



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Januar 2008**

### **Bassersdorf. Öffentlicher Gestaltungsplan Unterdorf**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 23. Oktober 2007 setzte die Gemeindeversammlung Bassersdorf den öffentlichen Gestaltungsplan Unterdorf fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Dezember 2007 und des Bezirksrats Bülach vom 28. November 2007 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 7. Januar 2008 ersucht die Gemeinde Bassersdorf um Genehmigung der Vorlage.

Das Planungsgebiet befindet sich nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Kernzone Unterdorf. Das Areal bildet den Auftakt bzw. den Abschluss der Kernzone. Wegen eines Brandfalls und wegen des Abbruchs einer Scheune besteht in der Bebauung entlang der Opfikonerstrasse und in der Klotenerstrasse eine Baulücke, welche das Ortsbild stört. Eine Einzelinitiative verlangte für das Gebiet die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Zielsetzung war die Erarbeitung eines guten städtebaulichen Konzepts.

Dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplans liegt ein Überbauungskonzept des Architekturbüros Peter Märkli, Zürich, zugrunde. Der Gestaltungsplan sieht zwei Baubereiche vor. Im Baubereich A ist ein achtgeschossiges und im Baubereich B ein sechsgeschossiges Gebäude möglich. Die realisierbare Ausnützung entspricht derjenigen eines Vergleichsprojekts gemäss Regelbauweise.

Der Gestaltungsplan regelt im Übrigen die Erstellung eines öffentlich zugänglichen Bereichs, die Zu- und Wegfahrten und die öffentlichen Fussgängerverbindungen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Unterdorf, den die Gemeindeversammlung Bassersdorf am 23. Oktober 2007 festgesetzt hat, wird genehmigt:
- II. Der Gemeinderat Bassersdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (unter Beilage von sechs Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 23. Januar 2008  
080013/Obl/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE BASSERSDORF

**Amt für Raumordnung und Vermessung**

# ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN UNTERDORF

Situation 1 : 500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Bassersdorf am: 23. Oktober 07

Der Präsident :

Der Verwaltungsdirektor :

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 23. Jan. 2008

Für die Baudirektion:

ARV Nr. 12/08

## Festsetzung

Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum
e	5. Dezember 2006	lt	Met	
a	20. Dezember 2006	lt	Met	
b	24. Juli 2007	lt	Met	
c				
d				

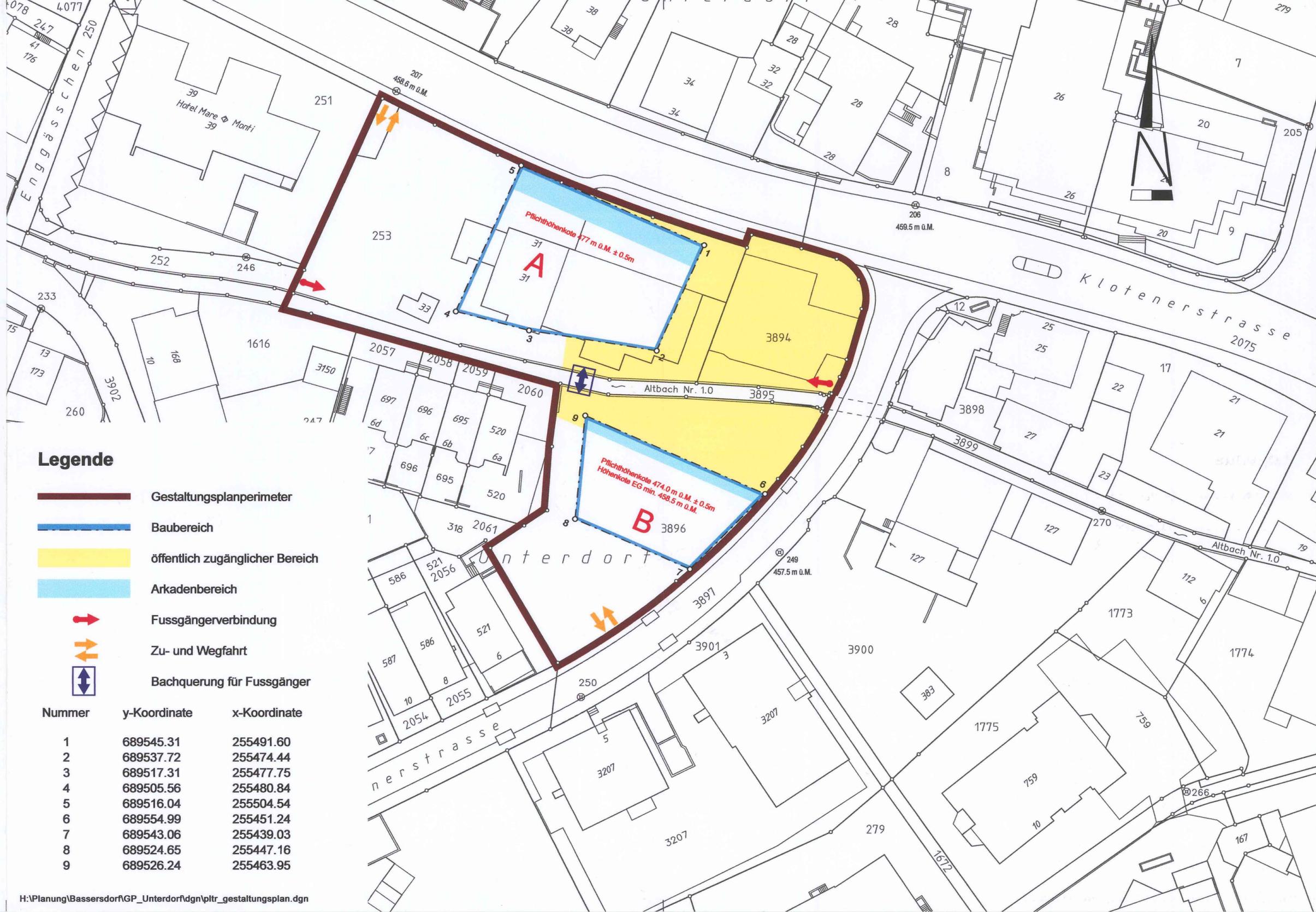
Auftrag-/Plan-Nr.  
1310 0106 0001 - 01

Plan Grösse  
30 x 63

**Ernst Winkler + Partner AG**

Bauingenieure, Planer und Geometer

Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung  
8307 Effretikon, Postfach, Rikonstrasse 4, Telefon 052 354 21 11, Telefax 052 343 19 95, www.evp.ch



## Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Baubereich
- öffentlich zugänglicher Bereich
- Arkadenbereich
- Fussgängerverbindung
- Zu- und Wegfahrt
- Bachquerung für Fussgänger

Nummer	y-Koordinate	x-Koordinate
1	689545.31	255491.60
2	689537.72	255474.44
3	689517.31	255477.75
4	689505.56	255480.84
5	689516.04	255504.54
6	689554.99	255451.24
7	689543.06	255439.03
8	689524.65	255447.16
9	689526.24	255463.95



Kanton Zürich  
Gemeinde Bassersdorf

# ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN UNTERDORF

## Vorschriften

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Bassersdorf am:

Der Präsident

23. Oktober 2007

Der Verwaltungsdirektor

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 23. Jan. 2008

Für die Baudirektion

ARV Nr. 12108

Festsetzung		Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum
		•	05.12.2006	It	--	
		a	20.12.2006	It	--	
Auftrag-/Plan-Nr. 1310 01 06 0001 - 02		b	24.07.2007	It	--	
Plan Grösse A4		c				
		d				



**Ernst Winkler + Partner AG**

Bauingenieure, Planer und Geometer

Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung  
8307 Effretikon, Rikonerstrasse 4 Telefon 052 / 354 21 11, Telefax 052 / 343 19 95 E-Mail: [email@ewp.ch](mailto:email@ewp.ch)

#### **Art. 1 Zweck**

Der Gestaltungsplan Unterdorf Bassersdorf schafft die planungsrechtlichen Grundlagen:

- für die Erstellung einer städtebaulich überzeugenden Überbauung
- für attraktive Freiräume
- zur Regelung der Parkierung und der Grundstückszufahrten
- zur Sicherung einer attraktiven, öffentlichen Fusswegverbindung entlang des Altbaches
- zur Verbesserung der Zugänglichkeit zum Altbach und dessen Erlebbarkeit

#### **Art. 2 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen.

#### **Art. 3 Geltungsbereich**

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

Die genaue Abgrenzung der Baubereiche ergibt sich aus den im Situationsplan angegebenen Koordinatenpunkten.

#### **Art. 4 Gestaltung**

Die Überbauung und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowohl städtebaulich wie auch architektonisch in hoher Qualität zu gestalten.

#### **Art. 5 Lage**

Neue Hauptgebäude dürfen innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche mit der nachstehenden Gebäudegrundfläche erstellt werden. Für jede Wohnung ist ein Aussenraum als Balkon, Terrasse, o.ä. mit einer Fläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> zu erstellen.

Maximal zulässige Gebäudegrundfläche\* im Baubereich A: 530 m<sup>2</sup>

Maximal zulässige Gebäudegrundfläche\* im Baubereich B: 320 m<sup>2</sup>

Je Baubereich ist nur ein Hauptgebäude erlaubt. Im Erdgeschoss ist je ein Arkadengang auszubilden.

Die Gebäude mit den Assek.Nrn. 31 und 33 können abgebrochen werden.

Es gilt eine Baumassenziffer von 4.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Die Berechnung der Gebäudegrundfläche richtet sich nach § 256 PBG. Besondere Gebäude sind nicht anzurechnen.

#### **Art. 6 Nutzung**

Die Nutzung richtet sich nach den Kernzonenbestimmungen. Im Erdgeschoss sind Wohnungen ausgeschlossen.

#### **Art. 7 Höhenkoten**

Es gelten keine Gebäude- und Firsthöhen. Die Dachrandabschlüsse der Hauptgebäude haben sich nach den folgenden Pflichthöhenkoten zu richten.

Baubereich A Höhenkote 477.0 m ü.M. ±0.5 m

Baubereich B Höhenkote 474.0 m ü.M. ±0.5 m

Von der Pflichthöhenkote sind technisch bedingte Aufbauten ausgenommen. Sie dürfen jedoch nicht fassadenbildend in Erscheinung treten.

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes darf im Baubereich B die Bodenhöhe des Erdgeschosses die Kote von 458.5 m ü.M nicht unterschreiten. Davon kann nur abgewichen werden, wenn mit anderweitigen Massnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

#### **Art. 8 Dachgestaltung**

Die Hauptgebäude dürfen nur mit Flachdächern ausgebildet werden. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen.

#### **Art. 9 Freiraum**

Die Freiräume sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen in Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu gestalten.

Die im Gestaltungsplan als öffentlich zugänglich ausgewiesene Fläche ist mit grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. In diesem Bereich ist das Erstellen von Autoabstellplätzen nicht zulässig.

#### **Art. 10 Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude gemäss §§ 49 und 273 PBG dürfen in einem Abstand von mindestens 1.0 m gegenüber Grenzen von Nachbargrundstücken und Strassen erstellt werden.

#### **Art. 11 Erschliessung**

Die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen hat an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zu erfolgen.

Zwischen den im Plan festgelegten Richtungspfeilen "Fussgängerverbindung" ist eine stufenlose Gehwegverbindung von mindestens 2.5 m Breite für die öffentliche Benutzung zu schaffen.

Über den Altbach ist eine Querung für Fussgänger vorzusehen.

#### **Art. 12 Parkierung**

Im Zuge der Überbauung sind für die Baubereiche Pflichtparkplätze zu erstellen.

für den Baubereich A minimale PP-Zahl 15

für den Baubereich B minimale PP-Zahl 8

Total minimale PP-Zahl 23

Von den vorgenannten Parkplätzen ist je Baubereich mindestens 1 Parkplatz für Besucher oder Kunden frei zu halten.

Nahe der Hauseingänge sind im Erdgeschoss grosszügige, gedeckte Fahrradabstellplätze anzuordnen.

**Art. 13 Lärmschutz**

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV kann nicht beansprucht werden.

Im Baubereich A gilt die Empfindlichkeitsstufe III, im Baubereich B die Empfindlichkeitsstufe II.

**Art. 14 Energie**

In beiden Baubereichen ist der Minergie-Standard zu erfüllen.

**Art. 15 Etappierung**

Das Gebiet nördlich des Altbaches mit dem Baubereich A sowie das Gebiet südlich des Altbaches mit dem Baubereich B sind jeweils als Einheit zu planen und zu realisieren. Sind in einem Gebiet mehrere Grundeigentümer betroffen, so haben sich diese über die Projekteinhalte im Sinne von §§ 222-225 PBG zu einigen.

Die Fussgängerbrücke über den Altbach muss spätestens mit der Überbauung des zweiten Baubereiches realisiert werden.

**Art. 16 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

## Amt für Raumordnung und Vermessung



Kanton Zürich  
Gemeinde Bassersdorf

### Überbauung Unterdorf

# Öffentlicher Gestaltungsplan

Planungsbericht Art. 47 RPV

Effretikon, 24. Juli 2007



**Ernst Winkler + Partner AG**

Bauingenieure, Planer und Geometer

Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung  
8307 Effretikon, Rikonerstrasse 4, Telefon 052 354 21 11, Telefax 052 343 19 95, Internet: [www.ewp.ch](http://www.ewp.ch)

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Überbauung Unterdorf .....	3
1.2 Grundlagen .....	5
<b>2. Übergeordnete Ziele und Vorgaben.....</b>	<b>6</b>
2.1 Verkehrsanbindung .....	6
2.2 Ortsbauliche Vorgaben .....	7
2.3 Hochwasserschutz und Umwelt .....	9
<b>3. Lärmschutz .....</b>	<b>10</b>
3.1 Nutzung / Empfindlichkeitsstufe .....	10
3.2 Lärmquelle Strasse .....	10
3.3 Lärmquelle Flugverkehr .....	11
3.4 Belastungsgrenzwerte.....	11
3.5 Strassenlärmbelastung .....	12
<b>4. Gestaltungsplanvorschriften.....</b>	<b>13</b>
4.1 Ziel und Geltungsbereich .....	13
4.2 Ortsbauliches Konzept .....	13
4.3 Grundmassbestimmungen .....	15
4.4 Erschliessung und Parkierung .....	17
4.5 Freiräume .....	18
4.6 Lärmschutz.....	18
4.7 Hochwasserschutz .....	18
<b>Anhang .....</b>	<b>19</b>
1. Parkplatzberechnung Überbauungskonzept Unterdorf .....	19
2. Situation Referenzobjekt .....	19
3. Strassenlärm-Informationssystem.....	19
4. Fluglärmbelastungswerte .....	19
5. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.....	19

## 1. Einleitung

---

### 1.1 Überbauung Unterdorf

Das ortsbaulich markante und bedeutende Gebiet liegt am Beginn des historischen Ortskerns von Bassersdorf, westlich der Weggabelung Klotener- / Opfikonerstrasse. Es umfasst drei Grundstücke und wird durch den Altbach durchschnitten. Die ortsbaulich unbefriedigende Baulücke ist durch einen Brand auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 3896 und dem wegen Einsturzgefahr erfolgten Abbruchs der Scheune auf Kat.-Nr. 253 entstanden. Der übriggebliebene Bauernhausteil sowie der dazugehörige Schopf können aus baurechtlicher Sicht abgebrochen werden.

Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von 3'652 m<sup>2</sup>, wovon rund 85% Herrn Urs Brunner gehören. Eine Fläche von 479 m<sup>2</sup> oder rund 15 % befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Bassersdorf. Der mitten durch den Perimeter fließende Altbach ist im Eigentum des Kantons Zürich. Das Gelände ist weitgehend flach und liegt auf knapp 460 m.ü.M. Gegen Süden fällt das Gelände leicht ab.

Die Gemeindeversammlung Bassersdorf (GV) hat am 15. Dezember 2005 die von Walter Kappeler eingereichte und vom Gemeinderat (GR) unterstützte Initiative zur Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplanes (GP) Unterdorf gutgeheissen. Es wird das Ziel verfolgt, die planungs- und baurechtliche Grundlage für eine Überbauung von hoher Qualität zu schaffen, damit die ortsbaulich unbefriedigende Baulücke in absehbarer Zeit geschlossen wird.

Um der besonderen Lage gerecht zu werden, wurde vom Architekturbüro Peter Märkli zunächst ein Überbauungskonzept als Grundlage des Gestaltungsplanes erarbeitet. Neben der Erschliessung, dem Umgang mit der Lärmbelastung von der Klotenerstrasse und dem Eingang ins Unterdorf gehörte auch der Einbezug des mitten durch den Perimeter fließenden Altbachs zur Aufgabe.

Am 23. Januar 2007 verabschiedete der Gemeinderat Bassersdorf den Entwurf des Gestaltungsplanes zur öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG. Die öffentliche Auflage dauerte vom 23. Februar bis 24. April 2007. Auf Grund der Einwendungen wurde der Gestaltungsplanentwurf überarbeitet. Die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist dem Anhang 5 dieses Berichtes zu entnehmen.

Für die Überbauung der Baulücke sollen die Eigentumsverhältnisse mittels privatrechtlicher Verträge sichergestellt werden. Verhandlungen werden geführt.



Katasterplan vom Planungsgebiet zwischen Klotener- und Opfikerstrasse heute



Gebiet heute (Vordergrund: Klotenerstrasse, Rechts: Wohnhausteil Liegenschaft Brunner)

## 1.2 Grundlagen

- Bericht Rahmenbedingungen GP Unterdorf vom April 2006
- Lärmschutzgutachten zum Gestaltungsplan Unterdorf vom 5. Dezember 2006
- Überbauungsvorschlag Architekturbüro Peter Märkli, Zürich vom September 2006
- Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bassersdorf vom 8./9. März 1995 / 28. Januar 1998
- Gesamtverkehrskonzept Bassersdorf vom Oktober 2001
- Kommunaler Richtplan der Gemeinde Bassersdorf vom März 1995 / Januar 1998
- Regionaler Richtplan Glattal aus dem Jahr 1998
- Kantonaler Richtplan des Kantons Zürich vom 31. Januar 1995 (Gesamtrevision) und vom 2. April 2001 (Teilrevision Bereich Landschaft)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975
- Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfes in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

## **2. Übergeordnete Ziele und Vorgaben**

---

### **2.1 Verkehrsanbindung**

Das Areal wird von der Klotenerstrasse tangiert. Die Staatsstrasse von übergeordneter Bedeutung dient neben der Winterthurerstrasse als Hauptverbindungsachse durch Bassersdorf. Wird die geplante Umfahrungsstrasse/ K10 zwischen Brüttisellen und Bassersdorf-West realisiert, soll die Klotenerstrasse laut Regionalem Richtplan abklassiert werden. In diesem Fall ist mit einer geringeren Verkehrs- und Lärmbelastung zu rechnen. Von Bassersdorf aus befinden sich die nächsten Autobahnanschlüsse südlich auf die A1 und westlich auf die A51.

Über den ca. 700 m entfernten S-Bahnhof ist das Gebiet an die S-Bahn-Linien S 2 (Effretikon - Flughafen - Ziegelbrücke), S7 (Winterthur - Zürich HB - Rapperswil) und S16 (Flughafen - Zürich HB - Meilen) angebunden. Die S7 und S 16 verkehren in der Regel im Halbstundentakt, die S2 im Stundentakt.

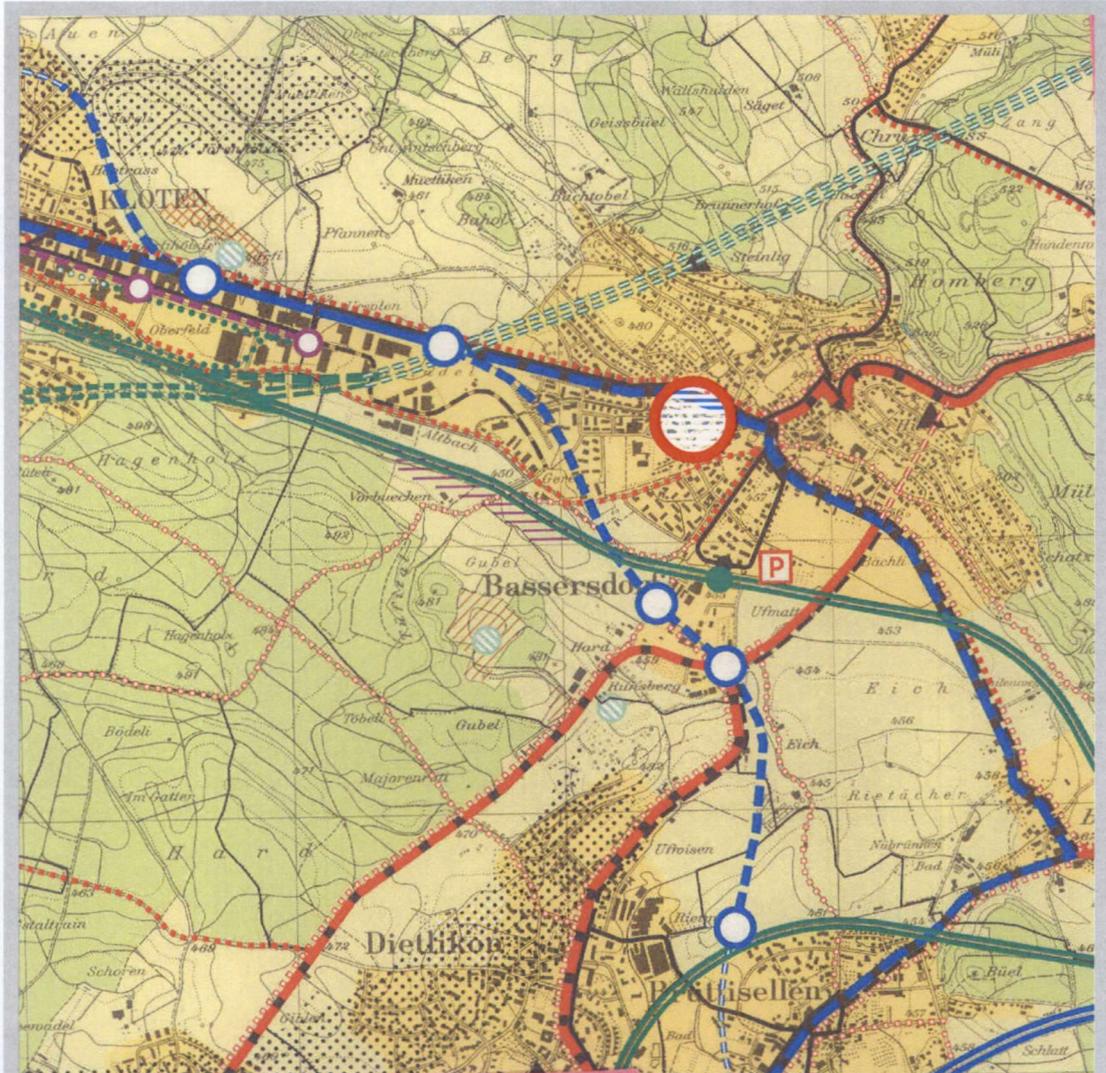
Die nächsten Haltestellen Talgüetli und Schmitte/ Gemeindehaus/ Löwen befinden sich ca. 300 m vom Areal entfernt. Ab Herbst 2007 entsteht eine neue Haltestelle „Chlupf“, welche sich in rund 100 m Entfernung befindet. Das Busnetz umfasst die Buslinien 765 (Flughafen - Bassersdorf - Dietlikon), 766 (Bassersdorf Bahnhof - Kloten Bahnhof), 660 (Bassersdorf Bahnhof - Winterthur Bahnhof) und der Bus 660 (Kloten Balsberg - Flughafen - Winterthur HB). Die Buslinien 765 und 660 verkehren halbstündlich, die übrigen Linien nur morgens und am späten Nachmittag.

Der mit der S2 und S16 sowie den Buslinien 765 und 660 erreichbare Bahnhof am Flughafen Zürich bietet zudem viele Anschlüsse an den nationalen und internationalen Zug- und Flugverkehr.

Die Erreichbarkeit des Gestaltungsplangebietes mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) entspricht der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C und ist im Sinne von § 237 PBG gewährleistet. Der langfristig geplante Ringschluss der Glattalbahn von Kloten über Bassersdorf bis nach Dietlikon wird die Erreichbarkeit mit dem ÖV noch verbessern.

Gemäss Regionalem Richtplan besteht entlang der Klotenerstrasse ein Radweg von regionaler Bedeutung. Dieser führt westlich bis ins Zentrum von Kloten und mündet östlich beim Dorfplatz in einen weiteren regionalen Radweg in Richtung Bahnhof.

Das Zentrum von Bassersdorf ist fussläufig in weniger als 5 min erreichbar. Für Spaziergänge ist der entstehende Fussweg entlang des Altbaches besonders attraktiv. Die Initiative zum Gestaltungsplan Unterdorf/ Altbach verlangt, dass der Altbach als städtebauliches und landschaftsplanerisches Element in die Planung einzubeziehen ist. Die Zugänglichkeit für Fussgänger soll mit der Verlängerung des Spazierweges verbessert werden. Der bachbegleitende Fussweg ist heute bis zur Chlupfgasse ausgebaut und soll zwischen Enggässchen und Opfikonerstrasse auf der Nordseite des Baches fortgesetzt werden. Die Fusswegverbindung ist Bestandteil des kommunalen Gesamtverkehrskonzeptes Bassersdorf vom Oktober 2001.



Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan Verkehr

roter Kreis: Planungsgebiet  
 grün: S-Bahn-Linien  
 blau: Klotenerstrasse  
 rot: Regionale Verbindungsstrassen

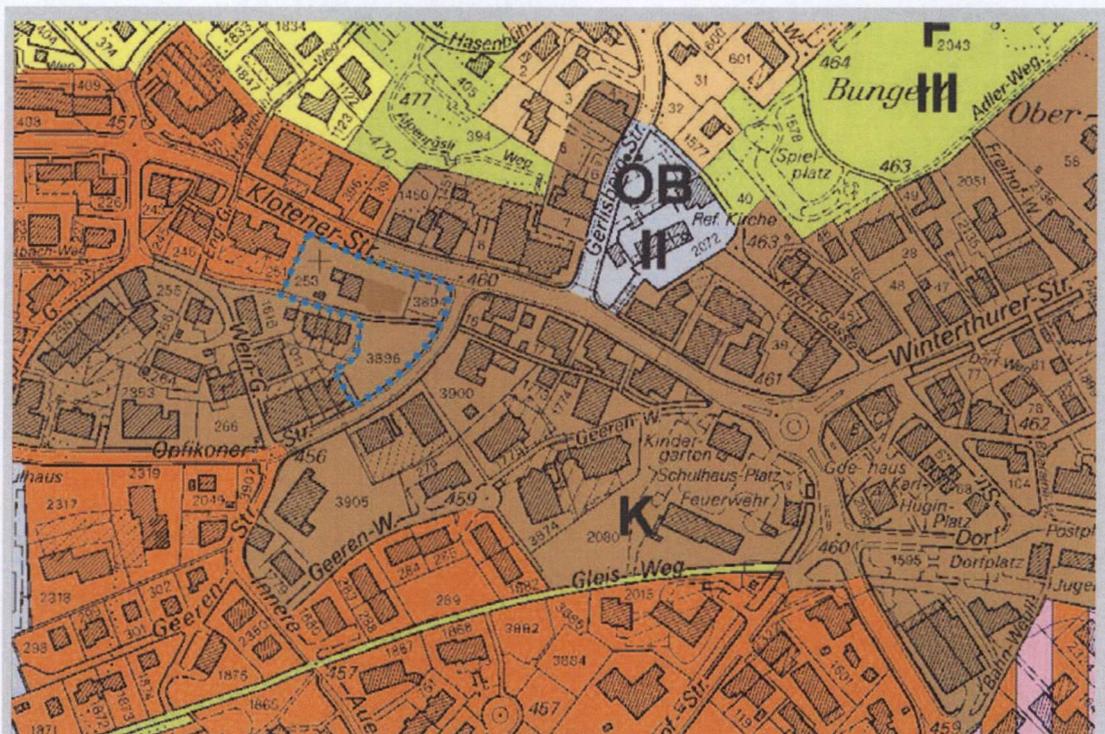
## 2.2 Ortsbauliche Vorgaben

Bassersdorf ist eine typische Wohngemeinde in der Agglomeration Zürich mit konstantem Bevölkerungsanstieg. Im engeren Sinn bildet die Gemeinde den nordöstlichen Teil der Glattalstadt. Mit dem Hardwald im Südwesten und dem Eigental im Norden verfügt Bassersdorf über attraktive Naherholungsräume.

Gemäss Bau- und Zonenordnung liegt das Areal am westlichen Eingang der Kernzone Unterdorf. Trotz Einhaltung der Kernzonenvorschriften weist die heterogene Bebauung entlang der Klotener- und der Opfikonerstrasse jedoch keinen typischer Kernzoneneigenschaften aus. Die geltenden Kernzonenvorschriften mit dem Kernzonenplan sollen deshalb für die neue Überbauung gemäss Gestaltungsplan nicht massgebend sein. Stattdessen soll ein auf die örtliche Situation und die heutigen Bedürfnisse angepasstes Projekt entwickelt werden. Die nach Kernzonenplan mögliche Baumasse gilt dabei als Orientierungswert. Die an die Kernzone anschliessenden Gebiete sind der Wohnzone W3 2.5 zugewiesen.

Gemäss Projektierungszone für den Anflug auf die Piste 28 darf die Höhe von 517 m.ü.M. nicht überschritten werden. Der GP respektiert diese Höhenbeschränkung.

Der Gewässerabstand beträgt gemäss Wasserwirtschaftsgesetz grundsätzlich 5.0 m ab der Bachparzellengrenze und ist für ober- und unterirdische Bauten sowie Erschliessungsanlagen des motorisierten Verkehrs einzuhalten. Abweichungen sind zu begründen.



Ausschnitt des Zonenplans mit Gestaltungsplangebiet (hellblau-gestrichelt)



Ausschnitt aus dem Kernzonenplan Unterdorf

hellrot: Bereich mit besonderen Bestimmungen über die Stellung der Neubauten

dunkelrot: Baubegrenzungsbereich

### 2.3 Hochwasserschutz und Umwelt

Gemäss den Grundlagen der Gefahrenkartierung uefert der Altbach bei einem Hochwasserereignis oberhalb der Brücke Opfikonerstrasse aus. Mit der Überschwemmung der Opfikonerstrasse könnte das Grundstück Kat.Nr. 3896 betroffen werden. Es ist mit einer Überschwemmungstiefe von bis zu 15 cm zu rechnen. Würde das Wasser auf der Opfikonerstrasse gestaut, sind Wassertiefen von bis zu 40 cm möglich.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen und es sind keine Prüfperimeter für Bodenverschiebungen bezeichnet.

### 3. Lärmschutz

#### 3.1 Nutzung / Empfindlichkeitsstufe

Das betroffene Areal im Gebiet Unterdorf grenzt an die stark befahrene Klotenerstrasse und liegt im Einflussbereich des Flughafens Zürich-Kloten. Es gilt als erschlossene Bauzone. Für Bauvorhaben in lärmbelasteten, erschlossenen Bauzonen im Einflussbereich von bestehenden, ortsfesten Anlagen (Strassen, usw.) darf die Erteilung der Baubewilligung nach Art. 22 USG und Art. 31 LSV nur erfolgen, wenn die IGW nicht überschritten werden bzw. diese durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite oder durch bauliche bzw. gestalterische Massnahmen eingehalten werden können.

Mit der Bau- und Zonenordnung vom 26.7.1995 bzw. 23.7.1999 bzw. 28.9.2001 sind die Empfindlichkeitsstufen (ES) rechtsverbindlich zugeordnet worden. Für die Kernzone gilt die ES II, für schraffiert dargestellte Gebiete im Zonenplan gelten die ES III.

#### 3.2 Lärmquelle Strasse

S3 / Klotenerstrasse <sup>1)</sup>		Tag	Nacht
Verkehrsmenge	[Fz/h]	816	161
Lastwagenanteil	[%]	6.2	1.8
Geschwindigkeit	[km/h]	62	64
Steigung	[%]	1.3	1.3
Planungszuschlag <sup>2)</sup>	[dB]	1.0	1.0
Emissionswerte neues Lärmkataster <sup>3)</sup>	[dB]	1.5	1.5
Emissionspegel Lr,e	[dB]	81.6	73.3 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Basisangaben aus dem Strassenlärm-Informationssystem der Baudirektion, Fachstelle Lärmschutz (FALS, Beilage 2, Datum: Mai 1998)

<sup>2)</sup> Gemäss den Grundlagen der FALS wurde die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren mit einer Erhöhung der Emissionswerte um 1 Dezibel einkalkuliert.

<sup>3)</sup> Zuschlag nach Überarbeitung des Lärmkatasters (um 1.5 dB höhere Lärmemissionen) gemäss Angaben FALS vom 5.4.07.

<sup>4)</sup> Da die Lärmbelastung am Tag nur rund 8 dB höher als in der Nacht ist, sind die Beurteilungspegel nachts massgebend.

### 3.3 Lärmquelle Flugverkehr

Die Beurteilung des Fluglärms basiert auf den Fluglärm-Belastungswerten (IGW-Bereich) gem. Schreiben der FALS vom 20.4.06 (Beilage 8). Daraus ist zu entnehmen, dass im betroffenen Gebiet in Bassersdorf keine Überschreitungen des IGW für Fluglärm vorliegen.

### 3.4 Belastungsgrenzwerte

Das Gebiet ist teilweise der ES III und teilweise der ES II zugeordnet. Damit ergeben sich nach Anhang 3 LSV für Strassenlärm und Anhang 5 LSV für Fluglärm folgende Belastungsgrenzwerte:

Immissionsgrenzwert IGW für <b>ES III</b> <b>bei Wohnräumen</b>	Tag:	<b>Lr = 65 dB(A)</b>
	Nacht:	<b>Lr = 55 dB(A)</b>

Immissionsgrenzwert IGW für <b>ES II</b> <b>bei Wohnräumen</b>	Tag:	<b>Lr = 60 dB(A)</b>
	Nacht:	<b>Lr = 50 / 55<sup>1)</sup> dB(A)</b>

Gemäss Art. 42 LSV gelten bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, um 5 dB(A) höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

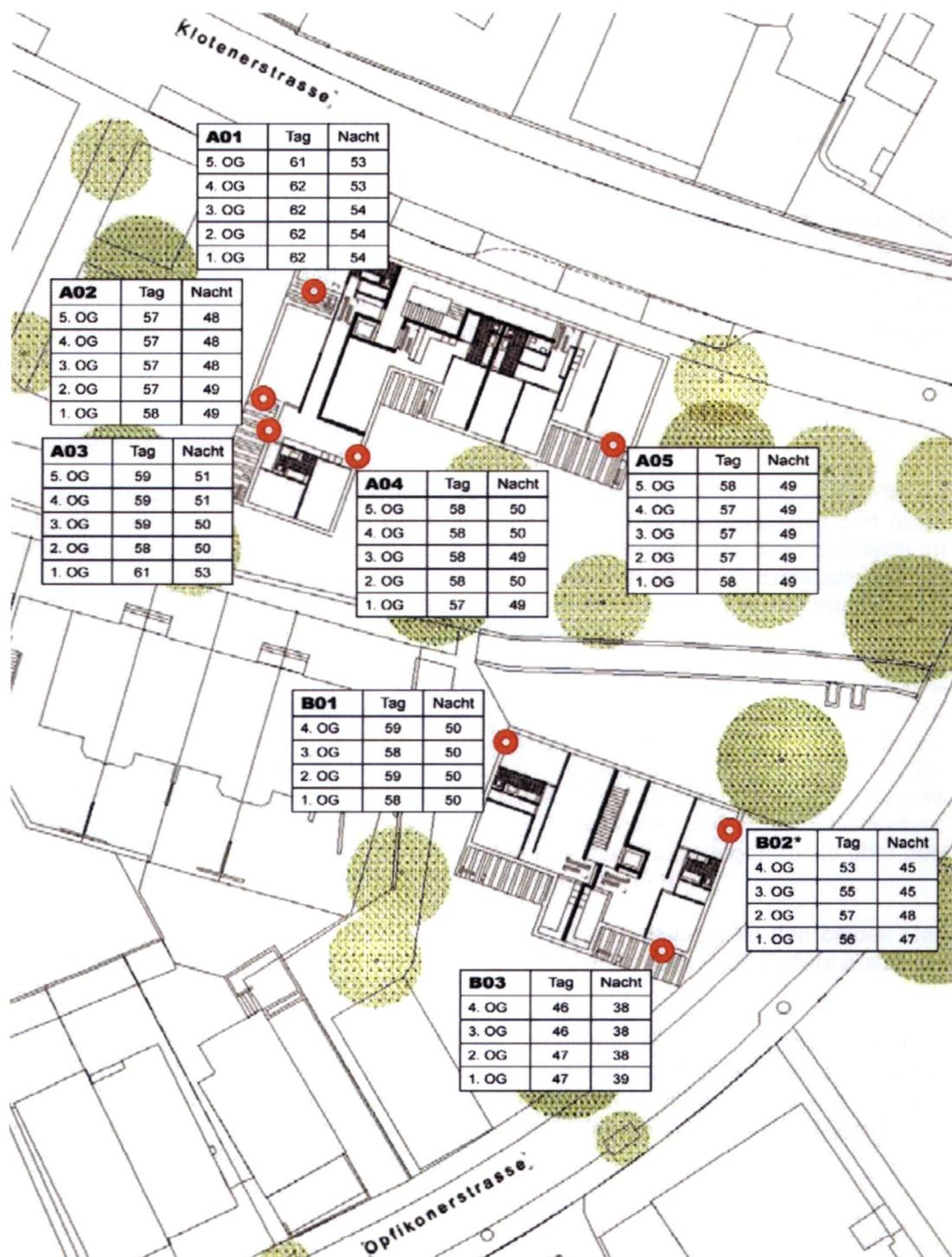
Immissionsgrenzwert IGW für <b>ES III</b> <b>bei Räumen in Betrieben</b>	Tag:	<b>Lr = 70 dB(A)</b>
	Nacht:	<b>Lr = 60 dB(A)</b>

Immissionsgrenzwert IGW für <b>ES II</b> <b>bei Räumen in Betrieben</b>	Tag:	<b>Lr = 65 dB(A)</b>
	Nacht:	<b>Lr = 55 / 60<sup>1)</sup> dB(A)</b>

Der höhere Wert gilt für die erste Nachtstunde Fluglärm (22-23 Uhr)

### 3.5 Strassenlärmbelastung

Am Projekt des Architekturbüro Peter Märkli werden im Sinne eines Machbarkeitsnachweises die Immissionsbelastungen (in dB(A) an den relevanten Empfangspunkten nachgewiesen. Sind die massgeblichen Empfangspunkte nicht direkt auf die Klotenerstrasse orientiert, werden die IGW eingehalten.

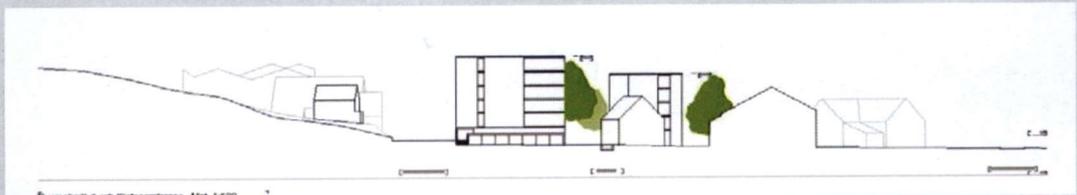


\* Für den Empfangspunkt B02 wird von einem seitlichen Vorbau (Fassadenblende, Balkon, Loggia, o.ä.) von .5 m Tiefe ausgegangen.

Die Immissionsangaben sind in dB(A).



Das Überbauungskonzept von Peter Märkli Architekten (Zürich)



Querschnitt



Längsschnitt der Klotenerstrasse

### 4.3 Grundmassbestimmungen

**Baubereiche:** Die Festlegungen zu Lage, Baubereichen und maximaler Gesamthöhen orientieren sich an dem Überbauungskonzept Unterdorf/Altbach. Die Baubereiche sind grosszügiger definiert, sodass der Projektierungsspielraum im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG gewährleistet ist.

**Nutzung:** In den Gebäuden soll Wohnen, Büro/Dienstleitung, Praxen sowie nicht bzw. mässig störendes Gewerbe möglich sein. Die Nutzung richtet sich daher nach den Bestimmungen der Kernzonen. Im Erdgeschoss wird Wohnen ausgeschlossen, damit an der gut zugänglichen und zentralen Lage öffentliche Nutzungen angeordnet werden.

**Höhe / Geschossigkeit:** Im Baubereich A wird für die Erstellung von 6 Geschossen die Gesamthöhe auf 477 m.ü.M. festgeschrieben. Damit wird bei einem Bodenpunkt von 458.5 m ü.M. eine Gebäudehöhe von 18.5 m erreicht.

Im Baubereich B wird für die Erstellung von 5 Geschossen die Gesamthöhe auf max. 474.5 m.ü.M. zugelassen. Damit wird bei einem Bodenpunkt von 457.8 m ü.M. eine Gebäudehöhe von 16.2 m erreicht.

Um den Freiräumen die angestrebte räumliche Fassung zu sichern, werden in den beiden Baubereichen Pflichthöhenkoten festgeschrieben. Diese verhindern die Erstellung von Gebäuden mit nur wenigen Geschossen ohne städtebaulicher Kraft. Die Anordnungstoleranz von je einem Meter ( $\pm 0.5$  m) lassen einen Projektierungsspielraum offen.

Baubereich	Tiefste Bodenkote m ü.M.	Mittlere Bodenkote m ü.M.	Maximale Höhenkote m ü.M.	Maximale * Gesamthöhe m	Mittlere Gesamthöhe m
A	458.2	458.5	477.5 m.ü.M.	19.3	18.5
B	457.5	457.8	474.5 m.ü.M.	17.0	16.2

\* Pflichthöhe zuzüglich 0.5 m Anordnungsspielraum

Die zulässige Gesamthöhe gemäss Kernzonenvorschriften nach gültiger BZO betrug bis anhin 14.5 m (7.5 m Gebäudehöhe zuzüglich 7.0 m Firsthöhe).

**Dichte:** Kennwerte BZO-Vergleichsprojekt

	Gebäudefläche m <sup>2</sup>	Gebäudehöhe m	Baumasse m <sup>3</sup>	Massgebliche Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Baumassenziffer m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ausnutzungsfaktor *
1	570	11	6270	2382	4.5	1.50
2	405	11	4455			
3	400	11	4400	1270	3.5	1.15
Σ	1375	-	15'125	3652	4.1	1.38

\* Für die Berechnung des Ausnutzungsfaktor wird von einer Geschosshöhe von 3.00 m ausgegangen. Die Flächen von Dachgeschossen sind eingerechnet. Der Ausnutzungsfaktor ist daher nicht mit der Ausnutzungsziffer gleichzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Grundmassbestimmungen der BZO sind auf den Grundstücken alt Kat.Nr. 253, 3894 und 3896 insgesamt rund 15'125 m<sup>3</sup> Bauvolumen möglich. Die Gebäudeabstände, -höhen, Gewässerabstand und die Mantellinien des Kernzonenplanes werden in diesem Vergleichprojekt respektiert.

#### Kennwerte GP-Überbauung

	Gebäude- fläche m <sup>2</sup>	Gebäude- höhe m	Abzug Arkade m <sup>3</sup>	Bau- masse m <sup>3</sup>	Massgebl. Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Bau- massen- ziffer m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Aus- nutzungs- faktor *
A	530	19.0	380	9690	2382	4.1	1.36
B	320	16.7	125	5220	1270	4.1	1.37
Σ	695	-		14'910	3652	4.1	1.36

\* Für die Berechnung des Ausnutzungsfaktor wird von einer Geschosshöhe von 3.0 m ausgegangen. Die Flächen von Dachgeschossen sind eingerechnet. Der Ausnutzungsfaktor ist daher nicht mit der Ausnutzungsziffer gleichzusetzen.

Die zwei Gebäude gemäss Gestaltungsplan Unterdorf weisen die gleiche Dichte auf, wie ein nach den derzeit gültigen Kernzonenvorschriften mögliches Vergleichsprojekt auf den gleichen Grundstücken. Die Festschreibung einer Baumassenziffer ist mit den weiteren Vorschriften des Gestaltungsplanes ansich nicht notwendig, sichert jedoch die grundeigentümerbezogene Ausnutzung.

Die Festlegungen zu Lage, Geschoszahl, Gesamthöhen und Nutzweise ersetzen die nach BZO geltenden Art. 7 bis 12 und 14.

#### 4.4 Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrten zum Areal werden über bestehende Zufahrten gelöst. Die Zufahrt ab Klotenerstrasse für den Baubereich A erfolgt gemeinschaftlich mit dem Grundstück Kat.Nr. 251 (Hotel Mare & Monti). Das gegenseitige Fahrwegrecht ist mit der Dienstbarkeit SP Nr. 252 grundbuchlich gesichert. Mit dem Bauprojekt kann eine allfällige Bereinigung angestrebt werden. Die andere Ausfahrt erfolgt auf die Opfikonerstrasse. Für beide Ausfahrten sind die technischen Anforderungen für Ausfahrten des Typs B gemäss Verkehrssicherheitsverordnung massgebend.

Die Zufahrtssituation wurde mit dem VIS der Volkswirtschaftsdirektion am 30. Oktober 2006 abgesprochen. Eine entsprechende Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 21. November 2006 abgegeben.



Situation EG mit Parkierungsanlagen (Peter Märkli Architekten, Zürich)  
 gelb: Zu- und Wegfahrten  
 rot: Fusswegverbindungen  
 blau: Bachquerung

Entlang dem Altbach wird die mit dem Gesamtverkehrskonzept ausgewiesene Fusswegverbindung gesichert. Die Breite von 2.5 m darf nicht unterschritten werden. Die technischen Anforderungen gemäss den Zugangsnormalien werden damit erfüllt.

Zur Verbesserung der arealinternen Verbindungen wird die Erstellung einer Altbachquerung für Fussgänger verlangt. Die Breite dieser Brücke darf 3.5 m nicht übersteigen und bedarf einer Konzession durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft.

Laut "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" gilt Bassersdorf als Typ 2-Gebiet. Neben der Reduktion des Pflichtbedarfs an Parkplätzen soll die maximal zulässige Parkplatzzahl definiert werden. Die Berechnung des Parkplatzbedarfes für reine Wohnnutzung hat ergeben, dass für eine Wohnüberbauung Unterdorf / Altbach zwischen 17 und 25 Pflichtparkplätze benötigt werden. Im Gestaltungsplan wird eine PP-Zahl von mindestens 23 verlangt. In Anlehnung an die Parkplatzerordnung wird auf eine Begrenzung der Parkplatzzahl im Gestaltungsplan verzichtet.

Die Gestaltungsplanvorschriften lassen sowohl eine ober- wie auch unterirdische Parkierung zu.

#### **4.5 Freiräume**

Der durch die Baubereiche A und B begrenzte Platz soll in Abstimmung auf die Überbauungen in Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten geplant und ausgeführt werden. Für eine ansprechende Gestaltung des Platzes ist die Pflanzung von heimischen grosskronigen Bäumen geeignet.

Der Platz muss gegenüber der Klotener- und Opfikonerstrasse offen und zugänglich gehalten werden. Der Zutritt für die Öffentlichkeit muss möglich sein. Damit wird auch der Zugang zum Altbach sowie dessen Erlebbarkeit verbessert bzw. sichergestellt.

Auf die Festlegung einer detaillierten Nutzung des Platzes wird verzichtet. Der Bereich soll für das Spielen, den Aufenthalt oder als Aussensitzplatz für einen Gastronomiebetrieb zur Verfügung stehen.

#### **4.6 Lärmschutz**

Die Abklärungen zur Lärmbelastung haben gezeigt, dass im Gebiet Unterdorf/Altbach die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Fluglärm unter Betrachtung der von der FALS vorgegebenen Fluglärmbelastungswerte eingehalten werden. Die IGW für den Strassenlärm werden jedoch in einem Teil des Areals überschritten. Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren sind die Grundrisse lärmschutzwirksam zu gestalten und die Einhaltung des IGW nachzuweisen (vgl. dazu Kap. 3).

#### **4.7 Hochwasserschutz**

Zur Begegnung der Hochwasserproblematik (vgl. Kap. 2.3) wird im Baubereich B für das Erdgeschoss eine minimale Höhenkote von 458.5 m ü.M. verlangt. Diese Festlegung stellt sicher, dass im Hochwasserereignis kein Schadensfall eintreten kann. Die Überflutung des Parkplatzbereiches auf der Südseite des Bereiche B wird auf Grund des geringen Schadenpotenzials in Kauf genommen. Ein weitergehender Nachweis im Baubewilligungsverfahren erübrigt sich mit der Einhaltung dieser minimalen Höhenkote. Der Baubereich A ist nicht durch Hochwasser gefährdet.

## **Anhang**

---

1. Parkplatzberechnung Überbauungskonzept Unterdorf
2. Situation Kernzonen-Referenzobjekt
3. Strassenlärm-Informationssystem
4. Fluglärmbelastungswerte
5. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

**Parkplatzberechnung Überbauungskonzept Unterdorf, Neubauten A und B**

	Anzahl der Wohnungen	Berechnungsfaktor	Normbedarf	Reduktion <sup>1)</sup>	Reduzierter Bedarf	
<b>Gebäude A</b>						
Wohnen Bewohner	15	1 PP/Whg.	1	15.0	70%	10.5
Wohnen Besucher	15	1 PP/10 Whg.	0.1	1.5	50%	0.8
Zwischen- summe				16.5		11.3

<b>Gebäude B</b>						
Wohnen Bewohner	8	1 PP/Whg.	1	8.0	70%	5.6
Wohnen Besucher	8	1 PP/10 Whg.	0.1	0.8	50%	0.4
Zwischen- summe				8.8		6.0

Summe Bewohner/ Beschäftigte				23.0		16.1
Summe Besucher				2.3		1.2
<b>Bedarf Projekt</b>				<b>25.3</b>		<b>17.3</b>

1) Die Reduktionsfaktoren entsprechen der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" des Kantons Zürich bei Güteklasse der ÖV-Erschliessung C.

### Situation Kernzonen-Referenzobjekt

Die nachstehende Situation zeigt ein theoretisches Referenzobjekt für das Gestaltungsplangebiet, welches die Kernzonen-Bestimmungen gemäss BZO berücksichtigt.



Wird eine für Büronutzung und Wohnen zweckmässige Gebäudetiefe von maximal 14 m Tiefe in den Bereichen 1 und 2 berücksichtigt, reduziert sich die Baumasse um 1500 m³ auf insgesamt rund 13'600 m³.



KANTON ZÜRICH

Online-Karten des Kantons Zürich

GIS - BROWSER

<http://www.gis.zh.ch>

Baudirektion  
 Fachstelle Lärmschutz  
 Europa-Strasse 17, Postfach  
 8152 Glattbrugg  
 Telefon: +41 44 809 91 51  
 Telefax: +41 44 809 91 50  
 E-Mail: [fals@bd.zh.ch](mailto:fals@bd.zh.ch)  
 Web: [www.laerm.zh.ch](http://www.laerm.zh.ch)

Fachstelle  
 Lärmschutz  
 Strassenlärmkarten



## Strassenlärm-Informationssystem

Verkehrszahlenbrief Nr. 1.39043.4352546296  
 Glattbrugg, 22. November 2006

Bildbreite ca.: 755 [m]

Massstab: 1:4573



© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.



### Grundlagen zur Lärmermittlung im Planungsverfahren

Koordinate:	689529 / 255486
Gemeinde:	Bassersdorf
Verfahren:	Planungsverfahren - Gestaltungsplan
Empfindlichkeitsstufe	ES III
Nutzung	Wohnen
Massgebender Belastungsgrenzwert	Immissionsgrenzwert Tag: 65, Nacht: 55

In diesem Verfahren gilt der Immissionsgrenzwert. Für Grenzwertbeurteilungen müssen die unten aufgeführten Emissionspegel

Lret und Lren auf den Immissionsort umgerechnet werden.

Massgebend sind die aktuellen Verkehrsdaten. Veränderungen aufgrund öffentlich aufgelegter Strassenprojekte werden jedoch berücksichtigt.

Die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren wird mit einer Erhöhung der Emissionswerte Lret und Lren um 1 Dezibel einkalkuliert. Die Tabelle enthält bereits die korrigierten Werte.

Die für dieses Verfahren relevanten Abschnitte von Staatsstrassen und Autobahnen in der Umgebung des sind nachfolgend aufgeführt.

#### Lärmrelevante Grundlagedaten:

Nr.	Strasse	Nt	Nt2	Vt	Lret	Nn	Nn2	Vn	Lren	S	von	bis	i	Datum	Ok
540	Klotenerstrasse	816	6.2	62	80.1	161	1.8	64	71.8	S-4	1.03	1.7	1.3	05.1998	ja

#### Legende

Nr:	Abschnittsnummer
Nt [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nn [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (22 bis 6 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nt2/Nn2 [%]:	Schwerverkehrsanteil am Tag bzw. in der Nacht in Prozent des Nt bzw. Nn
vt/vn [km/h]:	Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h
Lret/Lren [dB(A)]:	Emissionspegel auf der Strassenachse in dB(A)
S:	Strassenbezeichnung des Tiefbauamtes
von/bis [km]:	Hektometrierungskilometer des Tiefbauamtes
i [%]:	Strassensteigung in Prozent
Datum:	Erhebungs-, Aktualisierungs- oder Prognosedatum
Ok.:	Wenn "nein", so müssen die Daten von der Fachstelle Lärmschutz angefordert werden.

Für die Berechnung der Lärmemissionen wird das EMPA-Strassenlärmmodell mit der empirischen Konstante A= 43 für Asphaltbeton AB10 verwendet.

Die Daten beziehen sich auf das Abfragedatum. Da die Verkehrsdaten periodisch aktualisiert werden, empfehlen wir, die Abfrage vor dem Einreichen des Gutachtens nochmals durchzuführen.

Über die Lage von geplanten Strassen und deren Lärmeinfluss auf das Planungs- oder Baugebiet macht das Lärminformationssystem (noch) keine Angaben. Für kantonale Vorhaben gibt die Fachstelle Lärmschutz weitere Auskünfte. Für die Verkehrsdaten von stark befahrenen und damit lärmrelevanten kommunalen Strassen ist die jeweilige Gemeinde zuständig.



## Baudirektion Kanton Zürich

Ernst Winkler + Partner AG  
Herr Gian-Reto Fasciati  
Rikonerstrasse 4  
8307 Effretikon

E-Mail: email@ewp.ch

Glattbrugg, 20. April 2006

### Fluglärm-Belastungswerte (IGW-Bereich)

Belastungswerte im Planungswertbereich: ARV (Hinweis auf Seite 2)

Gemeinde: **Bassersdorf**  
Adresse: **Klotenerstrasse 31 / Opfikonerstrasse**  
Kat.-Nr.: **253 / 3894 / 3896**

#### 1. Lärmbelastung Flughafen Zürich

$L_{r_i} \leq 60 \text{ dB}$  (6 - 22 Uhr)       $L_{r_n} \leq 55 \text{ dB}$  (22 - 23 Uhr)

*Basis für die Belastungswerte des Flughafens Zürich:*

- Betrieb nominell 2000 (Ist-Zustand Z0 gemäss Lärmberechnung Dezember 2003)
- Vorläufiges Betriebsreglement (Betriebszustand Zt+ gemäss Lärmberechnung Dezember 2004)
- Kein regulärer Flugbetrieb in der zweiten (22 - 23 Uhr) und letzten (05 - 06 Uhr) Nachtstunde

#### 2. Lärmbelastung Militärflugplatz Dübendorf

$L_{r_i} \leq 50 \text{ dB}$  (6 - 22 Uhr)

*Basis für die Belastungswerte des Militärflugplatzes Dübendorf:*

- Lärmbelastungskataster (Betriebe der Luftwaffe BLW 4. Dezember 1997)

Mit freundlichen Grüssen

**Tiefbauamt**  
Dienste  
Fachstelle Lärmschutz

Daniel Aebli

#### Tiefbauamt

##### Dienste

Fachstelle Lärmschutz

Europa-Strasse 17, Postfach, 8152 Glattbrugg

Telefon: 044 809 91 51

Telefax: 044 809 91 50

E-Mail: fals@bd.zh.ch

Internet: www.tiefbauamt.zh.ch

www.laerm.zh.ch

Dossier: 06184

Bearbeitet von: Daniel Aebli

Direktwahl: 044 809 91 67

E-Mail: daniel.aebli@bd.zh.ch

## Fluglärm-Belastungswerte: Wichtige Hinweise

### **Gültigkeit der Belastungswerte**

Die angegebenen Fluglärm-Belastungswerte behalten so lange ihre Gültigkeit, bis neue Fluglärmkurven durch die Baudirektion als massgebend erklärt werden.

*Fragen zum Thema Fluglärm?*

[www.laerm.zh.ch/fluglaerm](http://www.laerm.zh.ch/fluglaerm)

### **Beurteilung von Baugesuchen**

Führen die angegebenen Fluglärm-Belastungswerte zur Überschreitung von Immissionsgrenzwerten, so leitet die kommunale Baubehörde ein Baugesuch an die Kantonale Leitstelle für Baubewilligungen weiter.

*Fragen zum Thema Grenzwerte?*

[www.laerm.zh.ch/grenzwerte](http://www.laerm.zh.ch/grenzwerte)

*Fragen zum Thema Baugesuch?*

[www.baugesuche.zh.ch](http://www.baugesuche.zh.ch)

### **Festlegung der Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile**

Führen die angegebenen Belastungswerte des Flughafens Zürich zur Überschreitung von Immissionsgrenzwerten, so gelten die erhöhten Anforderungen für die Schalldämmung der Aussenbauteile. Dies gilt für alle Empfindlichkeitsstufen.

*Fragen zum Thema Grenzwerte?*

[www.laerm.zh.ch/grenzwerte](http://www.laerm.zh.ch/grenzwerte)

*Fragen zum Thema Schalldämmung?*

[www.laerm.zh.ch/dntw](http://www.laerm.zh.ch/dntw)

### **Fälligkeit des Schallschutznachweises**

Der Schallschutznachweis wird üblicherweise spätestens vor der Baufreigabe bei der kommunalen Behörde eingereicht. Liegen die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle jedoch bei  $D_{nT,w} = 40$  dB oder höher, ist der Schalldämmnachweis bereits bei der Baueingabe einzureichen.

*Fragen zum Thema Schalldämmung?*

[www.laerm.zh.ch/dntw](http://www.laerm.zh.ch/dntw)

### **Andere Lärmarten**

Es ist Aufgabe der Bauherrschaft, abzuklären, ob das Vorhaben im Einflussbereich weiterer Lärmquellen liegt.

*Fragen zum Thema Lärmsituation?*

[www.laerm.zh.ch/situation](http://www.laerm.zh.ch/situation)

### **Informationen zum Bauverfahren und zum Umweltschutz**

Die Baudirektion bietet auf dem Internet umfassende Informationen, Hinweise und Formulare an zum Thema Bauverfahren und Umweltschutz.

*Fragen zum Thema Bauverfahren und Umweltschutz?*

[www.baugesuche.zh.ch](http://www.baugesuche.zh.ch)

### **Planungsverfahren**

Die aus den Kurven resultierenden Gebiete mit Überschreitung der Planungswerte sind auf der Website des Amtes für Raumordnung und Vermessung einsehbar:

*Fragen zum Thema Planungsverfahren?*

[www.arv.zh.ch/web-src/html/akt/fluglaerm07a.htm](http://www.arv.zh.ch/web-src/html/akt/fluglaerm07a.htm)

KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE BASSERSDORF

Öffentlicher Gestaltungsplan Unterdorf  
**Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**  
(§ 7 Planungs- und Baugesetz PBG)

## I. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

### 1. Mehrere Einwender kritisieren, dass die Neubauten in Bezug auf die traditionelle Kernzonenbebauung zu hoch sind. Die Geschossigkeit soll auf die heute in Kernzonen gültigen Geschosszahlen reduziert werden.

Mit der heutigen Bau- und Zonenordnung ist die Erstellung von zwei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen zulässig. Gestützt auf §§ 279 und 281 PBG kann somit eine Gesamthöhe von 14.5 m erreicht werden. Mit dem Gestaltungsplan wird eine mittlere Gesamthöhe von 18.5 m möglich. Die Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe durch den Gestaltungsplan liegt somit im Bereich von wenigen Metern. Die ursprüngliche Projektidee von einem acht- und sechsgeschossigen Baukörper wurde in ein sechs- und ein fünfgeschossiges Gebäude umgewandelt.

Bei gleichbleibender Dichte kann durch die Mehrhöhe eine grössere Freifläche gesichert werden. Gegenüber dem Hotel MareMonti sowie der Liegenschaft Klotenerstrasse 25 können Freiräume geschaffen werden, die eine gute Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur gewährleisten.

Die gegenüber der Bau- und Zonenordnung zulässige Mehrhöhe ergänzt das bestehende Erscheinungsbild der traditionell geprägten Gebäude und Gebäudeensemble ohne diese zu schmälern. Die Kernzonengebäude werden durch gut proportionierte zeitgemässe Neubauten ergänzt. Ortstypische Eigenschaften wie eine gute Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur und klar definierte, offene Aussenräume werden gesichert.

### 2. Ein Einwender verlangt von einem Gestaltungsplan abzusehen, weil der Schattenwurf und die Aussichtsbehinderung zu Wertebussen bei Nachbarliegenschaften führen.

Die grössere Gesamthöhe wird mit einer kleineren Gebäudegrundfläche kompensiert. Dadurch entstehend für die nördlich liegenden Nachbarliegenschaften Freiräume, die eine gute Aus- und Weitsicht bzw attraktive und beliebte Grünräume gewährleisten. Mit einer Überbauung nach Kernzonenvorschrift würde eine strassenbegleitende Gebäudezeile entstehen, die eine Aussicht verunmöglichen und für grössere bepflanzte Aussenräume keinen Raum lassen. Mit dem Gestaltungsplan werden vielmehr Qualitäten gesichert, die nach Regelvorschrift nicht möglich sind.

Um den Schattenwurf auf die nördlichen Nachbargebäude gering zu halten, wurde das Überbauungskonzept in seiner Höhe reduziert. Durch den Gebäudekörper A werden die Erdgeschosse der Gebäude Klotenerstrasse 32 und 34 an einem mittleren Wintertag während längstens 2 Stunden beschattet. Der durch die mit dem Gestaltungsplan möglich werdenden Gebäude erzeugte Schattenwurf ist damit angemessen und verhältnismässig. Die Überbauung Unterdorf führt bei keiner Nachbarliegenschaft zu Wertebussen.

**3. Mehrere Einwender wünschen, dass die Flachdachpflicht in eine Satteldachpflicht umgewandelt wird.**

Mit dem Gestaltungsplan werden Gebäudevolumen möglich, die mit den traditionellen Kuben nicht verglichen werden können. Um gut proportionierte Gebäudekörper zu ermöglichen, wurde von der bisher geltenden Satteldachpflicht abgewichen. Durch die abgewinkelte Gebäudegrundfläche müsste bei Schrägdächern ein Kreuzgiebel ausgeführt werden. Schwierige Belichtungsverhältnisse in den Dachgeschossen sind die Folge.

**4. Ein Einwender wünscht die Einführung einer Freiflächenziffer.**

Die Freiflächenziffer legt das Verhältnis zwischen offenen Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten und der massgeblichen Grundstücksfläche fest. Sie regelt damit nicht die kubische oder flächenmässige Ausdehnung eines Gebäudes selbst, sondern beeinflusst die Umgebungsgestaltung. Sie sichert somit Flächen für die Erholung und verhindert die vollständige Nutzung der Freiräume als Fahrzeugabstellplatz, Lagerplatz, usw.

Mit der im Gestaltungsplan gesicherten, öffentlich zugänglichen Freifläche über knapp 1000 m<sup>2</sup> erübrigt sich die Festlegung einer Freiflächenziffer.

## **II. Nutzweise**

**5. Mehrere Einwender kritisieren, dass für die Erdgeschosse keine Wohnnutzung zulässig ist.**

Der Gestaltungsplan verfolgt die Idee, dass das Erdgeschoss mit kleinem Anspruch an Privatsphäre genutzt wird. So werden Nutzungen wie Ateliers, Gemeinschaftsräume, Kinderhort, Läden, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants als geeignet beurteilt, den öffentlich zugänglichen Freiraum und die Arkadengänge sinnvoll zu ergänzen. Wohnungen, mit einem starken Fokus auf viel Privatsphäre (Sichtschutz, beschränkte Zugänglichkeit, etc.), werden aus diesem Grund ausgeklammert.

Für die in den Obergeschossen zulässigen Wohnungen muss mit grösszügigen Balkonen oder Terrassen ein privater Aussenraum geschaffen werden.

## **III. Freiraum**

**6. Ein Einwender wünscht, dass die Bäume westlich der heutigen Wohnliegenschaft Brunner bestehen bleiben müssen.**

Die Bäume westlich der Wohnliegenschaft Vers.Nr. 31 sind weder geschützt noch als Naturobjekt inventarisiert. Ein enger Bestandesschutz der Bäume ist daher nicht angezeigt und würde die Projektierungsfreiheit und die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Aussenraum zu stark einschränken.

Dem Wunsch nach einer durchgrünten Neuüberbauung wird der Gestaltungsplan dennoch gerecht. So werden die hochstämmigen, heimischen Bäumen, welche auf dem öffentlich zugänglichen Bereich gepflanzt werden müssen, ein attraktives Laubdach bilden, das über das Gestaltungsplangebiet hinaus wahrgenommen wird. Zudem sind die Flächen ausserhalb der Baubereiche für die Pflanzung von Bäumen prädestiniert. Das Projekt des Architekturbüros Peter Märkli verdeutlicht dies.

**7. Ein Einwender wünscht, dass die Erstellung von Besonderen Gebäude ausserhalb der Baubereiche ausgeschlossen wird.**

Besondere Gebäude sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und deren grösste Höhe übersteigen 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht (§ 273 PBG). Als "besondere Gebäude" gelten in der Regel Trafohäuser, überdachte Fahrzeugabstellplätze oder überdachte Zufahrtsrampen, Containerhäuschen und dergleichen. Die Baubereiche im Gestaltungsplan sind für die Hauptgebäude ausgelegt und lassen für die Anordnung von Nebengebäuden nur wenig Platz. Mit einem Ausschluss von besonderen Gebäuden ausserhalb der Baubereiche müssten die Baubereiche entsprechend erweitert werden, was wiederum den Anordnungsspielraum von Hauptgebäuden empfindlich vergrössern würde. Durch die Höhenbeschränkung von Besonderen Gebäuden bleibt der Freiraumcharakter gesichert.

#### **IV. Parkierung**

**8. Es wird angeregt, nur unterirdische Parkplätze zuzulassen.**

Der Gestaltungsplan lässt mit seiner Regelung offen, ob die Bauherrschaft ein Projekt mit ober- und/ oder unterirdischen Parkplätzen verfolgt. Auf die Verpflichtung zur Erstellung von ausschliesslich unterirdischen Parkplätzen wird verzichtet, weil das Grundlagenprojekt des Architekturbüros Peter Märkli beispielhaft zeigt, wie ohne Unterniveaugarage eine attraktive und sichere Parkplatzlösung geschaffen werden kann. Die Möglichkeit einer oberirdischen Parkierung soll nicht zum Vornherein mit dem Gestaltungsplan ausgeklammert werden.

**9. Ein Einwender regt an, auf der Freifläche öffentliche Autoabstellplätze anzubieten.**

Die Gemeinde Bassersdorf bietet entlang der Klotenerstrasse zahlreiche Autoabstellplätze an. Die heute zur Verfügung stehenden Parkplätze im Gestaltungsplangebiet werden bei einer Neuüberbauung weichen müssen. Ein Bestandschutz dieser Parkplätze ist in Anbetracht des guten Angebotes in unmittelbarer Nähe nicht angezeigt.

## V. Verfahrensablauf und Weiteres Vorgehen

### 10. Mehrere Einwender verlangen, den Gestaltungsplan einer Urnenabstimmung zu unterstellen.

Gestaltungspläne werden je nach Gemeindeordnung von der Gemeindeversammlung, vom grossen Gemeinderat oder durch Urnenabstimmung erlassen. Nach Art. 10 Abs. 2 Ziff 3 der gültigen Gemeindeordnung der Gemeinde Bassersdorf ist eine Urnenabstimmung über öffentliche Gestaltungspläne ausdrücklich ausgeschlossen.

### 11. Mehrere Einwender beantragen, dass die Baubereiche ausgesteckt werden sollen.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist eine Aussteckung von Gebäudekuben noch nicht zweckmässig, da ein verzerrtes Bild entstehen würde.

Zur Sicherung des Projektierungsspielraumes sind die Baubereiche in ihrer Grundfläche wesentlich grösser als dies mit der Gebäudegrundfläche zugelassen wird. Dies hat zur Folge, dass das Gebäude wohl innerhalb des Baubereiches liegen muss, die Ausdehnung innerhalb des Baubereiches aber frei gewählt werden kann. Erst bei der Projektierung wird präzisiert, wie und wo die im Gestaltungsplan gewährten Spielräume genutzt werden. Die Neubauten werden dann in ihren genauen Abmessungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss § 310 PBG (Planungs- und Baugesetz) ausgesteckt. Eine vorgängige Aussteckung des Gestaltungsplanes würde falschen Annahmen Vorschub leisten.

Das im Planungsbericht dargestellte und während der öffentlichen Auflage ausgestellte Modell vermittelt gut nachvollziehbar, wie die Neubauten räumlich wirken.

Da sich die Gestaltungsplan zugelassene Gebäudehöhe im Bereich der Nachbargebäude bewegen, ist eine Profilierung auch aus diesem Gesichtspunkt nicht mehr angezeigt.