



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Referenz-Nr.: ARE 14-1533

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

Nr. 108/14

vom 18. Sep. 2014

Lindau. Öffentlicher Gestaltungsplan „Buck“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. Juni 2014 stimmte die Gemeindeversammlung Lindau dem öffentlichen Gestaltungsplan „Buck“ zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 30. Juli 2014 und des Bezirksrats Pfäffikon vom 13. August 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. August 2014 ersucht die Gemeinde Lindau um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Lindau wurde mit Beschluss des Regierungsrates RRB Nr. 1442/1996 genehmigt und mit Verfügung der Baudirektion BDV Nr. 1323/2008 letztmalig geändert. Mit dem Gestaltungsplan werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle, verdichtete Bebauung zu Wohnzwecken geschaffen.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan „Buck“, dem die Gemeindeversammlung am 16. Juni 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lindau (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Öffentlicher Gestaltungsplan "Buck"

Situation

1:500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 16. Juni 2014

Name/s der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

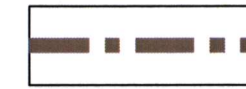
Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **18. Sep. 2014**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *108/14*

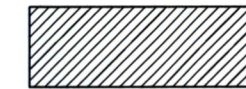
Festsetzungsinhalt



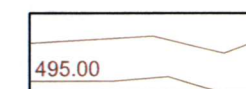
Geltungsbereich



Baubereich



Gesamthöhe max. 8.5 m

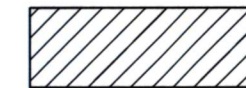


Gewachsenes Terrain



Zufahrt mit Anordnungsspielraum

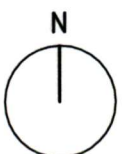
Informationsinhalt

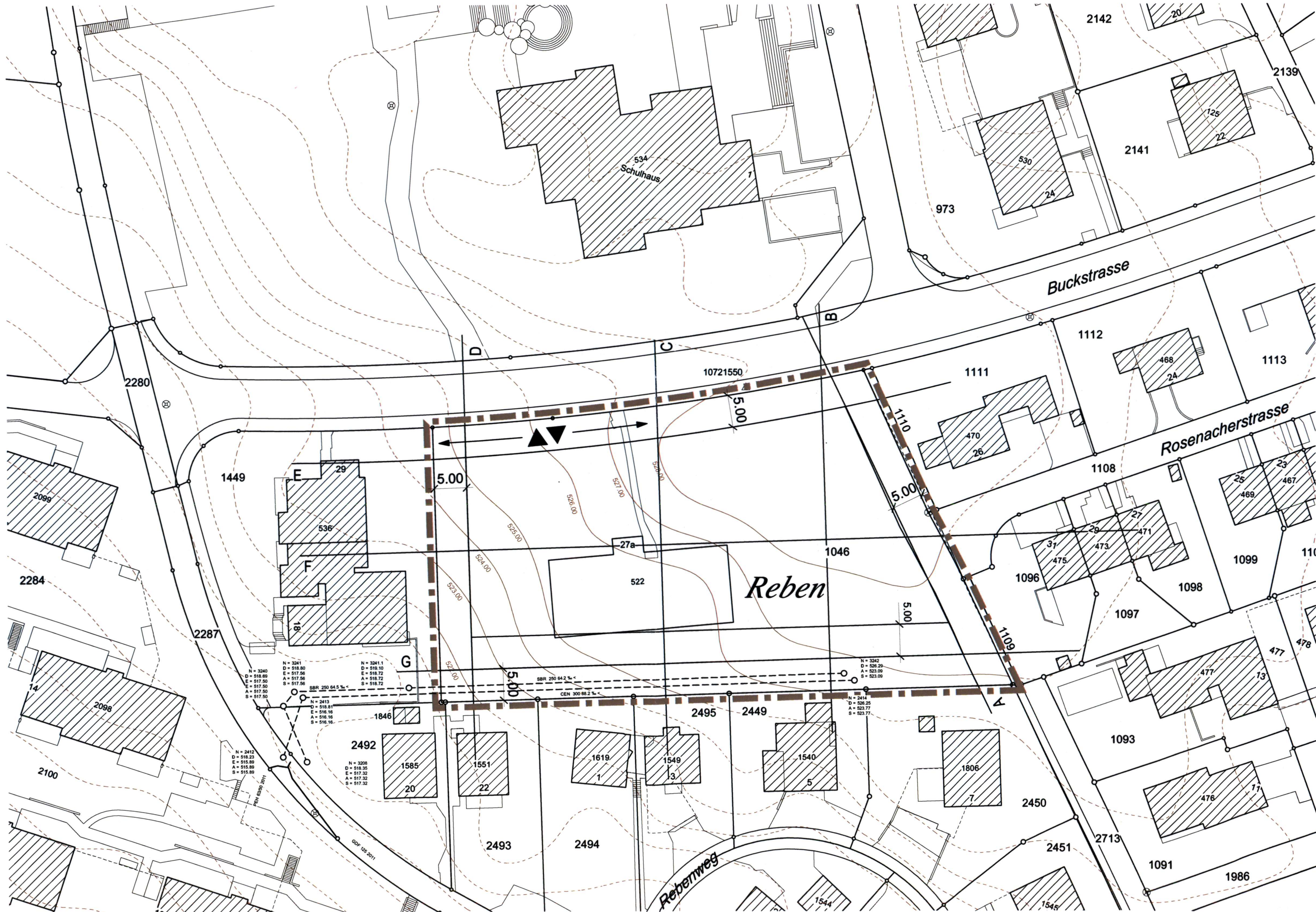


Bestehende Gebäude



Gewachsenes Terrain





534
Schulhaus

Buckstrasse

Rosenacherstrasse

Reben

Rebenweg

2280

2287

1449

2284

2100

2142

2139

2141

1112

1113

1111

1108

1046

1099

1100

1096

1098

1097

1093

1091

1986

N = 3241
D = 518.80
E = 517.56
A = 517.50
S = 517.56

N = 3241.1
D = 518.10
E = 518.72
A = 518.72
S = 518.72

N = 2412
D = 518.23
E = 515.89
A = 515.89
S = 515.89

N = 3208
D = 518.35
E = 517.32
A = 517.32
S = 517.32

N = 3242
D = 528.29
A = 523.09
S = 523.09

N = 2414
D = 528.25
A = 523.77
S = 523.77

SBR 250 64.5 % <

CEN 300 88.2 % <

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

29

18

27a

522

14

1846

2495

2449

1619

1549

1540

1806

2492

1585

1551

2493

2494

2450

2451

2713

476

17

E

F

G

1110

1109

468

25

23

37

28

473

475

471

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

24

470

26

469

467

477

478

477

13

476

17

1091

1986

125

22

530

24

973

468

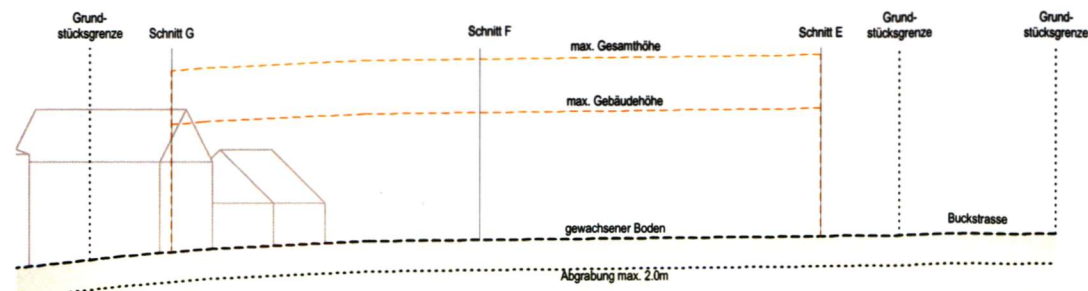
24

470

26

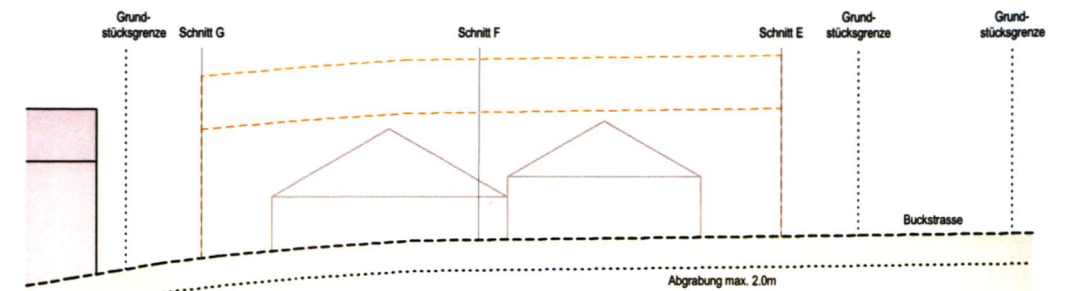
469

467



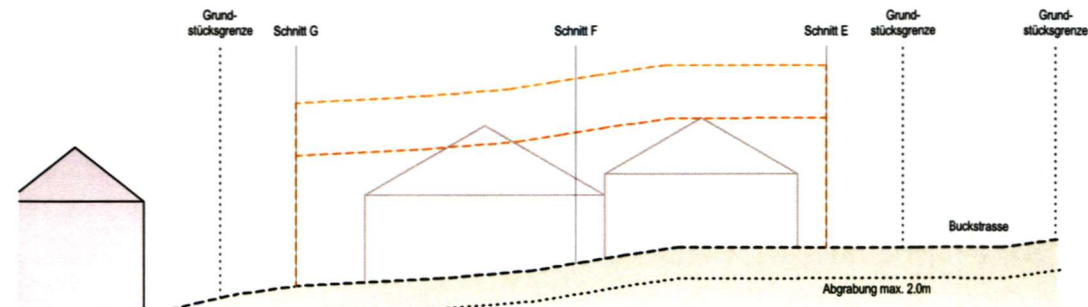
518 m.ü.M

SCHNITT A



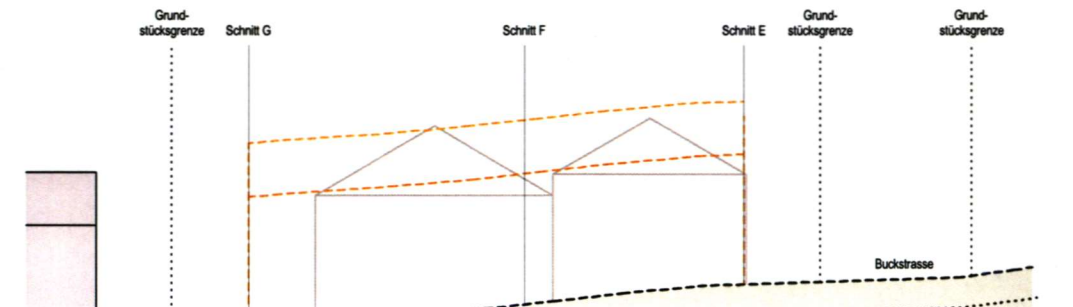
518 m.ü.M

SCHNITT B



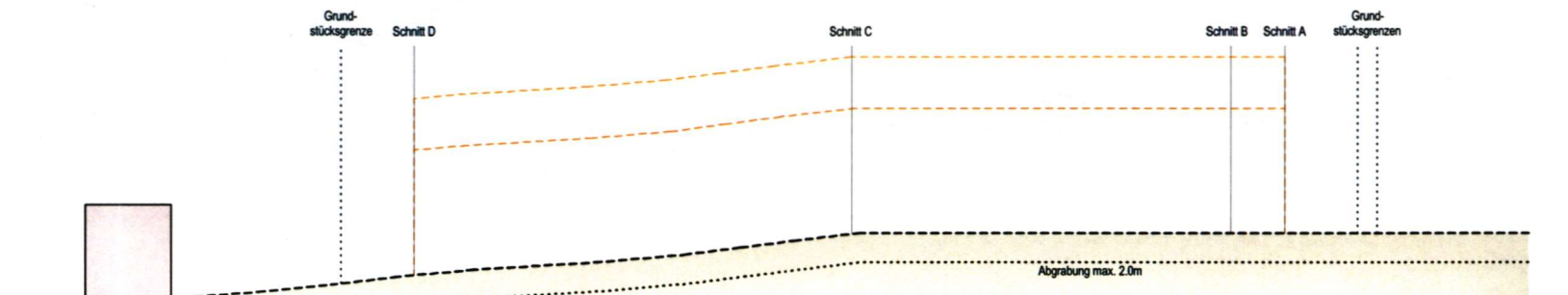
518 m.ü.M

SCHNITT C



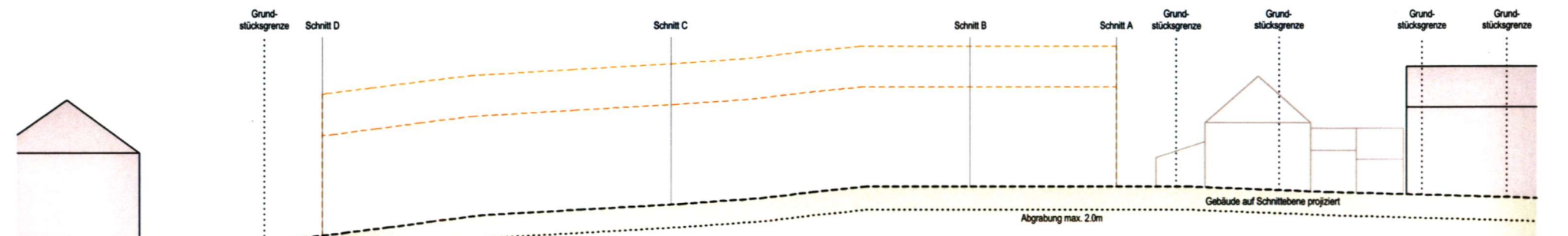
518 m.ü.M

SCHNITT D



518 m.ü.M

SCHNITT E



518 m.ü.M

SCHNITT F



518 m.ü.M

SCHNITT G



Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Öffentlicher Gestaltungsplan "Buck"

Bestimmungen

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 16. Juni 2014

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **18. Sep. 2014**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *108/14*

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 **Zweck** Der Gestaltungsplan "Buck" bezweckt eine qualitätsvolle, verdichtete Bebauung zur Schaffung von Wohnungen. Mit den Vorgaben des Gestaltungsplans soll an der ortsbaulich exponierten Lage 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** Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau massgebend.

2. Bebauung

- 2.1 **Zahl und Lage** Innerhalb des Baubereichs sind 2 bis 3 freistehende Hauptgebäude zulässig.
- 2.2 **Besondere Gebäude** Besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.
- 2.3 **Unterirdische Bauten** Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen Meter überragen, sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.
Die Pflanzung von Bäumen gemäss dem Umgebungskonzept 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 **Gewachsener Boden** Als gewachsener Boden gelten die im Plan bezeichneten Höhenlinien.
- 2.5 **Baumasse** Die maximal zulässige Baumasse beträgt $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Die Mindestausnutzung beträgt 90%.
- 2.6 **Gebäudehöhe / Gesamthöhe** Die Gebäudehöhe beträgt max. 8.50 m und die Gesamthöhe max. 12.0 m. Im bezeichneten Bereich gilt eine Gesamthöhe von max. 8.50 m. Technische Aufbauten die über die zulässige Gesamthöhe ragen sind zulässig, sofern sie als Einheit gestaltet sind.

- 2.7 Gebäudelänge Die Gebäudelänge ist frei.
- 2.8 Geschosszahl Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe frei.
- 2.9 Attikageschoss Das Attikageschoss darf nord- und ostseitig vollständig fassadenbündig angeordnet werden, wenn seine Fläche nicht grösser wird als 75% des darunterliegenden Geschosses. Brüstungen sind von den Beschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht um mehr als 1.0 Meter überschreiten.
- 2.10 Abgrabungen Die Freilegung von Untergeschossen ist bis maximal 2.0 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabungen dürfen höchstens auf zwei Dritteln des Gebäudeumfanges vorgenommen werden. Es ist harmonischer Terrainverlauf zu gestalten.
- 2.11 Energie Es ist mindestens der Minergie® Standard einzuhalten und zertifizieren zu lassen. Minergie-P® oder Minergie-A® Standard sind ebenfalls bewilligungsfähig.

3. Aussenraum

- 3.1 Aussenraumkonzept Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Das Aussenraumkonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.
- 3.2 Begrünung Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Energieerzeugung genutzt werden. Die im Aussenraumkonzept bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

4. Gestaltung

- 4.1 Anforderungen 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 Gebäudeform Die Gebäude sind als einfache und ruhig in Erscheinung tretende Gebäudevolumen zu gestalten. Gebäudevorsprünge und Erker sind nicht zulässig.
- 4.3 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.

5. Erschliessung

- 5.1 Zu- und Wegfahrt Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt über die im Plan bezeichnete Stelle.
- 5.2 Auto-Abstellplätze Die vorgeschriebene Abstellplatzzahl kann bei besonderen Nutzungen reduziert werden, wenn Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs ergriffen werden.

6. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Buck" tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Öffentlicher Gestaltungsplan "Buck"

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Richtprojekt	5
	3. Kommentar zu den Vorschriften	7
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	7
	3.2 Bebauung	8
	3.3 Aussenraum	9
	3.4 Gestaltung	11
	3.5 Erschliessung	11
	3.6 Inkrafttreten	11
	4. Auswirkungen	12
	5. Termine	13
	6. Mitwirkung	14
	6.1 Kantonale Vorprüfung	14
	6.2 Anhörung	17
	6.3 Einwendungen	17

Auftraggeber

Gemeinde Lindau

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG

Tabea Marfurt, Reto Wild

ADP Architekten AG

Caspar Angst, Marta Oliveira

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Gemeinde Lindau besitzt an der Buckstrasse in Tagelswangen ein Grundstück, auf welchem sie Wohnungen realisieren will. Bis vor Kurzem war auf dem Areal eine Kindertagesstätte in einem Provisorium untergebracht, die Anfang 2013 einen neuen Standort in Tagelswangen gefunden hat. Das Gebäude wird abgebrochen.

Gestaltungsplanperimeter



Bau- und Zonenordnung








Das Grundstück liegt in der Wohnzone W2/1.5. Folgende Masse gelten nach der Bau- und Zonenordnung für diese Zone:

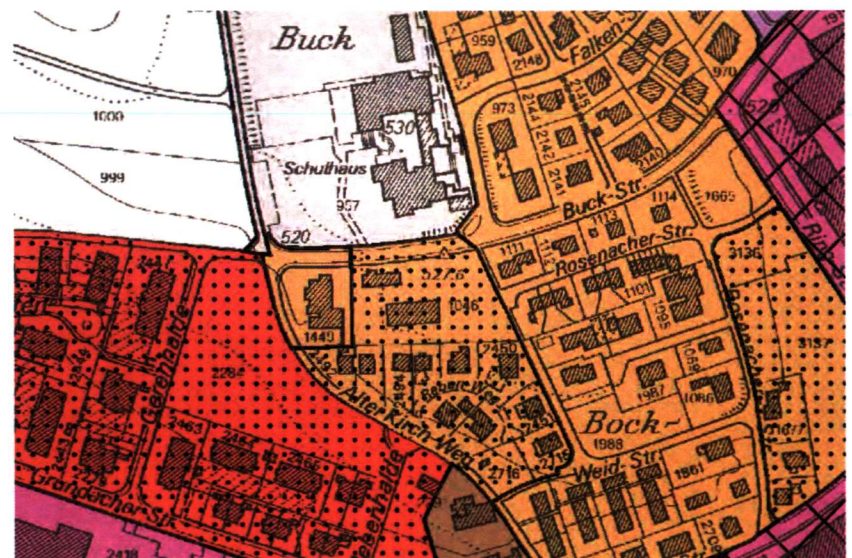
- Baumassenziffer $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschoss max. 1
- Gebäudehöhe max. 7.5 m
- Gebäudelänge max. (Hauptgebäude) 25 m
- Gebäudelänge max. (inkl. besondere Gebäude) 35 m
- Grenzabstand min. 5 m

Zudem gelten u.a. folgende Bestimmungen:

- In Hanglagen ist über die Vollgeschosse hinaus ein natürlich anfallendes Untergeschoss zulässig.
- Mehrfamilienhäuser sind zugelassen, ebenso die offene oder geschlossene Bauweise.
- Bauten mit einer Gebäudelänge von mehr als 16 m unterliegen einem Mehrlängenzuschlag von 1/4 der betreffenden Fassadenlänge (max. 5 m).
- Das Grundstück ist rund 3'600 m² gross und eine Arealüberbauung ist daher zulässig (Arealbonus 0. 2m³/m²).

Ausschnitt Zonenplan

	Kernzone
	2-geschossige Wohnzone / Baumasse 1.3
	2-geschossige Wohnzone / Baumasse 1.5
	3-geschossige Wohnzone / Baumasse 2.2
	Gewerbezone
	Sonderbauvorschriften
	Zone für öffentl. Bauten und Anlagen



Regionaler Richtplan



Im regionalen Richtplan Verkehr ist auf der Buckstrasse einerseits die Radroute und andererseits die Buslinie bezeichnet. Zudem ist das Rütibühl als Aussichtspunkt bezeichnet.

RegioROK Region
Winterthur und Umgebung
(Beschluss Delegiertenversammlung
22. Juni 2011)

Das Raumordnungskonzept der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RegioROK) ist eine konzeptionelle Grundlage der Region. Das RegioROK sieht im Bereich Siedlung für Tagelswangen eine mittlere Dichte vor. Insbesondere bei sensiblen Lagen soll die Siedlungsqualität mit geeigneten Instrumenten sichergestellt werden.

2. Richtprojekt

Machbarkeitsstudie

Mit einer Machbarkeitsstudie des Architekturbüros ADP Architekten wurde die ortsbaulich verträgliche Dichte ermittelt. Es wurden Bebauungen mit der Dichte 1.7 (W2/1.5 mit Arealbonus) und der Dichte 2.2 (W3/2.2) geprüft. Beide Varianten wurden im Modell, in welchem ein grosser Teil des Quartiers dargestellt ist, visualisiert. Damit kann die Einbindung ins Quartier gut beurteilt werden. Zu beachten ist, dass sich im Quartier aus einer langfristigen Perspektive im Hinblick auf eine Verdichtung nach innen ein Umwandlungsprozess ergeben wird. Die heute zum Teil noch lockere Bebauung wird durch dichtere Bebauungen abgelöst werden. Die neue Überbauung der Parzelle der Gemeinde muss sich in die bestehende, lockere Bebauungsstruktur einfügen, darf aber auch eine künftige Verdichtung des Quartiers vorwegnehmen.

Dichte 1.7

Die Dichte 1.7 ist verträglich, es wird jedoch keine substantielle Verdichtung erreicht.



Variante Zeilen



Variante Solitär



Variante Punktbauten

Dichte 2.2

Die Dichte 2.2 ist in allen drei gewählten Bebauungsmustern grundsätzlich verträglich. Das Bebauungsmuster des Solitärs könnte zwar ortsbaulich ein Ensemble mit dem Schulhaus bilden, dazu ist aber die Wohnnutzung nicht geeignet, da der Öffentlichkeitsgrad respektive die bauliche Präsenz unerwünscht ist.



Variante Zeilen



Variante Solitär



Variante Punktbauten

Verträgliche Projektvarianten

Die Dichte von $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ist an diesem Ort grundsätzlich verträglich umsetzbar. Die beiden für die Planung massgebenden Richtprojektvarianten sind:

Variante Zeilen

Dieses Volumenmotiv ist im Siedlungsraum an verschiedenen Orten anzutreffen. Die Konzeption lässt eine etappierte Realisierung zu und die Grundstücksgrösse kann dem Bedarf der Gebäudeersteller angepasst werden. Bei einer Dichte von $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ weist diese Typologie talseitig eine Mehrhöhe auf. Die Einfügung ins heutige Siedlungsbild ist nur mit einer talseitigen Zurückstaffelung gegeben. Ausgehend von einer langfristigen Nachverdichtung im gesamten Quartier ist der Ansatz zukunftstauglich.



Variante Punktbauten

Die Punktbauten setzen sich typologisch von der ortsbaulichen Umgebung ab. Zusammen mit dem Zugang zum Schulhaus kann so ein interessanter öffentlicher Raum entstehen. Eine Dichte von $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ kann mit einem Attikageschoss auf dem westlichen Gebäude erreicht werden.



Projektentwicklung

Zur Erreichung eines überzeugenden Projektes wird eine Planungskonkurrenz mit zwei Architekturbüros durchgeführt.

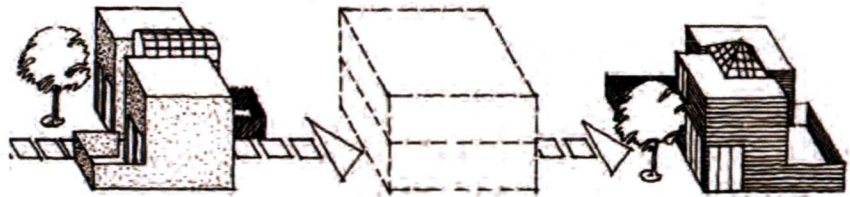
3. Kommentar zu den Vorschriften

Grundsatz Gestaltungsplan

Die gewünschte Baumöglichkeit weicht u.a. hinsichtlich der Baumasse sowie der Gebäudelänge 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.



Idee

Rechtliche Formulierung

Ausführung

3.1 Allgemeine Bestimmungen

zu Art. 1.1 Zweck

Der Gestaltungsplan "Buck" bezweckt eine qualitätsvolle Verdichtung an einer topografisch und ortsbaulich exponierten Lage.

zu Art. 1.2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst die Parzelle Kat. Nr. 1046 mit einer Fläche von total 3'608 m².

zu Art. 1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

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

3.2 Bebauung

zu Art. 2.1 Zahl und Lage

Innerhalb des Baubereichs dürfen je nach gewähltem Ansatz zwei oder drei Hauptgebäude erstellt werden. Die Gebäude dürfen auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 14 Abs. 2 BZO ist zu beachten (bei einer Gebäudelänge von mehr als 16 m erhöht sich der Grenzabstand der betreffenden Fassade um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5 m). Oberirdische Vorsprünge wie Balkone (ausgenommen Erker) können über die Baubereichsgrenzen hinausragen, es gelten sinngemäss § 260 Abs. 3 PBG resp. § 100 Abs. 1 PBG.

zu Art. 2.2 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude sollen auf dem gesamten Grundstück angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

zu Art. 2.3 Unterirdische Bauten

Bei der Erstellung von unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ausserhalb des Baubereichs muss darauf geachtet werden, dass die Pflanzung von Bäumen nicht beeinträchtigt wird.

zu Art. 2.4 Gewachsener Boden

Als gewachsener Boden gelten die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien. Damit entsteht Planungssicherheit für das Bauvorhaben. Die Höhenlinien geben den Zustand vor der Erstellung des Pavillons wieder. Zudem wird im erhöhten Kuppenbereich das Strassenniveau massgebend.

zu Art. 2.5 Baumasse

Die zulässige Baumasse wird auf $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Die Dichte ist an diesem Ort verträglich und das Grundstück kann im Sinne der inneren Verdichtung besser ausgenützt werden. Um die Verdichtung sicherzustellen, gilt eine Mindestausnützung von 90%.

zu Art. 2.6 Gebäudehöhe / Gesamthöhe

Die Gebäudehöhe wird gegenüber der BZO von 7.5 m auf 8.5 m erhöht. Mit der Beschränkung auf eine Gesamthöhe von 12 m können gesamthaft weniger hohe Gebäude als heute (14.5 m) erstellt werden.

zu Art. 2.7 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge wird nicht beschränkt. Aufgrund der Grundstücksform und der Richtkonzepte sind gegenüber den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung nur unwesentlich längere Gebäude zulässig.

zu Art. 2.8
Geschosszahl

Die Geschosszahl ist frei. Durch die Festlegung der Gebäude- und Gesamthöhe wird die maximal mögliche Geschosszahl beschränkt.

zu Art. 2.9
Attikageschoss

Es wird eine freiere Anordnung der Attikageschosse ermöglicht. Dadurch lässt sich die Aussichtslage besser nutzen. Während nord- und ostseitig das gesamte Attikageschoss fassadenbündig angeordnet werden darf, gilt gegen Westen die 1/3-Regelung gemäss § 292 PBG. Gegen Süden muss mit dem gesamten Dachgeschoss um mindestens 5 Meter ab Baubegrenzungslinie zurückgerückt werden. Für die Nachbarn entstehen kaum weniger vorteilhafte Lösungen, da die Gesamthöhe der Bauten tiefer ist als heute zulässig.

zu Art. 2.10
Abgrabungen

Wie in den gemeinsamen Bestimmungen zu den Wohnzonen der BZO wird eine Abgrabung von max. 2.0 m zugelassen. Diese darf aber auf zwei Dritteln des Gebäudeumfangs vorgenommen werden, damit die Nutzung des untersten Geschosses optimiert werden kann. In der Umsetzung ist im Rahmen der gestalterischen Beurteilung hohen Wert auf die Ausgestaltung eines harmonischen Terrainverlaufs zu legen.

zu Art. 2.11
Energie

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

3.3 Aussenraum

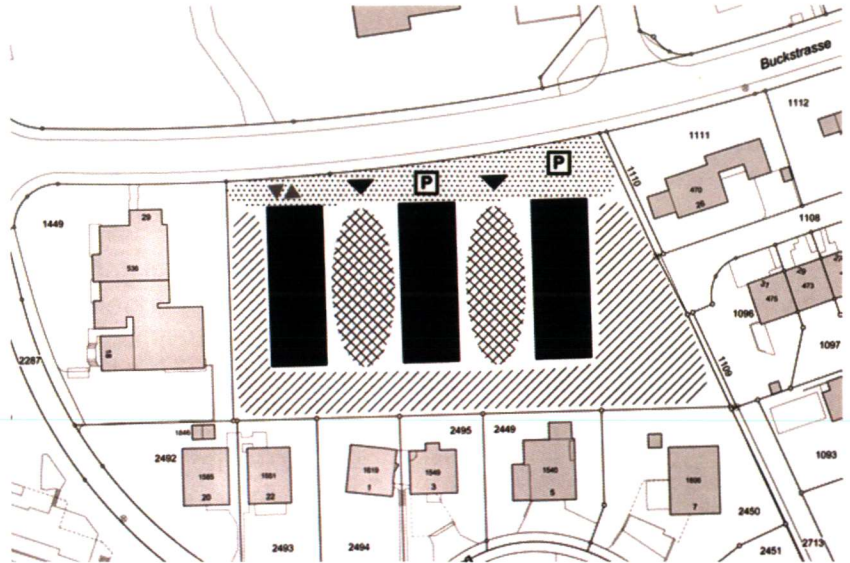
zu Art. 3.1
Aussenraumkonzept

Die Bauherrschaft hat mit der Baueingabe ein Aussenraumkonzept einzureichen. Darin ist nachzuweisen, dass eine gute Aufenthaltsqualität entsteht (Vorzone zur Buckstrasse, Gartenbereiche, Einbindung Tiefgarageneinfahrt, Dachgestaltung usw.). Zudem ist die Umgebung so zu gestalten, dass sie einen möglichst hohen ökologischen Wert hat (Verwendung von standortgerechten, einheimischen Pflanzen, extensive Vegetation, Bäume usw.). Die Vorgaben der BZO, namentlich des Art. 29, müssen übertroffen werden. Da je nach gewähltem Bebauungsansatz unterschiedliche Aussenraumkonzepte angemessen sind, wird auf Festlegungen im Situationsplan verzichtet.

Nachfolgend sind exemplarisch die möglichen Umsetzungen der Grundanforderungen dargelegt.

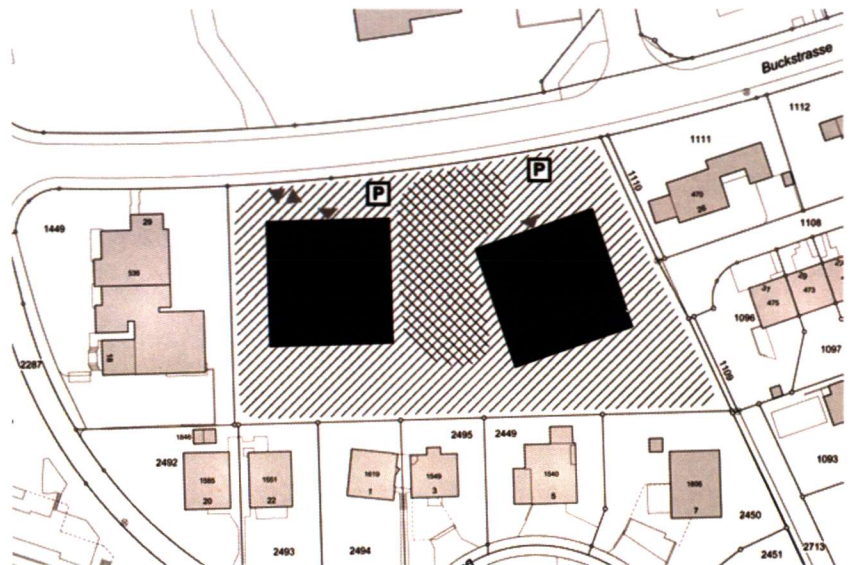
Variante Zeilen

Der Aussenraum zu den Zeilenbauten kann zoniert werden. Entlang der Buckstrasse ist eine strassenraumbezogene Gestaltung ("Vorgarten" mit Abstellplätzen für Besucher) anzustreben. Allfällige Baumpflanzungen sind auf die Gebäude zu beziehen. Im Innern der Überbauung kann je nach Öffentlichkeitsgrad eine weitere Zonierung erfolgen.



Variante Punktbauten

Die Punktbauten stehen in einem durchfliessenden Freiraum. Im Zentrum der Überbauung ist die Gestaltung auf die Aufenthaltsnutzung (evtl. Mehrzweckraum) auszurichten. Der Zugang zu den Bauten erfolgt über den durchfliessenden Aussenraum. Die Abstellplätze für Besucher sind entlang der Buckstrasse anzunordnen.



zu Art. 3.2 Begrünung

Bezüglich der Begrünung werden Vorschriften zur Dachbegrünung und zur langfristigen Sicherstellung des gewählten Baumkonzeptes gemacht. Bei der Bepflanzung ist auf die Verwendung von einheimischen/standortgerechten Arten zu achten. Auch bei der Begrünung muss die qualitätsvollste Lösung im weiteren Planungsprozess gesucht und im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

3.4 Gestaltung

zu Art. 4.1
Anforderungen

Im Gegenzug zur dichteren Bebauung sind erhöhte Anforderungen bezüglich Gestaltung zu erfüllen. Als Messlatte werden die bewährten Anforderungen an eine Arealüberbauung gesetzt. Die Umsetzung erfolgt im Fachgutachter-Verfahren oder in einem Konkurrenzverfahren, weshalb das Lösungsspektrum in der jetzigen Phase nicht eingeschränkt wird. Bei der Dachform stehen jedoch Flachdächer im Vordergrund. Solaranlagen auf Flachdächern sind so anzuordnen, dass sie nicht einsehbar sind (zurückgerückte Anordnung resp. erhöhte Brüstung).

zu Art. 4.2
Gebäudeform

Es sind klare, einfache Gebäudeformen zu wählen. Das heisst, dass zum Beispiel auskragende Bauteile wie Balkone oder Erker nicht erwünscht sind. Eine Staffelung der Baukörper, ähnlich wie beim Schulhaus Buck, ist jedoch denkbar.

zu Art. 4.3
Verfahren

Zur Qualitätssicherung des rechtlich offen formulierten Bebauungskonzeptes kann die Grundeigentümerin respektive die Bauherrschaft zwischen einem Fachgutachter-Verfahren und einem Konkurrenzverfahren wählen.

3.5 Erschliessung

zu Art. 5.1
Zu- und Wegfahrt

Die Erschliessung des Grundstücks darf nur über die im Plan bezeichnete Anschlussstelle erfolgen. Diese liegt an der tiefsten Lage des Grundstücks (gegen Buckstrasse).

zu Art. 5.2
Auto-Abstellplätze

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften der BZO (Art. 26). Je nach Art der Wohnnutzung kann die Abstellplatzzahl reduziert werden. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die Grundeigentümerin bei Bedarf Massnahmen ergreift, die ein Parkieren auf den öffentlichen Strassen verhindert.

Für eine allfällige Erhöhung der Anzahl Abstellplätze (z.B. Besucher-Parkplätze für publikumsorientierte Nutzungen) gilt Art. 26 Abs. 4 BZO.

3.6 Inkrafttreten

zu Art. 6

Der Gestaltungsplan „Buck“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

4. Auswirkungen

Siedlung

Die Nachverdichtung in bestehendem Siedlungsgebiet ist für eine nachhaltige Entwicklung von zentraler Bedeutung. Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Siedlungsgebiet und ist gut erschlossen. Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätsvolle Verdichtung an dieser exponierten Lage ermöglicht. Die ortsbaulich erwünschte Nachverdichtung leistet einen Beitrag zur Verminderung des Bodenverbrauchs indem auf bereits erschlossenen Grundstücken zusätzlicher Wohnraum erstellt wird.

Ortsbild

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich aufgrund der Topografie an einer sensiblen Lage, welche das Erscheinungsbild von Tagelswangen mitprägt. Die Gestaltungsanforderungen gemäss § 71 PGB gewährleisten ein gutes Gesamtbild. Die Gesamthöhe von 12.0 m ist im Kontext der angrenzenden Wohnzone W3/2.2 verträglich.

Mobilität

Die Zahl der Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr nimmt aufgrund der Neubauten nur untergeordnet zu.

5. Termine

Eingabe
18. Dezember 2013

Der Gemeinderat berät den Gestaltungsplan und verabschiedet ihn zuhanden der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage.

Vorprüfung
Januar 2014 - Februar 2014

Der Gestaltungsplan wird durch die Baudirektion des Kantons Zürich vorgeprüft. Aufgrund allfälliger Hinweise im kantonalen Vorprüfungsbericht werden die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans angepasst und der vorliegende erläuternde Bericht wird ergänzt.

Öffentliche Auflage
27. Dezember 2013 -
25. Februar 2014

Der Gestaltungsplan muss während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während dieser Zeit kann jedermann Einwendungen formulieren.

**Nicht berücksichtigte
Einwendungen**
März 2014

Der Gemeinderat wird sämtliche innert der Auflagefrist eingehenden Einwendungen und Anträge prüfen und darüber entscheiden. Die Einwendungen werden im vorliegenden Bericht zusammengefasst.

Gemeinderat
2. April 2014

Nach der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung wird der Gestaltungsplan vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Gemeindeversammlung
Mai/Juni 2014

Der Gestaltungsplan wird durch die Gemeindeversammlung festgesetzt.

Rekursfrist
Juni/Juli 2014

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Sofern die PBG-Revision zum Zeitpunkt des GV-Beschlusses (Beginn Rekursfrist) schon in Kraft ist, erfolgt die Rekursfrist nach der kantonalen Genehmigung.

Genehmigung
Oktober/November 2014

Nach Ablauf der Rekursfrist ist der Gestaltungsplan durch die Baudirektion zu genehmigen.

6. Mitwirkung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Antrag 1 Querschnitte

Auf dem Plan sind verschiedene Geländeschnitte dargestellt, in denen die maximale Gebäudehöhe usw. mit Hilfe von Höhenlinien festgelegt wird. In der Legende zum Situationsplan werden keine Angaben zu diesen Linien gemacht. Es wird empfohlen diese zu ergänzen.

Beschluss Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Im Schnitt A werden die Linien angeschrieben, somit ist deren Bedeutung klar.

Antrag 2 Zu Ziffer 1, Gestaltungsanforderung

In Ziffer 1.1 Zweck wird festgelegt, dass eine "gute Gesamtwirkung der Bebauung und des Aussenraums" erreicht werden soll. In Artikel 4.1 der Bestimmungen heisst es hingegen, dass eine "besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG" erreicht werden soll. Der Zweckartikel ist dahingehend anzupassen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden soll.

Beschluss Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Es wird eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG gefordert.

Antrag 3 Zu Ziffer 1, Zielsetzung

Gemäss den Beschrieben im Bericht ist der Bau von Alterswohnungen geplant. Im Zweckartikel fehlt dieses Ziel. Es wird empfohlen, die Bestimmungen dahingehend zu ergänzen.

Beschluss Begründung

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Auf dem Grundstück sollen Wohnungen realisiert werden. Ob dies Alterswohnungen sind oder andere Wohnungen, ist zur Zeit noch offen. Da es keine zwingende Zielsetzung der Gemeinde Lindau ist Alterswohnungen bereitzustellen, wird auf die Erwähnung in den Bestimmungen verzichtet. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepasst.

Antrag 4
Zu Ziffer 3, Aussenraum

Die Ziffer legt unter anderem fest, dass eine hohe Aufenthaltsqualität der Aussenräume erreicht werden muss. Im erläuternden Bericht wird beschrieben, dass mit der Baueingabe ein Aussenraumkonzept einzureichen ist. Es ist notwendig die Qualität der Freiflächen bereits im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festzulegen. Die Bestimmungen und der Situationsplan sind entsprechend zu ergänzen. Es können zum Beispiel Angaben zur Bepflanzung, zum Freiflächenanteil, zur Ausstattung oder zur Integration der Tiefgarageneinfahrt gemacht werden.

Beschluss
Begründung

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Mit dem Gestaltungsplan werden lediglich die Grundlagen für die Projektierung geschaffen. Daher werden in den Bestimmungen stufengerecht die Zielsetzungen formuliert. Mit konkreten Vorgaben würde für die Projektierung der erforderliche Spielraum entzogen und gute Lösungen würden fallweise verhindert. Die Qualitätssicherung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. In den Bestimmungen wird jedoch neu gefordert, dass das Aussenraumkonzept zum Zeitpunkt der Baueingabe vorliegen muss, d.h. Aussenraum und Gebäude müssen in einem Zug erarbeitet (keine Nachreichung eines Umgebungsplanes) und beurteilt werden. In den Erläuterungen wird exemplarisch dargestellt, wie die Umsetzung der gestalterischen Anforderungen aussehen könnte.

Antrag 5
Zu Ziffer 4, Gestaltungsvorschriften

Zur Sicherstellung einer besonders guten Gesamtwirkung sind die Bestimmungen hinsichtlich Gestaltung noch nicht ausreichend. Konkrete Aussagen werden ausschliesslich zur Gebäudeform gemacht. Die Bestimmungen sind zu ergänzen. Beispielsweise sind Aussagen zu Dachformen, Materialien, Balkonen, der Einordnung von Solaranlagen usw. möglich.

Beschluss
Begründung

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Auch für die Bebauung werden mit dem Gestaltungsplan die Grundlagen für die Projektierung geschaffen. Als Anforderungen gelten die Bestimmungen der Arealüberbauung. Vorgaben zur Dachform sind z.B. nicht erforderlich, weil es aufgrund der beschränkten Gesamthöhe und der Mindestausnützung sehr unwahrscheinlich ist, dass Schrägdächer entstehen. Trotzdem soll eine allfällige Lösung mit flachgeneigten Pultdächern nicht ausgeschlossen werden. In den Erläuterungen werden weitergehende Hinweise gemacht, welche Aspekte in die Beurteilung gemäss § 71 PBG einfließen.

Antrag 6

Zu Ziffer 4, Richtprojekt

In Ziffer 4.3 wird festgelegt, dass die Beurteilung der Gestaltung mittels Fachgutachten erfolgen oder ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden muss. Wie in der Gesamtbeurteilung beschrieben, wird empfohlen, vor Einreichung zur Genehmigung des Gestaltungsplans ein Richtprojekt, zum Beispiel durch ein Konkurrenzverfahren, auszuarbeiten und als wegleitend für die Realisierung in den Bestimmungen festzulegen.

Beschluss

Begründung

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Der Gestaltungsplan bildet die Basis, d.h. die verlässliche Grundlage für die Projektierung. Deshalb erfolgt das beschriebene Verfahren parallel resp. nachgelagert zur Genehmigung des Gestaltungsplans.

Antrag 7

Zu Ziffer 4, Kosten Fachgutachten

Gemäss Ziffer 4.3 sind die Kosten des Fachgutachtens durch die Grundeigentümerin respektive die Bauherrschaft zu tragen. Externe Fachgutachter handeln als Hilfspersonal im Auftrag der Baubehörde und verfügen in der Regel nicht selber über Amtsbefugnisse. Ihre finanzielle Entschädigung hat dementsprechend durch die Gemeinde zu erfolgen und gehört zu den Aufwendungen, welche die Behörde gegebenenfalls bei der Bemessung der Gebührenhöhe, im Rahmen der Vorgaben der Verordnung über die Gebühren von Gemeindebehörden, mitberücksichtigen darf. Eine direkte Überwälzung der gesamten Kosten ohne eine angemessene Verhältnisprüfung im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips ist nicht möglich. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.

Beschluss

Begründung

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Aufwendungen für das Fachgutachten werden gemäss dem Gebührenreglement der Gemeinde Lindau der Grundeigentümerin respektive der Bauherrschaft verrechnet.

Antrag 8

Zu Ziffer 2, Hinweis Energie

Es wird begrüsst, dass in den Bestimmungen erhöhte energetische Anforderungen verlangt werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Vollzugaufwand für die Gemeinde bei Bauten ohne Zertifizierung steigt. Die sich derzeit in Bearbeitung befindende kommunale Energieplanung ist bei der Wahl des Energieträgers zu berücksichtigen. Die Bestimmungen sind im Sinne der vorstehenden Erläuterungen zu überprüfen.

Beschluss

Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vereinfachung des Vollzuges wird eine Zertifizierung vorgeschrieben.

Antrag 9

Hinweis Siedlungsentwässerung

Da sich der Generelle Entwässerungsplan GEP Lindau noch in der Vorprüfung befindet, muss dieser in der weiteren Bearbeitung die Vorgehensweise bei der zukünftigen Überbauung der betroffenen Liegenschaft beschreiben und die eventuell negativen Folgen für die Siedlungsentwässerung so gering wie möglich halten. Insbesondere ist auf die strikte Anwendung der Richtlinie Regenwasserentsorgung zu achten. Die Kapazität des Schmutzwasserpumpwerks Neustadt, Ortsteil Tagelswangen, ist durch den GEP-Ingenieur zu überprüfen. Der Generelle Entwässerungsplan GEP Lindau ist in Hinblick auf die zukünftig anfallende Abwassermenge zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Beschluss

Begründung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Baubewilligung wird gestützt auf die dazumal relevanten Grundlagen (u.a. GEP) und der Gesetzesbestimmungen erteilt.

6.2 Anhörung

Stellungnahme RWU

Die Regionalplanung Region Winterthur und Umgebung unterstützt den Gestaltungsplan "Buck" vorbehaltlos.

6.3 Einwendungen

Übersicht

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans hat zwischen dem 27. Dezember 2013 und dem 25. Februar 2014 stattgefunden.

Während dieser Auflage Frist konnte sich jedermann zum Planinhalt äussern und Einwendungen vorbringen. Zu den Einwendungen wird im Folgenden gesamthaft Stellung genommen.

Antrag 1

Art. 2.6 Gebäudehöhe / Gesamthöhe

Die Gebäudehöhe sowie die Gesamthöhe sollen um je 1 Meter reduziert werden auf 7.5 m resp. 11 m. Damit wird die oberhalb des Rebenweges sanft ansteigende Hügelstruktur des Buckhügels von den Neubauten zwanglos übernommen. Andernfalls wird der Hügel durch die Neubauten dominiert, was dem Ortsbild in dieser exponierten Lage schadet.

Beschluss

Begründung

Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Mit der Beschränkung auf eine Gesamthöhe von 12 m werden die Bauten gesamthaft weniger hoch als heute erlaubt ist (14.5 m). Um die Topografie zu berücksichtigen, wird im Süden eine Beschränkung auf 8.5 m Gesamthöhe vorgesehen. Es ist daher keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten und es erfolgt für die Nachbarn insgesamt auch keine Verschlechterung gegenüber der heutigen Regelung in der Bau- und Zonenordnung.

Die Einfügung von Bauten wurde im Modell überprüft



Antrag 2

Art. 2.10 Abgrabungen

Der Artikel soll wie folgt ergänzt werden:

„Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis zu 2.0 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, in speziellen Fällen kann der Gemeinderat Abgrabungen bis zu 2.50 m bewilligen, sofern eine natürliche und harmonische Gesamtwirkung erreicht wird. [...]“

Das in der Mitte überhöhte Gelände erschwert eine harmonische Anordnung bei grossen Baukörpern durch eine zu einschränkende Abgrabungsbestimmung. Beim Konzept "Punktbauten" würde zur Angleichung der beiden Baukörper eine grosszügigere Auslegung eine bessere Gestaltung ermöglichen, indem das tiefer liegende Gebäude angehoben und das höher liegende Gebäude abgesenkt werden könnte.

Beschluss

Begründung

Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Bei den Abgrabungen werden bereits Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise gewährt, eine weitere, wenn auch spezifische Erleichterung ist nicht angemessen.

Antrag 3
Art. 2.11 Energie

Auf die Vorgabe des Minergie-ECO-Standards ist zu verzichten. Es soll der Minergie®-Standard respektive ein gleichwertiger Standard festgelegt werden.

Der Zusatz ECO beinhaltet bauökologische Komponenten und hat wenig mit Energie zu tun. Die geforderte Bauökologie sollte aber in der Freiheit des Bauherrn liegen. Absolute Verbote erschweren und verteuern das Bauen. Zudem nützt es wenig, wenn nachträglich nicht entsprechend danach gelebt wird und lösungsmittelhaltige Möbel etc. gebraucht werden. Minergie-ECO hat erhebliche Kosten-, Planungs- und administrative Aufwände zur Folge.

Beschluss
Begründung

Dieser Antrag wird berücksichtigt.

Die Gemeinde Lindau ist Energiestadt und hat sich zum Gebäudestandard 2011 verpflichtet. Dieser fordert für Neubauten der Öffentlichkeit und für durch die Gemeinde unterstützte Neubauten den Minergie-ECO-Standard. Da das Grundstück einer privaten Trägerschaft abgegeben wird, wird auf die Vorschrift zur kostenintensivere Bauweise verzichtet.

Antrag 4
Baubereich

Der Abstand des Baubereichs ist im Osten und Süden der Parzelle von 5 m auf 7 m zu erhöhen. Als Kompensation kann der Abstand im Norden um 3 m verringert werden. So könnte die Verdichtung mehr in Richtung Buckstrasse anstatt in Richtung der anliegenden Bauten gelenkt werden und die neue Überbauung erhält im Süden mehr Garten- und Freiräume.

Beschluss
Begründung

Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Der Grundabstand von 5 m leitet sich aus der BZO ab. Der Mehrlängenzuschlag wurde bewusst belassen und muss bei einer künftigen Überbauung beachtet werden. In Richtung Süden gilt zudem eine Gesamthöhe von 8.5 m. Auch gegenüber der Strasse ist ein angemessener Abstand zweckmässig und führt zu einem ansprechenden Vorgartenbereich. Da die Gebäude im Norden der Bauten Alter Kirchweg und Rebenweg stehen, ist von der Besonnung und Wohnqualität her keine Beeinträchtigung dieser Bauten vorhanden. Für die Nachbarn entsteht insgesamt keine Verschlechterung gegenüber der heutigen Regelung in der Bau- und Zonenordnung.