



Kanton Zürich
Gemeinde Lindau

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

Bericht nach Art. 47 RPV



Luftbild Tagelswangen (Quelle: Bing Maps)

Datum 23.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	- 3 -
2	Grundlagen	- 4 -
2.1	Siedlung und Bebauung.....	- 4 -
2.2	Kommunale öffentliche Interessen.....	- 7 -
2.3	Schutzobjekt	- 7 -
2.4	Erschliessung und Verkehr	- 8 -
2.5	Umwelt	- 13 -
2.6	Ver-/Entsorgung	- 14 -
3	Bebauungskonzept.....	- 16 -
3.1	Umgebungsgestaltung.....	- 20 -
4	Regelungsinhalte Gestaltungsplan	- 28 -
5	Auswirkungen.....	- 29 -
6	Mitwirkung und Vorprüfung.....	- 31 -
6.1	Vorprüfung Gemeinde Lindau.....	- 31 -
6.2	Öffentliche Auflage	- 31 -
6.3	Anhörung.....	- 31 -
6.4	Gutachten.....	- 31 -
6.5	Vorprüfung Kanton	- 32 -
7	Planungsablauf	- 33 -
8	Beilagen.....	- 33 -

Auftraggeber

Erbengemeinschaft Gerda Weber-Seefeldt, Tagelswangen
Urs Weber, Barbara Frei-Weber, Youri und Léonie Schneider

Vertreten durch

Otto Angehrn
Immobilienberatung
Föhriweg 10
8600 Dübendorf

Bearbeitung

Chreisel AG
Opfikerstrasse 1
8304 Wallisellen
Kurt Hofmann, Salvatore Di Marco

1 Einleitung

Anlass

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3427 im Lindauer Ortsteil Tagelswangen befand sich ein im Jahr 1844 erstelltes Vielzweckbauernhaus. Der Gemeinderat Lindau hat das im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen aufgeführte Objekt gestützt auf § 205 lit. d PBG und dem mit der Eigentümerschaft abgeschlossenen Schutzvertrag durch Beschluss vom 7. Juli 2021 unter Schutz gestellt. Das Vielzweckbauernhaus wurde jedoch durch einen Brand am 30. Juni 2025 vollständig zerstört.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, das abgebrannte Bauernhaus im Sinne des Schutzvertrages wieder herzustellen, sowie eine Überbauung der Restfläche des Grundstückes mit einer Wohnnutzung zu realisieren.

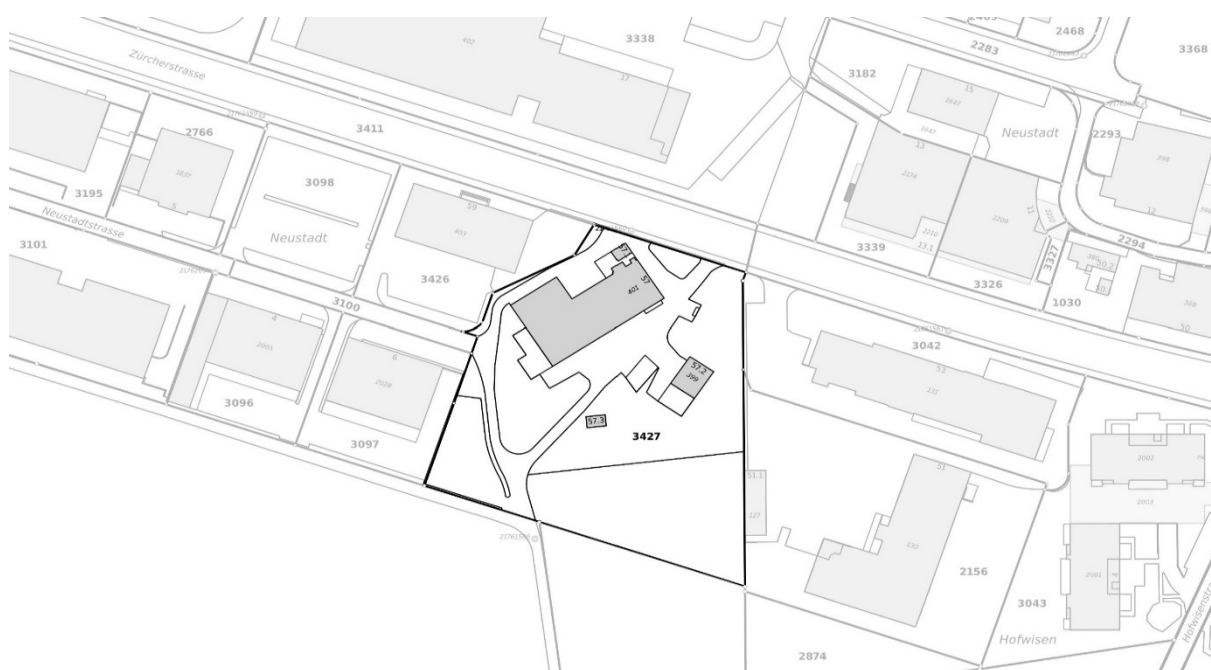
Der Gestaltungsplan wurde erarbeitet, um die dem Perimeter entsprechende koordinierte Erschliessung und eine gesamtheitliche Überbauungsstruktur für eine qualitätsvolle Bebauung zu sichern.

Perimeter

Der Perimeter umfasst das Grundstück Kat. Nr. 3427 mit einer Gesamtfläche von 5'946 m² und liegt vollständig in der Kernzone 1.

Das Grundstück grenzt nördlich an die Zürcherstrasse, wird aber gesamthaft westlich über die Neustadtstrasse erschlossen.

Südlich grenzt der Perimeter an die kantonale Landwirtschaftszone.



Zielsetzungen

Ziel des Gestaltungsplans ist es, eine gesamtheitlich koordinierte Erschliessung und qualitätsvolle Bebauung des Grundstückes unter Wahrung der Schutzziele zu sichern. Die gegebene örtliche Situation und Lage des Schutzobjektes im Gestaltungsplangebiet lassen eine Wiederherstellung des abgebrannten Gebäudes zu.

2 Grundlagen

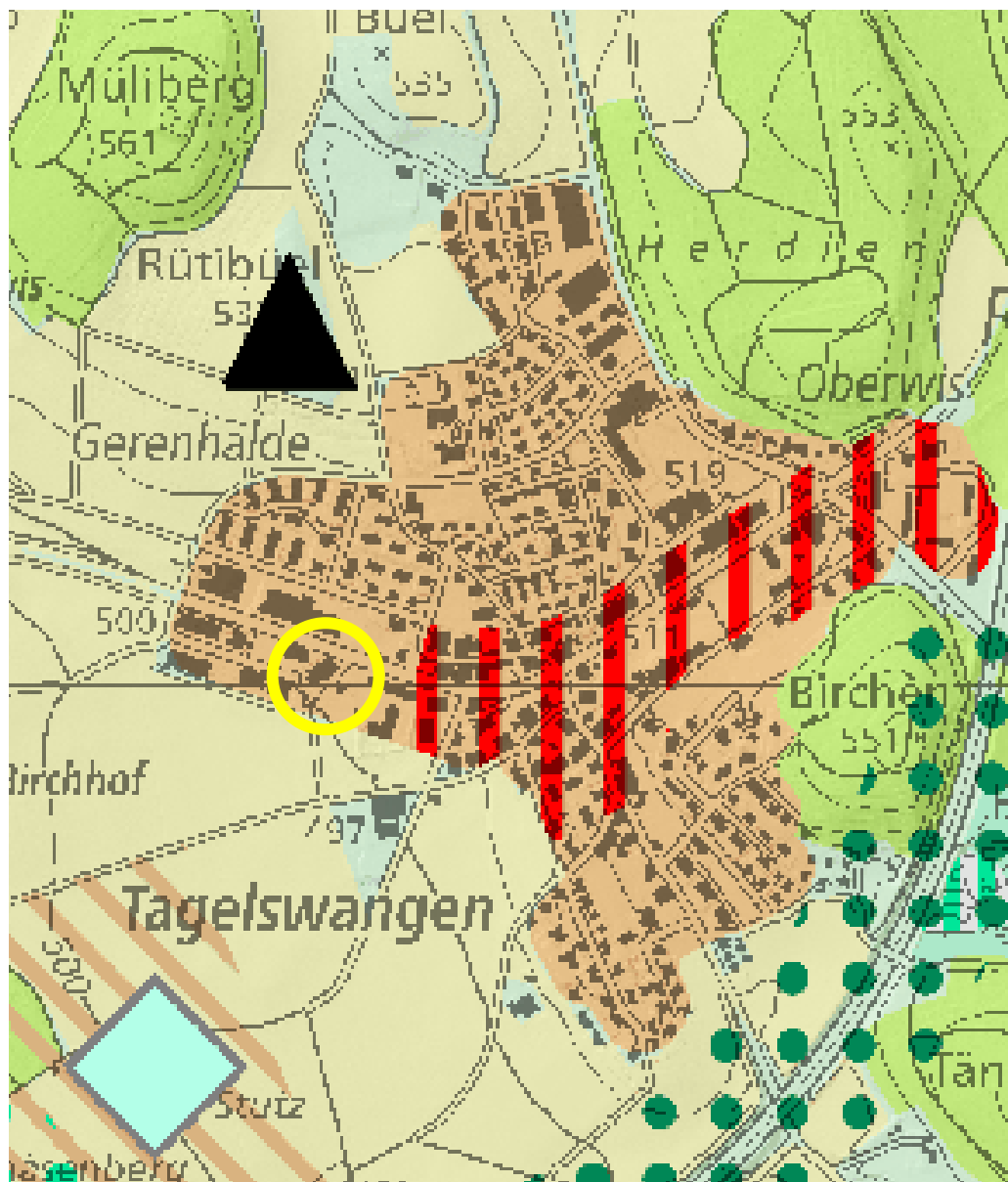
2.1 Siedlung und Bebauung

Kantonale Richtplanung

Lindau ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine Gemeinde des Typs "Landschaft unter Druck". In diesem Gemeindetypus sind zur Schonung der Landschaft die Potentiale innerhalb der Siedlung im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren. Dabei soll auf eine hohe Qualität der Bauten und Aussenräume geachtet werden.

Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan weist dem Gestaltungsplangebiet keine besonderen Anordnungen zu.



Archäologie

Im Planungssperimeter ist lt. GIS-Unterlagen keine archäologische Zone eingetragen. Dennoch ist folgendes zu beachten:

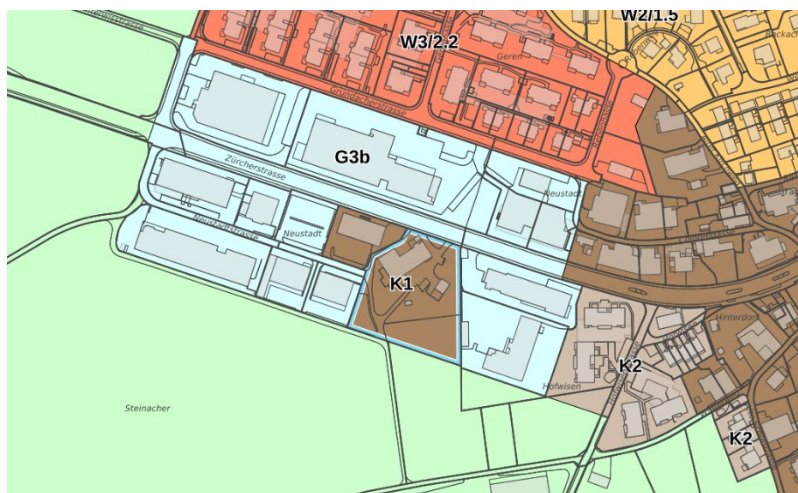
Der Projektperimeter liegt in einem Gebiet mit archäologischem Potenzial. In den unmittelbar angrenzenden Arealen finden sich die Flurnamen Chalchofen und Steinacher. Der Flurname «Chalchofen» deutet auf den Standort eines historischen Kalkbrennofens hin. Areale mit der Flurbezeichnung «Steinacher» sind oftmals erste Hinweise auf römische Baureste. In der betroffenen Parzelle verlief früher eine wichtige historische Verkehrsverbindung von Zürich nach Kyburg (IVS ZH 115). Kommt der Gestaltungsplan oder Teile davon zur Ausführung, dann ist die Kantonsarchäologie zwingend und rechtzeitig in die Planungsarbeiten miteinzubeziehen

Bestimmungen Kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) - GP-Vorgaben

Der Gestaltungsplan (GP) sieht erhöhte Nutzungsmöglichkeiten vor, welche nachstehend den Grundmassen der Kernzone 1 (BZO) und der umgebenden Gewerbezone gegenübergestellt werden. Die nachstehend **«fett»** gehaltenen Angaben entsprechen der möglichen Bauweise nach Gestaltungsplan, die nicht fett hervorgehobenen Masse denjenigen gemäss den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung:

Grundmasse	K1 - BZO/PBG	GP Lindenhof	G3b - BZO
- Vollgeschosse max.	2	3	-
- Dachgeschosse max.	2	2	-
- Fassadenhöhe (traufs.) max.	7.50 m	11.50 m	13.50 m
- Gebäudelänge max.	unbeschränkt	gemäss GP	unbeschr.
- Mehrlängenzuschlag > 16 m	-	gemäss GP	unbeschr.
- Gebäudebreite max.	unbeschränkt	gemäss GP	unbeschr.
- Grenzabstand mind.	3.50 m	Baubereiche GP	5.00 m*
- Strassenabstand mind.	Art 29 BZO	Baubereiche GP	6.00 m
- Wegabstand mind.	Art 29 BZO	Baubereiche GP	3.50 m
- ÜZ Hauptgebäude	22%	ca. 30 %	90%
- ÜZ Klein-/Anbauten	8%	8 %	-
- ÜZ gedeckte Garageneinf.	5%	5 %	-
- Freiflächenziffer mind.	-	-	10%
- Baumassenziffer	-	-	5.5

* Gegenüber der Kernzone gilt ein Grenzabstand von 5 m.



Kernzone 1 / Empfindlichkeitsstufe 3 (ES III)
(Quelle: GIS-Browser)

2.2 Kommunale öffentliche Interessen

Der Gestaltungsplan liegt aus den folgenden Gründen im öffentlichen Interesse, womit folgende Planungsvorgaben bzw. Festlegungen gesichert werden können:

- Mit der geplanten Überbauung wird die Neustadtstrasse mit einem – heute noch fehlenden – Kehrplatz ergänzt.
- Vom Kehrplatz Neustadtstrasse bis zur Zürcherstrasse wird eine Fussgängerverbindung erstellt.
- Durch die neue Fussgängerverbindung verkürzt sich der Weg von der Neustadtstrasse bis zur ÖV-Busstation wesentlich.
- Mit der Umgebungsgestaltung kann das Strassen-Baumkonzept der Gemeinde längs der Zürcherstrasse im Planungsbereich abgestimmt und koordiniert umgesetzt werden.
- Die Erschliessung des gesamten Areals erfolgt über eine zusammengefasste arealinterne Lösung mit nur einer Erschliessungsrampe für die unterirdische Parkierung.
- Die Überbauung und die Umgebungsgestaltung werden
 - auf das Gebäude an der Lage des abgebrannten kommunalen Schutzobjektes Vers.-Nr. 401 abgestimmt.
 - Der Gestaltungsplan sichert eine geordnete Gesamtüberbauung mit guter gestalterischer Gesamtwirkung; dies auch für den Fall einer etappierten Ausführung.
 - Durch die festgelegte Stellung der Bauten und die Vorgaben von Schrägdächern und Firstrichtungen erfolgt eine gute Einbettung in die landschaftliche Umgebung.
 - Der Terrainübergang zur Landwirtschaftszone wird harmonisch ausgebildet

2.3 Schutzobjekt

Der Gemeinderat Lindau hat an der Sitzung vom 7. Juli 2021 folgenden Beschluss gefasst: Der öffentlich-rechtliche Schutzvertrag gemäss § 205 lit. d PBG mit der Erbenge-

meinschaft Gerda Emma Gertrud Weber-Seefeldt wird genehmigt. Das Gebäude Assek. Nr. 401, Kat. Nr. 3427, Zürcherstrasse 57, Tagelswangen, ist somit gemäss genehmigtem und rechtskräftigem Schutzvertrag unter Schutz gestellt.

Am Montag, dem 30. Juni 2025, wurde das geschützte Objekt durch einen Brand schwer beschädigt. Ein Großteil der historischen Bausubstanz wurde dabei zerstört, lediglich wenige Elemente sind noch erkennbar. Die Eigentümerschaft beabsichtigt, das kommunale Schutzobjekt an seinem ursprünglichen Standort in seiner bisherigen Volumetrie und Gestaltung wieder aufzubauen.

Schutzobjekt vor Brandereignis



Ein rechtskräftiger neuer Schutzvertrag soll die Grundlage für den Wiederaufbau bilden. Die entsprechenden Verhandlungen wurden bereits aufgenommen

2.4 Erschliessung und Verkehr

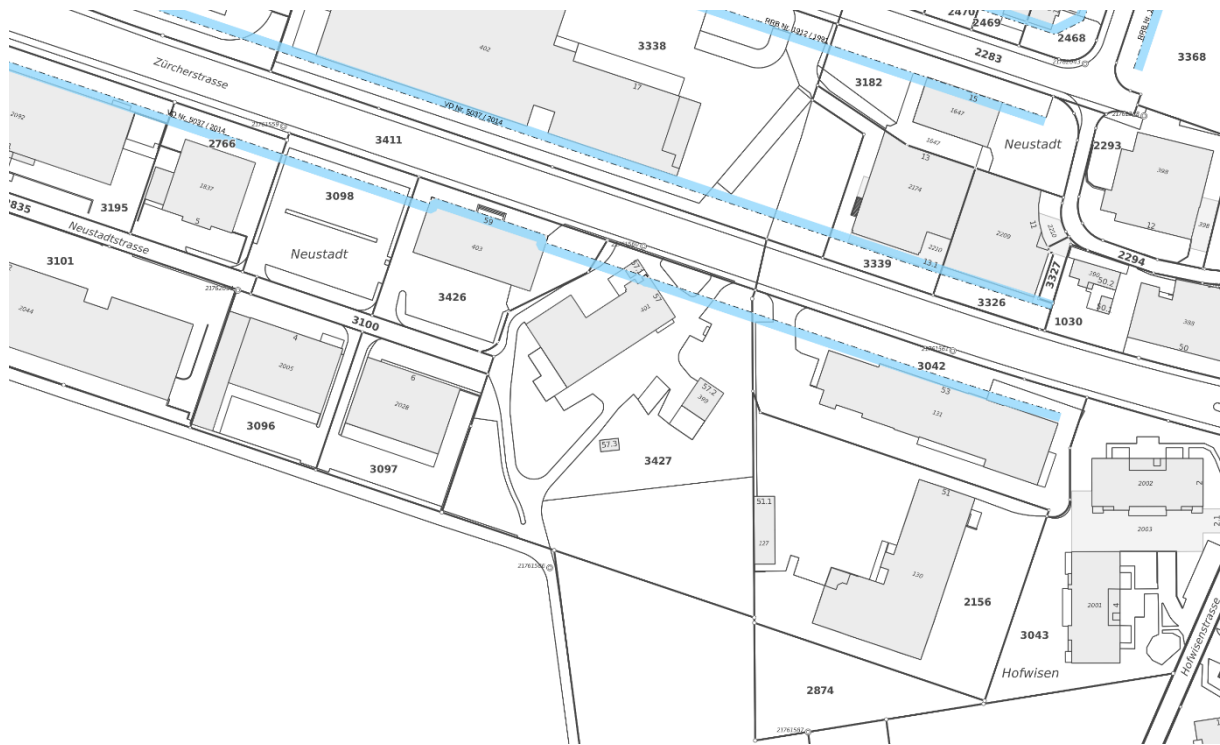
Richtplan Verkehr

Die Zürcherstrasse ist im regionalen Richtplan als Verbindungsstrasse mit Radweg klassiert. Für die Zürcherstrasse ist eine Aufwertung Typ B (Zusatzfinanzierung nicht aus dem Strassenfonds) mit mittlerem Realisierungshorizont vorgesehen. Die Umgestaltung soll unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien erfolgen.

Das von der Gemeinde geplante Baumpflanzungskonzept mit den Strassenbäumen auf privatem Grund längs der Zürcherstrasse kann in der Ausführungsplanung für die Umgebung bzw. den Lärmschutz berücksichtigt werden, wozu sich die Eigentümerschaft schriftlich bereit erklärt hat.

Baulinien

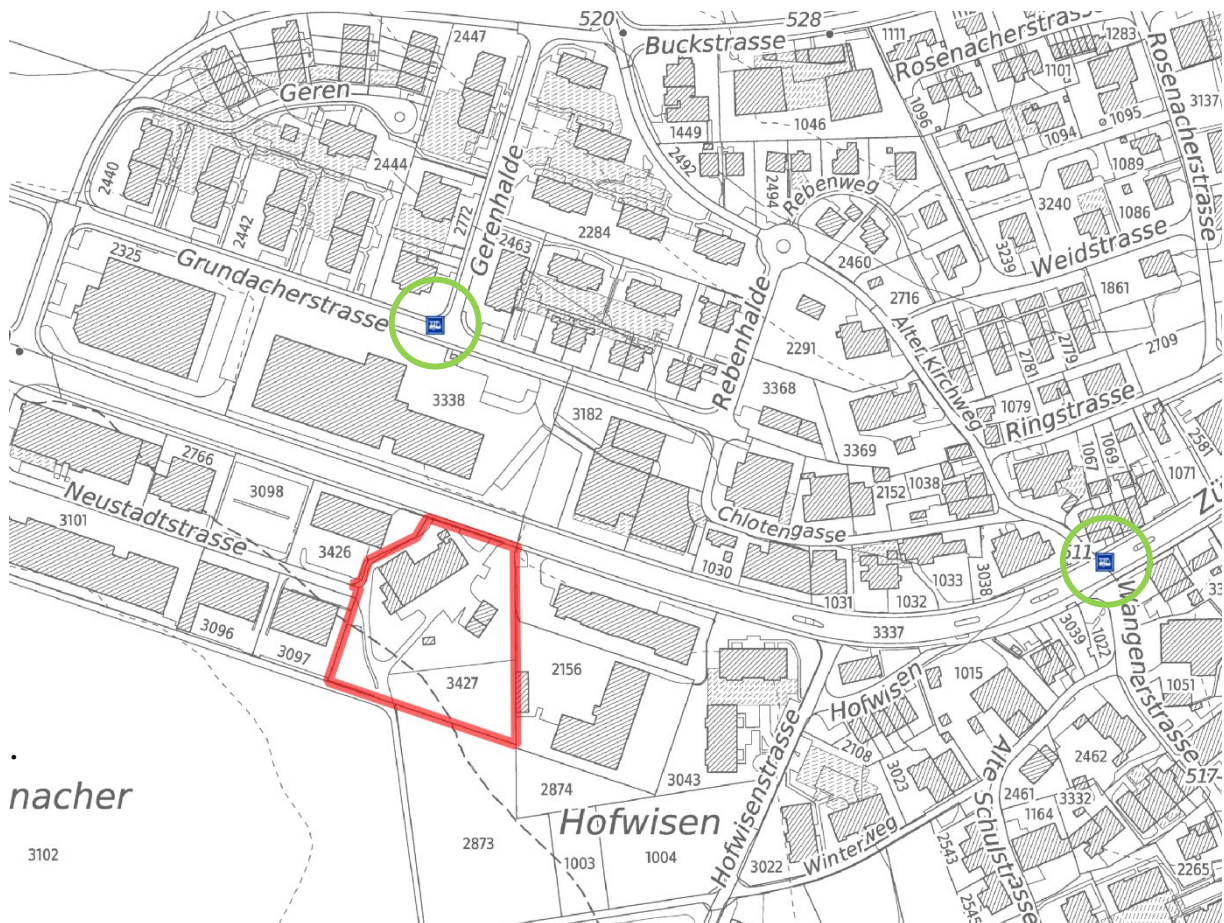
Entlang der Zürcherstrasse ist eine kantonale Strassenbaulinie (VD Nrn. 5037/2014) ausgedehnt. Sie sichert einen Strassenabstand von mindestens 6 m.



Abstandslinien
(Quelle: GIS-Browser)

ÖV-Güteklasse

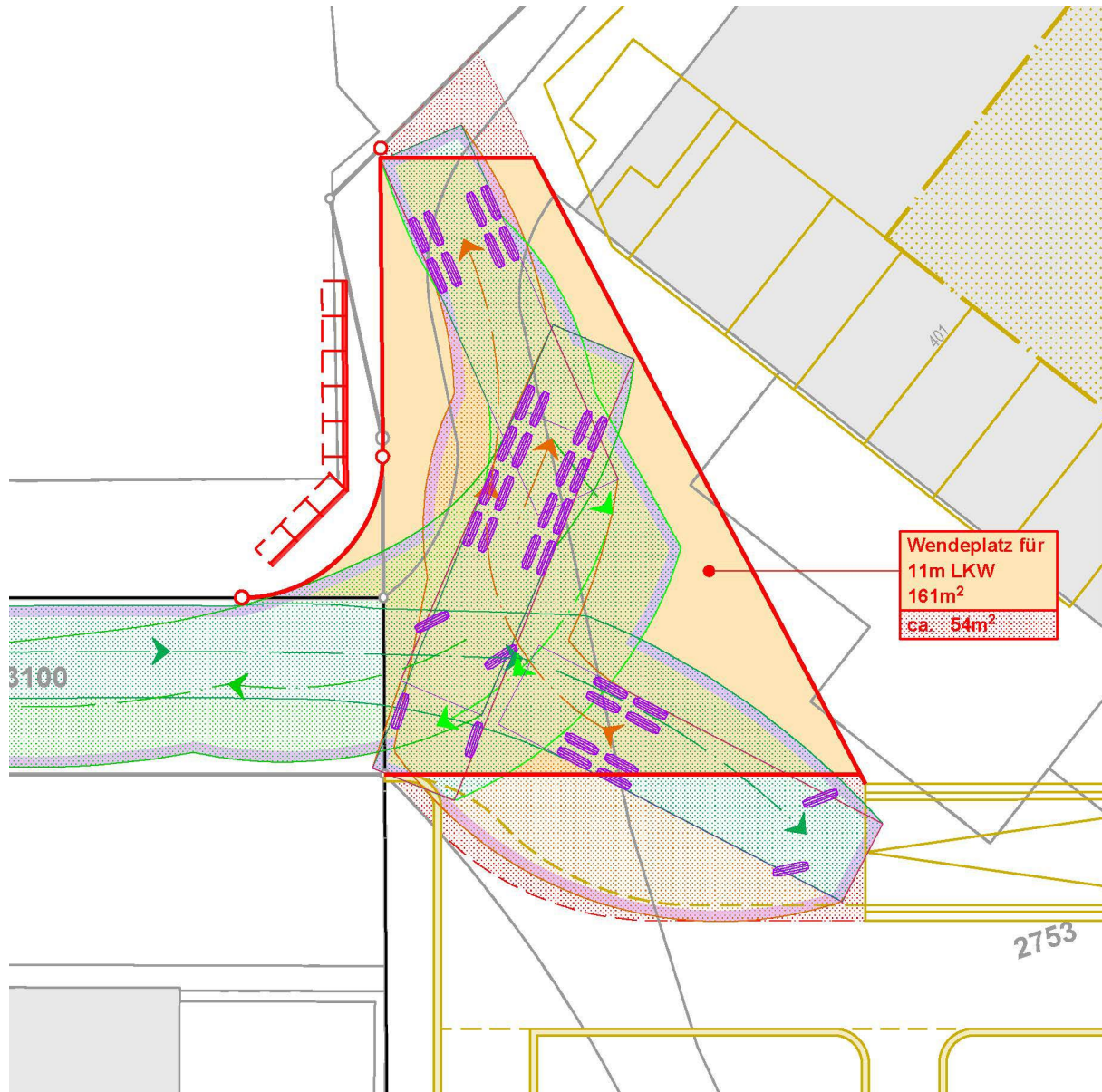
Der Gestaltungsplanperimeter grenzt nordöstlich an die Route 1 / Zürcherstrasse, die als regionale Verbindungsstrasse klassiert ist. Auf dieser verläuft auch die Hauptverbindung Tagelswangen - Dietlikon, welche im Velonetzplan als Alltagsroute 09_070 verzeichnet ist. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D.



Haltestellen Tagelswangen, Gerenthalde und Dorf
(Quelle: GIS-Browser)

Neuer Kehrplatz Neustadtstrasse

Der neue «Kehrplatz Neustadtstrasse» soll für die Neustadtstrasse gemäss dem bestehenden bewilligten Projekt (Baugesuch 2020-0068 / Bewilligung 25.01.2022) des Ingenieurbüros ewp direkt im Anschluss an den heutigen Endpunkt des Strassenkörpers auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3427 erstellt werden. Mit der Eigentümerin der Liegenschaft „Landhus“, Kat. Nr. 3426, wurde dazu eine Vereinbarung, verbunden mit einer projektspezifischen Grenzberichtigung getroffen, welche per 23. Dezember 2020 im Grundbuch, gemäss nachstehender Darstellung, vollzogen wurde.

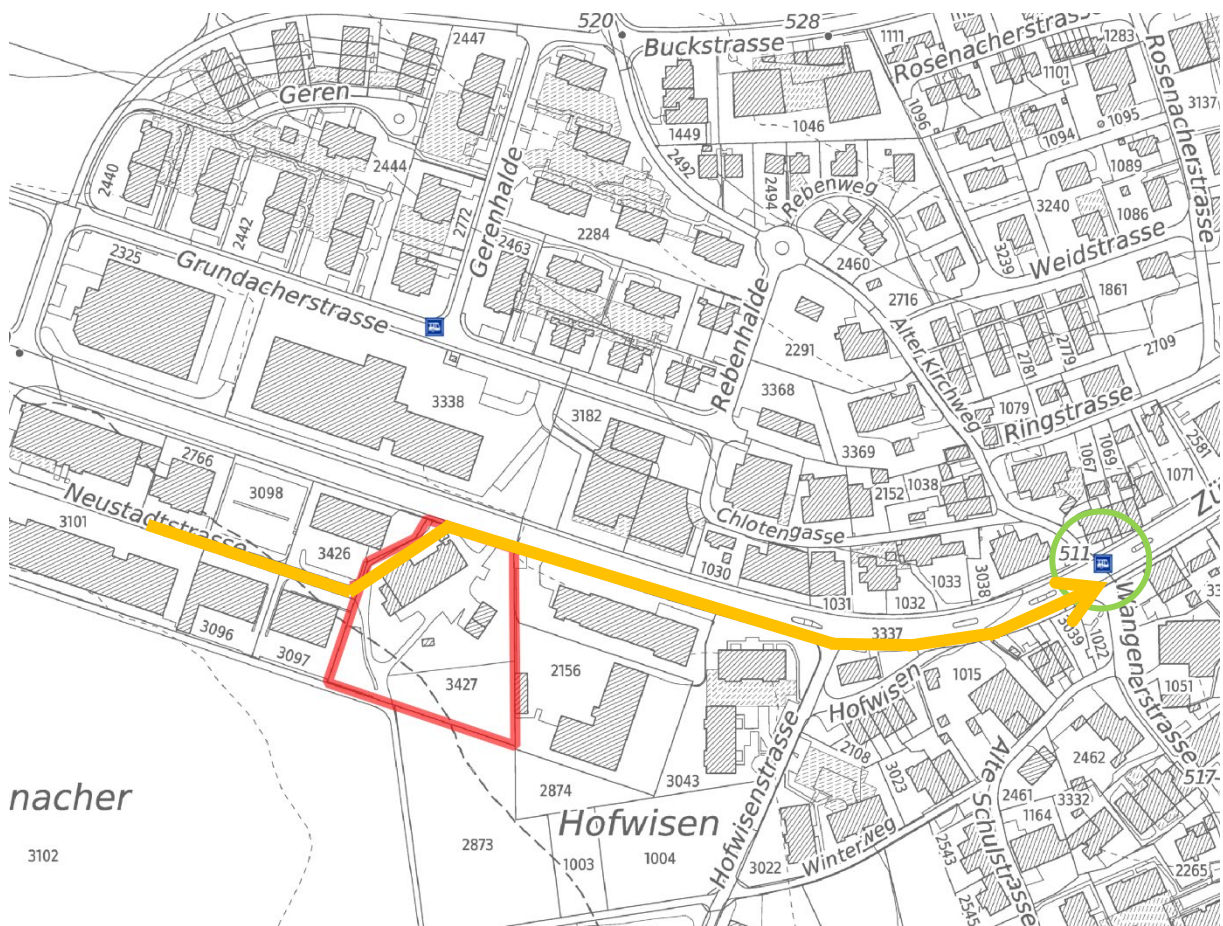


Baugesuch 2020-0068 (baubewilligt)

Anschluss öffentlicher Verkehr, Durchgangs-/Fussweg

Die Erschliessung des Einzugsgebietes der Neustadtstrasse für die Fussgänger soll neu mit einer separaten, direkten Verbindung vom Kehrplatz Neustadtstrasse längs der Grenze zu Kat. Nr. 3426 zur Zürcherstrasse hin verbessert werden. Damit kann die Gehdistanz bis zur Bushaltestelle Dorf gegenüber dem heutigen Zustand um bis zu ca. 400 m verkürzt werden. Die Gehdistanz auf dem Trottoir der Zürcherstrasse bis zur Bushaltestelle «Dorf» beträgt damit nur noch ca. 300 m.

Von dort erreicht der Bus 650 in 5 Minuten den Bahnhof Effretikon.



*Haltestelle Tagelswangen, Dorf
(Quelle: GIS-Browser)*

Feuerwehrezufahrt

Die Notzufahrt zu den Gebäuden im Baubereich Hauptgebäude Süd dient für die Feuerwehr und für die weiteren Notzufahrt- und Unterhaltsbedürfnisse. Bei der Umgebungsgestaltung werden die Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) berücksichtigt. Entsprechende Auflagen im Baubewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.

2.5 Umwelt

Lärmschutz

Der Gestaltungsplanbereich ist der ES III zugeteilt. Das Gebiet ist erschlossen, womit der Immissionsgrenzwert massgebend ist. L_r (Tag) = 65 dB (A) / L_r (Nacht) = 55 dB (A)

Es liegt ein Lärmgutachten (nach sonRoad18) der ADALI Engineering GmbH vor. Dieses zeigt auf, dass mit Grenzwertüberschreitungen in der beim Bauernhaus kritischen Nachtphase zu rechnen ist.

Diese Situation kann bei der Grundrisskonzeption nicht bzw. nur durch Schutzmassnahmen längs der Zürcherstrasse verbessert werden.

Die zur Strasse hin gerichteten lärmkritischen Räume des Schutzobjektes werden mit einem Lebhag mit darin integrierter Lärmschutzmassnahme von maximal 2.50 m Höhe geschützt. Mit den Neubauten wird die Erstellung der im Detail noch zu definierenden Lärmschutzmassnahme notwendig. Die der Gemeinde Lindau gemäss separater Regelung zugesicherte Strassenbaumpflanzung ist dabei zu integrieren und vorgängig mit der Gemeinde im Detail festzulegen.

Die Resultate des Lärmgutachtens der Garageneinfahrt zeigen, dass der Planungswert an den dort massgebenden Empfangspunkten eingehalten wird.

Die Tiefgaragenzufahrt ist nach Art. 7 Abs. 1 b LSV somit bewilligungsfähig.

Die bestehende Kernzonen-oase liegt zusammen mit dem benachbarten «Landhus» (Zürcherstrasse 59) ausgelagert vom Dorfkern inmitten eines Gewerbegebietes. Neben der Forderung nach einem Lärmschutz aus dem Lärmgutachten ist zu würdigen, dass das Bau- und Umgebungskonzept mit den vorgesehenen Massnahmen gestalterisch sowie wohnhygienisch deutlich an Qualität gewinnt. Umso wichtiger wird dieser Aspekt bei der zu erwarteten Lärmzunahme durch den zu erwartenden Mehrverkehr und den bald einmal vorbeifahrenden Kiestransportern aus der Kiesausbeutung Tagelswangen. Im Gegensatz zum «Landhus» ist das Schutzobjekt weder strassenraumbildend noch wird es von der Zürcherstrasse her stark wahrgenommen. Den wenigen Fussgängern auf der Durchgangsstrasse fällt die begrünte Lärmschutzmassnahme zudem neben dem dominanten «Landhus» kaum auf.



Gewässerschutz

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons liegt das Grundstück im Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit; somit ist kein oder wenig Grundwasser zu erwarten.

Kataster der belasteten Standorte

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind keine wesentlichen schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Die Fläche muss nicht untersucht werden.

Prüfperimeter Bodenverschiebung

Durch die Lage an den Staatsstrassen liegt das Gebiet im Prüfperimeter Bodenverschiebung. Die Rechtswirkung bzw. Prüfpflicht entfaltet sich erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial.

Störfallvorsorge

Der Perimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich der Zürcherstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist.

Der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Zürcherstrasse betrug gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich im Jahre 2016 rund 7'000 Fahrzeuge mit einem Lastwagenanteil von 4.1 %. Für das Jahr 2040 prognostiziert das Gesamtverkehrsmodell eine Steigerung auf rund 10'000 Fahrzeuge mit einem LKW- Anteil von 3.5 %.

Mit der Zunahme des Verkehrs- und Personenaufkommen steigen die Personenrisiken an. Das abgeschätzte Gefahrgutaufkommen wird aber auch zukünftig so gering sein, dass die Personenrisiken tragbar bleiben. Es werden keine Schutzmassnahmen angeordnet.

2.6 Ver-/Entsorgung

Wasser

Das Grundstück ist gemäss dem Leitungskataster erschlossen.

Abwasser

Das Grundstück ist gemäss dem Leitungskataster erschlossen.

Elektrische Energie

Gemäss Leitungskataster erschlossen.

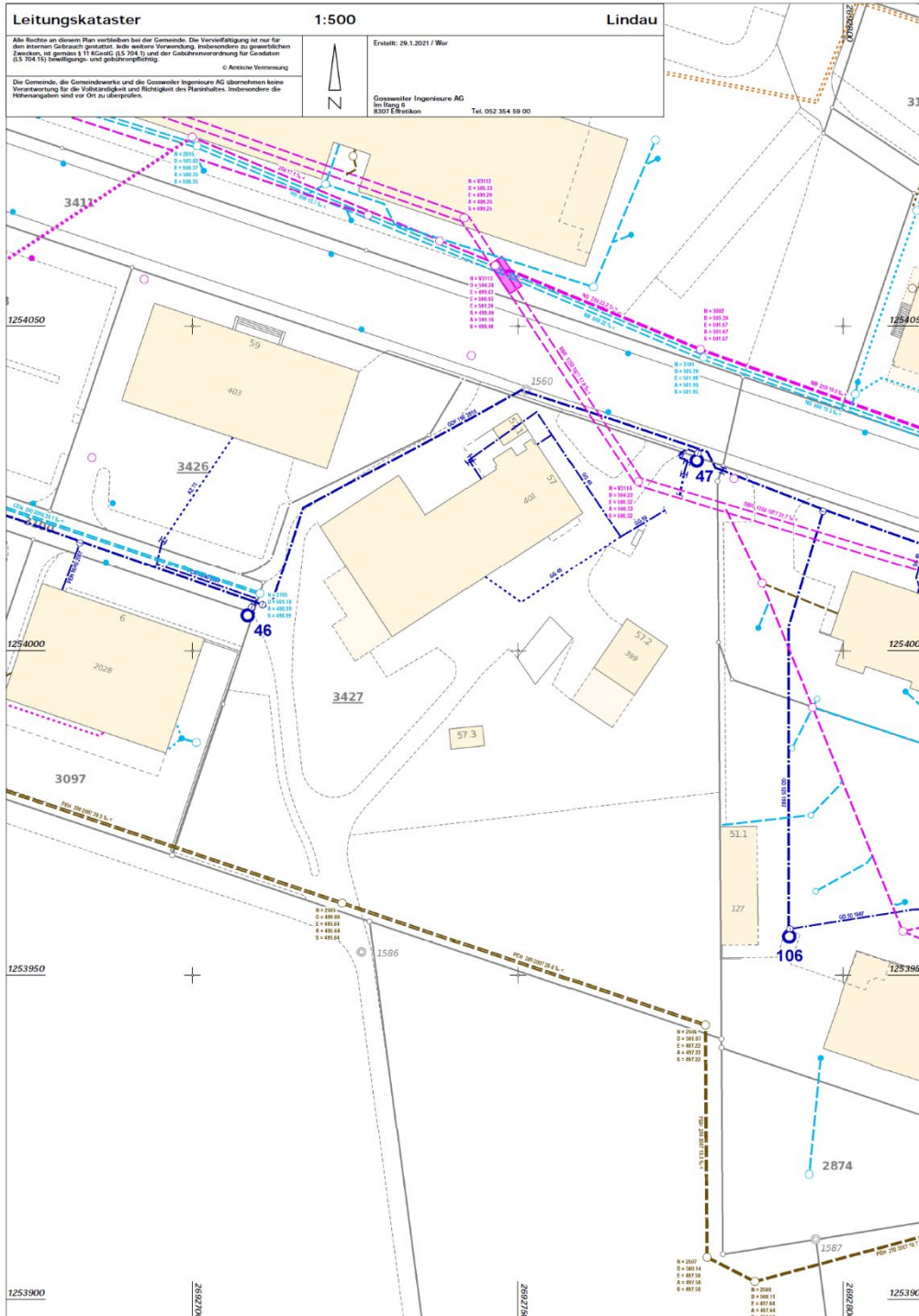
Swisscom

Das Grundstück ist gemäss Leitungskataster erschlossen.

Wärme

Die Energienutzung für den Wiederaufbau des abgebrannten ehemaligen Bauernhauses sowie die Neubauten ist noch offen.

Erneuerbare Energien über Fernwärme, Erdwärmennutzung, PV-Anlagen etc. sind möglich. Die näheren Abklärungen dazu erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.



Wasser

- Leitung mit Angaben Material und Durchmesser (Innen- / Aussendurchmesser)
(GD/IG = Guss duktil/graü, AZ = Elernit, PEH = Polyathylen)
- Überflur-, Unterflurhydrant
- Schieber, Klappe, Entlüftung
- Reduktion
- Baujahreswechsel, Gefällsbruch
- Messstation, Brunnen, Schacht
- Signal- / Steuerkabel
- Schutzrohr
- Leitungsverlauf ungenau (geortet oder digitalisiert)

Abwasser

- Kanal Mischwasser mit Durchmesser, Material, Baujahr, Gefälle
- Kanal Schmutzwasser
- Kanal Rein- / Regenabwasser
- Kontroll-Normschacht mit Nummer, Deckel-, Einlauf-, Auslauf- und Sohlenhöhe
- Benzin- / Mineralölabscheider, Pumpenschacht
- Schlamm-sammler, Strassenablauf
- Leitungsverlauf ungenau

3 Bebauungskonzept

Vorgängig zum Gestaltungsplan wurde eine detaillierte Konzept- und Machbarkeitsstudie erarbeitet. Das Überbauungskonzept wurde mit der Gemeinde vor der Erarbeitung des Gestaltungsplanes und auch nochmals nach der Vorprüfung vorbesprochen.

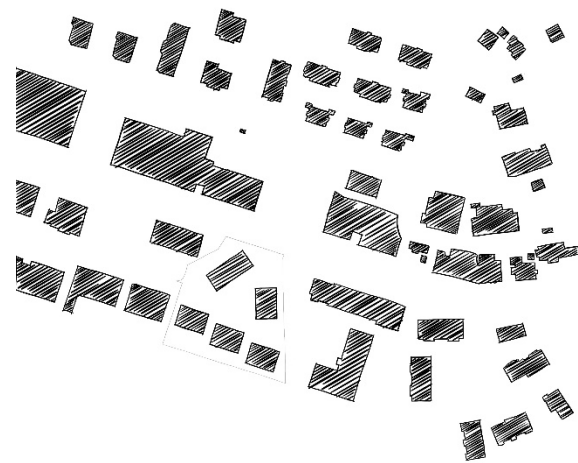
Städtebauliche Anordnung

Unter Berücksichtigung des Schutzvertrages kann das abgebrannte Bauernhaus (Schutzobjekt Vers.-Nr. 401) neu in ähnlichem, äusserem Ausdruck und Fussabdruck wieder erstellt werden.

Der neu erstellte Ersatzbau und auch die Neubauten unter sich haben eine ähnliche Volumetrie, was ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild gewährt. Die vorgesehene Positionierung der Wohnhäuser, erlaubt die Bildung eines Ensembles mit mittigem Siedlungsplatz, ohne untereinander in Konkurrenz zu treten.



Schwarzplan Bestand



Schwarzplan GP Lindenhof

Das Ensemble mit den fünf Baukörpern bildet eine klare Mitte, welche die Ausgestaltung eines Siedlungsplatzes ermöglicht und über welchen auch die Bewohner Zugang zu den jeweiligen Gebäuden finden. Auch der peripher angeordnete Spielplatz und der Kehrplatz Neustadtstrasse, sowie der Bauerngarten werden durch die Gebäudefassaden gefasst.



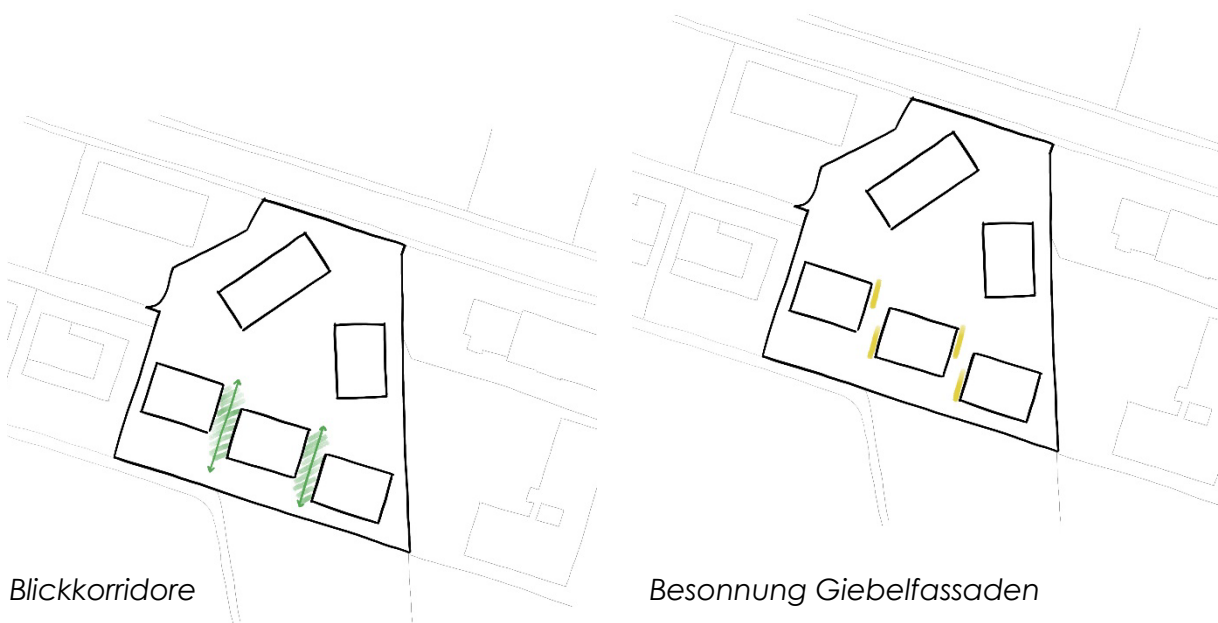
Platzbildung durch das Ensemble, periphere Nutzung

Die südlichen Hauptgebäude führen die Gebäudefluchten der westlichen Gewerbezone fort und staffeln sich zur östlichen Gewerbebaute weiter. Damit wird gegenüber der Landwirtschaftszone die Lücke mit einer in die Tiefe gestaffelten und damit aufgelockerten Gebäudeanordnung geschlossen. Die gebaute Körnung wirkt homogener und geschlossener. Die bessere Besonnung der Giebelfassaden wird durch die Staffelung ermöglicht.

Das östliche Hauptgebäude (Lindenhof 3) erzeugt eine volumetrische Spannung zum Ersatzbau, verstärkt die «freie» Stellung des Ersatzbaues und generiert eine Durchgangsschwelle zum Siedlungsplatz. Zudem unterstützt dies die Abgrenzung zum Bauerngarten und gibt diesem eine entsprechende Orthogonalität.

Die Klein- und Anbauten und die überdachte Garageneinfahrt, Velounterstände und die Pergola beim Bauerngarten übernehmen die Analogie zu früheren Zweckbauten. Gemäss dem vorhandenen Näherbaurecht zur östlichen Grenze werden diese teilweise als Grenzbauten positioniert und verschmelzen nordöstlich mit dem geplanten Lärmschutz.

Zwei Blickkorridore zwischen den Neubauten im Baubereich Hauptgebäude Süd ermöglichen auch vom zentralen Siedlungsplatz den Blick zur Landwirtschaftszone.





Grenzabstände zu Nachbargrundstücken

Unter Rücksichtnahme von wohnhygienischen Abständen sollen die Grenzabstände der Hauptgebäude von 3.5 m gemäss der Regelbauweise eingehalten werden.

Fassadenhöhe

In der benachbarten Zone G3b beträgt die Fassadenhöhe 13.50 m, was rund vier Vollgeschossen entspricht. Entgegen der BZO für die Kernzone mit 2 Voll- und 2 Dachgeschossen, zeigt der Vorschlag gemäss Gestaltungsplan die Volumetrien mit 3 Voll- und 2 Dachgeschossen für alle Neubauten (maximale traufseitige Fassadenhöhe von 11.50 m ab dem massgebenden Terrain). Die Neubauten nehmen auf die Körnung des «Landhus» (Zürcherstrasse 59) in der unmittelbaren Nähe Bezug. Wegen diesem Gebäude wurden die Liegenschaften Zürcherstrasse 57 und 59 zu schützenswerten Bauten erklärt und 2014 der Kernzone zugeteilt. Die Schnitte verdeutlichen die gute Einbettung in den Bestand.



Bauliche Dichte

Das städtebauliche Modell zeigt in der volumetrischen Studie die Verträglichkeit einer erhöhten Baumasse unter Berücksichtigung einer gegenüber heute zukünftig dichter und höher überbaubaren Gewerbezone mit der Baumassenziffer 5.5 und deren Fassadenhöhe von 13.50 m.

Dieser Tatsache muss die entsprechende Gewichtung gegeben werden, ansonsten die Wohnbauten gegenüber Gewerbebauten an Haltung und städtebaulicher Wichtigkeit verlieren würden.



Volumenmodell mit bestehender Gewerbezone



Volumenmodell mit möglicher Bebauung der Gewerbezone unter Berücksichtigung der Baumassenziffer von 5.5m³/m²

Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt westlich über die Neustadtstrasse und dem neuen Kehrplatz Neustadtstrasse. Die Parkierung (ausser Besucher-/Kurzzeitparkplätze) wird unterirdisch oder überdacht angeordnet. Die zweigeteilte Einstellhalle wird über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen, was eine gute Einbettung in die bestehende Topografie ermöglicht.

Die Umgebungsgestaltung ermöglicht eine separate oberirdische Notzufahrt zu den Bauten im Baubereich Hauptgebäude Süd, welche mit Pollern abgegrenzt wird und einzig für die Feuerwehr und für einen kurzzeitige Umschlag (z.B. Umzug von Bewohner) verwendet werden darf.

Der Fussverkehr soll mit der separaten, direkten Verbindung vom Ende des Kehrplatz Neustadtstrasse, längs der Grenze zu Kat. Nr. 3426 zur Zürcherstrasse, geleitet werden.

Parkierung

Die Parkierung motorisierter Fahrzeuge findet vorwiegend unterirdisch statt. Im Untergeschoss können ca. 66 Parkplätze angeordnet werden. Oberirdisch werden einzig 6 Besucherparkplätze nord-östlich des Kehrplatz Neustadtstrasse angeordnet, die restlichen erfolgen im Untergeschoss. Die genaue Anzahl Parkplätze wird im entsprechenden Baubewilligungsverfahren nachgewiesen.

Die Veloabstellplätze befinden sich nahe der Hauszugänge. Abstellräume für Kinderwagen und weitere Veloparkplätze können auch im Bereich der Unterniveaugarage angeordnet werden.

3.1 Umgebungsgestaltung

Im Rahmen der Überprüfung des Gesamtkonzeptes nach der ersten Vorprüfung wurde unter Beizug des Landschaftsarchitekten die Umgebungsgestaltung verfeinert und durch die Bearbeiter wie folgt definiert:

Inmitten der auf drei Seiten umgebenden Gewerbeareale, als einzige Wohnanlage, präsentiert sich die Anlage als eine eigentliche Insel. Die nördliche Grenze wird von einer viel befahrenen Straße gebildet, die akustisch auf die Umgebung einwirkt.

Im Zentrum des Projekts ist eine Gemeinschaftszone geplant. Ein Lindenbaum soll dabei als zentrales Element dienen (Solitär) und somit nicht nur einen gestalterischen, sondern auch einen historischen Bezug zum Ersatzbau (abgebrannten Bauernhaus) und zum dort ursprünglich bestehenden Lindenbaum leisten. Verstärkt wird dieser Aspekt mit der Integration eines neu definierten Bauerngartens als Ersatz für den verkommenen Bauerngarten.

Der Höhenunterschied von der Zürcherstrasse in Richtung Südwesten beträgt bis zur Grundstücksgrenze etwa 7 Meter. Die südwestliche Ausrichtung eröffnet eine freie Sicht in die offene Landschaft nach Süden.

Für die künftigen Bewohner wird ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung eines zentralen Platzes gelegt, ein Treffpunkt, der zugleich Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten bietet. Spielplatz und Bauerngarten sind weitere wichtige Elemente für das Leben innerhalb der Überbauung.

In Bezug auf die Nachbarschaft, die eine gewachsene, anders ausgerichtete Struktur (Gewerbebauten) aufweist, ist es wichtig, die Privatsphäre durch gezielte Pflanzungen zu schützen. Zur Zürcherstrasse hin soll ein geplanter Lebhag mit Lärmschutzmassnahme eine ansprechende Nutzung des Aussenraumes im nördlichen Grundstücksbereich gewährleisten.

Das allgemeine Gestaltungskonzept zeichnet sich durch eine fließende Zonierung aus. Angefangen mit einem durchdachten Erschliessungskonzept, welches, mit der Unterbringung der Besucherparkplätze unmittelbar nach der Zufahrt, zur Folge hat, dass das gesamte übrige Areal verkehrsfrei bleibt.

Erschließung und Infrastruktur

Zur optimalen Anbindung bietet der westliche Fussweg von der Zürcherstrasse aus einem direkten Zugang für die Fußgänger. Die Zuwegungen zu den drei südlichen Wohnbauten bleiben weiterhin praxistgerecht als Zufahrtsweg für die Feuerwehr nutzbar. Für die jüngsten Bewohner steht ein sicher gelegener Spielplatz am Rand zur Verfügung, um Lärmbelastigungen zu minimieren. Ein Bauerngarten fungiert als ruhiger Rückzugsort und bietet den Bewohnern die Möglichkeit, ihre eigenen Pflanzbeete zu bewirtschaften.

Im Grenzbereich des Grundstücks werden vorzugsweise immergrüne oder wintergrüne Pflanzen gesetzt, um einen ganzjährigen Sichtschutz zu schaffen. Der Lebhag mit Lärmschutzmassnahme erhält eine Holzoptik mit Begrünung. Durch die Schaffung eines Siedlungsplatzes mit einem markanten Lindenbaum als zentrales Element, eines Bauerngartens, eines Spielplatzes und von privaten Wohnbereichen entsteht eine ausgewogene Mischung zwischen Gemeinschafts- und Wohnbereichen.

Nachhaltigkeitsaspekte sind in verschiedenen Bereichen verankert, von energiesparenden Beleuchtungssystemen bis hin zur Berücksichtigung der Topografie für das Regenwassermanagement.



Imagebild Spielplatz und dessen Belag

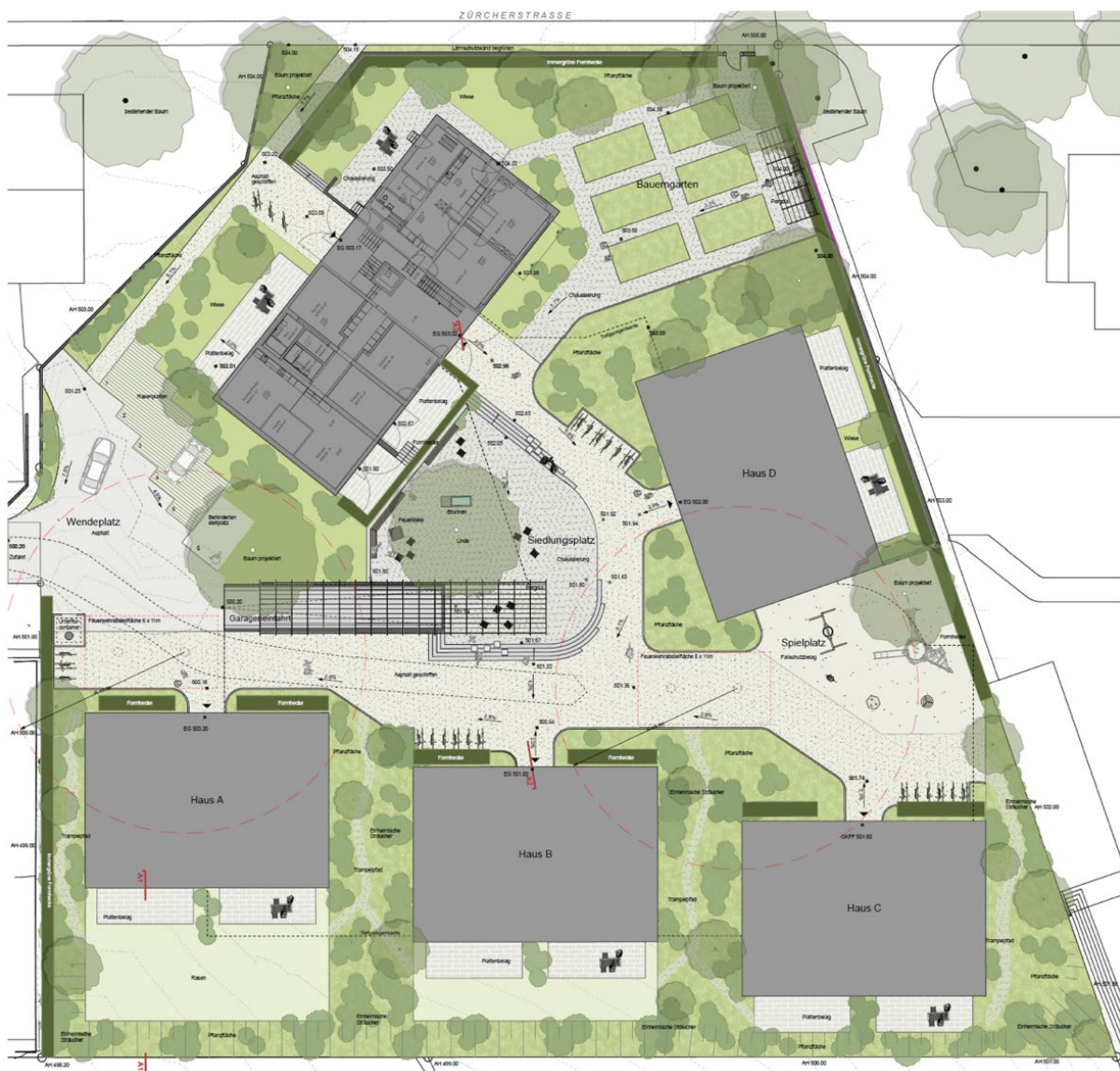
Richtprojekt

Im Entwurf fließen die Ebenen des zentralen Platzes und der Zugangswege ohne Absatz ineinander. Der zentrale Bereich setzt sich von den Zugängen ab und wirkt dadurch kleiner. Die Überdachung der Tiefgarageneinfahrt wird im zentralen Bereich

als Pergola fortgesetzt. Der Bauerngarten wird traditionell mit klaren rechteckigen Beeten (nachstehender Vorentwurf 2) gestaltet.

In beiden Entwürfen schafft das durchdachte Verkehrskonzept eine strukturierte Umgebung, die den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht wird und eine ruhige, harmonische Atmosphäre ausstrahlt. Es entsteht eine ausgewogene Mischung aus Funktionalität, Ästhetik und Nachhaltigkeit.

Naturnahe und zurückhaltende Materialien wie Wildpflasterung und Chaussierungen prägen die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche. Die Zugangswege zu den Wohnbauten sind in geschliffenem Asphalt gedacht, was sie vom befahrenen Bereich mit Asphalt optisch klar differenziert.



Richtprojekt Landschaftsarchitektur

Südliche Parzellengrenze



Grundlagedaten Höhenkurven

Gossweiler Ingenieure AG, 14.11.2019, Höhenkurven alle 20cm

Um im südlichen Baubereich Hauptgebäude Süd ein möglichst harmonisches Bild zu erzeugen, wird das neu gestaltete Terrain situativ weniger als 2.0 m erhöht (siehe Schnitt A1-A1). Dies ermöglicht eine in der Höhenlage sensitivere Positionierung der Hauptgebäude und stützt somit die vorgeschlagene Anordnung im Gestaltungsplan. Die im GP definierte maximale traufseitige Fassadenhöhe von 11.50m kann ab dem massgebenden Terrain eingehalten werden.

Zürcherstrasse / Lebhag mit integriertem Lärmschutz

Die nördliche Grenze des Grundstücks wird von einer viel befahrenen Straße, der Zürcherstrasse, gebildet. Um die Privatsphäre zu wahren und eine ansprechende Nutzung des Außenraums im nördlichen Bereich sicherzustellen, ist ein Lebhag mit integriertem Lärmschutz vorgesehen. Diese könnte eine Holzoptik haben und zusätzlich begrünt werden, um die ästhetische Integration in die Umgebung zu fördern.

Bauerngarten

Im nördlichen Bereich des Projekts ist ein Bauerngarten geplant, der als ruhiger Rückzugsort dient. Der Bauerngarten im Vorentwurf 1 zeigt organische Formen der Pflanzbeete und bietet eine zeitgemäße Interpretation. Im Vorentwurf 2 wird er traditionell mit klaren rechteckigen Beeten gestaltet. Er leistet einen historischen Bezug zum abgebrannten Bauernhaus. Die Gestaltung fördert ein harmonisches Zusammenspiel von Natur und Gemeinschaft.

Neue Interpretation Bauerngarten (Vorentwurf 1)



Bauerngarten (Vorentwurf 2)

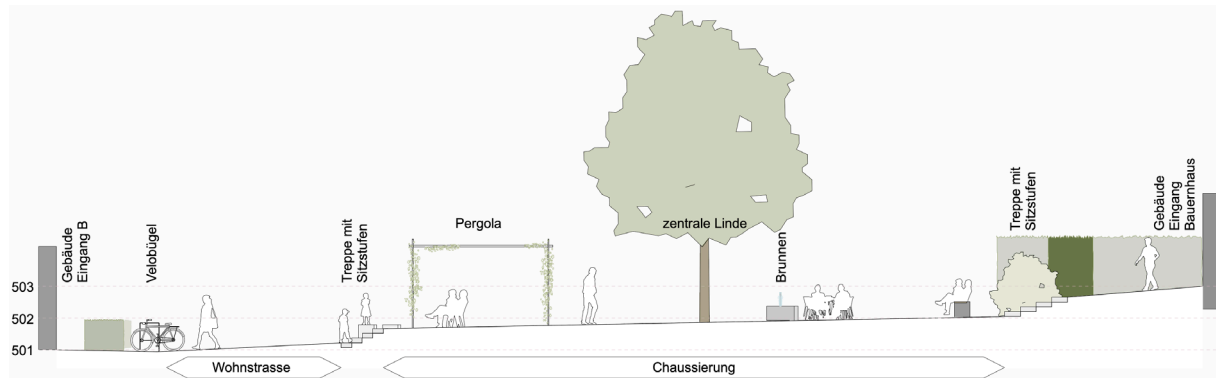




Imagebild Bauerngarten

Siedlungsplatz / Abtrepung

Die Gestaltung der Siedlung umfasst einen zentralen Platz mit einer charakteristischen Abtrepung. Entwurf 1 zeichnet sich durch einen durchgehenden Belag von Gebäude zu Gebäude aus, enthält jedoch eine Treppenrampe Richtung Süden, während Entwurf 2 die Ebene des zentralen Platzes und des Zugangsweges zwar miteinander verbindet, aber der zentrale Platz eine separate Ebene bekommt, welche u.a. durch Stufen erreichbar ist. Beide Entwürfe legen Wert auf eine großzügige Atmosphäre und eine klare Strukturierung der Verkehrswege, wodurch das gesamte Areal verkehrsfrei bleibt.



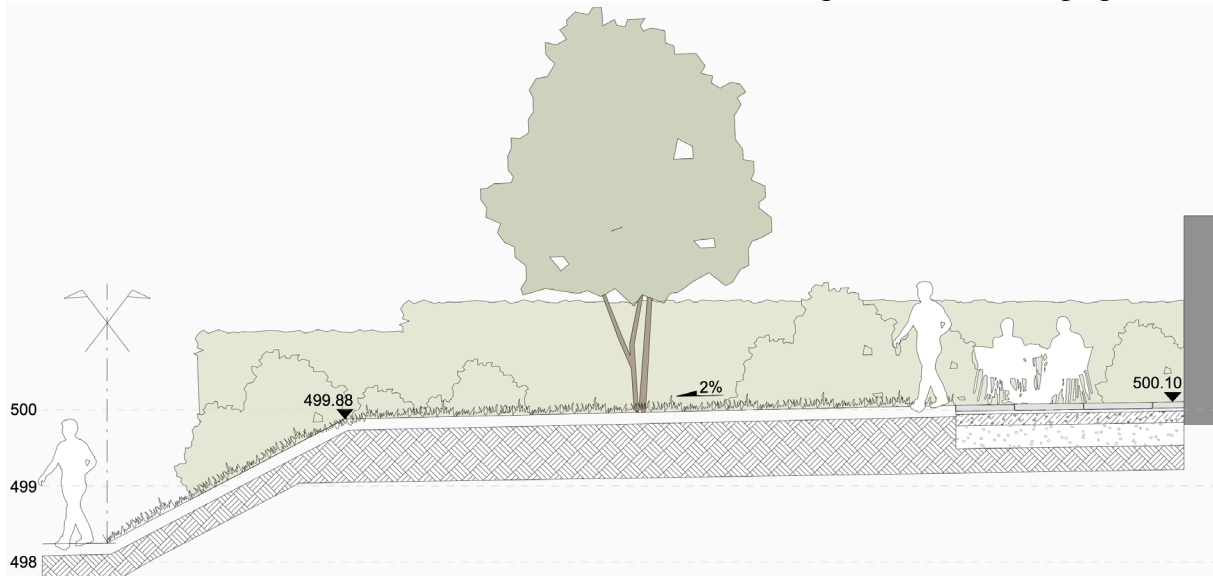
Schnitt A2-A2



Imagebild «Lindenplatz»

Gestaltung des Überganges zur Landwirtschaftszone

Der Übergang von der Zürcherstrasse in Richtung Süden zur Landwirtschaftszone ist eine herausfordernde Komponente. Die südwestliche Ausrichtung ermöglicht eine freie Sicht in die offene Landschaft nach Süden. Durch geschickte Planung entstehen private Wohnbereiche, die eine ausgewogene Mischung zwischen Gemeinschafts- und Wohnbereichen schaffen. Die Gestaltung berücksichtigt dabei naturnahe Materialien und zurückhaltende Elemente für eine harmonische Integration in die Umgebung. Dem Übergang zur Landwirtschaftszone wird besondere Beachtung geschenkt. Das abfallende Terrain wird über eine natürliche Böschung harmonisch angeglichen.



Schnitt A1-A1



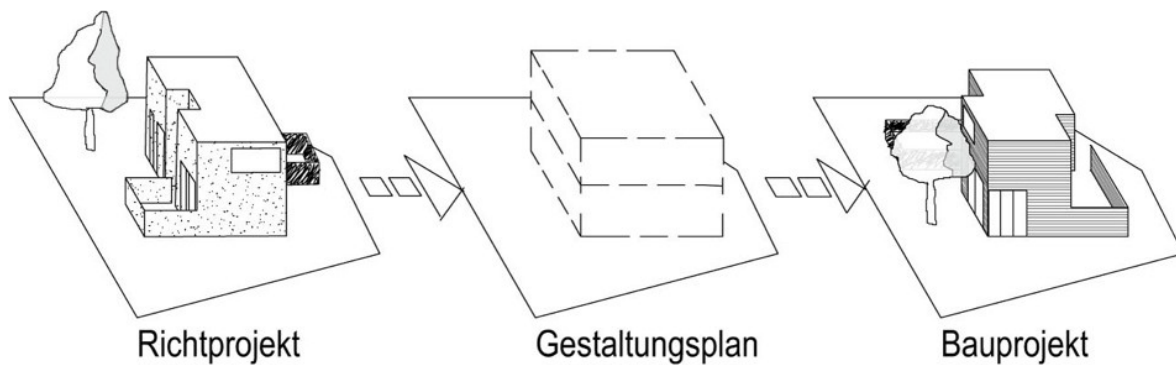
4 Regelungsinhalte Gestaltungsplan

Grundsatz Gestaltungsplan

Die vorgesehene Baumöglichkeit weicht teilweise von der Grundordnung ab, weshalb der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans werden so festgelegt, dass für die Projektierung und Anordnung der Bauten ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



5 Auswirkungen

Bebauung und Nutzung

Die Nutzungsmöglichkeiten werden mit dem Gestaltungsplan gegenüber der Nutzungsweise gemäss der Bau- und Zonenordnung nicht verändert. Die lärmexponierten Räume können dank den Lärmschutzmassnahmen als Wohnräume mit einer höheren innenräumlichen Qualität genutzt werden.

Die Überbauungsziffer für die Hauptgebäude bleibt gesamthaft unter 30%.

Im Vergleich zur benachbarten Gewerbezone mit einer Baumassenziffer von 5.5 m³/m² wird der Projektperimeter gemäss vorliegender Studie bedeutend weniger dicht ausgenutzt.

Das abgebrannte Bauernhaus an der Zürcherstrasse 57 muss gemäss dem neu abzuschliessenden Schutzvertrag ersetzt werden und erhält im Zusammenhang mit der rücksichtsvollen Situierung und Ausgestaltung der Neubauten die ihm gebührende Bedeutung im Ortsbild.

Freiraum

Durch den Bestand und die Definition der neuen Baubereiche für Hauptgebäude, entsteht ein geschützter Siedlungsplatz. Die Definition des «Lindenhofes» wird hier durch die Pflanzung einer Linde gestärkt. Der Siedlungsplatz soll den künftigen Bewohnern eine Mitte schaffen, welche individuell bespielt werden kann. Kinder finden neben dem angeordneten Spielplatz hier ebenfalls den nötigen Schutz zum Spielen und Verweilen mit der Familie. Weitere Flächen wie der Bauerngarten oder diverse Grün- und Spielflächen, werden dem Thema entsprechend ausgestaltet.

Auswirkungen auf die Landschaft

Es wird ein möglichst harmonischer Übergang vom Grundstück an die offene Landschaft im Süden angestrebt.

Aus ästhetischer Sicht und was die Geländegestaltung anbelangt, wird der Höhenunterschied nicht abrupt, sondern fließend, in Form einer abmilderten Böschung gelöst. Es ist kein strenger, räumlich trennender Abschluss z.B. mit Formhecke oder durch höhere Bäume vorgesehen. Der Blick in die offene Landschaft soll frei bleiben.

Aus ökologischer Sicht wird in diesem Bereich die Verwendung von einheimischen Wildsträuchern bevorzugt und diese frei verteilt. Es wird darauf geachtet, keine invasiven oder ökologisch problematischen Pflanzen zu verwenden.

Auswirkungen auf die angrenzende Landwirtschaftszone

Entlang der Südgrenze zum Grundstück verläuft ein Flurweg. Es wird dafür gesorgt, dass die neue Bepflanzung kein Hindernis für die Durchfahrt von landwirtschaftlichen Maschinen darstellt.

Die Verwendung von Problempflanzen, welche Krankheitsträger vom Feuerbrand (z.B. Vogelbeere) oder vom Getreide-Schwarzrost (Berberitze) wird vermieden.

Verkehr

Die Neustadtstrasse erschliesst primär ein Gewerbegebiet.

Mit dem geplanten und bereits baubewilligten Kehrplatz Neustadtstrasse am Ende der Neustadtstrasse wird das vorhandene Defizit des zwingend am Ende von Stichstrassen zu erstellenden Kehrplatzes behoben.

Als Platzweiterung des Kehrplatzes Neustadtstrasse sind oberirdische Besucherparkplätze möglich. Angrenzend daran werden die Einstellhallen über eine eingehauste Garageneinfahrt erschlossen. Die Rampe hat den aktuellen VSS-Normen (VSS 40 291) zu entsprechen. Der Siedlungsplatz bleibt verkehrsfrei.

Umwelt

Auf die Lärmbelastung der Zürcherstrasse wird durch die Setzung des Baubereiches für Hauptgebäude und Umsetzung einer Lärmschutzvorrichtung reagiert.

Es sind keine besonderen Auswirkungen auf Grundwasser, Boden und Luft, die das übliche Mass übersteigen, zu erwarten.

Mehrwertabgabe

Für die Mehrwertsabgabe liegt der Gemeinde die erforderliche Schätzung bzw. Prognose der Zürcher Kantonalbank über den voraussichtlichen Mehrwert mit Datum vom 25.08.2025 vor.

6 Mitwirkung und Vorprüfung

6.1 Vorprüfung Gemeinde Lindau

Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 25.01.2023 vor.

Stellungnahme

- **Bestimmungen Ziffer 2.3**
Der «Leitfaden für Aussenraumgestaltungen in Kernzonen» wurde unter Ziffer 4.1 ergänzt.
- **Bestimmungen Ziffer 2.5**
Auf eine einheitliche Festlegung (500.00 m ü M.) eines massgebenden Terrains wurde verzichtet.
- **Bestimmungen Ziffer 4.1**
Die Pflanzung der Linde wurde ergänzt.
- **Formelle Anpassungen**
Die übrigen formellen Anpassungen wurden für die 2. Vorprüfungsvorlage verarbeitet.

6.2 Öffentliche Auflage

Eingehende Prüfung der Einwendungen

Von privater Seite wurden keine Einwendungen geäussert.

6.3 Anhörung

Behandlung Stellungnahme Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)

Der Lärmschutzbericht zeigt, dass eine Lärmschutzmassnahme für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nötig ist. Die Einwendung der RWU vom 08.03.2023 wurde in dem Sinne berücksichtigt, dass eine ortsbildverträgliche Lösung gemäss dem Umgebungskonzept umgesetzt werden kann, beziehungsweise in den Vorschriften verlangt wird.

6.4 Gutachten

Unabhängiges Gutachten, Franziska Böni / ADP Architekten

Auf Empfehlung der Gemeinde wurde zur Begutachtung des Gestaltungsplanes ein neutrales Gutachten in Auftrag gegeben, welches mit Datum vom 24.04.2024 der Gemeinde vorlag, welches festhält:

«Mit dem Gestaltungsplan liegt eine gelungene Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabe in der Schnittstelle zu einer sehr unterschiedlichen Nachbarschaft vor». Die formellen Hinweise wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

6.5 Vorprüfung Kanton

Der erste Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 14.06.2023 vor. Darin wurde eine 2. Vorprüfung empfohlen. Die zweite Vorprüfung erfolgte gem. Bericht vom 04.09.2024.

Stellungnahme

Bauliche Anordnung

Die Rückmeldungen wurden mit der Gemeinde besprochen, insbesondere die bauliche Anordnung der Neubauten und entsprechend verarbeitet.

Die Anordnung erscheint sowohl der Gemeinde als auch der Grundeigentümerschaft ortsgestalterisch weiterhin gut und zweckmässig.

Mit der Bestimmung der südlichen Blickkorridore zwischen den Neubauten, wird die maximale Gebäudelänge begrenzt. Die erarbeiteten Visualisierungen veranschaulichen die Verträglichkeit der Geschossigkeit gegenüber dem Schutzobjekt.

Erschliessung und Parkierung

Die oberirdischen Besucherparkplätze wurden im Richtprojekt dargestellt und strategisch, angrenzend zum Kehrplatz Neustadtstrasse angeordnet. Die Tiefgaragenzufahrt wurde ebenfalls anschliessend an den Kehrplatz Neustadtstrasse positioniert und mit einem eigenen Baubereich verortet.

Fassadenhöhe / massgebendes Terrain

Auf die einheitliche Festlegung des massgebenden Terrains auf 500.00 m ü. M. wurde verzichtet. Durch die Festlegung der traufseitigen Fassadenhöhe von 11.50 m und dem teilweise stark abfallenden massgebenden Terrain, lassen sich Neubauten mit maximal 3 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen erstellen.

Aussenraumgestaltung/-konzept

Die Aussenraumgestaltung wurde mit den Landschaftsarchitekten überarbeitet und verdeutlicht die Qualität der Körnung der Neubauten und deren Anordnung. Der Baubereich für Hauptgebäude Süd wurde enger gefasst. Die Setzung der Neubauten im Gelände wurde überarbeitet, womit eine entsprechende Aussenraumgestaltung geschärft werden konnte.

Lärmschutz

Das Lärmgutachten zeigt Grenzwertüberschreitungen bei der Ersatzneubaute an der Lage des abgebrannten Bauernhauses (neue Wohnnutzung) kritischen Nachtphase. Um eine ortsbildverträgliche Lösung anzustreben, wird ein Lebhag mit darin integrierter Lärmschutzmassnahme vorgeschlagen. Damit wird die Massnahme ortsbild- und quartierverträglich und mindert die Einsehbarkeit des Schutzobjektes nur minimal. Zudem befindets sich die Kernzonen-oase inmitten einer Gewerbezone an einer stark befahrenen Hauptstrasse mit wenig Fussgängerverkehr und in keiner kernzonenunüblichen Umgebung. Dies wiederum stützt die Absicht, den Schutz der Bewohner vor starker Lärmbelastung zu priorisieren, anstelle der Wahrung eines (nicht vorhandenen) typischen Ortsbildes. Mit der vorgeschlagenen Massnahme lassen sich zumindest beide Absichten vereinbaren.

Formelle Anpassungen

Die übrigen formellen Anpassungen wurden verarbeitet.

7 Planungsablauf

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Einreichung Gestaltungsplanentwurf an Gemeinde | 31.10.2022 |
| - Erste Stellungnahme Gemeinde/Weiterleitung an Kanton | 25.01.2023 |
| - Öffentliche Auflage Gestaltungsplan Mitwirkungsverfahren | 03.02.2023
bis
04.04.2023 |
| - Erster Vorprüfungsbericht Kanton | 14.06.2023 |
| - Zweite Vorprüfung Gemeinde | ab 04.2024 |
| - Stellungnahme Gemeinde/Weiterleitung an Kanton | 16.05.2024 |
| - Zweite Vorprüfung Kanton | 04.09.2024 |
| - Schlussvereinbarung für Antrag an Gemeindeversammlung | 23.12.2024 |
| - Vorlage an Gemeindeversammlung Lindau | Dez. 2025 |

8 Beilagen

- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Bericht nach Art47 RPV Genehmigung
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Bestimmungen Genehmigung

- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Situationsplan 1-200 Genehmigung
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Schnitte 1-200 Genehmigung
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Rampe 1-200 Genehmigung
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Höhenkurven 1-500 Genehmigung
Gossweiler Ing. AG, 14.11.20190
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Richtprojekt2 Umgebung 1-200 Genehmigung - *Dardelet Landschaftsarchitektur*
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Mehrwertprognose Genehmigung

- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Schutzvertrag Genehmigung
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Lärmgutachten Überbauung LSV Genehmigung - *Adali Ingenieering GmbH, 11.12.2023*
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Lärmgutachten Garagenzufahrt Genehmigung - *Adali Ingenieering GmbH, 11.12.2023*

- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Visualisierung Land Genehmigung
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Visualisierung Nord Genehmigung
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Visualisierung Strasse Genehmigung
- TagelswangenLindau Teilrev priv GP Lindenhof Visualisierung Süd Genehmigung