

Richtlinien für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG, SR 700.1)

- Arealüberbauungen: § 69 ff. PBG
- Gestaltungsplan: § 83 ff. PBG

Bau- und Zonenordnung Regensdorf (BZO)

- Arealüberbauungen: Art. 9.1 BZO

Einleitung

Mit Ausnahme der Wohnzonen W0.8 und W1.0 sowie den Zentrumszonen Z-BN A und Z-BN B (Gestaltungsplanpflicht) sind in allen Wohnzonen und Zentrumszonen Arealüberbauungen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen (Art. 9.1 Abs. 1 BZO). Die Arealflächen haben eine Mindestgrösse von 4'000 m² aufzuweisen.

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen bei Arealüberbauungen sowie auch bei Gestaltungsplänen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Die verlangte besonders gute Gestaltung stellt die höchste im Planungs- und Baugesetz (PBG) enthaltene Gestaltungsanforderung dar. Als Vergleich dazu mag dienen, dass im Rahmen der Regelbauweise lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung (§ 238 Abs. 1 PBG) erreicht werden muss.

Demnach wird mit einer Arealüberbauung sowie mit einem Gestaltungsplan eine bessere bauliche Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt. Dementsprechend besteht eine grössere Gestaltungsfreiheit. Den grösseren Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber.

Die Prüfung einer Arealüberbauung darf sich nicht nur auf die ausreichende Grundstücksgrösse und einheitliche Gestaltung innerhalb des betreffenden Grundstückes beschränken. Für eine Bewilligung muss eine Gesamtbeurteilung erfolgen. Die unter § 71 Abs. 2 PBG genannten Beurteilungskriterien sind als eine nicht abschliessende Aufzählung zu verstehen; sie können durch entsprechende Nebenbestimmungen, die im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind, ergänzt werden.

Die Beurteilung durch die Gemeinde bezieht sich zumindest und zwingend auf alle in § 71 Abs. 2 PBG aufgeführten Kriterien. Eine baurechtliche Bewilligung für Vorhaben, die den Beurteilungskriterien nicht zu genügen vermögen, kann nicht erteilt werden. Angesichts der äusserst anspruchsvollen Fragestellung behält sich der Gemeinderat vor, sich bei der Beurteilung durch unabhängige Fachpersonen (Fachgutachten) unterstützen zu lassen.

Diese Richtlinien sollen Planenden als Arbeitshilfe und der Baubehörde gestützt auf die nachfolgenden Kriterien als Beurteilungsgrundlage für Baugesuche und Gestaltungspläne dienen.

Der Gemeinderat Regensdorf hat den Richtlinien für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne an seiner Sitzung vom 14. Januar 2020 zugestimmt.

Gesuchsunterlagen

Nebst den in der Wegleitung zur Baueingabe der Gemeinde Regensdorf (www.regensdorf.ch) definierten Unterlagen und gestützt auf § 310 Abs. 2 PBG sind für ein Baugesuch für Arealüberbauungen sowie Gestaltungspläne folgende ergänzende Unterlagen einzureichen:

- Erläuterungsbericht
- Verkehrsgutachten / verkehrstechnischer Bericht
- Mobilitätskonzept
- landschaftsarchitektonisches Konzept / Umgebungs-/Bepflanzungsplan, worin auch die Auswirkungen des Projekts auf das Lokalklima abgeschätzt werden (Beschattung, Albedo, Wärmespeicherung, Durchlüftung, Wassermanagement)
- Materialisierungs- und Farbkonzept der sichtbaren Bauteile
- Modell 1: 500 inkl. umliegende Grundstücke (Volumenmodell) und Visualisierungen

Für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne ist im Sinne einer erhöhten Bauungs- und Freiraumqualität ein Konkurrenzverfahren anzustreben.



Beispiel Modell Privater Gestaltungsplan "Uf Stocken"



Beispiel Visualisierung Wohn- und Geschäftsüberbauung Althardstrasse (Bahnhof Nord)

Kriterien zur Beurteilung

1. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

1.1 Bebauung für sich:

- Verteilung der geplanten Baumasse
- Beziehung der Bauvolumen zueinander (Gebäudehöhe, -länge, -volumen)
- Mögliche Mehrhöhen zugunsten von Grünflächen nutzen
- Qualitäten der Aussenräume
- Klangqualität (Terrainmodellierung, lärmgeschützte Räume, Bodenflächen)
- Lokalklima und Hitzeschutz (durchlässige Baustrukturen, Frischluftkorridore bzw. lineare Freiräume und Infrastrukturkorridore, helle Materialien, Oberflächen entsiegeln, Begrünung, bewegte Wasserflächen, Wassermanagement, Beschattung)

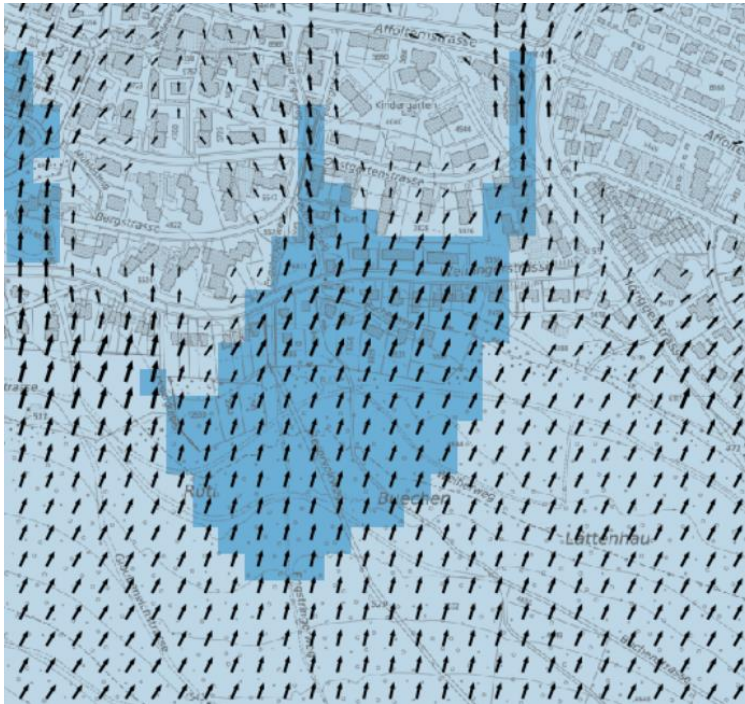
Die Aufenthaltsqualität - und damit das Wohlbefinden in urbanen Räumen - wird von verschiedenen Sinneseindrücken beeinflusst. Die Klangcharakteristik und die Temperatur spielen dabei eine wichtige Rolle. Im Zuge des Klimawandels und der Verdichtung nach Innen ist diesen "unsichtbaren" Aspekten besondere Beachtung zu schenken bzw. sind sie gezielt zu gestalten (siehe auch Zürcher Umweltpraxis ZUP Nr. 94, Juli 2019).

Weiterführende Informationen zum Lokalklima:

"Hitze in Städten - Grundlage für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung", BAFU, 2018 (www.bafu.admin.ch).

1.2 Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang:

- Beziehung der projektierten Baukörper zu den bestehenden Bauvolumen (Stellung, Massstäblichkeit) bzw. Siedlungsstruktur
- Stellung zum Freiraum, insbesondere Strassenraum (öffentlicher Raum)
- Beziehung zur landschaftlichen Umgebung
- Einfluss auf Kaltluftströme (maps.zh.ch > Klimamodell: Klimaanalysekarte)



Ausschnitt Klimaanalysekarte, Windrichtung und -geschwindigkeit

2. Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude

2.1 Kubische Gliederung

- kubische Gliederung der Baukörper
- Proportionen und Massstäblichkeit der Bauteile

2.2 Dach- und Fassadengestaltung / Detailausbildung

- Proportionierung der Dach- und Fassadenteile
- architektonischer Ausdruck
- harmonische Anordnung von Loggien, Balkonen und Laubengängen
- Dach- und Fassadenbegrünung

2.3 Materialien und Farben

- Wirkung der vorgesehenen Materialien, Strukturen und Farben
- Harmonie der Materialien
- Wirkung auf die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung
- Übermässige Erwärmung sowie Abwärme durch Abstrahlung von Gebäudehüllen durch Wahl geeigneter Baumaterialien oder durch Begrünung reduzieren
- Hoher Albedo (Mass der Helligkeit des Baukörpers) und geringe Wärmespeicherkapazität der Baukörper



Beispiel Modell Arealüberbauung Riedthofstrasse

3. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

- Gesamtbetrachtung Aussenraumgestaltung mit Wirkung auf die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung, landschaftsarchitektonisches Konzept
- Vermeidung von Hitzeinseln (Durchlüftung, geringe Versiegelung, viel Grünsubstanz bzw. grosszügige Grünräume, grosskronige Bäume, Beschattung und Wasser, Minimierung der unterbauten Flächen)
- Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum mittels naturnaher Gestaltung der Freiflächen, ökologische Vernetzung, extensive Bereiche, Bepflanzung mit gemischten und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Kinderfreundliches Wohnumfeld (zentraler Gemeinschaftsbereich, kreativer Spielbereich, Bewegungsbereich) mit vielfältigen, qualitativ hochstehenden und veränderbaren Spiel- und Erholungsräumen, welche allen Altersstufen gerecht werden (Ausrüstung und Gestaltung, gute Besonnung und Beschattung, Bepflanzung, Sitzgelegenheiten)
- Hindernisfreie Zugänglichkeit der Freiflächen

- Qualität der privaten und öffentlichen Aussenräume, Massnahmen zur Berücksichtigung der Privatsphäre bei Wohnräumen
- Anordnung von Verkehrsflächen (Zugangswege, Zufahrt Einstellhallen, Parkierungsanlagen, Zweiradabstellplätze, Anlieferungs- und Güterumschlagsflächen)
- Aussenbeleuchtungen sind nach der Norm SIA 491 (SN 586 491) "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" so zu planen und auszuführen, dass lästige oder schädliche Auswirkungen der Lichtemissionen auf die Umwelt und die Nachbarschaft vermieden werden.

4. Wohnlichkeit und Wohnhygiene

- Gebäudeabstand arealintern
- Ausgestaltung und Ausrüstung von Räumen
- Belichtung und Belüftung
- Besonnung und Beschattung der Wohnräume
- Mindestflächen und Raumhöhen
- Grundrissgestaltung der Wohnräume und Erschliessungsflächen
- Hindernisfreier und anpassbarer Wohnungsbau
(Norm SIA 500:2009, SN 521 500, Hindernisfreie Bauten, mit aktuellen Korrigenden / Richtlinie "Wohnungsbau, hindernisfrei - anpassbar" sowie Planungsrichtlinie "Altersgerechte Wohnbauten" der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen)
- Mindestens eine Nasszelle pro Wohnung muss grosszügiger sein als dies die Vorschriften für Hindernisfreies Bauen vorsehen (siehe auch Technisches Merkblatt 011 der Schweizer Fachstelle Hindernisfreie Architektur, www.hindernisfreie-architektur.ch, Grundriss-Typ A)
- grosszügige Abstellräume
- Grosszügige Loggien, Balkone, Sitzplätze und Terrassen

5. Versorgungs- und Entsorgungslösungen

- Mobilitätskonzept
Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung der Energiebilanz ist ein Mobilitätskonzept erforderlich. Zielgrösse des Mobilitätskonzeptes ist seitens Gemeinde, dass in bahnhofsnahe Lagen mindestens 60% aller Wege (Bewohner, Besucher, Beschäftigte, Kunden, Servicefahrten Ver- und Entsorgung) mit dem öffentlichen Verkehr, mit dem Velo oder zu Fuss abgewickelt werden. In peripheren Lagen (ab ÖV-Güteklasse E) ist ein ÖV-Anteil von mindestens 20% anzustreben. Das Mobilitätskonzept muss auch die erforderlichen Controlling-Instrumente enthalten.

Die minimale Parkplatzanzahl kann mit einem griffigen Mobilitätskonzept unterschritten werden, es ist aber zu beachten, dass Anwohner, Gewerbebetriebe, auswärtige Pendler und Besucher von Liegenschaften mit

Mobilitätskonzept vom Bezug von Parkkarten für das zeitlich unbeschränkte Parkieren tagsüber ausgeschlossen sind.

- Nachhaltiges Energiekonzept

Als Energiestadt legt die Gemeinde Regensdorf besonderen Wert auf ein nachhaltiges Energiekonzept mit zukunftsorientierten Lösungen für einen massvollen und nachhaltigen Umgang mit Energie. Deshalb werden gute Lösungen mit Fernwärme, Wärmeverbund, Solarenergie, Wärmepumpen oder anderen erneuerbaren Energieträgern (100 % erneuerbare Energieversorgung) sowie Massnahmen zur besseren Wärmedämmung für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne vorausgesetzt.

- Zweckmässige Erschliessung für Fussgänger / Fahrräder / Fahrzeuge, unter Einbezug der Ver- und Entsorgung sowie von Vorfahrten

- Einrichtungen für die zweckmässige Abfallbeseitigung und deren Platzierung
➔ Für Hauskehricht sind Unterflurcontainer vorzusehen

Die System- und Standortwahl hat der Richtlinie "Bereitstellung Kehricht und Sperrgut" der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF), Swiss Recycling, zu entsprechen

- Ausrüstungen (technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen wie Aufzugsanlagen, Installationsräume etc.)

6. Art und Grad der Ausrüstung

- Normkonforme Fahrzeugabstellplätze und Zufahrten / rollstuhlgerechte Parkplätze / Besucherabstellplätze

Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Besucherparkplätze sind vorzugsweise in Tiefgaragen, ansonsten möglichst dezentral anzuordnen. Bei den Abstellplätzen sind zumindest Vorkehrungen für die Errichtung von Lademöglichkeiten von Elektrofahrzeugen vorzusehen (Leerrohre, Platz).

- Grosszügig dimensionierte Abstellmöglichkeiten für Velos

Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Velos stützt sich auf die Richtwerte der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen bzw. auf die VSS Norm SN 640 065:2011 "Parkieren-Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen", respektive auf die Merkblätter zur Veloparkierung des Kantons Zürich (velo.zh.ch). Dem zunehmenden Bedarf an speziellen Velos (Lastvelos, Veloanhänger, E-Bikes) ist Rechnung zu tragen.

- bei Veloabstellplätzen wird eine Aufteilung in Kurz-/Langzeitabstellplätze erwartet; Veloabstellplätze für Besucher bzw. Tagesvelos sollen witterungsgeschützt bei Eingängen, Pflichtveloabstellplätze für Bewohner / Beschäftigte können in Untergeschossen, bei UN-Garagen etc. angeordnet werden

- Abstellflächen für Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen

- Abstellgelegenheit für Motorräder

- Gemeinschaftsanlagen

Anhang

§ 71 Abs. 1 und 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen wie folgt:

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonderes gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösungen
- Art und Grad der Ausrüstung.

Das Gemeinwesen kann bei der Bewilligung einer Arealüberbauung Nebenbestimmungen erlassen, welche den in § 71 Abs. 1 und 2 PBG umschriebenen - im öffentlichen Interesse liegenden - Zielsetzungen genügen.

§ 71 Abs. 1 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit bestimmten Rechtsbegriffen, die der Verwaltungsbehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Ermessensspielraum öffnen. Dieser wird durch Absatz 2 der Bestimmungen insoweit strukturiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden. Damit wird der örtlichen Baubehörde gleichsam ein Programm vorgegeben, nach der sie die Erfüllung der in Absatz 1 genannten Qualitätsanforderungen zu prüfen hat. Mit der Umschreibung dass "insbesondere" die aufgezählten Merkmale "zu beachten" seien, räumt das Gesetz der Verwaltungsbehörde aber ausdrücklich auch einen Ermessensspielraum ein.

Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen der Arealüberbauung genügt (§ 71 Abs. 3 PBG).

Teile einer Arealüberbauung können nachträglich geändert werden, sofern mit der Änderung die Voraussetzung für die Bewilligung der Arealüberbauung gesamthaft erfüllt bleiben.

Die baurechtliche Bewilligung, die von der örtlichen Baubehörde zu erteilen ist, setzt eine vollständige Baueingabe voraus (§ 73 Abs. 1 PBG).

Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestandes der bewilligten Überbauung das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anderes als nach den bewilligten Plänen überbaut wird und die Freiflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben (§ 73 Abs. 2 PBG).

§ 83 PBG

- 1 Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.
- 2 Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.
- 3 Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.
- 4 Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

Ziffer 9.1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf (nachgeführt bis März 2017); Arealüberbauungen

- 1 Mit Ausnahme der Wohnzonen W0.8 und W1.0 sowie der Zentrumszonen Z-BN A und Z-BN B sind in allen Wohnzonen und Zentrumszonen Arealüberbauungen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.
- 2 Die Arealflächen müssen eine Mindestgrösse von 4'000 m² aufweisen.
- 3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Für die übrigen Bauabstände gilt das Planungs- und Baugesetz.
- 4 Der Ausnützungszuschlag beträgt:

- in der Zone W1.2	0.1 m ³ /m ²
- in den Zonen W1.5 und W1.8	0.2 m ³ /m ²
- in den Zonen W2.2, W2.5 und WG2.5	0.3 m ³ /m ²
- in den Zonen Z3.5, W3.5 und Z5.0	0.4 m ³ /m ²
- 5 Bei Arealen in unterschiedlichen Zonen sind Nutzungsverlagerungen zulässig, wobei die zonengemässe Ausnützung der Regelüberbauung in keiner Zone um mehr als einen Fünftel überschritten werden darf.
- 6 In den Zonen W1.8, W2.2, W2.5, WG2.5 und W3.5 darf die Gebäudehöhe um 2.50 m erhöht werden. → Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG
- 7 Die Gebäudelänge darf überschritten werden.
- 8 Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn
 - a. die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
 - b. eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.
- 9 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.