

Privater Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis

Erläuternder Bericht

Gemeinde Lindau, Kanton Zürich

27. Juli 2022



Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Konkurrenzverfahren (Testplanung)	7
1.3 Aufgabe	8
2. Planerische Grundlagen	9
2.1 Überkommunale Vorgaben	9
2.2 Kommunale Vorgaben	16
2.3 Geschichte	20
3. Richtprojekt	21
3.1 Ortsbaulicher Ansatz	21
3.2 Bebauung und Nutzung	22
3.3 Freiraum und Bepflanzung	24
3.4 Erschliessung und Parkierung	25
3.5 Überprüfung Empfehlung Testplanung	26
4. Festlegungen des Gestaltungsplans	31
4.1 Allgemeine Bestimmungen	31
4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen	32
4.3 Verkehrserschliessung und Parkierung	39
4.4 Freiraum	45
4.5 Umwelt	49
4.6 Versorgung und Entsorgung	50
4.7 Schlussbestimmung	51
5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans	52
6. Verfahrensablauf	54
6.1 Kantonale Vorprüfung	54
6.2 Anhörung	56
6.3 Öffentliche Auflage	56
6.4 Übersicht Gesamtablauf	62

Beilagen

Richtprojekt Bebauung, Atlantis AG, Wallisellen / HLP Architekten AG,
Effretikon vom 19.7.2022

Richtprojekt Freiraum, Albiez de Tomasi GmbH, Zürich vom 9.11.2021

Testplanung Ölwis-Blankenwis, Schlussbericht vom 18.12.2018

Lärmgutachten (Parkierungsanlage), Michael Wichser + Partner AG,
Dübendorf vom 20.12.2021

Lärmgutachten (Strassen- und Fluglärm), Michael Wichser + Partner AG,
Dübendorf vom 13.1.2022

Verkehrstechnischer Bericht, SNZ AG, Zürich vom 21.1.2022

Berichte Baugrund, ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich vom
11.4.2016 und 17.2.2020

Konzept zur Hangwasserumläufigkeit, ABI Group Baugrund & Umwelt
GmbH, Zürich vom 23.12.2021

Energiekonzept, HolzAG, Wallisellen vom 2.2.2020, ergänzt 10.1.2022

Entwässerung Ölwis/Blankenwis, Hunziker Betatech AG, Winterthur vom
14.9.2020, ergänzt 6.12.2021

Mehrwertprognose Aufzonung

Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen
vom 19.7.2022

Auftraggeber

Atlantis Unternehmungen AG
Kriesbachstrasse 3c
8304 Wallisellen

Feldmann Bauunternehmung AG
Aegertstrasse 11
8305 Dietlikon

Bearbeitet durch

PLANE RAUM.
Badenerstrasse 18
CH-8004 Zürich
+41 44 291 04 04
www.planeraum.ch

Fabio Trussardi, Bryan Rey

PRN 40013

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die von den Grundeigentümer Bevollmächtigten der fünf Grundstücke Kat. Nrn. 256, 260, 3230, 3406 und 3407 (Ölwis-Blankenwis) im Ortsteil Winterberg in der Gemeinde Lindau beabsichtigen eine Wohnbebauung zu erstellen. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung in diesem Gebiet. So soll sich das neue Quartier auf die bestehenden Strukturen im Ortsteil Winterberg Bezug nehmen und sich gut in diese einfügen. Die notwendige Infrastruktur hat zeitgerecht zur Verfügung zu stehen. Zu regeln ist daher auch eine zweckmässige Etappierung des Gebiets. Dies setzt eine enge Zusammenarbeit der beiden Eigentümer Ölwis-Blankenwis mit der Gemeinde voraus.

Um gute Ideen über die zukünftige ortsbauliche Entwicklung des Gebietes Blankenwis-Ölwis zu gewinnen, wurde im Jahr 2018 eine Testplanung mit vier Planerteams durchgeführt. Die Testplanung hat wichtige Erkenntnisse und Hinweise zur weiteren Bearbeitung sowie Empfehlungen an die Grundeigentümer und den Gemeinderat geliefert.

Vier unterschiedliche
Bebauungsvorschläge für
das Gebiet Ölwis-Blanken-
wis, Gemeinde Lindau
Quelle: Testplanung
Ölwis-Blankenwis



Bau- und Zonenordnung

Die Grundstücke im Gebiet Ölwis-Blankenwis befinden sich in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) mit einer maximalen Baumassenziffer von $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ für Hauptgebäude und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Als baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Bauungskonzepts muss deshalb ein privater Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die Grundmasse in der Wohnzone (W2) sind die Folgenden.

- Baumassenziffer: $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone etc.: $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Vollgeschosszahl: max. 2
- Dachgeschosszahl: max. 1
- Gebäudehöhe: max. 7.5 m
- Gebäudelänge: max. 25.0 m
- Gebäudelänge inkl. Besondere Gebäude: max. 35.0 m
- Grenzabstand: min. 5.0 m

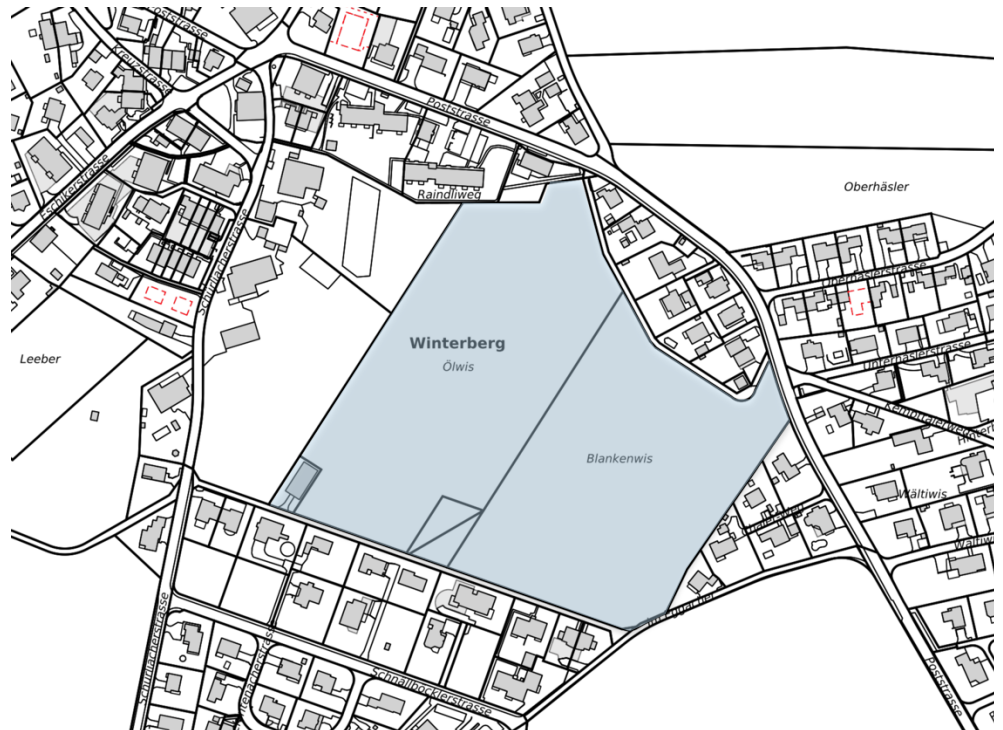
Arealüberbauungen sind im Gebiet Ölwis-Blankenwis zulässig, weshalb die Baumassenziffer um $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden kann.

Im Moment läuft die Ortsplanungsrevision für die Gemeinde Lindau. Aktuell befindet sich die Revisionsvorlage nach der öffentlichen Auflage in der Überarbeitung. Für das Areal «Ölwis-Blankenwis» werden Überlegungen zur Erhöhung der Grundzonierung bzw. der maximal zulässigen Baumassenziffer gemacht. Die Gestaltungsplanpflicht soll bestehen bleiben.



Planungsperimeter

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die fünf Parzellen Kat. Nrn. 256, 260, 3230, 3406 und 3407. Die Arealfläche beträgt insgesamt ca. 45'069 m².



Heutige Situation mit
blau eingefärbtem
Gestaltungsplangebiet,
maps.zh.ch Januar 2022

Voraussetzung für die Gestaltungsplanung

Im Zonenplan ist das Planungsgebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht im Sinne von Art. 22a der Bau- und Zonenordnung bezeichnet. Der Gestaltungsplan hat neben § 71 PBG (Bauten und Anlagen sowie Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein) zumindest den Anforderungen gemäss Art. 22a der Bau- und Zonenordnung zu genügen:

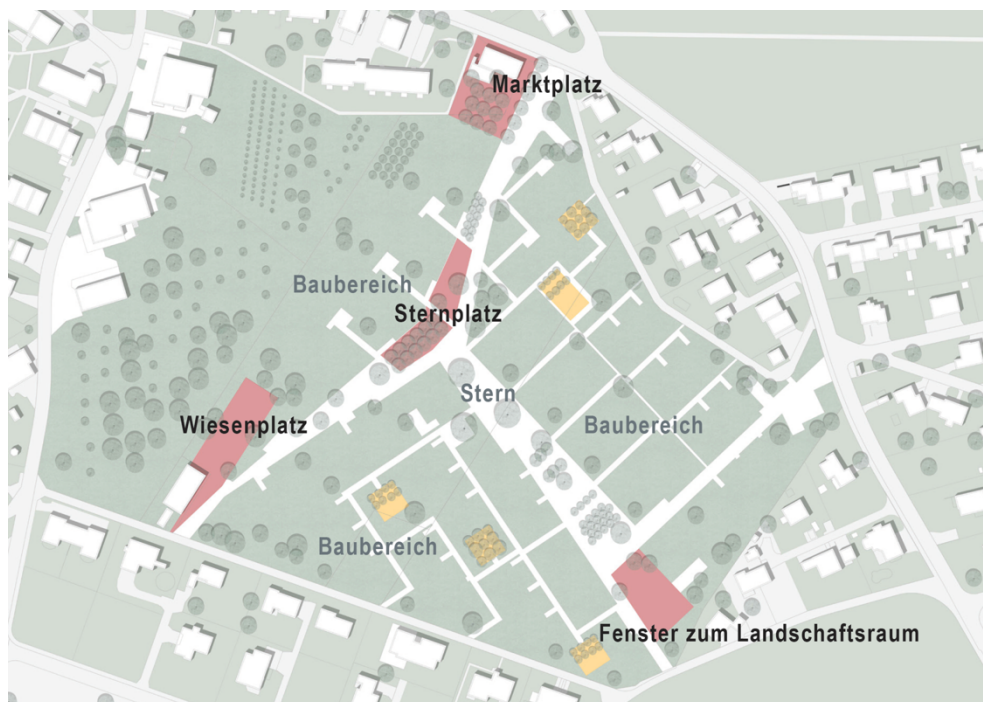
- Die Grundlage für eine Überbauung des Areals Ölwis-Blankenwis bildet ein Erschliessungs- und Überbauungskonzept. Mit diesem ist ein guter ortsbaulicher Übergang zur Wohnzone W2 / 1.3, zur angrenzenden Landwirtschaftszone sowie zur benachbarten Kernzone nachzuweisen und qualitativ hochwertige, immissionsgeschützte Nutzungen zu gewährleisten. Um eine der Topographie und dem Ortsteil angepasste Siedlungsstruktur und Architektur zu erreichen, sind identische Bautypen auf kleine Arealbereiche zu beschränken.
- Mit Fuss-/Radwegverbindungen innerhalb des Gebietes ist eine gute Vernetzung mit den Quartieren des Ortsteils Winterberg zu schaffen.
- An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.).

- In einem Energiekonzept ist die gesamte Versorgung des Gestaltungsplangebietes aufzuzeigen. Abwärme und erneuerbare Energie sind mit Priorität zu nutzen. Die Gebäude sind nach Minergie-Standard zu erstellen. Alternativ müssen sie eine gleichwertige Energiebilanz aufweisen.
- Teil-Gestaltungspläne sind zulässig, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 20'000 m² umfassen. Teil-Gestaltungspläne müssen dem geforderten Erschliessungs- und Überbauungskonzept entsprechen und die gestellten Anforderungen erfüllen.

1.2 Konkurrenzverfahren (Testplanung)

Mit der Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht wurde eine wichtige Grundlage für die weitere Planung geschaffen. Schlussendlich sollen gemäss §§ 83 - 87 PBG Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. Um die Qualität der Planung sicherzustellen, hat die Gemeinde die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für das Gebiets Ölwis-Blankenwis empfohlen. Die Grundeigentümer haben im 2018 eine Testplanung im Einladungsverfahren mit vier interdisziplinären Planungsteams durchgeführt. Nach der Schlussbesprechung unter Einbezug aller stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums wurde ein Schlussbericht zur Testplanung erarbeitet, der die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums beinhaltet. Soll die hohe Qualität der vier Projektvorschläge aufrechterhalten werden, ist auf die im Schlussbericht festgehaltenen 20 Punkte bei der Erarbeitung des Erschliessungs- und Überbauungskonzepts zu achten.

«Die Freiraumkonzeption mit dem Stern und dem Dorfanger hat das Potenzial den hohen Anforderungen an den Aussenraum zu genügen», Testplanung Ölwis-Blankenwis, Freiraumkonzept mit Plätze und Wege, ADP Architekten AG, Zürich



1.3 Aufgabe

Als baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Erschliessungs- und Überbauungskonzepts muss aufgrund der Gestaltungsplanpflicht ein Gestaltungsplan im Sinne von Art. 22a der Bau- und Zonenordnung erarbeitet werden.

Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan Mst. 1:500 und den zugehörigen Vorschriften. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht zu erarbeiten (Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung und § 7 Planungs- und Baugesetz). Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

Das auf der Grundlage der im Synthesebericht 20 festgehaltenen Punkte erarbeitete Richtprojekt der Atlantis AG, Wallisellen, HLP Architekten AG, Effretikon und Albiez de Tomasi GmbH, Zürich bildet die Basis für den Gestaltungsplan. Die Inhalte des Gestaltungsplans sind dabei so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden.

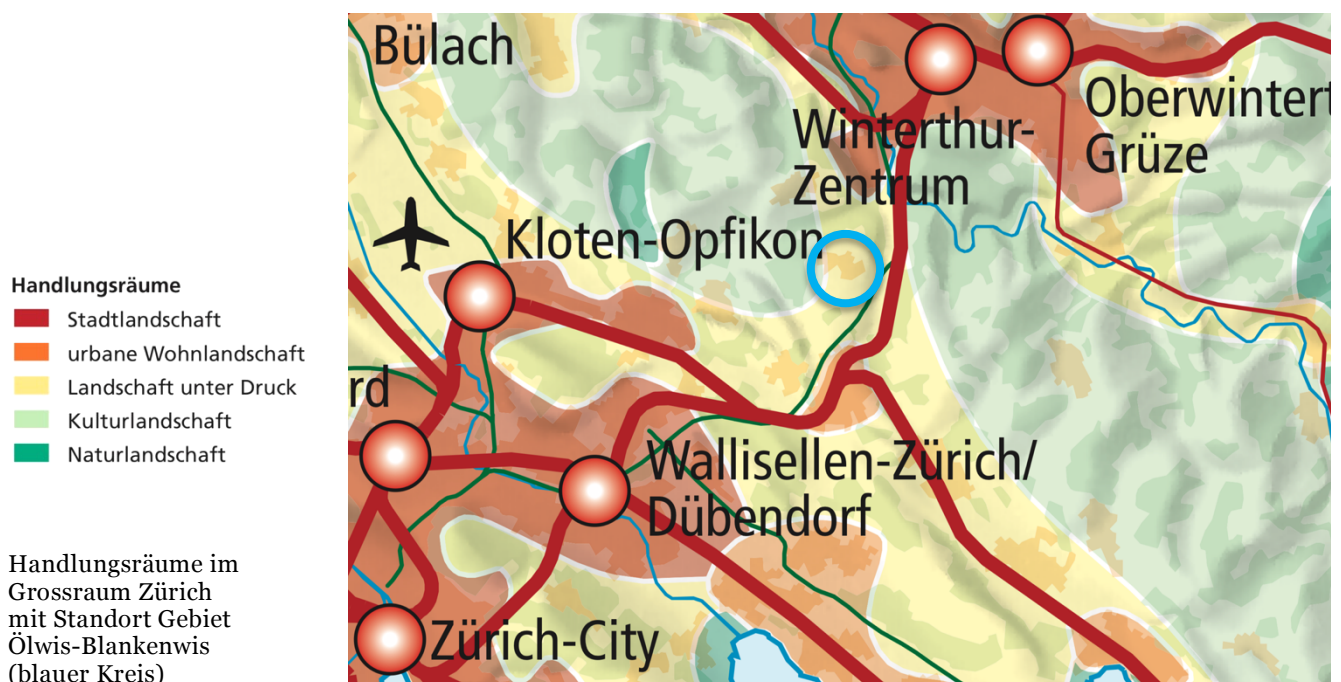
Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan, der gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) von den Grundeigentümern aufgestellt wird. Mit dem Gestaltungsplan wird der in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau festgelegten Gestaltungsplanpflicht, welche für das Planungsgebiet gilt, gerecht. Letztlich muss er von der Gemeindeversammlung zugestimmt und vom Kanton Zürich genehmigt werden.

2. Planerische Grundlagen

2.1 Überkommunale Vorgaben

Kantonales Raumordnungskonzept

Die Gemeinde Lindau wird im kantonalen Raumordnungskonzept zum Handlungsraum «Landschaft unter Druck» gezählt. Damit stehen das Ausschöpfen der inneren Potenziale und die Stärkung und Aufwertung der bestehenden Qualitäten im Vordergrund. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität ist zu verzichten.



Kantonaler Richtplan

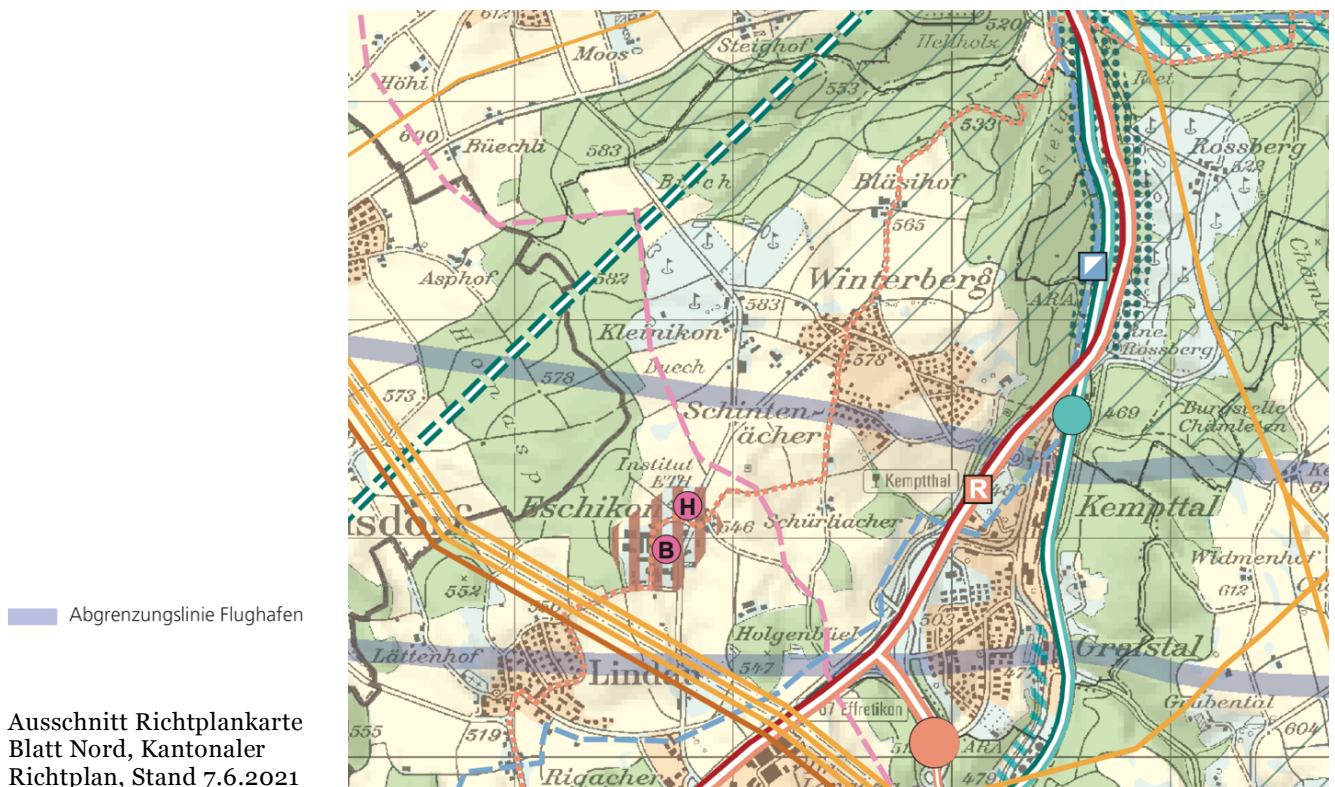
Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet und angrenzend an die Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens Kloten.



Flughafen Zürich

Das Gestaltungsplangebiet liegt zwar im Einflussbereich des Flughafens Kloten, befindet sich aber ausserhalb der Abgrenzungslinie (AGL) des Flughafens Kloten. Die Abgrenzungslinie umfasst das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem IGW ES II. Die Abgrenzungslinie ist in der Richtplankarte abschliessend festgelegt und kann auf regionaler und kommunaler Stufe nicht verändert werden. Innerhalb der Abgrenzungslinie werden grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen.

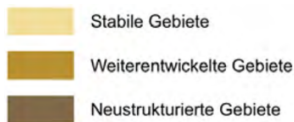
Für das Gestaltungsplangebiet Ölwis-Blankenwis gelten wegen dem Fluglärm höhere Anforderungen an den Schallschutz bzw. die Anforderungen nach Kapitel 4.7.1 des kantonalen Richtplanes.



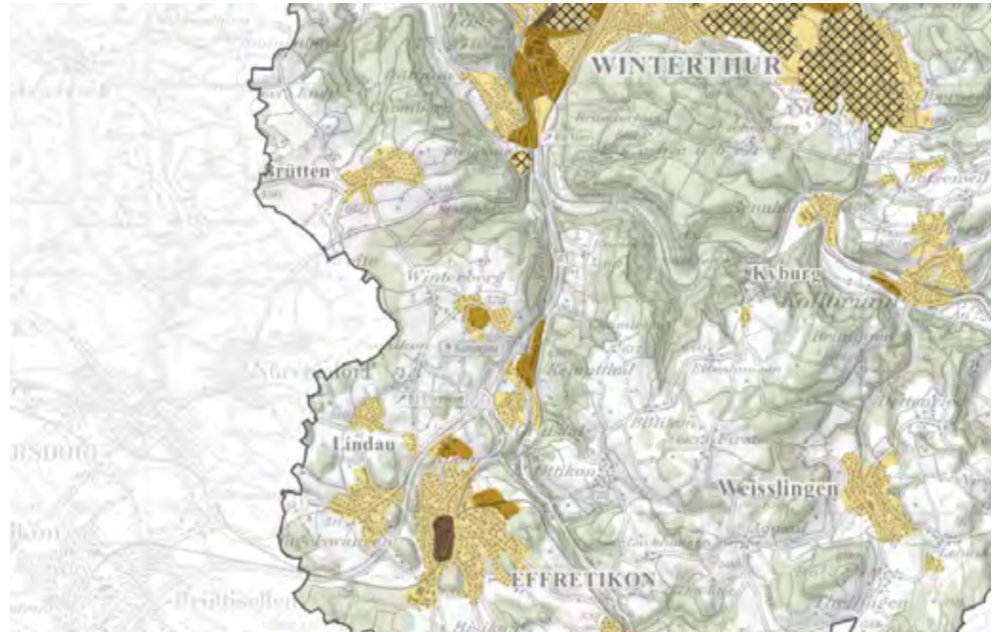
Regionaler Richtplan

Für die kommenden Jahre wird in der Region Winterthur und Umgebung weiterhin eine deutliche Bevölkerungszunahme erwartet. Die RWU organisiert sich so, dass im Jahr 2030 200'000 Einwohner in der RWU wohnen können. Die bestehende Kapazität im Siedlungsgebiet gemäss den gültigen Bau- und Zonenordnungen ist für den abzudeckenden Zuwachs von 25'000 bis 30'000 Einwohnern grundsätzlich ausreichend. Neben dem Bevölkerungswachstum sind auch die wachsenden Flächenansprüche der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Das Gestaltungsplangebiet wird im regionalen Richtplante als “weiterzuentwickelndes Gebiet” bezeichnet. In den weiterzuentwickelnden Gebieten ist im Rahmen der Siedlungserneuerung die Nutzungskapazität zu steigern. Die erhaltenswerten Merkmale und Qualitäten (z.B. hohe Wohnqualität, Durchgrünung) der Gebiete bleiben erhalten respektive werden adaptiert. Zu diesen Gebieten gehören auch grössere, unbebaute Siedlungsgebiete. Das Tempo der Siedlungserneuerung respektive -entwicklung ist höher als in den stabilen Gebieten.



Planausschnitt
regionaler Richtplan,
Karte Siedlung und
Landschaft,
maps.zh.ch Januar 2022

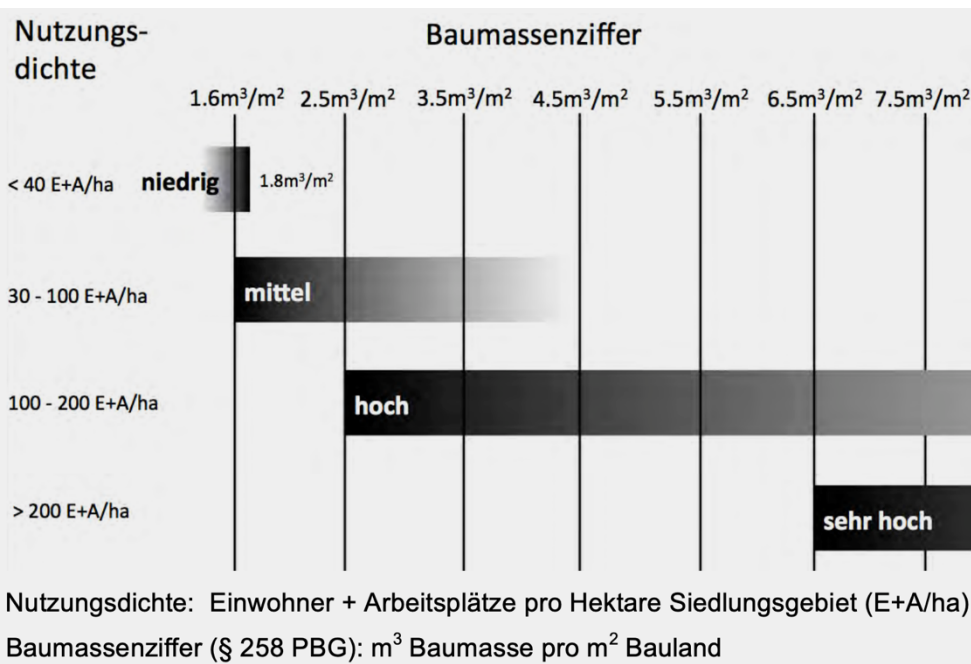
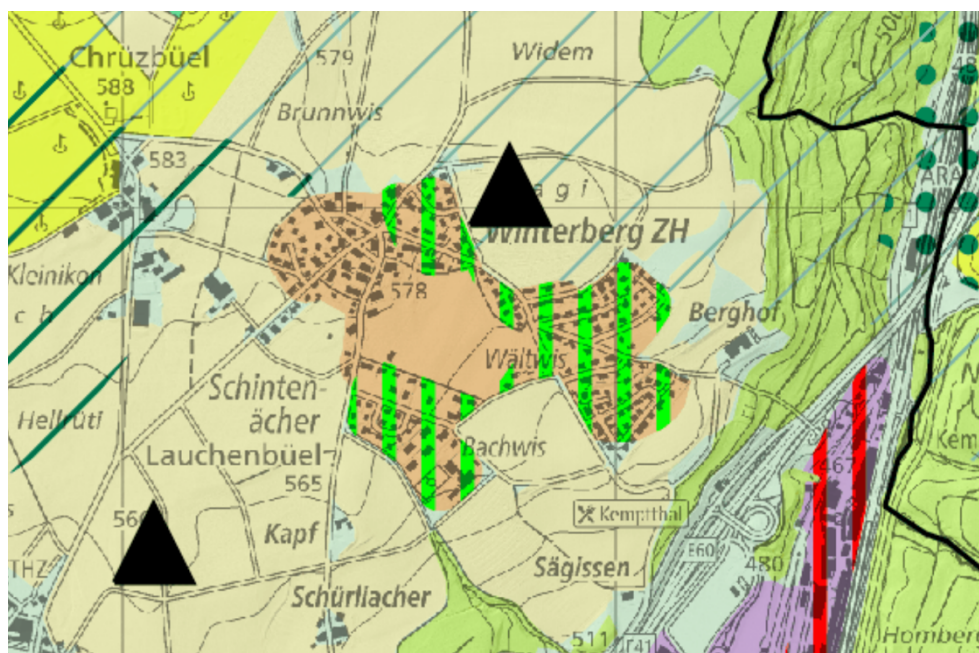


Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss dem regionalen Richtplan im Siedlungsgebiet mit einer mittleren baulichen Dichte, weshalb die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 49a PBG (1.6 m³/m²) nicht unterschritten werden darf. Gemäss dem Schema Dichtestufen liegt der Spielraum für die Umsetzung der kantonalen Dichtevorgaben betreffend der Baumassenziffer zwischen 1.6 m³/m² und 2.5 m³/m². Die Gemeinden setzen die Dichtestufen im Rahmen ihrer Nutzungsplanungen um (Bau- und Zonenordnung, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften usw.).

Den baulichen Dichten sind Nutzungsdichten zugeordnet, welche zur Beurteilung von Ortsplanungen beigezogen werden können. Diese dienen bei Revisionen der Bau- und Zonenordnungen die grossräumigen Ortsplanungen auf die Handlungsräume gemäss kantonalen Raumordnungskonzept abzustimmen, wonach 80% des Bevölkerungswachstum in den urbanen Räumen stattfinden soll. Somit sind die im regionalen Richtplan aufgeführten Nutzungsdichten bei der kleinräumigen Gebietsplanung Ölwis-Blankenwis nicht zweckmässig (siehe Schema Dichtestufen, Seite 12).

-  Siedlungsgebiet
-  Aussichtspunkt
-  Hohe bauliche Dichte
-  Niedrige bauliche Dichte

Planausschnitt
regionaler Richtplan,
Karte Siedlung und
Landschaft
maps.zh.ch Januar 2022



Schema Dichtestufen
Wohn- und Gewerbebezonen
Quelle: regionaler
Richtplantext

Die aufgeführten Grundmasse dienen der Charakterisierung der «anzustrebenden baulichen Dichte» für Wohnzonen und Wohn-/Gewerbebezonen. Die Werte sind inklusive allfälliger Boni beispielsweise für «Besondere Gebäude», Arealüberbauungen, für Bauteile die dem Energiesparen dienen etc. zu erreichen. Die Festlegung der baulichen Dichte in der kommunalen Nutzungsplanung ist auch auf die Handlungsräume gemäss kantonalen Raumordnungskonzept abzustimmen. Namentlich in den Handlungsräumen «Naturlandschaft», «Kulturlandschaft» und «Landschaft unter Druck» sind abgestimmt auf die kantonale Zielsetzung, wonach 80% des Bevöl-

kerungswachstum in den urbanen Räumen stattfinden soll, angemessene Maximalwerte zu wählen. In Gestaltungsplänen sind begründete Abweichungen möglich.

Die Testplanung wurde durchgeführt, um insbesondere die folgenden Fragen zu beantworten:

- «welche bauliche Dichte entspricht der Vorgabe nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden?»,
- «welche baulichen Strukturen sind adäquat für den dörflichen Ortsteil Winterberg?».

Die Testplanung hat ergeben, dass der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung zu tragen ist und dass eine zwei- bis vier-geschossige Bebauung mit einer Baumassenziffer von 2.3 bis 2.5 m³/m² ortsverträglich erscheint. Das planungsrechtliche Mass der Baumassenziffer führt teilweise zu falschen Interpretationen der Ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten (z.B. beim gewachsenen Terrain und bei Abgrabungen und Aufschüttungen). Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sind deshalb andere Mechanismen zu prüfen. Der vorliegende Gestaltungsplan setzt nun die Vorgaben der Testplanung grundeigentümerverbindlich um, jedoch mit Rücksicht auf die Einwendungen der ersten öffentlichen Auflage mit einer reduzierten Baumassenziffer. Das vorliegende Richtprojekt weist eine Baumassenziffer von rund 2.05 m³/m² aus, die Vorgaben des regionalen Richtplans werden somit eingehalten.

Die beiden kantonalen Vorprüfungsberichte zum Gestaltungsplanentwurf Ölwis-Blankenwis halten in ihrer Würdigung ebenfalls fest, dass die Abweichungen der baulichen Dichte zur rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung sich aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen im Sinne von § 71 PBG mit dem Ortsbild vereinbaren lassen.

Entlang der Poststrasse und dem Raindliweg führt ein regionaler Fuss- und Wanderweg (Wanderoute Bahnhof Kempthal bis Rorbas). Entlang der Poststrasse führt zudem ein regionaler Radweg und über die Schürliacherstrasse eine Radroute von nationaler Bedeutung.

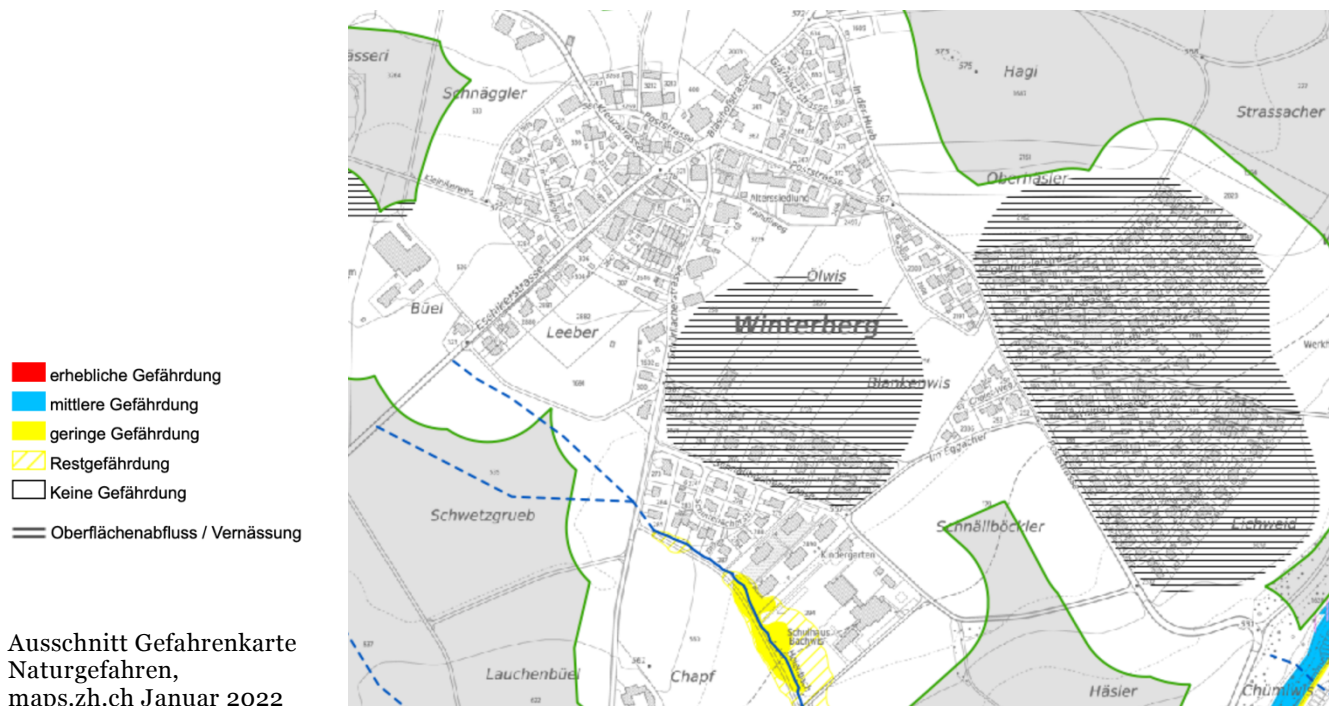
Archäologie

Das Gebiet Ölwis-Blankenwis tangiert die Archäologische Zone Nr. 12. Bei einem Bauvorhaben sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorgängig archäologische Vorabklärungen, allenfalls Rettungsgrabungen notwendig.

Naturgefahren

Die Gefahrenkartierung der Gemeinde Lindau mit den beiden Hauptprozessen Hochwasser und Massenbewegungen zeigt für das Gebiet Ölwis-Blankenwis keine Gefahrenhinweise auf. Hingegen ist eine Hinweisfläche mit einem Oberflächenabfluss bzw. einer Vernässung eingetragen, wobei weder Jährlichkeiten noch Intensitäten ausgewiesen sind.

Detaillierte Erläuterungen zum Baugrund sind in den beiliegenden Berichten der ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich vom 11.4.2016, 17.2.2020 und 23.12.2021 aufgeführt.



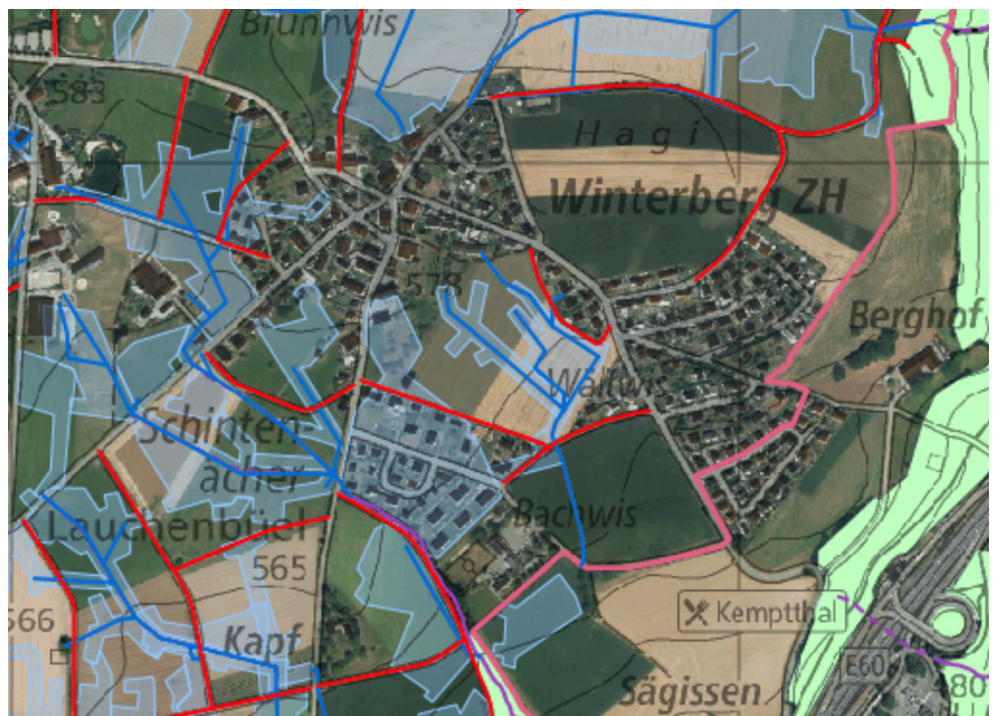
Ausschnitt Gefahrenkarte
Naturgefahren,
maps.zh.ch Januar 2022

Melioration

Der Meliorationskataster ist als Übersicht konzipiert und beinhaltet die generalisierte, geografische Darstellung von sämtlichen, je mit staatlicher Unterstützung ausgeführten Unternehmen der landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen im Kanton Zürich in den Bereichen Hoch- und Tiefbau seit der Gründung des kantonalen Meliorations- und Vermessungsamtes anno 1890. Im Gebiet Ölwis-Blankenwis sind Entwässerungsleitungen der Gesamtmelioration Lindau vorhanden.

Entwaesserungs-Leitungen

Ausschnitt
Meliorationskataster,
maps.zh.ch Januar 2022



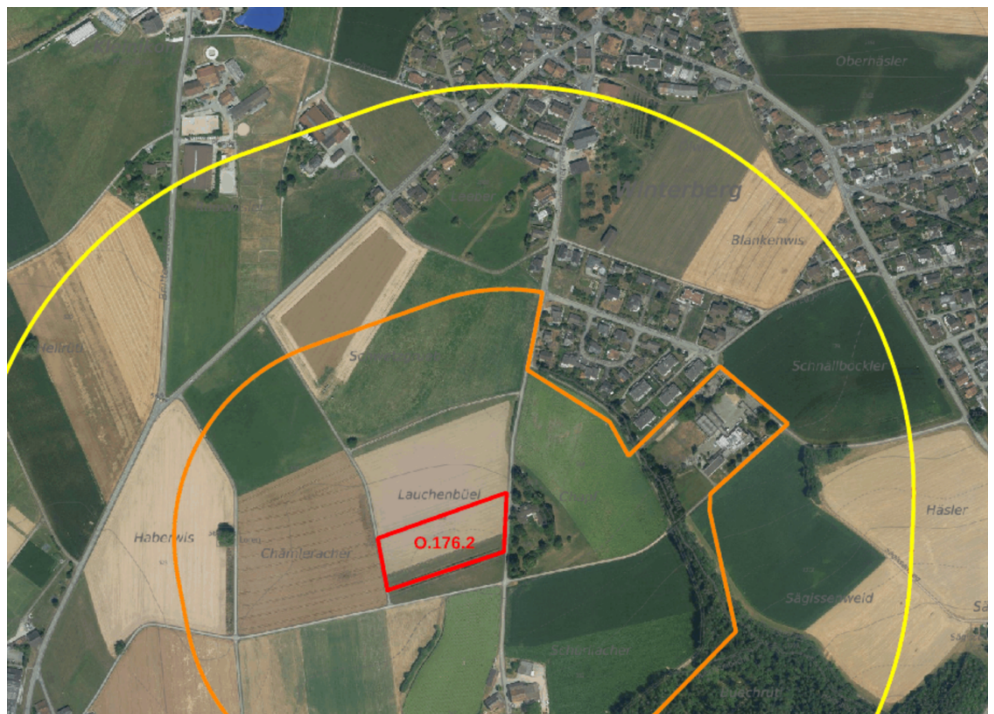
Feuerbrand-Schutzobjekte

Die Pflanzenkrankheit Feuerbrand ist eine bakterielle, meldepflichtige Pflanzenkrankheit, die in Kernobstanlagen, Hochstammobstgärten und Baumschulen (Apfel, Birne, Quitte) grossen Schaden anrichten kann. Weitere Wirtspflanzen sind Cotoneaster und Weissdorn. Eine vollständige Wirtspflanzenliste ist von der Internetseite www.strickhof.ch > Feuerbrand > Wirtspflanzen abrufbar. Das Gebiet Ölwis-Blankenwis ist im Einflussbereich des Feuerbrand-Schutzobjektes Obstanlagen O.176.2.

Ein Schutzobjekt besteht aus einem Kern und einem Schutzgürtel von ca. 500 Metern. Im Schutzobjekt und seinem Schutzgürtel wird die Kontrolle und Bekämpfung von Feuerbrand intensiver geführt als ausserhalb. Der Schutzgürtel hat somit eine Filterfunktion. Bei Obstanlagen und kleinen Hochstammenschutzobjekten unterscheidet man einen inneren Schutzgürtel 0-250 Meter und einen äusseren Schutzgürtel 250-500 Meter. Im Schutzgürtel 0-250 Meter ist die Feuerbrandkontrolle Sache des Bewirtschafters. Im Schutzgürtel 250-500 Meter und ausserhalb von Schutzobjekten kontrolliert die Gemeinde.

▭ Obstanlagen
▭ Obstanlagen: Kontrollbereich Bewirtschafter
▭ Obstanlagen: 500m Umgebung des Schutzobjektes

Ausschnitt Feuerbrand-
 Schutzobjekte,
 maps.zh.ch Januar 2022



2.2 Kommunale Vorgaben

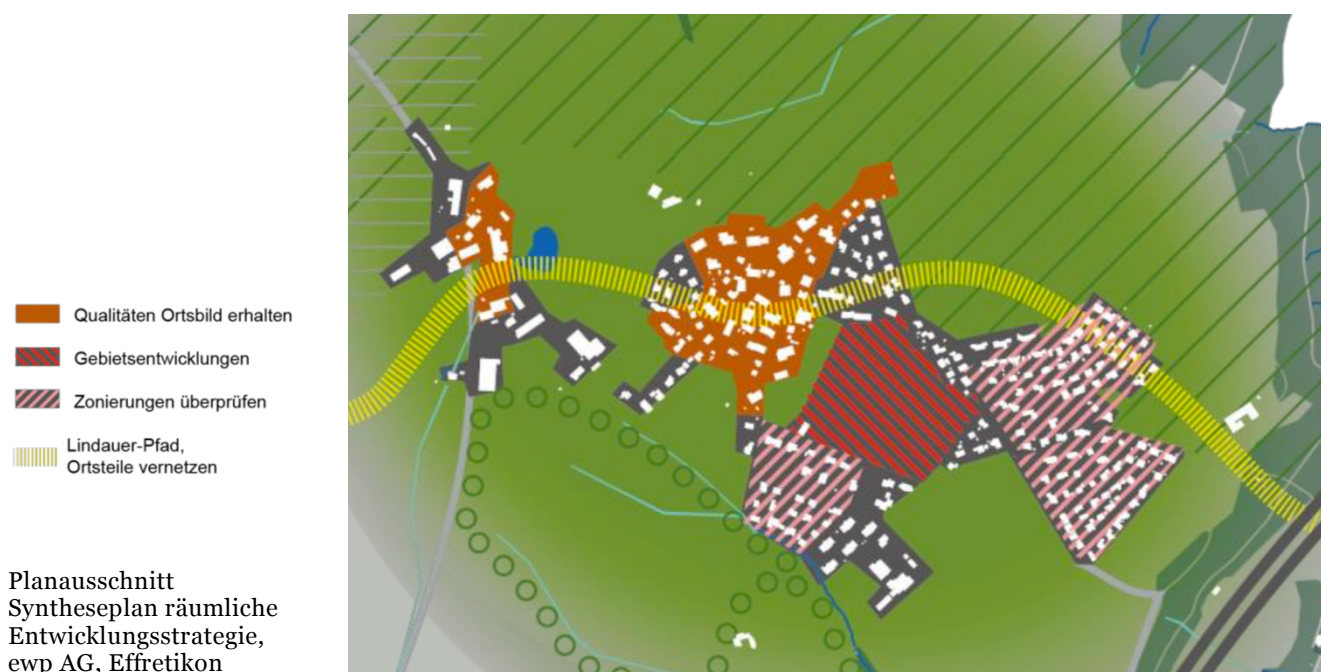
Räumliche Entwicklungsstrategie

Die Gemeinde Lindau besteht aus den fünf Ortsteilen Lindau, Winterberg, Tagelswangen, Grafstal sowie Kemptthal und zählt insgesamt über 5'600 Personen. Die Gemeinde Lindau steht vor der Frage, wie und wohin sie sich in den nächsten 20 bis 25 Jahren entwickeln soll. Der Gemeinderat hat im Jahre 2017 den Prozess zu einer Entwicklungsstrategie durchgeführt, um zu einer Gesamtschau und möglichen Massnahmen zu kommen. Die Bevölkerung wurde zur Mitwirkung eingeladen und hat an zwei Workshops wichtige Aspekte und Themen eingebracht. Der Gemeinderat hat den Bericht zur räumlichen Entwicklungsstrategie am 20. Dezember 2017 beschlossen und im Februar 2018 der Bevölkerung vorgestellt.

Für das Gebiet Ölwis-Blankenwis verfolgt die Gemeinde Lindau folgende Ziele:

- Der bereits beliebte Wohnstandort Winterberg mit Aussicht über die Gemeinde wird mit der Entwicklung des Gebiets Ölwis/Blankenwis weiter ausgebaut. Für das Areal ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, wodurch die Bevölkerung in den Entwicklungsprozess miteinbezogen wird. Ein Schwerpunkt wird auf die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots und Begegnungsräumen gelegt.

- In Winterberg befindet sich mit Ölwis/Blankenwis (etwa 4.5 Hektaren grosses Areal) eine der letzten grossen Baulandreserven der Gemeinde. Durch ein kooperatives Verfahren mit den Grundeigentümern werden hier Qualitäten und Mehrwerte für die Gemeindeentwicklung und Bevölkerung geschaffen. Durch die bestehende Gestaltungsplanpflicht wird die Bevölkerung in den Prozess einbezogen. Mit einem Studienauftrag (Testplanung) soll ein überzeugendes Projekt evaluiert werden. Es wird Siedlungsfreiraum geschaffen, um Begegnungen in der Nachbarschaft und dem Quartier zu fördern und eine gute Durchwegung herzustellen. Die hochwertige Überbauung fügt sich trotz der höheren Ausnützung gut in die Siedlungsstruktur ein und bietet Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen (Wohneigentum/Mietwohnungen für Familien und Ältere (Alleinstehende).



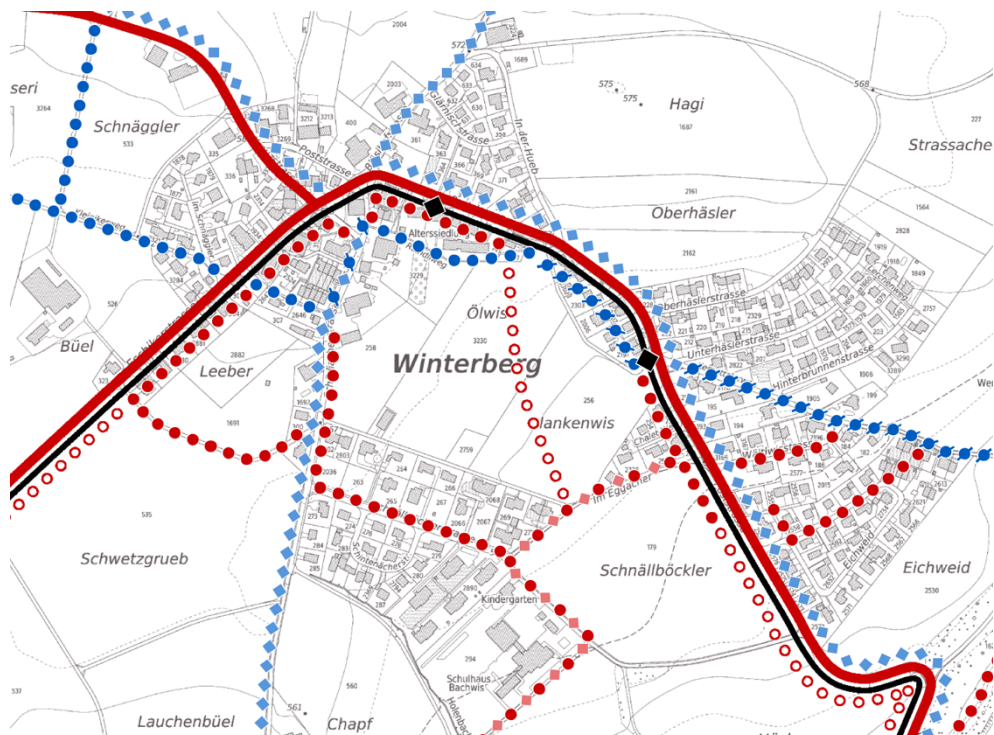
Kommunaler Verkehrsrichtplan

Der kommunale Verkehrsrichtplan gemäss § 31 Planungs- und Baugesetz legt die angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich des Verkehrs fest. Er zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der Nachbargemeinden, der Region und dem Kanton koordiniert und aufeinander abgestimmt werden. Die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans wurde von der Gemeindeversammlung am 13.12.2021 genehmigt, wobei keine wesentlichen Änderungen für das Gestaltungsplangebiet Ölwis-Blankenwis vorgenommen wurden.

Im Gebiet Ölwis-Blankenwis ist eine querende Fusswegverbindung von der Poststrasse zur Zufahrtsstrasse "Im Eggacher" hin eingetragen.

- | bestehend | geplant | |
|-----------|---------|--------------------------|
| | | Sammelstrasse |
| | | Parkierungsanlage |
| | | Radweg |
| | | Fussweg |
| | | Buslinie mit Haltestelle |
| | | Radweg |
| | | Fuss- / Wanderweg ohne |
| | | Fuss- / Wanderweg mit H |

Ausschnitt kommunaler Richtplan, Verkehrsplan vom September 2021



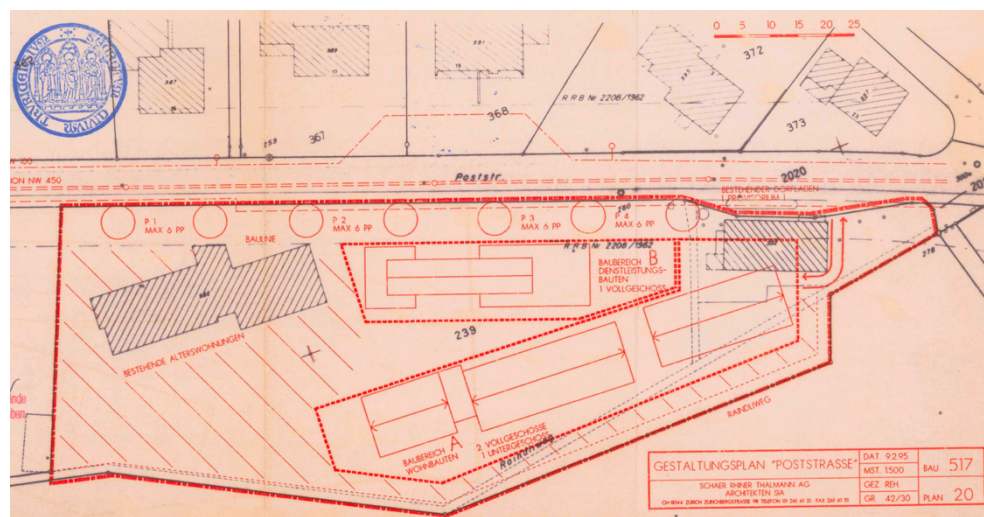
Bau- und Zonenordnung/Zonenplan

Die Vorgaben aus der Bau- und Zonenordnung und dem Zonenplan wurden bereits im Kapitel 1.1 erläutert.

Privater Gestaltungsplan Poststrasse

Angrenzend an das Gestaltungsplangebiet, entlang der Poststrasse, besteht der private Gestaltungsplan Poststrasse vom 1.11.1995. Der Gestaltungsplan bezweckt Alterswohnungen und Dienstleistungsbauten im Interesse der Öffentlichkeit zu erstellen, der Genossenschaft für Alterswohnungen eine wirtschaftliche Überbauung im Sinne der Altersfürsorge zu ermöglichen und der Öffentlichkeit eine hohe Siedlungsqualität zu sichern.

Planausschnitt Privater Gestaltungsplan Poststrasse vom 1.11.1995

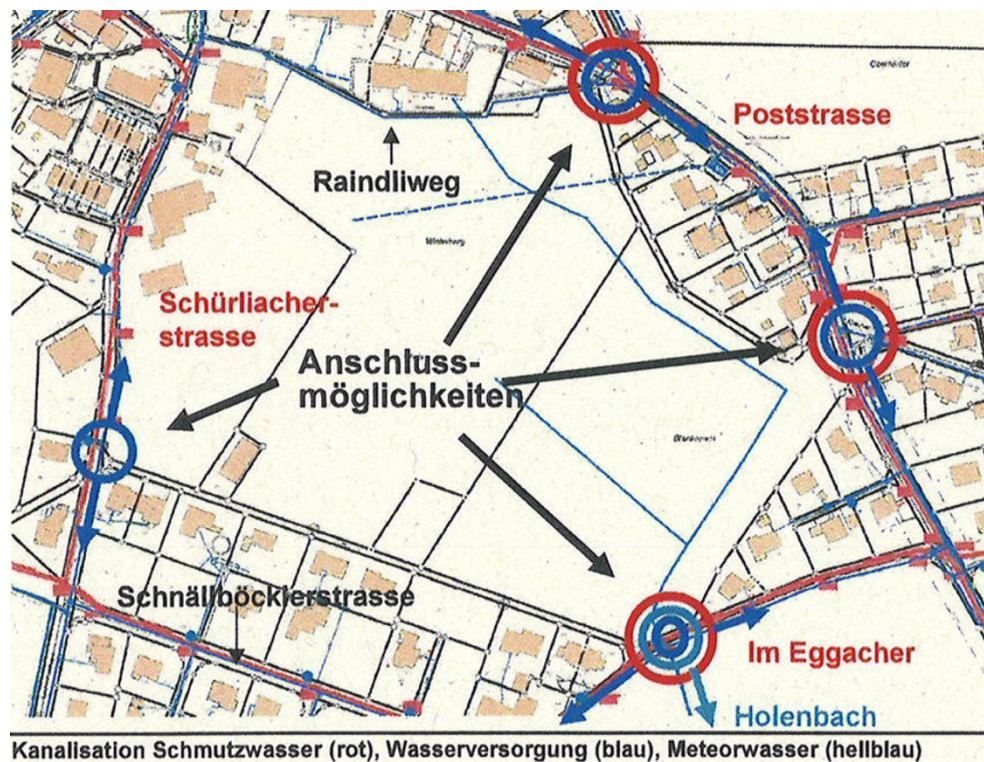


Stand der Erschliessung

Die Gemeinde Lindau hat im Wissen der Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer die Feinerschliessung und somit die Baureife gemäss § 234 PBG des Gebiets Ölwis-Blankenwis geklärt. Gemäss dem Erschliessungsbericht des Planungsbüros ewp AG, Effretikon ist das Gebiet genügend zugänglich, kann ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden und die einwandfreie Entsorgung von Abfallstoffen, Abwässern und Altlasten ist gewährleistet. Das Areal gilt somit als vollständig erschlossen und, nach Rechtskraft des Gestaltungsplans, als baureif im Sinne von § 234 PBG.

Zufahrtsmöglichkeiten zum Gebiet Ölwis-Blankenwis sind an zwei Stellen von der Poststrasse her möglich. Die Arealzufahrt ist im Sinne der Grundstückerschliessung zusammen mit der Überbauung zu projektieren. Die Zugänglichkeit im Sinne von § 237 PBG ist rechtsgenügend. Die gebietsinterne Zufahrt ist gestützt auf die jeweils gültige Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) in Abhängigkeit der zu erschliessenden Wohneinheiten zu dimensionieren. Die Ein-/Ausfahrten auf die Poststrasse haben dem Typ B nach Verkehrserschliessungsverordnung zu entsprechen.

Eine künftige Überbauung im Gebiet Ölwis-Blankenwis kann an den Mischwasser-Sammelkanal beim Weg "Im Eggacher" angeschlossen werden. Bei einer Vollüberbauung des Gebiets Ölwis-Blankenwis müssen die Bauherren auf eigene Kosten zu einer Retention oder zum Ausbau des bestehenden Regenwasserkanals von einem Durchmesser von 300 mm auf 600 mm verpflichtet werden.



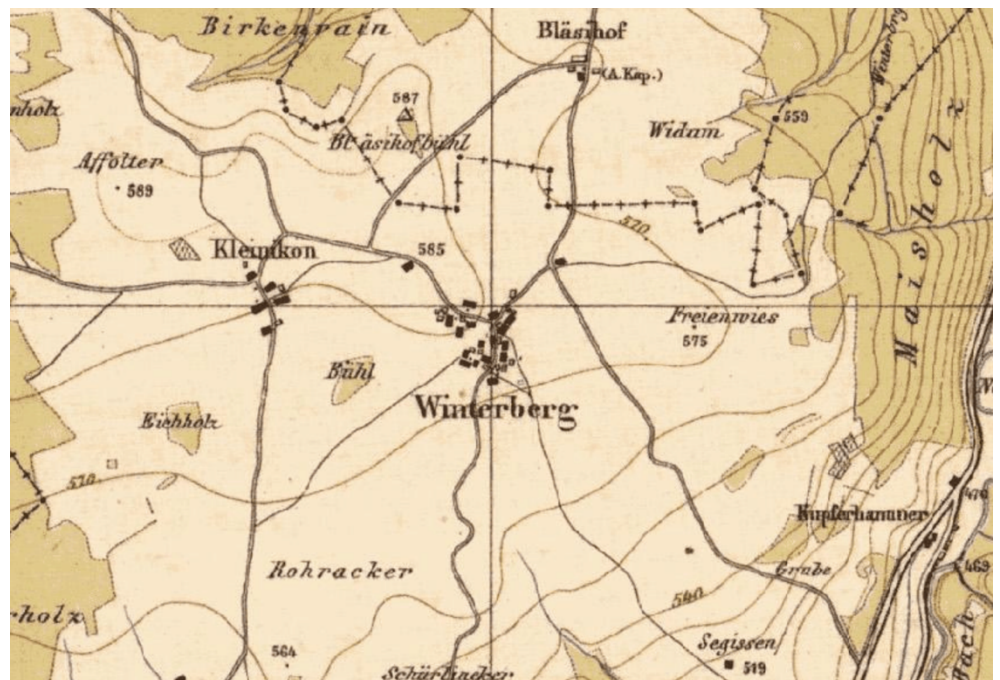
Liegenschaftenentwässerung, Wasserversorgung
Erschliessungsbericht
Areal Ölwis-Blankenwis,
ewp AG, Effretikon

2.3 Geschichte

Lage

Das Gestaltungsplangebiet liegt im leicht geneigten Gelände südöstlich des Ortskerns. Der Sägisserweg führte ursprünglich quer über das Gestaltungsplangebiet zum Ortskern. Die Poststrasse verlief hingegen östlich am Ortskern vorbei.

Das historische Luftbild zeigt das noch spärlich bebaute Gebiet südlich der Kernzone mit den Zugangs- und Flurwegen, das landwirtschaftlich genutzte Gestaltungsplangebiet und den ersten Wohnbauten entlang der Poststrasse.



Planausschnitt
Wildkarte ~1850
Quelle: GIS-Browser ZH



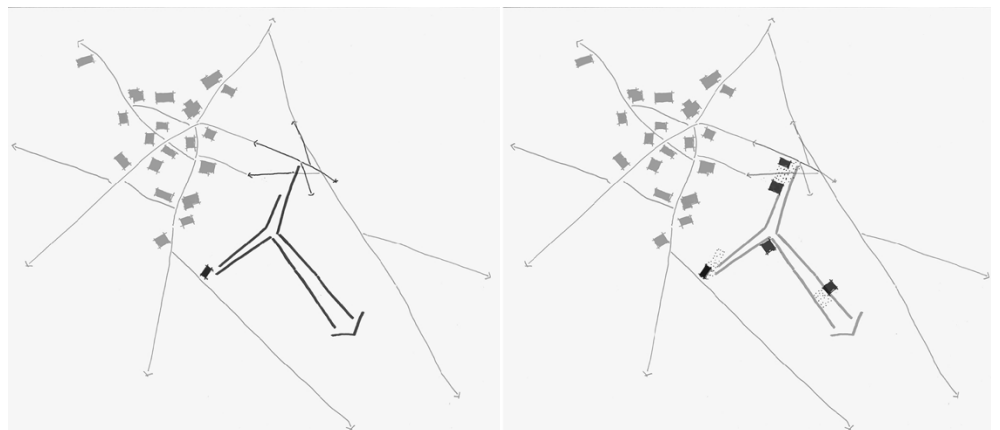
Flugfoto aus dem
Jahre 1954,
das Gestaltungsplangebiet
befindet sich in der
unteren Bildmitte
Quelle: ETH Bildarchiv

3. Richtprojekt

3.1 Ortsbaulicher Ansatz

Das Projekt soll die heutige Wiese so transformieren, dass ihr eine hohe Wertschätzung zukommt und Bewohner, Beschäftigte sowie Besucher und Kunden gerne hier sind. Der ortsbauliche Ansatz baut am bestehenden Dorf weiter und ergänzt die bestehenden Qualitäten im Ortsteil Winterberg. Die heutigen Orientierungspunkte wie der Dorfladen und die Tabakscheune werden präzise mittels Verbindungswege miteinander verbunden und mit neuen Orientierungspunkten wie zum Beispiel Bauten mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen ergänzt. Die Verbindungswege zu diesen Orientierungspunkten ergeben eine Art Sternfigur.

Das Richtprojekt gliedert die gesamte Bebauungs- und Freiraumstruktur in Anlehnung an diese prägnante Sternfigur. Es werden vier Baufelder aufgezeigt, in welchen unterschiedliche Bebauungsmuster präzise in die heutige Topografie gesetzt werden. Die Unterschiedlichkeit entsteht durch die Setzung der Bauvolumen im leicht geneigten Gelände. Parallel oder senkrecht zum Hangverlauf entstehen attraktive Aussenräume mit einer unterschiedlichen und folgerichtigen Abstufung von öffentlicher über halbprivate bis hin zur ganz privaten Nutzung dieser Räume. Das durch die trichterförmige Aufweitung des öffentlichen Platzes entstehende Fenster zur Landschaft «inszeniert» auch weiterhin für einen grossen Teil des Areals die spektakuläre Fernsicht auf die Berge.

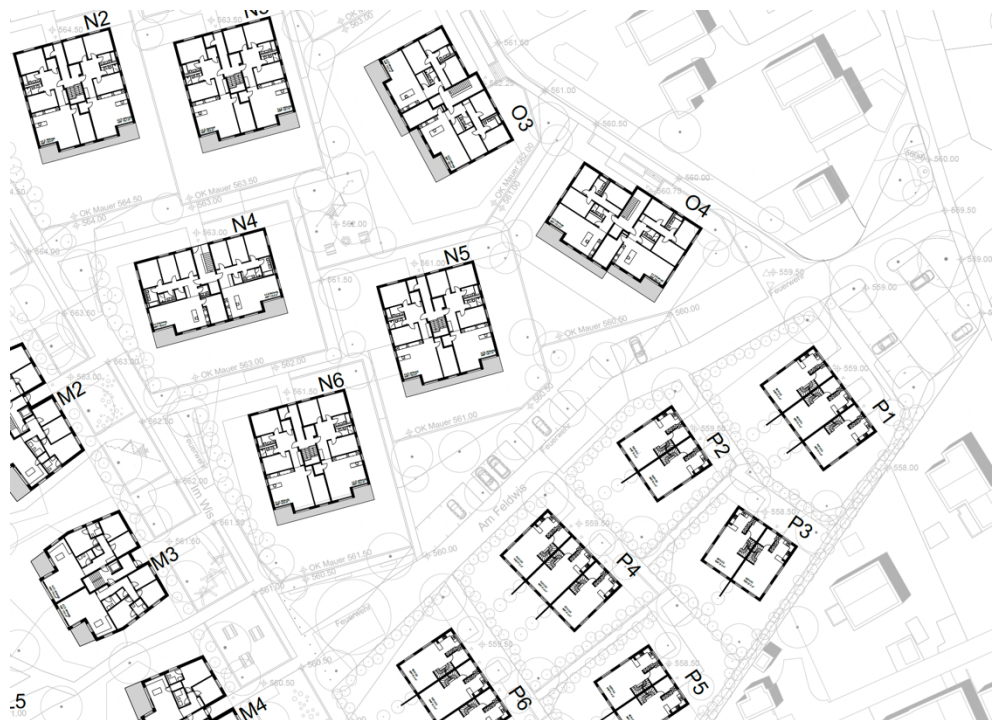


Ortsbaulicher Ansatz
der Sternfigur,
Quelle: Planungsteam
ADP Testplanung Ölwis-
Blankenwis

3.2 Bebauung und Nutzung

Für das Areal werden unterschiedliche Gebäudetypologien vorgeschlagen, so dass die Risiken einer monotonen Siedlung reduziert werden können. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien werden durch die robuste Sternfigur des städtebaulichen Ansatzes zu einem eigenständigen Quartier geformt. Im Nordwesten grenzt das Areal an einen Obstgarten in der Landwirtschaftszone. Der leicht geneigte Baubereich K wird mit ortsbaulichem Bezug zur Kernzone in eine Wohnbebauung im kontinuierlichen Obstgarten überführt, die den ländlichen Charakter des fließenden Wiesenhangs mit offenen Rändern fortschreibt. Durch die Gebäudestellung und die kompakten Fussabdrücke der gestaffelt angeordneten Bauten werden die Durchlässigkeit für den Freiraum und Blickbezüge aus dem Neubauquartier in die Landwirtschaftszone und zum alten Dorfkern gewährleistet.

Im Nordosten und Südosten grenzt die Überbauung an ein Wohnquartier, welches sich durch eine kleinräumige Struktur mit Einfamilienhäusern auszeichnet. Die Baubereiche N und O nehmen diese Thematik auf. Sie reagieren mit kleineren Wohnhäusern am Rand des Gestaltungsplanperimeters sensibel auf die Nachbarschaft. Die Gebäude entwickeln sich von zweigeschossigen Gebäuden in der ersten Bautiefe bis hin zu dreigeschossigen Bauten (jeweils mit einem Attikageschoss) im Innern der Sternfigur. Im Baubereich P sind Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen, die mit schmalen zweigeschossigen Fassaden einen angemessenen sanften Übergang zur bestehenden Siedlung im Süden schaffen. Die Proportionen der Fassaden im Übergangsbereich sind an die Bauten in der Umgebung angepasst.



Planausschnitt Ebene 0,
Richtprojekt Bebauung,
Atlantis AG, Wallisellen /
HLP Architekten AG,
Effretikon

Im Südwesten befindet sich ein Wohnquartier mit grosszügigen Freiräumen. Mit der Bebauung des Baubereiches L werden diese Freiräume weitergeführt, und durch die polygonalen Punktbauten entstehen Volumen, die aufgrund Ihrer Fassadenlängen nicht ortsfremd sind. Mit dem sanften Übergang von zwei Geschossen am Rand bis hin zu drei Geschossen wird der Bezug zu den bestehenden Wohnbauten genommen. Im Baubereich M stehen entlang des öffentlichen Platzes fünf Wohnbauten, welche einerseits den Platz durch ihre Setzung nach Westen abschliessen, andererseits den Freiraum des Baubereichs L harmonisch abschliessen.

Die unterschiedlichen Themen der Baubereiche schaffen Angebote für unterschiedlichste Bewohnergruppen. Die unterschiedlich grossen Wohnungen, mit 2.5 Zimmern bis zu 6.5 Zimmern, zeichnen sich folgerichtig durch sehr unterschiedliche Lagen und Ausrichtungen aus. Es entstehen Wohnungen mit Durch-, Fern- und an vielen Stellen sogar mit Bergsicht. Die Wohnungen mit Bezug zur landwirtschaftlichen Umgebung (der Obstgarten im Norden des Areals) profitieren stark von diesem Bezug zum unverbaubaren Aussenraum.

Das Gewerbegeschoss im Baubereich M1 kann dank einer für verschiedenste Bedürfnisse nutzbaren Höhe zur Belebung von Winterberg beitragen. Seien es eine Kita, Dienstleister wie Coiffeure, Masseure oder ein Schuhmacher, auch ein Restaurant findet hier einen Ort, der zentral im Quartier und Ortsteil liegt und so die Voraussetzung hat, hier eine genügende Kundenschaft zu finden. Zusätzlich zu der Wohnnutzung ist im Baubereich K1 ein grosszügiger Gemeinschaftsraum vorgesehen. Dieser kann dank seiner Lage, Grösse und Ausstattung für Familienanlässe ebenso wie für Siedlungs- und Quartieraktivitäten genutzt werden.



Planausschnitt Ebene 0,
Richtprojekt Bebauung,
Atlantis AG, Wallisellen /
HLP Architekten AG,
Effretikon

3.3 Freiraum und Bepflanzung

Mit dem Einlegen der Haupteerschliessung gliedert sich das Areal in vier Freiraumbereiche welche sich durch ihre topografischen und Bepflanzungstypologischen Gestaltung unterscheiden. Alle vier Bereiche nehmen direkten Bezug auf die umliegenden, freiräumlichen Qualitäten.

Der nordwestlich gelegene Bereich grenzt partiell mit einer max. 1.00 m hohen Stützmauer an die Haupteerschliessung. Der bestehende Obsthain, unterlegt mit einer Blumenwiese, wird bis an die Stützmauer gezogen.

Nordöstlich wird die feingliedrige Privatgartenstruktur in den zweiten Bereich gelegt. Dieser Bereich zeichnet sich über die terrassierte Geländemodellierung aus. Niedrige Stützmauern grenzen an die Privatgärten der neuen Häuser. Kleinere, durchgrünte Aufenthaltsbereiche mit Grossbäumen belegen die Zwischenräume. Zierbäume durchsetzen locker den Bereich. Ein Strauchband begleitet westseitig die Haupteerschliessung.



Planausschnitt
Richtprojekt Freiraum,
Albiez de Tomasi GmbH,
Zürich

Südwestlich definieren die offenen umliegenden Freiraumstrukturen den dritten Bereich. Eine grosszügige Wiese folgend der Geländemodellierung fliesst um die Häuser. Über ein sekundäres Wegenetz sind zentral angelegte Aufenthaltsbereiche mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten für Kleinkinder angelegt. Hochstämmige, solitäre Grossbäume bekräftigen diese Aufenthaltsorte. Locker ergänzen weitere hochstämmige, mittelgrosse

Bäume den Bereich. Der vierte südwestlich gelegene Freiraumbereich wird über die Reiheneinfamilienhäuser Struktur definiert. In Hecken eingefasste Privatgärten prägen hier das Bild. Ein feines Wegnetz erschliesst und vernetzt die Einfamilienhäuser.

Die zentral angelegten Platzräume sind multifunktional und attraktiv gestaltet. Differenziert gestaltete Aussenräume für unterschiedliche Nutzergruppen werden hier geschaffen. Die Bewegungs- und Aufenthaltsräume unterscheiden sich in ihrer Belagsmaterialität. Die versiegelten Flächen werden so gering wie möglich gehalten. Eine Baumreihe aus Hochstamm-bäumen mit lichtem Blattwerk begleitet raumhaltig die angrenzenden Häuser. Das Oberflächen- und Dachwasser wird gefasst und in differenziert gestalteten Wasserspielen und/oder – Läufen über die Platzräume geführt und in eine Retention geleitet.

An den beiden Hauptzugängen von der Poststrasse werden Bereiche ausgestalten, welche in Form einer einladenden Bepflanzung (Bäume/Stauden/Gräser) den Auftakt auf das Areal bilden. Die nachhaltige Freiraumgestaltung trägt zu einer biodiversen Flora und Fauna bei.

3.4 Erschliessung und Parkierung

Die Sternfigur aus dem ortsbaulichen Ansatz entspricht zugleich dem Rückgrat der Arealerschliessung. Die öffentlichen Fuss- und Velowege folgen dieser Figur, so dass die umgebenden Quartiere direkt miteinander verbunden werden und die Durchwegung des ganzen Ortes Winterberg verdichtet wird. Ein zusätzlicher Fuss- und Veloweg verbindet der untere Bereich des öffentlichen Platzes mit der Poststrasse. Die Veloabstellräume in den jeweiligen Erdgeschossen sind von den öffentlichen Velowegen erschlossen. Zusätzliche Veloabstellplätze werden nahe bei den Hauszugängen und im Untergeschoss zur Verfügung gestellt.

Für den motorisierten Verkehr wird das Areal über zwei Zufahrten im Norden und Osten von der Poststrasse her erschlossen. Die beiden Zufahrtsstrassen sind als Langsamfahrzonen geplant (Begegnungszone mit Tempo 20). Innerhalb des Areals ist im Mischverkehr und Koexistenz-Prinzip ein Miteinander respektive geordnetes Nebeneinander des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs vorgesehen. Über diese beiden Zufahrtsstrassen sind drei Tiefgaragen mit insgesamt rund 385 Abstellplätze erreichbar. Zusätzlich sind entlang der Zufahrtsstrassen oberirdische Besucherparkplätze angeordnet. Neben diesen beiden Quartierzufahrten kann das restliche Areal autofrei gestaltet werden.

3.5 Überprüfung Empfehlung Testplanung

Das Richtprojekt und der darauf aufbauende Gestaltungsplan hat die im Schlussbericht der Testplanung festgehaltenen Empfehlungen des Beurteilungsgremiums bei der Erarbeitung des Erschliessungs- und Überbauungskonzepts zu berücksichtigen. Die mit dem Symbol ☑ vermerkten Anforderungen der Testplanung sind im Gestaltungsplan berücksichtigt. Es konnten alle Empfehlungen aus der Testplanung mit dem vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

Gestaltungsplanpflicht

- ☑ > Art. 1 Gestaltungsplanbestimmung

Gestaltungsplanperimeter

- ☑ > Art. 2 Abs. 2 Gestaltungsplanbestimmung

Regelwerk

- ☑ Es ist ein klares und einfaches Erschliessungskonzept als Basis zu wählen.
> Art. 20 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Die Freiraumkonzeption mit dem Stern und dem Dorfanger hat das Potenzial, den hohen Anforderungen an den Aussenraum zu genügen.
> Art. 27 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Die Haupteerschliessung hat über die beiden Anschlusspunkte an die Poststrasse zu erfolgen. > Art. 20 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Eine Erschliessung ist auch auf die Bedürfnisse allfälliger Gewerbebetriebe im Gebiet auszurichten. > Art. 22 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Die Baufelder haben einen klaren Bezug zu den Aussenräumen einzuhalten.
> Art. 31 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Die Bebauungsmuster können mit Baubereichen, Gestaltungsbaulinien und der Definition von Aussenräumen definiert werden. > Art. 7 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Die ortsbauliche Akzentuierung von einzelnen öffentlichen Bereichen ist erwünscht.
> Art. 10 Abs. 2 und Art. 18 Abs. 2 Gestaltungsplanbestimmung sowie Gebäude Ecke Poststrasse-Zufahrtsstrasse Nord (ausserhalb GP-Perimeter)
- ☑ Die Höhenentwicklung soll abgestuft von der bestehenden Überbauung am Rand des Planungsgebietes hin zu einer Verdichtung / Erhöhung im Innern der Überbauung erfolgen. > Art. 12 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Spezielle einzelne Gebäude mit höheren Erdgeschossen zur flexiblen Nutzung können je nach Bedarf angeordnet werden. > Art. 10 Abs. 2 Gestaltungsplanbestimmung

Bebauungskonzept

- ☑ Baufelder mit klaren Strukturen sind zu schaffen. > Art. 7 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Eine Adressbildung soll über eine gute städtebauliche Setzung erfolgen.
> Art. 7 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Stereotype Gebäudemuster sind zu vermeiden. > Art. 7 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Mindestens ein zentraler Gemeinschaftsraum soll als Quartierzentrum erstellt werden.
Ein solcher Raum soll auch dem restlichen Ortsteil zur Verfügung stehen.
> Art. 28 Gestaltungsplanbestimmung

Dichte/Kennwerte

- ☑ Kennwerte: Das planungsrechtliche Mass der Baumassenziffer führt teilweise zu falschen Interpretationen der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten. Im Gestaltungsplan sind andere «Drehzahlregler» für die bauliche Dichte zu prüfen.
> Art. 8 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Wohneinheiten: Eine Grössenordnung von 250 bis 300 Wohnungen (je nach Wohnungsmix) ist auf dem Areal realisierbar. Es ist ein Mix von Eigentum- und Mietwohnungen und von verschiedenartigen Wohnungstypen und Wohnungsgrössen zu erstellen. > Voraussetzungen mit Gestaltungsplan erfüllt. Im Richtprojekt sind 209 Wohnungen geplant.
- ☑ Baumassenziffer: Eine Baumassenziffer von 2.3 - 2.5 m³/m² erscheint ortsverträglich.
> Art. 8 Gestaltungsplanbestimmung, entspricht einer Baumassenziffer von ca. 2.05 m³/m² (siehe Richtprojekt Bebauung)
- ☑ Allfällige Konzepte über die Wiederverwertung des Aushubes auf dem eigenen Gelände ist im Gestaltungsplan zu regeln. > Art. 10 Abs. 1 Gestaltungsplanbestimmung

Geschossigkeit

- ☑ Im Übergangsbereich zur Bauzone W2/1.3 sind in einer ersten Bautiefe zweigeschossige Bauten mit Dach- oder Attikageschoss zu erstellen. Im übrigen Planungsgebiet sind in der Regel Dreigeschosser mit Dach- oder Attikageschoss zu erstellen. > Art. 12 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Maximal drei einzelne spezielle Gebäude können auch Vier- oder Fünfgeschosser (mit Dach- oder Attikageschoss) sein.
> Art. 12 Gestaltungsplanbestimmung, es sind keine Vier- oder Fünfgeschosser zulässig
- ☑ Bei der Definition der Dachgeschosse soll ein erhöhter Gestaltungsspielraum gegenüber den Regelungen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes vorgesehen werden. > Art. 9 Abs. 2 Gestaltungsplanbestimmung

Gebäudelängen

- ☑ Die Gebäudelängen bestimmen zu einem wesentlichen Teil die Körnigkeit der Überbauung. Gebäude ab einer Länge von ca. 20 bis 25 Meter sind im Grundriss zu staffeln. > Art. 13 Gestaltungsplanbestimmung

Dachformen

- ☑ Es können sowohl Flachdächer wie auch Schrägdächer verwendet werden. Im Übergang zur bestehenden Bebauung kann mit Flachdächern eine nachbarschafts-verträglichere Gestaltung erreicht werden. Bei der Wahl der Dachformen ist dem Thema der Aussicht gebührend Rechnung zu tragen. Flachdachbauten vor allem im Rand zur bestehenden Überbauung und gegen den südöstlichen Teil kommen dieser Anforderung besser entgegen als Steildächer. > Art. 17 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Die Art der Nutzungsberechnung darf nicht dazu führen, dass der Bau von Schrägdächern erschwert wird. > Art. 8 Gestaltungsplanbestimmung

Beschattung

- ☑ Die Bauten sind so zu setzen, dass keine Beeinträchtigung der Umgebung und der neuen Bauten untereinander erfolgt. > Art. 7 Gestaltungsplanbestimmung

Grundrisse

- ☑ Es sollen unterschiedliche Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen angeboten werden. > Voraussetzungen mit Gestaltungsplan erfüllt
- ☑ Es sind altersgerechte Wohnungen (Wohnen im Alter) vorzusehen.
> Voraussetzungen mit Gestaltungsplan erfüllt, im Baubereich K1 vorgesehen
- ☑ Bei speziellen Grundrissformen sollen die Wirtschaftlichkeit und Funktionalität nachgewiesen werden. > Voraussetzungen mit Gestaltungsplan erfüllt
- ☑ Split-Level sollen vermieden werden. Höhenunterschiede innerhalb von einzelnen Wohnungen müssen die Anforderungen für den Zugang für ein eingeschränktes Mobilitätsverhalten erfüllen. > Voraussetzungen mit Gestaltungsplan erfüllt
- ☑ Im Rahmen des Richtprojektes ist der Nachweis für funktionale, gute Grundrisse zu bringen. > Voraussetzungen mit Gestaltungsplan erfüllt

Tabakscheune

- ☑ Der Erhalt der Tabakscheune ist nicht zwingend erforderlich.
> Art. 6 Gestaltungsplanbestimmung

Durchmischung

- ☑ Öffentliche und gewerbliche Nutzungen sollen konkret miteingeplant werden. Die öffentlichen und allenfalls gewerblichen Nutzungen sollen als Attraktoren zur Belebung von öffentlichen Räumen dienen.
> Voraussetzungen mit Gestaltungsplan erfüllt. Im Erdgeschoss Baubereich M1 und im Baubereich K1 sowie im Gebäude Ecke Poststrasse-Zufahrtsstrasse Nord (ausserhalb GP-Perimeter) sind öffentliche und gewerbliche Nutzungen vorgesehen.
- ☑ Es sind unterschiedliche Wohnnutzungen zu fördern. Art und Grösse der Wohnungen sollen unterschiedlich sein. > Voraussetzungen mit Gestaltungsplan erfüllt.
- ☑ Gemeinschaftsräume sollen zu einer Belebung des Zusammenlebens führen. Entsprechende Anreize sind im Regelwerk des Gestaltungsplanes zu schaffen.
> Art. 28 Gestaltungsplanbestimmung

Freiraumkonzept

- ☑ Dem Aussenraum ist höchste Priorität einzuräumen. Der Freiraum hat unterschiedliche Öffentlichkeiten zu schaffen: allgemein zugängliche öffentliche Räume, halb-private Räume für die Nachbarschaft und qualitativ hochwertige individuelle Aussenräume sowohl für die Bewohner im Erdgeschoss der Häuser wie auch in den Obergeschossen. Zu berücksichtigen sind: der «Wiesenplatz», die Übergänge, Aussicht und Fernsicht, die Topographie, Bepflanzung und Abfallentsorgung.
> Art. 27 bis 33 Gestaltungsplanbestimmungen

Erschliessungskonzept

- ☑ Parkierung: Zirka 400 Parkplätze müssen realisiert werden bei den oben formulierten Ausmassen der Dichtevorgaben. > Art. 26 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Motorisierter Individualverkehr: Die Erschliessung des Testplanungsareals erfolgt, wie im Programm definiert, ausschliesslich über die beiden Anschlusspunkte an die Poststrasse. Es sind keine weiteren Zufahrtsstrassen respektive Ein-/Ausfahrtspunkte möglich. > Art. 20 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Velo- und Fusswegverbindungen: vielfältige öffentlich zugängliche Velo- und Fusswegverbindungen sind erwünscht und können an die bestehenden Flurwege und Strassen rund um das Planungsgebiet anschliessen. Alle internen Verkehrsverbindungen sind velogerecht zu planen. Eine gute Vernetzung mit den anderen Ortsteilen ist sicherzustellen. > Art. 23 Gestaltungsplanbestimmung
- ☑ Öffentlicher Verkehr: das Gebiet ist optimal an die Buslinie 650 angeschlossen.
> Voraussetzung mit Gestaltungsplan erfüllt
- ☑ Zugang aus unterirdischer Parkierung: Erschliessungskonzepte haben aufzuzeigen, wie ein möglichst direkter Zugang zu den Wohnungen und Gebäuden erfolgen kann. Die Anschlüsse der Treppenhäuser und Zugänge aus den Parkgeschossen sind aufzuzeigen und nachzuweisen. > Voraussetzung mit Gestaltungsplan erfüllt

Wirtschaftlichkeit

- ☑ Durch eine sinnvolle Gestaltung des neuen Terrains sind Abtransporte von Aushubmaterial auf ein Minimum zu beschränken. Es ist zu prüfen, ob auf der Basis des Richtprojekts an gewissen Stellen ein neues gewachsenes Terrain im Gestaltungsplan definiert werden kann. > Art. 10 Gestaltungsplanbestimmung. Im Gestaltungsplan wird anstatt eines neuen gewachsenen Terrains die Höhe des Erdgeschosses pro Baubereich festgelegt. So kann zwar an gewissen Stellen Aushubmaterial reduziert werden, trotzdem hat das Richtprojekt gezeigt, dass ein weiterer Erhalt von Aushubmaterial auf dem Areal zu unangemessenen Aufschüttungen des gewachsenen Terrains führen würde.

Etappierung

- ☑ Das Gebiet ist so zu planen, dass eine der Nachfrage entsprechende Etappierung der Überbauung für jeden Grundeigentümer sichergestellt werden kann. Es sollen mindestens vier voneinander unabhängig realisierbare Etappen ausgeschieden werden. Die einzelnen Bauetappen sind in entsprechenden Baufeldern abzubilden. Innerhalb der einzelnen Baufelder werden die Baubereiche für die einzelnen Gebäude definiert.
> Art. 7 und 19 Gestaltungsplanbestimmungen

- ☑ Eine Überbauung auf dem der Parzelle 2759 (Martin Kuhn) zugeteilten Baufeld (identisch mit dem Baubereich für ein Gebäude) soll unabhängig von den anderen Baufeldern möglich sein. > Die Parzelle 2759 (neu Kat. Nrn. 3406, 3407) konnte unterdessen von der Bauherrschaft erworben werden, weshalb diese Anforderung obsolet geworden ist.

Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität

- ☑ Bei allen Lösungen sind den Anforderungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität Rechnung zu tragen (u.A. mit einer Anbindung der Garagen an die Liftanlagen). > Voraussetzung mit Gestaltungsplan erfüllt

Notzufahrten

- ☑ Notzufahrten sind frühzeitig mit den Stellen von Schutz und Rettung zu koordinieren. > Art. 24 Gestaltungsplanbestimmung

Energie

- ☑ Eine gemeinsame, zentrale Holzsnitzelheizung erfüllt die Forderung nach einer Energieerzeugung mit erneuerbarer Energie. Auf die Bezeichnung von Energielabeln kann verzichtet werden. Es können Zielvorgaben gemacht werden in Bezug auf die Produktion der Energie und die maximalen Emissionswerte der Bauten. Eine kontrollierte Wohnungslüftung soll nicht zwingend nötig sein. Photovoltaikmodule auf Dächern sind erwünscht. > Art. 34 Gestaltungsplanbestimmung

Retention

- ☑ Dachflächen auf Flachdächern sind für eine Retention vorzusehen. Die Idee einer gemeinsamen oberirdischen Retentionsanlage in Form eines Teiches ist im Rahmen des Richtprojektes zu vertiefen. > Art. 37 Gestaltungsplanbestimmung

Lärm

- ☑ Der Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte (Fluglärm und Strassenlärm) ist im Rahmen der Bauprojekte zu erbringen. Es sind für das ganze Gebiet die Lärmgrenzwerte (Planungswerte) einer ES II zu erfüllen. > Art. 35 Gestaltungsplanbestimmung

Nicht weiterzuverfolgende Bebauungsmuster

- ☑ Hochhaus, «Ringling», lange Bebauungszeilen
> Voraussetzungen mit Gestaltungsplan erfüllt

4. Festlegungen des Gestaltungsplans

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplans Ölwis-Blankenwis orientiert sich, nebst den Anforderungen gemäss § 71 PBG, grundsätzlich an den folgenden Anforderungen von Art. 22a der Bau- und Zonenordnung.

- Die Grundlage für eine Überbauung des Areals Ölwis / Blankenwis bildet ein Erschliessungs- und Überbauungskonzept. Mit diesem ist ein guter ortsbaulicher Übergang zur Wohnzone W2 / 1.3, zur angrenzenden Landwirtschaftszone sowie zur benachbarten Kernzone nachzuweisen und qualitativ hochwertige, immissionsgeschützte Nutzungen zu gewährleisten. Um eine der Topographie und dem Ortsteil angepasste Siedlungsstruktur und Architektur zu erreichen, sind identische Bautypen auf kleine Arealbereiche zu beschränken.
- Mit Fuss-/Radwegverbindungen innerhalb des Gebietes ist eine gute Vernetzung mit den Quartieren des Ortsteils Winterberg zu schaffen.
- An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.).
- In einem Energiekonzept ist die gesamte Versorgung des Gestaltungsplangebietes aufzuzeigen. Abwärme und erneuerbare Energie sind mit Priorität zu nutzen. Die Gebäude sind nach Minergie-Standard zu erstellen. Alternativ müssen sie eine gleichwertige Energiebilanz aufweisen.

Bestandteile und Geltungsbereich

Der Situationsplan im Massstab 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen sind rechtsverbindlich. Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient ausschliesslich der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Gleiches gilt für die Beilagen zu diesem Bericht (Richtprojekte Bebauung und Freiraum, Bericht Testplanung, Lärmgutachten Strassen-/Fluglärm und Tiefgarage, Verkehrstechnischer Bericht, Berichte zum Baugrund, Energiekonzept).

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans, welcher im Situationsplan dargestellt ist, umfasst die Liegenschaften Kat. Nrn. 256, 260, 3230, 3406 und 3407. Der Gestaltungsplan weist eine Gesamtfläche von ca. 45'069 m² auf.

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Der Gestaltungsplan legt besondere Vorschriften für die Überbauung des Gestaltungsplangebiets fest. Im Moment läuft die Ortsplanungsrevision für die Gemeinde Lindau. Aktuell befindet sich die Revisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung nach der öffentlichen Auflage in der Überarbeitung. Aufgrund des Planungsstandes der Ortsplanungsrevision wird als Grundlage die bestehenden und genehmigten Vorschriften der Bau- und Zonenordnung und selbstverständlich auch das übergeordnete Recht verwendet.

Mit der Gesamtrevision soll die Bau- und Zonenordnung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden. Obwohl zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gestaltungsplans die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau noch nicht an die IVHB angepasst ist, stützt sich der Gestaltungsplan trotzdem bereits auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung ab dem 1. März 2017 ab.

4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Gestaltung

Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. In Abs. 1 wird dies mit der Anforderung einer besonders guten Gesamtwirkung aller Bestandteile der Überbauung (z.B. architektonischer Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung) konkretisiert. Diese Gestaltungsqualitäten sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Richtprojekt

Das Projekt der Atlantis AG, Wallisellen und der HLP Architekten AG, Effretikon vom 19.7.2022 gilt als Richtprojekt Bebauung für den Gestaltungsplan. Es ist aus einer Testplanung hervorgegangen. Das Richtprojekt gibt den Beurteilungsmassstab für das Bauprojekt vor. Abweichungen sind vorbehaltlich den Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts möglich, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Ortsbauliche Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen. Zu den Materialien und Farben der Gebäude macht das Richtprojekt noch keine Aussagen. Diese sind im Rahmen der Bauprojektierung festzulegen. Für die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung ist das Richtprojekt Freiraum der Albiez de Tomasi GmbH, Zürich vom 9.11.2021 richtungsweisend.

Bestehende Gebäude

Die im Situationsplan bezeichnete Tabakscheune mit Baujahr 1971 kann rückgebaut werden.



Westansicht
Tabakscheune

Baubereiche

Die Lage und die äusseren Abmessungen der zulässigen Gebäude wird mittels Baubereichen definiert. Diese sind im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums etwas grösser als die Gebäudeabmessungen des Richtprojekts bemessen. Der Projektierungsspielraum beträgt in der Regel rund 1 m. Die teilweise Vergrösserung der Baubereiche um mehr als 1.0 m gegenüber dem Richtprojekt dient in erster Linie der Sicherstellung eines Anordnungsspielraums für die Neubauten und nicht einer Vergrösserung der Gebäudevolumina des Richtprojekts.

In Anlehnung an § 6c Allgemeine Bauverordnung (ABV) sind vorspringende Gebäudeteile auf max. 1/2 des Baubereichs erlaubt. Vorspringende Gebäudeteile sind zwar Bestandteile eines Gebäudes, ragen in der Tiefe aber nicht mehr als um 1.50 m über den Baubereich hinaus. Beispiele für vorspringende Gebäudeteile sind Erker (auch mehrstöckige), Vordächer (beispielsweise über einem Eingangsbereich), Balkone, Aussentreppe. Es kann sich also wie beim Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung.

Bauliche Dichte

Gemäss der Bau- und Zonenordnung beträgt die Baumassenziffer mit der Arealbauweise maximal $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Die Testplanung Ölwis-Blankenwis hat gezeigt, dass eine Bebauung mit einer Baumassenziffer von 2.3 bis $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ortsverträglich erscheint. Aufgrund der Schlussbeurteilung und der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums soll die weitere Planung eine Baumassenziffer von rund $2.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ realisieren. Diese Baumassenziffer von rund $2.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ liegt im Bandbreitenbereich der Richtplanvorgaben.

Nach der ersten öffentlichen Auflage wurde das Richtprojekt überarbeitet und mit Berücksichtigung der Einwendungen die Baumassenziffer von rund 2.30 m³/m² auf ca. 2.02 m³/m² reduziert (Nachweis siehe Richtprojekt Bebauung).

Mit dem Gestaltungsplan wird nun die bauliche Dichte gemäss Testplanung grundeigentümergebunden festgelegt. Zur Vereinfachung des Vollzugs und Qualitätssicherung wird auf die Festlegung einer Baumassenziffer verzichtet. Zum Beispiel besteht mit der Festlegung einer Baumassenziffer das unerwünschte Risiko, dass die Bauten soweit wie möglich unterhalb des massgebenden Terrains angeordnet werden, um eine maximale Geschossfläche zu generieren. Hingegen werden, auf das Richtprojekt bezogen, massgeschneiderte Baubereiche und Grundmasse definiert. Auf der Grundlage des Richtprojekts wurde die Geschossfläche berechnet, die im Gestaltungsplan als maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche festgelegt wird. Diese maximal zulässige Geschossfläche von 28'980 m² wird auf die einzelnen Baubereiche wie folgt aufgeteilt (siehe untenstehende Tabelle und auf der folgenden Seite).

	Fläche Baubereich, m ²	anrechenbare Geschossfläche, m ²	Anzahl Vollgeschosse	Baumasse in ca. m ³
Baubereichs-Gruppe K	2'914	6'250		19'478
K1	625	1'580	3	4'945
K2	456	990	3	3'080
K3	456	990	3	3'080
K4	459	990	3	3'080
K5	459	990	3	3'080
K6	459	710	2	2'213
Baubereichs-Gruppe L	2'802	4'490		13'958
L1	604	1'290	3	4'004
L2	619	950	2	2'935
L3	456	650	2	2'042
L4	508	650	2	2'042
L5	615	950	2	2'935
Baubereichs-Gruppe M	2'344	5'880		18'457
M1	565	1'710	3	5'324
M2	470	1'080	3	3'481
M3	430	1'140	3	3'500
M4	470	1'080	3	3'481
M5	409	870	2	2'671

Aufteilung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche auf die einzelnen Baubereiche

	Fläche Baubereich, m ²	anrechenbare Geschossfläche, m ²	Anzahl Vollgeschosse	Baumasse in ca. m ³
Baubereichs-Gruppe N	2'568	5'960		18'316
N1	440	1'000	3	3'084
N2	422	990	3	3'037
N3	422	990	3	3'037
N4	440	1'000	3	3'084
N5	422	990	3	3'037
N6	422	990	3	3'037
Baubereichs-Gruppe O	1'852	3'160		10'212
O1	463	790	2	2'553
O2	463	790	2	2'553
O3	463	790	2	2'553
O4	463	790	2	2'553
Baubereichs-Gruppe P	1'655	3'240		10'468
P1	261	540	2	1'729
P2	196	360	2	1'184
P3	185	360	2	1'184
P4	278	540	2	1'729
P5	182	360	2	1'184
P6	278	540	2	1'729
P7	275	540	2	1'729
Total	14'135	28'980		90'889

Geschossflächenverlagerungen innerhalb sowie zwischen den Baubereichs-Gruppen (beispielsweise von K nach L) sind für Hauptgebäude in einem begrenzten Umfang von $\pm 10\%$ zulässig. Dies bedeutet, dass die in Art. 8 Abs. 1 festgelegte maximale Geschossfläche für Hauptgebäude in einzelnen Baubereichs-Gruppen um höchstens 10 % überschritten werden darf, sofern dies mit einer entsprechenden Minderfläche in einer anderen Baubereichs-Gruppe kompensiert wird. Die vorgegebene richtungsweisende Umsetzung des Richtprojektes und der relativ eng gefasste Projektierungsspielraum erlauben jedoch ohnehin nur begrenzte Nutzungsverlagerungen. Die anrechenbare Geschossfläche leitet sich von der Ausnützungsziffer ab. Gemäss § 255 Abs. 2 PBG sind anrechenbare Geschossflächen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt inneren Trennwänden. Zusätzlich sind in Abweichung zum § 255 Abs. 2 PBG auch solche Räume in Dachgeschossen anrechenbar. Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 ABV. Die im Richtprojekt vorgesehenen Balkone

können somit nachträglich verglast werden, ohne dass sie an die zulässige anrechenbare Geschossfläche angerechnet werden müssen.

Gesamthöhe

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für die Baubereiche massgeschneiderte Gesamthöhen mittels Höhenkoten über Meer fest. Für Baubereiche mit unterschiedlichen Dachformen werden zwei Gesamthöhen festgelegt: Gesamthöhen für Flachdächer sowie für andere Dachformen wie zum Beispiel Satteldächer und Pultdächer. Dabei gilt bei Flachdächern eine um 2.00 m tiefere maximal zulässige Gesamthöhe gegenüber den Gebäuden mit Satteldächern und mit anderen Dachformen. In den Baubereichen mit Pflicht für den Bau von Satteldächern (Baubereichs-Gruppen M, O und P) ist nur eine Gesamthöhe für Satteldächer festgelegt.

Erdgeschoss

Um eine der bestehenden Topographie angepasste Siedlungsstruktur zu erreichen, werden die Höhenkoten der Erdgeschosse festgelegt. So können unangemessene Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Terrains vermieden werden.

Das Erdgeschoss im Baubereich M1 soll eine hohe Nutzungsvariabilität bezogen auf die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten aufweisen. Um Gewerberäume zu ermöglichen, sind überhohe Räume von mindestens 4.0 m vorgeschrieben.

Technische Aufbauten

Aus gestalterischen Gründen werden technische Aufbauten in den Abmessungen zusätzlich auf eine Höhe von maximal 1.5 m ab effektivem Dachrand beschränkt. Sie sind zudem gut in die Dachlandschaft einzupassen.

Das Richtprojekt sieht eine technische Aufbaute (Abluftrohre der Holzschnitzelheizung im Baubereich M1) mit einer Höhe von ca. 7.0 m über der Dachfläche vor, weshalb diese Aufbaute im Sinne einer Ausnahme von der Bestimmung gemäss Art. 11 Abs. 1 abweichen kann.

Geschosszahl

Die Geschosszahl der einzelnen Bauten gemäss Richtprojekt werden pro Baubereich festgelegt. Die Höhen der Hauptgebäude nehmen grundsätzlich in Richtung Gebietsmitte zu. Da die angrenzenden Wohngebiete zweigeschossig mit einem Dachgeschoss bebaut sind, sind am Arealrand gegenüber der Bauzone ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss zulässig bzw. mit zwei Dachgeschosse beim Baubereich mit Satteldach M5. In der Arealmitte sind in Abweichung zu Art. 12 BZO (maximal zwei Vollgeschosse) maximal drei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss

oder Attikageschoss zugelassen bzw. mit zwei Dachgeschosse bei den Baubereichen mit Satteldach M1 bis M4.

Weitere anrechenbare Dach- und Untergeschosse sind nicht zulässig. Gemäss Art. 12 BZO ist zwar in Hanglagen der Wohnzone W2 über die Vollgeschosse hinaus ein natürlich anfallendes Untergeschoss zugelassen. Solche Untergeschosse bedingen oftmals gewisse Abgrabungen, weshalb trotz teilweiser Hanglage diese Bestimmung im Gestaltungsplan wegbedungen wird.

Wärmeisolierte und beheizte Bastel- oder Hobbyräume im Untergeschoss sind zulässig, sofern sie nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.

Gebäudelänge

Eine Erkenntnis aus der Testplanung bildet die Aussage, wonach ein wesentlicher Teil der Körnigkeit einer Überbauung sich aus der Gebäudelänge bestimmt. Entsprechend wurde festgehalten, dass Gebäude ab einer Länge von ca. 20 bis 25 Metern im Grundriss zu staffeln sind. Im Gestaltungsplan wird deshalb, nebst der Lage und Grösse der Baubereiche, zusätzlich die maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m festgelegt.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Baubereich für Tiefgaragen zulässig. Durch Aushubarbeiten fallen bei einer Baustelle Tonnen von Material an, die normalerweise mit hunderten von Lastwagen abtransportiert werden müssen. Im Gebiet Ölwis-Blankenwis soll möglichst viel dieses Materials vor Ort gelagert und wiederverwertet werden. Somit wird ein wesentlicher Beitrag an eine nachhaltige Bebauung geleistet. Das bedeutet weniger Lärm, weniger Staub und weniger CO₂ für die umliegenden Wohnquartiere. Die Bauzeit kann so verkürzt werden, die Gefährdung der zu Fuss Gehenden und Velofahrenden wird verringert. Deshalb sieht der Gestaltungsplan auch eine Anhebung des Geländes in der Arealmitte vor. Dadurch liegen die geplanten Untergeschosse bzw. die Tiefgaragen zum Teil mehr als 50 cm über dem massgebenden Terrain. Die im Gestaltungsplan festgelegten Höhenkoten der Erdgeschosse folgen ebenfalls diesem Prinzip.

Die Tiefgaragen müssen gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden und dürfen das gestaltete Terrain nicht überragen.

Tiefgaragenrampen

Für eine besonders gute Einordnung der Tiefgaragenrampen in die Umgebung sind diese in Bauten mit einer Gesamthöhe von maximal 5.00 m zu integrieren. Da die Dimensionen der Tiefgaragenrampen aufgrund der maximal zulässigen Rampenneigung von 18% gegeben sind, weisen die drei Tiefgaragenrampen im Richtprojekt eine Fläche von bis zu rund 100 m² auf.

Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² sowie einer Gesamthöhe von max. 4.00 m wie zum Beispiel Geräteschuppen, Gartenhäuser, Velounterstände. Sie sind nicht nur im Baubereich, sondern innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters zulässig. Kleinbauten dürfen höchstens 4 % der jeweiligen Grundstücksfläche beanspruchen. Bei allfälligen kleinen Grundstücksflächen soll pro Parzelle mindestens 10 m² der Grundstücksfläche beansprucht werden können.

Dachgestaltung

Die Testplanung hat ergeben, dass aus ortsbaulicher Sicht Flachdächer wie auch Satteldächer möglich sind. Zu Gunsten einer ruhigen sowie einheitlichen Dachlandschaft und der Begrünungsmöglichkeit, sind im Richtprojekt pro Baubereich einheitliche Dachformen vorgesehen. Im Richtprojekt sind in etwa je zur Hälfte Flachdächer wie auch Satteldächer ausgewiesen. Bei Flachdächern ist zu beachten, dass die Gesamthöhe tiefer ist als die Firsthöhe bei Steildächern, weshalb die Höhenentwicklung bei Flachdächern geringer ausfällt. Deshalb werden im Gestaltungsplan für die unterschiedlichen Dachformen verschiedene Gesamthöhen festgelegt. Für Gebäude mit Flachdächern wurde die Gesamthöhe in der Regel um 2.00 m tiefer als bei anderen Dachformen wie z.B. Satteldächern oder Pultdächern definiert. Bei der Gesamthöhe bezieht sich der obere Messpunkt auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Flachdächer intensiv zu begrünen (soweit nicht zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht oder als private Terrasse genutzt).

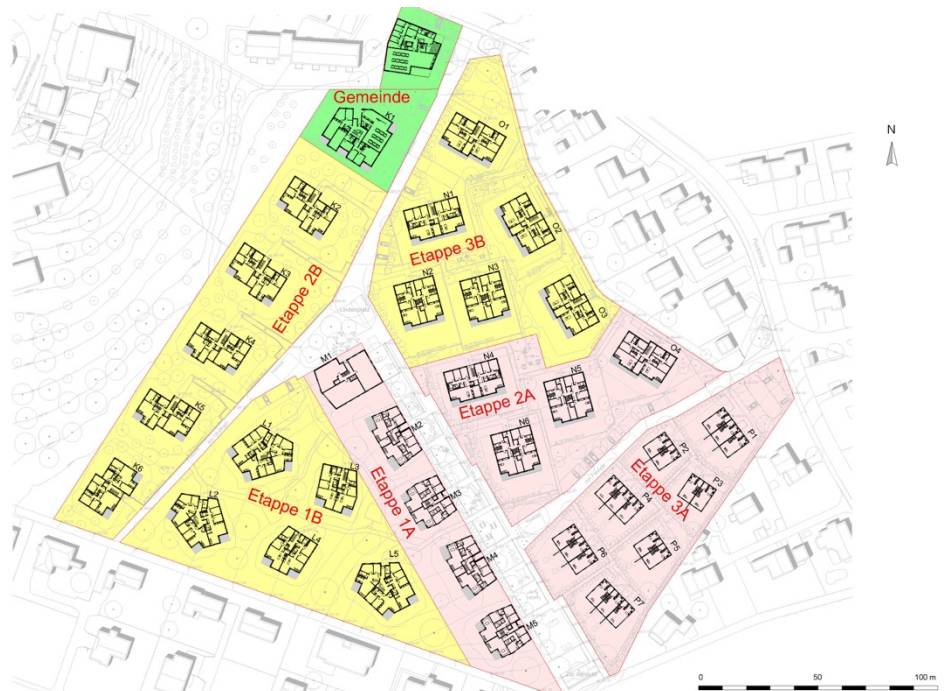
Nutzweise

Gemäss Art. 13 Abs. 2 der Bauordnung der Gemeinde Lindau sind in der zweigeschossigen Wohnzone W2, nebst der Wohnnutzung, nichtstörende Betriebe zulässig. Die Nutzung im Gestaltungsplangebiet richtet sich nach diesen Vorgaben.

Das Gebäude im Baubereich M1 hat aufgrund seiner zentralen Lage im Quartier und am öffentlichen Platz eine wichtige Funktion, weshalb zumindest das Erdgeschoss gewerblich genutzt werden muss. Um eine Belebung des öffentlichen Platzes zu fördern, ist eine gewerblich-publikumsorientierte Nutzung erwünscht (z.B. Restaurant, Café, Bibliothek).

Etappierung

Die Wohnsiedlung kann in mehreren Etappen erfolgen. Daher ist eine Etappierung zulässig und die Etappenfolge richtet sich nach dem marktwirtschaftlichen Umfeld. Eine funktionstüchtige Bebauung muss auch während den Etappierphasen gewährleistet sein. Deshalb sind bereits im Rahmen einer ersten Teiletappe auf der Grundlage des Gestaltungsplans Ölwis-Blankenwis über das gesamte Areal die Hauptverbindungen des Fuss- und Veloverkehrs sowie die an die Baubereichsgruppe der Teiletappe unmittelbar angrenzenden öffentlichen Platzräume zu erstellen. Es besteht aus heutiger Sicht die Absicht, dass in der ersten Bauetappe die Baubereichs-Gruppen L und M zusammen mit der Zufahrtsstrasse und den Platzräumen bebaut werden. Die weiteren Bauetappen sind im provisorischen Etappierungsplan ersichtlich.



Provisorischer
Etappierungsplan

4.3 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zufahrt

Die Zufahrten in das Gebiet Ölwis-Blankenwis werden an den im Richtprojekt vorgesehenen Stellen an der Poststrasse festgelegt. Bei der Anordnung der Zufahrten und Ausfahrten sind die technischen Anforderungen gemäss der jeweils gültigen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) zu beachten.

Die Zufahrtsstrasse Nord verläuft über das Gebiet des Gestaltungsplans Poststrasse vom 1. November 1995, weshalb eine privatrechtliche Dienstbarkeit auf der betroffenen Liegenschaft Kat. Nr. 2497 notwendig ist. Das

dafür benötigte Fuss- und Fahrwegrecht wird in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag festgelegt und im Grundbuch eingetragen.

Möglicher Anschluss der Zufahrtsstrasse Nord an die Poststrasse
Quelle:
Richtprojekt Freiraum
Albiez de Tomasi GmbH,
Zürich

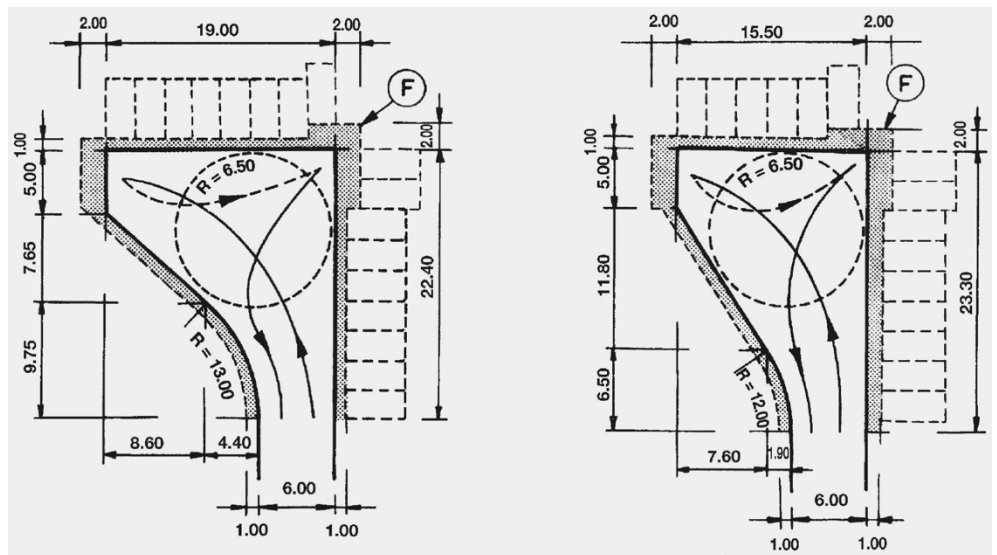


Die beiden Zufahrtsstrassen Nord und Ost sind gemäss der jeweils gültigen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) zu erstellen und für alle Verkehrsteilnehmenden sicher zu gestalten. Da die Zufahrtsstrassen als Begegnungszonen (maximal zulässige Geschwindigkeit 20 km/h) auszubilden sind, sollen für die Zufahrten die geringeren Anforderungen gemäss § 6 Abs. 2 VERV angewendet werden können.

Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Erschliessungslösung ist im beiliegenden verkehrstechnischen Bericht, SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich vom 21.1.2022 erbracht.

Die beiden Zufahrtsstrassen haben eine Wendemöglichkeit für Personewagen (Zufahrtsstrasse Ost) oder eine Wendemöglichkeit für einen Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von mindestens 10 m sicherzustellen (Zufahrtsstrasse Nord). Der Wendekreis hat mindestens einen Radius von 6.50 m aufzuweisen (z.B. Wendehammer gemäss REGnorm VSS 40 052).

Wendehammer für einen 10-m-Lastwagen (links) und für einen 8-m-Lastwagen (rechts), mit Wendeschleife für Personenwagen, Wendekreis Radius jeweils 6.50 m
(Quelle: VSS 40 052)



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen werden an den im Richtprojekt vorgesehenen Stellen entlang den beiden Zufahrtsstrassen Nord und Ost festgelegt. Bei der effektiven Lage der Rampe ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen und damit die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die jeweiligen Rampen sind gemäss Richtprojekt zweispurig ausgestaltet. Die definitive Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Ausschnitt zweispurige Tiefgaragenrampe bei den Baubereichs-Gruppen N und O, Richtprojekt Bebauung, Atlantis AG, Wallisellen / HLP Architekten AG, Effretikon



Anlieferung

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Erdgeschoss des Baubereichs M1 wie Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe etc. sowie wegen der geplanten Holzschnitzelheizung ist mit einem gewissen Anteil an Anliefer-

ungsverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt von der Poststrasse über die Zufahrtsstrasse Nord an den bezeichneten Stellen im Situationsplan. Die Anforderungen gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) sind zu erfüllen.

Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung

Für einen lebendigen Ort ist massgebend, wie lange sich die Menschen im öffentlichen Raum aufhalten und nicht wie viele Menschen in einem Quartier leben. Deshalb fokussiert das Erschliessungskonzept auf Fussgängerströme und auf Aufenthaltsorte. Der Fussverkehr und auch der Veloverkehr unterstützen einen nachhaltigen Umgang mit der Mobilitätsenergie und fördern die sozialen Interaktionen im Alltag. Das engmaschige Fusswegnetz ergänzt das bestehende Strassen- und Wegnetz und ermöglicht viele unterschiedliche Fusswegverbindungen. So kann die Vielfalt des neuen Wohnquartiers von den zu Fuss Gehenden erschritten werden. Die Hauptverbindungen zwischen der Poststrasse, dem Raindliweg, dem Schnällböcklerweg und dem Zufahrtsweg "Im Eggacher" werden im Gestaltungsplan als öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen festgelegt.

Das öffentliche Fuss- und Velowegrecht für die mindestens 3.5 m breite Fuss- und Velowegverbindung ist im Grundbuch einzutragen.

Die Fusswegverbindung zwischen dem Raindliweg und dem Zufahrtsweg "Im Eggacher" stimmt mit den Zielen der Verkehrsrichtplanung überein (siehe Kapitel 2.2). Die detaillierten Pflichten und Rechte der jeweiligen Parteien werden in einem Dienstbarkeitsvertrag festgelegt.



Oben: Eintrag geplante Fusswegverbindung Raindliweg - Im Eggacher im kommunalen Richtplan



Hauptverbindungen als öffentliche Fuss- und Velowege im Gebiet Ölwis-Blankenwis
Quelle: eigene Darstellung

Notzufahrt

Die Zufahrtsstrassen Nord und Ost sowie die öffentlichen Fuss- und Velowege dienen soweit notwendig zugleich als Notzufahrt zu den geplanten Wohnbauten.



Veloabstellplätze

Die Wohnsiedlung Ölwis-Blankenwis strebt eine überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos an, weshalb jedes Gebäude über ebenerdig zugängliche Veloräume verfügen soll. Zusätzliche Platzierungen von Veloparkplätzen im Untergeschoss und im Freiraum sind möglich. Für die Bemessung der benötigten Anzahl Veloabstellplätze werden die Merkblätter "Veloparkierung für Wohnbauten" sowie "Veloparkierung für Gewerbe" der Koordinationsstelle Verkehr des Kantons Zürich verwendet. Die Berechnung nach den Merkblättern der Koordinationsstelle Verkehr des Kantons Zürich ergibt insgesamt 990 Veloabstellplätze (siehe Berechnung in der Beilage verkehrstechnischer Bericht). Im Richtprojekt werden insgesamt rund 1'000 Veloabstellplätze im Erdgeschoss, im Untergeschoss und im Freiraum ausgewiesen.

Anordnung der
Veloabstellplätze im
Untergeschoss, Quelle:
Richtprojekt Bebauung,
Atlantis AG, Wallisellen /
HLP Architekten AG,
Effretikon



Autoabstellplätze

Die Berechnung der Autoabstellplätze richtet sich nicht nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau, da diese grundsätzlich mehr Abstellplätze zulässt und keine Obergrenze festlegt. Zur Vermeidung von Verkehrsemissionen wird die "strengere" kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997 als Berechnungsgrundlage im Gestaltungsplan festgelegt.

Somit sind gemäss Richtprojekt bei 209 Wohnungen und einer Gewerbenutzung im Baubereich M1 mindestens 353 und maximal 463 Abstellplätze erforderlich (siehe Berechnung in der Beilage verkehrstechnischer Bericht, Berechnung nach kantonaler Wegleitung mGF). Die drei Tiefgaragen weisen gemäss Richtprojekt insgesamt 385 Abstellplätze auf. Zusätzlich sind entlang den beiden Zufahrtsstrassen Nord und Ost insgesamt 49 oberirdische Abstellplätze vorgesehen. Um Fremdparkierer in den benachbarten Wohnquartieren zu verhindern, erscheint die über den Mindestbedarf hinausgehende Anzahl Abstellplätze von insgesamt maximal 435 Abstellplätze gerechtfertigt.

Anordnung der
Autoabstellplätze in den
Tiefgaragen, Quelle:
Richtprojekt Bebauung,
Atlantis AG, Wallisellen /
HLP Architekten AG,
Effretikon



4.4 Freiraum

Grundsatz

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Das Richtprojekt Freiraum dient als Standard für die Beurteilung des Freiraums.

Gemeinschaftliche Ausstattung

Für die Quartierbewohner sind in Hauptgebäuden und/oder in Kleinbauten bei den Spiel- und Ruheplätzen eine angemessene, gemeinschaftliche Ausstattung im Sinne von Gemeinschaftsräumen anzuordnen. Ausgestattet mit Küche und WC-Anlagen entstehen Multifunktionsräume zum Beispiel für Feste, Workshops, kulturelle Anlässe, Filmvorführungen und Kurse. Die Gemeinschaftsräume ergänzen die öffentlichen Platzräume um geschlossene, witterungsunabhängige nutzbare Räume.

Während dem Gestaltungsplanverfahren bestand die Idee, einen Gemeinschaftsraum im geplanten Neubau bei der Alterssiedlung auf der angrenzenden Parzelle Kat. Nr. 2497 vorzusehen und somit den Gemeinschafts-

raum ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen. Eine solche Lösung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Öffentliche Platzräume

Die öffentlichen Platzräume sind als attraktive und multifunktionale Freiflächen auszugestalten. Es sind differenziert gestaltete Aussenräume für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. Die im Richtprojekt dargestellten Abgrenzungen und Ausstattungen des Platzes haben richtungsweisenden Charakter. Die genaue Lage, Ausdehnung und Ausstattung dieser Fläche sind mit dem Bauprojekt zu bestimmen.

Spiel- und Ruheplätze

Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind vielfältige, besonnte, abseits vom Autoverkehr abwechslungsreiche Spiel- und Ruheplätze anzuordnen.

Gemäss Art. 28 der Bau- und Zonenordnung müssen die Spiel- und Ruheplätze mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttonutzfläche betragen. Dies würde einer Fläche von ca. 3'900 m² entsprechen (15% von ca. 26'000 m²). Festzustellen ist, dass die im Situationsplan bezeichneten Flächen in jedem Fall den Vorgaben von Art. 28 BZO entsprechen.

Im Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis ist 20% der Bruttonutzfläche auszuscheiden, um den erhöhten Anforderungen, welche an einen Gestaltungsplan gestellt werden, gerecht zu werden. Die Bruttonutzfläche der geplanten Wohnungen beträgt rund 26'000 m². Entsprechend sind rund 5'200 m² als Spiel- und Ruheplätze auszuweisen. Die im Situationsplan ausgewiesenen Spiel- und Ruheplätze inkl. den Platzräumen haben einen Umfang von rund 5'600 m² und erfüllen somit diese Anforderung.

Zusätzlich sind im Richtprojekt weitere Erholungsflächen in den Umgebungsbereichen U1 bis U4 vorgesehen.

Schemaplan mit den öffentlichen (grün) und halböffentlichen (hellgrün) Spiel- und Ruheplätzen, Fläche total ca. 5'600 m²
Quelle: eigene Darstellung



Umgebungsbereiche

Die vier Umgebungsbereiche sind in ihrer topografischen und Bepflanzungstypologischen Gestaltung voneinander unterschiedlich wie folgt zu behandeln. Der Umgebungsbereich U1 erweitert den nordwestlich gelegenen Obsthain, unterlegt mit einer Blumenwiese. Der Umgebungsbereich U2 zeichnet sich über die terrassierte Geländemodellierung aus. Der Umgebungsbereich U3 lässt eine grosszügige Wiese folgend der Geländemodellierung um die Häuser fließen. Der Umgebungsbereich U4 wird über die Reiheneinfamilienhaus-Struktur mit ihren Privatgärten definiert.

In den drei Umgebungsbereichen U1, U2 und U4 sind den Erdgeschosswohnungen private Gärten zuzuordnen. Im Umgebungsbereich U1 werden diese über Einfassungsmauern max. 50 cm Höhe definiert und aus der Architektur entwickelt. Im Umgebungsbereich U2 werden die privaten Gärten über die terrassierte Geländemodellierung definiert. Lichte und freiwüchsige Sträucherbänder können als Sichtschutz für die privaten Gärten dienen.

Die Aufbaustärke der Substratschicht in unterkellerten Bereichen hat für Grossbäume mindestens 1.50 m, Kleinbäume mindestens 1.00 m und für Sträucher mindestens 0.60 m zu betragen.

In jedem der vier Umgebungsbereiche U1, U2, U3 und U4 ist eine Fläche von mindestens 50% der jeweiligen Umgebungsbereiche unversiegelt auszugestalten und zu bepflanzen.

Schemaplan mit den vier Umgebungsbereichen und ihren Flächen,
Quelle: eigene Darstellung



Terraingestaltung

Bei der Gestaltung der Umgebungsbereichen ist die Hanglage zu berücksichtigen, so dass die teilweise leichte Hanglage mehrheitlich wahrnehmbar bleibt. Heute besteht ein muldenartiger Verlauf des Geländes in der Arealmitte, weshalb an diesem Ort gewisse Terrainanpassungen unvermeidlich bzw. erwünscht sind. Mit solchen punktuellen Terrainaufschüttungen kann das Aushubmaterial vor Ort wiedereingesetzt und der Abtransport vermieden werden. Zusätzlich sind in den Umgebungsbereichen U1 und U2, aufgrund der geplanten privaten Aussenräumen, Stützmauern mit einer geringen Höhe von maximal 1.00 m zulässig.

Bepflanzung

Gestützt auf das Richtprojekt Freiraum ist entlang der Baubereiche M1 bis M5 an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage eine Baumreihe zu pflanzen. Die Baumart ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu definieren. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden und nach Möglichkeit einheimische Pflanzen zu wählen. Es ist keine Bepflanzung von der schwarzen bzw. "Watch"-Liste zugelassen (InfoFlora).

4.5 Umwelt

Energie

Die Gemeinde Lindau trägt seit 2016 das Label Energiestadt und bekennt sich damit zu einem sparsamen und nachhaltigen Einsatz von Energie und Ressourcen. Die Gestaltungsplanvorschriften können bezüglich Energie – stufengerecht – erst eine grobe Stossrichtung aufzeigen. Die Einhaltung der im Energiebereich geltenden gesetzlichen Bestimmungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein.

Für das Richtprojekt wurde ein Energiekonzept erarbeitet (siehe Beilage), welches die verschärften Vorgaben hinsichtlich Endenergieverbrauch berücksichtigt. Das Planungsgebiet soll so weit wie möglich energieautark respektive mit einer CO₂-neutralen Heizung versorgt werden. Gemäss Energiekonzept ist eine zentrale Holzhackschnitzelheizung vorgesehen. An dieser können sich auch Liegenschaften ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters anschliessen. Der Stromverbrauch soll mit einer eigenen Photovoltaik-Anlage sichergestellt werden. Sowohl die Wärme- wie auch die Stromversorgung sollen durch ein Contracting sichergestellt werden. Auf eine kontrollierte Lüftung kann verzichtet werden, da mit den vorgeschlagenen Massnahmen die Ziele der Bau- und Zonenordnung in diesem Bereich eingehalten werden.

Lärmschutz

Im Gestaltungsplangebiet gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung fehlt aus Sicht des Umweltrechts die notwendige Feinerschliessung, weshalb die Planungswerte einzuhalten sind (Art. 30 LSV). Wie die beiliegenden Lärmgutachten Strassen-/Fluglärm und Tiefgarage der Michael Wichser + Partner AG Dübendorf, vom 16. Januar 2020 zeigen, können die Planungswerte der ES II in Bezug auf Strassenlärm überall eingehalten werden. Die Fluglärmbelastung in der Nacht (53 dB in der Zeit von 22.00 bis 23.00 Uhr) führt jedoch zu einer Überschreitung des Planungswertes von bis zu 3 dB. Der Planungswert in der Nacht gilt jedoch als eingehalten, wenn Neubauten die Anforderungen von Art. 31a LSV erfüllen. Art. 31a Abs. 2 verlangt die grundeigentümerverbindliche Sicherung dieser Anforderungen. Entsprechend sieht der Gestaltungsplan eine Bestimmung vor, die besagt, dass neue Wohngebäude die Anforderungen von Art. 31a LSV einhalten müssen, sofern zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens der Planungswert bei neuen Wohngebäuden überschritten ist. Dieser Verweis zum Baubewilligungsverfahren ist deshalb aufgeführt, da zurzeit die Lärmschutzverordnung revidiert wird und insbesondere im Kapitel 5 «Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten» Anpassungen zu erwarten sind.

4.6 Versorgung und Entsorgung

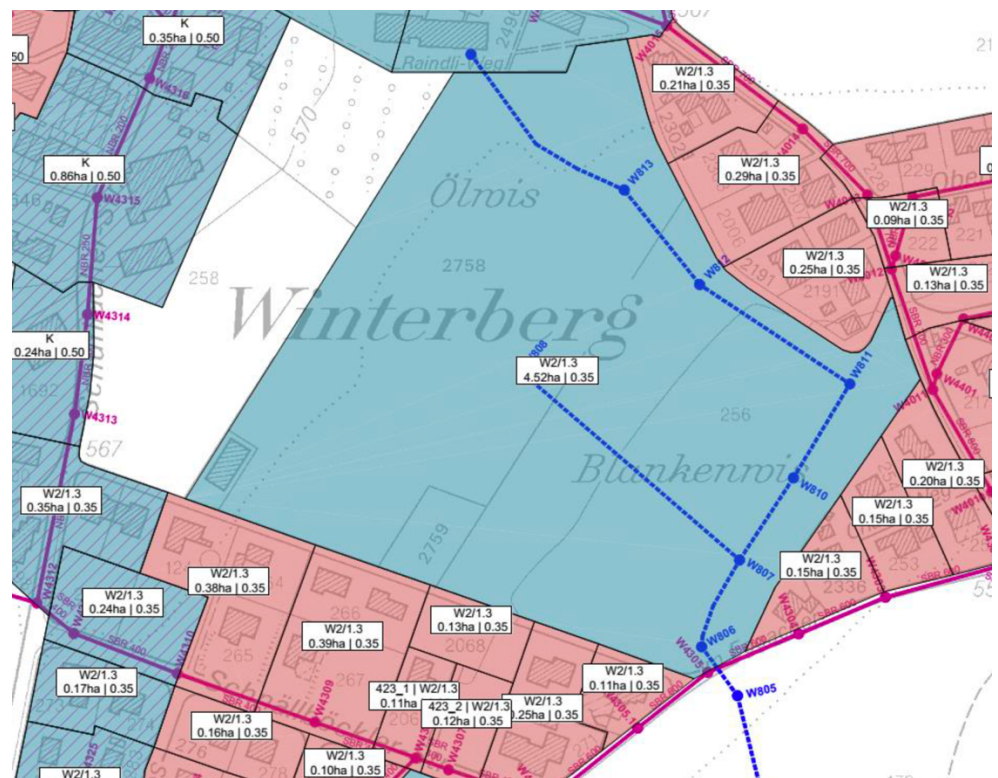
Infrastrukturen

Mit Blick auf die zukünftigen Entwicklungen in der Mobilität sind die technischen Voraussetzungen der Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z. B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen.

Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich der Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als grundsätzlich erschlossen. Im aktuell gültigen Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Lindau (GEP, 2013) wurde die Entwässerung im Trennsystem festgelegt werden.

Einzugsgebiete
Entwässerung;
Entwässerung im
Mischsystem (rot),
Entwässerung im
Trennsystem (blau)
Quelle: Technischer
Bericht vom 14.1.2019 der
Hunziker Betatech AG,
Winterthur



Der Schmutzwasseranfall kann in den bestehende Schmutzwasserkanal beim Zufahrtsweg "Im Eggacher" abgeführt werden. Das Regenwasser muss gesammelt und einem Gewässer zugeführt werden. Das nächste Gewässer ist der Holenbach. Der Holenbach ist ein sehr kleiner Bach. Gemäss AWEL ist für sehr kleine Bäche eine Retention vorzusehen. In Absprache mit dem AWEL liegt die zulässige Einleitmenge für den Holenbach bei maximal 50 l/s. Alternativ zur Einleitung in den Holenbach ist auch die Einleitung über die Eichweid in die Kempt denkbar. Im Gestaltungsplan ist deshalb am tiefsten Punkt im Bereich des Gemeinschaftsraums für das Regenwasser eine zentrale Retention vorgesehen. Weitere Informationen zum Baugrund

und zur Entwässerung sind in den beiliegenden Berichten der ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich vom 11.4.2016, 17.2.2020 und 23.12.2021 sowie der Hunziker Betatech AG, Winterthur vom 14.9.2020, ergänzt 6.12.2021 ersichtlich.

Entsorgungsanlagen

Die Abfallentsorgungsanlagen sind an den beiden Zufahrtsstrassen im Bereich der Poststrasse anzuordnen. Die Unterflur-Abfallentsorgungsanlagen sind besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

4.7 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis in der Gemeinde Lindau wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans

Kantonale Vorgaben

Im Handlungsraum «Landschaft unter Druck» wird eine Stabilisierung und Aufwertung angestrebt, wobei auch künftig die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen aktiviert werden sollen. Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen zur Erreichung dieser Entwicklung geschaffen. Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss erfüllt. Mit der durchgeführten Testplanung erfolgte die ortsbauliche Qualitätssicherung sowie eine Aktivierung der Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzone.

Regionale Vorgaben

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan werden die Entwicklungsziele gemäss regionalen Richtplan umgesetzt (mittlere bauliche Dichte, Auseinandersetzung mit den örtlichen Rahmenbedingungen und den vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten, regionaler Fuss-/Wanderweg und Radweg).

Kommunale Vorgaben

Die Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht im Sinne von Art. 22a der Bau- und Zonenordnung sowie die Vorgaben des Gemeinderats während der Testplanung werden mit den Festlegungen im Gestaltungsplan erfüllt. Die Festlegungen in der räumlichen Entwicklungsstrategie (kooperatives Verfahren für eine hochwertige Überbauung, die sich trotz der höheren Ausnützung gut in die Siedlungsstruktur einfügt und Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bietet) werden mit den Gestaltungsplanbestimmungen grundeigentümergebunden.

Mehrwertprognose Aufzoning

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft und ab diesem Datum ist auch der Einzonungsstop für den Kanton Zürich mittels Bundesratsbeschluss vom 11. Dezember 2020 aufgehoben worden. Der Kanton erhebt auf gewissen Planungsvorteilen eine Mehrwertabgabe (§ 2 MAG).

Die Gemeinde hat für jede ausgleichspflichtige Planungsmassnahme im Planungsbericht nach Art. 47 RPV den Mehrwertausgleich darzustellen

(§ 8 MAV). Der Mehrwertausgleich wird dabei nur gesamthaft für die Planungsmassnahme dargestellt und nicht auf das Grundstück bezogen. Sofern kein städtebaulicher Vertrag vorliegt, dient als Quantifizierung die von der kommunalen Verfahrensstelle ermittelte Mehrwertprognose (§ 11 Abs. 1 MAV).

Bei der Planaufgabe gemäss § 7 Abs. 2 PBG wird die Mehrwertprognose für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt gegeben (Gesamtprognose, § 11 Abs. 3 MAV). Die Prognose liegt diesem Planungsbericht bei. Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Fazit

Mit dem privaten Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis werden die Voraussetzungen zur Erreichung des im Artikel 1 der Bestimmungen umschriebenen Zweck geschaffen. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohnsiedlung, die ortsbaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist. Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis angemessen und zweckmässig ist.

6. Verfahrensablauf

6.1 Kantonale Vorprüfung

Erste kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 29. Mai 2020 hält in seiner Gesamtbeurteilung fest, dass die getätigten Überlegungen und Vorarbeiten wie die Testplanung zur Entwicklung des Gebiets Ölwis-Blankenwis begrüsst werden. Es ist eine städtebauliche Gesamtlösung entstanden. Bedeutende Erkenntnisse und Eckpunkte aus den Schlussfolgerungen der Testplanung sowie den zugehörigen Projektstudien sind in den Gestaltungsplan eingeflossen und werden verbindlich verankert. Die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans wird mit dem Situationsplan und den Bestimmungen sichergestellt. Der Entwicklung im Gebiet Ölwis-Blankenwis wird das Weiterbauen bereits bestehender und gewachsener städtebaulicher Strukturen zugrunde gelegt. Die festgelegte Anordnung und Stellung und die hinsichtlich ihrer Grösse und Proportionen ähnlich ausgestalteten Gebäudekörper tragen zu dieser Zielsetzung bei und führen zu einem neuen baulichen Schwerpunkt innerhalb des Ortsteils Winterberg. Die baulichen Abweichungen zur rechtskräftigen BZO, vor allem die höhere Ausnützung, lassen sich aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen im Sinne von § 71 PBG mit dem Ortsbild vereinbaren. Die unterschiedlich gestalteten Umgebungsbereiche, die vorgesehenen öffentlichen Platzräume sowie die engmaschige Durchwegung mit Fuss- und Veloverbindungen haben das Potenzial, zu einem attraktiven und funktionierenden Quartier beizutragen.

Die Anträge und Empfehlungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden im Rahmen der ersten Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen nach Möglichkeit berücksichtigt. Folgende Anträge fanden nur teilweise Aufnahme in der damaligen Fassung des Gestaltungsplans:

- Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen:
Die Zufahrt zur Tiefgarage der Baubereichs-Gruppe A (neu K) berücksichtigt den Umstand, dass im Baubereich A1 die Erweiterung der Alterssiedlung am Raindliweg vorgesehen ist. In den Baubereichen A2 bis A5 sind Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. Um eine unabhängige Realisierung des Baubereichs A1 zu ermöglichen, befindet sich die Tiefgarage weiterhin zwischen den Baubereichen A1 und A2. Das Erschliessungskonzept gemäss der Testplanung und des Richtprojekts sieht grundsätzlich vor, die Erschliessungsfläche auf ein Minimum zu reduzieren und die Tiefgaragen wenn möglich untereinander zu verbinden, es sollen aber keine «Monstergaragen» entstehen. Ausserdem

soll eine angemessene Etappierung möglich sein. Würden nun die Tiefgaragen der Baubereiche B und E (neu L und M) unterirdisch über die Tiefgarage im Baubereich A (neu K) erschlossen werden, gäbe es eine sehr grosse und verwinkelte Tiefgarage im Sinne einer “Monstergarage“, die nicht den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums aus der Testplanung entspricht.

- **Autoabstellplätze:**

Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze ist im Gestaltungsplan wie beantragt neu gemäss der kantonalen Parkplatz-Wegleitung festgelegt und nach oben mit maximal 450 Abstellplätze begrenzt. Ob die Parkplatzanzahl anhand der Wohnungen oder der massgeblichen Geschossfläche zu dimensionieren ist, lässt der Gestaltungsplan hingegen offen. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Richtprojekt mit rund 250 Wohnungen ca. 1.6 Parkplätze pro Wohnung bereitgestellt werden können. Aufgrund der eher mittelmässigen ÖV-Erschliessung im Ortsteil Winterberg (ÖV-Gütekategorie D) und um Fremdparkierer in den benachbarten Wohnquartieren zu verhindern, ist die über den Mindestbedarf hinausgehende Anzahl Abstellplätze angemessen und zweckmässig.

Zweite kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 2. Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 3. Februar 2021 hält in seiner Gesamtbeurteilung fest, dass der Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit hohen Freiraumqualitäten sowie einer zweckmässigen Durchwegung und Anbindung an den Ortsteil Winterberg schafft. Die baulichen Abweichungen zur rechtskräftigen BZO, vor allem die höhere Ausnützung, lassen sich aufgrund der erhöhten Gestaltungsanforderungen im Sinne von § 71 PBG mit dem Ortsbild vereinbaren. Angelehnt an das zugrundeliegende Richtprojekt ermöglicht der vorliegende Gestaltungsplan eine Baumassenziffer von 2.3 m³/m². Damit werden die Vorgaben des regionalen Richtplans eingehalten. Die unterschiedlich gestalteten Umgebungsbereiche, die vorgesehenen öffentlichen Platzräume sowie die engmaschigen Fuss- und Veloverbindungen haben das Potenzial, zu einem attraktiven Quartier beizutragen.

Die Anträge und Empfehlungen aus dem 2. Vorprüfungsbericht wurden im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen vollständig berücksichtigt.

Dritte kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 3. Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 7. Juni 2022 hält in

seiner Gesamtbeurteilung fest, dass aufgrund der Bezugnahme auf die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie den vorgenommenen Änderungen aufgrund der Einwendungen besteht Anpassungs- bzw. Präzisierungsbedarf. Vorbehaltlich der Anträge kann eine Genehmigung der Planungsvorlage in Aussicht gestellt werden.

Die Anträge aus dem 3. Vorprüfungsbericht wurden im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen vollständig berücksichtigt.

6.2 Anhörung

Nachbargemeinden

Vier Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme zum privaten Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis eingereicht. Die Nachbargemeinden haben den privaten Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)

Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) äussert sich in ihrem Schreiben vom 3. Dezember 2020 und vom 23. Mai 2022 positiv zum Planungsvorhaben und hält fest, dass der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis den regionalen Rahmenbedingungen entspricht und die Planung daher unterstützt werden kann.

6.3 Öffentliche Auflage

Erste öffentliche Auflage: 239 Einwendungen

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG). Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die Vorlage wurde gemäss § 7 PBG vom 6.11.2020 bis 15.1.2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen.

Innert der Auflagefrist gingen von insgesamt 62 Personen bzw. Institutionen (36 Schreiben) 239 Einwendungen ein. Ein Einwendungsschreiben wurde verspätet eingereicht. Zudem wurde eine positive Rückmeldung eingereicht.

Inhalte der Einwendungen

Die 239 Einwendungen betrafen mehrheitlich folgende Themen.

Thema	Inhalte der Einwendungen
Verfahren und Ablauf	Mehrwertausgleichsgesetz berücksichtigen, Konzept um Verhinderung von Bauschäden oder Fassadenverschmutzungen vorsehen
Bauliche Dichte	Niedrige bauliche Dichte berücksichtigen, maximal zulässige Baumassenziffer reduzieren
Bebauung	Auf die bestehenden Strukturen und das Dorfbild Bezug nehmen, ländlichen Baustil vorsehen, Anzahl Geschosse und Gesamthöhen reduzieren, Grenzabstände zum GP-Perimeter erhöhen, Gebäudelängen von maximal 25 m berücksichtigen, alle Gebäudekörper kleiner dimensionieren, Nachweis für eine korrekt genutzte und gewartete Holzheizung erbringen, als Teil-Alternative zur Holzheizung, z.B. Erdsondenheizung prüfen
Dachgestaltung	Giebeldächer vorsehen (zumindest am Gebietsrand), Flachdächer und Giebeldächer vorsehen
Etappierung	Zeitraumen für die Erschliessung und die Bautätigkeit festhalten, Bauzeit Siedlung begrenzen
Nutzung	Betreutes Wohnen bei der Erweiterung der Alterswohnungen vorsehen, Anzahl Wohnungen reduzieren, Lage des Gemeinschaftsraums überprüfen, Regeln für die Benützung des Gemeinschaftsraums vorsehen, Dorfladen liegt ausserhalb Gestaltungsplangebiet und ist auch so zu kommunizieren (keine Irreführung)
Erschliessung	Schnällböcklerstrasse verbreitern und Zufahrt in die neue Siedlung ermöglichen, Verkehrssicherheit auf den umgebenden Strassen erhöhen, Verkehrskonzept während der Bauzeit erstellen, Lastwagenzufahrten während der Bauphase auf Bewohner Rücksicht nehmen, Zufahrten über Schürliacher oder im Eggacher prüfen, ausreichende Sichtweiten bei den Zufahrten nachweisen, die Besitzverhältnisse der Flurwege sind ungeklärt und bedürfen einer Präzisierung, Flurwege aufheben, mehr Parkplätze vorsehen (auch im Bereich des Gemeinschaftsraums)

Thema	Inhalte der Einwendungen
Parkierung	Anzahl Parkplätze erhöhen und eine Umweltverträglichkeitsprüfung vornehmen, Anzahl Besucherparkplätze erhöhen (auch im Bereich des Gemeinschaftsraums), flankierende Massnahmen zur Verhinderung eines wilden Parkierens in den Quartieren im Parkplatzkonzept vorsehen
Freiraum	Erholungs- und Freiflächen, Park-, Spiel- und Begegnungsanlagen und auflockernde Unterteilungen verbindlich festlegen
Grundwasser	Thema Hang- und Grundwasser in die Planung berücksichtigen, bestehende Meteorwasserleitungen müssen funktionsfähig erhalten bleiben, die Empfehlungen in den Berichten der abigroup sind im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen, Lösungen aufzeigen, welche Massnahmen bei einem ansteigenden Grundwasserspiegel ergriffen werden
Fluglärm	Abgrenzungslinie des Flughafens Kloten berücksichtigen
Gemeindeinfrastruktur	Auswirkungen auf die kommunale Schulraumplanung und die weitere Gemeindeinfrastruktur aufzeigen (z.B. Verkehr, Kindergarten, Schulhaus, Dorfladen)

Die Bauherrschaft hat sämtliche Einwendungen eingehend geprüft. Obwohl die Gestaltungsplanvorlage den übergeordneten und kommunalen Vorgaben entsprach, hat sich die Bauherrschaft entschieden das Richtprojekt gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten. Das Richtprojekt wurde gegenüber der Fassung der ersten öffentlichen Auflage vollständig überarbeitet, weshalb eine neue zweite öffentliche Auflage durchgeführt wird. Folgende Anpassungen wurden gegenüber der Fassung der ersten öffentlichen Auflage vorgenommen.

Thema	Vorgenommene Anpassungen
Verfahren und Ablauf	Mehrwertausgleichsgesetz wird gemäss der BZO-Revisionsvorlage vom 13. Dezember 2021 berücksichtigt, als Quantifizierung der Mehrwertabgabe dient die von der kommunalen Verfahrensstelle ermittelte Mehrwertprognose, es ist kein städtebaulicher Vertrag vorgesehen, das Konzept um Verhinderung von Bauschäden oder Fassadenverschmutzungen ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens
Bauliche Dichte	Die maximal zulässige Baumassenziffer wurde von ca. 2.30 m ³ /m ² auf 2.05 m ³ /m ² reduziert, die maximal zulässige Geschossfläche wurde um rund 10% von 32'020 m ² auf 28'980 m ² reduziert.
Bebauung	In der Baubereichs-Gruppe P sind keine Mehrfamilienhäuser sondern neu Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen, alle Bauten weisen neu zwei oder drei Vollgeschosse auf, viergeschossige Bauten sind nicht mehr vorgesehen wodurch die Gesamthöhen entsprechend reduziert wurden, bei Satteldächern sind neu zwei Dachgeschosse zulässig, zusammengebaute Wohnbauten sind nicht mehr möglich, die Gebäudelängen von 25 m werden weiterhin eingehalten, das Energiekonzept wurde vertieft und präzisiert.
Dachgestaltung	In den Baubereichs-Gruppen M, O und P sind neu nur Satteldächer zulässig, in den anderen drei Baubereichs-Gruppen sind weiterhin auch Flachdächer möglich.
Etappierung	Die Bauten und Anlagen können, aber müssen neu nicht mehr in Etappen realisiert werden. Die Bauherrschaften beabsichtigen die Bebauung aufgrund der Grösse zwar in Bauetappen zu realisieren, jedoch in kürzest möglicher Zeitabfolge.

Thema	Vorgenommene Anpassungen
Nutzung	Die Anzahl Wohnungen wurde um rund 16% von rund 248 Wohnungen auf 209 Wohnungen reduziert, der freistehende Gemeinschaftsraum auf dem öffentlichen Platz wurde mit kleineren Gemeinschaftspavillons innerhalb der Siedlung ersetzt, der Dorfladen liegt ausserhalb des Gestaltungsplangebiets und ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.
Erschliessung	Mit der Unterhaltsgenossenschaft Lindau wurde vereinbart, dass die Leitungen bei Genehmigung des Gestaltungsplans vor Baubeginn an die Bauherrschaft abgetreten und die zu bebauenden Parzellen aus dem Unterhaltssperimeter der Genossenschaft entlassen werden. Verkehrskonzept wurde überprüft und als gut befunden, Nachweis siehe auch Verkehrsgutachten.
Parkierung	Die Anzahl Wohnungen wurden im Richtprojekt von 248 auf 209 reduziert, die Parkplätze wurden von 450 auf 435 Parkplätze reduziert, was eine Erhöhung der Parkplätze pro Wohnung zur Folge hat, flankierende Massnahmen zur Verhinderung eines wilden Parkierens in den Quartieren ist im kommunalen Parkplatzkonzept vorgesehen (in Bearbeitung).
Freiraum	Festlegungen zum Freiraum wurden in den Gestaltungsplan-Bestimmungen präzisiert und ein vierter Umgebungsbereich eingeführt.
Grundwasser	Die Auswirkungen der geplanten Wohnsiedlung auf die hydrogeologischen Verhältnisse wurden untersucht. Die erforderlichen Massnahmen in Form eines Konzepts zur Aufrechterhaltung der sogenannten Hangwasserumlaufbarkeit werden in einem zusätzlichen Bericht beschrieben.
Fluglärm	Zur Abgrenzungslinie des Flughafens Kloten siehe Kapitel 2.1 überkommunale Vorgaben.

Thema	Vorgenommene Anpassungen
Gemeinde- infrastruktur	Die Auswirkungen auf die kommunale Schulraumplanung und die weitere Gemeindeinfrastruktur aufzuzeigen, ist grundsätzlich Sache der Politischen Gemeinde Lindau. Die Strategie der Gemeinde Lindau zum Thema Schulraum ist in der Broschüre Schulraumplanung ersichtlich (online auf www.lindau.ch/schulraumstrategie verfügbar). Die geplanten Investitionen sind im Budget 2022 der Gemeinde Lindau ersichtlich (online auf www.lindau.ch/sitzung verfügbar).

Zweite (neue) öffentliche Auflage

Die neue Gestaltungsplan-Vorlage wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 29. April 2022 bis 28. Juni 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich erneut jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen.

Innert der Auflagefrist gingen zwei Schreiben (von zwei Personen und einer Institution), mit insgesamt 11 Einwendungen ein.

Die Bauherrschaft hat sämtliche Einwendungen eingehend geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurden die Planungsunterlagen entsprechend angepasst. Der Umgang mit allen Einwendungen ist im Bericht der berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen dokumentiert.

6.4 Übersicht Gesamtablauf

Januar 2018 – Dezember 2018	Testplanung im Einladungsverfahren
Januar 2019 – Januar 2020	Erarbeitung Richtprojekt
Oktober 2019 – März 2020	Gestaltungsplanaufstellung
April – Juni 2020	1. Kantonale Vorprüfung
Juni – September 2020	Anpassung der Planvorlagen
November 2020 – Januar 2021	1. öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG Anhörung Nachbargemeinden und Region 2. Kantonale Vorprüfung
Februar 2021 – Januar 2022	Behandlung der Einwendungen und Anpassung der Planvorlagen
März– Juni 2022	2. öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG Anhörung und 3. Kantonale Vorprüfung
Juni – August 2022	Behandlung der Einwendungen und Anpassung der Planvorlagen
September 2022	Aufstellen des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümer und Einreichen an die Gemeinde
September 2022	Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat z.H. Gemeindeversammlung
Dezember 2022	Zustimmung durch Gemeindeversammlung
ca. März 2023	Genehmigung durch die Baudirektion
ca. April 2023	Rekursfrist (30 Tage)
ca. Mai 2023	Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

Provisorischer
Verfahrensablauf