



VERFÜGUNG

vom 27. März 2012

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan «Haus zum Wiesenthal»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung von Schwerzenbach hat am 25. November 2011 dem privaten Gestaltungsplan «Haus zum Wiesenthal» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 16. Januar 2012 und des Bezirksrats Uster vom 13. Januar 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Januar 2012 ersucht die Gemeinde Schwerzenbach um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Schwerzenbach wurde am 3. Juli 1996 mit RRB Nr. 2045/1996 sowie am 23. Oktober 2008 mit RRB Nr. 114/2008 genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet ist der Kernzone KA mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 1278. Ziel des Gestaltungsplanes ist die Festlegung der Nutzung und des Erhalts des geschützten Gebäudes Vers.-Nr. 48 sowie die Entwicklung einer qualitätsvollen Neuüberbauung auf dem westlichen Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 1278. Aufgrund von Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Ausnützung, ist die Aufstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich. Die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Nutzweise wird durch den Gestaltungsplan mit öffentlicher Nutzung durch Versammlungsräume der römisch-katholischen Kirchengemeinde erweitert. Der Gestaltungsplan bedurfte der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

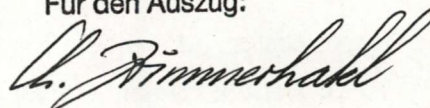
Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Vorschriften und dem Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen), sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Haus zum Wiesenthal», welchem die Gemeindeversammlung von Schwerzenbach am 25. November 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528/83100.40.100) 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 Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Schwerzenbach (unter Beilage von 3 Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle), sowie an die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Dübendorf, Leepüntstrasse 14, 8600 Dübendorf (Rechnungsadressat), und das Atelier Peter Brader, Greifenseestrasse 39b, 8603 Schwerzenbach.

Zürich, den 27. März 2012
120137/MIL/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan "Haus zum Wiesenthal"

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 1278
aufgestellt am 20. Oktober 2011

Namens der Römisch-katholischen Kirchenpflege:

Der Präsident:

Zeier Markus

Die Aktuarin:

Stoller Luzia

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 25. November 2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Hüppi Benno

Der Gemeindegeschreiber:

Rüttsche Karl

Von der Baudirektion genehmigt am 27. MRZ. 2012

Für die Baudirektion

BDV Nr. 47/12

Schwerzenbach, 20.10. 2011
297-GPS /pb

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan "Haus zum Wiesenthal" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Nutzung und den Erhalt des unter Schutz gestellten Bauernhauses "Wiesenthal" sowie für eine qualitätsvolle Neuüberbauung des übrigen Grundstückes geschaffen werden.

Art. 2 Bestandteil und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan "Haus zum Wiesenthal" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:500
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan gemäss Art. 47 RPV, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes erwähnen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schwerzenbach sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

II Bestimmungen für das bestehende Gebäude und Gebäudeteile

Art. 4 Gebäude Vers.-Nr. 48

¹ Der im Plan schwarz/violett dargestellte Teil des Gebäudes Vers.-Nr. 48 ist nach dem Vertrag vom 27. Mai 1998 zwischen der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Dübendorf und der politischen Gemeinde Schwerzenbach zu erhalten. Der im Jahr 2000 abgerissene Ökonomieanbau, im Plan gelb dargestellt, kann im ursprünglichen Volumen wieder angebaut werden.

² Das gesamte Scheunenvolumen ist für künftige kirchliche Zwecke zu nutzen (im Plan violett dargestellt).

III Bestimmungen für Neubauten

Art. 5 Lage und äussere Abmessungen

¹ Hauptgebäude und besondere Gebäude dürfen nur innerhalb des Baubereiches A erstellt werden. Es sind maximal zwei Wohn-Hauptgebäude gestattet. Für die Einfahrt zur Tiefgarage ist der Baubereich B ausgeschieden.

² Innerhalb der Baubereiche gelten mit Ausnahme der zulässigen GNF und den Abmessungen der Lukarnen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung.

IV Gemeinsame Bestimmungen

Art. 6 Gesamtnutzfläche

- ¹ Innerhalb des Gestaltungsperimeters ist eine Gesamtnutzfläche GNF gemäss Art. 35 BZO von 2960 m² zulässig. Die GNF wird den Bauten wie folgt zugewiesen:
Gebäude Vers.-Nr. 48 Total 1190 m²
Zwei Mehrfamilienhäuser Total 1770 m²
- ² Es gilt der Baubereich des Kernzonenplanes vom 12.04.1996.

Art. 7 Nutzweise

Es sind die Nutzweisen gemäss Art. 12 BZO gestattet.

Art. 8 Gebäudestellung, Mantellinien:

- ¹ Die Stellung der Neubauten und deren Giebelrichtungen sind im Gestaltungsplan definiert. Die neuen Hauptgebäude im Baubereich A müssen innerhalb der Mantellinien erstellt werden.
- ² Folgende Gebäudeteile dürfen innerhalb des Baubereiches A über die Mantellinien hinausreichen:
- Einzelne Vorsprünge um max. 2.0m; Balkone jedoch höchstens auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge.
- Allfällige Vordächer.
- ³ Für Nebenbauten, wie Gartenhäuser und Schöpfe, gelten die Bestimmungen der BZO Art. 5. Voraussetzung ist eine Gesamtwirkung von hoher Qualität.

Art. 9 Unterirdische Gebäude

Die Unterniveaugarage in den Baubereichen A und B darf über den Baubereich A hinaus unter den Platzbereich westlich des Gebäudes Vers.-Nr. 48 erstellt werden. Die Lage der Unterniveaugarage ist im Plan schematisch dargestellt.

Damit eine qualitativ hochstehende Platzgestaltung gemäss Art. 14 GPV möglich bleibt, darf die Unterniveaugarage die Höhenkoten gemäss Gestaltungsplan nicht überschreiten. Gemessen wird ab Oberkante Decke Tiefgarage.

Das Gebäude Vers.-Nr. 48 soll optional an die Unterniveaugarage angeschlossen werden können.

Art. 10 Gestaltung

- ¹ Bestehendes Gebäude, Neubauten, Anlagen und Umschwung müssen ein Ensemble von hoher Qualität bilden. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.
- ² Die Nordostfassade des Gebäudes Vers. -Nr. 48 ist im Sinne einer neuzeitlichen Interpretation der schutzwürdigen Bausubstanz wiederherzustellen bzw. auszubilden. Die Erkennbarkeit der kirchlichen Bestimmung des Scheunenteils kann in geeigneter Form in die Nordfassade integriert werden.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 9 BZO.

- ² In Abweichung zu Art. 9 gelten für Schlepplukarnen von Neubauten eine maximale Frontfläche von 5 m² bei einer Fronthöhe von 1.6 m. Die Schleppgauben müssen eine hohe gestalterische Qualität in liegendem Format aufweisen.

Art.12 Erschliessung

- ¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt für kirchliche Zwecke über die Hermikonstrasse auf dem Flurweg Kataster Nr. 1274 (heute geltendes Recht).
- ² Für die Wohnnutzung erfolgt die Erschliessung über Kataster 1405 (private Zufahrtstrasse "Sonnenhalde"), auf welchem ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten Kataster Nr. 1278 im Grundbuch eingetragen ist.

Art. 13 Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Für den Baubereich A sind pro Wohnung mindestens ein Parkplatz für Bewohner unterirdisch anzuordnen.
- ² Für den Baubereich A sind zwei bis vier Besucherparkplätze innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Lagen vorzusehen.
- ³ Für die Liegenschaft Gebäude Vers.-Nr. 48 sind 17 Parkplätze im dafür im Plan bezeichneten Bereich oberirdisch anzuordnen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist der Bereich für Parkplätze durch Bäume oder Büsche aufzulockern.
- ⁴ Für spezielle Anlässe der Kirche kann der im Plan mit Schotterrassen bezeichnete Bereich als zusätzlicher Parkplatz für ca. 12 Fahrzeuge genutzt werden. In der übrigen Zeit ist das Parkieren auf dieser Fläche mit geeigneten Massnahmen zu verhindern. Für die Zu- und Wegfahrt werden die Randparkplätze der am Flurweg liegenden Parkplatzreihe aufgehoben.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

- ¹ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind lediglich vor Haus- und Kellerzugängen sowie im Bereich von Zufahrten und Sitzplätzen gestattet.
- ² Für kirchliche Zwecke wird ein Platz ausgeschieden (im Plan mit orange-brauner Schraffur bezeichnet). Die zum Platz führenden Wege sind gemäss Plan verbindlich zu erstellen, die genaue Lage ist nicht fixiert.
- ³ Fusswege, Spiel- und Erholungsräume und die Plätze für kirchliche Zwecke haben ein hohes, gestalterisches Niveau aufzuweisen und sollen ein Ensemble bilden. Es dürfen nur standortgerechte, einheimische Pflanzen für die Umgebungsgestaltung eingesetzt werden.

Art. 15 Energie

Bei Neubauten ist der Minergiestandard einzuhalten.

Art. 16 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Privater Gestaltungsplan "Haus zum Wiesenthal"

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung am 25. November 2011
zur Kenntnis genommen

Namens der Römisch-katholischen Kirchenpflege:

Der Präsident:

Zeier Markus

Die Aktuarin:

Stoller Luzia

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Benno Hüppi

Der Gemeindeschreiber:

Karl Rütscbe

Schwerzenbach, 20.10. 2011
297-GPS /pb

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	
2	Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes	3
	2.1 Regelungen für das Gebäude Vers. Nr. 48	3
	2.2 Regelungen für Neubauten	3
	2.3 Nutzweise	3
	2.4 Gestaltung und Dachgestaltung	3
	2.5 Erschliessung und Zufahrtswege	4
	2.6 Parkierung	4
	2.7 Fuss- und Fahrwegrecht	4
	2.8 Umgebungsgestaltung	5
3	Vernehmlassungen / Mitwirkung	5
	3.1 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	5
	3.2 Öffentliche Auflage	5
	3.3 Vorprüfung	5
4	Planungsablauf	5
	Anhang	
	Übersichtsplan, Nutzungskonzept "Haus zum Wiesenthal"	7
	Lukarnenbeispiel	-17 18
	Kotenplan	19
	Landabtauschplan	20
	Modellfoto	21
	Hochwassersicherheit	22

1 Ausgangslage

Ziel des Gestaltungsplanes "Haus zum Wiesenthal" ist die Festlegung der Nutzung und der Erhalt des geschützten Gebäudes Vers.-Nr. 48 sowie die Entwicklung einer qualitätsvollen Neuüberbauung auf dem westlichen Teil des Grundstückes Kat. Nr. 1278.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt gemäss gültigem Zonenplan innerhalb der Kernzone KA. Massgebend ist der Kernzonenplan. Das Grundstück Kat. Nr. 1278 umfasst eine Fläche von 5877 m². Auf Grund von Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Ausnützung, ist die Aufstellung eines Gestaltungsplanes, welcher der Gemeindeversammlung vorzulegen ist, erforderlich.

2 Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes

2.1 Regelungen für das Gebäude Vers. Nr. 48

Da es sich bei dem Gebäude Vers.-Nr. 48 um ein geschütztes Objekt handelt, ist es zu erhalten. Das Gebäude kann im Sinne der Kernzonenbestimmungen Art. 5 Abs. 1 und 2 und dem Vertrag zwischen der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Dübendorf mit der politischen Gemeinde Schwerzenbach vom 27. Mai 1998 umgebaut werden. Der im Jahre 2000 abgerissene Ökonomieanbau, in den Plänen im Anhang gelb dargestellt, kann in Stellung und kubischer Gestaltung wieder hergestellt werden. Das Scheunenvolumen kann für kirchliche Nutzung, unter Beibehaltung des äusseren Erscheinungsbildes, ausgebaut werden (im Plan violett dargestellt). Geringe Abweichungen sind zulässig.

2.2 Regelungen für Neubauten

Neubauten dürfen grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche unter den in den Vorschriften dargelegten Voraussetzungen erstellt werden. Dabei ist der Baubereich A für Hauptgebäude zu Wohnzwecken und besondere Gebäude, der Baubereich B für die Einfahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Für Nebenbauten, wie Gartenhäuser und Schöpfe, gelten die Bestimmungen der BZO Art. 5. Vorausgesetzt ist eine Gesamtwirkung von hoher Qualität.

Die Grundmasse für Hauptgebäude im Baubereich A orientieren sich an den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Abweichungen gibt es bei der Gesamtnutzfläche GNF gemäss Artikel 35 BZO.

Die verdichtete Ausnützung von maximal 50 % steht im Verhältnis zur übrigen Dichte des regional geschützten Dorfbildes und ist städtebaulich erwünscht.

Durch den Vollausbau des Gebäudevolumens für kirchliche Nutzung der Liegenschaft Gebäudes Vers.-Nr. 48 werden 20% der Gesamtnutzfläche konsumiert. Die restlichen 30% werden auf zwei Mehrfamilienhäuser aufgeteilt. Diese stehen in respektvollem Abstand zum schutzwürdigen Objekt und bilden den Abschluss der Kernzone.

Die sich aus der Berechnung ergebende GNF von 2960 m² wird den Bauten wie folgt zugewiesen:

Gebäude Vers.-Nr. 48 Total 1190 m²

Zwei Mehrfamilienhäuser Total 1770 m²

2.3 Nutzweise

Die Bevölkerung von Schwerzenbach wird in absehbarer Zukunft anwachsen. Diese Entwicklung veranlasst die Kirchgemeinde, das Angebot der Räumlichkeiten entsprechend anzupassen.

Die gemäss Bau- und Zonenordnung zulässige Nutzweise wird durch den Gestaltungsplan mit öffentlicher Nutzung durch Versammlungsräume der Römisch-katholischen Kirchgemeinde erweitert.

Es ist geplant, die kirchlichen Räume, welche bis heute im Wohnteil des Bauernhauses untergebracht sind, neu im Scheunenteil anzubieten. Zur Lösungsfindung wurde unter vier Architekturbüros ein Konzeptwettbewerb durchgeführt. Die ausgewählte Fassung liegt diesem Bericht bei.

2.4 Gestaltung und Dachgestaltung

Es wird eine hochwertige Gestaltung für die Gesamtanlage verlangt. Im Hinblick auf die Beurteilung von Baugesuchen sind die Kriterien gemäss § 71 PBG anwendbar. Besonderer Beachtung ist überdies der Fassade des Gebäude Vers.-Nr. 48 zu schenken: Die Nordostfassade ist im Sinne einer neuzeitlichen Interpretation der schutzwürdigen Bausubstanz auszubilden. Dies erscheint angebracht, da es sich um einen kirchlichen Versammlungsraum handelt und deshalb einer umfassenden Neugestaltung bedarf.

Ein Multifunktionsraum wird auf Grund der Baustruktur im 1. Obergeschoss angeordnet. Gemäss Vertrag mit der politischen Gemeinde Schwerzenbach ist die Ständerkonstruktion der Scheune vollständig zu erhalten. Der Versammlungsraum wird separat erschlossen. Für Behinderte sind alle Geschosse mit dem bestehenden Lift erreichbar.

Der geplante Multifunktionsraum wird mit einer eigenständigen Hülle im Tenn eingebaut, die Holzverkleidungen der Scheune wird lichtdurchlässig durchbrochen. Die kirchliche Bestimmung wird als Beispiel mit einem stilisierten Kreuz in der Nord-Ost-Fassade symbolisiert.

Um der Bedeutung des Gesamtareals innerhalb des Ortsbildes von überkommener Bedeutung Rechnung zu tragen, sind Neubauten sowie alle baulichen Massnahmen, welche Wirkung auf das Erscheinungsbild der Gebäude haben, durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) beurteilen zu lassen.

Die Dachgestaltung richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. In Abweichung zu Art. 9 gelten für Schlepplukarnen von Neubauten eine maximale Frontfläche von 5 m² bei einer Fronthöhe von 1.6 m (Beispiel im Anhang). Diese Abweichung berücksichtigt die stärkeren Wand- und Dachdimensionen, welche durch die energetischen Anforderungen entstehen. Die Dachlandschaft lässt sich mit weniger, aber grösseren Lukarnen ruhiger gestalten. Die Schleppgauben müssen eine hohe gestalterische Qualität in liegendem Format aufweisen.

Über die Mantellinien hinaus ragen dürfen allfällige Vordächer und Balkone bis zu 2 m. Damit den heutigen Nutzungsbedürfnissen Rechnung getragen werden kann, sollen Balkone auf der Hälfte der massgeblichen Fassadenlänge zulässig sein.

2.5 Erschliessung und Zufahrtswege

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt für die Neubauten über die im Westen gelegene private Sonnenhaldenstrasse. Die grundbuchamtliche Sicherung des Fuss- und Fahrwegrechtes ist vor der Festsetzung des Gestaltungsplanes vorzunehmen. Die Erschliessung für die kirchliche Nutzung erfolgt wie bisher über den Zufahrtsweg ab der Hermikonstrasse über Kataster Nr. 1274. Diesbezüglich ist das Fuss- und Fahrwegrecht im Grundbuch eingetragen.

2.6 Parkierung

Die Anzahl der bereitzustellenden Pflichtparkplätze orientiert sich an der Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach. Die Abstellplätze für Bewohner des Baubereiches A sind unterirdisch vorzusehen. Pro Wohnung ist mindestens ein Parkplatz vorzusehen. Die Tiefgarage ist ab der Strasse "Sonnenhalde" (Baubereich B) erschlossen und kann optional eine Verbindung zum "Haus zum Wiesenthal" aufweisen. Damit die Platzgestaltung sichergestellt werden kann, ist die Höhenlage oberkante Betondecke fixiert. Die zwei bis vier offen angeordneten Besucherabstellplätze für den Baubereich A sind innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche geplant.

Für die Liegenschaft Gebäude Vers.-Nr. 48 sind oberirdisch 12 Parkplätze für Besucher des Pfarreizentrums und fünf Parkplätze für den Wohnbereich reserviert (total 17 Parkplätze gemäss Bestand). Die vorhandenen Parkplätze sind im Gestaltungsplan blau markiert. Für spezielle Anlässe wird ein zusätzlicher Parkplatzbereich mit Schotterrasen für 12 Fahrzeuge vorgesehen. Weil die Zu- und Wegfahrt zu diesen Parkplätzen über zwei der bestehenden Parkplätze, die für diesen Zweck aufgehoben werden erfolgt, stehen für spezielle Anlässe der Kirche zehn zusätzliche Parkplätze zur Verfügung. Der zusätzliche Parkplatzbereich wird nur für spezielle Anlässe frei gegeben und ist in der übrigen Zeit mit geeigneten Massnahmen abzusperren. Aus Sicht des Ortsbildschutzes wird der Parkplatzbereich durch Bäume oder Büsche aufgelockert.

2.7 Umgebungsgestaltung

Es sind nur geringfügige Terrainveränderungen gestattet. Diese dürfen in angemessener Weise nur für Haus- und Kellerzugängen sowie im Bereich von Zufahrten und Sitzplatzgestaltungen vorgenommen werden.

Für kirchliche Zwecke ist ein Platz auszuscheiden (im Plan mit orange-brauner Schraffur bezeichnet). Die zum Platz führenden Wege sind gemäss Plan verbindlich, die genaue Lage ist nicht fixiert.

Fusswege, Spiel- und Erholungsräume und Plätze für kirchliche Nutzung haben die Anforderungen von hohem gestalterischem Niveau zu erfüllen. Es werden nur standortgerechte, einheimische Pflanzen für die Umgebungsgestaltung eingesetzt.

2.8 Landabtausch

Es ist vorgesehen, dass die Kirchgemeinde einen schmalen Landstreifen entlang der Sonnenhalde übernimmt und dafür einen Landstreifen des Grundstücks Kat. Nr. 1278 an die Grundstücke Kat. Nr. 1197 und 1274 abtritt, wodurch die Zufahrtssituation zur Liegenschaft Dorfstrasse 13 verbessert werden kann. Dieser flächengleiche Landabtausch hat keinen Einfluss auf die Herleitung der zulässigen Gesamtnutzfläche mit einer Ausnutzungsziffer von 50%. Die Abmachung der Parteien liegt vor.

2.9 Hochwassersicherheit

Bis und mit einem 300-jährigen Hochwasser besteht keine Überflutungsgefahr. Für den südlichen Bereich des vom Gestaltungsplan betroffenen Gebietes besteht eine Restgefährdung. Der Gestaltungsplan sieht hier jedoch lediglich Parkplätze vor. Erst bei einem Extremhochwasser grösser HQ300 könnte der gelb markierte Bereich überflutet werden (Siehe Plan im Anhang). Aus diesem Grund sind im Gestaltungsplan keine entsprechenden Massnahmen vorzusehen.

3 Vernehmlassungen, Mitwirkung

3.1 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Amt für Raumentwicklung mit Vorprüfungsbericht vom 4. Oktober 2011

3.2 Öffentliche Auflage

Der Entwurf des Gestaltungsplanes lag vom 10. Juni bis 08. August 2011, das heisst während 60 Tagen, öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den vorgelegten Planinhalten zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.

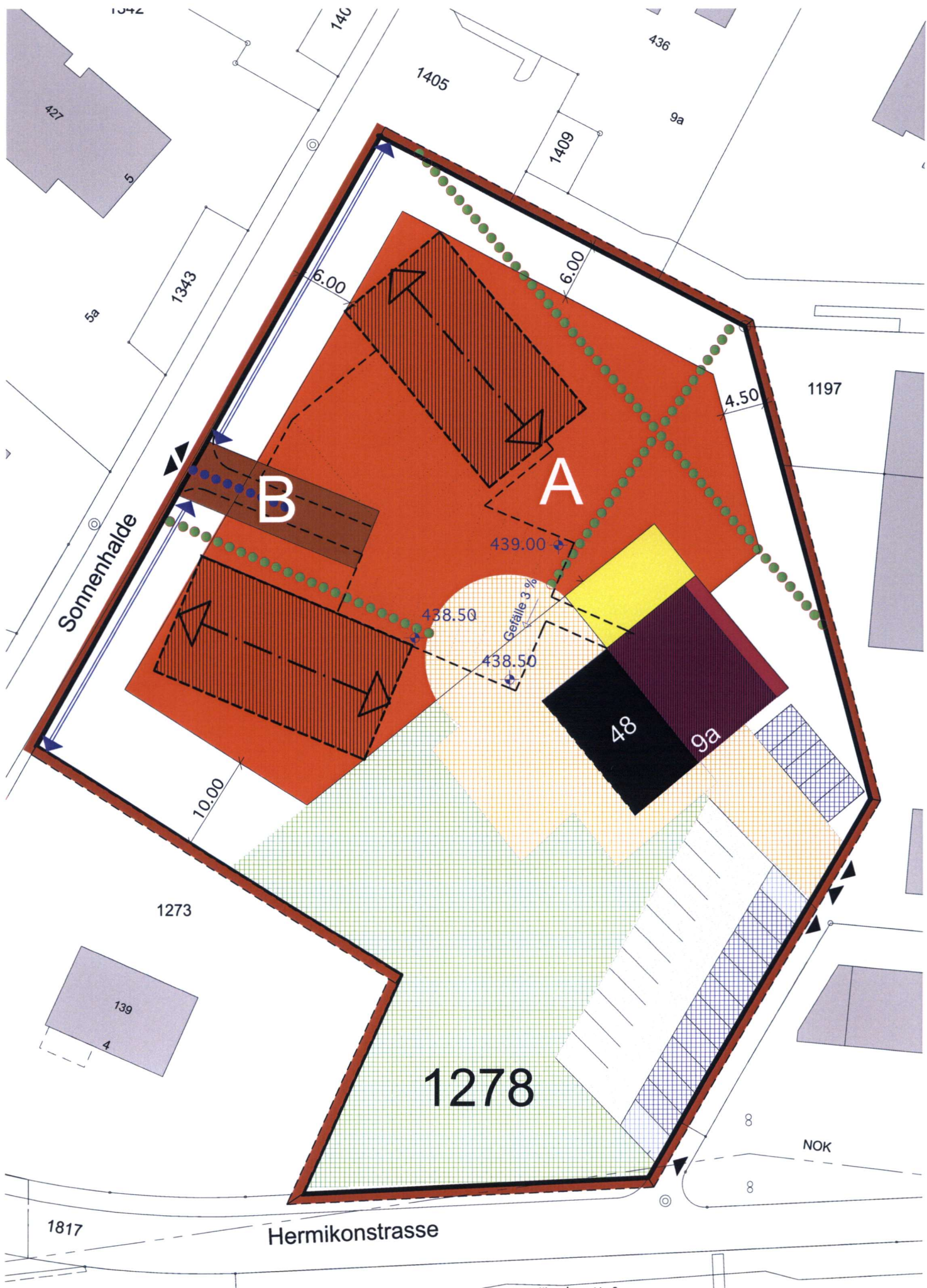
3.3 Vorprüfung

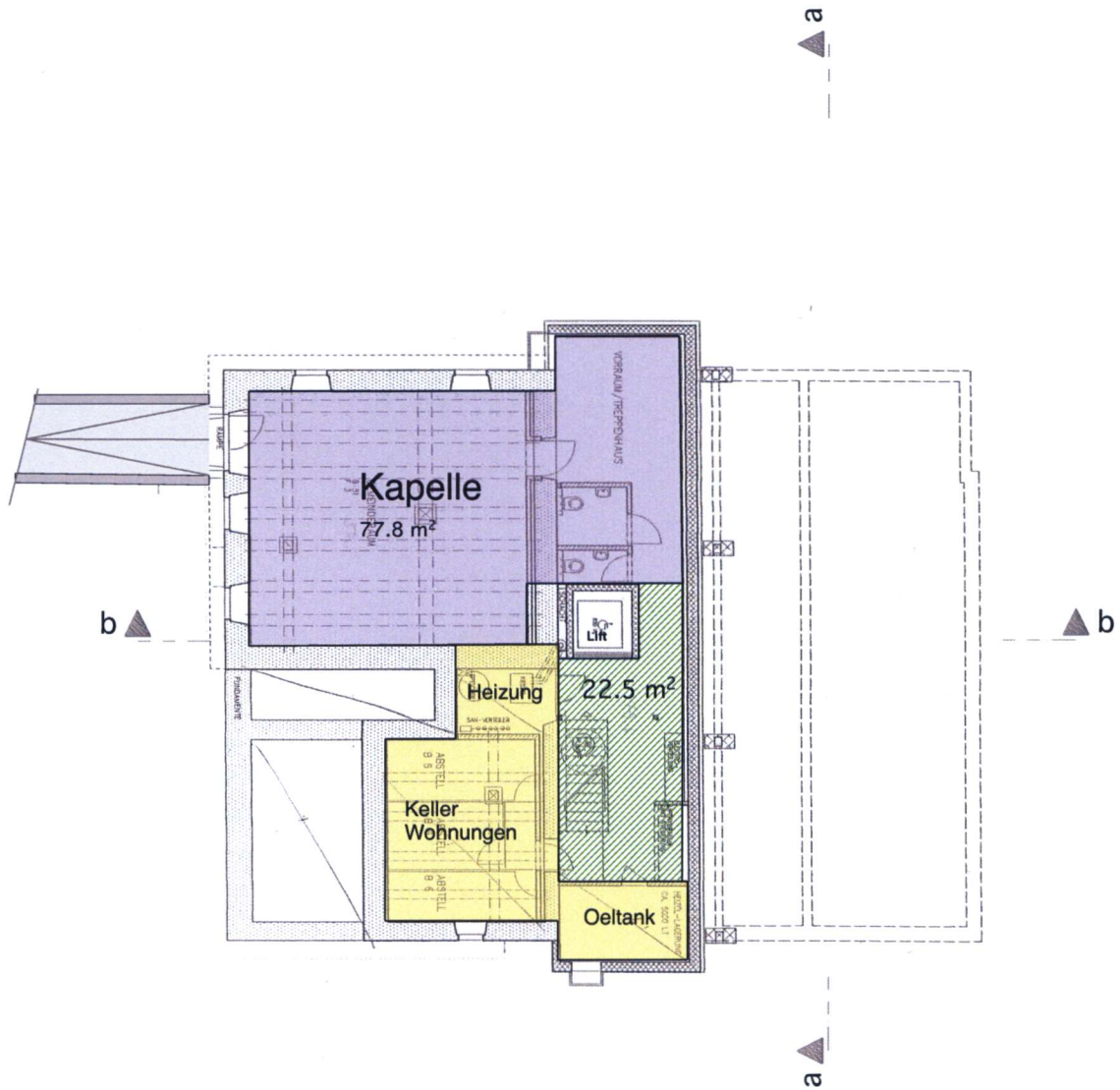
Seitens des Amtes für Raumentwicklung bestehen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan.

4 Planungsablauf

1	Beratung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat, Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung	10. Jun 11
2	Öffentliche Auflage (60 Tage), Anhörung und Vorprüfung	Jun.11 Aug.11
3	Verabschiedung der Vorlage im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	24. Okt 11
4	Beratung und Festsetzung durch Gemeindeversammlung	25. Nov 11
5	Publikation und Rekursfrist	30 Tage
6	Rechtskraftbescheinigung	zweite Hälfte Jan.2012
7	Genehmigungsverfahren (Baudirektion), abgeschlossen voraussichtlich	Mar 2012
8	Publikation der Genehmigung und Inkraftsetzung	Mar 2012

Anhang





Legende

- Nutzung für kirchliche Bedürfnisse
- Nutzung zu Wohnzwecken
- Gemeinsame Erschliessung (Kirche, Wohnen)

GPS

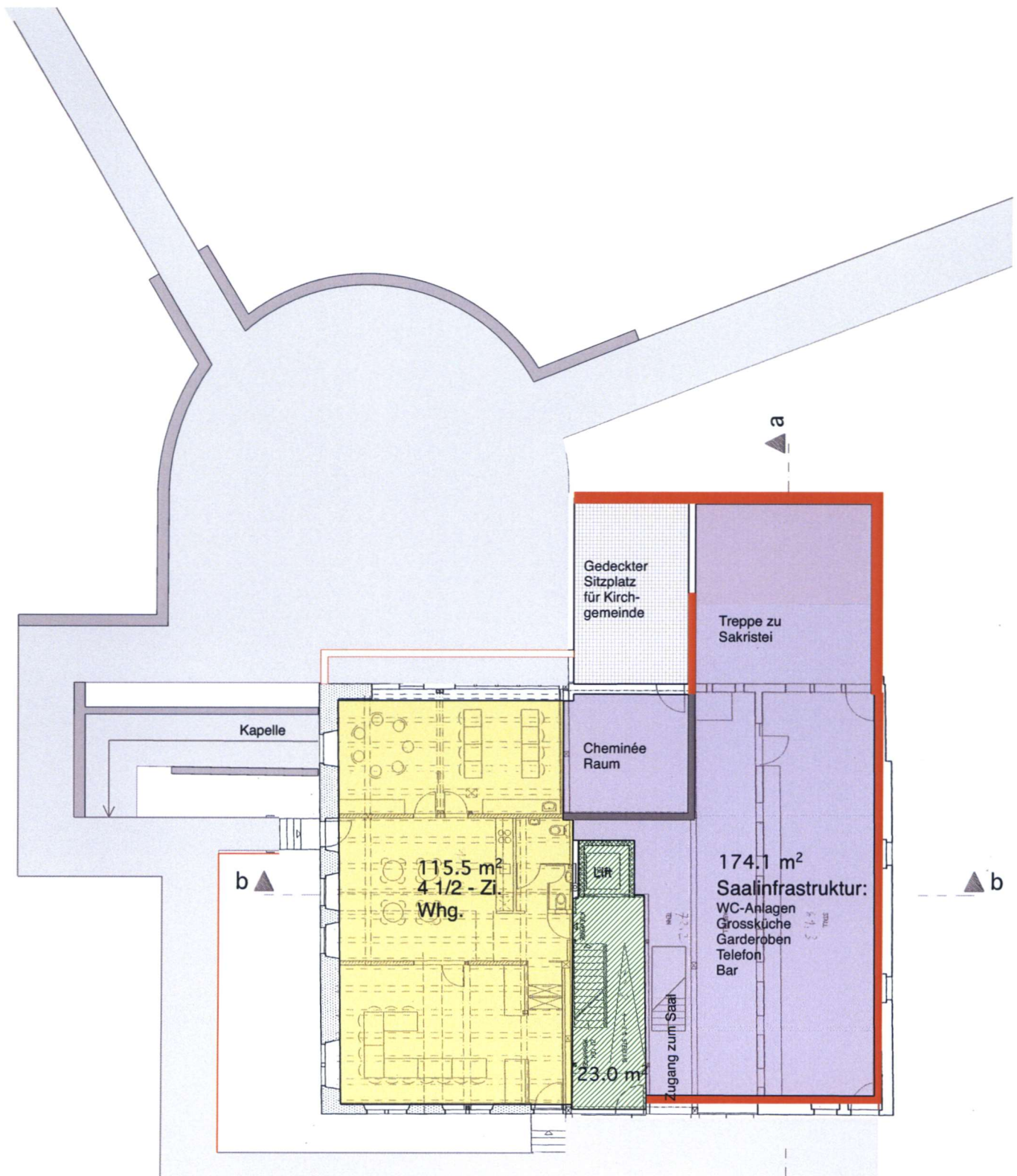
"Haus zum Wiesenthal"

Untergeschoss
M 1:200

Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-201
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	22.04.11

atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 B
8603 Schwerzenbach
T 044 825 32 58
F 044 826 15 00



Legende

- Nutzung für kirchliche Bedürfnisse
- Nutzung zu Wohnzwecken
- Gemeinsame Erschliessung (Kirche, Wohnen)

GPS

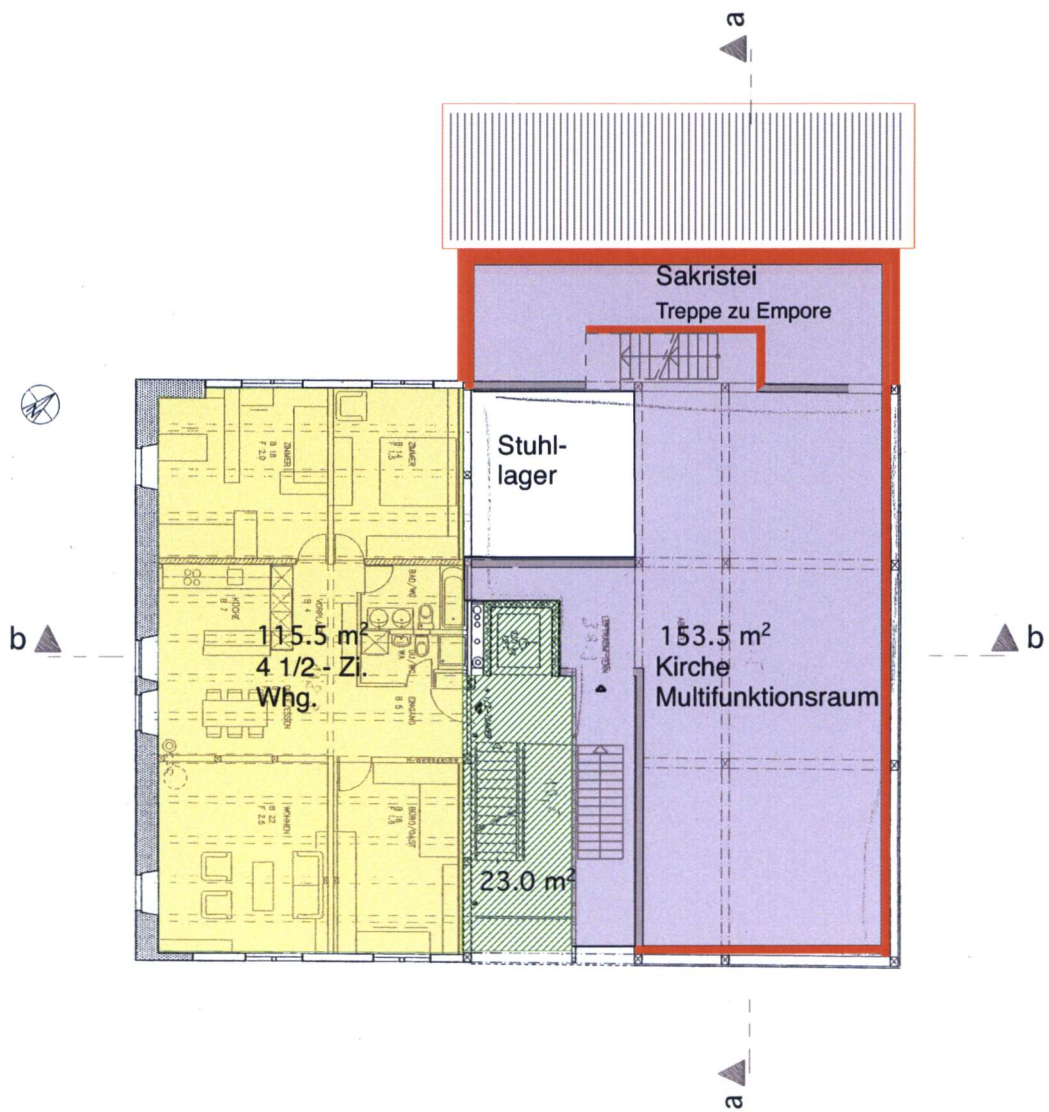
"Haus zum Wiesenthal"

Erdgeschoss
M 1:200

Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-202
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	26.05.11

atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 B
8603 Schwerzenbach
T 044 825 32 58
F 044 826 15 00



Legende

- Nutzung für kirchliche Bedürfnisse
- Nutzung zu Wohnzwecken
- Gemeinsame Erschliessung (Kirche, Wohnen)

GPS

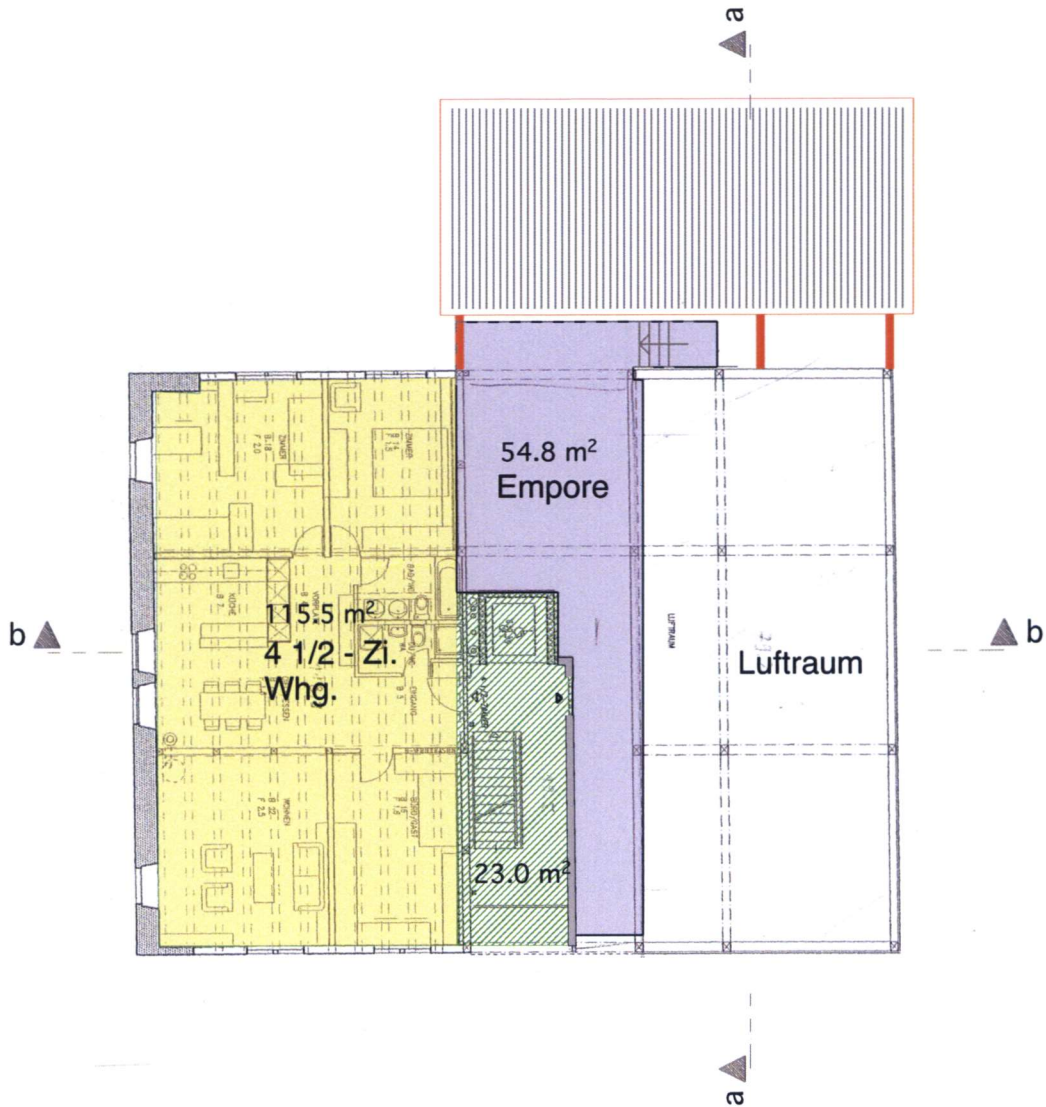
"Haus zum Wiesenthal"

1. Obergeschoss
M 1:200

Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-203
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	22.04.11

atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 B
8603 Schwerzenbach
T 044 825 32 58
F 044 826 15 00



Legende

- Nutzung für kirchliche Bedürfnisse
- Nutzung zu Wohnzwecken
- Gemeinsame Erschliessung (Kirche, Wohnen)

GPS

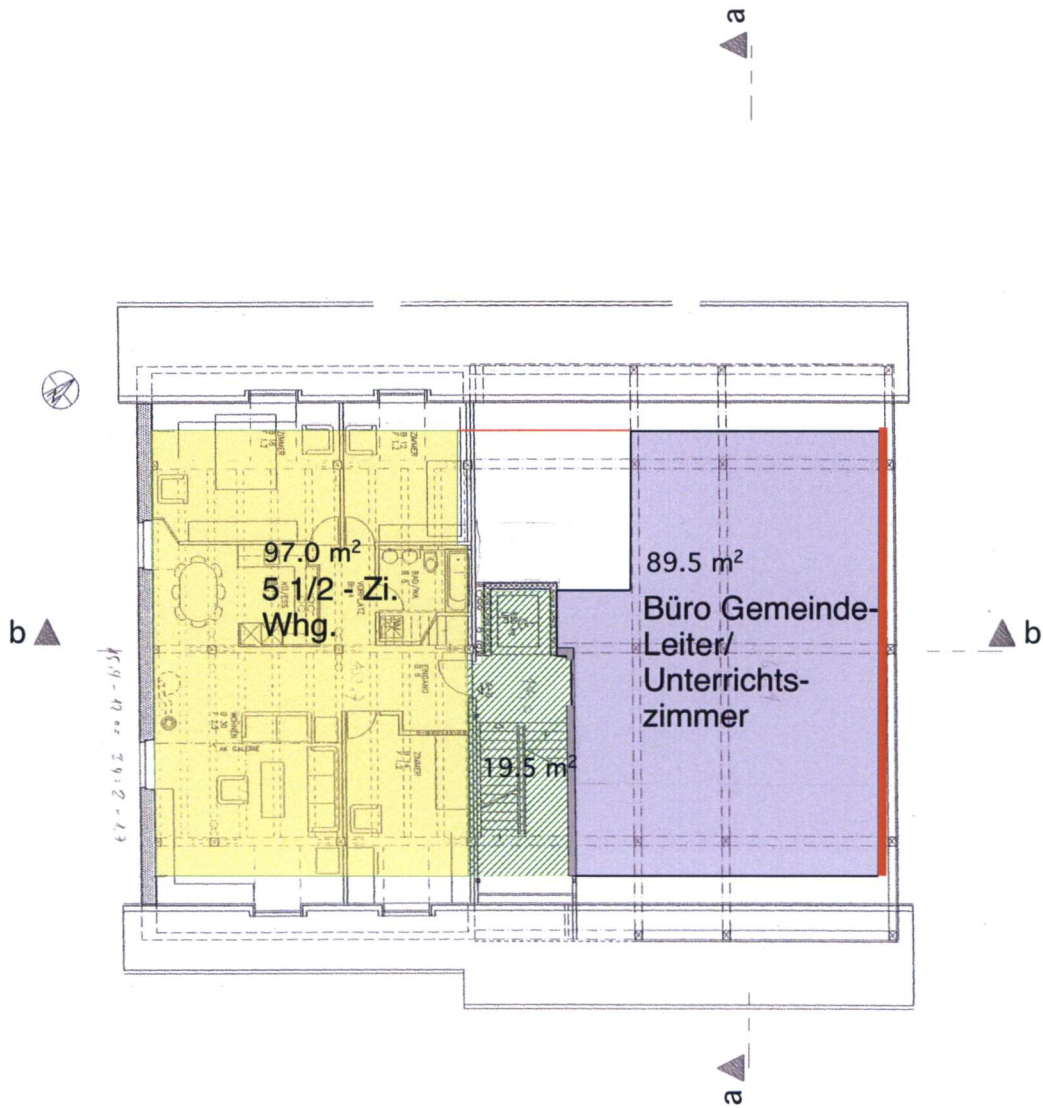
"Haus zum Wiesenthal"

2. Obergeschoss
M 1:200

Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-204
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	22.04.11

atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 B
8603 Schwerzenbach
T 044 825 32 58
F 044 826 15 00



Legende

- Nutzung für kirchliche Bedürfnisse
- Nutzung zu Wohnzwecken
- Gemeinsame Erschliessung (Kirche, Wohnen)

GPS

"Haus zum Wiesenthal"

1. Dachgeschoss
M 1:200

Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-205
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	22.04.11

atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 B
8603 Schwerzenbach
T 044 825 32 58
F 044 826 15 00



Legende

- Nutzung für kirchliche Bedürfnisse
- Nutzung zu Wohnzwecken
- Gemeinsame Erschliessung (Kirche, Wohnen)

GPS

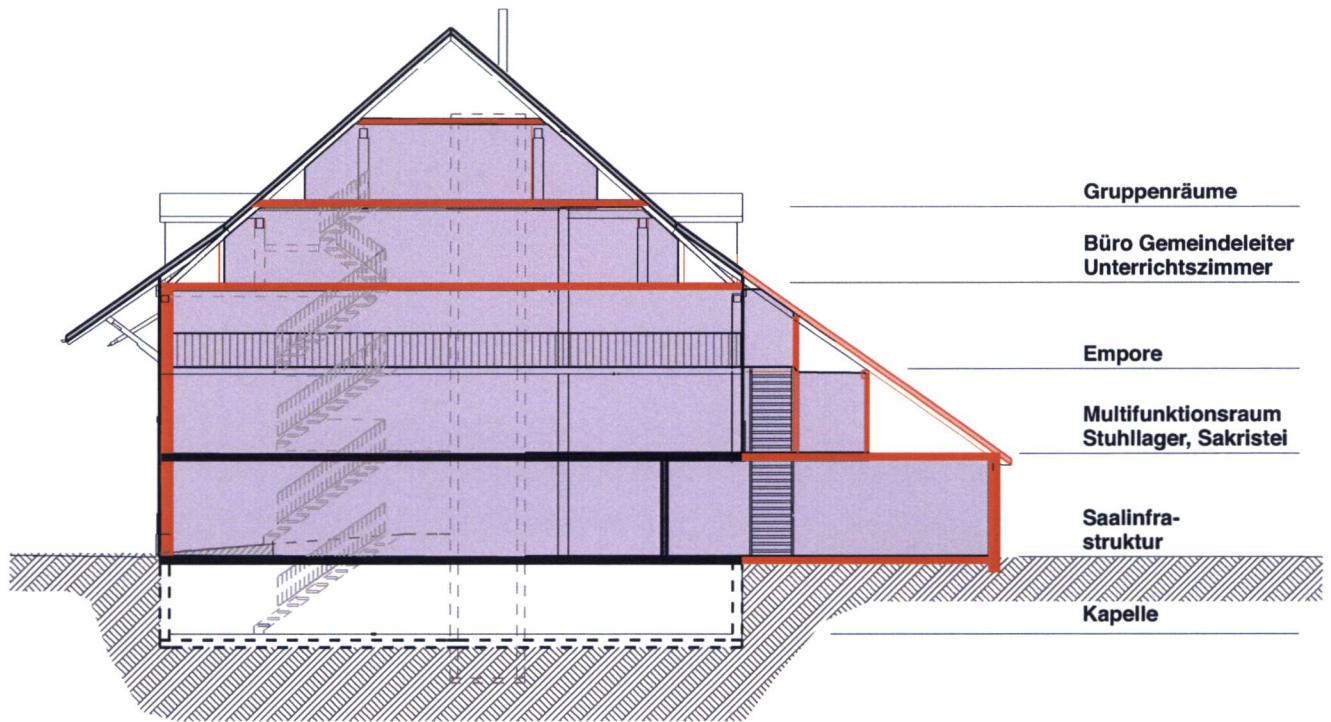
"Haus zum Wiesenthal"

2. Dachgeschoss
M 1:200

Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-206
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	22.04.11

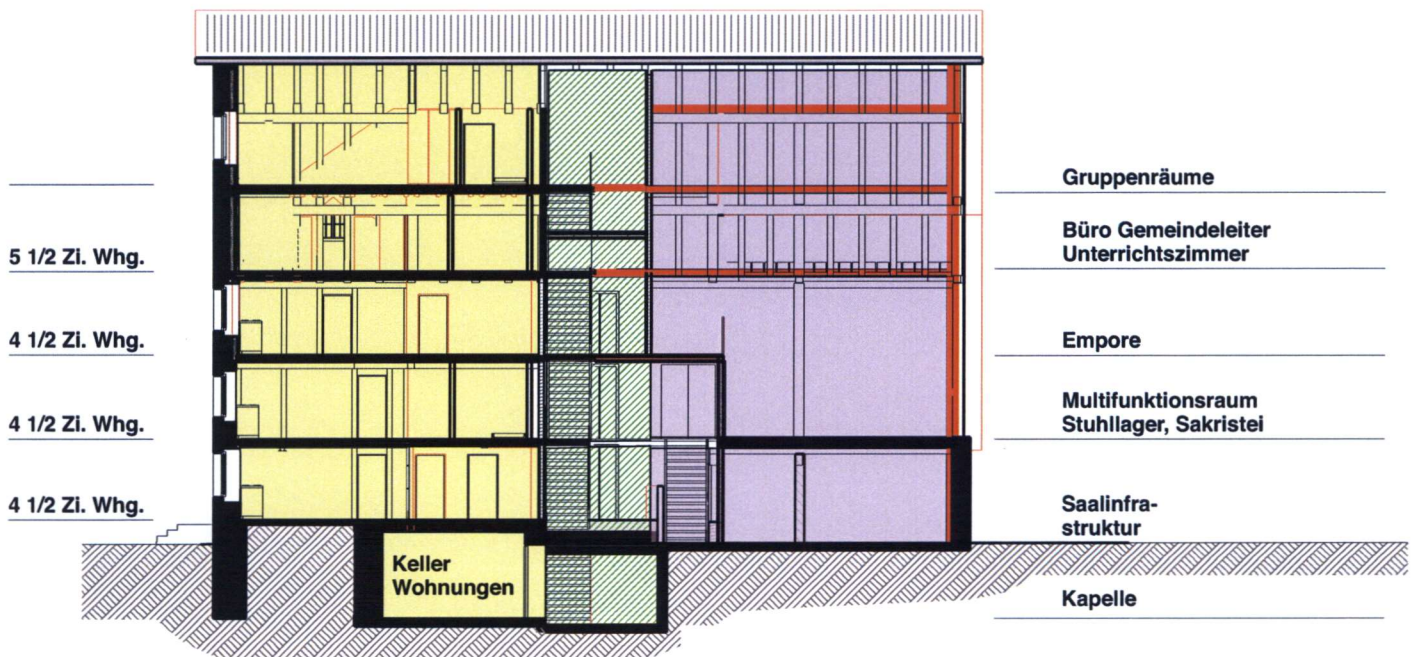
atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 E
8603 Schwerzenbach
T 044 825 32 58
F 044 826 15 00



Schnitt a - a

Gruppenräume
 Büro Gemeindeleiter
 Unterrichtszimmer
 Empore
 Multifunktionsraum
 Stuhllager, Sakristei
 Saalinfra-
 struktur
 Kapelle



Schnitt b - b

Gruppenräume
 Büro Gemeindeleiter
 Unterrichtszimmer
 Empore
 Multifunktionsraum
 Stuhllager, Sakristei
 Saalinfra-
 struktur
 Kapelle

5 1/2 Zi. Whg.
 4 1/2 Zi. Whg.
 4 1/2 Zi. Whg.
 4 1/2 Zi. Whg.

Keller
 Wohnungen

Legende

- Nutzung für kirchliche Bedürfnisse
- Nutzung zu Wohnzwecken
- Gemeinsame Erschliessung (Kirche, Wohnen)

GPS

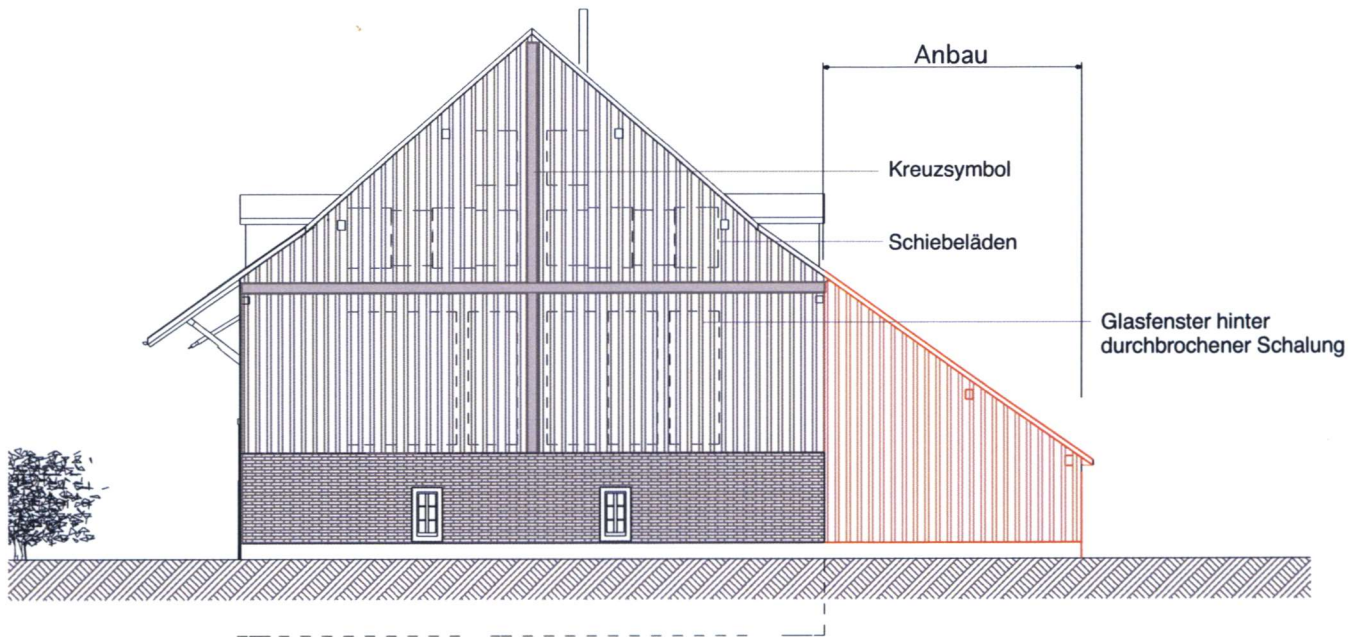
"Haus zum Wiesenthal"

Schnitt a + b
M 1:200

Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-207
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	22.04.11

atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 B
 8603 Schwerzenbach
 T 044 825 32 58
 F 044 826 15 00



Nordostfassade

besondere Fassadengestaltung gem. Art. 10 Abs. 2 (GP-Vorschriften) erforderlich



Südostfassade

GPS

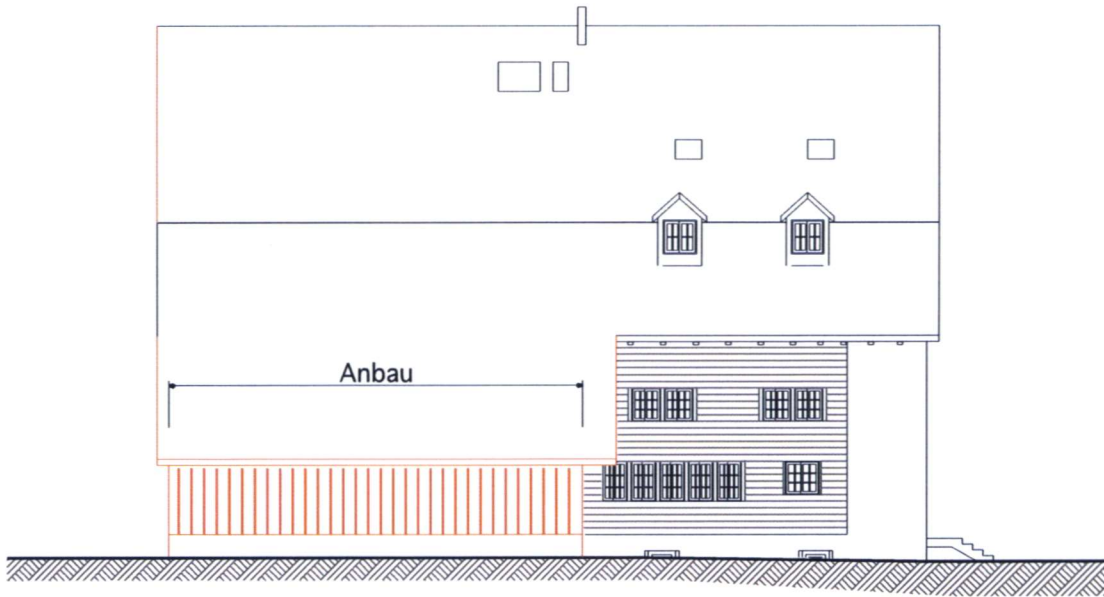
"Haus zum Wiesenthal"

Fassaden Nordost+Südost
M 1:200

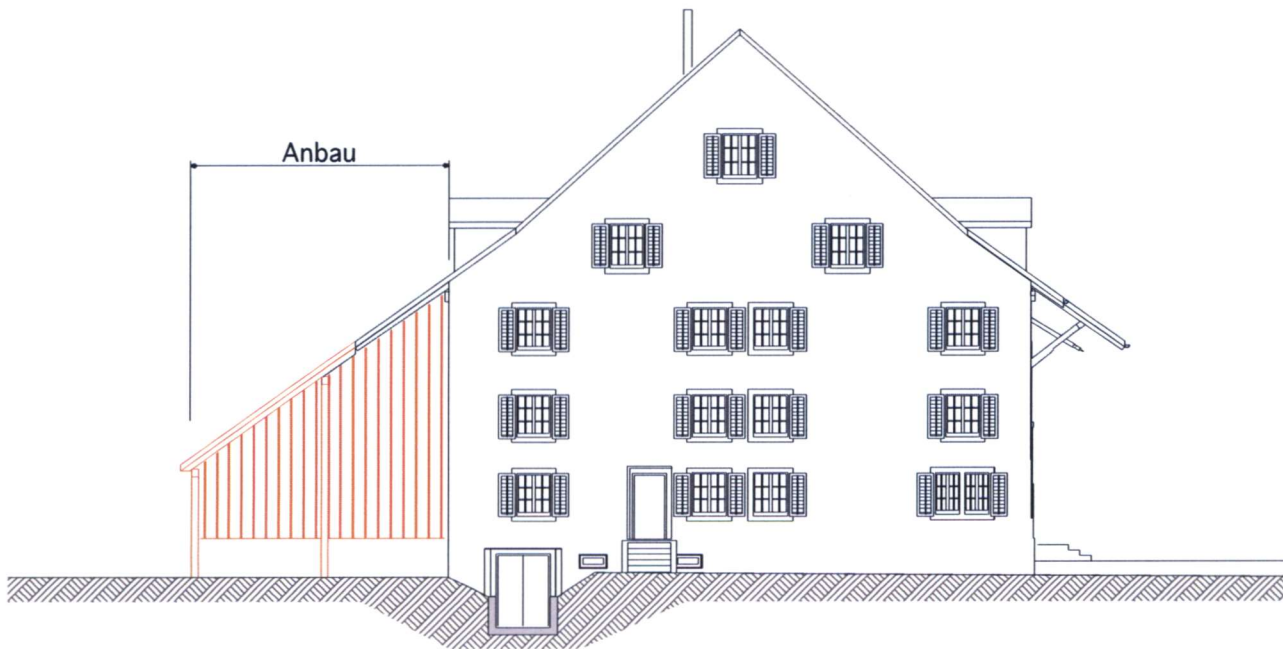
Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-208
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	22.04.11

atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 B
8603 Schwerzenbach
T 044 825 32 58
F 044 826 15 00



Nordwestfassade



Südwestfassade

GPS

"Haus zum Wiesenthal"

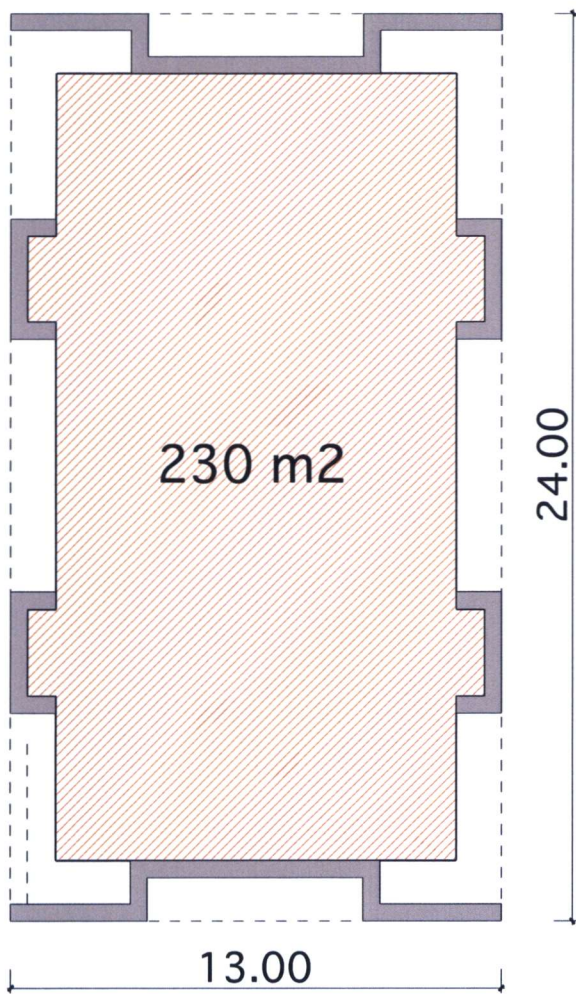
**Fassaden Nordwest
+Südwest
M 1:200**

Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-209
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	22.04.11

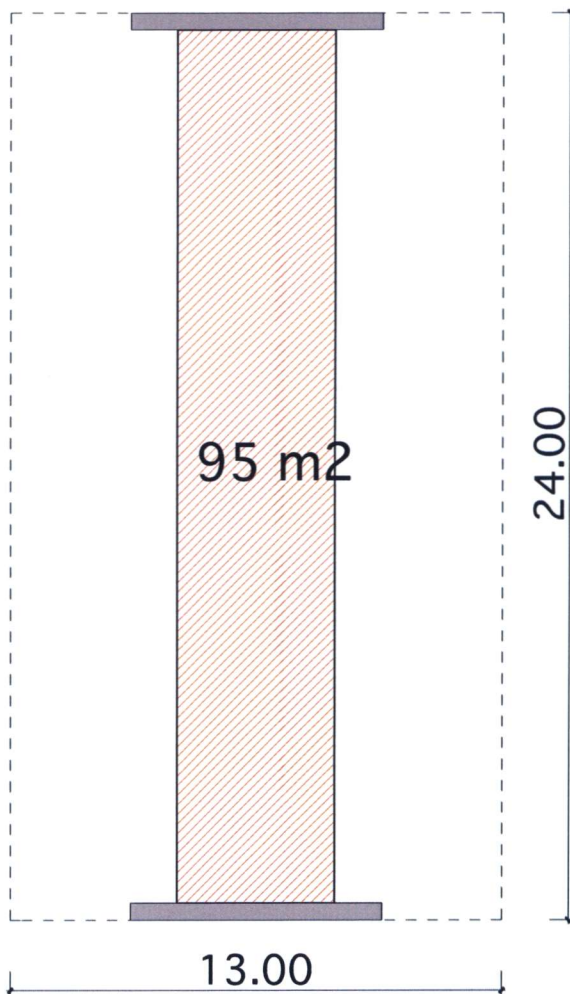
atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 B
8603 Schwerzenbach
T 044 825 32 58
F 044 826 15 00

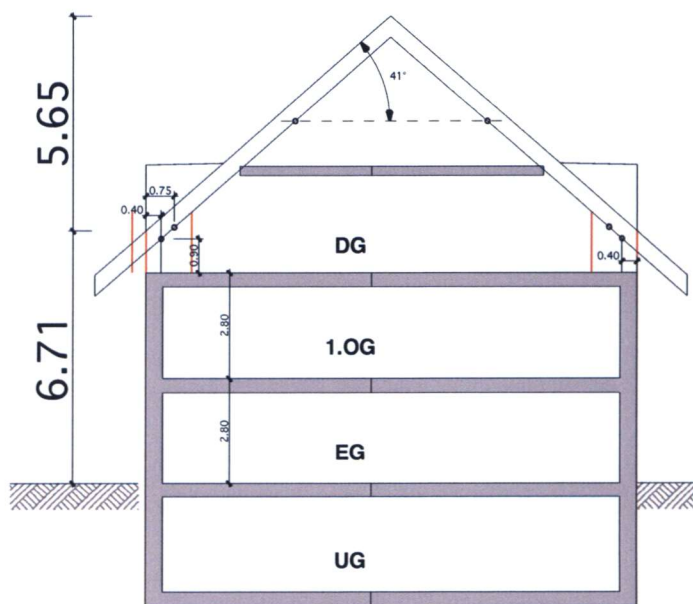
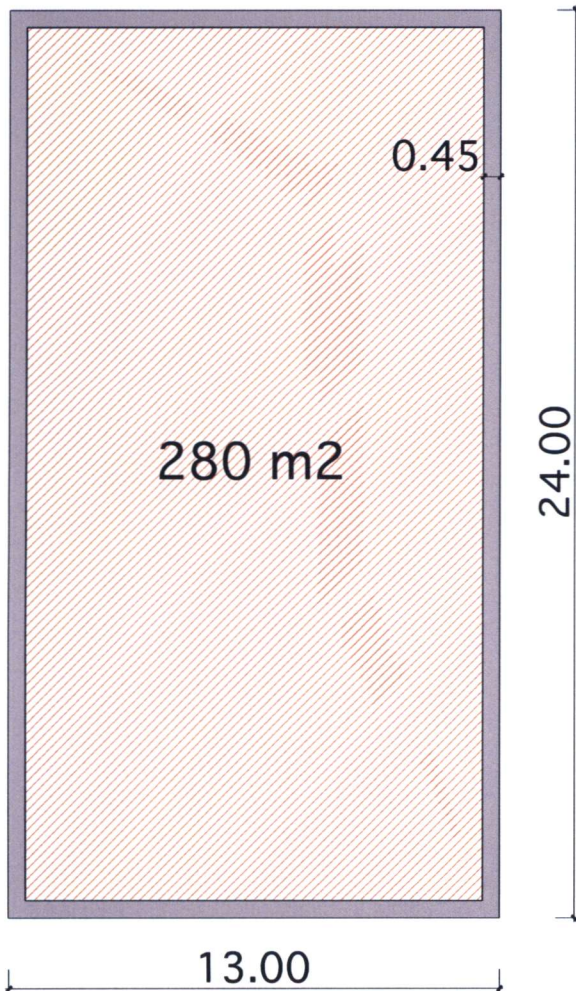
1. DG



2. DG



EG + 1. OG



GPS

"Haus zum Wiesenthal"

Ausnützung MFH
M 1:200

Phase	Vorstudie
Plan-Nr.	299-21-208
Format	21/30
Erstellung	04.08.10, dd
Revision	22.04.11, pb
Ausdruck	22.04.11

atelier peter brader

Greifenseestrasse 39 B
8603 Schwerzenbach
T 044 825 32 58
F 044 826 15 00



Anhang: Beispiel Kernzone Volketswil





