

Sitzung vom 2. April 2014

Seite im Protokollbuch: 137

- 46 04. Bauplanung**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne
Öffentlicher Gestaltungsplan „Buck“ /
Verabschiedung zu Händen der Gemeindeversammlung

Öffentlich

Ausgangslage

Die Gemeinde Lindau besitzt an der Buckstrasse in Tagelswangen das Grundstück Kat.-Nr. 1'046. Die Parzelle wurde bis vor kurzem für öffentliche Zwecke genutzt, zuletzt war die Kindertagesstätte dort untergebracht. Die Liegenschaft befindet sich indessen in der Wohnzone. Die Gemeinde verfügt in Tagelswangen auch über genügend Reserven in der Zone für öffentliche Bauten. Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb, das Grundstück zu veräussern.

Die zurzeit geltenden Zonenvorschriften (W2/1.5) ermöglichen nur eine relativ schwache Ausnutzung der Parzelle. Seit der Festlegung dieser Zonenvorschriften haben die politischen und die rechtlichen Rahmenbedingungen indessen massiv geändert. Heute gilt eine „Verdichtung nach Innen“ als einzige Möglichkeit, dem schleichenden Kulturlandverlust Einhalt zu gebieten.

Rechtliche Prämissen nach Raumplanungsgesetz:

Am 3. März 2013 stimmten die Wahlberechtigten in einer Referendumsabstimmung mit rund 63 % Ja-Stimmen einer Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zu, welche eine „Verdichtung nach Innen“ vorsieht und das Kulturland schützen will. Die genehmigten Neuerungen verlangen namentlich, dass

- „der Boden haushälterisch genutzt wird“ (Art. 1, Abs. 1)
- „die Siedlungsentwicklung nach Innen gelenkt wird“ (Art. 1, Abs. 2)
- „Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche“ (Art. 3, Abs. 3, lit. a^{bis})

Kulturlandinitiative mit gleicher Stossrichtung:

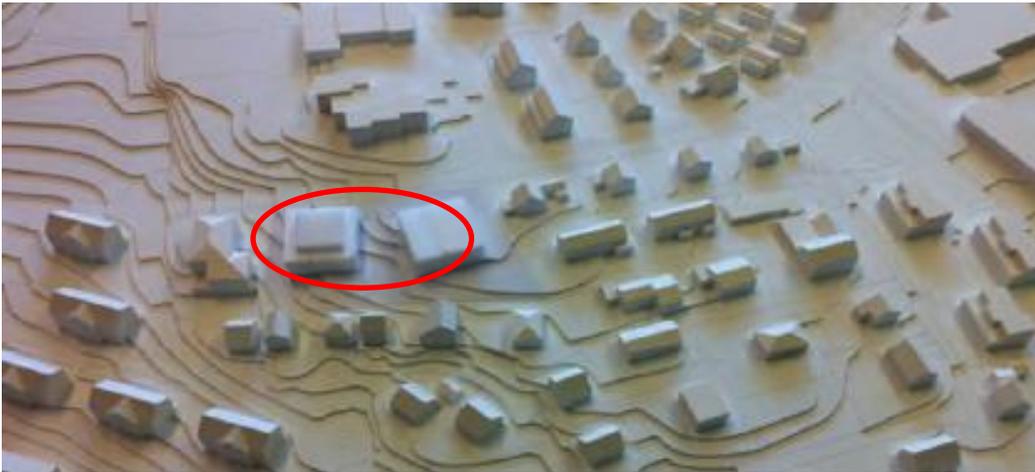
Bereits am 17. Juni 2012 hatten zudem die Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit rund 54 % Ja die „Kulturlandinitiative“ angenommen. Damit sind künftige Neueinzonungen weit gehend ausgeschlossen, womit auch klar ist, dass ein künftiges Wachstum nur noch mit einer „Verdichtung nach Innen“ erreicht werden kann.

In dieser Situation hat der Gemeinderat bereits eine Revision der Bau- und Zonenordnung im Bereich der Gewerbezone vorgeschlagen. Die Wohnzone wurden in diese Revision deshalb nicht auch mit einbezogen, weil eine solche deutlich mehr Zeit in Anspruch nimmt, gilt es doch, die möglichen Auswirkungen auf das Ortsbild und auf die Infrastruktur sehr genau abzuklären.

Hingegen stellt die Parzelle Kat.-Nr. 1'046 eine der letzten grösseren unüberbauten Flächen in der Gemeinde dar, die in einer Zone mit einer sehr tiefen Ausnutzungsmöglichkeit liegt. Angesicht der Prämissen der Raumplanung erschien es deshalb zwingend, für diese Grundstück nach Möglich-

keiten zu einer verdichteteren Bauweise zu suchen. Das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG wurde deshalb beauftragt, Wege aufzuzeigen, die eine Ausnutzungserhöhung möglich machen.

In einer ersten Phase wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Als Massstab diente dabei nicht das Ziel einer möglichst hohen Ausnutzung, vielmehr wurde nach der ortsbaulich verträglichen Dichte gesucht. Hierzu wurde ein Modell des ganzen Quartiers erstellt. Anhand dieses Modells und verschiedener möglicher Bebauungsvarianten wurde festgestellt, dass eine Dichte von 2.2 - statt 1.7 wie bisher (1.5 plus 0.2 Arealüberbauungsbonus) - einerseits in die bestehende, lockere Bebauung des Quartiers passt, andererseits aber auch eine künftige Verdichtung des ganzen Quartiers vorwegnimmt.



(Ausschnitt aus dem Modell mit der Variante „2 Gebäude“)

Als geeignetes Mittel zur Umsetzung erwies sich das Instrument des Gestaltungsplanes:

Definition von Gestaltungsplänen

Mit dem Gestaltungsplan werden in einem bestimmten umgrenzten Gebiet Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden. Im Gestaltungsplan werden nur Abweichungen zur Grundordnung und Bestimmungen zur Qualitätssicherung festgelegt. Die übrigen gesetzlichen Bestimmungen von übergeordnetem Recht sowie von kommunalen Vorschriften sind einzuhalten.

Inhalt des öffentlichen Gestaltungsplans „Buck“

Der Gestaltungsplan legt fest, welche Vorschriften einzuhalten sind. Nachfolgend die wichtigsten Punkte. Für die Details wird auf die Akten (Bestimmungen und Situation) verwiesen:

Gebäude und Lage: Es dürfen innerhalb eines definierten Baubereiches, der auf allen Seiten einen minimalen Grenzabstand von 5 m vorgibt, zwei oder drei Hauptgebäude errichtet werden.

Baumasse: Die zulässige Baumasse wird auf $2,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Im Sinne eines häuslichen Umgangs mit dem Boden wird eine Mindestausnützung von 90 % vorgeschrieben (d.h. mindestens 90 % des zulässigen Gebäudevolumens muss auch tatsächlich erstellt werden).

Gebäudehöhe / Gesamthöhe: Die Gebäudehöhe (dies ist ein Fachausdruck der den Ort bezeichnet, an dem sich das Dach und die Fassade eines Gebäudes schneiden) wird auf 8,5 m festgelegt - das ist ein Meter mehr als bisher zulässig. Allerdings wird gleichzeitig die Gesamthöhe auf 12 m limitiert (die heutigen Vorschriften liessen Bauten zu, die eine Gesamthöhe von 14,5 m aufweisen).

Geschosszahl: Eine solche wird nicht festgelegt, sie ergibt sich aber indirekt aus der zulässigen Gebäude- resp. Gesamthöhe.

Attikageschoss: Hier wird eine gegenüber dem Planungs- und Baugesetz freiere Anordnung ermöglicht. Gegen Süden muss allerdings ein solches Geschoss um mindestens 5m zurück gerückt werden. Gesamthaft (unter Einbezug der festgelegten Gesamthöhe) entstehen für die Nachbarn kaum unvorteilhaftere Lösungen, als dies nach heutigen Vorschriften möglich gewesen wäre.

Energie: Die Bauten müssen einen erhöhten Energiestandard einhalten („Minergie Eco“, als Erleichterung allerdings ohne Zwang zur Zertifizierung).

Aussenraum: Das Aussenraumkonzept muss nachweisen, dass eine gute Aufenthaltsqualität und ein möglichst hoher ökologischer Wert entstehen.

Gestaltung: Es werden erhöhte („besonders gute“) Anforderungen an die Gestaltung gestellt, wobei als Messlatte die bewährten Anforderungen an eine Arealüberbauung gesetzt werden.

Erschliessung: Diese muss im westlichen Teil des Grundstücks ab Buckstrasse erfolgen.

Öffentliche Auflage / Einwendungen / kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7, Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 27. Dezember 2013 bis am 25. Februar 2014 öffentlich aufgelegt. Innert Frist sind vier Einwendungen vorgebracht worden. Alle vier Einwendungen wurden nach eingehender Prüfung nicht berücksichtigt; die entsprechenden Begründungen finden sich im „Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV“ auf den Seiten 16 ff.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan vorgeprüft und mit Schreiben vom 11. März 2014 Stellung genommen. Der Gestaltungsplan wurde grundsätzlich positiv beurteilt. Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise und Vorschläge wurden teilweise aufgenommen, teilweise aber auch begründet nicht weiterverfolgt. Die entsprechenden Ausführungen sind ebenfalls im „Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV“ auf den Seiten 13 ff enthalten.

Erwägungen

Gemäss Art. 24 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung von Gestaltungsplänen zuständig. Der Gemeinderat unterbreitet deshalb der Gemeindeversammlung den Antrag, dem vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan „Buck“ zuzustimmen. Er ist überzeugt, dass damit die Prämissen der Raumplanung für eine Verdichtung nach Innen in einer den örtlichen Gegebenheiten vorbildlich angepassten Weise umgesetzt werden.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung

zu beschliessen

1. Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan „Buck“ für das Grundstück Kat.-Nr. 1'046, „in Reben“, Buckstrasse, Tagelswangen, umfassend
 - Situation 1:500, dat. 21.3.2014
 - Bestimmungen, dat. 21.3.2014wird genehmigt.
2. Der zugehörige „Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV“, dat. 21. März 2014, wird zur Kenntnis genommen.

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - RPK Lindau (5-fach zur Information)
 - Bauamt
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: