



Kanton Zürich  
Gemeinde Lindau

**Privater Gestaltungsplan «Lindenhof»**  
Kat. Nr. 3427 Neustadtstrasse / Zürcherstrasse 57

**Bestimmungen**

Erbengemeinschaft Gerda Weber-Seefeldt, Tagelswangen

Grundeigentümer Kat. Nr. 3427

Datum 23.07.2025

Urs Weber  
Barbara Frei-Weber  
Youri und Léonie Schneider

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am **1. Dez. 2025**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Gemeindegeschreiberin

Genehmigung durch die Baudirektion am **24. April 2026**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **0023/20**

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen .....	- 3 -
1.1	Zweck.....	- 3 -
1.2	Geltungsbereich.....	- 3 -
1.3	Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen.....	- 3 -
2	Bebauung.....	- 4 -
2.1	Schutzobjekt .....	- 4 -
2.2	Stellung und Lage.....	- 4 -
2.3	Klein-/Anbauten .....	- 4 -
2.4	Einhausung .....	- 4 -
2.5	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten .....	- 4 -
2.6	Terraingestaltung .....	- 5 -
2.7	Überbauungsziffer .....	- 5 -
2.8	Fassadenhöhe .....	- 5 -
2.9	Gebäudelänge und Gebäudebreite.....	- 5 -
2.10	Geschosszahl.....	- 5 -
3	Nutzungen .....	- 6 -
3.1	Nutzweise.....	- 6 -
4	Aussenraum.....	- 6 -
4.1	Aussenraumkonzept.....	- 6 -
5	Gestaltung.....	- 6 -
5.1	Anforderungen .....	- 6 -
6	Erschliessung.....	- 7 -
6.1	Zu- und Wegfahrt.....	- 7 -
6.2	Abstellplätze.....	- 7 -
6.3	Fussweg Neustadtstrasse - Zürcherstrasse .....	- 7 -
7	Ver- und Entsorgung .....	- 7 -
7.1	Sickerwasser .....	- 7 -
7.2	Abfälle.....	- 7 -
8	Umwelt .....	- 8 -
8.1	Energienachweis .....	- 8 -
8.2	Lärmschutz.....	- 8 -
9	Etappierung.....	- 8 -
9.1	Etappenfolge .....	- 8 -
9.2	Übergangslösungen.....	- 8 -
10	Inkrafttreten.....	- 8 -

# **1 Allgemeine Bestimmungen**

## **1.1 Zweck**

Der Gestaltungsplan "Lindenhof" bezweckt eine geordnete, gemeinsame Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 3427 sowie eine qualitätsvolle Bebauung zur Realisierung einer bewohnerorientierten Nutzung des Grundstückes unter Beachtung der bestehenden Festlegungen für das abgebrannte, inventarisierte Schutzobjekt Vers.-Nr. 401. Mit den Vorgaben des Gestaltungsplans soll eine besonders gute Gesamtwirkung des Ensembles und des Aussenraums erreicht werden.

## **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten. Der Plan und diese Bestimmungen sind rechtsverbindlich. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Information.

## **1.3 Verhältnis zu anderen Rechtsgrundlagen**

<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau (BZO) sowie die übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Vorschriften massgebend.

<sup>2</sup> Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der seit 01. März 2017 geltenden Fassung.

## **2 Bebauung**

### **2.1 Schutzobjekt**

Das abgebrannte Schutzobjekt Vers.-Nr. 401 kann im Rahmen des Schutzvertrages ersetzt werden.

### **2.2 Stellung und Lage**

<sup>1</sup> Hauptgebäude inklusive Anbauten, Balkone und dergleichen sind nur innerhalb der Baubereiche Hauptgebäude zulässig. Im Baubereich Hauptgebäude Süd dürfen 3 Hauptgebäude (Hausnummern: Lindenhof 2/4/6) mit Ost-/ Westausrichtung, im Baubereich Hauptgebäude Ost 1 Hauptgebäude (Lindenhof 3) mit Nord-/Südausrichtung erstellt werden. Die Gebäude können in den Baubereichen frei platziert werden.

<sup>2</sup> Zwischen den Hauptgebäuden im Baubereich Süd ist unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen, sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreien Verhältnissen ein Gebäudeabstand (Blickkorridor) von mindestens 5.5 m freizuhalten.

<sup>3</sup> In den jeweiligen Baubereichen für Hauptgebäude wird die Firstrichtung und die maximal gesamthaft mögliche Überbauungszifferfläche definiert. Die Gebäudefläche kann zwischen den Baubereichen für Hauptgebäude Ost und Süd um maximal 40 m<sup>2</sup> verschoben werden.

### **2.3 Klein-/Anbauten**

Klein-/Anbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude liegen. Wo entsprechende privatrechtliche Regelungen bestehen, dürfen die Klein-/Anbauten bis an die Nachbargrenzen gebaut werden.

Entlang der Zürcherstrasse gilt die Baulinie), vorbehaltlich der Bewilligung von Bauten und Anlagen im Sinne von § 100 PBG im Baubewilligungsverfahren.

### **2.4 Einhausung**

Die Einhausung der Einstellhallenrampe erfolgt im vorgegebenen Baubereich «Einhausung». Das zulässige Höhenmass hat den Höhenvorschriften von Klein-/Anbauten zu entsprechen.

### **2.5 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten**

Als massgebendes Terrain gilt der Situationsplan der Gossweiler Ingenieure AG vom 14.11.2019 mit den darin festgehaltenen Höhenkurven.

Unterniveaubauten, welche das massgebende Terrain um nicht mehr als 0.5m überragen, sind auch ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zulässig.

## 2.6 Terraingestaltung

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Für Abgrabungen ist eine besonders gute Einordnung und Gestaltung zu erreichen. Das neu gestaltete Terrain ist im Baubereich Hauptgebäude Süd gegen die Landwirtschaftszone hin ohne Stützmauer auszubilden. Hingegen sind biodiverse Lebensräume in Form von Naturmauern erlaubt. Die sich aus der bestehenden Topografie ergebenden Terrainübergänge sind situationsgerecht und angepasst an die Umgebungsnutzung und -gestaltung so anzulegen, dass Pflege, Unterhalt und Erneuerung ohne Beanspruchung der Landwirtschaftszone erfolgen kann.

## 2.7 Überbauungsziffer

Die maximale Überbauungsziffer beträgt:

- Hauptgebäude     siehe im Plan definierte Flächen
- Bauernhaus        gemäss Schutzvertrag
- Klein-/Anbauten    8%
- Einhausungen      5%

## 2.8 Fassadenhöhe

Die traufseitige Fassadenhöhe beträgt max. 11.50 m ab massgebendem Terrain.

## 2.9 Gebäudelänge und Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite sind innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude frei.

Die zwei Blickkorridore zwischen den Hauptgebäuden im Baubereich Hauptgebäude Süd, sind umzusetzen.

## 2.10 Geschosszahl

Die Geschosszahl für Neubauten wird unter Einhaltung der traufseitigen Fassadenhöhe von 11.50m mit 3 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen definiert.

## **3 Nutzungen**

### **3.1 Nutzweise**

Zulässig sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

## **4 Aussenraum**

### **4.1 Aussenraumkonzept**

Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Die Belange für eine klimaangepassten Siedlungsentwicklung sind zu beachten.

Der Siedlungsplatz ist mit einer Linde zu bepflanzen.

Der Baumstandort ist mit Anordnungsspielraum im Situationsplan verortet.

Es dürfen auf dem Siedlungsplatz keine Klein-/Anbauten erstellt werden.

Der Gestaltung der Lärmschutzvorrichtung zur Zürcherstrasse hin ist besondere Beachtung zu schenken. Die genaueren Standorte der von der Gemeinde Lindau im Rahmen des Bepflanzungskonzeptes Zürcherstrasse vorgesehenen Bäume sind mit der Gemeinde im Zuge der weiteren Projektentwicklung festzulegen.

Die Baumstandorte sind mit Anordnungsspielraum im Situationsplan verortet.

Unterirdische Bauten im Bereich von Baumstandorten sind nicht zulässig. Wo dies nachweislich nicht möglich ist, ist eine Überdeckung von mind. 1.50 m sicherzustellen.

Es sind qualitativ hochwertige Spiel- und Ruheflächen, sowie ein Bauerngarten vorzusehen, deren Standorte im Situationsplan verortet sind. Das Aussenraumkonzept ist mit der Baueingabe einzureichen und berücksichtigt den Leitfaden der Gemeinde Lindau für Aussenraumgestaltungen in Kernzonen.

## **5 Gestaltung**

### **5.1 Anforderungen**

Die wesentlichen städtebaulichen Merkmale der Erschliessung, der Schutzvorgaben und der äusseren architektonischen Gestaltung der Neubauten sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen, sodass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

## **6 Erschliessung**

### **6.1 Zu- und Wegfahrt**

Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhallen für das Bauernhaus und für die Neubauten erfolgt über den westlichen Arealanschluss an den Kehrplatz der Neustadtstrasse und ist auf eine gemeinsame Erschliessungsrampe beschränkt, welche zu überdachen ist. Diese liegt angrenzend zum Kehrplatz Neustadtstrasse.

Das Grundstück ist für den motorisierten Verkehr über die Neustadtstrasse erschlossen.

### **6.2 Abstellplätze**

<sup>1</sup> Die Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen und mit den nötigen Grundvoraussetzungen für E-Mobilität auszurüsten.

Die Besucherparkplätze sind oberirdisch, unmittelbar angrenzend an den Kehrplatz Neustadtstrasse zulässig.

<sup>2</sup> Abstellplätze für Velos und Kinderwagen sind möglichst nahe bei den Hauszugängen anzuordnen; jene für die Bewohner sind vor Witterungseinflüssen zu schützen. Wo nötig sind weitere Abstellplätze für Velos und Kinderwagen im Untergeschoss anzuordnen.

<sup>3</sup> Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorräder und Fahrräder erfolgt nach der Bau und Zonenordnung der Gemeinde.

### **6.3 Fussweg Neustadtstrasse - Zürcherstrasse**

Zwischen dem Kehrplatz Neustadtstrasse und der Zürcherstrasse ist die im Gestaltungsplan dargestellte Fusswegverbindung mit mindestens 2.00 m Breite auszuführen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Sickerwasser**

Das Platz- und Dachwasser ist, sofern hydrogeologisch möglich, natürlich versickern zu lassen. Soweit dies nicht möglich ist, ist dieses Wasser mittels Retentionsanlage in die Meteorwasserleitung abzuführen. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

### **7.2 Abfälle**

Die Anlagen für die Bereitstellung des Hauskehrichts und der übrigen Abfälle sind unmittelbar beim Kehrplatz Neustadtstrasse anzuordnen bzw. für die Entsorgung bereitzustellen. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

## **8 Umwelt**

### **8.1 Energienachweis**

Es sind mindestens die einem Minergie®-Standard entsprechenden Gesamtwerte einzuhalten und im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Dies gilt nur für die Neubauten.

### **8.2 Lärmschutz**

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren projektbezogen nachzuweisen.

Der längs dem Trottoir der Zürcherstrasse vorgesehene und zu bepflanzende Lärmschutz bedarf besonders guter, ortsbildverträglicher Gestaltung.

## **9 Etappierung**

### **9.1 Etappenfolge**

Die Ausführung der Überbauung kann etappenweise erfolgen. In jeder Etappe sind die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze für die Bewohner und die Besucher sowie die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung der Folgeetappen sicherzustellen. Im Falle einer Etappierung, ist der Nachweis einer funktionierenden Erschliessung (inkl. Fusswegverbindung), sowie für den Lärmschutz und der geordneten Umgebungsgestaltung zu erbringen.

### **9.2 Übergangslösungen**

Die Baubewilligungsbehörde kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen zur Sicherstellung einer geordneten Etappierung bewilligen.

## **10 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gemäss § 6 PBG in Kraft.