

Arealüberbauungen

Leitfaden für Bauherrschaften

Gemeinderatsbeschluss vom 3. Dezember 2013



1. Kriterien zur Beurteilung von Arealüberbauungen

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. Selbst in Kernzonen gilt eine geringere Qualitätsanforderung als bei einer Arealüberbauung.

Demnach wird mit einer Arealüberbauung eine bessere bauliche Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt. Dementsprechend besteht eine grössere Gestaltungsfreiheit. Den grösseren Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber. Um diesen Anforderungen auch in der Beurteilung gerecht werden zu können, ist immer ein Modell abzugeben (§ 310 Abs. 2 PBG).

Den vollständigen Baugesuchsunterlagen ist folgendes beizulegen:

- Erläuterungsbericht, wobei besonderen Wert auf die Darlegung der Gestaltungsqualität zu legen ist
- schlüssiger Umgebungsplan, mindestens als detailliertes Konzept
- Materialisierungs- und Farbkonzept (Aussenhülle)
- Modell 1: 500 inkl. umliegende Grundstücke (Volumenmodell)

1.1 Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

Bauvorhaben für sich:

- Verteilung der geplanten Baumasse
- Beziehung der Bauvolumen zueinander (Gebäudehöhe, -länge, -volumen)
- Qualitäten der Aussenräume

Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang:

- Beziehung der projektierten Baukörper zu den bestehenden Bauvolumen (Stellung, Massstäblichkeit)
- Stellung zum Freiraum, insbesondere Strassenraum (öffentlicher Raum)
- Beziehung zur landschaftlichen Umgebung

1.2 Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck

Kubische Gliederung

Bauvorhaben für sich:

- kubische Gliederung der Baukörper
- Proportionen der Bauteile

Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang:

- Massstäblichkeit der Bauteile
- Dachgestaltung

Fassadengestaltung und Detailausbildung

Bauvorhaben für sich:

- Proportionierung der Fassadenteile
- architektonischer Ausdruck

Materialien und Farben

Bauvorhaben für sich:

- Wirkung der vorgesehenen Materialien und Farben
- Zusammenspiel der Materialien, Textur

Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang:

- Wirkung auf die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung
- Struktur, Farbe

1.3 Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

Bauvorhaben für sich:

- Gestaltung des Aussenraumes (Terraingestaltung, Bepflanzung, Ausstattung)
- Beziehung zur Bebauung
- Private und öffentliche Aussenräume
- Spiel- und Ruheflächen, Gärten

Im ortsbaulichen bzw. landschaftlichen Zusammenhang:

- Wirkung auf die ortsbauliche und landschaftliche Umgebung (Terraingestaltung, Bepflanzung, Ausstattung)

1.4 Wohnlichkeit und Wohnhygiene

- Gebäudeabstand
- Ausgestaltung und Ausrüstung von Räumen
- Belichtung und Belüftung
- Besonnung
- Mindestflächen und Raumhöhe
- Grundrissgestaltung / Behindertengerechte Planung

1.5 Versorgungs- und Entsorgungslösungen / Art und Grad der Ausrüstung

- Zweckmässige Erschliessung für Fussgänger / Fahrräder / Autos
- Abstellplätze für Autos / Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten / Besucherabstellplätze
- Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder
- Bildung von Gemeinschaftsanlagen
- Kehrrichtbeseitigung / Einrichtungen für die zweckmässige Abfallbeseitigung und deren Platzierung
- Ausrüstungen (technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen; Beispiele sind Lift, Tankanlagen, Installationsräume etc.)
- Gemeinschaftswerke / Heizungen (Fernwärme, Wärmeverbund, Wärmepumpen etc.)

2. Zusammenfassung Beurteilungsgrundsätze

Die Prüfung einer Arealüberbauung darf sich nicht nur auf die ausreichende Grundstücksgrösse und einheitliche Gestaltung innerhalb des betreffenden Grundstückes beschränken. Für eine Bewilligung muss – im Sinne der oben aufgeführten Aspekte – 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.

Der Gemeinderat legt neben den vorstehenden, gesetzlich vorgegebenen Kriterien besonderen Wert auf folgende Punkte:

- mögliche Mehrhöhe zugunsten von Grünraum nutzen
- Qualität der privaten Aussenräume, Abgrenzung von öffentlichen Aussenräumen
- Einsichtsschutz in Wohnräume
- grosszügige Abstellflächen resp. Reduit in Wohnungen (Grösse, Qualität, Waschmaschine / Tumbler)
- Pflichtparkplätze sind gedeckt zu erstellen
- Besucherparkplätze sind möglichst dezentral anzuordnen
- Abstellgelegenheit für Motorräder
- bei Veloabstellplätzen wird eine Aufteilung in Kurz-/Langzeitabstellplätze erwartet; Veloabstellplätze für Besucher bei Eingängen, Pflichtveloabstellplätze für Bewohner / Beschäftigte können in Untergeschossen, bei UN-Garagen etc. angeordnet werden
- Umgang mit Energie; Nachweis, dass Werte besser sind als gesetzliche Vorgaben
- Mindestens eine Nasszelle soll grosszügiger sein als dies die kantonalen Vorschriften für Hindernisfreies Bauen vorsehen.

Als Energiestadt legt die Gemeinde Regensdorf besonderen Wert auf zukunftsorientierte Lösungen für einen massvollen und nachhaltigen Umgang mit Energie. Deshalb werden gute Lösungen mit Fernwärmenutzung, Solarenergie oder anderen erneuerbaren Energieträgern sowie Massnahmen zur besseren Wärmedämmung ebenfalls positiv in die Beurteilung für die Vergabe des Areal-Bonus miteinbezogen.

Dieser Leitfaden wurde vom Gemeinderat Regensdorf an der Sitzung vom 3. Dezember 2013 in zustimmendem Sinn zur Kenntnis genommen und ist ab sofort in die Bauberatung und Baugesuchsbeurteilung einfließen zu lassen.

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 (RB 1987 Nr. 69; RB 1997 Nr. 94).

Die baurechtliche Bewilligung, die von der örtlichen Baubehörde zu erteilen ist, setzt eine vollständige Baueingabe voraus (§ 73 Abs. 1 PBG). Nach der Praxis gehört zu einer vollständigen Baueingabe für eine Arealüberbauung auch zwingend die Einreichung eines Umgebungsplanes (RB 1997 Nr. 81). Nur so kann beurteilt werden, ob die besonderen Gestaltungs- und Ausrüstungsanforderungen an eine Arealüberbauung erfüllt sind.

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).

Ziffer 9.1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf (nachgeführt bis Mai 2013); Arealüberbauungen

- ¹ Mit Ausnahme der Wohnzonen W0.8 und W1.0 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 PBG.
- 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.