

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 20. August 2014

Amt für Städtebau, Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Änderung des Zonenplans und Änderung des Quartiererhaltungszonenplans, 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 die Zuweisung des betroffenen Gebiets zur Bauzone und die Umzonung der Flächen beidseits der Hornbachstrasse in die fünf- oder viergeschossige Quartiererhaltungszone.

2. Ausgangslage

Die Stadt Zürich verfügt über eine langjährige Tradition des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Stadtrat und die Stimmberechtigten möchten den kommunalen Wohnungsbau weiter stärken. Bis 2050 soll sich mindestens ein Drittel aller Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden. Mit der Erhöhung sollen die gute soziale Durchmischung und die hohe Lebensqualität der Stadt Zürich für alle Bevölkerungsschichten auch langfristig gesichert werden.

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 gemeinnützigen 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.

3. Bezug zur laufenden BZO-Teilrevision

Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne periodisch überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse ändern. Die letzte Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich erfolgte 1992 bzw. 1999. Mit der «Räumlichen Entwicklungsstrategie» (RES) liegt seit März 2010 eine Planungsgrundlage vor, welche die Ziele und Handlungsfelder der angestrebten Entwicklung Zürichs formuliert. Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es einer teilweisen Anpassung der heutigen Bauordnung. Ausserdem ergibt sich aus der mittlerweile rund 10-jährigen praktischen Erfahrung in der täglichen Beratung und Bewilligung von Bauprojekten ein ausgewiesener Bedarf, Korrekturen vorzunehmen. Das Amt für Städtebau hat daher gemäss Auftrag des Stadtrats (STRB vom 13. Juli 2011) die BZO überprüft und eine Vorlage für eine Teilrevision ausgearbeitet. Das Mitwirkungsverfahren zu dieser Vorlage (E-BZO 2013) fand vom 24. Oktober 2013 bis 24. Dezember 2013

statt. Die daraufhin bereinigte Vorlage der BZO-Teilrevision wird voraussichtlich im Herbst 2014 vom Stadtrat dem Gemeinderat vorgelegt.

Aufgrund der hohen Dringlichkeit der vorliegenden Änderung der Bauordnung im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bauprojekt soll diese der laufenden BZO-Teilrevision vorgezogen werden. Die vorliegende Revisionsvorlage weist keine inhaltlichen Abhängigkeiten zu den vorgesehenen Inhalten der laufenden BZO-Teilrevision auf, weshalb ein zeitliches Vorziehen unkritisch ist.

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 der Bauzone zuordnet.

Parallel zur vorliegenden BZO-Teilrevision wird zusätzlich ein Privater Gestaltungsplan für das Areal Hornbach dem Gemeinderat unterbreitet. Der Gestaltungsplan ist erforderlich, da das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt hinsichtlich Gebäudehöhe, -tiefe und -auskragungen im Rahmen der Regelbauweise in der Quartiererhaltungszone nicht umsetzbar wäre.

5. Verhältnis zum teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG)

Das teilrevidierte RPG wurde vom Bundesrat auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Gemäss Art. 38a RPG haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten den neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Mit Beschluss vom 18. März 2014 hat der Kantonsrat des Kantons Zürich den gesamtüberprüften Richtplan, der den neuen bundesrechtlichen Anforderungen entspricht, festgesetzt. Bis zur Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat gilt nun, gestützt auf die Übergangsbestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsrechts, dass die Schaffung neuer Bauzonen nur möglich ist, wenn seit 1. Mai 2014 andernorts mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird. Diese Einschränkung wird mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat hinfällig. Mit der Genehmigung wird im Herbst 2014 gerechnet. Es ist somit davon auszugehen, dass diese Übergangsbestimmung auf die vorliegende BZO-Teilrevision für das Areal Hornbach keine Auswirkung hat.

6. Verhältnis zur Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich angenommen. Die Initiative verlangt, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben.

Über den Umgang mit planungsrechtlichen Geschäften bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Initiative hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Gemeinden mit aufsichtsrechtlicher Weisung vom 12. Juli 2012 sowie mit deren Änderung vom 24. Januar 2013 angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen durch die Gemeinden zu sistieren, mit welchen Bauzonen geschaffen werden sollen. Von der Sistierung wurden einzelne Sachverhalte im Sinne der Verhältnismässigkeit ausgenommen.

Zum Einfluss der von den Stimmberechtigten angenommenen kantonalen Kulturlandinitiative auf die vorliegende Zonenplanänderung hat die Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen einer informellen Vorprüfung am 6. Juni 2013 Stellung genommen: In ihrer Antwort hat sie die heute in der Freihaltezone gelegenen Flächen nicht als «landwirtschaftlich wertvolle Böden» eingestuft, so dass die planungsrechtlichen Verfahren der Zonenplanänderung und des Gestaltungsplans durchgeführt werden können.

Der Kantonsrat ist am 19. Mai 2014 nicht auf die Umsetzungsvorlage des Regierungsrats vom 19. Juni 2013 eingetreten, woraufhin die Grüne Partei beim Bundesgericht Stimmrechtsbeschwerde eingelegt hat. Am 21. Juli 2014 hat das Bundesgericht in einer Zwischenverfügung entschieden, dass das Moratorium auf die Einzonung von neuem Bauland vorerst bestehen bleibt. Nach Rücksprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich bedeutet dies, dass deren aufsichtsrechtliche Weisungen vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 einschliesslich der Ausnahmebestimmungen vorerst weiterhin Gültigkeit haben.

7. 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 Vorlage für die Neufestsetzung der Baulinie hat der Stadtrat dem Gemeinderat bereits am 26. Februar 2014 (GR Nr. 2014/52) unterbreitet.
- Anpassung der Grundstücksgrenzen zwischen Strassen- und Bauparzellen im Zusammenhang mit den geplanten Strassenprojekten Bellerive- und Hornbachstrasse .

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.

8. Inhalt der Teilrevision

Die beabsichtigte Zonierung orientiert sich zum einen an der bestehenden Zonierung der Umgebung, zum anderen an den im Vorfeld der Planung erarbeiteten städtebaulichen Studien. Die Flächen nördlich der Hornbachstrasse im Eigentum der Stadt Zürich, die heute in der Quartiererhaltungszone I 3b bzw. der Freihaltezone liegen, werden neu der Quartiererhaltungszone I 5a mit einem Wohnanteil von 80 Prozent zugeteilt. Der daran nordöstlich angrenzende, bereits bebaute Bereich wird dem heutigen Bestand entlang der Dufourstrasse entsprechend von der Quartiererhaltungszone I 3b in die Quartiererhaltungszone I 4b umgezont. Der Wohnanteil wird in diesem Bereich teilweise mit 80 Prozent festgelegt, entlang der Dufourstrasse verbleibt er unverändert bei 66 Prozent.

Das Areal im Süden der Hornbachstrasse, welches heute der Quartiererhaltungszone I 3a bzw. der Freihaltezone zugeteilt ist, wird neu als Quartiererhaltungszone I 5a mit einem Wohnanteil von 80 Prozent zoniert.

Der heute als Kernzone zonierte Abschnitt der Bellerivestrasse im Bereich des Planungsperimeters der Wohnsiedlung wird ebenfalls in die Quartiererhaltungszone I mit einem Wohnanteil von 80 Prozent umzoniert. Dies, damit die Strassenparzelle, die im Rahmen der geplanten Grenzanpassung teilweise der Bauparzelle zugeschlagen werden soll, in der gleichen Zone wie die Bauparzelle zu liegen kommt. Der Kernzonenplan Seefeld wäre insofern anzupassen. Davon ist jedoch nur die heutige Strassenfläche betroffen. Daher wird der Perimeter des Kernzonenplans Seefeld nicht mit der vorliegenden Teilrevision angepasst, sondern im Rahmen der beabsichtigten BZO-Teilrevision.

9. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für das Areal Hornbach wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 19. November 2013 bis 5. Februar 2014 öffentlich aufgelegt. Während der Dauer der Auflage wurde eine Einwendung eingereicht. Diese richtet sich gleichzeitig gegen die BZO-Teilrevision und den parallel aufgelegten Privaten Gestaltungsplan und betrifft die Zonierung hinsichtlich der Zahl der zulässigen Geschosse bzw. die zulässige Gebäudehöhe. Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden. Im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird die Einwendung zusammengefasst dargestellt und beantwortet.

10. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Gleichzeitig mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die Baudirektion des Kantons beurteilte die vorgesehene BZO-Teilrevision als rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

11. Schlussbemerkung

Die vorliegende BZO-Teilrevision bildet zusammen mit dem parallelen Privaten Gestaltungsplan «Areal Hornbach» 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 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.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan und der Quartiererhaltungszonenplan werden gemäss Planbeilagen (datiert 18. Juni 2014) geändert.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelverfahren 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 die Änderung 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



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Hornbach, Zürich-Seefeld, Kreis 8

Umzonung von der Freihaltezone F in die Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 80%,

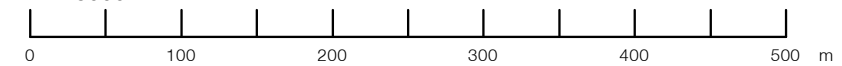
von der Kernzone Seefeld in die Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 80%,

von der Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 90% in die Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 80%

und von der Quartiererhaltungzone I QI mit Wohnanteil 90% in die Freihaltezone F

<p>Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom</p> <p>Im Namen des Gemeinderates die Präsidentin/der Präsident:</p> <p>die Sekretärin/der Sekretär:</p>
<p>Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom</p> <p>für die Baudirektion</p>
<p>In Kraft gesetzt mit StRB Nr. vom auf den</p>

M 1:5000

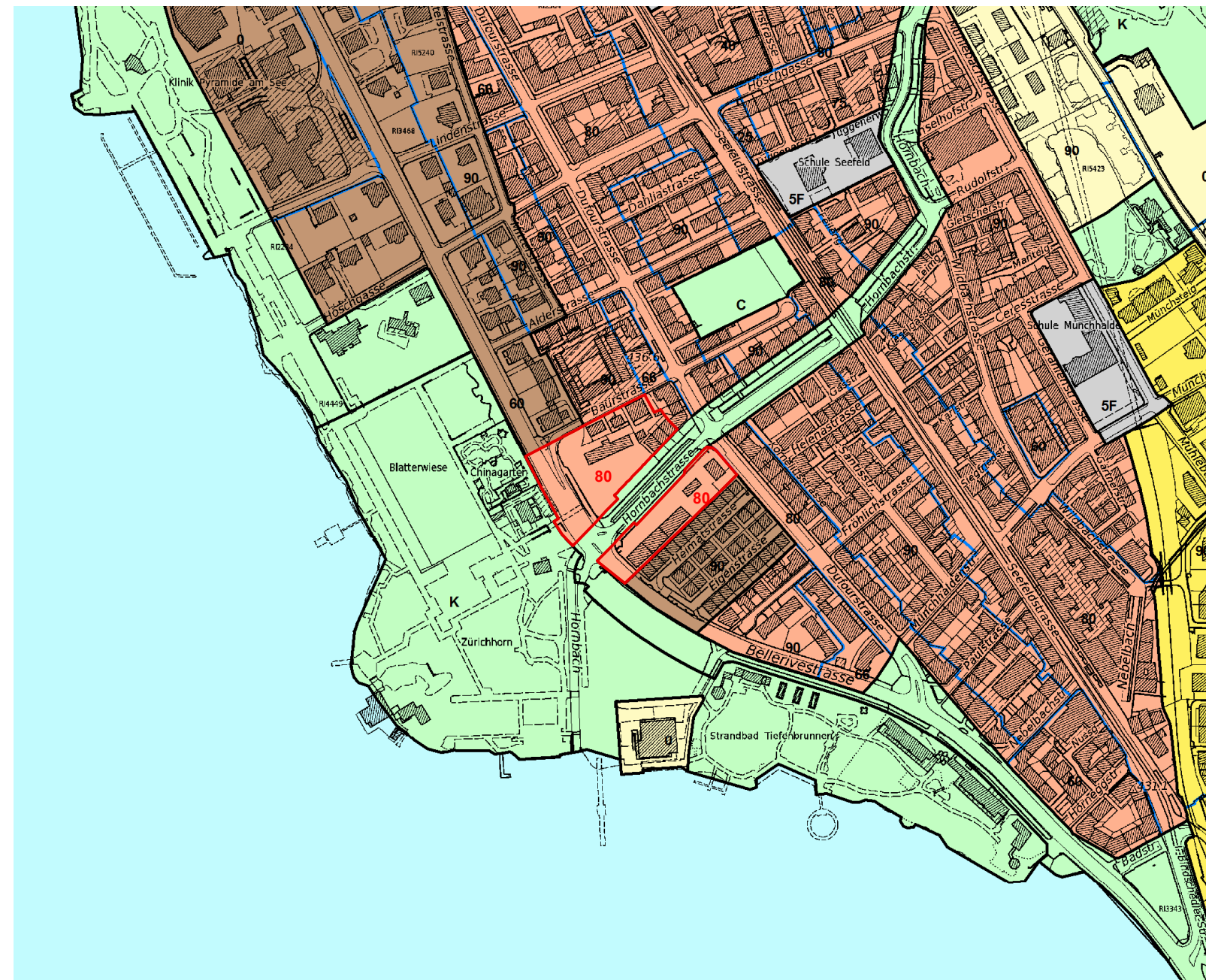


- Perimeter Zonenplanänderung
- 0-90 neuer Wohnanteil in %

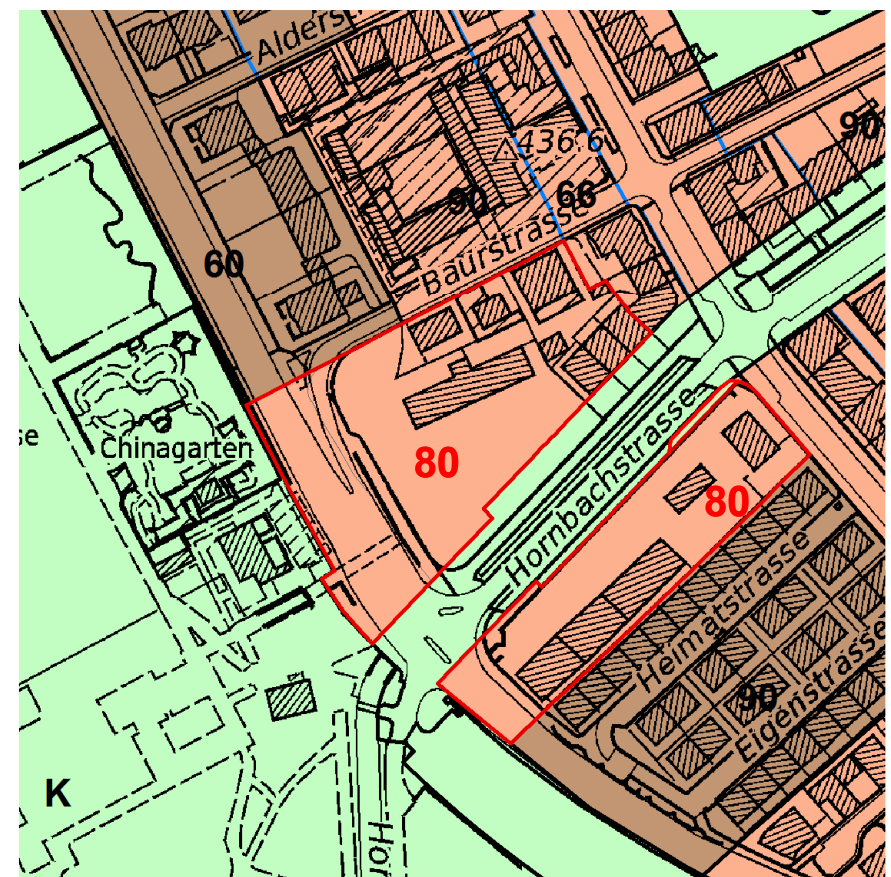
- W2 Zweigeschossige Wohnzone
- W2b Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W4 Viergeschossige Wohnzone
- W5 Fünfgeschossige Wohnzone
- Z5 Fünfgeschossige Zentrumszone
- Z6 Sechsgeschossige Zentrumszone
- Z7 Siebengeschossige Zentrumszone
- IHD Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- I Industriezone
- Oe Zonen für öffentliche Bauten/Oe2 bis Oe7
- Q Quartiererhaltungszone
- K Kernzonen
- E Erholungszonen E1, E2, E3
E 1 und E2 = Sport und Freizeit
E3 = Familiengärten
- F Freihaltezonen
A = Allmend C = Sport- und Badeanlagen D = Camping
E = Friedhöfe K = Kantonale/Regionale Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- R Reservezone
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnützung
- Gebiete mit Freiflächenziffer
- Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
- Aussichtsschutz
- Wald-/Gewässerabstandslinie

- In Revisions- oder Rekursverfahren
- Wald-/Gewässerabstandslinie in Revisions- oder Rekursverfahren
- Nicht zoniert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

- Informationen**
- Wald
- Gewässer



Information: Plandetail im M 1:2500





Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderungen Quartiererhaltungszonenplan

Änderung Quartiererhaltungszonenplan Hornbach, Zürich-Seefeld, Kreis 8

Umzonung von der Quartiererhaltungzone I, 3b in die Quartiererhaltungzone I, 4b und Quartiererhaltungzone I, 5a,

von der Quartiererhaltungzone I, 3a in Quartiererhaltungzone I, 5a,

von der Freihaltezone F in die Quartiererhaltungzone I, 5a

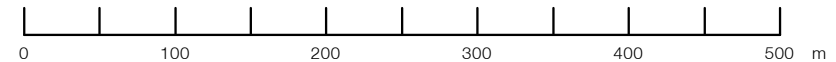
von der Freihaltezone F in die Quartiererhaltungzone I,

von der Quartiererhaltungzone I, 3a in die Freihaltezone F,

von der Kernzone Seefeld in die Quartiererhaltungzone I.

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	

M 1:5000






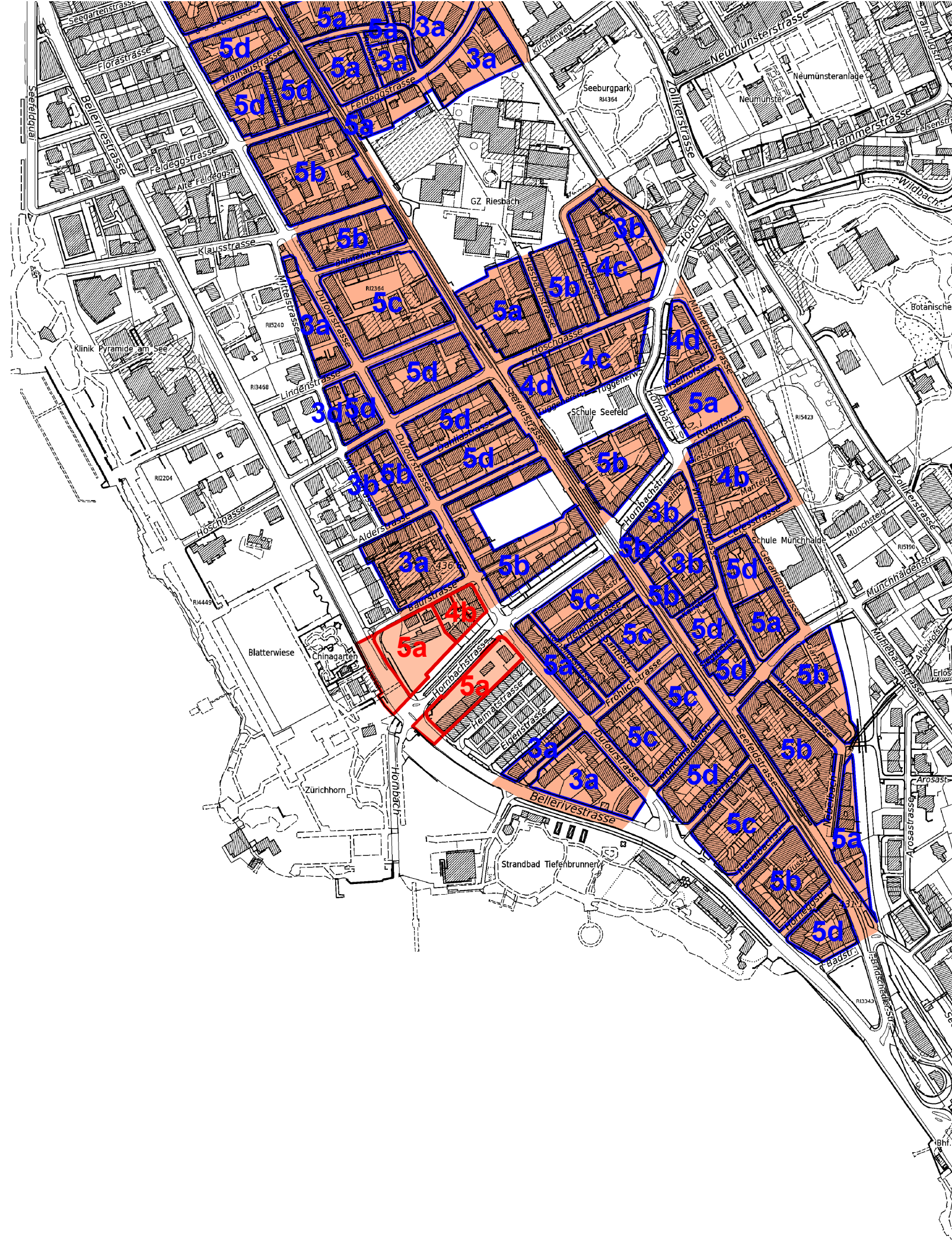
© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / 18. Juni 2014 / afsfro

4a Perimeter Änderung Quartiererhaltungszonenplan

Festsetzungen

-  Quartiererhaltungszone I
-  Quartiererhaltungszone II
-  Geschosszahl und gebietsbezogene Vorschriften



Zürich, 6. August 2014

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Areal Hornbach,
Änderung des Zonenplans und
Änderung des Quartiererhaltungszonenplans,
Zürich Riesbach, Kreis 8

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Vorbemerkung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) für das 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 wurde ein Einwendungsschreiben eingereicht.

Einwendung 1

Inhalt der Einwendung

Der Einwender richtet seine Einwendung gegen die BZO-Teilrevision und den parallel laufenden Privaten Gestaltungsplan "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 Zür-

cher klar für eine weiterhin aktive Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aussprechen. 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 1 zählt, eine Änderung der Zonierung von heute Q13 in Q14 vor. Damit werden dem Einwender 1 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.