

VERFÜGUNG

vom 10. November 2008

Bassersdorf. Privater Gestaltungsplan „Breitipark“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 24. Juni 2008 stimmte die Gemeindeversammlung Bassersdorf dem privaten Gestaltungsplan „Breitipark“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 19. August 2008 und des Bezirksrats Bülach vom 4. August 2008 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2008 ersucht die Gemeinde Bassersdorf um Genehmigung der Vorlage.

Der Planungsperimeter befindet sich in der Wohnzone W2D 1,9 und in der Wohn-/Gewerbezone WG3 2,5 an der Breitistrasse. Auf dem Areal sollen Familien- und Alterswohnungen realisiert werden. Das Überbauungskonzept ist aus einem mehrstufigen Wettbewerbsverfahren hervorgegangen. Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung. Der Gestaltungsplan regelt insbesondere die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen der Bauten. Geregelt sind ferner die Erschliessung und die Parkierung.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Breitipark“, dem die Gemeindeversammlung Bassersdorf am 24. Juni 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Gemeindeverwaltung Bassersdorf
Bau+ Werke
Karl Hügin-Platz
8303 Bassersdorf**

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 504.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Der Gemeinderat Bassersdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 10. November 2008
081116/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Breitipark

Situation 1:500

Von der aktuellen Grundeigentümerin festgesetzt am 24. Juni 2008

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

Von dem künftigen Eigentümer zugestimmt am 7. Mai 2008

Allreal Generalunternehmung AG

Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 24. Juni 2008

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

Von der Baudirektion genehmigt am 10. Nov. 2008

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 120/08

Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich (Ziff. 2)
- Baubereich mit Bezeichnung (Ziff. 4)
- Bereich für Überdachung (Ziff. 4)
- Freifläche (Ziff. 7)
- Bäume (Ziff. 7)
- Gleiswegbereich (Ziff. 7)
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (Ziff. 8)
- Richtungspunkt für Fusswegverbindung (Ziff. 8)
- Parkierung Besucher und Spitex (Ziff. 8)
- Koordinatenpunkte

Informativer Inhalt

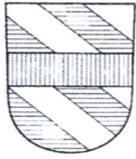
- Bestehende Gebäude
- Zum Abbruch vorgesehene Bauten
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
- Projektierte Gebäude

Inhalt öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz

- Geltungsbereich
- Gleiswegbereich

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate	Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	690000.40	255316.11	10	690083.52	255262.23
2	690044.70	255300.27	11	690062.89	255265.92
3	690063.58	255295.22	12	690071.55	255249.31
4	690059.06	255278.32	13	690061.56	255233.14
5	690039.52	255283.54	14	690003.29	255268.29
6	689994.82	255299.52	15	689985.02	255275.09
7	690066.98	255288.76	16	689991.52	255290.01
8	690087.90	255285.01	17	690016.18	255280.84
9	690083.97	255263.07	18	690050.14	255262.22





Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan Breitipark

Bestimmungen

Von der aktuellen Grundeigentümerin festgesetzt am 24. Juni 2008

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

Von den künftigen Eigentümern zugestimmt am 7. Mai 2008

Allreal Generalunternehmung AG

Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 24. Juni 2008

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Verwaltungsdirektor:

Von der Baudirektion genehmigt am:

10. Nov. 2008

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

120/08

Bestimmungen

Ortsbaulich gut gestaltete
Überbauung

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Breitipark bezweckt:

- die Sicherstellung einer sich gut in das Ortsbild einfügenden Überbauung mit hoher architektonischer Qualität,
- die Berücksichtigung der Bedürfnisse von altersgerechtem Wohnen,
- die rationelle Organisation der Erschliessung und Parkierung,
- die Sicherstellung einer attraktiven Umgebungsgestaltung.

Massgebende Dokumente

2. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Breitipark ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG

3. Ergänzendes Recht

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von §§ 83 ff PBG.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts.

³ Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

4. Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Mass der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Ausgenommen davon sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG: diese dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Zu erstellende Anzahl Gebäude	Gesamthöhe max. (= Gebäude- und Firsthöhe)	Vollgeschosszahl max.	Gebäudelänge max.	Baumasse für Hauptgebäude max.	Baumasse für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen
A	2	13.5 m	4	40.0 m	7'584 m ³	1'280 m ³
B	1	13.5 m	4	23.0 m	3'350 m ³	230 m ³
C1	1	13.5 m	4	23.0 m	2'450 m ³	180 m ³
C2	2	13.5 m	4	23.0 m	5'805 m ³	420 m ³

Nutzungstransfer

³ Zwischen den Baubereichen A und B und zwischen den Baubereichen C1 und C2 können max. 5% der jeweils zulässigen Baumasse für Hauptgebäude und verglaste Balkone udgl. gemäss Grundmasstabelle umgelagert werden.

Grenz- und Strassenabstände

⁴ Die zulässigen Grenz- und Strassenabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplans ergeben sich durch die festgelegten Baubereiche.

Gebäudeabstand

⁵ Im Baubereich A müssen Hauptgebäude unabhängig von ihren Seitenlängen einen Abstand von mind. 4.50 m einhalten.

⁶ Die Hauptgebäude in den Baubereichen C1 und C2 müssen unabhängig von ihren Seitenlängen einen Abstand von mind. 10.00 m einhalten.

Überdachung Garageneinfahrt

⁷ Innerhalb der als Bereich für die Überdachung der Garageneinfahrt bezeichneten Fläche darf eine Überdachung mit einer Gebäudehöhe von max. 3.00 m ab dem gestalteten Terrain gebaut werden.

Nur Wohnnutzung und
nicht störende Betriebe

5. Nutzweise und Anforderungen an die Wohnungen

¹ In sämtlichen Baubereichen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. In den Baubereichen A und B sind zusätzlich auch mässig störende Betriebe zulässig.

² Für sämtliche Wohnungen sind die Grundsätze für die Projektierung von behinderten- und betagtegerechten Wohnungen gemäss der Broschüre „Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar“ der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen zu beachten und umzusetzen.

³ Mindestens 90% der Wohnungen in den Baubereichen A, B und C1 sind nach den Grundsätzen des Konzeptes „Familien- und Alterswohnungen Breitipark“ zu betreiben. Werden die im Konzept beschriebenen Dienstleistungen von den Bewohnern nicht nachgefragt, kann der Anteil an diesen Wohnungen um maximal die Hälfte reduziert werden. In begründeten Fällen kann der reduzierte Anteil in Absprache mit dem Gemeinderat weiter unterschritten werden. Wohnungen im Bereich C2, welche das Konzept „Familien- und Alterswohnungen Breitipark“ ebenfalls nutzen, können angerechnet werden.

Gute Gesamtgestaltung

6. Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Das aus dem Studienauftrag Breitipark siegreich hervorgegangene Projekt hat für die Gestaltung der Gebäude und der Umgebung begleitenden Charakter.

³ Für die ganze Überbauung ist bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss, Balkone udgl. eine einheitliche Architektursprache umzusetzen. In analoger Weise gilt dies auch für die Umgebungsgestaltung.

⁴ Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergieanlagen beansprucht werden.

Dachaufbauten

⁵ Die Dächer dürfen nicht als Terrasse, Dachgarten udgl. genutzt werden.

⁶ Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.

⁷ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsrohre, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie udgl. dürfen die Dachfläche um max. 2.00 m überragen. Die Anzahl dieser Dachaufbauten ist auf das technisch notwendige Ausmass zu beschränken.

Ansprechende Gestaltung

7. Umgebungsgestaltung

¹ Die im Plan bezeichnete Freifläche ist so zu gestalten und auszustatten, dass eine besonders gute Aufenthaltsqualität und Gesamtwirkung resultiert. Diese Anforderungen erfüllt das im Siegerprojekt des durchgeführten Studienauftrages dargestellte Freiflächenkonzept. Innerhalb der Freifläche sind Spiel- und Ruheflächen, Wiesen, Wege sowie Besondere Gebäude, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Freifläche stehen, wie Geräteschuppen, Witterungsschutz udgl., zulässig.

² Für die nach dem Konzept „Familien- und Alterswohnungen Breitipark“ betriebenen Wohnungen sind 10% der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche als Ruheflächen oder Freizeit- und Pflanzgärten an zweckmässiger Lage auszuscheiden, zu gestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten. Für die übrigen Nutzungen gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

³ Der im Plan gezeigte Gleisweg und die Baumpflanzungen sind wegweisend für die Aussenraumgestaltung. Die Gestaltung des Gleisweges und die dazu gehörende wegbegleitende Baumbepflanzung müssen auf die im Gestaltungsplan Dorfplatz festgelegten Grundsätze abgestimmt werden.

Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage

8. Erschliessung und Parkierung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat ausschliesslich über die Breitistrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

² Wird auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 4100 eine Tiefgarage erstellt, besteht die Möglichkeit diese benachbarte Tiefgarage unterirdisch mit der Tiefgarage innerhalb des Gestaltungsplangebietes zu verbinden und die Zu- und Wegfahrt mitzubenutzen. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden anteilmässig von den beteiligten Parteien getragen. Die Einzelheiten werden in einem separaten Vertragswerk geregelt.

Anzahl Parkplätze

³ Die Anzahl der zu erstellenden Autoparkplätze beträgt für die Wohnungen die nach den Grundsätzen des Konzeptes „Familien- und Alterswohnungen Breitipark“ betrieben werden 0.25 PP / Wohnung. Für die übrigen Nutzungen richtet sich die Anzahl der Parkplätze nach den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung.

⁴ Alle Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind in der Tiefgarage innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Eine angemessene Zahl der Parkplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

⁵ Die Besucherparkplätze sowie die Parkplätze für die Spitex, Arztpraxis, Podologie udgl. sind oberirdisch an den hierfür bezeichneten Stellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Die Mindestzahl richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Es sind mindestens zwei dieser Parkplätze als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.

Richtungspunkte für Fusswegverbindungen

⁶ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten ist ein rollstuhlgängiger Fussweg anzulegen. Die Breite hat mindestens 1.50 m zu betragen.

9. Ver- und Entsorgung

Wasser, Abwasser, Strom

¹ Die Ver- und Entsorgung der Grundstücksfläche inkl. Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt über die in den angrenzenden Strassen resp. innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verlaufenden Werkleitungen.

Erneuerbare Energien

² Die Bauten sind so auszurüsten, dass der zulässige Energiebedarf für Heizung und Warmwasser vollständig mit erneuerbaren Energien gedeckt wird.

10. Altlasten und Abbruch bestehender Gebäude

Altlastenentsorgung und
Gebäudeabbrüche

Die auf dem Gestaltungsplangebiet stehenden Bauten sind innert 4 Monaten nach Inkrafttretung des Gestaltungsplanes abzurechen. Sämtliche innerhalb des Gestaltungsplanes liegenden Altlasten sind durch die Gemeinde Bassersdorf gemäss den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt zusammen mit den Aushubarbeiten für die geplante Überbauung.

11. Lärmschutz für die Baubereiche A und B

ES II und ES III

Im Gestaltungsplangebiet gilt für die Baubereiche A und B die Empfindlichkeitsstufe III und für die Baubereiche C1 und C2 die Empfindlichkeitsstufe II.

12. Inkraftsetzung

Genehmigung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Breitipark

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Geplante Überbauung Breitipark

Projektwettbewerb Dorfplatz als Grundlage für weitere Planungen

1. Ausgangslage

Im Jahr 2004 veranstaltete der Gemeinderat Bassersdorf einen Projektwettbewerb mit dem Ziel, das Dorfzentrum in verschiedenen Etappen neu zu gestalten. Gegenstand der Etappe C (Bereich alter Werkhof resp. Gestaltungsplanperimeter) war auch die Platzierung und Erstellung von Alterswohnungen bzw. altersgerechten Wohnungen gegenüber dem Altersheim Breiti im Gebiet Breitstrasse / Im Schöngengrund. An diesem Standort sollen ca. 50 altersgerechte Mietwohnungen, Familienwohnungen sowie Eigentumswohnungen entstehen.

Im Herbst 2005 wurde in 4'560 Haushaltungen der Gemeinde Bassersdorf eine Bedarfsabklärung betreffend Alterswohnungen durchgeführt, um das Interesse an Seniorenwohnungen abzuklären. Bei einem Rücklauf von rund 14% der Fragebogen wurde in 140 Fällen ein Interesse an altersgerechten Wohnungen angemeldet. Die Nachfrage für die geplante Anzahl Wohnungen ist somit vorhanden und als gross einzuschätzen.

Die Alterswohnungen sollen nicht durch die Gemeinde, sondern durch einen privaten Investor erstellt und durch ein professionelles Unternehmen betrieben werden. Dies insbesondere deshalb, weil der Gemeinderat zum Schluss gekommen ist, dass die Erstellung und das Betreiben von Alterswohnraum nicht zu den Kernaufgaben der Gemeinde gehört.

Lage des Gestaltungsplangebietes im Dorfkern



Durchführung eines Investorenwettbewerbes

Um eine geeignete Unternehmung für die Planung und Ausführung dieses Projektes zu finden, führte der Gemeinderat einen Investorenwettbewerb unter 5 Teams, bestehend jeweils aus einem Investor (z.B. Bank, Versicherung usw.), einem Entwickler (z.B. GU, TU usw.) und einem Betreiber (z.B. Genossenschaft, Stiftung usw.) durch. Als Siegerin wurde die Arbeitsgemeinschaft Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, und Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ), Zürich, erkoren. Ein Betreiberkonzept wurde von der Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte, Wallisellen, entwickelt.

Projektwettbewerb auf Basis des Bebauungs- konzeptes aus dem Investorenwettbewerb

Eine Bedingung des Investorenwettbewerbs war, dass die Investorin einen Studienauftrag auf der Grundlage des eingereichten Bebauungskonzeptes ausrichtet. Die Allreal Generalunternehmung AG führte daher 2007 einen Studienauftrag durch, zu dem sie fünf Architekturbüros einlud. Ziel des Studienauftrages war es, auf der Basis des vorgegebenen Bebauungs- und Betriebskonzeptes Vorschläge für die Gestaltung einer ortsbaulich und architektonisch überdurchschnittlichen und wirtschaftlich tragbaren guten Wohnüberbauung zu erarbeiten. Das siegreiche Projekt des Büros Oberholzer + Rüegg, Rapperswil, dient als Basis für die Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplanes für das Planungsareal (vgl. „Studienauftrag: Bericht des Beurteilungsgremiums“, 27.8.2007, Allreal Generalunternehmung AG, Zürich).

Für die Konzeption der Umgebungsgestaltung und deren Ausführung ist die Hager Landschaftsarchitektur AG verantwortlich. Dieses Büro ist auch für die Aussenraumgestaltung des Gestaltungsplans Dorfplatz zuständig. Die Schnittstellen zwischen den beiden Gestaltungsplänen sind somit optimal koordiniert.

Sicherung der Anliegen der Öffentlichkeit

Die für die Öffentlichkeit wichtigen Rahmenbedingungen, beispielsweise die Nutzungssicherung oder das Betreiberkonzept, wurden einerseits mittels eines Vertrages zwischen der Gemeinde und der Investorin gesichert und haben andererseits Eingang in die Vorschriften zum vorliegenden Gestaltungsplan gefunden.

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

BZO und übergeordnetes Recht

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 4101 mit einer Fläche von 6'733 m². Die Parzelle gehört gemäss gültigem Zonenplan teilweise zur Wohnzone W2D 1.9 und teilweise zur Wohn-/Gewerbezone WG3 2.5. Da mit dem Gestaltungsplan die Anforderungen an Arealüberbauungen im Sinne von § 71 PBG erfüllt werden, kann ein Ausnutzungszuschlag von einem Zehntel beansprucht werden (Art. 33 Abs. 2 BZO). Insgesamt ist damit mit der Regelbauweise eine bauliche Dichte von ca. 2.4 m³/m² erreichbar.

Gemäss BZO zulässige Baumasse

Zone	W2D 1.9	WG3 2.5	Total
Landanteil	3'648 m ²	3'085 m ²	6'733 m ²
Baumassenziffer	1.90 m ³ /m ²	2.50 m ³ /m ²	
Arealbonus 10%	0.19 m ³ /m ²	0.25 m ³ /m ²	
Zulässige Baumasse	7'624 m ³	8'484 m ³	16'108 m ³

Abweichende Regelungen für den Investorenwettbewerb und den Studienauftrag

Da durch das gewählte mehrstufige Verfahren – Investorenwettbewerb, danach Studienauftrag – die Garantie für eine Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität besteht und aufgrund des Umstands, dass das Land der Gemeinde Bassersdorf gehört und diese eine angemessene Rendite beim Landverkauf erzielen möchte, wurden bereits im Vorfeld dieser Planung folgende Regelungen festgelegt, die über die in der BZO festgelegten Regelungen hinausgehen und einen Gestaltungsplan notwendig machen:

- Unabhängig von der jeweiligen Zone dürfen maximal vier Vollgeschosse mit entsprechender Gebäudehöhe realisiert werden.
- Als oberstes städtebaulich verträgliches Mass gilt für Hauptgebäude eine Baumassenziffer von 2.85 m³/m². Für Wintergärten, geschlossene Loggien udgl. darf eine zusätzliche Baumasse von 0.25 m³/m², die dem Energiesparen dienen, konsumiert werden.

Strassenabstand	Ausser entlang der Breitistrasse bestehen bei den umgebenden Strassen keine Baulinien. Der Strassenabstand von min. 6.00 m ist einzuhalten. Für unterirdische Gebäude gilt Art. 39 BZO. Ausnahmen im Gestaltungsplan werden gesondert ausgewiesen.
Mehrlängenzuschlag	Ein allfälliger Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber der ausserhalb des Planungsperrimeters liegenden westlichen Nachbarparzelle Kat. Nr. 2326 zu berücksichtigen. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die rechtskräftige Bauordnung vom 28.1.1998.
Hochwasserschutz	Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 1189 vom 7. Mai 2004) liegt für den westlichen Teil des Gestaltungsplangebietes eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (gelbe Zonen). Die Gemeinde wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüfen, ob zusätzliche bauliche Massnahmen ergriffen werden müssen (z.B. Festlegung von Mindesthöhen für Lichtschächte, Sockelmauern udgl.). Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind keine speziellen Vorkehrungen zu treffen.

3. Richtprojekt

3.1 Beschreibung Vorprojekt

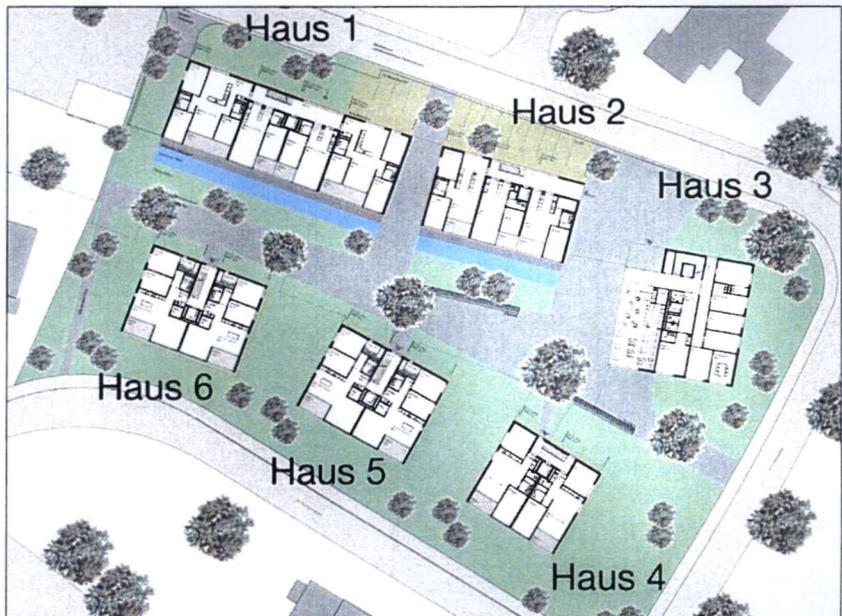
Situation, Umgebung

Der städtebauliche Grundgedanke des Siegerprojektes aus dem Investorenwettbewerb wird mit dem vorliegenden Projekt übernommen: Einzelne Gebäudevolumina gruppieren sich um einen Hof, welcher durch den öffentlichen Weg (ehemaliges Bahngleis) wesentlich bestimmt wird.

Entlang der Breitstrasse sind zwei längere Gebäudekörper angeordnet. Der kleinere dreht sich leicht ab, weitet dadurch den Weg in einen Platz aus, welcher stirnseitig mit dem Hauptbau begrenzt wird. Dieser Hauptbau hat eine eigene Volumenproportion, er ist niedriger als die anderen Gebäude des Planungsperrimeters. Dadurch weist er auf seine spezielle Funktion hin. Mit dem Strassenrücksprung sowie dem grösseren Gebäudeabstand wird klar ein Hauptzugang geschaffen, welcher in den Hof führt. Der Kopf des Hofes wird mit den gemeinschaftlichen Nutzungen begrenzt. Im Süden wird der „Hofweg“ mit drei Bauten begrenzt, die durch ihre Feinkörnigkeit Bezug zur angrenzenden Umgebung nehmen.

Die Ausdrucksform der einzelnen Gebäude sowie des gesamten Ensembles entspricht durch die kompakte einfache Gebäudestruktur einer ruhigen, überschaubaren Siedlung. Durch die leichten, gegenseitigen Verschiebungen der Volumen werden Durchblicke erzeugt. Die Ausblicke sind nicht nur frontal. Die einzelnen Wohnungen sowie deren Aussenräume haben alle voneinander respektable Abstände.

Vorprojekt, das dem GP zugrunde liegt



Erschliessung

Das über den Planungsperimeter gelegte Wegnetz ermöglicht den Fussgängern einen allseitigen Anschluss an das bestehende bzw. geplante Fusswegnetz. Die Bedeutung der einzelnen Wege ist in den Wegbreiten ablesbar.

Eine mögliche Zusammenarbeit mit dem bestehenden Altersheim Breiti wird durch die Abdrehung des Hauses 3 räumlich unterstützt. Die Gebäudestellung ermöglicht eine grosszügige Vorfahrt und eine ablesbare Adressbildung.

Die im südlicheren Bereich gelegenen Wohngebäude werden über den „Bahnweg“ erschlossen. Einerseits wird dadurch die Privatsphäre der Gartenwohnungen (vor allem bei Eigentum) bewahrt, andererseits wird der Hof belebt. Dies ist wiederum für die älteren Bewohner interessant (Beobachten vom Balkon, Durchmischung Jung und Alt).

Im Westen bindet ein öffentlicher Fussweg das angrenzende, südliche Wohngebiet an das Wegnetz.

Der motorisierte Verkehr wird konzentriert an der Breitistrasse abgewickelt. Die Parkplätze sind in einer grossen, übersichtlichen, unter dem Hofraum gelegenen Einstellhalle untergebracht.

Funktionalität, Flexibilität

Die Grundrisse sind klar gegliedert und zониert. Die nordseitig den Wohnungen vorgelagerte halböffentliche Zone dient als Erschliessungs- und Begegnungszone. Die Wohnungen als privater Bereich sind wiederum klar gegliedert in Zonen der dienenden Räume (Küche, Nasszellen, Reduit), Erschliessung intern, Wohnen/Schlafen sowie dem privaten Aussenraum (Balkon). Die Zimmerschicht richtet sich mehrheitlich nach Süden aus.

Die Grundrisse der Eigentumswohnungen heben sich von denen der Mietwohnungen ab. Die Fensterfronten im Wohnbereich sind grosszügig gegen Süden geöffnet.

Das an gut zugänglicher Stelle situierte Café belebt den Hof. Es kann auch als Mehrzweckraum dienen.

Als Option ist anstelle von Wohnungen auch eine Einrichtung für die ausserfamiliäre Betreuung von Kindern im Erdgeschoss der Häuser 1-4 möglich. Die südlich vorgelagerte Blumenwiese bietet den Kindern eine ungefährliche Aussenspielfläche.

3.2 Betriebskonzept

Die nachfolgenden Ausführungen sind der Weisung zur Gemeindeversammlung vom 11. September 2007 der Gemeinde Bassersdorf entnommen.

Schaffung einer Hauskommission als Bindeglied zwischen Verwaltung und Bewohnerschaft

„Wohnen im Alter in Alterseinrichtungen, welche rund um die Uhr Dienstleistungen garantieren, werden dann in Anspruch genommen, wenn der Verbleib in der eigenen Wohnung aus architektonischen, organisatorischen, gesundheitlichen und nachbarschaftlichen Gründen nicht mehr möglich ist. Als Betreiberin der Alterswohnungen ist die „Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte“, Wallisellen vorgesehen. Bei Bedarf entwickelt die Genossenschaft mit den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern die Struktur einer Hausgemeinschaft in Form der „Hauskommission“ und unterstützt die Aktiven in den verschiedenen Bereichen, damit sich die Liegenschaft zu hoher Lebensqualität dank guter Nachbarschaft entwickelt und ein guter Zusammenhalt unter den Bewohnerinnen und Bewohnern geschaffen werden kann.

Alters- und Familienwohnungen zur Förderung der Durchmischung von Jung und Alt

Die Siedlung Breitipark soll auch passende Wohnangebote für Singles und Paare in der 2. Lebenshälfte anbieten, welche ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen ermöglichen. Um eine gute Durchmischung in der Siedlung zu erreichen, sollen zudem auch Familienmietwohnungen sowie Eigentumswohnungen angeboten werden. Weiter ist geplant, in der Überbauung die Spitex anzusiedeln.

Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen

Wichtiger Bestandteil der Alters- und Familiensiedlung sind die gemeinschaftsfördernden Massnahmen. Aus baulicher Sicht soll ein Gemeinschaftsraum entstehen, der z.B. für Spielnachmittage oder einen Mittagstisch genutzt werden könnte. Die Hauseingangspartie an der Breitistrasse soll als Lounge oder Info-Desk nutzbar gemacht werden. In Gästezimmern oder Ateliers sollen Besucher adäquat untergebracht werden. Diese können auch temporär gemietet werden können.

4. Formelles

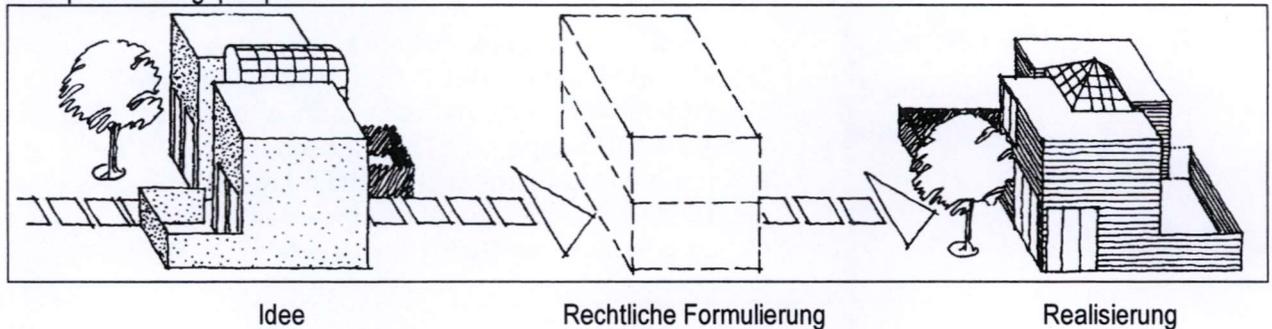
Verfahren

Der Private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den Privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der Private Gestaltungsplan Breitipark ist von den Grundeigentümern festzusetzen. Da der Gestaltungsplan von der Grundordnung abweicht, bedarf er der Zustimmung der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch die Baudirektion.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

Prinzip Gestaltungsplanphasen



5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Allgemein

Kleiner Projektierungs- spielraum

Dem Gestaltungsplan liegt das in Kapitel 3 beschriebene Vorprojekt zugrunde. Um den projektierenden Architekten und Ingenieuren einen angemessenen Spielraum zu gewähren, wurde die Bebauungsvariante nicht als verbindlich erklärt; diese hat lediglich begleitenden Charakter. Die Baubereiche sowie die Vorschriften wurden dementsprechend mit einem Projektierungsspielraum versehen, so wie ihn auch das PBG vorschreibt. Dementsprechend wirkt der Gestaltungsplan abstrakt, da er ja noch kein Projekt ist, sondern erst die Randbedingungen dazu darstellt. Ob dieser Spielraum zweckmässig genutzt wird, muss die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilen.

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des Bundesrechts.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 4101 mit einer Fläche von 6'733 m². Die Parzelle Kat.-Nr. 4101 gehört gemäss gültigem Zonenplan teilweise zur Wohnzone W2D 1.9 und teilweise zur Wohn-/Gewerbezone WG3 2.5.

Der Perimeter wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Breitistrasse
Im Osten: durch die Strasse „Im Lindenacher“
Im Süden: durch die Strasse „Im Schönggrund“
Im Westen: durch die Parzellen Kat.-Nrn. 2326 und 4100

5.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche mit Projektierungsspielraum

Der Gestaltungsplan sieht vier Baubereiche vor, wobei zwei dieser vier Baubereiche unmittelbar aneinander grenzen. Die Baubereiche lassen den projektierenden Architekten und Ingenieuren durch ihre äusseren Abmessungen einen angemessenen Spielraum.

Bauvolumen

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Baumasse von $2.85 \text{ m}^3/\text{m}^2$ für Hauptgebäude festgelegt, um die von der Gemeinde angestrebten rund 50 Alters- und Familienwohnungen realisieren zu können. Die Laubengänge, die die Wohnungen erschliessen und mit Glaselementen geschlossen werden können, wie auch die Balkone, die ebenfalls mit Glaselementen geschlossen werden können, sind über eine separate Baumasse realisierbar. Die Idee ist, diese Zonen als Pufferzonen zwischen dem kalten Aussenraum und dem warmen Innenraum wirken zu lassen und somit die Heizenergie nachhaltig zu reduzieren.

Nutzungstransfer

Um bei der Verteilung der Baumasse auf die einzelnen Baubereiche einen gewissen Spielraum offen zu halten, dürfen max. 5% des pro Baubereich zulässigen Bauvolumens auf den benachbarten Baubereich umgelagert werden. D.h. 5% der Baumasse dürfen vom Baubereich A in den Baubereich B und umgekehrt sowie vom Baubereich C1 in den Baubereich C2 und umgekehrt transferiert werden.

Gebäudehöhe

Es sind max. viergeschossige, flach gedeckte Gebäude bis zu einer Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) von 13.50 m erlaubt. Dies entspricht in etwa der Gesamthöhe der umliegenden dreigeschossigen Überbauungen mit Attika- bzw. Dachgeschoss.

Besondere und unterirdische Gebäude

Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Diese sollen dem Aufenthalt und der Erholung dienen. Für die Anordnung von Besonderen Gebäuden gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne des PBG dürfen ebenfalls ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Diese unterliegen bis auf die rechtsgültigen Verkehrsbaulinien keinen Abstandsvorschriften.

Gebäudeabstand

Das Richtprojekt sieht im Baubereich A zwei Hauptgebäude vor, die in einem Abstand von 4.50 m zueinander angeordnet sind. Bereits im Vorfeld zum Gestaltungsplan wurde als Grundsatz festgehalten, dass entlang der Breitistrasse keine allzu lange Fassadenfront entstehen soll und dass deshalb mind. 3 Hauptgebäude entlang der Breitistrasse anzuordnen sind. Im Baubereich B wird eines dieser Gebäude platziert, im Baubereich A sind daher zwei Hauptgebäude zu realisieren, die zueinander einen Abstand von mind. 4.50 m einhalten müssen. Somit kann eine Riegelwirkung vermieden werden.

Abfahrt Tiefgarage

Die Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich unmittelbar an der Grenze zur Nachbarparzelle Kat.-Nr. 4100 (Gemeinde Bassersdorf). Um eine Überdeckung der Rampe realisieren zu können erlaubt der Gestaltungsplan die Erstellung eines max. 3.00 m hohen Bauwerkes entlang der Parzellengrenze. Der Eigentümer von Kat.-Nr. 4100 hat die Möglichkeit die Rampenanlage mitzubedenken und eine Tiefgarage darüber zu bedienen. Details bezüglich Kostenbeteiligung, Unterhalt, Haftpflicht etc. werden im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens geklärt und bei Bedarf vertraglich zwischen den Parteien geregelt.

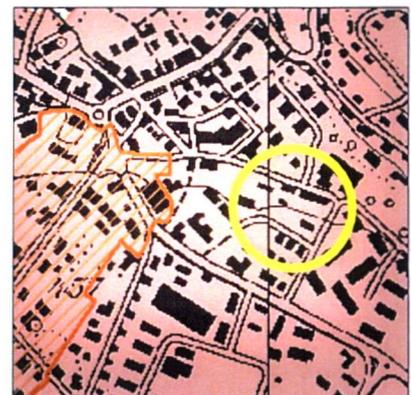
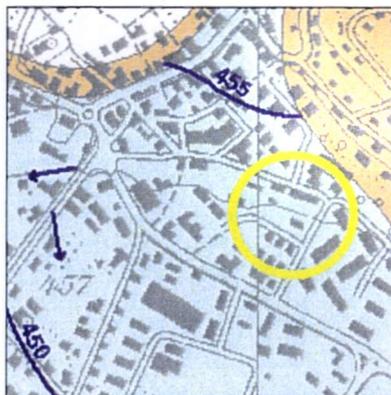
Grundwasser

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich weist das Gebiet Breiti eine mittlere Grundwassermächtigkeit (2-10 m) auf.

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt das Gebiet Breiti im Gewässerschutzbereich Au. Dieser Gewässerschutzbereich umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs.2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Abb. links: Ausschnitt aus der Grundwasserschutzkarte

Abb. rechts: Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte



Überwiegend
Wohnnutzung

5.3 Nutzweise und Anforderungen an die Wohnungen

Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Dazu gehören z.B. Coiffeurläden, Café, Schneiderateliers, Schuhmachereien, ärztliche Praxisräume, kleinere kaufmännische Betriebe, Spitex, Einrichtungen zur ausserfamiliären Betreuung von Kindern usw.

Sämtliche Wohnungen sind nach den Grundsätzen für die Projektierung von behinderten- und betagtengerechten Wohnungen gemäss der Broschüre „Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar“ der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (ISBN-Nr. 3-908183-03-0) zu konzipieren. Damit wird sichergestellt, dass die Wohnungsgrundrisse über eine hohe Flexibilität verfügen und sich wandelnden Bedürfnissen anpassen können. Diese Konzeption entspricht den Anforderungen wie sie aus Art. 3 Abs. 3 BehiG und § 34 BBV I hervorgehen.

In den Baubereichen A, B und C1 sind insgesamt ca. 40 Wohnungen geplant. Davon sind mindestens 90%, d.h. 36 Wohnungen alters- und betagtengerecht zu gestalten und auszustatten (z.B. Lift, grosszügige Nasszellen, rollstuhlgängige Zugänge und Korridore) und nach den Grundsätzen des Konzeptes „Familien- und Alterswohnungen Breitipark“ der Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte zu betreiben. Das Betriebskonzept wurde im Angebot vom 26.10. 2006 umschrieben und dient als Wegweiser für die Aktivitäten.

Sollte die Nachfrage nach Wohnungen die nach dem Konzept „Familien- und Alterswohnungen Breitipark“ betrieben werden kleiner sein als geplant, dann kann der Anteil dieser Wohnungen um maximal die Hälfte d.h. auf 18 Wohnungen reduziert werden. Eine weitergehende Reduktion solcher Wohnungen kann in begründeten Fällen in Absprache mit dem Gemeinderat erfolgen.

5.4 Gebäudegestaltung

Gesamtgestaltung

Die Bebauung muss die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllen. Im Grundsatz gilt daher, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien, Farben, Fassaden- und Dachgestaltung udgl. Die einzelnen Baukörper müssen die gleiche Architektursprache aufweisen. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig

Die grossen Dach- und Fassadenflächen bieten sich für eine aktive und/oder passive Nutzung der Sonnenenergie an. Im Hinblick auf die aktuelle Energiedebatte und die zukünftigen Anforderungen im Bereich Energie- und Wärmeerzeugung werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Wärme- oder Stromerzeugung zugelassen, aber nicht vorgeschrieben.

Gestaltung der Dächer

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die Neubauten möglichst niedrig in Erscheinung treten. Mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 13.50 m liegt dieses Mass gegenüber der in der Zone WG3 zulässigen Gesamthöhe von 18.40 m um knapp 5 m tiefer. Die Flachdächer sind zu begrünen, soweit diese nicht für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie genutzt werden. Eine Nutzung der Dächer als Dachgarten udgl. ist nicht zulässig.

Besondere Gebäude wie z.B. Gartenlauben usw. dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie udgl. sind bis zu einer Höhe von max. 2.00 m erlaubt. Der Umfang hat sich auf das technisch notwendige Ausmass zu beschränken.

5.5 Umgebungsgestaltung

Grosse, zusammenhängende Freifläche

Zwischen den Bauten wird eine grosse, zusammenhängende Fläche angelegt, die nach einem einheitlichen Konzept gestaltet wird. Diese Fläche soll sich durch eine besonders gute Aufenthaltsqualität und Gesamtwirkung auszeichnen. Das Siegerprojekt des durchgeführten Studienauftrages erfüllt die in den Bestimmungen geforderten Qualitäten.

Rückgrat der Siedlung ist der Gleisweg mit der Baumreihe, die bis zur Strasse Im Lindenacher weitergeführt wird. Der zwischen den Baubereichen aufgespannte Hof dient dem Aufenthalt, dem Spiel und der Erschliessung. Er ist sparsam, aber zweckmässig zu möblieren.

Besondere Gebäude wie Geräteschuppen, Witterungsschutz, Gartenlaube udgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.

Die Versiegelung der Fläche ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Wahl der Baumart
gemäss Konzept
„Bepflanzung Gleisweg“

Entlang des Gleisweges sind Bäume zu pflanzen. Die zu verwendende Baumart ist mit der Gemeinde vorgängig zu klären, damit die Baumreihe entlang des Gleisweges ein einheitliches Erscheinungsbild erhält.

5.6 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Das Planungsgebiet ist dreiseitig von Strassen umgeben. Das Gestaltungsplangebiet Breitipark wird über die Breitistrasse erschlossen, die teilweise innerhalb einer Begegnungszone liegt. Der Verkehr wird direkt in die neue Tiefgarage geleitet. Von der Breitistrasse aus besteht auch eine Notzufahrt in das Innere des Areals.

Der Hofbereich wird somit freigehalten vom MIV und die Verkehrsflächen können auf ein Minimum reduziert werden.

Anzahl Parkplätze für
Bewohner und Besucher

Für die Bemessung der Abstellplatzzahl gilt Art. 46 BZO. Gemäss BZO sind bei der Wohnnutzung 1 PP/Wohnung oder 1 PP / 80 m² GNF zu erstellen. Für Besucher sind 1 PP / 4 Wohnungen, aber mind. 1 PP / MFH anzubieten. Das Richtprojekt sieht 56 Wohnungen vor, somit müssten 56 Parkplätze für Bewohner und 14 Parkplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden.

Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze für Alterswohnungen

Da mindestens 18 Wohnungen aber nach dem Konzept „Familien- und Alterswohnungen Breitipark“ betrieben (Alterswohnungen) und vermietet werden, erscheint eine Reduktion der notwendigen Parkplatzzahl angemessen zu sein. Untersuchungen des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) haben gezeigt, dass pro vier Wohnungen für Betagte erfahrungsgemäss nur ein Parkplatz vermietbar ist. Aus diesem Grund darf die gemäss BZO erforderliche Parkplatzzahl für Bewohner bei Wohnungen die nach dem Konzept „Familien- und Alterswohnungen Breitipark“ betrieben werden auf 0.25 PP / Wohnung reduziert werden. Diese Reduktion ist abhängig vom Status der Wohnung als Alterswohnung. Die Umnutzung einer Alterswohnung in eine gewöhnliche Wohnung würde die Erhöhung der erforderlichen Parkplatzzahl nach sich ziehen.

In der geplanten Tiefgarage werden 48 Parkplätze angeboten. Geht man davon aus, dass nur das Minimum von 18 Alterswohnungen realisiert werden kann, entsteht ein Bedarf von 43 Parkplätzen (16 PP für Eigentumswohnungen der Häuser 5 und 6, 5 PP für die Alterswohnungen und 22 PP für die übrigen Wohnungen in den Häusern 1 bis 4). Das Angebot deckt somit den Bedarf. Folglich gilt: Je mehr Alterswohnungen realisiert werden, desto grösser wird das Überangebot. Für Besucher und die Spitex sind ebenfalls genügend oberirdische Parkplätze vorhanden.

Anordnung der Parkplätze

Mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der Parkplätze für die Spitex sind alle Parkplätze in der Tiefgarage anzuordnen. Die Parkplätze für die Besucher befinden sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Diese müssen nicht gedeckt werden.

Fusswege

Das Gestaltungsplangebiet wird in optimaler Weise in die bestehende Netzstruktur der Fusswege eingebunden und ergänzt dies in sinnvoller und attraktiver Weise. Da sich innerhalb des Gestaltungsplangebietes auch Personen mit Kinderwagen, Gehhilfen oder einem Rollstuhl fortbewegen, sind die Wege mit einem festen Belag zu versehen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Wasser, Abwasser, Strom

Das Gestaltungsplangebiet ist vollständig mit den notwendigen Werkleitungen erschlossen.

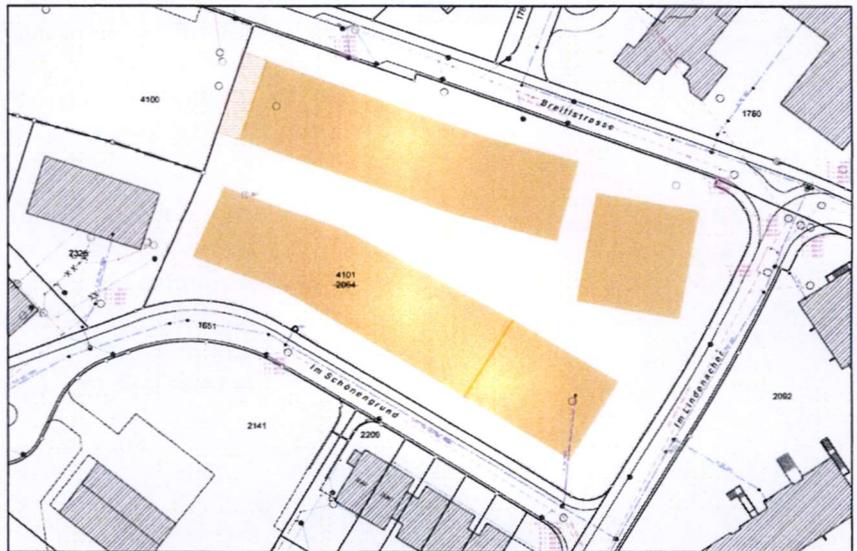
Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz der geplanten Bauten, insbesondere die Notwendigkeit und Standorte von zusätzlichen Überflurhydranten, sind im Einvernehmen mit der Wasserversorgung Bassersdorf und dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest zu legen.

Gemäss GEP vom 19.1.2004 ist das Gestaltungsplangebiet im Mischsystem zu entwässern. Für die Detailplanung sind folgende Publikationen zu beachten:

- „Richtlinie Regenwasserentsorgung“ (VSA, 2002, inkl. Update 2004)
- „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL 2005)
- Norm „Liegenschaftentwässerung“ (SN 592000, 2002)

Reinabwasser wie Regenwasser, unverschmutztes Platzwasser usw. ist, wenn möglich, innerhalb des als Freifläche bezeichneten Bereiches versickern zu lassen.

Gestaltungsplanperimeter mit Baubereichen und Werkleitungen



Kein öffentliches Gewässer betroffen

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes befindet sich kein öffentliches Gewässer.

Energiebedarf

Gemäss § 10a Energiegesetz müssen Neubauten so ausgerüstet werden, dass höchstens 80% des zulässigen Energiebedarfes für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.

Die zur Neige gehenden fossilen Energiereserven und die damit verbundenen hohen Energiepreise, die Herausforderungen des Klimawandels und die sehr starke Auslandabhängigkeit der schweizerischen Energieversorgung rücken die erneuerbaren Energien zunehmend ins Zentrum des Interesses. Die künftigen Grundeigentümer sind überzeugt, dass die Zukunft den erneuerbaren Energien gehört. Die Heizung und der Warmwasserbedarf der geplanten Überbauung sollen deshalb mit Pelletfeuerung oder vergleichbaren Systemen sichergestellt werden. Damit wird ein sehr umweltschonendes und nachhaltiges Energiekonzept umgesetzt.

Altlasten vorhanden

Das Grundstück ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster bzw. im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Untersuchungen des Baugrundes (vgl. Dr. Jäckli, 20.12.2006) haben jedoch gezeigt, dass sich innerhalb des Planungsgebietes Verunreinigungen befinden. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um künstliche Aufschüttungen und Auffüllungen sowie feinkörnige Oberflächenschichten mit verschwemmten Gehängelehm des nahen Müllberges. Die durch die Altlasten verursachten Kosten werden aufgrund des heutigen Wissensstandes auf rund Fr. 220'000.-- geschätzt. Diese Kosten werden von der Gemeinde getragen.

Der Gebäudeabbruch erfolgt vor den Aushubarbeiten. Die Altlasten werden während des Aushubes fachgerecht durch die Gemeinde entsorgt.

5.8 Empfindlichkeitsstufen

ES II und ES III

Das Gestaltungsplangebiet wird entsprechend der zulässigen Nutzweise der Empfindlichkeitsstufe III (Baubereiche A und B) und der Empfindlichkeitsstufe II (Baubereiche C1 und C2). Aufgrund der relativ geringen Verkehrsmenge und den tiefen Geschwindigkeiten sind die massgebenden Immissionsgrenzwerte ohne weiteres eingehalten.

6. Mögliche Auswirkungen

Keine negativen
Auswirkungen zu erwarten

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine zeitgemässe Überbauung mit einer interessanten Mischung aus Alters- und Familienwohnungen an einer sehr gut erschlossenen Lage. Aus Sicht der Siedlungsentwicklung ist eine kompakte Bebauung an dieser Lage sinnvoll und zweckmässig. Die Einhaltung der erhöhten Anforderungen, die gemäss PBG §§ 71 und 73 erfüllt werden müssen, wurden bereits mit dem Studienauftrag und dem vorliegenden Vorprojekt sorgfältig abgeklärt und verifiziert.

Die geplante bzw. angestrebte Nutzung mit altersgerechten Wohnungen, Familien- und Eigentumswohnungen, Spitex und einem möglichen Café trägt auch zur Stärkung des Ortszentrums bei und entspricht somit gleichermaßen kommunalen wie regionalen Zielsetzungen.

Die Aussenraumgestaltung nimmt die Elemente der Zentrumsplanung auf und fügt sich somit nahtlos in die Gesamtplanung ein.

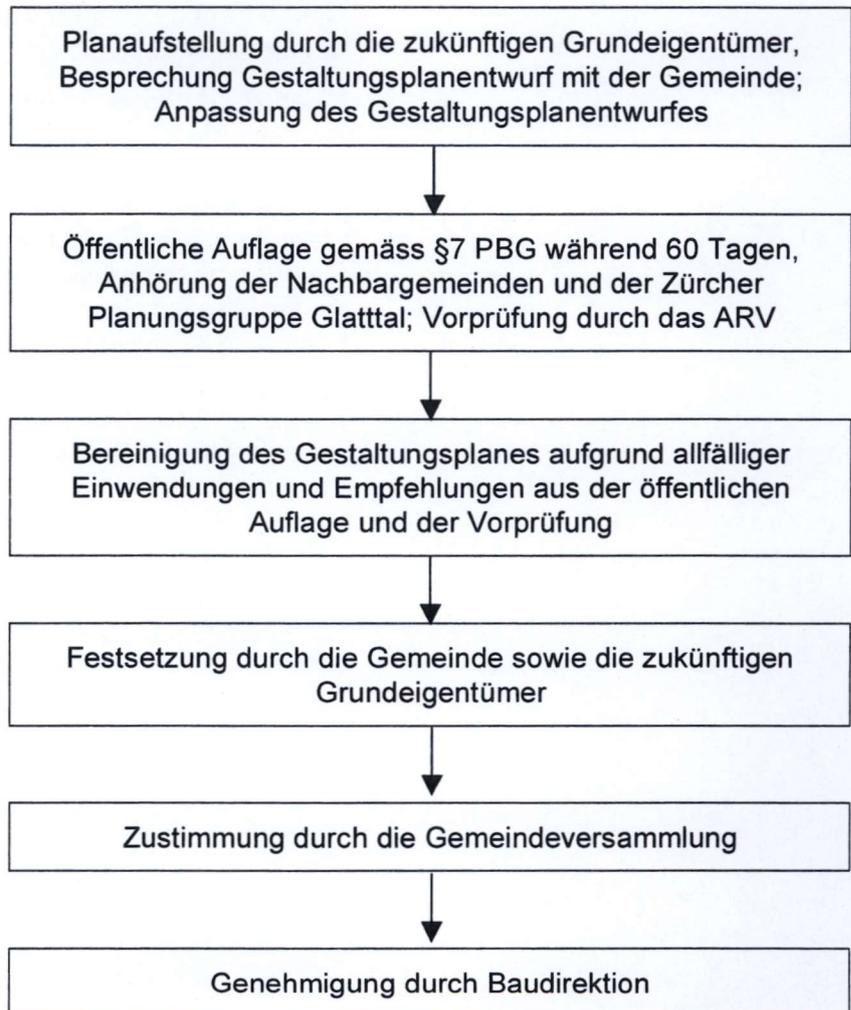
Die Energieversorgung für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien (Pelletheizungen oder anderen vergleichbaren Systemen) ist vorbildlich, umweltschonend und nachhaltig. Damit wird ein aktiver Beitrag für die Umwelt geleistet.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Umwelt und Nachbarschaft zu befürchten.

7. Planungsablauf

7.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



Öffentliche Auflage

7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Der Private Gestaltungsplan Breitipark wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 1. Februar 2008 bis 1. April 2008 öffentlich aufgelegt.

Die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal haben keine Einwende oder Vorbehalte zum Gestaltungsplan angebracht.

Innert der Auflagefrist ging demgegenüber eine Einwendung mit zwei Anträgen von den Eigentümern Im Schönengrund 1, 3, 5, 7, 9 und 11 ein. Die Bauherrschaft hat mit der Einwendergruppe gesprochen und Ihnen erläutert, welche Anliegen in die Planung aufgenommen werden und welche aus sachlichen Gründen nicht berücksichtigt werden können. Die nachstehende Tabelle gibt einen summarischen Überblick über die behandelten Anliegen:

Nr.	Anliegen/Einwendung	Behandlung
1	Die Baubereiche C1 und C2 sollen einen südlichen Grenzabstand von min. 8m einhalten.	Entlang der Strasse Im Schönengrund gilt gemäss § 265 PBG ein Strassenabstand von 6.0 m. Der Gebäudeabstand beträgt somit zu den Häusern der Einwender mindestens 19.0 m was deutlich über dem zonengemässen Gebäudeabstand von 15.0 m liegt. Wenn die definitive Lage der geplanten Gebäude genau so übernommen wird, wie sie im Siegerprojekt des Wettbewerbs dargestellt wurde, dann resultiert sogar ein Abstand von ca. 21.0 m. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass die zulässige Gesamthöhe der geplanten Gebäude gegenüber Bauten die in der Regelbauweise erstellt werden können, deutlich tiefer ist. Aus wohngyienischer Sicht ergibt sich somit kein Bedarf für eine Vergrösserung der Gebäudeabstände bzw. für eine Zurückversetzung der Baubereiche C1 und C2.

2	Es sind erneuerbare Energieträger einzusetzen.	Die Bauherrschaft beabsichtigt für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erneuerbare Energien (Pelletfeuerungen oder andere vergleichbare Systeme) einzusetzen. Diese Anforderungen wurden neu in die Bestimmungen des Gestaltungsplanes aufgenommen. Damit wird dem Anliegen der Einwender entsprochen. Was aber nicht vorgeschrieben werden soll, ist die Forderung von Minergiebauten. Mit den ergänzten Vorschriften wird aber ein vorbildliches, umweltschonendes und nachhaltiges Energiekonzept umgesetzt.
---	--	--

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wurde gemäss §7 PBG ein separater Bericht erstellt.

Kantonale Vorprüfung

7.3 Vorprüfung durch das ARV

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorgeprüft. Mit Schreiben vom 28.4.2008 stimmt das ARV dem Gestaltungsplan zu. Die redaktionellen Hinweise wurden in den Bericht eingearbeitet. Die Empfehlung erhöhte energetische Anforderungen zu stellen, wurde mit der Ergänzung der Bestimmungen umgesetzt.

Gestaltungsplan ist zweckmässig

8. Schlussbemerkung

Die Gemeinde Bassersdorf wie auch die zukünftigen Grundeigentümer, die Allreal Generalunternehmung AG und die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich WSGZ, sind überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen Rechnung trägt.