



Referenz-Nr.: ARE 20-1745

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

1/4

Privater Gestaltungsplan «Büelgass 15 & 17» – Genehmigung

Gemeinde **Gossau**

Lage Kat-Nrn. 85 und 8386

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 12. Oktober 2020
 - Vorschriften vom 12. Oktober 2020
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 12. Oktober 2020
 - Bericht zu den Einwendungen vom 12. Oktober 2020
 - Berechnung Baumasse und Ausnützung sowie Wohnungsspiegel vom 12. Oktober 2020
 - Berechnung Autoabstellplätze und Fahrradabstellplätze vom 12. Oktober 2020
 - Berechnung Spiel- und Ruheflächen vom 12. Oktober 2020
 - Richtprojekt (Fassaden, Schnitte, Grundrisse) Mst. 1:200 vom 12. Oktober 2020
 - Richtprojekt Umgebungsgestaltung Mst. 1:200 vom 12. Oktober 2020
 - Absichtserklärung Dienstbarkeitsvertrag vom 13. November 2018, Planbeilagen vom 5. Oktober 2020 (unterzeichnet)
- Ergänzende Unter-
lagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 12. Oktober 2020, revidiert am 9. Dezember 2020 in Bezug auf die Koordinaten

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Die vorliegende Planung betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. 85 und 8386 in Gossau. Das Grundstück Kat.-Nr. 85 liegt in der Kernzone KA. Das Grundstück Kat.-Nr. 8386 ist teilweise der Kernzone KA und teilweise der Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Zudem grenzt der Geltungsbereich im Norden an den Laufenbach.

Die Planungsabsicht besteht darin, ein durchlässiges und in sich funktionierendes Ensemble zu realisieren, welches zwischen den unterschiedlichen Massstäblichkeiten im ortsbaulichen Kontext vermitteln kann. Mit dem Gestaltungsplan wird keine über die Grundordnung hinausgehende Bebauungsmöglichkeit geschaffen.

Zustimmung

Der Gemeinderat Gossau stimmte mit Beschluss vom 11. November 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Büelgass 15 & 17» zu. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2020 ersuchte die Gemeinde Gossau um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Der private Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 beabsichtigt die Grundlage zu schaffen, um eine besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität zu erstellen (Art. 1 Abs. 1 GPV). Dabei ist das Richtprojekt wergleitend. Mit der Festlegung eines Mindestgewerbe- und eines Mindestwohnanteils von jeweils 20% wird zudem eine Durchmischung und Belebung des Gebiets angestrebt. Der Situationsplan beinhaltet im Wesentlichen die Gliederung des Areals in fünf Baubereiche, die Erschliessung und Parkierung, Freiraumflächen (inkl. Freihaltung der Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen zum Laufenbach) sowie öffentliche Fusswegverbindungen. Durch Baulinien wird insbesondere der Platz «im Zentrum» stadträumlich gefasst. Die Konzentration von publikumsorientierten Nutzungen soll einen Beitrag für ein belebtes Ortszentrum leisten. Neben der Erschliessung ab der Büelgass soll das Planungsgebiet auch über die im Nordosten befindliche Stichstrasse «Im Zentrum» und über Drittgrundstücke (Gestaltungsplan Zentrum Büelgass) erschlossen werden.
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 11. März 2020 und 28. August 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.
Dichtevorgaben	Das Gestaltungsplangebiet liegt am Rand eines im regionalen Richtplan festgesetzten Mischgebiets mit hoher baulicher Dichte. Das mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Nutzungsmass und die Geschossigkeit weichen von den Richtwerten des regionalen Richtplans ab. Aufgrund der nachvollziehbaren ortsbaulichen Eingliederung im Spannungsfeld zwischen grossvolumigen Bauten und Kleinstrukturen ist die Abweichung im vorliegenden Fall genehmigungsfähig.
Plangrafische Unstimmigkeit	Aufgrund einer Rückmeldung der zuständigen Katasterbearbeitungsorganisation (KBO) wurde festgestellt, dass im Situationsplan vom 12. Oktober 2020 plangrafische Unstimmigkeiten bei insgesamt zehn Koordinatenpunkten bestehen. Nach entsprechender Rückmeldung wurde durch die Planverfasserin ein korrigierter Situationsplan in Bezug auf die Bezeichnung der Koordinatenpunkte nachgereicht (Revisionsdatum vom 9. Dezember 2020). Damit eine widerspruchsfreie Anwendung im Baubewilligungsverfahren erfolgen kann, sind für die Koordinatenpunkte Nrn. 01, 05, 06, 10, 21, 25, A, B, E und F die korrigierten Koordinaten im revidierten Plan vom 9. Dezember 2020 heranzuziehen. Letzterer ist kein offizieller Genehmigungsbestandteil, sondern eine informative Beilage.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und

Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

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


Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Büelgass 15 & 17», welchem der Gemeinderat Gossau mit Beschluss vom 11. November 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'153.60	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 196.95	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Total	Fr. 1'481.85	

- III. Gegen Dispositiv II 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.
- IV. Die Gemeinde Gossau wird eingeladen
 - Dispositiv I 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
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Gossau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
-  Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
- Architekturbüro Vera Gloor, Krönleinstrasse 27 8044 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 23. FEB. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Situationsplan

Erstellungsdatum: 12. Oktober 2020
Druckdatum: 12. Oktober 2020
DIN A1 - Massstab 1/500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Kat.-Nr. 8386 Peter und Ronnie Angst

Kat.-Nr. 85 Thomas und Zagorka Hensler

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

Von der Baudirektion genehmigt am: ...

mit Beschluss Nr. ...

Namens der Baudirektion:

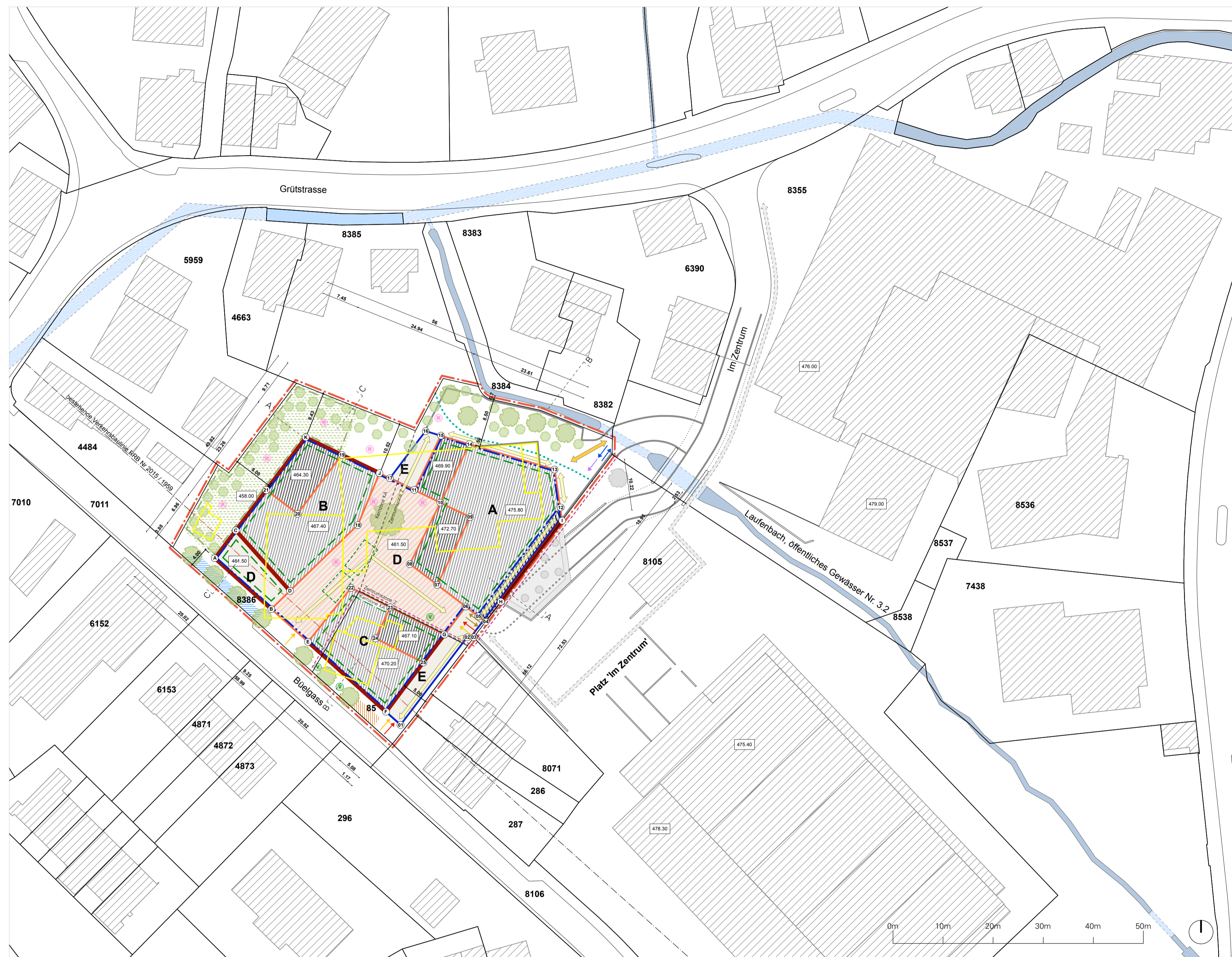
VERA GLOOR architekturbüro vera gloor ag krönleinstrasse 27 8044 zürich

Festlegungen

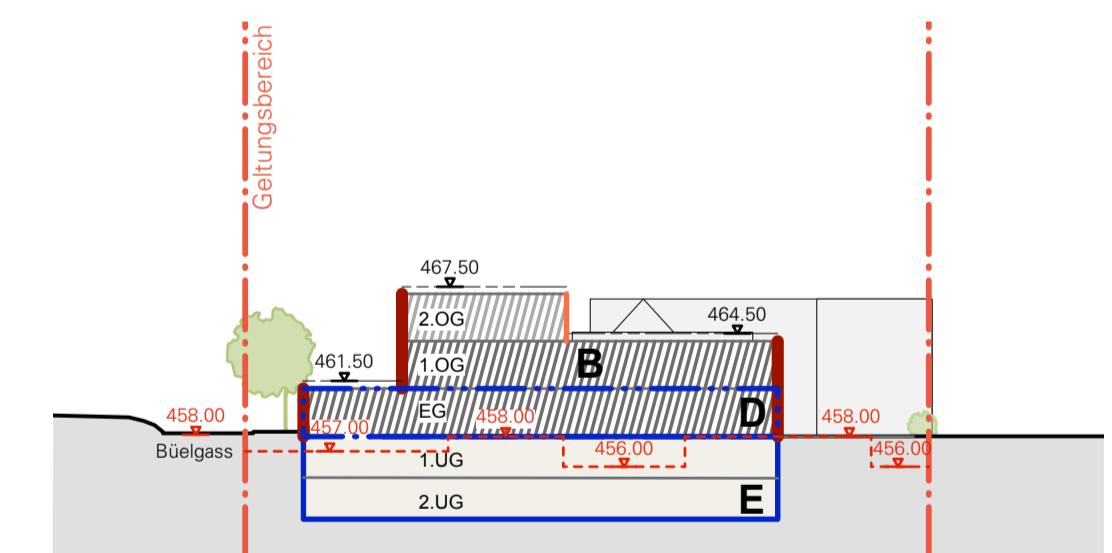
- Geltungsbereich, Art. 2 GPV
- Verkehrsbaulinie suspendiert, Art. 3 GPV
- Baubereiche A - C, Art. 6 GPV
- Baubereich D, Art. 6 GPV
- Baubereich E, Art. 6 GPV
- max. Höhenkoten in m ü. M. (Grundriss), Art. 7 GPV
- max. Höhenkoten in m ü. M. (Schnitt), Art. 7 GPV
- Pflichtbaulinie, Art. 8 GPV
- Geschützter Bereich (Arkade oder Auskragung), Art. 8 GPV
Breite min. 1.50m, Höhe min. 2.70m
- Zu- und Wegfahrt unterirdisch: Lage schematisch, Art. 12 GPV
- Anlieferung: Lage schematisch, Art. 12 GPV
- Notzufahrt: Lage schematisch, Art. 12 GPV
- Anlieferungsbereich: Lage schematisch, Art. 12 GPV
- Besucher- und Kundenparkplätze: Lage schematisch, Art. 13 GPV
- T-förmiger Zwischenraum, Art. 15 & 16 GPV
- Öffentliche Fusswege: Lage schematisch, Art. 15 GPV
- Bäume: Lage schematisch, Art. 16 GPV
- Sträucher: Lage schematisch, Art. 16 GPV
- Grünraum zur Kernzone, Art. 16 GPV
- Spiel- und Ruheflächen: Lage schematisch, Art. 17 GPV

Orientierender Planinhalt

- Höhenkote gewachsener Boden in m ü. M.
- Grenze Kernzone KA / Zentrumszone Z
- Bestand
- Abbruch Bestand
- Näher- bzw. Grenzbaurecht
- Gewässerlauf / Gerinnesohle
- Gewässerlauf / Gerinnesohle unterirdisch
- Grundstücke
- Überdachung Tiefgarageneinfahrt gemäss privatrechtlichem Vertrag
- Öffentliches Fusswegrecht
- Verkehrsbaulinie
- Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen Gewässerschutzverordnung GschV
- Zufahrtsrecht, gemäss privatrechtlichem Vertrag
- Bestehende Zufahrt
- Unterirdische Zu- und Wegfahrten
- Zu- und Wegfahrt oberirdisch, bestehend: Lage schematisch
- Anlieferung bestehend: Lage schematisch
- Öffentliche Fusswege bestehend: Lage schematisch
- Veloabstellplätze (zusätzlich): Lage schematisch
- Retentionsfläche oberirdisch
- Ggf. Retentionstank unterirdisch
- Ggf. Versickerungsfläche
- Untergeschosse
- Erdgeschoss und Obergeschosse
- Oberste Vollgeschosse



Situation



Schnitt C-C

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
A	2899610.3256	1240324.5772
B	2899621.6123	1240314.4356
C	2899614.4974	1240320.1210
D	2899625.3342	1240318.0577
E	2899628.89	1240307.8872
F	2899644.52	1240293.9283
G	2899656.1852	1240309.3366
H	2899687.4456	1240315.9222
I	2899678.6906	1240322.0993
J	2899643.2224	1240341.5618
K	2899628.4837	1240348.7097

Koordinaten Pflichtbaulinien

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
04	2899664.4918	1240331.9011
05	2899662.063	1240308.8114
07	2899654.727	1240319.266
08	2899649.2871	1240323.4222
09	2899661.2894	1240332.7978
10	2899655.374	1240325.6877
11	2899650.151	1240338.2003
12	2899654.1973	1240350.2636
13	2899678.1931	1240342.2944
14	2899661.1904	1240347.346
15	2899655.4684	1240349.0501
H	2899687.4456	1240315.9222
I	2899678.6906	1240322.0993

Koordinaten Baubereich A

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
18	2899638.8914	1240331.2037
19	2899635.706	1240345.2048
20	2899626.8961	1240333.449
21	2899620.5905	1240328.1963
C	2899614.4974	1240330.1210
D	2899625.3342	1240318.0577
J	2899643.2224	1240341.5618
K	2899628.4837	1240348.7097

Koordinaten Baubereich B

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
22	2899637.5428	1240318.6799
23	2899645.3757	1240314.7541
24	2899642.3979	1240308.592
25	2899651.8636	1240303.7646
E	2899628.89	1240307.8872
F	2899644.52	1240293.9283
G	2899656.1852	1240309.3366

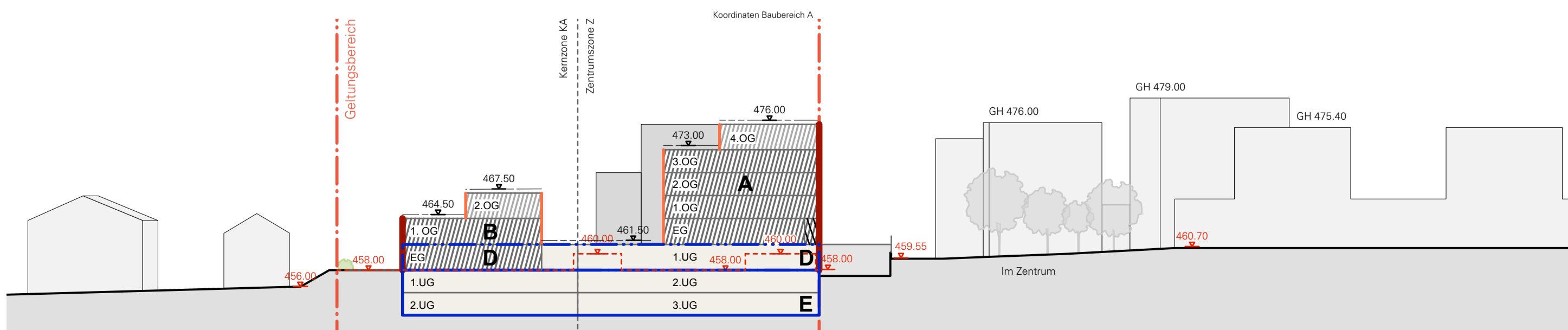
Koordinaten Baubereich C

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
05	2899662.063	1240308.8114
06	2899660.3927	1240314.9253
11	2899650.151	1240338.2003
12	2899654.1973	1240350.2636
13	2899678.1931	1240342.2944
16	2899652.4248	1240349.955
17	2899650.6528	1240347.6332
A	2899610.3256	1240324.5772
F	2899644.52	1240293.9283
K	2899628.4837	1240348.7097

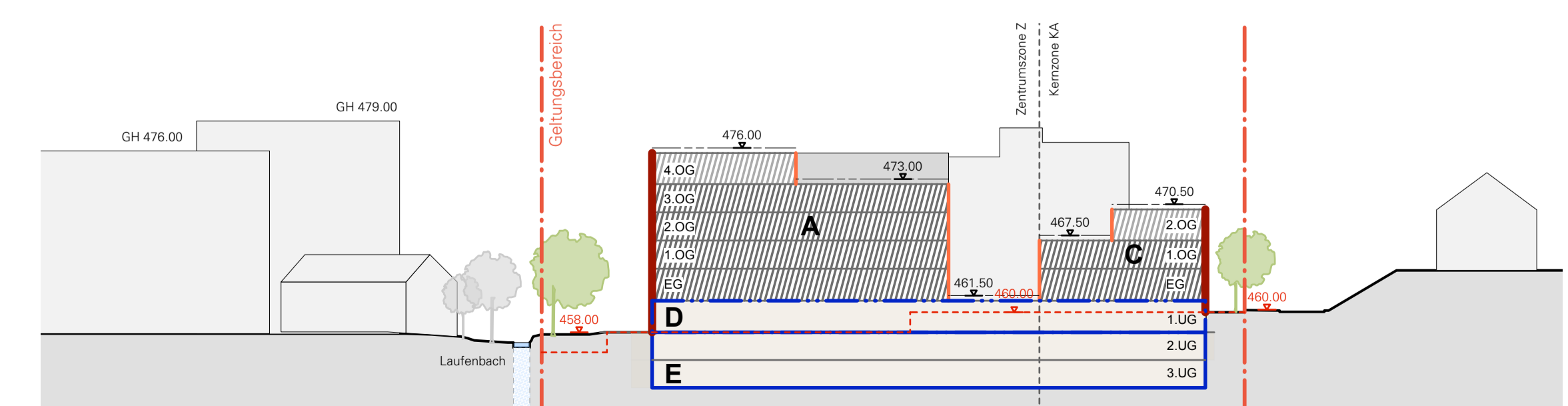
Koordinaten Baubereich D

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
01	2899647.4222	1240291.3314
02	2899660.7201	1240308.8163
03	2899662.063	1240308.8114
13	2899678.1931	1240342.2944
18	2899652.4248	1240349.955
17	2899650.6528	1240347.6332
A	2899610.3256	1240324.5772
I	2899678.6906	1240322.0993
K	2899628.4837	1240348.7097

Koordinaten Baubereich E



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Situationsplan

Erstellungsdatum: 12. Oktober 2020 *Korrektur: 09. Dezember 2020
Druckdatum: 12. Oktober 2020 *Korrektur: 09. Dezember 2020
DIN A1 - Massstab 1/500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Kat.-Nr. 8386 Peter und Ronnie Angst
Kat.-Nr. 85 Thomas und Zagorka Hensler

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident:

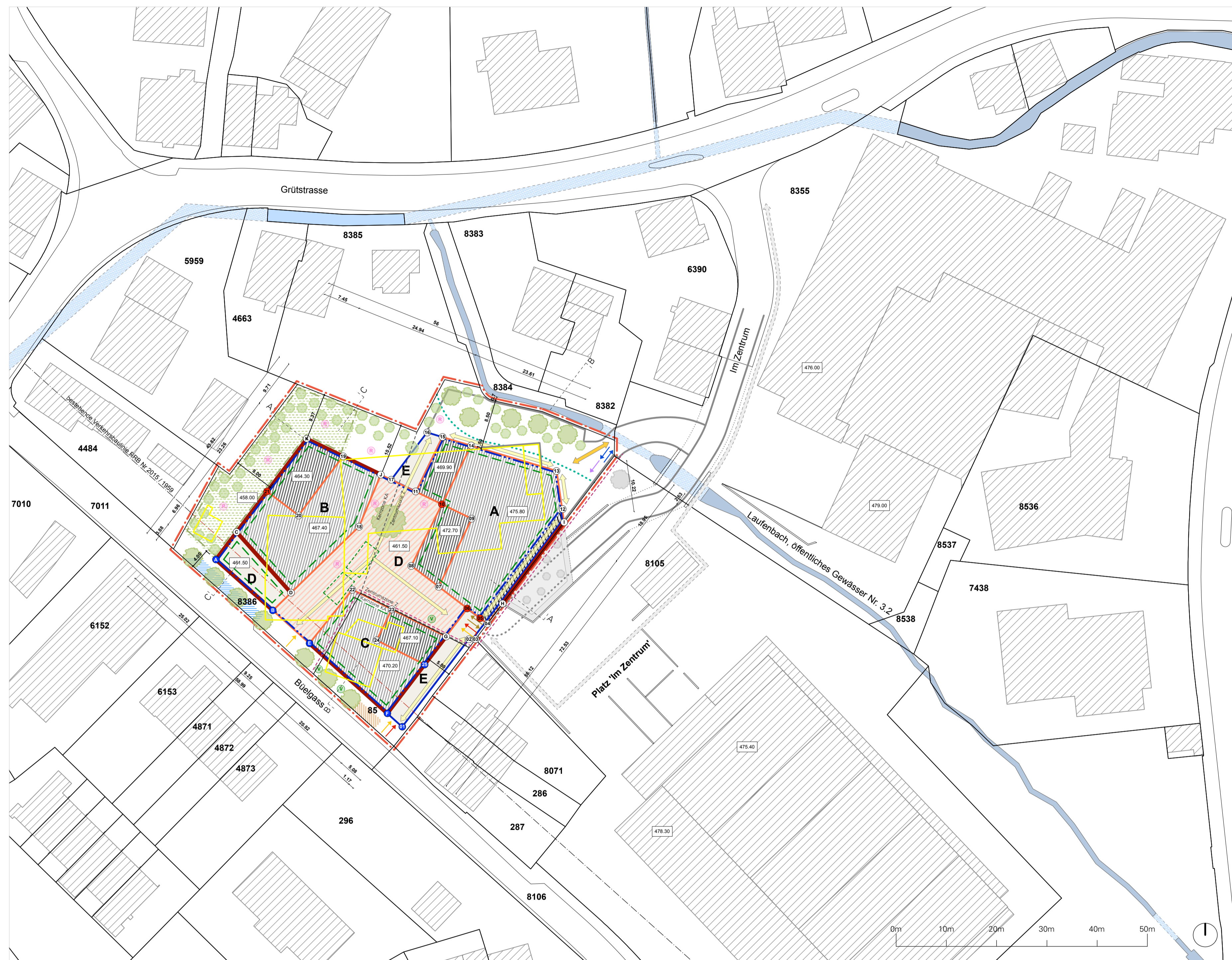
Von der Baudirektion genehmigt am: ...

mit Beschluss Nr. ...

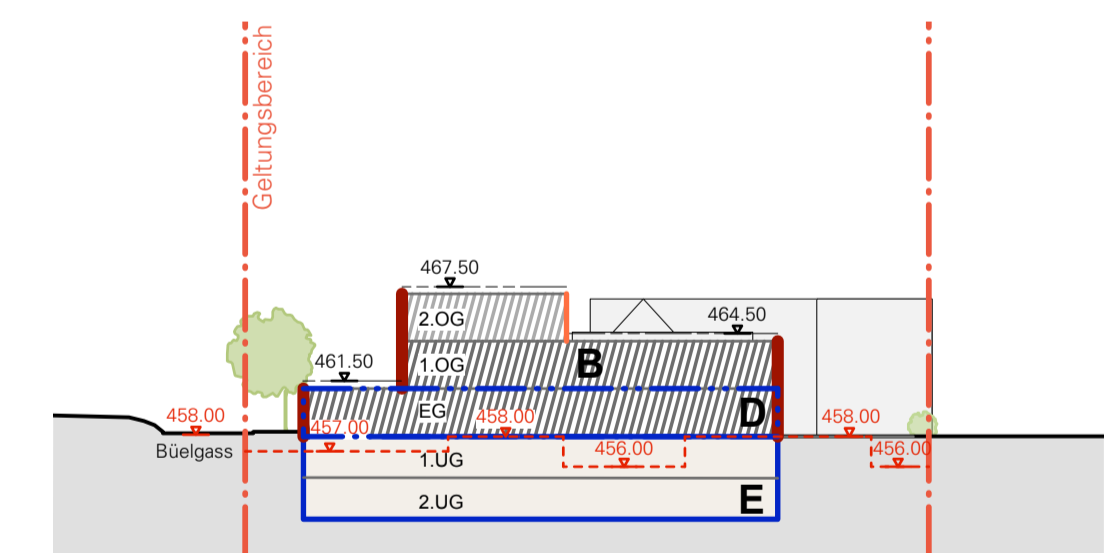
Namens der Baudirektion:

VERA GLOOR architekturbüro vera gloor ag krönleinstrasse 27 8044 zürich

- Festlegungen**
- Geltungsbereich, Art. 2 GPV
 - Verkehrsbaulinie suspendiert, Art. 3 GPV
 - Baubereiche A - C, Art. 6 GPV
 - Baubereich D, Art. 6 GPV
 - Baubereich E, Art. 6 GPV
 - max. Höhenkoten in m ü. M. (Grundriss), Art. 7 GPV
 - max. Höhenkoten in m ü. M. (Schnitt), Art. 7 GPV
 - Pflichtbaulinie, Art. 8 GPV
 - Geschützter Bereich (Arkade oder Auskragung), Art. 8 GPV
Breite min. 1.50m, Höhe min. 2.70m
 - Zu- und Wegfahrt unterirdisch: Lage schematisch, Art. 12 GPV
 - Anlieferung: Lage schematisch, Art. 12 GPV
 - Notzufahrt: Lage schematisch, Art. 12 GPV
 - Anlieferungsbereich: Lage schematisch, Art. 12 GPV
 - Besucher- und Kundenparkplätze: Lage schematisch, Art. 13 GPV
 - T-förmiger Zwischenraum, Art. 15 & 16 GPV
 - Öffentliche Fusswege: Lage schematisch, Art. 15 GPV
 - Bäume: Lage schematisch, Art. 16 GPV
 - Sträucher: Lage schematisch, Art. 16 GPV
 - Grünraum zur Kernzone, Art. 16 GPV
 - Spiel- und Ruheflächen: Lage schematisch, Art. 17 GPV
- Orientierender Planinhalt**
- Höhenkote gewachsener Boden in m ü. M.
 - Grenze Kernzone KA / Zentrumszone Z
 - Bestand
 - Abbruch Bestand
 - Näher- bzw. Grenzbaurecht
 - Gewässerlauf / Gerinnesohle
 - Gewässerlauf / Gerinnesohle unterirdisch
 - Grundstücke
 - Überdachung Tiefgarageneinfahrt gemäss privatrechtlichem Vertrag
 - Öffentliches Fusswegrecht
 - Verkehrsbaulinie
 - Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen Gewässerschutzverordnung GschV
 - Zufahrtsrecht, gemäss privatrechtlichem Vertrag
 - Bestehende Zufahrt
 - Unterirdische Zu- und Wegfahrten
 - Zu- und Wegfahrt oberirdisch, bestehend: Lage schematisch
 - Anlieferung bestehend: Lage schematisch
 - Öffentliche Fusswege bestehend: Lage schematisch
 - Veloabstellplätze (zusätzlich): Lage schematisch
 - Retentionsfläche oberirdisch
 - Ggf. Retentionstank unterirdisch
 - Ggf. Versickerungsfläche
 - Untergeschosse
 - Erdgeschoss und Obergeschosse
 - Oberste Vollgeschosse



Situation



Schnitt C-C

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
A	2699610.386	1240324.657
B	2699621.714	1240314.548
C	2699614.4974	1240330.1210
D	2699625.3342	1240318.0577
E	2699629.012	1240307.988
F	2699644.519	1240294.051
G	2699656.1852	1240309.3366
H	2699687.4456	1240315.9222
I	2699676.6906	1240332.0993
J	2699643.2215	1240341.5595
K	2699628.4837	1240348.7097

Koordinaten Pflichtbaulinien

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
04	2699664.4018	1240331.9011
05	2699662.963	1240312.996
07	2699654.727	1240319.296
08	2699649.2871	1240323.4222
09	2699661.2894	1240332.7978
10	2699665.370	1240335.668
11	2699650.151	1240338.2003
12	2699676.394	1240334.8893
13	2699678.1931	1240342.2944
14	2699661.1904	1240347.349
15	2699655.4684	1240349.0501
H	2699687.4456	1240315.9222
I	2699676.6906	1240332.0993

Koordinaten Baubereich A

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
18	2699638.8914	1240331.2037
19	2699635.708	1240345.2048
20	2699626.8961	1240338.449
21	2699620.577	1240336.202
C	2699614.4974	1240330.1210
D	2699625.3342	1240318.0577
J	2699643.2215	1240341.5595
K	2699628.4837	1240348.7097

Koordinaten Baubereich B

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
22	2699637.5428	1240318.6799
23	2699645.3757	1240314.7541
24	2699642.3979	1240338.592
25	2699651.941	1240303.776
E	2699629.012	1240307.988
F	2699644.519	1240294.051
G	2699656.1852	1240309.3366

Koordinaten Baubereich C

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
05	2699662.963	1240312.996
06	2699660.404	1240314.944
11	2699650.151	1240338.2003
12	2699676.394	1240334.8893
13	2699678.1931	1240342.2944
15	2699655.4684	1240349.0501
A	2699610.386	1240324.657
F	2699644.519	1240294.051
K	2699628.4837	1240348.7097

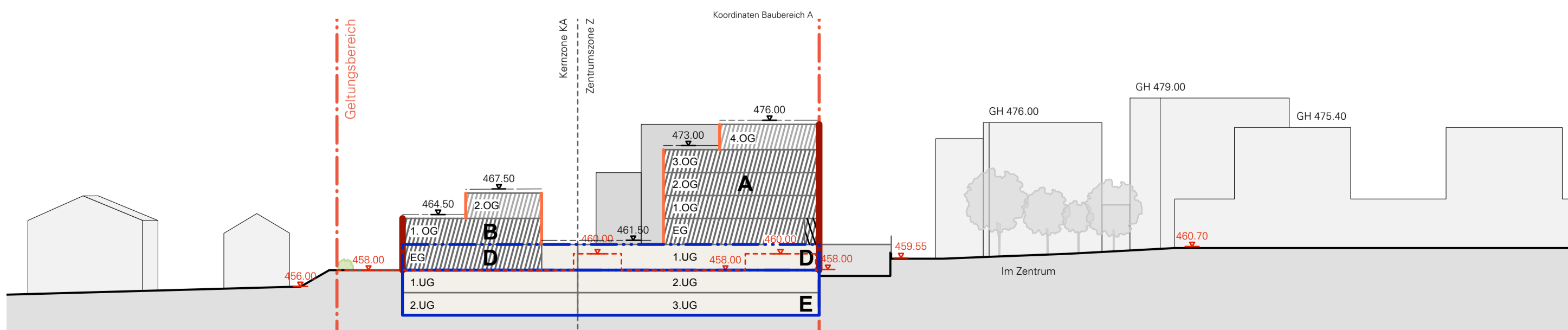
Koordinaten Baubereich D

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
01	2699647.472	1240291.397
02	2699660.7201	1240308.8163
03	2699662.963	1240308.8114
10	2699655.374	1240335.668
16	2699652.4248	1240349.955
17	2699645.2853	1240340.5593
A	2699610.386	1240324.657
I	2699676.6906	1240332.0993
K	2699628.4837	1240348.7097

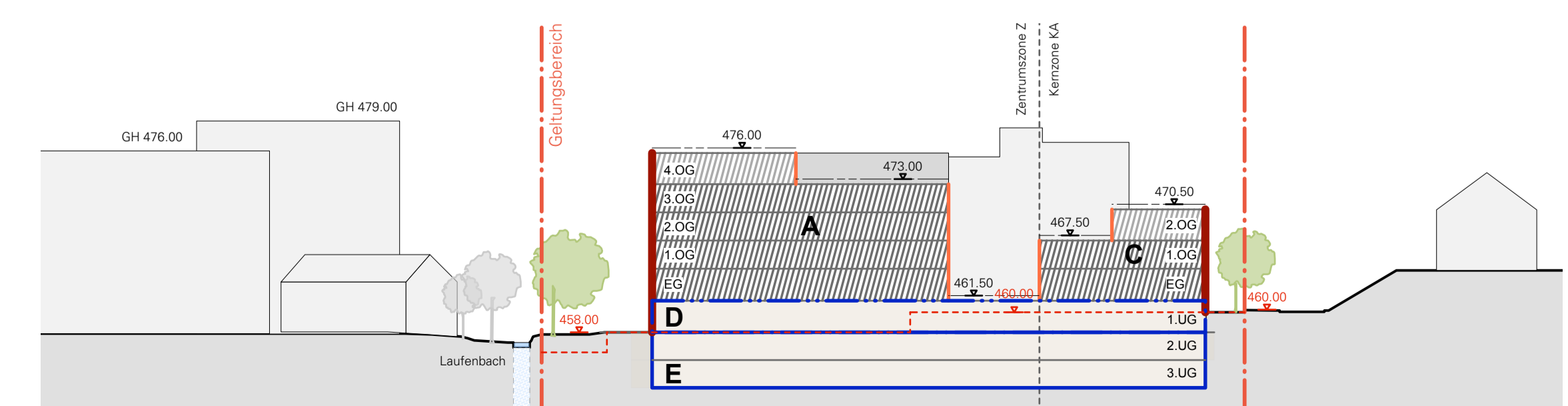
Koordinaten Baubereich E

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate	E-Koordinate	N-Koordinate
01	2699647.4222	1240291.3314	2699647.472	1240291.397
05	2699662.063	1240308.8114	2699662.963	1240312.996
06	2699660.3627	1240314.9293	2699660.404	1240314.944
10	2699655.374	1240335.667	2699655.370	1240335.668
21	2699620.5805	1240338.1993	2699620.577	1240338.202
25	2699651.9636	1240303.7646	2699651.941	1240303.776
A	2699610.3295	1240324.5772	2699610.386	1240324.657
B	2699621.6123	1240314.4358	2699621.714	1240314.548
E	2699628.93	1240307.8872	2699629.012	1240307.988
F	2699644.52	1240293.9293	2699644.519	1240294.051

Korrigierte Koordinaten mit
rot: Verschiebungen um 4.10cm
blau: Verschiebungen wegen Grenzabständen



Schnitt A-A



Schnitt B-B



GEMEINDE **GOSSAU**

Privater Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 Kanton Zürich, 8625 Gossau

Vorschriften

Erstellungsdatum: 12. Oktober 2020

Druckdatum: 12. Oktober 2020

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:

Kat.-Nr. 8386 Peter und Ronnie Angst

Kat.-Nr. 85 Thomas und Zagorka Hensler

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: ...

mit Beschluss Nr. ...

Namens der Baudirektion:

Vorschriften

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Auf Grund der sensiblen Lage der zu überbauenden Grundstücke im Ortskern von Gossau wird im Sinne des ‚Leitfadens für Kernzonen: Kernzone Gossau‘ der Ortsbildkommission Gossau vom 14.2.2014 folgender Gestaltungsplan gemäss §83 - §87 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit öffentlich-rechtlicher Wirkung festgesetzt.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zielsetzungen

- 1 Der Private Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität.
- 2 Im Besonderen:
 - a. soll die Realisierung einer zukunftsfähigen, dichten Siedlung im Rahmen der Zentrumsentwicklung und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht werden.
 - b. sollen attraktive Fussgänger-Verbindungen der Hauptachsen geschaffen werden.
 - c. sollen spannungsvolle und belebte Zwischenräume realisiert werden.
 - d. soll eine attraktive Wohnsituation mit Wohnungen in den Obergeschossen sowie publikumsorientierte Nutzung oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, in den Erd- und ersten Untergeschossen ermöglicht werden.
 - e. sollen qualitativ hochstehende Aussenräume in Verbindung mit dem aufzuwertenden Freiraum entlang des Laufenbachs geschaffen werden.
- 3 Mit dem Gestaltungsplan wird die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 22a Abs. 2 Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Zentrumszone Z sichergestellt.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Private Gestaltungsplan im Sinne von §83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG), besteht aus den folgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500. Für die Beurteilung der architektonischen Gestaltung und der Freiraumgestaltung ist das Richtprojekt wegleitend (vgl. 10.2).
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

Art. 3 Übergeordnetes Recht

- 1 Für den Gestaltungsplan gelten die Bestimmungen der kommunalen BZO in der Fassung vom 26.11.2018.

Privater Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17, 8625 Gossau

- 2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28.2.2017 samt zugehörigen Verordnungen.
- 3 Der ‚Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau‘ vom 14.2.2014 sowie der ‚Leitfaden Aussenraumgestaltung in Kernzonen‘ vom 8.4.2014 und der ‚Leitfaden Farbgebung Kernzonen‘ vom 4.2.2014 der Ortsbildkommission Gossau haben begleitende Funktion.
- 4 Im Geltungsbereich sind die Baulinien und deren Wirkung gemäss §279 Abs. 2 PBG während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften**Art. 4 Nutzweise**

- 1 In den Erd- und ersten Untergeschossen sind teilweise publikumsorientierte Nutzungen wie zum Beispiel Läden, Restaurants und dergleichen oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie Werkstätten, Tanzstudios und dergleichen anzuordnen. Diese sind insbesondere im Bereich der Arkade zur Belebung des Platzes vorzusehen.
- 2 Es ist ein Mindestgewerbe- und ein Mindestwohnanteil von je 20% pro Baubereich einzuhalten.

Art. 5 Bauliche Dichte

- 1 Eine maximale Baumassenziffer von 5.20m³/m² ist zulässig.
- 2 Die maximale oberirdische Baumasse wird pro Baubereich festgelegt:
Baubereich A: 9'300 m³
Baubereich B: 2'450 m³
Baubereich C: 2'800 m³
Baubereich D: 3'580 m³
Baubereich E: 100 m³

Art. 6 Baubereiche

- 1 Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der Baubereiche A, B, C, D und E angeordnet werden.
- 2 Folgende Bauten und Anlagen dürfen, vorbehältlich der Bestimmungen zum Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung GSchV, ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:
 - untergeordnete betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Licht- und Technischächte
 - Anlagen und Ausstattungen für die Freiraumgestaltung sowie Einrichtungen zum Witterungs- und Sonnenschutz der Spiel- und Ruheflächen.

Art. 7 Gebäudehöhen und Geschossigkeit

- 1 Die maximalen Gebäudehöhen werden im Situationsplan mittels Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt.

- 2 Die im Situationsplan festgelegten Gebäudehöhen dürfen nur mit untergeordneten technischen Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungsrohre, Kamine, Treppenhaus- und Liftkerne (Überfahrten), Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Anlagen zum Gebäudeschutz wie Blitzableiter und dergleichen) sowie Konstruktionen zum Witterungs- und Sonnenschutz auf den Gemeinschaftsterrassen überschritten werden.
- 3 Aufbordungen, die der optischen Abschirmung von Solarinstallationen dienen können die Gebäudehöhe minimal überschreiten.
- 4 Im Baubereich A können maximal 5 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss ausgebildet werden.

Art. 8 Bauweise

- 1 Wo dies im Situationsplan bezeichnet ist, sind Gebäude auf die Pflichtbaulinien zu stellen. Rücksprünge für Arkaden, Loggias und dergleichen sind bis zu einer Tiefe von 3.0m zulässig.
- 2 Einzelne Gebäudevorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge und bis 2.0m Tiefe über die Baubereichsbegrenzungen hinausragen. Sie dürfen nicht in Nachbargrundstücke und nicht in den Uferstreifen gemäss der Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung GSchV hineinragen.
- 3 Wo dies im Situationsplan bezeichnet ist, ist ein geschützter Bereich (Arkade oder Auskragung) mit einer minimalen Durchgangsbreite von 1.5m und einer lichten Höhe von mindestens 2.7m zu erstellen und öffentlich zugänglich zu halten.

Art. 9 Abstände

- 1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen unbesehen von Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden.
- 2 Entlang der Grenze zu den Kat.-Nrn. 8105 und 8071 gilt das Näher- bzw. Grenzbaurecht gemäss Grundbuch.

C. Gestaltung**Art. 10 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten.
- 2 Für die Beurteilung der architektonischen Gestaltung und der Freiraumgestaltung ist das Richtprojekt vom 12.10.2020 wegleitend.
- 3 Der ‚Leitfaden für Aussenraumgestaltung in Kernzonen‘ vom 8.4.2014 und der ‚Leitfaden Farbgebung Kernzonen‘ der Ortsbildkommission Gossau vom 4.2.2014 haben wegleitende Funktion.
- 4 Einrichtungen zum Witterungs- und Sonnenschutz sind einheitlich zu gestalten und architektonisch einzubinden.

Art. 11 Dächer

- 1 Bei Hauptgebäuden sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Auf den Gemeinschaftsterrassen dürfen Konstruktionen zum Witterungs- und Sonnenschutz auf max. 30% der Fläche angebracht werden.
- 3 Die Dachflächen über den obersten Vollgeschossen sind nicht begehbar. Sie sind für die Energieversorgung zu nutzen oder ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht ökologisch wertvoll zu begrünen besteht soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist..

D. Erschliessung und Parkierung**Art. 12 Erschliessung und Anlieferung**

- 1 Die neue Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr, die neue Anlieferung und die Notzufahrten erfolgen an den in den Festlegungen des Situationsplans bezeichneten Stellen.
- 2 Im T-förmigen Zwischenraum sind Anlieferungen, Lösch- und Notfahrzeuge erlaubt. Es sind entsprechende konstruktive Massnahmen vorzusehen.

Art. 13 Abstellplätze für Personenwagen (PP)

- 1 Für Wohnungen ist die Anzahl erforderliche Abstellplätze für Personenwagen gemäss Art. 32 BZO zu erstellen.
Für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ist die Anzahl erforderliche Abstellplätze gemäss Art. 32 BZO um 25% zu reduzieren. Diese Anzahl gilt als Maximum.
- 2 Abstellplätze für Bewohner und Arbeitsplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- 3 Abstellplätze für Besucher und Kunden sind merhheitlich unterirdisch anzuordnen. 3 Abstellplätze sind oberirdisch an der im Situationsplan bezeichneten Stelle vorzusehen.
- 4 In der Tiefgarage sind von den zu erstellenden Abstellplätzen mindestens zwei Abstellplätze für Carsharing vorzusehen und 20% der Abstellplätze mit Ladestationen für Elektromobile auszurüsten.

Art. 14 Abstellplätze für Fahrräder (VP)

- 1 Für Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ist die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder gemäss Art. 32 BZO um 20% zu erhöhen.
- 2 Davon sind 10 Abstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrräder auszurüsten.

Art. 15 Fusswege

- 1 Der T-förmige Zwischenraum der Baubereiche A, B und C ist den Fussgängern vorbehalten und ist von allen Seiten an die bestehenden Fusswege anzubinden.
- 2 Im T-förmigen Zwischenraum ist kein Fahrradverkehr erlaubt.
- 3 Östlich des Baubereichs A ist ein neuer Fussweg in Ergänzung zum bestehenden öffentlichen Fusswegrecht auf Kat.-Nr. 85 (Baubereich C) vorzusehen.
- 4 Entlang des Uferstreifens ist ein öffentlicher Fussweg vorzusehen.
- 5 Wege sind ausserhalb des Uferstreifens anzuordnen und werden im Situationsplan schematisch bezeichnet.

E. Freiraum

Art. 16 Öffentlicher Aussenraum

- 1 Der gesamte nicht mit Bauten überstellte Aussenraum und der T-förmige Zwischenraum der Baubereiche A, B und C sind als öffentlich zugängliche Begegnungsbereiche auszubilden und zu betreiben.
- 2 Der T-förmige Zwischenraum ist mit Spiel- und Ruheflächen für die Bewohner und die Öffentlichkeit attraktiv zu gestalten. Mit einem grossen Baum ist ein aussenräumlicher Akzent zu setzen; seine Lage ist im Situationsplan schematisch dargestellt. Für den Baum ist genügend Wurzelraum sicherzustellen. Für Pflanzungen sind Pflanztröge vorzusehen.
- 3 Die Regelung des Unterhalts wird im Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde Gossau bestimmt.
- 4 Der Grünraum zur Kernzone ist naturnah und ökologisch wertvoll zu begrünen und mit Sträuchern und Stauden zu versehen. Er ist mit Spiel- und Ruheflächen für die Bewohner zu gestalten.
- 5 Entlang der Büelgass ist eine Baumreihe vorzusehen.
Die Lage der Bäume ist im Situationsplan schematisch dargestellt.

Art. 17 Spiel- und Ruheflächen

Die Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 33 BZO sind im Grünraum zur Kernzone, ausserhalb des Uferstreifens im Grünraum zum Laufenbach, sowie im T-förmigen Zwischenraum der Baubereiche A, B und C angeordnet. Sie beinhalten Kinderspielplätze, Freizeitanlagen und Aufenthaltsbereiche für jedes Alter.

Art. 18 Gemeinschaftlicher Aussenraum

Die Terrassen der obersten Vollgeschosse sind als gemeinschaftlich genutzte Flächen für die Bewohner auszubilden.

Art. 19 Freiraum Laufenbach

- 1 Der Uferstreifen des Laufenbachs bemisst sich gemäss der Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung GSchV.
- 2 Der Uferstreifen ist nach den Bestimmungen der geltenden Gewässerschutzverordnung nutzbar. Er ist mit lockeren Baumstrukturen als attraktiver Grünraum für die Öffentlichkeit mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Ausgenommen ist der Bereich der bestehenden Zufahrt.
- 3 Für die Bestockung sind standortgerechte, einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Die Lage der Bäume ist im Situationsplan schematisch dargestellt.

F. Umwelt

Art. 20 Entwässerung

- 1 Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur besonderen Bauverordnung I (BBV I) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- 2 Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) abzuleiten.

Art. 21 Energie

Es gelten die erhöhten Anforderungen an die Energielösung gemäss Art. 29 BZO.

Art. 22 Lichtemissionen

Die Umgebungsbeleuchtung ist gemäss SIA Norm 491 ‚Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum‘ zu planen.

Art. 23 Abfallentsorgung

Standorte für die Entsorgung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind einheitlich in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Nach Möglichkeit sollen Unterflursysteme realisiert werden.

Art. 24 Hochwassergefährdung

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 25 Lärmschutz

Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41).

G. Schlussbestimmungen

Art. 26 Etappierung

- 1 Die Ausführung in Etappen ist zulässig.
- 2 Die Etappen entsprechen den Baubereichen A, B und C mit dem korrespondierenden Anteilen der Baubereiche D und E (Untergeschosse).
- 3 Die Etappe A muss inklusive Erschliessung der Tiefgarage als erste Etappe realisiert werden.

Art. 27 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



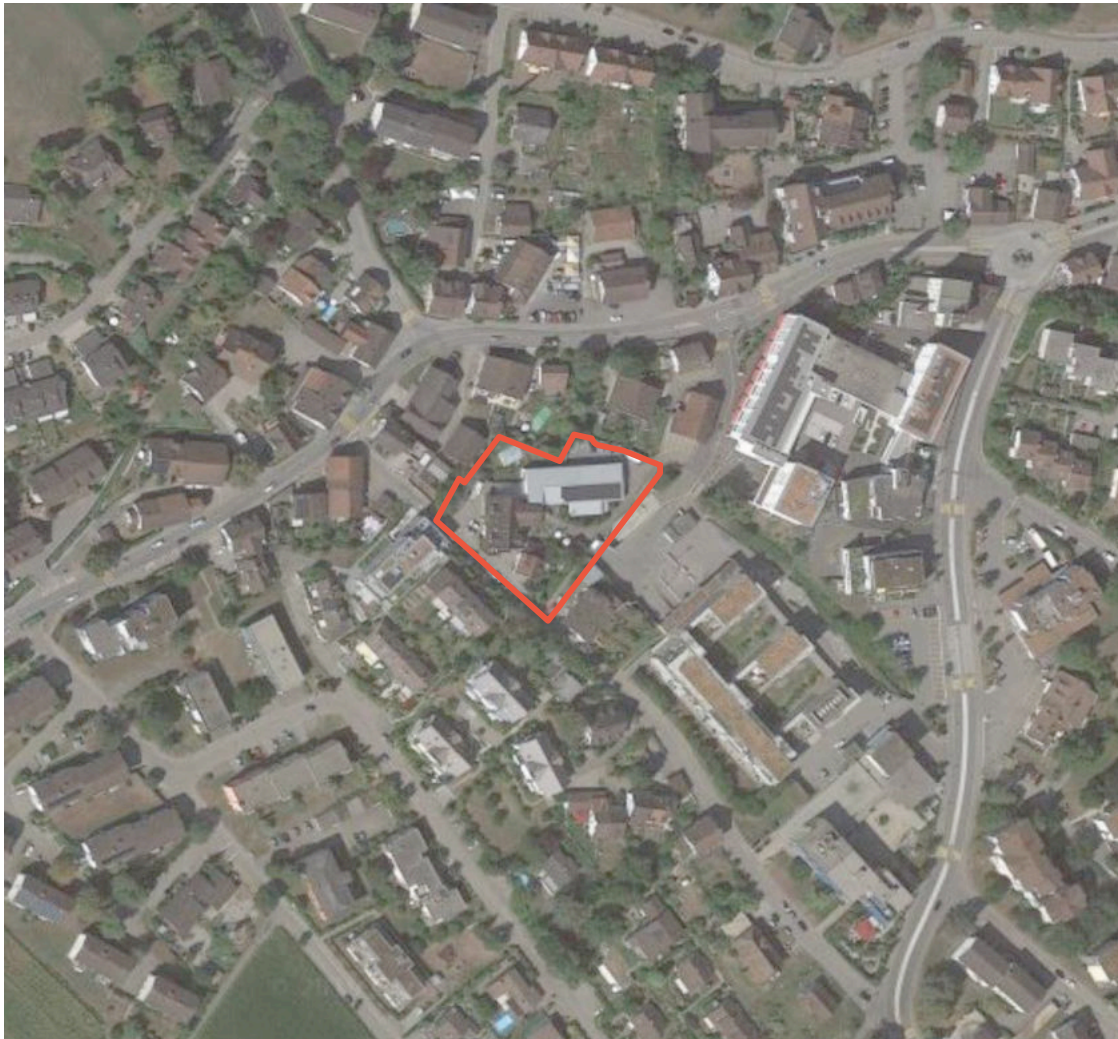
GEMEINDE **GOSSAU**

Privater Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 Kanton Zürich, 8625 Gossau

Bericht nach Art. 47 RPV

Erstellungsdatum: 12. Oktober 2020

Druckdatum: 12. Oktober 2020



Luftbild Gossau, maps.zh.ch vom 21.05.2019

— Geltungsbereich

inhalt

1. Ausgangslage

- 1.1 Lage und Absicht
- 1.2 Inhalt und Ziele
- 1.3 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Planungs- und Baurecht
- 2.2 Umwelt
- 2.3 Erschliessung und Infrastruktur

3. Erläuterungen zum Richtprojekt

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Architektonisches Konzept
- 3.3 Freiraumkonzept
- 3.4 Nachhaltigkeitskonzept

4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

- 4.1 A Allgemeine Bestimmungen
- 4.2 B Bau- und Nutzungsvorschriften
- 4.3 C Gestaltung
- 4.4 D Erschliessung und Parkierung
- 4.5 E Freiraum
- 4.6 F Umwelt
- 4.7 G Schlussbestimmungen

5. Auswirkungen

- Risiken
- Chancen

6. Verfahren

- Gestaltungsplanverfahren

Beilagen

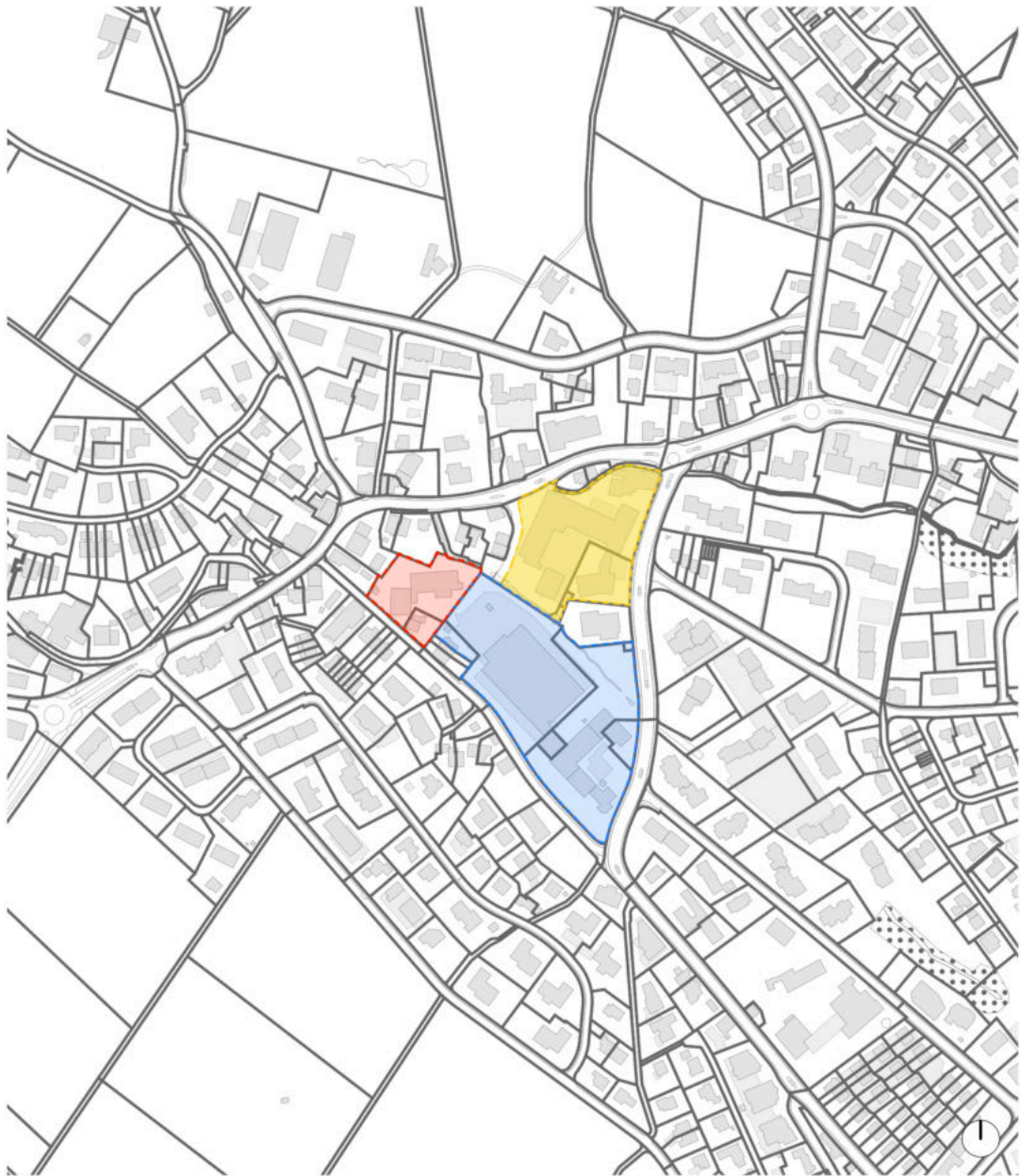
- 1-2 Berechnung Baumasse, Wohnungsspiegel
- 3-4 Berechnung Abstellplätze für Personenwagen und Fahrräder
- 5 Berechnung Spiel- und Ruheflächen
- 6 Richtprojekt Pläne 1:200 Vera Gloor AG
- 7 Umgebungsplan 1:200 BNP Landschaftsarchitekten
- 8 Dienstbarkeiten
- 9 Bericht zu den Einwendungen

1. Ausgangslage




1.1 Lage und Absicht

lage	<p>Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Büelgass 15 und 17 im Zentrum von Gossau im Kanton Zürich, im Bereich Mitteldorf.</p> <p>Die drei historischen Strassenachsen Büelgass, Grütstrasse und Laufenbachstrasse bilden hier ein Dreieck, welches vom Laufenbach durchquert und von verschiedenen clusterartigen Ensembles neuzeitlicher und historischer Entstehung belegt wird.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt in einer Senke angrenzend an den Laufenbach und wird zweiseitig von der Büelgass und Im Zentrum erschlossen.</p>
bestand	<p>Auf den betroffenen Grundstücken Kat.-Nrn. 8386 und 85 innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich heute Wohnbauten, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden und Industriebauten, welche der Produktion dienen.</p> <p>Die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs Ass. Nrn. 864 und 865 sind nicht geschützt und werden abgebrochen.</p>
gestaltungspläne umgebung	<p>Auf den benachbarten Parzellen Kat.-Nrn. 2350, 6010, 6011, 7113, 4346, 5327, 4340 (heute 8105, 8071, 8516, 4340, 4346) wurde am 3. September 2003 der private Gestaltungsplan ‚Zentrum Büelgass‘ genehmigt.</p> <p>Auf den benachbarten Parzellen Kat.-Nrn. 8355, 5010, 2657 (heute 8355, 8536, 8537, 8538) wurde am 14. Oktober 2013 der private Gestaltungsplan ‚Accum Areal‘ genehmigt.</p>
hintergrund	<p>Da die Eigentümerin der Parzelle Büelgass 15 ‚Industrie Metall Angst AG‘ die Produktion einstellt, bietet sich die Gelegenheit, die vorhandenen inneren Reserven des unternutzten Grundstücks in der Ortsmitte einer zentrumsgerechten und nachhaltigen Überbauung zuzuführen. Aufgrund der sensiblen Lage im Ortskern von Gossau ist es von grosser Bedeutung, mit dem Gestaltungsplan die Schnittstellen zu den benachbarten Bebauungen in Anlehnung an die Entwicklungsabsichten der Ortsbildkommission zu kontrollieren.</p> <p>(vgl. ‚Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau‘ mit Hinweis auf das ‚Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf‘ von Jauch Zumsteg Pfyl Zürich¹)</p>
ortsbildkommission	<p>Gemäss Art. 7.3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau kann die Baubehörde die Ortsbildkommission für die architektonische und gestalterische Beurteilung beiziehen.</p> <p>Die Regelungen im Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 und die Entwicklung des Richtprojektes wurden durch die Ortsbildkommission in städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Hinsicht schrittweise und kontinuierlich begleitet und beurteilt. Ihre Empfehlungen haben Eingang in die vorliegenden Unterlagen gefunden.</p>

¹ Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau S. 21ff



0 50 100 150m

- | | | |
|---|--|--|
|  | Geltungsbereich Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 | Kat.-Nrn. 8386, 85 |
|  | Geltungsbereich Gestaltungsplan Zentrum Büelgass | Kat.-Nrn. 8105, 8071, 8516, 4340, 4346 |
|  | Geltungsbereich Gestaltungsplan Accum Areal | Kat.-Nrn. 8355, 8536, 8537, 8538 |

absicht	<p>Der private Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 beabsichtigt die Realisierung eines in sich funktionierenden und durchlässigen Ensembles, welches sich in der umgebenden Siedlungsstruktur sorgfältig einordnet und zwischen den unterschiedlichen Massstäblichkeiten vermittelt. Die offenen Raumbezüge und die Anbindung an die vorhandenen Strassenräume unterstützt die Verwebung mit dem Bestand. Die übergeordnete Interpretation des Freiraums des Laufenbachs veranschaulicht das Potential eines zentralen Grünraums im Interesse der Bevölkerung.</p> <p>Die bauliche Verdichtung, mit Respekt vor der historisch gewachsenen Umgebung, unterstützt die Zentrumsbildung und den Charakter des Ortes. Hierdurch entsteht eine Qualitätssteigerung für Wohnen im Zentrum.</p> <p>Der vorliegende Gestaltungsplan bietet eine Chance, den hofseitigen Aussenraum, welcher heute aus gewerblich genutzten Restflächen zwischen den Bauten besteht, gemeinsam mit den benachbarten Parzellen aufzuwerten und öffentlich zugänglich zu machen.</p>
bestandteile	<p>Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Vorschriften, welche durch den Gemeinderat festgesetzt werden und für Behörden und Grundeigentümer verbindlich sind.</p>
bericht	<p>Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV hat informativen Charakter und ist nicht rechtsverbindlich. Für die Projektierung wird ein angemessener Spielraum belassen. Ein zukünftiges Bauprojekt bedarf eines ordentlichen, baurechtlichen Verfahrens. Für die Beurteilung der architektonischen Gestaltung und der Freiraumgestaltung ist das Richtprojekt wegleitend.</p>

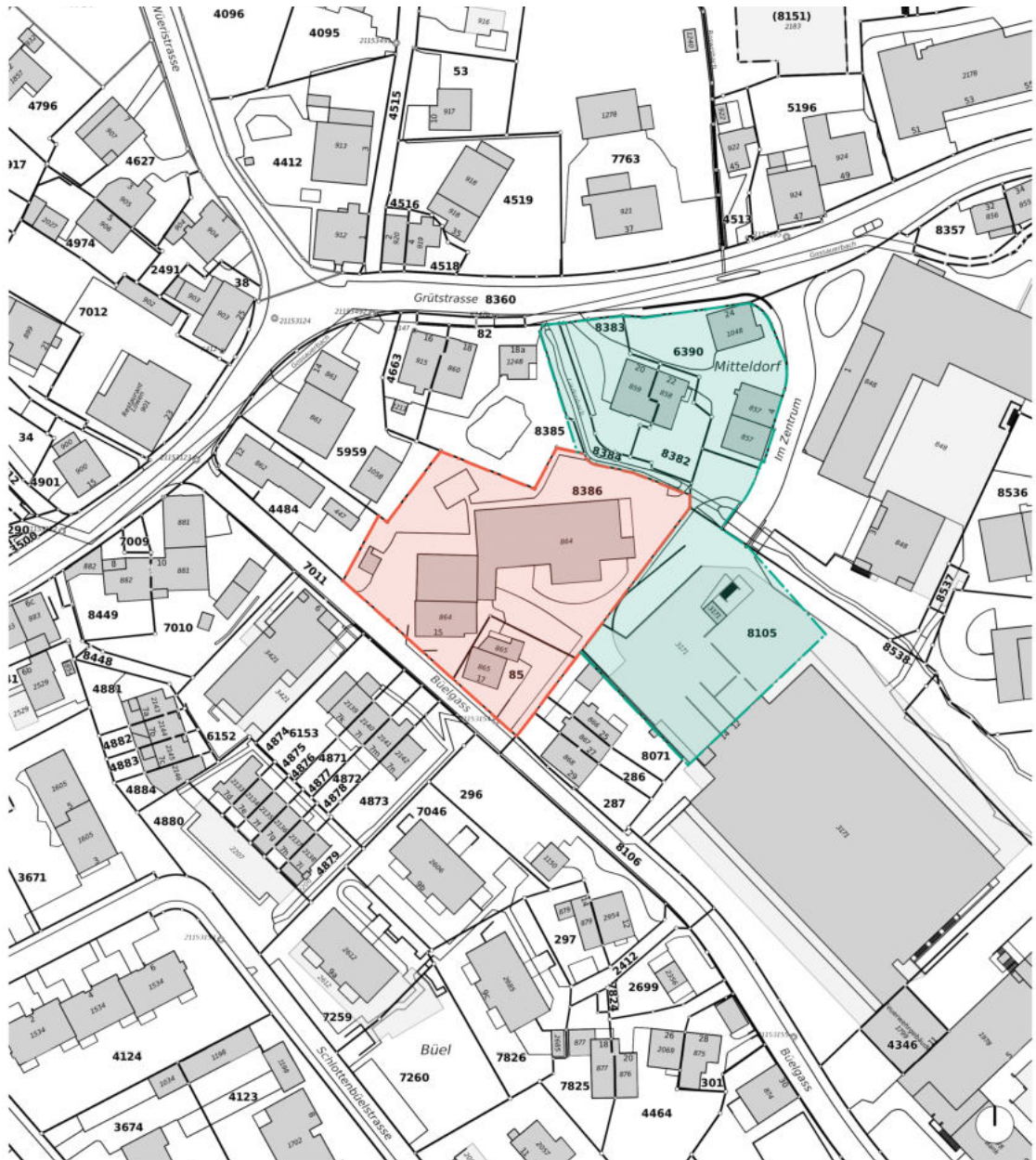
1.2 Inhalt und Ziele


inhalt	<p>Der private Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 basiert auf einer gesamtheitlichen Betrachtung der Ortsbaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Bedingungen für den zentralen Bereich von Gossau und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Bebauung der betroffenen Grundstücke, in Übereinstimmung mit den kommunalen Entwicklungsabsichten.</p> <p>Er beinhaltet regulative Angaben und verbindliche Vorschriften über die Baubereiche, Grundmasse, Abstände, Nutzweisen, Freiräume, Erschliessungen sowie Qualitäts- und Energieanforderungen.</p> <p>Somit stellt er eine architektonisch, städtebaulich und aussenräumlich besonders gut gestaltete Überbauung mit hoher Wohnqualität sicher.</p>
ziele	<p>Im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sollen mit dem Gestaltungsplan die Ziele einer qualitativ vollen Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- sensible Eingliederung in die bestehende Siedlungsstruktur- hohe städtebauliche und architektonische Qualität- dichte und zukunftsfähige Bebauung im Rahmen der Zentrumsentwicklung

- ausgewogene Nutzungsdurchmischung und hohe Wohnqualität
- Belebung des Ortszentrums durch spannungsvolle Zwischenräume
- Attraktive Fussgängerverbindungen der Hauptachsen
- Aufwertung des Freiraums entlang des Laufenbachs
- Förderung von erneuerbaren Energien und nichtmotorisiertem Verkehr

1.3 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 8386 von 3018.46 m ² im Eigentum von Peter und Ronnie Angst (Industrie Metall Angst AG) und die Parzelle Kat.-Nr. 85 von 489.86 m ² im Eigentum der Familie Hensler. Der Geltungsbereich umfasst total 3508.32 m ² .
betrachtungsbereich	Der Betrachtungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans Kat.-Nrn. 8386 und 85 wird auf Empfehlung der Ortsbildkommission über die Parzellen Kat.-Nrn. 6390, 8382, 8383, 8384 und (teilweise) 8105 erweitert, um die Einbindung in den grösseren Kontext der Zentrumsentwicklung sicherzustellen. Zudem wird auf das Grünraum-Potential des Laufenbachs (Parzelle Kat.-Nr. 8384) hingewiesen, welches im ‚Leitfaden für Kernzonen‘ der Ortsbildkommission im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung behandelt wird. Die betroffenen Grundstückseigentümer innerhalb des Betrachtungsbereichs wurden vorgängig von den Projektverfassern über das bevorstehende Bauvorhaben informiert und sind dem Gestaltungsplan gegenüber aufgeschlossen.
dienstbarkeiten	Die folgenden Dienstbarkeiten betreffend die Parzellen Kat.-Nrn. 8386 und 85 innerhalb des Geltungsbereichs, sind im Grundbuch eingetragen und für den Gestaltungsplan relevant, vgl. Beilagen.
SP Art. 2316	Näher- bzw. Grenzbaurecht z.G. und z.L. Kat.-Nrn. 8105, 8071, 8386
SP Art. 2317	Näher- bzw. Grenzbaurecht z.G. und z.L. Kat.-Nrn. 85, 8386
SP Art. 2694	Öffentliches Fusswegrecht z.G. Gem. Gossau z.L. Kat.-Nrn. 85, 8386, 8105, 8355
SP Art. 2318	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Kat.-Nr. 85 z.L. Kat.-Nr. 8386
SP Art. 2320	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Kat.-Nr. 8386 z.L. Kat.-Nr. 8355
SP Art. 2315	(Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Kat.-Nr. 85, 8071, 8355 z.L. Kat.-Nr. 8386 gelöscht)
zufahrt tiefgarage	Für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage von Im Zentrum über die bestehende Rampe des Accum-Areals wurde eine Dienstbarkeiten zwischen Kat.-Nr. 8386 und Kat.-Nr. 8105 errichtet. Die Überdachung der Garageneinfahrt auf Kat.-Nr. 8105 wird als besonderes Gebäude innerhalb des Nachbar-Gestaltungsplans ‚Zentrum Büelgass‘ realisiert.



-  Geltungsbereich
-  Betrachtungsbereich

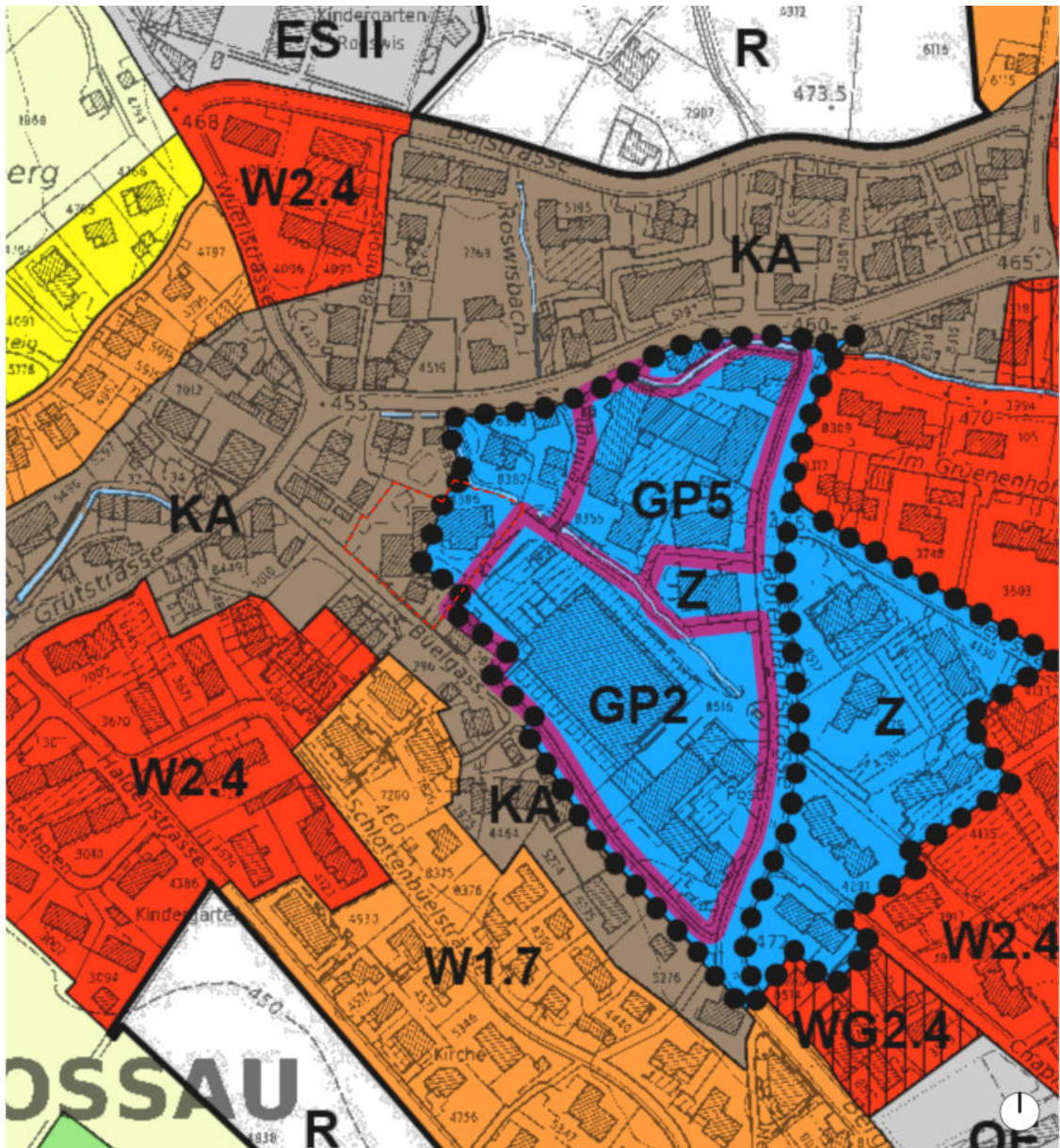




Geltungsbereich und Betrachtungsbereich

2. Rahmenbedingungen

2.1 Planungs- und Baurecht

kantonale planung	Der Gestaltungsplan entspricht dem Gesetz über die Raumplanung und des öffentlichen Baurechts (Planungs- und Baugesetz, PBG) des Kantons Zürich in der Fassung bis zum 28.2.2017 sowie der kantonalen und regionalen Richtplanung.
planungs- und baugesetz	Gemäss §83 PBG wird mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete, Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt.
regionaler richtplan	Mit RRB Nr. 1266 hat der Regierungsrat die Gesamtrevision des regionalen Richtplans Oberland festgesetzt. Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (Wohn- und Gewerbeanteile von je mindestens 20%) bezeichnet und einer hohen baulichen Dichte (BMZ von 2.7 bis max. 4.3 m ³ /m ² , 4 Vollgeschosse) zugewiesen. Der vorliegende Gestaltungsplan sieht in Anlehnung an den regionalen Richtplan eine erhöhte Verdichtung von 5.20 m ³ /m ² und 5 Vollgeschossen (Baubereich A) vor. Vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich wurde dies im Vorprüfungsbericht vom 11. März 2020 gutgeheissen. Die Abweichungen basieren auf den Erkenntnissen aus dem Richtprojekt zur Unterstützung der Zentrumsentwicklung. In Anbetracht, dass das Planungsgebiet an zentraler Lage im Spannungsfeld zwischen grossvolumigen Bauten und Kleinstrukturen vermittelt, das Richtprojekt die nötigen orts- und städtebaulichen Qualitäten aufweist und die Baumasse nicht von der Grundordnung abweicht, kann die bauliche Dichte geringfügig vom regionalen Richtplan abweichen.
bau- und zonenordnung	Der Gestaltungsplan entspricht der ‚Bau- und Zonenordnung‘ (BZO) der Gemeinde Gossau in der Fassung vom 26.11.2018. Im Zonenplan vom 15.6.2016 sind die zu überbauenden Grundstücke teilweise der Kernzone A (ESIII) und teilweise der Zentrumszone Z (ESIII), für welche die Gestaltungsplanpflicht gilt, zugeordnet. Mit dem Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 wird in der Zentrumszone Z die Pflicht gemäss Art. 22a.2 BZO erfüllt.
kernzone a	In der Kernzone wird die Regelbauweise gemäss Art. 4 BZO eingehalten. Der Gestaltungsplan folgt den Empfehlungen der Ortsbildkommission. Gemäss Art. 3.2 BZO ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Art. 4 Gestaltungsplanvorschriften (GPV) schreibt im Erdgeschoss und 1. Untergeschoss nebst Wohnnutzung teilweise publikumsorientierte Nutzungen wie zum Beispiel Läden, Restaurants oder mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie Werkstätten, Tanzstudios und dergleichen vor.



- | | | | |
|---|---------------------------------|---|----------------|
|  | Geltungsbereich |  | Kernzone KA |
|  | Gewässer |  | Zentrumszone Z |
|  | Rechtskräftige Gestaltungspläne |  | Wohnzone 1.7 |
|  | Gestaltungsplanpflicht |  | Wohnzone 2.4 |

0 10 20 30m

Gemäss Art. 4.1 BZO ist keine Baumassenziffer vorgeschrieben.
Art. 5 GPV legt die maximale Baumasse je Baubereich fest. Diese weicht geringfügig vom regionalen Richtplan (max. 4.3 m³/m²) ab. Sie wird maximal gemäss den Erkenntnissen im Richtprojekt (5.20 m³/m²) festgelegt, wobei Anordnungsspielräume durch Verlagerungsmöglichkeiten von Baumasse zwischen Baubereichen bestehen.

Gemäss Art. 4.1 und 4.3 BZO sind 2 anrechenbare Vollgeschosse, 2 anrechenbare Dachgeschosse und 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig. Bei Verzicht auf anrechenbare oder nicht anrechenbare Dachgeschosse und einer ortsbaulich und gestalterisch guten Lösung kann ein drittes Vollgeschoss erstellt werden.

Art. 7 GPV sieht in der Kernzone A 3 Vollgeschosse vor, die maximalen Gebäudehöhen werden mittels Höhenkoten festgelegt.

Gemäss Art. 4.1 BZO beträgt die maximale Gesamtlänge 40.0m, die maximale Gebäudebreite 13.0m. Die Gebäudebreite darf bei gleich bleibender GNF in Voll- und Dachgeschossen erhöht werden.

Art. 6 GPV legt mittels Baubereichen die Gebäudeabmessungen fest.

Gemäss Art. 4.1 BZO beträgt der Grenzabstand 5.0m.

Art. 6 GPV legt mittels Baubereichen die Abstände fest.

Gemäss Art. 6.1 BZO sind als Dachformen Satteldächer vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten gut einordnen.

Art. 11 GPV schreibt Flachdächer oder flach geneigte Dachflächen vor und folgt den Empfehlungen der Ortsbildkommission.

zentrumszone

Gemäss Art. 14.1 BZO gelten die kantonalen Vorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7.9.1975.

Der Gestaltungsplan enthält keine Abweichungen zum PBG.

Gemäss Art. 14.2 BZO sind gegenüber angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zonen eingehalten.

Gemäss Art. 22a.2 BZO gilt in der Zentrumszone Z die Gestaltungsplanpflicht. Die Gestaltungsplanvorschriften (GPV) legen die Grundmasse, die Abstände, die Nutzweise, die Freiräume und die Erschliessungen fest.

Im Baubereich A werden gemäss den Erkenntnissen aus dem Richtprojekt 5 Vollgeschosse vorgesehen. In Anbetracht der zentralen Lage und Vermittlung zwischen den Massstäblichkeiten der Nachbarschaft, wird diese punktuelle Abweichung vom regionalen Richtplan als angemessen betrachtet.

verkehrsbaulinien	<p>Die kommunale Verkehrsbaulinie gemäss RRB 2015/1959 entlang der Büelgass wird mit dem Gestaltungsplan für die Dauer des Gestaltungsplans suspendiert. Der Gestaltungsplan folgt den Empfehlungen der Ortsbildkommission.</p> <p>Im Gemeinderatsbeschluss zur Zustimmung zum Gestaltungsplan muss die Suspendierung der Verkehrsbaulinie im Geltungsbereich explizit festgehalten werden.</p>
gewässerraum	<p>Für den Gewässerabstand gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV beträgt der Uferstreifen 9.2m: 8.0m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle von 1.2m gemäss den amtlichen Vermessungsdaten.</p>
leitfaden für kernzonen	<p>Der ‚Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau‘ vom 14.2.2014 der Ortsbildkommission hat für den Gestaltungsplan eine wegleitende Funktion mit Hinweis auf das ‚Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf‘ von Jauch Zumsteg Pfyl Zürich (heute Planwerkstadt AG) S. 21ff. Er wird ergänzt durch den ‚Leitfaden Aussenraumgestaltung in Kernzonen‘ vom 8.4.2014 und den ‚Leitfaden Farbgebung Kernzonen‘ vom 4.2.2014, welche ebenfalls wegleitende Funktion haben.</p> <p>Gemäss ‚Leitfaden für Kernzonen‘ liegen die betroffenen Grundstücke im Interessenperimeter für kontrollierte Entwicklung und es besteht teilweise Veränderungsdruck. >Art. 1 GPV Zielsetzungen</p> <p>Gemäss dem ‚Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf‘ von Jauch Zumsteg Pfyl Zürich¹ ist im Zentrum Mitteldorf von der Laufenbachstrasse über Im Zentrum zur Grütstrasse ein zentraler öffentlicher Raum mit publikumsrelevanten Erdgeschossfronten und einer Grünachse, die zum Einkaufen, Flanieren und Verweilen einladen, erwünscht. Langsamverkehr entlang des Laufenbachs zwischen Im Zentrum und der Grütstrasse ist zukünftig wünschenswert.⁴ >Art. 4 GPV Nutzweise >Art. 15 GPV Fuss- und Fahrradwege >Art. 16 GPV Öffentlicher Aussenraum >Art. 19 GPV Freiraum Laufenbach</p>

¹ Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau S. 21ff

⁴ Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau S. 18

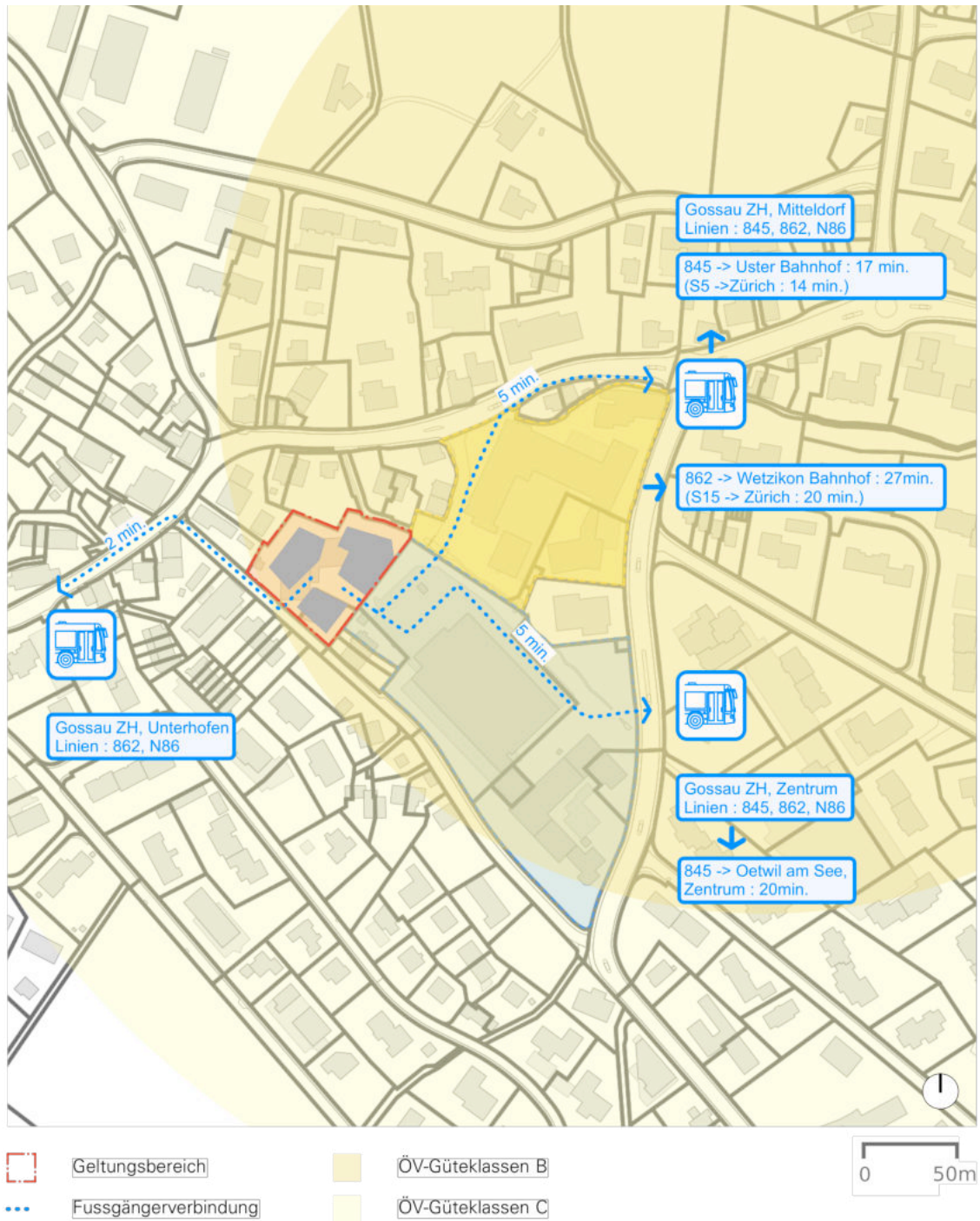
Die Empfehlungen zur Bebauungsstruktur, zum Aussenraum und zu den Nachverdichtungsreserven werden mit dem Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 weiterverfolgt.

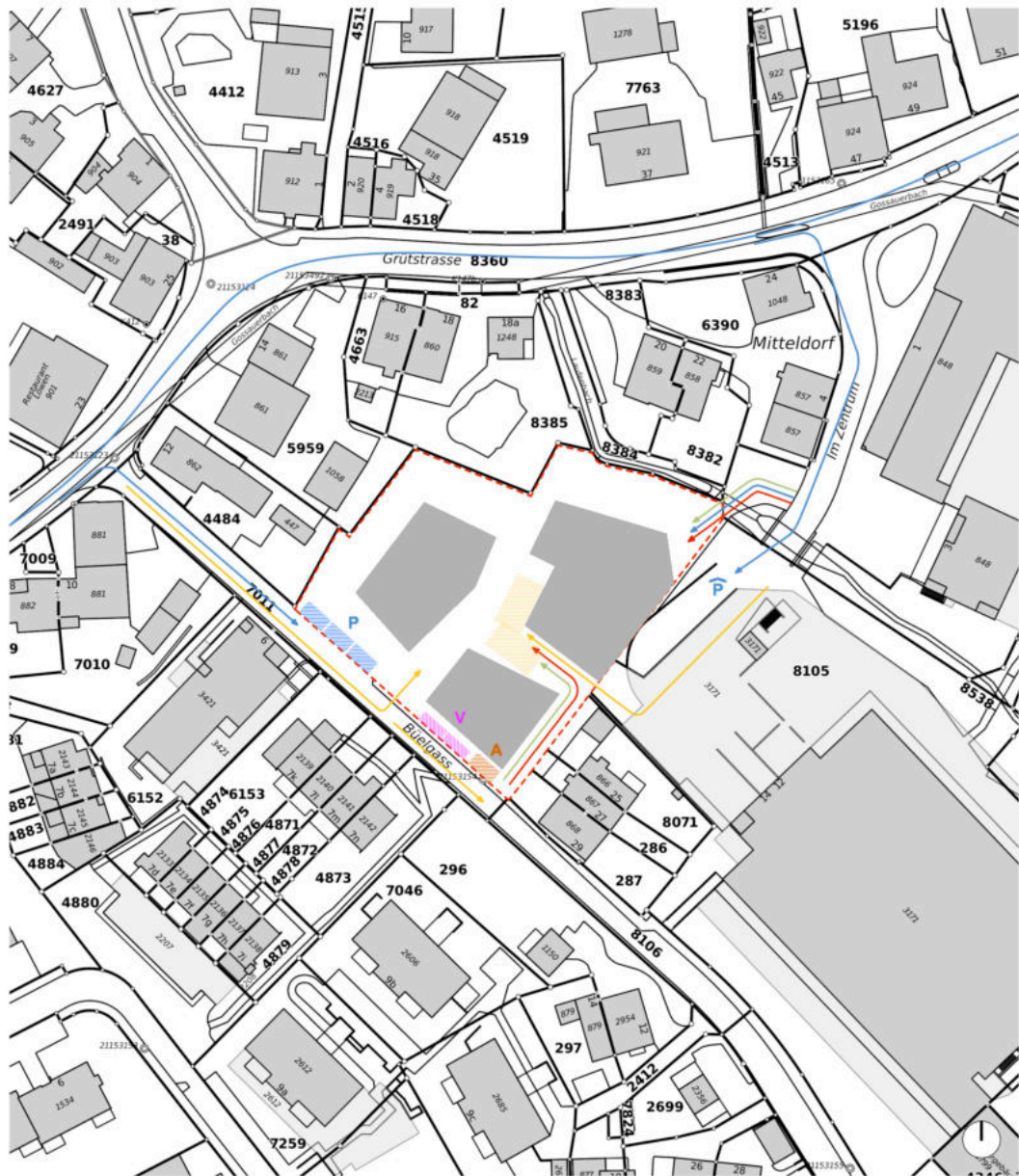
2.2 Umwelt

entwässerung	<p>Gemäss Art. 20 GPV wird das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, gemäss Ziffer 2.73 des Anhangs zur besonderen Bauverordnung I (BBV I) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zugeführt.</p> <p>Das Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) abzuleiten.</p>
energie	<p>Gemäss Art. 29 BZO gelten für den Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an die Energielösung. Bei Neubauten darf der Wärmebedarf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten.</p> <p>Mögliche Synergien mit dem Kleinverbund Zentrum Büelgass werden im Rahmen des Baugesuchs geprüft.</p>
klima	<p>Aufgrund der vorhandenen Wärmebelastung im Bereich Mitteldorf sind klimaangepasste Massnahmen erforderlich. Das Freiraumkonzept sieht grossflächige, nicht unterbaute Grünflächen und geeignete Begrünungsmassnahmen auf den Gebäuden vor. Aufenthaltsbereiche werden mit geeigneten Massnahmen beschattet.</p>
licht	<p>Gemäss Art. 22 GPV ist die Umgebungsbeleuchtung anhand der SIA Norm 491 ‚Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum‘ zu planen.</p> <p>Ziel der Norm ist es, die Beleuchtung optimal auf die Bedürfnisse der Menschen abzustimmen und gleichzeitig die Störungen und schädlichen Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Lebewesen und Landschaft zu minimieren.</p> <p>Die Projektierungsangaben unterstützen eine nachhaltige Lichtnutzung im Aussenraum.</p>
abfall	<p>Gemäss Art. 23 GPV sind Standorte für die Entsorgung der im Perimeter anfallenden Abfälle einheitlich in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Nach Möglichkeit sollen Unterflursysteme realisiert werden.</p>
naturgefahren	<p>Art. 24 GPV verpflichtet die Grundeigentümer, wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich ist gemäss Naturgefahrenkarte des GIS (www.maps.zh.ch) teilweise von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser im Bereich des Laufenbachs betroffen, was entsprechende Massnahmen am Gebäude erfordert.</p> <p>Das Risiko im Gefahrenbereich wird durch die neuen Bauten nicht erhöht.</p>

lärmschutz	<p>Gemäss Zonenplan gilt im Geltungsbereich die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.</p> <p>Gemäss Lärmübersicht für Bauvorhaben des GIS (www.maps.zh.ch) sind im Geltungsbereich keine Lärmschutzmassnahmen gegenüber Strassenlärm erforderlich.</p>
boden	<p>Die Parzellen im Geltungsbereich sind nicht im Kataster der belasteten Standorte und nicht im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des GIS (www.maps.zh.ch) verzeichnet. Es besteht kein Hinweis auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs.</p>
<p>2.3 Erschliessung und Infrastruktur</p>	
öv	<p>Drei Bushaltestellen des öffentlichen Verkehrs liegen im Umkreis von 300m und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. In 12-15 Minuten erreicht man mit dem Bus die S-Bahnhöfe Uster und Wetzikon mit schnellen Verbindungen in die Städte Rapperswil und Zürich.</p>
miv	<p>Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine direkte Zufahrt zum Geltungsbereich von Im Zentrum und von der Büelgass.</p> <p>Im Gestaltungsplan wird von Im Zentrum die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage ergänzt. Die Zufahrt über die bestehende Rampe des Accum-Areals wird gemäss Kapitel 1.3 dieses Berichts geregelt.</p>
anlieferung notzufahrten	<p>Im Gestaltungsplan erfolgen die Anlieferung, die Feuerwehrezufahrten und die Notzufahrten von Im Zentrum und von der Büelgass.</p> <p>(vgl. Abbildung: Erschliessung, Seite 14)</p> <p>Im T-förmigen Zwischenraum sind Anlieferungen, Lösch- und Notfahrzeuge erlaubt, entsprechende konstruktive Massnahmen sind vorzusehen. Die Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) wird eingehalten.</p>
fussgänger	<p>Es besteht eine Fussgängerverbindung von der Grütstrasse über den Platz ‚Im Zentrum‘ zur Büelgass, welche durch den T-förmigen Zwischenraum erweitert wird.</p> <p>Der Gestaltungsplan sieht einen Fussweg entlang des Laufenbachs vor, welcher den T-förmigen Zwischenraum erschliesst und zukünftig gemäss ‚Leitfaden für Kernzonen‘⁴ bis zur Grütstrasse verlängert werden könnte.</p>

⁴ Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau S. 18



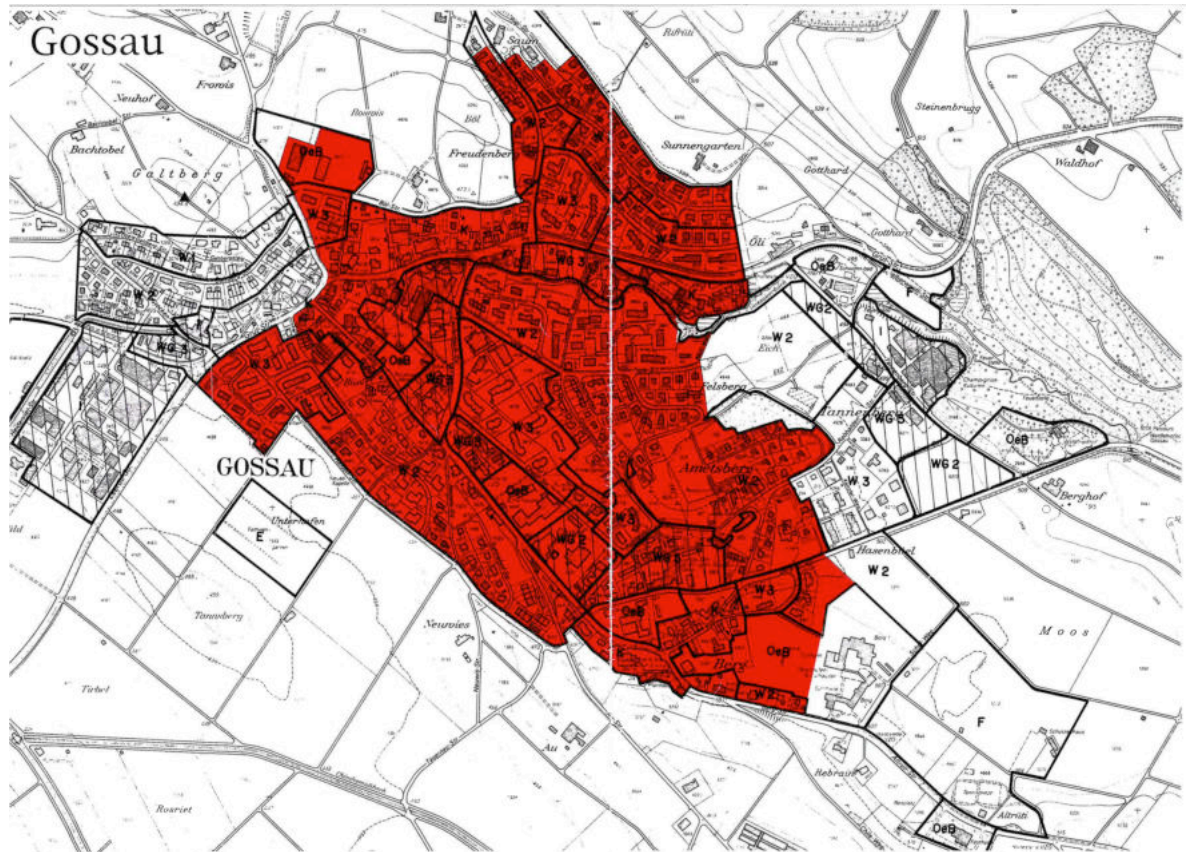


- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---------------------------|
|  | Behindertengerechte Erschliessung |  | Geltungsbereich |
|  | Feuerwehr- und Notzufahrt |  | Stellfläche Löschfahrzeug |
|  | Motorisierter Individualverkehr |  | Parkplatz Besucher |
|  | Anlieferung |  | Veloabstellplätze |
| | |  | Tiefgarage |
| | |  | Anlieferungsplatz |



Erschliessung MIV, Anlieferung, Feuerwehr- und Notzufahrten

abstellplätze personenwagen	<p>Gemäss Art. 32 BZO sind 1.0 Abstellplätze für Personenwagen (PP) pro Wohnung mit bis zu 2.5 Zimmern, 1.5 PP pro Wohnung mit mehr als 3 Zimmern für Bewohner und 1 PP pro 5 Wohnungen für Besucher vorzusehen. Für Läden sind 1 PP pro 100m² GNF für Arbeitsplätze und 1 PP pro 40m² GNF für Kunden erforderlich. Für Restaurants sind 1 PP pro 40 Sitzplätze für Arbeitsplätze und 1 PP pro 4 Sitzplätze für Kunden erforderlich. Für Dienstleistungsbetriebe sind 1 PP pro 80m² (mind. 0.5 PP pro Arbeitsplatz) und 1 PP pro 100m² für Kunden erforderlich. Für Gewerbebetriebe sind mind. 0.5 PP pro Arbeitsplatz erforderlich.</p> <p>Gemäss Art. 13 GPV wird für die Wohnnutzung die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss BZO erfüllt. Für Läden, Restaurants, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wird im Interesse der Nachhaltigkeit und aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss dem auf der Gemeinde aufliegenden Plan ‚Gebiete mit reduzierter Parkplatzzahl‘ die erforderliche Anzahl Abstellplätze um 25% reduziert und als Maximum festgelegt. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung und zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen sollen geprüft werden.</p> <p>In der Tiefgarage werden von den zu erstellenden Abstellplätze mindestens zwei Abstellplätze für Carsharing vorgesehen. 20% der Abstellplätze werden mit Ladestationen für Elektromobile ausgerüstet. (vgl. Kapitel 4.4: D Erschliessung und Parkierung, Seite 34)</p>
abstellplätze fahrräder	<p>Gemäss BZO Art. 32.7 sind 2 Abstellplätze für Fahrräder (VP) pro Wohnung für Bewohner und Besucher erforderlich. Für Läden sind 1 VP pro 600m² für Arbeitsplätze und 1 VP pro 150m² GNF für Kunden erforderlich. Für Nicht-Lebensmittel-Läden ist 1 VP pro 600m² GNF für Kunden erforderlich. Für Restaurants ist 1 VP pro 5 Sitzplätze für Kunden erforderlich. Für Dienstleistungsbetriebe sind 1 VP pro 600m² GNF und 1 VP pro 1000m² GNF erforderlich.</p> <p>In Ergänzung zur Reduktion der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen, werden zusätzlich 20% gedeckte Abstellplätze für Fahrräder sowie mindestens 10 Ladestationen für Elektrofahrräder vorgesehen.</p>
werkleitungen	<p>Der Geltungsbereich ist mit sämtlichen Werkleitungen erschlossen. Gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Gossau ist ein Anschluss der Überbauung an das Abwassersystem gewährleistet und erfordert keine zusätzlichen Massnahmen.</p>



3 Erläuterungen zum Richtprojekt

3.1 Städtebauliches Konzept

Ortsbaulicher Kontext

„Die Qualität und Identität des Ortes liegt vor allem im charakteristischen und attraktiven räumlichen Zusammenwirken von Landschaft, Topografie und Aussenräumen mit den Gebäuden.“²

siedlung	Die historisch begründete Siedlungsstruktur weist entlang der Strassenführung verschiedene Häusergruppen mit (teilweise abgebrochenen) Engstellen und akzenturierten Einzelgebäuden sowie eine ‚Perlenkette‘ von Einzelbauten entlang der Büelgass-Bergstrasse auf. Im Kernbereich von Gossau fehlt die klare Definition eines Zentrums. Die Nutzung der Gebäude ist sehr heterogen: Kleingewerbe, Industrie und Wohnen. Die einzelnen Volumen orientieren sich an den Grundstücksgrenzen und weisen keinen Bezug zueinander oder zum öffentlichen Raum auf. ³
zentrum	<p>Einordnung und Entwicklung</p> <p>Die Gemeinde Gossau strebt eine fussgängerfreundliche Verdichtung des Zentrums an.¹ Das Projekt für die Wohnüberbauung Büelgass 15 und 17 unterstützt diese Absicht und fördert mit einem vielfältigen Wohnungs- und Nutzungsangebot und einer differenzierten Aussenraumgestaltung die sorgfältige Einbindung in den Bestand sowie die Zugänglichkeit und Belebung des Zentrums.</p>
vernetzung	Mit dem Gestaltungsplan wird ein konkreter Vorschlag für eine qualitätsvolle, verdichtete Bebauung mit einem multifunktionalen Freiraum präsentiert. Der Einbezug des Grünraums des Laufenbachs stärkt die Vernetzung im Quartier.
durchwegung	Mit dem gewählten Bebauungsmuster wird die Durchwegung des Dorfkerns als neue Qualität für alle Bewohner von Gossau ermöglicht.
volumetrie	In der Anordnung der Gebäudevolumen wird auf eine abnehmende Dichte zum historischen Ortszentrum hin geachtet. Die drei Gebäude bilden eine formale Einheit unterschiedlicher Höhe und Gestaltung, welche trotz dichter Baumasse von den Grossformen des Accum-Areals und des Zentrums Büelgass zur ortstypischen Kleinteiligkeit der Kernzone überleiten.
erreichbarkeit	<p>Öffentliche Zugänglichkeit</p> <p>Der Ortskern von Gossau bietet die optimalen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige, dichte und autoarme Siedlung in Fussgängerdistanz zu sämtlichen Angeboten für den täglichen Bedarf und zu den Bushaltestellen mit direkter Verbindung an das S-Bahn-Netz.</p>

¹ Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau S. 21ff

² Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau S. 4

³ Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau S. 7-8

anbindung	Das Erschliessungskonzept verfolgt eine sorgfältige Anbindung an die umliegenden Strassen und eine durchlässige ergänzende Wegführung für die Dorfbewohner.
fussgänger	Für Fussgänger wird von allen Seiten eine Erschliessung und Durchquerung des Areals ermöglicht. Der im Geländeverlauf abgestufte T-förmige Zwischenraum der Wohnbauten kann von den Bewohnern genutzt und von der Öffentlichkeit begangen werden. Der Behindertengerechtigkeit wird in der Überwindung der Terrainstufen gebührend Rechnung getragen.
fahrräder	Zusätzliche oberirdische Fahrradabstellplätze für die Bewohner und Besucher an den Zugängen unterstützen die Erreichbarkeit für den Langsamverkehr.

3.2 Architektonisches Konzept

Lesung

umgebung	In der heterogenen Umgebung des Projekts sind drei unterschiedliche Bebauungsmuster mit Wohnnutzung, Kleingewerbe und Industrie erkennbar: - Entlang der Grütstrasse blieb über die Jahrhunderte der dörfliche Charakter der kleinteiligen Bebauung bestehen. - Im ‚Hinterhof‘ dieser strassenseitigen Bauten entwickelten sich das Kleingewerbe und einzelne Industrien mit deutlich grösseren Bauvolumen (vgl. Industrie Metall Angst AG, Büelgass 15). - Grossformen mit Mischnutzungen und einem grossen Wohnanteil wie das Accum-Areal und das Zentrum Büelgass weisen einen urbanen Charakter auf.
setzung	Der Kontext ist geprägt durch weitgehend orthogonale Volumen, die frei in den Raum gesetzt sind, wodurch sich polygonale Zwischenräume zwischen den Bauten ergeben, die spannungsvolle Durchblicke, Verengungen und Erweiterungen ermöglichen. Diese vorgefundenen Qualitäten werden im Richtprojekt in der Gestaltung der Zwischenräume übernommen. (vgl. Schemata Vera Gloor AG, Seite 21) Die Anordnung der Volumen am Rand der Parzellen und entlang der Strasse folgt dem ortstypischen Muster.
im zentrum	Der Platz ‚Im Zentrum‘ des benachbarten Gestaltungsplans Zentrum Büelgass wird durch den Gestaltungsplan Büelgass 15&17, insbesondere durch das 5-geschossige Bauvolumen im Baubereich A, stadträumlich konsequent gefasst. Durch die Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt gelingt die Anbindung des Bauvolumens an den Platz. Der zentrale Platz wird für die Öffentlichkeit aufgewertet und es entsteht eine attraktive Fussgängerverbindung. Die Ausgestaltung einer Arkade mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss unterstützt den städtischen Charakter und die Funktionalität.



Platz ‚Im Zentrum‘

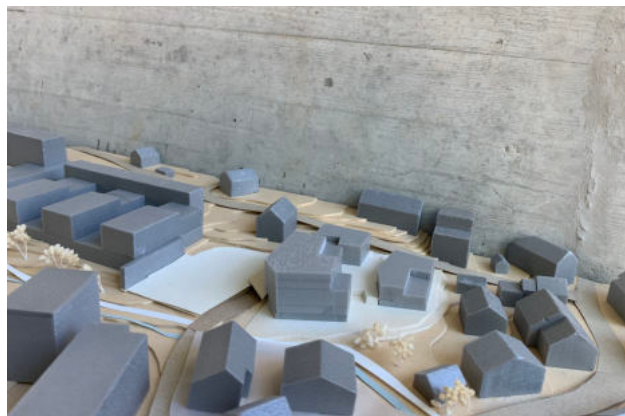
Gestaltung und Qualitätssicherung

Folgende strukturierende Hauptmerkmale des Areals ‚Mitteldorf‘ bestimmen die ortsbauliche Strategie:

1. Anbindung an die Peripherie (Büelgass)
2. Realisierung eines in sich funktionierenden, durchlässigen Ensembles
3. Interpretation des übergeordneten Freiraums im Verlauf des Laufenbachs



geometrie	<p>Aus der Form der Grundstücke wurde eine polygonale Gebäudegeometrie entwickelt, die einen spannungsvollen Zwischenraum und fließenden Übergang zum Aussenraum der umgebenden Bebauung schafft.</p>
körnung	<p>Die Körnung der Gebäudevolumen, sowie Gliederung und Akzentuierung nehmen massstäbliche Bezüge zu den bestehenden historischen Bauten und deren Zwischenräumen auf.</p> <p>Anhand von Situationsmodellen im Massstab 1:500 und 1:200 wurde die Geschossigkeit in Bezug zur umliegenden Bebauung überprüft. Die drei Gebäude vermitteln mit ihrer unterschiedlichen Höhe, Gestaltung und Setzung selbstverständlich zwischen der Grossmassstäblichkeit der Gewerbebauten und der Kleinteiligkeit der Kernzone rund um den Gasthof Leue.</p> <p>Die terrassenbildenden Abstufungen in den obersten Vollgeschossen mit Betonung der Eckpartien dienen der Einordnung. Sie stellen differenzierte Bezüge zu den vielfältigen Bebauungsmustern der Umgebung her und unterstützen die Ensemblewirkung.</p>
platz	<p>Die Setzung des Baukörpers A fasst den Platz gegenüber dem urban wirkenden Accum-Areal und dem Zentrum Büelgass. Das Gebäude A übernimmt die Höhe der gegenüberliegenden bestehenden Bauten mit einer Abstufung des obersten Vollgeschosses und wird mit einer Platzfassade ausgestaltet.</p> <p>Die Überdeckung der Zufahrtsrampe unterstützt die Anbindung an den Platz und erhöht die publikumsorientierte Nutzbarkeit der Erdgeschossflächen.</p> <p>Der öffentliche Fussweg entlang der Ladenpassage wird mittels einer stützenfreie Auskragung im Sinn einer städtische Arkade überdeckt, um die Attraktivität und die Funktionalität für die Besucher zu erhöhen.</p>
zwischenraum	<p>Der T-förmige Zwischenraum sichert die Durchlässigkeit des Ensembles auf allen Ebenen mit offenen Raumbezügen zur Umgebung sowie spannungsvollen Aus- und Durchblicken. Er wird lediglich zu Fuss erschlossen und als Freiraum für die Öffentlichkeit, Familien und Kinder gestaltet.</p>
volumen modell	<p>Das Bauvolumen A mit Ausrichtung zum Platz ‚Im Zentrum‘ und Bezug zu den gegenüberliegenden Grossformen der benachbarten Gestaltungspläne wird rückwärtig geschossweise abgestuft und erzeugt auf mehreren Ebenen einen räumlichen und formalen Bezug zu den Bauvolumen B und C. Über den T-förmigen Zwischenraum werden die Bauvolumen (A, B, C) unterschiedlicher Proportion und Grösse als offenes Ensemble zusammengehalten.</p> <p>Anhand von Modellstudien wurde die volumetrische Stafflung und Differenzierung von Baumasse, Geschossigkeit und Fussabdruck der einzelnen Bauvolumen entwickelt. Das Bauvolumen A mit einem 5. Vollgeschoss zu versehen, wird als notwendig erkannt, um den Höhenbezug über den grosszügigen Platz zu den gegenüberliegenden Bauten etablieren zu können, so dass der Platz als urbaner Aussenraum gefasst werden kann.</p>



Durch die Abstufung von 5, 4, 3 auf 2 Vollgeschosse mit übergreifenden Zwischenräumen wird die Gesamtfigur zum Vermittler zwischen den unterschiedlichen städtischen und dörflichen Strukturen.

aussenräume Die Loggias der aussenliegenden Fassaden unterstützen die Lesbarkeit der Volumen in Ergänzung zu den Balkonen, welche den Zwischenraum beleben. Auf den gemeinschaftlichen Terrassenflächen der obersten Vollgeschosse wird ein vielseitig nutzbarer Aussenraum für die Bewohner geschaffen. Die Beschattung wird mit architektonischen Massnahmen als Teil des Volumens gestaltet.

fassade Durch die Fassadengestaltung wird die Wahrnehmung der Geschossigkeit modifiziert und die topografische Integration der Volumen unterstützt. Das Farb- und Materialkonzept des Richtprojekts orientiert sich an historischen Referenzbeispielen der unmittelbaren Umgebung⁵ und zeigt eine zeitgemässe architektonische Interpretation auf. Es unterstützt die formale Unterteilung und Integration der grossen Volumen und schafft einen natürlichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Massstäben der Umgebung. Die verputzten Fassadenflächen der Obergeschosse werden vom Sockel (Erdgeschoss und 1. Untergeschoss) bewusst abgesetzt und farblich zurückhaltend strukturiert. Der differenzierte Rhythmus von Wandfläche, Öffnung und raumhaltigen Loggia- und Balkonbereichen belebt die mehrgeschossige Fassade, ohne Unruhe zu schaffen. Die Sockelpartie der Bauten in Verbindung mit dem als Volumen in Erscheinung tretenden T-förmigen Zwischenraum (1. UG) wird mit Natursteinplatten belegt und unterstützt die Integration der Volumen in die Topografie. Die grosszügigen Verglasungen fördern die Offenheit und Zugänglichkeit der Erdgeschossflächen.

Nutzweise

durchmischung In den öffentlich zugänglichen Erd- und Untergeschossflächen werden Läden und Restaurants sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen angeboten, welche der vorgesehenen Entwicklung im ‚Gestaltungs- und Konsumkonzept Mitteldorf‘ von Jauch Zumsteg Pfyl Zürich¹ entsprechen und strukturell eine grosse Adaptionfähigkeit für zukünftige Nutzungsüberlagerungen aufweisen. In den Obergeschossen wird ein vielfältiger Wohnungsspiegel angeboten. Im Interesse der Verdichtung stehen Kleinwohnungen im Vordergrund, kombiniert mit Familienwohnungen zu den privaten Aussenräumen und Loftwohnungen mit Ateliercharakter. Die flexible Gebäudestruktur ermöglicht langfristig eine Anpassung an zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt mit einer effizienten Tragstruktur, konzentrierten Haustechnik und freien Raumeinteilung entlang der Fassaden. (vgl. Beilage Nr. 2: Wohnungsspiegel)

¹ Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau S. 21ff

⁵ Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden Farbgebung Kernzonen‘ S. 14-15

sockel	Gemäss dem ‚Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau ¹ der Ortsbildkommission sind in den Sockelgeschossen (Erd- und Untergeschosse), welche direkt an den Platz ‚Im Zentrum‘, an die Büelgass, und an den T-förmigen Zwischenraum der Baubereiche A, B und C anstossen, mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Damit wird auch den Vorgaben für Mischgebiete im regionalen Richtplan entsprochen.
ensemble	Das Zusammenspiel von Bauvolumen und Aussenraum mit verschiedenen Nutzungsebenen für die Bewohner und die Öffentlichkeit fördert die erwünschte Ensemblewirkung.
	3.3 Freiraumkonzept
	Grünflächen und öffentlicher Raum
konzept	Das Freiraumkonzept schafft eine optimale Verbindung von ökologischen und klimatisch aktiven Grünflächen mit attraktiven und vielfältigen Aufenthalts- und Spielbereichen für verschiedene Altersgruppen. Die Überbauung wird von einem üppigen Grünband gefasst, zwischen den Gebäuden öffnet sich ein grosser gemeinschaftlicher Zwischenraum. Für ein nachhaltiges Wassermanagement werden, wo immer möglich, Hartbelagsflächen reduziert und entsiegelt und Grünflächen nicht unterbaut.
bachraum	Das die Überbauung fassende Grünband beginnt mit dem natürlichen nicht genutzten Uferbereich des Laufenbaches. Diese für eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen freigehaltene Naturzone stellt einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und ist gleichzeitig ein optimaler Klimapuffer.
grünbereiche	Das Uferband geht in ein um die Parzellengrenze schwingendes Strauch- und Staudenband über, das eine grosse Wiesenfläche fasst. Die Sträucher und Stauden sind dominant einheimisch und mit Blüte und Frucht ganzjährig attraktiv und nährend für Mensch und Tier. Die Wiese wird als Naturwiese angestrebt, die in der Nähe des Spielplatzes häufiger gemäht zu einem Naturrasen wird. Die Grün- und Gartenbereiche sind nicht unterbaut, sie können so optimal bepflanzt werden.
pflanztrog	Das Grünband mündet in einen 70cm hohen Pflanztrog auf Platzniveau südwestlich des Baubereichs B (korrespondiert mit Begrenzungsmauer, nicht besteigbar), der die Strauch- Staudenbepflanzung aus dem Gartenbereich fortsetzt. Ebenso fasst eine breite und 70cm tiefe Grünrabatte die südöstliche Flanke des Baubereichs C.

¹ Ortsbildkommission Gossau, Leitfaden für Kernzonen: Kernzone Gossau S. 21ff

solitärbäume Entlang der Büelgass, im T-förmigen Zwischenraum und beim Spielbereich zum Bachraum finden sich hochstämmige Solitärbäume die den Freiraum gliedern und Akzente setzen. Vorgesehen sind typische einheimische Baumarten wie Linde (T-förmiger Zwischenraum) und Spitzahorn (entlang der Büelgass).

Spiel- und Ruheflächen
 spiel im grünen Sowohl auf dem Gartenniveau wie auch im Zwischenraum werden Spiel- und Ruheflächen angeboten. Einen grossen Naturspielplatz sowie einer Spielinsel für Kinder von 5-12 Jahren befinden sich auf dem Gartenniveau. Die Spielanlage aus Holzstämmen und Tauen lädt zum aktiven klettern, balancieren, schwingen, schaukeln und kreativen Entdecken ein. Die Spielinsel bietet Raum zum Hüpfen und die Geschicklichkeit auszutesten. Ein Teil der Wiesenfläche beim Haus B wird fürs Spiel freigegeben. Die vom Naturspielplatz aus auf den Zwischenraum führende Treppe wird mit Sitzstufen ausgebildet. Alt und Jung können sich hier ausruhen und die Aussicht geniessen. Eine Sitzbank unter einer Felsenbirne bietet Aufenthalt im Schatten an.

zwischenraum Der T-förmige Zwischenraum bietet einen grossen Spielplatz für Kleinkinder an. Ein grosser Sandkasten, Wasserrutschen und Wippmöglichkeiten werden von Sonnensegeln geschützt. Eine freie Möblierung erlaubt den Eltern die Beaufsichtigung der Kinder. Die schattenspendende Linde in einem Pflanztrog mit fassender Sitzbank lädt zum Verweilen ein. Den umliegenden Dienstleistungsbetrieben, Ateliers und dergleichen wird die Möglichkeit gegeben, sich auf den Platz mit einer Möblierung in den ersten zwei Metern ab Fassade darzustellen.
 Die für die Feuerwehrstellfläche und deren Umschlag freizuhalten Fläche bieten Raum für Feste, Skatemöglichkeiten, Bodenmalereien und dergleichen.

terrassen Die Terrassenflächen der obersten Vollgeschosse werden als gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner ausgestattet. Sie werden mit Pflanztrögen und geeigneten Beschattungselementen versehen.

Erschliessung
 velo Das gesamte Areal ist ideal fussläufig erschlossen und durchwegbar. Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zu den unweit entfernten Nahversorgern ist angeboten.
 parkierung Entlang der Büelgass sind unter den Bäumen gedeckte Velostellplätze und im an den Zugängen zum T-förmigen Zwischenraum ungedeckte Velostellplätze angeordnet. Besucherparkfelder finden sich entlang der Büelgass. Der Anlieferung sind Stellflächen zugewiesen, eine Zufahrt ab Büelgasse in den Hof entlang des Hauses C ist gewährleistet.
 anlieferung



Gossau Büelgasse_Skizze Umgebungsgestaltung Richtprojekt mit EG Masstab 1:200 Datum 18.05.2020

BNP LANDSCHAFTS ARCHITEKTEN

- Wohnnutzung
- Publikumsorientierte Nutzung

Umgebungsplan mit Erdgeschoss

3.4 Nachhaltigkeitskonzept**Mobilität**

verdichtung	Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung erfordert gezielte Verdichtungsmassnahmen in zentralen Quartieren, welche zur Reduktion der motorisierten Mobilität beitragen. Damit kann dem zunehmenden Bewusstsein für Nachhaltigkeit entsprochen und der Zersiedlung begegnet werden.
durchmischung	Der Wohnungsmix sieht nebst Familienwohnungen zahlreiche Kleinwohnungen für Single- und Paarhaushalte jeden Alters vor und entspricht somit der mittelfristigen Entwicklung der Haushaltsgrössen.
angebot	Das umfangreiche Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Pflege im Umkreis von 500m deckt für Bewohner jeden Alters die täglichen Bedürfnisse. Schulen sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar.
öv	Die Bushaltestellen des öffentlichen Verkehrs sind im Umkreis von 300m erreichbar. In 12-15 Minuten erreicht man mit dem Bus die S-Bahnhöfe Uster und Wetzikon mit schnellen Verbindungen in die Städte Rapperswil und Zürich.
fazit	Der Bedarf an motorisierten Privatfahrzeugen wird in Zukunft dank der zentralen Lage und guten Erschliessung markant sinken. Im Gestaltungsplan wird die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen so weit wie gemäss den Vorgaben der Gemeinde möglich, reduziert. Carsharing-Abstellplätze sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden vorgesehen. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze wird gegenüber den Anforderungen der BZO erhöht und Ladestationen für Elektrofahrräder werden vorgesehen. (vgl. Kapitel 2.3: Erschliessung und Infrastruktur, Seite 13)

Energie und Umwelt

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Projekt im Interesse der Zentrumsentwicklung, welches folgende Massnahmen verfolgt:

effizienz	Die dichte Siedlungsstruktur, mit ihren Aussen- und Begegnungsräumen sowie der Nutzungsmix, fördern die Energieeffizienz und das Arealleben.
flexibilität	Mit nachhaltigen, baulichen Strukturen wird die notwendige Flexibilität für zukünftige Wohn- und Arbeitsmodelle erstellt.
mobilität	Die zentrale Lage mit Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine CO2-arme Mobilität der Bewohner. Zudem werden Abstellplätze für Carsharing vorgeschrieben.
klima	Mit dem Gestaltungsplan wird eine klimaangepasste Zentrumsentwicklung gefördert und es werden Massnahmen zur Eindämmung der lokalen Wärmeentwicklung festgelegt.
gewinn	Dachflächen sollen nach Möglichkeit zur Energiegewinnung eingesetzt und kombiniert als ökologische Ausgleichsflächen ausgestaltet werden.

verbrauch	Die Deckung des Heizenergiebedarfs mit erneuerbaren Energien wird angestrebt. Der Elektrizitätsbedarf wird über die Eigenproduktion hinaus möglichst mit Ökostrom abgedeckt.
überschuss	Es werden Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Elektromobile, -fahräder, -roller) vorgeschrieben, die mit Überschussenergie gespeisen werden können.
verlust	Die kompakten Gebäudevolumen mit einer gut isolierten Gebäudehülle tragen zur Reduktion des Energieverlusts bei.
wasser	Der Wasserverbrauch soll durch geeignete Armaturen und weitere praktikable Massnahmen reduziert werden, die Verbrauchsmessung ist vorzuhalten.
licht	Die Umgebungsbeleuchtung soll gemäss SIA Norm 491, Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum' geplant werden.

4 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

4.1 A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zielsetzungen

Die Zielsetzungen sind im Kapitel 1 dieses Berichts erläutert:

- 1.1 Lage und Absicht
- 1.2 Inhalt und Ziele

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan im Sinne von §83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG), besteht aus den Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich. Dieser ist im Kapitel 1.3 dieses Berichts: Perimeter und Eigentumsverhältnisse genauer umschrieben.

Art. 3 übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht wird im Kapitel 2 Rahmenbedingungen dieses Berichts erläutert:

- 2.1 Planungs- und Baurecht
- 2.2 Umwelt
- 2.3 Erschliessung und Infrastruktur

4.2 B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

Die Wohnnutzung mit teilweise publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss, insbesondere zum Platz ‚Im Zentrum‘ und zum öffentlich zugänglichen T-förmigen Zwischenraum entspricht dem ‚Leitfaden für Kernzonen‘ der Ortsbildkommission sowie der BZO 2.1 Kernzonen, dem PBG §49 a. Absatz 3 und §51 Absatz 1 und der regionalen Richtplanung.

Art. 5 Bauliche Dichte

Im Sinne der Verdichtung wird die Ausnützung in den Baubereichen optimiert. Im Interesse der Vermittlung zwischen den Massstäben der Umgebung werden zum Platz ‚Im Zentrum‘ eine maximale Dichte und zu den historischen Bauten eine abnehmende Dichte vorgesehen.

Die maximale Baumasse wird pro Baubereich festgelegt:

Baubereich A: 9'300 m³

Baubereich B: 2'450 m³

Baubereich C: 2'800 m³

Baubereich D: 3'580 m³

Baubereich E: 100 m³

Die maximale Baumassenziffer beträgt: 5.20

Die Baumassenziffer des Richtprojekts beträgt: 5.06

Die Ausnützungsziffer des Richtprojekts beträgt: 1.50

(vgl. Beilage Nr. 1: Baumasse und Ausnützung)

Art. 6 Baubereiche

Der Geltungsbereich wird in fünf Baubereiche A, B, C, D und E unterteilt. Die Eckpunkte werden mittels Koordinaten festgelegt.

Der Baubereich D bildet ein durchgehendes Sockelgeschoss unter den Baubereichen A, B, C und dem T-förmigen Zwischenraum. Es umfasst das 1. Untergeschoss unter den Baubereichen A und C sowie das Erdgeschoss unter dem Baubereich B. Die Baubereiche A, B, und C entsprechen den über dem Sockelgeschoss D aufsteigenden Volumen gemäss Situationsplan. Der Baubereich E umfasst zwei weitere Untergeschosse unter den Baubereichen A, B, C und D.

Freiräume ausserhalb der Baubereiche sind grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausserhalb der Baubereiche sind nur untergeordnete betriebsnotwendige Anlagen und Ausstattungen wie Luft- und Lichtschächte erlaubt. Auf den vorgesehenen Spiel- und Ruheflächen gemäss Situationsplan dürfen Anlagen und Ausstattungen für Freiraumgestaltung sowie Einrichtungen zum Witterungs- und Sonnenschutz errichtet werden.

Art. 7 Gebäudehöhen und Geschossigkeit

Im Bereich der Kernzone wird die Regelbauweise gemäss Art. 4 BZO Grundmasse für Neubauten eingehalten.

Im Bereich der Zentrumszone ist die Gebäudehöhe gemäss Art. 14 BZO Massvorschriften nicht beschränkt, es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften sowie der regionale Richtplan. Im Baubereich A können 5 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss ausgebildet werden.

Die Gebäudehöhen werden mittels Höhenkoten festgelegt. Aufbordungen, die der optischen Abschirmung von Solarinstallationen dienen können die Gebäudehöhe minimal überschreiten.

Zur Unterstützung der Platzbildung übernimmt das Gebäude A die Höhe der gegenüberliegenden bestehenden Bauten gemäss BZO Zentrumszone mit einer

terrassenbildenden Abstufung der obersten beiden Vollgeschosse. Die Gebäude B und C entsprechen der Regelbauweise gemäss BZO Kernzonen und werden in den obersten Vollgeschossen abgestuft, um zu den Bauten an der Büelgass und den Bauten in der Kernzone differenziert Bezug zu nehmen. Im Baubereich B wird das Untergeschoss zur Büelgass hin im Interesse einer nutzbaren Terraingestaltung gegenüber den Erd- und Obergeschossen differenziert und in der Höhenentwicklung festgelegt.

Art. 8 Bauweise

Die Baubereiche entsprechen dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 3.1: Städtebauliches Konzept, Seite 18). Sie korrespondieren mit den geltenden kommunalen Grenzabständen und dem privatrechtlichen Grenzbaurecht. Der öffentliche Fussweg entlang der Ostfassade von Baukörper A wird im Interesse der Zugänglichkeit zu den publikumsorientierten Nutzungen mittels einer Auskragung überdeckt (Arkadenbaulinie) und entspricht dem urbanen Charakter des Platzes ‚Im Zentrum‘. Zur Büelgass wird die kommunale Baulinie suspendiert. Der Strassenabstand von 6m gemäss §265 PBG wird unterschritten. Gemäss §50 PBG (Kernzonen) und §51 PBG (Zentrumszonen), kann das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet werden.

Art. 9 Abstände

Gemäss BZO Art. 14 sind gegenüber angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände der jeweiligen Zonen eingehalten. Die Grundmasse, Setzung und Staffelung der Gebäudevolumen mit Bezug zu den umgebenden Bauten der Kern- und Zentrumszone entsprechen den Empfehlungen der Ortsbildkommission. Der T-förmige Zwischenraum wird anhand von Mindestabständen gesichert. Bei nicht-parallelen Fassaden gilt der kleinste, rechtwinklig zur Fassade gemessene Abstand. Der Grenzbau zum Platz ‚Im Zentrum‘ ist gemäss privatrechtlichem Vertrag zulässig (vgl. Kapitel 1.3: Perimeter und Eigentumsverhältnisse, Seite 6).

4.3 C Gestaltung





















Art. 10 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Auch wenn gesetzlich nicht explizit geregelt, zielt der Gestaltungsplan auf eine über die Gestaltungsanforderungen von §238 PBG (befriedigende Gesamtwirkung) hinausgehende Qualität (Merkblatt Gestaltungsplan, Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, 11/2012) ab.




























Ausschnitt Situationsplan

Festlegungen

-  Geltungsbereich, Art. 2 GPV
-  Verkehrsbaulinie suspendiert, Art. 3 GPV
-  Baubereiche A - C, Art. 6 GPV
-  Baubereich D, Art. 6 GPV
-  Baubereich E, Art. 6 GPV
-  max. Höhenkoten in m ü. M. (Grundriss), Art. 7 GPV
-  max. Höhenkoten in m ü. M. (Schnitt), Art. 7 GPV
-  Pflichtbaulinie, Art. 8 GPV
-  Geschützter Bereich (Arkade oder Auskragung), Art. 8 GPV
Breite min. 1.50m, Höhe min. 2.70m
-  Zu- und Wegfahrt unterirdisch:
Lage schematisch, Art. 12 GPV
-  Anlieferung:
Lage schematisch, Art. 12 GPV
-  Notzufahrt:
Lage schematisch, Art. 12 GPV
-  Anlieferungsbereich:
Lage schematisch, Art. 12 GPV
-  Besucher- und Kundenparkplätze:
Lage schematisch, Art. 13 GPV
-  T-förmiger Zwischenraum,
Art. 15 & 16 GPV
-  Öffentliche Fusswege:
Lage schematisch, Art. 15 GPV
-  Bäume:
Lage schematisch, Art. 16 GPV
-  Sträucher:
Lage schematisch, Art. 16 GPV
-  Grünraum zur Kernzone
Art. 16 GPV
-  Spiel- und Ruheflächen:
Lage schematisch, Art. 17 GPV

Orientierender Planinhalt

-  Höhenkote gewachsener Boden in m ü. M.
-  Grenze Kernzone KA / Zentrumszone Z
-  Bestand
-  Abbruch Bestand
-  Näher- bzw. Grenzbaurecht
-  Gewässerlauf / Gerinnesohle
-  Gewässerlauf / Gerinnesohle unterirdisch
-  Grundstücke
-  Überdachung Tiefgarageneinfahrt gemäss privatrechtlichem Vertrag
-  Öffentliches Fusswegerecht
-  Verkehrsbaulinie
-  Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen Gewässerschutzverordnung GschV
-  Zufahrtsrecht, gemäss privatrechtlichem Vertrag
-  Bestehende Zufahrt
-  Unterirdische Zu- und Wegfahrten
-  Zu- und Wegfahrt oberirdisch, bestehend:
Lage schematisch
-  Anlieferung bestehend:
Lage schematisch
-  Öffentliche Fusswege bestehend:
Lage schematisch
-  Veloabstellplätze (zusätzlich):
Lage schematisch
-  Retentionsfläche oberirdisch
-  Ggf. Retentionstank unterirdisch
-  Ggf. Versickerungsfläche
-  Untergeschosse
-  Erdgeschoss und Obergeschosse
-  Oberste Vollgeschosse

Privater Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17, 8625 Gossau

Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter für die architektonische Gestaltung und die Freiraumgestaltung und gilt als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren und bei Auslegungsfragen. Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich, sofern sie ausreichend begründet werden und nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis beitragen.

Die Empfehlungen der Ortsbildkommission im ‚Leitfaden für Kernzonen‘, im ‚Leitfaden Aussenraumgestaltung in Kernzonen‘ und im ‚Leitfaden Farbgebung Kernzonen‘ stellen die Qualität im Zusammenwirken von Gebäuden, Aussenraum und Topografie sowie in der Gestaltung der Baukörper und der Umgebung sicher. (vgl. Kapitel 1.1: Lage und Absicht, Seite 3)

Art. 11 Dächer

Im Gestaltungsplan sind nur Flachdächer erlaubt, um die volumetrischen Bezüge des Ensembles deutlich lesbar zu machen. Die einheitliche Dachform stärkt die Ablesbarkeit der polygonalen Volumetrie.

Die Abstufungen der obersten Vollgeschosse dienen der Einordnung und stellen einen klaren Bezug zu den benachbarten Bauten her.

Die Terrassen der obersten Vollgeschosse dienen der Gemeinschaft als Terrasse.

Die Dachflächen über den obersten Vollgeschossen dienen der Energieversorgung oder werden als ökologische Ausgleichsflächen ausgebildet.

Die Flachdachkonstruktion begünstigt die kombinierte Energiegewinnung und Begrünung.

4.4 D Erschliessung und Parkierung**Art. 12 Erschliessung und Anlieferung**

Der Geltungsbereich wird für den motorisierten Individualverkehr weiterhin von Im Zentrum und von der Büelgass erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt unterirdisch über die bestehende Rampe des Accum-Areals mit Abzweiger und Lichtsignalanlage.

Die oberirdische Zufahrt führt heute durch den Gewässerraum und genießt Bestandesschutz gemäss Art. 41c Abs. 2 GschV und § 357 PBG.

Die Anlieferungen für Wohnen und Gewerbe sowie Feuerwehr- und Notzufahrt erfolgen direkt von Im Zentrum oder von der Büelgass.

Für Löschfahrzeuge ist die Zufahrt über den Platz ‚Im Zentrum‘ auf Kat.-Nr. 8105 erlaubt. Im T-förmigen Zwischenraum sind Lösch- und Notfahrzeuge sowie Anlieferungen zugelassen.

Bezüglich der westlichen Brücke bei Koordinate 2699691 / 1240348 und der östlichen Strasse/Brücke ‚Im Zentrum‘ bei Koordinate 2699703 / 1240341

(Informationsinhalte im Gestaltungsplan) gelten die allgemeinen Bestimmungen:

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV).

Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Innerhalb der

Bauzonen geniessen sie gemäss § 15 m HWSchV darüber hinaus eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten). Im Grundsatz ist keine weitergehende Beanspruchung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten unter dem Titel der Besitzstandsgarantie möglich (vgl. § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist deshalb eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Gestützt auf die eidgenössische und kantonale Wasserbau- und Fischereigesetzgebung sind Bewilligungen oder Konzessionen der Baudirektion oder des AWEL erforderlich für sämtliche baulichen Veränderungen und Eingriffe an öffentlichen Gewässern und in deren Uferstreifen bzw. Gewässerraum. Zusätzlich teilte das AWEL anlässlich der Vorprüfung des Gestaltungsplans Büelgass 15 & 17 mit, dass gegen die Nutzung der östlichen Strasse/Brücke 'Im Zentrum' für die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets aus gewässerschutzrechtlicher und wasserbaupolizeilicher Sicht nichts einzuwenden ist.

Art. 13 Abstellplätze für Personenwagen

Für Bewohner und Arbeitsplätze werden Abstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Für Besucher und Kunden werden mehrheitlich Abstellplätze ebenfalls in der Tiefgarage vorgesehen, drei Abstellplätze werden an der Büelgass vorgesehen.

Es werden in der Tiefgarage zwei Abstellplätze für Carsharing angeboten. Mindestens 20% der Abstellplätze werden mit Ladestationen für Elektromobile ausgestattet, in welche der Überschuss der hauseigenen PV-Anlage eingespielen werden kann, mit Vorhaltung für die gesamte Tiefgarage.

Die Organisation der Tiefgarage ermöglicht eine Erstellung in Etappen, wobei die Zufahrt in der ersten Etappe erstellt werden muss.

berechnung

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss Art. 32 BZO wird für die Wohnnutzung erfüllt. Die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997) wird von der Gemeinde Gossau nicht befolgt. Die minimal erforderliche Anzahl Parkplätze richtet sich daher nach der BZO der Gemeinde Gossau und wird nicht reduziert. Eine Berücksichtigung der Wegleitung würde dazu führen, dass der Gestaltungsplan von der Legislative verabschiedet werden müsste.

Im Interesse der Nachhaltigkeit und aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr werden für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gemäss dem auf der Gemeinde aufliegenden Plan 'Gebiete mit reduzierter Parkplatzzahl' die Anzahl erforderliche Abstellplätze um 25% reduziert und als Maximum festgelegt.

Art. 14 Abstellplätze für Fahrräder

Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich in gedeckten Fahrradabstellhallen im ersten Untergeschoss, welche ebenerdig von der Büelgass und Im Zentrum erschlossen werden und an den Zugängen zum T-förmigen Zwischenraum. Es werden 10 Ladestationen für Elektrofahrräder vorgesehen, in welche der Überschuss der hauseigenen PV-Anlage eingespeist werden kann.

berechnung

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Fahrräder gemäss Art. 32 BZO wird als Kompensation für die Reduktion der Abstellplätze für Personenwagen um 20% erhöht.

Art. 15 Fusswege

Das erweiterte Fuss- und Fahrwegnetz erhöht die Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs unabhängig vom motorisierten Verkehr und verbessert die Querverbindungen durch das Zentrum.

Zum Platz ‚Im Zentrum‘ wird angrenzend an die Überdeckung der Zufahrtsrampe ein geschützter Durchgangsbereich (Arkade) für die Fussgänger festgelegt.

Der T-förmige Zwischenraum ist den Fussgängern vorbehalten und darf nicht von Fahrrädern befahren werden. Für diese sind an den Zugängen zusätzliche oberirdische Abstellplätze vorgesehen, welche die Attraktivität für den Langsamverkehr erhöhen.

Entlang des Laufenbachs ist ausserhalb des Uferstreifens ein Fussweg vorgesehen, welcher im Bereich der bestehenden Zufahrt durch den Uferstreifen über ‚Im Zentrum‘ zur Grütstrasse führt.

4.5 E Freiraum**Art. 16-19 Aussen- und Freiräume**

Die gesamte nicht überbaute Grundstücksfläche ist als öffentlich zugänglicher Aussenraum ausgebildet. Für Bepflanzungen ist eine genügende Überdeckung vorgesehen.

Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 33 BZO werden im Grünraum zur Kernzone, ausserhalb des Uferstreifens im Grünraum zum Laufenbach sowie im T-förmigen Zwischenraum der Baubereiche A, B und C angeordnet (vgl. Beilage 5).

Der T-förmige Zwischenraum wird mit Kinderspielplätzen sowie Begegnungszonen für die Öffentlichkeit ausgestattet.

Mit einem grossen Baum wird ein aussenräumlicher Akzent gesetzt.

Der Unterhalt wird mit der Gemeinde geregelt.

Der Grünraum zur Kernzone wird vollständig begrünt und mit Sträuchern und Stauden versehen sowie mit Spiel-, Aufenthalts- und Gartenbereichen für die Bewohner gestaltet.

Entlang der Büelgass wird eine Baumreihe vorgesehen.

Die Terrassen der obersten Vollgeschosse dienen der Gemeinschaft und sind als Aufenthaltsbereiche für alle Bewohner auszubilden.

Der Freiraum zum Laufenbach ist nach den Bestimmungen der geltenden Gewässerschutzverordnung nutzbar. Er ist als attraktiver Grünraum für die Öffentlichkeit mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Ausgenommen ist der Bereich

der bestehenden Zufahrt, welcher gemäss Art. 41c Abs. 2 GschV und § 357 PBG Bestandesschutz genießt.

4.6 F Umwelt

Art. 20-25 Energie und Umwelt

Das Regenwasser wird nach Möglichkeit mittels Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zugeführt.

Gemäss Art. 29 BZO gelten für den Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an die Energielösung. Bei Neubauten darf der Wärmebedarf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten.

Die Vorgaben der 2000 Watt-Gesellschaft werden nicht vorgeschrieben, aber angestrebt.

Mögliche Synergien mit dem Kleinverbund Zentrum Büelgass werden im Rahmen des Baugesuchs geprüft. (vgl. 2.2 Umwelt, Seite 12)

4.7 G Schlussbestimmungen

Art. 26 Etappierung

Die Ausführung in Etappen ist möglich. Die Etappen entsprechen den Baubereichen A, B und C mit dem korrespondierenden Anteilen der Baubereiche D und E (Untergeschosse).

Die Etappe A muss inklusive Erschliessung der Tiefgarage als erste Etappe realisiert werden.

Nach Festsetzung des Gestaltungsplans kann eine Bereinigung der Parzellengrenzen entsprechend den Baubereichen B und C vorgenommen werden.

Art. 27 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.

5 Auswirkungen

risiken

Der Gestaltungsplan entspricht der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes und des Kantons Zürich.

Der Gestaltungsplan entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er industriell genutzte Flächen für eine zentrumsgerichte Wohn- und Gewerbenutzung aktiviert und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortszentrums ermöglicht.

Die öffentlichen Interessen werden gewahrt und den privaten Interessen der Grundeigentümer wird ausreichend Rechnung getragen. Die Berücksichtigung der Anregungen der Bevölkerung wird in der öffentlichen Auflage erfolgen. Es sind keine Interessenskonflikte oder besondere Risiken zu erwarten.

chancen

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen zum Erreichen der einleitend umschriebenen Ziele geschaffen:

Er definiert die baurechtlichen Bedingungen für eine qualitätsvolle, dichte Überbauung, welche sich in der Umgebung sensibel integriert, zwischen den Massstäblichkeiten vermittelt und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ermöglicht. Die zukunftsweisende Siedlungsqualität von Gossau wird dadurch unterstützt.

Die Bedingungen für hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualitäten sind definiert und die Anforderungen an eine besonders gute Gesamtwirkung sind verbindlich formuliert. Trotz der hohen Dichte, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden darstellt, gewährleisten die Freiräume eine hohe Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds.

Für den motorisierten Individualverkehr wird eine effiziente Erschliessung und Parkierung gewährleistet. Der Langsamverkehr soll mit Verbindungen zwischen den Strassenachsen, welche vom motorisierten Individualverkehr (MIV) getrennt sind, unterstützt werden. Dies wird im Geltungsbereich ausserhalb des Uferstreifens vorbereitet.

Durch neue Fusswege und Begegnungsorte wird die Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität in den rückwärtigen Bereichen des Zentrums für die Öffentlichkeit verbessert. Mit der Revitalisierung des Bachs wird ein zentraler öffentlicher Grünraum erschlossen.

Die Investitionssicherheit der Grundeigentümer wird erhöht und es kann mit einer zeitgerechten Realisierung gerechnet werden. Aufgrund der flexiblen Nutzungsbestimmungen kann langfristig auf konjunkturelle Schwankungen und sich verändernde Bedürfnisse reagiert werden.

Der Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 setzt die bereits begonnene, gezielte Zentrumsentwicklung von Gossau fort und wird positive Auswirkungen auf die noch zu erschliessenden Areale in der Nachbarschaft zeigen.

So kann den zu erwartenden grossräumlichen Entwicklungen ausserhalb der Grossstädte bewusst begegnet und das Potential der gut erschlossenen Kleinstadt inmitten einer qualitativ erhaltenen Landschaft umgesetzt werden.

Der Gestaltungsplan beachtet die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen, indem er eine für die Zentrumszone adäquate dichte Nutzung ermöglicht.

Er trägt den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes Rechnung, indem er mittels Verdichtung die konzeptionellen Voraussetzungen für eine nachhaltige Bebauung schafft.

6 Verfahren

Gestaltungsplanverfahren

Die Vereinbarkeit des Gestaltungsplans Büelgass 15 & 17 mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung im Zentrum von Gossau wurde eingehend geprüft. In enger Zusammenarbeit mit der Ortsbildkommission wurden in mehreren Schritten deren Empfehlungen berücksichtigt. Die Interessen der betroffenen Nachbarn wurden sorgfältig ermittelt.

Der erste Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 12. September 2018 der Gemeinde eingereicht und anschliessend überarbeitet. Die Fassung für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung wurde am 3. Dezember 2019 bei der Gemeinde eingereicht. Nach Verabschiedung durch den Gemeinderat erfolgte die Anhörung, die öffentliche Auflage und die kantonale Vorprüfung.

Kantonale Vorprüfung

Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Planunterlagen zu äussern. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 11. März 2020 wurde eine zweite Vorprüfung empfohlen. Die im Bericht zur ersten Vorprüfung aufgeführten Hinweise und Anträge, welche insbesondere die bauliche Dichte und die Freiraumgestaltung betrafen, wurden geprüft und in die überarbeitete Vorlage aufgenommen.

Die überarbeiteten Unterlagen wurden am 25.5.2020 zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Die meisten im zweiten Vorprüfungsbericht vom 28. August 2020 erwähnten Auflagen und Hinweise konnten berücksichtigt werden. Für die nicht aufgenommenen Punkte, wird eine Begründung aufgeführt.

Anhörung und öffentliche Auflage

Parallel zur kantonalen Vorprüfung erfolgten die Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG. Es wurden die Einwendungen der Planungsträger und der Bevölkerung entgegengenommen. Innerhalb der Frist gingen 11 Einwendungen ein, in denen 20 unterschiedliche Anträge formuliert wurden. Die eingetroffenen Anträge sind im Bericht zu den Einwendungen in der Beilage 9 aufgeführt.

Genehmigungsverfahren

Nach der Bereinigung wird dem Gestaltungsplan durch den Gemeinderat zugestimmt und der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Der Beschluss des Gemeinderats sowie die Genehmigung der Baudirektion werden publiziert. Während 30 Tagen kann gegen die Genehmigung oder den Beschluss Rekurs erhoben werden. Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG. Danach kann das Baugesuch abschliessend behandelt werden.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 11.11.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 11.11.2023
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001603

Publizierende Stelle
Gemeinde Gossau, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau ZH

Privater Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17, Gossau ZH, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8625 Gossau ZH

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung: Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Dem privaten Gestaltungsplan Büelgass 15&17 wurde vom Gemeinderat Gossau ZH am 11. November 2020 zugestimmt und mit Verfügung Nr.1745/20 vom 22. Februar 2021 hat die Baudirektion des Kantons Zürich den privaten Gestaltungsplan genehmigt.

Gemäss Bestätigung des Verwaltungsgerichts Kanton Zürich vom 4. November 2022 ist der private Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 rechtskräftig. Der private Gestaltungsplan Büelgass 15 & 17 tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Gossau ZH

Kontaktstelle:
Gemeinde Gossau
Bauabteilung
Berghofstrasse 4
8625 Gossau ZH