

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

Protokollauszug vom 22.10.2019

180 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Privater Gestaltungsplan "Ufwisenhalde"; Verabschiedung zuhanden Gemeindeversammlung vom 09.12.2019

a) 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 6'800 m², wodurch die Anforderung an die Mindestfläche für Arealüberbauungen erfüllt 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 Wettbewerbsergebnis wurde zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Dieses bildet die massgebende Grundlage für den Gestaltungsplan. Die Inhalte des Gestaltungsplans werden so festgelegt, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

Das Gestaltungsplangebiet wurde mit dem Quartierplan Nr. 4 "Aufwiesen" aus dem Jahr 1961 erschlossen. Die Zufahrt erfolgt ab der Aufwiesenstrasse im Osten des Planungsgebiets. Die Notzufahrt kann ab der Aufwiesen- und/oder der Bassersdorferstrasse angeordnet sein.



Privater Gestaltungsplan „Ufwisenhalde“ mit Perimeter und Baufeldern A bis E, Situation, 07.10.2019, SKW, Zürich

b) Richtprojekt

Die Bauparzellen liegen zwischen der Bassersdorferstrasse und der parallel verlaufenden Aufwiesenstrasse. Diese beiden Strassen bilden einen langgezogenen Baubereich mit einer Terrainneigung in Richtung Osten.

Die Siedlung nimmt Rücksicht auf die bestehenden Strukturen in der Umgebung. Die Gebäudekörper an der Bassersdorferstrasse werden parallel zur Strasse mit entsprechender Adressbildung angeordnet. Der städtebauliche Ansatz der nördlich angrenzenden Nachbarliegenschaften erhält somit eine Fortsetzung. Die Gebäudevolumen an der Aufwiesenstrasse hingegen werden senkrecht zur Strasse gesetzt, dies ebenfalls im Kontext zu der vorhandenen Bebauung. Die fünf neuen Gebäude fügen sich so optimal ein und stärken die vorhandene Siedlungsstruktur. In Richtung Süden wird die Bebauung mit einem Baukörper gegenüber den kleinvolumigen Gebäuden der angrenzenden Parzellen räumlich abgeschlossen.

Die Gebäudeproportion orientiert sich am Umfeld, wobei die Massstäblichkeit auf den Baubereich zwischen den beiden Strassen abgestimmt ist und nicht die langgezogenen Baukörper der östlich angrenzenden Siedlung aufnimmt.



Richtprojekt für die Baufelder A bis E, Erdgeschoss mit Umgebung, 13.05.2019, Renespa AG

Zentrales Anliegen der Grundeigentümerin und des Gemeinderates ist eine gute Qualität der Aussenräume. Das Richtprojekt bildet dazu die Grundlage. Es sieht Versickerungskörper vor, die auch das Untergeschoss durchstossen und das Pflanzen grösserer Bäume ermöglichen.

c) Gegenüberstellung Regelbauweise - Richtprojekt

Das Planungsgebiet umfasst 6'791 m², womit die Mindestfläche für Arealüberbauungen von 4'000 m² erfüllt ist. Somit wäre eine Baumassenziffer (BMZ) von 2.645 m³/m² zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wird die Ausnützung leicht erhöht. Das Konkurrenzverfahren hat gezeigt, dass diese bauliche Dichte gut ortsverträglich ist. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass das Gebiet östlich des Planungssperimeters gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) bereits höher zониert ist (W4 2.8). Die im Gestaltungsplan vorgesehene bauliche Dichte entspricht ungefähr derjenigen einer Arealüberbauung in der Zone W4. Gemäss Art. 36 BZO werden besondere Gebäude für die Berechnung der Baumassenziffer nicht angerechnet. § 273 Planungs- und Baugesetz (PBG) definiert diese als Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. In diese Kategorie fallen unter anderem die Tiefgarage, allfällige Velounterstände oder Containerplätze.

Basierend auf der pro Baufeld definierten Höhe des gewachsenen Bodens umfasst das Richtprojekt eine oberirdische Baumasse von rund 21'000 m³. Dies entspricht einer Baumassenziffer von knapp 3.1 m³/m². Im Rahmen des Gestaltungsplans wird keine Baumassenziffer festgelegt. Die bauliche Dichte ist über die Mantellinien, die maximale Gebäudegrundfläche pro Baufeld sowie die Gesamthöhe beschränkt. Es besteht ein Spielraum von 3'472 m³. Die verträgliche bauliche Dichte wird über die Verbindlichkeit des Richtprojektes gesichert. Die Abmessungen der Mantellinien orientieren sich am Richtprojekt.

Gemäss Art.18 BZO beträgt die zulässige Gebäudehöhe maximal 10.5 m und die Firsthöhe max. 7.0 m. Die im Gestaltungsplan definierte Gesamthöhe überschreitet die Summe der in der BZO festgelegten Gebäude- und Firsthöhe (17.5 m) nicht. Zu Gunsten einer städtebaulich überzeugenden Gestaltung wird eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten definiert. Eine Höhenbeschränkung infolge § 270 Abs. 2 PBG (Mehrhöhe) muss nicht beachtet werden. Die im Gestaltungsplan festgelegten Masse sind abgestimmt auf das Richtprojekt, wobei pro Baubereich ein Spielraum von ca. 0.50 m eingerechnet wurde. Dieser Spielraum ist ausreichend, um allfällige Änderungen vornehmen zu können. Er ist aber genügend eng berechnet, um den Charakter des Richtprojekts zu sichern.

In Abweichung zu den Vorgaben in der BZO ist die Geschoszahl im Gestaltungsplanperimeter frei. Die in Ziffer. 3.2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan (GPB) festgelegte Gesamthöhe darf jedoch nicht überschritten werden. Das Richtprojekt verzichtet auf ein Dachgeschoss. Dies wird in den Bestimmungen zugunsten ruhiger Gebäudevolumen verbindlich festgehalten.

Aus emissionstechnischen Gründen kann sich eine Überdeckung der Tiefgarageneinfahrt als notwendig oder zweckmässig erweisen. Ziffer 3.8 Abs. 1 GPB schafft dafür die Voraussetzungen. Die allfällig erforderlichen Näherbaurechte für eine überdachte Einfahrt sind privatrechtlich zu regeln und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Aufgrund der Hanglage wird die Tiefgarage auf mehreren Ebenen konzipiert, dennoch ragt sie an gewissen Stellen mehr als einen halben Meter über das gewachsene Terrain hinaus. In Ziffer 3.8 Abs. 2 GPB wird dieser Punkt mit einem spezifischen Mass geregelt.

d) Gestalterische und umwelttechnische Aspekte

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Ziffer 2.1 GPB gelten nicht nur für die Bauten und Anlagen, sondern auch für den Aussenraum. Der im Plan bezeichnete Spiel- und Aufenthaltsbereich ist attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, ein energetisch hochwertiges Bauprojekt zu realisieren, das den heutigen Standards entspricht. Die Gebäude sollen einen geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Zudem soll bei der Wahl der Energieträger für den Bedarf an Raumwärme und für die Warmwasseraufbereitung ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme angestrebt werden. Das Energiekonzept ist analog zu einer Arealüberbauung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beizubringen (Ziff. 6.1 GPB).



Visualisierung Siegerprojekt Studienauftrag, Renespa AG

e) Mehrwertabschöpfung

Obwohl im Kanton Zürich noch keine gesetzliche Grundlage für eine Mehrwertabschöpfung existiert, wurde mit der Grundeigentümerin auf Basis des kantonsrätlichen Kompromisses zum Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine Mehrwertabschöpfung vereinbart.

Im Auftrag des Gemeinderates hat die Wüest Partner AG, Zürich, den planerischen Mehrwert der Überbauung mit Gestaltungsplan gegenüber einer Regelbebauung mit Arealbonus ermittelt. Die auf solche Berechnungen spezialisierte Firma schätzt den Planungsmehrwert auf 1,39 Mio. CHF. Der kantonsrätliche Kompromiss vom 30. April 2019 sieht bei Auf- und Umzonungen eine Abgabe für die Gemeinden von 0% bis 40% vor. Der Regierungsrat geht in seinem Antrag vom 07.02.2018 von einem Wert zwischen 0% und 15% aus.

In Anbetracht des Umstandes, dass die Grundeigentümerin auf ihre Kosten Werkleitungen im Wert von ca. CHF 430'000 verlegen muss, hat sich der Gemeinderat für eine Abschöpfung von 20% oder CHF 258'000 (Mehrwert von 1,39 Mio. CHF abzüglich CHF 100'000 Freibetrag) ausgesprochen. Für einen Teil dieses Betrages (CHF 113'000) wird die Grundeigentümerin gestützt auf Ziffer 5.2 GPB auf der Nordseite des Grundstückes eine Fusswegverbindung zwischen der Aufwiesen- und der Bassersdorferstrasse erstellen und unterhalten, welcher von der Öffentlichkeit genutzt werden darf. Der Restbetrag in der Höhe von CHF 145'000 wird bei Baufreigabe in bar geleistet. Die Gemeinde wird diesen Betrag für künftige Infrastrukturvorhaben einsetzen.

Die Details der Mehrwertabschöpfung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, welcher durch den Gemeinderat abgeschlossen werden kann.

f) Vorprüfung

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes "Ufwisenhalde" wurde der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Das zuständige Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit ihrem Vorprüfungsbericht vom 27. September 2019 dazu Stellung genommen. Der Gemeinderat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft. Materiell sind keine Anpassungen notwendig. Soweit er sich der Beurteilung des ARE ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Die Anhörung und öffentliche Auflage im Sinne von § 7 Abs. 1 PBG fand vom 7. Juni bis 6. August 2019 statt. Innert dieser Frist wurde von einem nach- bzw. nebengeordneten Planungsträger eine Stellungnahme mit einem Antrag und einer Empfehlung eingereicht. Diese wurden im Planungsbericht behandelt. Einwendungen im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG gab es keine.

g) Zuständigkeit

Gestützt auf § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.

Im vorliegenden Fall wird der für Arealüberbauungen geltende Rahmen überschritten. Gestützt auf § 86 PBG in Verbindung mit Art. 18 Ziff. 3 Gemeindeordnung ist deshalb für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes "Ufwisenhalde" die Gemeindeversammlung zuständig.

Der private Gestaltungsplan bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion (§ 89 PBG in Verbindung mit § 2 lit. b PBG).

Beschluss:

1. Der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 wird beantragt:
 1. Dem privaten Gestaltungsplan „Ufwisenhalde“, bestehend aus:
 - a) Situationsplan, Mst. 1:500, dat. 07.10.2019
 - b) Bestimmungen, dat. 07.10.2019
 - c) Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV, dat. 07.10.2019wird gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes in Verbindung mit Artikel 18 der Gemeindeordnung zugestimmt.
 2. Die Genehmigung durch die Baudirektion im Sinne von § 89 PBG in Verbindung mit § 2 lit. b PBG bleibt vorbehalten.
 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Ziffer 1 aufgeführten Unterlagen in eigener Zuständigkeit und mit entsprechender Zustimmung der Grundeigentümer vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen, oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Dietlikon zu veröffentlichen.

2. Mitteilung an:
- Auflageakten Gemeindeversammlung (2-fach)
 - Baubehörde
 - Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr (Referent)
 - OE Raum, Umwelt + Verkehr (zur Weiterleitung an den Gesuchsteller und Planer)
 - ÖREB-Katasterstelle (per Mail an oereb-katasterstelle@gossweiler.com)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: