

Sandra Wiesli
Leiterin RUV / Bausekretärin
direkt 044 835 82 32
sandra.wiesli@dietlikon.org

Protokollauszug vom 28.05.2019

74 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Privater Gestaltungsplan „Ufwisenhalden“; Verabschiedung öffentliche Auflage, Anhörung und kantonale Vorprüfung gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG

a. Grundlagen

- | | | |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Privater Gestaltungsplan | Situationsplan 1:500 | datiert 13.05.2019 |
| - Privater Gestaltungsplan | Bestimmungen | datiert 13.05.2019 |
| - Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV | | datiert 13.05.2019 |

b. Ausgangslage

Die heutigen Mehrfamilienhäuser mit 56 Wohnungen an der Aufwiesenstrasse 5–11 und Bassersdorferstrasse 8–10 sowie die Liegenschaft an der Bassersdorferstrasse 4 sollen durch Ersatzneubauten ersetzt werden. Die vier Parzellen umfassen eine Fläche von insgesamt rund 6'791 m², wodurch die Anforderung an die Mindestfläche für Arealüberbauungen gegeben ist.

Die zukünftige Überbauung soll eine gute Gestaltungsqualität aufweisen und über eine Steigerung des Wohnwerts verfügen. Insgesamt soll ein wirtschaftliches Projekt entstehen. Zur Findung von Lösungsvorschlägen wurde hierfür ein Studienauftrag durchgeführt. Mit diesem Konkurrenzverfahren wurde den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung Rechnung getragen. Das Wettbewerbsresultat wurde zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Dieses bildet die massgebende Grundlage für den Gestaltungsplan. Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

c. Zone

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Nrn. 5218, 2928, 3592 und 5468 mit einer Gesamtfläche von 6'791 m². Heute befinden sich die Grundstücke in der dreigeschossigen Wohnzone W3 2.3 mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Für die Überbauung des Gebiets gelten die Anforderungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Nutzungsmöglichkeiten werden gegenüber der heutigen Situation nicht verändert. Die bauliche Dichte mit einer Baumassenziffer von ca. 3.1 m³/m² leistet durch eine haushälterische Nutzung des Bodens einen Beitrag zur Innenentwicklung der Gemeinde. Basierend auf dem Wohnungsspiegel des Richtprojekts wird mit einer Einwohnerdichte von ca. 165 Köpfen/Hektare gerechnet. Die Zielsetzung einer Dichte von mindestens 100 Köpfen/ha gemäss dem kommunalen Beurteilungsleitfaden für Arealüberbauungen kann damit erreicht werden.

6. Mitteilung an:
- Baubehörde
 - OE Raum, Umwelt + Verkehr (zur Weiterleitung an den Gesuchsteller und Planer)
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich, mit Planunterlagen (2-fach + digital) zur Vorprüfung
 - Zürcher Planungsgruppe Glattal, Sekretariat (per Mail an sekretariat@zpg.ch)
 - Nachbargemeinden (per Mail)
 - ÖREB-Katasterstelle (per Mail an oereb-katasterstelle@gossweiler.com)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: