



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0954

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (WIE)  
Telefon +41 43 259 30 22, www.are.zh.ch

Nr. 64/14

vom 17. Juni 2014

# Dietlikon. Privater Gestaltungsplan Gerenstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

## A. Verfahren

Die Gemeindeversammlung Dietlikon hat am 27. März 2014 der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Gerenstrasse zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts und des Bezirksrats Bülach vom 6. Mai 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Mai 2014 ersucht die Gemeinde Dietlikon um Genehmigung der Vorlage.

## B. Vorlage

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Gerenstrasse sollen die Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Genossenschaftssiedlung planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Ziel, das bestehende Wohnraumangebot mit altersgerechten Wohnungen zu ergänzen, wird zwischen die zwei Bestandesbauten an der Gerenstrasse ein zusätzlicher Baubereich für einen Neubau eingefügt.

## C. Mitwirkung

Der Entwurf der Änderung des privaten Gestaltungsplans Gerenstrasse lag vom 13. September 2013 bis zum 12. November 2013 öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

## D. Ergebnis

Die Akten, bestehend aus dem Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500), den Bestimmungen, dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt 1:500 und 1:200, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

## Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Gerenstrasse, dem die Gemeindeversammlung Dietlikon am 27. März 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 360.00 und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



- IV. Die Gemeinde Dietlikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Dietlikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen, Bahnhofstrasse 52, 8305 Dietlikon (Rechnungsadressatin)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

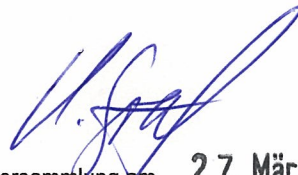
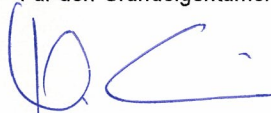
## Privater Gestaltungsplan Gerenstrasse

# Situation

1:500

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 3966 festgesetzt am

Für den Grundeigentümer



Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am **27. März 2014**

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **17. Juni 2014**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

**64/14**



### Privater Gestaltungsplan Gerenstrasse

## Situation

1:500

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 3966 festgesetzt am

Für den Grundeigentümer

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

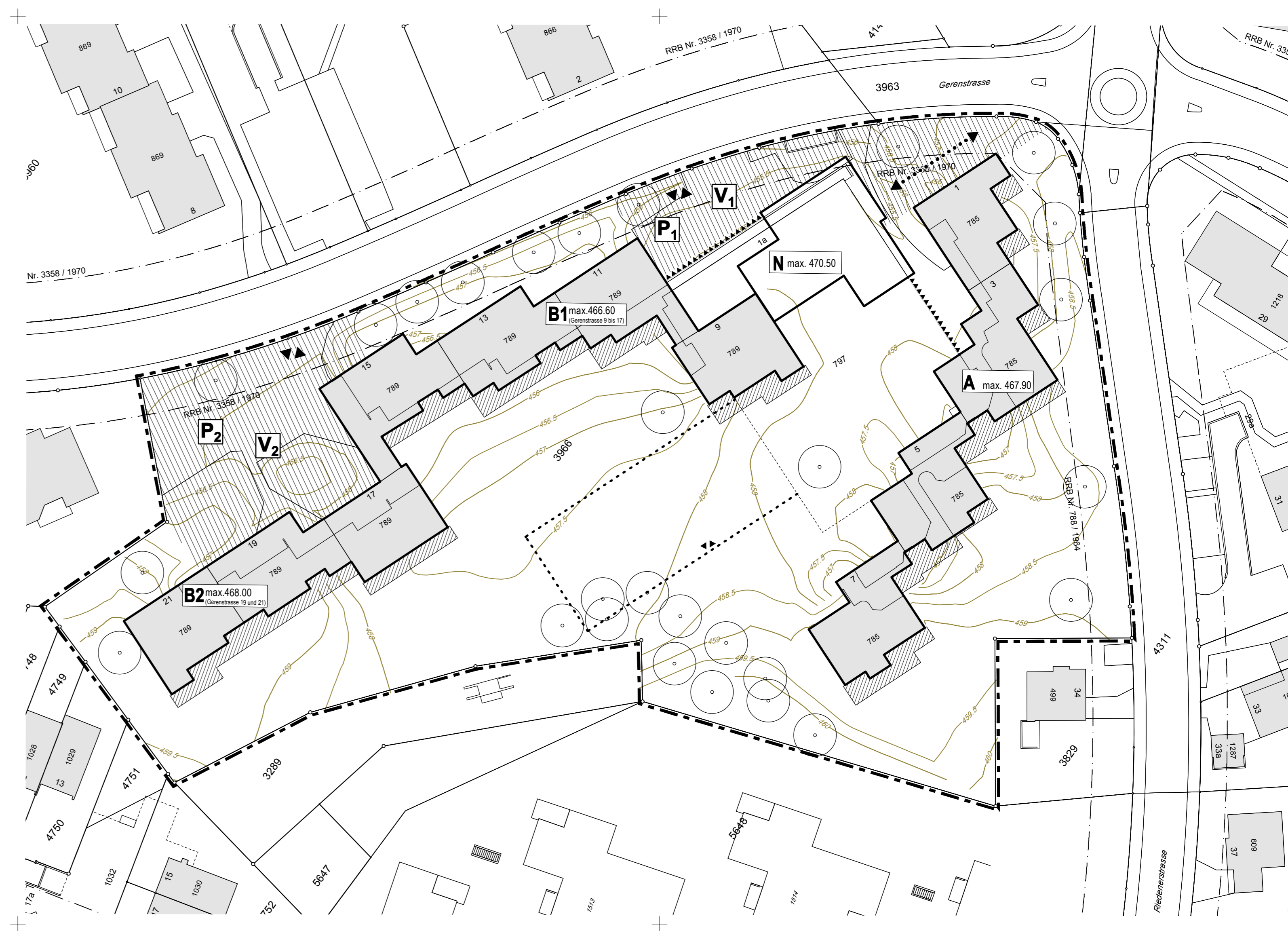
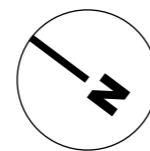
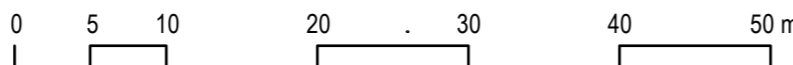
BDV-Nr.

### Festlegungen

	Geltungsbereich	Ziffer 1.3
	Gewachsener Boden (m ü.M.)	Ziffer 2.1
	Baubereiche für Hauptgebäude mit Mantellinie und max. zulässiger Höhenkote (m ü.M.)	Ziffer 2.2 / Ziffer 2.3
	Bereich für Anbauten	Ziffer 2.6
	Sichtbarkeit Untergeschosse	Ziffer 2.8
	Vorzonen	Ziffer 3.3
	Oberirdische Parkplätze	Ziffer 4.3
	Zu- und Wegfahrten	Ziffer 4.4
	Rampe	Ziffer 4.5

### Information

	Erweiterung Tiefgarage mit Treppenzugang
	Baulinie
	Bestehende Gebäude
	Einzelbäume (Lage und Anzahl der Bäume schematisch)

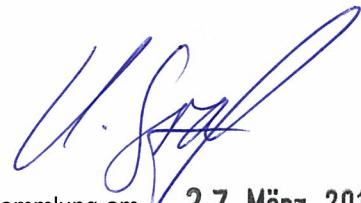
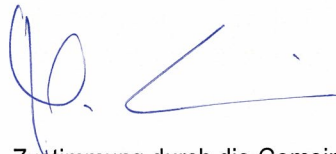


## Privater Gestaltungsplan Gerenstrasse

# Bestimmungen

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 3966 festgesetzt am

Für den Grundeigentümer



Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am **27. März 2014**

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

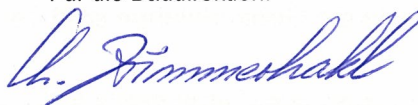


Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am **17. Juni 2014**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

*64/14*

## 1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck Unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung hat der private Gestaltungsplan zum Ziel, die quartierbildverträgliche Verdichtung der Genossenschaftsüberbauung an der Gerenstrasse zu ermöglichen und gleichzeitig die vorhandenen Freiraumqualitäten zu erhalten.
- 1.2 Bestandteile Der private Gestaltungsplan Gerenstrasse besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den vorliegenden Bestimmungen.
- 1.3 Geltungsbereich Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Gerenstrasse ist im Situationsplan festgelegt.
- 1.4 Ergänzendes Recht Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dietlikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.
- 1.5 Richtprojekt Das Richtprojekt des Architekturbüros Drost + Dittli vom 19.7.2013 ist für die Beurteilung der Gesamtwirkung im Baubewilligungsverfahren begleitend.

## 2. Zahl, Lage und äussere Abmessung von Gebäuden

- 2.1 Gewachsener Boden Der im Situationsplan mit Höhenkurven bezeichnete Terrainverlauf gilt als gewachsener Boden.
- 2.2 Baubereiche für Hauptgebäude Oberirdische Hauptgebäude dürfen ausschliesslich in den im Plan bezeichneten Baubereichen A, B und N erstellt werden. Die geschlossene Bauweise ist zulässig. Die Geschosszahl sowie die Gebäudelänge sind frei.
- 2.3 Maximale Höhenkote Die zulässige Gebäudehöhe/Gesamthöhe ergibt sich aus den im Situationsplan festgelegten Höhenkoten. Kein Bauteil darf diese Höhenkoten überschreiten. Davon ausgenommen sind einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Liftaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

- 2.4 Wirkung der Mantellinien
- Die Mantellinien gehen den Abstandsvorschriften gemäss BZO und PBG vor.
- Die Mantellinien der Hauptgebäude dürfen nur im speziell bezeichneten Bereich für Anbauten durch oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone u. dgl. überschritten werden.
- Die Mantellinien und Höhenkoten der Baubereiche A und B dürfen im Sinne von § 253 a PBG und § 280 Abs. 3 PBG überschritten werden.
- 2.5 Baubereiche A und B
- Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen A und B dürfen erneuert und erweitert werden.
- Die maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude beträgt:
- Baubereich A: 10'000 m<sup>3</sup>  
Baubereich B: 16'000 m<sup>3</sup>
- Aussenwärmedämmungen im Sinne von § 253 a PBG sind der Baumasse nicht anzurechnen.
- 2.6 Bereich für Anbauten
- Im Rahmen einer energetischen Sanierung der bestehenden Gebäude dürfen in den speziell bezeichneten Bereichen Anbauten wie verglaste Balkone u. dgl. sowie Wohnraumerweiterungen realisiert werden.
- Zusätzlich zur Baumasse für Hauptgebäude steht für Anbauten folgende Baumasse zur Verfügung:
- Baubereich A: 1'850 m<sup>3</sup>  
Baubereich B: 2'650 m<sup>3</sup>
- 2.7 Baubereich N
- Im Baubereich N ist ein Neubau mit einer Baumasse von maximal 5'300 m<sup>3</sup> zulässig.
- Die nördliche Gebäudeecke darf die Baulinie um maximal 1.5 m überragen, sofern diese als freitragender, der Fassade untergeordneter Gebäudevorsprung ausgebildet wird. Für diesen Gebäudeteil gilt kein Beseitigungsrevers im Sinne von § 100 PBG.
- 2.8 Sichtbarkeit Untergeschosse
- Untergeschosse sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Ausserhalb der Baubereiche dürfen sie nur an den bezeichneten Lagen über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.
- 2.9 Besondere Gebäude
- Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden.

### 3. Gestaltung

- 3.1 **Besonders gute 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 im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten.
- 3.2 **Anbauten** Anbauten im Sinne von Ziffer 2.5 sind in Abstimmung auf den architektonischen Ausdruck der bestehenden Gebäude zu gestalten. Bei einer etappierten Bauweise ist im Rahmen eines ersten Bauvorhabens ein Gesamtkonzept zur Bewilligung einzureichen, welches bezüglich der architektonischen Gestaltung für die nachfolgenden Etappen für verbindlich erklärt wird.  
Entsprechende Anbauten dürfen nur bei gleichzeitiger energetischer Sanierung der bestehenden Gebäudehülle erstellt werden.
- 3.3 **Vorzonen** Die im Situationsplan bezeichneten Vorzonen sind angemessen zu begrünen. Im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im Baubereich N ist die Vorzone V1 und im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im Baubereich B die Vorzone V2 attraktiv und behindertengerecht umzugestalten.
- 3.4 **Dachgestaltung und -begrünung** Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

### 4. Erschliessung

- 4.1 **Parkplatzbedarf** Der Parkplatzbedarf berechnet sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen in der BZO.  
Bei besonderen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesichertem Car Sharing oder speziellen Nutzweisen kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des massgeblichen Bedarfs bewilligt werden.
- 4.2 **Tiefgarage** Die Mehrzahl der Parkplätze sind zugunsten der Umgebungsgestaltung zweckmässig in einer Tiefgarage zusammenzufassen.
- 4.3 **Oberirdische Parkplätze** Im Bereich P1 sind maximal 5 und im Bereich P2 maximal 21 oberirdische Parkplätze zulässig. Diese sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

- 4.4 Zu- und Wegfahrten Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkieranlagen hat an den schematisch bezeichneten Lagen zu erfolgen.
- 4.5 Rampe Für den behindertengerechten Zugang zu den Gebäuden im Baubereich A und N ist zusammen mit einem Bauvorhaben im Baubereich N an schematisch bezeichneter Lage eine Rampe mit max. 6% Gefälle zu erstellen.
- 4.6 Veloabstellplätze Es ist mindestens ein Veloabstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche zu erstellen. Mindestens ein Drittel davon ist oberirdisch und witterungsgeschützt anzuordnen und mit einer zweckmässigen Sicherung gegen Diebstahl zu versehen.
- Bei besonderen Verhältnissen oder speziellen Nutzweisen kann eine angemessene und ersatzabgabefreie Reduktion des massgeblichen Bedarfs bewilligt werden.
- 4.7 Entsorgung Die Sammelcontainer sind im Bereich der Zufahrten anzuordnen. Sie sind als Bestandteil der Umgebungsgestaltung in Besondere Gebäude zu integrieren. Diese dürfen unter Wahrung der Verkehrssicherheit im Baulinienraum angeordnet werden.

## 5. Umwelt

- 5.1 Wärmebedarf Neubauten Neubauten sind in energiesparender Bauweise, z.B. nach Minergie<sup>®</sup> Standard zu erstellen. Der Wärmebedarf darf zu maximal 30% mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.
- 5.2 Gebäudesanierung Nach erfolgter energetischer Sanierung darf der Wärmebedarf der Gebäude im Baubereich A und B zu maximal 50% mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.

## 6. Schlussbestimmung

- Inkrafttreten Der private Gestaltungsplan Gerenstrasse tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

## Privater Gestaltungsplan Gerenstrasse

# Erläuternder Bericht gemäss Artikel 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Anlass	3
	1.2 Verfahren	4
	2. Richtprojekt	5
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	7
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	7
	3.2 Zahl, Lage und äussere Abmessung von Gebäuden	9
	3.3 Gestaltung	15
	3.4 Erschliessung	16
	3.5 Umwelt	18
	4. Auswirkungen	19
	5. Mitwirkungsverfahren	21
	5.1 Öffentliche Auflage und Anhörung	21
	5.2 Kantonale Vorprüfung	21
	Anhang	24
	Vermassung Baufelder	24

Auftraggeber Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttsellen

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG  
Michael Camenzind, Simon Diggelmann

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass

Baugenossenschaft  
Dietlikon-Brüttisellen

Die Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen steht für den Bau und die Vermietung von preisgünstigen Wohnungen ein. Die Genossenschaft besitzt mehrere Wohnüberbauungen.

Die Wohnüberbauung Gerenstrasse 1 bis 21 mit Baujahr 1971 verfügt über 75 Wohnungen. Die Wohnungsgrössen variieren von  $1\frac{1}{2}$  bis  $5\frac{1}{2}$  Zimmer. Was fehlt, sind alters- und behindertengerechte Wohnungen.

Die Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen beabsichtigt daher, zwischen den Gebäuden Gerenstrasse 1 und 9 einen viergeschossigen Neubau zu erstellen. Geplant sind 12 altersgerechte Kleinwohnungen, die mit einem Lift erschlossen sind.

Das Wohnungsangebot der Überbauung kann dadurch entsprechend der Altersstruktur der Bewohnerschaft um 16% erweitert werden.

Luftbild bestehende  
Überbauung



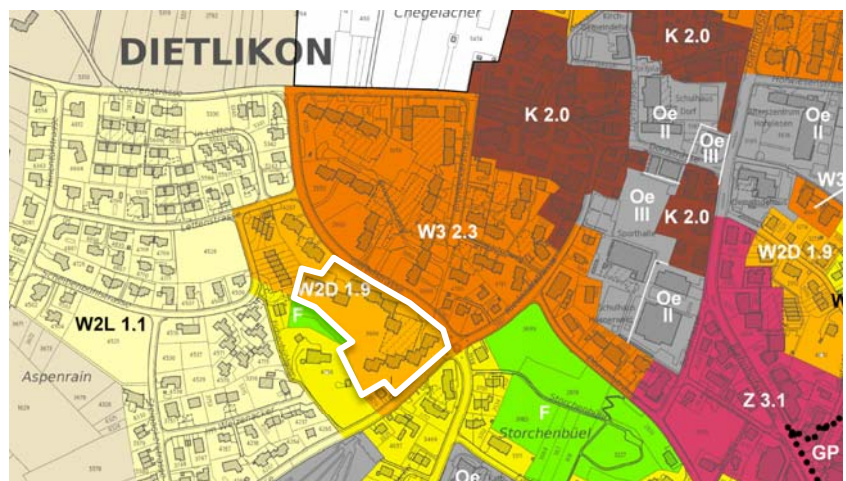
## 1.2 Verfahren

### Privater Gestaltungsplan

Das Areal befindet sich gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der W2D mit einer zulässigen Baumassenziffer von  $1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Der Zonenplan und die Bauordnung werden zur Zeit in Teilen revidiert.

Da das Bauvorhaben an der Gerenstrasse von der rechtskräftigen und der künftigen BZO abweicht, ist für die Modernisierung der Genossenschaftsüberbauung ein privater Gestaltungsplan erforderlich.

### Auszug rechtskräftiger Zonenplan



### Verfahrensablauf

Der private Gestaltungsplan wird vom Grundeigentümer festgesetzt. Vorher ist er während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wird der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Da der Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung (BZO) abweicht, muss er der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden.

Nach erfolgter Zustimmung wird der private Gestaltungsplan dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

## 2. Richtprojekt

### Grundlage des Gestaltungsplans

Die Drost + Dittli Architekten AG hat im Auftrag der Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen ein Richtprojekt für die Modernisierung und Ergänzung der Wohnüberbauung an der Gerenstrasse erarbeitet. Das Richtprojekt wurde durch die Baubehörde als Grundlage für den Gestaltungsplan verabschiedet.

### Neubau

An der Gerenstrasse wird ein neuer, viergeschossiger Kopfbau erstellt, der sich bezüglich der kubischen Gliederung und des architektonischen Ausdrucks gut in die Wohnüberbauung einordnet. Das bestehende Bebauungsprinzip wird mit einem versetzten Baukubus fortgeführt.

Die bauliche Verdichtung erfolgt im Bereich der heutigen Baulücke an der Gerenstrasse, wodurch der grosszügige Freiraum erhalten werden kann.

Der Neubau markiert den neuen Zugang zur Überbauung. Der Auftritt an der Gerenstrasse wird gestalterisch aufgewertet und der Zugang wird behindertengerecht ausgestaltet.



### Fassaden



## Anbauten

Die bestehenden Wohnungen verfügen über einen Balkon, der mehrheitlich auf den grosszügigen Freiraum ausgerichtet ist. Das Richtprojekt sieht vor, dass an den Südfassaden Anbauten realisiert werden können. Denkbar sind Balkonverglasungen oder Wohnraumerweiterungen.



## 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck  
Ziffer 1.1

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Verdichtung und Erneuerung der Genossenschaftssiedlung. Die Wohnüberbauung soll durch einen Neubau ergänzt werden können. Für die bestehenden Gebäude wird ein angemessener Spielraum für die zukünftige Erneuerung gewährt.

Trotz der baulichen Verdichtung wird die vorhandene Freiraumqualität erhalten.

Bestandteile  
Ziffer 1.2

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich  
Ziffer 1.3

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat. Nr. 3966, die sich im Eigentum der Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttsellen befindet. Die Perimeterfläche beträgt 12'900 m<sup>2</sup>.

Perimeter



Ergänzendes Recht  
Ziffer 1.4

Wo der Gestaltungsplan nichts regelt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dietlikon massgebend. Die künftigen kommunalen Bauvorschriften sind somit auch im Gestaltungsplanperimeter zu beachten, sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.

Gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung weicht der private Gestaltungsplan wie folgt ab:

	BZO rechtskräftig (für Arealüberbauungen)	Gestaltungsplan
Baumassenziffer Hauptgebäude max.	2.185 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.43 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Baumassenziffer Anbauten gemäss Ziffer 2.6 max.	0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.35 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Geschosszahl max.	Innerhalb der zonengemässen Gebäude- und Firsthöhe nicht beschränkt	Innerhalb der festgelegten Höhenkote nicht beschränkt
Summe Gebäude und Firsthöhe max.	12.5 m	Baubereich N 15.5 m
Gebäudelänge max.	45 m	Durch Mantellinien definiert (bis 140 m)
Grundabstand klein/gross min.	4 m / 8 m	Durch Mantellinien definiert (8 m wird nicht unterschritten)
Mehrlängenzuschlag	1/3 Mehrlänge bei Fassaden ab 18 m, max. 6 m	Durch Mantellinien definiert
Parkplatzbedarf Bewohner min.	1.5 PP pro Wohnung	Reduktion bei besonderen Verhältnissen
Parkplatzbedarf Besucher min.	1 PP pro 4 Wohnungen	Reduktion bei besonderen Verhältnissen

Richtprojekt  
Ziffer 1.5

Das Richtprojekt des Architekturbüros Drost + Dittli vom 19.7.2013 ist die Basis des privaten Gestaltungsplans (siehe Kap. 2). Im Rahmen der weiteren Projektierung wird das Richtprojekt konkretisiert. Mit der planerischen Vertiefung werden sich zwangsläufig Abweichungen zum momentanen Planungsstand ergeben.

Der Gesamtcharakter des Neubaus muss jedoch dem Richtprojekt entsprechen. In diesem Sinne ist das Richtprojekt für die Beurteilung der Gesamtwirkung der künftigen Bauvorhaben wegleitend.

### 3.2 Zahl, Lage und äussere Abmessung von Gebäuden

Gewachsener Boden  
Ziffer 2.1

Zur Erleichterung des Vollzugs wird mit dem Gestaltungsplan gestützt auf § 5 Abs. 2 lit. a ABV der heutige Terrainverlauf als künftig gewachsener Boden erklärt.

Die im Situationsplan dargestellten Höhenlinien wurden durch die Gossweiler Ingenieure AG, die zugleich Geometer der Gemeinde Dietlikon sind, aufgenommen. Die Höhen der Gebäudeecken, die sich zwischen den Höhenlinien befinden, sind zu interpolieren.



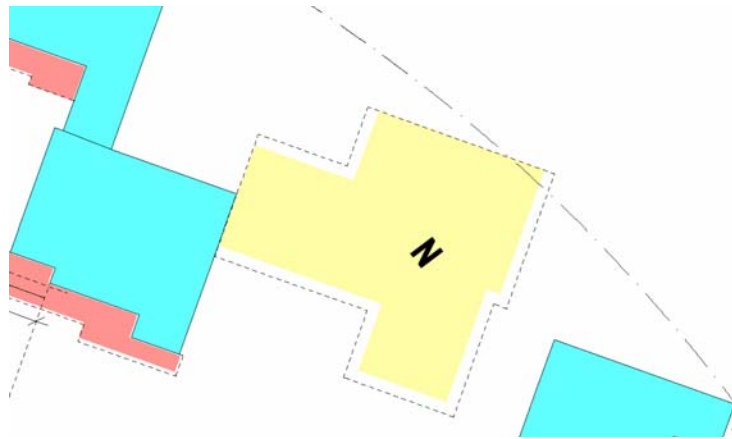
## Baubereiche für Hauptgebäude Ziffer 2.2

Die Baubereiche für Hauptgebäude sind durch Mantellinien und Höhenkoten definiert.

Innerhalb der definierten Baufeldabmessungen ist die geschlossene Bauweise zulässig. Die Gebäudelänge ist zudem nicht beschränkt.

Das Baufeld N (gestrichelte Linie) besitzt gegenüber dem Richtprojekt (gelbe Fläche) einen Projektierungsspielraum von rund einem Meter. Davon ausgenommen ist die Stirnfassade längs der Gerenstrasse.

### Projektierungsspielraum Baubereich N



### Hinweis zur Definition der Baubereiche A und B

Die Baubereiche A und B entsprechen den Abmessungen der bestehenden Gebäude, wie sie im Datensatz der amtlichen Vermessung bezeichnet sind. Da die Gebäude in der amtlichen Vermessung nicht in der gleichen Genauigkeit wie die Grundstücksgrenzen erfasst sind, können die Baufeldgeometrien von der effektiven Lage der Gebäude abweichen. Massgebend ist die Situation vor Ort.

## Maximale Höhenkote Ziffer 2.3

Gemäss gültiger BZO sind in der W2D eine Gebäudehöhe von 7.5 m und eine Firsthöhe von 5.0 m zulässig. Die Gesamthöhe beträgt demnach max. 12.5 m. Im Gestaltungsplan wird die Gesamthöhe der Gebäudehöhe gleichgesetzt.

Die zulässigen Gesamthöhen ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Höhenkoten für die einzelnen Baubereiche. Innerhalb dieser Koten ist die Geschosszahl frei wählbar. Der Baubereich B wird bezüglich der zulässigen Höhenkote in die Bereiche B1 (Gerenstrasse 9 bis 17) und B2 (Gerenstrasse 19 und 21) aufgeteilt.

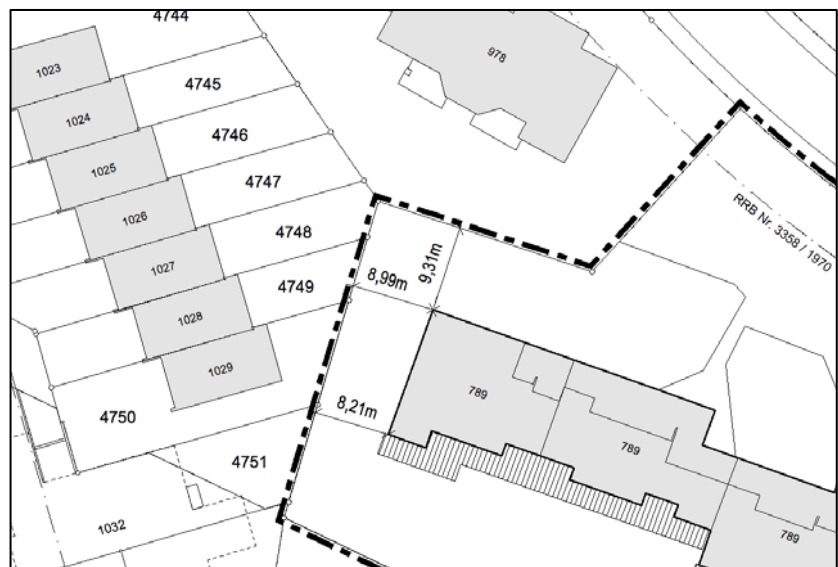
Im Baubereich N wird durch den Gestaltungsplan eine Gesamthöhe von max. 15.5 m ermöglicht, was gegenüber der gültigen BZO einer Differenz von 3 m bzw. einem zusätzlichen Geschoss entspricht. Für Bauten in den Baubereichen A und B wurden die heutigen Gebäudehöhen als maximale Gesamthöhen festgelegt (mittlere Höhe A 9.8 m, B1 9.3 m, B2 10.7 m).

## Wirkung der Mantellinien Ziffer 2.4

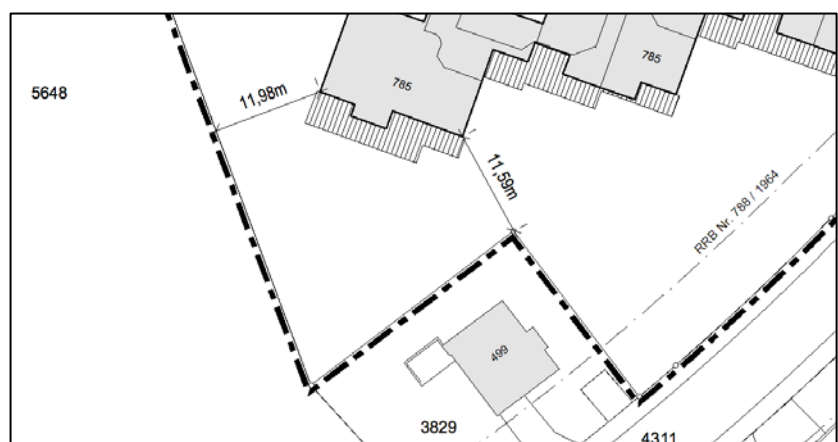
Die Mantellinien definieren die zulässigen Gebäudelängen und gehen den Abstandsvorschriften gemäss BZO und PBG (Planungs- und Baugesetz) vor. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art 18 BZO ist nicht massgebend. Da die Gebäudehöhen der bestehenden Bauten nicht verändert werden, ist gegenüber den Nachbargrundstücken zudem kein Mehrhöhenzuschlag im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG zu beachten. Somit gelten gegenüber den Nachbargrundstücken unverändert die heutigen Grenzabstände (siehe nachfolgende Skizze).

Bereits heute sind die Gebäudelängen der bestehenden Bauten im Baubereich A (ca. 90 m) und B (ca. 115 m) länger als sie nach Regelbauweise (45 m) zulässig wären. Dank der gestaffelten Bauweise treten die Fassaden im bebauten Umfeld jedoch nicht dominant in Erscheinung. Mit dem Neubau wird diese Bautypologie fortgesetzt.

Baubereich A  
Abstände gegenüber Drittgrundstücken



Baubereich B  
Abstände gegenüber Drittgrundstücken



Hinweis zu § 253 a PBG und  
§ 280 Abs. 3 PBG

Das PBG sieht Erleichterungen für die nachträgliche Isolierung bestehender Gebäude vor, die analog auch auf die Mantellinien und Höhenkoten anzuwenden sind:

- § 253a PBG  
An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.  
Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich.  
Soweit mit einer nachträglich angebrachten Aussenwärmedämmung die Abstandsvorschriften unterschritten worden sind, wird dies bei der rechtlichen Beurteilung einer Baute oder Anlage auf dem Nachbargrundstück nicht berücksichtigt.
- § 280 Abs. 3 PBG  
Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 25 cm, so darf die zulässige Gebäudehöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm überschritten werden.

Baubereiche A und B  
Ziffer 2.5

Die Baubereiche A und B entsprechen den Grundrissen der heute bestehenden Gebäude. Bezogen auf den gewachsenen Boden ergeben sich folgende Baumassen (gerundet):

- Gebäude Baubereich A 10'000 m<sup>3</sup>
- Gebäude Baubereich B B1: 11'000 m<sup>3</sup>  
B2: 5'000 m<sup>3</sup>  
B: 16'000 m<sup>3</sup>

Die Baumasse für Aussenwärmedämmungen im Sinne von § 253 a PBG muss bei Sanierungen nicht angerechnet werden.

Bereich für Anbauten  
Ziffer 2.6

Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind Anbauten wie verglaste Balkone und Wohnraumerweiterungen über die gesamte Fassandenlänge zulässig. Die zulässigen Baumassen für solche Anbauten betragen maximal 90% des Volumens, welches sich aus den im Plan bezeichneten Flächen und den korrespondierenden mittleren Gesamthöhen ergeben. Total dürfen somit maximal 4'500 m<sup>3</sup> Baumasse zusätzlich zur Baumasse für Hauptgebäude erstellt werden (gerundet):

- Gebäude Baubereich A                    1'850 m<sup>3</sup>
- Gebäude Baubereich B            B1: 1'600 m<sup>3</sup>  
    B2: 1'050 m<sup>3</sup>  
    B: 2'650 m<sup>3</sup>

Baubereich N  
Ziffer 2.7

Innerhalb von Baubereich N darf eine Baumasse von maximal 5'300 m<sup>3</sup> realisiert werden.

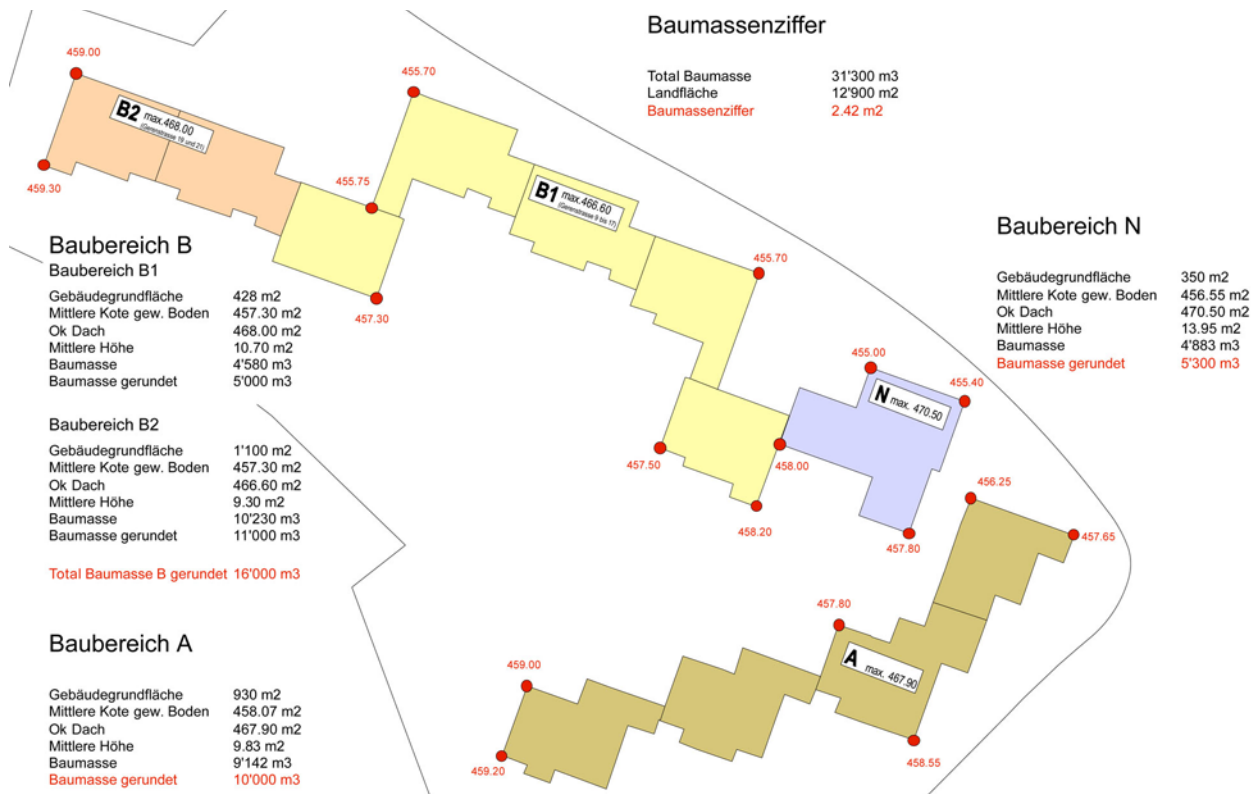
Die am nächsten bei der Gerenstrasse liegende Ecke des Baubereichs überragt die rechtsgültige Baulinie um 1.5 m. In diesem Bereich sind freitragende, der Fassadengestaltung untergeordnete Gebäudeteile vom Beseitigungsrevers im Sinne von §100 PBG befreit. Die Gebäudeecke liegt innerhalb des gestalteten Vorbereichs V1. Das Niveau des gestalteten Terrains ist gegenüber dem Strassenraum um ca. 1 m abgesenkt. Ein freitragender Gebäudeteil besitzt im Bereich der Überschreitung eine lichte Höhe von ca. 3 m gegenüber dem gestalteten Terrain. Gemäss Richtprojekt ist unterhalb des freitragenden Gebäudeteils die Rampe zur behindertengerechten Erschliessung vorgesehen (vgl. Ziffer 4.5). Die Überstellung der Baulinie hat keinen Einfluss auf den Strassenunterhalt. Die Gerenstrasse ist genügend breit und muss nicht ausgebaut werden.

Hinweis zur maximalen Baumassenziffer

In der Wohnzone W2D darf nach Regelbauweise eine Baumassenziffer von 1.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Im Rahmen einer Arealüberbauung darf die Baumassenziffer um höchstens 15% auf 2.185 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.

Die massgebliche Grundstücksfläche beträgt 12'900 m<sup>2</sup>. Im Gestaltungsplan resultiert eine maximale Baumassenziffer von 2.43 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> für die Hauptgebäude. Diese ist somit rund 10% höher als diejenige einer Arealüberbauung. Die Baumassenziffer für Anbauten im Sinne von Ziffer 2.7 beträgt maximal 0.35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, womit die maximale Baumassenziffer aufgrund des Gestaltungsplans theoretisch 2.78 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> beträgt.

Zu erwähnen ist, dass die Baumassenberechnung für die bestehenden Gebäude aufgrund von Unsicherheiten bei den Gebäudeabmessungen aufgerundet wurde. Diese gerundeten Werte führen zu keiner Verdichtung der Überbauung, da die Gebäude bestehend bleiben.



Hinweis zur Tiefgarage

Die bestehende Tiefgarage zwischen den Baubereichen N und B1 liegt unterhalb des gewachsenen Bodens und ist daher nicht an die Baumassenziffer anrechenbar.

Sichtbarkeit Untergeschosse  
Ziffer 2.8

Längs der Gerenstrasse tritt das Untergeschoss bereits heute in Erscheinung. Auch der Neubau im Baubereich N wird auf einem Untergeschosssockel erstellt, der Richtung Gerenstrasse mehrheitlich in Erscheinung treten wird.

Die Ausdehnung der Untergeschosse ist nicht auf die Mantellinien beschränkt. Hingegen dürfen die Untergeschosse ausserhalb der Baubereiche nur an den speziell bezeichneten Lagen über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.

Im Situationsplan ist zur Information die vorgesehene Tiefgaragenerweiterung dargestellt. Die genaue Abgrenzung wird erst im Bauprojekt definiert. Bezüglich der Abstandsvorschriften gilt § 269 PBG.

Besondere Gebäude  
Ziffer 2.9

Zusätzlich zu den Untergeschossen dürfen auch Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Damit wird z.B. der Zugang zur Tiefgarage ermöglicht. Die Besonderen Gebäude müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden.

### 3.3 Gestaltung

Besonders gute Gestaltung  
Ziffer 3.1

Es sind die erhöhten Anforderungen einer Arealüberbauung gemäss § 71 PBG zu erfüllen.

Diesen erhöhten Anforderungen stehen die grösseren Nutzungsspielräume gegenüber.

Anbauten  
Ziffer 3.2

Es besteht noch kein Konzept zur Ausgestaltung der Anbauten, da diese aus Sicht der Baugenossenschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden sollen.

Die Anbauten dürfen zudem nur erstellt werden, wenn gleichzeitig die Gebäudehüllen der Bauten im Baureich A und B energetisch saniert werden. In diesem Sinne schafft der Gestaltungsplan einen Anreiz zur Erhöhung der Energieeffizienz.

Die Anbauten sind baulich und gestalterisch nach einem einheitlichen, bei der ersten Baueingabe verbindlich vorzulegenden Konzept, zu erstellen. Damit wird das heute vorhandene, einheitliche Erscheinungsbild der Gebäude auch im Rahmen einer Sanierung gewahrt.

Vorzonen  
Ziffer 3.3

Die im Situationsplan bezeichneten Vorzonen bilden den Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum. Sie sollen daher sorgfältig gestaltet und angemessen begrünt werden.

Die Vorzone V1 ist mit einem Bauvorhaben im Baubereich N und die Vorzone V2 mit einem Bauvorhaben im Baubereich B attraktiv und behindertengerecht zu gestalten.

Vorzone V1 gemäss Richtprojekt



Dachgestaltung und  
-begrünung  
Ziffer 3.4

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sind Bauten mit einem Flachdach zulässig. Im Interesse der Retention und des ökologischen Ausgleichs sind alle Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.

### 3.4 Erschliessung

#### Parkplatzbedarf Ziffer 4.1

Mit einem Neubau im Baubereich N ist auch das Parkplatzan-  
gebot der Überbauung neu zu beurteilen. Das heutige Angebot  
beträgt total 77 Abstellplätze für 75 Wohnungen. Dies entspricht  
rund 1 Parkplatz pro Wohnung und rund 60% des massgebli-  
chen Bedarfs, welcher gemäss BZO bereitgestellt werden muss-  
te. Im Baubereich N sind 12 Wohnungen geplant, womit total  
neu 87 Wohnungen bestehen werden. Das Richtprojekt sieht  
neu 86 Parkplätze vor.

In Abweichung zur gültigen BZO, in welchem die Abstellplätze  
für Personenwagen unter Art. 33 geregelt sind, wird im Gestal-  
tungsplan aufgrund der besonderen Nutzungsverhältnisse ein  
reduziertes Angebot ermöglicht. Einerseits kann damit der  
Struktur der Genossenschaftsüberbauung und andererseits  
dem zukünftigen Angebot von altersgerechten Wohnungen  
Rechnung getragen werden. Zudem liegt das Angebot bereits  
heute unter den Richtwerten gemäss BZO. Mit der Erleichte-  
rung wird auch verhindert, dass nachträglich zusätzliche Park-  
plätze für die bestehenden Wohnungen erstellt werden müssen.  
Als Orientierungshilfe zur Bestimmung des reduzierten Bedarfs  
dient die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-  
bedarfs in kommunalen Erlassen.

#### Übersicht

	BZO	Kant. Wegleitung	Richtprojekt
Grenzbedarf für Bewohner	1.5 PP / Wohnung -> 131 PP	1 PP / Wohnung -> 87 PP	
Grenzbedarf für Besucher	1 PP / 4 Wohnungen -> 22 PP	10% von Bewohner PP -> 9 PP	
<b>Total Grenzbedarf</b>	<b>153 PP</b>	<b>98 PP</b>	
Massgeblicher Bedarf Bewoh- ner bei ÖV-Güteklasse D	100% vom Grenzbedarf -> 131 PP	Min. 85% vom Grenzbedarf -> 74 PP	
Massgeblicher Bedarf Besu- cher bei ÖV-Güteklasse D	Min. 70% vom Grenzbedarf -> 16 PP	Min. 70% vom Grenzbedarf -> 7 PP	
<b>Total massgeblicher Mindest- bedarf</b>	<b>147 PP</b>	<b>81 PP</b>	<b>86 PP</b>

Das effektive Angebot ist im Baubewilligungsverfahren zu be-  
stimmen. Die Abstellplätze für Besucher sind speziell zu kenn-  
zeichnen.

Tiefgarage  
Ziffer 4.2

Die bestehende Tiefgarage wird im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im Baubereich N im Bereich des Freiraums erweitert. Nach Möglichkeit sollen insbesondere die Pflichtparkplätze für Bewohner zugunsten der Umgebungsgestaltung in der Tiefgarage angelegt werden. Im Richtprojekt ist im Hofbereich eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage vorgesehen.

Tiefgarage und Aussenparkplätze  
gemäss Richtprojekt



Oberirdische Parkplätze  
Ziffer 4.3

Oberirdische, gut in die Aussenraumgestaltung integrierte Parkplätze dürfen nur in den bezeichneten Bereich P1 und Bereich P2 angelegt werden. Die im Richtprojekt vorgesehene Anzahl Parkfelder für die Bereiche P1 (5) und P2 (21) gelten als Maximalwerte. Im Interesse der Umgebungsqualität soll das Angebot an oberirdischen Parkplätzen so klein wie möglich gehalten werden. Nach Möglichkeit sind ausschliesslich die Besucherparkplätze oberirdisch anzulegen. Es ist insbesondere zu prüfen, ob weitere Parkplätze im Bereich P2 in die Tiefgarage verschoben werden können.

Verteilung der Parkplätze

	Aussen-PP P1	Aussen-PP P2	Tiefgarage bestehend	Tiefgarage Erweiterung	<b>Total</b>
Bestehend	8	20	49	-	<b>77</b>
Neu	5	21	21	39	<b>86</b>

Zu- und Wegfahrt  
Ziffer 4.2

Das heutige Erschliessungssystem hat sich bewährt. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage und zu den oberirdischen Parkplätzen erfolgt weiterhin an heutiger Lage.

Rampe  
Ziffer 4.5

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Vorzone V1 soll auch der Zugang zu den Gebäuden verbessert werden. Für den stufenlosen und behindertengerechten Zugang ist eine Rampe mit max. 6% Gefälle zu erstellen.

Veloabstellplätze  
Ziffer 4.6

Es ist mindestens ein Veloabstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche zu erstellen. Die Definition der Gesamtnutzfläche richtet sich nach der jeweils gültigen BZO. Der effektive Bedarf an gedeckten Veloabstellplätzen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Für altersgerechte Wohnungen kann von einem reduzierten Bedarf ausgegangen werden. Demgegenüber erfordern die grösseren Familienwohnungen erfahrungsgemäss mehr Veloabstellplätze. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich sein und in Eingangsnähe angeordnet werden. Mindestens ein Drittel ist oberirdisch und witterungsgeschützt und mit einer zweckmässigen Sicherungsmöglichkeit gegen Velodiebstahl zu versehen.

Entsorgung  
Ziffer 4.7

Die Sammelcontainer sind wie heute im Bereich der Gerenstrasse anzuordnen. Im Interesse der Umgebungsqualität sind die Container in Besondere Gebäude zu integrieren.

### 3.5 Umwelt

Energie  
Ziffer 5.1

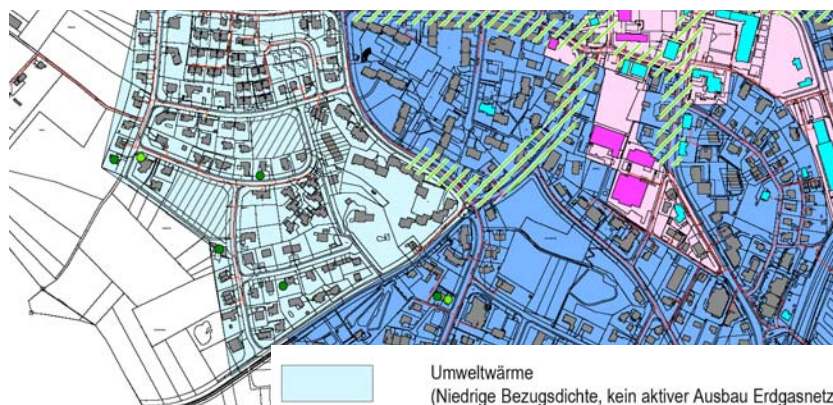
Gemäss dem kommunalen Energieplan werden bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen höhere Anforderungen an die Wärmedämmung und Energienutzung gestellt. Gemäss der behördenverbindlichen Festlegung soll die Genossenschaftsüberbauung künftig in erster Priorität Umweltwärme nutzen (siehe hellblauer Bereich im kommunalen Energieplan).

Die Überbauung wird heute mit Öl beheizt. Mittelfristig soll die Ölheizung durch ein nachhaltiges System ersetzt werden.

Der Neubau ist in energiesparender Bauweise zu erstellen. Der Gestaltungsplan lässt offen, ob das Gebäude gemäss dem Minergie Standard erstellt wird oder andere vergleichbare Massnahmen getroffen werden.

Der Wärmebedarf (Heizwärme und Warmwasser) darf zu höchstens 30% mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.

Kommunaler Energieplan



## Gebäudesanierung

Bei einer energetischen Sanierung der bestehenden Gebäude im Baubereich A und B ist der Einsatz fossiler Energieträger auf maximal 50% des Wärmebedarfs zu reduzieren.

# 4. Auswirkungen

## Siedlung

Der private Gestaltungsplan ermöglicht im Interesse der Innenentwicklung eine qualitätsorientierte, bauliche Verdichtung der bestehenden Genossenschaftsüberbauung an der Gerenstrasse.

Das Nutzungsmass ist auf die bauliche Struktur der Überbauung abgestimmt.

## Freiraum

Die bestehenden Freiraumqualitäten können trotz Verdichtung erhalten werden. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass der Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum gegenüber dem heutigen Zustand aufgewertet wird.

## Nutzung

Im Baubereich N werden preisgünstige und altersgerechte Wohnungen erstellt, was im öffentlichen Interesse ist.

## Erschliessung

Der Gestaltungsplan ermöglicht im Vergleich zur BZO den Bau eines reduzierten Parkplatzangebots. Dadurch können die Baukosten gesenkt und die Verkehrserzeugung reduziert werden.

## Umwelt



Es wird eine nachhaltige Energienutzung sichergestellt, indem der Einsatz an fossiler Energie etappenweise reduziert wird und der Neubau erhöhte Wärmedämmvorschriften zu erfüllen hat. Mit der Ermöglichung von Anbauten wird ein Anreiz zur Sanierung der bestehenden Gebäudehüllen geschaffen.

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an den Altlastenstandort 0054/I.N001 (ehemaliger Kugelfang). Im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage ergeben sich allenfalls Synergien, wenn der Standort saniert werden muss.

Zu beachten ist überdies der kommunale Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, welcher auf dem nebenstehenden Plan blau bezeichnet ist.

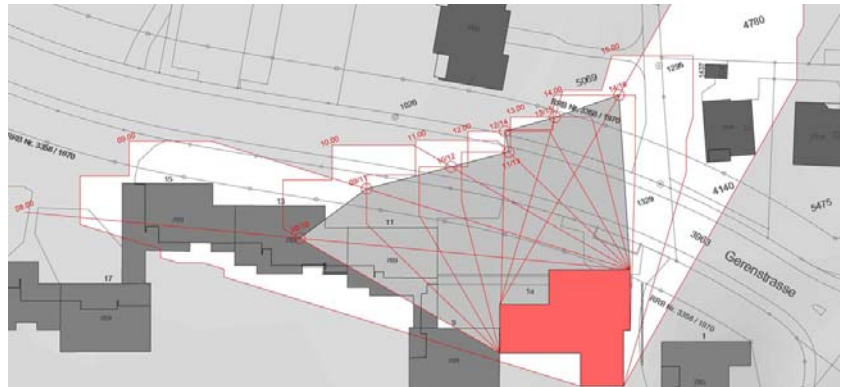
Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern ist das AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" vom Juni 2003 zu beachten.

## Nachbarschaft

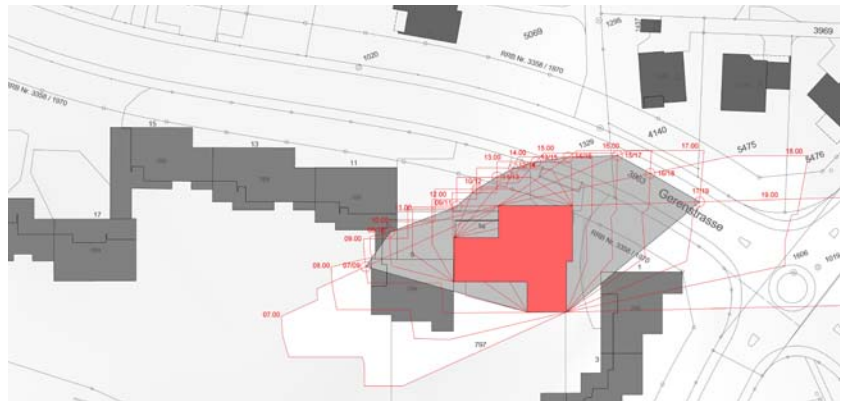
Durch den Gestaltungsplan werden aus Sicht des Grundeigentümers keine schutzwürdigen nachbarlichen Interessen tangiert.

Die gegenüber der Regelbauweise um rund 3 m höhere Gesamthöhe im Baubereich N führt zu keiner unverhältnismässigen Beschattung der Nachbargrundstücke.

## 2 Stunden-Schatten an mittlerem Wintertag



## 2 Stunden-Schatten an mittlerem Sommertag



## Gemeinde

Der Gestaltungsplan hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung und die bestehenden Infrastrukturanlagen.

## 5. Mitwirkungsverfahren

### 5.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Keine Einwendungen

Der private Gestaltungsplan wurde vom 13. September 2013 bis zum 12. November 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind weder von Privaten noch von Nachbargemeinden oder der Planungsregion Glattal Einwendungen eingegangen.

### 5.2 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 14. November 2013 haben die zuständigen kantonalen Ämter zum privaten Gestaltungsplan Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht enthält folgende Empfehlungen:

Zur Bestimmung 2.5  
Baubereiche A und B

Die Bestimmung zu den jeweils zulässigen Baumassen soll im Sinne von § 253 a PBG dahingehend ergänzt werden, dass allfällige, nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmungen bis zu einer Stärke von 35 cm nicht der Baumasse anzurechnen sind.

*Im Bericht wird diese Ausnahme bereits formuliert. Die Bestimmung wurde entsprechend ergänzt.*

Zur Bestimmung 2.7  
Baubereich N

Die nördliche Gebäudeecke des Baubereichs N ragt 1.5 m über die Baulinie hinaus. Die Zweckmässigkeit der Überstellung ist insbesondere hinsichtlich der Strassenunterhaltsarbeiten zu prüfen.

*Der Bericht wurde mit entsprechenden Überlegungen ergänzt.*

Zu den Bestimmungen 3.1 - 3.4  
hinsichtlich der Gestaltung

Die Gestaltungsmöglichkeit des innenliegenden Freiraums werde durch die Vergrösserung der unterirdischen Tiefgarage hinsichtlich der Baumbepflanzung sowie der Zugänglichkeit eingeschränkt. Ferner fehlen konkrete Aussagen zur Gestaltung. Dies betrifft auch die Vorzonen V1 und V2, welche die Eingangsbereiche definieren. Insbesondere der Vorbereich V2 wird in erster Linie durch Parkplatzflächen bestimmt.

*In der kantonalen Stellungnahme sind keine konkreten Anträge formuliert. Anpassungen von Bestimmungen, Plan oder Bericht wurden demzufolge keine vorgenommen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass im GP Perimeter die erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG gelten. Die Gestaltungsqualität der Aussenflächen ist im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.*

*Die Zugänglichkeit zum innenliegenden Freiraum wird nicht eingeschränkt. Die bestehenden Zugänge bleiben erhalten.*

*Die Vorzonen V1 und V2 sind heute durch Parkflächen geprägt. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass der Bereich zwischen Bebauung und Strassenraum aufgewertet wird.*

Zur Bestimmung 4.1  
Parkplatzbedarf

Da bereits das Richtprojekt von der Möglichkeit Gebrauch macht, die Anzahl Pflichtparkplätze gemäss BZO zu reduzieren, wird empfohlen, die "kann-Formulierung" der Bestimmung entsprechend zu korrigieren.

*Das Richtprojekt sieht einen reduzierten Parkplatzbedarf vor. Die Bestimmung der definitiven Anzahl Parkplätze und die Beurteilung des reduzierten Bedarfs werden jedoch erst im Baubewilligungsverfahren aufgrund des konkreten Bauprojektes vorgenommen. Die "kann-Formulierung" entspricht der Wortwahl der neu vorgesehenen BZO Bestimmung und wird beibehalten.*

Weiterer materielle Hinweis

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern ist das AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" vom Juni 2003 zu beachten.

*Der Hinweis wird im Bericht ergänzt.*

Formeller Hinweis

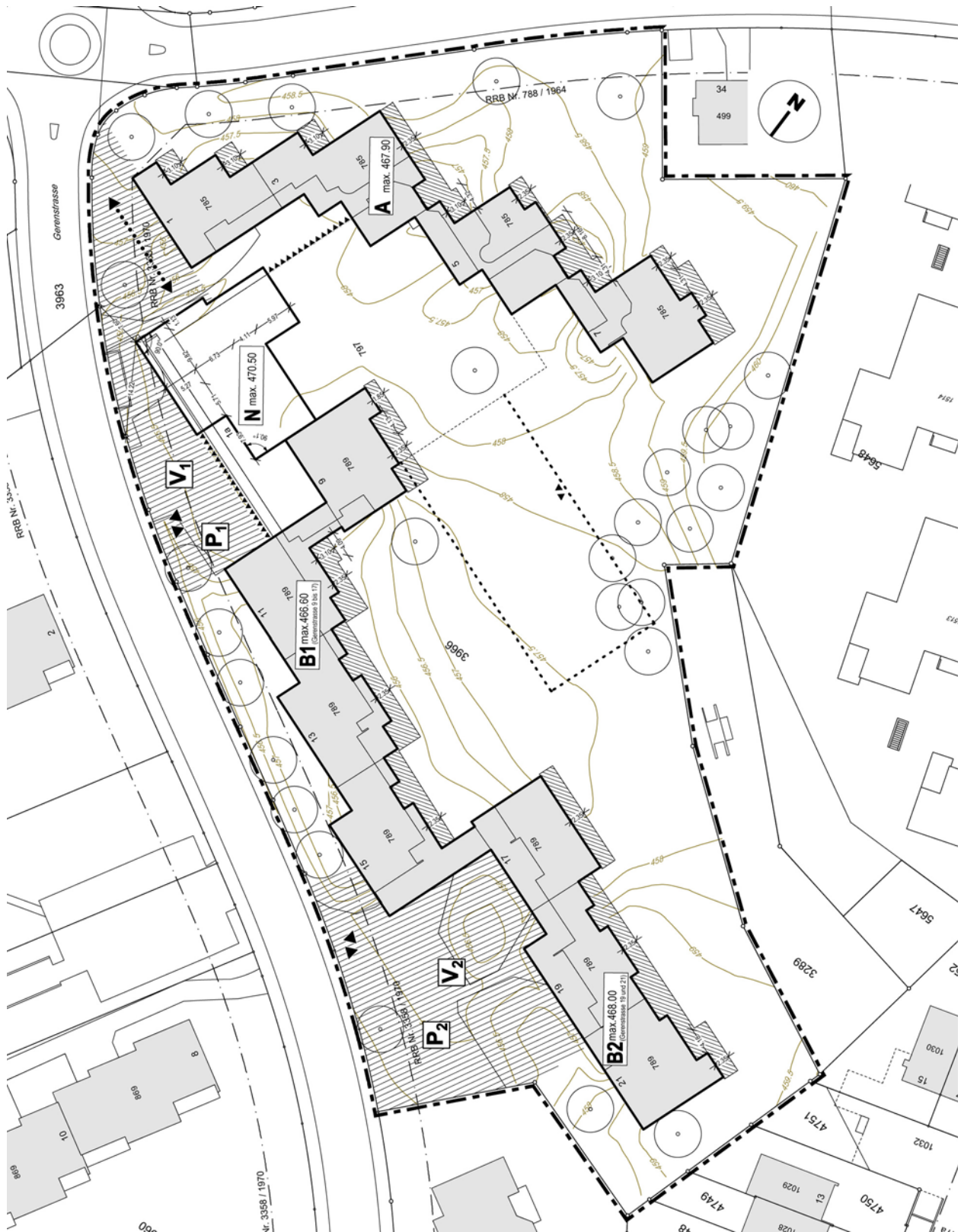
In einem Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion mit Verweis auf § 5 der Verordnung über die amtliche Vermessung (LS 255) auf den Nachführungsprozess der Nutzungszonen in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Der Baudirektion sind neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers sowie ein daraus erstellter Farbplot zuzustellen.

*Der Perimeter wird im Datensatz der amtlichen Vermessung nachgeführt. Die entsprechenden Unterlagen werden den Genehmigungsakten beigelegt.*

# Anhang

## Vermassung Baufelder

# Übersichtsplan



1621 Privater Gestaltungsplan Gerenstrasse

Gerenstrasse 1-21  
8305 Dietlikon

Bauherrschaft  
Baugenossenschaft Dietlikon-Brüttisellen  
Bahnhofstrasse 52  
8305 Dietlikon

Richtprojekt  
Grundrisse, Fassaden

1:500, 1:200

Pl.Nr. G 001

18.06.2013 Pl.Gr. 120 x 60 Gez. AM  
Plan 1621\_V\_130726.dwg  
Plot 1621\_G\_001\_Gestaltungsplan\_130729\_120 X 60.pdf

Bestand  
Abbruch  
Neu  
Anbauschicht



Visualisierung  
Ecke Gerenstrasse - Riedenerstrasse



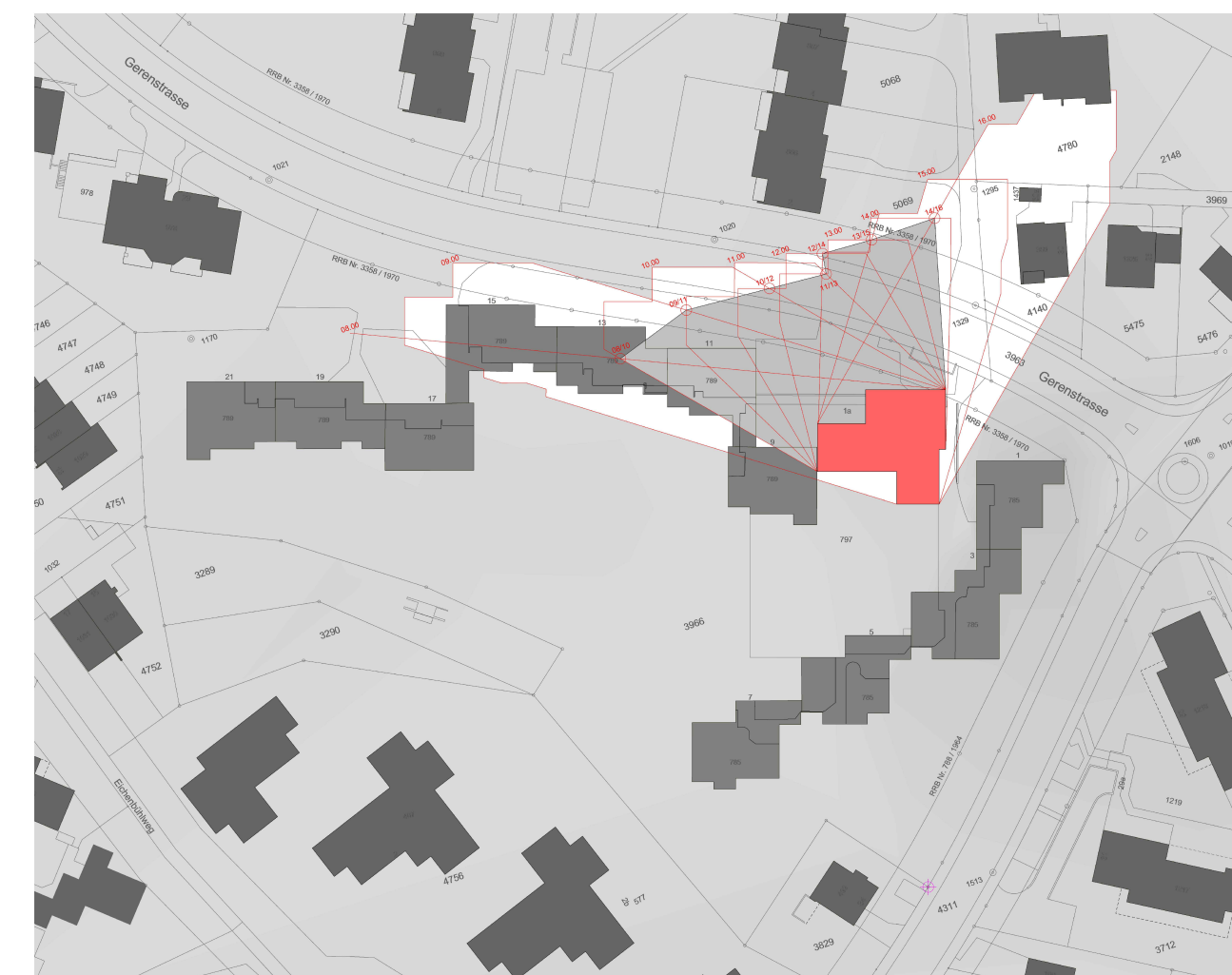
Ansicht Nord

Ansicht Nord-West

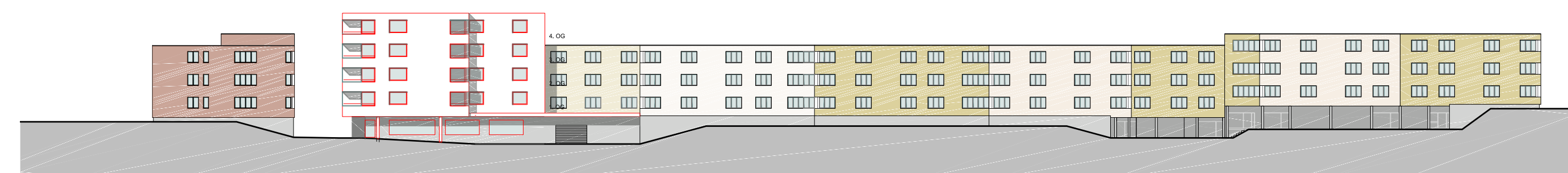


Ansicht Ost

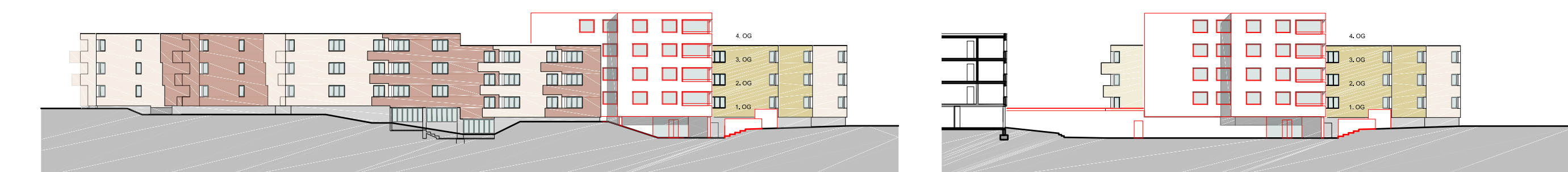
Ansicht Innenhof



2h-Schatten

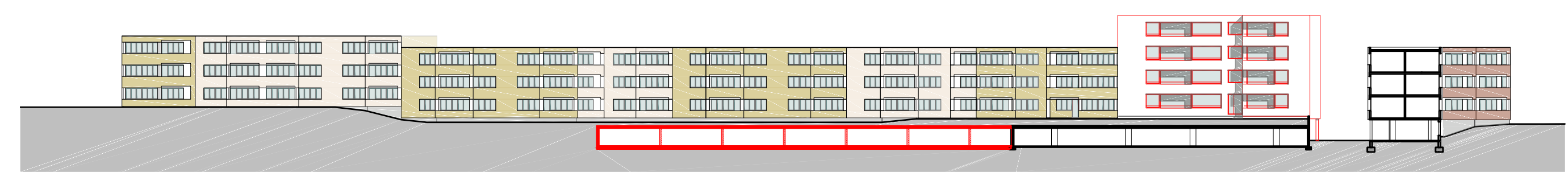


Nordfassade Mst 1:500



Ostfassade 1 Mst 1:500

Ostfassade 2 Mst 1:500



Südfassade Mst 1:500



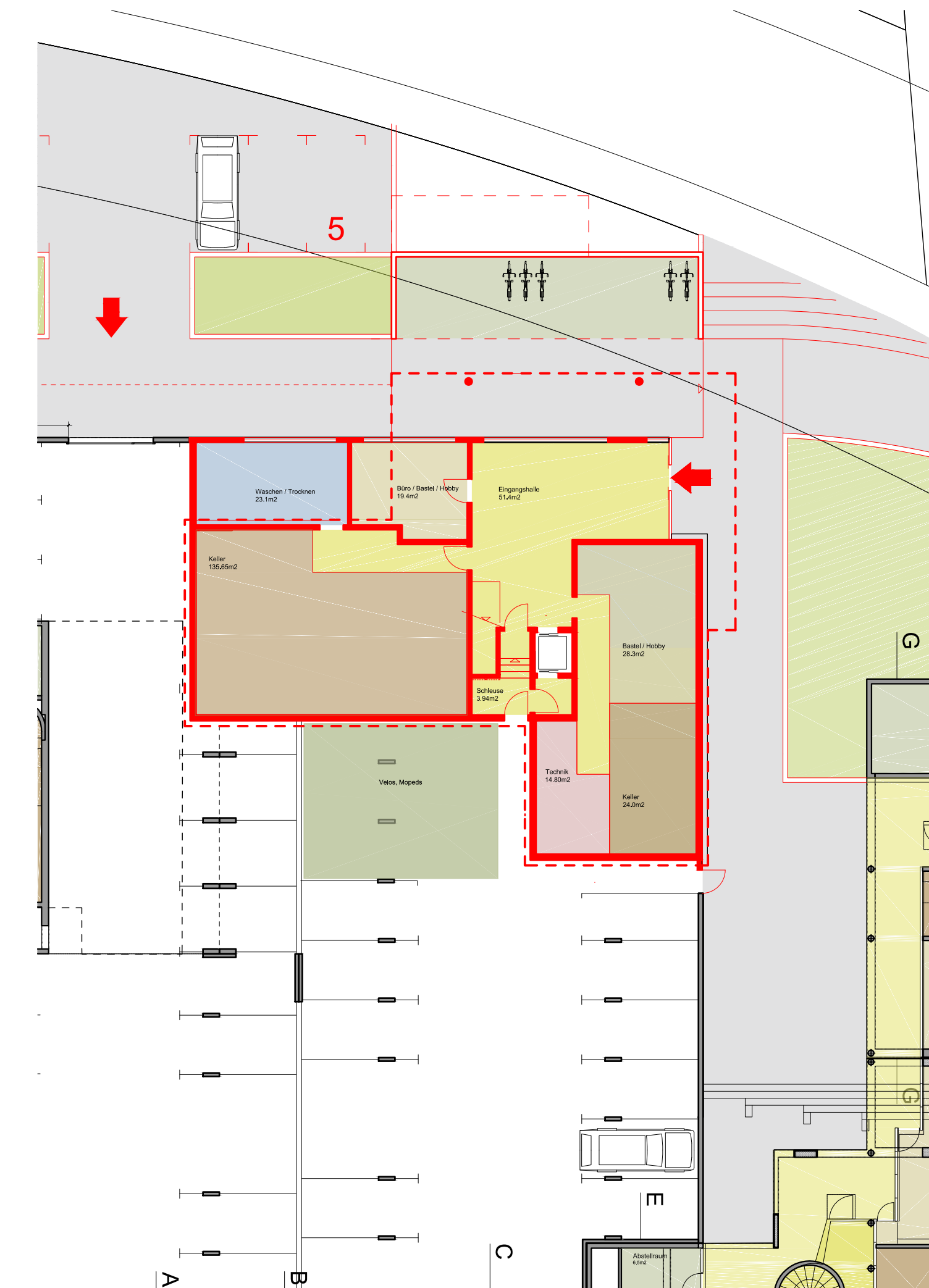
Grundriss 1.- 3.Obergeschoss Mst 1:500



Grundriss Eingangsgeschoss Mst 1:500



Grundriss 1.- 3.Obergeschoss Mst 1:200



Grundriss Eingangsgeschoss Mst 1:200