

«Gebaut ist gebaut.  
Bei unumkehrbaren Stadtentwicklungen  
auf unseren letzten Arealen sind des-  
halb zweitbeste Lösungen nicht gut  
genug. Ein **NEIN** ebnet den Weg für die  
beste Lösung unter Einbezug des  
ganzen Areals mit mehr bezahlbaren,  
menschenfreundlichen und  
ökologischen Wohnungen.»

**Jacqueline Badran**

**Nationalrätin SP**

**Werd**

**NEIN**  
ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020



**NEIN**  
ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

Medienkonferenz 10. November 2020

Christian Häberli (IG Grubenacker)  
Gabriele Kisker (GRÜNE)  
Andrea Leitner (AL)  
Ernst Danner (EVP)  
Jürg Sulzer (Stadtplaner)



**NEIN**  
ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

Zürich ist attraktiv und muss sich entwickeln können

**Mit einer Stadtplanung, welche die Menschen in den Mittelpunkt stellt, und nicht mit technokratischen Optimierungs-Planungen**

Christian Häberli (IG Grubenacker)



# NEIN

## Zur rein technokratischen Planung



Der Gestaltungsplan versteht sich:

“... als robuste urbane Struktur, welche die Parzelle als zusammenhängende Setzung in Beschlag nimmt und eine starke bauliche Dichte etabliert”

“... als Projekt, das mit den bekannten Playern und Verfahren im Sinne von «business as usual» umgesetzt werden kann”

“...Konzept, das «in einem Schachzug zusammenhängend umzusetzen ist»

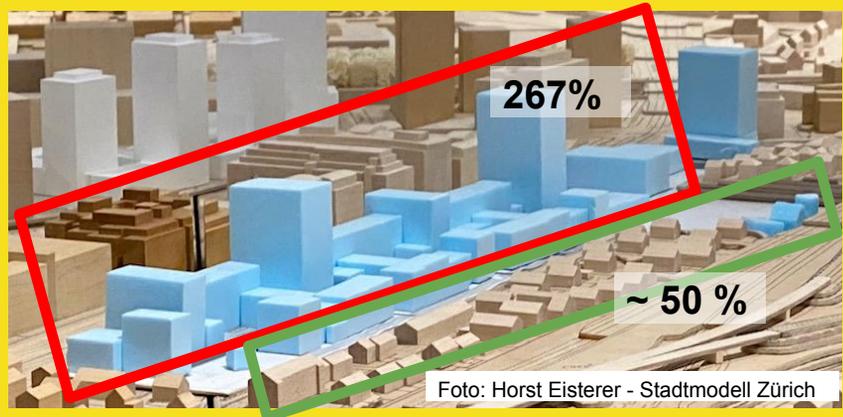
(Zitate aus dem Bericht der Testplanung)

Der vorliegende Gestaltungsplan ist eine rein technokratische Planung zur optimierten Unterbringung von etwa 2000 Menschen. Er blendet wesentliche Elemente des Zusammenlebens von Menschen aus. Die Planung orientiert sich am Projekt “Bois de Boulogne” in Paris und damit an den Ideen der frühen 1960er Jahre.

Statt nur das langgestreckte, schmale Band entlang der Thurgauerstrasse zu betrachten, wäre es viel zweckmässiger, den Betrachtungsperimeter für die Planung auf das ganze Grubenackerquartier auszudehnen. Die Anwohner\*innen verstehen nicht, weshalb das Hochbaudepartement das Angebot nicht einmal geprüft hat, ihre Grundstücke für eine Planung einzubeziehen. Damit könnte die Verdichtung gleichmässiger auf das ganze Gebiet verteilt werden. Mit der sorgfältigen Nachverdichtung der bestehenden Siedlung könnten zudem langfristig wesentlich mehr bezahlbare Wohnungen errichtet werden als mit der eingeschränkten Sicht auf das Gestaltungsplangebiet. Um dies zu ermöglichen, haben Anwohner\*innen eine Wohnbaugenossenschaft gegründet. Eine integrale Planung des ganzen Gebietes wäre eine optimale Lösung. So haben wir lediglich eine Maximierung der Anzahl Wohneinheiten auf einer langgestreckten Parzelle entlang einer stark lärmbelasteten vierspurigen Strasse.

# NEIN

## Zum Ergebnis an der Thurgauerstrasse



Der Gestaltungsplan:

- Verpasst die Chance, die bestehende Siedlung mit in Betracht zu ziehen. Damit würde eine echte Perspektive geschaffen und weiterer, bezahlbarer Wohnraum geschaffen.
- Führt zu einem enormen Sprung in der Bebauungsdichte zwischen der bestehenden Siedlung und den Neubauten und enthält kein verbindendes Element.

Durch die enorm hohe Ausnutzung von 267% im Gestaltungsplanareal entsteht ein scharfer Kontrast zur bestehenden Siedlung zwischen Grubenackerstrasse und Bahnlinie, wo die durchschnittliche Ausnutzung um Durchschnitt etwa 50% beträgt. Durch die massive und zusammenhängende Setzung der neuen Gebäude wird die bestehende Siedlung städtebaulich an den Rand gedrängt. Sie wird in eine Art Dornröschenschlaf versetzt und von der Entwicklung abgekoppelt. Nicht eingehalten ist die Vorgabe aus der BZO, einen guten städtebaulichen Übergang zwischen den bestehenden Bürogebäuden entlang der Thurgauerstrasse und der bestehenden Siedlung zu schaffen. Der Gestaltungsplan sieht keinerlei verbindende Elemente zwischen der bestehenden und der neuen Siedlung vor. Das von den Anwohner\*innen vorgeschlagene Gemeinschaftsband in Form eines Strassen-Parks fand bisher bei den Stadtplanern keine Beachtung. Dem Gestaltungsplan fehlen weitere Elemente des menschlichen Zusammenlebens, wie Räume für Kultur, Quartiertreffs usw. Oder sollen alle diese Einrichtungen entlang der Thurgauerstrasse angesiedelt werden, wie es sich manche SP-Gemeinderäte vorstellen?

**NEIN**  
ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

Zürich ist attraktiv und muss sich entwickeln können

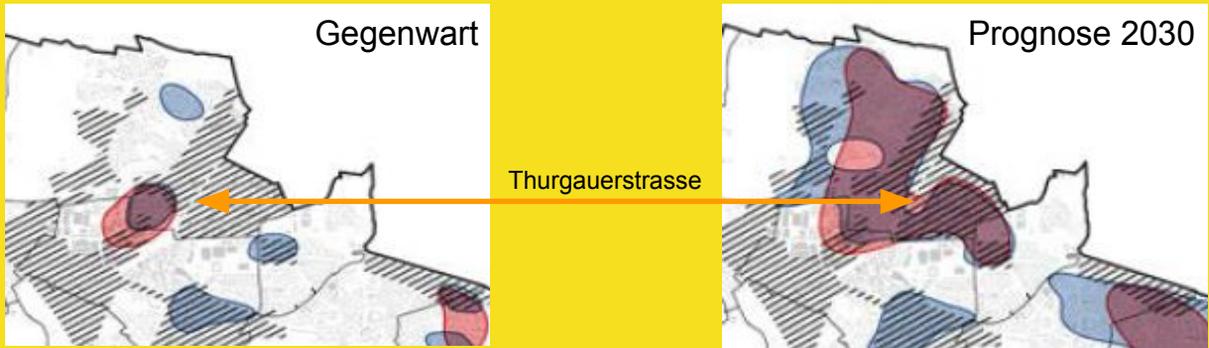
**Verdichtung, Klimaschutz, bezahlbares Wohnen und Lebensqualität im Quartier müssen zusammen gedacht werden. Was heute gebaut wird, bleibt gebaut für Jahrzehnte.**

Gabriele Kisker (GRÜNE)



# NEIN

## Zur Vergrößerung der Hitzeinsel Zürich-Nord



Ein **Klimagutachten** kommt zum Schluss, dass der Gestaltungsplan:

- > Die Empfehlungen aus dem Fachplan Hitzeminderung nicht berücksichtigt
- > Die Durchlässigkeit für Kaltluftströme in Ost-West-Richtung verhindert

Die Empfehlung, Aufenthalts-, Bewegungsräume richtig zu platzieren, zu begrünen und zu beschatten und Verkehrsräume zu entsiegeln, all das muss von Anfang an in die Planung einfließen. Das Konzept „Wohnhöfe Grubenacker“ ist diesbezüglich auf besserem Kurs.

Das Klimagutachten der Experten von weatherpark ist zu finden unter:

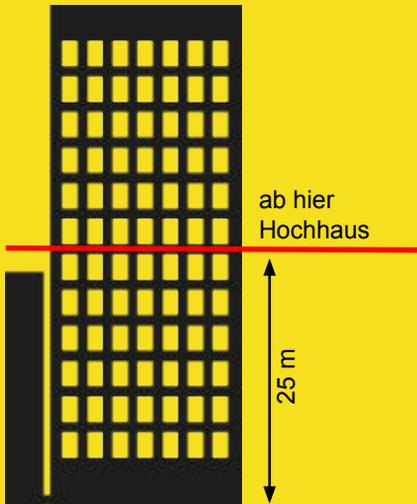
[https://ruecksichtslosverdichtennein.files.wordpress.com/2020/11/stellungnahme\\_mikroklima\\_thurgauerstrasse.pdf](https://ruecksichtslosverdichtennein.files.wordpress.com/2020/11/stellungnahme_mikroklima_thurgauerstrasse.pdf)

Vordringliches Problem des Klimawandel in unseren Städten ist die Hitzeentwicklung. Diese zu verstehen und durch geeignete Massnahmen einzuschränken, braucht einerseits komplexe Analysen und andererseits den politischen Willen, Hitzeminderung nicht als nachgeordnete Massnahmen zu denken, sondern geradezu eigentliche „Cool-Spots“ zu bauen. Gerade in grossen Verdichtungsprojekten in belasteten Gebieten, gerade in Zürich Nord, gerade in den letzten Baulandreserven wie der Thurgauerstrasse.

Will die Stadt Zürich wirklich in die Zukunft denken und darin eine Vorbildfunktion einnehmen und gleichzeitig auch Dritte sensibilisieren und unterstützen (Zitat aus Umsetzungsagenda 2020-2023 zur Fachplanung Hitzeminderung), dann ist mehr gefordert.

# NEIN

## Zu Hochhäusern als CO<sub>2</sub>-Schleudern



Für die Errichtung der fünf Hochhäuser ist ein Mehraufwand von so viel grauer Energie erforderlich, dass damit die gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen 700 Wohnungen in Minergie-standard mehr als 35 Jahre mit Warmwasser und Heizung versorgt werden könnten\*. Der daraus entstehende zusätzliche CO<sub>2</sub>-Ausstoss ist mit der 2000 Watt-Zielsetzung der Stadt Zürich nicht vereinbar.

\*Quelle: Professur für nachhaltiges Bauen der ETZH und Programm ecoinvent

Eine starre, architektonische Setzungen von Stadt Silhouetten, ein allzu verengten Blick auf reines Schaffen von Wohnanteilen ist ungenügend. Wir wollen urbane Lebensräume schaffen, die auch Co<sub>2</sub> Ziele berücksichtigen.

Weitere Ausführungen finden Sie hier:

<https://ruecksichtslosverdichten-nein.ch/2020/11/07/verpasste-chance7-eine-auf-das-kunftige-stadtklima-ausgelegte-planung/>

**NEIN**  
ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

Zürich ist attraktiv und muss sich entwickeln können

**Die hohe Ausnützung und die damit verbundene Notwendigkeit, Hochhäuser zu errichten, steht in einem Zielkonflikt zur Erstellung von kostengünstigem Wohnraum.**

Andrea Leitner (Alternative Liste)



## **Gestaltungsplan Thurgauerstrasse – die BZO mit Füßen treten**

Die Verteidiger\*innen des Gestaltungsplans aus SP und GLP versuchen, der Nachbarschaft im Grubenacker egoistische NIMBY-Motive und eine von Dörflegeist getriebene Aversion gegen Hochhäuser zu unterstellen.

Dabei ist es unwesentlich, ob das Quartier die Pläne der Stadt gut oder schlecht findet. So oder so verletzt dieser Gestaltungsplan eine seiner wichtigsten Auflagen, die unter Art. 4 Abs. 4 Zürcher BZO seit 2001 gilt: **«Im Gebiet Thurgauerstrasse müssen 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 sichergestellt werden.»**

Bei der Neuüberbauung des Thurgauerstrassen-Areals **muss** also auf die unterschiedlichen baulichen Dichten, und besonders auf die sehr viel tiefere Dichte des Grubenacker-Quartiers, Rücksicht genommen werden. Das ist ein **verbindlicher planerischer Auftrag**. Der Gestaltungsplan, über den wir am 29. November abstimmen, muss sich daran messen. Und das heisst konkret, die Nachbarschaft darf nicht von allzu massigen Bauten entlang der Thurgauerstrasse erdrückt werden.

Dieser Anforderung vermag der Gestaltungsplan eindeutig nicht zu genügen. Mit der erwähnten Ausnützung von 267% ist die bauliche Dichte ausserordentlich hoch. Und das lässt sich nicht kleinreden. Zum Vergleich: Bei der Genossenschafts-Überbauung "Mehr als Wohnen" auf dem Hunziker-Areal und bei der neuen städtischen Wohnsiedlung Leutschenbach liegt die Dichte bei ca. 200%, und diese Dichte gilt bereits als sehr hoch.

(es kommt noch was ...)

**NEIN**

## Zu teuren Wohnungen in Hochhäusern

Wohnungsbau in Hochhäusern ist aufwändiger als in der Regelbauweise. Die Mehrkosten werden auf 15 - 25 % beziffert\*:

- Brandschutz (Fluchttreppen, Schleusen, Feuerwehrlift, Rauchfreihaltung etc.)
- Aufwändige Statik
- Aufwändige Gebäudetechnik
- etc.

\*Quelle: Handelszeitung, 27. 3. 2019

# NEIN

## Zu teuren Wohnungen in Hochhäusern

- Mit einer gemischten Überbauung (rund je zur Hälfte Hochhäuser bzw. Regelbauweise) scheint die Einhaltung der Kostenlimiten gemäss WBFV möglich.
- Es braucht kostensenkende Massnahmen sowohl in den Flachbauten als auch den Hochhäusern.
- Thurgauerstrasse: Nur 30% der Wohnungen in Flachbauten! **Sind die Annahmen haltbar?**



**NEIN**

## Zur Mogelpackung mit bezahlbaren Wohnungen

- Hochhäuser haben deutlich höhere Bau- und Unterhaltskosten. Wozu höhere Kosten, welche die Mieten erhöhen, wenn es mit besseren Baumethoden billiger geht?
- Die Genossenschaften unterstützen den Gestaltungsplan Thurgauerstrasse nicht, weil:
  - Der Gestaltungsplan viel zu eng gefasst ist
  - Die Hochhäuser zu kostspielig sind
  - Die Doppelnutzung des Schulhausplatzes als öffentlicher Raum konflikträchtig ist
  - Die Wohnhöfe zu stark verschattet sind
- **Es ist absehbar, dass sich kaum Genossenschaften um Baurechte bewerben**

**NEIN**  
ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

Zürich ist attraktiv und muss sich entwickeln können

**Was von Anfang an fehlerhaft ist, wird durch Flickwerk nicht besser. Die 23 Änderungsvorschläge aus dem Gemeinderat bestätigen diese Regel.**

Ernst Danner (EVP)



## **Gestaltungsplan Thurgauerstrasse Nein!**

**Ein schlechtes Projekt wird durch Flickwerk nicht besser - Wir haben Zeit für ein gutes neues Projekt**

Von Ernst Danner, Gemeinderat, Präsident EVP Stadt Zürich

### **Zürich Nord wird betoniert**

In den vergangenen Jahren wurde in Zürich und besonders in Zürich Nord mit rasantem Tempo praktisch jeder freie Raum überbaut. Die Wiesen nördlich der Bahnlinie in Affoltern, die Hochstammobstbäume bei der Hertensteinstasse, das Niemandsland im Bereich Leutschenbach Hagenholz und direkt ausserhalb der Stadtgrenze das Oberhauserried, all diese Baulandreserven wurden innert kurzer Zeit aufgebraucht. Und die Gartenstadt Schwamendingen, verschwindet durch Verdichtung.

Die Baueuphorie unserer Stadt erinnert an Christian Morgensterns vom Lattenzaun mit Zwischenraum um durchzuschauen. Morgenstern Architekt nahm den «Zwischenraum heraus und baute draus ein grosses Haus», sodass der Zaun dastand «ganz dumm, mit Latten ohne was herum». Der Architekt wurde vom Senat eingezogen und musste fliehen. Heute nimmt der Senat den Zwischenraum selbst heraus...

Selbstverständlich muss günstiger Wohnraum für die wachsende Bevölkerung

Siedlungsraums zu schützen. Und selbstverständlich ist das Areal zwischen Thurgauerstrasse und Grubenacker Bauland, das zur Überbauung bestimmt ist. Das alles ist auch für die EVP unbestritten. Die grosse Frage ist: wie? Und wann?

**Wir sind für Verminderung des Tempos und für Steigerung der Qualität.**

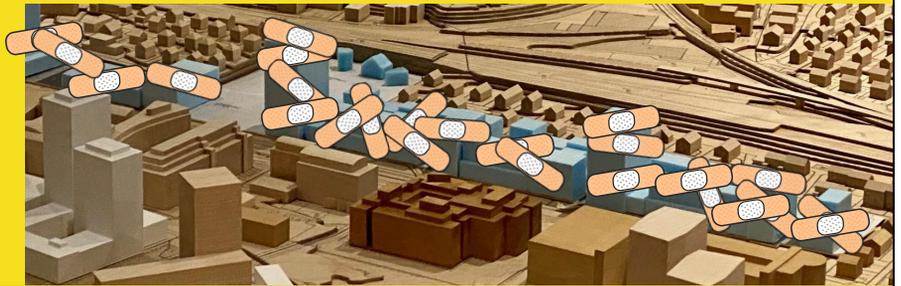
Ein von Beginn an verkorkstes Projekt wie der Gestaltungsplan Thurgauerstrasse muss an den Stadtrat zurückgewiesen werden. Trotz aller Flickerei kann es nicht zu einer befriedigenden Lösung führen. «Wer das erste Knopfloch verfehlt, kommt mit dem Zuknöpfen nicht zu Rande», soll schon Goethe gesagt haben. Der Stadtrat muss verpflichtet werden, in aller Ruhe ein neues, quartiergerechtes Projekt ausarbeiten. Es ist klar, dass ein Projekt unter Einbezug des Grubenackerquartiers einen langen Atem braucht, aber es bietet die Chance, damit auch langfristig eine hohe urbane Qualität zu garantieren. Dass in diesem Quartier eine Genossenschaft gegründet wurde, um auf diese Weise mit der Stadt gemeinsam eine integrierte Überbauung zu planen, ist ein ganz ausserordentlicher und hoch erfreulicher Vorgang, der von der Stadtregierung honoriert werden muss. Eine solche Planung stellt einen mehrere Jahre dauernden Prozess dar. Das muss unseres Erachtens in Kauf genommen werden. Qualität braucht Zeit. Es gilt für diese Planung das gleiche wie im Strassenverkehr: «Es presst – plan langsam!» Darum sagen wir am 29. November 2020 Nein zum Gestaltungsplan Thurgauerstrasse und freuen uns auf den Neustart mit einer integrierte Planung für das ganze Gebiet zwischen Bahndamm und Thurgauerstrasse.

# NEIN

## Zum planerischen Flickwerk

23 Anpassungen im Gemeinderat zu Themen wie:

- **Weniger** Gewerberäume dafür Wohnungen entlang Thurgauerstrasse
- **Keine** Passerelle über die Thurgauerstrasse
- **Ökologischer Ausgleich** zu Baumpflanzungen, unversiegelte Flächen, Fassadenbegrünung, Abwärmenutzung, Hitzeminderung, Elektrizitätsproduktion
- **Mehr** Veloabstellplätze, **mehr** Parkplätze in Vorzone Thurgauerstrasse
- **Ein Drittel** subventionierte Wohnungen pro Baufeld
- **Mehr Partizipation** von Interessengruppen, Nachbarschaften und Bauträgern



**NEIN**

ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

heisst

**JA**

zu einem urbanen  
Quartier

Zürich ist attraktiv und muss sich entwickeln können  
**Es gibt eine Alternative - die "Wohnhöfe  
Grubenacker". Rücksichtsvolle Stadtplanung**  
...eine kleine Story aus der Sicht 2025

Jürg Sulzer (Stadtplaner)



Schneller, größer und anonym bauen in der Stadt Zürich war gestern! Der Gestaltungsplan für das Areal Thurgauerstrasse sieht massstablose Hochhäuser mit abweisenden Betonriegeln und anonym wirkenden Abstandsgrünflächen vor. Diese rücksichtslose Hochhaus-Akzentsetzung am Rand eines Kleinquartiers stammt aus dem Gedankengut der 1970er Jahre, weshalb wir es ablehnen.

Heute müssen wir neue und ganzheitliche Wohn- und Arbeitsquartiere rücksichtsvoll und intim gestalten. Es geht in der zukünftigen Stadtgestaltung um eine besondere Nachbarschaft innerhalb von neuen Quartieren. Wir benötigen Stadtquartiere, deren Häuser eine Ensemblewirkung entfalten zusammen mit vielfältig gestalteten Wohnhöfen und Gärten. Dabei ist auf ein urbanes, räumlich-bauliches Miteinander der Menschen zu achten. Mit dem Konzept „Wohnhöfe Grubenacker“ entsteht ein sorgfältiges Miteinander von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, sich treffen und versammeln in einem neuen, auf Nachbarschaft ausgerichteten urbanen

Quartier.

Das Konzept *Wohnhöfe Grubenacker* weist ähnlich hohe bauliche Dichten nach wie der Gestaltungsplan. Die Besonderheit des neuen Konzepts liegt darin, dass es an den überlieferten Flurwegen und Platzsituationen anknüpft. Es entstehen unverwechselbare öffentliche Quartierräume, die das Vertrauen der Menschen in ein neues Stadtquartier stärken. In den unmittelbar an diese öffentlichen Quartierräume angrenzenden Wohnhöfe können sich die Menschen erholen, kleine Feste feiern, Ruhe im urbanen Grün suchen, mit den Kindern spielen, Geburtstage feiern. Auf der neuen „Grubenacker-Plaza“ an der Thurgauerstrasse können sich die Nachbarn aus dem gesamten Leutschenbach zum Café, Einkaufen oder einfach zum Verweilen, zur Begegnung treffen.

Anstelle einer monoton gestalteten Wohnsiedlung vermittelt das Konzept *Wohnhöfe Grubenacker* raumbildende Abwechslung. Entlang der Grubenackerstrasse sind 4-geschossige Stadthäuser und längs der Thurgauerstrasse ist eine Blockrandbebauung mit etwa 8-geschossigen Einzelhäusern jeweils mit unterschiedlichen Gesichtern vorgesehen. Das Züricher Sihlfeld-Quartier rund um den Ida-Platz ist ein besonderer Sehnsuchtsort zum Wohnen in der Stadt. Deshalb bezieht sich das Konzept *Wohnhöfe Grubenacker* mit seinen besonderen Quartierwegen, Plätzen und Einzelhäusern im Ensemble auf dieses hohe baukulturelle Erbe. Und es wird grosser Wert auf eine umweltgerechte Bebauung des Gesamtareals gelegt. Die Wohnhöfe werden ihren natürlichen Boden behalten, sodass mit den unzähligen Bäumen im neuen Quartier ein kühlendes Wohnumfeld geschaffen wird. Entlang der Thurgauerstrasse ist eine urbane Blockrandbebauung mit markanten Alleebäumen vorgesehen. Und ja, die Aufteilung des Gesamtareals

städtebauliche Qualität. Die kleinteilige Eigentumsbildung bietet Chancen für unterschiedliche Investoren und Unternehmen aus genossenschaftlichem Wohnungsbau, Privatwirtschaft und gemeinnützig ausgerichteten Bauherrn. Diese neue Kleinteiligkeit führt zu verschiedenen Wettbewerben für Architekten und Bauherrn, die eine moderne Architekturvielfalt mit sich bringen wird – ein Wegweiser zu einer intim wirkenden Stadtentwicklung in Zürich!

Eine Broschüre zu den Wohnhöfen Grubenacker findet sich hier:

<https://ruecksichtslosverdichten-nein.ch/2020/10/17/wohnhoeefe-grubenacker-wege-zu-einer-intimen-stadtentwicklung-in-zuerich/>

**NEIN**

ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

heisst

**JA**

zu einem urbanen  
Quartier

## Ende 2021: Neuer Masterplan Wohnhöfe Grubenacker

- Chancen für neue Lebensentwürfe von Wohnen und Arbeiten im Quartier
- auf Nutzungsvielfalt und gestalterische Überraschungen achten
- bauliche Gegebenheiten aufgreifen -- Ortlosigkeit vermeiden
- Menschliche Nähe und Raumgeborgenheit gestalten
- gesellschaftliche Veränderungen einbinden



**NEIN**  
ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

heisst

**JA**  
zu einem urbanen  
Quartier

## Masterplan Wohnhöfe Grubenacker

- Chancen aller Interessierten abholen/einbinden
- Viele Erkenntnisse aus Vorarbeiten zum alten Gestaltungsplan übernehmen -- grosse Zeitersparnis
- ähnlich viele Wohnungen aber höhere Lebensqualität
- Nachbarschaft sorgfältig gestalten: Kleinteiligkeit und Dichte verbinden (keine monotonen Häuserfronten und keine Hochhäuser)
- Beitrag zur Hitzeminderung dank vernetzter Grünräume
- Parzellierung = Vielfältige Wettbewerbe für Architekten, Wohnbaugenossenschaften, Einzelunternehmen, Kleininvestoren und Baugruppen

**NEIN**  
ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

## Leuchtturmprojekt Wohnhöfe Grubenacker

Wohnhöfe verbinden **Lebensqualität** und **Verdichtung**

heisst

**JA**

zu einem urbanen  
Quartier



**NEIN**  
ZUM GESTALTUNGSPLAN  
THURGAUERSTRASSE  
AM 29. NOVEMBER 2020

Zürich ist attraktiv und muss sich entwickeln können

**Mit einer Stadtplanung, welche die Menschen  
in den Mittelpunkt stellt und nicht mit  
technokratischen Optimierungs-Planungen**

Gerne beantworten wir Ihre Fragen!



«Die Stadt braucht weiteren Wohnraum, besonders gemeinnützigen, bezahlbaren Wohnraum. Gleichzeitig beschleunigen sich die Effekte des Klimawandels, gerade in den Städten. Darum müssen Verdichtung, Klimaschutz, bezahlbares Wohnen und Lebensqualität im Quartier zusammen gedacht werden. Was heute gebaut wird, bleibt gebaut für Jahrzehnte. Ein **NEIN** öffnet den Raum für ein nachhaltigeres, lokal mitgetragenes Projekt mit Zukunft.»

**Balthasar Glättli,  
Nationalrat und  
Präsident GRÜNE  
Schweiz**

**NEIN**  
**ZUM GESTALTUNGSPLAN**  
**THURGAUERSTRASSE**  
**AM 29. NOVEMBER 2020**

