Einwohnende von Zürich genutzt). Das heisst, es müssten über 100'000m<sup>2</sup> flankierende Freiräume und innere Gärten bereitgestellt werden, um das Ziel des Freiraumkonzepts ("grüne Lunge") zu erreichen. Das ist 1.25 mal die Fläche des Areals Thurgauerstrasse!<sup>14</sup>

Die Gestaltungspläne sollen die Umsetzung der 2000 Watt Gesellschaft unterstützen. Deshalb ist nicht verständlich, weshalb bei deren Überarbeitung der Antrag der Quartierbewohner nicht berücksichtigt wurde, auf die Nutzung von Dachflächen als Terrassen gänzlich zu verzichten. Stattdessen sollen die Dachflächen zwingend begrünt und/oder für Solaranlagen genutzt werden. **Ebenso ist im Gestaltungsplan festzulegen, dass die Fassaden grundsätzlich begrünt werden müssen<sup>15</sup>.**

Ein zentrales Anliegen der IG Grubenacker ist der Erhalt der bestehenden Baumbestände und naturnahen Flächen. Im überarbeiteten Gestaltungsplan wird an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen, dass Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen sind. Die Mitglieder der IG Grubenacker fragen sich allerdings, auf welcher Grundlage diese Ersatzpflanzungen erfolgen sollen. Jedenfalls fehlen im städtischen Baumkataster<sup>16</sup> die Baum-Einträge im Gestaltungsplan-Perimeter (wie auch im restlichen Grubenackerquartier) weitgehend; es fehlen unter anderem die Kastanie beim

---

<sup>13</sup> Freiraumversorgung - 2005

[https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung\\_u\\_bau/inventare\\_und\\_grundlagen/freiraumversorgungskarten.html](https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung_u_bau/inventare_und_grundlagen/freiraumversorgungskarten.html)

<sup>14</sup> Freiraumkonzept Leutschenbach

[https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung\\_u\\_bau/entwicklungs- und\\_aufwertungsgebiete/entwicklungsgebiet\\_leutschenbach/freiraumkonzept\\_leutschenbach.html#&gid=1&pid=1](https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung_u_bau/entwicklungs- und_aufwertungsgebiete/entwicklungsgebiet_leutschenbach/freiraumkonzept_leutschenbach.html#&gid=1&pid=1)

und Entwicklungsgebiet Leutschenbach

[https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung\\_u\\_bau/entwicklungs- und\\_aufwertungsgebiete/entwicklungsgebiet\\_leutschenbach.html](https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung_u_bau/entwicklungs- und_aufwertungsgebiete/entwicklungsgebiet_leutschenbach.html)

<sup>15</sup> Im Sinn der am 13.6.2018 vom Gemeinderat gutgeheissenen Motion 2017/264.

<sup>16</sup> Städtischer Baumkataster

[https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung\\_u\\_bau/inventare\\_und\\_grundlagen/baumkataster.html](https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung_u_bau/inventare_und_grundlagen/baumkataster.html)

ehemaligen Schützenhaus oder der grosse Obstbaumbestand im Bereich der Grubenackerstrasse 80. Damit ist eine wesentliche Planungsgrundlage unvollständig.

Die IG Grubenacker setzt sich dafür ein, dass entlang der Grubenackerstrasse ein so genanntes "Nachbarschaftsband" (Community Strip) zur vielfältigen kreativen Nutzung entsteht (z.B. auch "urban gardening"). Die IG bedauert sehr, dass diese Idee aus der Testplanung (Projekt des Team 51N4E) nicht berücksichtigt wurde. Ein solches Nachbarschaftsband würde die Integration zwischen dem bestehenden und dem neuen Quartier teil massgeblich erleichtern. Gleichzeitig würde damit die heutige Nutzung der Grubenackerstrasse an schönen Sommerabenden als "corso" mit mediterranem Flair auch nach der Aufhebung der Familiengärten weiterleben und so dem Quartier ein attraktives Alleinstellungsmerkmal geben. Siehe dazu auch die Einschätzung der Bau- und Wohngenossenschaft nena1<sup>17</sup>.



Abbildung 5: Nachbarschaftsband entlang der Grubenackerstrasse (Quelle: Testplanung Projekt des Team 51N4E)

Die QuartierbewohnerInnen sind der Auffassung, dass dies besser geht. Sie fordern:

**Ein Nachbarschaftsband mit den vorhanden Bäumen und Wiesen statt eines sterilen Parks.**

<sup>17</sup> <https://www.nena1.ch/leutschenbach-ein-neues-stadtquartier>

---

**Empfehlung an den Gemeinderat:** Rückweisung der Vorlagen an den Stadtrat mit dem Auftrag, aufbauend auf dem weiter vorne beantragten, langfristig angelegten städtebaulichen Konzept für das ganze Gebiet zwischen Thurgauerstrasse und Bahnlinie ein Freiraumkonzept für dasselbe Gebiet auszuarbeiten, welches zu Gunsten eines Nachbarschaftsbandes (community strip mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten) auf den Quartierpark verzichtet (oder diesen ergänzt) und die vorhandenen Bäume und Wiesen integriert und die im Grünbuch der Stadt Zürich festgelegten Planungsrichtwerte erfüllt.

In dem überarbeiteten Freiraumkonzept ist nachzuweisen, wie das "Leitbild Ökologie / Vernetzung" der Stadt Zürich für das Entwicklungsgebiet Leutschenbach<sup>18</sup> umgesetzt wird. Dabei sollen folgende Forderungen aus dem Quartier als Leitlinie dienen:

- Für den Erhalt der zahlreichen Tiere (insbesondere der im oben erwähnten Leitbild aufgeführten Zielarten) im Grubenacker sind genügend Grünflächen vorzusehen und der Park ist so zu planen, dass die Tiere Verstecke finden. Damit wird ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet.
- Für die Vielfalt der Pflanzen ist zu sorgen, in Grünräumen dürfen ausschliesslich einheimische Arten verwendet werden und im Park ist auf hitzereflektierende Hartböden zu verzichten (und nicht die gleichen Fehler zu machen wie im Leutschenpark).
- Der bestehende Baumbestand (Hecke entlang Parkplatz, Kastanie, Obstgarten) muss erhalten bleiben. Das unvollständige Baumkataster im GP-Perimeter muss unverzüglich aktualisiert werden.

---

<sup>18</sup>[https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung\\_u\\_bau/entwicklungs-\\_und\\_aufwertungsgebiete/entwicklungsgebiet\\_leutschenbach/oekologie\\_vernetzung.html](https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung_u_bau/entwicklungs-_und_aufwertungsgebiete/entwicklungsgebiet_leutschenbach/oekologie_vernetzung.html)

---

## Hochhäuser sind nicht wirtschaftlich und reduzieren mit ihrem Schattenwurf die Wohnhygiene

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen anlässlich der öffentlichen Auflage wurde die Regelung des städtebaulichen Übergangs zu den benachbarten Wohnzonen überarbeitet. Dabei sind verschiedene Anpassungen zugunsten eines besseren Übergangs vorgenommen worden. In den Baubereichen C3, D3 und E3 dürfen oberirdische Gebäude und Gebäudeteile auf maximal zwei Dritteln der Fassadenlänge des jeweiligen Baubereichs auf die Baulinie bzw. Mantellinie entlang der Grubenackerstrasse gestellt werden. Ein Drittel der Fassadenlänge muss um mindestens 3 m zurückversetzt werden. Mit der Vorgabe wird eine Staffelung der Baukörper erreicht. Durch das geforderte Zurückspringen zur Baulinie wird die Länge der einzelnen Baukörper im Grundriss gebrochen und eine Verzahnung mit der Umgebung und eine Annäherung an den Massstab der kleinteiligeren Bebauung in der Nachbarschaft bewirkt. Die QuartierbewohnerInnen begrüssen diese Anpassung als Schritt in die richtige Richtung. Im Licht der anderen Forderungen (z.B. zum Nachbarschaftsband, übergeordnete Planung) geht die Modifikation aber viel zu wenig weit. Gemäss der Weisung an den Gemeinderat erachtet auch das Baukollegium die erfolgte Überarbeitung als eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Stand der Testplanung. Wenn diese vergleichsweise marginale Anpassung "deutliche Verbesserung" darstellt, dann muss nach Auffassung der IG Grubenacker in den Gestaltungsplänen noch sehr viel mehr Verbesserungspotential stecken.

Überhaupt nicht anfreunden können sich die jetzigen EinwohnerInnen des Grubenackerquartiers mit den im Gestaltungsplan vorgesehenen Hochhäusern. Da widerspricht sich das Hochbaudepartement diametral. Einerseits sind die Gestaltungspläne Thurgauerstrasse mit ihren Hochhäusern ein zentraler Bestandteil, um das politische Ziel der Verdichtung zu erreichen. Andererseits gibt die Direktorin des Amts für Städtebau in der NZZ zu Protokoll, dass Hochhäuser heute "von Gesetzes wegen kein Mittel zur Verdichtung seien"<sup>19</sup>. In Leutschenbach Mitte (Heinekenareal) verzichtet die Stadt aus Kostengründen auf Hochhäuser, obwohl diese Überbauung zwischen bestehende Hochhäusern zu stehen kommt. Weshalb wurden hier keine Hochhäuser realisiert? Die IG Grubenacker hat in ihren Einwendungen mit einer Testplanungsskizze nachgewiesen, dass es möglich ist, auf dem Areal eine genügend grosse Anzahl Wohnungen kombiniert mit einem guten Übergang zum bestehenden Quartier teil zu realisieren. In seiner Stellungnahme zur entsprechenden Einwendung gewichtet der Stadtrat das Urteil eines Expertengremiums zum städtebaulichen Konzept höher als die Interessen von rund 500 EinwohnerInnen im Grubenackerquartier. Diese sind seit der ersten Präsentation schockiert über dieses Vorgehen und die Wahl des Siegerprojekts. Sie erwarten vom Gemeinderat insbondere in diesem Punkt eine energische Korrektur.

Die Beschattung von Wohnbauten durch benachbarte Gebäude beeinträchtigt entscheidend die Wohnhygiene in den beschatteten Gebäuden. Die 2-Stunden Schattenregelung (PBG § 284 Abs. 4) wird im Gestaltungsplan nur auf die Gebäude ausserhalb des Gestaltungsplan Perimeters angewandt, was diesem Baugesetz Paragrafen im Zusammenhang der Grösse der Wohnüberbauung den Sinn entzieht, werden doch im Wesentlichen die Gebäude innerhalb des Gestaltungsplanperimeters massiv

---

<sup>19</sup> NZZ, 7. Juni 2018, p. 21

beschattet. Dadurch wird durch den Auftraggeber willentlich die Wohnhygiene der zukünftigen Mieter der Wohnbaugenossenschaften negativ beeinträchtigt. Auf eine Kumulation von Hochhäusern und Gebäuderiegeln ist zu verzichten. In der Weisung an den Gemeinderat fehlt eine Diskussion des Themas Wohnhygiene, insbesondere durch Beschattung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und den benachbarten Gebäuden. Im Weiteren kommt es durch die Häufung der geplanten Hochbauten im Leutschenbach zur Kumulation von Gebäudeschatten. Dies stellt ein Problem dar, dem der § 284 Abs. 4 des PBG in keiner Art und Weise Rechnung trägt und in letzter Konsequenz zu beliebigen Beschattungen führen kann, die für Wohngebiete nicht tragbar sind. Die Hochhäuser im Gestaltungsplan Thurgauerstrasse widersprechen zudem den Grundsätzen aus dem Leitbild Leutschenbach von 2012<sup>20</sup>. Dort wird postuliert, dass sich das Hochhausgebiet östlich von der Thurgauerstrasse bis zum Bahndamm der Wallisellenlinie aufspannen soll. Auf dem Areal Thurgauerstrasse West sind hingegen keine Hochhäuser verzeichnet, sondern lediglich bis 40 m hohe Gebäude. Der Grundsatz des Leitbildes reflektiert auch den Zweckartikel der BZO, wonach der Gestaltungsplan einen guten städtebaulichen Übergang zwischen den hohen Gebäuden östlich der Thurgauerstrasse zu den bestehenden Wohngebieten sicherzustellen hat.

Hochhäuser sind in Bau- und Betriebskosten für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu teuer. Dies führt zu problematischen Lösungen, bei denen die Mehrkosten der Hochhäuser durch Erträge aus den Gebäuden in Regelbauweise querfinanziert werden.

Die QuartierbewohnerInnen sind der Auffassung, dass auch ohne Hochhäuser eine genügend grosse Anzahl Wohneinheiten realisiert werden kann und fordern:

**Eine quartierverträgliche Überbauung des „Areals Thurgauerstrasse West“. Unter quartierverträglich verstehen wir Verzicht auf Hochhäuser, terrassen- artig abgestufte Bebauung entlang der Grubenackerstrasse und markante Senkung der Ausnützungsziffer.**

**Empfehlung an den Gemeinderat:** Rückweisung der Vorlagen an den Stadtrat mit dem Auftrag, aufbauend auf dem langfristig angelegten städtebaulichen Konzept für das ganze Gebiet zwischen Thurgauerstrasse und Bahnlinie die Bebauung des Areals Thurgauerstrasse West ohne Hochhäuser und auf eine Art zu planen, welche die Anliegen der AnwohnerInnen höher gewichtet als die Meinungen von Expertengremien.

<sup>20</sup> Leitbild Leutschenbach. Grundsätze der Gebietsentwicklung. Hochbaudepartement. Amt für Städtebau. 2012

---

## **Die vorliegende Fassung der Gestaltungspläne wird zu langwierigen Rechtsverfahren führen**

Werden die vorliegenden Gestaltungspläne nicht grundlegend angepasst, werden mit grosser Sicherheit jahrelange Rechtsverfahren folgen - entsprechende Beispiele hat es in Zürich im Laufe der letzten Jahre genügend gegeben. Durch die Verzögerungen kann auch die Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben beeinträchtigt werden - im Fall der Gestaltungspläne Thurgauerstrasse beim Schulhaus.

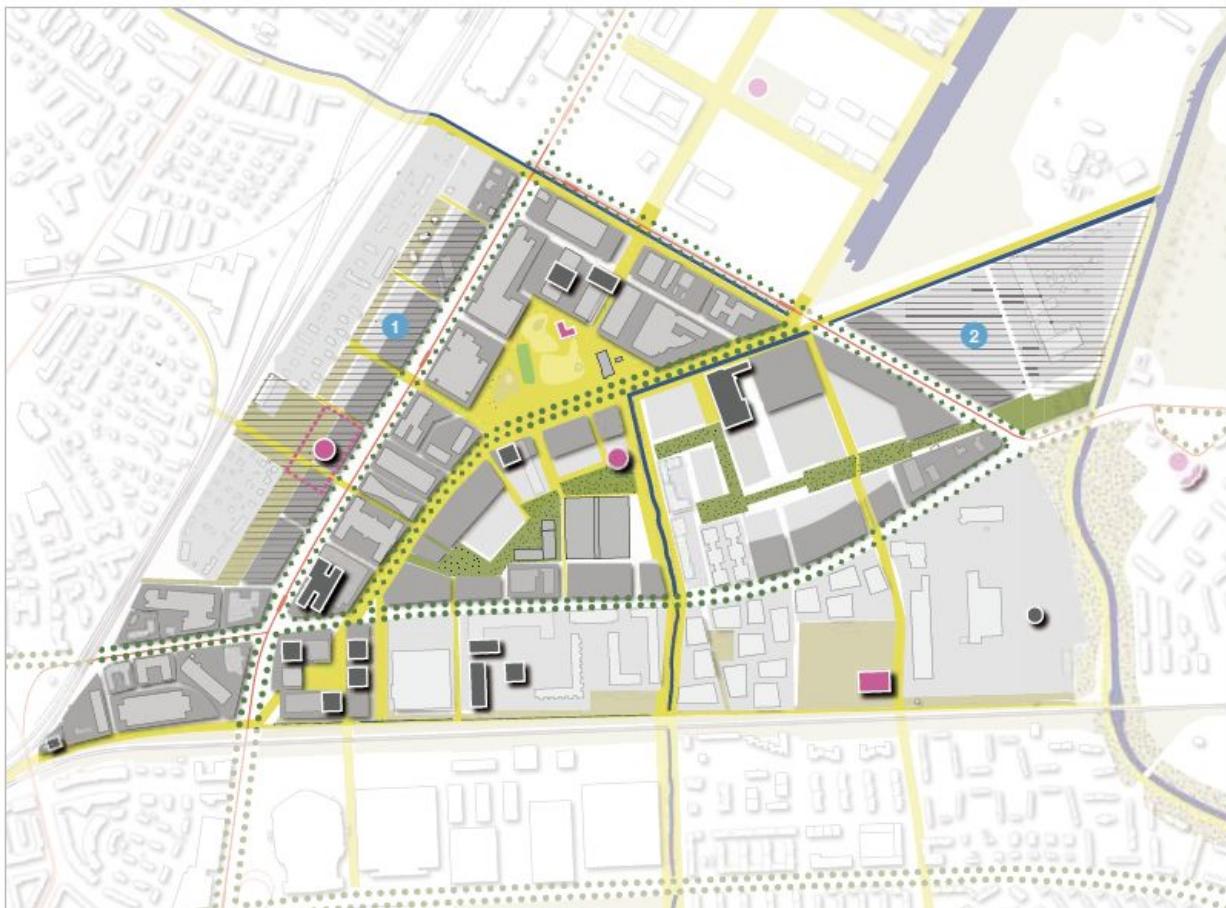
Nach Auffassung der IG Grubenacker muss vor nächsten Planungsentscheiden eine rechtsgültige BZO für die Stadt Zürich vorliegen. Weiter fordert die IG Grubenacker, dass die bisher getrennten Gestaltungspläne zu einem vereinigt werden. Im Fall des Hochschulquartiers ist das Baurekursgericht zum Schluss gekommen, dass die Nutzungsplanung das ganze Planungsgebiet vollständig zu erfassen hat und aus einer Gesamtsicht heraus erfolgen soll, unter umfassender Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Interessen und Gesichtspunkte. Die beiden Gestaltungspläne sind zwar abgestimmt aufeinander ausgearbeitet. Bei der getrennten weiteren Behandlung können sie nach unterschiedlichen Gesichtspunkten abgeändert werden, was zwangsläufig zum Verlust der Gesamtsicht führt.

Ein sorgfältig etappiertes Vorgehen unter Einbezug aller Betroffenen (wie weiter vorne gefordert) mag anfänglich langwieriger und zeitaufwändiger erscheinen. Die EinwohnerInnen des Grubenackerquartiers sind aber der Auffassung, dass dieses Vorgehen insgesamt rascher zum Ziel führt. Niemand hat ein Interesse daran, sich nach 10 Jahren Planungsarbeit und Rechtsverfahren wieder auf Feld 1 wiederzufinden.

In diesem Sinn empfehlen sie dem Gemeinderat ein Vorgehen zu wählen, welches das Risiko für Rekurse möglichst minimiert. Wege dazu sind in diesem Manifest aufgezeigt.

# Anhang: Die Planungen im Wandel der Zeit

Leitbild Leutschenbach; Amt für Städtebau Zürich, 2012



Entwicklungsszenario mit möglicher Bau- und Freiraumstruktur



## Vertiefungsgebiete

In den Vertiefungsgebieten sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen noch nicht eindeutig geklärt. Sie sind mit geeigneten Verfahren zu untersuchen.

**1** Im Teilgebiet B/Thurgauerstrasse West fasst die neue, dichte Bebauung den Raum der Thurgauerstrasse ein; im Grubenacker setzen Schulhaus und Park einen neuen räumlichen Schwerpunkt.

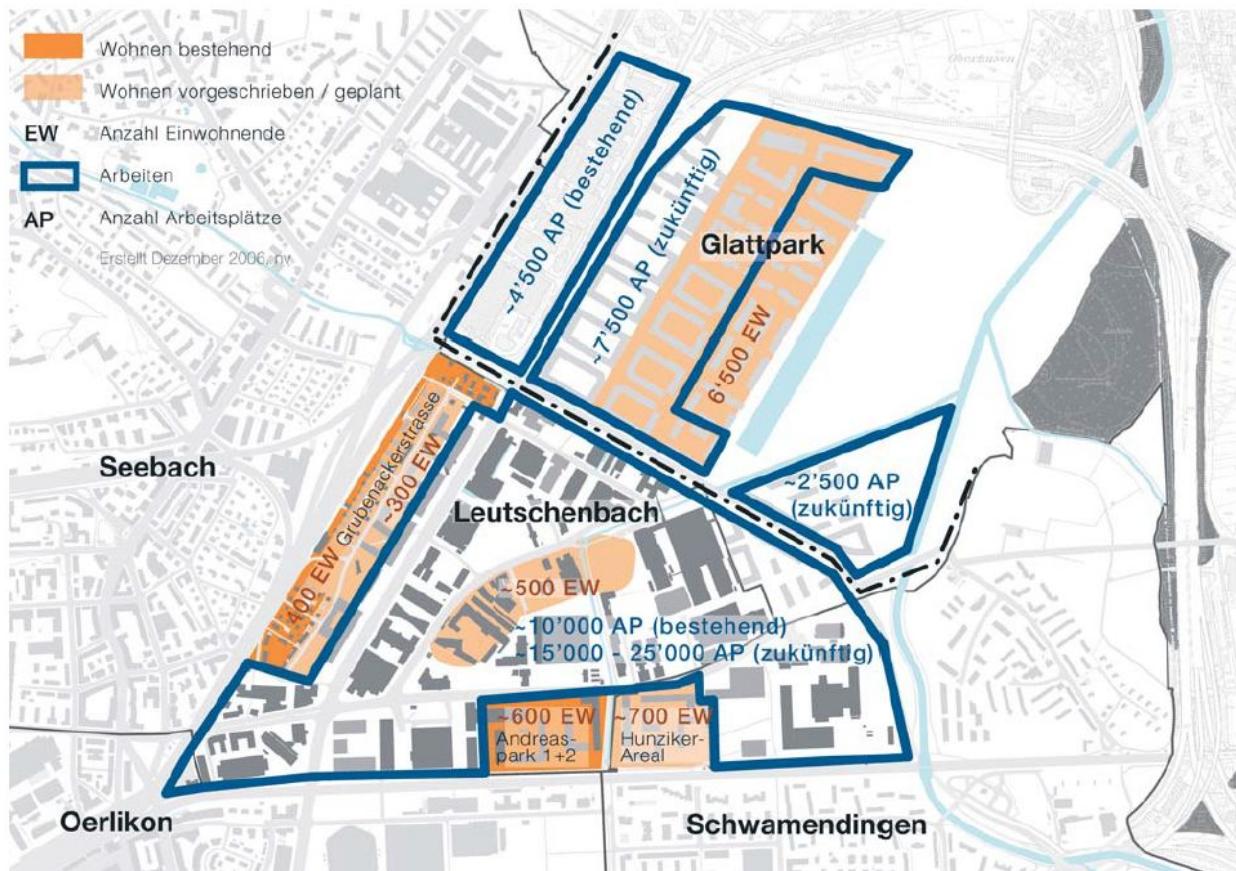
**2** In Glattpark 3. Etappe überlagern sich verschiedene Nutzungsanforderungen.



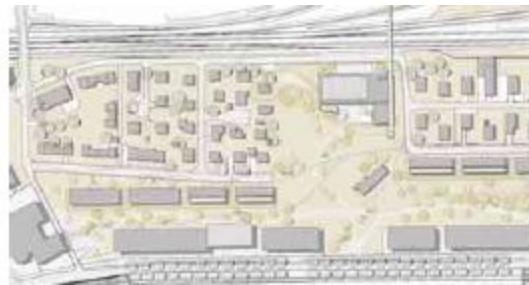
Höhenspiegel und Akzente

- Gebäude bis 25 m
- Gebäude zwischen 25 m und 40 m
- Akzent 40 m bis 60 m

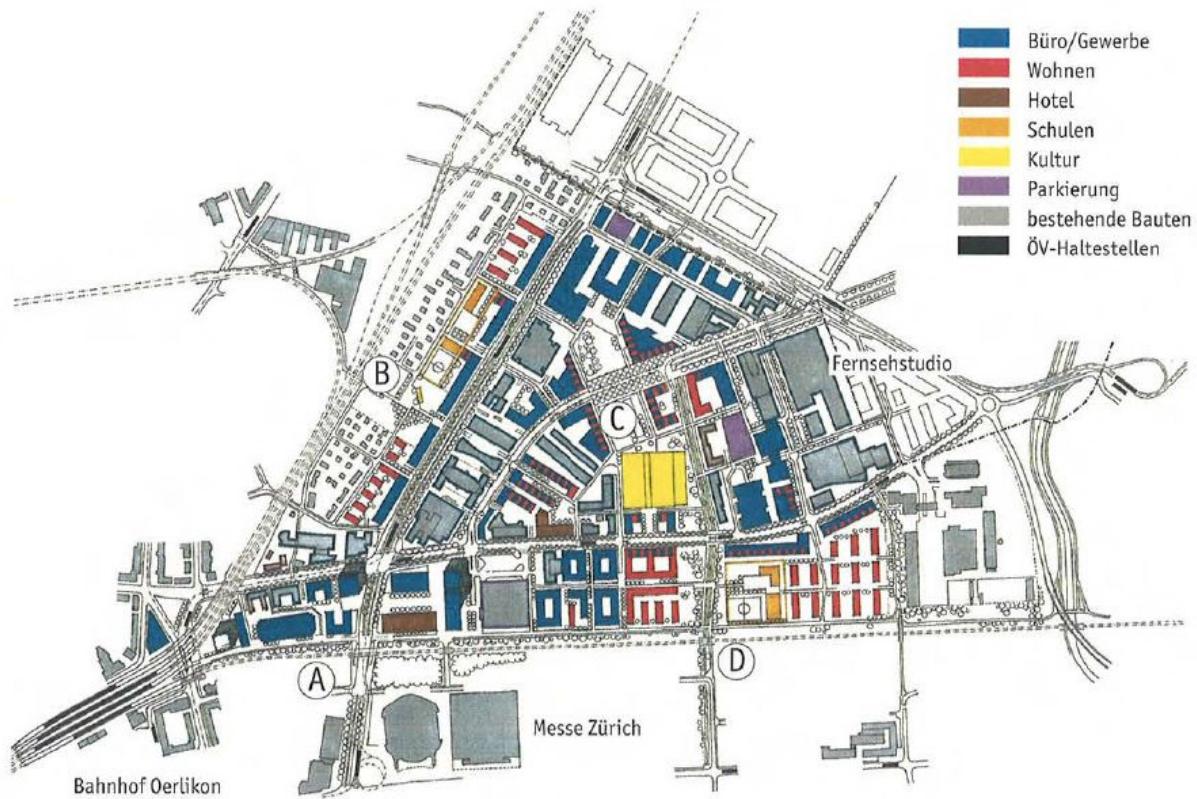
Thesen und Handlungsfelder Quartiersversorgung Leutschenbach, Zürich-Seebach. Amt für Städtebau Zürich, Juli 2007. Wohnraum für ungefähr **300 Einwohner** im Areal Thurgauerstrasse West.

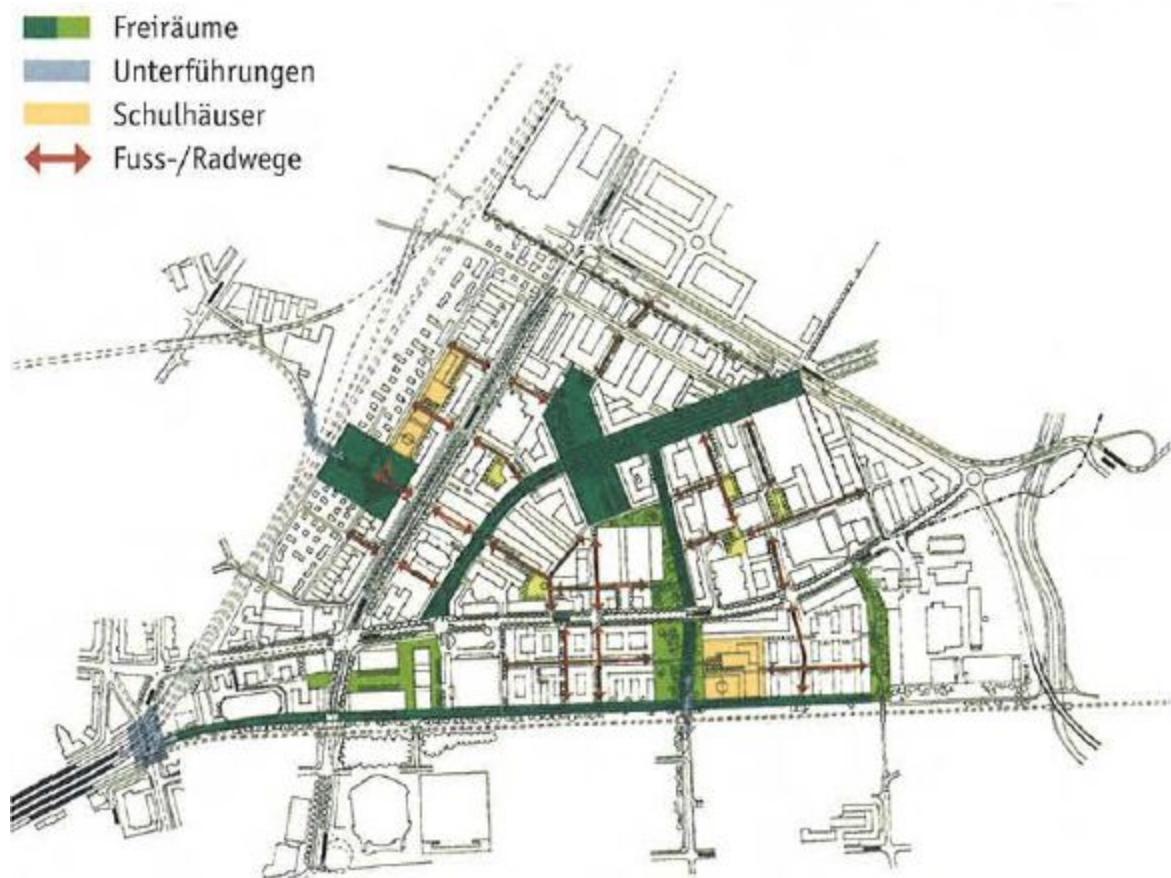


Aus einer Diplomarbeit der Hochschule Rapperswil für Grün Stadt Zürich, 2006



Entwicklungskonzept Leutschenbach; Amt für Städtebau Zürich, 2000





---

# Impressum

**Herausgeber:** IG Grubenacker

**AutorInnen** dieses Manifests: Christian Häberli, Hans-Pietro Eugster, Sandro Bocuzzo, Reto Brüesch, Silvia Cetti, Albert Frölich, Ani Heini, Emily Hansen, David Hansen, Robert Moser, Hanni Moser, Madlaina Perl, Regina Schlegel, Sebastian Schmitt, Emanuel Ribi, Derek Richter, Daniel Walder, Tonya Walder

**Redaktion:** Christian Häberli & Madlaina Perl

**Grafische Gestaltung:** folgt mit der gedruckten Ausgabe

**Produktion:** folgt mit der gedruckten Ausgabe

**Bildnachweis:**

Titelbild: Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat. GR 2018/87, Seite 24

Abbildung 1: Titelfolie der Präsentation des Hochbaudepartements an die Grundeigentümer vom 18. April 2018

Abbildungen 2 und 4: Präsentation des Hochbaudepartements an die Grundeigentümer vom 18. April 2018

Abbildung 3: Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat. GR 2018/87, Seite 37 der Beilage 3

Abbildung 5: Testplanung Thurgauerstrasse West; Schlussbericht, Seite 37; Ausschnitt

**Bezug:** [iggrubenacker.ch](http://iggrubenacker.ch)

Version 0.2, 26. August 2018