



Thurgauerstrasse West, Leutschenbach

Städtebauliches Konzept

Programm Testplanung



Zürich, 26. Februar 2014 (ergänzt mit Anhang F)

Impressum

Veranstalterin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)
Telefon +41 44 412 11 11

<http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau>

Projektleitung

Cyrill Achermann, AfS
cyrill.achermann@zuerich.ch

Projektteam Stadt Zürich

Marcel Frey, Grün Stadt Zürich
Andreas Hohl, Liegenschaftenverwaltung
Simon Keller, Stadtentwicklung
Rudolf Steiner, Tiefbauamt
Gitt Tänzler, Immobilien-Bewirtschaftung

Redaktion

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Telefon +41 44 456 20 10

Titelbild

Luftaufnahme Juni 2013

Fotos

Juliet Haller, AfS

Ablage

2270_12_140304_Programm.docx

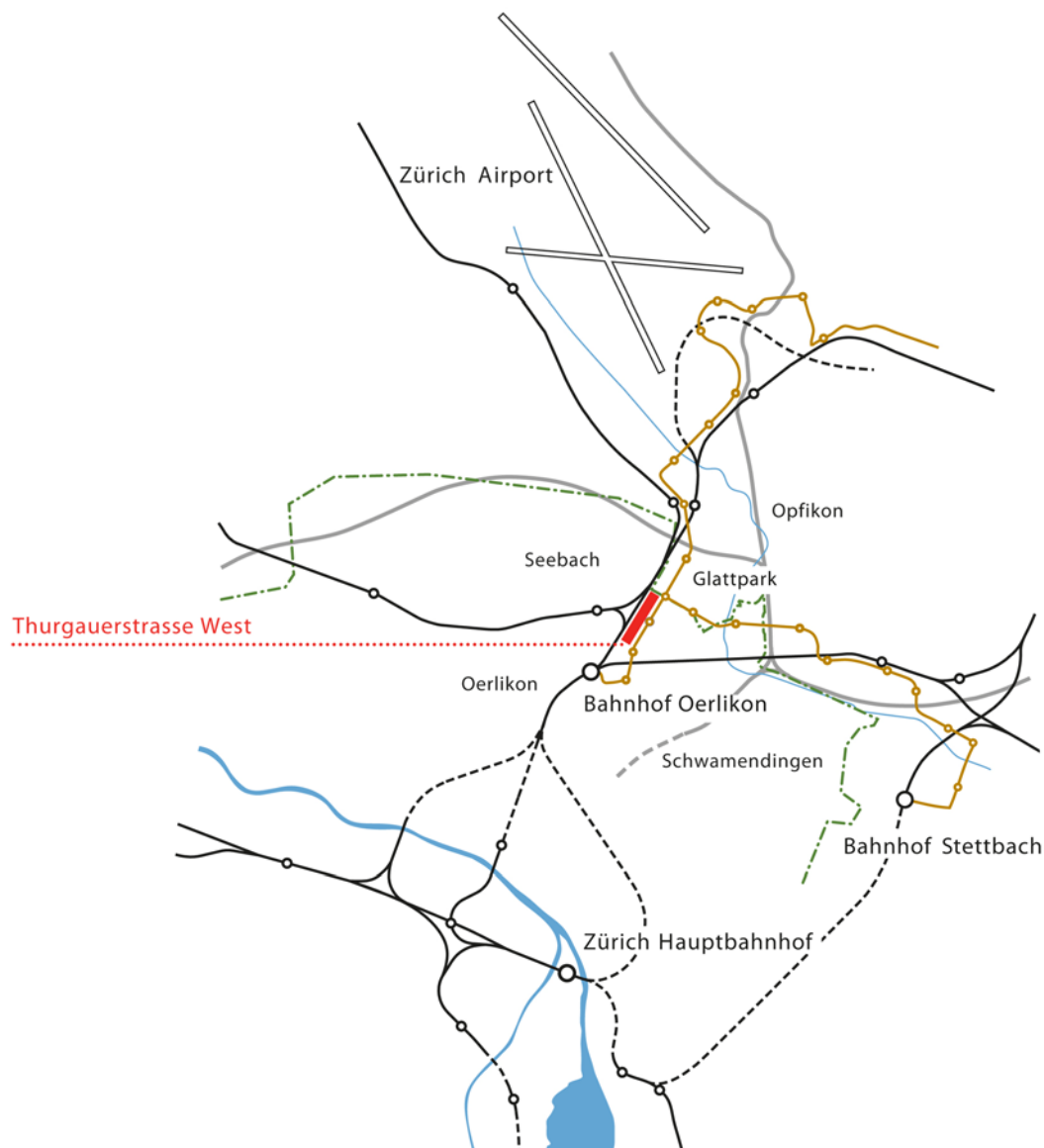
Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Stadträumliche Lage	4
1.2	Leutschenbach	5
1.3	Ziele und Vorgaben	7
1.4	Planungsprozess	8
2	Allgemeine Bestimmungen	10
2.1	Veranstalterin	10
2.2	Art des Verfahrens	10
2.3	Planungsteams	10
2.4	Begleitgremium	11
2.5	Verfahrensbegleitung	12
2.6	Ablauf und Veranstaltungen	13
2.7	Unterlagen	14
2.8	Workshops	15
2.9	Abgabeform	15
2.10	Entschädigung	16
2.11	Eigentum und Urheberrecht	16
2.12	Bekanntmachung	16
2.13	Weiterbearbeitung und Folgeauftrag	17
3	Aufgabenstellung	18
3.1	Perimeter	18
3.2	Nachhaltige Entwicklung	20
3.3	Nachbarschaft und Nahversorgung	21
3.4	Nutzungen	22
3.5	Bebauung	24
3.6	Freiraum	25
3.7	Erschliessung und Mobilität	26
4	Grundlagen und Rahmenbedingungen	27
4.1	Bau- und Zonenordnung (BZO)	27
4.2	Grundeigentum	28
4.3	Bestehende Nutzungen	29
4.4	Nutzung Erdgeschoss	30
4.5	Lärmschutz	30
4.6	2000-Watt-Gesellschaft	30
4.7	Gewässerschutz	31
4.8	Stadtklima	32
	Anhang	33
A	Schulhaus	33
B	Freiraum	36
C	Erschliessung und Mobilität	38
D	Bauvorschriften nach BZO	41
E	Geologie	43
F	Anliegen Dialoggruppen	46

1 Ausgangslage

1.1 Stadträumliche Lage

Das rund 6.5 Hektar grosse Areal «Thurgauerstrasse West» bildet eine der letzten grossen, noch weitgehend unüberbauten Baulandreserven der Stadt Zürich. Es liegt in Zürich Nord im dynamischen Entwicklungsgebiet Leutschenbach im unmittelbaren Umfeld der etablierten Wohnquartiere Zürich-Oerlikon, Seebach und Schwamendingen. Zusammen mit dem Opfiker Stadtteil Glattpark ist hier ein neues, urbanes Quartier mit direkter Anbindung an Hauptbahnhof und Flughafen am Entstehen.

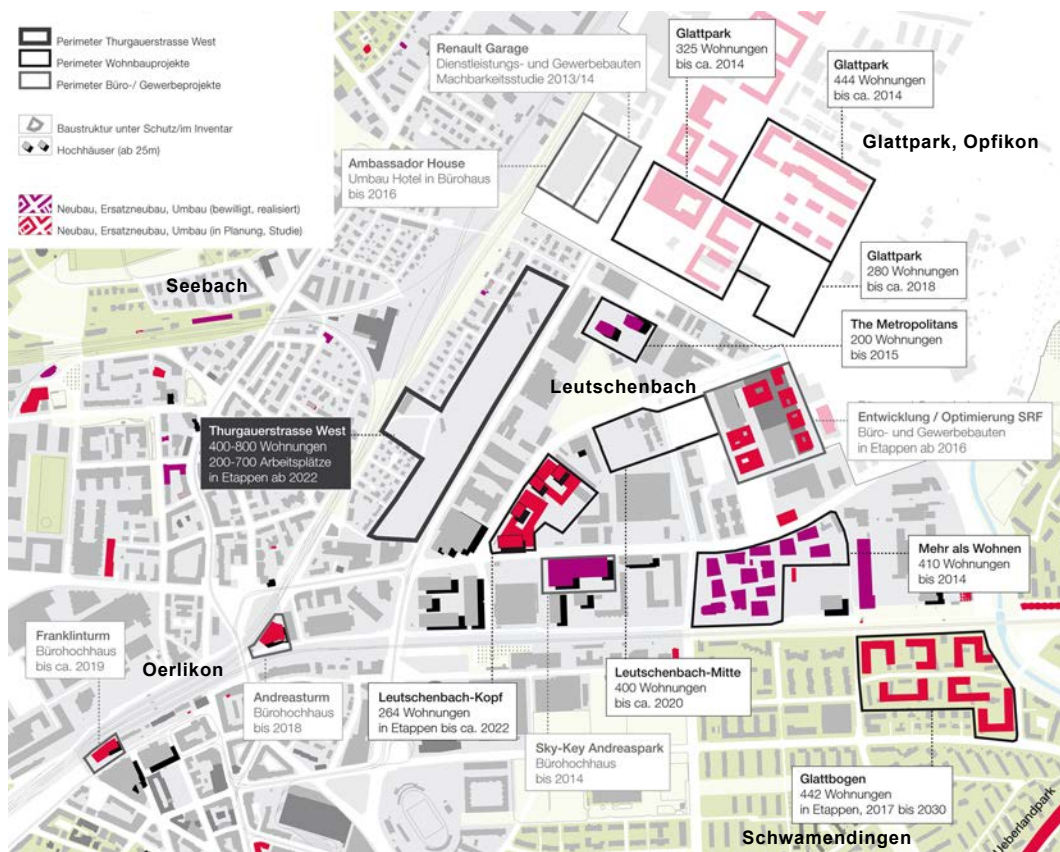


Lage des Areals «Thurgauerstrasse West» an der nördlichen Stadtgrenze von Zürich

1.2 Leutschenbach

Leutschenbach ist eines der Entwicklungsgebiete im Norden Zürichs, auf dem Gebiet der beiden Stadtkreise Seebach und Schwamendingen, an der Grenze zum Opfiker Stadtteil Glattpark. Die ausgezeichnete Lage und Verkehrsanbindung an Flughafen sowie an das Strassen- und Schienennetz verleihen dem Gebiet eine hohe Standortgunst.

Diese Standortgunst löste in der vergangenen Zeit eine rege Bautätigkeit aus. Zahlreiche Wohnüberbauungen und Dienstleistungsbauten ersetzen die bis in die Neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts prägenden gewerblichen Strukturen in Leutschenbach sukzessive. Mit dem neuen Stadtteil Glattpark wächst die Stadt Zürich mit der Stadt Opfikon zu einer Siedlungseinheit zusammen. Die Glattalbahn als neuer Verkehrsträger bildet das Rückgrat der Mobilität und vernetzt das ehemalige Aussenquartier Leutschenbach mit den Zentren. Mit mehreren neuen öffentlichen Freiräumen und der Aufwertung lokaler Landschaftselemente wird dem Bedürfnis der Beschäftigten und der Bewohnerschaft nach nutzbaren und qualitativ hochwertigen öffentlichen Räumen in Leutschenbach Rechnung getragen.



Dynamische Entwicklung Leutschenbach (Informationsplan AfS, Stand: Februar 2014)

Bevölkerung

Im Jahr 2012 lebten 1'675 Personen in Leutschenbach. Die Bevölkerung wird längerfristig auf schätzungsweise 3'000 bis 5'000 Personen steigen. Leutschenbach ist heute im gesamtstädtischen Vergleich ein junges aber nicht unbedingt kinderreiches Gebiet. Rund 60% der Bewohner/-innen sind zwischen 20 und 39 Jahre alt (Stadt Zürich: 37%). Ein Anteil von 36% der Bewohnenden verfügt über keinen Schweizer Pass (Stadt Zürich: 31%). Ein Drittel der ausländischen Wohnbevölkerung kommt aus Deutschland. Eine Untersuchung zur ersten Etappe des Opfiker Stadtteils Glattpark hat gezeigt, dass die Bevölkerungszusammensetzung dort vergleichbar ist. Es ist davon auszugehen, dass sich mit der Zeit neben der jüngeren Pionierbevölkerung das Spektrum an Lebensformen vergrössern und die Altersverteilung verbreitern wird.

Arbeitsplätze

Im Jahr 2008 arbeiteten in Leutschenbach rund 13'500 Beschäftigte. Langfristig dürften die baulichen Reserven für eine Arbeitsplatzzahl von bis zu 25'000 ausreichen. Zu den wichtigsten Branchen gehörten 2005 das Baugewerbe (18%), Unterhaltung, Kultur, Sport (15%), das Kreditgewerbe (14%), Handelsvermittlung und Grosshandel (9%) sowie Unternehmensdienstleistungen (8%).

Weitere Hintergründe und Kennwerte können dem Bericht zum Entwicklungsgebiet Leutschenbach entnommen werden (vgl. Kapitel 2.7, Unterlage 13).



Einfamilienhäuser im Wohngebiet Grubenacker

1.3 Ziele und Vorgaben

Die Entwicklung Thurgauerstrasse West hat das Ziel, einen neuen, lebendigen und gut durchmischten Quartierteil in Leutschenbach bereit zu stellen. Es sollen innovative, zukunftsweisende Formen und Typologien der Stadtentwicklung Anwendung finden. Vor dem Hintergrund der Verdichtung nach Innen und in Anbetracht der planungsrechtlichen Ausgangslage (Gestaltungsplanpflicht) sollen die Möglichkeiten einer zusätzlichen Verdichtung geprüft werden. Gemäss Räumlicher Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES) ist das Areal der Strategie «Neuorientieren» zugeordnet und grundsätzlich für eine weitere Verdichtung geeignet. Dabei gilt es trotz baulicher Verdichtung die Freiraumversorgung und -vernetzung sicherzustellen und die stadtklimatischen Anforderungen zu berücksichtigen.

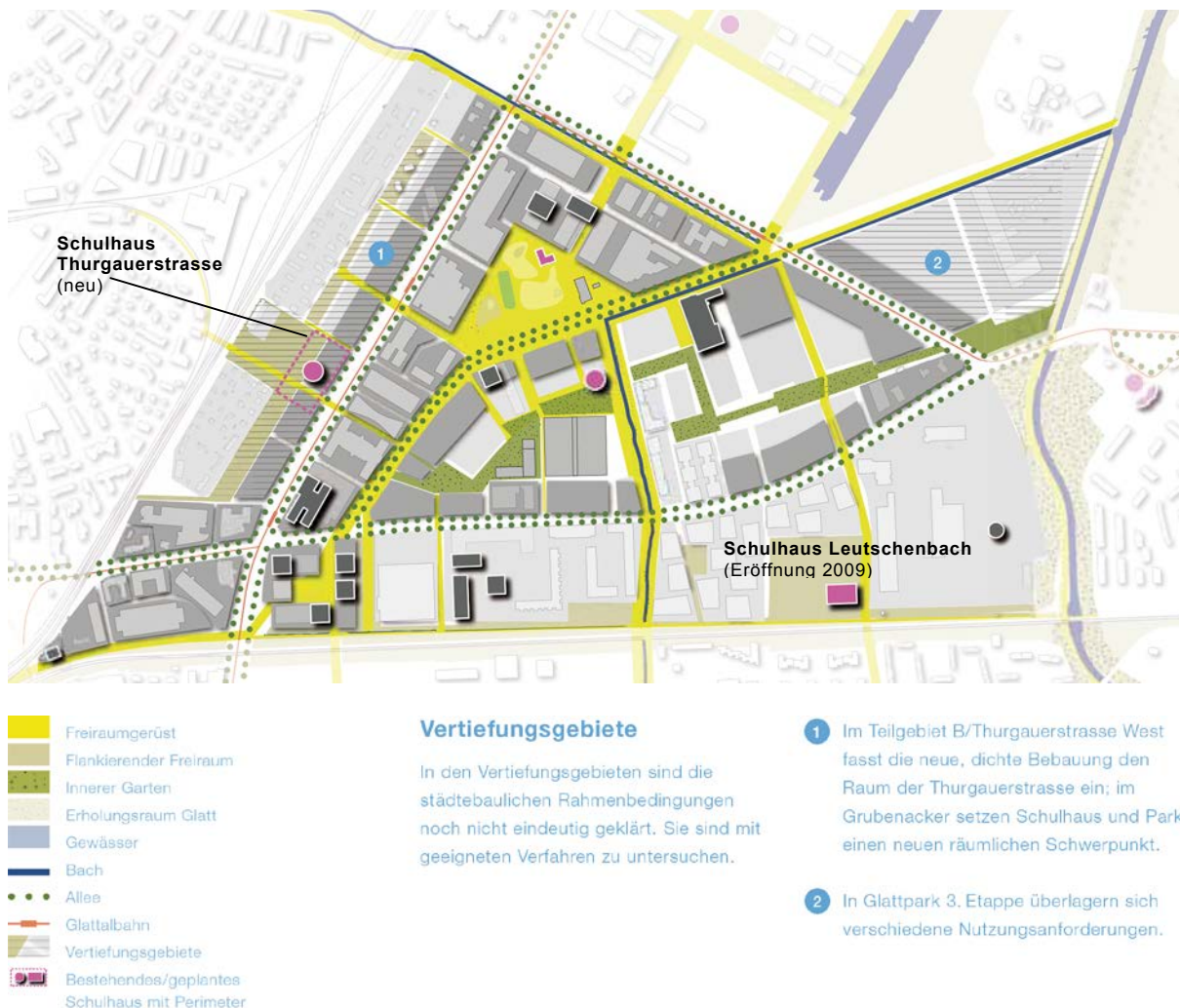
Es bestehen verschiedene übergeordnete politische, strategische und planungsrechtliche Vorgaben: Die RES als auch das Programm Wohnen des Stadtrats haben das Ziel, eine Vielfalt an Wohnangeboten für verschiedene Lebensformen und unterschiedlich einkommensstarke Bevölkerungsgruppen anzubieten. In der RES ist weiter festgehalten, dass die Stadt bestrebt ist, sich für die Errichtung und den Betrieb von Gewerbehäusern einzusetzen. In der Gemeindeordnung der Stadt Zürich sind konkrete Anliegen verbindlich festgeschrieben (Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen von einem Viertel auf einen Drittel, 2000-Watt-Gesellschaft). Die Stadt räumt der nachhaltigen Stadtplanung hohe Priorität ein.

Mit der anstehenden Testplanung soll für das Entwicklungsgebiet Thurgauerstrasse West ein räumlich attraktives, vielfältiges und robustes städtebauliches Konzept erarbeitet werden. Das angestrebte Workshopverfahren bietet die Chance auf einen intensiven Diskussionsprozess und ermöglicht das Testen von verschiedenen Denk- und Entwurfsansätzen. Neben der Entwicklung von geeigneten Bau- und Freiraumtypologien werden Antworten auf die Frage der Dichte, der Anordnung und des Verhältnisses von unterschiedlichen Nutzungen auf dem Areal sowie Antworten zur Erschliessung und zur Etappierung erwartet. Das Zukunftsbild zeigt neben den quantitativen Merkmalen ebenso die sozial- und wirtschaftsräumlichen Perspektiven für den neuen Quartierteil im nachbarschaftlichen Umfeld von Leutschenbach auf. Das angestrebte städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei die übergeordneten Vorgaben.

1.4 Planungsprozess

Leitbild Leutschenbach (2012)

Im Leitbild Leutschenbach, Zürich-Seebach/Schwamendingen, ist das Gebiet Thurgauerstrasse West als Vertiefungsgebiet bezeichnet, für welches die städtebaulichen Randbedingungen noch geklärt werden müssen. Mit der Arealentwicklung Thurgauerstrasse West entstehen ein neues Schulhaus sowie ein neuer öffentlicher Quartierpark im Grubenacker. Da sich der grösste Teil der Parzellen im Besitz der Stadt Zürich befindet, sind günstige Voraussetzungen für die Förderung von gemeinnützigen und nachhaltigen Formen von Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Entlang der Thurgauerstrasse als kantonale Hauptverkehrsachse mit dem Trasse der Glattalbahn wird eine dichte Bebauung angestrebt. In Richtung des Gleisraums im Westen des Gebiets soll eine Reduktion der baulichen Dichte unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnquartiers erfolgen.



Testplanung Thurgauerstrasse West (2014)

Als Vertiefung der Erkenntnisse und Absichten des Leitbilds und Basis für eine ziel-führende Weiterentwicklung dieses Raumes wird die Testplanung Thurgauerstrasse West lanciert. Das städtebauliche Konzept aus der Testplanung soll die Grundlage für die weitere planungsrechtliche Umsetzung schaffen (Gestaltungsplanpflicht).

Gestaltungsplan (2015-2017)

Das gesamte Entwicklungsgebiet Thurgauerstrasse West unterliegt gemäss gelten-der BZO einer Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan setzt die planungsrecht-lichen Rahmenbedingungen basierend auf dem städtebaulichen Konzept (Bebau-ung, Freiraum, Nutzweise, Erschliessung, Etappierung etc.) verbindlich um.

Weitere Schritte

Folgende Schritte sind auf dem Weg zur weiteren Planung und Realisierung des neuen Quartierteils Thurgauerstrasse West vorgesehen:

- Machbarkeitsstudie Schulhaus (ab Mitte 2014)
- Landabgabe im Baurecht (ab 2017)
- Projektierung Baufelder, Quartierpark, Strassen (ab 2017)
- Realisierung/Bau (ab ca. 2020)

Die Entwicklung des Schulhauses, des Quartierparks sowie der Baufelder erfolgt mittels Konkurrenzverfahren.

Mit der Inbetriebnahme des Schulhauses sowie etappenweise Fertigstellung der Wohn- und Gewerbebauten ist ab ca. 2022/23 zu rechnen.

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Veranstalterin

Für die Durchführung der Testplanung sowie die Auswahl und Einladung der teilnehmenden Planungsteams und der Fachexpertinnen und Fachexperten ist das Hochbaudepartement der Stadt Zürich verantwortlich. Die Leitung des Verfahrens liegt beim Amt für Städtebau (AfS). Am Verfahren wirken weitere Dienstabteilungen der Stadt Zürich mit.

2.2 Art des Verfahrens

Die Veranstalterin hat sich entschieden, für das Gebiet Thurgauerstrasse West eine Testplanung in mehreren Phasen durchzuführen. Dieses Verfahren ist kooperativ, diskursiv und nicht anonym. Die drei eingeladenen Planungsteams erarbeiten und diskutieren gemeinsam mit dem Begleitgremium und dem Projektteam die Visionen und Entwurfsansätze.

Die konkreten Einzelaufträge zur Weiterbearbeitung werden jeweils im Rahmen der Workshops formuliert und erteilt. Die Workshops fördern den intensiven offenen Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten und bündeln die Anstrengungen der verschiedenen Partner zur bestmöglichen Auslotung der Potenziale. Die Ergebnisse sind keine Endresultate, sondern dienen im Prozess als Grundlage für das weitere Vorgehen. Es gibt kein Siegerteam.

Die gesamte Testplanung wird in deutscher Sprache durchgeführt.

2.3 Planungsteams

Im Rahmen eines eingeladenen Bewerbungsverfahrens wurden drei interdisziplinäre Planungsteams (Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehr, Nutzung/Soziologie) evaluiert und mit der Bearbeitung der Aufgabenstellung beauftragt:

Team A

- Marcel Meili, Markus Peter Architekten AG – Zürich
- Vogt Landschaftsarchitekten AG – Zürich
- IBV Hüsler AG – Zürich
- Prof. Dr. Christian Schmid, Chair of Sociology, ETH Zürich

Team B

- Michael Meier Marius Hug Architekten AG – Zürich
- Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten AG – Zürich
- Basler & Hoffmann AG – Zürich
- Zimraum Raum + Gesellschaft – Zürich

- 51N4E – Brüssel
- Rotzler Krebs Partner GmbH – Winterthur
- Prof. Dipl.-Ing. Klaus Zweibrücken – Zürich
- Intosens AG – Zürich + Steff Fischer – Zürich

2.4 Begleitgremium

Fachexpertinnen und Fachexperten

- Stadt Zürich**

- ## Projektteam

- Stadt Opfikon**

- Marcel Angele Bereichsleiter Hochbau/Planung

2.5 Verfahrensbegleitung

Die fachliche Vorbereitung und Organisation des Verfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Es übernimmt für die Planungsteams ebenfalls die Funktion als Anlaufstelle während des Verfahrens.

- Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Kontaktpersonen:

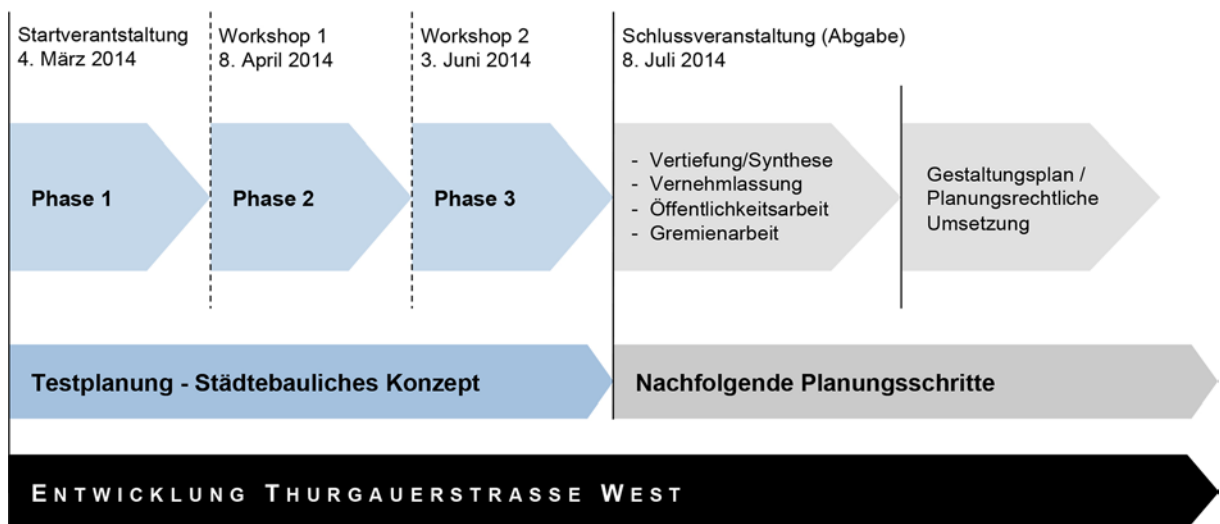
- Philip Knecht, p.knecht@planwerkstadt.ch, +41 44 456 20 15
- Dieter Zumsteg, d.zumsteg@planwerkstadt.ch, +41 44 456 20 11

Die Moderation der Workshops erfolgt durch einen externen Moderator.

- Michael Emmenegger, Analyse und Management von sozialen Prozessen, Zürich

2.6 Ablauf und Veranstaltungen

Ablauf



Veranstaltungen

Anlass	Termin	Ziel der Veranstaltung
Startveranstaltung	4. März 2014 13:30 – 15:30 Uhr	Erläuterung Aufgabenstellung Abgabe Unterlagen und Modell
Einreichung Fragen	7. März 2014	
Beantwortung Fragen	14. März 2014	
Workshop 1	8. April 2014	Diskussion Bearbeitungsphase 1 / Themensetzung Bearbeitungsphase 2
Workshop 2	3. Juni 2014	Diskussion Bearbeitungsphase 2 / Themensetzung Bearbeitungsphase 3
Schlussveranstaltung	8. Juli 2014	Diskussion Bearbeitungsphase 3 / Erkenntnisse für weiteres Vorgehen

2.7 Unterlagen

Den Planungsteams werden an der Startveranstaltung am 4. März 2014 folgende Unterlagen abgegeben:

Plangrundlagen (digital)

- [1] Geodaten Amtliche Vermessung
- [2] Geodaten Bau- und Zonenordnung
- [3] Geodaten Grün Stadt Zürich (Alleenkonzept, Baumkataster)
- [4] Geodaten 3D-Objekte Gebäude und Gelände (LOD 0, LOD 1, LOD 2)
- [5] Übersichtsplan 1:5'000
- [6] Orthofoto

Dokumente (digital oder ausgedruckt)

- [7] Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats (März 2010)
- [8] Programm Wohnen des Stadtrats (Juli 2012)
- [9] Themenheft «Weiter» (November 2013)
- [10] Faltblatt Hochhäuser in Zürich (Neuaufgabe 2012)
- [11] Leitbild Leutschenbach (März 2012)
- [12] Masterplan Katzenbach (Oktober 2008)
- [13] Bericht Entwicklungsgebiet Leutschenbach (August 2009)
- [14] Grobkonzept Schulhaus Thurgauerstrasse (Januar 2014)
- [15] Grundlagen Verkehr für Testplanung mit Beilagen (Dezember 2012)
- [16] Übersicht Eigentumsverhältnisse
- [17] Übersicht Lärmkataster (Januar 2014)
- [18] Übersicht Alleenkonzept (Januar 2014)
- [19] Geologisch-geotechnischer Bericht (November 2013)
- [20] Planen und Bauen im Einklang mit dem Stadtklima (November 2011);
Ergebnisbericht inkl. Massnahmenvorschläge (Juli 2011)
- [21] Fotos (2013-2014)
- [22] Luftaufnahme (Juni 2013)
- [23] Informationsplan Übersicht Projekte Thurgauerstrasse West (Februar 2014)

Formular Kennwerte (Excel-Datei)

- [24] Flächen- und Volumennachweise (Ausnützung, Geschossflächen etc.)
wird nachgeliefert

Ausschnitt Stadtmodell 1:1'000

- [25] Gipsabguss 120 x 85 cm

2.8 Workshops

Die Workshops finden im Stadtmodellraum beim Amt für Städtebau statt und dienen dem intensiven offenen Meinungsaustausch zwischen den Planungsteams und dem Begleitgremium.

Der grundsätzliche Ablauf sieht eine Unterteilung der Workshops in drei Hauptblöcke vor:

- Präsentation der Zwischenergebnisse durch die Planungsteams mittels Beamer (20 bis 30 Minuten), Verständnisfragen
- Diskussion im Plenum
- Vertiefte Diskussion des Begleitgremiums, Formulierung von Erkenntnissen und Aufträgen zur Weiterbearbeitung (Nachmittag, ohne Planungsteams)

2.9 Abgabeform

Die Planungsteams bringen folgende Unterlagen auf USB-Stick/CD an die Workshops mit:

- Präsentation (PDF oder PowerPoint)
- Pläne und Formular Kennzahlen (PDF, Excel)
- Arbeitsmodell, Einsatz Stadtmodell

Für die Diskussion im Plenum ist mindestens ein ausgedruckter Situationsplan im Massstab 1:1'000 (A0) an die Workshops mitzubringen. Ergänzende Pläne und Darstellungen von projektrelevanten Inhalten in geeignetem Massstab können auf weiteren Plakaten dargestellt werden (fotorealistische Visualisierungen werden nicht erwartet).

Die jeweiligen Zwischenstände werden im Modell 1:1'000 dargestellt. Die Planungsteams bauen einen Einsatz für das Gipsmodell, welcher herausnehmbar ist und an den Workshops in das Stadtmodell 1:1'000 eingesetzt werden kann (die herausnehmbare Platte im abgegebenen Gipsmodell entspricht der Aussparung im Stadtmodell). Es wird nicht erwartet, dass die Arbeitsstände von einem professionellen Modellbaubetrieb gebaut werden.

2.10 Entschädigung

Jedem Planungsteam wird für die vollständige und termingerechte Abgabe einer Arbeit gemäss vorliegendem Programm der Testplanung eine pauschale Entschädigung von CHF 60'000.-- (inkl. Nebenkosten, exkl. MWSt.) ausbezahlt.

2.11 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

Die teilnehmenden Planungsbüros erklären mit der Abgabe ihrer Vorschläge, über die Urheberrechte an ihren Arbeiten zu verfügen. Sie sichern der Veranstalterin zu, dass keine Rechte von Dritten, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden.

An sämtlichen Beiträgen der teilnehmenden Planungsteams (Planunterlagen, Modelle etc.) steht der Veranstalterin mit der Abgabe der Vorschläge anlässlich von Zwischen- und Schlussabgaben das unentgeltliche, unwiderrufliche und nicht ausschliessliche Recht zu, die Arbeitsergebnisse der teilnehmenden Planungsteams für ihre Bedürfnisse umfassend zu nutzen. Dieses Recht beinhaltet insbesondere die Berechtigung, die Arbeitsergebnisse weiter zu entwickeln, zu bearbeiten und/oder zu verändern, zu veröffentlichen sowie in Modell- oder irgendeiner anderen Form darzustellen.

Die Veranstalterin erhält, gestützt auf die übertragenen Urhebernutzungsrechte, gegenüber Dritten selbständige Abwehransprüche.

Die Veranstalterin wird anlässlich einer allfälligen öffentlichen Ausstellung und bei einer allfälligen Publikation der Testplanungsergebnisse die Namen der Urheber nennen.

Die teilnehmenden Planungsteams sind berechtigt, in ihren Werbeunterlagen das Projekt zu Referenzzwecken zu verwenden.

2.12 Bekanntmachung

Die Arbeitsergebnisse sind bis zum Zeitpunkt einer allfälligen Publikation durch die Veranstalterin vertraulich zu behandeln. Die Behörden, die Beteiligten und die Bevölkerung werden von der Veranstalterin in geeigneter Form über das Ergebnis der Testplanung informiert.

2.13 Weiterbearbeitung und Folgeauftrag

Mit der Bezahlung der Entschädigung gilt der Auftrag als abgeschlossen. Ein Folgeauftrag wird nicht in Aussicht gestellt. Sofern sich zeigen sollte, dass für einzelne Bereiche Vertiefungsarbeiten nötig sind, können die Planungsteams nachfolgend damit beauftragt werden. Die Entscheidung über diesen Schritt liegt bei der Veranstalterin.

Für an der Testplanung beteiligte Büros besteht die Möglichkeit, an allfälligen nachfolgenden Planungen (z.B. Konkurrenzverfahren) über das Gebiet teilzunehmen.

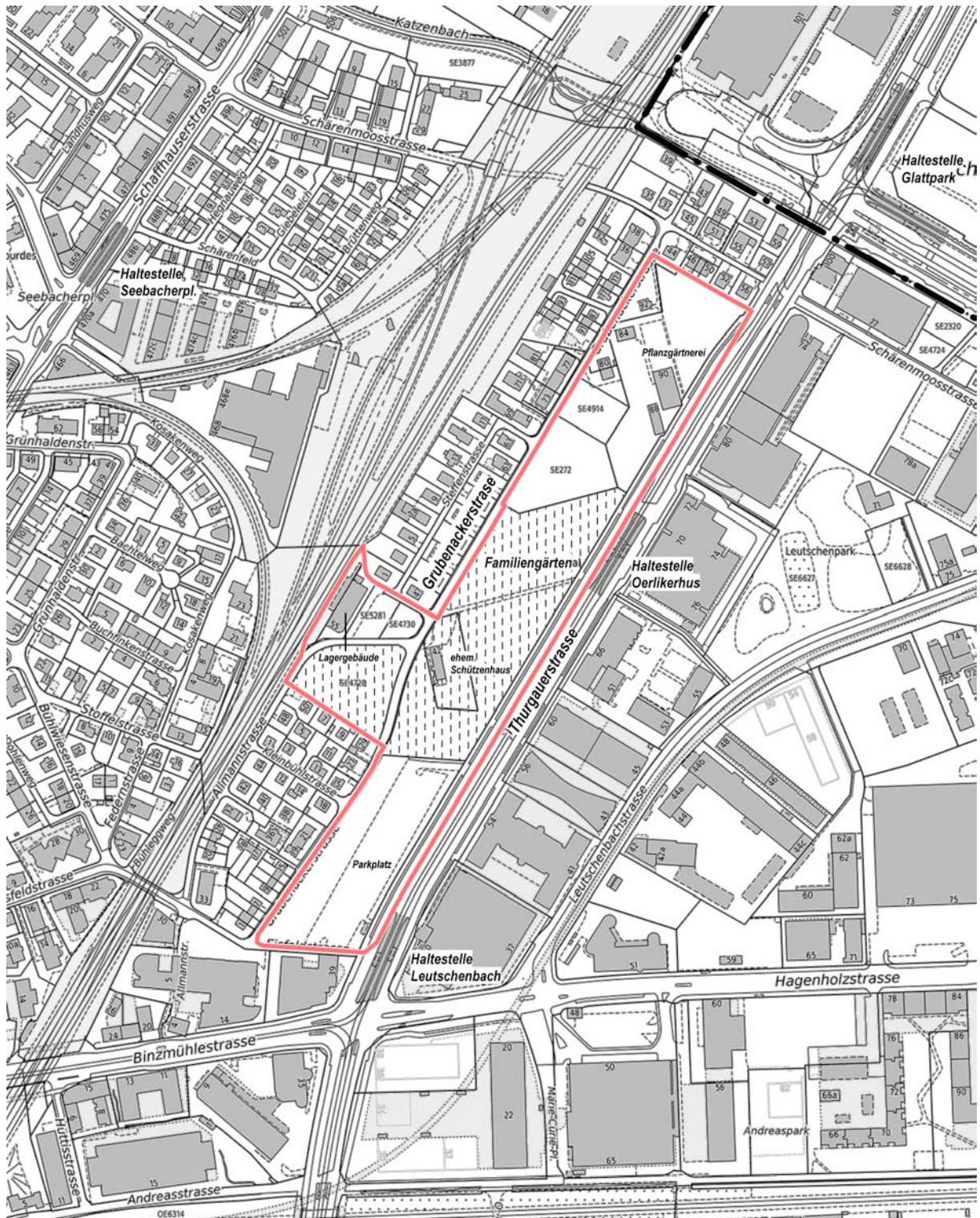
3 Aufgabenstellung

Das Leitbild Leutschenbach liefert erste Hinweise einer möglichen Bau-, Freiraum- und Nutzungsstruktur für das Gebiet Thurgauerstrasse West und setzt mit Schulhaus und Quartierpark neue räumliche Schwerpunkte. Das Leitbild bezeichnet das Areal aber auch als Vertiefungsgebiet, in welchem die städtebaulichen Rahmenbedingungen noch nicht eindeutig geklärt sind. Es ist Ziel und Aufgabe der Testplanung, eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Areal vorzunehmen und die städtebaulichen und weiteren Rahmenbedingungen zu klären. Die räumliche Konzeption umfasst die Anordnung und Abgrenzung von Nutzungen, Baufeldern und Freiräumen, beschreibt Typologien wie auch Dichte und Höhenentwicklung und regelt die Erschliessung. Dabei werden die übergeordneten Vorgaben ebenso berücksichtigt wie die rechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen. Das Arbeiten mit Varianten wird begrüsst.

3.1 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das rund 6.5 Hektar grosse Gebiet westlich der Thurgauerstrasse an der nördlichen Stadtgrenze in Leutschenbach. Westlich an das Gebiet angrenzend verläuft parallel zur Thurgauerstrasse die Grubenackerstrasse. Diese erschliesst das dahinterliegende und gleichnamige Wohnquartier bestehend aus zweigeschossigen Einfamilienhäuser sowie einigen Mehrfamilienhäusern. Auf einem mittleren Abschnitt reicht der Perimeter von der Thurgauerstrasse bis an das Areal der SBB entlang der Bahngeleise zwischen Zürich-Oerlikon und Opfikon/Glattbrugg.

Für die Analyse des Ortes sind auch die angrenzenden Quartiere von Bedeutung. Dies betrifft insbesondere den Übergang von der kleinteiligen Bebauung westlich und östlich der Bahnlinie zu den grossmassstäblichen Büro- und Gewerbebauten östlich der Thurgauerstrasse sowie zum benachbarten Glattpark. Im Sinne eines Betrachtungsperimeters sind diese angrenzenden Gebiete ebenfalls in die Überlegungen einzubeziehen.



Bearbeitungsperimeter Testplanung 1:5'000 (© ARE / GeoZ)

3.2 Nachhaltige Entwicklung

Das Amt für Städtebau hat im Themenheft «Weiter» zehn Leitsätze zur Nachhaltigkeit im Städtebau formuliert (Unterlage 9). Sie beruhen auf Zürichs Erfolgsfaktoren und den Herausforderungen, die in der RES beschrieben sind (Unterlage 7).

Die Leitsätze bilden Bestandteil des Programms. Leitsatz 10 wurde an die Aufgabenstellung angepasst und thematisiert neu die künftige Sozialstruktur. Die nachfolgenden Kapitel verweisen auf die jeweils massgeblichen Leitsätze.

[1] Unterschiedliche Sichtweisen

Die vielfältigen Anforderungen aus Sicht von Region, Gesamtstadt, Quartieren und Areas werden vom Amt für Städtebau bei allen Projekten abgewogen und wenn möglich berücksichtigt.

[2] Standortgerechte Nutzung

Nutzungen und Standorte werden durch frühzeitige Weichenstellungen optimal aufeinander abgestimmt.

[3] Lebendige Stadtteile

Quartiere verfügen über spezifische Funktionen und attraktive Zentren, weisen eine eigene Identität auf und sind vielfältig durchmischt.

[4] Zukunftsfähige Stadt

Quartiere, Areale und Gebäude sind flexibel nutzbar und an künftige Bedürfnisse anpassbar.

[5] Qualitätsvolle Verdichtung

Die Typologien von Siedlungen und Gebäuden sowie angemessene Dichten werden bezüglich Kontext erhalten und weiterentwickelt, um eine hohe Lebensqualität zu erreichen und die Ressourcen zu schonen.

[6] Stadtverträgliche Mobilität

Unterschiedliche Siedlungstypen und Nutzungen sind optimal auf die urbanen Mobilitätssysteme abgestimmt, Stadtteile sind gut miteinander vernetzt.

[7] Hochwertige Aussenräume

Öffentliche und private Freiräume bieten der Bevölkerung eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität und lassen der Natur Raum.

[8] Gelebte Baukultur

Eine differenzierte, hohe Qualität in Städtebau und Architektur prägt die Stadt. Das baukulturelle Erbe wird integriert, sorgfältig gepflegt und weiterentwickelt.

[9] Umweltverträgliche Energienutzung

Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft werden in Planung, Städtebau, Architektur und Denkmalpflege berücksichtigt.

[10] Funktionierende Sozialstruktur

Nutzungen und Siedlungs- und Freiraumstruktur sind darauf ausgerichtet, dass eine funktionierende Sozialstruktur entsteht.

3.3 Nachbarschaft und Nahversorgung

- Leitsatz 1: Unterschiedliche Sichtweisen
- Leitsatz 3: Lebendige Stadtteile

Nachbarschaft

Die Thurgauerstrasse als markanter Strassenraum entlang des Bearbeitungsperimeters ist Teil der Verkehrs- und Dienstleistungsachse Oerlikon-Glattbrugg-Flughafen. Die Thurgauerstrasse übernimmt damit eine wichtige Scharnierfunktion zu Nachbarquartieren und -gemeinden, stellt aber gleichzeitig eine sozialräumliche Zäsur zwischen der Thurgauerstrasse West und dem übrigen Leutschenbach dar. Die Realisierung eines dichten und vielfältigen Stadtraumes auf dem bis jetzt weitgehend unbebauten Areal bietet die Chance, gewerbliche, schulische und andere sozialräumliche Beziehungen über die Thurgauerstrasse hinweg entstehen lassen zu können.

Das westlich an das Areal Thurgauerstrasse West angrenzende Wohngebiet Grubenacker orientiert sich nach Seebach und identifiziert sich auch mit Seebach (Naherholung, Versorgung). Inwieweit dies in Zukunft für das genannte Gebiet, aber auch für den neuen Quartierteil Thurgauerstrasse West und dessen neue Bevölkerung der Fall sein wird, ist offen.

Nahversorgung

Leutschenbach verfügt weder über eine breite Nahversorgung noch über ein eigentliches Quartierzentrum, in dem erstere stattfinden könnte. Dies hat folgende Gründe:

- Das städtische Subzentrum Oerlikon hat mit seinen Einkaufsmöglichkeiten grosse Bedeutung für Leutschenbach.
- Das Kundenpotential von Leutschenbach ist heute und wohl auch in Zukunft für einen Grossverteiler nicht genug attraktiv.
- Ein für die Detaillisten interessantes Nachfragepotential für einen Einkaufsschwerpunkt entsteht durch die gemeinsame Betrachtung mit dem Glattpark.

Bevorzugter Standort für eine Detailhandelsfiliale ist deshalb die Ecke Thurgauer-/Glattparkstrasse, an der bereits erste Nahversorgungsangebote entstanden sind und in naher Zukunft weitere Angebote entstehen werden (z.B. Migros/Denner im Glattpark). Der Bearbeitungsperimeter Thurgauerstrasse West stellt grundsätzlich keinen Standort für ein Quartiersversorgungszentrum dar.

3.4 Nutzungen

- Leitsatz 2: Standortgerechte Nutzungen
- Leitsatz 3: Lebendige Stadtteile
- Leitsatz 10: Funktionierende Sozialstruktur

Gemäss Zielsetzungen und Rahmenbedingungen des Stadtrates sind vier Nutzungen für das Areal vorgesehen: Schule, Quartierpark, Wohnen (insbesondere gemeinnütziger Wohnungsbau) und Gewerbe. Die Nutzungsverteilung soll im Rahmen der Testplanung sorgfältig untersucht und ausgelotet werden.

Flächen- und Volumenkenwerte der jeweiligen Nutzung sind gemäss vorgegebenem Formular auszuweisen (Unterlage 24).

Schulhaus

Auf dem Areal Thurgauerstrasse West wurde ein neuer Schulhausstandort definiert. Das neue Schulhaus liegt im Schulkreis Glattal. Das Einzugsgebiet wird aus den Quartieren Seebach (Leutschenbach) sowie zu einem kleinen Teil aus dem Quartier Oerlikon gebildet (Unterlage 14).

Der im Leitbild Leutschenbach bezeichnete Schulhausstandort liegt zwischen dem geplanten Quartierpark und der Thurgauerstrasse. Für den vorgesehenen Standort sind die Möglichkeiten für eine gemeinsame öffentliche und schulische Nutzung des Rasenspielfelds unter Beachtung der Topografie zu untersuchen (vgl. Kapitel 3.6). Das städtebauliche Konzept soll den räumlichen Bezug zwischen der Schule und dem Quartierpark herstellen.

Die Fachstelle Schulraumplanung geht in ihrer Prognose aufgrund der erwarteten Bautätigkeit davon aus, dass eine Anlage für 15 Klassen (inklusive 2 Kindergärten) für total ca. 360 Kinder im Alter zwischen 4 und 13 Jahren konzipiert wird. Gemäss Raumprogramm beinhaltet das Schulhaus neben den Unterrichtsräumen eine Doppelturnhalle und ein Raumangebot für die Betreuung von rund 70% der Kinder.

Das Schulhaus hat eine Geschossfläche von 9'000 m² aufzuweisen. Die Gebäudegrundfläche des Schulhauses wird dabei massgeblich durch die Doppelturnhalle mit den Geräteräumen geprägt (vgl. Anhang A). Die Turnhalle muss natürlich belichtet sein. Schulungsräume gelten grundsätzlich als lärmempfindliche Räume (vgl. Kapitel 4.5), davon ausgenommen sind z.B. Turnhallen oder Werkräume.

Mit dazugehörigen Aussenanlagen beträgt der Landbedarf 10'000 bis 12'000 m². Folgende Flächen sind zu berücksichtigen und auszuweisen (vgl. Anhang A):

- Schulhaus inkl. Doppelturnhalle (ca. 52 x 37 m)
- Allwetterplatz (30 x 50 m)
- Pausenplatz (35 x 35 m)
- Spielplatz Kindergarten (20 x 20 m)
- Rasenspielfeld (45 x 90 m)
- Veloabstellplätze für 40 Velos und Parkplätze für 10 Personenwagen
- Erschliessung

Neben einem Haupteingang benötigt das Schulhaus verschiedene Nebeneingänge bzw. muss von verschiedenen Seiten her zugänglich sein. Kinder und Besucher sollten sich auf dem Areal leicht orientieren können.

Öffentlicher Freiraum

Als Identität stiftender und vielseitig nutzbarer Freiraum im Bereich der bestehenden Freihaltezone soll ein grosszügiger öffentlicher Quartierpark mit rund 11'000 m² entstehen. Im Leitbild Leutschenbach ist zudem entlang der Grubenackerstrasse ein langgezogener Freiraum angedeutet. Dieser innere Erschliessungsraum für den Langsamverkehr zwischen Eisfeld- und Schärenmoosstrasse ist bezüglich Freiraumvernetzung und -nutzung zu untersuchen und konzeptionell in den Entwurf zu integrieren (vgl. Kapitel 3.6 und Anhang B).

Wohnen

Die Wohnnutzung soll ein differenziertes und vielfältiges Wohnungsangebot bzw. einen breiten Wohnungsmix bereitstellen. Neue Wohnformen sind zu reflektieren. Es sind insbesondere gemeinnützige Wohnungen vorzusehen. Die späteren Wohnbauträgerschaften sind noch nicht bestimmt. In Frage kommen kommunaler Wohnungsbau, die Abgabe von Land an städtische Stiftungen oder eine Baurechtsabgabe an Genossenschaften. Der Verkauf von städtischem Land kommt nicht in Frage.

Für das Wohnen ist ein Profil zu entwickeln. Im Vordergrund steht eine sozial langfristig funktionierende Mischung von Nutzungen und Wohnungstypen. Entlang der Thurgauerstrasse und der Bahn sind dabei die Lärmemissionen zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.5).

Gewerbe

Der Begriff des Gewerbes umfasst sehr unterschiedliche Berufsbranchen. Im Gebiet Thurgauerstrasse West soll insbesondere Raum für das produzierende Gewerbe (Produktion, Handwerk, Reparatur und Instandhaltung) angeboten werden. Dabei gilt es die speziellen Anforderungen dieses Gewerbetyps hinsichtlich Anlieferung und Emissionen unter Berücksichtigung der übrigen Nutzungen zu untersuchen. Die Erstellung eines eigenständigen Gewerbehauses für das produzierende Gewerbe ist zu prüfen.

Daneben sind auch hybride Typologien mit gewerblich genutztem Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen denkbar. Damit sollen das Kleingewerbe und Dienstleistungsbetreibende angesprochen werden.

Aufgrund des gesättigten Büromarktes ist von Bürohäusern abzusehen. Auf die Schaffung grösserer publikumsorientierter Verkaufsflächen (Retail) entlang der gesamten Thurgauerstrasse ist aufgrund des fehlenden Potentials zu verzichten (vgl. Kapitel 3.3).

3.5 Bebauung

- Leitsatz 4: Zukunftsfähige Stadt
- Leitsatz 5: Qualitätsvolle Verdichtung

Im Rahmen der Testplanung soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die differenziert auf den Ort reagiert und gleichzeitig eine neue Identität schafft. Der Dimension des Vorhabens ist Rechnung zu tragen.

Die zukünftige Bebauung muss zwischen der kleinteiligen Einfamilienhausstruktur an der Grubenackerstrasse und den grossen Geschäftshäuser an der Thurgauerstrasse vermitteln. Die heutige Zonierung (Z6, W3, W2) deutet eine mögliche Dichteverteilung an, muss jedoch überprüft werden. Die Verträglichkeit einer zusätzlichen Verdichtung soll untersucht werden.

Das Schulhaus sollte im Sinne seiner öffentlichen Bedeutung im Quartier und der angestrebten kompakten Bauweise städtebaulich entsprechend ausgebildet werden.

Die Anordnung und Stellung der Bauten berücksichtigt die sich teils widersprechenden Anforderungen und Ziele (z.B. Lärmschutz, stadtklimatische Anforderungen) und wägt diese untereinander ab.

Das Areal liegt gemäss Leitlinien für Hochhäuser der Stadt Zürich in einem Hochhausgebiet (Unterlage 10). Der Bezug zu den bestehenden und projektierten Gebäuden ist mit grosser Sorgfalt herzustellen. Projektierte Hochhäuser sollen mit einzelnen Hochhäusern im Quartier in präzise Beziehung treten.



Wichtige Verkehrsachse: Thurgauerstrasse

3.6 Freiraum

- Leitsatz 7: Hochwertige Aussenräume

Die Lage des Quartierparks und des langgezogenen Freiraums entlang der Grubenackerstrasse sind im Hinblick auf die Topografie, die Schule und die geplanten Nutzungen zu untersuchen. Dabei soll der Quartierpark eine Art Trittstein zwischen Leutschenbach und Seebach westlich der Bahngeleise sein. Der innere Erschliessungsraum für den Langsamverkehr zwischen Eisfeld- und Schärenmoosstrasse ist bezüglich Freiraumvernetzung und -nutzung zu untersuchen und in die Planung konzeptionell zu integrieren.

Nebst dem Quartierpark mit rund 11'000 m² müssen im Minimum die in der BZO verlangten Freiflächen der Bauzonen ausgewiesen und einer Zweckbestimmung (öffentlich, halb öffentlich, privat und für die Schule) zugeführt werden. Für die Freiraumversorgung gelten gemäss RES folgende Richtwerte: 8 m² pro Einwohner und 5 m² pro Arbeitsplatz.

Es ist aufzuzeigen, ob und wie das ehemalige Schützenhaus ins Nutzungskonzept des Quartierparks integriert werden könnte. Im Weiteren soll untersucht werden, ob und wie das Rasenspielfeld (45 x 90 m) in den Quartierpark integriert werden kann. Weitere Aussenflächen des Schulhauses dürfen nicht in der Freihaltezone des Quartierparks zu liegen kommen.

Detailliertere Angaben zur Aufgabenstellung Freiraum sind im Anhang B formuliert.



Ruhige Quartierstrasse: Grubenackerstrasse

3.7 Erschliessung und Mobilität

- Leitsatz 6: Stadtverträgliche Mobilität
- Leitsatz 9: Umweltverträgliche Energienutzung

Als Grundlage für die Testplanung wurde ein Erschliessungskonzept erstellt (Unterlage 15). Demnach soll der Bearbeitungssperimeter mit 2 bis maximal 3 Erschliessungsstrassen direkt an die Thurgauerstrasse angeschlossen werden. Für die neuen Erschliessungsachsen sind in der Testplanung Aussagen zur Dimensionierung und Gestaltung zu machen.

Es ist aufzuzeigen, wie ein feinmaschiges Netz für den Fuss- und Veloverkehr erreicht werden kann, wie die übergeordnete Netzanbindung aussieht und wie der zukünftige Schulweg für Kinder aus Leutschenbach Mitte zum Schulhaus Thurgauerstrasse verläuft. Im Weiteren ist zu untersuchen welchen Einfluss die Planung auf die bestehenden Quartierstrassen hat und wo allenfalls Anpassungen notwendig sind. Es werden Aussagen zur künftigen Bedeutung und Gestaltung der Grubenackerstrasse erwartet.

Das Verkehrsaufkommen des MIV aus dem Bearbeitungssperimeter soll möglichst gering gehalten werden. Die entsprechenden Massnahmen sind zu benennen. Zudem soll eine Einschätzung vorgenommen werden, welche Auswirkungen das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die Leistungsfähigkeit der Thurgauerstrasse (Knoten Ambassador, Airgate und U-Turn Oerlikerhus) hat.

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs soll sich am Pflichtbedarf (Minimum) gemäss Parkplatzverordnung (PPV) 1996 orientieren. Der zu beplanende Perimeter liegt im Reduktionsgebiet D. Autoarme Nutzungen sind möglich und wünschenswert. Im Sinne einer Option ist aufzuzeigen welche Nutzungen als autoarme Nutzungen denkbar wären (Begründung), wo diese liegen und wie sich der Platzbedarf der Parkieranlagen entsprechend reduzieren lässt.

Die Verkehrsbaulinien entlang der Strassen sind zu berücksichtigen (Unterlage 1).

Detailliertere Angaben zur Aufgabenstellung Erschliessung und Mobilität sind im Anhang C formuliert.

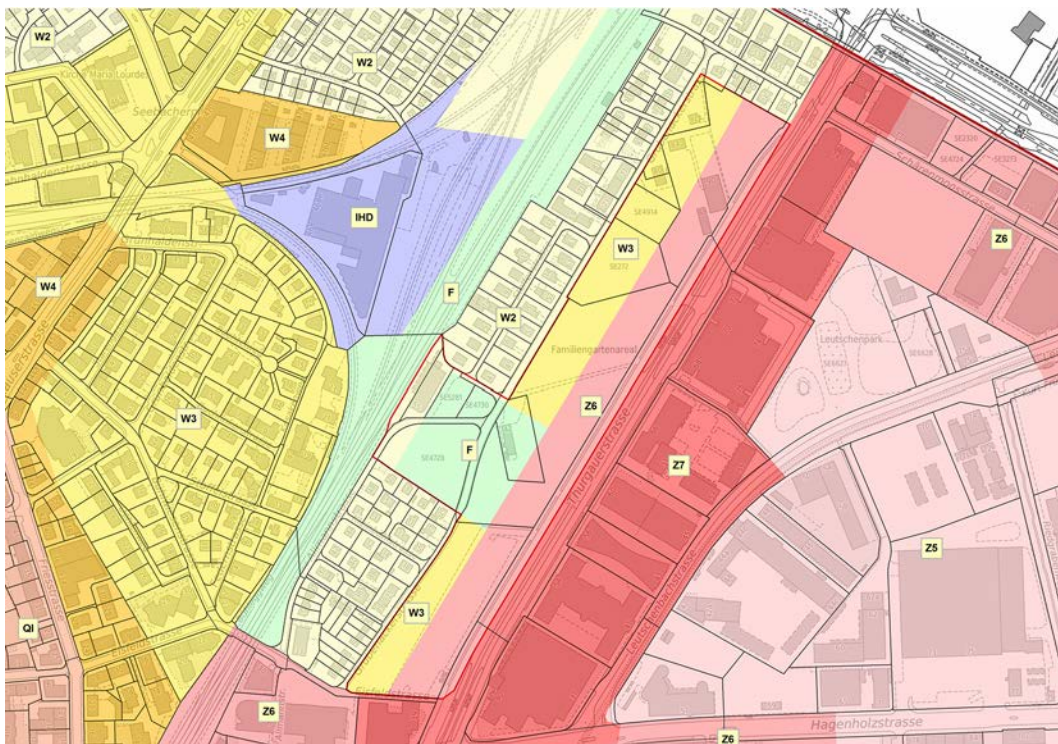
4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Bau- und Zonenordnung (BZO)

Das Areal ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan in verschiedene Bau- bzw. Nichtbauzonen eingeteilt. Entlang der Thurgauerstrasse ist in der ersten Bautiefe eine Zentrumszone Z6 mit Wohnanteil 0% (Mindestwohnanteil) und Freiflächenziffer von 25% bzw. in der zweiten Bautiefe eine Wohnzone W3 mit Wohnanteil 90% bezeichnet. Im mittleren Bereich des Areals ist eine Freihaltezone sowie entlang der SBB Bahnlinie ein Bereich der Wohnzone W2 mit Wohnanteil 90% zugewiesen (Bauvorschriften; vgl. Anhang D).

Für den gesamten Bearbeitungsperimeter gilt eine rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht nach Art. 4 Abs. 4 Bauordnung. Insbesondere sind mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sicherzustellen. Die Zonengrenzen (Übergang Z6, W3, F, Zuweisung Wohnanteile) entsprechen einer schematischen Festlegung. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind Arrondierungen der Abgrenzungen möglich.

Das Areal liegt gemäss Leitlinien für Hochhäuser der Stadt Zürich im Hochhausgebiet II (bis 80 m). Die Höhenentwicklung von Bauten gemäss Grundsätzen des Leitbilds Leutschenbach ist im Sinne des im Leitbild ausgeschiedenen Vertiefungsgebiets zu prüfen.

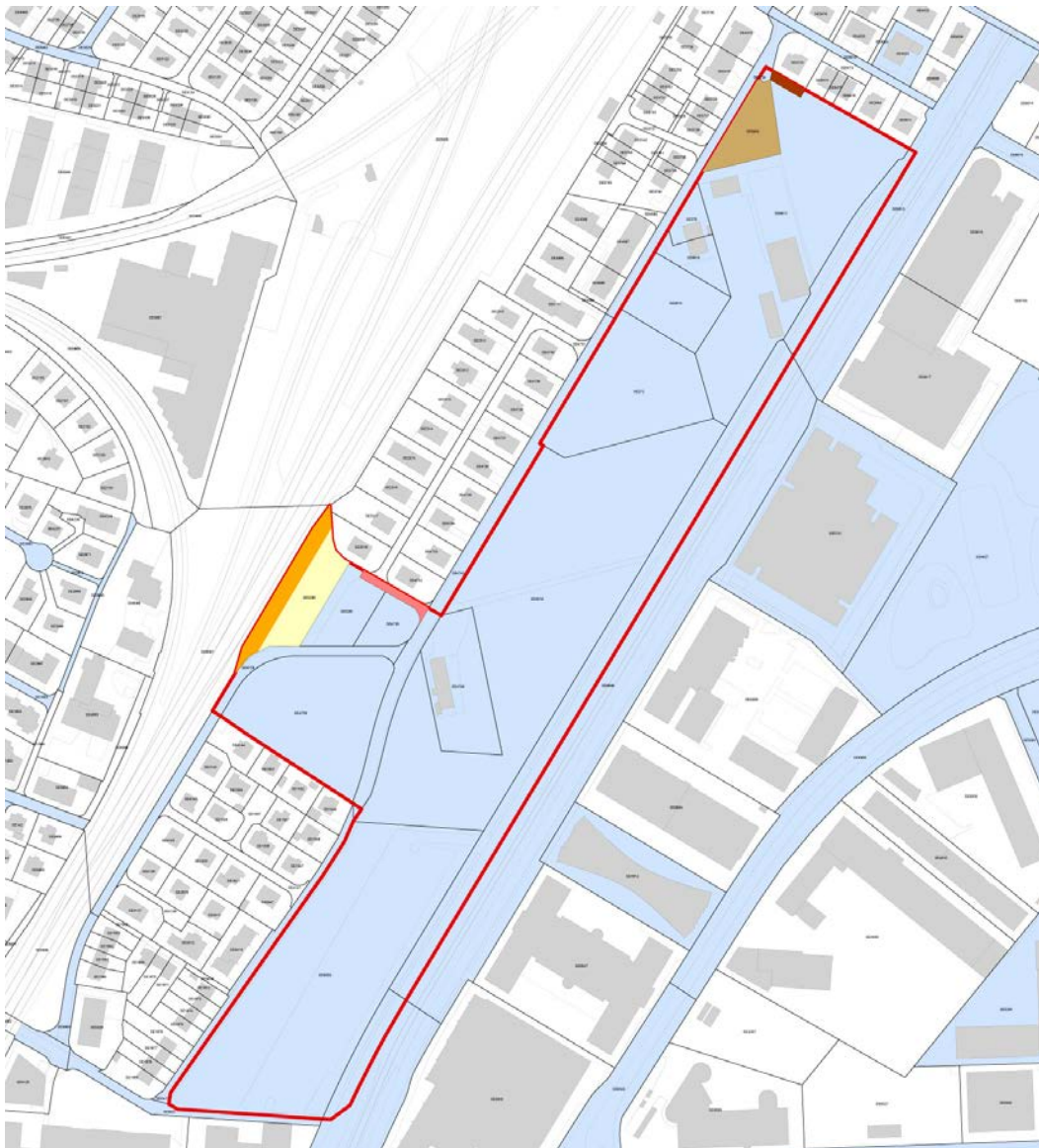


Ausschnitt Zonenplan der Stadt Zürich (© ARE / GeoZ)

4.2 Grundeigentum

Im Gestaltungsplanperimeter sind rund 95% der Flächen im Besitz der Stadt Zürich (in Abbildung blau dargestellt). Die übrige Fläche verteilt sich auf mehrere Privateigentümer und die SBB (Unterlage 16).

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts ist aufzuzeigen, inwiefern die nichtstädtischen Parzellen beansprucht werden.



Übersicht Grundeigentum (© ARE / GeoZ)

4.3 Bestehende Nutzungen

Ein grosser Teil des Areals wird durch die Stadt Zürich an einen Familiengarten-Verein vermietet. Daneben bilden ein Parkplatz sowie eine Pflanzgärtnerei die heutige Nutzung des Areals. Mit der vorgesehenen Arealentwicklung durch neue Überbauungen werden diese bestehenden Nutzungen aufgehoben.



Bestehendes Familiengartenareal



Bestehender Parkplatz

4.4 Nutzung Erdgeschoss

Leitsatz 3: Lebendige Stadtteile

Die Thurgauerstrasse West soll zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbequartier mit einer hohen Qualität des öffentlichen Raums werden. Die Nutzung und bauliche Erscheinung der Erdgeschossnutzungen leistet dazu einen wesentlichen Beitrag. Die Thematisierung des Erdgeschosses ist deshalb für den gesamten Bearbeitungsperimeter zentral.

Die heutige Erdgeschossnutzung im Quartier Grubenacker beschränkt sich auf das Wohnen. An der gegenüberliegenden Strassenseite der Thurgauerstrasse reihen sich Geschäftsgebäude mit verschiedenen Nutzungen wie Büro, Verkauf und Parkierung im Erdgeschoss auf (Unterlage 13).

Mit der Teilrevision der BZO 2014 werden neue Bestimmungen für die Nutzung der Erdgeschosse festgelegt: Für den Bearbeitungsperimeter bedeutet dies, dass in der Zentrumszone Z6 künftig im Erdgeschoss in der ersten Raumtiefe strassenseitig keine Wohnnutzungen zulässig sind.

4.5 Lärmschutz

Für das Areal Thurgauerstrasse West sind die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung anzuwenden. Für die Zentrumszone gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III, für die Wohnzone die ES II. Eine Schule gilt grundsätzlich als lärmempfindliche Nutzung und wird unabhängig von der Zonierung der ES II zugeordnet (Turnhalle, Werkräume u.ä. werden als nicht lärmempfindliche Nutzungen eingestuft).

Die heute bestehende Lärmbelastung kann der Unterlage 17 entnommen werden. Dabei wird ersichtlich, dass die einzuhaltenden Grenzwerte leicht überschritten werden. Im Rahmen der Testplanung ist eine Einschätzung vorzunehmen, welche Massnahmen notwendig sind, um die Grenzwerte einhalten zu können. Insbesondere hinsichtlich der Schule (ES II) ist aufzuzeigen, wie die Grenzwerte eingehalten werden können.

4.6 2000-Watt-Gesellschaft

Leitsatz 9: Umweltverträgliche Energienutzung

Die Arealentwicklung an der Thurgauerstrasse soll nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft erfolgen und damit den Vorgaben der Gemeindeordnung der Stadt Zürich entsprechen. Damit werden die Klimawirkungen massgeblich reduziert und die Ressourceneffizienz verbessert.

Die Methodik für Areale und das Vorgehen für die Umsetzung sind im Leitfaden «Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft» (www.2000watt.ch > Areale) dargestellt und anhand von Fallbeispielen erläutert.

Die Methodik berücksichtigt nicht nur die Betriebsenergie sondern auch die Erstellung der Gebäude und die von ihnen ausgehende Mobilität. Optimal für die Betriebsenergie sind Baukörper mit geringem Energiebedarf (Gebäudehüllzahl), welcher durch Abwärme oder erneuerbare Energien (Nahwärme-, Kältenetze) gedeckt werden kann. Bei der Erstellung geht es um kompakte Baukörper (geringe Bauteilflächen gegen Aussenluft und Erdreich). Bei der Mobilität geht es um Angebote der Nahversorgung, gute Erschliessung für den Langsamverkehr und autoarmes Wohnen.

Die Stadt Zürich prüft derzeit im Quartier Leutschenbach parallel zur prioritären Fernwärmeversorgung Möglichkeiten für eine zentrale Kälteversorgung bzw. für arealübergreifende Lösungen zur Nutzung von Abwärme aus Kälteanlagen. Da im Raum Leutschenbach die Kältebedürfnisse sehr hoch sind (Schweizer Radio und Fernsehen), ist im Rahmen der Testplanung die Idee einer zentralen Kälteversorgung in dem für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Teil des Areals direkt an der Thurgauerstrasse denkbar.

Detaillierte Berechnungen bezüglich der Einhaltung der Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft werden in der Testplanung jedoch noch nicht vorgenommen, sondern erst in der Weiter- und Überarbeitungsphase durchgeführt werden. Grundsätzlich besteht für das Areal eine günstige Ausgangslage auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft.

4.7 Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt das Areal im Gewässerschutzbereich A_u (vgl. Anhang E und Unterlage 19). Dieser Bereich umfasst die unterirdischen Gewässer (Grundwasservorkommen) und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Bearbeitungssperimeter ist allerdings kein nutzbares Grundwasser vorhanden. Das Grundwasservorkommen von Seebach westlich des Areals wird nur im Randbereich tangiert.

Da sich das Gebiet gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich in den Randbereichen des Glatgrundwasserstroms bzw. Grundwasserbeckens von Seebach und grösstenteils ausserhalb eines Schotter-Grundwasserleiters befindet, können die einzelnen, unterirdischen Baukörper tiefer als der mittlere Grundwasserspiegel geplant werden (ohne Beschränkung der Bautiefe). Dabei ist die heutige Grundwasserdurchflusskapazität bei Hochwasser vollständig mit hydrogeologischen Ersatzmassnahmen zu erhalten.

Die detaillierten Rahmenbedingungen sind in Anhang E formuliert.

4.8 Stadtklima

Leitsatz 5: Qualitätsvolle Verdichtung

Leitsatz 7: Hochwertige Aussenräume

Im Rahmen einer Klimaaanalyse hat die Stadt Zürich Erkenntnisse zu stadtklimatischen Aspekten gewonnen. Sie bilden eine Grundlage, um die lokalklimatischen Ziele in Erwägung zu ziehen und Massnahmen umzusetzen.

Um das Stadtklima zu verbessern, sind in erster Linie die Wärmebelastung und die Luftschadstoffe zu reduzieren. Dies geschieht entweder durch Massnahmen mit direktem Einfluss auf die thermische Situation und die Schadstoffemissionen oder durch eine Verbesserung der Durchlüftung. Letztere beeinflusst sowohl die thermische Situation wie die Luftqualität positiv.

Das Areal Thurgauerstrasse West gehört zu einem Gebiet, das aus stadtklimatischer Sicht bereits belastet ist (Überwärmung, Luftbelastung). Da es gleichzeitig ein Verdichtungsgebiet an gut erschlossener Lage darstellt, besteht ein Zielkonflikt. Aus diesem Grund werden für solche Gebiete kompensatorische Massnahmen zugunsten des Stadtklimas aufgezeigt (z.B. Grünflächenanteil erhöhen oder Unterbauung von begrünten Flächen vermeiden).

Die Kurzinformation «Planen und Bauen im Einklang mit dem Stadtklima» sowie der Ergebnisbericht zeigen Handlungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Stadtklimas auf, welche bei der Entwicklung der Bebauungs- und Freiraumtypologie berücksichtigt werden sollen (Unterlage 20).



Trassee Glattalbahn und Strassenraum Thurgauerstrasse (Haltestelle Oerlikerhus)

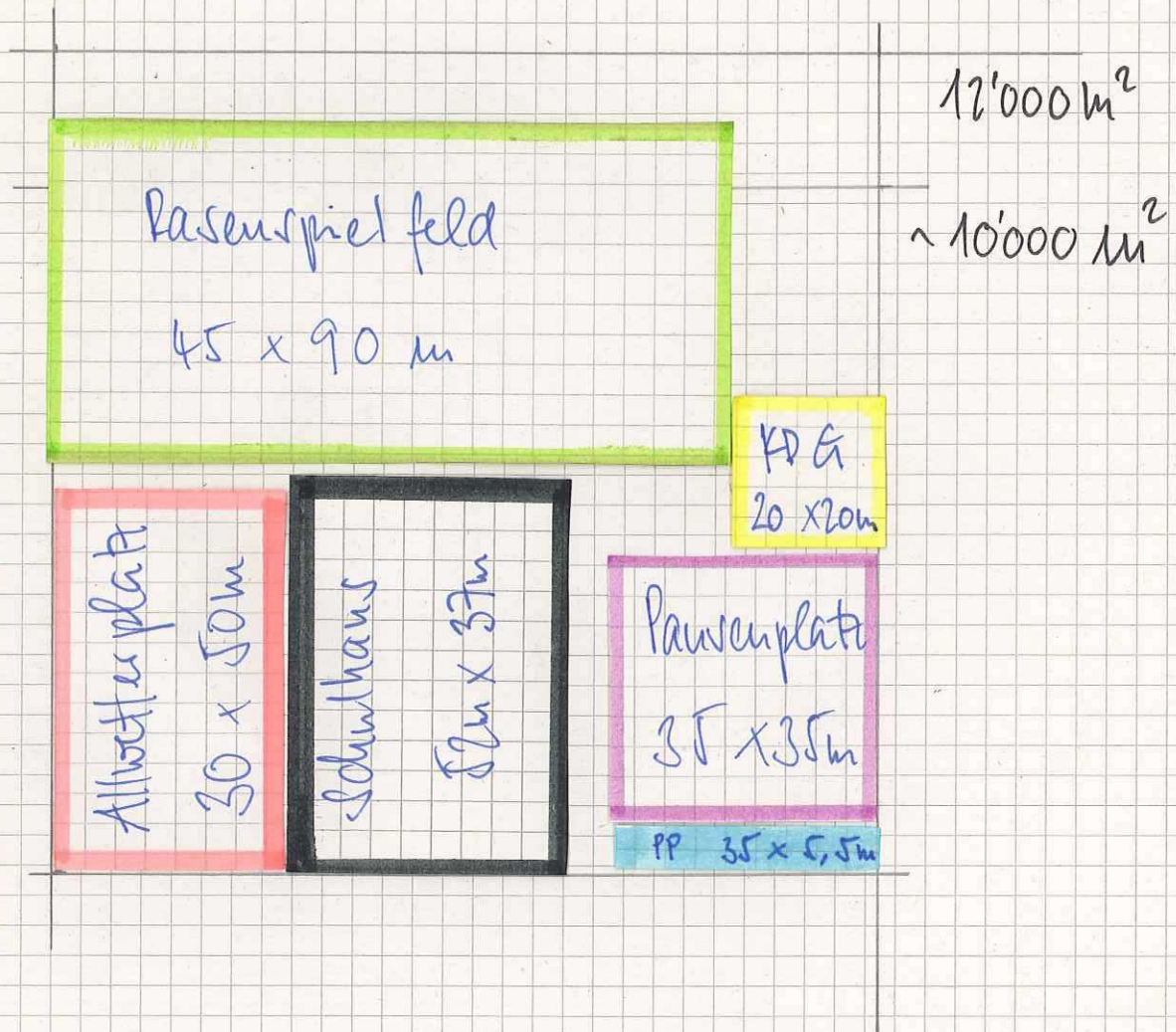
Anhang

A Schulhaus

- Skizze Aussenflächen Schulhaus Thurgauerstrasse
- Auszug Machbarkeitsstudie 12-Klassen-Schulhaus Ahorn (Grundrisse 1:800)

Schulhaus Thurgauerstrasse

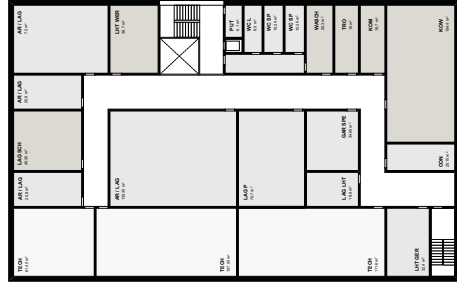
AUSSENFLÄCHEN, September '13, kg



Schulhaus:	52 x 37 m
Allwetterplatte:	30 x 50 m
Pausenplatte:	35 x 35 m
Spielplatz Kinderg.	20 x 20 m
Rasenspielfeld:	45 x 90 m
Erschliessung	?
evt. öffentl. WC	?

Variante 1

Grundrisse



UG 1



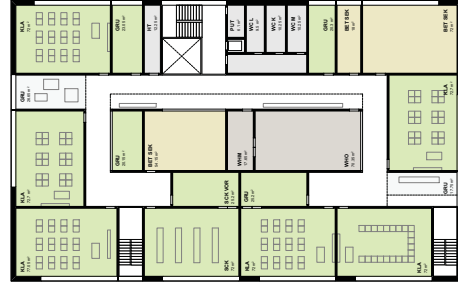
EG



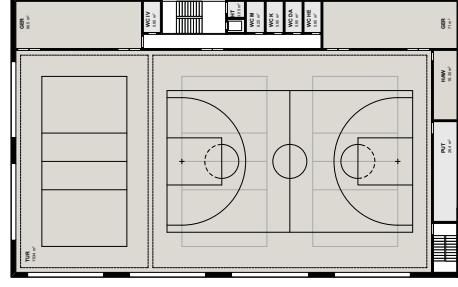
OG 1



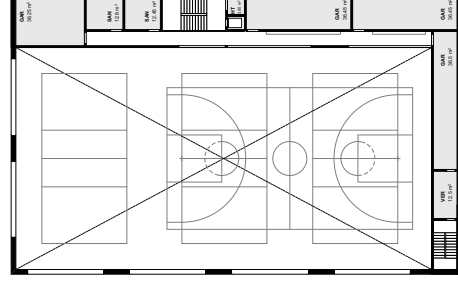
OG 2



OG 3



OG 4



OG 5

B Freiraum

Freiraum

Für die Bevölkerung der Seebacher Quartierteile Leutschenbach bis Bunnhügel soll eine ausreichende und qualitativ hochwertige Freiraumversorgung angeboten werden können. Während die Freiräume im zentralen Bereich von Leutschenbach urbanen Charakter und regionale Bedeutung haben, sind für den Bereich westlich der Thurgauerstrasse Freiräume mit quartierweiter Bedeutung gefragt. Gemäss Leitbild Leutschenbach bildet der Quartierpark im Grubenacker einen Schwerpunkt.

Die Fläche im Umfang von ca. 11'000 m² für den Quartierpark ist in der Bau- und Zonenordnung als Freihaltezone ausgewiesen. Seine Grösse mit fast quadratischer und zusammenhängender Fläche bietet gute Voraussetzungen für einen attraktiven und vielseitig nutzbaren Quartierpark. Entlang der heutigen Grubenackerstrasse ist im Leitbild Leutschenbach ein langgezogener Freiraum bezeichnet. Als innerer Erschliessungsraum für den Langsamverkehr verbindet er die Eisfeld- mit der Schärenmoosstrasse. Eine Anbindung an den Fussweg entlang dem Katzenbach ist im Masterplan Katzenbach vorgesehen und würde die Bedeutung des Baches für Seebach unterstreichen (Unterlage 12).

Familiengärten und Schützenhaus

Seit 1934 ist das Areal an einen Verein vermietet. Eine Besonderheit ist das Schützenhaus Grubenacker. Es wurde um 1899 erbaut und bis ca. 1948 von der Schützengesellschaft Seebach genutzt. Nach der Aufhebung der Schiessanlage verfiel das Gebäude immer mehr, bis der Verein es der Stadt Zürich abkaufte. Mit viel Engagement und Freiwilligenarbeit wurde es von den Pächtern wieder instand gestellt und dient heute als Magazin und Lagerraum.

Mit den geplanten Überbauungen werden die Familiengärten aufgehoben. Trotzdem könnte das «gärtnern» in einer gemeinschaftlich bewirtschafteten Fläche im Quartierpark möglich bleiben und als Nutzung ausgewiesen werden. Ob das Schützenhaus in die öffentliche Park- oder Schulnutzung integriert werden und so als Zeuge zusammen mit dem Kugelfang im Leutschenpark erhalten werden kann, ist zu prüfen. Im Inventar der Denkmalpflege ist das Schützenhaus nicht aufgeführt.

Topografie

Besonders hervorzuheben ist die nach Süd-Ost besonnte Hanglage des Geländes, vor allem im Bereich des geplanten Quartierparks. Von der Thurgauerstrasse bis zu den Bahngleisen steigt das Gelände um etwa 8 m an. Dies erlaubt auf der Anhöhe einen Ausblick auf Leutschenbach mit eingeschränkter Fernsicht ins Glattal und die Glarner Alpen. Bei der Planung ist der Geländeform Beachtung zu schenken.

Ökologie/Vernetzung

Das Familiengartenareal Grubenacker bietet dank seinem Strukturreichtum eine Vielfalt an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, u. a. für Reptilien. Die an die W2 angrenzenden Gleisparzellen sind als kommunale Schutzobjekte inventarisiert. Der ökologischen Vielfalt und Vernetzung ist bei der Planung Rechnung zu tragen.

Das Leitbild Ökologie/Vernetzung Leutschenbach gibt Hinweise, wie bei Neubauten und Nachverdichtungen ökologisch wertvolle Flächen geschont werden oder neue Lebensraumangebote entstehen können (Unterlage 11).

Alleenkonzept

Die Baumreihe entlang der Thurgauerstrasse ist gemäss Alleenkonzept zu erhalten (Unterlage 18).

C Erschliessung und Mobilität

Betreffend Erschliessung des Areals sind die folgenden Vorgaben zu berücksichtigen (Unterlage 15):

- Erschliessungskonzept (Konsensvariante, siehe Abbildung auf Seite 40) mit Darstellung der möglichen Bereiche für Ein-/Ausfahrten des motorisierten Verkehrs sowie Anschlusspunkte für den Fuss- und Veloverkehr
- Die Erschliessung des Planungsgebiets darf nicht über die Schärenmoosstrasse oder Eisfeldstrasse erfolgen. Für die Erschliessung dürfen im Bereich für Ein-/Ausfahrten zwei bis maximal drei Erschliessungsstrassen angeordnet werden. Dabei ist zu prüfen, ob die Schärenmoos-/ , Grubenacker-/ bzw. Eisfeldstrasse oder Teile davon, über eine neue Erschliessungsstrasse entlastet werden können. Andere Erschliessungslösungen sind möglich, sofern sie gleichwertig sind. Ein entsprechender Nachweis ist in der Testplanung zu erbringen.
- Die Grubenackerstrasse soll im Bereich der neuen Parkanlage für den motorisierten Verkehr unterbrochen werden.
- Zur Entlastung des Knotens Thurgauerstrasse/Binzmühlestrasse soll nach Möglichkeit ein Teil des Planungsgebietes an den bestehenden U-Turn angeschlossen werden.
- Neue Schulwege sind sicher und attraktiv zu gestalten.
- Der bestehende Parkplatz kann ersatzlos aufgehoben werden.
- Die Veloabstellplätze bei der Einmündung Eisfeldstrasse müssen nicht zwingend an der heutigen Lage erhalten bleiben. Ein Ersatz muss aber in direkter Nähe zur Haltestelle der Glattalbahn liegen.

Zu folgenden Fragestellungen werden von der Testplanung Aussagen erwartet:

- Einfluss der Planung bzw. der gewählten Erschliessung auf die bestehenden Erschliessungsstrassen (Wo sind allenfalls Anpassungen notwendig?)
- Netzanbindung für den Fuss- und Veloverkehr (Verbindungen Schulwege)
- Aussagen zu übergeordneten Querverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie zu möglichen Anknüpfungen an bestehende Achsen über den Perimeter hinaus
- Dichtes, durchlässiges und attraktives Netz für den Fuss- und Veloverkehr
- Aussagen zur Erschliessung des motorisierten Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (Adressbildung)
- Aussagen zur Parkierungssituation des motorisierten Verkehrs und Veloverkehrs (Bewohner, Beschäftigte, Besucher)
- Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs (Überlegungen zum Mobilitätskonzept, 2000-Watt-Gesellschaft, autoarme Nutzungen)
- Geeignete Reaktion auf den kombinierten Fuss- und Radweg entlang der Thurgauerstrasse
- Aussagen zur Dimensionierung und Gestaltung der neuen Erschliessungsanlagen
- Aussagen zur Bedeutung und Gestaltung der Grubenackerstrasse (Dimensionierung, Regime, Gestaltung)

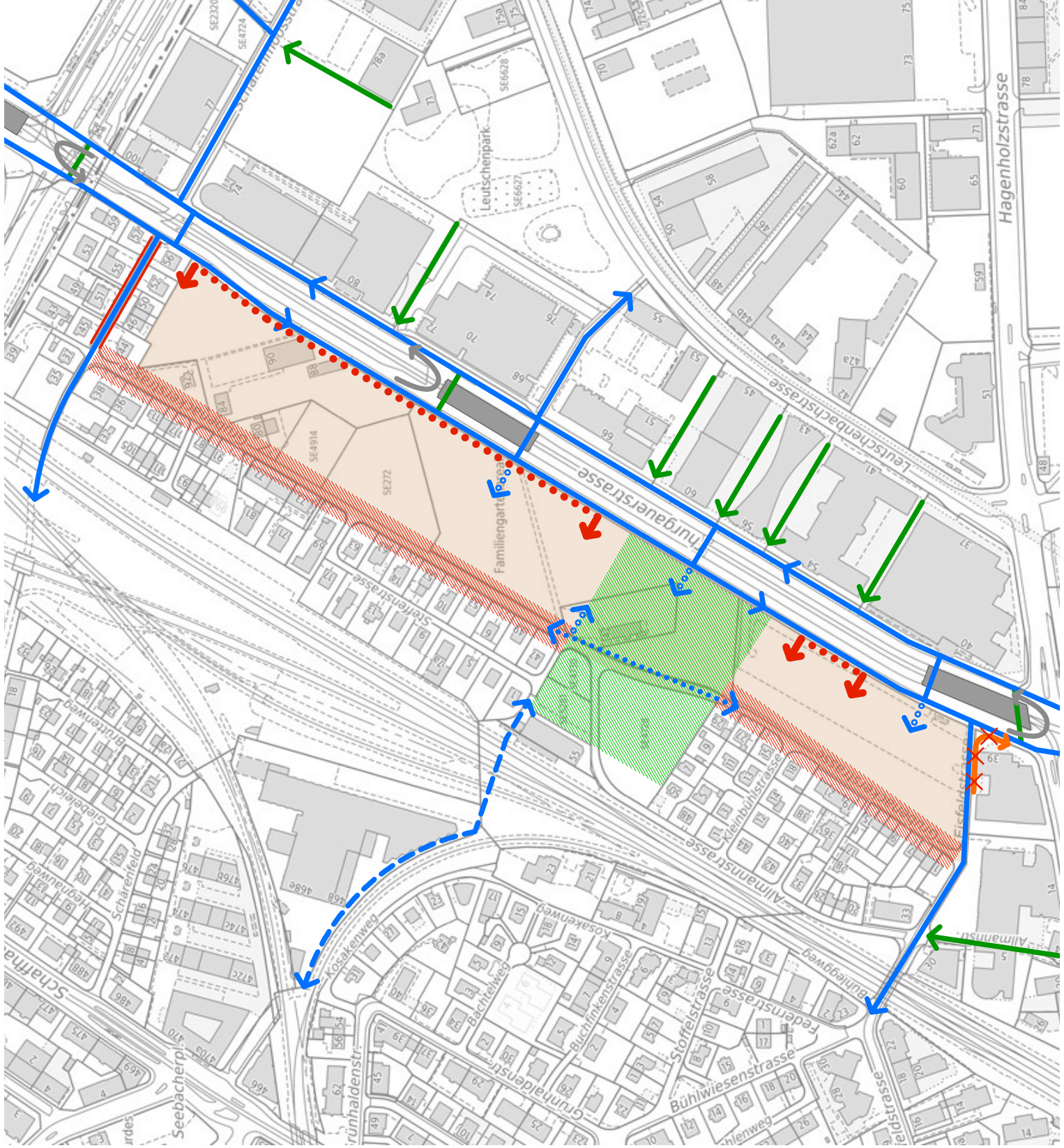
Den Teams werden folgende Grundlagen abgegeben (Unterlage 15):

- Verkehrsgutachten Grundlagen Verkehr für Testplanung vom 14. Dezember 2012
- Netzpläne Fussverkehr, Veloverkehr, motorisierter Verkehr und öffentlicher Verkehr mit Aussagen zu den Zielorten für den Fuss- und Veloverkehr
- Verkehrszählung vom 6. November 2012
- Verkehrsdaten aus dem Verkehrsmodell (Kapazitätsnachweis 2010 und 2030)
- Vorprojekt für Fuss-/Veloverbindung nach Seebach (Unterführung Gauss-Stierli)
- Parkplatzvorgaben der Stadt Zürich (PPV)
- Stellungnahme Kanton Zürich (Amt für Verkehr) zum Verkehrsgutachten (27. Februar 2013)

Erschliessungskonzept

Konsensvariante 1:2500

- Perimeter
Tespianung Thurgauerstrasse
- Bereich künftige Parkanlage
mit Schulhaus
- Übergreifende Gestaltung
Grubenackerstrasse
- Bereich für Ein-/Ausfahrten MIV
(keine Erschliessungsstrasse
parallel zur Thurgauerstrasse)
- kein Ausbau Schärenmoosstrasse
- MIV-Ausfahrt Einfeldstrasse kann
aufgehoben werden
- Fuss-/Radweg bestehend
- Fuss-/Radweg geplant
- Fuss-/Radweg durch Parkanlage
(kein MIV erwünscht)
- mögliche neue Fuss-/Radwegverbindung
durch das Planungsgebiet
- Fussweg bestehend
- bestehende U-Turns



D Bauvorschriften nach BZO

Zentrumszone 6 (Wohnanteil 0%)

Vollgeschoss max.	6
Anrechenbares UG	1
Anrechenbares DG	1
Gebäudehöhe max.	22 m
Grundgrenzabstand min.	3.5 m
Ausnützungsziffer max.	230 %
Freiflächenziffer min.	25 %; maximal die Hälfte davon kann innerhalb des Areals (nur Bauland) transferiert werden
Mehrlängenzuschlag (Erhöhung Grenzabstand bei Fassadenlänge über 12 m auf 1/3 der Mehrlänge)	-
Nutzweise	Wohnnutzungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie mässig störende Betriebe

Wohnzone 3 (Wohnanteil 90 %)

Vollgeschoss max.	3
Anrechenbares UG	1
Anrechenbares DG	1
Gebäudehöhe max.	11.5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m
Ausnützungsziffer max.	90 %
Mehrlängenzuschlag (Erhöhung Grenzabstand bei Fassadenlänge über 12 m auf 1/3 der Mehrlänge)	11 m
Nutzweise	Wohnnutzungen + nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen

Wohnzone 2 (Wohnanteil 90 %)

Vollgeschoss max.	2
Anrechenbares UG	1
Anrechenbares DG	1
Gebäudehöhe max.	8.5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m
Ausnützungsziffer max.	60 %
Mehrlängenzuschlag (Erhöhung Grenzabstand bei Fassadenlänge über 12 m auf 1/3 der Mehrlänge)	10 m
Nutzweise	Wohnnutzungen + nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen

E Geologie

Für Areal Thurgauerstrasse West wurde eine Untersuchung der geologisch-hydrogeologischen und geotechnischen Verhältnisse durchgeführt (Unterlage 19).

Geologische Übersicht im Bearbeitungsperimeter

Die Mächtigkeit des Schichtpaketes «künstliche Auffüllungen/Oberflächenschichten» variiert zwischen ca. 1.3 und 4.4 m. Dabei ist anzumerken, dass der Übergang von den Verlandungssedimenten zu den darunter folgenden Seeablagerungen fließend und nicht eindeutig festlegbar ist. Im hangseitigen, westlichen Bereich konnte unter den künstlichen Auffüllungen resp. den Oberflächenschichten verschwemmtes Moränenmaterial festgestellt werden. Die Mächtigkeit variiert zwischen 1 und 4 m. In den übrigen Sondierungen entlang der Thurgauerstrasse fehlt das verschwemmte Moränenmaterial vollständig. Dort folgen unter dem Schichtpaket «künstliche Auffüllungen/Oberflächenschichten» direkt die See- und Deltaablagerungen. Die See- und Deltaablagerungen keilen gegen Westen und Südwesten sukzessive aus. Dort folgt unter dem verschwemmten Moränenmaterial direkt die Moräne. Die Mächtigkeit der See- und Deltaablagerungen variiert zwischen rund 2 und 15 m und gegen Westen und Südwesten nimmt diese bis auf «Null» ab. Die Obergrenze der Moräne liegt ca. 5 m unter OK Terrain und bildet im südwestlichen Bereich des Bearbeitungsperimeters einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Sattel. Gegen Nordosten fällt die Obergrenze flach ab und liegt rund 17 m unter OK Terrain, gegen Süden fällt die Obergrenze stark ab und liegt rund 10 m unter OK Terrain.

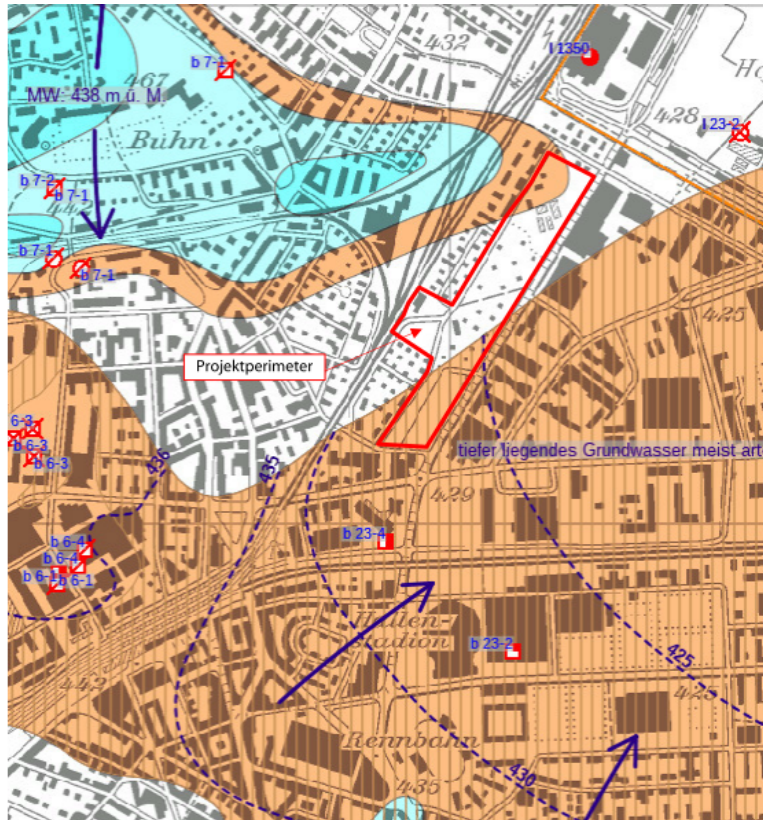
Die Moräne kann als gut tragfähiger und nur wenig setzungsempfindlicher Baugrund bezeichnet werden.

Grundwasserverhältnisse

Übersicht:

Das Projektareal liegt ausserhalb von nutzbaren Grundwasservorkommen. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt lediglich der Nordteil des Bearbeitungsperimeters im Randbereich eines nutzbaren Grundwasservorkommens. Aufgrund der Resultate der Sondierung sind im nördlichen Projektbereich voraussichtlich aber keine grundwasserführenden Schotter-schichten vorhanden (braun eingefärbter Bereich in der Grundwasserkarte auf der nächsten Seite).

Der südliche Arealteil liegt gemäss Grundwasserkarte im Bereich eines tiefer liegenden Grundwasservorkommens mit teilweise artesisch gespanntem Grundwasser. Dabei handelt es sich um ein lokales Grundwasservorkommen mit begrenzter Ausdehnung und Ergiebigkeit, welches ebenfalls als nicht nutzbar einzustufen ist. Dieses untere «gespannte» Grundwasser zirkulieren vorwiegend in den siltig-sandigen und sandig-kiesigen Partien der See- und Deltaablagerungen sowie in der darunter liegenden Moräne. Die tonig-siltigen Seeablagerungen hingegen lassen keine Wasserzirkulation zu und bilden einen abdichtenden Deckel über dem gespannten Grundwasser. Im übrigen Bereich wurden keine besser durchlässigen Schichten angetroffen (weisses Gebiet auf Grundwasserkarte). Gleichwohl ist in diesen Schichten ein oberer, freier Grundwasserspiegel vorhanden.



Ausschnitt aus der Grundwasserkarte des Kantons Zürich, (www.gis.zh.ch)

Oberes, freies Grundwasser:

Es ist zu erwarten, dass der obere, freie Grundwasserspiegel in den schlecht durchlässigen Schichten nach längeren resp. intensiven Niederschlagsperioden bis praktisch an die Geländeoberfläche ansteigen kann. Es ist aber auch denkbar, dass der Schwankungsbereich in diesem ehemaligen Sumpfgebiet stark durch bestehende Drainagen, Leitungsgräben sowie durch den eingedolten Bach entlang der Thurgauerstrasse beeinflusst wird.

Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt das Projektareal im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser Bereich umfasst die unterirdischen Gewässer (Grundwasservorkommen) und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Gemäss der seit dem 1.1.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Wie vorgängig aufgezeigt wurde, ist im Bearbeitungsperimeter allerdings kein nutzbares Grundwasser vorhanden. Das Grundwasservorkommen von Seebach westlich des Bearbeitungsperimeters wird nur im Randbereich tangiert.

Einbautiefen im Bearbeitungsperimeter (Vorgabe AWEL):

Da sich das Gebiet gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich in den Randbereichen des Glatgrundwasserstroms bzw. Grundwasserbeckens von Seebach und grösstenteils ausserhalb eines Schotter-Grundwasserleiters befindet, können die einzelnen, **unterirdischen Baukörper tiefer als der mittlere Grundwasserspiegel geplant werden (ohne Beschränkung der Bautiefe)**. Dabei ist die heutige Grundwasserdurchflussskapazität bei Hochwasser vollständig mit hydrogeologischen Ersatzmassnahmen zu erhalten.

F Anliegen Dialoggruppen

Im Vorfeld der Testplanung hat das Amt für Städtebau fünf Dialoggruppen aus dem Quartier im Rahmen einer Informationsveranstaltung begrüsst, informiert und zur Einreichung von allfälligen Anliegen für das Testplanungsverfahren aufgefordert.

Die eingeladenen Dialoggruppen:

- Quartiersverein Seebach
- Gewerbeverein Seebach
- IG Wohngebiet Grubenackerstrasse
- Familiengartenverein Zürich Seebach
- Kontaktgruppe Leutschenbach

Zwei Organisationen haben ein Schreiben mit entsprechenden Anliegen eingereicht:

- Quartiersverein Seebach
- IG Grubenackerstrasse

Die Planungsteams werden gebeten, die Anliegen nach Möglichkeit in die Entwurfsarbeiten einfließen zu lassen.

Quartierverein Seebach



Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Städtebau Nord/Ost
Herr Cyrill Achermann
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich

Zürich, 27. Februar 2014

Entwicklung Thurgauerstrasse West, Leutschenbach / Vernehmlassung Dialoggruppen

Stellungnahme des Quartiervereins Seebach

Sehr geehrter Herr Achermann, sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die informative und anschauliche Orientierung anlässlich der Informationsveranstaltung vom 5. Februar 2014. Zur Präsentation, ihren Inhalten und den zusätzlich dargelegten Ausführungen nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Allgemeines

Der Quartierverein Seebach steht der Entwicklung und Aufwertung von Leutschenbach, wie auch des übrigen Quartiers, grundsätzlich positiv gegenüber. Er ist bestrebt, sich im Rahmen seiner Möglichkeiten im Dialog mit der Stadt Zürich an der Gestaltung dieses sich dynamisch entwickelnden Gebietes konstruktiv zu beteiligen.

Die künftige Entwicklung im bezeichneten Perimeter Thurgauerstrasse West stellt einen erheblichen und dauerhaften Eingriff in die Siedlungsstruktur des östlichsten Teils des Quartiers Seebach dar und wird das Antlitz dieses Quartierteils einschneidend und dauerhaft prägen. Darüber hinaus wird sie in unmittelbarer Nachbarschaft von langjährig bestehenden Siedlungen ablaufen.

2. Einfügung in die gewachsenen Siedlungsstrukturen

Die Überbauung Thurgauerstrasse West inkl. des Schulhauses kommt in eine „Baulücke“ zwischen einer Zentrumszone Z7 im Osten und in eine Wohnzone W2 im Westen zu liegen. Diese Ausgangssituation wurde bereits anlässlich der Informationsveranstaltung als architektonische Herausforderung bezeichnet.

Der Quartierverein erwartet, dass über die architektonischen Aspekte hinaus den Interessen der heute in diesem Quartierteil ansässigen Bevölkerung höchste Priorität eingeräumt wird.

Gebäudekörper

Die bestehenden Siedlungsstrukturen im Bereich Grubenacker-, Steffen und Schärenmoosstrasse dürfen durch die Neubauten nicht erdrückt werden. Der Übergangszone (Gebiet unmittelbar östlich anschliessend an die Grubenackerstrasse) kommt dabei wohl die wichtigste Bedeutung zu. Ein abrupter Übergang von bestehenden zweistöckigen Gebäuden westlich der Strasse auf Wohnblöcke mit fünf, sechs oder gar sieben Stockwerken soll vermieden werden. Ebenso wie die Gebäudehöhe(n) ist die Frage zu gewichten, wie offen oder geschlossen die an die Grubenackerstrasse anschliessende Überbauung werden soll. Ein Riegel in der Art einer „mehrstöckigen Berlin Mauer“ muss vermieden werden.

Die Frage der Gebäudehöhe und der Überbauungsdichte ist insbesondere mit Blick auf den Auftrag (oder Sachzwang) seitens der Stadt Zürich zu beachten, preisgünstigen Wohnraum für eine stetig wachsende Bevölkerung bereit zu stellen. Die Erfüllung dieses Auftrages darf nicht unter Missachtung der Interessen der heute ansässigen Quartierbevölkerung angestrebt werden. Weiter sind die Fragen des Schattenwurfs und der Schallreflexion schallharter geschlossener Fassaden in die Planung mit einzubeziehen.

Antrag 1

Die heutige kleinräumige Baustruktur an der Grubenacker- Steffen- und Schärenmoosstrasse ist in die bevorstehende Testplanung bereits als Vorgabe verbindlich mit einzubeziehen. Insbesondere sind dabei die Aspekte Gebäudehöhe und offene Überbauung an der Grubenackerstrasse zu beachten wie auch das Problem der Schallreflexion (Eisenbahnlärm).

3. Einbezug der Klimaanalyse Stadt Zürich (KLAZ) / StRB vom 09.11.2011

Es wurde seitens der Stadt Zürich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich sogar Hochhäuser im betreffenden Gebiet möglich wären (auch wenn solche bei der Planung nicht im Vordergrund stünden). Hier möchten wir mit Nachdruck auf die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der Klimaanalyse Stadt Zürich (KLAZ) hinweisen. So wird in Kapitel 2.3 des Ergebnisberichts Leutschenbach dem Gebiet 1 (hohe Luftschadstoffbelastung, eher ungünstige Durchlüftungssituation und hohe Wärmebelastung) zugeordnet. Im Anhang zum Ergebnisbericht für das Gebiet 1 werden geeignete Massnahmen zur Verbesserung der bzw. Stabilisierung der thermischen und lufthygienischen Situation wie auch generell für eine verbesserte Durchlüftung aufgeführt. Die für das Gebiet 1 vorgesehenen Massnahmen sind bereits für die Vorgaben zur Testplanung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse, Erkenntnisse und Massnahmenvorschläge der Klimaanalyse Stadt Zürich legen der Stadt als Bauherrschaft auf eigenem Gebiet nahe, bestehende Lüftungskorridore (in diesem Fall für Nord- und Nordostwind) nach Möglichkeit auch im Interesse der inneren städtischen Gebiete offen zu lassen oder zumindest nicht völlig zu verschliessen.

Antrag 2

Die Massnahmenvorschläge der Klimaanalyse Zürich (KLAZ) sind seitens der Stadt Zürich als Bauherrin schon bei der Erarbeitung der Vorgaben zur Testplanung zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere den Massnahmen 1, 2b, 2c, 8, 12i und 14a gebührend Beachtung zu schenken.

4. Verkehrserschliessung

Die visuellen Informationen zur Testplanung wie auch die städtische Internetseite orientieren über eine geplante Passage für Fussgänger und Velos zwischen Grubenackerstrasse und Raum Seebacherplatz. Auch wenn die definitive Lage dieser Unterführung noch nicht metergenau feststeht, so stellt sie für den Quartierverein ein wichtiges, dringendes und längst fälliges Vernetzungselement zur Anbindung Leutschenbachs an das Zentrum Seebachs dar (Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten in Fussdistanz etc.).

Antrag 3

Die im Hinblick auf die Testplanung vorgesehene Fussgänger- und Velopassage zwischen Grubenackerstrasse (bzw. Quartierpark) und Raum Seebacherplatz ist zwingend in die Planung zu integrieren und nach dem aktuellen Stand der Benutzerfreundlichkeit zu planen.

Der Quartierverein steht Massnahmen, welche Wohngebiete und der Bewohnerschaft vor den Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) schützen, positiv gegenüber. Die dargelegte Verkehrserschliessung wird daher begrüsst.

Antrag 4

Das Neubaugebiet Thurgauerstrasse West ist im Sinne von Seite 20 der Präsentation vom 5. Februar 2014 durch geeignete Stichstrassen von der Thurgauerstrasse her (und keinesfalls via Schärenmoos- / Grubenackerstrasse) zu erschliessen.

Momentan wird in der Eisfeld- / Grubenacker- und Schärenmoosstrasse nach Angaben von Anwohnenden ein moderater wenn auch lästiger illegaler Durchgangsverkehr wahrgenommen, welcher durch Verkehrszählungen bestätigt wurde (Präsentation vom 5. Februar 2014).

Antrag 5

Die vorgesehene Unterbrechung der Grubenackerstrasse (Standort Quartierpark) für den MIV wird seitens des Quartiervereins als Massnahme zur Vermeidung des illegalen Durchgangsverkehrs begrüsst. Im Besonderen ist auf die Bedürfnisse der Anwohnerinnen und Anwohner Rücksicht zu nehmen.

5. Schulhaus

Das geplante Schulhaus ist nach heutigem Stand der Erkenntnis ausreichend zu dimensionieren. Es ist zu vermeiden, dass kurz nach der Errichtung der Schulanlage schon provisorische Pavillons aufgestellt werden müssen. Ebenso ist mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung auf eine rechtzeitige Fertigstellung des Schulhauses zu achten. Sowohl die künftige Überbauung Thurgauerstrasse West als auch die Siedlung Leutschenbach Mittel liegen auf Seebacher Boden. Die Schule ist daher dem Schulkreis Glattal zu betrachten.

Antrag 6

Das vorgesehene Schulhaus ist unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums ausreichend zu dimensionieren und rechtzeitig fertigzustellen.

Antrag 7

Das vorgesehene Schulhaus ist aufgrund seines Standorts und seines unmittelbaren Einzugsgebiets administrativ dem Schulkreis Glattal (Affoltern, Oerlikon, Seebach) zuzuordnen, wie dies bereits an der Vernetzungssitzung 2012 vom Vertreter des Quartiervereins dargelegt und in der Gesprächsrunde besprochen wurde.

6. Quartierpark

Die Einplanung eines Quartierparks, welcher der Bevölkerung zur Nutzung zur Verfügung stehen soll, wird begrüsst. Dieser soll sowohl baulich als auch betrieblich so gestaltet werden, dass seine Nutzung im Einklang mit den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung steht. Weiter stellt sich die Frage, wie mit dem früheren Schiessstand (heute durch den Familiengartenverein als Geräteschuppen genutzt) verfahren werden soll. Aus unserer Sicht stellt das kleine Schützenhaus eine markante Struktur dar, welche in die bestehenden Nutzungen integriert werden sollte. Dies umso mehr, als auch sein „Gegenstück“ der Kugelfang im Leutschenpark sehr vorteilhaft bewahrt und gestaltet wurde.

Antrag 8

Bei der Gestaltung des vorgesehenen Parks ist auf eine quartierverträgliche Gestaltung und seinen eben solchen Betrieb zu achten, namentlich mit Bezug auf die Auswirkungen bezüglich Luft (Rauch von Feuerstellen etc.), Lärm (Musikgeräte etc.) und Sicherheit (Drogen etc.). Dies betrifft insbesondere die Distanzen emissionssträchtiger Einrichtungen zu den benachbarten bestehenden und neuen Wohnbauten.

Antrag 9

Der bestehende Schiessstand, welcher heute als Geräteschuppen genutzt wird, soll erhalten und in die künftigen Nutzung(en) integriert werden. Denkbar wäre dies z.B. als Nebengebäude der Schulanlage zu Lagerzwecken.

Wir danken Ihnen im Voraus für die Prüfung und Berücksichtigung unserer Anträge und Anmerkungen im Rahmen eines konstruktiven Mitwirkungsprozesses zum Wohle des Quartiers Seebach und der Stadt Zürich.

Mit freundlichen Grüssen

Albert Frölich
Vorstand, Sicherheit, Siedlung, Verkehr

Cornelia Fischer
Präsidentin

Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Städtebau Nord/Ost
Herr Cyrill Achermann
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich

Zürich, 27. Februar 2014

Betr.: Anliegen zur Testplanung Thurgauerstrasse-West

Sehr geehrter Herr Achermann

Die IG Wohngebiet Grubenackerstrasse bedankt sich für die umfassende Information vom 3. Februar 2014. Wir begrüssen sehr die Möglichkeit des Einbringens unserer Anliegen vor der Testplanung. Wir haben folgende Bemerkungen/Anliegen:

- **Verkehrerschliessung:**

Wir begrüssen generell die Zielvorstellung auf Seite 20 der Präsentation vom 3. Februar.

- Positiv sind:

- die Erschliessung der neuen Gebäude durch Ein- und Ausfahrten über die Thurgauerstrasse
- die Unterbrechung der Grubenackerstrasse für den Autoverkehr, wodurch die Grubenackerstrasse zur reinen Zubringerstrasse wird und der Schleichverkehr vermieden wird
- das durchgehende Trottoir und
- dass die Grubenackerstrasse nicht wesentlich verbreitert wird: Wir gehen gegenwärtig davon aus, dass am jetzigen Ausbaustand der Grubenackerstrasse (mit Ausnahme der Unterbrechung) keine wesentlichen Veränderungen erfolgen.

- Anliegen:

- Neue Strassen und Gehwege werden ohne Beanspruchung von privaten Grundbesitzern gebaut.
- Im Gegenzug zur Unterbrechung der Grubenackerstrasse ist nur den heutigen Anwohnern der Grubenacker- und Steffenstrasse die Zu und Wegfahrt (Zubringerdienst gestattet) über die Thurgauerstrasse durch den Planungsperimeter zu gewähren. Der MIV aus der Planungszone muss über die Thurgauerstrasse geführt werden.
- Für die städtischen Oberflächenparkplätze entlang der Grubenackerstrasse, die von Anwohnern benutzt werden, ist auf geeignete Weise Ersatz zu schaffen bzw. sie sind zu erhalten.

- Die im Richtplan vorgesehene Unterführung zum Gauss-Stierli Areal soll südlich vom jetzigen Baugeschäft (SE5280) in die Mitte des vorgesehenen Parks hineingeführt werden. Dadurch wären alle Anstösser im gleichen Masse betroffen.
- Die Unterführung zum Gauss-Stierli Areal ist ohne Enteignung von privaten Grundbesitzern zu realisieren.
- Der Fussgängerzugang zur Tramhaltestelle Örlikerhus vom oberen Teil der Grubenackerstrasse durch SE6612 entlang dem Gewächshaus ist durch einen Ersatz in diesem Quartierteil zu gewährleisten.

- **Gebäudekörper im Bereich Thurgauerstrasse West:**

- Eine gestalterische Rücksichtnahme auf die bestehende kleinräumliche Baustruktur in unserem Quartierteil soll in der Planung sichtbar werden. Insbesondere ist die Höhe der neuen Gebäude entlang der Grubenackerstrasse der Höhe der bereits bestehenden Gebäude anzupassen (Höhenabstufung). Die neuen Gebäude dürfen keinen Schatten auf die Grundstücke mit bereits bestehenden Gebäuden werfen.
- Durch planerische Massnahmen sind Schallreflexionen auf unser Wohngebiet auf ein Minimum zu reduzieren.
- Immissionen technischer Anlagen sind durch geeignete planerische Massnahmen zu verhindern (z. B. Beschallung durch Klimaanlagen).
- Gutes Stadtklima/Lokalklima ist ein Teil der Lebensqualität:
Den Ergebnissen der Klimaanalyse der Stadt Zürich (www.stadt-zuerich.ch/klaz) sollten berücksichtigt werden:
 - Niedriger Versiegelungsgrad reduziert Wärmebelastung.
 - Bestehende Grünflächen erhalten: Es gibt alten Baumbestand im Gebiet der Thurgauerstrasse West. Nach Möglichkeit sollte dieser erhalten bleiben, und falls dies nicht möglich ist, gemäss der Bauordnung der Stadt Zürich Art. 75 a) und c) sollten die Bäume durch eine angemessene Ersatzpflanzung ersetzt werden.
 - Abwärme durch Abstrahlung von Gebäudehüllen durch Wahl geeigneter Baumaterialien reduzieren.
 - Förderung der Luftzirkulation durch günstige Anordnung der Gebäude.
 - Der Gebäudebestand inklusive Baumbestand im Bereich Grubenackerstrasse 78/80 (SE270/SE4915/SE4914) bilden ein Ensemble dessen Bestand einen spannenden Übergang zu den neuen Baukörpern darstellen kann. Es ist zu prüfen ob dieses Gebäude mit anschliessendem Baumbestand für eine Quartierbezogene Nutzung erhalten werden kann (z.B. partielle Wohnnutzung, Kinderkrippe, Treffpunkt, Spitex etc.).
 - Der bestehende alte Baumbestand im Bereich der Grubenackerstrasse 1 bis 27 (SE6620) leistet einen wesentlichen Beitrag zum Lokalklima und bietet Lebensraum für zahlreiche Tiere. Es wäre für die neue Bebauung von grossem Nutzen, diesen alten Baumbestand zu integrieren.

- **Quartierpark:**

- Der vorgesehene Park wird begrüsst. Er soll quateriervetraglich geplant und genutzt werden. Dies gilt namentlich hinsichtlich seiner Auswirkungen bezüglich Rauch (Feuerstellen etc.), Lärm (Musikgeräte etc.) auf die nächstliegende bestehende und neue Nachbarschaft sowie die Belange der Sicherheit (Drogen etc.).

- **Ablauf, Termine Entwicklungsplanung:**

- Anliegen:

- Um das Testplanungsverfahren gegenüber der IG Grubenackerstrasse transparent zu gestalten, wünscht die IG Grubenackerstrasse, dass sie die Vorgaben zur Testplanung als Kopie ebenfalls erhält.
- Die IG Grubenackerstrasse wünscht, dass die Projektleitung nach Bereinigung und Synthese nochmals informiert und dokumentiert zu welchen Ergebnissen die Bereinigung und Synthese geführt hat. Somit wird klar was die Grundlage für den Gestaltungsplan ist und wie weit die Anliegen der IG Grubenackerstrasse darin eingeflossen sind.

Vielen Dank für das Berücksichtigen dieser Anliegen in die Testplanung. Wir freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüssen für die IG Wohngebiet Grubenackerstrasse,

Hans-Pietro Eugster