

# Privater Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis

Bestimmungen

## Gemeinde Lindau, Kanton Zürich

Erstellungs- und Druckdatum: 15. September 2020

Fassung für die öffentliche Auflage, Anhörung und 2. kantonale Vorprüfung

Von den Bevollmächtigten der Grundeigentümern aufgestellt am

Atlantis Unternehmungen AG  
(Kat. Nr. 256):

Feldmann Bauunternehmung AG  
(Kat. Nrn. 260 und 3230):

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

### **Auftraggeber**

Atlantis Unternehmungen AG  
Birgistrasse 4a  
8304 Wallisellen

Feldmann Bauunternehmung AG  
Aegertstrasse 11  
8305 Dietlikon

### **Bearbeitung**

PLANE RAUM.  
Badenerstrasse 18  
CH-8004 Zürich  
+41 44 291 04 04  
[www.planeraum.ch](http://www.planeraum.ch)

Fabio Trussardi, Bryan Rey

PRN 40013

# A Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Umsetzung der verbindlichen konzeptionellen Anforderungen gemäss Art. 22a Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

## Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten (Gestaltungsplanperimeter).

## Art. 3 Verhältnis zum übrigen Baurecht

<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau vom 18. Oktober 2016.

<sup>2</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in den jeweiligen Fassungen bis am 28. Februar 2017.

## B Bau- und Nutzungsbestimmungen

### Art. 4 Gestaltung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt wird. Die Baubehörde kann die Bauvorhaben fachlich begutachten lassen.

<sup>2</sup> Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht oder als Terrasse genutzt werden. Für die Begrünung sind ausschliesslich standortgerechte Arten zu verwenden.

### Art. 5 Richtprojekt

<sup>1</sup> Das Richtprojekt Bebauung der Atlantis AG, Wallisellen und der HLP Architekten AG, Effretikon vom 2.2.2020 ist für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen Umgebung, kubische Gliederung und Erschliessung) richtungsweisend.

<sup>2</sup> Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt Freiraum der Albiez de Tomasi GmbH, Zürich vom 2.2.2020 richtungsweisend.

<sup>3</sup> Von den Richtprojekten darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

### Art. 6 Tabakscheune

Die bestehende im Situationsplan dargestellte Tabakscheune kann rückgebaut werden.

### Art. 7 Baubereiche

<sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche ist jeweils ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen des oberirdischen Hauptgebäudes ergibt sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

<sup>2</sup> Einzelne, oberirdische Vorsprünge wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen höchstens auf der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge um maximal 1.00 m über die Baubereiche hinausragen.

<sup>3</sup> Bei den aneinandergereihten Baubereichen C5/C6, F2/F3 und F4/F5 kann die gemeinsame Baubereichsbegrenzung in beide Richtungen um maximal 8.0 m verschoben werden.

## Art. 8 Bauliche Dichte

<sup>1</sup> Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 32'020 m<sup>2</sup>. Diese zulässige Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereichs-Gruppe A		Baubereichs-Gruppe B	
Baubereich	Geschossfläche	Baubereich	Geschossfläche
A1	1'610 m <sup>2</sup>	B1	1'290 m <sup>2</sup>
A2	1'380 m <sup>2</sup>	B2	940 m <sup>2</sup>
A3	1'400 m <sup>2</sup>	B3	910 m <sup>2</sup>
A4	1'380 m <sup>2</sup>	B4	660 m <sup>2</sup>
A5	1'450 m <sup>2</sup>	B5	940 m <sup>2</sup>
A6	720 m <sup>2</sup>		

Baubereichs-Gruppe C		Baubereichs-Gruppe D	
Baubereich	Geschossfläche	Baubereich	Geschossfläche
C1	710 m <sup>2</sup>	D1	950 m <sup>2</sup>
C2	710 m <sup>2</sup>	D2	1'020 m <sup>2</sup>
C3	710 m <sup>2</sup>	D3	1'400 m <sup>2</sup>
C4	990 m <sup>2</sup>		
C5	940 m <sup>2</sup>		
C6	1'190 m <sup>2</sup>		

Baubereichs-Gruppe E		Baubereichs-Gruppe F	
Baubereich	Geschossfläche	Baubereich	Geschossfläche
E1	1'920 m <sup>2</sup>	F1	760 m <sup>2</sup>
E2	1'080 m <sup>2</sup>	F2	950 m <sup>2</sup>
E3	1'180 m <sup>2</sup>	F3	1'180 m <sup>2</sup>
E4	840 m <sup>2</sup>	F4	950 m <sup>2</sup>
E5	680 m <sup>2</sup>	F5	1'180 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Geschossflächenverlagerungen innerhalb einer Baubereichs-Gruppe sind zulässig. Dabei darf pro Baubereich von der im Abs. 1 festgelegten Geschossflächen um max.  $\pm 10\%$  abgewichen werden. Baubereichs-Gruppen übergreifend sind Geschossflächenverlagerungen nicht zulässig.

<sup>3</sup> Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll- und Dachgeschossen unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt inneren Trennwänden. Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 ABV.

## Art. 9 Gesamthöhe

<sup>1</sup> Die in den einzelnen Baubereichen zulässigen Gesamthöhen (m ü. M.) sind im Situationsplan mit Höhenkoten festgelegt.

<sup>2</sup> Bei Flachdächern ist das oberste Geschoss der jeweiligen Hauptgebäude als Attikageschoss auszubilden. Dessen Fläche darf maximal drei Viertel der Fläche innerhalb der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung des darunterliegenden Geschosses betragen und kann frei angeordnet werden.

## Art. 10 Höhe Erdgeschoss

<sup>1</sup> Die Bodenoberkante des Erdgeschosses (Oberkante fertiger Boden) ist im Situationsplan pro Baubereich mit Höhenkoten (m ü. M.) bezeichnet und darf um höchstens 0.5 m unter- oder überschritten werden.

<sup>2</sup> In den Baubereichen E1 und G muss die Höhe ab fertig Boden bis Unterkant rohe Decke im Erdgeschoss mindestens 4.0 m betragen.

## Art. 11 Technische Aufbauten

<sup>1</sup> Technische Aufbauten auf dem Dach wie zum Beispiel Kamine, Abluftrohre, Oblichter und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen den effektiven Dachrand um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

<sup>2</sup> Die Abluftrohre für die Holzsnitzelheizung im Baubereich E1 dürfen von der obenstehenden Bestimmung abweichen.

## Art. 12 Geschosszahl

Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe sind die maximalen Anzahlen an Voll-, Dach- und Untergeschossen wie folgt festgesetzt:

Baubereiche	Vollgeschosse	Dachgeschoss	Anrechenbare Untergeschosse
G	1	0	0
A6, B2, B4, B5, C1-C3, D1-D3, E5, F1	2	1	0
A1-A5, B1, B3, C4, C6, E4, F2, F4	3	1	0
C5, E1-E3, F3, F5,	4	1	0

### **Art. 13 Fassadenlänge**

<sup>1</sup> Die zulässige Fassadenlänge beträgt maximal 25 m.

<sup>2</sup> Bei den aneinandergereihten Baubereichen C5/C6, F2/F3 und F4/F5 ist eine beidseitige Staffelung der Fassaden um mindestens 2.5 m vorzusehen.

### **Art. 14 Unterirdische Gebäude**

<sup>1</sup> Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. Diese dürfen den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.0 m überragen.

<sup>2</sup> Gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter gilt für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ein Abstand von mindestens 3.5 m. Durch nachbarliche Vereinbarung kann bis an die Grenze gebaut werden.

### **Art. 15 Tiefgaragenrampen**

Tiefgaragenrampen (Steigung ab 6%) müssen in Hauptgebäuden oder besondere Gebäude integriert werden.

### **Art. 16 Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und dürfen höchstens 4 % der jeweiligen Grundstücksfläche beanspruchen. Grundstücke übergreifend sind Flächenverlagerungen nicht zulässig.

### **Art. 17 Nutzweise**

<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe.

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss des Baubereichs E1 ist keine Wohnnutzung zulässig, es sind ausschliesslich nicht störende Gewerbebetriebe und öffentliche Nutzungen (Bibliothek, Kindertagesstätten etc.) zulässig. Publikumsorientierte Nutzungen sind erwünscht.

### **Art. 18 Etappierung**

Die Bauten und Anlagen sind in Etappen zu realisieren. Mit der jeweiligen Bauetappe sind die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen und öffentlichen Platzräume zu erstellen. Es ist dabei der Nachweis einer funktionsfähigen und siedlungsgestalterisch überzeugenden Bebauung der jeweiligen Teiletappen zu erbringen.

## C Verkehrserschliessung und Parkierung

### **Art. 19 Zufahrt**

<sup>1</sup> Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt ab der Poststrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche.

<sup>2</sup> Die beiden Zufahrtsstrassen Nord und Ost sind für alle Verkehrsteilnehmer sicher zu gestalten und sind als Begegnungszonen auszubilden. Als massgebender Begegnungsfall gilt die Begegnung zwischen zwei Personewagen.

<sup>3</sup> In den schematisch bezeichneten Wendebereichen ist eine Wendemöglichkeit für Personewagen bzw. Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von 10 m zu erstellen (Radius Wendekreis mindestens 6.5 m).

### **Art. 20 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage**

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen haben an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen.

### **Art. 21 Anlieferung**

Die Anlieferung für das Gewerbe und die Holzschnitzellieferung hat an den im Plan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen.

### **Art. 22 Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung**

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine mindestens 3.5 m breite Fuss- und Velowegverbindung für die Öffentlichkeit zu erstellen. Das öffentliche Fuss- und Velowegrecht ist im Grundbuch sicherzustellen.

### **Art. 23 Notzufahrt**

Die Zufahrtsstrassen sowie die öffentlichen Fuss- und Velowege haben (soweit nötig) zugleich als Notzufahrt zu den Wohnbauten zu dienen.

### **Art. 24 Veloabstellplätze**

Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze für die verschiedenen Nutzungen richtet sich nach den Empfehlungen der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich. Die Veloabstellplätze sind bei den Hauseingängen im Erdgeschoss und/oder im Untergeschoss gut zugänglich anzuordnen. Mindestens die Hälfte der vorgesehenen Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.



### **Art. 25 Autoabstellplätze**

<sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen berechnet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich vom Oktober 1997, wobei im gesamten Gestaltungsplangebiet maximal 450 Autoabstellplätze zulässig sind. Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Güteklasse D der ÖV-Erschliessung.

<sup>2</sup> Sämtliche Autoabstellplätze müssen unterirdisch angeordnet werden. Ausgenommen davon sind die im Plan schematisch bezeichneten oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze an der Zufahrtsstrasse Nord (maximal 20 Autoabstellplätze) und an der Zufahrtsstrasse Ost (maximal 30 Autoabstellplätze). Diese sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

## **D Freiraum**

### **Art. 26 Grundsatz**

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

### **Art. 27 Gemeinschaftliche Ausstattung**

Im Baubereich G ist auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonischen Projektes ein Gemeinschaftsraum mit einer Grundfläche von mindestens 200 m<sup>2</sup> anzuordnen. Der Gemeinschaftsraum ist mit einer Küche und mit Sanitärräumen auszustatten und zusammen mit den öffentlichen Platzräumen zu erstellen.

### **Art. 28 Öffentliche Platzräume**

Die öffentlichen Platzräume sind als attraktive und multifunktionale Freiflächen zu gestalten. Es sind differenziert gestaltete Aussenräume für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. Die Bewegungs- und Aufenthaltsräume sind mit unterschiedlichen Belagsmaterialien zu differenzieren.

## **Art. 29 Spiel- und Ruheplätze**

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Spiel- und Ruheplätze sind attraktiv auszugestalten, entsprechend ihrem Zweck zu möblieren und zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Der Anteil an Spiel- und Ruheplätzen hat mindestens 20% der dem Wohnen dienenden Bruttonutzfläche zu betragen. Diese mindestens 20% sind auch innerhalb einer Etappierung nachzuweisen. Kann innerhalb einer Bauetappe (so lange noch nicht alle Etappen realisiert sind) der Anteil von 20% nicht nachgewiesen werden, so ist der verbleibende Anteil in Form von provisorischen Spiel- und Ruheflächen (auch auf Nachbaretappen) zu erstellen.

## **Art. 30 Umgebungsbereiche**

<sup>1</sup> Die drei Umgebungsbereiche U1, U2 und U3 sind in ihrer topografischen und bepflanzungstypologischen Gestaltung voneinander unterschiedlich zu behandeln.

<sup>2</sup> Der Umgebungsbereich U1 grenzt partiell mit einer max. 1.00 m hohen Stützmauer an die südöstlich gelegene Zufahrtsstrasse. Dieser Umgebungsbereich ist als ein Obsthain, unterlegt mit einer Blumenwiese, bis an die Stützmauer zu erstellen. Die mindestens 30 Obstbäume sollen im Sinne eines Obsthaines gepflanzt werden und sich über den gesamten Umgebungsbereich U1 verteilen. Die Privatgärten, Aussenaufenthaltsbereiche und ein feines Wegenetz haben sich gut ins Gesamtbild einzuordnen.

<sup>3</sup> Der Umgebungsbereich U2 zeichnet sich über die terrassierte Geländemodellierung aus. Es sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 1.00 m jeweils angrenzend an die Privatgärten der Baubereiche anzuordnen. Zwischen den Baubereichen sind durchgrünte Spiel- und Ruheplätze mit mindestens 15 Gross- und 10 Obstbäumen anzuordnen.

<sup>4</sup> Der Umgebungsbereich U3 ist als eine groszügige Wiese mit hochstämmigen, solitären Bäumen und mindestens 15 Obstbäumen folgend der Geländemodellierung zu gestalten. Es sind zwei, über ein sekundäres Wegenetz erschlossene und zentral angelegte, Spiel- und Ruheplätzen nachzuweisen.

<sup>5</sup> In den drei Umgebungsbereichen U1, U2 und U3 ist ein Grünflächenanteil von mindestens 50% umzusetzen.

## **Art. 31 Terraingestaltung**

Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden. Notwendige Terrainveränderungen, aufgrund den massgebenden Höhenkoten der jeweiligen Erdgeschosse, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

### **Art. 32 Bepflanzung**

<sup>1</sup> Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume (ungefähre Lage und Anzahl) sind zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Über unterirdischen Bauteilen sind folgende Aufbauhöhen für den gesamten Unter- und Oberboden nachzuweisen:

- Grossbäume: mindestens 1.50 m
- Kleinbäume: mindestens 0.80 m

<sup>2</sup> Die im Plan schematisch bezeichnete Baumreihe ist in Form von Hochstammbäumen zu pflanzen.

<sup>3</sup> Die Grünflächen sind vielfältig mit standortgerechten Pflanzenarten zu versehen.

## **E Umwelt**

### **Art. 33 Energie**

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Die Gebäude sind nach Minergie-Standard zu erstellen. Alternativ müssen sie eine gleichwertige Energiebilanz aufweisen.

<sup>2</sup> Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger verwendet werden.

<sup>3</sup> Im Gestaltungsplangebiet dürfen auch Energieerzeugungsanlagen für Bauten ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden.

### **Art. 34 Lärmschutz**

Ist zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens der Planungswert bei neuen Wohngebäuden hinsichtlich Fluglärm überschritten, sind die Anforderungen gemäss Art. 31a LSV einzuhalten.

## **F Versorgung und Entsorgung**

### **Art. 35 Infrastrukturen**

Es sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von verbrauchsarmen Fahrzeugen zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. Ein entsprechender Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.

### **Art. 36 Entwässerung**

<sup>1</sup> Der GP-Perimeter ist im Trennsystem zu entwässern. Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept zur Bewilligung einzureichen.

<sup>2</sup> Das anfallende Meteorwasser ist primär zu versickern. In der im Situationsplan schematisch bezeichneten Retentionsfläche ist eine Retentionsanlage vorzusehen. Die Lage und Grösse der Versickerungs- resp. Retentionsanlage ist u.a. abhängig von den hydrogeologischen Untergrundverhältnissen und wird nach Massgabe des Spezialisten festgelegt. Die Retentionsanlage bildet einen Bestandteil des Entwässerungskonzepts.

### **Art. 37 Entsorgungsanlagen**

In den im Plan bezeichneten Bereichen ist je eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage zu erstellen. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

## **G Schlussbestimmung**

### **Art. 38 Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.