Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

Privater Gestaltungsplan Huebstrasse

Bestimmungen

Aufstellung durch die Grundeigentümer am

Kat. Nrn. 1149, 1150, 1151 und 1152	Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) Christoph Trautweiler Marco Reggio
Kat. Nr. 1156	Erbengemeinschaft Rossi-Schmid Claudie Rossi Giella Rossi
Kat. Nrn. 2853 und 3241	Garage Markwalder AG Michael Zehnder
Kat. Nr. 3236	Gemeinde Lindau
Kat. Nr. 3242	Stefan Gutknecht Paula Gutknecht-Stähli MaTriS GmbH Urban Wymann

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

Der Gestaltungsplan "Huebstrasse" bezweckt eine qualitätsvolle, verdichtete Bebauung zur Schaffung von Wohnungen und publikumsorientierten Nutzungen. Mit den Vorgaben des Gestaltungsplans soll eine besonders gute Gesamtwirkung der Bebauung und des Aussenraums erreicht werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

[1] Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau massgebend.

[2] Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung nach dem 28. Februar 2017.

2. Bebauung

2.1 Zahl und Lage

[1] Hauptgebäude inklusive Anbauten, Balkone und dergleichen sind nur innerhalb des Baubereichs zulässig.

[2] An jeder Seite des Baubereichs ist wenigstens ein Blickkorridor von mindestens 7 m freizuhalten. Es besteht ein Anordnungsspielraum, die Lage des Korridors ist auf das Bebauungs, das Aussenraumkonzept sowie die Fusswegverbindungen abzustimmen.

2.2 Kleinbauten

[1] Mit Ausnahme des Bereichs der kantonalen Baulinien sind Kleinbauten nach § 2a ABV auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

2.3 Unterirdische Bauten

[1] Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

[2] Die Pflanzung von Bäumen darf dadurch nicht beeinträchtigt oder verunmöglicht werden. Die Möglichkeit der Pflanzung von Bäumen gilt als gewährleistet, wenn die Überdeckung mehr als 1.5 Meter beträgt.

2.4 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gelten die im Plan bezeichneten Höhenlinien.

2.5 Baumasse

[1] Die maximal zulässige Baumassenziffer für Hauptgebäude beträgt 4.0 m^3/m^2 (inkl. zusätzlicher Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen).

[2] Kleinbauten zählen nicht zur Baumassenziffer, wenn ihre Fläche gesamthaft höchstens 2 % der Grundstücksfläche beansprucht.

[3] Die Mindestausnützung beträgt 80 %.

2.6 Gesamthöhe

[1] Die Gesamthöhe beträgt max. 13.50 m. Die Fassadenhöhe entspricht der Gesamthöhe.

[2] Im bezeichneten Bereich "Erdgeschoss Zürcher-/Lindauerstrasse" gilt eine Gesamthöhe von max. 16.50 m. Die Erdgeschosse sind im bezeichneten Bereich mit einer lichten Höhe gemäss § 304 PBG von 4 m auszubilden.

[3] Technische Aufbauten, die über die zulässige Gesamthöhe ragen, sind zulässig, sofern sie als Einheit gestaltet sind.

2.7 Gebäudelänge und Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite sind innerhalb des Baubereichs frei.

2.8 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe frei.

3. Nutzungen

3.1 Gemeinnütziges Wohnen

Im bezeichneten Bereich sind 100 % der Wohnflächen für gemeinnütziges Wohnen und/oder preisgünstiges Wohnen zu nutzen.

4. Aussenraum

4.1 Aussenraumkonzept

Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Der Gestaltung der Vorbereiche zur Zürcherstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Es sind qualitativ hochwertige Spiel- und Ruheflächen im Konzept vorzusehen. Das Aussenraumkonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.

5. Gestaltung

5.1 Anforderungen

[1] Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

5.2 Verfahren

Zur Beurteilung lässt die Baubehörde ein Fachgutachten durch ausgewiesene, unabhängige Fachpersonen erstellen. Ein Fachgutachten ist nicht erforderlich für Bauvorhaben, die dem Resultat eines nach allgemein anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens und den Empfehlungen des Preisgerichtes entsprechen.

6. Erschliessung

6.1 Zu- und Wegfahrt

Die Haupt-Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage für Neubauten erfolgt über die im Plan bezeichneten Stellen.

6.2 Auto-Abstellplätze

[1] Der Grenzbedarf für die Anzahl Abstellplätze wird folgendermassen berechnet:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher/Kunden
Wohnen	1 PP / Wohnung bis 100 m^2 mGF 1.5 PP / Wohnung über 100 m^2 mGF		1 PP / 4 Wohnungen
Gewerbe, Dienstleistung		1 PP/ 100 m^2 mGF	1 PP/ 60 m^2 kundenorientierter mGF

[2] Die massgebliche Grundfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräume und Trennwände, exkl. Aussenwände).

[3] Die Anzahl Abstellplätze kann bis zu den folgenden Minimalwerten (in Prozent des Grenzbedarfs) reduziert werden:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher/Kunden
Minimum	mind. 85 %	mind. 60 %	mind. 70 %

[4] Die Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Besucherparkplätze sind auch oberirdisch zulässig.

6.3 Velo-Abstellplätze

[1] Pro 60 m^2 massgeblicher Geschossfläche ist mindestens ein Veloabstellplatz zu errichten.

[2] Veloabstellplätze für Bewohner sind vor Witterungseinflüssen zu schützen und mit einer Diebstahlvorrichtung zu versehen.

7. Umwelt

7.1 Energie

Es ist mindestens der Minergie®-Standard einzuhalten.

8. Etappierung

8.1 Etappenfolge

Die Überbauung kann etappenweise erfolgen.

8.2 Übergangslösungen

Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen in Folge der Etappierung bewilligen.

9. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive bestimmt das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.