

Sitzung vom 30. Januar 2019

10	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.0	Raumordnung
	6.0.4	Kommunale Planung
		Gestaltungsplan Areal Givaudan Kempptthal, Vorprüfung

öffentlich

Ausgangslage

Das Givaudan-Areal in Kempptthal ist bekannt als ehemaliges Maggi-Areal direkt beim Bahnhof Kempptthal. Anfangs des 20. Jahrhunderts erstellt, gilt es mit seiner einheitlichen und markanten Backsteinarchitektur als wichtiger Zeuge der industriellen Geschichte der Schweiz. Das Areal ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz vermerkt und zahlreiche Bauten sind Denkmalschutzobjekte. Massgebend für die vorgesehene Arealentwicklung sind der Umgang mit der bestehenden Substanz sowie deren qualitätsvolle Ergänzung.

Die Givaudan als Grundeigentümerin des Areals wird in Kempptthal die Produktion von kulinarischen Aromen im Areal der ehemaligen Maggi-Fabrik weitestgehend auslagern. Im Gegenzug verlegte sie mit dem Ausbau des Forschungsbereiches Büroarbeitsplätze nach Kempptthal. In diesem Zusammenhang wurde im südlichen Arealteil bereits das Zurich Innovation Center (ZIC) realisiert, das richtungsweisend für den Umbruch auf dem Areal ist. Zudem wird die Division Aromastoffe mit ihrem Hauptsitz ins umgebaute Gebäude 1246 ziehen.

Der nördliche Arealteil wird, zusammen mit der Eigentümerin MA Kempptthal Besitz AG, geöffnet und als Standort für neue Nutzungen etabliert. Das Areal wird auf die beiden Grundeigentümerinnen aufgeteilt.

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:1000 bezeichnet und umfasst einerseits das Industrieareal zwischen Bahntrasse und Pfäffiker- bzw. Winterthurerstrasse und andererseits die angrenzenden Gewässerparzellen der Kempt. Nicht Bestandteil des Geltungsbereichs ist der Bahnhof Kempptthal.

Im Perimeter liegen die Grundstücke Kat. Nrn. 150 (3'819 m²), 3362 (27'413 m²), 3363 (3'170 m²), 3351 (39'800 m²) sowie die Grundstücke der Kempt und deren Umfeld (Kat. Nrn. 147, 151, 2089, 2090 und 2091). Der gesamte Perimeter umfasst 87'805 m². Die baulich genutzten Grundstücke liegen in der Industriezone.

Geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau

Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau (BZO) vom 19. Mai 2014 gelten in der Industriezone die folgenden Grundmasse:

- Gebäudehöhe max. 21.5 m
- Grenzabstand min. 5 m
- Baumassenziffer max. 8 m³/m²

Läden für Güter des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Nutzung

Die gemäss BZO zulässigen Nutzungsarten für die Industriezone werden zielbewusst ausgeweitet. So kann die angestrebte Öffnung des Areals durch publikumsorientierte Nutzungen wie Hotel-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitnutzungen unterstützt und das Areal als Zielort an gut erschlossener Lage ausgebildet werden. Das Areal mit seiner hohen architektonischen und kulturhistorischen Bedeutung wird für die breite Öffentlichkeit erlebbar und die Identität des Ortes wertschöpfend in die Zukunft überführt.

Aufgrund der guten Erschliessungsqualität eignet sich das Areal in beschränkter Masse auch als Standort für Verkaufsflächen. Damit die primäre Funktion des Areals als Standort für Gewerbe und Industrie nicht nachteilig beeinflusst wird, ist das Mass an Verkaufsflächen auf gesamthaft max. 7'500 m² beschränkt. Wie bisher bleiben grössere Verkaufsflächen von Läden für Güter des täglichen Bedarfs ausgeschlossen, um die gewachsenen Ortskerne (insbesondere Zentrum Effretikon) nicht zu konkurrenzieren. Kleinere Nahversorger sind jedoch denkbar, respektive erwünscht. Für arealspezifische Nutzungen wie Veranstaltungen oder Forschung werden Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen.

Grundmasse

Die maximal zulässige oberirdische Baumasse gemäss § 258 PBG ist pro Baubereich definiert und im Situationsplan 1:1000 bezeichnet. Massgebend ist die gemäss geltender BZO zulässige bauliche Nutzung von 8 m³/m². Es erfolgt somit keine Erhöhung der baulichen Nutzung.

Die Gesamthöhe (Höhenkote Dach) wird mittels einer Kote pro Baubereich definiert. Die Gebäude "Hochpunkte" gelten als Hochhäuser gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die gemäss BZO erlaubte Baumasse und Gesamthöhe in Kombination mit den umfangreichen erhaltenswerten Bestandesbauten bilden einen sehr geringen Spielraum in der Verteilung der Neubausvolumen. Die volle Ausnützung der erlaubten Baumasse ist kaum möglich und städtebaulich sowie im Zusammenspiel mit dem sensiblen Bestand unbefriedigend. Daher wurde in Modellstudien eine Varianz in den Höhen getestet. Es können mit einer zweiten Höhenebene von max. 30 m Gesamthöhe städtebaulich wichtige Akzente gesetzt, entlang der Gleise eine Differenzierung der langen Gebäudefront erzeugt und entlang der Pfäffikerstrasse Adressen gebildet werden.

Unterlagen

Der zur Vorprüfung eingereichte private Gestaltungsplan "Kempththal" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Situation 1:1000, Datum 17. Januar 2019
- Bestimmungen, Datum 17. Januar 2019
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Datum 17. Januar 2019
- Illustration Bebauung 1:1000, Datum 28. November 2018 (Information)

Der private Gestaltungsplan „Kempththal“ wird mit diesem Beschluss dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Die Verabschiedung zur Anhörung und öffentlichen Auflage erfolgt nach Auswertung und Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich.

Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan fokussiert auf die Themen Bebauung und Freiraum in Abstimmung auf den Denkmalschutz und den Gewässerraum. Ausserdem werden Aussagen zu den Themen Nutzung und Erschliessung sowie zur Koordination verschiedener Verfahren und Massnahmen gemacht. Es werden insbesondere folgende Festlegungen getroffen:

- Der Gestaltungsplan ermöglicht den Erhalt und die Entwicklung des Industriedenkmals als wichtiges Arbeitsplatzgebiet der Region Winterthur.
- Mit der Anforderung einer guten Gesamtwirkung bei Bauten und Freiräumen wird der Charakter des historischen Ensembles weiterhin gewahrt und in guter Qualität weiterentwickelt. Für Neubaufelder sind Varianzverfahren durchzuführen. Im Projektierungsprozess sind der Einbezug und das Vorgehen mit der kantonalen Denkmalpflege festgelegt.
- Die Lage der bestehenden und neuen Bauten wird über Baufelder mit einer zugeteilten Baumasse festgelegt. Die Verteilung der Baumasse ist auf die Anliegen der Denkmalpflege abgestimmt. Abweichend zur BZO werden an geeigneten Stellen Hochpunkte bis max. 30 m zugelassen. Im Übrigen wird die Höhe gemäss BZO bei 21.5 m festgelegt.
- Die in der Industriezone zulässigen Nutzungen werden zielbewusst erweitert, um mit Kultur-, Freizeit-, Hotel- und Gastronomienutzung das Areal für eine breite Öffentlichkeit zugänglich und attraktiv zu machen.
- Die Festlegungen von Arealplätzen sowie zum Erscheinungsbild der Hauptgasse unterstützt die Ensemblewirkung und bietet den Beschäftigten und künftigen Besuchern eine hohe Aufenthaltsqualität. Zusammen mit den Hochbauprojekten werden schrittweise Massnahmen zur Aufwertung der Kempt umgesetzt.
- Die Anschlusspunkte für den Autoverkehr sowie Zugänge für den Langsamverkehr werden bezeichnet.
- Die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans wird mit der Verfügung der kantonalen Schutzverordnung koordiniert.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird der Gewässerraum für die kommunalen Seitenbäche Seltenbach und Tonnenbach sowie das kantonale Gewässer Kempt festgelegt.

Weitere Ziele der Arealentwicklung

Über den Gestaltungsplan hinaus streben die Grundeigentümerinnen weitere Ziele an, wie z.B. die Aufwertung der S-Bahnstation Kempththal. Nicht alle Ziele können mit Massnahmen im Gestaltungsplan erreicht werden. Einige der formulierten Ziele lassen sich nur umsetzen, sofern auch weitere Beteiligte wie das ASTRA, der VBG oder die SBB diese unterstützen und die entsprechenden Massnahmen ergreifen, weshalb ein spezifischer Miteinbezug erfolgt:

- Verbesserung Busangebote (Ziffer 4 Erläuterungsbericht)
- Neuplatzierung von Bushaltestellen (Ziffer 5 Erläuterungsbericht)
- Aufwertung Bahnstation Kempththal (Ziffer 5 Erläuterungsbericht)
- Direkte Anbindung an die Autobahn (Ziffer 6 Erläuterungsbericht)

Gewässerraumfestlegung

Gemäss revidiertem Gewässerschutzgesetz (GSchG) muss der Kanton für alle öffentlichen Gewässer den Gewässerraum gestützt auf die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) festlegen. Die Gemeinde Lindau liegt gemäss Prioritätenordnung des Kantons in der 3. Priorität ab 2020. Die Gewässerraumfestsetzung für die Abschnitte der Gewässer Kempt, Tonnenbach und Seltenbach erfolgt deshalb vorgezogen parallel zum Gestaltungsplanverfahren.

Die zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen für die Gewässerraumfestlegung im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan "Kempththal" bestehen aus folgenden Bestandteilen:

- Gewässerraumfestlegung Chämt Abschnitt 1 / 1:500, Datum 17. Januar 2019
 - Gewässerraumfestlegung Chämt Abschnitt 2 / 1:500, Datum 17. Januar 2019
 - Gewässerraumfestlegung Tonnenbach / 1:500, Datum 17. Januar 2019
 - Gewässerraumfestlegung Seltenbach / 1:500, Datum 17. Januar 2019
 - Technischer Bericht, Datum 17. Januar 2019
 - Vorprojekt Aufwertung Kempt 1:1000, Datum 23. Dezember 2018
 - Vorprojekt Aufwertung Kempt Bericht, Datum 23. Dezember 2018
-

Interessenabwägung Gewässerraum

Das Industrieareal weist eine durchgehend dichte Bebauung auf und ist gemäss regionalem Richtplan ein Arbeitsplatzgebiet mit hoher Dichte. Zudem gilt das ehemalige Maggi-Areal mit seiner einheitlichen und markanten Backsteinarchitektur als wichtiger Zeuge der industriellen Geschichte der Schweiz. Das Areal ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz vermerkt und zahlreiche Bauten sind kantonale Denkmalschutzobjekte. Im ISOS ist das Maggi-Areal dem Erhaltungsziel C und teilweise dem Erhaltungsziel A zugeordnet. Dies bedeutet, dass der Charakter des Gebiets sowie im nördlichen Teil auch die Substanz erhalten bleiben müssen.

Der Gemeinderat weist ausdrücklich auf diese Situation hin und ersucht die Baudirektion, diesem Areal als wichtigem Zeuge der industriellen Geschichte der Schweiz genügend Rechnung zu tragen und die entsprechenden gesetzlichen Möglichkeiten der Gewässerraumreduktionen und asymmetrischen Anordnungen vollends auszuschöpfen.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Der private Gestaltungsplan „Kempththal“ wird gemäss den obigen Erwägungen zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die dazugehörige Gewässerraumfestlegung der Chämt, des Seltenbachs und des Tonnenbachs wird gemäss den obigen Erwägungen zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
3. Die Verabschiedung zur Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG erfolgt nach Auswertung und Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - MA Kempththal Besitz AG, Kempthpark 1, 8310 Kempththal
 - Givaudan Suisse SA, Kempthpark 50, 8310 Kempththal
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Vermerk: "Vorprüfung privater Gestaltungsplan Kempththal", Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich (persönliche Abgabe an Besprechung vom 21. Februar 2019)
 - Abteilung Bau + Werke
 - Webseite
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Bernard Hosang
Gemeindepräsident

Erwin Kuilema
Gemeindeschreiber

versandt am: