

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Lindenhofstrasse 19  
Postfach  
8021 Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung  
Areal Thurgauerstrasse, Zürich Seebach

## Einwendungsformular für die öffentliche Auflage (Mitwirkungsverfahren)

Dauer der öffentlichen Auflage: 21. Oktober bis 20. Dezember 2016

### Vorlagen:

- 1) Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe» (Vorschriften, Plan, Bericht)
- 2) Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark» (Vorschriften, Plan, Bericht)
- 3) Zonenplanänderung Thurgauerstrasse (Plan, Bericht)

### Angaben Absenderin/Absender

Name	Raoseta
Vorname	Thomas
Adresse	Genossenschaft NeNa1 Albisriederstrasse 203b 8047 Zürich
E-Mail	thomas.raoseta@nena1.ch
Telefon	+41 76 579 5219
Interessengruppe	Bau- und Wohngenossenschaft NeNa1

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

<b>Angabe Dokument</b> - Vorschriften (Artikel Nr.) - Plan - Bericht (Kapitel Nr., Seitenzahl)	<b>Antrag</b>	<b>Begründung</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschieben und Verkleinern der Baukörper, bis die Höfe eine angemessene Grösse und Belichtung erreichen</li> <li>• Anpassen der Baukörper, bis der Nachweis erbracht ist, dass auch mit den Hochhäusern günstiger Wohnraum geschaffen werden kann</li> <li>• Verringern des Landverbrauchs durch Verkleinerung der Vorzone</li> <li>• Einbezug nicht kommerzieller Erdgeschoss-Nutzungen, die einen Beitrag zum Quartier darstellen</li> </ul>	<p>Es wird angestrebt, auf dem Areal etwa 700 Wohnungen für ca. 1'800 Menschen zu realisieren (Ziffer 1.3.1). Das Gelände ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um sicherzustellen, dass ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen erfolgt. Diese beiden Ziele stehen in unmittelbarem Konflikt.</p> <p>Die Testplanung begegnet diesem Konflikt mit der Geste einer sehr gedrängten Bebauung mit fünf Hochhäusern entlang der Thurgauerstrasse, die durch eine grosse Freifläche im Gebiet der Freihaltezone ausgeglichen werden soll.</p> <p>Das Projekt an der Thurgauerstrasse mit der vorgeschlagenen Bauweise stellt die Stadt Zürich in Bezug auf Verdichtung vor neue Herausforderungen. Das Prinzip der angestrebten hohen Dichte finden wir richtig, ebenso die Kompensation einer hohen Dichte durch Freiflächen. Die vorliegende Version des Gestaltungsplanes übernimmt die Testplanung unverändert, eine Optimierung der Volumetrie hat noch nicht stattgefunden. Verbesserungswürdig sind die Verteilung der Dichte und die Bemessung der Freiflächen – beide sollten mit Blick auf das übrige Quartier erfolgen. Es wurde bis jetzt versäumt, bestehende Probleme in der Vorbereitung für die Gestaltungspläne zu beheben; stattdessen wurde die Testplanung unverändert und ohne eine Anpassung der Volumetrie übernommen.</p> <p>Die Planung der Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe ist in den folgenden Punkten angreifbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Enge Höfe:</b> Die den Wohngebäuden zugeordneten Höfe sind zu klein und damit auch zu schlecht belichtet. Gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. auch mit Kindern) sind hier kaum denkbar. Die innere Erschliessung, die durch die Höfe führt, verschärft dieses Problem noch.</li> <li>• <b>Vorzone:</b> Die Erschliessung von der Seite der Thurgauerstrasse her ist gut nachvollziehbar, nicht zuletzt um die bestehende Siedlung an der Grubenackerstrasse nicht durch den zusätzlichen Verkehr zu belasten. Es ist klar, dass dem Boulevard neben seiner</li> </ul>

Erschliessungsfunktion auch die Aufgabe zufällt, das Projekt durch eine ansprechende Nutzung des Erdgeschosses entlang der Thurgauerstrasse im Quartier Leutschenbach einzubinden.

Gleichzeitig ist aufgrund der Lage am Stadtrand und der Struktur des Quartiers nicht zu erwarten, dass der Boulevard auf ganzer Länge mit publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen besetzt werden kann. Daher liegt es nahe, öffentliche Nutzungen auf der Höhe des Leutschenparks zu konzentrieren und die Vorzone andernorts schmaler zu gestalten. Hierdurch könnte der Landverbrauch weiter optimiert und zugleich die bauliche Dichte verringert werden. Im vorliegenden Dokument sind für die Vorzone auf der Länge von ca. 500m ein Streifen von 14.5m reserviert, was einer Fläche von 7'250m<sup>2</sup> entspricht, die nicht überbaut werden kann).

- **Hochhäuser:** Es ist schwer bis unmöglich, günstigen Wohnraum in Hochhäusern der vorgeschlagenen Grösse zu realisieren. Die Hochhäuser müssen auch im Zusammenhang mit den gewerblichen Sockelnutzungen gesehen werden, welche wirtschaftlich eine zusätzliche Herausforderung darstellen. Daher sollte versucht werden, durch geschickte Optimierungen bei der Anordnung der Baukörper und Bemessung der Freiflächen die Grundflächenausnutzung der Überbauung zu vergrössern und damit die Notwendigkeit für kostentreibende Hochhäuser zu vermeiden.
- **Gemeinschaftsräume** gehören seit jeher zum genossenschaftlichen Siedlungsbau. Neuste Projekte wie «mehr als wohnen» und die Kalkbreite weisen noch höhere Anteile an Gemeinschaftsflächen aus, die mit Erfolg genutzt werden und zu einer Reduktion des individuellen Flächenverbrauchs führen. Das trägt zur verdichteten Bauweise bei. Parallel zu Gewerbenutzungen sollen auf Seiten der Thurgauerstrasse Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen werden. Damit lassen sich die voraussichtlich eher schwierig zu vermietenden Erdgeschosse über Wohnungsmieten finanzieren.

## 2) Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»

<b>Angabe Dokument</b> - Vorschriften (Artikel Nr.) - Plan - Bericht (Kapitel Nr., Seitenzahl)	<b>Antrag</b>	<b>Begründung</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschieben der Schulanlage nach Norden, hiermit werden verschiedene Ziele verfolgt: kürzere Wege für einen Grossteil der Kinder, bessere Anbindung an das Quartier, Nutzung des Leutschenparks auch als Quartierpark für die Thurgauerstrasse und dadurch geringerer Landverbrauch bei den Freiflächen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lage des Schulhauses:</b> Das Areal an der Thurgauerstrasse ist klar auf das Quartier Leutschenbach ausgerichtet. Ein grosser Teil der Schülerinnen und Schüler wird aus dem Gebiet jenseits der der Thurgauerstrasse kommen und dabei den Leutschenpark durchqueren. Das Schulhaus sollte daher möglichst nah an den Leutschenpark gelegt werden. Tatsächlich ist diese Wegführung im kommunalen Verkehrsplan bereits so festgelegt (2.3.4).</li> <li>• <b>Bedeutung der Freiräume:</b> Ein grosser Teil der für die Nutzung äusserst knapp bemessenen Grundfläche wird für einen grosszügigen Quartierpark reserviert. In Anbetracht dessen, dass der Leutschenpark in unmittelbarer Nähe liegt und für das Quartier als Ganzes ohnehin besser – weil zentraler – liegt, scheint dies wenig sinnvoll.  Die Freiräume, die auf dem Areal vorgesehen werden, sollten sich auf die unmittelbar für den Schulbetrieb notwendige Fläche beschränken. Selbst dort wären Optimierungen z.B. durch Nutzung der Dachflächen anzustreben (wie ja bereits als Variante beim Allwetterplatz vorgesehen, Ziffer 4.4.3).</li> </ul>

## 3) Zonenplanänderung Thurgauerstrasse

<b>Angabe Dokument</b> - Plan - Bericht (Kapitel Nr., Seitenzahl)	<b>Antrag</b>	<b>Begründung</b>

## Allgemeine Bemerkungen

Bemerkungen	Antrag
<p><b>Einordnung der geplanten Entwicklung</b></p> <p>Das Gebiet der Testplanung gehört räumlich zum Zürcher Norden und in das Quartier, das mit dem Namen Leutschenbach verbunden wird. Geographischer Mittelpunkt ist der noch relativ junge Leutschenpark mit dem Baumtopf um den ehemaligen Kugelfang und dem Kissling-Gebäude, in dem sich das Restaurant «Aux Carrées» und ein Ableger des Quartierzentrums Seebach befinden.</p> <p><b>Bedeutung der Stadt/des Städtischen</b></p> <p>Die Stadt Zürich ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Ein grosser Teil der zusätzlichen Wohnungen ist im Norden der Stadt entstanden, aus Sicht der alten Kernstadt sozusagen hinter dem Bucheggplatz.</p> <p>Oerlikon mit seinem grossen Wochenmarkt und dem eben eröffneten, stark ausgebauten Bahnhof stellt in diesem Raum ein lokales Zentrum dar. Ein weiterer Schwerpunkt im Norden der Stadt liegt, bereits jenseits der Stadtgrenzen, im Gebiet des Glattparkes, dessen künstlicher See vor allem im Sommer eine grosse Attraktion ist und der räumlich mit den Wachstumsgebieten in Stettbach und Dübendorf verbunden ist.</p> <p>Das städtische Angebot in diesem jungen Teil von Zürich nördlich des Bucheggplatzes konnte noch nicht mit dem Wachstum mithalten. Neu-Oerlikon – wie der erste Ausbauschnitt heisst – erhielt Pärke und Schulhäuser, Wohnungen und Arbeitsplätze. Es folgten mehr als Wohnen und Andreaspark sowie die Entwicklungen in Stettbach und Dübendorf. Gleichzeitig entstand das Gebiet rund um den Glattpark. All dies sind Entwicklungen vor allem im Bereich des Wohnungsbaus. Es fehlen die kleinen Bars und Restaurants, Läden und Kulturbuden, ausserdem natürlich immer noch ein Kino, egal welcher Grösse.</p> <p>Als Resultat zeichnet sich eine funktional getrennte Stadt ab, Wohnen (und Arbeiten) findet statt hinter dem Bucheggplatz - Kultur, Bildung und andere städtische Angebote in der alten Kernstadt.</p> <p>Der Norden von Zürich droht, obwohl Teil des Gemeindegebietes von Zürich, Agglomeration zu werden. Entsprechend entwickelt sich auch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zwischen dem neuen Teil und dem alten. Die mit der Einweihung des Uetlibergtunnels und der Durchmesserlinie frei gewordenen</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nachholen der bis anhin ungenügenden partizipativen Prozesse im Quartier sowie der Einbezug potenzieller Bauträger, um die noch bestehenden Probleme im Detail zu identifizieren und zu lösen - auch mit unkonventionellen Lösungsansätzen. Nicht zuletzt kann so auch die Akzeptanz eines derart ambitionierten Projektes erhöht werden. Die wichtigsten Entscheide zu Qualität und Kosten des Projektes fallen während der Festsetzung des Gestaltungsplanes, danach ist es für wirksame Gegenmassnahmen zu spät.</li><li>• Stärken der Attraktivität des Gebietes um den Leutschenpark und Anordnung möglichst vieler und attraktiver Nutzungen in seiner Nähe. Damit ein Stadtteilzentrum entstehen kann ist, eine kritische Grösse des Angebotes notwendig. In diesem Angebot nimmt das geplante Schulhaus eine wichtige Stelle ein und sollte deswegen nach Norden verschoben werden.</li><li>• Wie erwähnt sollten – aus demselben Grund - auch die publikumsintensiven Nutzungen entlang der Thurgauerstrasse (Boulevardgedanke) in der Nähe des Leutschenparks konzentriert werden.</li></ul>

Transportkapazitäten der Rosengartenstrasse und der S-Bahn sind bereits wieder voll ausgelastet.

### **Lebendige Städte brauchen eine gute Planung**

Eine lebendige Stadt muss sich immer wieder den geänderten Verhältnissen anpassen. Dabei entwickeln sich die städtischen Qualitäten nicht von selbst, im Gegenteil – sie zu steuern, ist notwendig, aber auch möglich. Auf der Stadt liegt ein hoher (Investitions-) Druck, und es ist genau die Aufgabe der Stadtentwicklung, Lösungen zu finden, mit diesem Druck auf eine produktive Art und Weise umzugehen.

### **Qualitativ gute und zusammenhängende Verdichtung des Gebietes**

Formell wurden verschiedene Aktivitäten durchgeführt, um die Bedürfnisse des Quartieres aufzunehmen (Ziffer 1.4). Gleichwohl ist die Akzeptanz des Projekts bislang äusserst gering. Es müssen weitere Schritte folgen, welche die Anliegen der Nachbarn und potenziellen Bauträger mit einbeziehen. Im Abschnitt 2.2.4 wird – indirekt – richtig festgehalten, dass auch zusammen mit der kleinteiligen Grundeigentümerschaft eine zusammenhängende Entwicklung des Quartieres anzustreben ist. Die städtebaulichen Konzepte im Gestaltungsplan lassen aber die Möglichkeit einer Anpassung an das bestehende Quartier nicht erkennen. Hierzu braucht es ein Konzept zur Etappierung und für gewisse Teile des Gebietes einen langen Zeithorizont, denn die Bereitschaft zur Beteiligung ist bei einem Teil der Grundeigentümer – anders als behauptet – durchaus gegeben. Aber auch die ersten Schritte – die Festlegung der vorliegenden Gestaltungspläne – sollten in einem partizipativen Verfahren angegangen werden, nicht nur um Akzeptanz zu schaffen, sondern auch um kreative Lösungen für das ambitionierte Vorhaben zu finden.