

B1.14. Teilbauordnungen, Gestaltungspläne **Privater Gestaltungsplan Schächli**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Private Gestaltungsplan Schächli, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften vom 30. November 2009, wird festgesetzt.
2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird genehmigt.
3. Vom Erläuternden Bericht wird Kenntnis genommen.
4. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 4 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.
5. 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 und dessen Begründung enthalten.
6. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Erläuterungen

Für das Gebiet Altberg liess der Stadtrat im Jahr 2004 ein Entwicklungskonzept erstellen, welches im Südwesten des Quartiers (Zone W3/65) die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans empfahl. Der Gestaltungsplan soll eine Erneuerung der Überbauung Schächli und einen angemessenen Lärmschutz ermöglichen und eine Verbesserung der Erschliessung des neuen Quartiers Limmatfeld ab dem Bahnhof für den Langsamverkehr sicher stellen. Als Reaktion auf die sehr dichte Überbauung im Limmatfeld empfahl das Konzept im Übrigen eine massvolle Aufzonung um ca. 25 % längs der Überlandstrasse. Der Stadtrat stimmte dem Aufwertungskonzept mit Beschluss vom 11. April 2005 zu.

Die Baugenossenschaft Schächli als Baurechtsnehmerin des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. 10453 liess einen privaten Gestaltungsplan ausarbeiten, welcher im Sinne der erwähnten Randbedingungen eine Neuüberbauung unter Einbezug der westlich angrenzenden Parzellen bis zum Bahnareal SBB ermöglicht. Der Gestaltungsplan entstand in enger Absprache mit der Stadt. Die weiteren beteiligten Grundeigentümer haben ihm zugestimmt.

Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan 1:500 mit den entsprechenden Vorschriften. Im Erläuternden Bericht, welcher gleichzeitig der Berichterstattung nach Art. 47 RPV dient, werden die entsprechenden Überlegungen beschrieben, die zum Inhalt des Gestaltungsplans führten.

Der Gestaltungsplan weicht von der Bau- und Zonenordnung ab und erfordert deshalb neben der Zustimmung des Stadtrates auch die Zustimmung des Parlaments.

Ziele des Gestaltungsplanes

vom 14. Dezember 2009

Der Gestaltungsplan schafft die nötigen Voraussetzungen für eine bauliche Erneuerung des Gebietes. Zudem sollen Lärmschutzprobleme gelöst und die Durchlässigkeit des Gebietes für den Langsamverkehr vom Bahnhof Richtung Quartier Limmatfeld verbessert werden.

Überbauungskonzept

Das in Form eines Modells vorliegende Projekt sieht entlang der Überlandstrasse (Baufeld A) und entlang der Bahnlinie (Baufeld C) je einen gut 80 m langen Baukörper mit fünf bzw. drei Vollgeschossen, begrünten Flachdächern und Gebäudehöhen von max. 16 m bzw. 12 m vor. Rückwärtig, vom Lärm abgeschirmt gegen die Schachenmattstrasse, ist ein weiterer Baukörper (Baufeld B) mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen. Der Baukörper längs der Bahn weist ein anrechenbares Untergeschoss auf, welches nordseitig gänzlich in Erscheinung tritt u.a. der Erschliessung dient und südseitig überdeckt ist.

Die Parkplätze für die Bewohner befinden sich in einer Tiefgarage und in einer Einstellhalle. Beide sind rückwärtig über die Schachenmattstrasse erschlossen, während die Besucherparkplätze oberirdisch angelegt werden können. Zwei Wegverbindungen für den Langsamverkehr queren das Gestaltungsplangebiet. Im Arealinnern werden hochwertige Aussenräume mit einem vielseitigen Aufenthaltsbereich angeordnet.

Bauliche Ausnützung

Im Erläuternden Bericht wird nachgewiesen, dass sich der Gestaltungsplan an den Ausnützungsrahmen hält, wie er vom Stadtrat im erwähnten Entwicklungskonzept definiert wurde. Anzumerken ist, dass der mögliche Arealbonus beansprucht und durch die Aufhebung des nördlichen Teils der Schächlistrasse eine zusätzliche Fläche frei wird, welche baulich ausgenützt werden soll. Entsprechend wird mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan die Aufhebung dieses Strassenteils in die Wege geleitet.

Gegenüber der Überlandstrasse, als wichtige Staatsstrasse mit hohem Verkehrsaufkommen, halten die Baubereiche unter- und oberirdisch die projektierte Baulinie sechs m ab der Grenze zum öffentlichen Grund ein.

Inhalt des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Umsetzung des Überbauungskonzeptes und berücksichtigt sowohl die im Aufwertungskonzept formulierten öffentlichen Interessen wie auch die privaten Interessen der Baugenossenschaft Schächli und der anderen Grundeigentümern. Abklärungen haben gezeigt, dass eine Sanierung der bestehenden Bauten nicht zielführend ist.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sind die Gebäude und die Aussenräume besonders gut zu gestalten. Für Bauten gilt die Minergie-Bauweise bzw. eine solche, welche die Anforderungen der energetischen Bauvorschriften um mindestens 20 % übertrifft. Lärmempfindliche Räume entlang der Überlandstrasse sind untersagt, sofern sie nicht über Fenster zum lärmabgewandten Freiraum belüftet werden können. Gegen die Bahn soll die Lärmschutzwand erhöht werden, z.B. mit einer Glas konstruktion.

Für die Ermittlung der Parkplatzzahlen ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) unter Anwendung der Güteklasse B massgebend. Bei voller baulicher Ausnützung ergibt sich vorliegend ein Bedarf von ca. 68 bis 100 Parkplätzen (inkl. Besucher).

Als Initiantin des Gestaltungsplanes kommt der gemeinnützigen Baugenossenschaft Schächli die Aufgabe zu, die erste Etappe (Baubereiche A und B mit Tiefgarage) zu realisieren. Der Baubereich C

vom 14. Dezember 2009

kann etappiert erstellt werden, wobei die Homogenität der gesamten Überbauung und die Erschliessung der verbleibenden Altbauten jederzeit sichergestellt sein muss.

Vorprüfung, öffentliche Auflage

Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), zur Vorprüfung eingereicht. Nachdem diesem aus lärmschutzrechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden konnte, wurde das Referenzprojekt angepasst und das Lärmgutachten vollständig überarbeitet. Nun können bei ca. 80 Nutzungseinheiten mit rund 300 lärmempfindlichen Räumen - mit Ausnahme von acht Räumen - die Grenzwerte eingehalten werden. Dies ist dank baulicher und gestalterischer Massnahmen (trotz gegenüber der Bauordnung verschärften Lärmschutzanforderungen) möglich. Anlässlich der zweiten Vorprüfung kam das ARV zum Schluss, dass aus raumplanerischer und lärmschutzrechtlicher Sicht der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans nichts mehr entgegen steht.

Der Gestaltungsplan ist vom 7. August bis zum 6. Oktober 2009 öffentlich aufgelegt. Aus dieser Auflage erfolgten zwei Stellungnahmen mit insgesamt vier Einwendungen, welche aus verschiedenen Gründen nicht berücksichtigt werden. So soll der entlang der Lärmschutzwand vorgesehene Radweg nicht sofort, sondern erst mit der Erstellung des Baubereiches C realisiert werden. Keine Neubauten zu erstellen oder den Baubereich B zu verschieben, widersprechen den Überbauungsabsichten. Die Forderung einer Baustellenerschliessung direkt auf die Überlandstrasse kann aus verkehrstechnischen Gründen nicht berücksichtigt werden.

Verfahren

Gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz (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 wäre nur möglich, wenn die Grundeigentümer einen abgeänderten Gestaltungsplan zur Genehmigung eingereicht hätten.

Referent: Tiefbauvorstand Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

AHo/gb 1214GPSchächli_Festsetz_Weisung.doc

versandt am: