

Richtlinien des Stadtrates für Arealüberbauungen nach § 71 Abs. 2 PBG in Verbindung mit Ziffern 13.1 und 13.2 BZO

Gegenstand

Arealüberbauungen sind Überbauungen von Grundstücken oder Grundstückskomplexen mit einer bestimmten in der Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe. Sie dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung zudem bezüglich der Ausnützung (meist eine Erhöhung durch einen sogenannten Arealüberbauungsbonus), der Abstände, der Gebäudelänge und der höchstzulässigen Geschosshöhe von der Regelbauweise abweichen, müssen dafür aber erhöhten Anforderungen an die Gestaltung, Ausrüstung und Ausstattung entsprechen ("Ausrüstungen" sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen wie Feuerungsanlagen, Heizungsanlagen, Klima- und Belüftungsanlagen, Aufzüge, Wärmepumpen, Erdsonden. "Ausstattungen" sind Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen wie Spielplätze, Ruheplätze, zentrale Begegnungsstätten, Lärmwälle, Fahrzeugabstellplätze und innere Zufahrten. Gemeinsames Merkmal von Ausrüstungen und Ausstattungen ist ihr Bezug zu einem Bauwerk, zu dem sie in dienender Funktion stehen).

Bei der Beurteilung von Arealüberbauungen sind nach §§ 71 und 72 PBG insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild
- kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck
- Umfang und Gestaltung der Freiflächen
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösung
- Art und Grad der Ausrüstung

In der Bülacher BZO sind die bauzonenspezifische Zulässigkeit und die Mindestarealflächen von Arealüberbauungen sowie die hierfür geltenden besonderen Bauvorschriften (Bonus) in den Ziffern 13.1 und 13.2 geregelt. Hinsichtlich der Definition von Arealüberbauungen wird in allgemeiner Weise auf die §§ 69 ff. PBG verwiesen.

Richtlinien zur Auslegung der in § 71 Abs. 2 PBG zur Beurteilung von Arealüberbauungen vorgegebenen Qualitätsmerkmale

1. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung

Das Bauvorhaben darf nicht isoliert für sich alleine betrachtet werden. Der Charakter der baulichen Umgebung (Überbauungsgrad) ist massgebend. Das Bauvorhaben muss sich in die Siedlungsstruktur integrieren. Besondere Beachtung ist der Geländetopografie, dem Siedlungsrand, den Naturobjekten und allfälligen



Inventarobjekten des Natur- und Heimatschutzes zu schenken. Im Siedlungsteil Bülach-Süd sind die städtebaulichen Gestaltungskriterien gemäss Leitbild Bülach-Süd (vom Stadtrat am 24. März 1999 genehmigt) nachzuvollziehen.

2. Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude

Die kubische Gliederung der Gebäude, deren Stellung zueinander mit gestalterischer Umsetzung gemeinsam nutzbarer Aussenräume wie auch deren Bezug zum öffentlichen und halböffentlichen Raum (Strassen, Wege, Grünverbindungen, Bachläufe usw.), die äussere Gestaltung der Baukuben und deren Proportionen müssen eine klare, einheitliche Architektursprache aufweisen. Diese muss eine fundierte Auseinandersetzung des Projektverfassers mit den städtebaulichen und objektspezifischen Anforderungen erkennen lassen und sich konzeptionell in einer eigenständigen Gesamtgestaltung der Überbauung manifestieren.

3. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

Der von den Baukuben gebildete Aussenraum ist mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Diese Gestaltung bezieht sich auch auf den Umgang mit dem gewachsenen Terrain. In den Randbereichen entlang den Strassen und Wegen ist eine behutsame Terraingestaltung anzustreben. Ein spezielles Augenmerk ist auf die mutmasslich am häufigsten benutzten Verbindungen zwischen Parkieranlagen und Hauszugängen zu richten (Gestaltung und Materialwahl der Zugangswege).

Einer attraktiven, sich vom üblichen Standard abhebenden und konzeptionell durchdachten Ausstattung von gemeinsamen Anlageteilen mit zentralen Begegnungsstätten, mit gut gestalteter, benutzergerechter Möblierung, mit bedarfsgerechten Spielplätzen und -Spielgeräten, ausreichend dimensionierten und zusammenhängenden Rasen- und Hartflächen ist grosse Beachtung zu schenken.

4. Wohnlichkeit und Wohnhygiene

Die Orientierung bzw. Ausrichtung der Wohnräume darf gesamthaft mit den gesetzlich vorgeschriebenen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein. Bei allfällig reduzierten Gebäudeabständen darf keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf erfolgen. Im Zweifelsfall ist ein entsprechender Nachweis in Form eines Schattendiagramms beizubringen.

5. Versorgungs- und Entsorgungslösung

Das Parkierungs- und Erschliessungskonzept muss klar gegliedert sein. Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrten am richtigen Ort und die Anschlüsse an die Strassen normgerecht ausgeführt werden usw. Kehrichtcontainerplätze sind auf deren unproblematische Zufahrtstauglichkeit für Kehrichtfahrzeuge (inkl. ausreichende Wendemöglichkeiten auf Kehrplätzen) zu überprüfen.



Es müssen genügend oberirdische Flächen für Zweiradabstellplätze ausgewiesen sein. Diese sind dezentral, dem Erschliessungskonzept angepasst, anzuordnen.

Öffentlichen Anliegen wie die Gewährleistung von Querverbindungen zwischen angrenzenden Quartieren ist Rechnung zu tragen.

Bezüglich der kanalisationstechnischen Entwässerung ist darauf zu achten, dass das unverschmutzte Abwasser nach Möglichkeit nicht der Kanalisation zugeführt wird (Dachbegrünungen als Retentionsflächen, Rasengittersteine oder wasserdurchlässige Flächen für Weg- und Parkierungsanlagen).

Der Verhinderung von Wärmeverlusten ist mittels optimaler Wärmedämmung Rechnung zu tragen. Ein weiteres Energiesparpotenzial bietet die kontrollierte Lüftung mittels Wärmerückgewinnung (MINERGIE®-Standard als Massgabe der Gebäudeausrüstung unter Ziffer 6 nachstehend). Solche Massnahmen ermöglichen zudem effiziente Schalldämmwerte. Für die Energieversorgung der Gebäude sind vermehrt erneuerbare Energien wie Solarenergie, Photovoltaik, Wärmepumpen, Holzfeuerungen, Abwärmenutzung usw. einzusetzen.

Für die Abfallentsorgung sind an geeigneten und auch für die Fahrzeuge der Kehrichtabfuhr gut erreichbaren Stellen Kehrichtcontainer in ausreichender Zahl bereitzustellen. Recyclierbare Abfälle sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

6. Art und Grad der Ausrüstung

Die Erlangung des Arealüberbauungsbonus für Wohn- und Dienstleistungsbauten ist abhängig von der Umsetzung des von den Kantonen getragenen MINERGIE®-Standards. Der Qualitätsnachweis ist vor Baubeginn mittels Zertifikat des AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft bei der Baudirektion Kanton Zürich beizubringen. Sämtliche Materialien und Informationen zum Begriff, Nutzen und Konzept von MINERGIE® finden sich im Internet unter www.minergie.ch.

Energie in Gebäuden ist ein immer wichtigerer Handlungsschwerpunkt von Energieplanern und Architekten. Jede ergriffene oder verfehlte Massnahme im energetischen Bereich wirkt während der ganzen Lebensdauer eines Gebäudes. Die MINERGIE®-Technik wirkt hier nachhaltig. Sie gibt eine Garantie für sinnvollen und rationellen Energieeinsatz zu wenig Mehrkosten. MINERGIE® heisst: Senkung der Umweltbelastung dank 50% weniger Energieverbrauch und höchstens 10% Mehrkosten als heute mit konventionellen Produkten üblich - bei gleichzeitiger Verbesserung von Lebens- und Wohnqualität. Eines der wesentlichen Merkmale ist die kontrollierte Lüftung, welche gleichzeitig auch dem Lärmschutz dient. Gerade diesem Aspekt wird etwa im Zusammenhang mit prognostizierten Fluglärmswerten im Einzugsgebiet des Flughafens ebenfalls vermehrt Rechnung zu tragen sein, gilt es doch, auch diesbezüglich in Zukunft die Lärmgrenzwerte



einhalten zu können. Die gesteigerte Konkurrenzfähigkeit von Liegenschaften mit MINERGIE®-Technik hinsichtlich Verkäuflichkeit, Vermietbarkeit und Werterhalt liegt damit auf der Hand.

Generell ist zusammen mit den üblichen Baugesuchsunterlagen ein ausführlicher Projektbeschrieb sowie ein Modell des Arealüberbauungsprojekts einzureichen. Die Baubehörde behält sich vor, auf Kosten des Gesuchstellers Fachpersonen zur Begutachtung beizuziehen. Die rechtliche Sicherung des plangemässen Bestandes der mit dem Arealüberbauungsbonus honorierten hohen Überbauungsqualitäten erfolgt im Sinne von § 73 PBG durch Erlass von Nebenbestimmungen im baurechtlichen Entscheid.

(Vom Stadtrat am 12. September 2001 mit Beschluss Nr. 235 genehmigt)