

Sitzung vom 18. März 2020

33	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.0	Raumordnung
	6.0.4	Kommunale Planung
		Privater Gestaltungsplan „Huebstrasse“
		Verabschiedung zu Händen Gemeindeversammlung

befristet nicht öffentlich (nach Publikation der Weisung öffentlich)

Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3241 im Lindauer Ortsteil Tagelswangen befindet sich die Garage Markwalder. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, den Betriebsstandort freizugeben und an dieser Lage eine Überbauung mit Wohnnutzung zu realisieren. Das angrenzende Grundstück Kat. Nr. 2853 konnte kürzlich erworben werden. Auch auf umliegenden Grundstücken bestehen in absehbarer Frist Absichten zur Neubebauung. Das Bebauungskonzept für die Grundstücke soll gemeinsam entwickelt werden.

Das Gebiet entlang der Zürcherstrasse ist im regionalen Richtplan wie auch in der kommunalen Entwicklungsstrategie als Verdichtungsgebiet bezeichnet. Die Gemeinde Lindau beabsichtigt in den kommenden Jahren eine Revision der Nutzungsplanung. Um die Bebauung unabhängig vom Planungsablauf der Gesamtrevision zu ermöglichen, soll ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet und wird zu drei Seiten von den Strassen Zürcherstrasse, Lindauerstrasse und Huebstrasse begrenzt. Im Westen wird er mit den Grundstücken der Baugenossenschaft abgeschlossen.

Der Perimeter umfasst die folgenden Grundstücke: Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151, 1152, 1156, 2853, 3236, 3241 und 3242 mit einer Gesamtfläche von 10'741 m².

Geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau

Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau (BZO) vom 19. Mai 2014 gelten in der Wohnzone W3 die folgenden Grundmasse:

- Gebäudehöhe max. 10.5 m
- Gebäudelänge max. 30 m
- Grenzabstand mind. 5 m
- Dachgeschosse max. 1
- Vollgeschosse max. 3
- Baumassenziffer max. 2.0 m³/m²
- Baumasse für verglaste Balkone etc. max. 0.2 m³/m²

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf die Baumasse um höchstens 0.2 m³/m² erhöht werden. Im Gebiet entlang der Zürcherstrasse darf der maximale Gewerbeanteil maximal 60 % betragen.

Nutzung

Die Nutzungsmöglichkeiten werden gegenüber der heutigen Situation nicht verändert.

Bauliche Dichte

Sowohl der regionale Richtplan wie auch die kommunale Entwicklungsstrategie sehen die Prüfung einer Erhöhung der Baumasse an dieser Lage vor. Verschiedene Dichtestufen von 2.0 (rechtkräftige BZO) bis 5.0 Baumassenziffer wurden im Entwurf wie auch im Modell überprüft. Die Baumassenziffer 4.0 wurde als optimale Dichte beurteilt.

Die Bauten an der Zürcherstrasse weisen fünf Vollgeschosse und eine Tiefe von 12 m auf. Mit diesen Abmessungen kann auf die Lärmsituation an der vielbefahrenen Strasse Rücksicht genommen und eine gute Besonnung sichergestellt werden. Auf Attikageschosse, welche zur Strasse gewandt sind, wird verzichtet. Mit der Baumassenziffer 4.0 wird die Massstäblichkeit des Quartiers nicht verändert. Die grosszügigen Freiräume und die Punktbauten bilden einen guten Übergang zu den benachbarten Gebäuden. Mit vier Vollgeschossen entlang der Huebstrasse sind wohngygienisch gute Grundrisse möglich. Bei einer höheren Dichte kann dies nicht mehr gewährleistet werden.

Unterlagen

Der eingereichte private Gestaltungsplan "Huebstrasse" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Situation 1:500, Datum 10.02.2020
- Bestimmungen, Datum 10.02.2020
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Datum 10.02.2020

Öffentliche Auflage / Einwendungen / kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23. Oktober 2019 den privaten Gestaltungsplan „Huebstrasse“ zur Anhörung und öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG fand vom 15. November 2019 bis 13. Januar 2020 statt. Innert Frist sind keine Einwendungen vorgebracht worden.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan vorgeprüft und mit Schreiben vom 25. Juli 2019 Stellung genommen. Der Gestaltungsplan wurde positiv beurteilt. Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise und Vorschläge wurden entsprechend geprüft. Die Ausführungen sind im „Erläuternden Bericht“ gemäss Art. 47 RPV auf den Seiten 25 ff enthalten.

Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplanes

Ziel des privaten Gestaltungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der Grundstücke zu schaffen. Dabei wird insbesondere dem Aspekt der Verdichtung und der Etappierung auf den verschiedenen Grundstücken Rechnung getragen:

- Mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung im Vergleich zu den geltenden Bestimmungen der Regelbauweise von "befriedigend" (§ 238 Abs. 1 PBG) auf "besonders gut" (§ 71 PBG) erhöht.
- Die Beurteilung der erhöhten qualitativen Anforderungen erfolgt entweder über ein unabhängiges Fachgutachten oder über ein Konkurrenzverfahren. Damit kann das Lösungsspektrum im Gestaltungsplan noch offen gelassen und dennoch eine hohe Qualität sichergestellt werden. Die Gemeinde ist bei Konkurrenzverfahren miteinzubeziehen.
- Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit einem Baubereich festgelegt. Die Zahl der Bauten ist innerhalb des Baubereichs frei. Zur Verhinderung einer vollständig geschlossenen Bauweise sowie zur Sicherstellung einer guten Belichtung der untersten Stockwerke und Durchlässigkeit des Areals für den Fussverkehr werden Blickkorridore mit einem Anordnungsspielraum bezeichnet.
- Die heute festgelegte Wohnnutzung mit einem Anteil an Gewerbe wird beibehalten, eine Bestimmung ist daher nicht notwendig. Der maximale Anteil an Gewerbe von 60 % gemäss BZO ist weiterhin zu beachten.
- Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung wird ein Flächenanteil für gemeinnützigen und/oder preisgünstigen Wohnungsbau festgeschrieben.
- Bei der Gestaltung der Vorbereiche ist ein allfälliges Konzept für die siedlungsverträglichere Gestaltung der gesamten Zürcherstrasse zu berücksichtigen.

- Das Aussenraumkonzept hat die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Die Vorgaben der BZO sind daher zu übertreffen.
- Die Gesamthöhe beträgt aufgrund der Bebauungsstudie 13.5 m. Dies entspricht vier Vollgeschossen. Für den Bereich am Knoten Zürcherstrasse/Lindauerstrasse wird eine Gesamthöhe von 16.5 m festgelegt. Das Erdgeschoss hat in diesem Bereich eine lichte Höhe von 4 m aufzuweisen.

Erwägungen

Gemäss Art. 24 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung von Gestaltungsplänen, welche von der Bau- und Zonenordnung abweichen, zuständig. Der Gemeinderat unterbreitet deshalb der Gemeindeversammlung den Antrag, dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan „Huebstrasse“ zuzustimmen. Er ist überzeugt, dass damit die Prämissen der Raumplanung für eine Verdichtung nach Innen in einer den örtlichen Gegebenheiten vorbildlich angepassten Weise umgesetzt werden.

Städtebaulicher Vertrag

Ziffer 2.5 der Gestaltungsplanbestimmungen sieht vor, die in der Grundordnung geltende Baumassenziffer von 2.0 m³/m² auf 4.0 m³/m² zu erhöhen. Dadurch erfahren die Grundstücke im Perimeter des Gestaltungsplans einen planungsbedingten Vorteil im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG. Dieser Vorteil soll mit dem städtebaulichen Vertrag entschädigt werden.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die Entschädigung teilweise in Sachleistungen, teilweise in einer Geldleistung erbracht werden soll. Die Gemeinde Lindau wird die Geldleistung für die anstehenden Projekte der Schulraumerweiterung einsetzen und dafür zweckgebunden in der Gemeindeführung führen.

Diese Vereinbarung regelt ergänzend zum Gestaltungsplan "Huebstrasse" vom 10.02.2020 den Ausgleich des planungsbedingten Vorteils, der beim Inkrafttreten des Gestaltungsplans auf den Grundstücken im Gestaltungsplanperimeter entsteht. Der Vertrag wird im Entwurf bis zur Gemeindeversammlung vorliegen. Unterzeichnet wird der Vertrag mit Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplanes.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2020 wird folgender Antrag gestellt:
 1. Der private Gestaltungsplan „Huebstrasse“ wird gemäss den obigen Erwägungen zuhanden der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2020 genehmigt.

Der private Gestaltungsplan "Huebstrasse" besteht aus folgenden Bestandteilen:

 - Situation 1:500, Datum 10.02.2020
 - Bestimmungen, Datum 10.02.2020
 2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, die sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.
2. Der zugehörige „Erläuternde Bericht“ gemäss Art. 47 RPV, dat. 10. Februar 2020, wird zur Kenntnis genommen.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- RPK (zur Information, nicht zum Antrag)
 - Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Grundeigentümer
 - Abteilung Bau + Werke
 - Webseite (zusammen mit der Auflage Weisung GV)
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Bernard Hosang
Gemeindepräsident

Erwin Kuilema
Gemeindeschreiber

versandt am: