



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-1551

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (MIL)
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 135/14

vom 4. Nov. 2014

Privater Gestaltungsplan Areal „Uf Stocken“ Genehmigung

Gemeinde Regensdorf

- Massgebende Unterlagen
- Bestimmungen vom 20. Mai 2014
 - Situation Mst. 1:500 vom 20. Mai 2014
 - Erläuternder Bericht Art. 47 RPV vom 20. Mai 2014

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Regensdorf stimmte am 24. Juni 2014 dem privaten Gestaltungsplan Areal „Uf Stocken“ zu. Mit Schreiben vom 27. August 2014 ersucht die Bauabteilung Gemeinde Regensdorf um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. August 2014 kein Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Perimeter, für welchen der private Gestaltungsplan Areal „Uf Stocken“ erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W 3.5. Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 5480 sowie Kat.-Nr. 6402 und grenzt im Osten an die Strasse Ostring und im Süden an die Roosstrasse.

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf einem Studienauftrag und soll die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung sicherstellen. Südöstlich des Perimeters prägen grossmassstäbliche Gebäude das städtische Gefüge, darunter ein Einkaufszentrum sowie die Strafanstalt Pöschwies. Nordwestlich schliessen Häuser kleinerer und mittlerer Grösse an den Perimeter. Anhand eines Richtprojektes wird versucht, auf diese städtebaulichen Vorgaben zu reagieren. So wird zu den beiden Strassen hin mit zwei langen, stellenweise abgewinkelten Gebäuden auf die grossmassstäblichen Bauten reagiert. Von hier aus nimmt die Grösse der Baukörper auf dem Areal stufenweise ab, so dass ein sanfter, städtebaulicher Übergang zum nordwestlich anschliessenden Quartier entsteht. Durch die geschickte Setzung der neuen Baukörper entsteht eine spannende Abfolge von Aussenräumen und Wegen. Die grossen Gebäuderiegel definieren an der Kreuzung zwischen der Roosstrasse und dem Ostring einen Platz und führen über diesen in den zentralen Bereich der neuen Überbauung, zu einem Quartierplatz. Die einzelnen Baukörper sind so angeordnet, dass innerhalb der Baubereiche Innenhöfe entstehen.

Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan weisen eine hohe Qualität auf und leisten einen wichtigen Beitrag für die Aufwertung sowie Belebung des Zentrums von Regensdorf.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Mit dem Gestaltungsplan Areal „Uf Stocken“ soll, an einem öffentlich gut erschlossenen, zentralen Standort, eine nachhaltige, qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit einem geringen Gewerbeanteil ermöglicht werden.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes Areal „Uf Stocken“ liegt in der Bauzone. Die Gestaltungsplanvorschriften weichen nicht von der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Regensdorf ab. Gemäss § 86 PBG liegt die Zustimmung zum vorliegenden Gestaltungsplan daher in der Kompetenz des Gemeinderates.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 3. April 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan, dem der Gemeinderat Regensdorf mit Beschluss vom 24. Juni 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 576.00 (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 Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Regensdorf wird eingeladen
 - Dispositiv I zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen



V. Mitteilung an

- Gemeinde Regensdorf (unter Beilage von sieben Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- SWR Geomatik AG (Kloten), Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Nachführungsstelle)
- BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Real Estate Management, Postfach, Stampfenbachstrasse 63, 8090 Zürich (Rechnungsadressatin)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan
Areal «Uf Stocken»

Situation

1:500

Aufstellung
Kat. Nm. 5480 / 6402

Von der Grundeigentümerin verabschiedet am 28.05.2014
BVK Personalsvorsorge des Kantons Zürich

Stefan Schädel Patrick Wetter

Zustimmung

Vom Gemeinderat festgesetzt am 24.06.2014
Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Schreiber:
Max Walter i.v. f. Quark
Stefan Pfyl

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am 4. Nov. 2014
Für die Baudirektion: BDV-Nr. 135/14

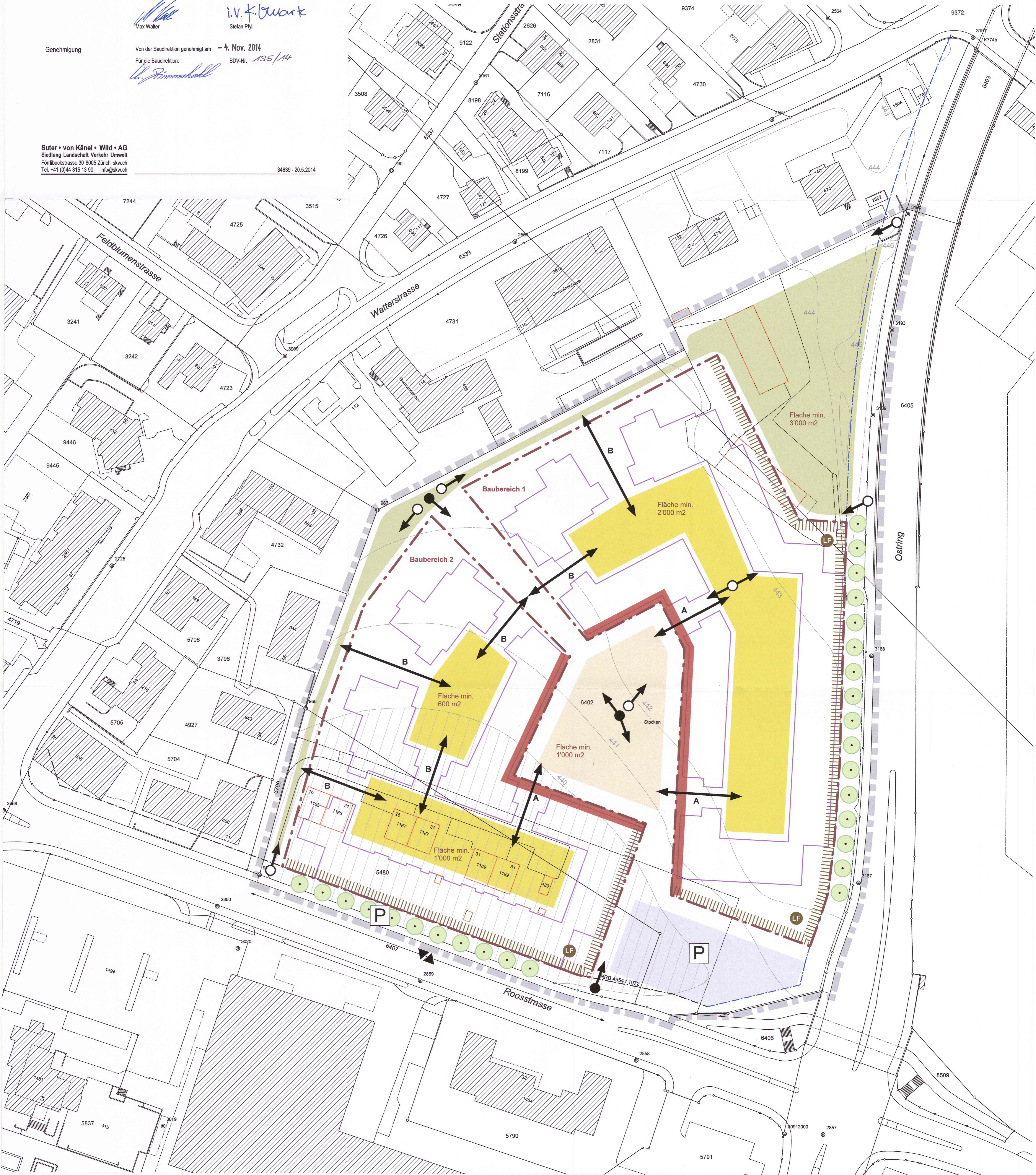
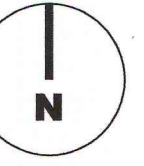
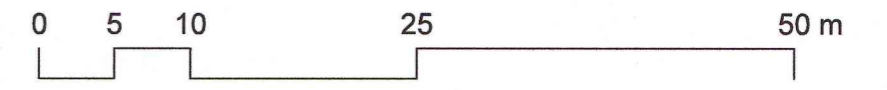
Suter • von Känel • Wild • AG
Städling Landschaft Verkehr Umwelt
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

34639 - 20.5.2014

Festsetzung	
	Geltungsbereich Ziff. 1.3
	Mantellinie (Baubereich) Ziff. 2.1
	Zwingende Mantellinie Ziff. 2.1
	Freiraumkorridor mit Anordnungsspielraum Ziff. 2.1
	Gewachsener Boden Ziff. 2.5
	Gewachsener Boden Kote 440.00 m ü. M. Ziff. 2.5
	Quartierplatz Ziff. 3.2
	Gartenhöfe (mit Anordnungsspielraum) Ziff. 3.3
	Parkraum Ziff. 3.4
	Bäume (schematisch) Ziff. 3.6
	Bäume Vorplatz Ziff. 3.6

	Arealanschlüsse MIV (mit Anordnungsspielraum) Ziff. 5.1
	Oberirdische Abstellplätze Ziff. 5.2
	Primärer Fussweg Ziff. 5.5
	Sekundäre Fusswege Ziff. 5.5
	Keine Lüftungsfenster Ziff. 6.4
	max. 1 Lüftungsfenster pro Geschoss (Ausnahme) Ziff. 6.5

Information	
	Baulinie bestehend (RRB 4954 / 1972)
	Baulinie projektiert
	Bestandesbauten
	Abbruchbauten
	Bauten gemäss Richtprojekt



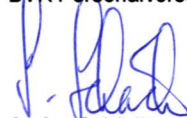
**Privater Gestaltungsplan
Areal «Uf Stocken»**

Bestimmungen

Aufstellung Von der Grundeigentümerin verabschiedet am **28.05.2014**

Kat. Nm. 5480 / 6402

BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich



Stefan Schädle



Patrick Wetter

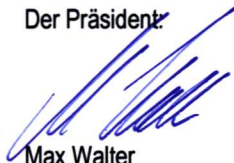
Zustimmung

Vom Gemeinderat zugestimmt am

24.06.2014

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Max Walter

Der Schreiber:



Stefan Pfy

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am **- 4. Nov. 2014**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **135/14**

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck
Der private Gestaltungsplan Areal «Uf Stocken» bezweckt sicherzustellen, dass eine Wohnüberbauung realisiert wird, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Lärmschutz, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hochstehend ist.
- 1.2 Inhalt
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.
- 1.3 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.4 Verhältnis zur Bauordnung
Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Regensdorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

2. Bebauung

- 2.1 Baubereiche
- ¹ Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Innerhalb der Baubereiche sind je 4-5 freistehende Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.
- ² Einzelne Vorsprünge und Balkone dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bzw. § 100 PBG die Mantellinien überragen. Im Bereich von zwingenden Mantellinien sind Vorsprünge und Balkone bis zu einer Tiefe von 2.5 Metern auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.
- ³ Zwingende Mantellinien gelten im Ausmass der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe. In der Situation besteht ein Anordnungsspielraum von 3.0 Metern. Die Fassaden in den unterschiedlichen Baubereichen sind jedoch zu fluchten.
- ⁴ In den bezeichneten Bereichen sind die Hofräume mittels Freiraumkorridoren mit dem übrigen Freiraum zu verbinden. In diesen Korridoren sind keine Hauptgebäude und Besondere Gebäude zulässig. Die Freiraumkorridore des Typs A und B sind jeweils mit ähnlichen Ausmassen auszubilden.
- ⁵ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁶ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 1.0 Meter überragen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

⁷ Technische Aufbauten sind einheitlich zu gestalten.

- | | | |
|-----|----------------------------|--|
| 2.2 | Geschosszahl /
Bauweise | Es sind mindestens 5 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise zu erstellen. Untergeordnete Abweichungen von der Mindestgeschosszahl sind zulässig. |
| 2.3 | Baumasse
Hauptgebäude | Die zulässige oberirdische Baumasse für Hauptgebäude innerhalb der Wohnzone W 3.5 beträgt 117'596 m ³ . Zudem werden vom in der Zentrumszone Z 3.5 liegenden Grundstücksteil Kat. Nr. 6402 12'326 m ³ in den Geltungsbereich des Gestaltungsplans übertragen (Nutzungsübertragung). Die maximal zulässige oberirdische Baumasse innerhalb des Geltungsbereiches beträgt demnach 129'922 m ³ . |
| 2.4 | Dächer | Bei Hauptgebäuden ist über den gesamten Geltungsbereich eine einheitliche Dachform zu realisieren. |
| 2.5 | Gewachsener
Boden | Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven gelten als gewachsener Boden. Im bezeichneten Bereich gilt als gewachsener Boden die Kote 440.00 m ü. M. |

3. Freiraum

- | | | |
|-----|---------------|--|
| 3.1 | Grundsatz | Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Der gesamte Freiraum, umfassend die gemäss Ziffer 9.4 BZO erforderlichen Aufenthaltsflächen und die gemäss Ziffer 5.7 BZO erforderlichen 1'500 m ² Erholungsflächen, muss minimal 6'500 m ² umfassen. |
| 3.2 | Quartierplatz | Es ist ein Quartierplatz mit einem umlaufenden Hartbelag und einer inneren, baumbestandenem Platzfläche zu gestalten. Die innere Platzfläche ist mit einem natürlichen wasserdurchlässigen Belag zu versehen. |
| 3.3 | Gartenhöfe | Die zwischen den Gebäuden liegenden Flächen sind als begrünte, offene und durchwegte Gartenhöfe auszugestalten. |
| 3.4 | Parkraum | Der Parkraum ist als offene Grünfläche mit einzelnen Bäumen zu gestalten. Gegen den Ostring hin sind dichtere Baumpflanzungen vorzusehen. |

- 3.5 Vorzonen
Erdgeschoss
- ¹ Die Vorzonen zur Roosstrasse und Ostring sind mit einem einheitlichen Hartbelag zu versehen. Zudem sind chaussierte Bereiche anzuordnen. Als Abschluss entlang dem Ostring ist eine Lärmschutzwand zulässig.
- ² Die Vorzonen zum Quartierplatz sind als Grünflächen auszugestalten. Die Trennung vom Quartierplatz erfolgt mittels kompakten Pflanzungen und soweit erforderlich zusätzlich mit Sockelmauern.
- 3.6 Bäume
- ¹ Entlang der öffentlichen Strassen und auf dem Vorplatz sind in den bezeichneten Bereichen hochstämmige und standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- ² Im Bereich von Baumbepflanzungen müssen unterirdische Bauteile mit einem Bodenaufbau von mindestens 1.5 Meter Stärke überdeckt werden.
- 3.7 Flachdächer
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- 3.8 Versickerung
- Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers anzustreben.

4. Gestaltung

- 4.1 Grundsatz
- 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.
- 4.2 Richtprojekt
- Grundlage für den Gestaltungsplan und die Beurteilung von Bauten, Anlagen und Umschwung sowie des Lärmschutzes bildet das Richtprojekt des Teams Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten GmbH / Mettler Landschaftsarchitektur. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5. Erschliessung

- 5.1 Zu- und Wegfahrt Die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge hat ab der Roosstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.
- 5.2 Abstellplätze Motorfahrzeuge
- ¹ Grundsätzlich sind alle erforderlichen Abstellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen.
- ² In den im Plan bezeichneten Bereichen dürfen für Besucher, Beschäftigte, Kunden, Behinderte, die Anlieferung und dergleichen oberirdische Abstellplätze erstellt werden. Diese sind zu bewirtschaften.
- ³ Die Anzahl der Abstellplätze bemisst sich nach der Wegleitung der Baudirektion vom Oktober 1997.
- ⁴ Es dürfen maximal 500 Abstellplätze erstellt werden.
- 5.3 Hauszugänge Die Haupteingänge zu den Gebäuden dürfen nicht über die Gartenhöfe erfolgen.
- 5.4 Veloabstellplätze Es ist ein Veloabstellplatz pro 60 m² massgebliche Geschossfläche zu erstellen. Die Veloabstellplätze sind gut erreichbar in Veloräumen oder möglichst in gedeckten Unterständen nahe der Gebäudezugängen zu positionieren. Ein geringer Anteil der Veloabstellplätze kann auch ausserhalb des Geltungsbereichs jedoch in unmittelbarer Umgebung (Gehdistanz) erstellt werden.
- 5.5 Fusswege
- ¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen «primärer Fussweg» ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung von mindestens 2.5 Meter Breite anzulegen.
- ² Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen «sekundäre Fusswege» sind arealinterne Fusswegverbindungen von mindestens 2.5 Meter Breite zu erstellen.
- 5.6 Ver- und Entsorgung
- ¹ Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- ² Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität basiert auf dem bestehenden Leitungsnetz. Die arealinterne Versorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen.
- ³ Für die Entsorgung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, die gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren sind.

5.7 Behinderten-
gerechtigkeit

¹ Die Wohneinheiten müssen auch für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

² Maximal 20 Einheiten von Wohnungen (z.B. Maisonettewohnungen, Split-Level) sind von den Bestimmungen über die Zugänglichkeit und die Anpassungspflicht befreit.

6. Lärmschutz

6.1 Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

6.2 Anordnung der
Baukörper

Die im Richtprojekt vorgesehene Anordnung und Dimensionierung der Baukörper entlang des Ostrings und der Roosstrasse sind bezüglich der Abschirmung auf die dahinter liegenden Gebäude verbindlich.

6.3 Massgebliche
Empfangspunkte

¹ Als massgeblicher Empfangspunkt für lärmempfindlicher Wohnräume gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

² Für lärmempfindliche Betriebsräume entfällt dieser Empfangspunkt, wenn sie über eine kontrollierte Raumlüftung verfügen.

6.4 Massnahmen

¹ An den Fassaden zum Ostring und zur Roosstrasse hin dürfen auf allen Vollgeschossen weder Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume noch Lüftungsfenster lärmempfindlicher Betriebsräume angeordnet werden.

² Zum Ostring hin sind auch im Attikageschoss keine Lüftungsfenster zulässig.

³ Zur Roosstrasse hin sind im Attikageschoss Lüftungsfenster zulässig, sofern sie um mindestens 2 m zurückversetzt sind und durch einen mindestens 75cm hohe schalldichte Brüstung abgeschirmt werden.

6.5 Ausnahmen

In drei Eckbereichen (Ostring/Parkraum, Ostring/Vorplatz, Roosstrasse/Vorplatz) sind pro Geschoss maximal je ein Lüftungsfenster trotz Grenzwertüberschreitung zulässig. Bei den betroffenen Wohnungen muss jedoch die Mehrzahl der Zimmer über Lüftungsfenster gegen die Gartenhöfe hin verfügen.

7. Energie

- 7.1 **Energiestandard** Die Dämmung der Gebäudehülle der Bauten hat gemäss den Anforderungen des jeweils gültigen Minergie®-Standards (Primäranforderungen Gebäudehülle) zu erfolgen.
- 7.2 **Energieträger** Die Wahl des Energieträgers für Heizung und Warmwasser ist unter Berücksichtigung des kommunalen Energieplans von Regensdorf zu wählen. Eine Abweichung dieser energieplanerischen Festsetzungen ist möglich, jedoch im Baubewilligungsverfahren zu begründen.

8. Etappierung

- 8.1 **Etappenfolge** Die Überbauung kann etappenweise erfolgen. Die Gebäudekörper entlang des Ostrings und der Roosstrasse müssen vor Bezug der dahinterliegenden Gebäude aufgrund der Lärmschutzwirkung zumindest im Rohbau erstellt sein.
- 8.2 **Übergangslösungen** Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen in Folge der Etappierung bewilligen.

9. Schlussbestimmung

- 9.1 **Inkrafttreten** Der private Gestaltungsplan Areal «Uf Stocken» in Regensdorf tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

**Privater Gestaltungsplan
Areal «Uf Stocken»**

**Erläuternder Bericht
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)**



Visualisierungen – Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten GmbH

Inhalt		
	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Planungsgrundlagen	4
	1.3 Verfahren	6
	1.4 Inhalte Gestaltungsplan	7
	2. Konzept	8
	2.1 Studienauftrag	8
	2.2 Beurteilung	8
	2.3 Richtprojekt	10
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	11
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	11
	3.2 Bebauung	12
	3.3 Freiraum	14
	3.4 Gestaltung	15
	3.5 Erschliessung	16
	3.6 Lärmschutz	18
	3.7 Energie	19
	3.8 Etappierung	20
	3.9 Schlussbestimmungen	20
	4. Mitwirkung	21
	4.1 Öffentliche Auflage	21
	4.2 Anhörung	21
	4.3 Vorprüfung ARE	21
	5. Auswirkungen	23
	6. Verfahrensablauf	24

Auftraggeber

BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Stefan Peter, Reto Wild

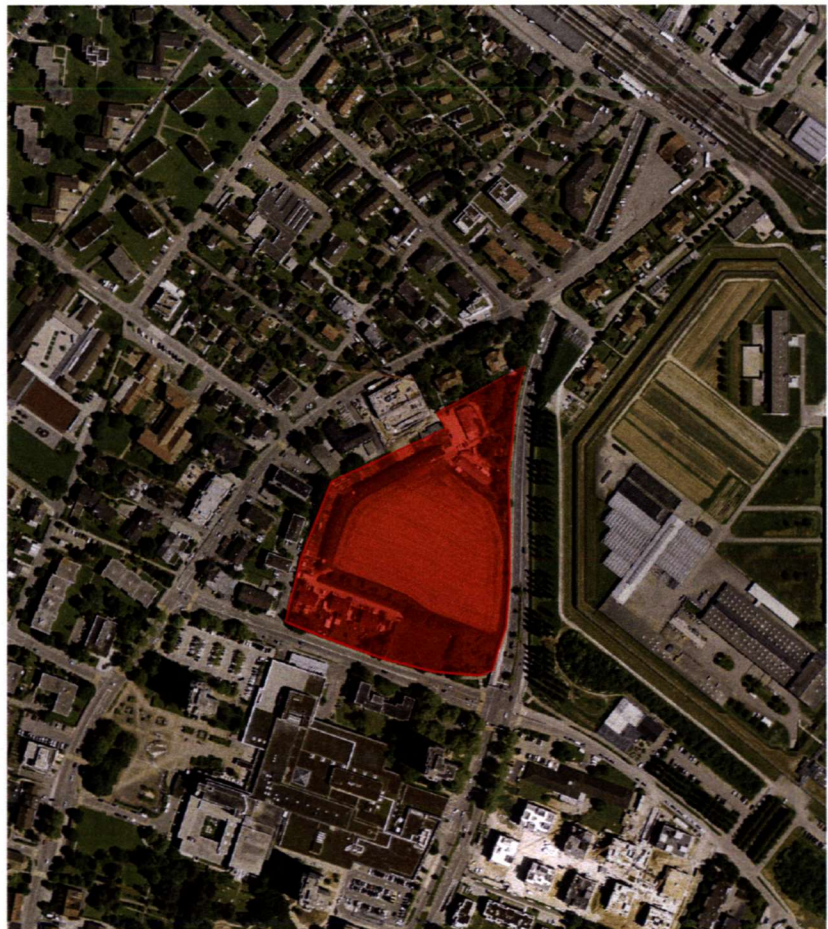
1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bebauungsabsicht

Die BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich (nachfolgend BVK) ist Grundeigentümerin des Areals «Uf Stocken» in Regensdorf. Das Areal umfasst die Parzellen Nr. 6402 (Teil in W3.5) und Nr. 5480 und ist weitgehend unbebaut. Die drei Bauten im Süden sowie die Lagerbauten werden abgebrochen. Die beiden bestehenden Bauten im Norden des Areals bleiben erhalten und sind nicht im Perimeter des Gestaltungsplans eingeschlossen. Ebenfalls nicht im Perimeter liegt die Verbindung über das Grundstück der Gemeinde zur Watterstrasse (die Sicherung erfolgt privatrechtlich).

Situation mit Perimeter Gestaltungsplan



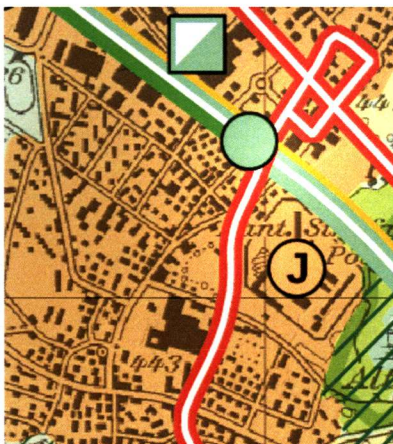
Ziel

Die BVK will das Areal entwickeln als nachhaltige, qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit einem geringen Gewerbeanteil. Ziel ist ein bewilligter Gestaltungsplan und ein bewilligungsfähiges Projekt auf Basis eines klar strukturierten, schlüssigen und abgestimmten Gesamtkonzepts. Das Gebiet liegt an einem strategisch günstigen Standort mit gutem Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Verkehr, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen sowie Naherholungsgebieten.

Im Jahr 2012 hat die BVK ein Studienauftragsverfahren durchgeführt, auf dessen Siegerprojekt der Gestaltungsplan aufgebaut wird.

1.2 Planungsgrundlagen

Richtplanung



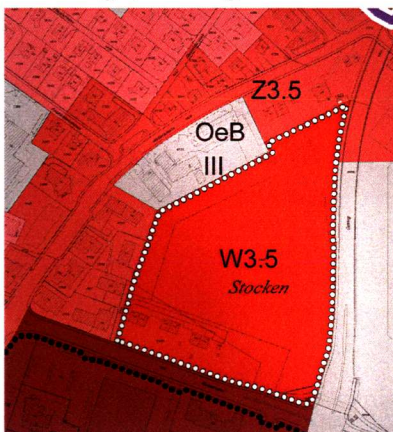
Richtplan Kanton Zürich, Antrag an den Kantonsrat März 2012

Das Gebiet «Uf Stocken» liegt im kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet, südlich der Bahnlinie und gegenüber der Justizanstalt Pöschwies.

Die Revision des kantonalen Richtplans ist noch nicht abgeschlossen. Zur Zeit läuft die Festsetzung durch den Kantonsrat. Danach muss der Bund den Richtplan genehmigen.

Das Gebiet «Uf Stocken» ist von einer Änderung betroffen. Im bisherigen kantonalen Richtplan war das Gebiet «Uf Stocken» als Erweiterungsfläche der Justizanstalt Pöschwies eingetragen. Das Gebiet der Justizanstalt Pöschwies ist im Antrag an den Kantonsrat ohne zusätzlichen Flächenbedarf ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Genehmigung des Gestaltungsplans auch vor der Festsetzung des kantonalen Richtplans erfolgen kann.

Nutzungsplanung



Zonenplan Regensdorf (Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 19. März 2012)

Das Gebiet Uf Stocken ist für Wohnzwecke vorgesehen und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht.

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Wohnzone W3.5. Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in dieser Zone unter Einbezug des Arealüberbauungsbonus:

- Baumassenziffer (inkl. Bonus): 3.9 m³/m²
- Vollgeschosse: frei
- Gebäudelänge (inkl. Bonus): frei
- Grundabstand gross: min. 11.00 m
- Grundabstand klein: min. 6.00 m
- Gebäudehöhe (inkl. Bonus): max. 16.00 m
- Firsthöhe: max. 7.00 m
- Mehrlängenzuschlag ab 12m Fassadenlänge: ¼ Mehrlänge, max. 5 m

Für den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht gilt:

- Prioritäre Nutzung ist Wohnen
- Nicht störende Betriebe sind zulässig
- Nachweis Erschliessung und Lärmschutz
- Hauptzufahrt erfolgt ab der Roosstrasse
- Ausscheidung einer Erholungsfläche von mind. 1'500 m²

Erschliessung

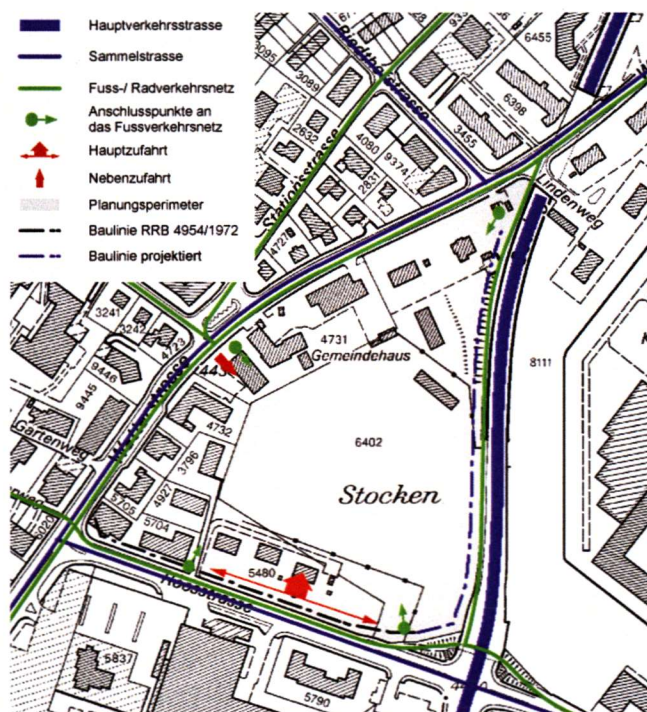
Das Gebiet Uf Stocken liegt westlich der Hauptverkehrsstrasse Ostring. Weiter wird das Areal von den Sammelstrassen Roos- und Watterstrasse umschlossen. Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich ab der Roosstrasse zu erfolgen, wobei ein Abstand von mind. 60 m zum lichtsignalgesteuerten Knoten Ostring / Roosstrasse einzuhalten ist (Rückstau).

Die S-Bahnstation Regensdorf befindet sich in einer Distanz von ca. 300 m (Luftweg) vom Gestaltungsplangebiet.

Fussgängerverbindungen (Trottoir) sind heute entlang der Roosstrasse und dem Ostring vorhanden. Der Verkehrsplan sieht einen Ausbau für den Veloverkehr vor. Die erforderlichen Rechte respektive Landabtretungen sind in einem separaten Verfahren zu regeln.

Baulinien gegenüber Strassen

Entlang der Roosstrasse und des Ostrings sind bestehende (RRB 4954 / 1972) resp. projektierte Verkehrsbaulinien vorhanden.



Lärm

Für das Gebiet gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

Der Kurzbericht Lärmschutz vom Ingenieurbüro Andreas Suter, der als Vorgabe für den Studienauftrag erstellt wurde, zeigt auf, dass die Einhaltung der Planungswerte entlang dem Ostring und der Roosstrasse nur mit entsprechenden Massnahmen (Stellung der Bauten und Anordnung der Wohnungsgrundrisse) möglich ist.

Grundwasser, Gewässerschutz



Ausschnitt aus der Grundwasserkarte, Mittelstand (GIS ZH)

Das gewachsene Terrain verläuft in Nord-Süd-Richtung von ca. 444 bis 440 m ü. M. und der Grundwasserspiegel liegt bei Mittelwasser auf ca. Kote 434 m ü. M. Der Flurabstand beträgt demnach ca. 7-8 m. Im südlichen Teil des Areals führt der obere Schotter Grundwasser. Im nördlichen Teil des Perimeters ist der obere Schotter nur geringmächtig.

Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“).

Das Gestaltungsplanareal liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Erdsonden sind in diesem Gebiet nicht zulässig.

Hochwasserschutz

Es befinden sich keine öffentlichen Gewässer im Perimeter und für die Gemeinde Regensdorf besteht noch keine Gefahrenkarte. Es sind keine Hinweise für Gefährdung durch Hochwasser bekannt.

1.3 Verfahren

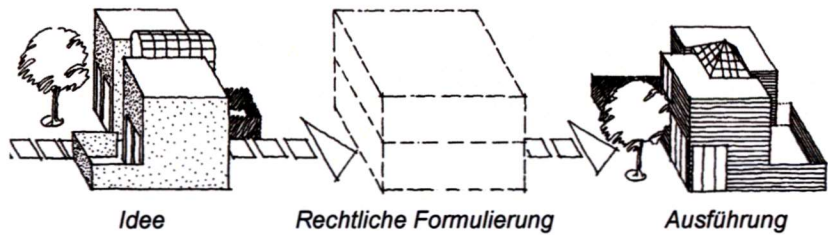
Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Gemeinderates. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

1.4 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

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



2. Konzept

2.1 Studienauftrag

Konkurrenzverfahren
zwischen 7 Teams

Um sowohl eine ortsbaulich und landschaftsarchitektonisch überzeugende, als auch eine betrieblich und wirtschaftlich attraktive Lösung zu finden, wurde ein Studienauftrag im Einladungsverfahren – nach den Vorgaben der BVK – unter sieben eingeladenen Architektenteams durchgeführt.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags setzte sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter

- Stefan Schädle, Leiter Real Estate Management BVK, Zürich (Vorsitz)
- Patrick Wetter, Leiter Projektmanagement, Real Estate Management BVK, Zürich
- Karl Wegmüller, Gemeinderat Regensdorf und Kurt Knuser (Ersatz), Mitglied Baukommission, Regensdorf

Fachpreisrichter

- Peter Breil, Dipl. Arch. BSA SIA SWB, Atelier 5 Planer und Architekten, Bern
- Walter Ramseier, Dipl. Arch. ETH BSA SIA SWB, A.D.P. Walter Ramseier Partner, Zürich
- Silva Ruoss, Dipl. Arch. ETH SWB, Guagliardi Ruoss Architekten, Zürich
- Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA Dipl. Natw. ETH, Hager Partner AG, Zürich
- Manfred Kuoni und Dominik Weber (Ersatz), Immobilienmarketing, Kuoni Mueller & Partner Consulting, Zürich

Siegerprojekt

Das Beurteilungsgremium empfahl der Veranstalterin, das Projekt des Architektenteams Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten und Mettler Landschaftsarchitektur weiterzuverfolgen.

2.2 Beurteilung

Gesamtbewertung

(Zusammenfassung aus dem Bericht zum Studienauftrag)

Den Verfasserinnen ist es gelungen, die spezifischen Qualitäten des Ortes herauszuschälen und in ihrem Entwurf zum Tragen zu bringen. Insgesamt überzeugt das Projekt mit einer selbstverständlichen neuen Raumordnung für das neue Wohnquartier, die sich durch eine angemessene Massstäblichkeit, ein klares Umgebungskonzept und gute Proportionen von Räumen und Volumen auszeichnet.

Städtebau / Freiraumkonzept

Für die neue Bebauung auf dem Areal «Uf Stocken» wurde eine starke Raumfigur gewählt, welche zwischen den sehr unterschiedlichen Strukturen der benachbarten Bauten vermitteln kann. Das Projekt zeigt ein vertrautes städtisches Bebauungsmuster, welches sich am Vorbild der Gartenstadt orientiert und dieses am gegebenen Standort umsetzt. Die neuen Bauten weisen eine angemessene und differenzierte Volumetrie und Masstäblichkeit auf.

Die Freiräume sind durchgrünt und klar hierarchisiert. Der Wechsel von öffentlichen und privaten Räumen ist an Wegführung und Aussenraumgestaltung deutlich ablesbar.

Durch die Anordnung von zwei öffentlichen Freiräumen am Rand des Perimeters wird die Anstosslänge des Baufelds am Ostriegel wie auch des Gebäudes an der Roosstrasse reduziert. Der nördliche Freiraum schafft gegenüber dem geschützten Gebäudeensemble an der Watterstrasse einen willkommenen Abstand. Auch an der Einmündung der Roosstrasse bleibt die Ecke unbebaut, der Vorraum kann für Erschliessungs- und Abstellflächen genutzt werden. Das Gewerbe ist in den Erdgeschossen rund um diesen Vorplatz sowie an der Roosstrasse angeordnet. Die Freiräume wirken zudem als vermittelnde Tritte zu den nord- bzw. südöstlich anschliessenden Wohnquartieren.

Im Arealinnern wird die Masstäblichkeit weiter heruntergebrochen. Rund um den zentralen neuen Quartierplatz ist ein durchlässiger Gebäudering aus verschiedenen Haustypen gelegt, welche zusammen eine Grossform mit Hofräumen bilden. Die Bauten sind in sich und zueinander sorgfältig komponiert. In der innersten Schicht schaffen drei leicht abgewinkelte Bauten die Fassung des Quartierplatzes. In Nachbarschaft zu den eher kleinkörnigen Bebauungsstrukturen an der Watterstrasse reihen sich villenähnliche Mehrfamilienhäuser in rhythmischen Abständen entlang der neuen Erschliessungsspanne auf. Dieser Weg umfasst die ganze Anlage und ist für Notzufahrten befahrbar. In Kombination mit der diagonalen Durchwegung von der Watterstrasse über den Quartierplatz zur südöstlichen Strassenkreuzung wird das Areal «in der zweiten Reihe» gut an die bestehenden Erschliessungsstrukturen angebunden.

Ergänzend zum belebten und durchwegten Quartierplatz sind die Gartenhöfe zwischen den Neubauten den Bewohnern der Siedlung zugedacht und von öffentlichen Wegen freigehalten. Den Erdgeschosswohnungen am Quartiersplatz und am Ostring sind leicht erhöhte Vorgärten als halbprivate Aussenräume saumartig vorgelagert.

Die Fassadengestaltung zeichnet die städtebauliche Situation nach und unterstreicht das räumliche Konzept. Die Strassenfassaden werden einheitlich und, da sie am öffentlichen Raum liegen, hart und städtisch ausgebildet. Dauerhafte und robuste Materialien kommen zum Einsatz. Am Quartiersplatz bindet ein spezifisches Fassadenthema die Gebäude zu einem schlüssigen Ensemble zusammen und verleiht dem Ort eine eigene Identität. In den Gartenhöfen werden hellere und weichere Materialien verwendet. Mit einer ruhigen und zurückhaltenden Gestaltung entsteht eine harmonische und kontinuierliche Abfolge.

2.3 Richtprojekt

Vertiefung zu Vorprojekt

Im Anschluss an den Studienauftrag erfolgte die Vertiefung des Siegerprojekts durch das Team Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten GmbH und Mettler Landschaftsarchitektur zu einem Vorprojekt. Dieses Vorprojekt dient zusammen mit dem begleitenden Bericht als Richtprojekt für den Gestaltungsplan. Das Richtprojekt bildet ein eigenständiges Dokument.

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan bezweckt die mit der Gestaltungsplanpflicht (Ziffer 5.7 BZO) umschriebenen Qualitätsziele planerisch zu sichern.

Inhalt

Ziffer 1.2 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Gemeindebehörde Regensdorf und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Ziffer 1.3 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstück resp. Grundstücksteile:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Kat. Nr. 5480 | 4'727 m ² |
| • Kat. Nr. 6402 (Teil in Wohnzone)
(Total Kat. Nr. 6402: 29'540 m ² ,
davon 4'114 m ² in der Z 3.5) | 25'426 m ² |
| • Kat. Nr. 6407 (Gehbereich Roosstrasse) | 297 m ² |
| • Kat. Nr. 6405 (Gehbereich Ostring) | 718 m ² |

Der Miteinbezug der beiden Gehbereiche erfolgt im Einverständnis mit der Gemeinde Regensdorf und der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürichs. Die erforderlichen Regelungen zur Umgestaltung der heutigen Gehbereiche erfolgt in separaten Regelungen. Das Einverständnis des Kantons zum Miteinbezug seiner Grundstücke in den Geltungsbereich erfolgt mit der Genehmigung.

Verhältnis zur Bauordnung

Ziffer 1.4 der Bestimmungen

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bauordnung Regensdorf. Es sind keine Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise erforderlich. Die Bauordnung vom 26. September 1994 mit den seitherigen Änderungen bildet die Basis des Gestaltungsplans.

Basis für die Beurteilung der Baugesuche ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bauordnung, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgehen.

3.2 Bebauung

Baubereiche

Ziffer 2.1 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt. Die Baubereiche sind auf die rechtskräftigen und projektierten Verkehrsbaulinien abgestimmt.

Abstandsregelungen

Die Abstandsregelungen (u.a. grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag) gemäss BZO Regensdorf sind zu beachten.

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende, nicht abgestützte Gebäudeteile wie Balkone dürfen die Abgrenzungen der Baubereiche gemäss den Bestimmungen des PBG überragen. Beim innenliegenden Quartierplatz gilt keine Einschränkung.

Zwingende Mantellinien

Entlang des Quartierplatzes ist eine geschlossene Wirkung der Überbauung ortsbaulich wichtig. Deshalb müssen Gebäude entlang des Platzes an die Mantellinie gestellt werden. Mit dem Anordnungsspielraum wird sichergestellt, dass ein genügender Projektierungsspielraum verbleibt. Balkone können die Mantellinie überragen. Bei den Freiraumkorridoren und gegen den Vorplatz hin ist im Baubewilligungsverfahren die genaue Abgrenzung zu bestimmen.

Freiraumkorridore

Es sind Bezüge zwischen den innenliegenden Hofräumen und den aussenliegenden Freiräumen zu schaffen. Diese Freiraumkorridore müssen frei von Hauptgebäuden und Besonderen Gebäuden sein. Die Breite beträgt ca. 5.0 m.

Besondere Gebäude

Im Umfang gemäss BZO und unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften können Besondere Gebäude, auch ausserhalb der Baubereiche, erstellt werden.

Unterirdische Bauten

Die Einstellhalle reicht teilweise unterirdisch über die Mantellinien hinaus. Daher sollen unterirdische Bauten und Gebäudeteile mit unselbstständiger Funktion sowie oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als um 1.0 m überragen, auch ausserhalb der Mantellinien zulässig sein. Es wird sichergestellt (Ziffer 3.7 GP), dass im Bereich wichtiger Baumpflanzungen keine unterirdischen Bauten erstellt werden.

Gebäudehöhe /Bauweise

Ziffer 2.2 der Bestimmungen

Die Höhe der Bauten richtet sich nach den Vorgaben der Bauordnung. Die Gebäudehöhe beträgt ab gewachsenem Boden maximal 16 m. Die Geschosszahl ist nicht beschränkt, d.h. die Aufteilung der Baumasse/Nutzungen auf die unterschiedlichen Geschosse ist innerhalb der Baubegrenzung (Mantellinien, Gebäude- und Firsthöhe) frei. Um eine einheitliche Struktur, namentlich eine einheitliche Traufhöhe, sicherzustellen, sind mindestens 5 Vollgeschosse zu erstellen.

Baumasse Hauptgebäude

Ziffer 2.3 der Bestimmungen

Gemäss BZO ist auf Kat. Nr. 5480 und Nr. 6420 (Teil W3.5) eine oberirdische Baumasse von 117'596 m³ zulässig.

Die Baumasse der bestehenden Inventarobjekte in der Zentrumszone Z3.5 umfasst rund 3'718 m³. Der Nutzungstransfer der verbleibenden Baumasse (12'326 m³) von der Zentrumszone Z3.5 in die Wohnzone W3.5 ist gestattet.

In der Zone für öffentliche Bauten ist kein Dichtemass festgelegt. Auf der in den Gestaltungsplan miteinbezogenen Fläche darf kein Hauptgebäude erstellt werden.

Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt zudem eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m² gemäss BZO.

Für die Baumassenberechnung ist die Anrechenbarkeit der Lüftungsgeräte auf dem Dach an die Baumasse entscheidend. Bei einer massiver Bauweise (vergleichbar mit einem Liftaufbau) handelt es sich um „umbauten Raum“, der zur Baumasse gerechnet werden muss. Ein nicht oder eng ummanteltes Lüftungsgeräte fällt hingegen unter die Kategorie „technische Ausrüstung“ und muss nicht der Baumasse angerechnet werden.

Dächer

Ziffer 2.4 der Bestimmungen

Zur Erreichung einer ruhigen und einheitlichen Dachlandschaft ist eine einheitliche Dachform wichtig. Gemäss Richtprojekt stehen Flachdächer im Vordergrund.

Gewachsener Boden

Ziffer 2.5 der Bestimmungen






Der gewachsene Boden wird aufgrund der Höhenaufnahmen (Höhenkurven) festgesetzt. Im Bereich der Senke gegen die Roosstrasse wird eine einheitliche Kote festgelegt.

3.3 Freiraum

Grundsatz

Ziffer 3.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan umschreibt die Grundsätze für die Freiraumgestaltung. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt dargelegt. Die Flächenvorgaben ergeben sich aus der Bauordnung (u.a. sind mindestens 15% der massgeblichen Grundfläche als Kinderspiel-, Ruheflächen oder Pflanzgärten auszugestalten).

-  Quartierplatz
-  Gartenhöfe
-  Parkraum
-  Vorzonen Erdgeschoss
-  Erweiterter Betrachtungsperimeter



Quartierplatz

Ziff. 3.2 der Bestimmungen

Der Quartierplatz ist das Herzstück in der Überbauung und dient dem Aufenthalt (u.a. Sitzgelegenheiten), ist aber auch Durchgangsort.

Gartenhöfe

Ziff. 3.3 der Bestimmungen

Die begrünteten Gartenhöfe werden durch die in der Siedlung angrenzenden Bewohner gemeinsam genutzt. Wo erforderlich sind punktuelle pflanzliche und bauliche Elemente zulässig (z.B. Sitzgelegenheiten und Spielort für Kleinkinder). Eine Einzäunung einzelner Bereiche ist jedoch unerwünscht.

Parkraum

Ziffer 3.4 der Bestimmungen

Der Parkraum wird mit Grünflächen und Einzelbäumen gestaltet. Der Rücken zum Ostring hin soll dichter bepflanzt werden.

Vorzonen Erdgeschoss

Ziffer 3.5 der Bestimmungen

Es werden differenziert gestaltete Vorzonen zu den arealbegrenzenden Strassen und den innenliegenden Wegverbindungen ausgebildet. Entlang des Ostrings ist eine Trennung der Fahrbahn Ostring und den Vorbereichen mit der Zufahrt wichtig.

Bäume

Ziffer 3.6 der Bestimmungen

Bäume sind ein wichtiges raumbildendes Element, dass viel zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sind die Bereiche für die Baumpflanzungen festgelegt (Lage der Bäume schematisch). Es sind standortgerechte Arten zu verwenden, d.h. nach Möglichkeit einheimische Baumarten.

Flachdächer

Ziffer 3.7 der Bestimmungen

Die Begrünung von Flachdächern verbessert das Mikroklima. Der begrünte Aufbau trägt dazu bei, das anfallende Meteorwasser im Sinne der Retention zeitlich verzögert weiterzuleiten. Teile der Flachdächer die als Terrassen genutzt sind oder der Nutzung Sonnenergie dienen, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen resp. es ist eine Begrünung mit einer minimalen Substratstärke vorzunehmen (Magervegetation).

Versickerung

Ziffer 3.8 der Bestimmungen

Mit dem Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen und einer Begrenzung von versiegelten Flächen soll eine möglichst natürliche Versickerung des anfallenden Meteorwassers angestrebt werden.

3.4 Gestaltung

Grundsatz

Ziffer 4.1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Mit dem Konkurrenzverfahren, das die Grundeigentümerin durchgeführt hat, sind die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Überbauung in hohem Masse gegeben. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren (vgl. auch kommunale Leitlinien für Arealüberbauungen).

Richtprojekt

Ziffer 4.2 der Bestimmungen

Das Siegerprojekt des Studienauftrags des Teams Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten / Mettler Landschaftsarchitektur zeigt exemplarisch auf, wie die Wohnüberbauung auf dem Areal gestaltet werden soll. Es hat wegleitenden Charakter für die Überbauung, die Freiraumgestaltung sowie den Lärmschutz und gilt als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren und bei Auslegungsfragen.

Zu- und Wegfahrt

Ziffer 5.1 der Bestimmungen

3.5 Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt muss ab der Rosstrasse erfolgen. Ab dem Ostring ist aufgrund der übergeordneten Funktion keine Zu- und Wegfahrt zulässig. Zu- und Wegfahrten über die Watterstrasse sind nicht zulässig, weil die Watterstrasse als Zentrumsachse mit möglichst wenig Motorfahrzeugverkehr belastet werden soll.

Aus gestalterischen Überlegungen sowie aus Gründen des Lärmschutzes sollen die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen in das Gebäude integriert werden. Bei der Anordnung der Ein- und Ausfahrten sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

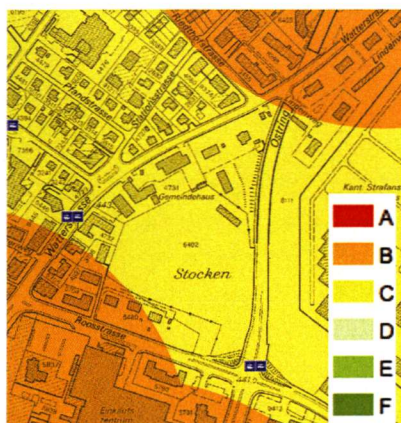
Abstellplätze Motorfahrzeuge

Ziffer 5.2 der Bestimmungen

Damit ein möglichst angenehmer Freiraum entstehen kann, sind die Abstellplätze mit Ausnahme der Besucher- und Behinderten-Parkplätze sowie der Anlieferung und weiteren speziellen Bedürfnissen unterirdisch anzulegen. Ebenfalls oberirdisch können Anlieferungsfelder markiert werden. Entlang der Rosstrasse sind Längsparkplätze vorgesehen, womit Konfliktsituationen zwischen Fussgängern / Velofahrern und Autos vermieden werden. Damit keine Verkehrsbehinderung auf der Rosstrasse erfolgt, sind diese Parkplätze überlang und überbreit auszugestalten.

Die oberirdischen öffentlich zugänglichen Kunden- und Besucherparkplätze werden bewirtschaftet um der guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Fuss- und Veloverkehr gerecht zu werden und um kein Fremd-parkieren von Kundschaft des benachbarten Einkaufszentrums zu begünstigen.

Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr



Ausschnitt aus dem ÖV-
Güteklassenplan (GIS ZH)

Gestützt auf Ziffer 10.3 Abs. 2 BZO werden die Anforderungen verschärft, d.h. die Bauherrschaft darf nur die reduzierte Anzahl Abstellplätze realisieren (Ziel Massnahmenplan Luft). Es bestehen ungenügende Strassenkapazitäten (u.a. Überlastung Ostring und Wehntalerstrasse) und andererseits unternimmt die Bauherrschaft Anstrengungen zur Reduktion des Privatverkehrs (z.B. Car-Sharing).

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge errechnet sich aufgrund der kantonalen Wegleitung zur Bemessung der Abstellplatzzahlen unter Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs. Dies ist eine Verschärfung gegenüber den Parkplatzvorschriften gemäss BZO führt zu einer Entlastung des überlasteten Verkehrsnetzes und zu einer Reduktion der Luftschadstoffe.

Die S-Bahnstation Regensdorf befindet sich in einer Distanz von ca. 300 m (Luftweg) vom Gestaltungsplangebiet. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich hauptsächlich in der ÖV-Gütekategorie C. An der Watterstrasse und am Knoten Roosstrasse / Ostring befindet sich je eine Bushaltestelle in unmittelbarer Fusswegdistanz mit Verbindungen innerhalb der Gemeinde sowie regionalen Verbindungen nach Buchs, Zürich und Dällikon.

Maximale Abstellplatzzahl

Die zulässige Maximalzahl beträgt 500 Abstellplätze. Die minimal erforderlichen Abstellplätze können realisiert werden (Richtprojekt weist rund 300 Abstellplätze auf).

Hauszugänge

Ziffer 5.3 der Bestimmungen

Für die Adressbildung ist es wichtig, dass die Hauszugänge entweder zu den aussenliegenden Strassen oder den internen Hauptwegen liegen. Ausgeschlossen werden deshalb Hauptzugänge über die Gartenhöfe, welche lediglich durch Nebenzugänge für die Bewohner erschlossen werden.

Veloabstellplätze

Ziffer 5.4 der Bestimmungen

Gemäss Ziffer 10.5 BZO sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Velos zu erstellen. Im Gestaltungsplan wird die Bemessung angelehnt an die kantonale Wegleitung zur Bemessung der Abstellplatzzahlen vorgenommen. Es wird ein Veloabstellplatz pro 60 m² gefordert (kantonale Wegleitung ein Veloabstellplatz pro 40 m²).

Für die Wohnüberbauung sind aufgrund der geplanten Geschossfläche rund 650 Veloabstellplätze vorgesehen. Diese sind in abschliessbaren Veloräumen im Erdgeschoss oder Untergeschoss oder möglichst in gedeckten Unterständen (Velos anschliessbar) in unmittelbarer Nähe der Gebäudezugänge anzubieten. Allenfalls wird eine geringe Anzahl Veloabstellplätze ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans erstellt.

Fusswege

Ziffer 5.5 der Bestimmungen

Die für die Öffentlichkeit wichtige Querverbindung für den Fussverkehr Watterstrasse - Roosstrasse durch das Areal wird innerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt.

Weiter werden arealinterne Fusswege vorgesehen. Diese ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude. Die Wegverbindungen sind so sicherzustellen, dass sie den Bewohnern dauernd zur Verfügung stehen.

Die Fusswege sind teilweise gleichzeitig Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Zügelwagen etc.). Die genaue Lage und die Dimensionierung der Notzufahrten wurden mit der Feuerwehr abgesprochen.

Ver- und Entsorgung
Ziffer 5.6 der Bestimmungen

Das Areal ist grundsätzlich erschlossen. Die Erschliessung der einzelnen Gebäude mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität und weiteren Medien hat in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen. Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist in Anwendung der Gewässerschutzgesetzgebung und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans nach Möglichkeit in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen, soweit dies der Baugrund zulässt.

Die Standorte der Hydranten zur Löschwasserversorgung sind mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Behindertengerechtigkeit
Ziffer 5.7 der Bestimmungen

Im Interesse des Umweltschutzes (u.a. zur Erfüllung der Lärmschutzaufgaben) soll die Schaffung von speziellen Wohnungstypen ermöglicht werden. Der Anteil dieser nicht hindernisfreien und nicht anpassbaren Wohnungen ist mit 20 Wohnungen von rund 320 Wohnungen jedoch sehr gering und entspricht der Regelung über die Verhältnismässigkeit gemäss Art. 11 BehiG. Die Behindertenkonferenz Zürich wurde miteinbezogen und ist mit Ausnahmeregelung einverstanden.

Weiter ist der Leitfaden der Gemeinde bezüglich den Anforderungen an Arealüberbauungen zu beachten, dass heisst, mindestens eine Nasszelle soll grosszügiger sein als dies die Vorschriften für Hindernisfreies Bauen vorsehen.

3.6 Lärmschutz

Lärmgutachten

Es liegt ein Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter mit lärmtechnischen Vorgaben für die Bebauung des Areals vor. Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde ein Gutachten des Büros Raumanzug GmbH erstellt. Nachfolgend sind nur die wichtigsten Erkenntnisse daraus aufgeführt:

Empfindlichkeitsstufe
Ziffer 6.1 der Bestimmungen

Für alle Baufelder gilt wie bis anhin die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Da weiterhin mässig störende Nutzungen zulässig sind, ergibt sich kein Bedarf einer von der Bau- und Zonenordnung abweichenden Lärmempfindlichkeitsstufe.

Anordnung der Baukörper
Ziffer 6.2 der Bestimmungen

Der Lärmschutz erfolgt in erster Linie mit der Stellung der Bauten. Für die Einhaltung der Grenzwerte für Bauten in der zweiten Bautiefe ist es zwingend, die Bauten in erster Bautiefe in geschlossener Bauweise zu erstellen.

**Massgebliche
Empfangspunkte**
Ziffer 6.3 der Bestimmungen

Die Definition der massgeblichen Empfangspunkte wird präzisierend zur LSV festgelegt.

Massnahmen
Ziffer 6.4 der Bestimmungen

Die Lärmschutzanforderungen für Wohn- und Betriebsräume, welche sich zur Roosstrasse und zum Ostring hin orientieren, können nur eingehalten werden, wenn keine massgeblichen Lüftungsfenster zu diesen Strassen hin angeordnet werden.

Dies gilt entlang des Ostrings auch für das Attikageschoss. Entlang der Roosstrasse sind im Attikageschoss unter der Voraussetzung eines Fassadenrücksprungs und der Erstellung einer schalldichten Brüstung Lüftungsfenster zur Strasse hin erlaubt.

Ausnahmen
Ziffer 6.5 der Bestimmungen

In Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons können für eine geringe Anzahl Lüftungsfenster (1 Lüftungsfenster pro Geschoss) an drei neuralgischen Punkten (Eckbereichen) entlang der stark belasteten Strassen Ausnahmen (Nichteinhaltung Planungswert ES II) gewährt werden.

3.7 Energie

Energiestandard
Ziffer 7.1 der Bestimmungen

Innerhalb des Gestaltungsplans gelten verschärfte Energievorschriften. Für die Beurteilung sind die Energieverbrauchswerte gemäss dem jeweils gültigen Minergie®-Standard massgebend. Eine Zertifizierung wird angestrebt, ist aber nicht erforderlich.

Die Zusatzanforderungen an die Gebäudehülle (Primäranforderungen Minergie®) können nicht zur Erfüllung von § 10a EnerG angerechnet werden.

Energieträger
Ziffer 7.2 der Bestimmungen

Das Areal ist gemäss kommunalem Energieplan von Regensdorf aus dem Jahr 2001 ein Gebiet, in welchem die Versorgung durch eine Holz-Quartierzentrale 1. Priorität hat. Als 2. Priorität ist örtlich ungebundene Umweltwärme zu verwenden und als letzte Priorität die Versorgung mit einem frei verfügbaren Energieträger wie z.B. Gas (gemäss kantonalem Richtplan Prioritätsgebiet für Gasversorgung). Eine allfällige Abweichung von der 1. resp. 2. Priorität ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu begründen.

3.8 Etappierung

Etappenfolge
Ziffer 8.1 der Bestimmungen

Die Überbauung erfolgt höchstwahrscheinlich nicht in einem Schritt. Daher ist eine Etappierung zulässig und die Etappenfolge richtet sich nach dem marktwirtschaftlichen Umfeld sowie den lärmtechnischen Randbedingungen. Die Erschliessung (u.a. auch Baustellenzufahrt) hat für jeden Teilbereich nach Möglichkeit auf dem entsprechenden Grundstücksteil zu erfolgen.

Übergangslösungen
Ziffer 8.2 der Bestimmungen

Je nach Etappenfolge und Zwischenzustand sind angepasste Lösungen erforderlich (z.B. Teilerstellung Freiraum und Wegverbindungen). Der Gemeinderat wird ermächtigt, fallweise vom Gestaltungsplan abweichende Übergangslösungen zu bewilligen. Ziel ist eine auch in den Zwischenzuständen funktions-tüchtige Überbauung.

3.9 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten
Ziffer 9.1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Areal «Uf Stocken» in Regensdorf tritt automatisch mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die erforderlichen privatrechtlichen Regelungen (u.a. Regelungen über den Freihaltekorridor beim Gemeindehaus und die Vorbereiche entlang dem Ostring) erfolgen unabhängig (aber parallel) vom Gestaltungsplanverfahren.

4. Mitwirkung

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 PBG. Das Einwendungsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren.

4.1 Öffentliche Auflage

Auflagefrist

Die öffentliche Auflage des privaten Gestaltungsplans fand zwischen dem 24. Januar 2014 und dem 24. März 2014 statt.

Während dieser Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen vorbringen. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist vom Gemeinderat mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis zu nehmen. Bei dieser Vorlage entfällt dieser Bericht, da keine Einwendungen eingegangen sind.

4.2 Anhörung

Gleichzeitig wurde der private Gestaltungsplan den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Furtal (ZPF) zur Anhörung unterbreitet. Es haben weder die Gemeinden noch die ZPF Anträge formuliert.

4.3 Vorprüfung ARE

Mit Schreiben vom 3. April 2014 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Stellung genommen.

Die Anliegen des ARE sind weitestgehend in die Bereinigung des privaten Gestaltungsplan eingeflossen und können wie folgt zusammengefasst werden:

Anliegen ARE

- Überarbeitung der Lärmschutzbestimmungen und entsprechenden Planeinträgen damit die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet werden kann.
- Anpassung der projektierten Verkehrsbaulinie im Bereich der Einmündung Roosstrasse in Ostring.

- Ergänzung der energetischen Bestimmungen bezüglich Primäranforderungen Minergie und Berücksichtigung des kommunalen Energieplans.
- Präzisierung der Aussagen zu den Veloabstellplätze innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs.
- Präzisierung der Abweichungen vom Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) bzw. §§ 239a ff. PBG im Interesse des Umweltschutzes (Lärmschutz).
- Hinweis zur Festlegung der Hydrantenstandorte mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten.
- Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Kunden- und Besucherparkplätze.

5. Auswirkungen

Ortsbauliche Aspekte	Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätsvolle Konzeption und Gestaltung der Überbauung baurechtlich sichergestellt. Der Nachweis der ortsbaulich und wohngygenisch befriedigenden Integration der Wohnnutzung in das Umfeld «Zentrum Regensdorf» ist erbracht.
Bebauung und Nutzung	Durch die städtebaulich differenzierte Ausformulierung der Wohnbauten entsteht eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen, welche sich der Situation angepasst verhalten. Der Lärmschutz wird durch die Orientierung aller Wohnungen gewährleistet.
Freiraum	Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Entstehung eines hochwertigen Aussenraums. Das tragfähige Grundgerüst besteht aus dem belebten Quartierplatz und den ruhigen Hofräumen, verbunden durch die Durchgangs- und Empfangsräume.
Verkehr	Die neue Wohnüberbauung führt wie jede andere Nutzung auch zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dank der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann die Erzeugung der Fahrten durch eine Reduktion der Pflichtabstellplätze minimiert werden. Zudem trägt das attraktive Wegnetz dazu bei, den Fuss- und Veloverkehr zu fördern.
Umwelt	Die Überbauung reagiert geschickt auf die Lärmsituation. Der Grundwasserschutz ist gewährleistet, da nur ein Untergeschoss vorgesehen ist. Besondere Auswirkungen bezüglich Luft, Lärm oder Grundwasser, die über ein für Wohnüberbauungen übliches Mass hinausgehen, sind nicht zu verzeichnen.

6. Verfahrensablauf

Mitte November 2013	Vorberatung Entwurf Gestaltungsplan mit Gemeinde Regensdorf (Sitzung mit Leiter Bau und Planung)
Ende November 2013	Verabschiedung durch Grundeigentümerin und Eingabe Gestaltungsplan an die Gemeinde Regensdorf
Dezember 2013	Beratung in der Baukommission und im Gemeinderat Regensdorf (Verabschiedung zuhanden öffentlicher Auflage)
Mitte Januar / Mitte März 2014	Öffentliche Auflage, Vorprüfung durch ARE und Anhörung Nachbargemeinden/Region
April 2014	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümerin und Gemeinde Regensdorf
Ende Mai 2014	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen an den Gemeinderat zuhanden der Zustimmung
Juni 2014	Beratung in der Baukommission der Gemeinde Regensdorf und Zustimmung durch den Gemeinderat Regensdorf
Ende Juni 2014	Publikation der Zustimmung / Rekursfrist / Rechtskraftbescheinigung Zustimmungsbeschluss
Oktober 2014	Genehmigung durch Baudirektion / Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)