



Referenz-Nr.: ARE 21-0528

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.aren.zh.ch

1/6

Privater Gestaltungsplan «Huebstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Lindau**

Lage Ortsteil Tagelswangen, Teile des Strassengevierts Zürcherstrasse, Lindauerstrasse, Huebstrasse umfassend die Grundstücke Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151, 1152, 1156, 2853, 3236, 3241 und 3242

- Massgebende
Unterlagen
- Situation Mst. 1:500 vom 10. Februar 2020
 - Bestimmungen vom 10. Februar 2020
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 10. Februar 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der regionale Richtplan Winterthur und Umgebung bezeichnet für den Ortsteil Tagelswangen entlang der Zürcherstrasse eine hohe bauliche Dichte; dabei gilt es, eine minimale bauliche Dichte von 2.5 m³/m² Baumassenziffer umzusetzen. Dies ist auch im Sinne der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) gemäss derer, aufgrund der Nähe zum regionalen Zentrum Effretikon und der topografischen Lage, für den Ortsteil Tagelswangen eine deutliche Verdichtung angestrebt wird. Unabhängig von der in den kommenden Jahren geplanten Revision der kommunalen Nutzungsplanung bietet sich nun die Möglichkeit der Siedlungserneuerung und einer verdichteten Neubebauung für Teile des der Wohnzone W3/2.0 zugewiesenen Gebiets mittels privaten Gestaltungsplan. Dies einerseits aufgrund der vorgesehenen Freigabe des Betriebsstandorts der Garage Markwalder durch die Grundeigentümerschaft und deren Absicht, auf dem betreffenden Grundstück Kat. Nr. 3241 eine Überbauung mit Wohnnutzung zu realisieren, andererseits auch aufgrund der in absehbarer Frist zu erwartenden Neubebauung der umliegenden Grundstücke.

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Lindau stimmte mit Beschluss vom 31. August 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Huebstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 16. Oktober 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 ersucht die Gemeinde Lindau um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass teilweise Vorbehalte gegenüber der Genehmigungsfähigkeit bestanden. Mit Schreiben vom 21. Januar 2021 wurde die Gemeinde Lindau angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 4. März 2021 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Abgestimmt auf die rechtskräftigen Baulinien entlang der Zürcherstrasse, der Lindauerstrasse sowie der Huebstrasse werden mit dem Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aufgelöste Blockrandüberbauung in angemessener Dichte festgelegt. Hierfür wird für den Geltungsbereich, welcher eine Gesamtfläche von 10'741 m² umfasst, eine maximale Baumassenziffer von 4.0 m³/m² für Hauptgebäude festgelegt. Damit die Zielsetzung einer Verdichtung sichergestellt werden kann, wird mit dem privaten Gestaltungsplan «Huebstrasse» weiter eine Mindestausnützung von 80% eingefordert. Zur Zürcherstrasse sowie zur Lindauerstrasse gilt eine maximale Gesamthöhe von 16.5 m. Im nämlichen Bereich ist auch das Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4 m auszubilden. In den übrigen Bereichen wird eine Gesamthöhe von max. 13.5 m festgelegt. Im Rahmen der festgelegten Gesamthöhe ist die Anzahl Geschosse frei.

Die Zahl der Bauten innerhalb des um den zentral gelegenen Aussenraum angelegten Baubereichs ist frei. Gleiches gilt im Übrigen auch für die Gebäudelänge und Gebäudebreite innerhalb des bezeichneten Baubereichs. Mittels freizuhaltender «Blickkorridore» von mindestens 7 m werden im Weiteren sowohl die fussläufige Durchwegung und Durchlässigkeit des gesamten Areals als auch die gute Belichtung der untersten Stockwerke sichergestellt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften An Bauten, Anlagen und Umschwung werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Zudem wird im Interesse einer guten sozialen Durchmischung des Areals für einen Teil des Baubereichs geregelt, dass dieser ausschliesslich Wohnflächen für gemeinnütziges Wohnen und/oder preisgünstigem Wohnen vorbehalten ist. Die entsprechende Festlegung umfasst namentlich die Grundstücke Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151 und 1152. Im Übrigen gelangt Art. 13 Abs. 3 BZO zur Anwendung, wonach in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten nichtstörende und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Läden für Güter des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen. Für das Gebiet Hueb/Herti Tagelswangen beträgt der maximale Gewerbeanteil 60% der dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden Bruttonutzfläche. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Die Verkehrserschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Areals erfolgt rückwärtig ab der Huebstrasse. Entsprechend haben ab dieser auch die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen zu erfolgen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. Juli 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen.

Velo-Abstellplätze Anlässlich der Vorprüfung wurde gefordert, dass Ziff. 6.3 Velo-Abstellplätze der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan im Sinne der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen sowie die VSS Norm 640 065-2011 anzupassen ist.



Diese sehen mindestens ein Veloabstellplatz pro 40 m² massgeblicher Geschossfläche respektive pro Zimmer für Wohnnutzung vor.

Im Rahmen der Anhörung hat der Gemeinderat Lindau die Ausführungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, wonach die Forderung nach einem Veloabstellplatz pro 60 m² aufgrund der Erfahrung der Gemeinde ausreichend ist, nochmals unterlegt und erörtert, dass eine Forderung einzig auf der Grundlage der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich ohne gesetzliche Grundlage nicht gestützt wird. Die Begründung ist nachvollziehbar, der Genehmigungsvorbehalt entfällt.

Blickkorridore

Der Perimeter wird durch die Zürcher- und die Lindauerstrasse lärmbelastet. Im Hinblick auf die vorhandenen Immissionsgrenzwert-Überschreitungen wurde anlässlich der Vorprüfung gefordert, die vorgesehenen Blickkorridore beispielsweise mit einer torartigen Situation so weit wie möglich zu minimieren, damit ein lärmgeschützter Innenhof geschaffen und der Schutz der dahinerliegenden Bauten sichergestellt werden kann. Diesem Antrag wurde nicht gefolgt.

Der Verzicht, dem Antrag Folge zu leisten wird unter anderem damit begründet, dass eine durchgehende Bebauung seitens der Gemeinde explizit nicht erwünscht ist. So wird einerseits angeführt, dass eine geschlossene und daher massstäblich zu lange Gebäudefront zum Strassenraum hin, sich aus städtebaulicher Sicht im bestehenden Quartier nachteilig ausnimmt. Andererseits aufgrund des erst 2013 erstellten und im Stockwerkeigentum verkauften Wohngebäudes Huebstrasse 35a auch bei der Vorgabe einer geschlossenen Bauweise es vorerst vermutlich zu einer langfristigen «Übergangssituation» mit Korridoren führen würde. Zwar werden die Anliegen zum Lärmschutz seitens Gemeinderat Lindau anerkannt. Jedoch wurde bereits im Rahmen der Vorstudien zum privaten Gestaltungsplan die Idee des Blockrandes geprüft und seitens Grundeigentümerschaft verworfen. Dies namentlich auch aufgrund der Rückmeldungen der kommunalen Planungsbehörde eine entsprechende Vorlage anlässlich des Festsetzungsverfahrens nicht willkollend zu unterstützen.

Mit der Zielsetzung, die vielbefahrene Hauptstrasse als qualitativen Ort für den Aufenthalt zu erhalten, hat der Gemeinderat Lindau ein Konzept zur Aufwertung der Zürcherstrasse verabschiedet. Neben der Festlegung eines Baumkonzeptes wurde in diesem Zusammenhang gerade bei Neubauten darauf geachtet, dass deren Stellung keine Abschirmung zur Strasse hin darstellen wie auch hohe Lärmschutzwände bewusst verweigert.

Mit den seitens Gemeinderat Lindau anlässlich der Anhörung vorgebrachten Argumente, wird nun auch ausreichend und nachvollziehbar begründet, warum an den Blickkorridoren gemäss Vorlage festgehalten wurde. Es ergibt sich hieraus kein Genehmigungsvorbehalt.

Nutzungskonforme ES-Zuordnung

Im Zuge der Genehmigungsprüfung wurde festgestellt, dass die im Rahmen des Gestaltungsplans Huebstrasse vorgesehene Empfindlichkeitsstufen-Zuordnung, vorab im westlichen Baubereich, der gemäss Ziff. 3.1 der Bestimmungen ausschliesslich für Wohnen zu nutzen ist, als nicht nutzungskonform im Sinne der Vorgaben von Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) erachtet wurde. Dies auch da eine reine Wohnnutzung in der ES III nur dazu führt, dass die Bewohner mehr Lärm in Kauf nehmen müssen («zweitklassiges

Wohnen»). Anlässlich des Genehmigungsverfahrens wurde daher gefordert, eine geplante Mischnutzung mit einem minimalen Gewerbeanteil ($\geq 20\%$) raumplanerisch sicherzustellen oder die Nutzung auf Wohnen und nicht störende Betriebe zu beschränken.

Da anlässlich der Vorprüfung kein diesbezüglicher Antrag oder Hinweis zu einer Nutzungskonformen ES-Zuordnung ergangen ist, wird seitens Gemeinderat im Anhörungsverfahren nun angemerkt, dass die Vorlage in diesem Zusammenhang unverändert zur Genehmigung eingereicht worden sei und sich der Gestaltungsplan auf die Festlegungen in der Grundordnung bezieht und keine weiteren Abweichungen trifft.

Weiter wird angeführt, dass sich der Gemeinderat Lindau explizit gegen die Festlegung eines verbindlichen Gewerbeanteils ausgesprochen hat, da namentlich ein Leerstand der geforderten Dienstleistungs- und Gewerbeflächen befürchtet wird. Zudem wurden mit der eingeforderten und im gestaltungsplan gesicherten höheren Raumhöhe für Erdgeschosse bereits die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe geschaffen. Zur Sicherstellung einer guten Wohnqualität trotz ES III, wird die Baubehörde die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften im Baubewilligungsverfahren unter Auflagen durchsetzen.

Das Vorgehen die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften im Baubewilligungsverfahren unter Auflagen durchzusetzen, wird grundsätzlich gestützt. Damit die Lärmschutzaufgaben jedoch eine analoge Lärmschutzwirkung entfalten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Auflage im Sinne des folgenden Wortlauts einzufordern: «Die Gebäudeformen und Grundrisse sind so zu optimieren, dass durchgesteckte Wohn-Ess-Räume möglich sind und jede Wohneinheit zusätzlich über ruhige, lärmabgewandte Räume und Aussenräume verfügt, wo die Grenzwerte der ES II eingehalten werden.» Im Weiteren wird empfohlen, die Planung zudem durch eine Fachperson (Bauphysiker/Akustiker) begleiten zu lassen. Wie dies im Übrigen zur Beurteilung von den Anforderungen an eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG aufgrund von Ziff. 5.1 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan auch bereits gehandhabt wird.

Auf Grund der durch die Gemeinde vorgebrachten Argumente und Hinweise zu den nachgelagerten Verfahren, wird der Genehmigungsvorbehalt nicht weiter aufrechterhalten.

Hinweis zum belasteten Standort Nr. 0176/I.0015 Das Gestaltungsplangebiet betrifft den belasteten Standort Nr. 0176/I.0015, welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als «ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter» gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Altlasten-Verordnung (AltIV) eingetragen ist. Auf die Altlastensituation wird in den vorliegenden Unterlagen (Planungsbericht, Abschnitt 2.4) hingewiesen. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hinweis zur Sanierung Lindauerstrasse Das Tiefbauamt saniert derzeit die Lindauerstrasse. Diese Sanierung betrifft auch den Radweg und die Einmündung Huebstrasse. Das Bauprojekt ist auf das Strassenprojekt

abzustimmen, insbesondere müssen die Sichtweiten von der Huebstrasse auf die Lindauerstrasse sowie den entlang der Lindauerstrasse verlaufenden Radweg gewährleistet sein.

Hinweis zur Mitwirkung Ziff. 6 Mitwirkung des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV ist mit den Daten der Auflagefrist der erfolgten öffentlichen Auflage sowie dem Hinweis zu ergänzen, dass während der Auflagefrist keine Einwendungen eingegangen sind.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.


Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Huebstrasse», welchem die Gemeindeversammlung Lindau mit Beschluss vom 31. August 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 620.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;

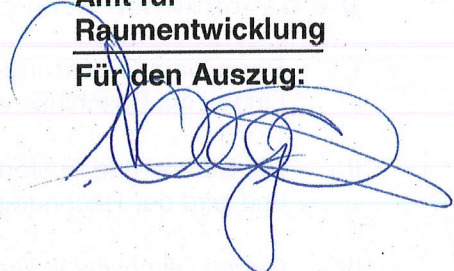
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Lindau (unter Beilage von dreizehn Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
-  Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin)
- Garage Markwalder AG, Huebstrasse 35, 8317 Tagelswangen
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich, Ottostrasse 5, Postfach 1468, 8031 Zürich

VERSENDET AM 10. MAI 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Privater Gestaltungsplan Huebstrasse

Situation

1:500

Aufstellung durch die Grundeigentümer am

Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151 und 1152

Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ)
Christoph Trautweiler Marco Reggio

Kat. Nr. 1156

Erbengemeinschaft Rossi-Schmid
Claudie Rossi Giella Rossi

Kat. Nrn. 2853 und 3241

Garage Markwalder AG
Michael Zehnder

Kat. Nr. 3236

Gemeinde Lindau

Kat. Nr. 3242

Stefan Gutknecht Paula Gutknecht-Stähli MaTriS GmbH
Urban Wymann

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

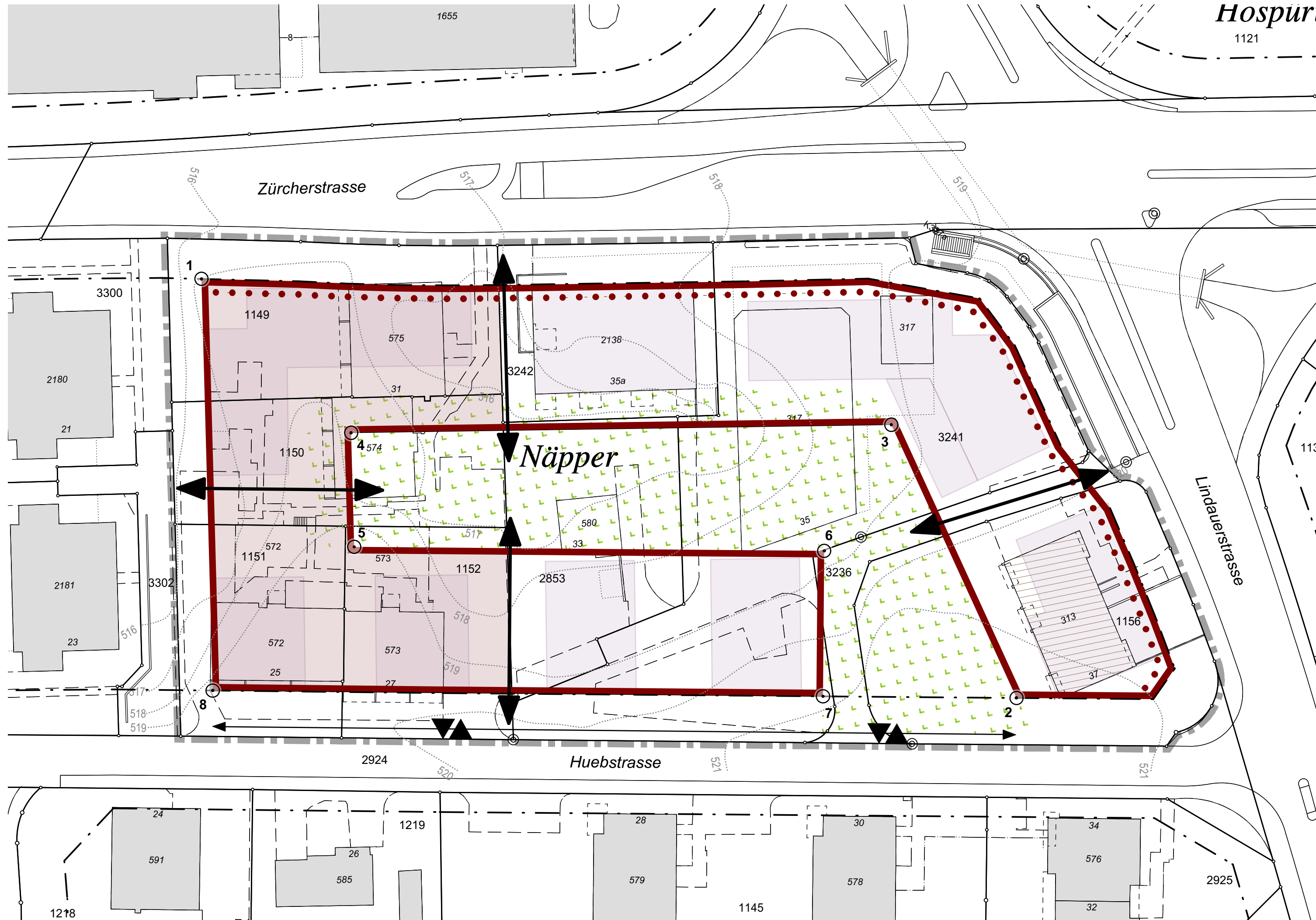
Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

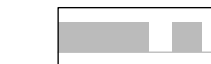
BDV-Nr.

32686 - 10.2.2020

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Föhrli-Strasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch



Festlegungen



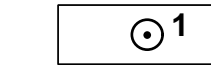
Geltungsbereich

Ziff. 1.2

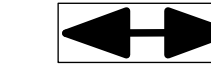


Baubereich

Ziff. 2.1 Abs. 1

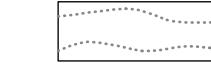


Koordinatenpunkt



Blickkorridor
(mit Anordnungsspielraum)

Ziff. 2.1 Abs. 2



massgebendes Terrain

Ziff. 2.4



Erdgeschoss Zürcher-/Lindauerstrasse

Ziff. 2.6 Abs. 2



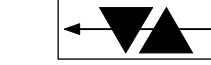
gemeinnütziges Wohnen

Ziff. 3.1



Aussenraum
(mit Anordnungsspielraum)

Ziff. 4.2



Arealanschlüsse MIV
(mit Anordnungsspielraum)

Ziff. 6.1

Information



Baulinie bestehend



Bestandesbauten ausserhalb Perimeter



Bauten gemäss Bebauungsstudie Var. "Punktbauten"



Kommunales Inventarobjekt

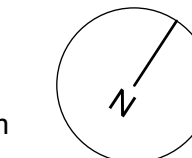
Koordinatenwerte

| Nr. | E - Koordinaten | N - Koordinaten |
|-----|-----------------|-----------------|
| 1 | 2'693'279.361 | 1'254'161.542 |
| 2 | 2'693'417.225 | 1'254'176.468 |
| 3 | 2'693'378.677 | 1'254'200.546 |
| 4 | 2'693'311.083 | 1'254'154.549 |
| 5 | 2'693'320.961 | 1'254'140.413 |
| 6 | 2'693'380.693 | 1'254'179.041 |
| 7 | 2'693'392.639 | 1'254'160.568 |
| 8 | 2'693'315.041 | 1'254'110.486 |

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: GIS Browser ZH vom 28.6.2018

Daten der Amtlichen Vermessung
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

0 5 10 25 m



1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
Der Gestaltungsplan "Huebstrasse" bezweckt eine qualitätsvolle, verdichtete Bebauung zur Schaffung von Wohnungen und publikumsorientierten Nutzungen. Mit den Vorgaben des Gestaltungsplans soll eine besonders gute Gesamtwirkung der Bebauung und des Aussenraums erreicht werden.
- 1.2 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau massgebend.
² Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung nach dem 28. Februar 2017.

2. Bebauung

- 2.1 Zahl und Lage
¹ Hauptgebäude inklusive Anbauten, Balkone und dergleichen sind nur innerhalb des Baubereichs zulässig.
² An jeder Seite des Baubereichs ist wenigstens ein Blickkorridor von mindestens 7 m freizuhalten. Es besteht ein Anordnungsspielraum, die Lage des Korridors ist auf das Bebauungs-, das Aussenraumkonzept sowie die Fusswegverbindungen abzustimmen.
- 2.2 Kleinbauten
¹ Mit Ausnahme des Bereichs der kantonalen Baulinien sind Kleinbauten nach § 2a ABV auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.
- 2.3 Unterirdische Bauten
¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.
² Die Pflanzung von Bäumen darf dadurch nicht beeinträchtigt oder verunmöglicht werden. Die Möglichkeit der Pflanzung von Bäumen gilt als gewährleistet, wenn die Überdeckung mehr als 1.5 Meter beträgt.
- 2.4 Massgebendes Terrain
Als massgebendes Terrain gelten die im Plan bezeichneten Höhenlinien.

- 2.5 Baumasse
- ¹ Die maximal zulässige Baumassenziffer für Hauptgebäude beträgt 4.0 m³/m² (inkl. zusätzlicher Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen).
- ² Kleinbauten zählen nicht zur Baumassenziffer, wenn ihre Fläche gesamthaft höchstens 2 % der Grundstücksfläche beansprucht.
- ³ Die Mindestausnutzung beträgt 80 %.
- 2.6 Gesamthöhe
- ¹ Die Gesamthöhe beträgt max. 13.50 m. Die Fassadenhöhe entspricht der Gesamthöhe.
- ² Im bezeichneten Bereich "Erdgeschoss Zürcher-/Lindauerstrasse" gilt eine Gesamthöhe von max. 16.50 m. Die Erdgeschosse sind im bezeichneten Bereich mit einer lichten Höhe gemäss § 304 PBG von 4 m auszubilden.
- ³ Technische Aufbauten, die über die zulässige Gesamthöhe ragen, sind zulässig, sofern sie als Einheit gestaltet sind.
- 2.7 Gebäudelänge und Gebäudebreite
- Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite sind innerhalb des Baubereichs frei.
- 2.8 Geschosszahl
- Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe frei.

3. Nutzungen

- 3.1 Gemeinnütziges Wohnen
- Im bezeichneten Bereich sind 100 % der Wohnflächen für gemeinnütziges Wohnen und/oder preisgünstiges Wohnen zu nutzen.

4. Aussenraum

- 4.1 Aussenraumkonzept
- Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Der Gestaltung der Vorbereiche zur Zürcherstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Es sind qualitativ hochwertige Spiel- und Ruheflächen im Konzept vorzusehen. Das Aussenraumkonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.

5. Gestaltung

- 5.1 Anforderungen ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 5.2 Verfahren Zur Beurteilung lässt die Baubehörde ein Fachgutachten durch ausgewiesene, unabhängige Fachpersonen erstellen. Ein Fachgutachten ist nicht erforderlich für Bauvorhaben, die dem Resultat eines nach allgemein anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens und den Empfehlungen des Preisgerichtes entsprechen.

6. Erschliessung

- 6.1 Zu- und Wegfahrt Die Haupt-Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage für Neubauten erfolgt über die im Plan bezeichneten Stellen.
- 6.2 Auto-Abstellplätze ¹ Der Grenzbedarf für die Anzahl Abstellplätze wird folgendermassen berechnet:

| | Bewohner | Beschäftigte | Besucher/Kunden |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Wohnen | 1 PP / Wohnung bis 100 m ² mGF 1.5 PP / Wohnung über 100 m ² mGF | | 1 PP / 4 Wohnungen |
| Gewerbe, Dienstleistung | | 1 PP/ 100 m ² mGF | 1 PP/ 60 m ² kunden- orientierter mGF |

² Die massgebliche Grundfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräume und Trennwände, exkl. Aussenwände).

³ Die Anzahl Abstellplätze kann bis zu den folgenden Minimalwerten (in Prozent des Grenzbedarfs) reduziert werden:

| | Bewohner | Beschäftigte | Besucher/Kunden |
|---------|------------|--------------|-----------------|
| Minimum | mind. 85 % | mind. 60 % | mind. 70 % |

⁴ Die Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Besucherparkplätze sind auch oberirdisch zulässig.

6.3 Velo-Abstellplätze

¹ Pro 60 m² massgeblicher Geschossfläche ist mindestens ein Veloabstellplatz zu errichten.

² Veloabstellplätze für Bewohner sind vor Witterungseinflüssen zu schützen und mit einer Diebstahlvorrichtung zu versehen.

7. Umwelt

7.1 Energie

Es ist mindestens der Minergie®-Standard einzuhalten.

8. Etappierung

8.1 Etappenfolge

Die Überbauung kann etappenweise erfolgen.

8.2 Übergangslösungen

Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen in Folge der Etappierung bewilligen.

9. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive bestimmt das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Privater Gestaltungsplan "Huebstrasse"

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Luftbild Tagelswangen (Quelle: Google Maps)

| | | |
|--------|-------------------------------------|----|
| Inhalt | 1. Einleitung | 3 |
| | 2. Grundlagen | 5 |
| | 2.1 Siedlung und Bebauung | 5 |
| | 2.2 Heimatschutz | 7 |
| | 2.3 Erschliessung und Verkehr | 8 |
| | 2.4 Umwelt | 9 |
| | 2.5 Ver-/Entsorgung | 10 |
| | 2.6 Grundstücke | 12 |
| | 3. Bebauungskonzept | 13 |
| | 4. Regelungsinhalte Gestaltungsplan | 16 |
| | 4.1 Allgemeine Bestimmungen | 16 |
| | 4.2 Bebauung | 17 |
| | 4.3 Nutzungen | 19 |
| | 4.4 Aussenraum | 19 |
| | 4.5 Gestaltung | 20 |
| | 4.6 Erschliessung | 20 |
| | 4.7 Umwelt | 21 |
| | 4.8 Etappierung | 21 |
| | 4.9 Inkrafttreten | 22 |
| | 5. Auswirkungen | 23 |
| | 6. Mitwirkung | 24 |
| | 6.1 Vorbemerkung | 24 |
| | 6.2 Vorprüfung | 25 |
| | 7. Planungsablauf | 30 |

Auftraggeber

Garage Markwalder AG,
Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild
Zina Lindemann, Tabea Marfurt, Reto Wild

1. Einleitung

Anlass

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3241 im Lindauer Ortsteil Tagelwangen befindet sich die Garage Markwalder AG. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, den Betriebsstandort freizugeben und an dieser Lage eine Überbauung mit Wohnnutzung zu realisieren. Das angrenzende Grundstück Kat. Nr. 2853 konnte kürzlich erworben werden. Auch auf umliegenden Grundstücken bestehen in absehbarer Frist Absichten zur Neubebauung. Das Bebauungskonzept für die Grundstücke soll gemeinsam entwickelt werden.

Das Gebiet entlang der Zürcherstrasse ist im regionalen Richtplan wie auch in der kommunalen Entwicklungsstrategie als Verdichtungsgebiet bezeichnet. Die Gemeinde Lindau bearbeitet in den kommenden Jahren eine Revision der Nutzungsplanung. Um die Bebauung unabhängig vom Planungsablauf der Gesamtrevision zu ermöglichen, soll ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

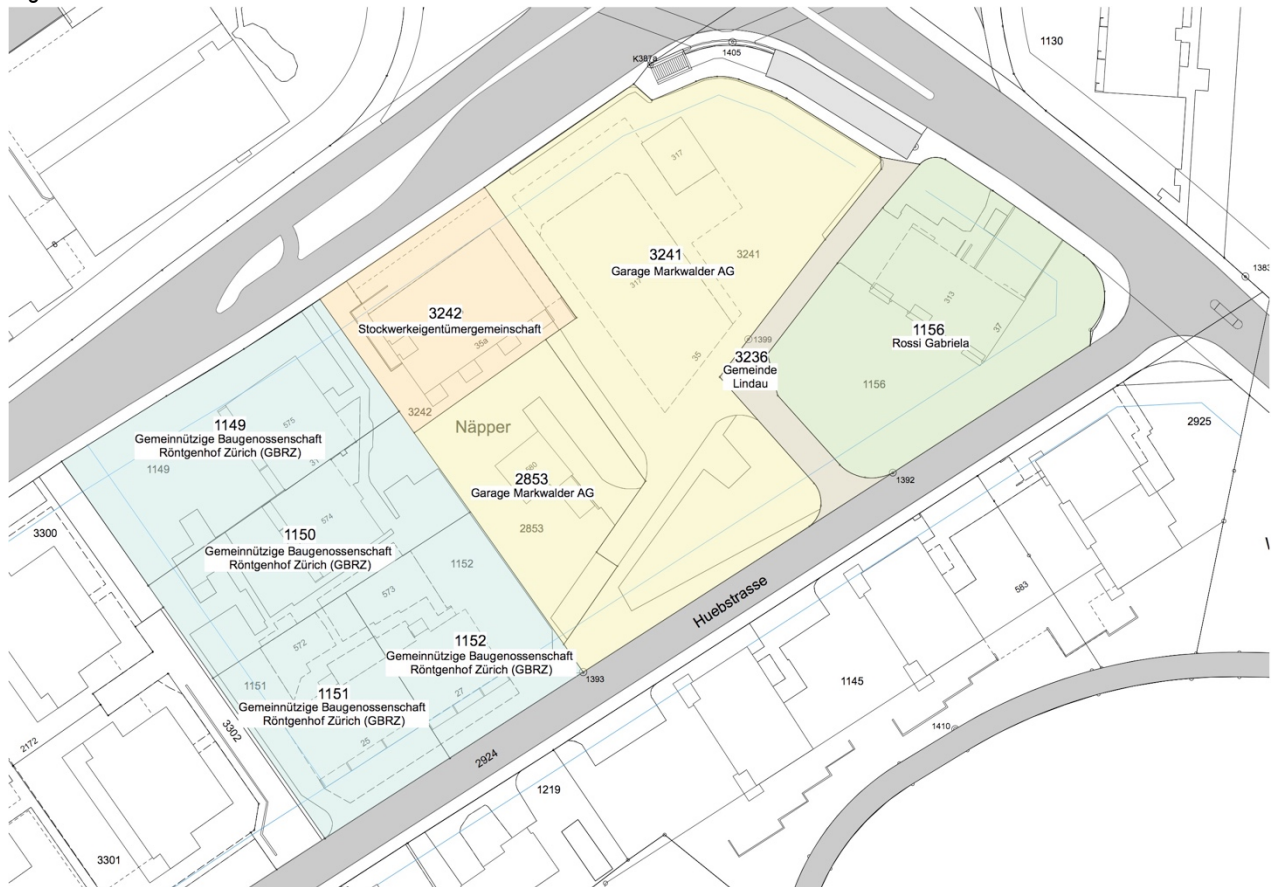
Perimeter

Der Perimeter umfasst die folgenden Grundstücke:
Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151, 1152, 1156, 2853, 3236, 3241 und 3242 mit einer Gesamtfläche von 10'741 m².

Der Perimeter wird zu drei Seiten von den Strassen Zürcherstrasse, Lindauerstrasse und Huebstrasse begrenzt. Im Westen wird er mit den Grundstücken der Baugenossenschaft abgeschlossen. Direkt westlich angrenzend wurden kürzlich Neubauten erstellt, weshalb eine Weiterführung des Gestaltungsplans in westliche Richtung nicht zweckmässig ist.

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke von verschiedenen Eigentümern. Nebst der Garage Markwalder AG sind Grundstücke der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich sowie private Einzelpersonen respektive Stockwerkeigentum im Perimeter vertreten. Auch die Zufahrtsstrasse wird in den Perimeter miteinbezogen.

Eigentümer



Zielsetzung

Ziel des privaten Gestaltungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der Grundstücke zu schaffen. Dabei wird insbesondere dem Aspekt der Verdichtung und der Etappierung auf den verschiedenen Grundstücken Rechnung getragen.

2. Grundlagen

2.1 Siedlung und Bebauung

Kantonale Richtplanung

Lindau ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine Gemeinde des Typs "Landschaft unter Druck". In diesem Gemeindetypus sind zur Schonung der Landschaft Potenziale innerhalb der Siedlung im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren. Dabei soll auf eine hohe Qualität der Bauten und Aussenräume geachtet werden. Der Perimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebiets.

Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan weist dem Gebiet entlang der Zürcherstrasse eine hohe bauliche Dichte zu. Dies bedeutet gemäss Richtplan, dass eine minimale Dichte von $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ umzusetzen ist. Die Nutzungsdichte sollte ca. 100–200 Einwohner/ha erreichen.

Für die Zürcherstrasse als regionale Verbindungsstrasse ist eine Aufwertung der Ortsdurchfahrt mit mittlerem Realisierungshorizont festgelegt.

Regionaler Richtplan



Räumliche Entwicklungsstrategie Lindau

Für die anstehende Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde 2017 eine räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet. Darin wurden verschiedene Handlungsfelder und zugehörige Massnahmen festgelegt.

Strategie Tagelswangen

In Tagelswangen wird aufgrund der Nähe zum regionalen Zentrum Effretikon eine deutliche Verdichtung angestrebt. Entlang der Zürcherstrasse soll mit einer erhöhten Ausnützung der Anreiz für eine Transformation gesetzt werden. Die Konzepte sollen mit einem ganzheitlichen Ansatz entwickelt werden, z.B. über Studienverfahren. Der Strassenraum soll aufgewertet und baulich gefasst werden. Die Wohnungsgrundrisse sollen auf die Lärmproblematik reagieren.

Ziele Gebietsentwicklungen

Die Gemeinde möchte eine aktive Boden- und Wohnraumpolitik betreiben, um die bedarfsgerechte Wohnbautätigkeit zu steuern. Dabei soll ein attraktives Wohnangebot in Gebietsentwicklungen eingefordert werden. Zudem soll der Mehrwertausgleich für sichtbaren Nutzen wiederverwendet werden.

Ziele für die anstehende Revision

In Gebieten mit mittlerer und hoher Dichte soll im anstehenden Revisionsprozess eine Erhöhung der Ausnützung geprüft werden.

Die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) soll umgesetzt werden.

Entwicklungsstrategie



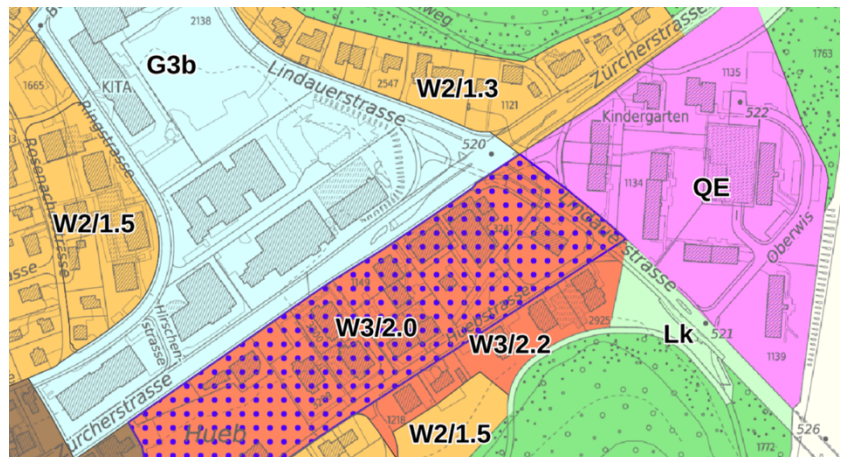
BZO und Zonenplan

Die Revision der BZO erfolgt basierend auf der räumlichen Entwicklungsstrategie ab Mitte 2019. Es werden die derzeit rechtskräftigen Instrumente abgebildet.

Zonierung W3/2.0

Der Perimeter liegt in der Wohnzone W3/2.0. Mässig störendes Gewerbe ist zulässig, womit die Empfindlichkeitsstufe bei III festgesetzt wird.

Ausschnitt Zonenplan



Regelungen BZO

Die wichtigsten Grundmasse sind:

- Baumassenziffer max. 2.0 m³/m²
- Baumasse für verglaste Balkone u. dgl. max. 0.2 m³/m²
- Vollgeschosse max. 3
- Dachgeschosse max. 1
- Gebäudehöhe max. 10.5 m
- Gebäudelänge max. 30 m
- Grenzabstand mind. 5 m

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf die Baumasse um höchstens 0.2 m³/m² erhöht werden.

Im Gebiet entlang der Zürcherstrasse darf der maximale Gewerbeanteil maximal 60 % betragen.

Ab einer Gebäudelänge von 16 m ist der Grenzabstand um ein Viertel zu erhöhen, jedoch um höchstens 5 m.

Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 1.5 m unter dem gewachsenen Terrain zulässig, jedoch nur auf der Hälfte des Gebäudeumfangs.

Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten sind Kinderspiel- und Ruheflächen im Umfang von mind. 15 % der Bruttonutzfläche vorzusehen.

Die erforderliche Arealfläche für Arealüberbauungen beträgt in der Zone W3 8'000 m². Die Baumasse kann um 0.1 m³/m² erhöht werden für Gemeinschaftsräume.

2.2 Heimatschutz

Kommunales Inventar



Das Gebäude an der Huebstrasse 37 ist im kommunalen Inventar als kommunales Objekt eingetragen. Eine grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Unterschutzstellung liegt nicht vor. Die Schutzwürdigkeit ist mittels Provokationsbegehren nach § 213 PBG zu klären.

Der Wohnbau von Walter Isler aus den späten 1950er-Jahren ist ein typischer Vertreter für den mittlerweile weit verbreiteten modernen Wohnblock im ländlichen Raum. Insbesondere der gut erhaltene Zustand der Bausubstanz wird an diesem Objekt hervorgehoben.

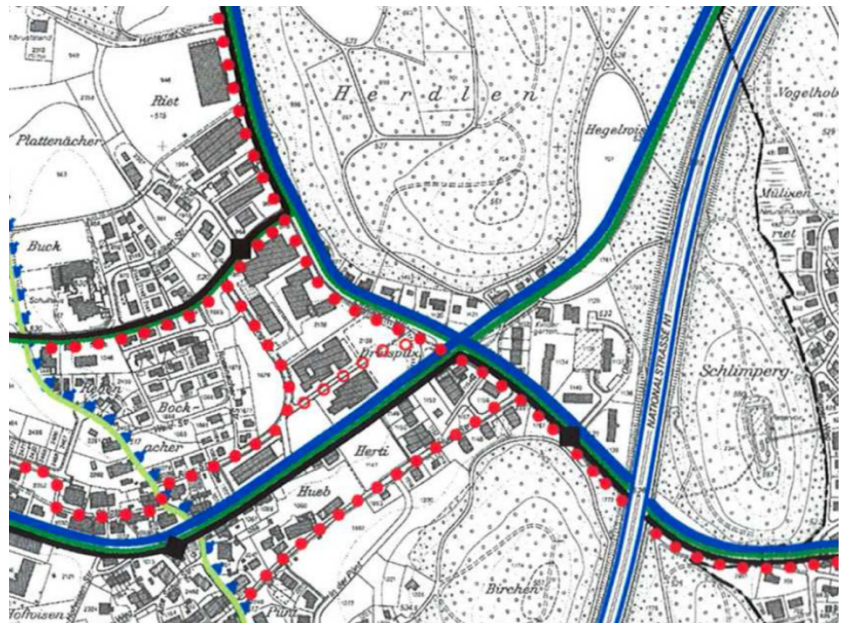
2.3 Erschliessung und Verkehr

Richtplan Verkehr

Die Zürcher- und die Lindauerstrasse sind im regionalen Richtplan als Verbindungsstrassen mit Radweg klassiert. Für die Zürcherstrasse ist eine Aufwertung Typ B (Zusatzfinanzierung nicht aus dem Strassenfonds) mit mittlerem Realisierungshorizont vorgesehen. Die Umgestaltung soll unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien erfolgen.

Die Huebstrasse ist im kommunalen Richtplan nicht speziell bezeichnet und deshalb als Quartierstrasse zu betrachten. Auf der Huebstrasse ist ein kommunaler Fussweg festgelegt. Auf der südlichen Strassenseite verläuft ein Trottoir. Die Studie "Überprüfung der Verkehrssicherheit auf dem kommunalen Strassenetz" von 2016 schlägt vor, die Tempo-30-Zone in Richtung Lindauerstrasse zu erweitern.

Verkehrsplan



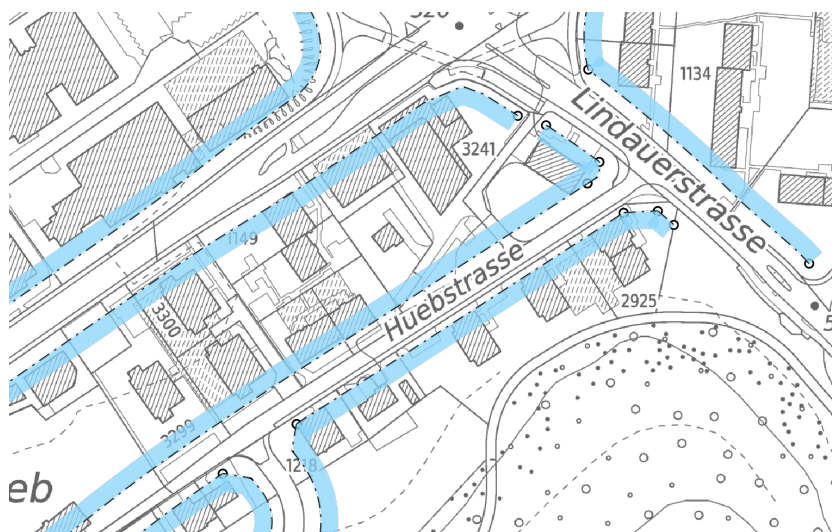
Erschliessung

Das Gebiet gilt in der Gemeinde Lindau als erschlossen.

Baulinien

Entlang der Zürcher- und der Lindauerstrasse sind kantonale Strassenbaulinien (VD Nrn. 5037 und 5039) ausgeschieden. Sie sichern einen Strassenabstand von mind. 6 m. Im Bereich der Unterführung im Knoten beträgt der Abstand zur öffentlichen Parzelle rund 3.5 m. Entlang der Huebstrasse verläuft eine kommunale Strassenbaulinie (RRB Nr. 2174). Der Abstand zur Strassenparzelle beträgt rund 7 m.

Baulinien



Parkierung

Die BZO schreibt den Minimalbedarf an Abstellplätzen nach Nutzungsart vor:

- Wohnen 1 PP/Wohnung bis 100 m²
1.5 PP/Wohnung über 100 m²
1 PP/4 Wohnungen für Besucher
- Dienstleistung/
Kleingewerbe 1 PP/100 m² Bruttonutzfläche (BNF)
1 PP/60 m² kundenorientierte BNF
für Besucher

Anschluss öffentlicher
Verkehr

Das gesamte Planungsgebiet liegt gemäss GIS-Browser des Kantons in der ÖV-Gütekategorie C. In unmittelbarer Nähe liegt die Bushaltestelle Oberwis. Diese wird von den Buslinien 650, 658 und 659 bedient. Die Bushaltestelle ist in beide Richtungen gut zugänglich für den Fussverkehr.

Diverse Fahrten der Buslinien sind zeitgleich und bilden damit keine wirkliche Erschliessungsverbesserung. Werden diese Fahrten nicht miteinbezogen, so ergibt sich eine Gütekategorie D für das Gebiet.

2.4 Umwelt

Lärm

Die Bauzone ist durch die Zulässigkeit der Gewerbenutzung der ES III zugeteilt. Das Gebiet ist erschlossen, womit der Immissionsgrenzwert massgebend ist. Für die Überbauung sind keine weiteren Regelungen erforderlich. Auf Bestimmungen im Gestaltungsplan kann deshalb verzichtet werden.

Es liegt ein Lärmgutachten von Andreas Suter vor. Dieses zeigt auf, dass mit Grenzwertüberschreitungen von 1–4 dB(A) in der für Wohnnutzung kritischen Nachtphase zu rechnen ist. Dies ist bei der Gebäude- und Grundrisskonzeption zu berücksichtigen.

| | |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gewässerschutz | Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich A _u sowie im provisorischen Zuströmbereich Z _u . Gemäss Grundwasserkarte des Kantons ist kein Grundwasser zu erwarten. |
| Kataster der belasteten Standorte | Im Kataster der belasteten Standorte ist im Bereich der Tankstelle eine Belastung aufgrund des Betriebsstandortes eingetragen. Es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Die Fläche muss nicht untersucht werden. |
| Prüfperimeter Bodenverschiebung | Durch die Lage an den Staatsstrassen liegt das Gebiet im Prüfperimeter Bodenverschiebung. Die Rechtswirkung entfaltet sich erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial. |
| Störfallvorsorge | <p>Der Perimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich der Zürcherstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist.</p> <p>Der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Zürcherstrasse betrug gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich im Jahre 2016 rund 7'000 Fahrzeuge mit einem Lastwagenanteil von 4.1 %. Für das Jahr 2040 prognostiziert das Gesamtverkehrsmodell eine Steigerung auf rund 10'000 Fahrzeuge (LKW-Anteil 3.5 %).</p> <p>Mit der Zunahme des Verkehrs- und Personenaufkommen steigen die Personenrisiken an. Das abgeschätzte Gefahrgutaufkommen wird aber auch zukünftig so gering sein, dass die Personenrisiken tragbar bleiben. Es werden keine Schutzmassnahmen angeordnet.</p> |

2.5 Ver-/Entsorgung

| | |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasser | <p>Im regionalen Richtplan ist eine bestehende Wassertransportleitung entlang der Huebstrasse bezeichnet.</p> <p>Weitere kommunale Wasserversorgungsleitungen liegen entlang der Grundstücke der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich.</p> |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Abwasser

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Kanalisation ist ausreichend dimensioniert, im Generellen Entwässerungsplan sind keine Massnahmen vorgesehen. Über das ganze Gebiet dürfen bei Regenwetter maximal 144 l/s in das Netz eingeleitet werden. Für neue Anschlüsse gilt grundsätzlich:

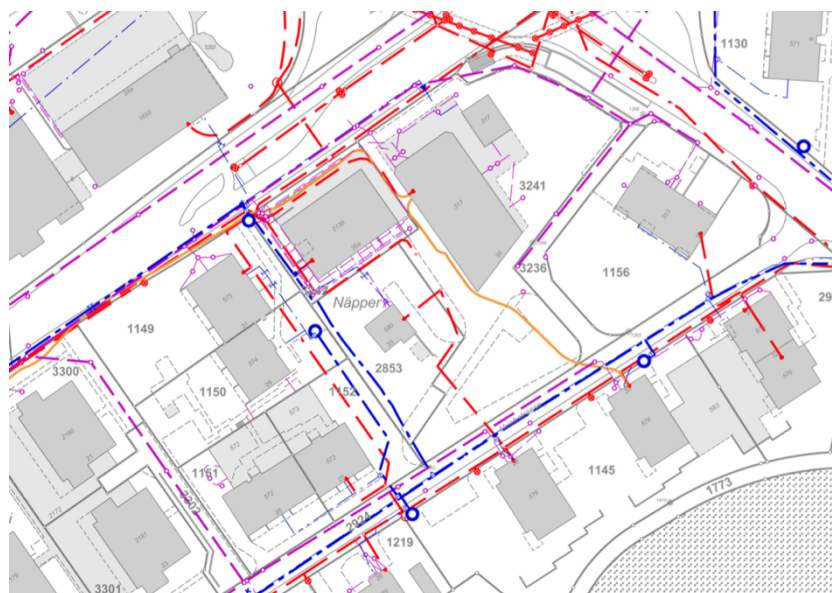
- Regenwasser ist auf der Liegenschaft vom Schmutzwasser getrennt abzuleiten. Die Zusammenführung erfolgt erst vor der Einleitung in die öffentliche Kanalisation.
- Die Versickerung von sauberem Regenwasser ist weiterhin konsequent in erster Priorität anzuwenden. Gemäss Versickerungskarte sind die Möglichkeiten jedoch "schlecht".
- Falls die Zürcherstrasse zu gegebener Zeit saniert werden soll, ist eine Erweiterung des Trennsystems ab Schacht 3108 denkbar. Aus diesem Grund ist bei Gesamtlösungen für das Areal die Entwässerung des Regenwassers über den Schacht 5104 anzustreben.

Wärme

Die Gemeinde Lindau ist eine Energiestadt. Mit einer aktiven Energiepolitik leistet die Gemeinde einen Beitrag zum Klimaschutz.

Das Areal liegt gemäss der kommunalen Energieplanung im Prioritätsgebiet P1, für das ein Ausbau des bestehenden Holzwärmeverbands vorgesehen ist. Ein Teil der Gebäude ist bereits einem Holzwärmeverbund angeschlossen.

Leitungskataster



2.6 Grundstücke

Gebäudealter

Die bestehenden Gebäude weisen verschiedene Baujahre wie auch verschiedene Eigentümer auf. Deshalb muss eine etappierte Neubebauung des Gebiets im Gestaltungsplan vorgesehen werden.

Grundbuch

Es bestehen verschiedene Einträge im Grundbuch, wie z.B. Revers für Anlagen im Baulinienbereich und Dienstbarkeiten zu den Ver-/Entsorgungsleitungen.

Für den Gestaltungsplan sind die Einträge nicht relevant.

3. Bebauungskonzept

Vorgängig zum Gestaltungsplan wurde eine Konzeptstudie erarbeitet. Mit der Studie wurden verschiedene Ansätze von der Regelbauweise (Baumasse 2.0) in Stufen bis zur Baumasse 5.0 geprüft.

Städtebauliche Disposition

In allen Varianten wurde soweit möglich gegenüber der Strasse ein Riegel gebildet, um die hinten liegenden Bauten vor Lärm zu schützen. Für die Bebauung entlang der Huebstrasse sind verschiedene Bautypen denkbar.

Mit Punktbauten können einerseits die Grundstücksgrenzen weitgehend berücksichtigt werden, andererseits wird an die Körnigkeit der umliegenden Bauten angelehnt. Mit diesem Bautyp können an dieser Lage (Hof im Norden) Wohnungen mit guter Qualität erstellt werden.

Ein aufgelöster Blockrand respektive Zeilen entlang der Huebstrasse sind aufgrund der Ausrichtung nur mit dem Grundrisstyp Durchschusswohnung möglich. Zwischen den Riegeln entlang der Zürcherstrasse und der Bebauung entlang der Huebstrasse kann sich mit beiden Bebauungsmustern ein grosszügiger Freiraum aufspannen.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an den gegenüberliegenden Gebäuden entlang der Zürcherstrasse. Dort beträgt die Gesamthöhe in der Gewerbezone G3b 13.5 m. Dies entspricht rund vier Vollgeschossen. Damit kann sowohl der Strassenraum gefasst wie auch ein angemessener Übergang zu den dreigeschossigen Bauten südlich der Huebstrasse geschaffen werden.



Variante Punktbauten



Variante Zeilenbauten

Entlang der Zürcherstrasse ist eine Gebäudehöhe von 16.5 m verträglich. Diese resultiert aus einem erhöhten Erdgeschoss von 4 m Höhe für publikumsorientierte Nutzungen. Die gewerblich genutzten Flächen der Erdgeschosse präsentieren sich zum Strassenraum hin. Die Erschliessung der Wohnungen ist von der Strasse oder vom Innenhof denkbar.

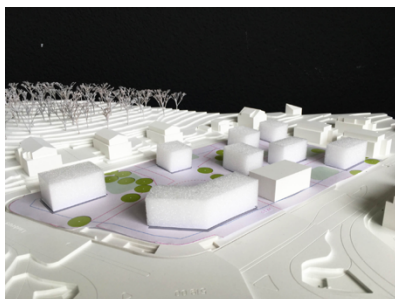
Die Ausbildung von Attikageschossen wurde in der Bebauungsstudie verworfen. Insbesondere bei den Punktbauten ergibt sich ein unruhiges Gesamtbild. In der Fassadengestaltung sind freiere Formen denkbar.

Das Gebäude an der Huebstrasse 37 kann sowohl im heutigen Zustand bestehen bleiben als auch ersetzt werden durch einen Neubau mit ähnlicher Stellung. Beides lässt sich je nach Entscheidung eines Entlassungsbegehrens aus dem Inventar mit dem Bebauungskonzept vereinbaren.

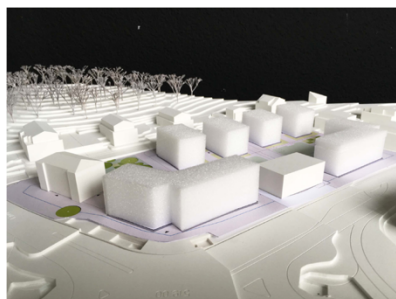
Bauliche Dichte

Sowohl der regionale Richtplan wie auch die kommunale Entwicklungsstrategie sehen die Prüfung einer Erhöhung der Baumasse an dieser Lage vor. Verschiedene Dichtestufen von 2.0 (rechtkräftige BZO) bis 5.0 Baumassenziffer wurden im Entwurf wie auch im Modell überprüft. Die Baumassenziffer 4.0 wurde als optimale Dichte beurteilt. Die Bauten an der Zürcherstrasse weisen 4–5 Vollgeschosse und eine Tiefe von 12 m auf. Mit diesen Abmessungen kann auf die Lärmsituation Rücksicht genommen und eine gute Besonnung sichergestellt werden.

Mit der Baumassenziffer 4.0 wird die Massstäblichkeit des Quartiers nicht verändert. Die grosszügigen Freiräume und die Punktbauten bilden einen guten Übergang zu den benachbarten Gebäuden. Mit vier Vollgeschossen sind wohnhygienisch gute Grundrisse möglich. Bei einer höheren Dichte kann dies nicht mehr gewährleistet werden.



Baumasse 2.0



Baumasse 4.0



Baumasse 5.0

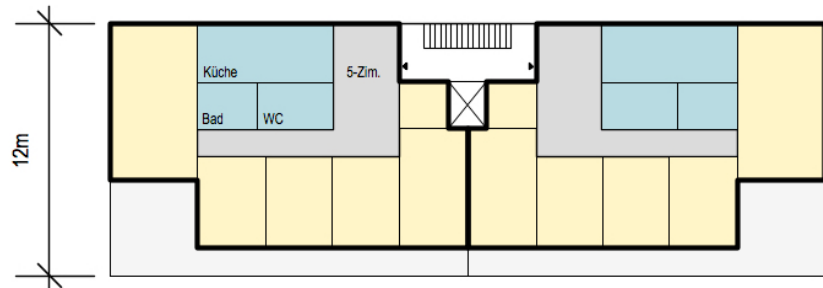
Erschliessung

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt rückwärtig über die Huebstrasse. Die Parkierung wird unterirdisch angeordnet. Die heutige Fortsetzung der Huebstrasse wird aufgehoben. Um eine etappierte Umsetzung zu ermöglichen, werden zwei Zufahrten zur Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgaragen können baulich getrennt oder gemeinschaftlich organisiert werden.

Grundrisse

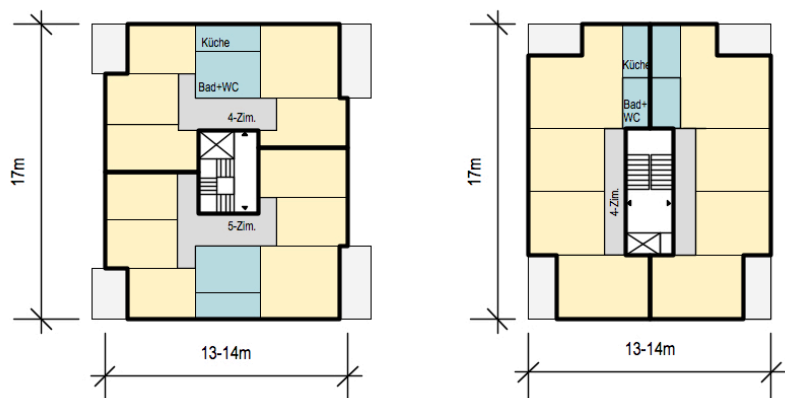
Die Grundrisse entlang den Strassen reagieren auf die Lärmsituation mit der Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der Süd- resp. Westseite. Die Erschliessungsflächen sowie die Nasszellen und die Küche liegen zur Lärmquelle orientiert.

Grundrisstypologie "Lärm"

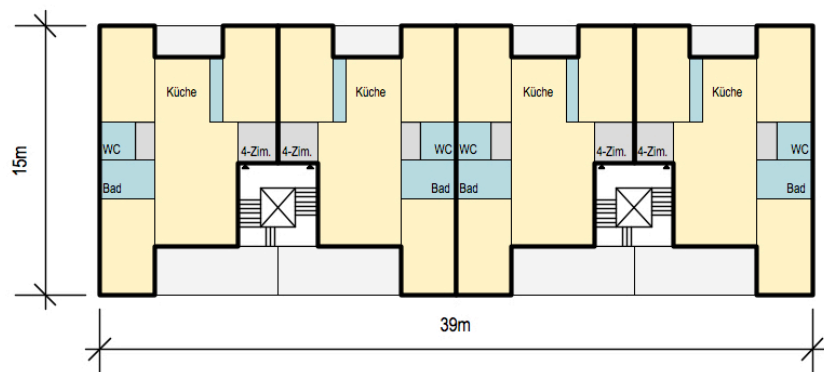


Für die Bebauung entlang der Huebstrasse sind die Wohnungen bei Punktbauten als Zweispänner organisiert. Bei Formen, die in Richtung aufgelöster Blockrand oder Zeilen gehen, sind aufgrund der Ausrichtung Durchschusswohnungen notwendig.

Grundrisstypologie "Punktbauten"



Grundrisstypologie "Zeilenbauten"



Aufhebung Kat. (3236) Huebstrasse

Die arealinterne Fortsetzung der Huebstrasse soll aufgehoben werden. Der motorisierte Verkehr wird ab der Huebstrasse in die Tiefgarage geführt.

Die entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarungen sowie die Entwidmung der Strasse werden separat zum Gestaltungsplan geregelt.

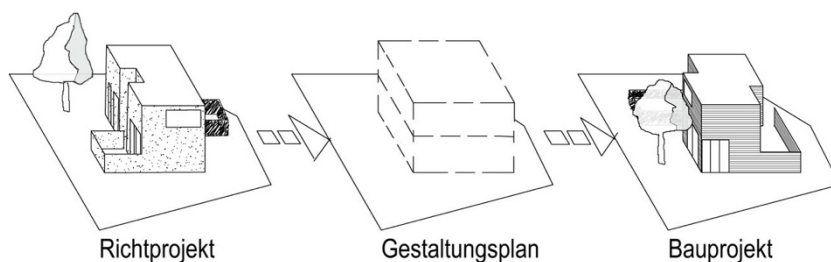
4. Regelungsinhalte Gestaltungsplan

Grundsatz Gestaltungsplan

Die gewünschte Baumöglichkeit weicht u.a. hinsichtlich der Baumasse sowie der Gebäudelänge und -höhe von der Grundordnung ab, weshalb der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



4.1 Allgemeine Bestimmungen

zu 1.1 "Zweck"

Der Gestaltungsplan bezweckt die Siedlungserneuerung und im Zuge derer eine verdichtete Neubebauung.

zu 1.2 "Geltungsbereich"

Rechtverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Die vorliegenden Erläuterungen dienen der Gemeinde und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangen keine Rechtskraft.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:
Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151, 1152, 1156, 2853, 3236, 3241 und 3242 mit einer Gesamtfläche von 10'741 m².

zu 1.3 "Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung"

Im Gestaltungsplan werden vorwiegend Abweichungen zur Grundordnung und Bestimmungen zur Qualitätssicherung festgelegt. Die übrigen gesetzlichen Bestimmungen von übergeordnetem Recht sowie von kommunalen Vorschriften sind einzuhalten.

Zur Auslegung der Baurechtsbegriffe ist die Fassung des PBG nach dem 28. Februar 2017 beizuziehen. Es werden die harmonisierten Baubegriffe eingeführt.

Bei künftigen Änderungen der BZO ist zu prüfen, ob die Änderungen eine Auswirkung auf den Gestaltungsplan respektive die vorgesehene Überbauung haben. Allenfalls sind die entsprechenden Übergangsbestimmungen zu formulieren.

4.2 Bebauung

zu 2.1 "Zahl und Lage"

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan, ausgehend von der Bebauungsstudie, mit einem Baubereich festgelegt. Die Zahl der Bauten innerhalb des Baubereichs ist frei. Soweit keine geschlossene Bauweise gewählt wird und entsprechende privatrechtliche Regelungen bestehen, sind die kantonalen Mindestgrenzabstände einzuhalten.

Hauptgebäude sind Gebäude, die keine unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten sind und die mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Sie überschreiten die Maximalmasse für Klein- und Anbauten.
- Sie verfügen über Hauptnutzflächen.

Die Gebäude sollen vollständig innerhalb des Baubereichs liegen. Der Baubereich ist mit einem entsprechenden Spielraum festgelegt. Balkone sind vollständig innerhalb des Baubereichs anzuordnen. Eine Privilegierung nach § 100 PBG respektive § 6c ABV kann nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für Anbauten gemäss § 273 PBG.

Zur Verhinderung einer vollständig geschlossenen Bauweise sowie zur Sicherstellung einer guten Belichtung der untersten Stockwerke und Durchlässigkeit des Areals für den Fussverkehr werden Blickkorridore mit einem Anordnungsspielraum bezeichnet. Diese müssen frei sein von Hauptgebäuden. Balkone und Anbauten dürfen nicht in den freizuhaltenden Korridor ragen.

Der Baubereich ist auf die gültigen Baulinien abgestimmt. Die geltenden Grundabstände gegenüber den an den Perimeter angrenzenden Grundstücken sind eingehalten.

Das Objekt an der Huebstrasse 37 wird im Konzept als Inventarobjekt berücksichtigt. Bei einem Verzicht auf Unterschutzstellung kann auf diesem Grundstück das Bebauungskonzept weitergeführt werden.

zu 2.2 "Kleinbauten"

Unter Berücksichtigung der Gestaltungsanforderungen sind Kleinbauten auch ausserhalb des Baubereichs zulässig. Sie dürfen im Gegensatz zu Anbauten auch in den Blickkorridoren angeordnet werden, jedoch nicht im kantonalen Baulinienbereich.

zu 2.3 "Unterirdische Bauten"

Die Einstellhalle wird teilweise über den Baubereich hinausragen. Die Organisation innerhalb des Baubereichs wäre nicht zweckmässig, weshalb unterirdische Bauten und Unterniveaubauten auch ausserhalb des Baubereichs zugelassen werden.

Es ist zu beachten, dass unterirdische Bauten und Unterniveaubauten höchstens 50 cm über dem gestalteten Terrain liegen dürfen, um abstandsprivilegiert zu sein. Ansonsten sind sie als Hauptgebäude zu behandeln und können nicht ausserhalb des Baubereichs angeordnet werden.

Es wird sichergestellt, dass trotz unterirdischer Bauten Bäume gepflanzt werden können, die den Aussenraum aufwerten.

zu 2.4 "Massgebendes Terrain"

Das massgebende Terrain wird aufgrund des bestehenden Terrains festgesetzt. Damit entsteht Planungssicherheit für das Bauvorhaben. Die Höhendifferenz innerhalb des Perimeters beträgt ca. 6 m.

zu 2.5 "Baumasse"

Die zulässige Baumasse wird, gestützt auf die Bebauungsstudie, auf $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Die Dichte ist an diesem Ort verträglich und die Grundstücke können im Sinne der inneren Verdichtung besser ausgenützt werden. Um die Verdichtung sicherzustellen, gilt eine Mindestausnützung von 80 %.

Die Baumassenziffer von $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ umfasst auch die Baumasse für verglaste Balkone, Veranden u. dgl., die dem Energiesparen dienen. Es kann keine zusätzliche Baumasse gemäss § 13 ABV beansprucht werden.

Das Maximum für nicht an die Baumasse anrechenbare Kleinbauten wird auf 2 % der Grundstücksfläche beschränkt, um eine gute Umgebungsgestaltung sicherzustellen. Im gesamten Perimeter sind damit ca. 200 m^2 Fläche überbaubar mit Kleinbauten.

Die Mindestausnützung von 80 % muss nicht in einer Etappe realisiert werden. In jeder Etappe ist jedoch nachzuweisen, dass die Mindestausnützung künftig realisierbar ist.

zu 2.6 "Gesamthöhe"

Die Gesamthöhe beträgt aufgrund der Bebauungsstudie 13.5 m. Dies entspricht vier Vollgeschossen. Die Fassadenhöhe entspricht der Gesamthöhe. Damit werden künftige Konflikte mit einer in der BZO festgelegten Fassadenhöhe vermieden. Für den Bereich am Knoten Zürcherstrasse/Lindauerstrasse wird eine Gesamthöhe von 16.5 m festgelegt. Dies entspricht fünf Vollgeschossen. Die Erdgeschosse in diesem Bereich müssen eine lichte Höhe von 4 m aufweisen.

zu 2.7 "Gebäuelänge und Gebäudebreite"

Die Gebäuelänge ist innerhalb des Baubereichs frei. Der Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten. Die geschlossene Bauweise ist gemäss Art. 13 BZO zulässig.

zu 2.8 "Geschosszahl"

Die Geschosszahl wird nicht beschränkt. Im Rahmen der Gesamthöhe besteht ein Projektierungsspielraum.

4.3 Nutzungen

zu 3.1 "Gemeinnütziges Wohnen"

Die heute festgelegte Wohnnutzung mit einem Anteil an Gewerbe wird beibehalten, eine Bestimmung ist daher nicht notwendig. Der maximale Anteil an Gewerbe von 60 % gemäss BZO ist weiterhin zu beachten.

Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung wird ein Flächenanteil für gemeinnützigen und/oder preisgünstigen Wohnungsbau festgeschrieben. Die Beurteilung der Bauträger richtet sich nach den Richtlinien der Wohnbauförderung. Sie sind Bauträger, die nicht gewinnstrebig sind und sich zur Kostenmiete verpflichten. Dabei muss es sich nicht zwingend um subventionierten Wohnungsbau handeln.

4.4 Aussenraum

zu 4.1 "Aussenraumkonzept"

Die Bauherrschaft hat mit der Baueingabe ein Aussenraumkonzept einzureichen. Darin ist aufzuzeigen, wie eine gute Aufenthaltsqualität sowie ein hoher ökologischer Wert erreicht werden. Unterschiedlichen Nutzergruppen (Kinder, Jugendliche, Betagte) sowie den umgebenden Lärmquellen ist bei der Gestaltung und der Materialwahl Rechnung zu tragen. Gegenüber der Zürcherstrasse gibt die räumliche Entwicklungsstrategie die Zielsetzung einer guten Strassenraumgestaltung vor. Bei der Gestaltung der Vorbereiche ist ein allfälliges Konzept für die gesamte Zürcherstrasse zu berücksichtigen.

Das Aussenraumkonzept hat die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Die Vorgaben der BZO sind daher zu übertreffen. Die Vorgaben zum Aussenraumkonzept ersetzen die Vorgaben von Art. 15 der BZO respektive sind darin enthalten.

Art. 28 der BZO gilt für das Gestaltungsplanareal. Zur Reduktion der Wärmebelastung ist der Anteil an versiegelten Flächen im Gebäudeumschwung möglichst gering zu halten. Die Begrünung von Flachdächern verbessert das Mikroklima. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind anderweitig genutzte Dächer (Terrassen).

4.5 Gestaltung

zu 5.1 "Anforderungen"

Mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und die Umgebung im Vergleich zu den geltenden Bestimmungen der Regelbauweise von "befriedigend" (§ 238 Abs. 1 PBG) auf "besonders gut" (§ 71 PBG) erhöht.

Die Gestaltung der Gebäudekörper soll ruhig und einheitlich sein. Bei der Ausbildung von Attikageschossen ist auf eine ruhige Erscheinung der Dachlandschaft zu achten. Es wird eine eher homogene Überbauung über das gesamte Areal angestrebt.

Bei der Gestaltung der Bauten sind insbesondere geeignete Massnahmen zur Reduktion der Lärm- sowie der Wärmebelastung vorzusehen.

zu 5.2 "Verfahren"

Die Beurteilung der erhöhten qualitativen Anforderungen erfolgt entweder über ein unabhängiges Fachgutachten oder über ein Konkurrenzverfahren. Damit kann das Lösungsspektrum im Gestaltungsplan noch offengelassen und dennoch eine hohe Qualität sichergestellt werden.

Die Gemeinde ist bei Konkurrenzverfahren in geeigneter Weise miteinzubeziehen.

4.6 Erschliessung

zu 6.1 "Zu- und Wegfahrt"

Die Zufahrt zur Tiefgarage für Neubauten erfolgt rückwärtig ab der Huebstrasse. Um eine etappierte Umsetzung zu ermöglichen, sind zwei Zufahrten mit einem Anordnungsspielraum vorgesehen. Aus lärmtechnischen Gründen ist eine Zufahrt für sämtliche unterirdischen Abstellplätze zu bevorzugen.

zu 6.2 "Auto-Abstellplätze"

Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze wird die Berechnung basierend auf der geltenden BZO-Regelung festgelegt. Für die Realisierung gilt ein Spielraum, der gestützt auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs festgelegt wird. Dabei wird, wie in den Grundlagen beschrieben, von der Güteklasse D ausgegangen, entgegen der Berechnung im GIS-Browser des Kantons, der die Güteklasse C aufweist.

zu 6.3 "Velo-Abstellplätze"

Gemäss Art. 27 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder zu erstellen. Im Gestaltungsplan wird die Bemessung konkretisiert. Es wird ein Veloabstellplatz pro 60 m² massgeblicher Geschossfläche verlangt.

Aufgrund der möglichen Geschossfläche sind knapp 200 Veloabstellplätze vorzusehen. Diese sind in abschliessbaren Räumen im Unter- oder Erdgeschoss oder in gedeckten Unterständen in unmittelbarer Nähe der Gebäudeeingänge zu platzieren.

4.7 Umwelt

zu 7.1 "Energie"

Es ist ein erhöhter Energiestandard einzuhalten. Massgebend ist die Einhaltung des Minergie[®]-Standards oder eines gleichwertigen oder höheren Standards. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

4.8 Etappierung

zu 8.1 "Etappenfolge"

Die Bebauung der verschiedenen Grundstücke wird voraussichtlich nicht in einer Etappe erfolgen. Die Etappenfolge kann frei bestimmt werden. Die Erschliessung (u.a. auch Baustellenzufahrt) hat für jeden Teilbereich nach Möglichkeit auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen.

Die zum Gebäude zugehörigen Aussenräume sind jeweils in derselben Etappe zu erstellen.

zu 8.2 "Übergangslösungen"

Je nach Etappenfolge sind auf den Zwischenstand angepasste Lösungen erforderlich. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, fallweise von den Bestimmungen abweichende Übergangslösungen zu bewilligen, sofern der vom Gestaltungsplan vorgesehene Endzustand nicht beeinträchtigt wird.

4.9 Inkrafttreten

zu 9. "Inkrafttreten"

Damit der Gestaltungsplan rechtskräftig wird, ist die Genehmigung der Baudirektion notwendig. Der Gemeinderat bestimmt die Inkraftsetzung.

5. Auswirkungen

Bebauung und Nutzung

Der Gestaltungsplan lanciert die in den übergeordneten regionalen und kommunalen Entwicklungsstrategien angestrebte Verdichtung entlang der Zürcherstrasse.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden gegenüber der heutigen Situation nicht verändert. Insbesondere die lärmexponierten Lagen können so bei Bedarf mit Gewerbeflächen belegt werden.

Mit der Festlegung der Mindestausnützung von 80 % wird eine minimale Ausnützung von $3.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gewährleistet. Dies entspricht den Vorgaben des regionalen Richtplans, welcher als minimale bauliche Dichte $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorsieht.

Das Objekt an der Huebstrasse 37 wird im Konzept als Inventarobjekt berücksichtigt. Bei einem Verzicht auf Unterschutzstellung könnte auf diesem Grundstück das Bebauungskonzept weitergeführt werden.

Freiraum

Durch die Lage des Baubereichs kann ein lärmgeschützter Innenhof mit Grünflächen entstehen. Ausserdem ist der Innenhof frei von Verkehr sowie durch die Gebäude geschützt und damit für Kinder gut geeignet. So bietet er den künftigen Bewohnern qualitätsvolle Nächsterholungsflächen.

Verkehr

Die neue Überbauung führt durch die höhere bauliche Dichte zu einer Verkehrszunahme.

Bei einem spezifischen Fahrtenpotenzial von 2.5 pro Abstellplatz wird gesamthaft mit ca. 420 Fahrten pro Tag gerechnet. Bei Gewerbeflächen erhöht sich das spezifische Fahrtenpotenzial.

Über die Huebstrasse sind bis und mit der Zufahrt zu den Liegenschaften Huebstrasse 19/21/23 ca. 120 Wohneinheiten erschlossen. Die Huebstrasse genügt mit 6 m Strassenbreite sowie einem Trottoir den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse gemäss Zugangsnormalien (mind. 4.5–5.5 m Breite sowie ein Trottoir).

Die Zufahrten ins Areal werden zusammengefasst.

Umwelt

Mit der Lage des Baubereichs kann auf die Lärmbelastung durch die Staatsstrassen reagiert werden. Besondere Auswirkungen auf Grundwasser, Boden und Luft, die das übliche Mass übersteigen, sind nicht zu erwarten.

6. Mitwirkung

6.1 Vorbemerkung

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 25. Juli 2019 vor.

Eingehende Prüfung der Einwendungen

Der Gemeinderat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft. Soweit er sich der Meinung der Antragssteller ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Behandlung der Einwendungen

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Nachfolgend sind alle Einwendungen in gekürzter Form wiedergegeben. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeitete Fassung der Vorlage eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einem ablehnenden Entscheid geführt haben. Der Bericht zu den Einwendungen ist von der Gemeindeversammlung mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis zu nehmen.

6.2 Vorprüfung

Würdigung

Die geplante Überbauung stellt einen Baustein zur Innenentwicklung im Zentrum von Tagelswangen dar. Der Gestaltungsplan regelt eine aufgelöste Blockrandüberbauung in angemessener Dichte. Die qualitativen Vorgaben zur Orientierung sowie zum Aussenraum sind noch zu vertiefen. Ebenso ist die Abstimmung der Bebauungsabsicht als aufgelöster Blockrand mit dem erforderlichen Lärmschutz noch genauer zu prüfen. Aus Sicht des Verkehrs ist wichtig, dass die kantonalen Baulinien nicht mit Kleinbauten überstellt werden. Weiter sind die Veloabstellplätze zu überprüfen. Unter Berücksichtigung der nachstehenden Anträge kann die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Antrag V1 Vermassung

Es sind Vermassungen oder Koordinaten für das Baufeld anzugeben.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Dieser Arbeitsschritt ist für die Festsetzung vorgesehen.

Antrag V2 kommunales Objekt

Das bestehende Gebäude im Perimeter ist unter dem Informationsinhalt als kommunales Inventarobjekt zu bezeichnen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Gebäude wird im Erläuterungsbericht als Inventarobjekt beschrieben, dies wird im Situationsplan als Information ergänzt.

Antrag V3 Erdgeschosshöhe

Auf die Abhängigkeit der lichten Erdgeschosshöhe mit der Gesamthöhe (Ziffer 2.6) ist zu verzichten. Das Erdgeschoss soll sich in jedem Fall speziell auszeichnen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich ist unabhängig der Gebäudehöhe eine gewisse publikumswirksame Erdgeschossnutzung erwünscht.

Empfehlung
Knotenbereich

Es fehlt die Betrachtung, wie der gesamte Kreuzungsbereich langfristig entwickelt werden und dabei eine Art Platz entstehen könnte, wie das Richtprojekt bereits andeutet. Es wird empfohlen, dies im Erläuterungsbericht genauer zu betrachten.

Stellungnahme

Die Entwicklung des Knotenbereichs ist nicht Sache der privaten Anstösser.

Antrag V4
Bestandsgebäude

Der Umgang mit dem Gebäude Huebstrasse 35a ist aufzuzeigen und entweder als Bestand oder als Neubau einzuzuzeichnen. Der Blickkorridor ist entsprechend auf die Gebäudelücke anzupassen, um einen Widerspruch mit dem bestehenden Gebäude zu vermeiden.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Gebäude Huebstrasse 35a wurde erst kürzlich erstellt, es muss deshalb damit gerechnet werden, dass dieser Bau noch einige Jahrzehnte so bestehen bleibt. Das Objekt wird als Gebäude gemäss der Variante "Punktbauten" dargestellt.

Für den Blickkorridor gilt ein Anordnungsspielraum. Da das Gebäude voraussichtlich noch etliche Jahre besteht, wird der Korridor auf die bestehende Gebäudelücke verschoben.

Antrag V5
Nutzung und Zugänge Erdgeschoss

Die Adressierung und die Gestaltung bzw. Nutzung der Erdgeschosses ist im Erläuterungsbericht genauer aufzuzeigen. Die Gebäudezugänge über die Zürcher- und Lindauerstrasse sind sicherzustellen. Der Situationsplan und die Bestimmungen sind entsprechend zu ergänzen.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Zugänglichkeit der Gebäude wird im Rahmen des anschliessenden Konkurrenzverfahrens definitiv festgelegt. Der Gestaltungsplan lässt für die Anzahl und Form der Gebäude einen erheblichen Spielraum. Eine detaillierte Festlegung der Zugänge ist deshalb nicht stufengerecht.

Im Bebauungskonzept wird ergänzt, dass die gewerblich genutzten Flächen entlang der Strassen sich zur Strasse hin orientieren. Eine rückwärtige Erschliessung der Wohnbereiche ist aus heutiger Sicht nicht unzweckmässig.

Antrag V6
Blickkorridore

Der vorgesehene Blickkorridor an der Seite der Zürcherstrasse ist so weit wie möglich zu minimieren, beispielsweise mit einer torartigen Situation. Ein durchgängiges viergeschossiges Volumen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, ein durchgängiges Erdgeschoss und/oder partielle Reduktionen auf ein bis zwei Geschosse sind zu prüfen.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Situation wurde geprüft. Ein durchgängiges Erdgeschoss wird aus städtebaulicher Sicht nicht ausgeschlossen. Das Gebäude Huebstrasse 35a wurde 2013 erstellt. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass dieser Bau noch einige Jahrzehnte so bestehen bleibt. Durch den zeitlich versetzten Erstellungszeitpunkt ist eine geschlossene Bauweise aus strukturellen Gründen nicht realistisch. An den Blickkorridoren wird deshalb festgehalten.

Antrag V7
Massnahmen Lärm

Es sind Grundrisse zu konzipieren, welche der Lärmproblematik gerecht werden. Der Innenhof ist mit geeigneten Materialien so zu gestalten, dass der Lärm bestmöglich gedämpft wird.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die im Erläuterungsbericht dargelegten Grundrisse zeigen eine mögliche Reaktion auf die Lärmproblematik. Die Machbarkeit ist grundsätzlich nachgewiesen. Im Bewilligungsverfahren sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Der Erläuterungsbericht wird bezüglich der Materialwahl im Innenhof ergänzt.

Hinweis
Anzahl Zufahrten

Aus lärmtechnischer Sicht sind zwei Zufahrten zur Tiefgarage nicht ideal. Sofern es die Bauplanung zulässt, soll die Erschliessung aller Parkplätze über eine einzelne gemeinsame Zufahrt erfolgen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Etappierung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar ist, kann darüber mit dem Gestaltungsplan nicht definitiv befunden werden.

Der Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Hinweis
Störfall

Der Planungssperimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich der Zürcherstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes des Störfallverordnung unterstellt ist. In der vorliegenden Planung wird die Störfallvorsorge nicht thematisiert. Die Personenrisiken dürften auch bei der geplanten Verdichtung im tragbaren Bereich liegen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema wird im Erläuterungsbericht ergänzt.

Antrag V8
Kleinbauten im Baulinienbereich

In der Bestimmung Ziffer 2.2 Kleinbauten ist der Bereich der kantonalen Baulinien herauszunehmen und wie folgt zu formulieren: "Mit Ausnahme des Bereichs der kantonalen Baulinien sind Kleinbauten...".

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Baulinienbereich ist bereits durch die übergeordnete Gesetzgebung gesichert. Gebäude im Baulinienbereich sind gemäss § 99 Abs. 1 PBG nur zulässig, sofern sie dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Auf diese Möglichkeit wird verzichtet.

Antrag V9
Velo-Abstellplätze

Die Bestimmung Ziffer 6.3 Velo-Abstellplätze ist an die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen sowie die VSS Norm 640 065-2011 anzupassen. Diese sehen mindestens 1 Abstellplatz pro 40 m² massgebliche Geschossfläche respektive pro Zimmer für Wohnnutzung vor.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Vorgabe von 1 Abstellplatz pro 60 m² ist nach Erfahrung der Gemeinde ausreichend.

Hinweis
Kommunales Parkplatzangebot

Bei der Festlegung des Parkplatzangebots soll der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt und die Zahl der Abstellplätze nach oben begrenzt werden. In diesem Zuge wird eine Anpassung der Parkplatz-Bestimmungen (Art. 26 BZO) der Gemeinde Lindau empfohlen, welche die kantonale Parkplatz-Wegleitung zugrunde legt.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird alle Artikel der BZO im Rahmen der beabsichtigten Revision der Ortsplanung überprüfen.

Empfehlung
Parkplatzbedarf

Mit Blick auf das kantonale Ziel, die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr zu legen, wird empfohlen, die minimale Anzahl an Autoabstellplätzen in den Gestaltungsplan-Bestimmungen massgeblich zu reduzieren und die Zuordnung zur ÖV-Gütekategorie C zu belassen.

Stellungnahme

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

Eine Differenz der Anzahl Abstellplätze zu den kantonalen Vorgaben entsteht vor allem durch die Berechnung der Abstellplätze für Besucher und bei grossen Wohneinheiten. Der errechnete Bedarf kann reduziert werden. An der ÖV-Gütekategorie D wird festgehalten. Effektiv liegt für den Bewohner keine verbesserte Erschliessungsqualität vor. Die theoretische Berechnung unterstützt den Umstieg auf den öffentlichen Verkehr nicht, somit ist eine Reduktion der Abstellplätze nicht zweckmässig.

Hinweis
Kommunales Parkplatzangebot

Bei der Festlegung des Parkplatzangebots soll der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt und die Zahl der Abstellplätze nach oben begrenzt werden. In diesem Zuge wird eine Anpassung der Parkplatz-Bestimmungen (Art. 26 BZO) der Gemeinde Lindau empfohlen, welche die kantonale Parkplatz-Wegleitung zugrunde legt.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird alle Artikel der BZO im Rahmen der beabsichtigten Revision der Ortsplanung überprüfen.

Empfehlung
Lokalklima

Gemäss Planhinweiskarte Lokalklima des Kantons Zürich weist der Perimeter bereits heute tagsüber eine sehr starke Wärmebelastung auf. Aufgrund der möglicherweise zusätzlichen Bodenversiegelung wird die nächtliche abkühlende Wirkung vermindert und die Aufheizung tagsüber verstärkt, so dass im Areal eine verstärkte Wärmebelastung im Sommer resultiert.

Die Dachbegrünung sowie die Erstellung eines Aussenraumkonzeptes werden begrüsst. Es wird empfohlen, weitere Massnahmen gegen eine übermässige Aufwärmung der Umgebung zu entwickeln.

Stellungnahme

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Der Erläuterungsbericht wird ergänzt.

7. Planungsablauf

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Januar–Juni 2018 | Erarbeitung Bebauungskonzept durch Planer |
| Juli 2018 | Erarbeitung Gestaltungsplan durch Planer |
| 21. August 2018 | Besprechung Gestaltungsplan mit Auftraggeber |
| September–Oktober 2018 | Überarbeitung Gestaltungsplan durch Planer |
| 4. Dezember 2018 | Beratung mit der Gemeinde |
| Anfang März 2019 | Eingabe Gestaltungsplan durch Grundeigentümer an Gemeinde |
| Ende März 2019 | Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat z.H. der Vorprüfung |
| April–Juli 2019 | Vorprüfung |
| August–September 2019 | Auswertung Vorprüfung, Bereinigung Gestaltungsplan |
| November 2019 | Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat z.H. der öffentlichen Auflage und Anhörung |
| November 2019–Januar 2020 | Öffentliche Auflage und Anhörung |
| Januar 2020 | Auswertung Einwendungen, Bereinigung Gestaltungsplan |
| Februar 2020 | Aufstellung Gestaltungsplan durch Auftraggeber |
| März 2020 | Antrag und Weisung Gemeindeversammlung durch Gemeinderat, Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung |
| 8. Juni 2020 | Zustimmung zum Gestaltungsplan durch Gemeindeversammlung |
| 3. Quartal 2020 | Genehmigung Gestaltungsplan durch Baudirektion und Publikation |

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 24.09.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 24.09.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001121

Publizierende Stelle
Gemeinde Lindau, Tagelswangerstrasse 2, 8315 Lindau

Privater Gestaltungsplan «Huebstrasse», Tagelswangen, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8315 Lindau

Der private Gestaltungsplan «Huebstrasse» in Tagelswangen wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Lindau an der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 10. Mai 2021 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 16. Oktober 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan «Huebstrasse» in Tagelswangen tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 24.10.2021

Kontaktstelle:

Gemeinde Lindau
Tagelswangerstrasse 2
8315 Lindau