

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 20. August 2014

### **Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Areal Hornbach», Zürich-Riesbach, Kreis 8**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Auf dem Areal Hornbach im Seefeld soll auf zwei Teilparzellen beidseits der Hornbachstrasse eine neue kommunale Wohnsiedlung erstellt werden. Diese umfasst neben rund 120 Wohnungen diverse Gewerberäume, Kinderbetreuungsflächen sowie einen Werkhof für Grün Stadt Zürich (GSZ).

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den Privaten Gestaltungsplan Areal Hornbach, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des erwähnten Vorhabens schafft, festzusetzen.

#### **2. Perimeter des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplanperimeter besteht aus den zwei Teilgebieten Nord und Süd beidseits der Hornbachstrasse. Diese werden begrenzt durch die Bellerive-, Baur- und Hornbachstrasse oder deren geplante zukünftige Begrenzung sowie durch die Dufourstrasse und die Grenzen der städtischen Liegenschaften im Nordosten und Südosten.

Um die Wohnsiedlung realisieren zu können, ist auch eine Anpassung der bestehenden Parzellengrenzen notwendig. Im Teilgebiet Nord werden Bereiche des öffentlichen Grunds der Bauparzelle zugewiesen, im Teilgebiet Süd kann hingegen ein vergleichbarer Landanteil dem Strassenraum abgegeben werden (vgl. Ziff. 5, Parallele Planungen). Der Gestaltungsplan berücksichtigt die beabsichtigten Grenzen und stellt sie als Information im Plan dar.

Der Perimeter umfasst daher neben den städtischen Parzellen Kat.-Nrn. RI735, RI4738 und RI3152 (teilweise) auch Teile der Strassengrundstücke Kat.-Nrn. RI4431, RI4735 und RI4737.

#### **3. Ausgangslage**

Im Kreis 8 liegt der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum weit unter dem städtischen Durchschnitt. Eine Motion aus dem Jahr 2008 (GR Nr. 2008/576) verlangte, in den Quartieren Seefeld und Riesbach gemeinnützigem und/oder kommunalen Wohnraum vor allem für Familien zu schaffen.

Die Stadt verfügt im Kreis 8 über keine nennenswerten eingezonten Baulandreserven. Um die Motion trotzdem erfüllen zu können, prüfte die Liegenschaftenverwaltung zusammen mit involvierten Ämtern andere Areale, so auch die beidseits der Hornbachstrasse bei der Einmündung in die Bellerivestrasse gelegenen Parzellen, die zum Teil in der Freihaltezone liegen und von der Baulinie angeschnitten sind. Mit einer im Auftrag der Liegenschaftenverwaltung vom Amt für Städtebau erstellten Studie konnte aufgezeigt werden, dass sich auf den beiden im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken gemeinnütziger Wohnungsbau nebst anderen Nutzungen realisieren lässt.

Basierend auf der Studie «Städtebauliche Entwicklung im Gebiet Hornbach» von 2010 wurde 2011 bis 2012 durch das Amt für Hochbauten ein Wettbewerb durchgeführt. Das daraus hervorgegangene Siegerprojekt von Knapkiewicz und Fickert Architekten AG, Zürich, ist Grundlage für den Gestaltungsplan. Das Projekt sieht die Realisierung einer nachhaltigen, zeitgemässen kommunalen Wohnsiedlung mit flexibel nutzbaren Gewerbeflächen, eines GSZ Werkhofs und von Kinderbetreuungsstätten vor.

Mit dem Privaten Gestaltungsplan sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens geschaffen werden.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

Beide Teilgebiete befinden sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) teilweise in der Freihaltezone und in der Quartiererhaltungszone I 3b bzw. I 3a. Die Kernzone Seefeld grenzt unmittelbar an das nördliche Areal, die Kernzone Heimatstrasse an das südliche Areal an.

Um die angestrebte Überbauung des Areals Hornbach realisieren zu können, ist eine Teilrevision der BZO erforderlich, die die betroffenen Flächen gesamthaft der Bauzone zuordnet. Ein Privater Gestaltungsplan ist zusätzlich zur BZO-Teilrevision erforderlich, da das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt hinsichtlich Gebäudehöhe, -tiefe und -auskragungen im Rahmen der Regelbauweise in der Quartiererhaltungszone nicht umsetzbar wäre. Beide Vorlagen werden dem Gemeinderat gleichzeitig unterbreitet.

#### **5. Parallele Planungen**

Für die Realisierung der beabsichtigten Überbauung sind neben den genannten nutzungs- und sondernutzungsplanerischen Instrumenten (BZO-Teilrevision und Privater Gestaltungsplan) folgende parallele Planungsschritte, basierend auf anderen Rechtsgrundlagen, erforderlich:

- Revision der Baulinien entlang der Hornbach-, Bellerive-, Dufour- und Baurstrasse: Die bestehende Baulinie, die durch das Teilgebiet Nord führt, datiert vom 19. September 1952. Der kantonale Richtplan Verkehr vom 31. Januar 1995 sah im Bereich der Areale Nord und Süd den Anschluss an den Seetunnel vor. Der inzwischen überarbeitete kantonale Richtplan verschiebt den Anschluss zum Seetunnel in Richtung Bahnhof Tiefenbrunnen, womit das Areal Hornbach nicht mehr für einen Ausbau des Strassennetzes benötigt wird. Die Neufestsetzung der Baulinien hat der Stadtrat dem Gemeinderat bereits am 26. Februar 2014 (GR Nr. 2014/52) vorgelegt.
- Anpassung der Grundstücksgrenzen im Zusammenhang mit den geplanten Strassenprojekten Bellerive- und Hornbachstrasse: Im Teilgebiet Nord werden Bereiche des öffentlichen Grunds der Bauparzelle zugewiesen, im Teilgebiet Süd kann hingegen ein vergleichbarer Landanteil dem Strassenraum abgegeben werden. Dieser Landabtausch wird stadintern ohne Abgeltung durchgeführt. Die beabsichtigten Grenzen werden im Gestaltungsplan als Information dargestellt.

Weiter ist ein Projekt zur Bachöffnung des Hornbachs durch ERZ Entsorgung + Recycling Zürich vorgesehen, welches aber keine zwingende Voraussetzung für die Realisierung der Wohnsiedlung ist.

#### **6. Wichtigste Festlegungen des Gestaltungsplans**

Der Gestaltungsplan setzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) für die Dauer seiner Gültigkeit ausser Kraft und regelt die Bebauung des betroffenen Areals. Er trifft zusätzliche Regelungen zu Gebäuden und Freiräumen, welche die erwünschte Qualität der beabsichtigten Überbauung sicherstellen sollen. Diese beziehen sich auf Stellung, Abmessung, Gestaltung und Erschliessung von Gebäuden sowie auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz.

##### *Städtebau und Aussenraum*

Mit dem Konzept der Randbebauung mit Innenhöfen werden vorhandene Bebauungsmuster des Quartiers Seefeld weitergeführt. Die Einordnung in die vorhandene Struktur erfolgt im Süden durch eine fein abgestufte Gliederung des südlichen Neubaus gegenüber den Reihenhäusern an der Heimatstrasse. Im Teilgebiet Nord wird das bestehende Blockrand-

fragment mit einem angemessenen Abstand komplettiert. Dementsprechend legt der Gestaltungsplan die maximale Ausdehnung der Baukörper durch Baubereiche fest und gibt bereichsweise abgestufte maximale Gebäudehöhen vor. Der Gestaltungsplan sichert die im Bauprojekt vorgesehenen Gebäuderisalite an der Hornbachstrasse, die zusammen mit den Gebäuderücksprüngen an der Einmündung der Hornbach- in die Bellerivestrasse den neuen Eingang in das Quartier bilden, aber auch Lärmschutzfunktion übernehmen. Ergänzend werden konzeptbedingte und bereits frühzeitig mit den zuständigen Ämtern abgestimmte Gebäudeauskragungen im Hinblick auf Baulinien und die Gewässerschutzbestimmungen zugelassen.

Neben der beabsichtigten baulichen Entwicklung gewährleistet der Gestaltungsplan eine besonders gute Gestaltung von Bauten und Aussenraum an der im Eingangsbereich in das Quartier Seefeld bedeutsamen Lage. So sind Bauten, Anlagen und Umschwung 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 erreicht wird.

### *Nutzung*

Gemäss der Zielsetzung der geplanten Überbauung lässt der Gestaltungsplan neben Wohnen auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Werkhof und Kinderbetreuungseinrichtungen zu. Mit einem Mindestwohnanteil von 75 Prozent im Teilgebiet Nord bzw. 80 Prozent im Teilgebiet Süd sowie einem Mindestanteil gewerblicher Nutzung von 10 Prozent soll einerseits der politische Auftrag zur Schaffung von Wohnraum festgeschrieben, zum anderen aber auch ein Mindestmass an Gewerbeflächen und der erforderliche städtische Werkhof sichergestellt werden.

### *Erschliessung, Parkierung*

Das Planungsgebiet ist sehr gut mit öffentlichem Verkehr erschlossen (S-Bahn, Tram, Bus). Die Erschliessung für den MIV erfolgt je Teilgebiet separat. Aufgrund der beabsichtigten Öffnung des Hornbachs ist die Haupteerschliessung über die Hornbachstrasse für beide Teilgebiete nicht möglich. Das nördliche Areal wird dementsprechend von der Baurstrasse her und das südliche Gebiet von der Dufourstrasse erschlossen. Neben diesen Hauptzufahrten sind weitere untergeordnete Zufahrten für Anlieferung oder Notzufahrten gestattet. Für die Gewerberäume an der Bellerivestrasse wurde in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern ein Bereich zur Anlieferung definiert, von dem aus aber aus verkehrlichen Gründen die Wegfahrt in die Bellerivestrasse untersagt ist.

Wie im Projekt vorgesehen, räumt der Gestaltungsplan je Teilgebiet die Errichtung einer Tiefgarage ein. Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze für Personenwagen wird bezogen auf die zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültige Parkplatzverordnung festgelegt, wobei die zulässige Anzahl Abstellplätze für das Gestaltungsplangebiet auf maximal 75 Prozent des Normalbedarfs beschränkt wird. Zudem räumt der Gestaltungsplan die Möglichkeit autoarmer Nutzungen, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, ein. Nach aktuellem Planungsstand sind im Teilgebiet Nord 45, im Süden 58 Abstellplätze vorgesehen. Die definitive Anzahl Abstellplätze und ihre Zuordnung zu den Nutzungen erfolgt mit der Baubewilligung.

Auch die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung zu bemessen. Für alle Nutzungen sind gemäss derzeitigem Projektstand rund 400 Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen, die an verschiedenen gut zugänglichen Stellen angeordnet werden sollen.

## *Umwelt, Nachhaltigkeit*

Bei der geplanten Überbauung wird eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise angestrebt, die in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft steht. Entsprechend müssen Gebäude im Gestaltungsplanperimeter mindestens die Energiekennwerte des Minergie-P-Eco-Standards einhalten.

Das Planungsgebiet ist durch die Bellerive- und Hornbachstrasse stark mit Lärm belastet. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV). Damit die geltenden Grenzwerte eingehalten werden können, trifft der Gestaltungsplan in Abstimmung mit den zuständigen kantonalen und städtischen Ämtern für das Teilgebiet Nord differenzierte Vorgaben zum Lärmschutz. Diese bewirken, dass dort entlang der Bellerivestrasse in den unteren zwei Vollgeschossen und an der Ecke Bellerive-/Hornbachstrasse in allen Geschossen keine Wohnungen angeordnet werden dürfen.

Aufgrund der Lage im Bereich geringer bzw. teilweise mittlerer Gefährdung durch Hochwasser schreibt der Gestaltungsplan Mindestanforderungen zum Hochwasserschutz vor.

Für die bauliche Nutzung und Gestaltung der Uferstreifen entlang des Hornbachs ist Art. 41c Abs. 1 und 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) massgebend. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird auf die Festlegung eines Gewässerraums nach Art. 41a GSchV verzichtet, da die dafür notwendigen Abklärungen noch nicht durchgeführt wurden. Es kommen die Übergangsbestimmungen der GSchV zur Anwendung. Es ist beabsichtigt, den Gewässerraum im Rahmen des Bachöffnungsprojekts Hornbach festzulegen.

## **7. Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Der Private Gestaltungsplan «Areal Hornbach» wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 29. November 2013 bis 5. Februar 2014 öffentlich aufgelegt. Während dieser Auflage wurden drei Einwendungen eingereicht. Eine Einwendung betreffend autoarmer Nutzungen war bereits im aufgelegten Gestaltungsplan berücksichtigt, soweit dies auf der Ebene des Gestaltungsplans möglich ist. Eine Einwendung, die den Erhalt bzw. die Dokumentation bestehender Bauten betrifft, konnte teilweise berücksichtigt werden. Der dritten Einwendung zur Zonierung hinsichtlich der Zahl der zulässigen Geschosse bzw. der zulässigen Gebäudehöhe konnte nicht entsprochen werden. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden die Anliegen zusammengefasst dargestellt und beantwortet.

## **8. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden**

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die Baudirektion des Kantons weist darin zwar auf die hohe städtebauliche und architektonische Qualität hin, formuliert aber auch Auflagen, die als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage noch zu erfüllen sind. Dies betrifft insbesondere den Lärmschutz. Die vom Kanton vorgebrachten Vorbehalte wurden geprüft, mit den zuständigen kantonalen Stellen geklärt und der Gestaltungsplan entsprechend überarbeitet.

## **9. Schlussbemerkung**

Der Private Gestaltungsplan «Areal Hornbach» bildet zusammen mit der parallelen BZO-Teilrevision für die betroffenen Flächen die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Arrondierung des Seefeld-Quartiers im Bereich der Hornbachstrasse, nachdem dieses Areal nicht mehr für den dort bis vor wenigen Jahren im kantonalen Richtplan vorgesehenen Anschluss an einen Seetunnel benötigt wird. Somit besteht auch die Möglichkeit, den Eingang zum Quartier von der Bellerivestrasse neu zu gestalten. Die BZO-Teilrevision und der Private Gestaltungsplan ermöglichen die Realisierung von im Kreis 8 – gemessen an der Gesamtstadt – erheblich unterrepräsentiertem gemeinnützigem Wohnraum. Dies steht auch im Ein-

klang mit der deutlichen Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung, mit dem sich die Zürcherinnen und Zürcher klar für eine weiterhin aktive Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aussprachen.

Nicht zuletzt werden auf dem städtischen Areal auch die erforderliche Infrastruktur für Kinderbetreuungseinrichtungen und einen städtischen Werkhof von GSZ sichergestellt.

Der Gestaltungsplan gewährleistet somit die städtebaulich verträgliche Ergänzung des Seefeldes mit einer kommunalen Wohnsiedlung, entspricht den übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt Zürich und dient der Erfüllung politischer Aufträge.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Private Gestaltungsplan «Areal Hornbach», bestehend aus Vorschriften und Plan, datiert 2. Juli 2014, wird festgesetzt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan «Areal Hornbach» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 3. Vom Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen vom 6. August 2014 wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 4. Der Stadtrat setzt den Privaten Gestaltungsplan gemäss Ziff. 1 nach Genehmigung durch die kantonalen Instanzen in Kraft.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**



# Privater Gestaltungsplan "Areal Hornbach"

Zürich - Riesbach, Kreis 8

Plan 1:500

02.07.2014

**Die Grundeigentümer / Der Grundeigentümer**  
 Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung, Jürg Keller, Vizedirektor  
 Ort, Datum .....

Tiefbauamt der Stadt Zürich, François Aellen, Stadttingenieur  
 Ort, Datum .....

**Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....**

Im Namen des Gemeinderates  
 Die Präsidentin / Der Präsident: .....

Die Sekretärin / Der Sekretär: .....

**Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....**

Für die Baudirektion: .....

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. .... vom ..... auf den .....

## Festlegungen

- Geltungsbereich
- Baubereiche Hochbauten
- Mantellinie
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenkoten
- 430.00 maximale Höhenkote von Gebäuden in m ü. M.
- 7 maximale Anzahl Vollgeschosse
- suspendierte Baulinien
- Baubereiche unterirdische Bauten
- Vorzonen Gebäude
- Innenhöfe
- Bereich für Anlieferung (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt / Anlieferung (Lage schematisch)
- öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Abschnitte Lärmschutzbestimmungen

## Information

- rechtskräftige Baulinien
- aufzuhebende Baulinien
- projektierte Baulinien
- geplantes Strassenbauprojekt Bellerivestrasse, Einlenker Baurstrasse (Stand Planaufgabe § 16 StrG)
- voraussichtliche neue Parzellengrenzen
- bestehende Bauten
- Hornbach
- geplante Bachöffnung

### Koordinaten Baubereiche Hochbauten

	x	y	x	y	
A	684'194.45	245'461.22	P	684'238.63	245'427.06
B	684'204.44	245'467.34	Q	684'231.93	245'420.00
C	684'211.94	245'459.15	R	684'240.46	245'411.98
D	684'221.73	245'469.45	S	684'246.87	245'418.74
E	684'218.95	245'472.47	T	684'243.86	245'422.03
F	684'237.90	245'517.35	U	684'305.99	245'487.48
G	684'203.15	245'480.73	V	684'308.33	245'485.06
H	684'186.75	245'507.50	W	684'302.45	245'479.30
I	684'226.30	245'528.09	X	684'305.79	245'475.89
K	684'232.73	245'515.76	Y	684'311.79	245'481.53
L	684'237.85	245'518.43	Z	684'312.23	245'481.07
M	684'228.75	245'440.77	AA	684'237.98	245'446.62
N	684'236.89	245'431.93	BB	684'236.17	245'448.54
O	684'235.45	245'430.60	CC	684'322.27	245'490.97



**Schnitt A - A**  
1:500







## Privater Gestaltungsplan "Areal Hornbach"

Zürich - Riesbach, Kreis 8

### Vorschriften

02.07.2014

#### Die Grundeigentümerin / Der Grundeigentümer

Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung, Jürg Keller, Vizedirektor

..... Ort, Datum .....

Tiefbauamt der Stadt Zürich, François Aellen, Stadtingenieur

..... Ort, Datum .....

**Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....**

Im Namen des Gemeinderates

Die Präsidentin / Der Präsident: .....

Die Sekretärin / Der Sekretär: .....

**Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....**

Für die Baudirektion: .....

In Kraft gesetzt mit StRB Nr. ....vom ..... auf den .....



## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan sichert eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie soziale und umweltgerechte Umstrukturierung, Umnutzung und Entwicklung des Areals Hornbach.

<sup>2</sup>Er bezweckt insbesondere

- den Bau von städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen und zeitgemässen Neubauten,
- ein vielfältiges und innovatives Angebot von preisgünstigem Wohnraum für Familien, Ein- und Mehrpersonenhaushalte und Wohngemeinschaften,
- unterschiedlich nutzbare Gewerberäume, die den Anforderungen von "Wohnen und Arbeiten" Rechnung tragen,
- optimale Flächen für den Werkhof und die Kinderbetreuungseinrichtungen,
- Aussenräume von hoher Qualität.

### Art. 2 Geltungsbereich

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG)<sup>1</sup> besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

### Art. 3 Geltendes Recht

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup>Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO)<sup>2</sup> keine Anwendung.

<sup>3</sup>Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans sind die im Plan gekennzeichneten Baulinien suspendiert.

<sup>4</sup>Die Wirkung der Baulinien bezüglich Gebäudehöhe im Sinne von § 278 ff. PBG ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

---

<sup>1</sup> LS 700.1

<sup>2</sup> AS 700.100





<sup>5</sup>Die nachfolgend genannten Baulinien werden für die Anordnung stützenfreier, nicht mit dem Terrain verbundener vorspringender Gebäudeteile in folgendem Masse suspendiert:

- a) Teilgebiet Nord, Baulinie entlang Hornbachstrasse: Auf einer Fassadenlänge von max. zweimal 6 m mit einer Auskragung über die Baulinie von max. 2.0 m.
- b) Teilgebiet Süd, Baulinie entlang Dufourstrasse: Auf einer Fassadenlänge von max. 6 m mit einer Auskragung über die Baulinie von max. 2.7 m.

## B Bau- und Nutzungsvorschriften

### Art. 4 Nutzweise

<sup>1</sup>Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Werkhof, Kinderbetreuungseinrichtungen.

<sup>2</sup>Der Wohnanteil wird wie folgt festgelegt:

Teilgebiet Nord: minimal 75%

Teilgebiet Süd: minimal 80%

<sup>3</sup>Der Mindestanteil für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Werkhof wird wie folgt festgelegt:

Teilgebiete Nord und Süd: minimal 10%

<sup>4</sup>Zugunsten von Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Horte und dergleichen) sowie für Kindergärten darf unabhängig vom vorgeschriebenen Wohnanteil der Wohnanteil unbeschränkt herabgesetzt werden.

### Art. 5 Ausnützung

<sup>1</sup>Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) in allen Geschossen beträgt für den gesamten Geltungsbereich maximal 22'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume inklusive der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden und den Aussenwänden in den Voll- und Untergeschossen.

### Art. 6 Baubereiche Hochbauten

<sup>1</sup>Das Gebiet des Gestaltungsplans ist in die Teilgebiete "Nord" und "Süd" gegliedert. Die Gebäude sind innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche für Hochbauten anzuordnen.



<sup>2</sup>Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen vorbehaltlich der Baulinienbereiche über die Mantellinie hinausragen:

Einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen bis zu einer Auskrägung von

- a) max. 1.5 m entlang der Baurstrasse und der Mantellinie im Teilgebiet Süd zwischen den Punkten Z und CC.
- b) max. 2.0 m entlang der Nordseite der Hornbachstrasse. Beim Risalit nördlich der Hornbachstrasse sind keine Vorsprünge zulässig.
- c) max. 2.7 m entlang der Dufourstrasse.

Diese Vorsprünge dürfen ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten und dürfen nicht in die Strassenparzelle hineinragen. Ragen solche Vorsprünge bis an die Grundstücksgrenze der Strassenparzelle, haben die Vorsprünge zusätzlich einen Vertikalabstand von mindestens 3.0 m gegenüber der angrenzenden Verkehrsanlage einzuhalten.

<sup>3</sup>Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen vorbehaltlich der Baulinienbereiche und der gewässerschutzrechtlichen und wasserbaupolizeilichen Bestimmungen ausserhalb der Mantellinien errichtet werden:

- a) Unbeheizte Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für Veloabstellplätze und Aufenthaltsbereiche, wie Pergolen und dergleichen, mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 220 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 5.0 m über dem gestalteten Terrain sowie
- b) Elemente der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Sitzgelegenheiten, Zäune, Veloabstellplätze und dergleichen.

<sup>4</sup>Die Risaliten an der Hornbachstrasse dürfen nicht in die zukünftige Strassen- bzw. Bachparzelle hineinragen. Fallen sie mit der Grenze des öffentlichen Raums zusammen, muss deren Gestaltung in Abstimmung mit dem Strassenbauprojekt erfolgen.

## **Art. 7 Baubereiche unterirdische Bauten**

<sup>1</sup>Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche für unterirdische Bauten erstellt werden.

<sup>2</sup>Für Baumpflanzungen ist eine genügende Überdeckung der unterbauten Bereiche sicherzustellen.

## **Art. 8 Maximale Höhenkote von Gebäuden**

Die im Plan festgelegten maximalen Höhen in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von Art. 13 Abs. 3 überschritten werden.



### **Art. 9 Geschosszahl**

<sup>1</sup>Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ergibt sich aus den Einträgen im Plan im Massstab 1:500.

<sup>2</sup>Dachgeschosse sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

<sup>3</sup>Im gesamten Geltungsbereich ist maximal ein Untergeschoss zulässig.

<sup>4</sup>Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1.00 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens längs der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen.

<sup>5</sup>Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen.

### **Art. 10 Abstände**

Gegenüber Grundstücken innerhalb des Perimeters kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung. Die Unterschreitung gesetzlicher Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters ist mit einer nachbarrechtlichen Vereinbarung im Rahmen von § 270 Abs. 3 PBG möglich.

### **Art. 11 Etappierung**

<sup>1</sup>Etappierungen sind zulässig.

<sup>2</sup>Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung nicht ungünstig präjudiziert.

### **Art. 12 Gestaltung**

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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

### **Art. 13 Dachgestaltung**

<sup>1</sup>Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup>Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.



<sup>3</sup>Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.20 m, Kamine, Liftüberfahrten sowie kleinere technische Aufbauten. Zusätzlich sind im Teilgebiet Nord maximal zwei Nottreppenhäuser als Dachaufbauten zulässig.

#### **Art. 14 Freiraum**

<sup>1</sup>Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugebiet einzureichen ist.

<sup>2</sup>Im gesamten Geltungsbereich gilt eine Freiflächenziffer von mindestens 30%.

<sup>3</sup>Die im Plan definierten Vorzonen der Gebäude bei der Einmündung Hornbachstrasse und entlang des nördlichen Hornbachufers dienen der Adressbildung und sind unter dem Vorbehalt der Gewässerschutzbestimmungen als qualitätsvolle und vielfältige Aufenthalts- und Freiräume zu gestalten. Die Gestaltung der übrigen Vorzonen hat in Abstimmung mit den Strassenprojekten zu erfolgen.

<sup>4</sup>Die im Plan als Innenhöfe bezeichnete Bereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Flächen zu gestalten, die eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen. Sie haben den Ansprüchen der unterschiedlichen Bewohnergruppen Rechnung zu tragen.

<sup>5</sup>Die Gestaltung und Nutzung des Freiraums zwischen dem Hornbach und dem Baubereich im Teilgebiet Nord hat in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu erfolgen. Stützenlose Balkone dürfen in dem in Art. 6 festgelegten Mass in den Freiraum hineinragen. Die Zugänglichkeit des Gewässers zu Unterhaltungszwecken ist sicherzustellen.

<sup>6</sup>Es sind in angemessenem Umfang Baumstandorte zu schaffen.

<sup>7</sup>Begrünungen sind vorwiegend mit heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten und mit ausreichend Schichtdicken für Pflanzgruben vorzunehmen. Es dürfen keine invasiven Pflanzenarten verwendet werden.

#### **Art. 15 Hochwasserschutz**

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplangebiet hat der Schutz vor dem Hochwasser mit einer entsprechenden Terraingestaltung zu erfolgen. Das Terrain ist so anzupassen, dass im ganzen Planungsgebiet höchstens eine geringe Gefährdung (Wassertiefe < 0.25 m) auftritt. Der innerhalb des Perimeters gelegene Zugang zur öffentlichen Personenunterführung Bellerivestrasse ist von dieser Forderung ausgenommen.

<sup>2</sup>Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.





## C Erschliessung

### Art. 16 Erschliessung für motorisierten Verkehr

<sup>1</sup>Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen. Weitere untergeordnete Zufahrten (z. B. Anlieferung, Notzufahrten) sind gestattet.

<sup>2</sup>Die Anlieferung von der Bellerivestrasse aus ist nur in dem im Situationsplan 1:500 festgelegten Bereich zulässig. Die Ausfahrt von diesem Bereich in die Bellerivestrasse ist nicht zulässig.

### Art. 17 Fusswege

<sup>1</sup>Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.

<sup>2</sup>Die Benützung und Zugänglichkeit der bestehenden öffentlichen Unterführung Bellerivestrasse ist für die Öffentlichkeit jederzeit sicherzustellen. Eine Umgestaltung bzw. Integration in die Hochbauten ist zulässig.

### Art. 18 Parkierung

<sup>1</sup>Im Geltungsbereich sind folgende private Abstellplätze mindestens erforderlich bzw. maximal zulässig:

a) Abstellplätze für Fahrräder:

Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung.

b) Abstellplätze für Personenwagen:

1. Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung, wobei die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze auf 75% des Normalbedarfs festgelegt wird. In der Parkplatzverordnung vorgesehene Abweichungen zur Erhöhung der Anzahl Abstellplätze sind nicht anwendbar.
2. Für autoarme Nutzungen kann gestützt auf ein Mobilitätskonzept der Minimalparkplatzbedarf für Bewohner- und Angestelltenparkplätze im Einzelfall festgelegt und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt werden. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen, sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen, oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe abzugelten.
3. Die Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.
4. Für Besuchende, Kunden und Kundinnen sowie Behinderte sind oberirdische Abstellplätze zulässig.



c) Abstellplätze für Motorräder und Roller:

Die Anzahl Abstellplätze bemisst sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung.

## D Umwelt

### Art. 19 Lärmschutzbestimmungen

<sup>1</sup>Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986<sup>3</sup>.

<sup>2</sup>Im Teilgebiet Nord sind in den im Situationsplan 1:500 entsprechend festgelegten Abschnitten folgende Vorgaben bezüglich Lärmschutz einzuhalten:

- a) Im Abschnitt A sind an der zur Bellerivestrasse orientierten Fassade in den unteren zwei Vollgeschossen keine Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume zulässig.
- b) Im Abschnitt A ist ab dem dritten Vollgeschoss Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume jeder Wohneinheit zum Innenhof hin oder gegenüber der Bellerivestrasse vollständig lärmabgewandt orientiert sind sowie jede Wohneinheit über einen ruhigen Aussenbereich verfügt, dessen Belastungspegel am Tag 60 dB nicht überschreitet. Diese Wohneinheiten sind mit einer Komfortlüftung auszustatten.
- c) Im Abschnitt B sind an den zur Bellerivestrasse und zur Hornbachstrasse orientierten Fassaden in allen Geschossen keine Lüftungsfenster für lärmempfindliche Wohnräume zulässig.
- d) Im Abschnitt C ist in allen Geschossen Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Wohn- und Schlafräume jeder Wohneinheit zum Innenhof hin oder gegenüber der Bellerivestrasse vollständig lärmabgewandt orientiert sind sowie jede Wohneinheit über einen ruhigen Aussenbereich verfügt, dessen Belastungspegel am TAg 60 dB nicht überschreitet.

### Art. 20 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991<sup>4</sup> zu optimieren.

---

<sup>3</sup> SR 814.41

<sup>4</sup> SR 451.1



### **Art. 21 Meteorwasser**

<sup>1</sup>Das im Planungsgebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Zürich sowie nach der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002, inkl. Aktualisierungen) und der "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung des AWEL (2006) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

<sup>2</sup>Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991<sup>5</sup> und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

### **Art. 22 Abfallentsorgung**

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

### **Art. 23 Energie**

<sup>1</sup>Im gesamten Geltungsbereich müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-ECO-Standards entsprechen. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

<sup>2</sup>Der Heiz- und Kühlenergiebedarf ist durch erneuerbare Energien zu decken. Vorbehalten bleiben die notwendigen Bewilligungen und Konzessionen.

## **E Schlussbestimmungen**

### **Art. 24 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

---

<sup>5</sup> SR 814.20

Zürich, 6. August 2014

## **Privater Gestaltungsplan "Areal Hornbach", Zürich Riesbach, Kreis 8**

### **Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

#### **Vorbemerkung**

Der private Gestaltungsplan "Areal Hornbach" wurde gemäss § 7 PBG vom 29. November 2013 bis 5. Februar 2014 beim Amt für Städtebau öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte am 27. November 2013 im städtischen Amtsblatt und am 29. November 2013 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Innerhalb der Auflagefrist wurden drei Einwendungsschreiben eingereicht.

#### **Einwendung 1**

##### Inhalt der Einwendung

Einwendung 1 ist gemäss Text der Eingabe eher als allgemeine Anregung zu verstehen. Es wird kein Antrag gestellt. Demnach soll die Siedlung Hornbach als autoarme Siedlung konzipiert werden. Dies vor dem Hintergrund der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, einer damit verbundenen Verringerung der Baukosten und/oder des Einbezugs bisher aus räumlichen Gründen nicht berücksichtigter, aber erwünschter Nutzungen (z.B. Kindergarten).

##### Stellungnahme

Diese Anregung ist soweit dies auf Ebene des Gestaltungsplans möglich ist, bereits im aufgelegten Gestaltungsplan-Entwurf berücksichtigt worden.

Gemäss Art. 18 Abs. 1 lit. b des Gestaltungsplanes sind autoarme Nutzungen zulässig. Eine Regelung im Gestaltungsplan, die eine autoarme Nutzung zwingend vorschreibt ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Es ist somit im Rahmen der Projektierung und des Baubewilligungsverfahrens durch die Bauherrschaft zu klären, inwieweit eine autoarme Nutzung umgesetzt werden soll und kann. Die Integration eines Kindergartens ist mit den Gestaltungsplanvorschriften bereits zulässig (Art. 4). Über die zu realisierenden Nutzungen hat die Bauherrschaft im Rahmen der Projektierung zu entscheiden.

#### **Einwendung 2**

##### Inhalt der Einwendung

Einwenderin 2 stellt folgende Anträge:

1. Hornbachstrasse 2, 4, 8, ehemalige Gasfabrik



Auf dem Areal Süd befindet sich das Gebäude der ehemaligen Gasfabrik, heute als Werkhof genutzt (Hornbachstrasse 2, 4, 8; Vers. Nr. 810). Es handelt sich um das 1874 erbaute Filial-Gaswerk für Gas AG Zürich, das 1899 stillgelegt wurde. (Angaben aus: INSA, S. 350). Es handelt sich um einen wichtigen bau- und industriegeschichtlichen Zeugen. Es ist deshalb eine unabhängige Abklärung der Schutzwürdigkeit durch die kantonale Denkmalpflegekommission vorzunehmen. Sollte es doch zu einem Abbruch kommen, ist vorgängig eine sorgfältige baugeschichtliche Dokumentation zu erstellen und bauarchäologische Untersuchungen vorzunehmen.

#### 2. Hornbachstrasse 27, Pavillon Kinderhort

Auf dem Areal Nord befindet sich ein Kinderhort (Hornbachstrasse 27, Vers. Nr. 1736). Es handelt sich um einen denkmalpflegerisch wertvollen, vorfabrizierten Schulpavillon von 1908. Der Pavillon soll demontiert und an einem geeigneten Ort wieder aufgestellt werden, ev. unter Auflagen verkauft werden.

#### Stellungnahme

Die Stadt hat mit Einwenderin 2 Kontakt aufgenommen. Die Einwendung wird demgemäss wie nachfolgend beschrieben teilweise berücksichtigt:

zu Antrag 1, Hornbachstrasse 2, 4, 8 ehemalige Gasfabrik:

Die Stadt verzichtet auf eine Schutzabklärung, da sie das Gebäude als nicht schützenswert erachtet und dieses dementsprechend zu Recht nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt ist. Eine umfassende Dokumentation des Gebäudes der ehemaligen Gasfabrik ist daher zielführender als eine Schutzabklärung.

zu Antrag 2, Hornbachstrasse 27 Pavillon Kinderhort:

Im Falle des Schulpavillons wird das Hochbaudepartement stadt-intern evaluieren, ob er andernorts genutzt werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, versucht die Stadt einen geeigneten externen Interessenten zu finden, dem der Pavillon kostenlos zur Verfügung gestellt würde.

### **Einwendung 3**

#### Inhalt der Einwendung

Einwender 3 richtet seine Einwendung gegen den privaten Gestaltungsplan und die parallel laufende BZO-Teilrevision "Areal Hornbach". Er stellt darin folgende Anträge:

1. Das Grundstück Baurstrasse 14, Kat.-Nr. RI4028 sei der Quartiererhaltungszone QI5 zuzuweisen;
2. eventualiter sei der Perimeter des Gestaltungsplanes "Areal Hornbach" ebenfalls der Quartiererhaltungszone QI4 zuzuweisen und die Gebäudehöhe sei im Gestaltungsplan analog zur Quartiererhaltungszone QI4 auf maximal 14.7 m zu beschränken.

#### Stellungnahme

Die Einwendung wird gemäss den folgenden Erläuterungen nicht berücksichtigt.

Das städtische Areal im Perimeter des Gestaltungsplanes war in den zurückliegenden Jahren, nachdem dort 2007 der Richtplaneintrag für einen Seetunnel aufgehoben wurde, Gegenstand intensiver Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung. In einer Machbarkeitsstudie und einer weitergehenden Studie zur städtebaulichen Entwicklung im Gebiet Hornbach wurde die Machbarkeit

einer höheren Bebauung grundsätzlich nachgewiesen. Auf dieser Basis wurde anschliessend ein Architekturwettbewerb durchgeführt, der dies bestätigt hat. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt ist nun Grundlage des Gestaltungsplanes.

Hinzu kommt, dass die geplante Überbauung des Areals Hornbach zurück geht auf politische Vorstösse, die in den Quartieren Seefeld und Riesbach die Schaffung von gemeinnützigem und / oder kommunalem Wohnraum vor allem für Familien verlangen.

Dies steht auch im Einklang mit der deutlichen Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung, mit dem sich die Zürcherinnen und Zürcher klar für eine weiterhin aktive Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aussprachen. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt einen Drittel aller Mietwohnungen ausmachen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen nebst einer Vielzahl von Massnahmen (vgl. Programm Wohnen 2012) auch die planungsrechtlichen Möglichkeiten auf städtischen Arealen ausgeschöpft werden.

Nicht zuletzt werden auf dem städtischen Areal auch die erforderliche Infrastruktur für Kinderbetreuungseinrichtungen und einen städtischen Werkhof von GSZ sichergestellt.

Die geplante Wohnsiedlung Hornbach ist somit einerseits basierend auf den durchgeführten Studien städtebaulich verträglich und machbar, andererseits entspricht sie den übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt Zürich und dient der Erfüllung direkter politischer Aufträge.

Gerade auch im Hinblick auf die im Gestaltungsplanperimeter beabsichtigte Gebäudehöhe sieht die BZO-Teilrevision für das Areal Hornbach für den an das Teilgebiet Nord angrenzenden Bereich privater Parzellen entlang der Baur-, Dufour- und Hornbachstrasse, wozu die Parzelle Kat.-Nr. RI4028 des Einwenders 3 zählt, eine Änderung der Zonierung von heute Q13 in Q14 vor. Damit werden dem Einwender 3 bezogen auf die heute rechtskräftige Zonierung bereits mit der beabsichtigten Zonenplanänderung grössere Möglichkeiten für eine zukünftige Bebauung seiner Parzelle eingeräumt. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 14.70 m und einer Firsthöhe von zusätzlich maximal 5.00 m sind in der Q14 Gebäude mit einer Gesamthöhe von 19.70 m zulässig (vgl. Art. 24g BZO). Damit entsteht gegenüber der im Gestaltungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhe von ebenfalls rund 19.70 m, die gleichzeitig auch die maximale Gesamthöhe darstellt (da kein zusätzliches Dachgeschoss zulässig ist) kein städtebaulich unvertretbarer Massstabssprung.