

B1.01.04.00 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Diverse

Privater Gestaltungsplan "In der Lachen"

Festsetzung

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgendes zu beschliessen:

1. Der private Gestaltungsplan "In der Lachen" wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird angewiesen, die Festsetzung in den entsprechenden Organen mit den notwendigen Rechtsmittelbelehrungen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Stadtrat wird angewiesen, nach Ablauf der Referendums- und der Stimmrechtsbeschwerdefrist die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans "In der Lachen" bei der Baudirektion zu beantragen.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Schönheim beabsichtigt, die aus den 40er- bzw. 50er-Jahren stammenden Bauten der Siedlung "In der Lachen", bestehend aus fünf Grundstücken, durch eine neue, zeitgemässe Überbauung zu ersetzen. Die Siedlung liegt zwischen der Bremgartner- und der Holzmattstrasse und befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone (W2/45). Ziel der Baugenossenschaft ist es, mit dem Neubau ein städtebaulich sinnvolles Gesamtkonzept für das Areal zu entwickeln und dieses im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans planungsrechtlich umzusetzen. Um für die anstehende Projektplanung optimale Rahmenbedingungen zu schaffen, wurde vorgängig die bestehende Strasse "In der Lachen" verlegt. Die dafür notwendige Anpassung des Quartierplans und die Aufhebung der Strassenbaulinien wurden bereits vollzogen (Stadtratsbeschluss vom 8. Mai 2017). Die rechtlichen und finanziellen Aspekte sind in einer Vereinbarung geregelt worden (Stadtratsbeschluss vom 24. Oktober 2016).

Die Baugenossenschaft Schönheim hat im Jahr 2018 einen Projektwettbewerb mit Präqualifikation ausgeschrieben. Aus den über 50 Bewerbungen sind 8 Teams für die Teilnahme ausgewählt worden. Das Verfahren wurde vom Stadtplanungsamt und der Hochbauabteilung eng begleitet. Aus dem Wettbewerb ging das Team Ramser Schmid Architekten GmbH, Zürich, und Lorenz Eugster Architektur und Städtebau GmbH, Zürich, als Sieger hervor. Da die Baugenossenschaft in der Zwischenzeit ein Nachbargrundstück käuflich erwerben konnte, wurde das Projekt nochmals leicht überarbeitet. Auf der Basis dieses Richtprojekts wurde ein Privater Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser wurde von den kantonalen Stellen vorgeprüft und ist während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Nun liegt eine bereinigte Version des Gestaltungsplans vor und die Baugenossenschaft Schönheim ersucht um die Festsetzung.

Projektbeschreibung

Das Projekt ist optimal auf die Bedürfnisse eines modernen, gemeinschaftlichen Wohnens ausgerichtet. Die Baukörper sind an den Arealrändern angeordnet und lassen die Mitte frei. Trotzdem bleibt viel Offenheit und Durchlässigkeit zum umgebenden Quartier, denn die einzelnen Baukörper sind verhältnismässig kurz. Jeweils zwischen zwei Baukörpern überspannen brückenartige Balkone die Durchgänge auf Erdgeschossniveau. Diese Durchgänge sind die eigentliche Erfindung des Pro-

vom 6. Juli 2020

jekts. Sie regeln den Zugang zum Binnenraum der Siedlung, aber nicht im Sinn eines Verbots, sondern eines Hinweises, dass hier der Raum der Siedlungsgemeinschaft betreten wird. Gut auffindbare Briefkästen, attraktive Veloräume und genügend Höhe stellen sicher, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner der beiden angrenzenden Häuser hier nicht nur häufig, sondern auch gern begegnen. Konsequenterweise führt die öffentliche Wegverbindung nicht durch den Hof der Siedlung, sondern lateral daran vorbei, so dass gleichsam "en passant" der Kindergarten am nördlichen Arealrand erschlossen wird. Die geschickt über grossen Vordächern zurückversetzten "Attikageschosse" sind aus der Nähe kaum wahrzunehmen und lassen die Gebäude gegen die Nachbarschaft hin als dreigeschossig erscheinen.

Die Thematik der guten Nachbarschaften wird auch im Freiraum sorgfältig beachtet. Der grosse Wohnhof ist als gemeinschaftlicher Erschliessungsraum, Aufenthaltsort und Spielplatz ausgelegt. Er ist weit, mehrheitlich grün und eher extensiv gestaltet. Die Dimensionierung von Wegen und Plätzen ist massvoll und lässt viel Spielraum für unterschiedlichste Auslegungen und Aneignungen. Durch den Erhalt der Bestandsbäume wird von Anfang an für eine starke atmosphärische Wirkung des Freiraumes gesorgt.

Bisher umfasste die Siedlung "In der Lachen" 56 Wohnungen und einen Kindergarten. Das Neubaugesamt umfasst 74 1.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, einen Doppelkindergarten und einen Gemeinschaftsraum. Die totale Geschossfläche beträgt maximal 10'000 m². Gemäss Regelbauweise wäre eine Geschossfläche von maximal 9'864 m² zulässig. Der Kindergarten ist von der Holzmattstrasse durch einen neu entstehenden öffentlichen Fussweg erreichbar. Dieser führt weiter zur Haltestelle der Bremgarten - Dietikon Bahn. Die notwendigen Parkplätze werden in einer Tiefgarage zur Verfügung gestellt, welche von der Holzmattstrasse her erschlossen wird.

Mehrwertausgleich

Bezüglich Ausnützung liegt das Projekt mit rund 1.4 % zusätzlicher Geschossfläche nur wenig über dem Wert, welcher nach der Bauordnung möglich wäre. Eine Mehrausnützung von weniger als 10 % erfordert gemäss Richtlinie des Stadtrates vom 19. November 2018 keinen Mehrwertausgleich. Mit dem Gestaltungsplan muss die Bauherrschaft jedoch höhere energetischen Standards erfüllen (Richtlinie des Stadtrates vom August 2014). Weiter erhält die Öffentlichkeit eine Fusswegverbindung von der Holzmattstrasse zur Haltestelle der Bremgarten - Dietikon Bahn und einen Doppelkindergarten zur langfristigen Miete. Gemäss der vorliegenden Absichtserklärung zwischen der Stadt und der Baugenossenschaft Schönheim wird der Mietzins auf Basis der Kostenmiete berechnet. Das Quartier und die Stadt profitieren somit in verschiedener Hinsicht vom geplanten Vorhaben.

Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan "In der Lachen" wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 15. August bis 14. Oktober 2019, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich die Bevölkerung zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während der Auflagefrist gingen drei Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein. Die nicht berücksichtigten Einwendungen wurden im entsprechenden Bericht gemäss § 7 PBG dokumentiert und begründet. In den drei Einwendungen wurden insgesamt 12 Anträgen gestellt, von denen 6 ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten. Bei den nicht berücksichtigten Einwendungen ging es insbesondere um die Gebäudehöhe bzw. die Geschossigkeit sowie die Verbindung einzelner Baukörper mittels einer gemeinsamen Eingangszone und Balkonschicht.

Gemäss dem Gestaltungsplan sind in den Baubereichen Nr. 1 bis 7 jeweils 4 Vollgeschosse erlaubt und die Gebäudehöhe mittels Höhenkote begrenzt. Das oberste Vollgeschoss ist zudem in Anlehnung an die Attikaregelung um 2.50 m bis 4.00 m zurückversetzt. Die sichtbare Gebäudesilhouette liegt damit nahe bei der Grundordnung, welche ein in Erscheinung tretendes Untergeschoss (nicht anrechenbar), zwei Vollgeschosse und ein Attika oder Dachgeschoss zulässt. Die Stellung und die Lage des betroffenen Gebäudes innerhalb des Grundstücks sowie die Gebäudeform mit den abge-

vom 6. Juli 2020

schrägten Ecken wird für die betroffene Nachbarschaft als günstig beurteilt bzw. es könnte ein Regalbau mit deutlich ungünstigeren Auswirkungen auf die Nachbarschaft erstellt werden.

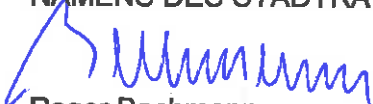
Die gemeinsamen Eingangszonen und Balkonschichten sind wesentliche Bestandteile der Projektidee. Die Eingangszonen sind offen gestaltet und funktionieren als Zugänge zum innenliegenden Hofraum. Sie sind ein zentraler Begegnungsort für die Bewohnenden der benachbarten Häuser. Die transparent gestaltete Balkonschicht ist zudem ein wesentliches und für das vorliegende Projekt charakteristisches architektonisches Gestaltungselement.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan "In der Lachen" durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft, welches keine substantiellen Einwände geltend machte. Die durch die kantonalen Stellen geforderten geringfügigen Ergänzungen und Präzisierungen wurden in der anschliessenden Überarbeitung vollumfänglich umgesetzt, so dass dem privaten Gestaltungsplan die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Aussicht gestellt werden kann.

Referent: Stadtpräsident Roger Bachmann

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

versandt am: 8. Juli 2020

SL