Gemeinde Regensdorf

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung
"Zentrum Regensdorf"

Öffentliche Auflage

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

R 18.6.2018
34853 – 11.6.2018

Inhalt

1. Einleitung 3
1.1 Anlass 3
1.2 Testplanung 5
1.3 Richtprojekt 10

2. Planerische Grundlagen 11
2.1 Richtplan 11
2.2 Nutzungsplanung 13
2.3 Verkehr 20
2.4 Umwelt und Energie 23
2.5 Grundbuch 25

3. Umsetzung Quartierentwicklung 27
3.1 Instrumente Nutzungsplanung 27
3.2 Privatrechtliche Instrumente 28

4. Bau- und Zonenordnung 29
4.1 Zoneneinteilung (1.1) 29
4.2 Quartierspezifische Merkmale (3.4a) 29
4.3 Zweck (3.4b) 29
4.4 Ausnützung (3.4c) 30
4.5 Nutzweise (3.4d) 32
4.6 Gestaltung und Einordnung (3.4e) 32
4.7 Sonderbauvorschriften "Zentrum Regensdorf" (3.4f) 32
4.8 Aufhebungen 33
4.9 Ergänzungsplan 33
4.10 Zonenplan 34

5. Aufhebung Gestaltungsplan "Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf" 36
5.1 Formelles 36
5.2 Inhalte – Auswirkungen Aufhebung 36
5.3 Begleitende (grundbuchliche) Massnahmen 39
5.4 Allgemeinverbindlichkeit 40

6. Auswirkungen 41
6.1 Siedlung und Bevölkerung 41
6.2 Mobilität und Infrastruktur 42
6.3 Ressourcen und Umwelt 44
6.4 Ökonomie 44

7. Mitwirkung 45

8. Verfahrensablauf 46
8.1 Testplanung "Zentrum Regensdorf" 46
8.2 Teilrevision der Nutzungsplanung 46

Bearbeitung

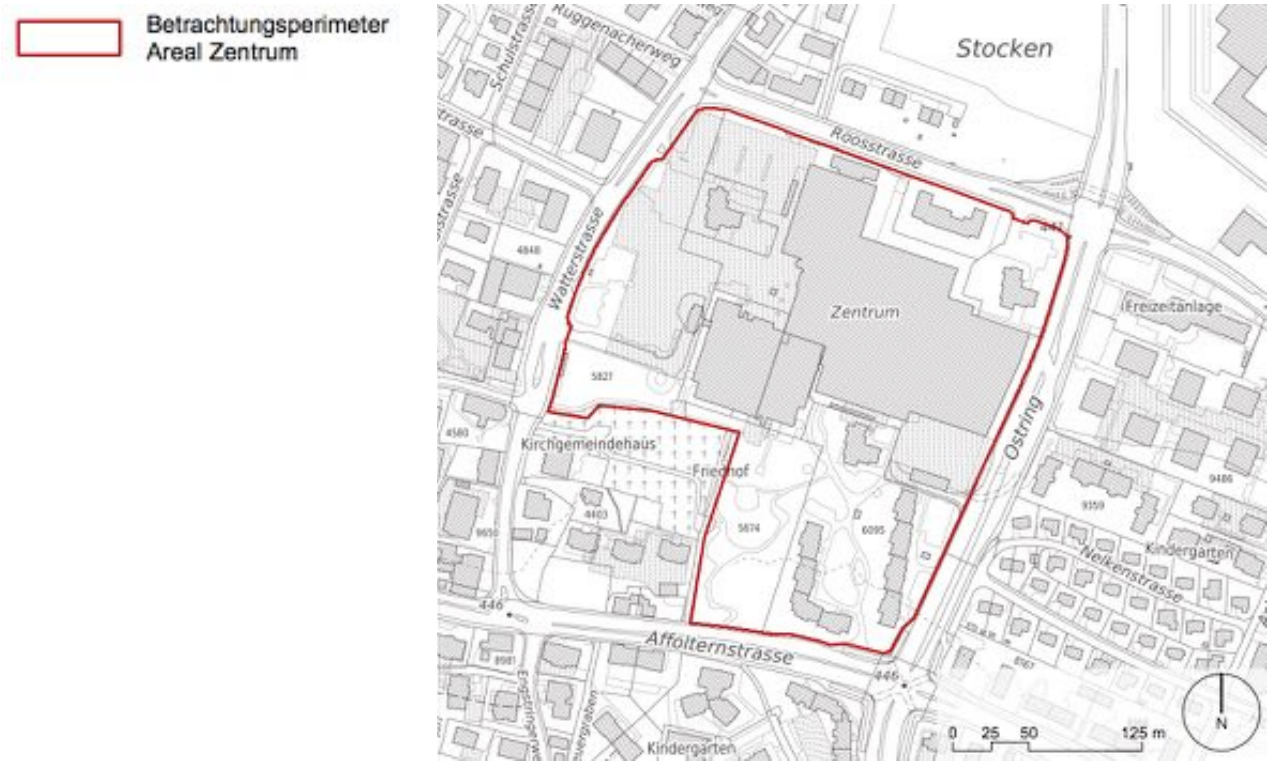
Suter • von Känel • Wild • AG
Tabea Marfurt, Isabel Philip, Reto Wild

1. Einleitung

1.1 Anlass

Ausgangslage

Das Zentrum Regensdorf zwischen Watter-, Affoltern-, Roosstrasse und Ostring entstammt in den Grundzügen der Bebauungsidee aus dem Jahre 1968. Anschliessend erfolgte ab 1995 eine bauliche Erweiterung des Einkaufsangebots auf Grundlage des privaten Gestaltungsplans "Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf" auf der Ostseite des Areals. Bisher nicht umgesetzt wurde die bauliche Entwicklung des westlichen Arealteils an der Watterstrasse, wo heute der Zentrumsplatz angeordnet ist. Entsprechend unbefriedigend zeigt sich die aktuelle ortsbauliche Situation. Namentlich der grosse Vorplatz weist eine geringe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auf.



Arealentwicklung

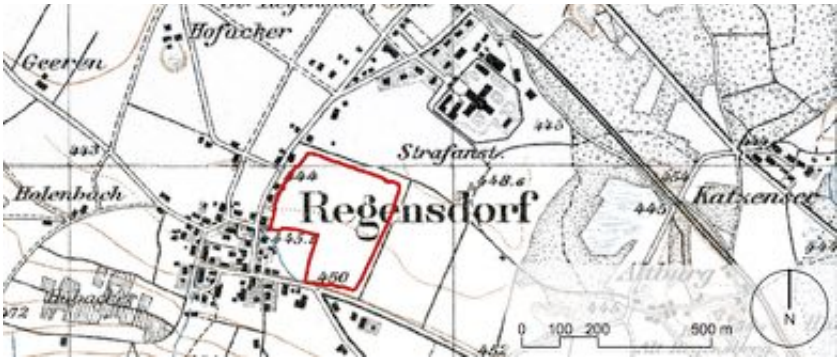
Mit einer baulichen Ergänzung soll einerseits die ortsbauliche Qualität im Westteil des Areals verbessert und andererseits ein wichtiger Beitrag zur inneren Entwicklung der Gemeinde Regensdorf geleistet werden. Um eine gute Gesamtlösung zu erreichen, soll die Basis für die Weiterentwicklung des Areals gemeinsam zwischen den Grundeigentümerinnen und der Gemeinde geschaffen werden. Zur Erlangung von Lösungsvorschlägen wurde als erster Schritt eine Testplanung durchgeführt.

Die zentralen Erkenntnisse der Testplanung bilden die Basis für die nachfolgenden Entscheidungen und Planungsinstrumente. Es erfolgt eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (mit Ergänzungsplan). Zudem muss der Baurechtsvertrag angepasst werden.

Geschichte

Das Gebiet zwischen historischem Ortszentrum und Bahnhof war bis zur Überbauung "Zentrum Regensdorf" entlang der Watterstrasse locker bebaut und landwirtschaftlich genutzt. Die Zentrumsüberbauung wurde 1971–1973 mit Wohnhäusern, einem Einkaufszentrum, einem Hotel, einem Hallenbad, einem Gemeindesaal sowie dem Gemeindeplatz durch die Ernst Göhner AG erstellt. Auf dem westlichen Teil des Gemeindeplatzes waren ursprünglich das Gemeinde- sowie das Kirchgemeindehaus geplant, welche jedoch nicht realisiert wurden. Ortsbaulich markant sind die drei Wohnhochhäuser und der grosse Zentrumsplatz.

Situation 1930



Situation 1967

Situation 2013

1.2 Testplanung

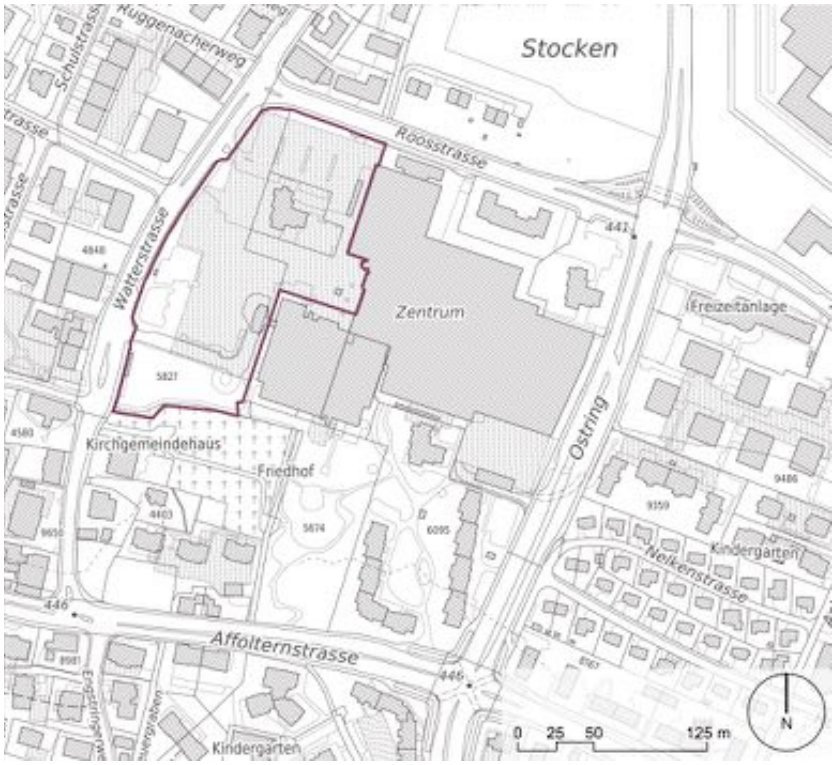
Ziel der Testplanung

Mit der Testplanung wurde die zukünftige Bebauung des westlichen Arealteils sowie dessen Einbettung in die Umgebung geklärt. Von besonderer Relevanz sind der Zentrumsplatz, welcher durch die Ergänzungsbauten aufgewertet werden soll und die künftige Wirkung der Bebauung im Strassenraum. Ein weiteres wichtiges Thema ist der Umgang mit der Parkierung.

Im Vordergrund standen folgende Punkte:

- Regionale und kommunale Bedeutung des Zentrums in der Gemeinde
- Erstellung von attraktivem Wohnraum für den Mittelstand
- Klärung der optimalen Bebauung und Nutzungsdichte
- Optimierung der ortsbaulichen und freiräumlichen Situation im Umfeld der Watterstrasse
- Attraktivierung des bestehenden Gemeindeplatzes und der übrigen Freiräume
- Nutzungsmix und -verteilung hinsichtlich einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität und der ortsbaulichen Situation
- Arealinterne Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Umgestaltung der bestehenden Einstellhalle mit entsprechenden Zugängen und Zufahrten
- Gestaltung der Übergänge zu den umliegenden Nutzungen wie Einkaufszentrum und Hotel sowie zu den angrenzenden Strassenräumen

Perimeter Testplanung



Kernidee

Mit dem koordinativen Vorgehen der Grundeigentümerinnen und der Gemeinde wurde im Rahmen der Testplanung die Basis für die Zukunft des Areals definiert. Der Ansatz lautete wie folgt:

"Modernes, urbanes Wohnen im Zentrum von Regensdorf"

Mitten im Zentrum von Regensdorf, als Gegensatz zum ländlichen Wohnen in Watt, an einem Ort, der ein umfassendes und breites Retail-, Gastro-, Freizeit-, Dienstleistungs- und Service-Angeboten bietet, das buchstäblich vor der Haustüre liegt, werden jungen und junggebliebenen, mobilen und weltoffenen Menschen zeitgemässe, praktische und helle Wohnungen geboten, die ein rational gesehen gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen, vielfältig nutzbar sind und damit der Erhöhung der eigenen Lebensqualität dienen.

Zwischenbesprechung

Drei Teams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten haben während 5 Monaten Projekte für die neue Überbauung und die Gestaltung des neuen Zentrumsplatzes entwickelt. Nach 2 Monaten wurde eine Zwischenbeurteilung der Projektansätze in Form eines Werkstattgesprächs durchgeführt. Ein Beurteilungsgremium bestehend aus Sachpreisrichtern (Grundeigentümer- und Gemeindevertreter) und Fachpreisrichtern (Architekten und Landschaftsarchitekt) hat die Projektentwürfe auf Plänen und im Modell diskutiert und den Teams Hinweise und Vorgaben für die weitere Bearbeitung gegeben.

Schlussbeurteilung

Das Beurteilungsgremium hat an der Schlussbeurteilung aus den drei Projekten jenes des Teams Stücheli Architekten und Nipkow Landschaftsarchitektur ausgewählt, welches als das Projekt mit dem gesamthaft grössten Potenzial für die weitere Entwicklung beurteilt wurde.

Synthesebericht

Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden vom Beurteilungsgremium zusammengefasst und in einem Synthesebericht festgehalten.

Grundhaltung

Die Grundkonzeption aus dem Jahre 1968 wird – unter Berücksichtigung der neuen Bedürfnisse und Anforderungen – zeitgemäss, differenziert und ausgewogen weiterentwickelt. Das Zentrum Regensdorf soll als attraktiver Einkaufs- und Wohnstandort gestärkt werden, um so in der Konkurrenz zu anderen Standorten in Regensdorf auch langfristig bestehen zu können.

Auszug Teilbauordnung Zentrum
(Vorlage Gemeindeversammlung 1968)

Ortsbauliche Einpassung

Der Hauptzugang von der Watterstrasse her ist zur innenliegenden, städtischen Situation um den Zentrumsplatz offen zu gestalten. Entlang der Watterstrasse und Roosstrasse stehen Bauten mit differenzierten Höhen, die zusammen mit den bestehenden Bauten die Strassen fassen.

Die vier Hochhäuser spannen den grossen Raum über das Zentrum Regensdorf auf. Das vierte Hochhaus liegt zwar im Herzen des Areals, man wird es jedoch in erster Linie aus der Ferne wahrnehmen. Zwischen den beiden Hochhäusern liegt der Zentrumsplatz.

Der neue Aussenraum ist fliessend mit der bestehenden Parkfläche verbunden, womit ein grosser, zusammenhängender Parkraum entsteht.

Architektur

Die Baukörper sind klar ausgestaltet und einfach geschnitten. Der Ausdruck der Bauten und insbesondere die Fassadengestaltung muss sowohl der Nutzung – mehrheitlich Wohnen – als auch der Wirkung in die angrenzenden, aufzuwertenden Strassenräume (Watterstrasse) gerecht werden.

Wohnen

Das "Moderne, urbane Wohnen im Zentrum von Regensdorf" spricht die Mittelschicht, Familien, aber auch ein jüngeres Publikum und Senioren an.

Die Lagequalitäten sind optimal zu nutzen. So weisen die Bauten entlang der Watterstrasse eine attraktive Zweiseitigkeit auf, mit einer Parksicht im Osten/Süden und einer Westausrichtung gegen die Watterstrasse. Die Erdgeschosse entlang der Watterstrasse sind so auszugestalten, dass sie sich sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für spezielle Wohnungsformen wie Atelierwohnen eignen.

Gesamtsituation mit Freiraumgestaltung und Erdgeschossgrundrissen
(Projekt Stücheli Architekten / Nipkow Landschaftsarchitektur)

Gewerbliche und öffentliche Nutzungen

Gewerbliche Nutzungen sind nur an Passantenlagen überlebensfähig, daher sind diese vorzugsweise auf den Zentrumsplatz auszurichten. Die gewerblichen Nutzungen sollen Synergien zum Einkaufszentrum aufweisen.

Das Hotel Mövenpick liegt an prominenter Lage am Zentrumsplatz und kann durch die erhebliche Anstosslänge an den Platz unterschiedliche Aussennutzungen (z.B. Platzrestaurant) anbieten. Auch das Einkaufszentrum kann den Zentrumsplatz für Aktivitäten nutzen.

Im Zugangsbereich zum Zentrumsplatz könnte eine öffentliche Nutzung (Veranstaltungslokal) den Charakter als Begegnungsort der Gemeindebevölkerung unterstützen.

Aussenraum/Platz

Der neue Zentrumsplatz hat eine angemessene Grösse und ist im Alltagsbetrieb angenehm erlebbar, kann aber auch grosse Anlässe aufnehmen. Er weist zwei Achsen auf: Einerseits die Verbindung zwischen der Watterstrasse und dem Eingangsbereich Einkaufszentrum und Hotel Mövenpick (gute Sichtbarkeit von der Wattersttrasse her) sowie andererseits die Verbindung zwischen den Hochhäusern. Durch die verschiedenen Niveaus und Ausgestaltungen des Platzes entstehen verschiedene Charaktere und flexible Nutzungsmöglichkeiten, wodurch alle anstossenden Nutzer vom Zentrumsplatz profitieren.

Erschliessung und Parkierung

Die Zufahrt zum Hotel ist als Parkway (Weg durch den Park) ausgestaltet. Für Reisecars ist eine Wendemöglichkeit ausserhalb des Zentrumsplatzes vorhanden, damit dessen Nutzungsflexibilität gross bleibt.

Die im westlichen Teil des Areals vorhandenen Kunden-Parkplätze werden zwecks Freispielens des Platzes in der neuen zweigeschossigen Tiefgarage angeordnet. Die Zufahrt zu den hochfrequentierten Kunden-Parkplätzen erfolgt über die Roosstrasse. Die Parkplätze für die neuen Wohnnutzungen, die bautechnisch nur erstellt werden können, wenn die in diesem Bereich bestehende Tiefgarage abgebrochen und neu gebaut wird, werden die Parkplätze der Bewohnenden in einer eigenständigen Tiefgarage erstellt. Die neuen Parkplätze werden über die Watterstrasse erschlossen.

Die Bushaltestelle "Zentrum Regensdorf" wird im Bereich des Zentrumsplatzes angeordnet.

Nachhaltigkeit

Die Neubauten und der Aussenraum sind bezüglich der Energieeffizienz und des Mikroklimas vorbildlich konzipiert.

Etappierung

Die Umsetzung der massvollen Erweiterung erfolgt in einem Zeitraum von rund 5 Jahren. In einer ersten Phase werden der Zentrumsplatz sowie die Bauten im Südteil erstellt. In einer zweiten Phase werden die Bauten im Nordteil realisiert. Der Betrieb von Hotel, Einkaufszentrum und Fitnesscenter inklusive der dazugehörigen Parkplätze muss immer gewährleistet sein.

Wirtschaftlichkeit

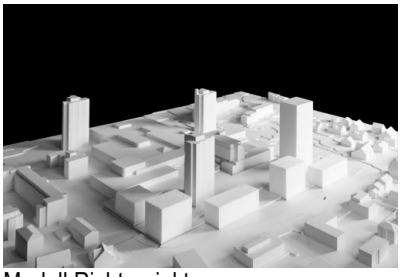
Mit der Erweiterung muss einerseits der Zentrumsplatz, welcher der Gemeindebevölkerung eine Belebung bringt, finanziert werden und andererseits ist der Gemeinde ein angemessener Baurechtszins zu entrichten.

1.3 Richtprojekt

Weiterentwicklung zu Richtprojekt

Das Team Stücheli Architekten und Nipkow Landschaftsarchitektur hat aufgrund der Testplanung ihren Projektentwurf zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, welches als Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung dient.

Situationsplan Richtprojekt



Modell Richtprojekt

2. Planerische Grundlagen

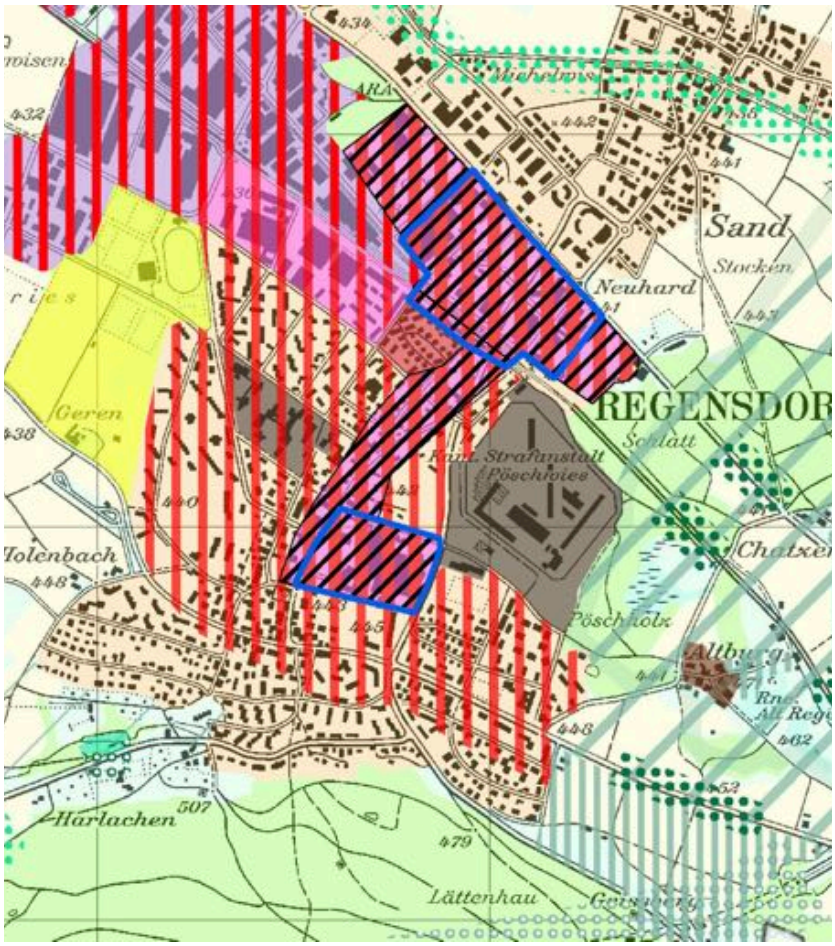
2.1 Richtplan

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan Furttal ist der Ostring als Hauptverkehrsstrasse festgelegt.

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Furttal (Stand: Festsetzung durch den Regierungsrat) ist das Areal als Zentrumsgebiet, Eignungsgebiet für Hochhäuser und Gebiet für verkehrsintensive Nutzungen bezeichnet.



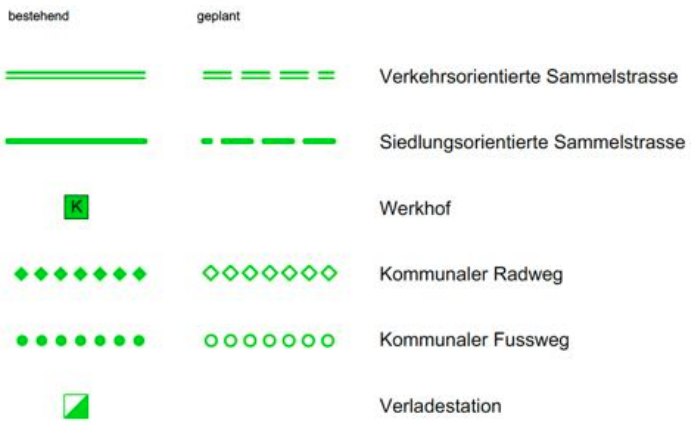
Langsamverkehr

Entlang der Watterstrasse und dem Ostring ist gemäss regionalem Richtplan Furttal ein regionaler Radweg geplant. Weiter führt über die Watterstrasse (und anschliessend über die Stationsstrasse) ein regionaler Wanderweg mit Hartbelag.

Kommunaler Richtplan
Verkehrsplan

Im kommunalen Verkehrsplan vom 19. März 2018 ist die Watterstrasse als siedlungsorientierte Sammelstrasse und die Roosstrasse grösstenteils als verkehrsorientierte Sammelstrasse festgelegt. Entlang der Watterstrasse verläuft ein kommunaler Radweg, auf der Roosstrasse ist ein solcher geplant. Ein kommunaler Fussweg führt entlang der Roosstrasse und einer durch den südlichen Park.

Kommunale Festlegungen



2.2 Nutzungsplanung

Überblick

Folgende Instrumente bestanden respektive bestehen auf dem Areal:

- Teilbauordnung 1968: Festsetzung Gemeindeversammlung am 2. Juli 1968 (keine Aufhebung durch BZO 1986 resp. 1994, da in Gestaltungsplan "Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf")
- BZO 1994: Festsetzung Gemeindeversammlung am 26. September 1994
- Gestaltungsplan "Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf" 1995: Festsetzung Grundeigentümer am 7. Juni 1995, Zustimmung Gemeindeversammlung am 8. Februar 1996

Teilbauordnung 1968

Im Zonenplan zur Gemeinde-Bauordnung vom 7. November 1966 wurde das damals schon bekannt gewesene zukünftige Zentrumsareal nicht in eine "normale" Bauzone einbezogen. Die Gemeindeversammlung erliess 1968 für dieses Gebiet deshalb eine Teilbauordnung. In der Teilbauordnung ist das Zentrumsareal als Gesamtüberbauung geplant.

Die Gemeinde Regensdorf erlässt, gestützt auf § 68a des kantonalen Baugesetzes, § 182 des Einführungsgesetzes zum ZGB und die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, die nachstehende Teilbauordnung für das Gebiet Zentrum.

1. Zweck

1.1 Das Gebiet dient der Schaffung eines Ortszentrums.

2. Geltungsbereich

2.1 Die Teilbauordnung gilt für das im beiliegenden Situationsplan, Massstab 1:5000, bezeichnete Gebiet.

2.2 Ihre Vorschriften finden Anwendung für Neu-, Um-, An- und Aufbauten.

2.3 Soweit die Teilbauordnung keine besonderen Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen der Gemeindebauordnung.

3. Massvorschriften

3.1 Grundmasse

• Vollgeschosse	3
• Gebäudehöhe max.	9 m
• Firsthöhe max.	12 m
• Ausnützungsmass für Wohnungen	60%
• Gewerbebonus	20%
• Grenzabstand klein	6 m
• Grenzabstand gross	11 m
• Gebäudelänge max.	50 m

3.2 Wird die Erdgeschossfläche mehr als zur Hälfte gewerblich genützt, so sind 4 Vollgeschosse zulässig.

3.3 Mässig störende Betriebe sind zulässig.

4. Besondere Vorschriften

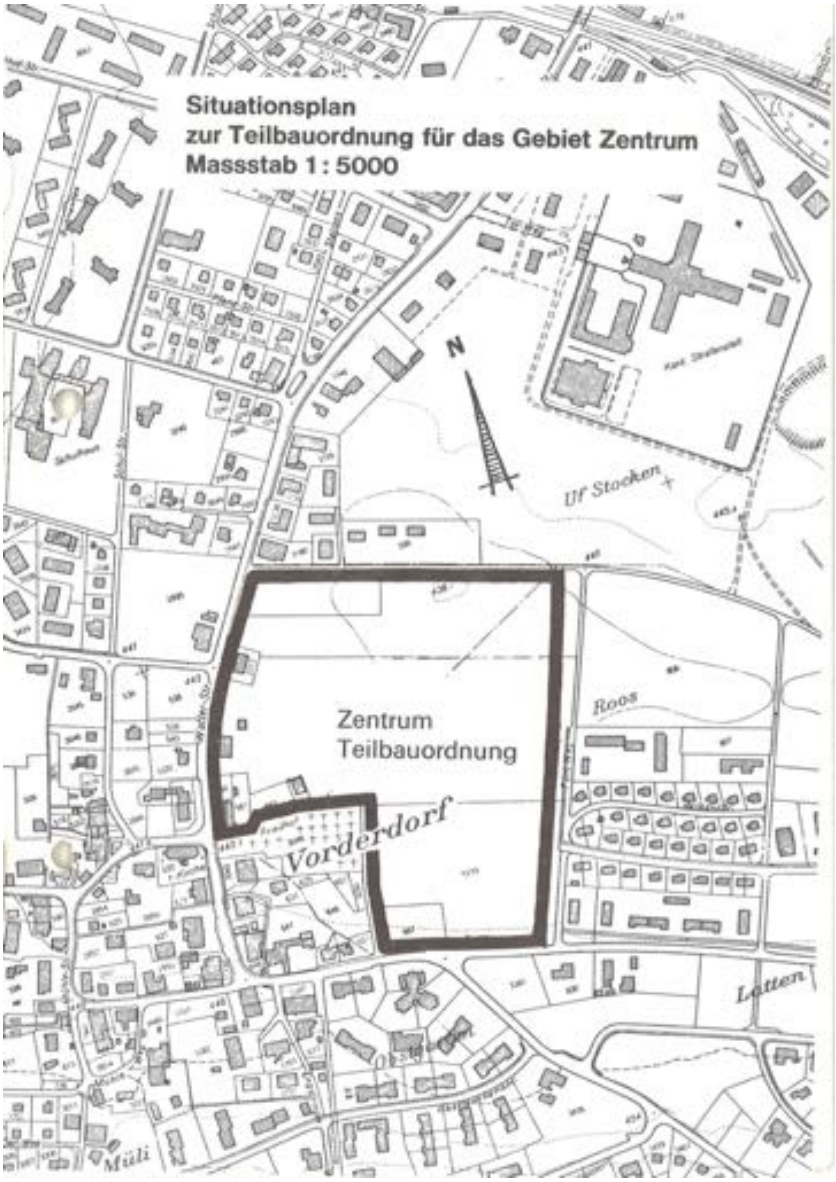
4.1 Für Teilgebiete von mindestens 10'000 m^2 kann der Gemeinderat Gesamtüberbauungen mit einem Ausnützungsmass von 90% bewilligen. Gebäudelänge, Gebäude- und interne Grenzabstände sowie Gebäudehöhe sind frei.

4.2 Die für Wohnungen genützten Geschossflächen dürfen höchstens ¾ der gesamten Ausnützung, bezogen auf das ganze Teilbauordnungsgebiet, betragen.

5. Inkrafttreten

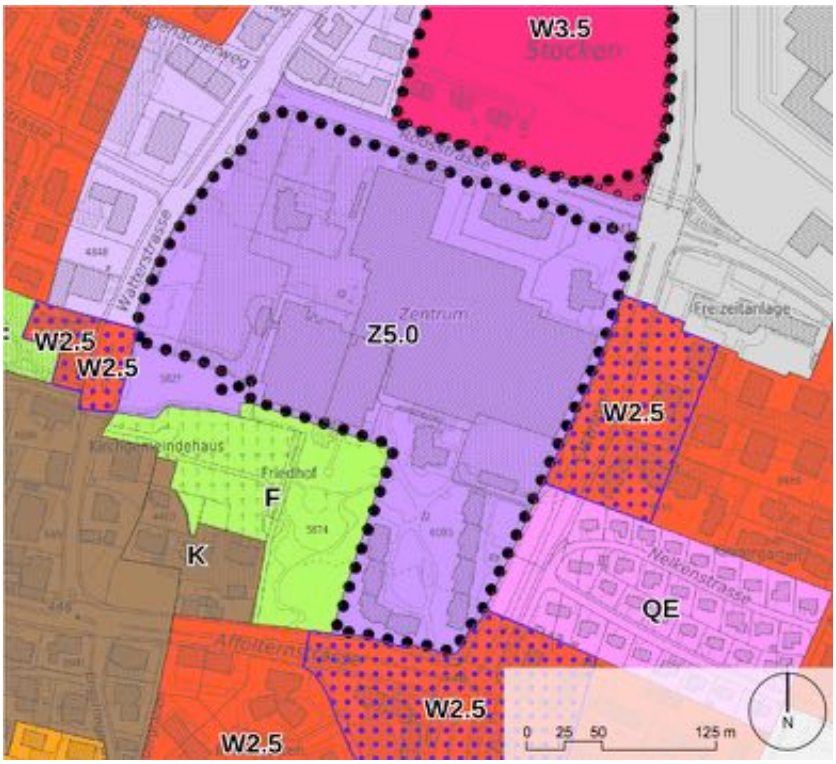
5.1 Die Teilbauordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Situationsplan zur Teilbauordnung 1968



Bau- und Zonenordnung

Im rechtskräftigen Zonenplan ist eine Zentrumszone 5.0 festgelegt. Der südlich gelegene Park, der in der Teilbauordnung ebenfalls eingeschlossen ist, ist der Freihaltezone zugeteilt.



Die Zentrumszone Z5.0 ist der ES III zugeordnet. Die spezifischen Vorschriften lauten:

4.1 Grundmasse

1a Grundmasse für Hauptgebäude:

Zone	Z5.0
Baumassenziffer max.	5.0 m^3/m^2
Grenzabstand min.	5.0 m
Gebäudehöhe max.	21.5 m
Firsthöhe max.	7.0 m

1b Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

4.4 Nutzweise

1 Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

2 Die Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen sind insgesamt zu mindestens je einem Drittel auf Wohnnutzung und übrige Nutzungen aufzuteilen.

3 Im Erdgeschoss ist Wohnnutzung nicht zulässig.

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind bei einer Mindestgrösse von 4000 m^2 zulässig. Die Abstände können auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden. In der Zentrumszone Z5.0 kann ein Ausnützungszuschlag von 0.4 m^3/m^2 geltend gemacht werden. Die Gebäudelänge darf überschritten werden.

Gestaltungsplan

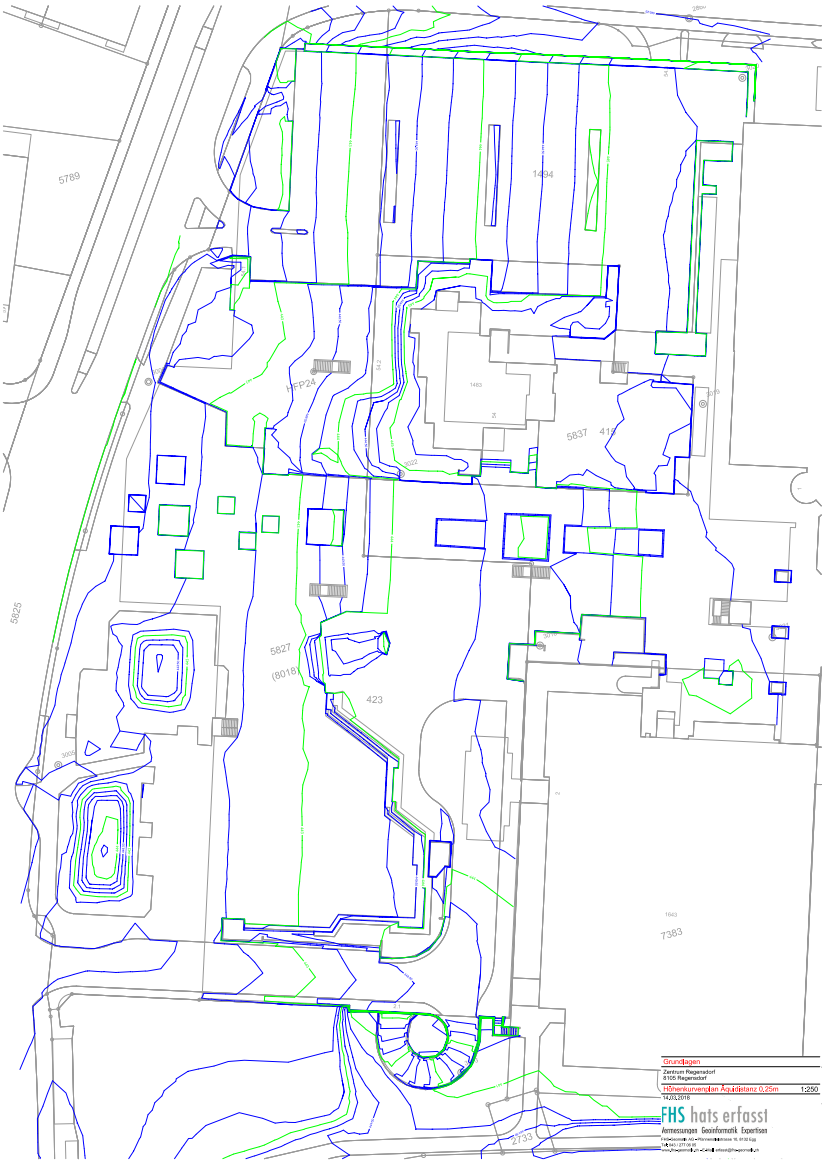
Um eine Sanierung und Erweiterung des Einkaufszentrums zu ermöglichen, wurde 1995 der private Gestaltungsplan "Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf" über das Zentrumsareal ausgearbeitet. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist praktisch identisch mit der Zentrumszone und umfasst eine Fläche von total 63'971 m^2.

Die Inhalte des Gestaltungsplans betreffen vorwiegend die damalige Erweiterung. Er regelt die für die Erweiterung zusätzlich erforderliche Baumasse, die Anzahl zusätzlicher Auto- und Veloparkplätze, die Verbesserung der Verkehrssituation am Ostring, die Aufwertung der Aussenraumgestaltung sowie die Erstellung eines Erweiterungsbaus. Zudem ist die Nutzung des Platzes als Gemeindeplatz eingetragen.

Gewachsener Boden

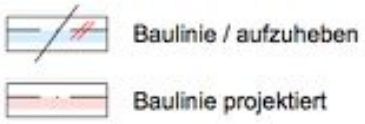
Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der heutige Terrainverlauf als massgebender gewachsener Boden gilt. Im Rahmen des Ergänzungsplanes besteht die Möglichkeit, gestützt auf § 5 ABV, das Terrain spezifisch festzulegen.

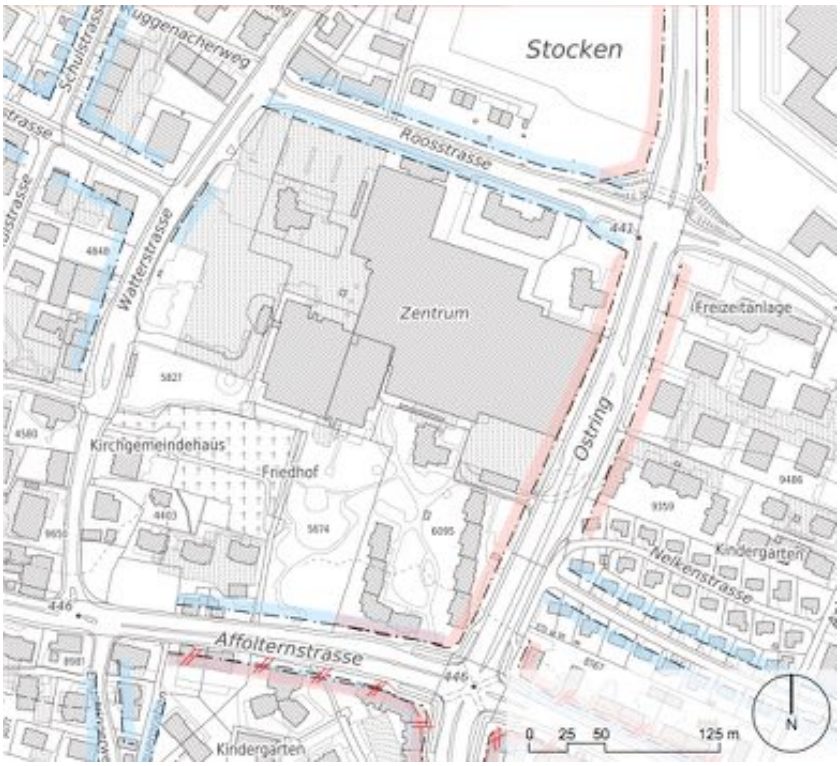
Höhenkurvenplan
(FHS-Geomatik AG)



Baulinien

Entlang der Roosstrasse und des Ostrings sowie in Teilen entlang der Watterstrasse sind Strassenbaulinien ausgeschieden, die bei der Planung zu beachten sind. Im Übrigen gilt der Strassenabstand gemäss PBG.





Inventare

Die Objekte auf dem Areal sind in keinem Inventar eingetragen.

Baubewilligungen

Am 28. Mai 1969 wurde für den Bau der Zentrums-Überbauung Regensdorf mit Verkaufsläden, Postlokal, Saalbau, Hallenbad, Hotel, Restaurants, Café, Büro-, Gewerbe- und Lagerräumen, Doppelkindergarten, Autoservicestation, unterirdischen Autoeinstellräumen usw. sowie 3 Wohnhochhäuser und 3 Wohnblöcke (11 Mehrfamilienhäuser) mit insgesamt 308 Wohnungen und 1'210 Autoabstell- oder Garagenplätzen die Baubewilligung erteilt.

1996 sind auf der Basis des Gestaltungsplanes wesentliche Ergänzungen erfolgt, die vorwiegend eine Erweiterung des Einkaufszentrums ermöglichten. Die Erweiterung umfasste auch 191 Abstellplätze.

2.3 Verkehr

Erschliessung

Im Bereich des Zentrumsplatzes liegt auf der Watterstrasse die Bushaltestelle Zentrum. Ergänzend befinden sich auf der Ostseite des Areals die Bushaltestellen Zentrum Ost und Ostring. Das gesamte Areal Zentrum Regensdorf liegt in der ÖV-Güteklasse B, was einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr entspricht. Durch die Erschliessung mit den Buslinien 485, 451, 452 und 491 ist eine attraktive Anbindung an den Bahnhof Regensdorf-Watt (Distanz ca. 600 m) sowie kommunale und regionale Ziele gewährleistet.

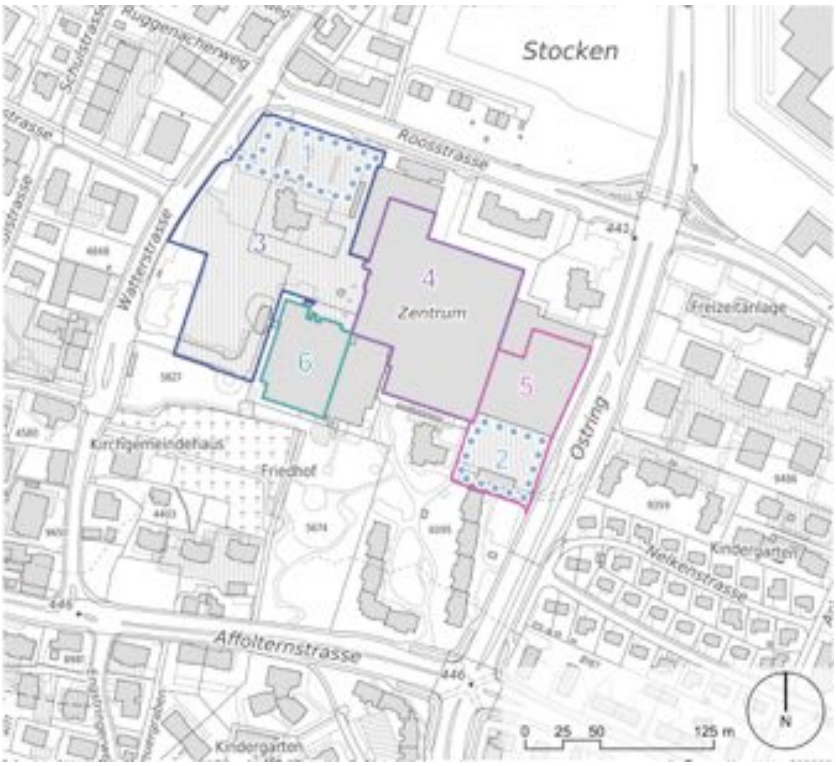
Neugestaltung Watterstrasse

Die Watterstrasse als Verbindungsachse zum Zentrum und zum historischen Dorfkern soll durch eine Aufwertung zu einem vielfältig gestalteten Raum für alle Verkehrsteilnehmer werden. Der Horizont der baulichen Umsetzung ist noch nicht festgelegt. Die Ergebnisse der Testplanung stehen nicht im Widerspruch zur Projektidee der Watterstrasse.

Parkierung Bestand

Auf dem Areal sind rund 1400 Abstellplätze bestehend, basierend auf der Bewilligung von 1969 und der Erweiterung von 1996. Ein Grossteil der Abstellplätze befindet sich in Tiefgaragen.

- 1 Parking West Kunden oberirdisch
- 2 Parking Ost Kunden oberirdisch
- 3 Parking Nord Kunden unterirdisch 1UG
- 4 Parking Ost Wohnungen unterirdisch 1UG
- 5 Parking Ost Kunden unterirdisch 2UG
- 6 Parking Mövenpick 1UG



Parkplatzzuordnung

Die Abstellplätze liegen vorwiegend auf den nördlichen Grundstücken, werden aber auch von den südlichen Wohnnutzungen mitgenutzt. Die Nutzung der Abstellplätze ist über Dienstbarkeiten gesichert. Die Parkfelder können wie folgt den verschiedenen Grundstücken respektive Nutzungen zugeordnet werden.

- Kunden Zentrum
- Mövenpick
- Mieter diverse

UVP 1995

Im Rahmen der Erweiterung des Einkaufszentrums 1995 mit dem privaten Gestaltungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

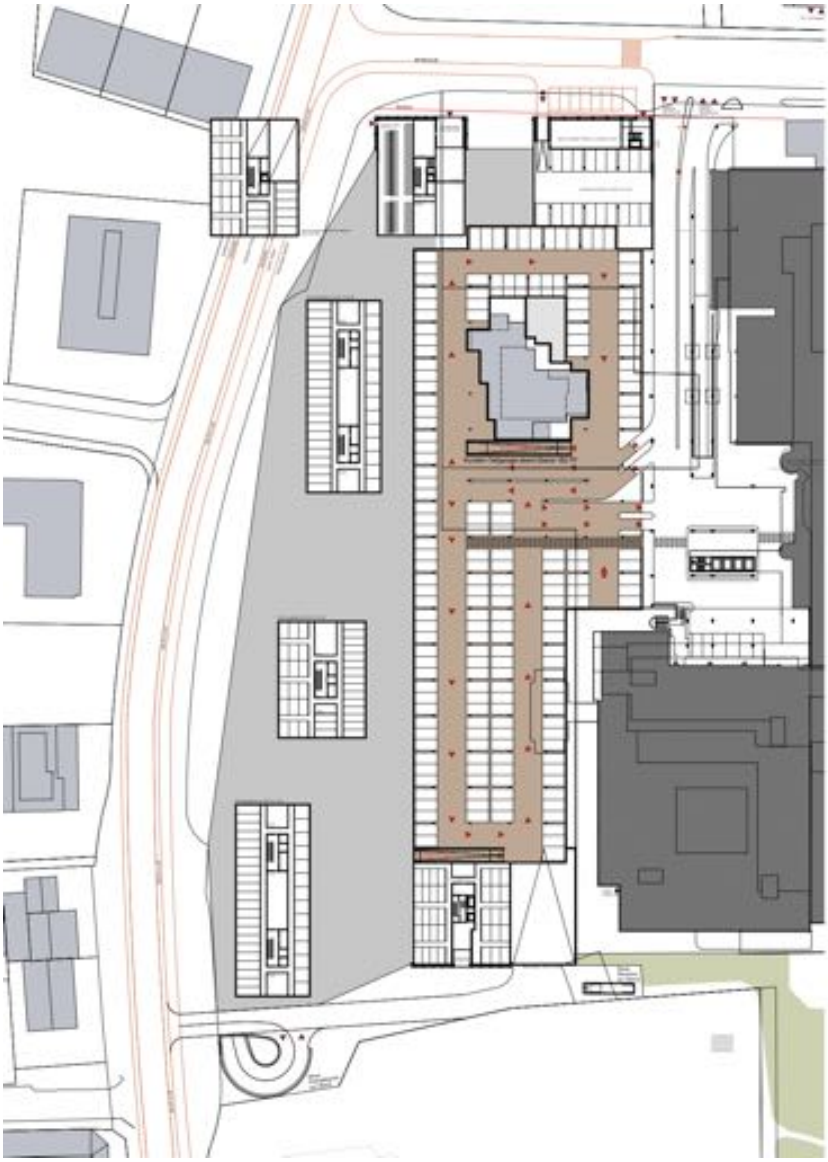
Parkierung für Neubauten

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für die geplanten Neubauten richtet sich je nach Nutzung nach der BZO für Wohnnutzung und nach der kantonalen Wegleitung für die übrigen Nutzungen.

Basierend auf dem Richtprojekt ist für die geplanten Neubauten mit einem Bedarf von rund 245 Abstellplätzen zu rechnen. Bei Änderungen am Nutzungsmix können sich Abweichungen ergeben. Das Parking Nord mit rund 380 Kundenparkplätze) wird neu erstellt. Die beiden Anlagen sind funktional unabhängig konzipiert.

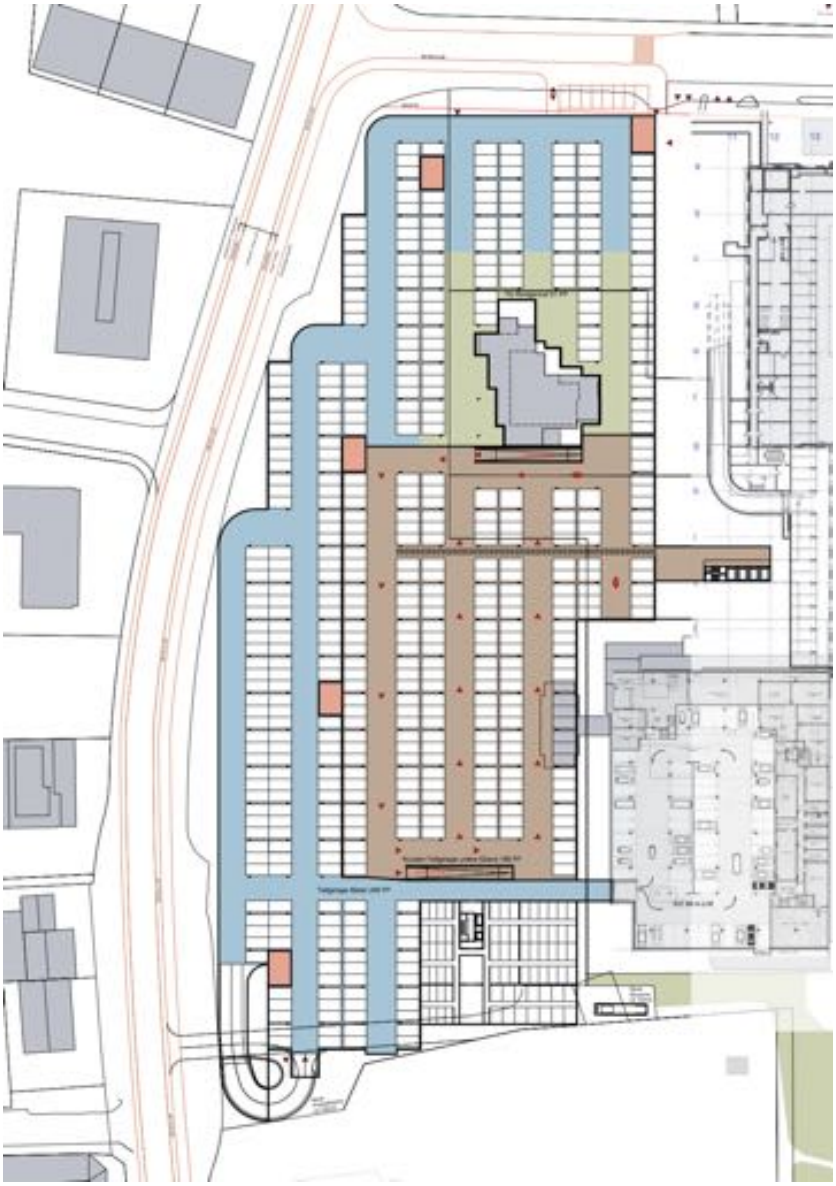
Parking Nord (Kunden)

1. Untergeschoss



Parking Nord (Kunden) und
Parking Neubauten/Mövenpick/
Röntgenhof

2. Untergeschoss



2.4 Umwelt und Energie

Lärm

Entlang der Watter- und der Roosstrasse sind keine Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (ESIII) zu erwarten. Da die Grundstücke erschlossen und der Gewerbeanteil erheblich ist, sind wie bisher die ES III-Immissionsgrenzwerte massgebend.

Energie
(Wärmenutzungsatlas GIS)

Gemäss kantonalem Energieplan ist für das Gebiet in Teilbereichen mit hoher Wärmedichte eine Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Fernwärme/Erdgas) vorgesehen.

Gemäss Wärmenutzungsatlas befindet sich das Gebiet in der Zulässigkeitszone B. Erdwärmesonden sind nicht zulässig. Thermoaktive Elemente, Erdregister und Grundwasser-Wärmenutzung sind unter Berücksichtigung spezieller Auflagen zulässig.

Gewässerschutz / Grundwasser

Der Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au (roter Bereich gemäss Grundwasserschutzkarte). Für das Gebiet ist eine grosse Grundwassermächtigkeit nachgewiesen (10–20 m). In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel von ca. 435 m ü. M. liegen (Höhe Areal ca. 443 m ü. M.).

Grundwasserkarte Mittelwasserstand gemäss GIS ZH

- Gebiet geringe Grundwassermächtigkeit
- Gebiet mittlere Grundwassermächtigkeit
- Gebiet grosse Grundwassermächtigkeit

Altlasten
(gemäss GIS-ZH)

Das Areal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen.

Archäologie

Das Areal liegt im Perimeter der archäologischen Zone Nr. 10.

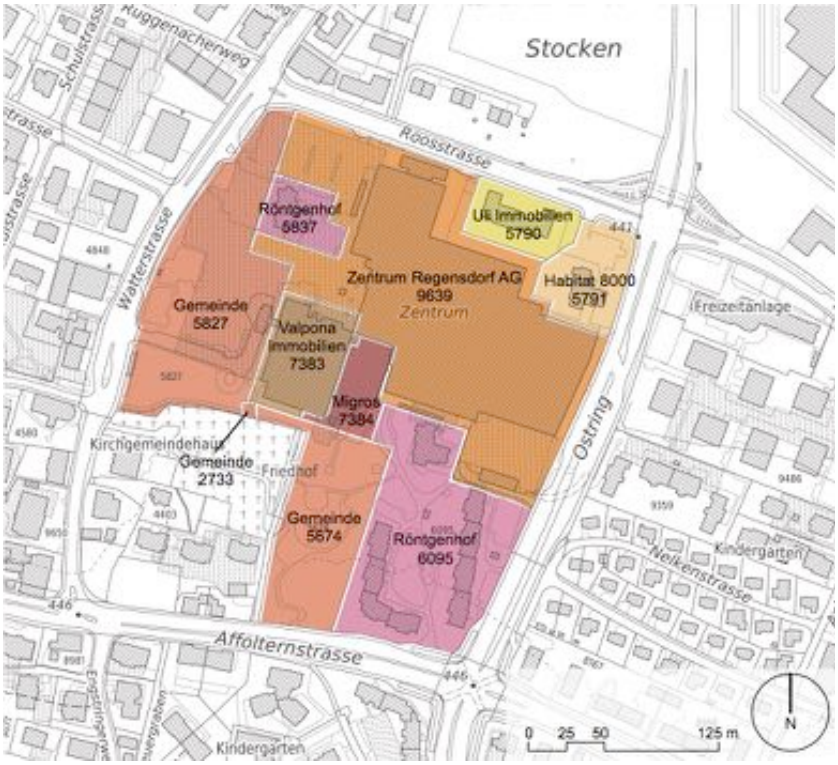
- Archäologische Zone
- Denkmalschutzobjekt kantonal

Gefahrenkarte

Gemäss der Naturgefahrenkarte (GIS-ZH, Stand 13.4.2018) ist der östliche Teil des Areals als Hinweisgebiet zum Oberflächenabfluss bezeichnet.

2.5 Grundbuch

Grundeigentum



Zuordnung Parkplätze

Ein Grossteil der Abstellplätze ist auf den Grundstücken Kat. Nrn. 5827, 5837 und 9639 realisiert. Die umliegenden Grundstücke haben über Dienstbarkeiten ein Nutzungsrecht gesichert.

Dienstbarkeiten

Wesentliche Dienstbarkeiten unter den betroffenen Grundeigentümern sind Überbaurechte, Grenzbaurechte und Fuss- und Fahrwegrechte.

Baurechtsvertrag

Für die Tiefgarage auf dem Grundstück der Gemeinde (Kat. Nr. 5827) besteht zu Gunsten der Zentrum Regensdorf AG ein Baurecht.

3. Umsetzung Quartierentwicklung

Um die wesentlichen Erkenntnisse aus der Testplanung und dem Richtprojekt umzusetzen, sind geeignete Instrumente auf Stufe Nutzungsplanung sowie im privatrechtlichen Bereich notwendig.

3.1 Instrumente Nutzungsplanung

Variante 1:
Revision Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan wird entsprechend den neuen Bedürfnissen revidiert. Der Perimeter sowie die Inhalte Bebauung (Baufelder und Baumasse), Parkierung und Freiraum (Zentrumsplatz) werden basierend auf dem Richtprojekt angepasst. Die Teilbauordnung wird aufgehoben.

Variante 2:
Aufhebung Gestaltungsplan und Revision BZO mit Ergänzungsplan

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. In der BZO wird die Zentrumszone revidiert oder eine Quartiererhaltungszone (QEZ) eingeführt. Die wesentlichen Inhalte sind:

- Umschreibung der quartierspezifischen Merkmale (vor allem in der QEZ)
- spezifische Baumasse (+/- heutiges Bauvolumen mit Reserve und verträgliches Neubauvolumen)
- Gebäudeabmessungen entsprechend Bestandesbauten und Neubauten (u.a. Zulässigkeit Hochhäuser)

Der dazugehörige Ergänzungsplan legt die wesentlichen Inhalte wie Baufelder (inkl. Zuordnung Baumasse resp. Baumassenziffer), Aussenräume (Platz), Zufahrten und Parkplätze fest. In Bereichen, wo die weiteren Entwicklungsabsichten noch nicht so klar definiert sind, können eine Gestaltungsplanpflicht oder Sonderbauvorschriften festgelegt werden.

Keine UVP mit Revision BZO

Wird nach der revidierten BZO (mit Ergänzungsplan) gebaut, so werden die Baugesuche einzeln beurteilt. Damit muss keine UVP im Rahmen der Revision BZO mehr erstellt werden. Die Gesamtbetrachtung über den ganzen Perimeter entfällt (analog BZO-Revision Bahnhof Regensdorf Nord). Allenfalls ist im Rahmen der Baubewilligung eine UVP erforderlich.

Bestvariante

In beiden Fällen ist eine umfassende Revision der bestehenden Planungsinstrumente notwendig. Der Gestaltungsplan müsste grundlegend überarbeitet werden, da er sich stark auf die Erweiterung des Zentrums fokussiert.

Die Göhner-Siedlung mit dem Einkaufszentrum, den begleitenden Zeilenbauten und den von Weitem erkennbaren Hochhäusern hat einen ortsbaulichen Wert, der mit einer Quartiererhaltungszone gesichert werden kann.

Nach Prüfung der beiden möglichen Instrumente wird die Einführung einer Quartiererhaltungszone als der am besten geeignete Lösungsweg eingestuft. Die Nutzungsplanung bietet mit der Quartiererhaltungszone ein geeignetes Instrument an, weshalb nicht auf die Sondernutzungsplanung zurückgegriffen werden muss.

3.2 Privatrechtliche Instrumente

Dienstbarkeiten, Baurechte usw.

Zur Umsetzung der Erweiterung (kurzfristige Hochbauvorhaben im Westteil und längerfristige Erweiterungen in den anderen Teilen) sind parallel oder nachgelagert zum Nutzungsplanungsprozess die entsprechenden privatrechtlichen Massnahmen umzusetzen (Bereinigung und Neuerrichtung von Dienstbarkeiten, Baurechte usw.).

Grenzbereinigung Zentrumspark

Angrenzend an den Friedhof (Park) wird die Parzellierung dem geplanten Projekt und der neuen Zonierung angepasst. Damit kann sichergestellt werden, dass die zur Überbauung gehörenden Anlagen, insbesondere die unterirdischen Teile, mit der Parzellierung übereinstimmen.

4. Bau- und Zonenordnung

Koordination mit Revisionsvorlage Sonnhalde

Die Revisionsvorlage wird inklusive der Revisionsbestandteile Sonnhalde, ebenfalls eine Göhner-Siedlung aus den 1970er-Jahren, dargestellt. Diese sind jedoch nicht Inhalt dieser Vorlage, sondern dienen lediglich der Information. Die Struktur der Quartiererhaltungszone Zentrum Regensdorf orientiert sich im Grundsatz an den Bestimmungen zur Quartiererhaltungszone Sonnhalde.

Redaktionelle Anpassungen

In diversen Abschnitten werden orthografische Korrekturen vorgenommen, welche in der synoptischen Darstellung ersichtlich sind und nicht weiter kommentiert werden.

4.1 Zoneneinteilung (1.1)

Drei Quartiererhaltungszonen (QEZ) in Regensdorf

In Regensdorf gibt es nebst der bisherigen QEZ Ringstrasse/Nelkenstrasse neu die QEZ Sonnhalde (wird in einer separaten Vorlage behandelt) und die QEZ Zentrum Regensdorf (neu Ziffer 3.4).

Da das Gebiet mehrheitlich überbaut ist und das Gewerbe einen wesentlichen Teil bildet, wird die bisherige ES-Zuteilung ES III in die QEZ Zentrum Regensdorf übernommen.

4.2 Quartierspezifische Merkmale (3.4a)

Beurteilung Bauvorhaben

Für die Quartiererhaltungszone Zentrum Regensdorf werden gestützt auf § 50a PBG für die Beurteilung der Bauvorhaben spezifische Merkmale umschrieben. Diese leiten sich aus der vorhandenen Situation, der Synthese aus der Testplanung sowie der Weiterentwicklung ab.

4.3 Zweck (3.4b)

Arealentwicklung

Neben der Erhaltung der bisherigen Überbauung ist die Weiterentwicklung im Bereich des Zentrumsplatzes von hoher Bedeutung. Aber auch die Weiterentwicklung der Bestandesbauten und eine zeitgemässe Neukonzeption im südlichen Bereich soll ermöglicht werden.

4.4 Ausnützung (3.4c)

Bestehende Gebäude

Die bestehenden Bauten können in der Regelbauweise erneuert und in untergeordnetem Mass erweitert werden, z.B. im Rahmen eines Ersatzbautes oder durch Ergänzungsbauten (kleinere Anbauten wie Balkone und Aufstockungen). Die Festlegung der zulässigen Erweiterung erfolgt fallweise mittels eines Fachgutachtens.

Die Bestandesbauten dürfen ersetzt werden, der Abbruch ist jedoch bewilligungspflichtig. Bei Ersatzbauten und Erweiterungsbauten darf vom Gebäudeprofil geringfügig abgewichen werden. Der Grenzbau ist auch im Falle eines Abbruchs im bisherigen Umfang möglich oder kann von der Baubehörde gestützt auf § 50a resp. 50 PBG vorgeschrieben werden, um ortsbaulich unerwünschte Situationen zu vermeiden. Ein weitergehender Grenzbau ist zwar zulässig, bedingt jedoch die Zustimmung des Nachbarn (§ 287 PBG).

Neubauten

Aufgrund der Testplanung und des Richtprojekts werden Baubereiche für Neubauten ausgeschieden. Die Festlegung erfolgt mittels anrechenbarer Geschossflächen (rund 28´500 m^2), wobei die Geschossflächen in allen Geschossen (inkl. Dach- und Untergeschoss) miteinzubeziehen sind. Für die Neubauten ist im Ergänzungsplan eine maximal zulässige Gesamthöhe als Kote in m ü. M. festgelegt.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude sind zulässig (z.B. Notausgänge, Aufgang Tiefgarage, Veloabstellplätze udgl.), sie müssen jedoch sowohl bezüglich Umfang als auch Gestaltung die Ziffer 3.4e erfüllen. Dabei ist zu beachten, dass heute nur wenige Besondere Gebäude auf dem Areal vorhanden sind. Dies prägt den fliessenden Freiraum wesentlich mit.

Hochhäuser

Die drei bestehenden Hochhäuser werden in ihrem Bestand erhalten (gemäss rechtskräftiger BZO sind in der Zentrumszone Hochhäuser nicht zulässig). In Ergänzung zum Bestand lässt der Ergänzungsplan ein viertes, neues Hochhaus in etwa gleicher Höhe zu. Weiter sind Bauten mit über 25 m Gebäudehöhe zulässig, sofern sie die Anforderungen gemäss Ziffer 3.4e erfüllen.

Viertes Hochhaus: Erfüllung § 284 PBG

Hochhäuser müssen, verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung, ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung eines Gebäudes bedingt sein. Sie sind gemäss § 284 Abs. 1 und 2 PBG architektonisch besonders gut zu gestalten. Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Die Nachbarschaft darf durch Hochhäuser nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 284 Abs. 4 PBG).

Konzeptionell erfüllt das neue Hochhaus zusammen mit den drei bestehenden Hochhäusern die Anforderungen nach § 284 PBG.

Städtebauliche Einbettung

Im Rahmen der Testplanung wurden von verschiedenen Planungsteams Hochhäuser vorgeschlagen, da sie an diesem Standort geeignete Voraussetzungen dafür sahen. Als Ergebnis der Testplanung zeigte sich, dass mit vier annähernd gleich hohen Hochhäusern eine stimmungsvolle städtebauliche Gliederung erreicht wird, denen als Ausgleich grosszügige Freiräume gegenüberstehen. Der Platz gibt den beiden am Platz liegenden Hochhäusern den notwendigen und angemessenen Freiraum und wird dadurch in seiner Bedeutung aufgewertet.

Fernwirkung Hochhaus

Die markanten Hochhäuser der Zentrumsüberbauung bilden als Orientierungspunkt das Zentrum Regensdorf. Sie symbolisieren den Wandel des ehemaligen Bauerndorfs zu einer aufstrebenden Gemeinde in der Agglomeration.

Schattenwurf

Die Einhaltung des 2-Stunden-Schattens nach § 30 ABV auf Wohnräume in den bestehenden respektive baurechtlich möglichen Bauten in der Umgebung (ausserhalb QEZ) ist gewährleistet. Die Eigenverschattung durch Hochhäuser innerhalb des Areals ist zulässig, dies gilt auch für eine Verschattung des bestehenden Hochhauses Kat. Nr. 5837.

Für die definitive Beurteilung des Schattenwurfs im Baubewilligungsverfahren ist deshalb auf ein Vergleichsprojekt zu verzichten.

Tiefgarage

Die bestehende Tiefgarage West wird in etwa ähnlichem Umfang ersetzt. Unabhängig von deren baurechtlichem Status (unterirdische Baute, Bauten gemäss § 269 PBG oder Besonderes Gebäude) ist die Tiefgarage im Umfang des Richtprojektes respektive unter Einhaltung der Ziffer 3.4e zulässig.

Gewachsenes Terrain

Die Festlegung des gewachsenen Terrains erfolgt, sofern überhaupt baurechtlich relevant, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass das ursprüngliche Terrain massgebend ist.

4.5 Nutzweise (3.4d)

Wohnen und Gewerbe

Quartiererhaltungszonen sind nicht mit einer bestimmten Nutzweise verknüpft. Zur bestehenden, erhaltenswerten Struktur gehört im Zentrum auch die Nutzungsdurchmischung. Deshalb werden wie bisher die Nutzungen Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe zugelassen.

4.6 Gestaltung und Einordnung (3.4e)

Berücksichtigung der Struktur

Bei Erneuerungen, Erweiterungen und Neubauten ist die bestehende Struktur sowohl baulich, gestalterisch, freiräumlich wie auch erschliessungstechnisch zu berücksichtigen und weiterzuentwickeln, sodass sich über das ganze Areal ein stimmiges Gesamtbild ergibt.

Sofern für ein erhebliches Bauvorhaben ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchgeführt wird, ist kein Fachgutachten erforderlich.

Für die Erschliessung sind die bestehenden Strassenanschlüsse gemäss Ergänzungsplan zu berücksichtigen. Die erzeugten Fahrten sind grundsätzlich über die Haupterschliessungen abzuwickeln. Je nach Gesamtkonzeption können weitere Fahrten über die Nebenerschliessungen (z.B. Tiefgarage Wohnen West) zugelassen werden.

4.7 Sonderbauvorschriften "Zentrum Regensdorf" (3.4f)

Erhöhtes Erweiterungs- oder Neubaupotenzial (Erleichterungen)

Für das gesamte Gebiet, ausgenommen der Bereich mit den Baufeldern "Neubauten", werden Sonderbauvorschriften gemäss §§ 79 ff. PBG festgelegt. Es bestehen unterschiedliche Entwicklungspotenziale, welche zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter konkretisiert werden können. Deshalb wird mittels Sonderbauvorschriften ein Spielraum ermöglicht, der zu einem späteren Zeitpunkt unter qualitätssichernden Bestimmungen genutzt werden kann.

Anforderungen

Um von der erhöhten Ausnützung zu profitieren, sind die Gebäude einheitlich und über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu entwickeln. Der Perimeter der Gestaltungseinheit muss spezifisch festgelegt werden (sofern erforderlich mittels baurechtlichem Vorentscheid durch die Baubehörde). Werden die Sonderbauvorschriften nicht genutzt, kommen die Vorschriften der QEZ Zentrum Regensdorf zur Anwendung.

4.8 Aufhebungen

Teilbauordnung

Die Teilbauordnung von 1968 wird aufgehoben. Es ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig. An ihre Stelle treten die revidierten Vorschriften der BZO. Im Bereich der Freihaltezone (Kat. Nr. 5674) gelten die bestehenden Bestimmungen der Freihaltezone in der BZO.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan "Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf" wird aufgehoben. Dazu sind die Unterschriften der beteiligten Grundeigentümer sowie die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig.

Das Inkrafttreten der revidierten BZO wird an die Rechtskraft der Aufhebung des Gestaltungsplans gekoppelt, damit in jedem Fall eine klare Rechtslage besteht. Die Revision der BZO ohne Zustimmung zur Aufhebung des Gestaltungsplans ist nicht zweckmässig.

4.9 Ergänzungsplan

Geltungsbereich

Im Ergänzungsplan "Zentrum Regensdorf" 1:1000 ist der Geltungsbereich bezeichnet. Er entspricht der Abgrenzung der Zentrumszone Z5.0. Gegenüber dem Gestaltungsplan "Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf" wird der südliche Teil des Grundstücks Kat. Nr. 5827 miteinbezogen sowie die Roosstrasse. Die Zonengrenze wird im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 2733 und 5674 angepasst (siehe Kapitel Zonenplan).

Bebauung

Im Ergänzungsplan werden die Stellung und Ausdehnung der Bauten, die maximale Gesamthöhe für Neubauten sowie das Nutzungsmass pro Baufeld oder Bestandesgebäude festgelegt.

Die bezeichneten Gebäudeunterbrüche sind über die gesamte realisierte Höhe auszubilden.

Die bestehenden Bauten sind bezeichnet. Bei Ersatzbauten und Sanierungen sowie Erweiterungen kann vom bestehenden Gebäudeprofil abgewichen werden (vorbehalten bleiben übergeordnete und nachbarschaftliche Regelungen).

Platzfassade

Für die Freiraumgestaltung wird mit der Platzfassade eine raumbildende Kante für den Zentrumsplatz gesichert.

Platzfläche

Der Zentrumsplatz als wesentliches Merkmal des Quartiers ist in den im Plan bezeichneten Dimensionen zu gestalten. Besonders wichtig sind dabei die Schnittstellen zur Watterstrasse und zum Einkaufszentrum.

Erschliessung

Gemäss Art. 3.4e BZO sind die bezeichneten Haupt- und Nebenerschliessungen zu berücksichtigen. Ihre Lage ist mit einem Anordnungsspielraum bezeichnet.

4.10 Zonenplan

Umzonung Z5.0 zu QEZ Zentrum Regensdorf

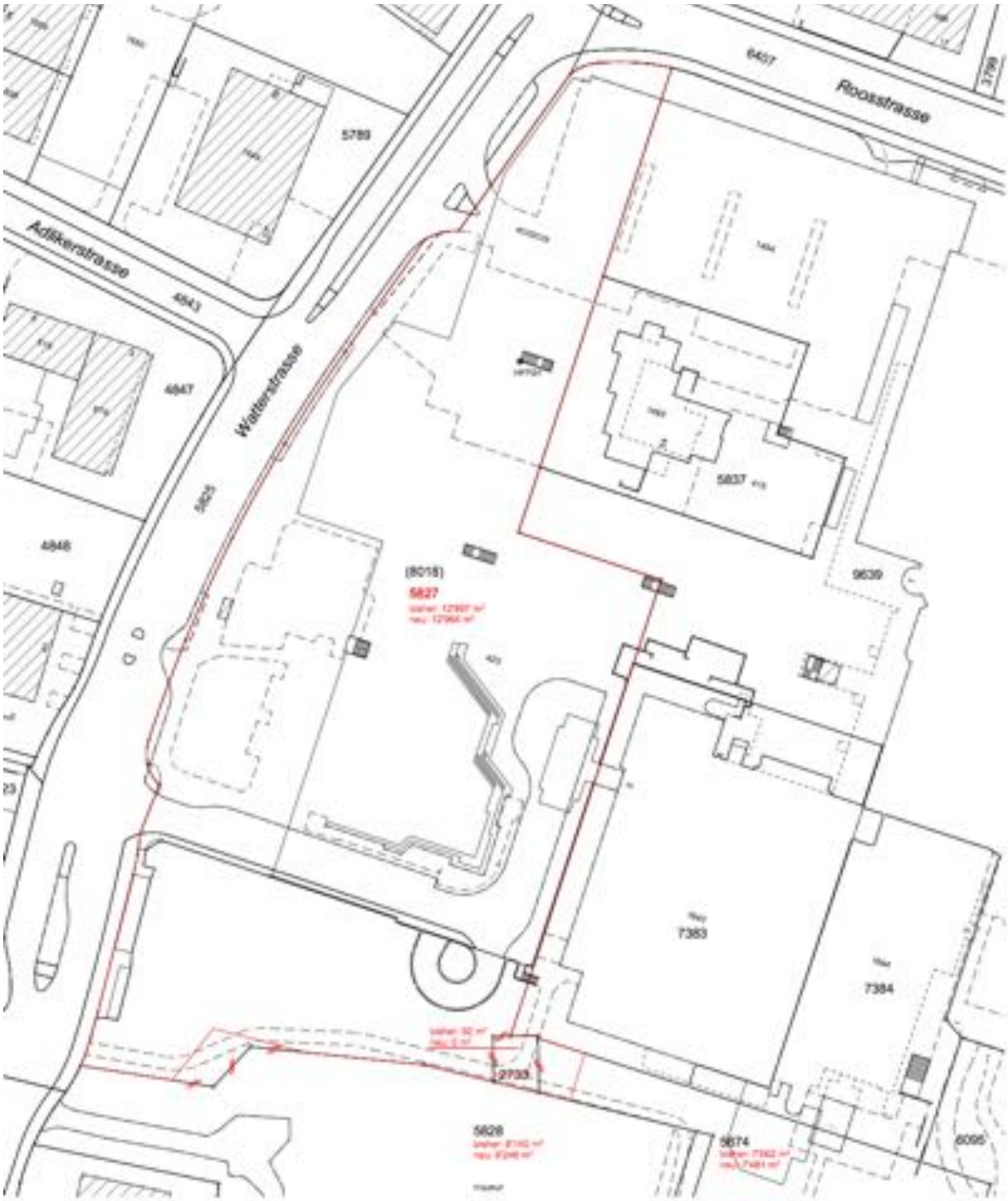
Die Grundstücke der Zentrumszone Z5.0 werden in die QEZ Zentrum Regensdorf umgezont.

Da neu drei verschiedene QEZ-Typen vorliegen, sind die Bezeichnungen der QEZ Ringstrasse/Nelkenstrasse und der QEZ Sonnhalde im Zonenplan zu ergänzen.

Der Perimeter der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan zu bezeichnen.

Umzonung Freihaltezone zu QEZ Zentrum Regensdorf

Das Grundstück Kat. Nr. 2733 sowie der westliche Teil des Grundstücks Kat. Nr. 5674 werden von der Freihaltezone in die neu eingeführte QEZ Zentrum Regensdorf umgezont. Teile des Grundstücks Kat. Nr. 5827 werden der Freihaltezone zugeführt. Der Abtausch erfolgt flächenähnlich.



5. Aufhebung Gestaltungsplan "Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf"

5.1 Formelles

Aufstellung, Zustimmung und Genehmigung

Der private Gestaltungsplan "Erweiterung Einkaufszentrum Regensdorf" wurde durch die damaligen Grundeigentümerinnen aufgestellt und am 8. Februar 1996 erfolgte die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Am 13. November 1996 wurde der Gestaltungsplan vom Regierungsrat mit RRB 3226 genehmigt.

Unterzeichnung

Es haben alle damaligen Grundeigentümerinnen den Gestaltungsplan unterschrieben.

5.2 Inhalte – Auswirkungen Aufhebung

Zweck (Art. 1)

Der Gestaltungsplan regelt die zulässige Erweiterung des Einkaufszentrums (oranger Bereich). Dies bedeutet, dass alle anderen Bauten keine Erweiterungsmöglichkeit haben.

Auswirkung Aufhebung

Durch die Aufhebung kann die neue Regelung (Vorschriften BZO Quartiererhaltungszone QEZ Zentrum Regensdorf) greifen. Den einzelnen Grundstücken wird eine spezifische Erweiterungs- oder Neubaumöglichkeit eingeräumt.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Im Art. 2 sind die Bestandteile aufgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 5790, 5791, 5827, 6095, 7383, 7384 und 9639 sowie Teile des Grundstücks Kat. Nr. 5837.

Auswirkung Aufhebung

Durch die Aufhebung gelten auf den Grundstücken des Geltungsbereichs wieder die Vorgaben der Grundzonierung, d.h. die neuen Vorschriften der QEZ Zentrum Regensdorf mit dem dazugehörigen Ergänzungsplan.

Ergänzendes Recht (Art. 3)

Art. 3 regelt, dass die Teilbauordnung und jeweils gültige BZO gilt.

Auswirkung Aufhebung

Durch die Aufhebung entfällt die ergänzende Regelung und es gelten sämtliche Bestimmungen der BZO. Da die Teilbauordnung ebenfalls aufgehoben wird, entfällt auch der Verweis auf diese.

Neubauten, Umbauten, Abbruch (Art. 4)

In Art. 4 sind die im Plan bezeichneten Baubereiche als massgebend festgelegt. Die bestehenden Bauten sind mit einem Baubereich bestehend bezeichnet. Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist als Neubau bezeichnet.

Ausserhalb der Baubereiche sind Vorbauten, Eingangsdächer, Notausgänge und dergleichen sowie Besondere Gebäude zulässig. Die Besonderen Gebäude dürfen nicht mehr als 8% der Grundstücksfläche des Einkaufszentrums umfassen.

Art. 4.2 regelt den Abbruch des ehemaligen Kindergartens.

Auswirkung Aufhebung

Die bezeichneten Neubauten sind realisiert und werden in der QEZ Zentrum Regensdorf als Bestand bezeichnet. Durch die Aufhebung der Bestimmungen entfällt die Regelung, wonach ausserhalb der Baubereiche Vorbauten, Dächer, Notausgänge etc. zulässig sind. Gestützt auf die Regelungen der BZO können jedoch Besondere Gebäude erstellt werden.

Jedes Grundstück erhält gegenüber dem Gestaltungsplan eine höhere Baumasse. Auf allen Grundstücken können damit entsprechende Bauten realisiert werden, jedoch nur bedingt ausserhalb der Baubereiche (Bestandesbauten).

Nutzweise (Art. 5)

Nach Art. 5 muss die Nutzweise der bestehenden Bauten erhalten werden und die Erweiterungen des Einkaufszentrums entsprechend für Verkauf, Büro, Lager und Parkierung genutzt werden. Im Schnitt ist die Verteilung der Flächen schematisch festgelegt.

Auswirkung Aufhebung

Die BZO lässt in der QEZ Zentrum Regensdorf die Wohnnutzung und höchstens mässig störende Betriebe zu. Da die Verteilung der Nutzflächen nicht mehr geregelt ist, erhalten die Eigentümer mehr Freiheit, wie sie ihre Bauten nutzen möchten.

Gestaltung (Art. 6)

Bei Sanierungen und Neubauten ist gemäss Art. 6 auf eine gute Einordnung und Gestaltung zu achten. Die Gebäudehöhe der Erweiterung des Einkaufszentrums ist im Schnitt bezeichnet. Über die bezeichnete Höhe hinaus dürfen technische Aufbauten erstellt werden.

Auswirkung Aufhebung

Die gute Einordnung und Gestaltung wird neu in den Bestimmungen der BZO überführt.

Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist entsprechend den Plänen realisiert. Die Aufhebung der Regelung zur Gebäudehöhe und den technischen Aufbauten hat keine weiteren Auswirkungen, da der Erweiterungsbau in der QEZ Zentrum Regensdorf als Bestand behandelt wird.

Erschliessung (Art. 7)

Die Zufahrten sind im Plan bezeichnet: drei Zufahrten ab Roosstrasse und zwei ab Ostring. Zur Watterstrasse sind keine Erschliessungen bezeichnet, jedoch die beiden oberirdischen Verkehrsflächen zum Hotel und zum Parking Nord.

Die Fusswege sind behindertengerecht zu gestalten.

Die zusätzlichen 221 Abstellplätze sind unterirdisch anzulegen. Es sind 100 Velo- und Mofaabstellplätze zu erstellen.

Auswirkung Aufhebung

Die Zufahrten werden als Haupt- und Nebenerschliessungen in den Ergänzungsplan überführt.

Die behindertengerechte Gestaltung von Fusswegen ist durch das übergeordnete Recht zwischenzeitlich gesetzlich sichergestellt. Die bezeichneten Wege sind erstellt. Es gibt keine Ersatzpflicht, wenn ein Weg aufgehoben wird.

Die Abstellplätze sind erstellt und besitzen Bestandesgarantie. Bei einem Bauvorhaben wird die Anzahl Abstellplätze gemäss der BZO und der kantonalen Wegleitung bestimmt. Die Pflicht zur unterirdischen Erstellung der Abstellplätze entfällt.

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Velos und Motorräder erfolgt künftig nach der BZO und der kantonalen Wegleitung.

Umgebung/Grünflächen (Art. 8)

Die Grünflächen sind zu erhalten. Diese liegen vorwiegend im östlichen Bereich rund um die Wohnbauten.

Flächdächer sind bei einer Sanierung respektive bei einem Neubau zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Über die Gestaltung des Gemeindeplatzes entscheidet die Gemeinde Regensdorf.

Auswirkung Aufhebung

Mit der Aufhebung wird keine explizit "grüne" Gestaltung der Umgebung verlangt. Da sich die Gestaltung und Einordnung aber am Bestand zu orientieren hat und geeignete Teile des Gebäudeumschwungs gemäss Art. 9.3 BZO zu begrünen sind, ist eine weitgehend grüne Gestaltung rund um die Wohnbauten sichergestellt.

Die Baumallee ist umgesetzt, wird jedoch mit der Aufhebung nicht mehr verlangt. Eine Rodung der Bäume ist nicht ersatzpflichtig.

Die extensive Begrünung von Flachdächern wird mit Art. 9.3 Abs. 2 BZO bereits verlangt, die Aufhebung dieser Bestimmung hat keine Auswirkung.

Die Entscheidungsgewalt für die Gestaltung des Zentrumsplatzes liegt nach der Aufhebung bei der Gemeinde und dem Einkaufszentrum, da sie die Grundstücke besitzen, auf welchen der Platz liegt. Die Ausdehnung des Platzes wird gegenüber dem Gestaltungsplan leicht verändert, aber im Ergänzungsplan der QEZ Zentrum Regensdorf ebenfalls festgehalten.

Umweltauswirkungen (Art. 9)

Die Umweltverträglichkeit wurde mit dem Gestaltungsplan respektive der Baubewilligung geprüft.

Auswirkung Aufhebung

Da keine Vorgaben aus der Umweltverträglichkeitsprüfung resultieren, hat die Aufhebung des Gestaltungsplans keine weiteren Auswirkungen. Bei neuen Vorhaben oder wesentliche Änderungen der UVP-pflichtigen Anlagen (Parkhaus und/oder Verkaufsflächen) ist die Umweltverträglichkeit nach Massgabe des übergeordneten Rechts nachzuweisen.

Inkrafttreten (Art. 10)

Der Gestaltungsplan tritt mit der amtlichen Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Auswirkung Aufhebung

Die Aufhebung hat keine Auswirkungen. Die Inkraftsetzung der neuen Vorschriften in der BZO bestimmt der Gemeinderat.

5.3 Begleitende (grundbuchliche) Massnahmen

Es sind keine Massnahmen infolge der Aufhebung des GP erforderlich.

5.4 Allgemeinverbindlichkeit

Bedingungen

Der Gemeinderat kann die Aufhebung des Gestaltungsplans als allgemeinverbindlich erklären, wenn ihr die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden.

6. Auswirkungen

6.1 Siedlung und Bevölkerung

Besiedlungsordnung

Die Ordnung der Siedlung im Zentrum Regensdorf wird mit der Revision den angestrebten Zielen angepasst. Die typische Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird mit der Quartiererhaltungszone erhalten. Die seit vielen Jahren noch offene Ergänzung des Gevierts im Westen kann nun erfolgen.

Dichte

Die Dichte wird ebenfalls den Bedürfnissen und künftig erwünschten Entwicklungen angepasst. Eine hohe Dichte im Zentrum entspricht den regionalen Zielen.

Die Dichte im noch unbebauten Arealteil wurde in einem qualifizierten Verfahren (Testplanung) ermittelt. Die bestehenden Bauten können in einem untergeordneten Mass erweitert werden und so auf künftige Anforderungen reagieren.

Die erhöhte Dichte im südlichen Baufeld ist direkt an gestalterische Anforderungen geknüpft, damit die Siedlungsqualität gewährleistet ist.

Die Nutzungsdichte wird sich im westlichen Arealteil mit den Neubauten erhöhen. Künftig finden zusätzlich ca. 500 Einwohner und 50 Beschäftigte Platz in diesem Arealteil. Bei den bestehenden Bauten ist mit geringfügigen Änderungen zu rechnen.

Quartiererhalt und -erneuerung

Die charakteristische Göhner-Siedlung wird mit der Quartiererhaltungszone erhalten und ergänzt. Die spezifischen Vorschriften lassen Platz für künftige Erneuerungen der Bauten. Die Sonderbauvorschriften sowie die zusätzliche Baumasse pro Grundstück schaffen dazu einen Anreiz.

Etappierung

Die Weiterentwicklung des Zentrums Regensdorf ist eine Planung mit langfristigem Realisierungshorizont. Die heutigen Nutzungen Einkaufszentrum, Hotel/Kongress und Wohnen funktionieren zwar auch mittelfristig bestens, aber die Weiterentwicklung muss nun aufgeleist werden.

Für einen ersten Projektschritt liegt ein Richtprojekt mit dem Schwerpunkt der Neugestaltung des Zentrumsplatzes und der Schaffung von rund 250 Wohnungen vor. Dieser Projektschritt vollendet eigentlich nur die Planung von 1968 in zeitgemässer Form. Aber auch der erste Schritt wird in Etappen umgesetzt, sodass das Angebot vom Markt absorbiert werden kann und die Infrastrukturen der Gemeinde nicht überlastet werden. Im städtebaulichen Vertrag erfolgen sichernde Massnahmen.

Die Etappierung ist wie folgt vorgesehen: Zuerst wird der Zentrumsplatz erstellt, was wiederum den Neubau der Tiefgarage West bedingt. Danach werden die 4 Wohnbauten sowie das Hochhaus ebenfalls etappiert errichtet.

Weitere Projekte sind noch nicht vorhanden. Denkbar sind mittel- bis langfristige Veränderungen beim Hotel/Kongressbereich oder den Zeilenwohnbauten der Genossenschaft Röntgenhof.

Wichtig ist, dass die Grundeigentümer mit der neuen Quartiererhaltungszone in einem langfristigem Realisierungshorizont planen können. Mit den für erhebliche Ergänzungsbauten und Neubauten zwingenden Sonderbauvorschriften hat die Gemeinde eine grosse Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung des Zentrums. Die Entwicklung eines solchen Einzelprojektes wird jeweils rund 5 Jahre benötigen.

Die vorliegende Teilrevision der BZO schafft die Voraussetzungen für die etappenweise, behutsame Weiterentwicklung des heutigen Zentrums Regensdorf. Mit der Teilrevision werden die grundsätzlichen Weichen für den nächsten Erneuerungszyklus gestellt. Die konkrete Umsetzung kann die Gemeinde jedoch noch massgebend mitbestimmen.

Damit besteht für die Gemeinde Gewähr, dass die etappenweise Realisierung den Vorstellungen der Gemeinde entsprechend erfolgt. Im Gegenzug besteht für die Grundeigentümer angemessene Planungssicherheit, dass eine Weiterentwicklung der einzelnen Grundstücke möglich ist.

Öffentlicher Raum

Die Festlegung des Zentrumsplatzes schafft die Voraussetzung für einen hochwertigen Freiraum für die ganze Bevölkerung von Regensdorf. Die Anknüpfung an die Watterstrasse ergänzt die geplante Umgestaltung derselben und stärkt damit auch die Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem alten Dorfkern.

6.2 Mobilität und Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Die hohe bauliche Dichte an dieser gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung am richtigen Ort und damit insgesamt zur Tiefhaltung der Anzahl Fahrten.

Durch die Neubauten ist mit einer Erhöhung des täglichen Verkehrsaufkommens zu rechnen, welches durch das übergeordnete Strassennetz bewältigt werden muss.

Parkplatzbedarf

Für die zusätzlichen Neubauten wird mit einem Bedarf von rund 250 Abstellplätzen gerechnet.

Spezifisches Fahrtenpotenzial

Das Nutzungsspezifische Verkehrspotenzial (SVP) wird gemäss "Leitfaden Fahrtenmodell – Planungshilfe" des Tiefbauamtes der Stadt Zürich berechnet. Verkehrspotenziale sind spezifisch für verschiedene Nutzerkategorien festgelegt, wobei ein Gabelwert angegeben wird. Die SVP sind aufgrund von städtischen Erfahrungswerten und Vergleichswerten verschiedener Forschungsarbeiten (für Zürich) so festgelegt, dass für das Zentrum die nachfolgenden Werte resultieren. Es wird von einer "normalen" Nutzung ausgegangen. Derzeit ist bei den Neubauten mehrheitlich von Wohnnutzung auszugehen. Ein kleiner Anteil soll für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung zur Verfügung stehen.

	Normal	Intensiv
Wohnen	2.5	–
Besuchende Wohnen	2.5	–
Beschäftigte	2.5	3.5
Kunden Dienstleistung	4	5

Die Fahrtenzahl berechnet sich aus der Anzahl bewilligungsfähiger Parkplätze und dem nutzungsspezifischen Verkehrspotenzial (SVP) der einzelnen Parkplätze. Basierend auf dem Richtprojekt ist täglich mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 500 Fahrten zu rechnen. Das heute auf dem Areal generierte Verkehrsaufkommen wird damit um maximal 10% erhöht. Die Fahrten gelangen mehrheitlich direkt auf die verkehrsorientierten Strassen Roosstrasse und Ostring.

Das übergeordnete Strassennetz (u. a. Ostring) ist heute bereits stark ausgelastet. Die erwarteten Zusatzfahrten der neuen Nutzungen sind jedoch, vor allem zu den massgebenden Verkehrsspitzen, als gering einzustufen. Das heisst der Mehrverkehr ist im Verhältnis zum stark ausgelasteten übergeordneten Strassennetz gering und die Auswirkungen kaum spürbar.

Soziale Einrichtungen (Schule)

Im ersten Projektschritt der Neubauten werden rund 250 Wohnungen erstellt, davon sind 200 Kleinwohnungen mit drei und weniger Zimmer vorgesehen. Daher wird auch nur eine relativ geringe Zahl an Kindergartenkindern, Primar- und Oberstufenschülern erwartet (rund 5% der Bewohnerzahl). Diese rund 25 Kinder und Jugendlichen können in den bestehenden Schulanlagen problemlos absorbiert werden.

6.3 Ressourcen und Umwelt

Boden

Die Bodenversiegelung nimmt nicht zu, da die neu zu überbauende Fläche heute bereits mit Platzfläche versiegelt und grösstenteils unterbaut ist.

UVP-Pflicht

Die Umzonung unterliegt nicht der UVP-Pflicht. Die für die Neubauten erforderliche Anzahl Abstellplätze liegt basierend auf dem Richtprojekt bei ca. 200 und wird in einer funktionalen Einheit mit weiteren Nutzungen (Wohnen und Hotel) von maximal 300 Parkplätzen organisiert. Mit dem Neubauvorhaben erfolgt eine Umorganisation der bestehenden Tiefgarage (schwergewichtig für die Einkaufssnutzung), wobei die Anzahl der Parkplätze rund 450 beträgt und keine neuen Kunden-Parkplätze geschaffen werden. Diese beiden Vorhaben erfordern keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Baubewilligung.

Weitere baulichen Ergänzungen werden dannzumal bezüglich der UVP-Pflicht beurteilt.

Lärm- und Luftbelastung

Das Areal Zentrum ist mehrheitlich überbaut und verfügt nebst den Tiefgaragen auch über oberirdische Parkplätze. Die massgebende Lärmquelle stellen die Roosstrasse und der Ostring dar. Durch die künftig mögliche zusätzliche Nutzung ist keine wesentliche Zunahme der Lärm- und Luftbelastung im Gebiet zu erwarten.

6.4 Ökonomie

Wirtschaftliche Entwicklung

Es werden die baurechtlichen Grundvoraussetzungen zur Weiterentwicklung des Zentrums geschaffen, von welchem wichtige wirtschaftliche Impulse ausgehen. Die Zentrumszone stärkt Regensdorf als eigenständigen Ort im regionalen Verbund.

7. Mitwirkung

-> Ergänzung nach erfolgter Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Die Aufhebung wurde gemäss § 7 PBG vom 22. Juni 2018 bis 31. August 2018 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen. Innert der Auflagefrist sind xx Einwendungen eingegangen.

Anhörung

Gleichzeitig wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Region zur Anhörung unterbreitet. Es sind x Anträge eingegangen.

Vorprüfung

Mit Schreiben vom xx. xxxxx 2018 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Vorlage Stellung genommen.

8. Verfahrensablauf

8.1 Testplanung "Zentrum Regensdorf"

August 2017	Start Testplanung
9. November 2017	Zwischenbesprechung Testplanung
6./8. Februar 2018	Schlussbesprechung Testplanung
Ende Februar 2018	Synthesebericht Testplanung

8.2 Teilrevision der Nutzungsplanung

März–Juni 2018	Erarbeitung Richtprojekt
März–Mai 2018	Erarbeitung Vorlagen BZO und Aufhebung privater Gestaltungsplan
12. Juni 2018	Eingabe Entwurf Revisionsvorlage BZO und Unterzeichnung Entwurf Aufhebung privater Gestaltungsplan durch die Eigentümer
18. Juni 2018	Verabschiedung Gemeinderat z.H. öffentliche Auflage
22. Juni – 31. August 2018	Öffentliche Auflage mit Informationsveranstaltung (Mitte August 2018) und Vorprüfung
Anfang September 2018	Überarbeitung der Vorlagen aufgrund Mitwirkung
25. September 2018	Eingabe Revisionsvorlage BZO und Unterzeichnung Aufhebung privater Gestaltungsplan durch die Eigentümer
1. Oktober 2018	Verabschiedung der Vorlagen durch den Gemeinderat z.H. Gemeindeversammlung 3. Dezember 2018
3. Dezember 2018	Festsetzung der Vorlagen BZO sowie Zustimmung zur Aufhebung privater Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung
Januar–März 2019	Genehmigung der Vorlagen durch die Baudirektion
April 2019	Publikation und Rechtsmittelfrist
Mai 2019	Rechtskraft und Inkraftsetzung