



Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teil- gebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe»

vom 29. November 2020¹
mit Änderungen vom 26. Januar 2022²

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 41 lit. k GO³ und nach Einsichtnahme in die Wei-
sung des Stadtrats vom 7. März 2018⁴,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ¹Der Gestaltungsplan ermöglicht die nachhaltige Ent- Zweck
wicklung des Gestaltungsplangebiets für die Erhaltung und die
Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Ge-
werberäumen.

² Im Besonderen:

- a. wird die Voraussetzung für städtebaulich und architekto-
nisch hochwertige Überbauungen geschaffen;
- b. werden qualitativ hochwertige Freiräume, die die angren-
zenden Frei- und Strassenräume miteinbeziehen, gewähr-
leistet;
- c. wird eine Arealentwicklung sichergestellt, die sich an den
Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Art. 2^{ter} GO) ori-
entiert.

³ Mit dem Gestaltungsplan werden in Erfüllung der Gestaltungs-
planpflicht gemäss Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung
(BZO)⁵ ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zen-
trumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschlies-
senden Wohnzonen W4 und W3 sowie eine zweckmässige Er-
schliessung sichergestellt.

¹ Entscheid der Stimmberechtigten vom 29. November 2020.

² STRB Nr. 77 vom 26. Januar 2022.

³ AS 101.100

⁴ Begründung siehe STRB Nr. 159 vom 7. März 2018.

⁵ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

Bestandteile
und Geltungs-
bereich

Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan, Massstab 1 : 1000, zusammen.

² Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan mit Geltungsbereich bezeichneten Perimeter.

³ Der Geltungsbereich gliedert sich gemäss den im Situationsplan eingetragenen Teilgebietsgrenzen in die Teilgebiete A und C–F:

- a. Teilgebiet A: umfassend u. a. die Baubereiche A1–A2;
- b. Teilgebiet C: umfassend u. a. die Baubereiche C1–C4;
- c. Teilgebiet D: umfassend u. a. die Baubereiche D1–D4;
- d. Teilgebiet E: umfassend u. a. die Baubereiche E1–E5;
- e. Teilgebiet F: umfassend u. a. die Baubereiche F1–F2.

Geltendes
Recht

Art. 3 ¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der BZO⁶ keine Anwendung.

² Für die Grundstücke Kat.-Nrn. SE5950 und SE3723 werden mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen; es gelten die Bestimmungen der BZO.

³ Die Wirkung der Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

⁴ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG)⁷ in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise

Art. 4 ¹ Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche sind Wohnnutzungen sowie in den Baubereichen A1, A2, C1, C2, C4, D1, D2, D4, E1, E2, E4, E5, F1 und F2 mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

² In den Baubereichen C3, D3 und E3 sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.

³ Grossläden und Einkaufszentren gemäss §§ 4 und 5 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)⁸ sind nicht zulässig.

Wohnanteil

Art. 5 ¹ In den Teilgebieten A und C–E ist jeweils eine Wohnanteilspflicht von 60 Prozent einzuhalten.

⁶ vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

⁷ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁸ vom 26. August 1981, LS 700.22.

² Der höchstens zulässige Wohnanteil in den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2 und F1 ist pro Baubereich auf 87,5 Prozent festgelegt.

³ Für das Teilgebiet F gilt kein erforderlicher Mindest-Wohnanteil.

⁴ Wird im Teilgebiet A1 ein Alterszentrum realisiert, gilt kein höchstens zulässiger Wohnanteil.

Art. 6 ¹ Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb von Mantellinie und Baubereich zulässig; die Mantellinie bestimmt sich durch Baubereich und Höhenkote. Baubereiche mit Mantellinie

² Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden; einzuhalten sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

³ Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Mantellinie maximal um 1,5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen.

⁴ Velounterstände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 7 ¹ In den Baubereichen C3, D3 und E3 dürfen oberirdische Gebäude und Gebäudeteile auf höchstens zwei Dritteln der Fassadenlänge des jeweiligen Baubereichs auf die Verkehrsbaulinie oder Mantellinie entlang der Grubenackerstrasse gestellt werden. Rückversetzung Gebäude Baubereiche C3, D3, E3

² Ein Drittel der Fassadenlänge muss um mindestens 3 m zurückversetzt werden.

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

Art. 9 ¹ Unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche sowie den im Plan bezeichneten Bereichen für unterirdische Gebäude zulässig. Unterirdische Bauten und Anlagen

² Innerhalb den im Plan bezeichneten Wohnhöfen sind unterirdische Gebäude auf höchstens 15 Prozent ihrer jeweiligen Hoffläche zulässig.

³ Unterirdische Anlagen zur Versickerung von Regenwasser, zur Entsorgung sowie zur Energiegewinnung (z. B. Erdwärmesonden) sind auch ausserhalb von Baubereich und Mantellinie zulässig.

Art. 10 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

Art. 11 ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Teilgebiete / Baubereiche	Anrechenbare Geschossfläche max. (m ²)	Höhenkote max. (m ü. M.)	Freiflächenziffer mind. (%)
Teilgebiet A	19 500		15
Baubereich A1		498,0	
Baubereich A2		439,0	
Teilgebiet C	28 500		30
Baubereich C1		487,0	
Baubereich C2		452,0	
Baubereich C3	5 400	445,0	
Baubereich C4		442,0	
Teilgebiet D	19 000		25
Baubereich D1		457,0	
Baubereich D2		452,0	
Baubereich D3	4 600	445,0	
Baubereich D4		442,0	
Teilgebiet E	32 000		30
Baubereich E1		487,0	
Baubereich E2		452,0	
Baubereich E3	4 600	445,0	
Baubereich E4		442,0	
Baubereich E5		457,0	
Teilgebiet F	2 600		15
Baubereich F1		438,0	
Baubereich F2		448,0	

² Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBG⁹.

³ Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Untergeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar.

⁴ In Abweichung von Abs. 1 dürfen in den einzelnen Baubereichen C3, D3 und E3 jeweils zwei Drittel der Gebäudegrundfläche eine maximale Höhenkote von 442,0 m ü. M. und mindestens ein Sechstel der Gebäudegrundfläche eine maximale Höhenkote von 439,0 m ü. M. nicht überschreiten.

⁵ Zudem sind die Gebäude in den genannten Baubereichen in der Höhe mit mindestens drei Versätzen auszubilden, wobei ein Versatz mindestens eine Geschosshöhe zu betragen hat.

⁹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

⁶ Folgende Gebäudeteile dürfen über die zulässige Gebäudekote hinausragen:

- a. technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Kamine, Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen im technisch notwendigen Minimum;
- b. feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1,2 m, sofern die Dachflächen der obersten Vollgeschosse begehbar gemacht werden;
- c. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis zu 1,5 m Höhe.

Art. 12 ¹ Die Freiflächenziffer berechnet sich auf Basis der von der Baueingabe erfassten Parzellengrösse. Freiflächenziffer

² Die entsprechende Freifläche kann zur Hälfte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden.

Art. 13 ¹ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäudekoten gemäss Art. 11 frei (vorbehältlich § 49 a Abs. 2 PBG¹⁰). Geschosszahl

² Es ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

³ Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Art. 14 Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Bauweise

Art. 15 ¹ In den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind Hochhäuser zulässig. Hochhäuser

² Das Vergleichsprojekt zur Beurteilung des Schattenwurfs gemäss § 284 Abs. 4 PBG¹¹ bestimmt sich nach der BZO¹², einer Arealüberbauung mit 25,0 m Gebäudehöhe und einem Satteldach von weniger als 45° Dachneigung entlang den Verkehrsbaulinien an der Thurgauerstrasse sowie einer Bebauung mit 12,5 m Gebäudehöhe und einem Satteldach von weniger als 45° Dachneigung entlang den Verkehrsbaulinien an der Grubenackerstrasse.

³ Im Rahmen der Projektierung ist das Hochhaus im Baubereich A1 so vorzusehen, dass der Schattenwurf gegenüber dem eines Vergleichsprojekts gemäss Abs. 2 zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft führt.

¹⁰ vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹¹ vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹² vom 23. Oktober 1991, AS 700.100.

Zusammen-
bauen Art. 16 ¹ In den Baubereichen C2, D2 und E2 müssen Gebäude bis auf eine Höhe von mindestens 11,0 m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden, insbesondere auch mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen C1, D1, E1 und E5.

² Zulässig sind lärmindernd ausgestaltete Hofdurchgänge und Zufahrten für Tiefgaragen.

³ In den Baubereichen C4, D4 und E4 müssen Gebäude auf einer Fassadenlänge von höchstens 20,0 m auf beiden Seiten mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen C2 und C3, D2 und D3 oder E2 und E3 zusammengebaut werden.

Pflichtbaulinien Art. 17 In den im Plan bezeichneten Abschnitten mit Pflichtbaulinien in den Baubereichen A1, C1, D1, E1 und E5 sind oberirdische Gebäude mit mindestens 60 Prozent der gesamten Fassadenfläche auf diese zu stellen.

Bruttogeschoss-
höhe Art. 18 Erdgeschosse mit Anstoss an die Vorzone Thurgauerstrasse haben eine Bruttogeschosshöhe gemäss § 279 PBG¹³ von mindestens 4,0 m aufzuweisen.

Einschränkung
der Etappierung Art. 19 Die Baubereiche C3, D3 und E3 dürfen nur unter der Voraussetzung bebaut werden, dass die jeweils im selben Teilgebiet befindlichen Baubereiche C2, D2, E1 und E2 vorgängig oder gleichzeitig bebaut und die massgebenden Grenzwerte gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV)¹⁴ eingehalten werden.

Art. 20 ¹⁵

C. Gestaltung

Bauten und
Anlagen Art. 21 ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen.

³ In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C–F sorgfältig aufeinander abzustimmen.

¹³ vom 7. September 1975, LS 700.1.

¹⁴ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹⁵ nicht genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

⁴ In den Baubereichen A1, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E5 und F1 haben die Bauten strassenseitig einen ausgeprägten Gebäudesockel aufzuweisen.

Art. 22 Technisch bedingte Dachaufbauten sind soweit möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen. Dachgestaltung

D. Freiraum

Art. 23 ¹ Die im Plan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung. Vorzone Thurgauerstrasse

² Die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.

³ Ein angemessener Anteil ist zu begrünen und mit mittel- und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.

⁴ In der Vorzone Thurgauerstrasse sind feste Einrichtungen für Nutzungen der Aussengastronomie (Pergola, Schattenspender und dergleichen) sowie für andere mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gemäss Art. 4 Abs. 1 zulässig.

⁵ Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet ist.

⁶ Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.

Art. 24 ¹ Die im Plan bezeichneten Wohnhöfe dienen mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Promenade als gemeinschaftlich oder privat nutzbare Freiräume für die Nutzungen der umliegenden Baubereiche. Wohnhöfe

² Pro 500 m² Hoffläche sind mindestens zwei Grossbäume oder vier mittelgrosse Bäume vorzusehen; die Anzahl Bäume ist auf die Hoffläche bezogen aufzurunden.

Art. 25 Die zwischen den Gebäuden in den Baubereichen C3, D3 und E3 sowie dem Geltungsbereich entlang der Grubenackerstrasse verlaufende Vorzone Grubenackerstrasse dient den Nutzenden der umliegenden Baubereiche als gemeinschaftlich nutzbare, begrünte und mit locker durchsetzten Baumpflanzungen gestaltete Gebäudevorzone (z. B. Begegnungs- und Spielbereiche, Urban Gardening) sowie für Veloabstellplätze und Hauszugänge. Vorzone Grubenackerstrasse

Promenade

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

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

Übergeordnetes
Gestaltungskonzept

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

² Das übergeordnete Gestaltungskonzept hat im Minimum folgendes aufzuzeigen:

- a. die Massnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 39 Abs. 1;
- b. die Massnahmen in Bezug auf die Entwässerung gemäss Art. 41 Abs. 3;
- c. die Massnahmen in Bezug auf Baumpflanzungen;
- d. die Anordnung der Veloabstellplätze;
- e. die Flächenbilanz gemäss Art. 23 Abs. 3, Art. 24 Abs. 2 und Art. 39 Abs. 4.

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

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

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

E. Erschliessung und Parkierung

Fuss- und
Veloverkehr

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

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

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

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

Art. 30 ¹ Die Erschliessung von unterirdischen Parkieranlagen hat direkt ab der Vorzone Thurgauerstrasse zu erfolgen; dabei sind in jedem Teilgebiet höchstens je eine Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen

² Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in den Teilgebieten D, E und F zusammenzufassen.

³ Zufahrtsrampen für Tiefgaragen sind innerhalb von Gebäuden anzuordnen.

Art. 31 ¹ Die nutzungsbezogene Bestimmung und Zuordnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach den Berechnungsvorgaben der zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtskräftigen städtischen Parkplatzverordnung (PPV)¹⁶. Parkplatzbedarf

² Die höchstens zulässigen Abstellplätze für ein Bauvorhaben haben dem Minimalbedarf gemäss PPV zu entsprechen.

³ Gesamthaft dürfen den Nutzungen in den Teilgebieten A und C–F höchstens 485 Abstellplätze für Personenwagen zugeordnet werden.

Art. 32 ¹ Der Nachweis für Abstellplätze für Personenwagen kann auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erbracht werden. Lage und Anordnung von Abstellplätzen

² Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

³ Gemeinschaftsanlagen für mehrere Teilgebiete sind zulässig.

Art. 33 ¹ Für autoarme Nutzungen kann der Minimalparkplatzbedarf für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Beschäftigte abweichend von Art. 31 im Einzelfall gestützt auf ein Mobilitätskonzept festgelegt werden. Reduktion Pflichtbedarf

² Der Minimalbedarf an behindertengerechten Abstellplätzen darf nicht unterschritten werden.

¹⁶ vom 11. Dezember 1996, AS 741.500.

Abstellplätze in
der Vorzone

Art. 34 ¹ Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen und Motorräder für Besucherinnen und Besucher sowie für die Kundschaft bis insgesamt höchstens 38 Parkplätze kann oberirdisch innerhalb der Vorzone Thurgauerstrasse angeordnet werden.

² Die Anzahl kann dabei bezüglich Tageszeit und Wochentag variieren, und die Fläche kann auch für Boulevardnutzungen verwendet werden; dabei ist die geforderte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erfüllen.

F. Umwelt

Lärmschutz

Art. 35 ¹ Die Baubereiche C3, D3 und E3 werden der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV¹⁷ zugeordnet; die übrigen Baubereiche werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

² In den Baubereichen entlang der Thurgauerstrasse müssen sämtliche Wohnungen über lärmempfindliche Räume verfügen, welche seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können.¹⁸

Energie
a. Energie-
standard

Art. 36 ¹ In Bezug auf die Treibhausgasemissionen, die gesamte Primärenergie und die nicht erneuerbare Primärenergie müssen Neubauten den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (Merkblatt SIA 2040)¹⁹ entsprechen.

² Alternativ sind auch Neubauten zulässig, die den Grenzwert für den gewichteten Energiebedarf (Endenergie) gemäss Minergie-P-Eco-Standard einhalten, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist.

³ Ist nur der Minergie-P-Standard oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, haben die Neubauten alternativ diese Grenzwerte einzuhalten.

⁴ Massgeblich sind die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie²⁰ und die Standards des Vereins Minergie²¹ im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschriften.

¹⁷ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

¹⁸ Fassung gem. STRB Nr. 77 vom 26. Januar 2022

¹⁹ Bezugsquelle: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA, Postfach, 8027 Zürich, www.sia.ch. Einsehbar bei Fachstelle Nachhaltiges Bauen, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich.

²⁰ Bezugsquelle: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA, Postfach, 8027 Zürich, www.sia.ch. Einsehbar bei Fachstelle Nachhaltiges Bauen, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich.

²¹ Bezugsquelle: Geschäftsstelle Minergie, Bäumleingasse 22, 4051 Basel, www.minergie.ch. Einsehbar beim Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Energie, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich.

⁵ Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

Art. 37 ¹ Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 295 Abs. 2 PBG²² durch Fernwärme zu decken, soweit der Energiebedarf nicht durch gebäude- oder arealinterne Abwärmenutzung gedeckt werden kann. b. Energieversorgung

² Wird zusätzlich Energie für die Kälteherstellung benötigt, darf der Energiebedarf alternativ zur Fernwärme auch durch eine kombinierte Bereitstellung von Wärme und Kälte gedeckt werden, falls dies ökologisch gleichwertig ist.

Art. 38 Bei Neubauten, die beheizt, gekühlt, belüftet oder befeuchtet werden, muss ein Teil der von ihnen benötigten Elektrizität mittels erneuerbarer Energie selbst erzeugt werden. c. Energiestrategie

Art. 39 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)²³ und Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)²⁴ sowie hinsichtlich Begrünung im Sinne von § 76 PBG²⁵ zu optimieren. Ökologischer Ausgleich, Begrünung

² Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind; die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

³ In den Baubereichen A2 und F1 als begehbare Terrassen genutzte Bereiche eines Flachdachs sind als hochwertige Dachgärten für den Aufenthalt der jeweiligen Gebäudenutzerinnen und -nutzer vorzusehen.

⁴ Der Anteil der unversiegelten Flächen beträgt in den Teilgebieten C–F gemäss Art. 2 Abs. 3 je mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen.

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

²² vom 7. September 1975, LS 700.1.

²³ vom 1. Juli 1966, SR 451.

²⁴ vom 16. Januar 1991, SR 451.1.

²⁵ vom 7. September 1975, LS 700.1.

Lokalklima Art. 40 ¹ Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann.

² Es ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

Entwässerung Art. 41 ¹ Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I (BBV I)²⁶ in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

² Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG)²⁷ abzuleiten.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Abfall-entsorgung Art. 42 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

G. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten Art. 43 Der Stadtrat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.²⁸

²⁶ vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

²⁷ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

²⁸ Teilweise und mit Anpassungen genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 3. Mai 2022; Inkrafttreten 1. Oktober 2022 (STRB Nr. 687/2022).

Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»













Zürich-Seebach, Kreis 11, Kanton Zürich

Situationsplan, 1:1000






<p>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. 2219 vom 26. Februar 2020 Zustimmung an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020.</p> <p>Im Namen des Gemeinderats: Die Präsidentin / Der Präsident:</p> <p>Die Sekretärin / Der Sekretär:</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0939/21 vom 3. Mai 2022</p> <p>Für die Baudirektion:</p>
<p>In Kraft gesetzt mit STRB Nr. 687 vom 13. Juli 2022 auf den 1. Oktober 2022</p>

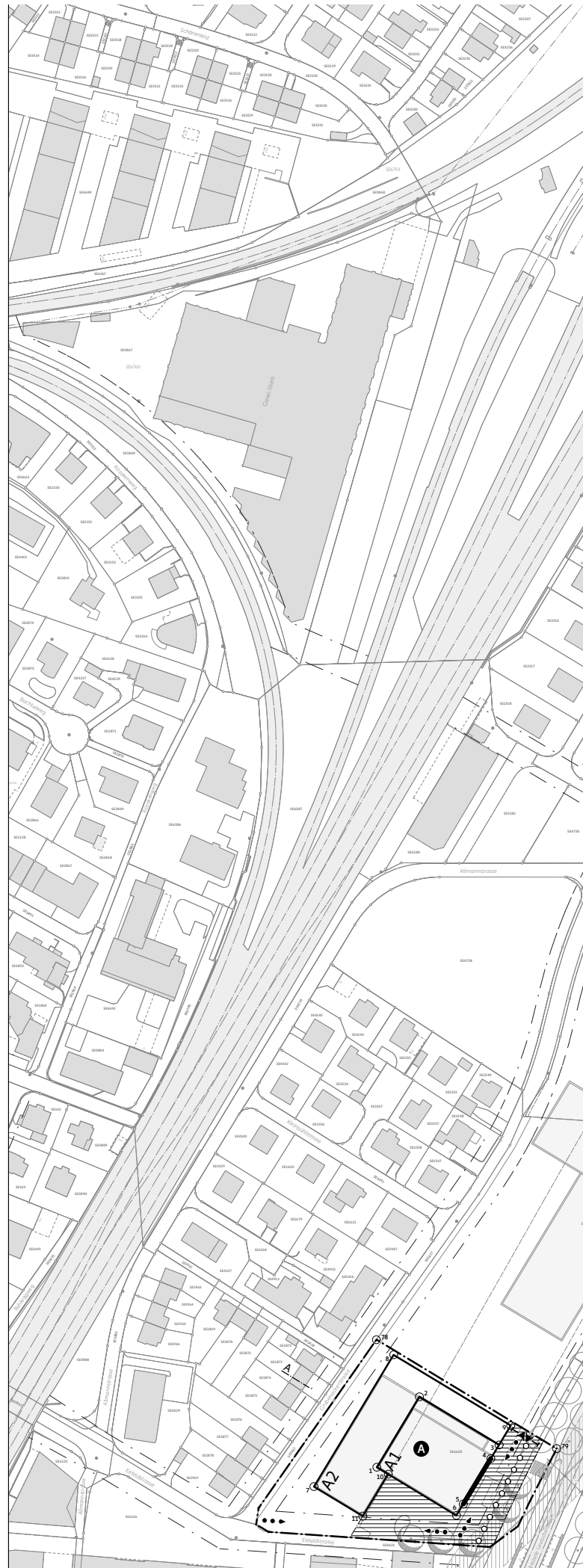
Erstellungs- und Druckdatum: 26.02.2020

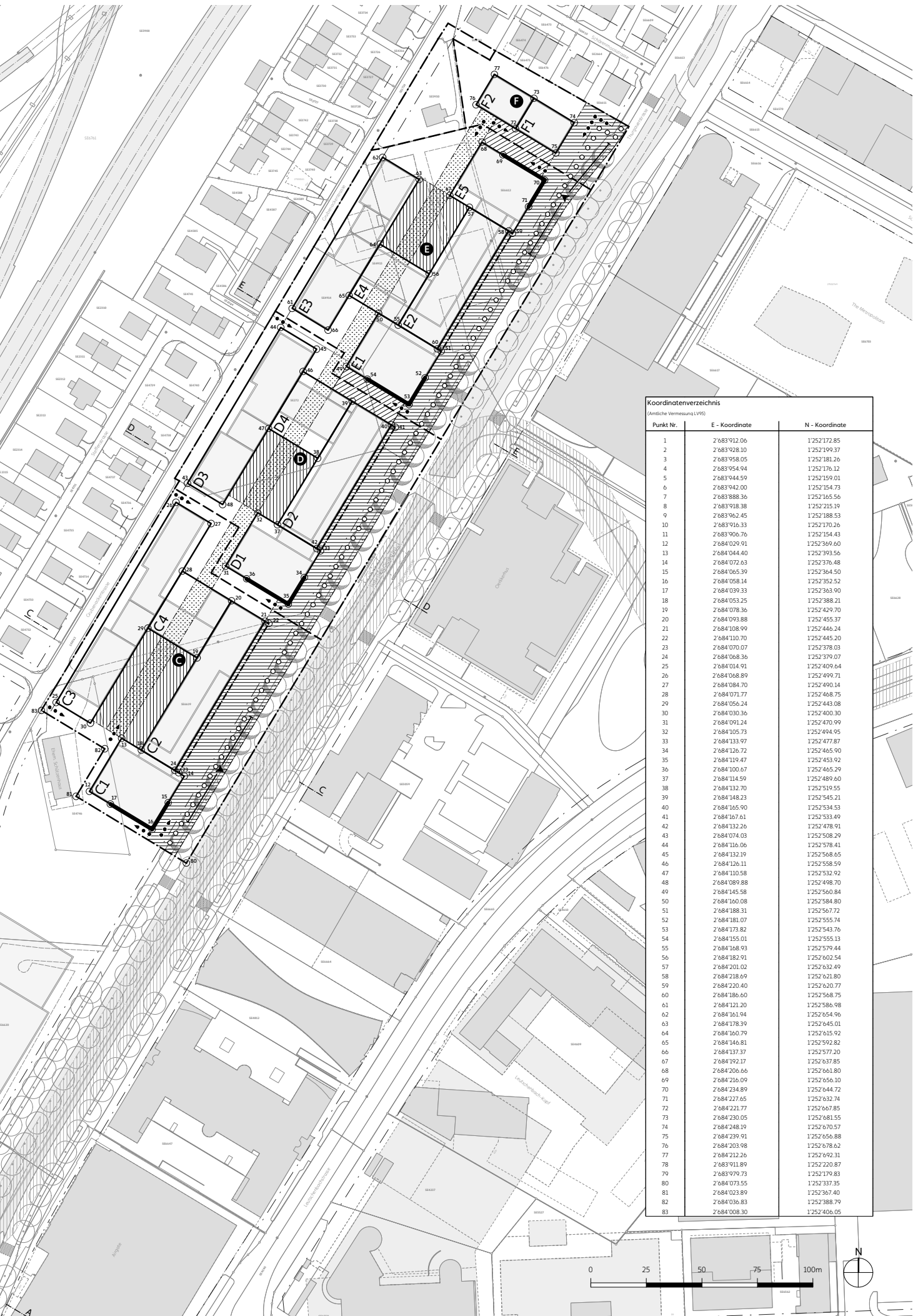
Festlegungen

-  Geltungsbereich
-  Teilgebietsgrenze
-  Baubereich mit Mantellinie
-  Baubereichserweiterung
-  Pflichtbaulinie
-  Bereich für unterirdische Gebäude
-  Vorzone Thurgauerstrasse
-  Wohnhof
-  Promenade (ungefähre Breite)
-  Öffentliche Velowegverbindung (ungefähre Lage)
-  Anknüpfungspunkt arealinterne Erschliessung Fuss-/Veloverkehr (ungefähre Lage)
-  Bereich für Ein-/Ausfahrt motorisierter Individualverkehr in die Vorzone

Informationsinhalte

-  Verkehrsbaulinie
-  Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
-  Uferstreifen Binzmühlebach
-  Strassenbaum Thurgauerstrasse (innerhalb/ausserhalb Geltungsbereich)
-  Städtebauliches Richtkonzept Thurgauerstrasse West





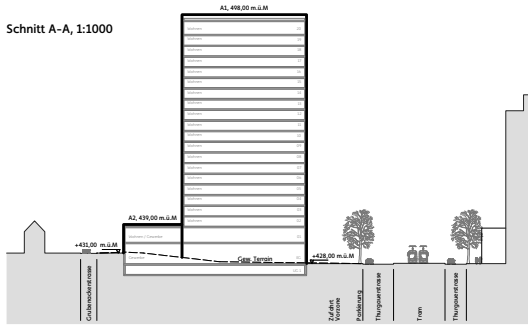
Koordinatenverzeichnis

(Ärtliche Vermessung LV95)

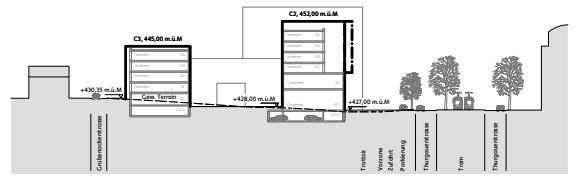
Punkt Nr.	E - Koordinate	N - Koordinate
1	2'683'912.06	1252'172.85
2	2'683'928.10	1252'199.37
3	2'683'958.05	1252'181.26
4	2'683'954.94	1252'176.12
5	2'683'944.59	1252'159.01
6	2'683'942.00	1252'154.73
7	2'683'888.36	1252'165.56
8	2'683'918.38	1252'215.19
9	2'683'962.45	1252'188.53
10	2'683'916.33	1252'170.26
11	2'683'906.76	1252'154.43
12	2'684'029.91	1252'369.60
13	2'684'044.40	1252'393.56
14	2'684'072.63	1252'376.48
15	2'684'065.39	1252'364.50
16	2'684'058.14	1252'352.52
17	2'684'039.23	1252'363.90
18	2'684'053.25	1252'388.21
19	2'684'078.36	1252'429.70
20	2'684'093.88	1252'455.37
21	2'684'108.99	1252'446.24
22	2'684'110.70	1252'445.20
23	2'684'070.07	1252'378.03
24	2'684'068.36	1252'379.07
25	2'684'014.91	1252'409.64
26	2'684'068.89	1252'499.71
27	2'684'084.70	1252'490.14
28	2'684'071.77	1252'468.75
29	2'684'056.24	1252'443.08
30	2'684'030.36	1252'400.30
31	2'684'091.24	1252'470.99
32	2'684'105.73	1252'494.95
33	2'684'113.97	1252'477.87
34	2'684'126.72	1252'465.90
35	2'684'119.47	1252'453.92
36	2'684'100.67	1252'445.29
37	2'684'114.59	1252'489.60
38	2'684'132.70	1252'519.55
39	2'684'148.23	1252'545.21
40	2'684'165.90	1252'534.53
41	2'684'167.61	1252'533.49
42	2'684'132.26	1252'478.91
43	2'684'074.03	1252'508.29
44	2'684'116.06	1252'578.41
45	2'684'132.19	1252'568.65
46	2'684'126.11	1252'558.59
47	2'684'110.58	1252'532.92
48	2'684'089.88	1252'498.70
49	2'684'145.58	1252'560.84
50	2'684'160.08	1252'584.80
51	2'684'188.31	1252'567.72
52	2'684'181.07	1252'555.74
53	2'684'173.82	1252'543.76
54	2'684'155.01	1252'555.13
55	2'684'168.93	1252'579.44
56	2'684'182.91	1252'602.54
57	2'684'201.02	1252'632.49
58	2'684'218.69	1252'621.80
59	2'684'220.40	1252'620.77
60	2'684'186.60	1252'568.75
61	2'684'121.20	1252'586.98
62	2'684'161.94	1252'654.96
63	2'684'178.39	1252'645.01
64	2'684'160.79	1252'615.92
65	2'684'146.81	1252'592.82
66	2'684'133.37	1252'577.20
67	2'684'192.17	1252'637.85
68	2'684'206.66	1252'661.80
69	2'684'216.09	1252'656.10
70	2'684'234.89	1252'644.72
71	2'684'227.65	1252'632.74
72	2'684'221.77	1252'667.85
73	2'684'230.05	1252'681.55
74	2'684'248.19	1252'670.57
75	2'684'239.91	1252'656.88
76	2'684'203.98	1252'678.62
77	2'684'212.26	1252'692.31
78	2'683'911.89	1252'220.87
79	2'683'979.73	1252'179.83
80	2'684'073.55	1252'337.35
81	2'684'023.89	1252'367.40
82	2'684'036.83	1252'388.79
83	2'684'008.30	1252'406.05



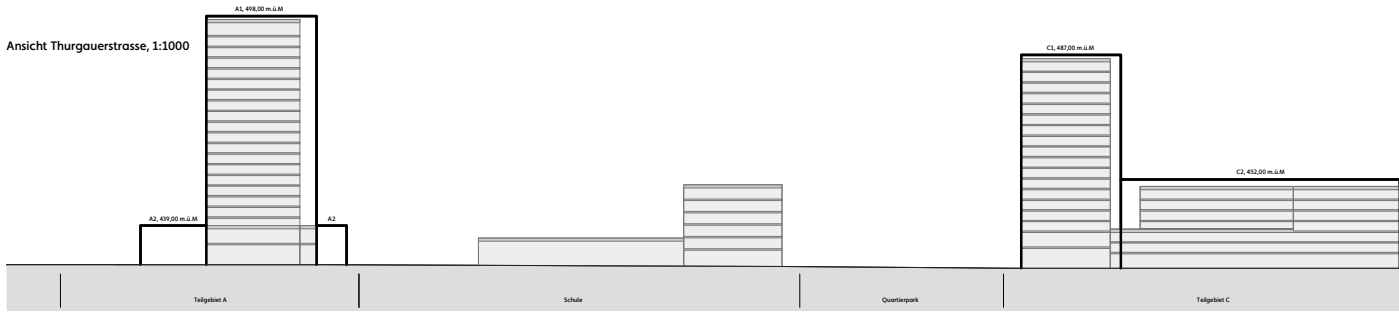
Schnitt A-A, 1:1000



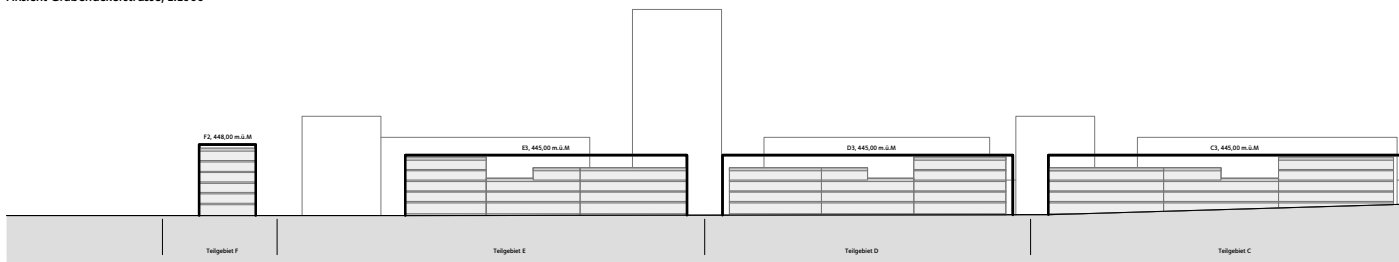
Schnitt C-C, 1:1000



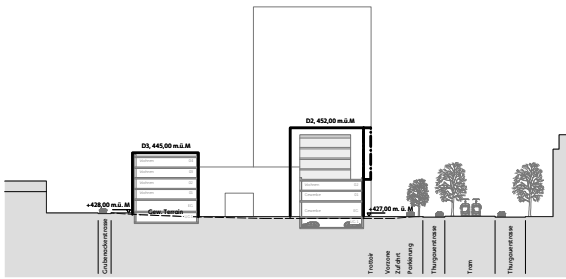
Ansicht Thurgauerstrasse, 1:1000



Ansicht Grubenackerstrasse, 1:1000



Schnitt D-D, 1:1000



Schnitt E-E, 1:1000

