



Gestaltungsplan Dürreneich II

Sonderbauvorschriften

Vorprüfung

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom:

bis am:

Dem fakultativen Referendum gemäss §24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Mit Entscheid Nr.:

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den nachfolgenden Sonderbauvorschriften, dem Richtprojekt vom 05.04.2024 der Theres Hollenstein Architektur GmbH, Zürich und vom 05.04.2024 der Laboratorium KLG, Zürich sowie dem Planungsbericht.

² Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan gekennzeichneten Gestaltungsplanperimeter.

Art. 2 Verbindlichkeit

Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften und die in den Sonderbauvorschriften speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts sind verbindlich. Das Richtprojekt ist bezüglich architektonischem Ausdruck, Fassadengestaltung und -materialisierung sowie Gestaltung des Aussenraumes allgemein verbindlich. Sie bilden den Massstab für die Beurteilung der Bauten und der Freiräume. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine gute städtebauliche und architektonische Eingliederung der Bauten in die Umgebung insbesondere in den angrenzenden Landschaftsraum;
- die Realisierung einer zeitgemässen und nachhaltigen Wohnbebauung von guter architektonischer Gestaltung, die eine hohe Wohnqualität aufweist;
- die Gewährleistung einer funktionalen und flächensparenden Verkehrserschliessung;
- die Anordnung gemeinschaftlich nutzbarer, qualitativ hochwertige sowie privater Aussenbereiche;
- den Ersatz und somit die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplan «Dürrenreich» mit der Übernahme der bereits ausgeführten Reihenhäuser.

B. Überbauungsbestimmungen

Art. 4 Baubereiche A

- ¹ Die ausgeschiedenen Baubereiche A1 – A4 bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von Hauptbauten. Ausserhalb der Baubereiche sind keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge mit einer max. Tiefe bis 1.00 m.
- ² Das oberste Geschoss der Baubereiche A1 – A4 ist jeweils als Attika auszubilden. Die im Plan ausgeschiedenen Bereiche bestimmen die maximale zulässige horizontale Ausdehnung der Attikageschosse. Ausserhalb der Bereiche für Attikageschosse sind keine vorspringenden Gebäudeteile oder begehbaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge mit einer max. Tiefe bis 0.60 m.
- ³ Für die Baubereiche A gelten folgende Fassaden- bzw. Gesamthöhen:

Baubereich	Fassadenhöhe max.	Gesamthöhe max.
A1	8.00 m	12.00 m
A2	8.00 m	12.00 m
A3	11.00 m	14.00 m
A4	11.00 m	14.00 m

- ⁴ Für die der Baubereiche A zugrundeliegenden Parzellen (Parzellen-Nrn. 1134, 1955 und 2460) gilt eine Geschossflächenziffer von 0.9.

Art. 5 Baubereiche B

- ¹ Die im Plan ausgeschiedenen Baubereiche B1 und B2 bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von Hauptbauten. Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Dachvorsprünge dürfen die Baubereiche bis zu einem Mass vom 1.00 m überragen.
- ² Für die Baubereiche B gilt in Bezug auf die Höhenmasse die Regelbauweise.

Art. 6 Baubereiche C

- ¹ Die ausgeschiedenen Baubereiche C bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung für Bauten, welche dem Schutz und der Überdachung von Rampen für Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen dienen.
- ² Für die Baubereiche C gilt eine max. Fassaden- und Gesamthöhe von 3.00 m.

Art. 7 Baubereich D

- ¹ Der ausgeschiedene Baubereich D bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung für An- und Kleinbauten. Einzelne An- und Kleinbauten dürfen eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten.
- ² Für die Baubereiche D gilt in Bezug auf die Höhenmasse die Regelbauweise.

Art. 8 Baubereich unterirdische Bauten

Die ausgeschiedenen Baubereiche für unterirdische Bauten bestimmen die maximal zulässigen horizontalen Ausdehnungen der unterirdischen Bauten.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

Die Überbauung und die einzelnen Bauten haben sich gut in die Siedlungsstruktur und Umgebung einzufügen. Die Gebäude der Baubereiche A und der Baubereiche B haben je eine einheitliche Erscheinung vorzuweisen.

Art. 10 Dachgestaltung / -nutzung

- ¹ Die Gebäude in den Baubereichen A sind mit einem Flachdach auszubilden.
- ² Die Gebäude in den Baubereichen B sind mit einem Pultdach auszubilden. Davon ausgenommen sind Flächen, welche als Terrasse genutzt werden.
- ³ Die Nutzung der Flachdächer über den Attikageschossen als Terrasse ist nicht zulässig.
- ⁴ Flachdächer sind mit Ausnahme der Terrassen im Minimum extensiv zu begrünen.
- ⁵ Flachdächer über den Attikageschossen in den Baubereichen A sind mit PV-Anlagen zu bestücken.
- ⁶ Technisch bedingte Aufbauten müssen um mindestens das Mass ihrer eigenen Höhe vom Dachrand zurückversetzt sein. Sie sind in Material und Farbe möglichst unauffällig auszuführen.

C. Umgebungsbestimmungen

Art. 11 Umgebungsbereich Baubereiche A

Der im Plan ausgeschiedene Umgebungsbereich der Baubereiche A ist, wo der Gestaltungsplan keine besondere Nutzung vorsieht, begrünt bzw. bepflanzt und ökologisch wertvoll auszugestalten.

Art. 12 Private Grünflächen Baubereiche A

- ¹ Innerhalb der im Plan ausgeschiedenen privaten Grünflächen der Baubereiche A können private Grünflächen und Pflanzgärten erstellt werden. Es sind ausschliesslich sickerfähige Beläge zulässig.
- ² Einfriedungen sind ausschliesslich in Form von einheimischen, standortgerechten Staudenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1.50 m oder durchlässigen Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m zulässig. Massivere Zäune, Mauern, Sichtschutzwände oder dergleichen sind nicht zulässig.

Art. 13 Private Grünflächen Baubereiche B

Innerhalb der im Plan ausgeschiedenen privaten Grünräume der Bauten der Baubereiche B können private Grünflächen, Pflanzgärten und Sitzplätze erstellt werden.

Art. 14 Spiel- und Aufenthaltsbereich

- ¹ Die im Plan ausgeschiedenen Spiel- und Aufenthaltsbereiche haben den Bewohnenden der Bauten der Baubereiche A zur Benutzung zur Verfügung zu stehen und eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Sie sind mit ausreichend Sitzgelegenheiten auszustatten.
- ² An der im Plan bezeichneten Stelle ist innerhalb des Spiel- und Aufenthaltsbereiches ein Spielplatz zu erstellen.
- ³ An der im Plan bezeichneten Stelle ist innerhalb des Spiel- und Aufenthaltsbereiches ein Gemeinschaftsbereich zu erstellen.

Art. 15 Bepflanzung Baubereiche A

- ¹ Für die Pflanzungen der Bäume und Sträucher sind ausschliesslich standortgerechte, einheimische Pflanzen zulässig.
- ² An den im Plan bezeichneten Stellen sind, ein- oder mehrstämmige Bäume zu pflanzen. Dabei ist eine minimale Erdüberdeckung von 1.50 m nachzuweisen. Abweichungen der Lage dieser Bäume sind bis zu 3.00 m zulässig.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsplan im Massstab 1:200 mit genauen Terrainangaben und integriertem Bepflanzungskonzept einzureichen.

Art. 16 Bepflanzung Baubereiche B

- ¹ Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten.
- ² Bei Neupflanzungen von Bäumen sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

D. Erschliessungsbestimmungen

Art. 17 Erschliessung

- ¹ Innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters ist mit Ausnahme der im Plan ausgeschiedenen Erschliessungsbereiche sowie von Bedarfs- und Notzufahrten keinerlei motorisierter Verkehr zulässig.
- ² Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen sind an den im Plan bezeichneten Standorten zu erstellen.

Art. 18 Parkierung motorisierter Verkehr

- ¹ Die Parkfelder für die Bewohnenden sind ausschliesslich in den Tiefgaragen anzuordnen.
- ² Die Parkfelder für Besuchende sind oberirdisch innerhalb der im Plan ausgeschiedenen Parkierungsbereichen anzuordnen und entsprechend zu signalisieren.
- ³ Die Parkfelder für Besuchende sind mit Ausnahme der notwendigen IV-Parkfelder mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.

Art. 19 Notzufahrt

- ¹ Für Notfallfahrzeuge ist entlang der im Plan bezeichneten Symbole Notzufahrten zu gewährleisten.
- ² Die Notzufahrt ist sich nach der Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehrkoordination Schweiz FKS) zu erstellen.

Art. 20 Parkierung Zweiräder

- ¹ Die Anzahl und Ausgestaltung der zu erstellenden Abstellplätze für Zweiräder richtet sich nach der VSS-Norm 40 065, Stand März 2019.
- ² Der erforderliche Anteil an Langzeitparkplätzen ist innerhalb des unterirdischen Baubereichs oder ebenerdig innerhalb der Baubereiche A, B und D zu erstellen.
- ³ Der Anteil an Kurzzeitplätzen ist für die Bauten der Baubereiche A auf die einzelnen Bauten zu verteilen. Sie sind ebenerdig innerhalb des jeweiligen Baubereichs und an den im Plan ausgeschiedenen Standorten zu erstellen.
- ⁴ Der erforderliche Anteil an Kurzzeitparkplätzen ist bei den Bauten der Baubereiche B ebenerdig innerhalb der Baubereiche oder innerhalb des unterirdischen Baubereichs zu erstellen.

Art. 21 Fussverbindungen

- 1 Entlang der im Plan bezeichneten Symbole ist ein befestigter Fussweg mit einer minimalen Breite von 1.50 m zu erstellen.
- 2 Entlang der im Plan bezeichneten Symbole ist eine Fussverbindung mit einer minimalen Breite von 1.30 m zum öffentlichen Fuss- und Veloweg mit einem Sickerfähigen Belag zu erstellen.

E. Umweltbestimmungen**Art. 22 Energie**

- 1 Die Gebäude müssen so ausgeführt werden, dass sie den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder die opaken Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und die Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten.
- 2 Die Energie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung darf nicht aus fossilen Brennstoffen erzeugt werden.

Art. 23 Entsorgung

- 1 In den im Plan ausgeschiedenen Bereich sind Unterflurcontainer für die Kehrrichtentsorgung sowie ein Sammelplatz für Grünabfälle der Bauten der Baubereiche A zu erstellen.
- 2 Der Kehrrechtsammelplatz für Grünabfälle und die Kehrrichtentsorgung der Bauten der Baubereiche B sind an den im Plan bezeichneten Stellen innerhalb des Erschliessungsbereiches zu erhalten.

Art. 24 Kanalisation, Werkleitungen, Entwässerung und Retention

- 1 Begrünte Flachdächer sind so auszugestalten, dass sie eine Retentionswirkung aufweisen.

Art. 25 Lärm

Die Wand- und Deckenbereiche der Sammelgaragenrampe sind schallabsorbierend auszugestalten.

F. Schlussbestimmungen

Art. 26 Ersatz bestehender Gestaltungsplan

Nach rechtskräftiger Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan «Dürreneich II» auf einen von ihm bestimmten Zeitpunkt in Kraft und auf den Zeitpunkt den Gestaltungsplan «Dürreneich» ausser Kraft.