



Referenz-Nr.: ARE 20-0616

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.are.zh.ch

1/6

Privater Gestaltungsplan «Brüelgasse» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde Brütten

Lage Grundstück Kat.-Nr. 1465 an der Brüelgasse bzw. Unterdorfstrasse

Massgebende - Situation (Plan-Nr. 32694) Mst. 1:500 vom 23. August 2019

Unterlagen - Bestimmungen vom 23. August 2019

- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 23. August 2019

Ergänzende Unterlagen - Studie Gestaltungsplan (Var. 2 Alt-Neu) sowie Gestaltungsplan Ansichten und Schnitte allesamt Mst. 1:500, Zentrumsüberbauung Brüel Brütten, vom 23. August 2019

- Sichtweiten Ausfahrt, Mst. 1:500, Suter Von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Zürich vom 16. August 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan Brüelgasse wird die Zielsetzung verfolgt eine städtebaulich zweckmässige sowie zeitgemässe Bebauung für eine der letzten Baulücken im Zentrum von Brütten herbeizuführen. Hierzu ist beabsichtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 1465 aus der im Sinne von § 85 PBG als privater Gestaltungsplan geltenden Grundeigentümerbauordnung (GBO) «Brüel» vom 21. August 1974 zu entlassen und diese durch den privaten Gestaltungsplan Brüelgasse abzulösen. Begründet wird dies unter anderem damit, dass bereits im Rahmen der Überbauung Gemeindezentrum die unmittelbar benachbarten Grundstücke Kat.-Nrn. 196, 197 und 204 aus der GBO herausgelöst wurden, was einerseits zu einer neuen städtebaulichen Situation sowie Erschliessung für die verbleibende Baulücke führte. Andererseits wird seitens Gemeinde und Grundeigentümerin die damals einheitliche Überbauungsidee als veraltet und heute nicht mehr erstrebenswert erachtet.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Brütten stimmte mit Beschluss vom 3. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Brüelgasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 10. Januar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Januar 2020 ersucht die Gemeinde Brütten um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung zeigte, dass Art. 12 des Gestaltungsplans nicht genehmigungsfähig ist.



Mit Schreiben vom 14. April 2020 wurde die Gemeinde Brütten angehört. Die Gemeinde Brütten nahm mit Schreiben vom 29. April 2020 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Das Gebiet «Brüel» unterliegt bisher der Grundeigentümerbauordnung (GBO) «Brüel» vom 21. August 1974. Der zugehörige Quartierplan, welcher die Erschliessung und die Landumlegung regelt, stammt aus dem Jahr 1969. Bei der Revision der Bau- und Zonenordnung 1984 wurde das Gebiet der Wohnzone W3 zugeteilt. Bereits zu dieser Zeit war das Gebiet fast vollständig überbaut. Lediglich die Parzelle des nun vorliegenden Gestaltungsplanperimeters Kat.-Nr.1465 blieb bis heute un bebaut. Gemäss der rechtskräftigen Bauordnung von 2009 gilt die Grundeigentümerbauordnung «Brüel» als privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG weiter. Der Zonenplan bezeichnet für das der Wohnzone W3 zugeordnete Gebiet entsprechend eine Gestaltungsplanpflicht.

Die Bedingungen zur Aufhebung der GBO und Auslösung der Parzelle Kat.-Nr. 1465 aus der GBO gemäss § 87 und 82 PBG sind sowohl formell wie auch inhaltlich erfüllt.

Wo mit dem Gestaltungsplan keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden, gelangen die Vorschriften für die Wohnzone W3 gemäss BZO zur Anwendung. Mit dem Gestaltungsplan wird die Dichte geringfügig in angemessener Weise gegenüber den Festlegungen der Grundordnung erhöht. Zudem bezweckt der private Gestaltungsplan aus ortsbau-lichen Überlegungen eine gleichartige Überbauung, welche dem dörflichen, vielfältigen alten Dorfteil in besonderem Masse Rechnung tragen soll.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden drei Baubereiche definiert, welche hinsichtlich ihrer Grundfläche (Körnung) und Stellung Bezug zum Quartier Brüel sowie die westlich angrenzenden Gebäude in der Kernzone K2 nehmen. Dabei werden auch die planerischen Voraussetzungen geschaffen, dass das Gebäude an der Unterdorfstrasse (Baubereich 3) mittels zulässiger Abgrabung auch am zugehörenden Strassenraum teilhaben und über diesen erschlossen werden kann. Um die Überbauung gut in den Kern einzugliedern, werden zudem hinsichtlich Dachgestaltung, Gestaltung und Materialgebung differenzierte Festlegungen getroffen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 8. August 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Städtebau

Der Forderung aus der Vorprüfung aufzuzeigen, wie das südliche Gebäude stärker an der Unterdorfstrasse partizipieren kann und der Strassenraum und das Zentrum dadurch gestärkt werden, wurde gefolgt.

Damit sich die Überbauung gut in den Kern eingliedert, wurde bezüglich der Gestaltung empfohlen, die Bestimmungen dahingehend anzupassen, dass anstelle einer Einheitlichkeit eine «Vielfältigkeit in der Einheit» unter Berücksichtigung der ortstypischen Gestaltungsprinzipien zu suchen ist. Mit den Festlegungen zur Gestaltung in Art. 8 der Bestimmungen wird diesem Aspekt in genügendem Masse Rechnung getragen.

Ausnahmen (Art. 12),
Nichtgenehmigung

Mit dem privaten Gestaltungsplan Brüelgasse wird für das betreffende Grundstück Kat.-Nr.1465 eine Spezialbauordnung geschaffen. Dabei hat der Gestaltungsplan als Instrument der Sondernutzungsplanung unter anderem auch die Bestimmungen der Grundordnung zu beachten. Unbesehen hiervon sind Abweichungen von den Bestimmungen der Grundordnung wie auch den kantonalen Mindestabständen aber zulässig (§ 83 Abs. 1 PBG). Der Umfang entsprechender Abweichungen ist im Rahmen der Bestimmungen zum Gestaltungsplan, namentlich auch für Dritte, abschliessend kenntlich zu machen. Dabei kann mit dem Gestaltungsplan anhand spezifischer Bestimmungen auf besondere Verhältnisse reagiert werden. Im Zuge der Genehmigungsprüfung ist aufgefallen, dass die in Art. 12 der Bestimmung getroffene Festlegung zu den Ausnahmen, als nicht rechtmässig zu erachten ist. Mit der Formulierung, wonach Ausnahmen ermöglicht werden sollen, die vom privaten Gestaltungsplan Brüelgasse abweichen, jedoch im Interesse des Grundeigentümers wie auch der Gemeinde liegen und die den Charakter der Überbauung nicht gefährden, wird nun jedoch eine generelle Ausnahme-Regelung getroffen. Es könnten somit seitens der Grundeigentümerin wie auch der Gemeinde beliebig generelle Gründe angeführt werden, um von der Ausnahmeregelung Gebrauch zu machen.

Im Rahmen der Anhörung teilte die Gemeinde folgendes mit: «Unter Vorbehalt, dass die Vorlage des privaten Gestaltungsplan Brüelgasse im Übrigen genehmigt wird, erscheint die ersatzlose Streichung von Art. 12 Ausnahmen von den Bestimmungen verständlich und wird akzeptiert.»

Art. 12 der Bestimmungen wird deshalb nicht genehmigt.

Hinweis zur Wasserversorgung

Bereits anlässlich der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass in einem grossen Teil der Gemeinde Brütten die Vorgaben der «Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) an Hydrantenkontrollwartung und Hydrantenunterhalt» vom 1. April 2018 nicht eingehalten werden. Die Richtlinien sind zurzeit in Überarbeitung. Voraussichtlich wird die Anforderung an den dynamischen Löschdruck gesenkt. Unbesehen hiervon ist aus den Unterlagen, welche der Abteilung Wasserversorgung, AWEL vorliegen davon auszugehen, dass auch die zukünftigen Anforderungen an den Löschwasserdruck im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes Brüelgasse nicht erfüllt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Baubewilligungen auf der Grundlage des privaten Gestaltungsplans Brüelgasse erst erteilt werden dürfen, wenn die dazumal geltenden Anforderungen der Richtlinie «Für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) an Hydrantenkontrollwartung und Hydrantenunterhalt» erfüllt sind.



Hinweis zum Wanderweg - Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Gestaltungsplangebiets ein Wanderweg via Unterdorfstrasse – Brüelgasse verläuft. Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist den Sichtweiten auf den Gehweg entsprechend Beachtung zu schenken.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann bis auf den nachstehenden Punkt genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Art. 12 Ausnahmen zu den Bestimmungen. Dieser ist ersatzlos zu streichen.

Durch die Ausklammerung des nicht genehmigungsfähigen Bestandteils entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv III) und die Gemeinde Brütten sind durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Gemeinde Brütten sowie die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 1465 zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Änderung der Vorlage im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgeleistung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VGF). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung (Art. 12 der Bestimmungen) ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung der Bestimmungen nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Brütten zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird

eingeladen im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Brüelgasse», welchem die Gemeindeversammlung Brütten mit Beschluss vom 3. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt wird Art. 12 Ausnahmen der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan «Brüelgasse».
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'021.40 (528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 889.20	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 132.20	105 325 / 83100.41.284

Total **Fr. 1'021.40**

- IV. Gegen Dispositiv II und III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Gemeinde Brütten wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Bestimmungen im Sinne der Erwägungen nachzuführen.



- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Brütten (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Dieter K. Baltensperger, Dipl. Arch. ETHZ/SIA, Sempbacherstrasse 12, 8032 Zürich (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 14. MAI 2020

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Privater Gestaltungsplan Brüelgasse

Situation 1:500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 23. AUG. 2019

Dieter K. Baltensperger

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 03. DEZ. 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0616/20 vom 14. Mai 2020

Für die Baudirektion:



Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Privater Gestaltungsplan Brüelgasse

Situation 1:500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am

Dieter K. Baltensperger

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

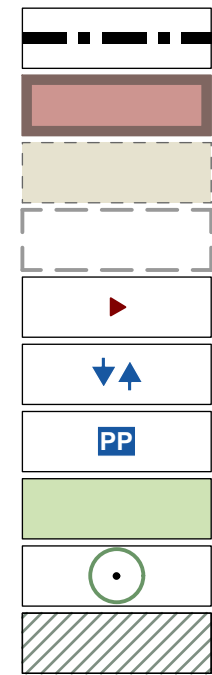
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

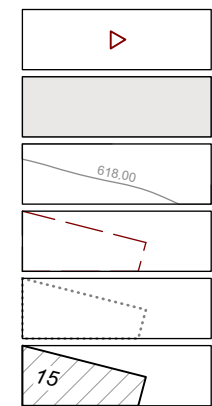
Für die Baudirektion: BDV-Nr.

Festlegungen



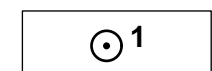
- Perimeter Gestaltungsplan Art. 1
- Baubereich 1-3 Art. 3
- Baubereich Vorsprung, Balkon, Erker Art. 3
- Baubereich Unterniveaugebäude/-garage Art. 3 / 9
- Hauszugang Unterdorfstrasse (Lage schematisch) Art. 4
- Zu-/Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch) Art. 9
- Oberirdische Abstellplätze (Lage schematisch) Art. 9
- Grünfläche (Lage schematisch) Art. 10
- Baumstandort (Lage und Anzahl schematisch) Art. 10
- Gemeinschaftsgarten/Spielplatz (Lage schematisch) Art. 10

Informationsinhalte



- Hauszugang
- Weg, Erschliessung
- Gewachsenes Terrain
- Richtprojekt
- Bestehendes Gebäude innerhalb Perimeter
- Bestehendes Gebäude ausserhalb Perimeter

Koordinaten



Koordinatenpunkt

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate	Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2693230,059	1258716,337	9	2693266,499	1258690,601
2	2693246,809	1258727,257	10	2693246,717	1258681,925
3	2693262,338	1258728,515	11	2693250,540	1258673,034
4	2693265,754	1258716,143	12	2693275,685	1258677,653
5	2693252,096	1258712,908	13	2693276,242	1258665,205
6	2693236,638	1258704,897	14	2693275,458	1258661,615
7	2693241,174	1258694,564	15	2693256,466	1258659,429
8	2693260,942	1258703,234			

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Daten der Amtlichen Vermessung: gis.zh.ch vom 8.1.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit kein Gewähr durch den Geometer besteht.





Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Privater Gestaltungsplan Brüelgasse

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 23. AUG. 2019

Dieter K. Baltensperger

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 03. DEZ. 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 0616/20 vom 14. Mai 2020

Für die Baudirektion:

Art. 1
Geltungsbereich
und Grundlagen

Der Grundeigentümer verpflichtet sich sein Gebiet gemäss Situationsplan und nach Massgabe nachfolgender Bestimmungen zu überbauen.

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017) und eidgenössische Recht massgebend.

Art. 2
Zweck

Der Gestaltungsplan Brüelgasse bezweckt eine gleichartige Überbauung, welche dem dörflichen, vielfältigen alten Dorfteil in besonderem Masse Rechnung trägt.

Art. 3
Anlage der Bauten

Die Anlage der Bauten hat ausschliesslich gemäss Situationsplan erfolgen. Der Plan ist insbesondere verbindlich für die

- a) Lage und Stellung der Bauten
- b) Grenz- und Gebäudeabstände

Vorsprünge, Balkone und Erker dürfen innerhalb der bezeichneten Bereiche auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge über die Baubereiche hinausragen.

Die maximal zulässigen Geschossflächen sind im Minimum folgendermassen zu verteilen:

Baubereich 1	30 %
Baubereich 2	20 %
Baubereich 3	25 %

Art. 4
Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstücks wird durch im Quartierplan Brüel genehmigte Massnahmen geregelt. Im bezeichneten Bereich hat der Zugang von der Unterdorfstrasse her zu erfolgen.

Art. 5
Zulässige Bauten

Alle Gebäulichkeiten dürfen nur für Wohn- und gewerbliche Zwecke (nicht störendes Gewerbe) benützt werden.

Art. 6
Geschosszahl
und Gebäudehöhen

Für die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe sind die Eintragungen im Situationsplan verbindlich.

Art. 7
Dach

Alle Gebäude sind ausschliesslich mit gleichseitigen Satteldächern zu versehen.

Art. 8
Gestaltung

Durch Vor- und Rücksprünge von Dächern und Fassadenteilen sowie der Anordnung der Balkone, Lauben und Erkern ist eine Vielfalt und Differenzierung der Hauptgebäude und Aussenräume zu erzeugen.

Volumetrische Ergänzungen haben in der Erscheinungsform als Anbauten zu den Hauptgebäuden zu erfolgen.

Die Fassaden sind durch verschiedene und für den Dorfkern typische Materialien (Holz, Verputz, Riegel, Backstein) in Fläche und Farbe unterschiedlich zu gliedern.

Die Dachflächen können mit Aufbauten, Einschnitten und Kollektoren ausgestaltet werden.

Art. 9
Garagen, Parkplätze,
Zufahrten

Der Situationsplan ist bezüglich Anlage von Garagen und Zufahrten verbindlich. Oberirdische Parkplätze sind nur an den im Plan bezeichneten Standorten zulässig.

Art. 10
Umgebung

Die Gartengestaltung, die Bepflanzung und die Aussenbeleuchtung sollen der Einheit des Quartiers und dem dörflichen Charakter Rechnung tragen.

Abgrabungen zwecks Freilegung des Untergeschosses sind nicht gestattet. Davon ausgenommen ist der Bereich südlich des Baubereichs 3, wo der Bezug zur Unterdorfstrasse mithilfe einer Abgrabung geschaffen wird.

Der Gemeinschaftsgarten/Spielplatz gemäss Situationsplan ist hinsichtlich Grösse und Lage verbindlich.

Art. 11
Ausnützung

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, seine Parzelle nicht mehr als 0.66 auszunützen.

Art. 12
Ausnahmen

Ausnahmen, die von diesem Gestaltungsplan abweichen, welche jedoch im Interesse des Grundeigentümers und der Gemeinde liegen und die den Charakter der Überbauung nicht gefährden, sind möglich.

**gemäss Verfügung BDV 0616/20 vom 14.05.2020 von der Genehmigung ausgenommen:
Art. 12, Ausnahmen**

Art. 13
Inkrafttreten

Das Grundstück Kat.-Nr. 1465 wird aus der im Sinne von § 85 PBG als privater Gestaltungsplan geltenden Grundeigentümergebauordnung Brüel entlassen.

Der private Gestaltungsplan Brüelgasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Gemeinde Brütten

Privater Gestaltungsplan Brüelgasse

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Heutige Situation mit Gestaltungsplanperimeter

Inhalt	Zusammenfassung	3
	1. Einleitung	4
	2. Planungsgeschichte	5
	3. Aufhebung und Ablösung der GBO «Brüel»	6
	4. Planungsgegenstand und Zielsetzung	9
	5. Rahmenbedingungen	9
	6. Richtprojekt	10
	7. Überführung	12
	8. Ablauf und Mitwirkung	19
	8.1 Verfahrensablauf	19
	8.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	20
	8.3 Anhörung	20
	8.4 Kantonale Vorprüfung	21

Beilagen

- Ansichten Richtprojekt, Dieter K. Baltensperger (23.8.2019)
- Schnitte Richtprojekt, Dieter K. Baltensperger (23.8.2019)
- Überlagerung Gestaltungsplan / Grundeigentümerbauordnung, Dieter K. Baltensperger (23.8.2019)
- Sichtweiten Ausfahrt, Suter von Känel Wild (16.8.2019)

Auftraggeber

Dieter K. Baltensperger
Sempacherstrasse 12
8032 Zürich

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild
Förlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Luca Imoberdorf, Reto Wild

Zusammenfassung

Eingliederung

Mit dem Gestaltungsplan Brüelgasse wird in erster Linie das Ziel verfolgt, eine städtebaulich richtige und zeitgemässe Lösung für die letzte Baulücke im Zentrum von Brütten herbeizuführen.

Der orts- und zonenfremde Baukörper von insgesamt über 60 m Länge gemäss der aktuell rechtsgültigen Grundeigentümer-Bauordnung (GBO) soll durch drei unterschiedliche kleinere Baukörper ersetzt werden. Damit wird die Körnigkeit und unregelmässige Struktur des Dorfkerns übernommen und weitergeführt. Die einfach gehaltenen Gebäudevolumen entsprechen in Grösse und Geometrie der Typologie der umliegenden Dorfkern-Häuser.

Zugleich wird die Kreuzung Unterdorfstrasse / Brüelgasse durch die städtebaulich präzise und ortsbaulich korrekte Anordnung der Bauten neu definiert und aufgewertet.

Aussenraum

Die Anordnung der drei Volumen lässt auf dem Areal attraktive Frei- respektive Grünräume entstehen, die die Brüelgasse räumlich und betrieblich mit dem Quartier Brüel verbinden. Eine Überbauung gemäss der heute geltenden GBO würde diese Räume strikt voneinander abtrennen.

Zusätzlich soll bewusst auf Abgrabungen und Freilegungen der Untergeschosse zwecks Mehrnutzung verzichtet werden. Somit können abweisende Stützmauern und künstliche Niveausprünge vermieden werden. Davon ausgenommen ist der Bereich an der Unterdorfstrasse, wo eine optimale Anbindung des Gebäudes an die Strasse nur mithilfe einer Abgrabung zu bewerkstelligen ist.

Erschliessung

Durch die Orientierung der Hauszugänge und oberirdischen Parkierung zur Brüelgasse und Unterdorfstrasse hin, wird die Strasse im Sinne der Zentrumsvision belebt und aufgewertet.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist aus gestalterischen und Sicherheitsgründen jedoch an der Unterdorfstrasse vorgesehen. Der Zugang kann so ohne Rampe und somit behinderungsfrei erfolgen. Damit ist der geringste bauliche Eingriff, bei gleichzeitiger Einhaltung der aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlichen Sichtweiten, möglich.

Bauliche Dichte

Die maximale Gebäudehöhe wird gemäss der Grundordnung (Zone W3) definiert. Zudem wird die in der GBO unbeschränkte Gestaltung von Dacheinschnitten bzw. -aufbauten aufgehoben und gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) geregelt.

Der Gestaltungsplan Brüelgasse definiert eine maximale Ausnützung von 66%. Wird analog der GBO das Dachgeschoss mitangerechnet resultiert eine effektive Ausnützung von 80% und somit eine ungefähre Beibehaltung der heute gemäss GBO zulässigen Ausnützung. Zugunsten der Umgebungsgestaltung wird zudem auf eine Freilegung des Untergeschosses und damit rund 20% zusätzliche Nutzfläche verzichtet.

1. Einleitung

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 1465 liegt im Gebiet der Grundeigentümerbauordnung «Brüel» von 1974.

Das Grundstück soll nun projektiv entwickelt und überbaut werden.

Das damals geplante Vorprojekt beruhte auf den Zielsetzungen der Überbauungsordnung und war Bestandteil des Quartiers hinsichtlich einer Umsetzung als Ganzes.

Seither erfolgten massgebliche Änderungen im Umfeld sodass das Vorprojekt heute veraltet ist und den einstigen Absichten sowie den heutigen Bedürfnissen und Umständen nicht mehr gerecht wird und diese gar verunmöglicht.

Mit Bezugnahme auf verschiedene Korrespondenz und Sitzungen im Vorfeld, wurde mit Fachplaner, Baubehörden, Gemeinde und Kanton das Vorgehen hinsichtlich der Umsetzung behandelt und geklärt.

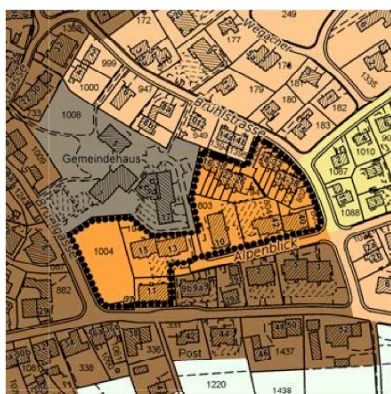
Quartierplan „Brüel“ Brütten, Stand
16.10.1974



2. Planungsgeschichte

Dieter K. Baltensperger ist alleiniger Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 1465 (ehemalige Parzellen Kat.-Nrn. 1004 und 890). Das Grundstück liegt im Gebiet der Grundeigentümerbauordnung «Brüel», genehmigt vom Gemeinderat Brütten am 21.08.1974.

Ausklammerung der Gemeindegrundstücke 1981



Änderung BZP Brütten 26.09.1984

Die Aufstellung dieser Grundeigentümerbauordnung stand offenbar in Zusammenhang mit dem am 11.12.1969 vom Regierungsrat genehmigten Quartierplan Brüel, mit welchem die Erschliessung und die Umformung von Parzellen im Beizugsgebiet geregelt wurden.

Im 1981 erfolgte die Realisierung des Gemeindezentrums. Sämtliche betroffenen Grundeigentümer stimmten 1981 der Aufhebung des Geltungsbereiches dieser Grundeigentümerbauordnung für drei der Gemeinde gehörenden Grundstücke zu. Die Ausklammerung war nötig, damit das geplante Gemeindezentrum erstellt werden konnte. Diese Änderung der Grundeigentümerbauordnung genehmigte der Regierungsrat am 23.09.1981.

Das Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 wurde 1975 durch das Planungs- und Baugesetz (PBG) abgelöst. Das PBG verpflichtete die Gemeinden zum Erlass einer angepassten Bau- und Zonenordnung. Die Gemeinde Brütten kam dieser Pflicht mit dem Erlass der Bau- und Zonenordnung mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27.04.1984 nach. Der Regierungsrat genehmigte die Bau- und Zonenordnung am 26.09.1984. Diese wies den Perimeter der 1974 erlassenen Grundeigentümerbauordnung der Zone W3 zu. In der Bauordnung wurde sodann festgehalten, dass die alte Grundeigentümerbauordnung als privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG weiter gelte. Damals war fast der gesamte Perimeter der Grundeigentümerbauordnung «Brüel» bebaut. Nur das damalige Grundstück Kat.-Nr. 1004 blieb bis heute unüberbaut.

Regelung in der Bau- und Zonenordnung 2009

In der aktuell geltenden Bauordnung von 2009 ist in der Schlussbestimmung Folgendes festgehalten:

Die Grundeigentümerbauordnung Brüel (RRB Nr. 8284 vom 16. Oktober 1974 und Nr. 3536 vom 23. September 1981) gilt als privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG weiter.

Im Zonenplan ist für das Gebiet der Grundeigentümerbauordnung «Brüel» eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG festgelegt. Dieses Gebiet ist wie schon 1984 der Wohnzone W3 zugeteilt.

3. Aufhebung und Ablösung der Grundeigentümerbau- ordnung «Brüel»

Überführung der Grundeigentümerbauordnung in einen Gestaltungsplan

Im vorliegenden Fall kann gestützt auf § 87 in Verbindung mit § 82 PBG die Grundeigentümerbauordnung «Brüel» aufgehoben werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

Die Zustimmung aller Grundeigentümer im Gebiet der Grundeigentümerbauordnung (GBO) «Brüel» muss für die Aufhebung oder Änderungen vorliegen. Es genügt aber auch, wenn nur die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören. In diesem Fall dürfen aber dabei keine schutzwürdigen Interessen der nicht zustimmenden Grundeigentümer verletzt werden.

Bei einer Aufhebung der GBO «Brüel» gelten automatisch die Vorschriften der Wohnzone W3 und die Gestaltungsplanpflicht lebt wieder auf. Da die Aufhebung der Grundeigentümerbauordnung «Brüel» keine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung sowie von der Grundeigentümerbauordnung bewirkt, müsste nur der Gemeinderat dieser Aufhebung zustimmen (analoge Anwendung von § 86 PBG). Dass nur der Gemeinderat einer Aufhebung zustimmen muss, lässt sich auch damit begründen, dass die ursprüngliche Grundeigentümerbauordnung «Brüel» auch nur mit Genehmigung durch den Gemeinderat verbindlich erklärt wurde. (Grundeigentümerbauordnung Art. 12 bzw. Art. 3 BO 1964;)

Unabhängig von der speziellen Vorschrift von § 87 PBG haben die Grundeigentümer Anspruch auf Änderung oder Aufhebung eines Gestaltungsplans, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG bzw. § 9 Abs. 2 PBG). Das Verwaltungsgericht hat im Entscheid BEZ 2003 Nr. 3 (= VB. 2002.00354) diese Möglichkeit erörtert. Es kam aber in jenem Fall zum Schluss, dass keine wesentlich geänderten Verhältnisse, welche die Aufhebung bzw. Änderung eines Gestaltungsplans gerechtfertigt hätten, vorlagen.

Im vorliegenden Fall liegen nur schon aus formellen Gründen spezielle Verhältnisse vor. Die Grundeigentümerbauordnung «Brüel» wurde 1974 durch die Grundeigentümer aufgestellt und dann durch den Gemeinderat genehmigt. Unter der Herrschaft des Baugesetzes gab es das Instrument des Gestaltungsplanes noch nicht. Mit dem Erlass der ersten Bauordnung 1984 wandelte die Gemeindeversammlung diese Grundeigentümerbauordnung «Brüel» in einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG um. Damit wich die Gemeinde vom üblichen Verfahren für den Erlass von privaten Gestaltungsplänen ab.

Aufgrund der speziellen Rechtslage ist es zulässig, für das Grundstück Kat.-Nr. 1465 einen neuen Gestaltungsplan auszuarbeiten, der die alte GBO «Brüel» quasi für ein Teilgebiet ablöst. Diesem neuen Gestaltungsplan muss, sofern er sich an die Vorschriften der Wohnzone W3 und der GBO hält, nur der Gemeinderat zustimmen. Weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung ab, wäre die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich. Nachgewiesen werden muss aber, dass für die beiden Grundstücke sich die Verhältnisse seit Erlass der Grundeigentümerbauordnung «Brüel» 1974 wesentlich geändert haben.

Eine solche wesentliche Änderung der Verhältnisse ist aufgrund der folgenden Umstände gegeben:

Geänderte Ausgangslage

- Der gemäss heutigem PBG (§83 Abs. 2) innerhalb eines Gestaltungsplanes reglementierte "angemessene Spielraum für die Projektierung" ist bei der GBO nicht mehr gegeben.
- Erfolgte Gestaltungsplanänderung durch Herauslösen der benachbarten Grundstücke (Kat.-Nrn. 196, 197, 204) zwecks Überbauung des Gemeindezentrums.
- Neue städtebauliche Situation durch Erschliessung und Stellung des neu gebauten Gemeindezentrums auf der Nachbarparzelle, ehemals Teil der GBO-Perimeters.
- Aufhebung des ursprünglichen Erschliessungsprojekts Sântisstrasse (Teilenteignung und Änderung Grenzverlauf ehemalige Parzelle Kat.-Nr. 1004)
- Änderung des "Charakters der Gesamtüberbauung": Struktur- und Nutzungsänderungen durch entfallene Nachbar-Wohngebäude zu neuem Zentrumsbetrieb und Werkhof.
- Veraltetes architektonisches Konzept des Richtprojektes: Gebäudelänge von über 60 m, Geschossigkeit gegenüber Hanglage.
- Vorgaben der Grundeigentümer Bauordnung sind z.T. gegenüber heutigen Baugesetzen, schwer oder gar nicht mehr umsetzbar, wie vorgegebenen Raumhöhen, zweites Dachgeschoss.
- Änderung des Konzepts der Umgebungsgestaltung Quartier (Umnutzung Gemeinschaftsflächen zu Privatflächen auf den Parzellen Kat.-Nrn. 789-801).
- Änderung Aussenraumgestaltung (Aufhebung und Änderungen Spielplätze, Fusswege, Aussen-Parkplätze)
- Neu-Erschliessung Brühlstrasse 16-26 (Parzelle Kat.-Nr. 795) durch Stichstrasse
- Strukturelle Änderungen (nicht realisierte Nachbar-Wohngebäude, Wohnungsmix, Parkplatzpflicht)
- Einbezug Parzelle Kat.-Nr. 890 in den Gestaltungsplan: Neu entstandener Bezug zur Unterdorfstrasse

- Neue übergeordnete Zielsetzungen der Planung Dorfmitte: Verdichtung, Zentrumsnutzungen, Garagenplätze
- Geänderte Bedürfnisse: Wohnungsmix, Lift-Erschliessung, Hindernisfreies Bauen, Alterswohnungen
- Neue gestalterische und planerische Anforderungen: Gestaltungsplan-, Bau-, Energiegesetze, Parkplatzpflicht
- Erfolgter Wettbewerb Zentrumsplanung vom 16.12.2017 mit neuer städtebaulicher Ausrichtung und Nutzungen, insbesondere der Nachbar-Parzelle Kat.-Nr. 1008

4. Planungsgegenstand und Zielsetzung



Orthofoto 2014
Quelle: maps.zh.ch



Blick von Dorfstrasse (Südwesten)



Blick von Brüelstrasse Richtung Süden



Blick von Norden Richtung Süd-West

Der neue private Gestaltungsplan Brüelgasse beinhaltet die Parzelle Kat. Nr. 1465 (ehemals Kat Nr. 1004 und 890) und hat zum Ziel:

- das Ablösen der veralteten Überbauungsordnung in einen verbesserten und zeitgemässen Gestaltungsplan gemäss PBG
- Aufnahme und Reaktion auf das heutige veränderte Umfeld
- Eine verbesserte Einfügung der Wohnüberbauung in das Zentrumsgebiet von Brütten hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Qualität
- Umsetzung dem Dorfzentrum entsprechende Körnung und Verdichtung
- Das Bereitstellen neuer Wohneinheiten nach heutigem Standard mit häuslichem Umgang mit Bodenflächen
- Verbessertes Anpassen an das bestehende Terrain um Niveausprünge und Abgrabungen zu vermeiden
- Verbesserte Zuordnung und Definition von Aussen- und Freiräumen.
- Aufnahme und Umsetzung des Dorfzentrumgedankens

5. Rahmenbedingungen

Mit der Aufhebung und dem Ablösen der Überbauungsordnung durch einen Gestaltungsplan kommt die BZO Brütten 2009 für Gebiete in der Wohnzone W3 zur Anwendung. Entsprechend wird die Lage des Erdgeschosses und Gebäudehöhe nicht wie in der GBO mit einer allgemeinen Höhenangabe kotiert, sondern erfolgten gemäss Gebäudehöhe der BZO und die Messweise der ABV gegenüber dem Terrain.

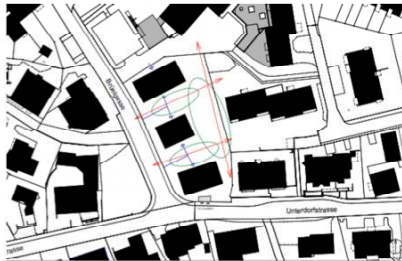
Handelsbrauch gemäss erfolgt aufgrund der erhöhten Vorschriften im Wärme- und Schallschutzbereich eine Anpassung der Gebäudehöhe um jeweils 35 cm.

Die Pflichtparkplätze werden in der Tiefgarage, mit einem direkten Zugang zu den Gebäuden, erstellt. Oberirdisch werden Abstellplätze für Zulieferungen bereitgestellt.

Das Planungsgebiet gilt als feinerschlossen. Es kommen daher die Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 31 LSV zur Anwendung. Da im Rahmen des Gestaltungsplans nichts Abweichendes festgelegt wird, gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss BZO.

6. Richtprojekt

Konzept



Konzept Anordnung



GBO-Plan 1974 überlagert mit neuem
Gestaltungsplan

Der neue Gestaltungsplan Brüelgasse sieht drei unterschiedliche Baufelder vor, die jeweils mit einem Gebäude von unterschiedlicher Ausdehnung überbaut werden. Die Baufelder sind so angelegt, dass ein angemessener Gestaltungsspielraum für die Projektplanung herrscht. Dies ermöglicht während der Projektphase noch im Detail reagieren zu können. In Ergänzung zu den Baufeldern ist jeweils ein Bereich für Balkone, Vordach oder Vor- und Rücksprünge vorgesehen.

Die unterschiedliche Grösse der Gebäude übernimmt die Körnung der Nachbarschaft. Die Stellungen der einzelnen Gebäude folgen nicht einem bestimmten geometrischen Raster, sondern nehmen Bezug zur gewachsenen Struktur im Dorfkern.

Während die Gebäudehöhen gleich sind, werden die Volumen gemäss dem Terrainverlauf auf verschiedenen Niveaus angesetzt, sodass unter anderem die Steigung in der Topographie ablesbar wird.

Im Unterschied zum Vorprojekt der alten Überbauungsordnung erlaubt die neue Anordnung der Gebäude Zwischenräume mit Durchblick und schafft damit einen Bezug von der Brüelgasse in das Quartier statt abzutrennen.

In den so gebildeten Aussenräumen sind einerseits die Erschliessungen für die Häuser vorgesehen, aber zum Quartier hin auch eine gemeinsame Grünfläche für den Aufenthalt.

Die Ecke zur Unterdorfstrasse hin wird durch das eine Gebäude mit Sockelgeschoss auf Höhe der Strasse akzentuiert und die Brüelgasse erhält ihre zustehende Bedeutung als belebte Achse zum Gemeinde Zentrum und zur Dorfmitte.

Richtprojekt



3D-Studie



Modell Studie

Das Richtprojekt sieht drei einfache, in der Grösse unterschiedliche aber in gleicher Formensprache gestaltete Hausvolumen vor. Zusammen soll ein Ensemble gebildet werden, aber im entsprechenden Massstab auf die örtlichen Eigenheiten Bezug genommen werden.

Die dreigeschossigen Gebäude sollen als Wohnhäuser mit mehreren Wohneinheiten ausgestaltet werden. Die Wohnungen selbst werden aufgrund der Stellung und Gebäudegeometrie vorwiegend nach Süden orientiert, hin zu den Grün- und Strassenräumen der Unterdorfstrasse und Brüelgasse.

Die nach Süden gerichtete Stellung der Häuser bietet sich optimal für den Einsatz von Kollektoren an.



Verkehr/Abstellplätze/Tiefgarage

Es ist eine Unterniveaugarage, mit Unterbringung der geforderten Abstellplätze, vorgesehen. Jedes Wohngebäude soll einen direkten Zugang mit Lift in dieses Untergeschoss haben. Die Tiefgarage wird über das Sockelgeschoss an der Unterdorfstrasse her mit ebenerdiger Zufahrt erschlossen. Es werden je nach Bedarf noch mögliche Orte für überirdische Besucher- oder Kurzparkplätze vorgeschlagen, die genauso für Velo oder Lieferungen dienen können. Standorte für Abfall Container sind im Bereich der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen.

Die Aussenräume werden als Grünflächen in Anlehnung an den einstigen "Bungert" ausgestaltet und den Erdgeschosswohnungen zugeordnet oder als gemeinsamen Aussenraum zu nutzen.

7. Überführung

Grundeigentümer Bauordnung für das Gebiet Brüel (GBO) vom 21.08.1974

Die nachfolgenden aufgeführten Grundeigentümer:

[...]

vereinbaren untereinander die Aufstellung einer Bauordnung im Sinne §68 d des kantonalen Baugesetzes sowie von Art. 8 Ziffer 3 der Bauordnung der Gemeinde Brütten.

1. Geltungsbereich und Grundlagen

Die Grundeigentümer verpflichten sich gegenseitig und gegenüber der Gemeinde Brütten, ihr Gebiet der Grundeigentümer-Bauordnung gelegenes Grundeigentum gemäss Situationsplan Nr. 23/02 vom Architekturbüro Bednar & Albisetti, Architekten HTL, in Winterthur und nach Massgabe nachfolgender Bestimmungen zu überbauen.

Der erwähnte Situationsplan Nr. 23/02, revidiert am 21.5.74 bildet die Grundlage vorliegender Grundeigentümer-Bauordnung und wird zum integrierenden Bestandteil derselben erklärt.

Überführung zum Gestaltungsplan Brüelgasse

Heute ist das Gebiet der GBO durch den Erwerb von Eigentumswohnungen im Besitz einer Vielzahl an Eigentümern.

Da der neue Geltungsbereich jedoch nur Parzellen im Eigentum eines Grundeigentümers umfasst, wird die Formulierung gesamthaft weggelassen. Stattdessen wird der Grundeigentümer auf der Titelseite bezeichnet.

Die Umsetzung des genannten Situationsplanes hat bis Datum verschiedentliche wesentliche Änderungen erfahren und stellt deshalb neue Verhältnisse dar:

- Gestaltungsplanänderung durch Herauslösen der benachbarten Grundstücke (Kat.-Nrn. 196, 197, 204) zwecks Überbauung Gemeindezentrum
- Neue städtebauliche Situation durch Erschliessung und Stellung des neu gebauten Gemeindezentrums auf der Nachbarparzelle.
- Neue städtebauliche Situation durch Erschliessung und Stellung des neu gebauten Gemeindezentrums auf der Nachbarparzelle.
- Aufhebung des ursprünglichen Erschliessungsprojekts Säntisstrasse (Änderung Grenzverlauf für die Parzelle Kat.-Nr. 1004 respektive 1465)
- Änderung Konzept Umgebungsgestaltung als gemeinsamer Aussenraum Quartier: Allgemein zu Privat (Parzellen Kat.-Nrn. 789-801)
- Die Lage, Stellung und Grösse der realisierten Bauten entsprechen nur zum Teil dem Ursprungsplan

- Änderung Gestaltungsplan bzw. Konzept Aussenraumgestaltung: Aufhebung und Änderungen Spielplätze, Fusswege, Aussen-Parkplätze
- Neu-Erschliessung der Stichstrasse Brühlstr. 16-26 (Parzelle Kat.-Nr. 795)
- Strukturelle und Nutzungsänderungen: entfallene Nachbar-Wohngebäude, neuer Zentrumsbetrieb, neues Werkgebäude
- Einbezug Parzelle 890 in den Gestaltungsplan, neue Ausrichtung zu Unterdorfstrasse
- Zukünftige Vorhaben auf Nachbargrundstücken im Dorfzentrum
- Erfolgreicher Wettbewerb Zentrumsplanung vom 16.12.2018 mit neuer städtebaulicher Ausgangslage

Der Geltungsbereich wird im Situationsplan dargestellt.

2. Zweck

Die Grundeigentümer-Bauordnung bezweckt eine Einheitliche Überbauung, welche dem dörflichen, alten Dorfteiles in besonderem Masse Rechnung trägt.

Die damals einheitliche Überbauungsidee ist veraltet und heute nicht mehr erstrebenswert. Vielmehr ist eine sorgfältigere Gestaltung und verdichtete Bebauung im alten Dorfzentrumsbereich gefragt und sinnvoll. Die Formulierung wird aber bezogen auf den neuen Gestaltungsplan Brüelgasse beibehalten.

3. Anlage der Bauten

Die Anlage der Bauten hat ausschliesslich gemäss Situationsplan Nr. 23/02 zu erfolgen. Der Plan ist insbesondere verbindlich für die

- a) Lage und Stellung der Bauten
- b) Grenz- und Gebäudeabstände,
- c) Höhenkoten der Erdgeschossniveaus.

Die Festlegung dieser Parameter erlaubt keinen angemessenen Spielraum für die Projektierung PBG § 83. Dieser wird nun gemäss Gestaltungsplanvorschriften Kt. ZH neu formuliert und im Plan festgelegt.

- a) Es gelten neu die Baufelder gemäss Gestaltungsplan.
- b) Die Regelung der Grenz- und Gebäudeabstände erfolgt weitgehend gemäss BZO. Davon ausgenommen ist der Abstand des Baubereichs 1 zur Parzelle im Norden und der Abstand des Baubereichs 3 zur Strasse im Südwesten.
- c) Auf die Festlegung der EG-Niveaus wird verzichtet. Es gilt die BZO.

Gebäudevorsprünge, Erker und Balkone sind innerhalb der bezeichneten Bereiche und gemäss § 260 PBG gestattet.

4. Erschliessung

Die Erschliessung der Grundstücke wird durch im Quartierplan Brüel genehmigten Massnahmen geregelt. Zusätzlich gelten folgende Bestimmungen:

- a) Der Situationsplan ist bezüglich der Lage und Breite der öffentlichen Fusswege verbindlich.
- b) Die öffentlichen Fusswege sind nach Fertigstellung auf Verlangen des Gemeinderates entweder durch Eintragung einer entsprechenden Wegrechtsdienstbarkeit sicherzustellen oder in das Eigentum der Politischen Gemeinde Brütten zu übertragen.
- c) Hinsichtlich der Containerstandplätze für die Kehrichtabfuhr verpflichten sich die beteiligten Grundeigentümer, die Weisung der Gesundheitsbehörde Brütten zu beachten, und zwar insbesondere in dem Sinne, dass sie sich zur Verfügungstellung von Sammelplätzen für mehrere Liegenschaften verpflichten. Die Kosten der Herrichtung und des Unterhalts solcher Standplätze sind von den Beteiligten Grundeigentümer nach Massgabe der Wohneinheiten zu tragen. Die Eigentümer der be-

Pro Baubereich wird ein minimal zu erstellender Anteil an der maximal zulässigen Geschossfläche definiert.

Die Erschliessung erfolgt gemäss Gestaltungsplan, namentlich durch die Zufahrt von der Unterdorfstrasse her zur Unterniveau-garage.

- a) Die Fusswege werden gemäss neuem Situationsplan angelegt. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über die Brüelgasse und Unterdorfstrasse (Sockelgeschoss).
- b) Das Fusswegrecht auf der Parzelle Kat.-Nr. 1465 der Gemeinde ist nicht mehr bestehend. Die Regelung ist daher zu streichen.
- c) Da es nur einen Grundeigentümer gibt, gibt es folglich auch keine berechtigten und belasteten Liegenschaften. Die Regelung ist daher zu streichen.

lasteten Liegenschaften sind von den Eigentümern der berechtigten Liegenschaften für die Belastung ihres Grundeigentums durch diese Einrichtung angemessen zu entschädigen.

5. Zulässige Bauten

Alle Gebäulichkeiten dürfen nur für Wohn- und gewerbliche Zwecke (stilles Gewerbe) benützt werden.

Von der Gesamtzahl pro Bauparzelle darf nicht mehr als ein Fünftel auf Wohnungen entfallen mit 2 ½ oder weniger Zimmer.

Die Regelung wird inhaltlich beibehalten (gemäss BZO). Die Formulierung stilles Gewerbe wird gegen den heute gebräuchlichen Ausdruck nicht störendes Gewerbe ersetzt. Gewerbenutzungen sind insbesondere im Sockelgeschoss an der Unterdorfstrasse denkbar.

Der Wohnungsmix soll flexibel und frei für zeitgerechte Anpassungen sein. Die Beschränkung soll daher aufgehoben werden (Regelung gemäss BZO).

6. Geschosszahl und Gebäudehöhen

Für die Anzahl der Geschosse sind die Eintragungen im Situationsplan Nr. 23/02 verbindlich.

Die Stockwerkhöhe (Oberkante Boden bis Oberkante darüber liegende Decke) darf bei Wohnbauten 2.70 m nicht übersteigen.

Die Regelung der zulässigen Anzahl Geschosse erfolgt neu für alle Baubereiche gemäss der BZO (3 Vollgeschosse) und wird entsprechend im Plan definiert.

Die Stockhöhenbeschränkung ist heute so nicht mehr umsetzbar. Sie hat gemäss den Höhenvorschriften der BZO (Zone W3) zu erfolgen.

7. Dach

Alle Gebäude sind ausschliesslich mit gleichseitigen Satteldächern mit einer Dachneigung von 40-45° a.T. zu versehen.

Kniestöcke werden nur gestattet, wenn diese durch einen entsprechenden Dachvorsprung konstruktiv bedingt sind und deren Höhe nicht mehr als 1.20 m betragen (gemessen wird an der Gebäude Aussenseite von Oberkante Boden Dachgeschoss bis Schnittpunkt Dachhautoberfläche).

Die Dachtraufe (gemessen wird die Dachhautoberfläche beim Traufabschluss) darf in keinem Fall über die Oberkante Boden Dachgeschoss liegen.

Das Dachgeschoss kann zweigeschossig ausgebaut werden. Als anrechenbare Fläche im ausgebauten Dach zählt die Fläche, die eine minimale Raumhöhe von 1.80 m aufweist.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gestattet.

Liftaufbauten sind nicht gestattet.

Dachneigung und Kniestöcke sollen gemäss BZO geregelt werden. Die Regelung zum Satteldach soll beibehalten werden.

Die Dachtraufe soll als Gestaltungselement nicht eingeschränkt werden, sondern gemäss BZO geregelt werden.

Die Realisierung und Anrechnung des Dachgeschosses ist nur bei entsprechenden Gebäudeabmessungen möglich. Diese haben gemäss BZO zu erfolgen.

Dacheinschnitte, -aufbauten und -fenster werden neu gemäss Artikel 7 der BZO geregelt. Die Regelung ist daher zu streichen.

Heutige Lifte gibt es ohne signifikante Überfahrten. Die Einschränkung soll aufgehoben werden, um allfällige Dachgeschosse erschliessen zu können. Es gilt Art. 7 Abs. 2 der BZO.

8. Materialien

Die Bauten sind bezüglich Material und Farbgebung möglichst einheitlich zu gestalten, wobei den für den Dorfkern von Brütten typischen Materialien Rechnung zu tragen ist.

Bezüglich Gestaltung der Bauten soll eine gute Eingliederung in den Dorfkern unter Berücksichtigung des Artikels 6 der BZO angestrebt werden. In Anlehnung an die vielfältigen Bauten innerhalb des Dorfkerns ist eine möglichst differenzierte Gestaltung der Bauten anzustreben.

9. Garagen, Parkplätze, Zufahrten

Der Situationsplan Nr. 23/02 ist bezüglich Anlage von Garagen, Parkplätzen und Zufahrten verbindlich.

Die Lage der Zufahrt und Parkplätze wird im Situationsplan geregelt. Die Anzahl Abstellplätze berechnet sich gemäss BZO.

10. Umgebung

Die im Situationsplan Nr. 23/02 eingetragenen Niveaulinien sind für die Terraingestaltung verbindlich.

Die Terraingestaltung wird gemäss den Bestimmungen der BZO erfolgen. Die Regelung ist daher zu streichen.

Die Gartengestaltung, die Bepflanzung und die Aussenbeleuchtung sollen der Einheit des Quartiers und dem dörflichen Charakter Rechnung tragen.

Es ist keine Änderung nötig.

Einfriedungen sind nicht gestattet.

Einfriedungen sind entgegen der GBO bei den Parzelle Kat.-Nr. 789-801 dennoch erfolgt. Das angedachte Gesamtkonzept ist somit hinfällig geworden. Die Bestimmung ist daher zu streichen und es erfolgt die Regelung gemäss BZO.

Die Kinderspielplätze gemäss Situationsplan 23/02 sind hinsichtlich Grösse und Lage verbindlich. Die Grundeigentümer gestatten gegenseitig die freie Benützung ihrer Kinderspielplätze.

Die bestehenden Kinderspielplätze bleiben erhalten. Es werden zusätzlich neue Freiflächen gemäss Situationsplan geschaffen.

11. Ausnützung

Die Grundeigentümer verpflichten sich, ihre eigenen Parzellen nicht mehr als 0.77 auszunützen.

Die Ausnützung wird neu auf 0.66 begrenzt. Aufgrund des heute geltenden Rechts und der anrechenbaren Flächen gemäss § 255 Abs. 2 PBG wird die realisierbare Ausnützung praktisch beibehalten.

12. Ausnahmen

Ausnahmen die von dieser Grundeigentümer-Bauordnung abweichen, welche jedoch im Interesse der Grundeigentümer und der Gemeinde liegen und die den Charakter der Gesamtüberbauung nicht gefährden, sind möglich.

Es wird die Möglichkeit eingeräumt Änderungen vorzunehmen. Die heutige Gesamtüberbauung wurde, insbesondere in städtebaulicher Hinsicht, gegenüber der ursprünglichen Planung stark verändert. Der neue Gestaltungsplan klärt die neue Situation und verbessert das bestehende Richtprojekt.

Art. 3 der Gemeinde-Bauordnung gilt sinngemäss. Die Grundeigentümer verpflichten sich, die diesbezüglichen Beschlüsse des Gemeinderates zu akzeptieren.

Die von der Gemeinde und Kanton 2009 genehmigte Bau- und Zonenordnung hat Gültigkeit. Der entsprechende Art. 3 existiert in dieser Fassung nicht mehr. Er lautete: *«Der Gemeinderat kann unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen und soweit es mit dem öffentlichen Wohl vereinbar ist, Ausnahmen und Abweichung von den Vorschriften dieser Bauordnung gestatten 1. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung zu nicht zumutbaren Härten führen.»*

Die GBO räumt die Möglichkeit von Abweichungen und Änderungen durch den Gemeinderat ein. Die Formulierung wird neu gestrichen.

13. Genehmigung und Inkrafttreten

Diese Grundeigentümer-Bauordnung tritt in ihrer Genehmigung durch den Gemeinderat, den Regierungsrat und nach der Anmerkung im Grundbuch zu Lasten aller Beteiligten Parzellen, sowie nach der Deponierung des von allen Grundeigentümern und des Gemeinderates unterzeichneten Situationsplanes beim zuständigen Grundbuchamt in Kraft.

Diese Formulierung ist nicht mehr aktuell und wird sinngemäss umformuliert.

8. Ablauf und Mitwirkung

8.1 Verfahrensablauf

Oktober 2018	Planaufstellung durch Grundeigentümer und Eingabe an Gemeinde Brütten
29. Oktober 2018	Beratung in der Hochbaukommission
13. November 2018	Stellungnahme Gemeinderat
November 2018 – Februar 2019	1. Überarbeitung Gestaltungsplan und Eingabe an Gemeinde Brütten
4. März 2019	Beratung in der Hochbaukommission
19. März 2019	Stellungnahme Gemeinderat
bis 30. April 2019	2. Überarbeitung Gestaltungsplan und Eingabe an Gemeinde Brütten
14. Mai 2019	Verabschiedung im Gemeinderat zu Handen Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung
Mitte Mai –August 2019	Öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen und Vorprüfung durch Kanton
August 2019	Überarbeitung Gestaltungsplan aufgrund öffentlicher Auflage und Vorprüfung durch Kanton
Ende August 2019	Eingabe an Gemeinde Brütten
3. September 2019	Verabschiedung im Gemeinderat zu Handen Gemeindeversammlung
3. Dezember 2019	Zustimmung durch Gemeindeversammlung
Anfang 2020	Genehmigung durch Kanton

8.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 17. Mai 2019 bis 15. Juli 2019, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sich alle Personen zur Revisionsvorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein.

8.3 Anhörung

Nachbargemeinden und RWU

Die Nachbargemeinden Winterthur, Lindau und Nürensdorf und Oberembrach sowie der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Nachbargemeinden haben keine Einwände vorgebracht. Der von der RWU angebrachte Antrag wird im Folgenden behandelt.

Antrag 1 RWU

Der Gestaltungsplan macht keine Aussage zur geplanten Nutzung. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten ist in der Zone W3/60 maximal nicht störendes Gewerbe zulässig, jedoch muss mindestens ein Drittel der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen.

Für den RWU-Vorstand ist die Schaffung neuer Arbeitsplätze sehr wichtig. In Brütten fehlen Flächen für Gewerbebetriebe, daher wurde auch das neue Arbeitsplatzgebiet Chätzler ausgeschieden.

Es ist zu prüfen, ob das vorliegende Projekt eine Möglichkeit zur Schaffung neuer Gewerbeflächen bietet und ob diese allenfalls bereits mit dem Gestaltungsplan, beispielsweise über einen minimalen Gewerbeanteil, gesichert werden können.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Da zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden kann, ob an diesem Ort eine Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen besteht, wird eine Verpflichtung zu einem minimalen Gewerbeanteil als nicht zweckmässig beurteilt. Allfällig leerstehende Gewerbeflächen würden einer Belebung des Zentrums entgegenwirken. Der Grundeigentümer möchte sich daher eine flexible Nutzung der Flächen vorbehalten.

8.4 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 8. August 2019 Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

Antrag 2 Städtebau

Die geplante Überbauung sieht drei dreigeschossige Volumen vor, die mit ihrer giebelständigen Stellung zur Brüelgasse das Quartier Brüel mit der westlich angrenzenden Kernzone verbinden sollen. Die Grundidee der Gebäudestellung sowie auch die vorgesehene Dichte ist nachvollziehbar. Jedoch wird die Tatsache, dass die Gebäude drei identische Volumen aufweisen und gem. Art. 8 der Bestimmungen auch eine einheitliche Gestaltung vorzusehen ist, aus ortsbaulicher Sicht hinterfragt. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich zwar in der Wohnzone, liegt aber trotzdem inmitten des Dorfkerns von Brütten. Mit der Gleichförmigkeit der Gebäude in Volumen und Gestaltung sowie der separaten Garageneinfahrt an adressbildender Lage an der Unterdorfstrasse orientiert sich die Überbauung eher an einer konventionellen Wohnüberbauung einer Wohnzone als an einer qualitativen Ergänzung des Zentrums von Brütten, welche als Zielsetzung des Gestaltungsplans angestrebt wird (vgl. Kapitel 4 Erläuterungsbericht).

Die starke Abdrehung des Baubereichs 3 von der Unterdorfstrasse ist nicht nachvollziehbar. Ebenso wird die nicht ins Gebäude integrierte Tiefgarageneinfahrt eine starke Beeinträchtigung des Strassenraums der Unterdorfstrasse darstellen. In den beigelegten Ansichten ist diese nicht dargestellt. Es ist aber ersichtlich, dass das Gebäude nicht am Strassenraum der Unterdorfstrasse partizipiert. Aus ortsbaulicher Sicht ist das südliche Gebäude in Stellung und Volumen stärker an den historischen Gebäuden entlang der Unterdorfstrasse anzulehnen. In diesem Sinne sollte sich der Baubereich 3 weniger stark abdrehen und die Tiefgarageneinfahrt sollte in das Gebäude integriert werden, so dass die Adressbildung zur Unterdorfstrasse deutlich verbessert wird und die Qualitäten des Strassenraums erhalten bleiben. Volumetrisch kann überprüft werden, ob die Gebäudetiefe in der ersten Bautiefe der Unterdorfstrasse leicht erhöht werden kann, damit sich das Gebäude besser in den Kontext entlang der Unterdorfstrasse einfügt.

Es ist aufzuzeigen wie das südliche Gebäude stärker an der Unterdorfstrasse partizipieren kann und der Strassenraum und das Zentrum dadurch gestärkt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Lage und Ausdehnung der Bauten wurden nochmals überprüft und wo nötig angepasst. Der Baubereich 3 wurde stärker zur Strasse hin ausgerichtet. Ausserdem ist hier im Richtprojekt neu ein Sockelgeschoss mit Bezug zur Unterdorfstrasse vorgesehen. Dieses erlaubt die Integration der Tiefgarageneinfahrt ins Gebäude sowie einen direkten Zugang zu den Wohnungen innerhalb des Baubereichs 3 ab der Unterdorfstrasse. Ausserdem wird so die Realisierung von Gewerbeflächen ermöglicht, womit eine zusätzliche Belebung des Zentrums stattfinden kann. In den Bestimmungen wird neu ein Hauszugang an der Unterdorfstrasse vorgeschrieben.

Antrag 3
Städtebau

Bezüglich der Gestaltung ist weniger eine Einheitlichkeit als vielmehr eine Vielfältigkeit in der Einheit unter Berücksichtigung der ortstypischen Gestaltungsprinzipien gefragt, damit sich die Überbauung tatsächlich gut in den Kern eingliedert: Es wird empfohlen, Art. 8 der Bestimmungen entsprechend anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Art. 2 sowie Art. 8 der Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

Antrag 4
Lärmschutz

Im vorliegenden Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV wird der Umweltbereich Lärmschutz nicht behandelt. Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz fehlen insbesondere Angaben bzw. Aussagen zum Erschliessungsstand des Planungsgebiets und dem massgebenden Belastungsgrenzwert. Da in den Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt wird, gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss BZO.

Der Erläuterungsbericht ist mit Aussagen zum Lärmschutz zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Erläuterungsbericht wurde in Kap. 5 Rahmenbedingungen um das Thema Lärmschutz ergänzt.

Antrag 5
Lärmschutz

Die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Unterniveaugarage wird aus Sicht des Lärmschutzes am richtigen Ort bezeichnet. Die gemäss Art. 7 LSV erforderliche Einhaltung der Planungswerte und des Vorsorgeprinzips für neue ortsfeste Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Antrag 6

Verkehr

Über die kommunale Unterdorfstrasse verläuft eine kantonale Veloverbindung. Bei der neuen Ein- und Ausfahrt ist vor allem auf die Sichtweiten zu achten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die nötigen Sichtweiten wurden bei der Erarbeitung des Richtprojekt bereits berücksichtigt, werden im Rahmen der weiteren Projektierung jedoch nochmals vertieft überprüft und wo nötig optimiert.

Antrag 7

Wasserversorgung

In einem grossen Teil der Gemeinde Brütten werden die Vorgaben der «Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) an Hydrantenkontrollwartung und Hydrantenunterhalt» vom 1. April 2018 nicht eingehalten. Der Gestaltungsplan Brüelgasse kann aus wasserversorgungstechnischer Hinsicht unter Auflagen genehmigt werden. Erst wenn die Anforderungen der GVZ erfüllt sind, dürfen Baubewilligungen erteilt werden. Die Anforderungen der GVZ werden voraussichtlich auch mit der neuen, in Bearbeitung stehenden Richtlinie nicht eingehalten.

Baubewilligungen dürfen erst erteilt werden, wenn die Anforderungen der «Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich an Hydrantenkontrollwartung und Hydrantenunterhalt» vom 1. April 2018 erfüllt sind.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 10.07.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000704

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten

Privater Gestaltungsplan „Brüelgasse“, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8311 Brütten

Der private Gestaltungsplan „Brüelgasse“ wurde von der Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2019 genehmigt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 14. Mai 2020 teilweise nicht genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 1. Juli 2020 sind keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan „Brüelgasse“ tritt somit am Tag nach der Publikation in Kraft.

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Gemeinde Brütten

Brüelgasse 5

8311 Brütten