

Sitzung vom 13. September 2023

81	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.0	Raumordnung
	6.0.4	Kommunale Planung
		Privater Gestaltungsplan «Kemptthal»; Antrag zur Festsetzung an Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023

öffentlich (mit Auflage der Weisung für die GV)

Ausgangslage

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

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans (GP) ist im Situationsplan 1:1000 bezeichnet und umfasst einerseits das Industrieareal zwischen Bahntrasse und Pfäffiker- bzw. Winterthurerstrasse und andererseits die angrenzenden Gewässerparzellen der Kempt. Die Festlegungen der Gewässerräume erfolgen in einem separaten Verfahren (nach erfolgter Festsetzung des Gestaltungsplans sollen diese durch die Baudirektion verfügt werden). Nicht Bestandteil des Geltungsbereichs ist der Bahnhof Kemptthal.

Im Perimeter liegen die Grundstücke Kat. Nrn. 150 (3'819 m²), 3363 (3'017 m²), 3416 (25'115 m²) und 3417 (16'701 m²) sowie die Grundstücke der Kempt und deren Umfeld (Kat. Nrn. 151, 3417 und 3418). Der gesamte Perimeter umfasst 87'805 m². Nicht alle Grundstücke liegen in der Bauzone und sind ausnützungsberechtigt.

Geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau

Gemäss der revidierten Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau (BZO) vom 1. Juli 2022 (die Inkraftsetzung sollte demnächst erfolgen) gelten in der Industriezone die folgenden Grundmasse:

- Gesamthöhe max. 25 m
- Grenzabstand min. 5 m
- Baumassenziffer max. 8 m³/m²

Der Planungsperimeter liegt zudem in einem Gebiet, in dem Hochhäuser zulässig sind. Läden für Güter des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Kantonale Vorprüfungen

Der vorliegende GP wurde während des Verfahrens insgesamt zwei Mal durch die kantonalen Instanzen vorgeprüft. Die Anträge und Empfehlungen aus den kantonalen Vorprüfungsberichten (datiert vom 7. August 2019 und 3. Oktober 2022) wurden in den jeweiligen Revisionen soweit möglich berücksichtigt. Im Speziellen wird hinsichtlich dem 2. kantonalen Vorprüfungsbericht vom 3. Oktober 2022 auf den erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RVP zum GP vom 24. August 2023, Ziffer 8.3, verwiesen. Die darin gemachten Ausführungen sind für die Gemeinde nachvollziehbar und plausibel.

Ergebnis der Mitwirkung aus der öffentlichen Auflage

Die (revidierte) Vorlage wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 19. Mai bis 18. Juli 2023 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen. Während der Auflagefrist sind acht Anträge bei der Gemeinde eingegangen, die im Kapitel 8.5 des erläuternden Berichts vom 24. August 2023 detailliert abgehandelt werden. Insbesondere die Anträge, welche nicht berücksichtigt werden konnten, sind für die Gemeinde plausibel ausgeführt und entsprechend begründet.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden sowie dem Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) zur Anhörung unterbreitet. Die Gemeinden Nürensdorf und Winterthur haben die Vorlage ohne Einwendungen zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband Winterthur und Umgebung hat mit seiner Stellungnahme einen Antrag gestellt, der in Kapitel 8.4 des oben erwähnten Berichts abgehandelt wird (Antrag wird berücksichtigt).

Der Umfang der Anpassungen erfordert keine erneute öffentliche Auflage. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen / Anträge wird innerhalb des Berichts plausibel dargelegt, welche Gründe zu einer ablehnenden Entscheidung geführt haben. Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird sodann über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023).

Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplanes

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

- Der Gestaltungsplan ermöglicht den Erhalt und die Entwicklung des Industriedenkmals als wichtiges Arbeitsplatzgebiet der Region Winterthur.
- Mit der Anforderung einer guten Gesamtwirkung bei Bauten und Freiräumen wird der Charakter des historischen Ensembles weiterhin gewahrt und in guter Qualität weiterentwickelt. Für Neubaufelder sind Varianzverfahren durchzuführen. Im Projektierungsprozess sind der Einbezug und das Vorgehen mit der kantonalen Denkmalpflege festgelegt.
- Die Lage der bestehenden und neuen Bauten wird über Baufelder mit einer zugeteilten Baumasse festgelegt. Die Verteilung der Baumasse ist auf die Anliegen der Denkmalpflege abgestimmt. Die Baumasse überschreitet die zulässigen $8.0 \text{ m}^2/\text{m}^3$ gemäss BZO nicht.
- An geeigneten Stellen werden Hochpunkte bis max. 30 m definiert, was die generelle Zulässigkeit von Hochhäusern gemäss BZO präzisiert. Im Übrigen wird die Höhe gemäss BZO bei max. 25 m festgelegt.

- Die in der Industriezone zulässigen Nutzungen werden zielbewusst erweitert, um mit Kultur-, Freizeit-, Hotel- und Gastronomienutzung das Areal für eine breite Öffentlichkeit zugänglich und attraktiv zu machen.
- Die Festlegungen von Arealplätzen sowie zum Erscheinungsbild der Hauptgasse unterstützt die Ensemblewirkung und bietet den Beschäftigten und künftigen Besuchern eine hohe Aufenthaltsqualität. Zusammen mit den Hochbauprojekten werden schrittweise Massnahmen zur Aufwertung der Kempt umgesetzt.
- Die Anschlusspunkte für den Autoverkehr sowie Zugänge für den Langsamverkehr werden bezeichnet.
- Die kantonale Schutzverordnung bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der Gewässerraum für die kommunalen Seitenbäche Seltenbach und Tonnenbach sowie das kantonale Gewässer Kempt festgelegt (separates koordiniertes Verfahren).

Kommunale Mehrwertprognose

Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit 1. Januar 2021 in Kraft. Gemäss Art. 38 BZO (resp. Art. 30 BZO vor Revision) wird auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie aus Sondernutzungsplanungen entstehen, eine Mehrwertabgabe erhoben. Der Abgabesatz beträgt 25 % und die Freifläche 2'000 m². Im vorliegenden Planungsinstrument ist keine Änderung der baulichen Ausnützung vorgesehen. Es entsteht somit auch kein Mehrwert, der entsprechend abgegolten werden muss.

Erwägungen und weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat beurteilt die aktuell vorliegenden Unterlagen als recht- und zweckmässig sowie als ausgewogene und gute (zusätzliche) Grundlage für die eigentümerverbindliche Regelung – zusätzlich zur jeweils gültigen BZO – und empfiehlt dem Souverän deren Festsetzung. Die nicht oder teilweise nicht berücksichtigten Einwendungen und Anträge können im Sinne des Gesamtkonzepts hingenommen werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Kemptthal» liegt eine umfassende rechtliche Grundlage vor, inskünftig entsprechend den kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben und Rechtsgrundlagen Baugesuche ausgewogen beurteilen und bewilligen zu können. Die Stellungnahmen von Einwohnern, Kanton, Region und der umliegenden Gemeinden wurden geprüft und soweit möglich berücksichtigt.

Rechtlich bestimmend und somit seitens der Gemeindeversammlung festzusetzen und von der Baudirektion anschliessend zu genehmigen, sind die Gestaltungsplan-Bestimmungen und der Situationsplan 1:1000. Der Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen legt die Behandlung der Einwendungen dar und ist von der Gemeindeversammlung abschliessend zu genehmigen. Der Bericht nach Art. 47 RPV erläutert die Festlegungen von Plänen und Bestimmungen als Grundlage für den Festsetzungsbeschluss und zur späteren Klärung von Sachfragen im Baurechtvollzug. Dieser Bericht sowie die weiteren Unterlagen sind durch die Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Nach dem Festlegungsbeschluss erfolgt der Genehmigungsantrag an die kantonale Baudirektion durch den Gemeinderat. Beide Beschlüsse werden anschliessend rekursfähig publiziert. Nach erneuter Publikation der erreichten Rechtskraft können die neuen Bestimmungen in den Baubewilligungsverfahren angewandt werden.

Zwecks effizienter Umsetzung sollen allfällige kleinere und / oder untergeordnete Abänderungen am Gestaltungsplan durch den Gemeinderat vorgenommen werden können, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen.

Gebühren

Gemäss kommunalen Gebührentarif vom 1. Januar 2022, Abschnitt «Planungsrechtliche Aufgaben» (S. 8), erhebt die Baubehörde diesbezügliche Gebühren nach Aufwand – eine entsprechende Rechnungsstellung an die Bevollmächtigten des vorliegenden Gestaltungsplans ist bis anhin nicht erfolgt. Eine entsprechende Rechnungsstellung bleibt vorbehalten und erfolgt nach Abschluss des Verfahrens.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Kemptthal» wird mit folgenden Unterlagen genehmigt.

- Situation 1:1000, Datum 28.08.2023
- Bestimmungen, Datum 24.08.2023
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Datum 24.08.2023 (nur Kenntnisnahme)

Als weitere Beilagen werden zwecks Vollständigkeit folgenden Unterlagen zur Information mit der Weisung öffentlich aufgelegt:

- Illustration Bebauung 1:1000, Datum 10.12.2021
- Störfallgutachten, Datum 05.04.2023

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 wird die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Kemptthal» mit folgenden Unterlagen beantragt:

- Situation 1:1000, Datum 28.08.2023
- Bestimmungen, Datum 24.08.2023
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Datum 24.08.2023 (nur Kenntnisnahme)

Als weitere Beilagen werden zwecks Vollständigkeit folgenden Unterlagen zur Information mit der Weisung öffentlich aufgelegt:

- Illustration Bebauung 1:1000, Datum 10.12.2021
- Störfallgutachten, Datum 05.04.2023

2. Der Gemeinderat ist mit dem Vollzug dieses Beschlusses zu beauftragen. Er wird ausserdem ermächtigt, allfällige kleinere und / oder untergeordnete Abänderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse werden öffentlich bekannt gemacht.

3. Die Abteilung Bau und Werke wird mit der Gebührenabrechnung für die bisher aufgelaufenen Aufwände im Zusammenhang mit der Prüfung des Gestaltungsplans beauftragt. Die entsprechende Rechnungsstellung bleibt ausdrücklich vorbehalten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an (Versand durch die Abteilung Bau und Werke):
 - Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (per E-Mail an tabea.marfurt@skw.ch)
 - MA Kempththal Besitz AG, Kempththal 1, 8310 Kempththal (per E-Mail an mikula.gehrig@mettler2invest.ch und mit der Bitte um Weiterleitung dieses Beschlusses an die weiteren Grundeigentümerschaften)
 - RPK
 - Abteilung Präsidiales (mit dem Auftragen den Antrag der GV zu stellen)
 - Abteilung Bau und Werke
 - Website (erst mit Weisung GV)
 - Akten

Gemeinderat Lindau



Bernard Hosang
Gemeindepräsident

Sandra Markovic
Gemeindeschreiberin

versandt am: 19. Sep. 2023