



Gemeinde

Weiningen

Kanton

Zürich

Gemeinde

Weiningen

Exemplar zur Beratung mit Gemeinde

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Gubristareal»

Antrag an die Gemeindeversammlung

Bestimmungen

Im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 37 Abs. 5 BZO

Datum...Öffentliche Auflage vom Datum... bis Datum...

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Genehmigungsvermerk:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Roter Text:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen:	Streichungen am bestehenden Text
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Simon Nussbaumer
Marsilio Passaglia

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
<p>4 Gestaltung</p> <p>Anforderung Gesamtqualität</p> <p>¹ Bauten, Anlagen und Umschwung in den Baubereichen A1/A2/A3, B, C, D und E 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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p>	<p>Anforderung Gesamtqualität</p> <p>¹ Bauten, Anlagen und Umschwung in den Baubereichen A1/A2/A3, B, C, D und E 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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p>	<p><i>Aufgrund der Zusammenlegung der Baubereiche A2 und A3, gibt es künftig keinen Baubereich A3 mehr. Folglich wird der Baubereich A3 in der Auflistung gestrichen.</i></p>
<p>Richtprojekt</p> <p>² Gefordert ist eine ortsbaulich überzeugende Bebauung in Abstimmung mit der Portalverlängerung der Autobahn A20, welche sich in den Grundzügen am vorliegenden Überbauungskonzept von ATP Architekten vom 21.1.2016 orientiert.</p>	<p>Richtprojekt</p> <p>² Gefordert ist eine ortsbaulich überzeugende Bebauung in Abstimmung mit der Portalverlängerung der Autobahn A20, welche sich in den Grundzügen am vorliegenden Überbauungskonzept von ATP Architekten vom 21.1.2016 orientiert. Ausgenommen sind die Baubereiche A1 und A2, in welchen sich die Bebauung am Richtprojekt der Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG vom 24.4.2024 zu orientieren hat.</p>	<p><i>Das Überbauungskonzept von ATP Architekten lag bewusst auf einer noch sehr hohen Flugebene. Das Richtprojekt von Stücheli Architekten AG und SKK Landschaftsarchitekten AG resultierte aus einem Studienauftrag und ist wesentlich detaillierter und soll daher für die Baubereiche A1 und A2 (neu) als Orientierungsgrundlage dienen.</i></p>

Bestimmungen alt

Bestimmungen neu

Erläuterungen

5 Bebauung

Grundmasse

⁸ Die maximal zulässige Ausnützung wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich	Anzahl Hauptgebäude	Anzahl VG max.	Geschossfläche in VG max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.
A1.1	1	3*	1'364 m ² *	10.5 m*	7* m
A1.2	(nur in Verbindung mit A1.1)	3*	350 m ² *	10.5 m*	7* m
A2	1	3	1'363 m ²	10.5 m	7 m
A3	1	3	1'667 m ²	10.5 m	7 m
B	1 - 2	3	1'845 m ²	10.5 m	7 m
C1	1	3	603 m ²	10.5 m	7 m
C2	2 - 4	3	2'016 m ²	10.5 m	7 m
D	1 - 3	3	1'525 m ²	10.5 m	7 m
E	1	3	515 m ²	10.5 m	7 m
Total			11'248 m ²		

* Unter folgenden Bedingungen können in Baubereich A1 (A1.1 in Verbindung mit A1.2) maximal 5 Vollgeschosse zugelassen werden.

- Das Gebäude stellt eine attraktive ortsbauliche Akzentuierung am Dorfeingang von Weiningen dar. Hierfür muss der Baubereich A1.2 zwingend miteinbezogen werden.

Grundmasse

⁸⁹ Die maximal zulässige Ausnützung wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

Baubereich	Anzahl Hauptgebäude	Anzahl VG max.	Geschossfläche in VG max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.
A1.1	1	3*	1'364 m ² *	10.5 m*	7* m
A1.2	(nur in Verbindung mit A1.1)	3*	350 m ² *	10.5 m*	7* m
A2	1 3	3	1'363 3'030 m ²	10.5 m	7 m
A3	1	3	1'667 m²	10.5 m	7 m
B	1 - 2	3	1'845 m ²	10.5 m	7 m
C1	1	3	603 m ²	10.5 m	7 m
C2	2 - 4	3	2'016 m ²	10.5 m	7 m
D	1 - 3	3	1'525 m ²	10.5 m	7 m
E	1	3	515 m ²	10.5 m	7 m
Total			11'248 m ²		

* Unter folgenden Bedingungen können in Baubereich A1 (A1.1 in Verbindung mit A1.2) maximal 5 Vollgeschosse zugelassen werden.

- Das Gebäude stellt eine attraktive ortsbauliche Akzentuierung am Dorfeingang von Weiningen dar. Hierfür muss der Baubereich A1.2 zwingend miteinbezogen werden.

Durch das Zusammenlegen der Baubereich A2 und A3 wird die zulässige maximale Geschossfläche in Vollgeschossen zusammenaddiert. Die maximale Geschossfläche wird dadurch jedoch nicht erhöht.

Hingegen wird die zulässige Anzahl Hauptgebäude im Baubereich A2 auf drei erhöht. Durch das Zusammenlegen der Baubereiche A2 und A3 und die Erhöhung der zulässigen Anzahl Hauptgebäude wird eine ortsbaulich und wohngyienisch bessere Ergebnis ermöglicht, zumal die Baubereiche inzwischen nur noch einer Eigentümerin gehören.

Die Absatz-Nummerierung wird angepasst, da Art. 5 Abs. 8 in der ursprünglichen Version der GP-Bestimmungen fälschlicherweise zweimal vorkam.

<ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude ist derart zu konzipieren, dass kein zusätzlicher Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand erforderlich ist. • Im Kreuzungsbereich muss ein ortsbaulich attraktiver Vorplatz geschaffen und dauerhaft erhalten werden. <p>Die Gebäudehöhe kann in diesem Fall auf max. 17.5 m erhöht werden, und es können zusätzliche 1000 m² Geschossfläche in Vollgeschossen realisiert werden. Bei 5 Vollgeschossen ist kein Dachgeschoss zulässig. Die Firsthöhe beträgt max. 2.5m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gebäude ist derart zu konzipieren, dass kein zusätzlicher Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand erforderlich ist. • Im Kreuzungsbereich muss ein ortsbaulich attraktiver Vorplatz geschaffen und dauerhaft erhalten werden. <p>Die Gebäudehöhe kann in diesem Fall auf max. 17.5 m erhöht werden, und es können zusätzliche 1000 m² Geschossfläche in Vollgeschossen realisiert werden. Bei 5 Vollgeschossen ist kein Dachgeschoss zulässig. Die Firsthöhe beträgt max. 2.5m.</p>	
<p>Geschossflächenverlagerung</p> <p>¹¹ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen A1–A2–A3–B sowie C1–C2–D–E sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.</p>	<p>Geschossflächenverlagerung</p> <p>¹¹ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen A1–A2–A3–B sowie C1–C2–D–E sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.</p>	<p><i>Da der Baubereich A3 mit dem Baubereich A2 zusammengelegt wird, wird A3 aus der Auflistung gestrichen.</i></p>
<p>Gebäuelänge</p> <p>¹⁶ In den Baubereichen A1, A2, A3, C1, C2, D, E richtet sich die Gebäuelänge nach der BZO.</p>	<p>Gebäuelänge</p> <p>¹⁶ In den Baubereichen A1, A2, A3, C1, C2, D, E richtet sich die Gebäuelänge nach der BZO.</p>	<p><i>Da der Baubereich A3 mit dem Baubereich A2 zusammengelegt wird, wird A3 aus der Auflistung gestrichen.</i></p>
<p>Dachgestaltung</p> <p>²¹ Flachdächer sind in den Baubereichen B bis E zulässig. In den Baubereichen A1 – A3 ist ein Schrägdach mit mindestens 15° Neigung vorzusehen.</p>	<p>Dachgestaltung</p> <p>²¹ Flachdächer sind in den Baubereichen B bis E zulässig. In den Baubereichen A1 – A2 A3 ist ein Schrägdach mit mindestens 15° Neigung vorzusehen.</p> <p>²⁴ Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>²⁵ Sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung von mindestens einer der folgenden Vorgaben an eine nachhaltige Bauweise nachgewiesen wird, dürfen Dachaufbauten gemäss Abs. 24 insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein:</p>	<p><i>Abs. 25 erlaubt gegenüber den bisher geltenden Bestimmungen breitere Dachaufbauten (bis zur Hälfte der Fassadenlänge), um die Belichtung und Wohnqualität zu verbessern. Diese Erweiterung ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig, wenn eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise umgesetzt wird, wobei zwischen mehreren Nachhaltigkeitsstandards gewählt werden kann. Kleinere Abweichungen von diesen Kriterien können in Einzelfällen genehmigt werden.</i></p>

- die Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) für die Treibhausgasemissionen, die gesamte wie auch die nicht erneuerbare Primärenergie, oder
- die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Kennwerte gemäss Minergie-P-Standard
- eine Zertifizierung mit dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Label SNBS Silber

Untergeordnete Abweichungen von den oben aufgeführten Anforderungen an eine nachhaltige Bauweise sind zulässig, falls die Umsetzung technisch nicht möglich ist, oder deren Einhaltung im konkreten Fall gravierende Schwierigkeiten bereitet. Abweichungen sind durch den Gemeinderat zu bewilligen.

Wird auf das Erfüllen einer der drei zu Labels verzichtet, gilt wie bislang die «Drittel-Regel» für Dachaufbauten.

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
<p>6 Nutzung</p> <p>Nutzweise ¹ In den Baubereichen A1, A2, A3, B, C1, C2, D, E sind Wohnen und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Nutzweise ¹ In den Baubereichen A1, A2, A3, B, C1, C2, D, E sind Wohnen und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Da der Baubereich A3 mit dem Baubereich A2 zusammengelegt wird, wird A3 aus der Auflistung gestrichen.</i></p>

Bestimmungen alt	Bestimmungen neu	Erläuterungen
<h2>9 Umwelt</h2>		
<p>Lärmschutzmassnahmen</p> <p>⁹ In den Baufeldern A1 bis A3, B, C1, C2, D und E dürfen pro Wohnung bei maximal einem Drittel der Wohnräume am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, sofern die Wohnungen über ruhige Räume (<= IGW ES II) und einen ruhigen Aussenraum (<= 60 dB Tag) verfügen.</p>	<p>Lärmschutzmassnahmen</p> <p>⁹ In den Baufeldern Baubereichen A1 bis A2 A3, B, C1, C2, D und E dürfen pro Wohnung bei maximal einem Drittel der Wohnräume am Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, sofern die Wohnungen über ruhige Räume (<= IGW ES II) und einen ruhigen Aussenraum (<= 60 dB Tag) verfügen.</p>	<p><i>Rein redaktionelle Änderung</i></p> <p><i>Da der Baubereich A3 mit dem Baubereich A2 zusammengelegt wird, wird A3 aus der Auflistung gestrichen.</i></p> <p><i>In allen anderen Absätzen ist von Baubereichen anstelle von Baufeldern die Rede, weshalb dies hier angepasst wird.</i></p>
<p>¹⁰ Die geschlossene Bauweise ist insbesondere in den Baubereichen A1 – A3 und B erlaubt. Baulücken zwischen den Gebäuden dürfen durch bauliche Lärmschutzmassnahmen wie integrierte Lärmschutzwände, Besondere Gebäude udgl. gemäss geschlossen werden.</p>	<p>¹⁰ Die geschlossene Bauweise ist insbesondere in den Baubereichen A1 – A2 A3 und B erlaubt. Baulücken zwischen den Gebäuden dürfen durch bauliche Lärmschutzmassnahmen wie integrierte Lärmschutzwände, Besondere Gebäude u. dgl. gemäss geschlossen werden.</p>	<p><i>Dito, redaktionelle Änderung</i></p>