

B1.14. Teilbauordnungen, Gestaltungspläne **Privater Gestaltungsplan Limmatblick, Brunau**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Private Gestaltungsplan Limmatblick, Brunau, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften vom 24. April 2008, wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen wird genehmigt.
3. Vom Erläuternden Bericht wird Kenntnis genommen.

Rechtsmittel:

1. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 4 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
2. Gegen den Beschluss kann gemäss § 19 ff. VRG i.V.m. § 329 Abs. 1 PBG innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag sowie dessen Begründung enthalten.

Mitteilung an:

- Stadtrat zum Vollzug.

Erläuterungen

Auf dem Areal Brunau, zwischen den Bahngleisen und der Limmat, ist eine Neuüberbauung mit ca. 40 Wohneinheiten geplant. Ausgangspunkt bildete eine Überbauungsidee der s.a.c.h. architekten, Zürich, die der Baukommission in verschiedenen Sitzungen vorgestellt und weiter entwickelt wurde. Grundlage des Gestaltungsplans bildet das Wohnüberbauungsprojekt Limmatblick, welches die Errichtung von vier quer zur Bahnlinie angeordneten Gebäudekörpern unterschiedlicher Länge mit insgesamt 40 Wohnungen vorsieht. Die Innenhöfe und die Stirnseiten der Gebäude orientieren sich gegen die Limmat.

Der Stadtrat nahm am 20. August 2007 vom Entwurf des Gestaltungsplans Limmatblick, Brunau, Kenntnis und leitete das Vorprüfungsverfahren ein. Nach kantonalen Vorbehalten zum Lärmschutz wurden die Wohnungsgrundrisse so angepasst, dass die lärmempfindlichen Räume gegen den Innenhof belüftet werden können. Das Lärmgutachten weist nach, dass die Grenzwerte eingehalten werden können.

Der Gestaltungsplanperimeter beträgt gut 8'000 m², womit die Voraussetzungen gemäss Art. 26² Abs. 1 Bauordnung für eine Arealüberbauung erfüllt sind. Der Baubereich wird im breiteren, östlichen Teil konzentriert, während im zunehmend schmalen Westteil ein Grünbereich ausgeschieden wird. Eine angemessene Uferfreihaltung wird mit der Festlegung einer Begrenzungslinie für besondere Gebäude gesichert.

In Abweichung zur Bauordnung sind gemäss privatem Gestaltungsplan vier Vollgeschosse mit Flachdach möglich. Das Flachdach ist zu begrünen. Während anstelle eines Vollgeschosses ein anrechen-

Sitzung vom 2. Juni 2008

bares Untergeschoss erstellt werden kann, sind Dachgeschosse nicht zulässig. Bei maximaler Ausnutzung (inkl. Grünbereich) von 49,5 % ergibt sich gemäss § 255 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) eine zulässige Geschossfläche von 3'930 m², die im Baubereich konzentriert wird. Es wird ein Mindestwohnanteil von 80 % definiert.

Zur Umsetzung des Hochwasserschutzes sieht der Gestaltungsplan vor, das gewachsene Terrain, mit Ausnahme des im Plan bezeichneten Grünbereichs- bis auf eine Höhe von 388,90 m.ü.M. anzuheben.

Die Haupteerschliessung zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt auf der Südostseite der Überbauung. Gemäss Zugangsnormen muss die bestehende Erschliessungsstrasse entlang den Bahngleisen auf ca. 5 m ausgebaut und mit einem Wendepunkt ausgerüstet werden. Der Bau eines Gehweges ist nicht erforderlich, da der Limmatweg einen hinreichenden Ersatz darstellt. Aufgrund der sehr guten öffentlichen Verkehrserschliessung (Güteklasse B) werden geringe Anforderungen bezüglich Pflichtparkplätzen gestellt.

Der für den Ausbau der Limmatstrasse erforderliche Landstreifen wird von der Stadt entschädigungslos zur Verfügung gestellt, während der Grünbereich westlich der Überbauung mit der Ausführung der ersten Wohnbauetappe unentgeltlich an die Stadt abgetreten wird.

Die Vorlage ist vom 8. Februar bis zum 8. April 2008 öffentlich aufgelegt. Aus dieser Auflage des Gestaltungsplans erfolgte eine Einwendung bezüglich Glasfenster und Beleuchtung, auf die teilweise eingegangen wurde, indem eine zusätzliche Bestimmung zum Vogelschutz in den Vorschriften aufgenommen wurde.

Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne, die von der Bau- und Zonenordnung abweichen, der Zustimmung des Gemeinderates.

Stadtrat und Gemeinderat können diesem Gestaltungsplan lediglich als Ganzes zustimmen oder ihn ablehnen - nicht aber verändern. Eine Veränderung der Vorlage ist nur möglich, wenn die Grundeigentümer einen abgeänderten Gestaltungsplan zur Genehmigung einreichen.

Referent: Tiefbauvorstand Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

AHo/gb/HK 0602Limmatblick_Festsetzung_Weisung

versandt am: