

VERFÜGUNG

vom 12. Dezember 2012

Embrach. Privater Gestaltungsplan „Wildbachstrasse“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 22. Juni 2012 stimmte die Gemeindeversammlung Embrach dem privaten Gestaltungsplan „Wildbachstrasse“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 9. Oktober 2012 und des Bezirksrats Bülach vom 3. August 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit dem am 17. Oktober 2012 zugestellten Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2012 ersucht die Gemeinde Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W3, die dreigeschossige Bauten zulässt, aber gleichzeitig mit einem Flachdachausschluss belegt ist. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die Anzahl der Gebäude, die Geschosszahl, die Gebäudelängen, die Gebäudehöhen sowie eine Flachdachpflicht unter Hinweis auf den wegleitenden Charakter des Richtprojekts Architektur und des Richtprojekts Umgebung geregelt.

Die Akten, bestehend aus dem Übersichtsplan mit Schnitten im Mst. 1:500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Richtprojekt Architektur im Mst. 1:500 und dem Richtprojekt Umgebung im Mst. 1:500, sind vollständig.

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

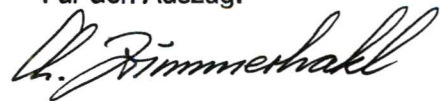
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Wildbachstrasse“, dem die Gemeindeversammlung Embrach am 22. Juni 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Embrach (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), an die Swiss Life AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 12. Dezember 2012
121827/WIL/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Gemeinde Embrach
Privater Gestaltungsplan Wildbachstrasse

Situationsplan, Schnitte 1:500

Grundigentümerin: Zürich, 30. Mai 2012

Swiss Life AG
General-Guisan-Quai 40, Postfach
8022 Zürich

Kurt Baumgartner,
Leiter Team Sanierungen

Silvia Salvador,
Projektleiterin Bauherr

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: Embrach, 22. Juni 2012

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Erhard Büchi, Gemeindepräsident

Hans Peter Good, Gemeindegeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Dez. 2012

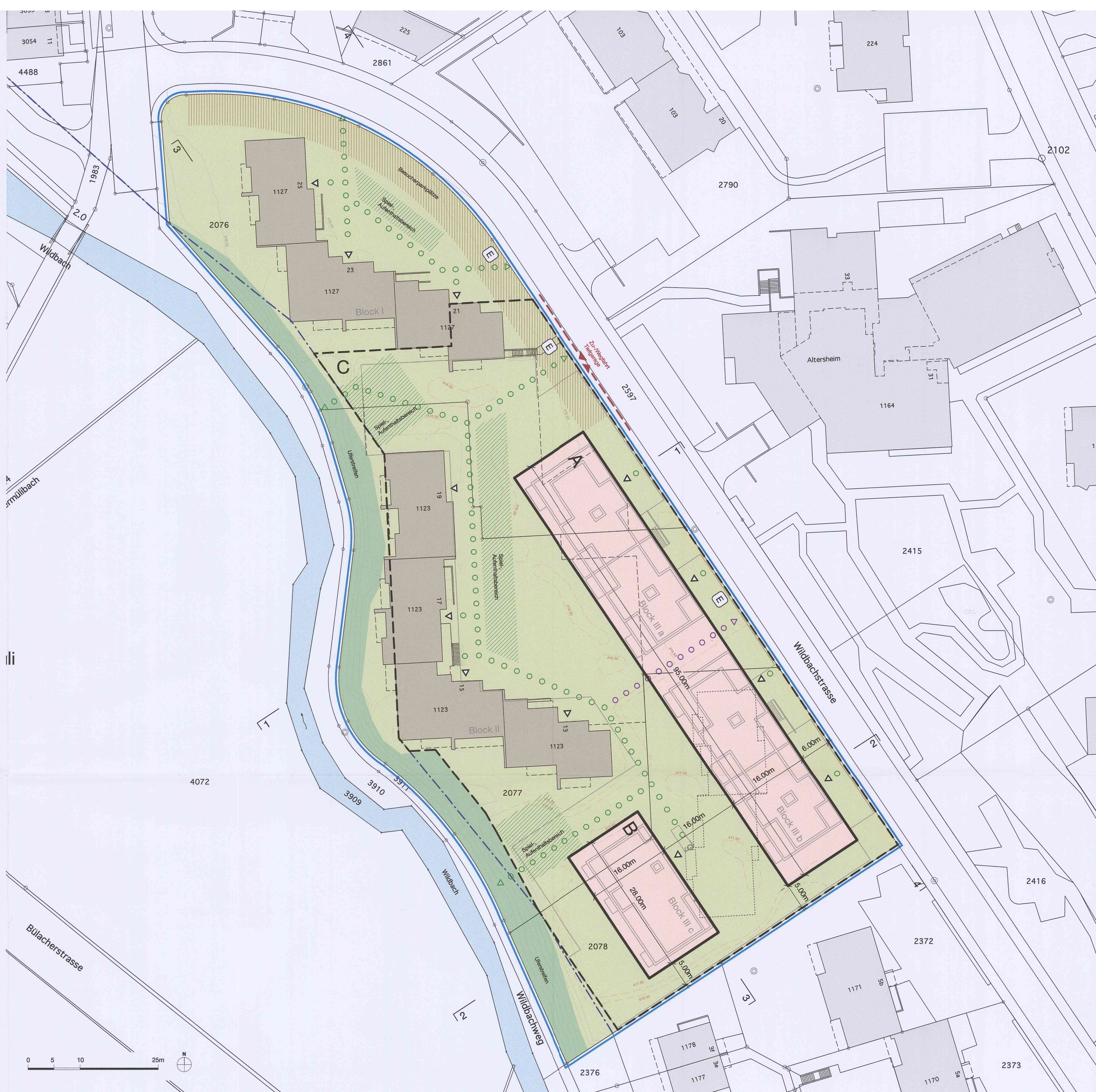
Zürich, 12. Dez. 2012

BDV-Nr. 176/12

Für die Baudirektion:

Mercur Käch, Baudirektor

JZP Jauch Zumetg Pfyl AG
Raumplanung | Städtebau



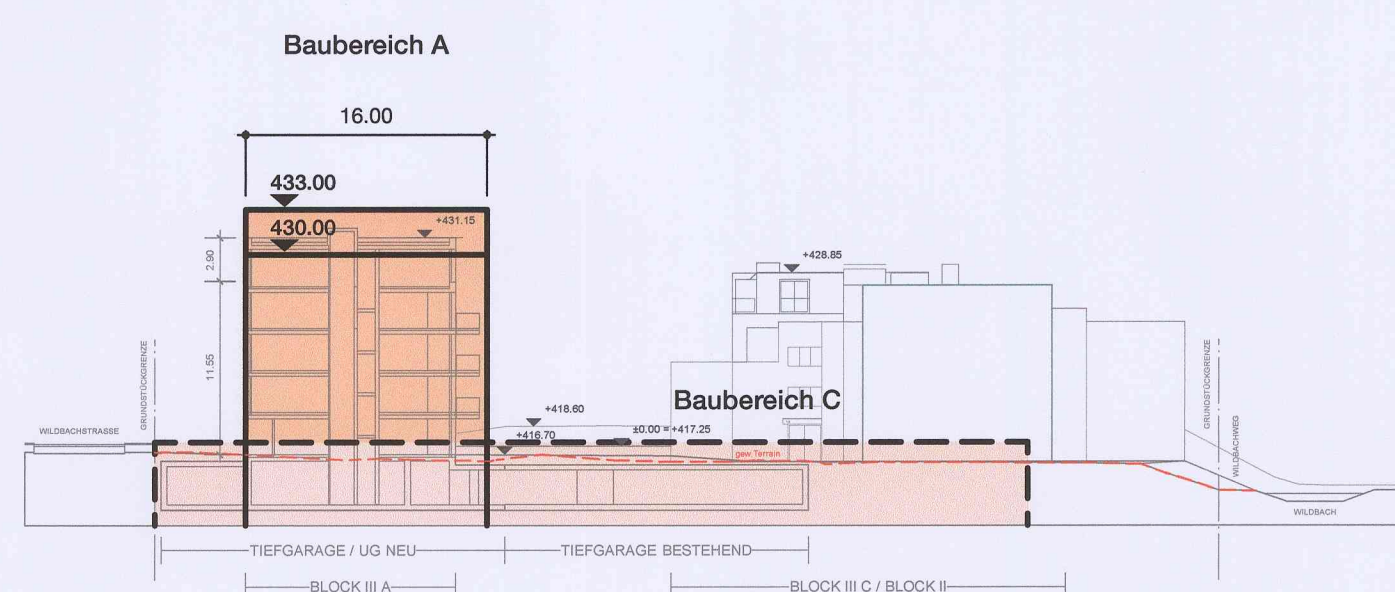
Legende Situationsplan

- Verbindliche Inhalte: Geltungsbereich, Baubereiche Hochbauten A, B, Baubereich unterirdische Bauten C, Bestehende Baute, Hauptzugang, Zu-/Wegfahrt Tiefgarage mit Anordnungsspielraum, oberirdische Parkierung, arealinterner Fussweg / Notzufahrt (Lage schematisch), arealinterner Fussweg (Lage schematisch), Entsorgung (Lage schematisch), Spiel-, Aufenthaltsbereich, Uferstreifen, Grünfläche.
- Orientierender Inhalt: Gewässerbaulinie RRB 4675/1985, Schnittlinie, Abbruch bestehende Baute, Bestehende Baute ausserhalb Perimeter, Höhenlinie bestehend, Höhenlinie geplant (Richtprojekt).

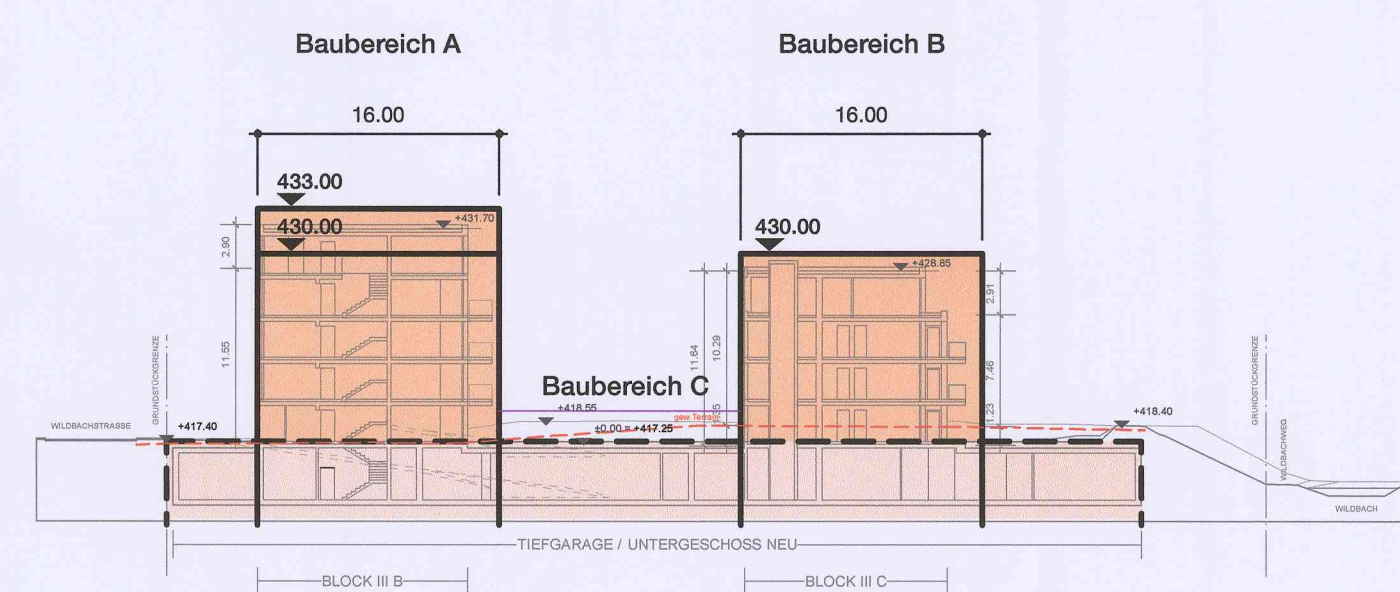
Legende Schnitte

- verbindliche Inhalte: Baubereiche Hochbauten A, B, Baubereiche unterirdische Bauten C, Höhenquoten Baubereiche.
- orientierender Inhalt: Gewachsenes Terrain, Richtprojekt, Höhenkoten Richtprojekt.

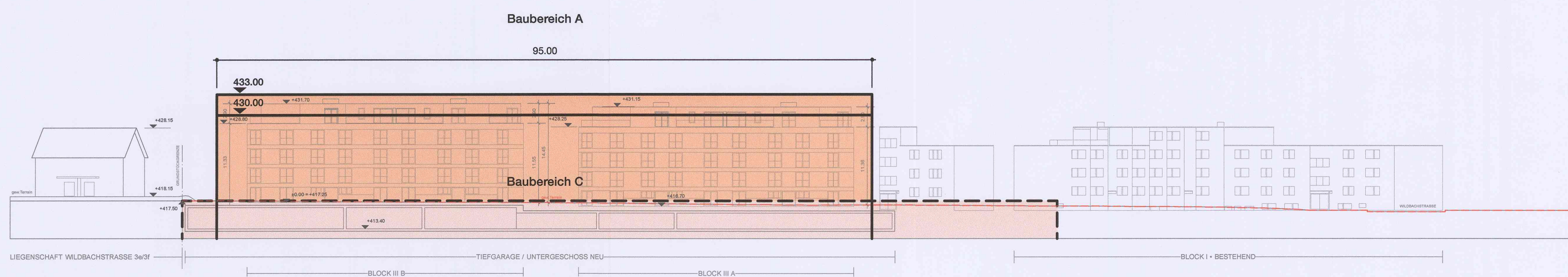
Schnitt 1



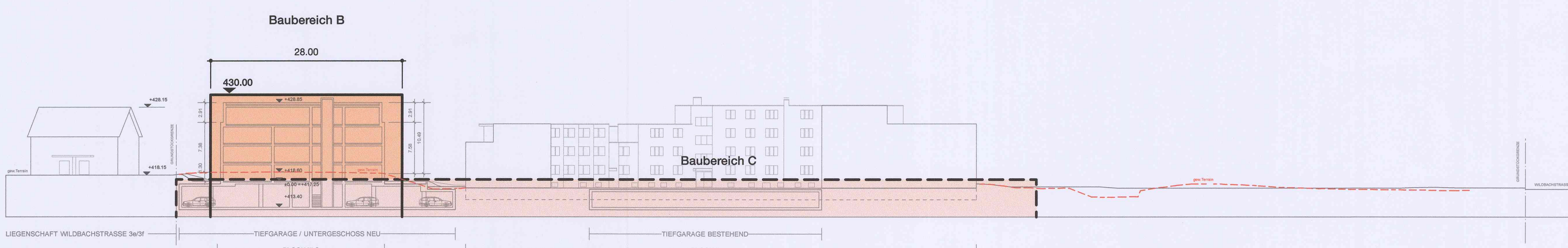
Schnitt 2



Schnitt 3



Schnitt 4





Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan Wildbachstrasse

Vorschriften

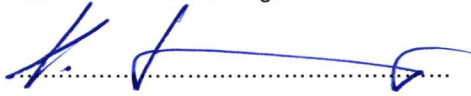
Grundeigentümerin:

Zürich, 30. Mai 2012

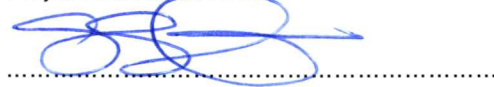
Swiss Life AG

General-Guisan-Quai 40, Postfach
8022 Zürich

Kurt Baumgartner,
Leiter Team Sanierungen



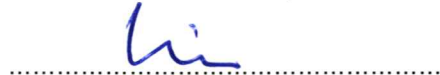
Silvia Salvador,
Projektleiterin Bauherr



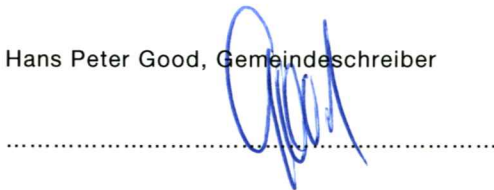
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: Embrach, 22. Juni 2012

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Erhard Büchi, Gemeindepräsident



Hans Peter Good, Gemeindeschreiber



Von der Baudirektion genehmigt am:

Zürich, **12. Dez. 2012**

BDV-Nr. **176/12**

Für die Baudirektion:

~~Markus Kägi, Baudirektor~~



Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Für das Gebiet zwischen Wildbachstrasse und Wildbachweg (Grundstücke Kat.-Nrn. 2076, 2077 und 2078) gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- 2 Der Gestaltungsplan Wildbachstrasse besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Situationsplan und den Schnitten im Massstab 1:500.

Art. 2 Orientierende Bestandteile

- 1 Das Richtprojekt Architektur und das Richtprojekt Umgebung bilden die Grundlage des Gestaltungsplanes.
- 2 Der erläuternde Bericht dient als informative Beilage gemäss Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung).

Art. 3 Geltendes Recht

Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten. Sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält gelten die kommunalen nutzungsplanerischen Festlegungen.

Art. 4 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan soll eine nachhaltige Projektentwicklung des Gebiets ermöglichen (gesellschaftlich, ökologisch, wirtschaftlich).
- 2 Im Besonderen
 - sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete sowie wirtschaftlich tragfähige Überbauung geschaffen werden.
 - soll eine zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung ermöglicht werden.
 - sollen Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden.
 - soll eine zweckdienliche Lösung für die Verkehrserschliessung geschaffen werden.

Bebauung und Nutzung

Art. 5 Baubereiche Hochbauten

Neue oberirdische Hochbauten dürfen nur in den Baubereichen Hochbauten A und B erstellt werden. Davon ausgenommen sind besondere Gebäude sowie Veloabstellplätze, bauliche Elemente der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Sitzgelegenheiten etc. und Anlagen für die Erschliessung und Entsorgung.

Art. 6 Oberirdische Gebäudevorsprünge

Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 1.5 m über die Begrenzungen der Baubereiche Hochbauten A und B hinausragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Art. 7 Baubereich unterirdische Bauten

Im Baubereich unterirdische Bauten C kann unterirdisch über die Begrenzungen der Baubereiche Hochbauten A und B hinaus gebaut werden, sofern die notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sowie der mittlere Grundwasserstand dies zulassen.

Art. 8 Bestehende Bauten und Anlagen

- 1 Für die im Plan braun bezeichneten Bauten gilt Bestandesgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG. Bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen sind Ersatzbauten zulässig. Diese müssen in Nutzung, Abmessung und Ausdehnung den heutigen Bauten entsprechen.
- 2 Anlagen zur Energieeinsparung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten gemäss § 292 PBG sind zulässig.

Art. 9 Baumasse

Die Baumassenziffer darf gegenüber der zonengemässen Ziffer der Wohnzone 3-geschossig um maximal 15% erhöht werden.

Art. 10 Geschosszahl

- 1 Im Baubereich Hochbauten A sind maximal ein anrechenbares Untergeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss oder vier Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig.
- 2 Im Baubereich Hochbauten B sind maximal ein anrechenbares Untergeschoss, sowie drei Vollgeschosse zulässig. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig.

Art. 11 Gebäude- und Firsthöhe

- 1 Für die Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen A und B gelten die in den Schnitten 1 bis 4 bezeichneten Höhenkoten.
- 2 Aufbauten wie Liftüberfahrten, Klimazentralen, Abluftrohre und dergleichen sowie Kamine, kleinere, technisch bedingte Aufbauten gemäss § 292 PBG und Anlagen zur Gewinnung

von erneuerbarer Energie dürfen die festgelegten Höhenkoten um das technisch notwendige Mass überschreiten.

- 3 Baulinien und Baubegrenzungslinien führen nicht zu einer Beschränkung der Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG.

Art. 12 Gebäudeabmessung

Im Baubereich Hochbauten A darf die nach Regelbauweise zulässige Gebäudelänge um maximal 5% erhöht werden. Im Baubereich Hochbauten B wird die maximal zulässige Gebäudelänge durch die Baubereichsabgrenzung definiert.

Art. 13 Abstände

- 1 Es gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 7m.
- 2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs sind die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung einzuhalten.

Art. 14 Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

Gestaltung

Art. 15 Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Bei der Beurteilung kommen die Anforderungen gemäss § 71 PBG zur Anwendung.

Art. 16 Dächer

- 1 Für die neuen Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Flachdächer sind zu begrünen und mit einer angemessenen Retentionsmöglichkeit auszubilden, wenn dies zweckmässig sowie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Als Terrassen genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.
- 3 Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten müssen nicht begrünt werden.

Art. 17 Freiraum

- 1 Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Freiflächenziffer von mindestens 40% der massgebenden Grundstücksfläche sicher zu stellen. Davon sind mindestens 15% als Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen zu gestalten.

- 2 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Spiel- und Aufenthaltsflächen zu gestalten und mit ausreichend Ausstattungselementen wie gemeinschaftlichen Spieleinrichtungen, Sitzgelegenheiten und Bepflanzungen auszurüsten.
- 3 In den Pflanzbereichen über der Tiefgarage ist für eine ausreichende Aufbauhöhe des Baumsubstrats und eine ausreichende Drainage zu sorgen.
- 4 Die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts Umgebung sind für die Freiraumgestaltung begleitend.

Art. 18 Pflanzungen

- 1 Für Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten vorzusehen.
- 2 Entlang der Wildbachstrasse ist eine aufgelockerte Baumreihe mit mehrheitlich hochstämmigen Exemplaren vorzusehen.
- 3 Innerhalb der Siedlung sind gruppenähnliche Pflanzungen mit vorwiegend mehrstämmigen Exemplaren zu schaffen.

Art. 19 Arealinterne Fusswege

Die arealinternen Fusswege sind öffentlich. Sie haben sich, in ihre Breite variierend, in die Umgebungsgestaltung einzufügen. Die unterschiedliche Funktion der Wegverbindungen soll in ihrer Materialisierung ablesbar sein. Die Fusswege, welche nicht der Erschliessung der Bauten oder der Notzufahrt dienen, sind als unbefestigte Wege zu gestalten.

Art. 20 Uferstreifen

- 1 Der bezeichnete Uferstreifen dient der Sicherung des Raumbedarfs für den Wildbach. Innerhalb des Uferbereichs sind mit Ausnahme der im Plan bezeichneten arealinternen Fusswegverbindungen keine Bauten und Anlagen zulässig.
- 2 Der Gewässerraum ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Die im Plan bezeichneten arealinternen Fusswege sind unbefestigt zu gestalten.

Art. 21 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind zulässig, sofern sie nachweislich zu einer besseren Lösung hinsichtlich Architektur, Erschliessung oder Umgebungsgestaltung führen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegende Umgebung haben.

Erschliessung und Parkierung

Art. 22 Zu-/Wegfahrt Tiefgarage

Das Gestaltungsplangebiet ist entsprechend den Festlegungen im Plan zu erschliessen. Die Hauptzufahrt für den motorisierten Verkehr hat über die Zu-/Wegfahrt Tiefgarage (mit Anordnungsspielraum) zu erfolgen.

Art. 23 Abstellplätze MIV

- 1 Für Bewohnerinnen und Bewohner sind mindestens 115 Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen. Diese sind im Baubereich unterirdische Bauten C anzuordnen.

Für Besucherinnen und Besucher sind mindestens 24 Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen. An der im Plan mit Besucherparkplätze bezeichneten Stelle dürfen maximal 12 oberirdische Abstellplätze erstellt werden. Die übrigen Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind im Baubereich unterirdische Bauten C anzuordnen und von den Abstellplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner baulich abzutrennen, entsprechend zu markieren und dauerhaft zugänglich zu halten.

- 2 Die oberirdischen Abstellplätze sind als Senkrechtparkplätze zur Wildbachstrasse zu erstellen. Die Anordnung dieser Parkplätze hat in Absprache mit der Gemeinde und in Abstimmung auf die bestehenden Parkplätze auf der Wildbachstrasse zu erfolgen.

Art. 24 Abstellplätze Zweiräder

Es sind ausreichend, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Zweiräder vorzusehen und dauernd zur Verfügung zu stellen.

Art. 25 Fusswege und Notzufahrten

- 1 Die arealinternen Fusswege dienen der Erschliessung der Bauten untereinander sowie der Spiel- und Aufenthaltsbereiche.
- 2 Wo sie als solche bezeichnet sind, dienen die arealinternen Fusswege zudem als Notzufahrten zu den Bauten. Für die Notzufahrt der Feuerwehr sind Zu- und Wegfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen nach deren Anforderungen sicher zu stellen.

Umwelt

Art. 26 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Für den Geltungsbereich gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung.

Art. 27 Energie

- 1 Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind auf eine ökologische und energieeffiziente Bauweise auszurichten. Neubauten müssen dabei die Energiekennwerte des Minergie- oder eines in seiner Wirkung mindestens gleichwertigen Standards einhalten.
- 2 Der Heiz- und Kühlenergiebedarf ist sofern zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, vorbehältlich der dazu notwendigen Bewilligungen und Konzessionen, durch erneuerbare Energien oder mit Abwärme zu decken.

Art. 28 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

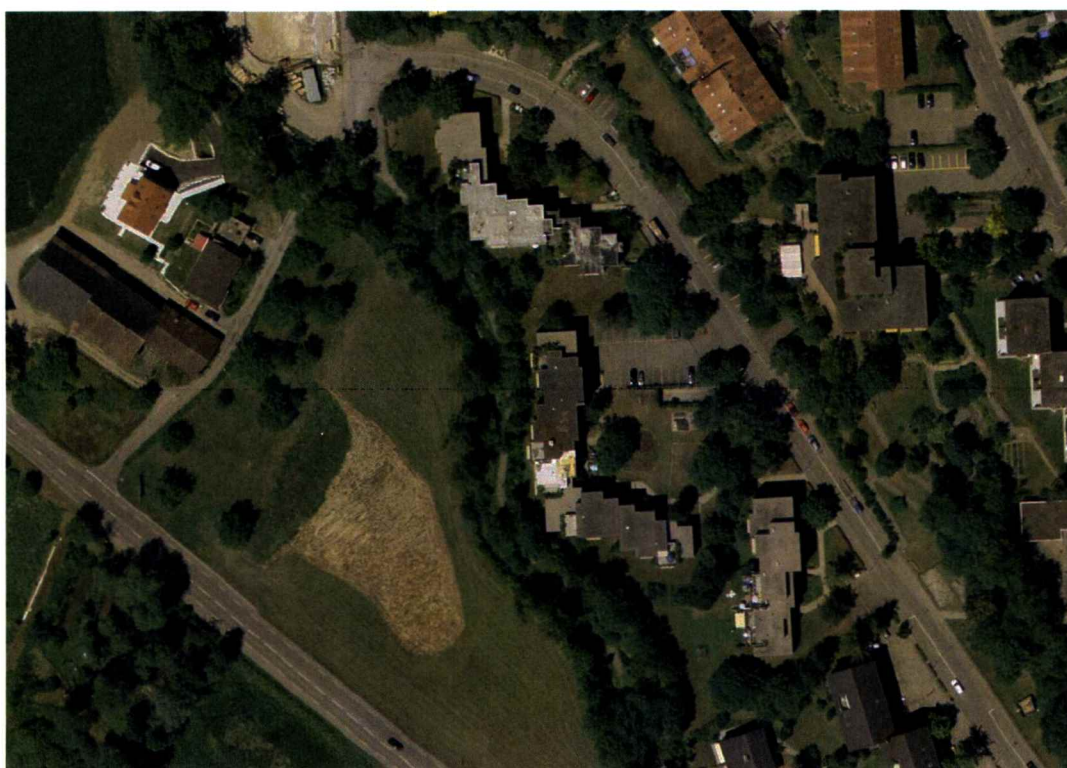
Art. 29 Meteorwasser

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist nach Möglichkeit und falls dies die Baugrundsituation zulässt, in Anwendung von Art. 7 Gewässerschutzgesetz und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes (GEP) in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen.

Schlussbestimmungen

Art. 30 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. den Regierungsrat in Kraft.



Gemeinde Embrach

Privater Gestaltungsplan Wildbachstrasse

Bericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 30. Mai 2012

Auftraggeberin:

Swiss Life AG

General-Guisan-Quai 40

8022 Zürich

Silvia Salvador

Auftragnehmerin:

Jauch Zumsteg Pfyl AG

Raumplanung | Städtebau

Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Dieter Zumsteg

Claudio Grünenfelder

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Wohnüberbauung Wildbachstrasse	4
Überarbeitung Planunterlagen.	4
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	
mit Verordnung (RPV)	7
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)	
mit Verordnung (GschV)	7
Planungs- und Baugesetz (PBG).	8
Kataster der belasteten Standorte (KbS)	8
Archäologie	9
Zonenplan und Bau- und Zonenordnung	10
Richtprojekte	12
Richtprojekt Architektur	12
Richtprojekt Umgebung.	14
Gestaltungsplan	16
Gesamtkonzept.	16
Arealgrösse	16
Bebauung und Nutzung.	17
Erschliessung und Parkierung	20
Umgebungsgestaltung	21
Umwelt.	22
Verfahren	24
Mitwirkung	25
Information Nachbarschaft	25
Öffentliche Auflage	25
Kantonale Vorprüfung	27

1 Einleitung

1.1 Wohnüberbauung Wildbachstrasse

Planungsabsicht Grundeigentümerin

Die Swiss Life AG, als Eigentümerin der drei Grundstücke Kat.-Nr. 2076, 2077 und 2078 beabsichtigt eine hochwertige Verdichtung der zwischen 1975 und 1979 erstellten und 2010 teilweise sanierten Wohnüberbauung an der Wildbachstrasse in Embrach. Die Gebäude Wildbachstrasse 9 und 11 sollen abgerissen und durch drei Neubauten ersetzt werden. Die Gebäude Wildbachstrasse 13 bis 25 wurden im Jahre 2010 umfassend energetisch saniert und bleiben unverändert bestehen.

Richtprojekte Architektur

Das Architekturbüro Fässler + Partner AG, Zürich, welches sich bereits für die Sanierung der bestehenden Bauten verantwortlich zeigte, hat ein Richtprojekt für die geplanten Neubauten erarbeitet. Das Projekt sieht neben den drei Neubauten mit rund 50 Wohnungen eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage sowie oberirdische Besucherabstellplätze vor.

Privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG

Um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen und die geplanten Neubauten schlüssig in die Ortsbauliche Situation einzufügen, wird ein privater Gestaltungsplan nach § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erarbeitet.

1.2 Überarbeitung Planunterlagen

Gestaltungsplan Wildbachstrasse vom 15. Februar 2011

Für das geplante Vorhaben wurde der Entwurf eines privaten Gestaltungsplans erarbeitet, welchem der Gemeinderat am 23. Februar 2011 zustimmte und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete. Die Unterlagen wurden vom 4. März 2011 bis 3. Mai 2011 öffentlich aufgelegt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Baudirektion hat sich mit Schreiben vom 1. Juli 2011 zum eingereichten Gestaltungsplan geäußert.

Die Vorprüfung bemerkt, dass das vom Geltungsbereich umfasste Gebiet ein interessantes Ortsbauliches Potenzial für die innere Verdichtung bietet. Sämtliche Aspekte, welche über die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung Embrach (BZO) hinausgehen, seien jedoch zwingend in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan festzulegen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind vier Einwendungen eingegangen. Der Bauausschuss hat am 2. Mai 2011 über die Einwendungen beraten und ablehnend Stellung bezogen. Die am 16. Mai 2011 durchgeführte Einwendungsverhandlung hat zu keiner Einigung geführt. Mittels Beschluss vom 8. Juni 2011 hat der Gemeinderat die Haltung des Bauausschusses im Sinne der Erwägungen unterstützt.

Nach darauf erfolgter Analyse der Gestaltungsplan- und Projektunterlagen hat sich die Grundeigentümerin in Absprache mit der Gemeinde entschlossen, diese Fassung des Gestaltungsplans zurückzuziehen und einen neuen Entwurf ausarbeiten zu lassen. Dabei sollen auch allfällige Projektoptimierungen geprüft werden.

Richtprojekte Architektur und Umgebung

Im Rahmen der Ausarbeitung des neuen GP-Entwurfs wurden auch die Unterlagen zu den geplanten Neubauten (Richtprojekt Architektur) überarbeitet. Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Verlegung Zu-/Wegfahrt Tiefgarage
- Optimierung Tiefgarage (Organisation und Anordnung Abstellplätze)
- Reduktion Gesamtzahl Abstellplätze
- Reduktion Anzahl oberirdische Abstellplätze
- Optimierung Architektur (Fassaden, Grundrisse)
- Vergrößerung Grenzabstand Block C
- Absenkung Terrain Block C aus Rücksicht zu den südlich angrenzenden Bauten

Neben den erwähnten Anpassungen zum Richtprojekt Architektur wurde die Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich, mit der Erarbeitung eines Gestaltungsvorschlages für die Umgebung beauftragt (Richtprojekt Umgebung). Die beiden Richtprojekte (siehe auch Kapitel 3) bilden die Grundlage für den Neuentwurf des Gestaltungsplans.

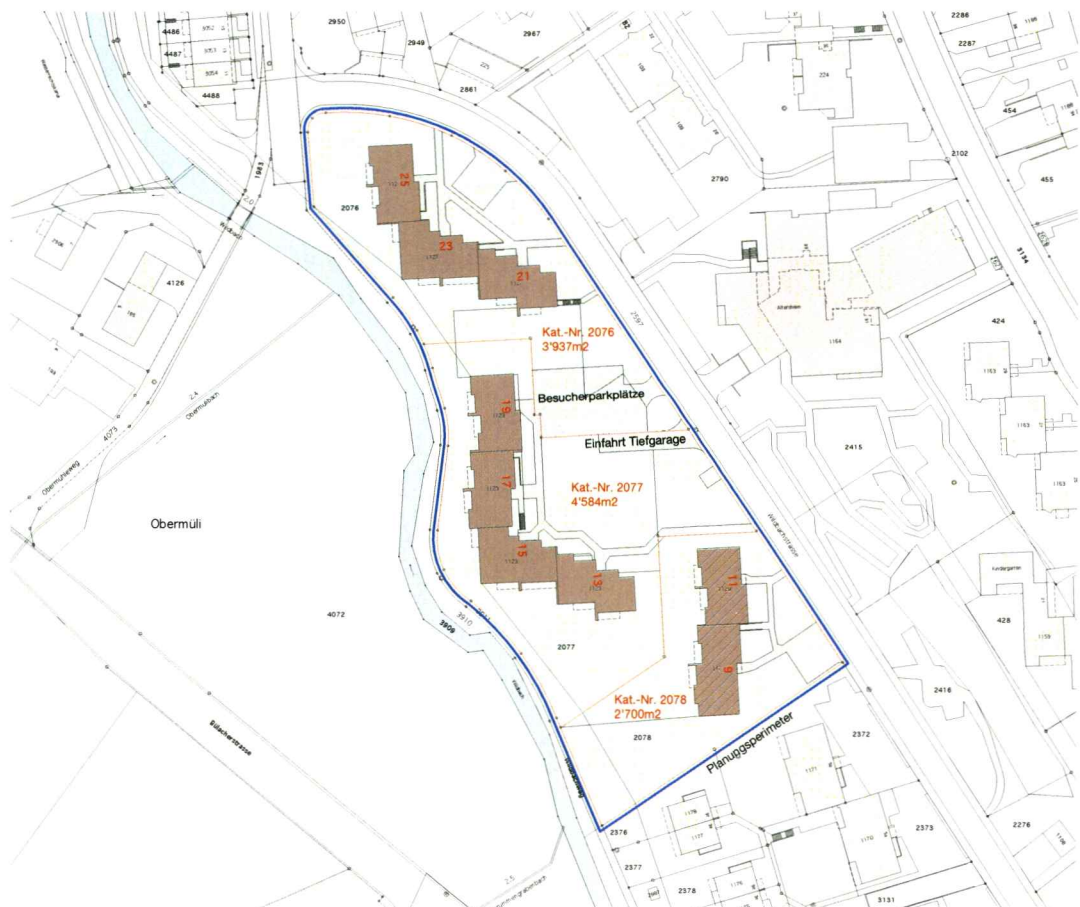


Abb. 1: Bestehende Bauten, Planungsperimeter

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die kommunalen Bestimmungen und Ziele sowie übergeordnetes kantonales und nationales Recht. Übergeordnete Planungsinstrumente wie Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) oder die kantonale Richtplanung werden durch die Planung nicht tangiert. Nachfolgend sind die relevanten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erarbeitung des Gestaltungsplans aufgeführt.

Die Aufzählung soll ein Überblick geben und ist nicht als abschliessende Auflistung aller geltenden, gesetzlichen Vorgaben, die es ohnehin einzuhalten gilt, zu verstehen (z.B. Umweltschutzgesetzgebung).

2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) mit Verordnung (RPV)

Bericht nach Art. 47 RPV

Als orientierender Bestandteil jeder kommunalen Nutzungsplanung ist ein Bericht nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zu erstellen. Dieser Bericht verpflichtet die Gemeinden, der kantonalen Genehmigungsbehörde die einzelnen Bestandteile der Vorlage sowie die planerischen Rahmenbedingungen zu erläutern. Weiter stellt er einen Bezug zu den über- und nebengeordneten Planungen her und hat Aussagen darüber zu enthalten, wie die Anregungen der Bevölkerung bei der Erarbeitung gebührend berücksichtigt wurden.

2.2 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) mit Verordnung (GSchV)

Die revidierte Fassung des Gewässerschutzgesetzes ist am 1. Januar 2011 und die dazugehörige Verordnung am 1. August 2011 in Kraft getreten. Der Bund regelt darin die Dimensionierung und Gestaltung der Gewässerräume und beauftragt die Kantone mit deren Festlegung.

Bis die Kantone und die Gemeinden die Gewässerräume nach der neuen Gesetzgebung umgesetzt haben, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Uferstreifen Wildbach

Nach den Übergangsbestimmungen muss bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite beidseitig ein Streifen von 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohlenbreite festgelegt werden.

Die Gerinnesohle des Wildbachs beträgt im Bereich des Planungspersimeters 3 m (gemäss GIS Kanton Zürich). Demnach ist für den Wildbach ein Gewässerraum vom 11 m (3 m + 8 m) festzulegen. Da der Gestaltungsplan vom Gewässerraum nur perifer tangiert wird, erfolgt die Festlegung eines entsprechenden Uferstreifens nur rechtsufrig (siehe Abb. 2).

2.3 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) bildet die rechtliche Grundlage für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich. Es regelt die Zuständigkeiten der kantonalen und gemeindlichen Behörden und legt die Rahmenbedingungen und Anforderungen an kantonale und kommunale Planungsinstrumente fest. Im Abschnitt 3 finden sich die Vorgaben zur Nutzungsplanung (§§ 36 - 122).

Privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümer können einen privaten Gestaltungsplan gemäss PBG aufstellen. Wird mit diesem der für das Gebiet geltende Rahmen einer Arealüberbauung überschritten, bedarf es der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. In Embrach sind dies die StimmbürgerInnen anlässlich der Gemeindeversammlung. Werden die Vorgaben zur Arealüberbauung eingehalten, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.

2.4 Kataster der belasteten Standorte (Kbs)

Das Umweltschutzgesetz (USG) verpflichtet die Kantone in Art. 32c einen öffentlich zugänglichen Kataster der belasteten Standorte (Kbs) zu erstellen. Der Kbs unterscheidet in die

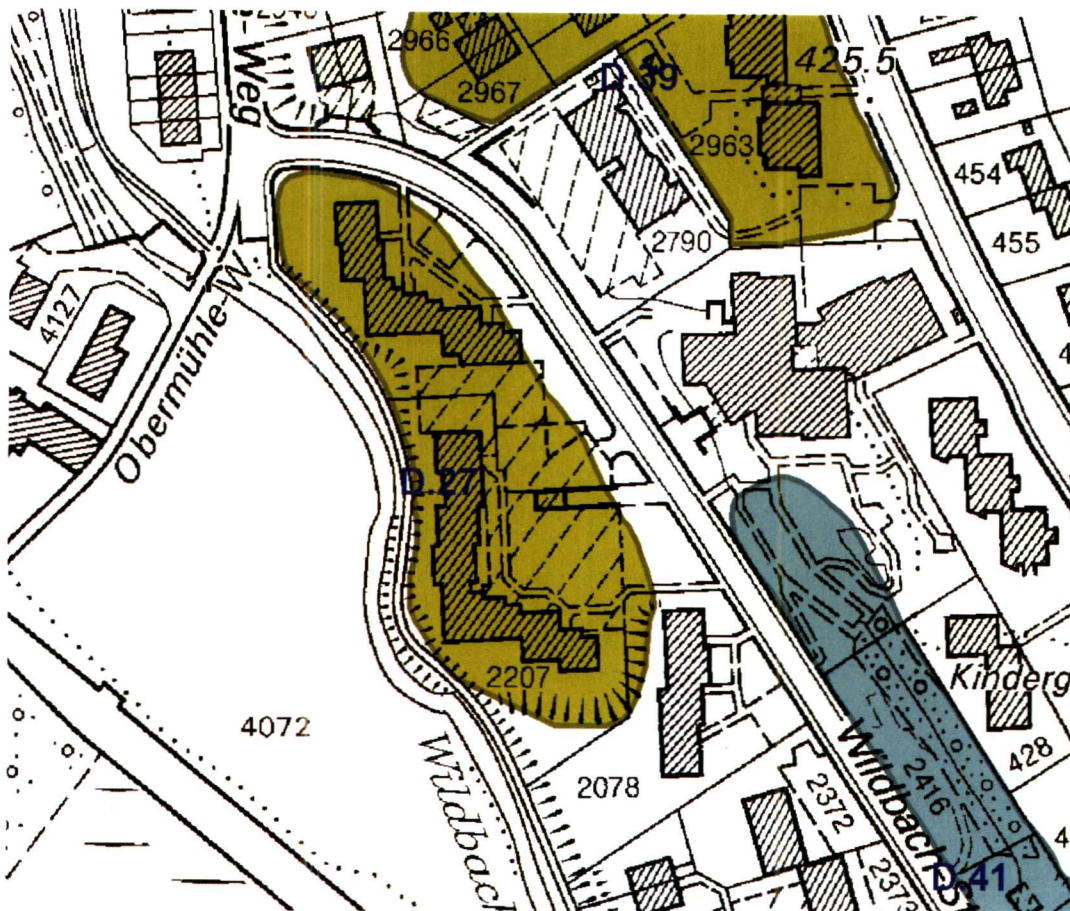


Abb. 3: Kataster der belasteten Standorte (Kbs), GIS Kanton Zürich

Standortklassen Ablagerungsstandort, Betriebsstandort und Unfallstandort. Das Gestaltungsplangebiet ist im Kbs als Standort D.27 eingetragen und als Ablagerungsstandort "belastet ohne schädliche oder lästige Auswirkungen" klassiert (siehe Abb. 3). Der Gemeinderat Embrach verlangt, dass die Altlastensituation im Bereich des Projektes gemäss Planungs- und Baugesetz (§ 83 und § 234 Abs. 1) bereits im Gestaltungsplanverfahren abzuklären ist.

Diese Abklärung wurde durch die Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, durchgeführt und dem AWEL zur Einsicht zugestellt. Der Bericht vom 7. März 2011 hält fest, dass an Standorten mit der Klassierung "belastet ohne schädliche oder lästige Auswirkungen" gemäss kantonalen Vorgaben aus öffentlich-rechtlicher Altlastensicht ausreichend Kenntnisse zur Belastungssituation vorhanden sind und dass vor Baubeginn keine weiteren Abklärungen mehr notwendig sind. Spätestens im Hinblick auf die Baufreigabe ist dem AWEL jedoch ein Entsorgungskonzept zur Genehmigung einzureichen.

2.5 Archäologie

Archäologisches Schutzgebiet

In der Umgebung der Wildbachstrasse wurde im 19. Jh. ein alter Friedhof entdeckt. Wie die Abklärungen im September 2009 bei der Kantonsarchäologie ergeben haben, sind auf dem Areal des Gestaltungsplans jedoch keine Funde zu erwarten.

Dennoch ist der Kantonsarchäologie der Baubeginn wenigstens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Sollten wiedererwartet Funde zum Vorschein kommen dürfen diese nicht verändert werden und sie sind umgehend beim Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Im Falle von Funden ist der Kantonsarchäologie für die Dokumentation und Fundbergung genügend Zeit einzuräumen.

2.6 Zonenplan und Bau- und Zonenordnung

Regelbauweise

Das Areal liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Embrach in der Wohnzone 3-geschossig (W3). Als überlagernde Bestimmung ist zudem ein Flachdachausschlussgebiet festgelegt (rote Schraffur). In diesen speziell bezeichneten Gebieten werden reine Flachdächer für Hauptbauten ausgeschlossen (Art. 32 BZO). Die Bau- und Zonenordnung legt die Grundmasse für eine Bebauung nach Regelbauweise fest (Art. 17 BZO). Darin werden unter anderem die zulässige Ausnützung, die Anzahl zulässiger Geschosse, Gebäudehöhen und Grenzabstände geregelt.

Arealüberbauung

In der Wohnzone W3 sind auf Arealen mit einer Mindestfläche von 8'000 m² zudem Arealüberbauungen zulässig (Art. 29 BZO). Für eine Arealüberbauung ist gemäss BZO ein privater Gestaltungsplan erforderlich. Die Bau- und Zonenordnung regelt zudem die im Rahmen einer Arealüberbauung zulässigen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.

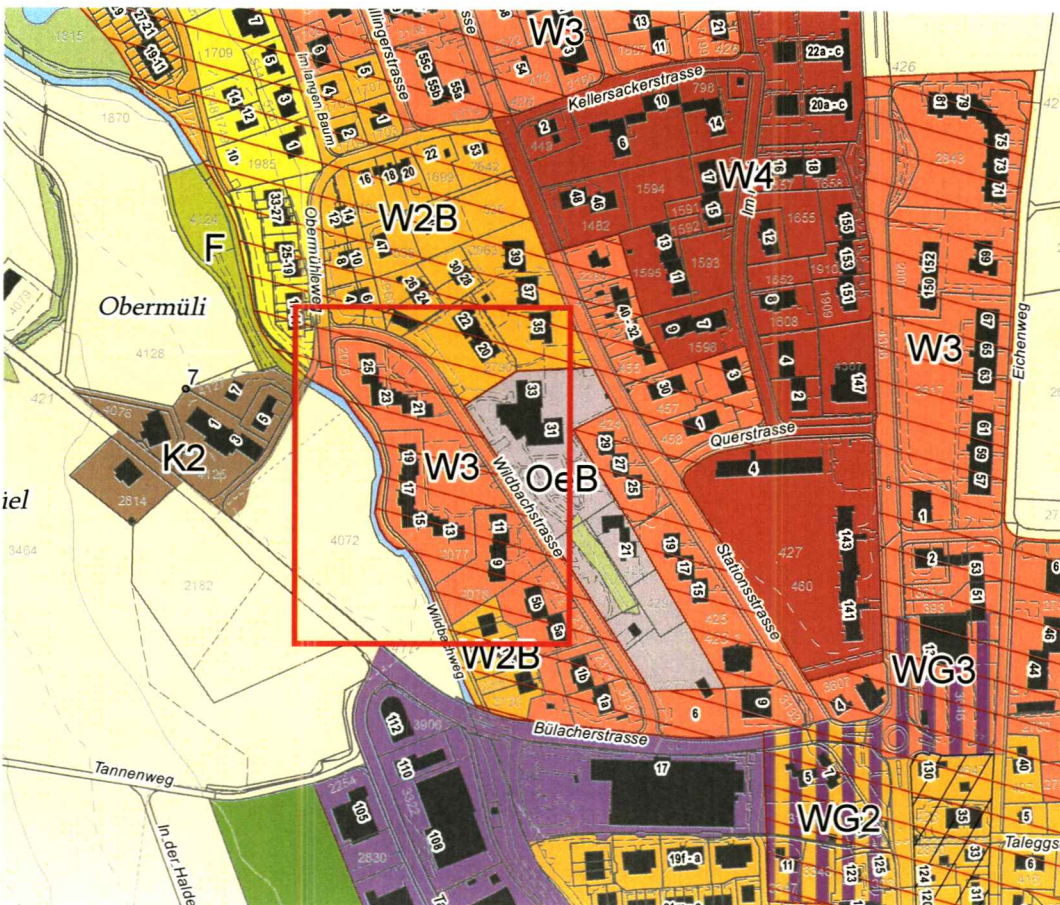


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan 1:5'000

Abweichungen im Rahmen der Arealüberbauung:

- 15% Baumassenzifferzuschlag gegenüber zonengemässer Ziffer
- Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
- Die zonengemässe Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.

Gewässerabstandslinien

Die Gemeinde Embrach legt die Wald- und Gewässerabstandslinien im Rahmen der Nutzungsplanung in Ergänzungsplänen fest (siehe Abb. 5). Im Bereich des Planungsperimeters wurde im Jahre 1985 mit dem Regierungsratsbeschluss RRB 4675/1985 eine Gewässerabstandslinie für den Wildbach festgelegt. Diese bleibt in der Nutzungsplanung, trotz Festlegung eines Uferstreifens nach Gewässerschutzverordnung im Gestaltungsplan, bestehen.

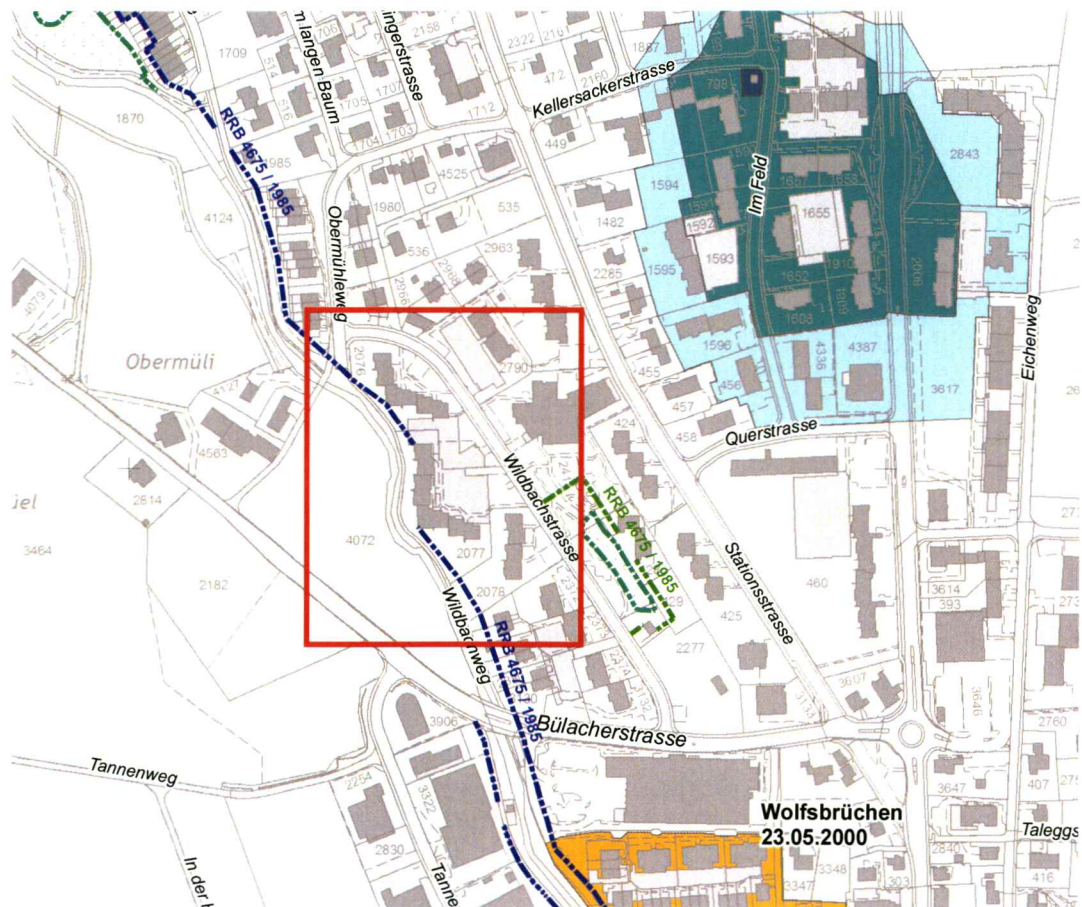


Abb. 5: Ausschnitt Plan Nutzungsbeschränkung 1:5'000

3 Richtprojekte

3.1 Richtprojekt Architektur

Architekturbüro Fässler + Partner AG, Zürich

In der Gemeinde Embrach im Kanton Zürich besteht heute an der Wildbachstrasse 9 - 25 eine Siedlung in einer nach Westen gerichteten Talsenke. Die Siedlung besteht heute aus drei, in der Höhe und im Grundriss stark gestaffelten Bauten (Blöcke I, II und III). Die Bauten wurden in den Jahren 1975 - 1979 erstellt und die Blöcke I und II im Jahr 2010 umfassend innen und aussen saniert.

Gemäss der heute geltenden Bauordnung der Gemeinde Embrach ist auf diesem Areal an der Wildbachstrasse eine wesentlich höhere Baumassenziffer mit einer Arealüberbauung bzw. auch ein Arealbonus möglich.

Im Stand der heutigen Planung wird der bestehende Wohnblock III abgebrochen und durch drei neue Wohngebäude (IIIA, IIIB und IIIC) ersetzt. Durch diese Vorgehensweise entstehen insgesamt 51 neue und freundliche Wohneinheiten mit Wohnungsgrössen zwischen 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmern in den Wohnblöcken IIIA und IIIB sowie 2.5 und 3.5-Zimmer-Wohnungen im Block IIIC in einer parkähnlichen Umgebung mit Bachlauf. Ein Team von Landschaftsarchitekten werden die Umgebung mit Bäumen und Wegen gestalten.

Alle Gebäude werden von der neu erstellten bzw. erweiterten Tiefgarage erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Wildbachstrasse. Die Tiefgarage verfügt insgesamt über 128 Parkplätze für die Bewohner der Liegenschaften sowie Besucher. Direkte Zugänge zu den jeweiligen Häusern mit dem Lift bzw. über die Treppenhäuser, Kellerräume und Waschelegenheiten mit Trockenräumen ergänzen das Untergeschoss. Es erfolgt ein Zusammenschluss der neuen Tiefgarage mit der bereits bestehenden. Weitere Abstellplätze für Motorräder und Velos sind ebenfalls vorgesehen. Ausserhalb der Gebäude sind weitere Parkplätze für Besucher und Veloabstellplätze geplant.

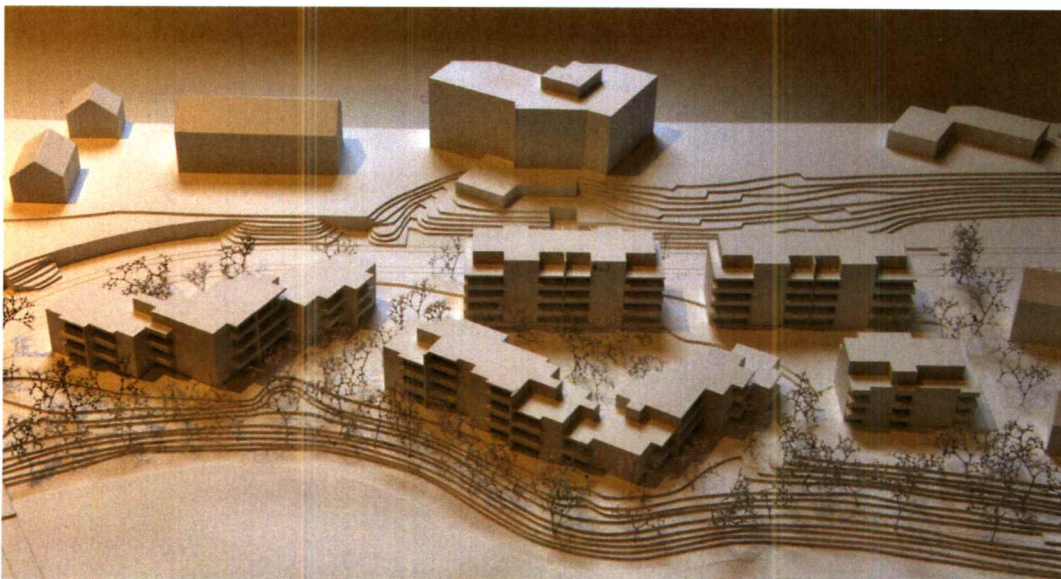


Abb. 6: Modellfoto, Blick Richtung Wildbachstrasse aus Westen

Die Gebäude IIIA und IIIB mit einer Grösse von rund 40 m x 14 m stehen direkt an der Wildbachstrasse und umfassen insgesamt vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss mit Flachdach. Mit dieser Erhöhung der Stockwerke von drei auf vier Geschosse ist ein ökonomischer Umgang mit dem vorhandenen Bauland sichergestellt. Die Haupteingänge zu den Gebäuden befinden sich im Erdgeschoss. Die Grundrisse sind hell und freundlich gestaltet. Jede Wohnung verfügt über eine grosszügige Raumaufteilung mit einer Terrassen, Küche und zwei Nasszelle sowie Waschmaschine und Tumbler.

Das Gebäude IIIC ist weniger hoch geplant als die beiden Nachbarbauten und auch mit seinen Abmessungen von rund 13.5 m x 24 m deutlich kleiner. Die Liegenschaft wird ebenfalls über die Tiefgarage und über das Erdgeschoss mit dem Lift bzw. dem Treppenhaus erschlossen. Ein Laubengang führt die Bewohner in die Wohnungen. Die sich in den Geschossen befindenden Wohnungen verfügen über 2.5 bis 3.5 Zimmer und sind mit grossen und lichtdurchfluteten Räumen ausgestattet. Jede Wohnung besitzt eine vollausgestattete Wohnküche und eine Nasszelle mit Dusche und einem separaten Standort für eine Waschmaschine. Ein Balkon gehört ebenfalls zu jeder Wohnung. Eine mögliche Mieterschaft für das Gebäude IIIC könnten in Zukunft ältere Menschen sein, die noch gut für sich sorgen können und ihre eigenen vier Wände haben möchten. Die drei neuen Liegenschaften an der Wildbachstrasse verfügen über sehr grosse Fensterflächen an den Fassaden, um die Helligkeit in die Wohnungen zu bringen. Die Fenster sind raumhoch gestaltet und erhalten ein französisches Geländer.

Die Flachdächer werden begrünt und fügen sich somit sehr gut in die vorhandene Natur und den Park ein.

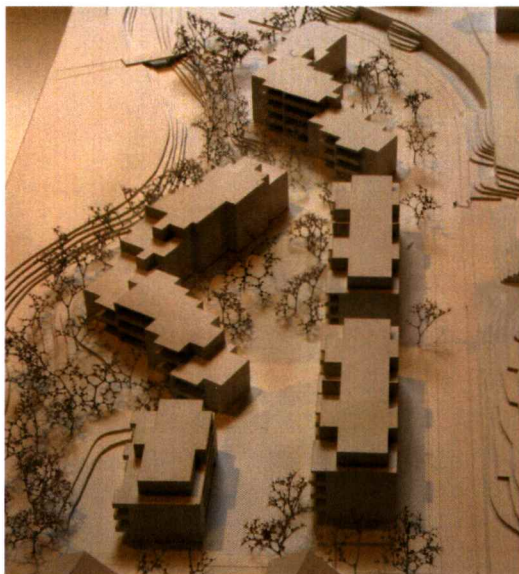


Abb. 7: Modellfoto, Blick Richtung Norden

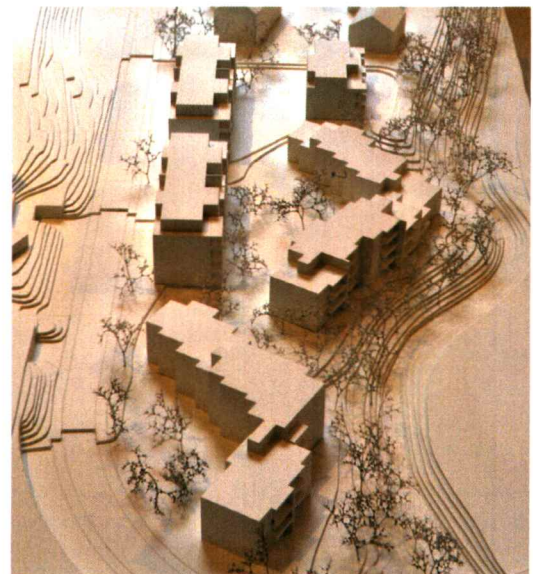


Abb. 8: Modellfoto, Blick Richtung Süden

3.2 Richtprojekt Umgebung

Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich

Die landschaftliche Qualität des Raumes an der Wildbachstrasse ist geprägt durch den an der Parzellengrenze verlaufenden Wildbach und seinen begleitenden Gehölzsaum. Die städtebaulichen Volumen der Ersatzneubauten werden an der Wildbachstrasse orientiert. Der Bestand und die räumliche Setzung der Ersatzneubauten bilden eine stärkere strassenseitige Adressierung und eine deutlichere Differenzierung der freiräumlichen Abfolge.

An der Wildbachstrasse stärkt eine locker gesetzte Baumreihe aus vorwiegend Hochstämmen, sowie einer begleitende einheimischen Strauch-/Heistervegetation, die Längsorientierung und übernimmt die räumliche Trennung und Einbindung des funktionalen Strassenraumes. Erschliessung, Besucherparkierung, Containerabstellplätze sowie Bereiche für Veloabstellplätze werden entlang des Strassenraumes in das Vegetationsgerüst eingeordnet.

Die Vorzone ist Auftakt in die typologisch unterschiedlichen Freiräume innerhalb der Siedlung. Durch die Neuorganisation der Tiefgarage (Verlegung der Einfahrt), dem Wegfall der Parkierungsflächen und der Neusetzung der Ersatzneubauten spannt sich ein grosszügiges Freiraumband innerhalb der Siedlung. Ein neu konzipiertes Wegenetz stärkt die Durchwegung des Quartieres mit der angrenzenden Siedlung bis hin zum Bachraum.



Abb. 9: Planausschnitt Richtprojekt Umgebung

Die Erschliessungswege werden aufgrund der Funktion und der Nutzungsfrage in ihrer Materialität als Asphaltbeläge (Asphaltbeton, Gussasphalt) ausgebildet und mit Bundsteinen (Granit) eingefasst. Entlang des Wegenetzes erweitern und spannen sich Bereiche mit wassergebundenen Belägen auf. Eine differenzierte Ausgestaltung des Belages (z.B. Abstreuerung mit sandigem Material, Rundkies o.ä.) und eine Ausstattung mit Mobiliar ermöglicht verschiedene Nutzungen wie Aufenthalt, Sitzen, Spielen für Kinder (z.B. Wippen, Balancierbalken) und Spielen für Erwachsene (z.B. Boccia, Pétanque, Schach).

Die Feuerwehrezufahrt verläuft zwischen den beiden Neubauten, Block III A und Block III B, entlang dem asphaltierten Zugangsweg. Die Dimensionierung (mind. Breite 3.5 m) wird durch eine Verbreiterung mittels eines tragfähigen Belages aus Schotterrasen gewährleistet.

Die interne Landschaft ist gekennzeichnet durch eine weiche topografische Wiesen- und Graslandschaft. Zonal werden Bereiche mit Substrathöhen von mindestens 100 cm geschaffen, die eine adäquate Bepflanzung in dichteren Gruppen mit meist mehrstämmigen und vereinzelt hochstämmigen einheimischen Bäumen ermöglicht. Bereiche mit nicht gemähten Wiesen und höheren Grasvegetationsfelder (Höhe ca. 1 m) strukturieren den Raum, bilden offene beispielbare Bereiche und schaffen eine subtile Trennung der privaten gebäudebezogenen Aussenräume (Terrassen, Gartensitzplätze) mit den sonst öffentlich zugänglichen Aussenbereichen.

Für alle Altersgruppen nutzbare Spielbereiche befinden sich peripher am Wegenetz im Grenzbereich zum Wildbach. Zum einem wird der bereits bestehende verwilderte Spielbereich renoviert und erweitert. Zum anderen entsteht ein neuer Spielbereich zwischen dem bestehenden Baukörper Block II und dem Ersatzneubau Block III C. Eine chaussierte Fläche, fügt sich topografisch in den Naturraum am Bache ein. Eine vielfältige Grundausstattung (z.B. Sandkiste, Sitzmöglichkeiten, 2er oder 3er Schaukel, Rutschbahn, Wasserstelle, Abfallbehälter, Grillplatz) erlaubt ein breites Nutzungsspektrum für verschiedene Altersstufen. Ein umgreifendes Vegetationsband bildet ein solides Pflanzgerüst und eine räumliche Trennung zu den angrenzenden Gebäuden. Die beiden Spielbereiche werden über einen unbefestigten Weg über Stellstufen aus Holz mit dem Bachraum verbunden.

4 Gestaltungsplan

4.1 Gesamtkonzept

Der Gestaltungsplan Wildbachstrasse bildet die planungsrechtliche Grundlage für die ergänzende Überbauung auf den Parzellen Kat.-Nr. 2076, 2077 und 2078. Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan nach § 85 des Planungs- und Baugesetzes. Er berücksichtigt die Vorgaben aus den übergeordneten und kommunalen Planungen und sorgt für die eigentümerverbindliche Sicherung der Qualitäten aus den beiden Richtprojekten Architektur und Umgebung.

Abweichungen gegenüber Regelbauweise und Arealüberbauung

Der Gestaltungsplan hat zum Ziel, eine ortsbaulich verträgliche und gestalterisch hochwertige Verdichtung des bestehenden Areals zu ermöglichen, welche sich grundsätzlich im Rahmen einer für das Areal zulässigen Arealüberbauung bewegt.

Da bereits die bestehenden Bauten von den Vorgaben der Regelbauweise abweichen, wird in einzelnen, wenigen Punkten von den Vorgaben abgewichen. Die Erläuterungen und Begründungen sind in den nachfolgenden Kapiteln, im Bezug zum Gestaltungsplan und den Vorschriften, thematisch aufgeführt.

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise:

- 15% Baumassenzifferzuschlag gegenüber zonengemässer Ziffer (gemäss Arealüberbauung)
- Erhöhung der zonengemässen Geschosshöhe um ein Geschoss (gemäss Arealüberbauung)
- Innerhalb des Areals gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten (gemäss Arealüberbauung).
- Minimale Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge um 5% im Baubereich A (bei Arealüberbauungen gilt die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung nicht)

Abweichungen gegenüber Arealüberbauung:

- Flachdächer für Hauptbauten

Da der vorliegende Gestaltungsplan von den Vorgaben der Arealüberbauung gemäss BZO Embrach abweicht, bedarf es der Zustimmung des Souveräns an der Gemeindeversammlung (siehe auch Kapitel 2.3 und 2.5).

4.2 Arealgrösse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 2076, 2077 und 2078 mit einer Landfläche von rund 11'200 Quadratmetern.

4.3 Bebauung und Nutzung

Baubereiche Hochbauten A und B

Der Gestaltungsplan definiert auf der Basis des Richtprojekts Architektur die beiden Baubereiche A und B für die Situierung der ergänzenden Hochbauten. Neue oberirdische Hochbauten dürfen demnach nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Die Baubereiche werden so definiert, dass für die weitere Projektierung ein gewisser Spielraum besteht. Einzelne Gebäudevorsprünge dürfen über die Begrenzungen der Baubereiche hinausragen. Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens um ein Drittel der Fassadenlänge.

Ausgenommen von dieser Regelung sind besondere Gebäude sowie Veloabstellplätze, bauliche Elemente der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Sitzgelegenheiten etc. und Anlagen für die Erschliessung und Entsorgung. Diese Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt.

Baubereich unterirdische Bauten C

Im Baubereich C darf unterirdisch über die Baubereiche für Hochbauten hinaus gebaut werden, sofern die notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sowie der mittlere Grundwasserstand dies zulassen. Dort wo er nicht von den beiden Baubereichen für Hochbauten überlagert wird, sind somit nur unterirdische Bauten zulässig.

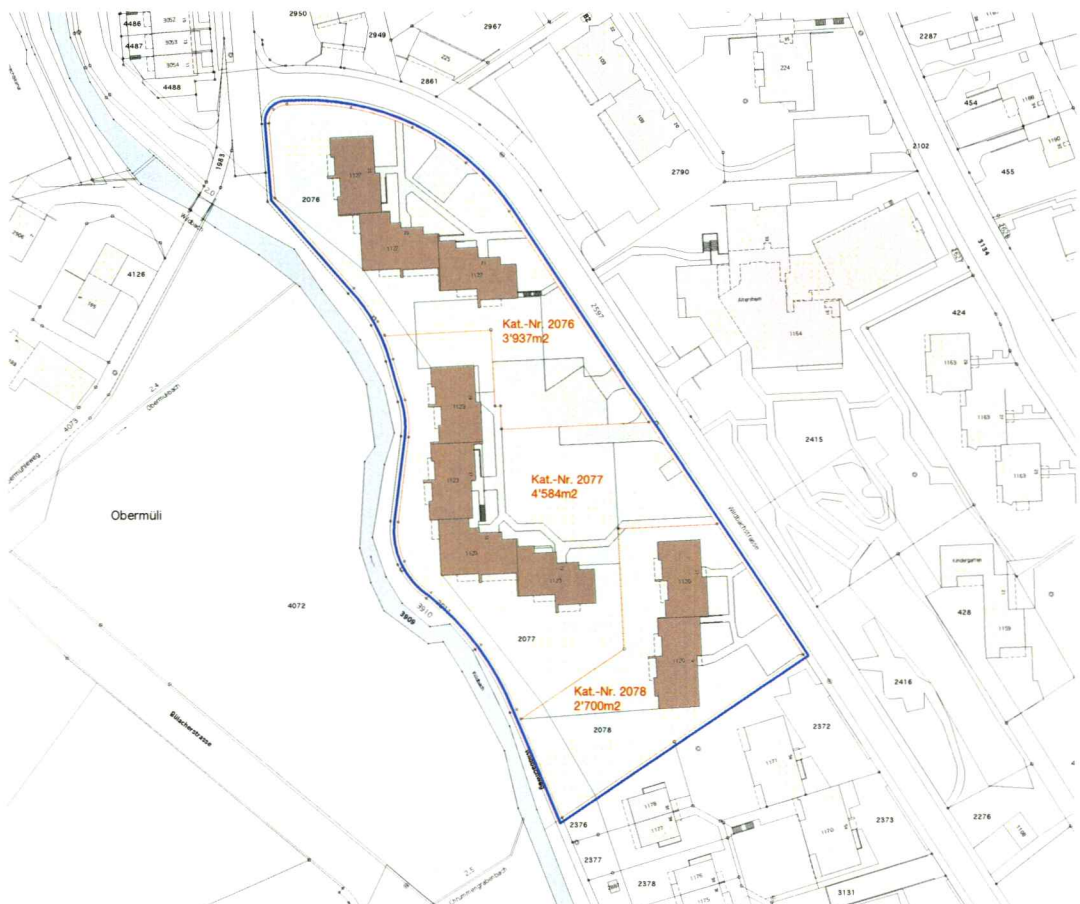


Abb. 10: Geltungsbereich Gestaltungsplan Wildbachstrasse (blaue Linie)

Bestehende Bauten

Die Bauten Wildbachstrasse 9 und 11 werden abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Die übrigen im Geltungsbereich bestehenden Bauten (Wildbachstrasse 13 - 25) wurden im Jahre 2010 umfassend saniert und sollen unverändert bestehen bleiben. Deshalb werden im Gestaltungsplan auch keine Baubereiche über diese Bauten definiert. Für sie wie auch die übrigen bestehenden Anlagen gilt grundsätzlich Bestandesgarantie.

Grundsätzlich sollen die heutigen Bauten Wildbachstrasse 13 - 25 in dieser Form bestehen bleiben, weshalb keine speziellen Bestimmungen für einen Ersatz derselben formuliert werden. Eine Ausnahme gibt es. Sollten die Bauten infolge eines ausserordentlichen Ereignisses wie Feuer oder andere Katastrophen zerstört werden, ist ein Wiederaufbau möglich. In einem solchen Fall müssen die Ersatzbauten in Nutzung, Abmessung und Ausdehnung den heutigen Bauten entsprechen.

Anlagen zur Energieeinsparung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten gemäss § 292 PBG sind grundsätzlich zulässig.

Ausnützung

Die zulässige Baumassenziffer darf gegenüber der zonengemässen Ziffer um maximal 15% erhöht werden. Damit orientiert sich der Gestaltungsplan an der gemäss Arealüberbauung zulässigen Ausnützung. In einem von der Gemeindeversammlung erlassenen Gestaltungsplan wäre auch eine höher Abweichung zulässig. Darauf wird jedoch aus ortsbaulichen Gründen, insbesondere auch wegen der südlich angrenzenden Bauten verzichtet.

Parzellen	Grundstücksflächen		Ausnützung nach Regelbauweise				Ausnützung mit Gestaltungsplan			
	Landfläche ¹⁾	massgebliche Grundfläche ²⁾	Baumassenziffer ³⁾		Baumasse		Baumassenziffer mit Zuschlag ⁴⁾		Baumasse	
			Hauptgebäude	zusätzlich	Hauptgebäude	zusätzlich	Hauptgebäude	zusätzlich	Hauptgebäude	zusätzlich
[Kat.-Nr.]	[m ²]	[m ²]			[m ³]	[m ³]			[m ³]	[m ³]
2076	3'937	3'937	2.70	0.25	10'630	984	3.11	0.29	12'224	1'132
2077	4'584	4'584	2.70	0.25	12'377	1'146	3.11	0.29	14'233	1'318
2078	2'700	2'700	2.70	0.25	7'290	675	3.11	0.29	8'384	776
	11'221	11'221			30'297	2'805			34'841	3'226

¹⁾ Landfläche gemäss Grundbuchauszügen vom 7. September 2007

²⁾ massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG

³⁾ Baumassenziffer gemäss Art. 17 BZO

⁴⁾ Zuschlag BM gemäss Art. 29 BZO

Zulässige Nutzungen

Die zulässigen Nutzungen richten sich nach der für die Wohnzone W3 zulässigen Nutzweise. Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Geschosszahl

In den Baubereichen A und B darf die Geschosszahl gegenüber der Regelbauweise um maximal ein Geschoss erhöht werden. Zulässig sind 4 Vollgeschosse oder 3 Vollgeschosse und ein

anrechenbares Untergeschoss. Diese Regelung steht im Abhängigkeit zu den geplanten Terrainveränderungen. Als Vollgeschosse gelten jene Gebäudeabschnitte, welche über dem gewachsenen Boden liegen. Ragen die Gebäudeabschnitte ganz oder auch nur teilweise in den gewachsenen Boden, gelten sie gemäss PBG als Untergeschosse (§ 275 PBG).

Nach Regelbauweise sind mit Schrägdächern zwei Dachgeschosse zulässig. Da im Rahmen des Gestaltungsplans von den Dachvorschriften der Regelbauweise abgewichen wird, werden die Dachgeschosse nach Planungs- und Baugesetz geregelt. Im Baubereich A ist ein Dachgeschoss zulässig. Im Baubereich B ist kein Dachgeschoss zulässig.

Dachgestaltung

Im Gestaltungsplan sind für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig. Damit wird von der für das Gebiet geltenden Bestimmung «Flachdachausschlussgebiet» gemäss Bau- und Zonenordnung abgewichen. Da diese Ausnahme auch für einer Arealüberbauung gemäss Art. 29 BZO nicht vorgesehen ist, übersteigt der Gestaltungsplan den Rahmen der Arealüberbauung und wird damit zu einem legislativen Planungsinstrument.

Gebäude- und Firsthöhe

Für die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden in den Schnitten zum Gestaltungsplan Höhenkoten festgelegt. Diese sollen die Höhen einschränken, jedoch für die Projektierung einen gewissen Spielraum belassen. Untenstehende Abbildung zeigt den Vergleich mit den nach Regelbauweise zulässigen Höhen bei drei Vollgeschossen (rot) und der mit Erhöhung um ein Vollgeschoss möglichen Höhe gemäss Arealüberbauung (blau), wenn auf die Terrainabgrabungen und die Einschränkung der Höhen und Dachgeschosse verzichtet würde.

Gebäudelänge

Im Baubereich A darf die nach Regelbauweise zulässige Gebäudelänge um maximal 5 % erhöht werden. Damit wird eine maximale Gebäudelänge von 42 m zugelassen und den gemäss

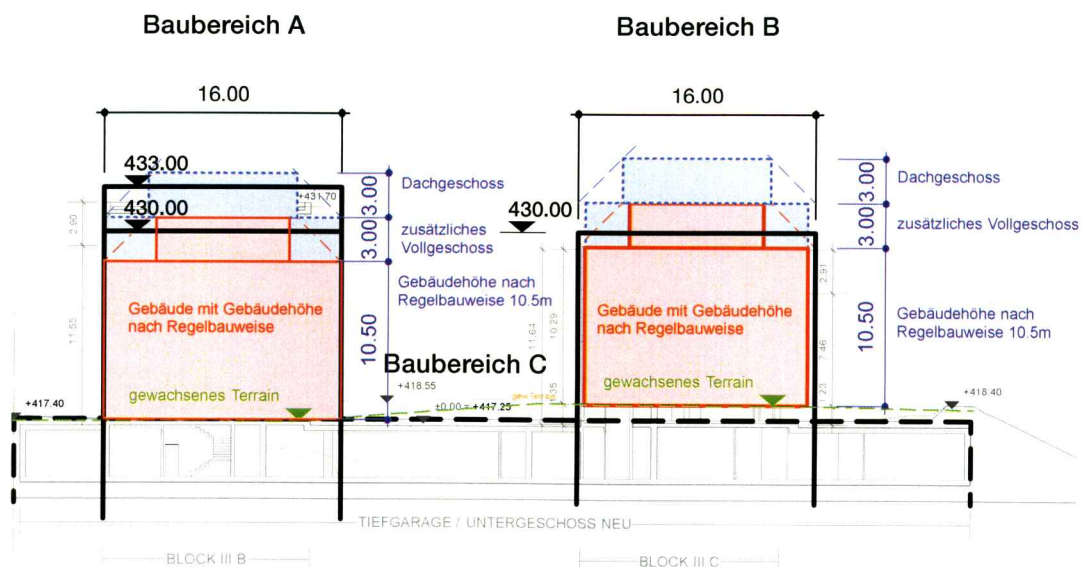


Abb. 11: Gestaltungsplan Schnitt 2, Vergleich der möglichen Gebäudehöhen

Richtprojekt geplanten Bauten (40 m) einen minimalen Projektierungsspielraum gewährt. Im Baubereich B wird die maximale Gebäudelänge durch die Baubereichsabgrenzung definiert und damit auf 28 m beschränkt.

Gebäude- und Grenzabstände

Bei den Abständen richten sich die Vorgaben ebenfalls nach den Bestimmungen der Arealüberbauung. Damit dürfen die Gebäudeabstände innerhalb des Areals gegenüber den Vorgaben aus der BZO unterschritten werden. Es gilt also der kantonale Mindestabstand von 7m. Gegenüber den Nachbargrundstücken müssen jedoch die kommunalen Vorgaben eingehalten werden. Das heisst, es kommen die nach BZO vorgeschriebenen Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Arealerschliessung

Die Haupterschliessung des Gestaltungsplanareals erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle über eine Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ab der Wildbachstrasse. Damit wird das Areal für den motorisierten Verkehr mit Ausnahme einer minimalen Anzahl oberirdischer Besucherabstellplätze und der Notzufahrt zu den Bauten ausschliesslich unterirdisch erschlossen.

Mit der im Plan bezeichneten "Zu-/Wegfahrt mit Anordnungsspielraum" wird für die Projektierung ein Spielraum für die Anordnung der Rampe gewährt. Die Zufahrt soll im Rahmen des Bauprojekts konkretisiert und optimal auf die Umgebungsgestaltung und die Wegerschliessung abgestimmt werden.

Abstellplätze MIV

Sämtliche Bewohnerabstellplätze sind in einer gemeinsamen Tiefgarage unterirdisch innerhalb des Baubereichs C zu erstellen. Für die Besucher darf eine minimale Anzahl Abstellplätze oberirdisch realisiert werden.

Nach Art. 33 der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen in Abhängigkeit zu den Wohnungsgrössen zu berechnen. Für die bestehenden Bauten

Bestehende Bauten						
Gebäude	Wohnungsgrössen			Anzahl Abstellplätze		
	2 bis 3.5 Zimmer	4 oder mehr Zimmer	Total	2 bis 3.5 Zimmer	4 oder mehr Zimmer	Total
Block I	16	7	23	24	14	38
Block II	15	11	26	23	22	45
Total	31	18	49			83

Geplante Bauten						
Gebäude	Wohnungsgrössen			Anzahl Abstellplätze		
	2 bis 3.5 Zimmer	4 oder mehr Zimmer	Total	2 bis 3.5 Zimmer	4 oder mehr Zimmer	Total
Block IIIa	16	4	20	24	8	32
Block IIIb	16	4	20	24	8	32
Block IIIc	11	0	11	17	0	17
Total	43	8	51			81

erforderliche Abstellplätze	164
Bestandesgarantie Parkplätze Block I und II	-13
Total erforderliche Abstellplätze inkl. Besucherinnen und Besucher	151

Abb. 12: Erforderliche Anzahl Abstellplätze inkl. Besucherinnen und Besucher

(inkl. Block III der abgerissen wird) wären damit 106 Abstellplätze erforderlich. Davon sind 24 Abstellplätze für Besucherabstellplätze auszuscheiden. Die heutige Überbauung verfügt jedoch lediglich über 93 Abstellplätze (69 Tiefgarage, 24 oberirdisch). Für die fehlenden 13 Parkplätze gilt Bestandesgarantie.

Zusammen mit den geplanten Neubauten sind nach BZO auf dem Areal neu 164 Abstellplätze erforderlich. Davon sind 83 für die bestehenden Bauten (Block I und II) und 81 für die drei Neubauten (Block IIIa, IIIb, IIIc). Abzüglich der erwähnten Bestandesgarantie sind demnach 151 Abstellplätze zu erstellen.

An der Sitzung vom 19. Januar 2011 hat der Bauausschuss beschlossen, dass die erforderlichen Pflichtparkplätze um 12 Abstellplätze auf 139 reduziert werden dürfen. Die Parkplatzreduktion gehe zu Lasten der Bewohnerparkplätze.

Für die Besucherinnen und Besucher ist die erforderliche Anzahl von 24 Abstellplätzen sicherzustellen. Davon dürfen maximal 12 oberirdisch, als Senkrechtparkplätze entlang der Wildbachstrasse, angeordnet werden. Die übrigen 12 Parkplätze werden in der Tiefgarage untergebracht und dauerhaft zugänglich gemacht.

Arealinterne Fusswege

Die arealinternen Fusswege dienen der Erschliessung der bestehenden und geplanten Bauten untereinander sowie der Verknüpfung der arealinternen Freiräume und der Anbindung ans übergeordnete Wegnetz. Richtung Westen, auf den Wildbachweg, besteht heute nur ein Zugang zwischen den bestehenden Bauten Block I und II. Um die Durchlässigkeit des Areals in Richtung Wildbach zu verbessern, wird im Bereich des geplanten Spiel- und Aufenthaltsbereichs beim Baubereich B eine zweite Fusswegverbindung geschaffen. Die Fusswege sind öffentlich und müssen jederzeit zugänglich sein.

Notzufahrt

Der im Gestaltungsplan bezeichnete arealinterne Fussweg / Notzufahrt dient neben der Erschliessung für zu Fuss Gehende auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge. Die genaue Lage gilt es im Rahmen des Bauprojekts in Abhängigkeit zu den geplanten Neubauten zu bestimmen. Die Notzufahrt wird nach den Anforderungen der Feuerwehr gestaltet und sichert so die Zugänglichkeit für die nicht von der Wildbachstrasse her zugänglichen Bauten.

4.5 Umgebungsgestaltung

Freiraum

Neben den nach Bau- und Zonenordnung geforderten Bestimmungen zur Freiflächenziffer und zu den Spiel- und Ruheflächen werden im Gestaltungsplan Spiel- und Aufenthaltsflächen bezeichnet. An diesen im Plan bezeichneten Standorten sollen gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden.

Für die Freiraumgestaltung sind die konzeptionellen Inhalte des Richtprojekts Umgebung wegleitend. Dies bedeutet, dass die wichtigen gestalterischen Elemente wie die aufgelockerte Baumreihe entlang der Wildbachstrasse, die Baumgruppen innerhalb der Siedlung, die Zonie-

rung der Aussenräume, die Prinzipien der Weggestaltung, die Ausstattung etc. umgesetzt werden müssen. Die detaillierte Gestaltung (Anzahl Bäume, genaue Materialisierung, genaue Anzahl Ausstattungselemente) gilt es im Rahmen des Bauprojekts aufzuzeigen.

Pflanzungen

Für die Bepflanzung (Bäume, Sträucher) dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzenarten (keine Neophyten) verwendet werden. Entlang der Wildbachstrasse sind mehrheitlich hochstämmige Exemplare vorzusehen. Innerhalb der Siedlung sollen hingegen vorwiegend mehrstämmige Exemplare verwendet werden. Über der Tiefgarage muss für eine ausreichende Aufbauhöhe des Baumsubstrats (min. 1 m) und eine ausreichende Drainage gesorgt werden.

Arealinterne Fusswege

Die Fusswege sollen nach der Charakteristik des Richtprojekts Umgebung gestaltet werden. Sie fügen sich, in ihrer Breite variierend, in die geplante Umgebungsgestaltung ein. Die Funktion der einzelnen Wegverbindung soll auch in der Materialisierung ablesbar sein. Die Haupteerschliessungswege werden in Asphaltbelägen gestaltet. Die übrigen Wege sollen unbefestigt gestaltet werden.

Uferstreifen

Der im Plan bezeichnete Uferbereich dient der Festlegung des Gewässerraums für den Wildbach. Da der Gewässerraum im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nur innerhalb des Perimeters und damit auch nur einseitig ausgeschieden werden kann, wird er als Uferstreifen bezeichnet. Seine Dimensionierung richtet sich nach den Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (siehe auch Kapitel 2.2).

Der Uferstreifen ist nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zu gestalten. Das heisst, er muss extensiv gestaltet und bewirtschaftet sein. Es dürfen keine Dünger- oder Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.

Wege sind nur zulässig, wenn sie standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind. Die Behörde kann in dicht überbautem Gebiet Ausnahmen für zonenkonforme Anlagen bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Den beiden im Gestaltungsplan bezeichneten Wegverbindungen stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Der Fussweg zwischen den bestehenden Bauten ist bereits bestehend. Die zweite Verbindung, im Bereich des Baubereichs B, soll die Durchlässigkeit des Areals verbessern und die Freiräume der Siedlung ans übergeordnete Fusswegnetz (Wildbachweg) anbinden.

4.6 Umwelt

Lärm

Für das GP-Gebiet gilt die für Wohnzonen übliche Lärm-Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen Lärmimmissionen auszumachen, welche weitergehende Abklärungen im jetzigen Zeitpunkt bedürfen. Die Einhaltung der Lärmwerte ist im Rahmen des Bauprojekts nachzuweisen.

Energie

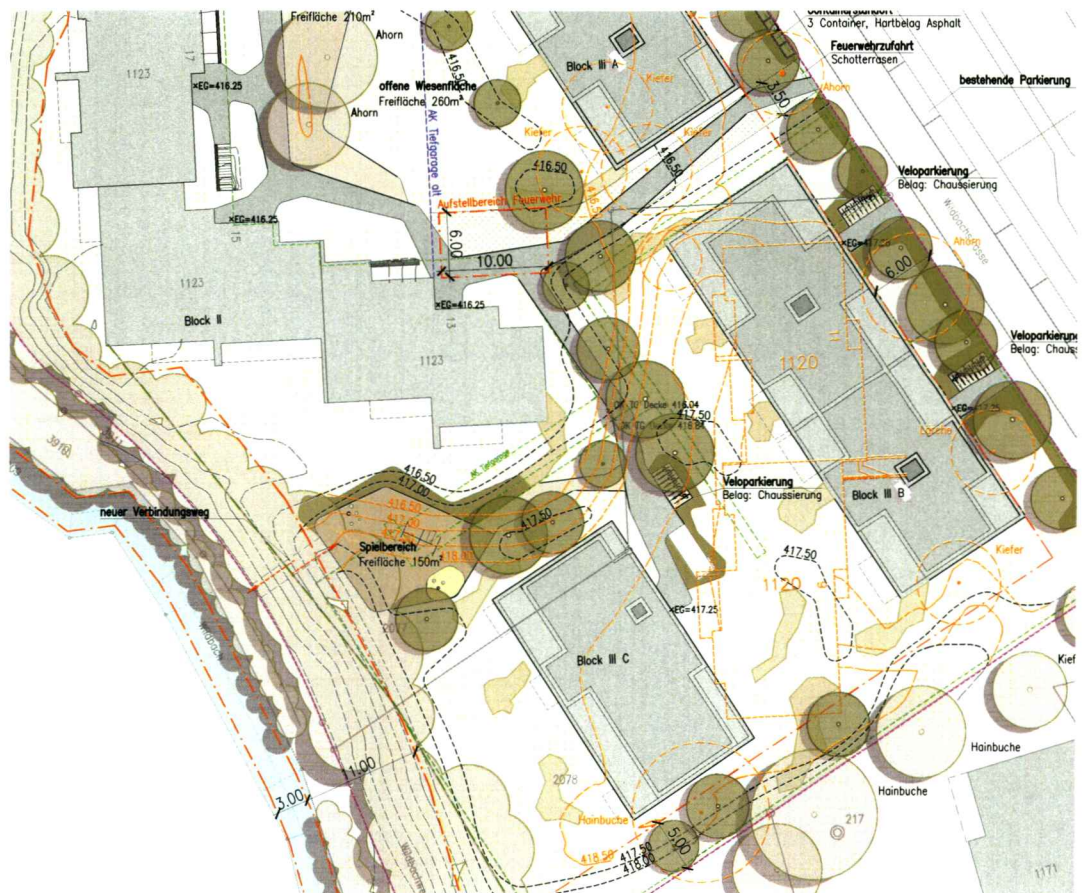
Der Gestaltungsplan fordert, dass die Bauten auf ökologisch und energieeffiziente Bauweise auszurichten sind. Neubauten müssen dem Minergie- oder einem in seiner Wirkung vergleichbaren Standard entsprechen und den Heiz- und Kühlenergiebedarf wenn möglich aus erneuerbaren Energien oder mit Abwärme decken. Damit wird ein nachhaltiger Umgang mit den Ressourcen sichergestellt.

Im vorliegenden Fall ist geplant, mit Hilfe von Wärmepumpen das Grundwasser zur Energiegewinnung zu nutzen. Hierfür sind allerdings noch weiterführende Abklärungen (Sondierbohrungen) und eine Bewilligung des AWEL notwendig.

Ökologischer Ausgleich

Im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sollen bauliche Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmassnahmen kompensiert werden. Dadurch können Beiträge zur Einbindung der Natur in die Siedlung, zum naturnahen und schonenden Umgang mit dem Boden und zur Förderung der Artenvielfalt geleistet werden.

Das Richtprojekt Umgebung beinhaltet verschiedene Elemente, welche dieser Zielsetzung gerecht werden. Eine extensive Gestaltung im Bereich des Uferstreifens, die Verwendung unterschiedlicher Gehölze sowie artenreiche standortgerechte Ansaaten im Innern der Siedlung sorgen für ein naturnahes Erscheinungsbild und ökologisch wertvolle Strukturen.



4.7 Verfahren

Dieser private Gestaltungsplan wird von der Grundeigentümerin aufgestellt, von der Gemeindegemeinschaft festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt. Der gesamte Planungsablauf gestaltet sich wie folgt:

Verfahrensablauf	Zuständigkeit
Erarbeitung Gestaltungsplan	Grundeigentümerin / Planer
Beratung im Bauausschuss	Bauausschuss
Verabschiedung für öffentliche Auflage	Gemeinderat
Öffentliche Auflage (während 60 Tagen)	Gemeinderat
Kantonale Vorprüfung (während öffentlicher Auflage)	ARE (Federführung)
Einwendung während Auflagefrist	jedermann
Bearbeitung Einwendungen / evtl. Überarbeitung Gestaltungsplan	Gemeinderat / Grundeigentümerin / Planer
Verabschiedung für Gemeindeversammlung	Gemeinderat
Beschluss Gestaltungsplan (Gemeindeversammlung)	StimmbürgerInnen
Publikation	Gemeinderat
Genehmigungsgesuch	Gemeinderat
Genehmigung Gestaltungsplan	Baudirektion / Regierungsrat
evtl. Beschwerde an Verwaltungsgericht (innert 30 Tagen)	Verwaltungsgericht

5 Mitwirkung

Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht sieht vor, dass die mit den Planungsaufgaben beauftragten Behörden die Bevölkerung und die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anhören und dafür sorgen, dass sie in geeigneter Weise mitwirken können. Im Gestaltungsplanverfahren erfolgt die Mitwirkung der Bevölkerung und Planungsträger im Rahmen der öffentlichen Auflage. Zeitgleich wird die Bewilligungsbehörde (Kanton) unter der Federführung des Amts für Raumentwicklung (ARE) zur Stellungnahme eingeladen.

5.1 Information Nachbarschaft

Vor öffentlicher Auflage des Gestaltungsplans wurde die Nachbarschaft mittels Zustellung der Unterlagen über den aktuellen Gestaltungsplanentwurf informiert. Die Grundeigentümerin stand zudem für nähere Auskünfte zur Verfügung.

5.2 Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan wurde während 60 Tagen (17.02.2012 bis 16.04.2012) bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnte jedermann Einwendung gegen die Vorlage einreichen. Die Einwendungen mussten einen Antrag und eine Begründung enthalten. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung durch Ruedi Osterwalder, Wildbachstrasse 3f, 8424 Embrach eingegangen. Die Swiss Life AG, als Grundeigentümerin, hat mit Schreiben vom 10. Mai 2012 Stellung zur Einwendung genommen und diese dem Bauausschuss und dem Gemeinderat zur Behandlung zugestellt. Wie nachfolgend aufgeführt ist, stützen der Bauausschuss und der Gemeinderat mit Beschluss vom 23.05.2012 die Haltung der Swiss Life AG, welche im Rahmen des Gestaltungsplans nicht auf die Anträge eingeht.

Einwendung

Nachfolgend werden die erwähnte Einwendung sowie die Stellungnahmen der Swiss Life AG, des Bauausschusses und des Gemeinderates gemäss Gemeinderatsbeschluss GRB 125 / 23.05.2012 wiedergegeben.

Antrag:

1. Verschiebung Block C

Wohnblock C ist in die hintere nördliche Ecke des Planfeldes zu verschieben.

Antwort Swiss Life AG:

Die geplanten Gebäude in den Baubereichen A und B bilden zusammen mit den bestehenden Bauten auf dem Areal eine städtebauliche Einheit. Durch den Verzicht auf ein zusätzliches Geschoss wird im Baubereich B zudem auf die Nachbarschaft im Süden reagiert. Die neuen Bauten müssen gegenüber den Nachbargrundstücken die gesetzlichen Abstandsvorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) einhalten (Gestaltungsplan Art. 13). Es wird mit dem Gestaltungsplan somit keine Abweichung von der Regelbauweise erwirkt.

Der Wohnblock III C (Richtprojekt Architektur 02.02.12) wurde so geplant, dass die geforderten *Abstandsvorschriften eingehalten sind und* zusammen mit den geplanten und bestehenden

Bauten eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Um für die weitere Projektierung einen angemessenen Spielraum innerhalb des Baubereichs zu belassen, sollen die Vorschriften im Gestaltungsplan nicht weiter verschärft werden.

Die Swiss Life AG geht zum heutigen Zeitpunkt auf diesen Punkt des Antrages nicht ein, wird sich jedoch bemühen, in der Weiterentwicklung des Projektes, bis zum Zeitpunkt der Baueingabe, den Abstand zur Grenze möglichst hoch zu halten. Aufgrund des erforderlichen Projektierungsspielraums soll der Baubereich B im Gestaltungsplan nicht angepasst werden.

Haltung Bauausschuss:

Der Bauausschuss unterstützt die Haltung der Swiss Life AG. Die Standorte der Baufelder verletzen keine Abstandsvorschriften, was auch durch die positive Vorprüfung der Baudirektion des Kantons Zürich unterstrichen wurde. Der Standort des eigentlichen Gebäudes ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes und muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden.

Antrag:

2. Ersatz Bäume

Die der Überbauung zum Opfer fallenden Bäume zwischen Block C und der Liegenschaft Kat.-Nr. 1178 sind gleichwertig zu ersetzen.

Antwort Swiss Life AG:

Der Ersatz des Baumbestandes wird ins Richtprojekt aufgenommen. Dieses ist für die Freiraumgestaltung in der nachfolgenden Projektierung wegleitend. Die Swiss Life AG wird den Baumersatz im Rahmen des Bauprojektes prüfen.

Haltung Bauausschuss:

Der Bauausschuss unterstützt die Haltung der Swiss Life AG. Im Richtprojekt wurde die Gestaltung bereits wegleitend festgelegt. Über den genauen Standort einzelner Bäume soll im Baubewilligungsverfahren entschieden werden.

Antrag:

3. Höhenbegrenzung

Das Gebäude Block C soll die geplante Höhe von +428.85, entsprechend den Plänen vom 2./3. Februar 2012, Richtprojekt für die öffentliche Auflage, nicht überschreiten (Ausnahme Lift).

Antwort Swiss Life AG:

Die Einwander fordern, dass mit dem geplanten Gebäude die Höhe von 428.85 m.ü.M. nicht überschritten wird. Diese Höhenkote entspricht der projektierten Höhe gemäss Richtprojekt Architektur vom 02.02.12. Mit der im Gestaltungsplan festgelegten Höhenkote von 430.00 m.ü.M. wird ein angemessener Spielraum für die Projektierung gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) § 83 Abs. 2 sichergestellt. Durch die festgelegte Höhenkote und die geplante Terrainabgrabung wird die Höhenbegrenzung gegenüber der Regelbauweise verschärft (siehe auf Bericht Art. 47 RPV, Abb. 11). Die Swiss Life AG geht zum heutigen Zeitpunkt auf diesen Punkt des Antrages nicht ein, wird sich jedoch bemühen, in der Weiterentwicklung des Projektes bis zum Zeitpunkt der Baueingabe, die Höhe des Blocks C möglichst gering zu halten, ohne den Baubereich im Gestaltungsplan zu reduzieren.

Haltung Bauausschuss:

Der Bauausschuss unterstützt auch hier die Haltung der Swiss Life AG. Die Begrenzung der Höhe bei 430.00 m.ü.M liegt nur unwesentlich über der geplanten grössten Höhe im Richtprojekt für Block C von 428.85 m.ü.M. Dieser Spielraum muss für eine seriöse Planung gewährt werden.

Beschluss Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat schliesst sich bei der Beantwortung der Einwendungen der Haltung des Bauausschusses an.
2. Die Bauherrschaft wird gebeten, den erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV mit dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu ergänzen und fertig zu stellen.
3. Die Bauherrschaft wird gebeten, das Richtprojekt gemäss Punkt 2 der Beantwortung der Einwendungen zu ergänzen.

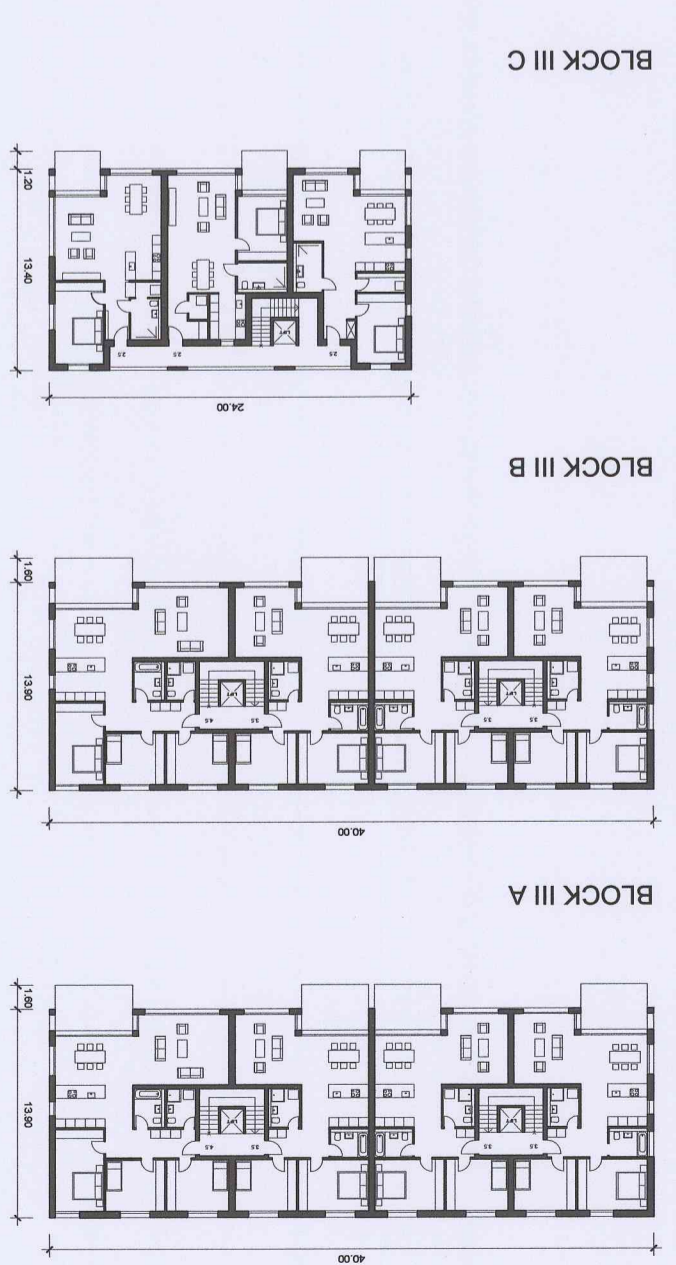
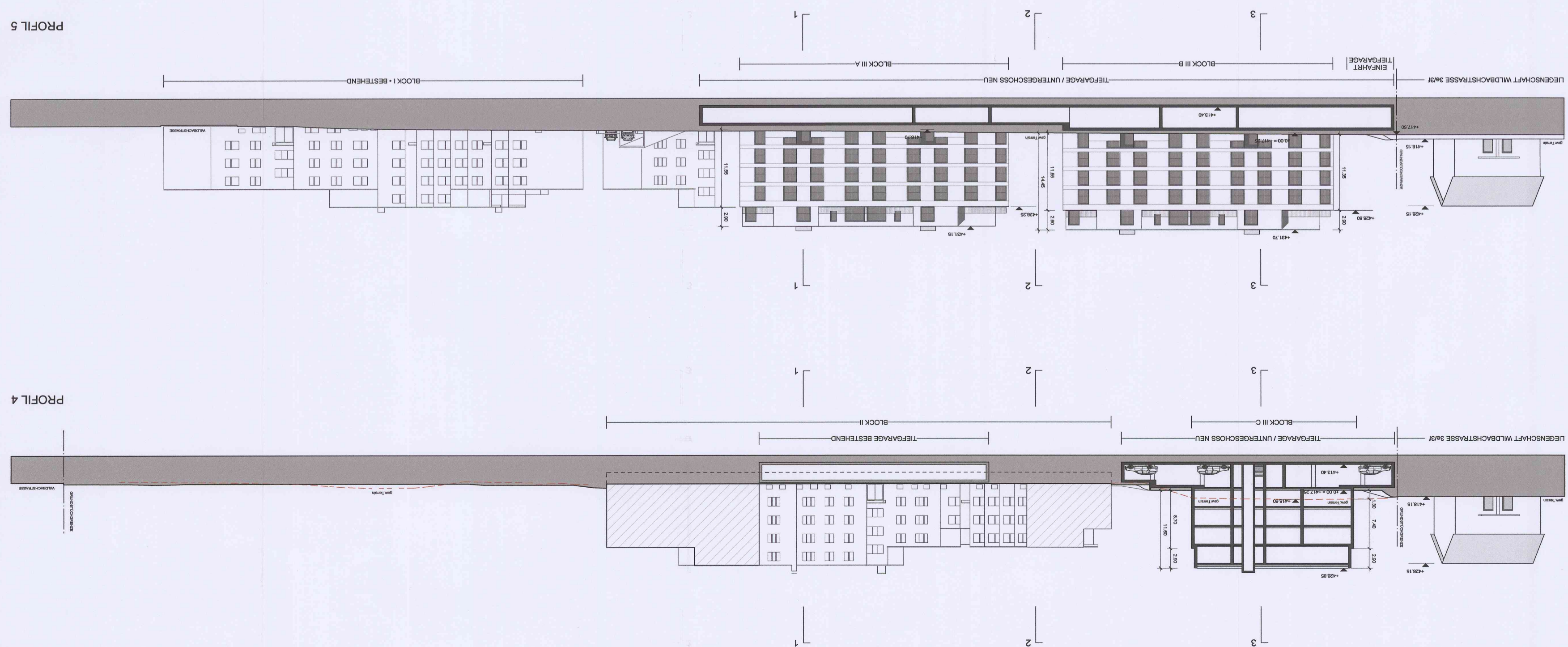
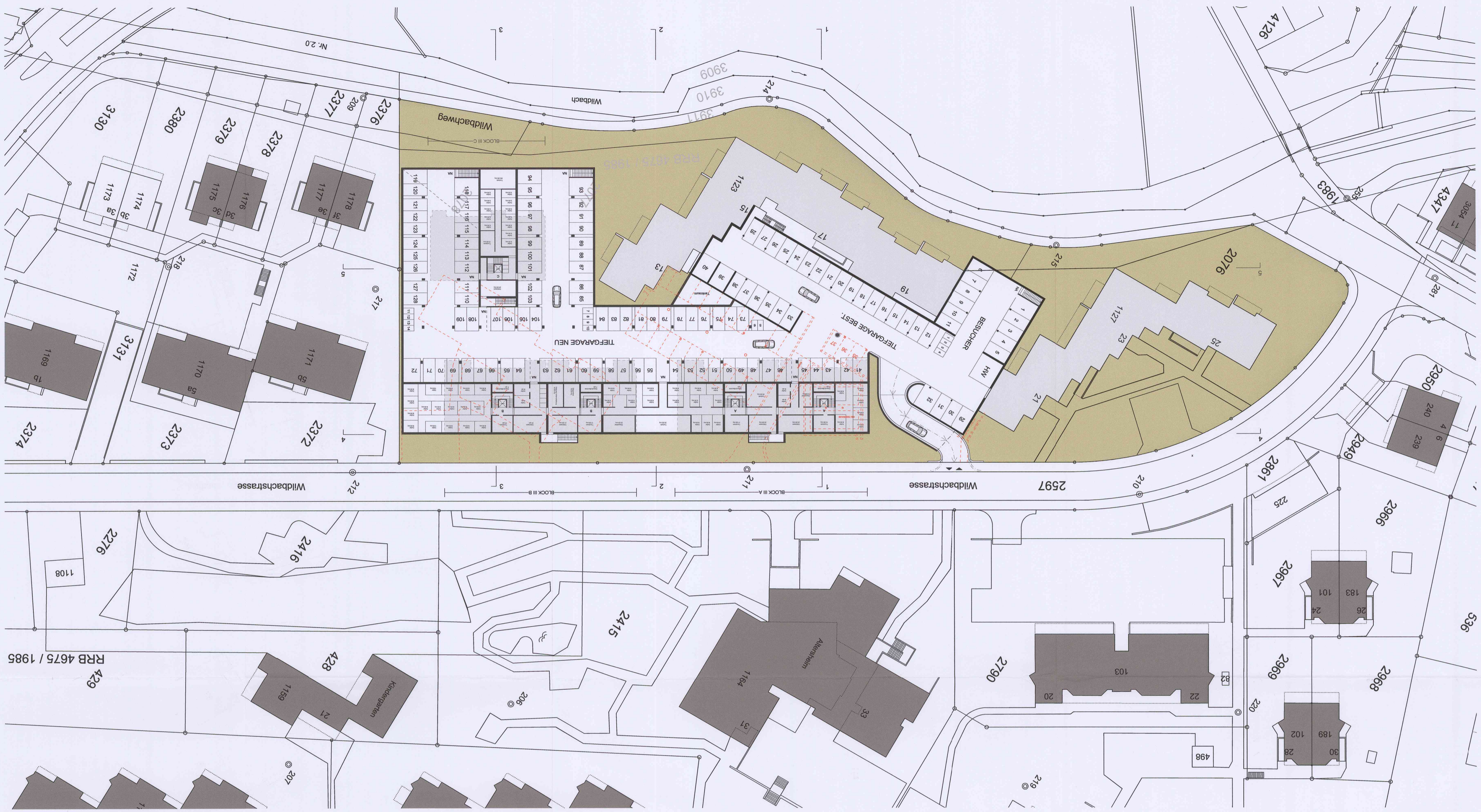
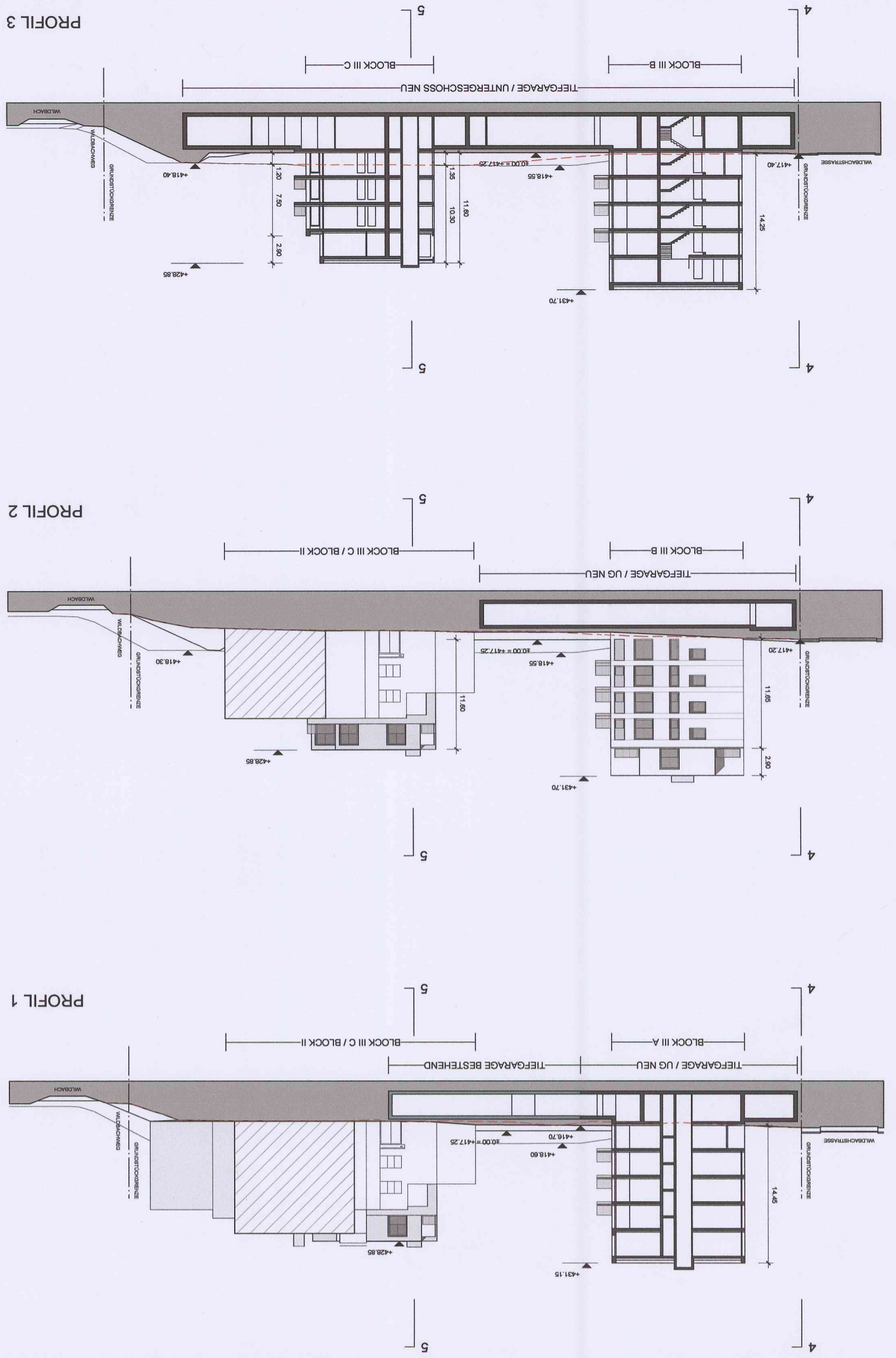
5.3 Kantonale Vorprüfung

Während der öffentlichen Auflage wurden die Gestaltungsplanunterlagen den kantonalen Behörden zu Vorprüfung zugestellt. Im Rahmen der Vorprüfung können die Amtsstellen Hinweise, Empfehlungen oder Genehmigungsvorbehalte machen. Damit wird sichergestellt, dass sich der Kanton als Genehmigungsbehörde bereits vor dem Beschluss an der Gemeindeversammlung und dem Genehmigungsverfahren zu Planvorlage äussern kann.

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 8. Mai 2012 enthält die Stellungnahmen der kantonalen Ämter zu den eingereichten Unterlagen. Der Bericht hält fest, dass die hohen Anforderungen an die Gestaltung mit dem Bezug auf die beiden Richtprojekte Architektur und Umgebung erfüllt werden. Es wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt sofern die Anträge des AWEL berücksichtigt werden.







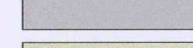
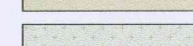


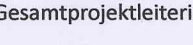



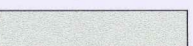



Mit der erfolgten Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen wurden sämtliche Anträge des AWEL berücksichtigt, soweit sie den Gestaltungsplan betreffen. Bei den Anträgen auf Seite 3 des Vorprüfungsberichts handelt es sich um Hinweise für die nachfolgende Projektierung.

Der Baubereich unterirdische Bauten C wurde im Bereich der bestehenden Tiefgarage, zwischen Block I und II so angepasst, dass er nicht mehr in die Gewässerbaulinie ragt. In Rücksprache mit dem AWEL sind die beiden Wegverbindungen durch den Uferstreifen auf den Wildbachweg zulässig, wenn diese öffentlich zugänglich sind. Dies wurde in den Unterlagen entsprechend berücksichtigt.





Legende

-  Parzellengrenze
-  Tiefgarage
-  Höhenlinie Bestand
-  Höhenlinie Abbruch
-  Höhenlinie Neu
-  Abstandslinie
-  Gewässerabstandslinie
-  Uferstreifen
-  Hartbelag Asphalt
-  Kiesbelag
-  Schotterrassen
-  Baum Bestand
-  Baum Abbruch
-  Baum Neu
hochstämmige z.B.: Acer pseudoplatanus, Acer campestre,
Koeleruteria paniculata, Sorbus aucuparia, Carpinus betulus
-  Magerwiese gemäht
-  Grassvegetation, Höhe bis ca. 1.20m
-  Strauch- und Heistervegetation, Kleinbäume
-  Bereich Spielplatz/Kiesbelag

M 1:500 0m 5m 10m 20m

Grundigentümerin: Swiss Life AG, General-Guisan-Quai 40, Postfach, 8022 Zürich
Gesamtprojektleiterin: Silvia Salvador

Richtprojekt Umgebung
Wildbachstrasse, 8424 Embrach

Plannummer	233-02
Format	63x60
Massstab	1:500
Datei	233-100 Gp En Wildbachstrasse
Bearbeitung	TM
Datum	11.01.2012
Revision	30.05.2012

Richtprojekt
Situation