



## Privater Gestaltungsplan Kempththal (ehemaliges Maggi-Areal)

### Antrag Gemeinde- versammlung

## Bestimmungen

Kat.-Nr. 3416

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Swiss Life AG

Giorgio Engeli

Sennen Kauz

Kat.-Nrn. 150, 3418 und 3351

MA Kempththal Besitz AG

Mikula Gehrig

Micha Hagel

Kat.-Nr. 3363

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Roger Bosshard

Marcel Denner

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Ziele

Der Gestaltungsplan Kempththal bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Schaffung von idealen Bedingungen zur Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebietes von regionaler Bedeutung und dessen Nutzung,
- die Erhaltung und Umnutzung der schutzwürdigen Industrieanlage (ISOS-Objekt Kempththal und überkommunale Schutzobjekte) unter Berücksichtigung ihrer architekturhistorischen Qualitäten als wichtiger wirtschafts- und architekturgeschichtlicher Zeuge der Industrialisierung im Kanton Zürich,
- die bauliche Ergänzung der Industrieanlage unter Berücksichtigung der architektonischen und städtebaulichen Qualitäten und
- die Schaffung von Freiräumen von guter Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität.

### 1.2 Vorgehen Denkmalschutz

<sup>1</sup> Die Bauwilligen durchlaufen den Projektierungsprozess in enger Zusammenarbeit mit der kommunalen Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege in folgenden Stufen:

1. Situationsanalyse und Vorabklärungen
2. Festlegung von Randbedingungen (Umsetzung Schutzziele)
3. Beurteilung der Projektstudien und des Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren

<sup>2</sup> Bei Neubauvorhaben ist die kantonale Denkmalpflege als FachpreisrichterIn in den Beurteilungsgremien vertreten. Die kommunale Baubehörde ist ebenfalls in die Verfahren miteinzubeziehen.

### 1.3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 sowie den vorliegenden Bestimmungen.

### 1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.

## 2. Ergänzendes Recht

### 2.1 Verhältnis zum übrigen Baurecht

<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung, das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht sowie die Festlegung des Gewässerraums massgebend.

<sup>2</sup> Die im Gestaltungsplan verwendeten baurechtlichen Begriffe beziehen sich auf das Planungs- und Baugesetz in der Fassung nach dem 1. März 2017.

### 2.2 Schutzverordnung

Das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wurde mittels Schutzverordnung BDV Nr. 1236/2019 unter Schutz gestellt. Die Schutzverordnung definiert die allgemeinen Schutzziele für das Areal. Für die Erhaltungsziele der einzelnen Schutzobjekte ist das Detailinventar der Baudirektion des Kanton Zürich massgebend. Die kantonale Denkmalpflege prüft im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Schutz- und Erhaltungsziele. Sämtliche bauliche Eingriffe, welche die Schutz- und Erhaltungsziele tangieren, bedürfen der vorgängigen Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

### 2.3 Gewässerschutz

Für Bauteile ausserhalb der Baubereiche, unterirdische Bauteile und Bauteile des Gebäudeumschwungs sowie in denjenigen Teilflächen der Baubereiche und weitere Festlegungen, welche innerhalb des Gewässerraums resp. Uferstreifens liegen, sind die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten.

## 3. Gestaltung

### 3.1 Gestaltungs- anforderungen

Bauten, Anlagen und Umschwung sowie Freiräume des wertvollen Fabrikensembles sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung, insbesondere der auf der früheren industriellen Nutzung basierenden städtebaulichen Struktur, so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Zusammenspiel von Alt und Neu erreicht wird und die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten gewahrt bleiben.

### 3.2 Fassadengestaltung

Die Fassadentypologie der bestehenden Bauten hinsichtlich Materialität, Farbigkeit und Gestaltung ist für die Fassadengestaltung von Neu- und Erweiterungsbauten massgeblich.

### 3.3 Neubauvorhaben

Für Neubauvorhaben in den Baubereichen C ist zur Qualitätssicherung und unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen ein Varianz- oder Konkurrenzverfahren durchzuführen. Im Verfahren ist auch der zugehörige Umschwung und Freiraum zu bearbeiten. Die Eigentümerinnen bestimmen die Verfahrensart und das Beurteilungsgremium.

## 4. Bebauung

### 4.1 Baubereiche

<sup>1</sup> Lage und maximale äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Unabhängig von Grenzabständen und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.

A: Bestandesbauten

<sup>2</sup> In den Baubereichen A (Bestandesbauten, Erhaltungskategorie A) sind die bestehenden Bauten zu erhalten. Sanierungen und Umnutzungen der Bestandsbauten sind zulässig.

B: Gebäudeerweiterungen

<sup>3</sup> In den Baubereichen B (Bestandesbauten, Erhaltungskategorie B) sind Sanierungen und Umnutzungen der bestehenden Bauten zulässig. Bauliche Erweiterungen sind zulässig, wenn der Schutzcharakter der Gebäude nicht beeinträchtigt ist.

C: Neubauten

<sup>4</sup> In den Baubereichen C sind Neubauten sowie Erneuerungen, Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Bauten zulässig. Bestehende Bauten dürfen im Rahmen eines bewilligten Neubauprojektes abgebrochen werden. Die Adressierung hat von der Hauptgasse oder den Plätzen her zu erfolgen.

### 4.2 Baumasse

<sup>1</sup> Bei Bestandesbauten der Erhaltungskategorie A ist neben der vorhandenen oberirdischen Baumasse eine zusätzlich erforderliche Baumasse in begründeten Fällen zulässig.

<sup>2</sup> Bei Bestandesbauten der Erhaltungskategorie B ist neben der vorhandenen oberirdischen Baumasse eine maximale zusätzliche oberirdische Baumasse im Situationsplan festgelegt.

<sup>3</sup> Bei den Baubereichen C ist eine maximal zulässige oberirdische Baumasse für Erweiterungen und Neubauten pro Baubereich im Situationsplan festgelegt. Baumassenverlagerungen zwischen den verschiedenen Baubereichen C sind zulässig, sofern die Erhöhung 15% der oberirdischen Baumasse des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

### 4.3 Pflichtbaulinie

Oberirdische Hauptgebäude müssen zu mindestens 60% an die Pflichtbaulinie stossen. Es besteht ein beidseitiger Anordnungsspielraum von maximal 0.5 m. Rücksprünge sind ab 6 m über dem gestalteten Terrain möglich.

- 4.4 Gesamthöhe Die maximal zulässige Gesamthöhe (Höhenkote in m ü. M.) ist pro Baubereich im Situationsplan bezeichnet. Technisch bedingte Mehrhöhen gemäss Ziff. 4.6 von maximal 3 m sind in begründeten Fällen zulässig.
- 4.5 Hochpunkte <sup>1</sup> Auf den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen sind Gebäude bis maximal 30 m Gesamthöhe zulässig.  
<sup>2</sup> Diese Hochpunkte dürfen pro Hochpunkt eine zusammenhängende Grundfläche von 1'200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 4.6 Technische Aufbauten <sup>1</sup> Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Lüftungsaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachebene unabhängig von der Gesamthöhe überschreiten. Die Mehrhöhe muss in einem guten Verhältnis zur Gesamthöhe des Gebäudes stehen. Sie müssen in die Dachgestaltung integriert und sofern technisch möglich um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.  
<sup>2</sup> Bei Bestandesbauten der Erhaltungskategorien A und B sind technische Aufbauten zulässig, wenn diese den Schutzcharakter der Bauten nicht beeinträchtigen.
- 4.7 Gebäudeumschwung Bauteile wie Rampen, Treppen, Vordächer, Gebäudevorsprünge und Abstellplätze dürfen in den bezeichneten Bereichen über die Baubereichsgrenze hinausragen, sofern sie für die Nutzung des Baubereichs nötig sind und die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigt sowie der Industriecharakter nicht tangiert wird.
- 4.8 Unterirdische Bauten Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 4.9 Gebäudeverbindungen Punktuell können zwischen Gebäuden oberirdische Gebäudeverbindungen (Passerelle, Fussgängerbrücke) erstellt werden. Insgesamt sind im bezeichneten Bereich der Hauptgasse maximal drei oberirdische Verbindungen zulässig.
- 4.10 Gebäudeabstand Im bezeichneten Bereich ist ein Gebäudeabstand von mindestens 10 m mit Anordnungsspielraum einzuhalten.
- 4.11 Massgebendes Terrain <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien sowie die Höhenkote Boden pro Baubereich gelten als massgebendes Terrain.  
<sup>2</sup> Das Terrain gilt für baurechtliche Beurteilungen. Für grundwasserrechtliche Beurteilungen ist es nicht massgebend.

## 5. Nutzung

- 5.1 Nutzweise <sup>1</sup> Neben den in der Industriezone I möglichen Nutzweisen gemäss Bau- und Zonenordnung sind Beherbergungs-, Hotel-, Gastronomienutzungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen zulässig.  
<sup>2</sup> Beherbergungs-, Hotel-, Gastronomienutzungen sowie Kultur- und Freizeitnutzungen dürfen insgesamt eine Fläche von 30'000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 5.2 Empfindlichkeitsstufe Für Beherbergungs- und Hotelnutzungen sind die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.
- 5.3 Störfallvorsorge Die Bauherrschaft verpflichtet sich, die nötigen Massnahmen der Störfallvorsorge umzusetzen.

## 6. Freiraum

- 6.1 Grundsatz <sup>1</sup> Der Freiraum ist in Bezug auf seine wesentlichen Elemente nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten und zu materialisieren, dass die Arealgeschichte respektiert wird, die Entwicklung nachvollziehbar bleibt und eine gute Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Besucher erreicht wird.  
<sup>2</sup> Die Freiräume Hauptgasse, Hintere Gasse, Arealplätze und die übrigen Freiräume sind zueinander so zu platzieren, dass eine klare Raumhierarchie und ein stimmungsvolles, funktional überzeugendes Raumgefüge entsteht.
- 6.2 Hauptgasse/  
Hintere Gasse <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Flächen sind mit wenigen Materialien in der Wirkung grosszügig zu gestalten. Die Gestaltung hat einheitlich von Fassade zu Fassade zu erfolgen.  
<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Industriegleise auf der Hauptgasse sind in die Gestaltung der Freiräume einzubeziehen und deren Entwässerungsfunktion ist, wenn möglich, zu erhalten. Die offenen Gleisquerschnitte sind technisch so umzugestalten, dass sie die Sicherheit der Fussgänger und Velofahrer in vertretbarem Masse berücksichtigen.
- 6.3 Arealplätze <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Arealplätze sind mit wenigen Materialien in der Wirkung grosszügig zu gestalten.  
<sup>2</sup> Es sind folgende Arealplätze auszubilden:
- Kemppterrasse
  - Feuerwehrplatz
  - Kempptplatz

- Siloplatz
- Werkstattplatz

6.4 Grünraum Seltenbach <sup>1</sup> Der Grünraum Seltenbach ist ein naturnaher Grünraum mit vielfältiger Bepflanzung. Er weist eine Beziehung zu den umliegenden Bauten auf.

<sup>2</sup> Massnahmen zum Hochwasserschutz sind zulässig.

6.5 Kempt Die Kempt ist als industriell gestaltetes Gewässer gesamtheitlich zu erhalten. Vorbehalten bleiben die kantonalen Anforderungen an das Gewässer. Punktuell sind Bereiche an der Kempt zu Aufenthaltszwecken zulässig, die Zugänge für die Besucher sollen sich auf einzelne Zugänge bei den Zugangsstufen beschränken. Im Bereich des Feuerwehrplatzes und der Kemptterrasse sind die massgeblichen historisch schützenswerten Elemente wie Ufermauern, Brückenbauten usw. zu erhalten.

6.6 Naturnahe Begrünung <sup>1</sup> Der bezeichnete Baulinienbereich entlang der Pfäffiker- resp. Winterthurerstrasse ist naturnah mit einheimischen, standortgerechten und regionaltypischen Arten zu begrünen (Wiese, Sträucher etc.). Vorbehalten bleiben Anlagen der übergeordneten und arealinternen Verkehrsinfrastruktur.

<sup>2</sup> Bei Erweiterungsbauten in den Baubereichen B und Neubauten in den Baubereichen C sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt und die Schutzobjekte der Erhaltungskategorie B nicht beeinträchtigt werden.

6.7 Freiraum Die weiteren Freiräume sind zur Hauptgasse hin fliessend zu gestalten und dürfen im Übrigen einen privaten Charakter aufweisen, sofern der Industriecharakter nicht in seiner Gesamtwirkung beeinträchtigt wird.

6.8 Hochwasserschutz <sup>1</sup> Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, im Rahmen der Baugesuche die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Der erforderliche Objektschutznachweis muss durch das AWEL genehmigt werden.

## 7. Verkehrserschliessung und Parkierung

7.1 Zu- und Wegfahrt Die Arealerschliessung hat ab den im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen.

- 7.2 Fuss- und Velowegverbindung Die Hauptgasse dient als arealinterne, durchgehende Fuss- und Velowegverbindung. Die Begeh- und Befahrbarkeit zwischen den bezeichneten Anschlusspunkten ist zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten.
- 7.3 Anschlussgleis Im Abschnitt vom Bahnhof bis zum Baubereich A9 ist das Trasse für das Anschlussgleis freizuhalten.
- 7.4 Notzufahrt Die Hauptgasse, die Hintere Gasse und die Arealplätze haben als Notzufahrt zu den Gebäuden zu dienen.
- 7.5 Parkierung
- <sup>1</sup> Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Personewagen und Velos sind die jeweils gültigen Vorgaben der Gemeinde Lindau respektive des Kantons Zürich massgebend.
- <sup>2</sup> Die Hauptgasse, die Hintere Gasse und die Arealplätze sind langfristig von Parkierungsflächen, ausgenommen Besucher- und Kundenparkplätze, freizuhalten. Im Bereich des Bahnhofvorplatzes sind Parkierungsflächen nur zulässig, sofern sie dessen Gestaltungskonzept nicht tangieren.
- <sup>3</sup> Die Abstellplätze dürfen auch ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans angeordnet werden.
- <sup>4</sup> Tiefgaragen sind im Areal nur dann möglich, wenn die Erschliessung nicht über die Hauptgasse erfolgt.

## 8. Nachhaltigkeit

Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen geringen Energiebedarf mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.

## 9. Etappierung

- 9.1 Etappenfolge
- <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden. Die Etappenfolge ist frei und ohne zeitliche Bestimmungen.
- <sup>2</sup> Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Aussenräume des Baubereiches zu erstellen oder, wenn eine Erstellung noch nicht möglich ist, in geeigneter Form sicherzustellen.
- 9.2 Übergangslösungen Bei etappenweiser Umnutzung und bei Zwischennutzungen der einzelnen Baubereiche können der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Stellen unter sichernden Nebenbestim-

mungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

## 10. Schlussbestimmung

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