



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

FINGERANGEBEN

10. Feb. 2025

Nr. KS-0291 / 24

vom 6. Februar 2025

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

1/3

# Teilrevision privater Gestaltungsplan «Breitenmatt» – Genehmigung

Gemeinde **Dürnten**

Lage Gebiet Breitenmatt, Oberdürnten

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:200 vom 10. Juni 2024
  - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 28. Juni 2024
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 9. Juli 2024

## Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Der rechtskräftige private Gestaltungsplan «Breitenmatt» wurde im Jahr 1996 durch die Grundeigentümer festgesetzt und nach erfolgter Zustimmung des Gemeinderats durch den Regierungsrat genehmigt. Der Gestaltungsplan ermöglichte, einheitliche Leitlinien für die bauliche Veränderung sowie Gestaltung der bestehenden Terrassensiedlung zu definieren. Mit der vorliegenden Teilrevision werden einheitliche Regelungen für die Erstellung von Solaranlagen ergänzt (Lage und Gestaltung). Zudem werden die Gestaltungsvorschriften bezüglich der Farbwahl angepasst. Bezüglich der Grundmasse bewegt sich der revidierte Gestaltungsplan innerhalb der Vorgaben der Bau- und Zonenordnung, weshalb die Teilrevision lediglich die Zustimmung des Gemeinderats erfordert.

Zustimmung Der Gemeinderat Dürnten stimmte mit Beschluss vom 16. September 2024 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Breitenmatt» zu. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der bestehende Gestaltungsplan wird mit Bereichen ergänzt, in welchen Solarmodule angebracht werden können. Diese liegen im Wesentlichen im Bereich für Erweiterungsbauten sowie auf den Hauptbauten der obersten Häuserreihen. Zudem sind die Fassaden bezeichnet, an welchen Solarmodule zulässig sind. Entlang der J.C.-Heer-Strasse, und insbesondere auch in den Baubereichen für Neubauten C und D, sind vier Bereiche für freistehende Solarmodule bezeichnet. Gemäss Art. 5.14 GPV sind die Solarmodule auf die Dachflächen zu beschränken, falls in den Baubereichen C und D einmal Bauten erstellt

werden. In Art. 8.1.1 und Art. 8.1.2 GPV werden die Gestaltungsvorgaben bezüglich der zulässigen Farbgebung und Materialien ergänzt. Art. 8.1.3 GPV präzisiert, wie die Solarmodule an den Fassaden anzubringen sind.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 19. März 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

In der Vorprüfung wurde beantragt, in den Vorschriften auf die geltende Fassung des übergeordneten Rechts zu verweisen (Fassung des Planungs- und Baugesetzes vor oder nach Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB). In Art. 4 GPV wird ausgeführt, dass wo der Gestaltungsplan nichts regelt, die jeweils gültige Fassung der Bau- und Zonenordnung und der Baugesetzgebung massgebend sind. Die Gemeinde Dürnten hat die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB bereits in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt, weshalb das PBG in der jeweils gültigen Fassung nach dem 1. März 2017 zur Anwendung kommt. Da der Gestaltungsplan keine Regelungen enthält, welche Widersprüche zu den Begriffen und Messweisen gemäss IVHB schaffen, gilt für den Gestaltungsplan ebenfalls das PBG in der jeweils gültigen Fassung nach dem 1. März 2017. Demzufolge wird der Gestaltungsplan in diesem Punkt als genehmigungsfähig eingestuft.

### **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. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Breitenmatt», welchem der Gemeinderat Dürnten mit Beschluss vom 16. September 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'474.00 (104 103/83100.40.200) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- 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 Dürnten 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;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Dürnten (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Miteigentümerschaft Breitenmatt II 8635 Oberdürnten, c/o La Via Consulting AG, Grüningerstrasse 20, 8634 Hombrechtikon (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 7. FEB. 2025

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Privater Gestaltungsplan  
"Breitenmatt"

Situation 1:200

Von den Grundigentümern festgesetzt am: 31. Aug. 2024  
 Vom Gemeinderat Dürnten zugestimmt am: 16. SEP. 2024  
 Gemeindepäsident: *[Signature]* Gemeindegeschreiber: *[Signature]*  
 Von der Baudirektion genehmigt am: 6. Feb. 2025  
 Für die Baudirektion: *[Signature]* ARE Nr. 0831/24

Privater Gestaltungsplan 1996:  
 Architekturbüro Brenner, Dorfstrasse 77, 8621 Wetzikon  
 Suter von Känel AG, Orts- und Regionalplaner BSP / SIA, Kleinstrasse 15, 8006 Zürich

Privater Gestaltungsplan 2023:  
 Werner Messikommer Architektur und Raumplanung, STV / FSU, Rutschbergstrasse 1b, 8607 Seegräben

Datum: 10.11.2023 Massstab: 1:200 Plangrösse: 1500/588 Plannummer: 490 / 01  
 Korrekturen und Aktualisierungen: 10.06.2024 / LU

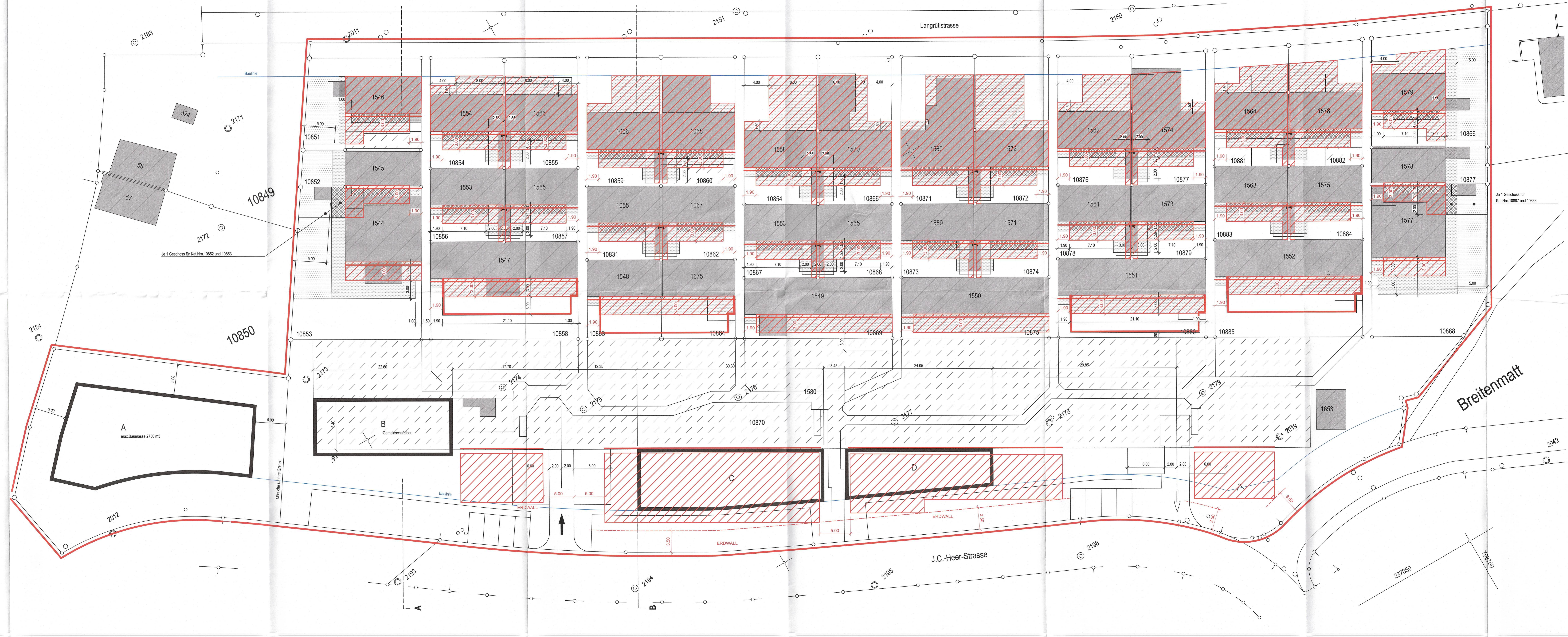
Verbindlicher Inhalt:

- Geltungsbereich ZR.3
- Bestehende Bauten ZR.5.1
- Baubereiche für eingeschossige Erweiterungsbauten ZR.5.26.1
- Baubereiche für zweigeschossige Erweiterungsbauten ZR.5.26.1
- Baubereiche für Neubauten ZR.5.26.1
- Alternative Mantellinien ZR.5.3
- Zusammenbau zweigeschossiger Erweiterungsbauten ZR.5.4
- Näherbaubereich ZR.5.7
- Bereiche für Vordächer ZR.5.9
- Bereiche für Kleinbauten und Anbauten ZR.5.107.2
- Bereiche für oberirdische Parkplätze ZR.7.1
- Solarmodule, senkrecht (Lage schematisch)
- Solarmodule, geneigt (max. 15° Neigung)

Informativer Inhalt:

- Rechteckkräftige Baulinie
- Kataster-Nr. der Parzellen im Geltungsbereich
- Zufahrt/Wegfahrt Tiefgarage
- Lage der Schritte

0 5 10 15 20m





# Privater Gestaltungsplan "Breitenmatt"

## Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: **31. Aug. 2024**

*C. Mejer*

*H. F. 110*

Vom Gemeinderat Dürnten zugestimmt am: **16. SEP. 2024**

Gemeindepräsident

*P. P.*

Gemeindeschreiber

*i.V. Allmann*

Von der Baudirektion genehmigt am: **6. Feb. 2025** RE Nr. 0291/24

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

### Privater Gestaltungsplan 1996

Architekturbüro Brenner, 8621 Wetzikon  
Suter von Känel AG, Zürich

### Privater Gestaltungsplan 2023

Arnold Flüeler, dipl. Bauing. ETH, 8635 Oberdürnten

Ver- sion	Beschrieb	Festsetzung Eigentümer	Zustimmung Gemeinderat	Genehmigung Regierungsrat
00	Ersterstellung	22. April 1996	21. Mai 1996	21. August 1996
		Festsetzung Eigentümer	Zustimmung Gemeinderat	Genehmigung Baudirektion
01	Ergänzung bzw. Anpassun- gen der Artikel 4, 5.2, 5.5, 5.11, 5.13, 5.14, 6.2, 7.2, 8.1.1 bis 8.1.3, 9	31. August 2024	16. September 2024	6. Februar 2025

**Generelle Bemerkung zur vorliegenden Version der Bestimmungen**

Die vom Gestaltungsplan 1996 unverändert übernommene Text ist **schwarz** angelegt, die Änderungen und Ergänzungen sind **rot** angelegt

## 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Breitenmatt" bezweckt die Schaffung der Voraussetzungen für die individuelle Erweiterung der bestehenden Wohneinheiten und die bauliche Verdichtung unter Wahrung der bestehenden konzeptionellen und architektonischen Qualitäten.

## 2. Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des privaten Gestaltungsplanes "Breitenmatt" sind:

- Plan Situation / Schnitte 1:200
- Bestimmungen

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Breitenmatt" ist im zugehörigen Plan 1:200 festgehalten.

## 4. Verhältnis zur kommunalen, Bau- und Zonenordnung, bzw. kantonalem Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung resp. das jeweils gültige kantonale Recht der Baugesetzgebung massgebend.

## 5. Bebauung

- 5.1 Die bestehenden Bauten sind mit Ausnahme der vorgelagerten Erweiterungsbauten in ihren äusseren Abmessungen beizubehalten.
- 5.2 Die zulässigen äusseren Abmessungen der Erweiterungsbauten und Neubauten ergeben sich aus den im Plan dargestellten und vermassten Baubereichen. In diesen vermassten Baubereichen sind als Erweiterungsbauten auch Solaranlagen möglich.
- 5.3 Wo im Plan alternative Mantellinien festgelegt sind, kann der bezeichnete Baubereich für eingeschossige Erweiterungsbauten innerhalb dieser Umgrenzung flächengleich umgelegt werden.
- 5.4 Zweigeschossige Erweiterungsbauten dürfen an der gemeinsamen Grenze zusammengebaut werden, wenn die beiden beteiligten Eigentümer ein gemeinsames Baugesuch einreichen oder ein gegenseitiges Grenzbaurecht begründen. Ist keine dieser Bedingungen erfüllt, muss auf beiden Seiten in Abstimmung mit dem bestehenden Stützenraster ein Grenzabstand von je 2.55 m eingehalten werden.
- 5.5 Bei den zweigeschossigen Wohneinheiten (ausgenommen Kat. Nrn. 10851, 10852, 10886, 10887) dürfen eingeschossige Erweiterungsbauten innerhalb eines Abstandes von 2.55 m ab gemeinsamer Grenze nur mit Zustimmung des beteiligten Nachbarn begehbar ausgestaltet werden.

- 
- 5.6 Auf gemeinsamen Grundstücksgrenzen stehende Geräteräume dürfen abgebrochen werden, sofern sich die beiden beteiligten Eigentümer über einen Ersatz einigen können. Fehlt diese Voraussetzung, sind beide Geräteräume beizubehalten, wobei die Vordachauskragung verändert werden darf.
- 5.7 Unter der Voraussetzung eines entsprechenden Grundbucheintrages besteht für die Erweiterung der Kat. Nm. 10852 und 10887 ein Überbaurecht zu Lasten der Kat. Nm. 10853 und 10888. Dabei sind die anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten, insbesondere bezüglich Konstruktion, Abdichtung und Schallschutz.
- 5.8 Der Näherbaubereich darf im Sinne einer Ausdehnung der Baubereiche für Erweiterungsbauten beansprucht werden, sofern mit den betreffenden Grundeigentümern ausserhalb des Geltungsbereiches ein nachweisbares Näher- bzw. Grenzbauecht vereinbart wird.
- 5.9 In den Baubereichen für Erweiterungsbauten sind Untergeschosse zulässig, sofern in geologischer, statischer und versicherungstechnischer Hinsicht ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.
- 5.10 In den Bereichen für Vordächer sind nur offene Überdeckungen mit Flachdächern zulässig, wobei deren zulässige Höhe diejenige der benachbarten eingeschossigen Erweiterungsbauten nicht übersteigen darf.
- 5.11 **Erweiterungsbauten** dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden.
- 5.12 In den Baubereichen für die Neubauten sind die zulässigen Höhenlagen wie folgt begrenzt:
- im Bereich B auf diejenige des östlich angrenzenden, bestehenden Gemeinschaftsgebäudes
  - in den Bereichen C und D auf der Ebene, welche 1.00 m über dem bestehenden Dachrand der Tiefgarage liegt
- Davon ausgenommen sind kleinere, technisch bedingte Aufbauten.
- 5.13 **Auf den Dächern der obersten Häuserreihe sowie auch auf den Erweiterungsbauten und auf festen Sitzplatzüberdachungen ist das Anbringen von Solaranlagen möglich.**
- 5.14 **Für die Solarmodule der Flächen C + D gilt:**  
**Ohne Erweiterungsbauten dürfen Solarmodule auf der ganzen schraffierten Fläche erstellt werden.**  
**Mit Erweiterungsbauten sind Solarmodule nur auf den Dächern der Erweiterungsbauten gestattet.**

## 6. Nutzung

- 6.1 Das zulässige Nutzungsmass wird durch die festgelegten Baubereiche sowie für den Baubereich A zusätzlich durch die vorgegebene maximal anrechenbare Baumasse von 2750 m<sup>3</sup> bestimmt.
- 6.2 Nutzungsverlagerungen zwischen den einzelnen Grundstücken und/oder Baubereichen sind nicht gestattet.
- 6.3 Der Baubereich B ist für Gemeinschaftszwecke zu nutzen.

## 7. Erschliessung

- 7.1 Oberirdische Parkplätze sind nur an den gemäss Plan dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
- 7.2 Abstellgelegenheiten für Zweiräder sind in den Baubereichen für **Erweiterungsbauten** vorzusehen.

## 8. Gestaltung

8.1.1 **Bestehende Bauten sind in der Fassadenstruktur, Materialien und Farben (NCS S 2010-Y30R) beizubehalten.**

8.1.2 **Alternativ zu 8.1.1 sind folgende Farben und Materialien zulässig:**

- **Fassade verputzt und Bereiche mit Solarmodulen**

NCS S 0300 N  
NCS S 1005-R70B  
NCS S 3502-R  
NCS S 2000-N

- **Holzfassade Anstrich**

NCS S 7005-Y50R  
NCS S 7502-Y  
NCS S 8005-Y50R

- **Ersatz durch Solar-Module**

Entsprechend den Farbtönen der Holzfassade  
NCS S 7005-Y50R  
NCS S 7502-Y

- **Solarmodule auf Dachflächen Farbwahl frei, max. Neigung 15°**

8.1.3 **Solarmodule an Fassaden:**

- **An den horizontalen Brüstungen dürfen die Solarmodule horizontal (bandförmig) angebracht werden**
- **An den vertikalen Holzverschalungen dürfen im gleichen Ausmass wie bestehend, Solarmodule angebracht werden oder die Holzverschalung durch Solarmodule ersetzt werden.**

- 8.2 Erweiterungsbauten, Neubauten und Aussenanlagen sind für sich im Zusammenhang mit den bestehenden Bauten und der Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Grelle, aufdringliche und störende Farben und Materialien sind nicht zulässig.
- 8.3 Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## **9. Schlussbestimmungen**

Der um die Ziffern gemäss Revisionsblatt Version 01 erweiterte private Gestaltungsplan "Breitenmatt" tritt am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



# Privater Gestaltungsplan "Breitenmatt"

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

### Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Erweiterungskonzept
3. Erläuterungen zu den Festlegungen des Gestaltungsplanes
4. Ausblick
5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

Anhang

### Privater Gestaltungsplan 1996

Architekturbüro Brenner, 8621 Wetzikon  
Suter von Känel AG, Zürich

### Privater Gestaltungsplan 2023

Arnold Flüeler, dipl. Bauing, ETH, 8635 Oberdürnten

Ver- sion	Beschrieb	Festsetzung Eigentümer	Zustimmung Gemeinderat	Genehmigung Regierungsrat
00	Ersterstellung	22. April 1996	21. Mai 1996	21. August 1996
		Festsetzung Eigentümer	Zustimmung Gemeinderat	Genehmigung Baudirektion
01	Kap. 2.6.1 Farbkonzept Kap. 2.6.2 Solaranlagen	31. August 2024	16. September 2024	6. Februar 2025

**Generelle Bemerkung zur vorliegenden Version der Berichtes**

Die vom Gestaltungsplan 1996 unverändert übernommene Text ist **schwarz** angelegt, die Änderungen und Ergänzungen sind **rot** angelegt

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Vorgeschichte

Die Terrassensiedlung Breitenmatt wurde in den Jahren 1973/1974 gebaut. Verschiedene Bemühungen, die oberste Hauszeile an der Langrütistrasse mit einem Schrägdach zu versehen, aber auch andere Ausbauabsichten scheiterten bisher an den fehlenden baurechtlichen Voraussetzungen (z.B. zu geringe Abstände). Zudem erfordern bauliche Veränderungen an gemeinschaftlichen Bauteilen gemäss der Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NUVO) die Zustimmung von 5/6 oder in gewissen Fällen gar aller Miteigentümer.

Die bestehende Terrassensiedlung weist einen einheitlichen Charakter und eine hohe Wohnqualität auf. Bauliche Veränderungen sollen deshalb nicht konzeptlos erfolgen, sondern sich am bestehenden Erscheinungsbild der Siedlung orientieren und die vorhandenen Qualitäten wahren. Eine derartige Konzeption für zusätzliche Bauvorhaben bestand bisher nicht.

### 1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan "Breitenmatt" werden drei Hauptziele angestrebt:

- Schaffen der baurechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen
- Wahren einer einheitlichen Konzeption
- Ermöglichen einer individuellen Umsetzung unabhängig von anderen Miteigentümern

Mit der vorliegenden Überarbeitung des Gestaltungsplanes wird für die Bestandesbauten ein alternatives Farbkonzept definiert. Zu den vorgesehenen Solaranlagen werden die notwendigen Rahmenbedingungen hinsichtlich Erscheinungsbilds festgelegt.

### 1.3 Der Gestaltungsplan als Planungsinstrument

Der private Gestaltungsplan ist eine Spezialbauordnung, welche die normale Bauordnung ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in §§ 83ff PBG geregelt.

Der private Gestaltungsplan "Breitenmatt" ist von den Grundeigentümern (Miteigentümergeinschaft) festzusetzen. Sofern sich die baurechtlichen Festlegungen innerhalb des für die Arealüberbauungen zulässigen Rahmens halten, was vorliegend der Fall ist, genügt sodann die Zustimmung des Gemeinderates. Andernfalls müsste der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt für Bauwillige lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

### 1.4 Generelle Bemerkungen zur vorliegenden Erweiterung des Gestaltungsplanes

An der Miteigentümerversammlung (MEV) vom 28. Oktober 2022 wurde entschieden, den vorhandenen Gestaltungsplan (1996) hinsichtlich Farbkonzept und Solarkonzept zu ergänzen.

Im Jahr 2023 wurde durch Werner Messikommer, Architektur und Raumplanung STV/FSU, 8607 Seegräben und Ausschussmitgliedern der Überbauung Breitenmatt, die Ergänzungen erarbeitet und in den vorliegenden Dokumenten des Gestaltungsplanes eingearbeitet.

An der MEV 27. Oktober 2023 wurden die Dokumente Privater Gestaltungsplan «Breitenmatt» Situation 1:200, Solar-Module; Schnitt Leitungsführung Var. A+B, Bestimmen, Erläuternder Bericht, durch die Miteigentümer provisorisch festgesetzt.

Am 15. Januar 2024 hat der Gemeinderat die ergänzen Dokumente beim Amt für Raumplanung des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

Am 21. März 2024 ging bei der Gemeinde Dürnten das Schreiben «Privater Gestaltungsplan-Breitenmatt – Vorprüfung» ein.

Da es sich um eine Ergänzung des vorhandenen Gestaltungsplanes handelt, wurde bewusst auf eine vollständige Neufassung des erläuternden Berichtes gemäss «Checkliste für den Erläuternden Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)» verzichtet.

Die Auflagen und Bemerkungen in der Vorprüfung des ARE wurde in den vorliegenden Dokumenten an geeigneten Stellen eingearbeitet.

## 2. Erweiterungskonzept

### 2.1 Erarbeiten von Konzeptvarianten

In der ersten Bearbeitungsphase wurden verschiedene bauliche Verdichtungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. Es standen drei Ansätze im Vordergrund:

- Frontal den bestehenden Gebäuden angefügte Erweiterungsbauten
- Dachgeschossaufbauten auf der obersten Häuserreihe
- Neubauten auf der Gemeinschaftsparzelle

Für Erweiterungsbauten sollen im Sinne eines Baukastensystems je nach individuellem Bedarf verschiedene Möglichkeiten angeboten werden. So sind folgende Grundelemente denkbar:

- eingeschossige Erweiterungsbauten
- zweigeschossige Erweiterungsbauten
- Kombinationen von ein- und zweigeschossigen Erweiterungsbauten

Auch für die Dachgeschossaufbauten wurden unterschiedliche Ausprägungen untersucht:

- steiles Satteldach
- flaches Pultdach
- Tonnendach
- Bogendach

Die Varianten wurden in anschaulicher Weise im Modell dargestellt und auf ihre Auswirkung überprüft (Schattenwurf, Einsichtsmöglichkeiten, kubische Erscheinung etc.). Die dem Anhang beigefügten Modellfotos zeigen das Spektrum der Möglichkeiten auf.

Die Eigentümergemeinschaft hat an einer Versammlung im Jahre 1994 entschieden, die Möglichkeit von Dachgeschossaufbauten nicht weiter zu verfolgen.

## 2.2 Grundsätze

Das Erweiterungskonzept stützt sich auf nachstehende Grundsätze:

- Bauliche Veränderungen dürfen nur im Rahmen des vorgegebenen Gestaltungskonzeptes vorgenommen werden.
- Bestehende Bauten können unverändert bleiben. Der Gestaltungsplan entfaltet seine Verbindlichkeit erst, wenn Abbrüche, Umbauten, Neubauten oder Erweiterungen erfolgen sollen.
- Innerhalb der definierten Baubereiche bestehen keine Etappierungsvorgaben.

## 2.3 Erweiterungsbauten

Für alle Wohneinheiten der Terrassensiedlung werden Erweiterungsmöglichkeiten in je nach Lage unterschiedlichem Ausmass geschaffen. Diese basieren auf folgendem Grundmuster:

- Die bestehende Baustruktur muss erkennbar bleiben.
- Generell kann das Erdgeschoss frontal um 3.00 m und das Obergeschoss um 1.50 m erweitert werden.
- Entlang der Langrütistrasse kann der Spielraum zwischen den bestehenden Bauten und der Baulinie weitgehend ausgeschöpft werden.
- Im Bereich der Hauseingänge sind nur Überdachungen bis 1.5 m Tiefe zulässig
- Die Nutzungsart ist im Rahmen der Bauordnung frei. Möglich sind z.B. Wohnraumerweiterungen, Ateliers, Wintergärten, Terrassen, Balkone etc.
- Die Erstellung von Kellergeschossen ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

## 2.4 Neubauten

Auf der Gemeinschaftsparzelle über und neben der Tiefgarage können unabhängig von den bestehenden Wohneinheiten zusätzliche Neubauten erstellt werden. Wegleitend sind dabei folgende Überlegungen:

- Die Nutzung soll mit Ausnahme eines Baubereiches für gemeinschaftliche Zwecke im Rahmen der Bauordnung offen bleiben.
- Die Bebauung des südwestlichen Zipfels ("Sportplatzparzelle") soll auf eine allfällig spätere Abparzellierung ausgerichtet werden.
- Die Neubauten im Bereich der Tiefgarage sollen die Aussicht möglichst wenig beeinträchtigen.

## 2.5 Umgebung

Bezüglich der Umgebungsgestaltung sind zu berücksichtigen:

- Gewährleisten von zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für Zweiräder.
- Erweitern der oberirdischen Parkierung an der J.C. Heerstrasse.

## 2.6 Aktualisierungen

### 2.6.1 Farbkonzept

In Abweichung zum ursprünglichen Gestaltungsplan, bei dem die bestehenden Bauten hinsichtlich Fassadenstruktur, Materialien und Farben beizubehalten sind, werden das Farbkonzept und die Materialwahl erweitert.

## 2.6.2 Solaranlagen

In den allgemeinen Anlagen werden Flächen ausgewiesen, bei denen Solaranlagen errichtet werden können. Der Ertrag aus diesen Anlagen geht an die Miteigentümerschaft.

An den Fassaden der Terrassenhäuser können Solarpanels angebracht werden. Der Ertrag geht an die jeweiligen Miteigentümer. Diese können gemeinsame Nutzungsvereinbarungen eingehen.

Für die Solarmodule der Flächen C + D gemäss Gestaltungsplan-Situation gilt:  
Ohne Erweiterungsbauten dürfen Solarmodule auf der ganzen schraffierten Fläche erstellt werden.

Mit Erweiterungsbauten sind Solarmodule nur auf den Dächern der Erweiterungsbauten gestattet

## 3. Erläuterungen zu den Festlegungen des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan soll nur regeln, was zur Erreichung der formulierten Ziele erforderlich ist. Er muss dem projektierenden Architekten einen angemessenen Spielraum gewähren. Ob dieser Spielraum zweckmässig genutzt wird, muss die Baubehörde im Rahmen des Bewilligungsverfahrens beurteilen. Dementsprechend abstrakt wirkt der Gestaltungsplan, da er ja noch kein Projekt ist, sondern erst die Randbedingung dazu darstellt.

### 3.1 Zum Zweck

Der Zweckartikel soll klarstellen, dass eine qualitätsorientierte Gesamtlösung angestrebt wird, welche nicht nur den einzelnen privaten Grundeigentümern, sondern auch der Öffentlichkeit Vorteile bietet (Erscheinungsbild).

### 3.2 Zu den Bestandteilen

Die aufgeführten Bestandteile des Gestaltungsplanes (Situation/Schnitte 1.200, Bestimmungen) sind baurechtlich relevant. Die vorliegenden Erläuterungen und weitere Planbeilagen haben lediglich informativen Charakter ohne rechtliche Verbindlichkeit.

### 3.3 Zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft das gesamte Areal der Eigentümergemeinschaft umfassend 37 Einzelgrundstücke sowie 1 Gemeinschaftsparzelle mit Kat. Nrn. 10851 bis 10888. Die Gesamtfläche des Areals beträgt 16'387 m<sup>2</sup>.

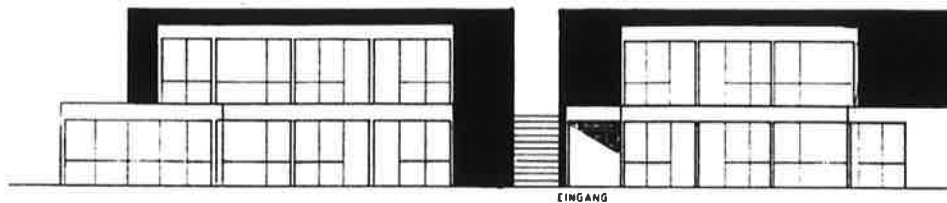
### 3.4 Zum Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplan ergänzt die Bau- und Zonenordnung. Wo er keine Anordnungen trifft, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend. Dies ist insbesondere im Westzipfel des Areals der Fall, wo der Gestaltungsplan nur den Bereich A sowie die maximale Baumasse vorgibt. Alle anderen baurechtlichen Anforderungen in diesem Baubereich, wie z.B. Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Freilegung von Untergeschossen, **Nutzung als Solaranlage** etc. müssen den zonengemässen Bestimmungen entsprechen.

Im vorliegenden Bericht wurden die Vorgaben der Grundordnung und des Richtplanes eingehalten.

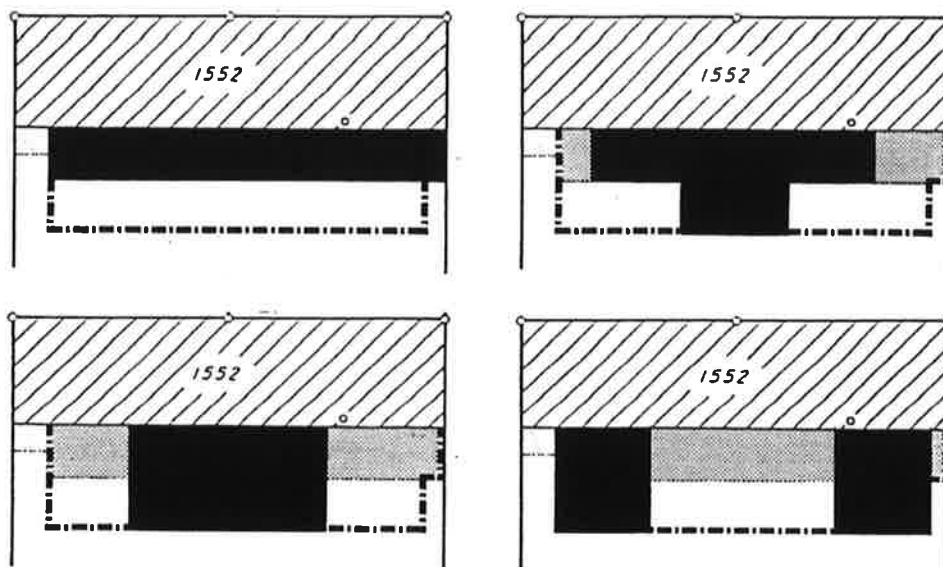
### 3.5 Zur Bebauung

Die bestehende Konzeption ist für die bauliche Weiterentwicklung der Terrassensiedlung beizubehalten (vgl. Bestimmungen Ziff. 8.1). Die Erweiterungsbauten sollen von den bestehenden Gebäuden gestalterisch abgesetzt werden, damit die Ablesbarkeit des ursprünglichen Zustandes und der nachträglichen baulichen Eingriffe gewährleistet bleibt (vgl. Bestimmungen Ziff. 5.1).



**Abbildung 1:** *Ablesbarkeit (schwarz = bestehende Gebäudekonturen, weiss = Erweiterungsbauten)*

Die alternativen Mantellinien (vgl. Bestimmungen Ziff. 5.3) bieten Spielraum für eine bedürfnisgerechte Umlagerung der im Plan festgelegten Baubereichsflächen. Diese Flexibilität besteht jedoch aus Platzgründen nur in der untersten, eingeschossigen Reihe (ohne die beiden äusseren Häuser, welche über genügend Erweiterungsspielraum verfügen).



**Abbildung 2:** *Mögliche flächengleiche Umlagerungen der Baubereiche*

Mit einem seitlichen Abstand von je 2.55 m ab gemeinsamer Grenze bei den zweigeschossigen Erweiterungsbauten sollen unerwünschte Einblick Möglichkeiten vermieden werden. Diese Einschränkung entfällt bei gleichzeitigem Bauen unmittelbarer benachbarter Eigentümer an die gemeinsame Grenze oder wenn ein gegenseitiges Grenzbaurecht vereinbart wird (vgl. Bestimmungen Ziff. 5.4).

Abbildung 3a: Unabhängiges Bauen

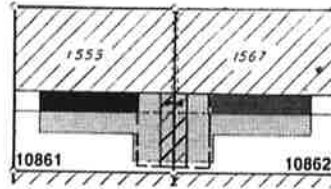


Abbildung 3b: Grenzbaurecht

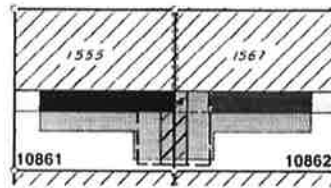
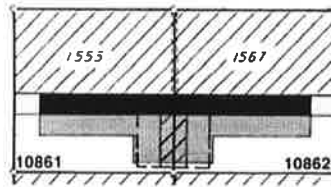


Abbildung 3c: Gleichzeitiges Bauen



Die insgesamt 10 bestehenden, paarweise zusammengefassten und als Einheit gestalteten Gerätrräume sind im Plan mit Erweiterungsbereichen überlagert. Sie stehen mitten auf der Grenze und beanspruchen damit Boden von je zwei Grundstücken. Wenn beide an diesen Gerätträumen beteiligten Nachbarn ein gemeinsames Baugesuch zur Erstellung von Erweiterungsbauten erarbeiten, kann vorausgesetzt werden, dass sie sich über den Weiterbestand oder Ersatz der Gerätrräume einigen können. Ziff. 5.5 der Bestimmungen regelt den Fall, wenn nur einer der beiden Hausbesitzer bauen will.

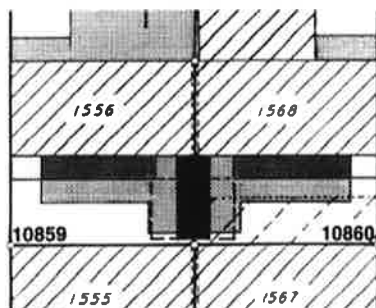


Abbildung 4: Gerätrräume

Die Eigentümer der Grundstücke der Kat. Nrn. 10852 und 10887 können ihre Erweiterungsbauten auf der Hauptwohnseite nur verwirklichen, wenn sie diese auf der Kat. Nrn. 10853 und 10888 stellen. Mit dem Gestaltungsplan wird dieses Überbaurecht eingeräumt, wobei eine sorgfältige Baukonstruktion und ein Grundbucheintrag vorausgesetzt werden (vgl. Bestimmungen Ziff. 5.7).

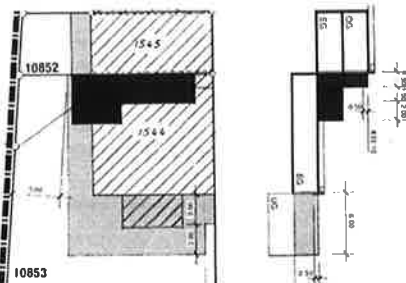


Abbildung 5: Ueberbaurecht (in Grundriss und Schnitt)

Gemäss §270 Abs. 3 PGB kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden. Dies bedeutet, dass der nach Bauordnung erforderliche Grenzabstand von 5.00 m unterschritten werden darf, wenn der Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstückes dazu seine Einwilligung gibt (vgl. Bestimmungen Ziff. 5.8).

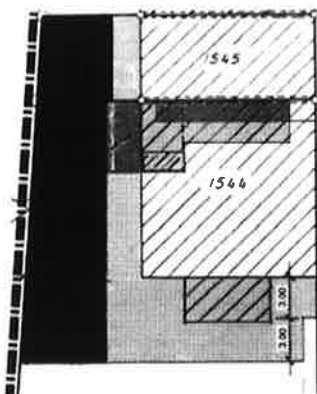


Abbildung 6: Näherbaubereich (schwarz angelegter Teil)

Erweiterungsbauten mit Untergeschossen sind zulässig, erfordern jedoch umfassende Sicherheitsvorkehrungen. In den Bestimmungen wird explizit zum Ausdruck gebracht, dass das Erstellen von zusätzlichen Untergeschossen allenfalls mit gewissen Risiken behaftet ist (vgl. Bestimmungen Ziff. 5.9).

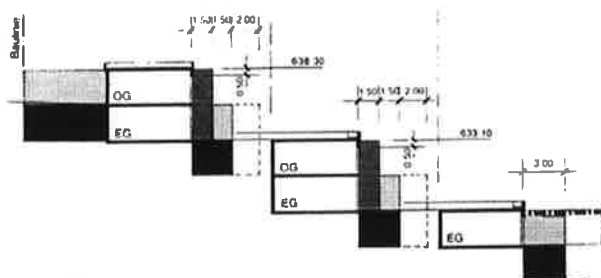


Abbildung 7: Untergeschosse

### 3.6 Zur Nutzung

Gemäss der am 2.09.1994 neu festgesetzten, aber noch nicht rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dürnten liegt der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes innerhalb der Wohnzone W/2.3. Das zulässige Nutzungsmass ist bei privaten Gestaltungsplänen, welche nicht der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müssen, denjenigen von Arealüberbauungen gleichgestellt. Gemäss Ziff. 7.1.4 der neuen Bau- und Zonenordnung ist damit eine Bau-massenziffer von 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig.

Die Gesamtfläche des Areals setzt sich wie folgt zusammen:

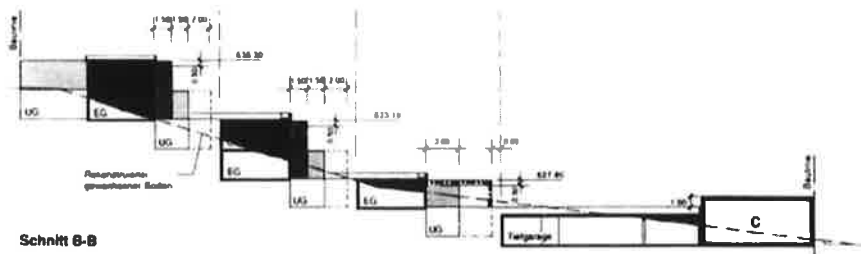
- Total von 37 Einzelparzellen 8'524 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsparzelle (Kat. 10870) 7'863 m<sup>2</sup>

---

Total Arealfläche (massgebliche Grundfläche) 16'387 m<sup>2</sup>

Die zulässige anrechenbare Baumasse beträgt insgesamt 40'967 m<sup>3</sup>.

Die anrechenbare Baumasse umfasst alle über dem ursprünglich gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile von Hauptbauten. Die Baueingabepläne enthalten nur spärliche Angaben zum Verlauf des früheren Terrains und erlauben deshalb keine zuverlässigen Rückschlüsse. Beim kantonalen Meliorations- und Vermessungsamt konnte ein amtlicher Höhenkurvenplan (Äquidistanz 5 m) aus dem Jahre 1955 beschafft werden, mit dessen Hilfe der Verlauf des gewachsenen Bodens in Kombination mit den Baueingabeplänen mit genügender Genauigkeit nachvollzogen werden kann.



**Abbildung 8:** *Rekonstruierter gewachsener Boden mit bestehender anrechenbarer Baumasse (schwarz)*

Das zulässige Nutzungsmass bei den Erweiterungsbauten und den Neubauten im Bereich der Tiefgarage wird nicht mit einer m<sup>2</sup>- oder m<sup>3</sup>-Zahl ausgedrückt, sondern ergibt sich automatisch durch die festgelegten Baubereiche (vgl. Bestimmungen Ziff. 5.2 und 6.1). Damit wird die grösstmögliche Nutzungsfreiheit mit dem kleinstmöglichen Kontrollaufwand kombiniert, weil im Baubewilligungsverfahren kein Berechnungsnachweis mehr erforderlich ist. Die detaillierte Grundrissgestaltung ist individuell variierbar und wird vom Gestaltungsplan nicht vorgegeben.

Eine maximale nominelle Baumasse ist lediglich für den Baubereich A im abparzellierten südwestlichen Landzipfel festgelegt (2750 m<sup>3</sup>; vgl. Bestimmungen Ziff. 6.1). Diese Baumasse entspricht der zonengemässen Festlegung (Arealüberbauung), wenn das Grundstück abparzelliert würde. Es können ca. 4 - 5 Reihenhäuser neu gebaut werden.

Nutzungsverlagerungen zwischen einzelnen Grundstücken sind nichtgestattet, weil jedem Grundstück eine tatsächlich realisierbare Erweiterungsmöglichkeit angeboten werden soll. Mit einer entsprechenden Bestimmung (vgl. Bestimmungen Ziff. 6.2) soll insbesondere vermieden werden, dass Parzellen, welche über eine alternative Mantellinie verfügen, mittels Nutzungstransfers zu Lasten anderer Miteigentümerparzellen übernutzt werden können.

Die folgende Zusammenstellung ermöglicht eine Übersicht über die vorhandene und die mit dem Gestaltungsplan zusätzlich konsumierbare anrechenbare Baumasse.

Vorhandene Baumasse:

- Wohnbauten 12'630 m<sup>3</sup>
- rückwärtige Erweiterungsbauten 710 m<sup>3</sup>
- Tiefgarage 2'490 m<sup>3</sup>

---

Total vorhandene Baumasse 15'830 m<sup>3</sup>

Infolge der relativ tiefen Hangeinbettung beträgt die bestehende bauliche Dichte lediglich  $0.97 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , womit das zulässige Mass von  $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bei weitem nicht erreicht wird. Die Baumassenreserve beträgt  $25'137 \text{ m}^3$ . Davon können mit dem Gestaltungsplan ausgeschöpft werden:

Zusätzliche Baumasse:

- Neubauten (Baubereiche A – D)	4'460 $\text{m}^3$
- Erweiterungsbauten erstes Geschoss	5'290 $\text{m}^3$
- Erweiterungsbauten zweites Geschoss	1'100 $\text{m}^3$
- rückwertige Erweiterungsbauten	1'770 $\text{m}^3$
- Näherbaubereiche	1'430 $\text{m}^3$

---

Total zusätzliche Baumasse	14'050 $\text{m}^3$
----------------------------	---------------------

Mit dem Gestaltungsplan kann somit die anrechenbare Baumasse nahezu verdoppelt werden. Die Summe der bestehenden und der zusätzlichen Baumasse von Total  $29'880 \text{ m}^3$  entspricht einer Baumassenziffer von  $1.82 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Dieses realisierbare maximale Nutzungsmass entspricht knapp drei Vierteln der gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen baulichen Dichte.

### 3.7 Zur Erschliessung

Entlang der J.C. Heerstrasse ist die Anlage zusätzlicher oberirdischer Besucher-Parkplätze möglich (vgl. Bestimmungen Ziff. 7.1). Dabei werden im Gestaltungsplan nur die Bereiche bezeichnet, in welchen parkiert werden darf, Anzahl und Lage der Parkfelder selbst (Senkrecht- bzw. Schrägparkierung) sind nicht festgelegt. Es besteht genügend Platz, die erforderlichen Besucherparkplätze sowie allfällige Pflichtparkplätze für die Bereiche B, C, und D anzulegen.

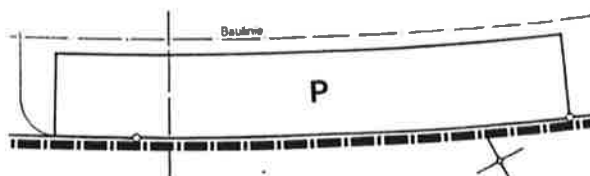


Abbildung 9: Oberirdische Besucherparkplätze an der J.C. Heer-Strasse

Abstellgelegenheiten für Zweiräder sind bei beiden Zu-/Wegfahrten der Tiefgarage in den Baubereichen für Erweiterungsbauten vorgesehen. Die zulässige Höhe dieser Bauten richtet sich nach §273 PBG, d.h. 5.00 m bei Schrägdächern und 4.00 m bei Flachdächern (vgl. Bestimmungen Ziff. 5.11 und 7.2).

Gemäss Ziff. 3.1 der neuen Bau- und Zonenordnung sind besondere Gebäude bis zu einer Grundfläche von  $50 \text{ m}^2$  ohne Anrechnung an die Baumassenziffer zulässig, sie dürfen jedoch gesamthaft höchstens 8% der massgeblichen Grundfläche betragen (d.h. max.  $1'310 \text{ m}^2$ ). Die Baubereiche der westseitigen Velounterstände sind grösser als  $50 \text{ m}^2$ . Bei vollständiger Beanspruchung der Baubereiche sind diejenigen Teile, welche  $50 \text{ m}^2$  übersteigen, an die Baumasse anzurechnen. Da genügend Reserven vorhanden sind, wäre dies ohne weiteres möglich.

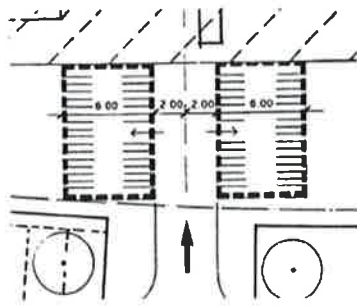


Abbildung 10: Besondere Gebäude für Zweiräder

### 3.8 Zur Gestaltung

Die das heutige Erscheinungsbild der Terrassensiedlung prägenden Elemente (Fasadengliederung, Fenstergestaltung, Materialien, Farben etc.) sollen **weitestgehend** beibehalten werden, soweit sie nicht von Erweiterungsbauten verdeckt werden.

An der Miteigentümersversammlung (MEV) vom 29.10.2021 wurde entschieden, das Farbkonzept und Materialien für die Holzverkleidung zu erweitern (vgl. Bestimmungen Ziff. 8.1.2).

Ebenfalls an der MEV vom 29.10.2021 wurde entschieden, an den gegen die J.C. Heerstrasse gerichteten Fassadenteile der Wohneinheiten Solarpanels anbringen zu dürfen.



Abbildung 11: Konzept Solarmodule an Fassade

Die Gestaltungsanforderungen richten sich nach denjenigen von Arealüberbauungen im Sinne von §71 PBG und müssen somit höheren Ansprüchen genügen ("besonders gut"), als dies für die Regelbauweise erforderlich ist (vgl. Bestimmungen Ziff. 8.2). Materialien und Farben sind besonders sorgfältig auszuwählen. Das Erscheinungsbild soll auch dann ansprechend sein, wenn nur einzelne Erweiterungsbauten realisiert werden.

Die Parkierungsflächen dürfen nicht mit Asphalt, Beton oder einem anderen wasserundurchlässigen Material versehen werden, damit die Kanalisation und das Mikroklima nicht durch zusätzliche Bodenversiegelungen belastet wird (vgl. Bestimmungen Ziff. 8.3).

## 4. Ausblick

### 4.1 Verfahren

Der Verfahrensablauf bis zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes "Breitenmatt" kann wie folgt dargelegt werden:

- Beschlussreife Ausarbeitung des Gestaltungsplanes
- Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung bzw. durch die zuständigen Organe der Gemeinde
- Öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes gemäss §7 PBG während 60 Tagen (zum Planinhalt kann sich während der Auflagefrist jedermann bei der Gemeinde schriftlich äussern)
- Bereinigung des Gestaltungsplanes und allfällige Stellungnahme zu ev. nicht berücksichtigten Einwendungen
- Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes "Breitenmatt" gemäss §85 PBG (Zustimmung der Eigentümer, welchen min. 2/3 der Flächen gehören)
- Zustimmung des Gemeinderates auf Antrag der Grundeigentümer
- Publikation des Gemeinderatsbeschlusses und Eröffnung einer 20-tägigen Rekursfrist
- Genehmigung durch die Baudirektion.

### 4.2 Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NUVO)

Die Aufstellung des privaten Gestaltungsplanes untersteht dem öffentlichen Recht. Die im PBG geregelten Modalitäten gelten abschliessend und berühren die NUVO nicht. Die nur Gemeinschaftsanlagen betreffende NUVO ist erst dann wirksam, wenn die Eigentümergemeinschaft über bauliche Massnahmen auf dem Gemeinschaftsgrundstück Kat. Nr. 10870 befinden muss (z.B. Baubereiche A - D).

Bei Bauvorhaben auf Privatgrundstücken (Erweiterungsbauten) können im Rahmen des Gestaltungsplanes direkte Baueingaben an die Gemeinde erfolgen, ohne dass sich die Eigentümerschaft dazu äussern muss.

Materiell sind somit keine Veränderung der NUVO erforderlich. Hingegen erscheint ein Nachtrag bzw. Hinweis sinnvoll, welcher in der NUVO an geeigneter Stelle auf den Gestaltungsplan und seine Rechtswirkung hinweist.

### 4.3 Grunddienstbarkeiten

Es existiert eine Grunddienstbarkeit (SP Art. 2719) mit nachstehendem Inhalt:

*"Die Eigentümer (...es folgen alle Kat. Nrn.....) dürfen nur im gegenseitigen Einvernehmen ausführen:*

- I. Vornahme von Neuanstrichen und Vorkehren, die das Aussehen oder die äussere Architektur irgendwie verändern.  
Gebäulichkeiten, Umgelände und Kulturen sind in geordnetem und gepflegten Zustand zu halten.*
- II. Erstellen von irgendwelchen Vorrichtungen*
- III. Pflanzen und Sträucher höher als einen Meter achtzig Zentimeter wachsen zu lassen.*

Mit der Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes ist auch die Löschung des ersten Satzes von Ziff. I. zu beschliessen, weil ja der Gestaltungsplan Bauten zulässt, welche die äussere Erscheinung der Terrassensiedlung verändern.

Die Gestaltungsanforderungen sind in den Bestimmungen Ziff. 8.1 und 8.2 definiert

## 5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren (im Rahmen des Gestaltungsplanes 2023)

### Provisorische Festsetzung

Die Grundeigentümersversammlung der «Breitenmatt» hat die Anpassungen des bestehenden Gestaltungsplans «Breitenmatt» vom 21. August 1996 am 27. Oktober 2023 provisorisch festgesetzt.

### Freigabe der Unterlagen

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 12. Dezember 2023 mit Beschluss 55/2023 die Unterlagen für die öffentliche Auflage und Anhörung freigegeben.

### Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 24. Januar 2024 bis zum 24. März 2024. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht.

### Anhörung

Der Revision des privaten Gestaltungsplans «Breitenmatt» wurde der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden Bubikon, Rüti, Hinwil und Wald zur Anhörung unterbreitet. Diese verzichteten auf eine Stellungnahme.

### Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan «Breitenmatt» wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die entsprechenden Bemerkungen vom Vorprüfungsbericht wurden umgesetzt und sind in den Vorschriften, dem Gestaltungsplan und in den Planungsbericht eingeflossen.

### Festsetzung der Grundeigentümerschaft

Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse wurde der private Gestaltungsplan «Breitenmatt» bereinigt. Die Grundeigentümer der «Breitenmatt» haben den Gestaltungsplan am 31. August 2024 festgesetzt.

### Zustimmung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16. September 2024 dem privaten Gestaltungsplan mit Beschluss 84/2024 zugestimmt und diesen im Sinne von § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt.

### Genehmigung

Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat ist der private Gestaltungsplan «Breitenmatt» dem Kanton zur Genehmigung eingereicht worden. Die Baudirektion hat den Gestaltungsplan mit Beschluss KS-0291/24 genehmigt.

### Öffentliche Auflage

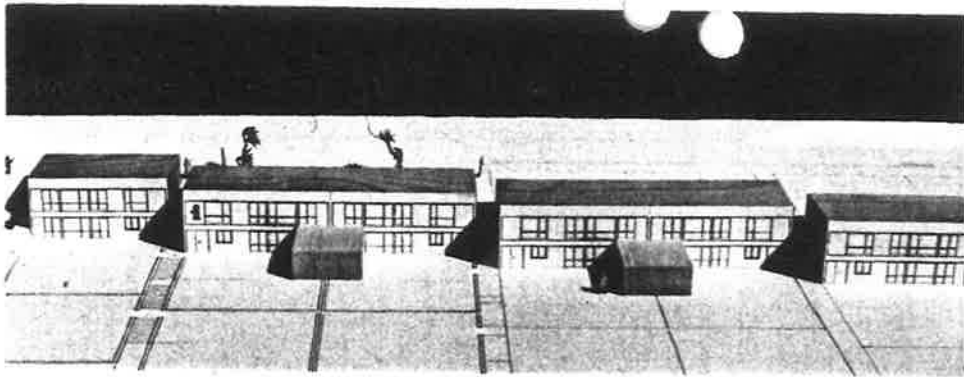
Zwischen dem 14. Februar 2025 und dem 17. März 2025 sind die Unterlagen und der Genehmigungsentscheid des Kantons öffentlich aufgelegt. Es ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

### Inkrafttreten

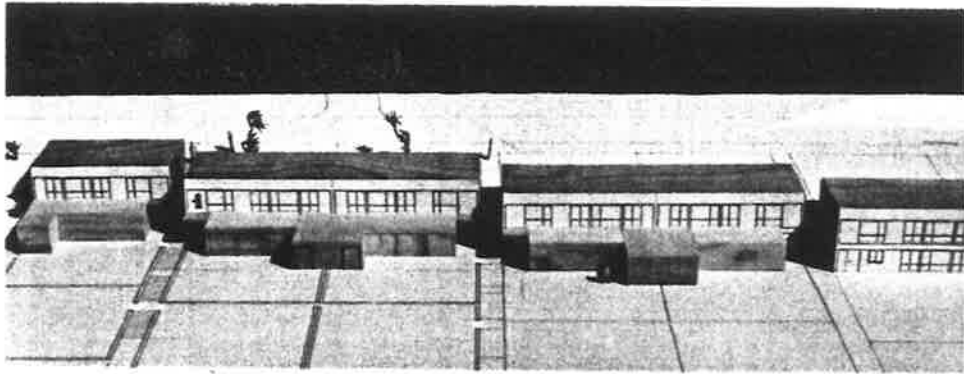
Das Inkrafttreten des Gestaltungsplans ist durch die Publikation am 28. März 2025 erfolgt.

## Anhang

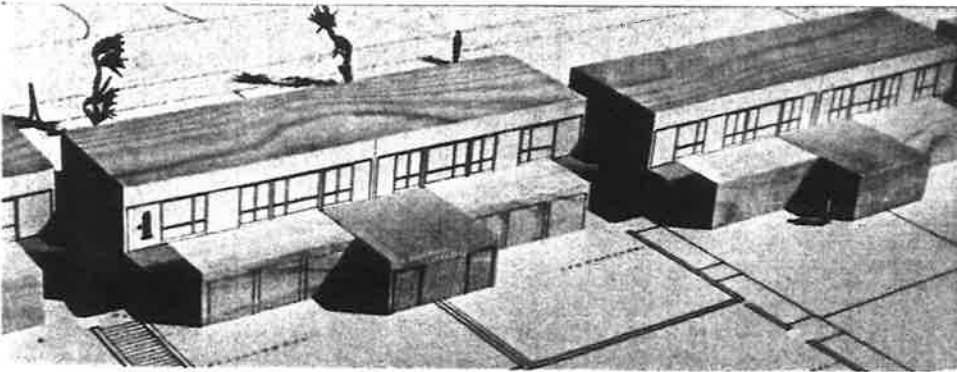
- A1 Modellfotos
- A2 Freitreppe – Heutiger Zustand
- A3 zweigeschossige Erweiterungsbauten ohne Abstand zur Freitreppe (verworfenen Variante)
- A4 zweigeschossige Erweiterungsbauten mit Abstand zur Freitreppe (gemäss Gestaltungsplan)
- A5 architektonische Integration von Solarmodulen in Fassade



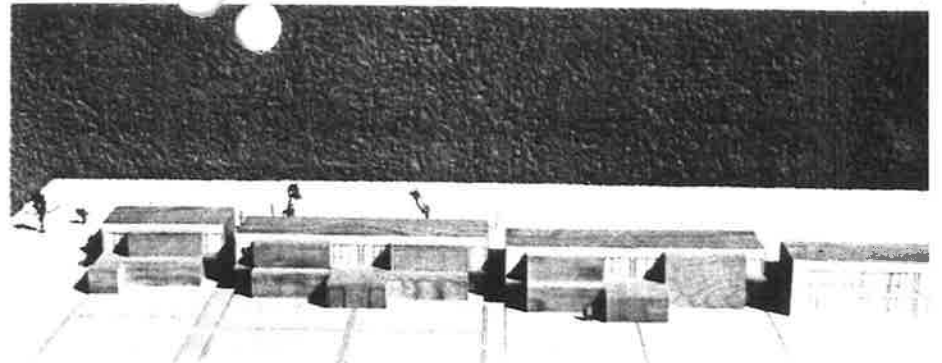
1



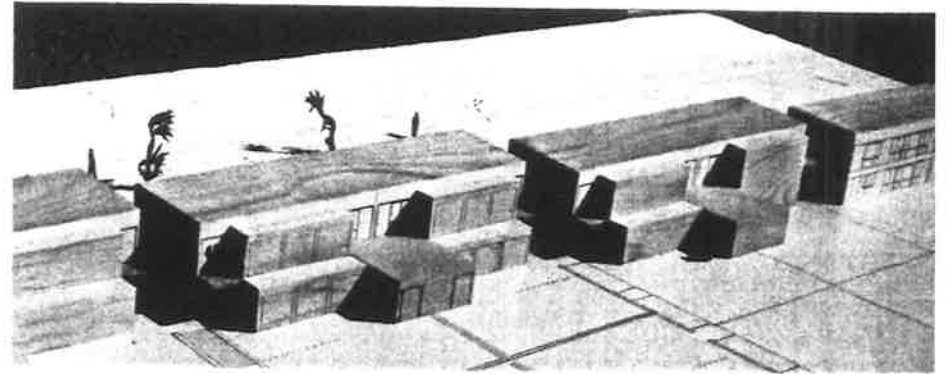
2



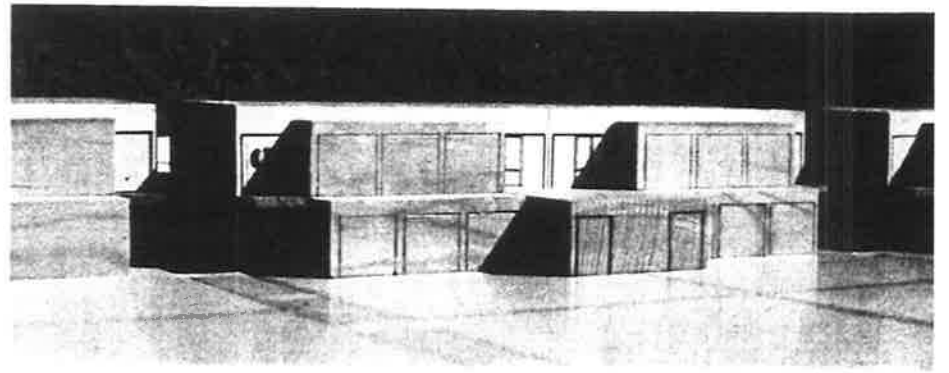
3



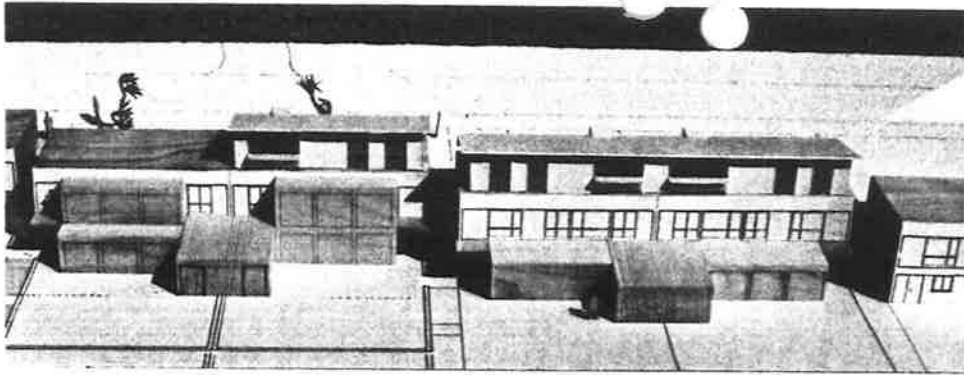
4



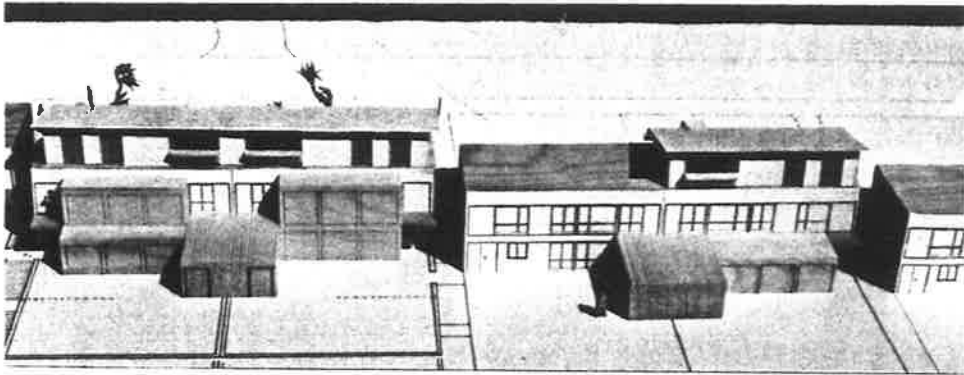
5



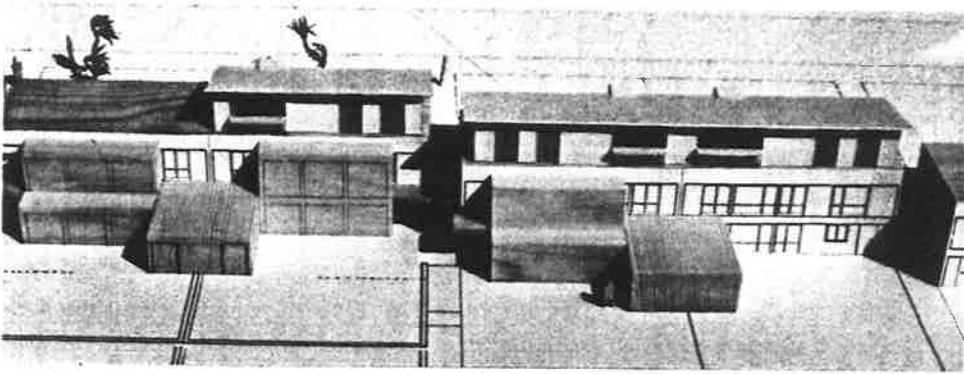
6



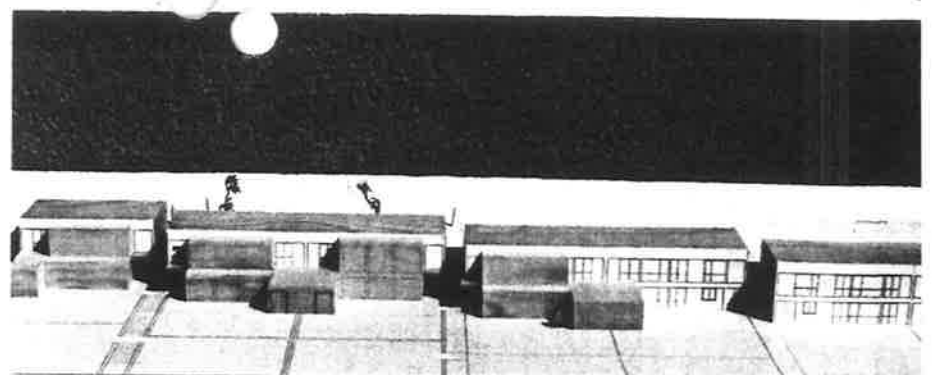
7



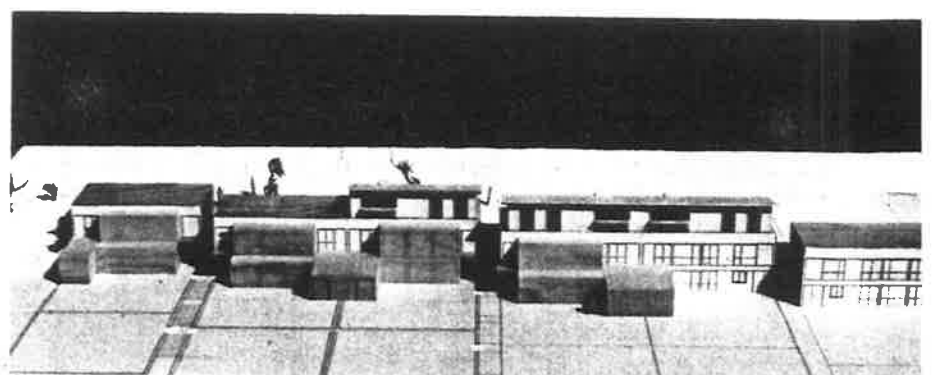
8



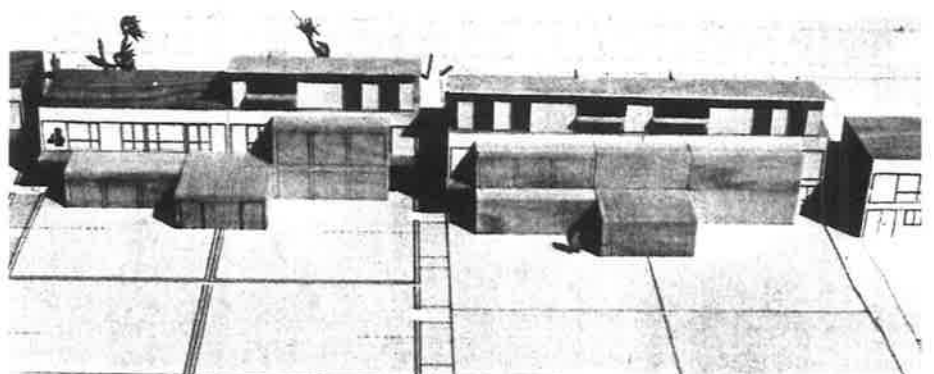
9



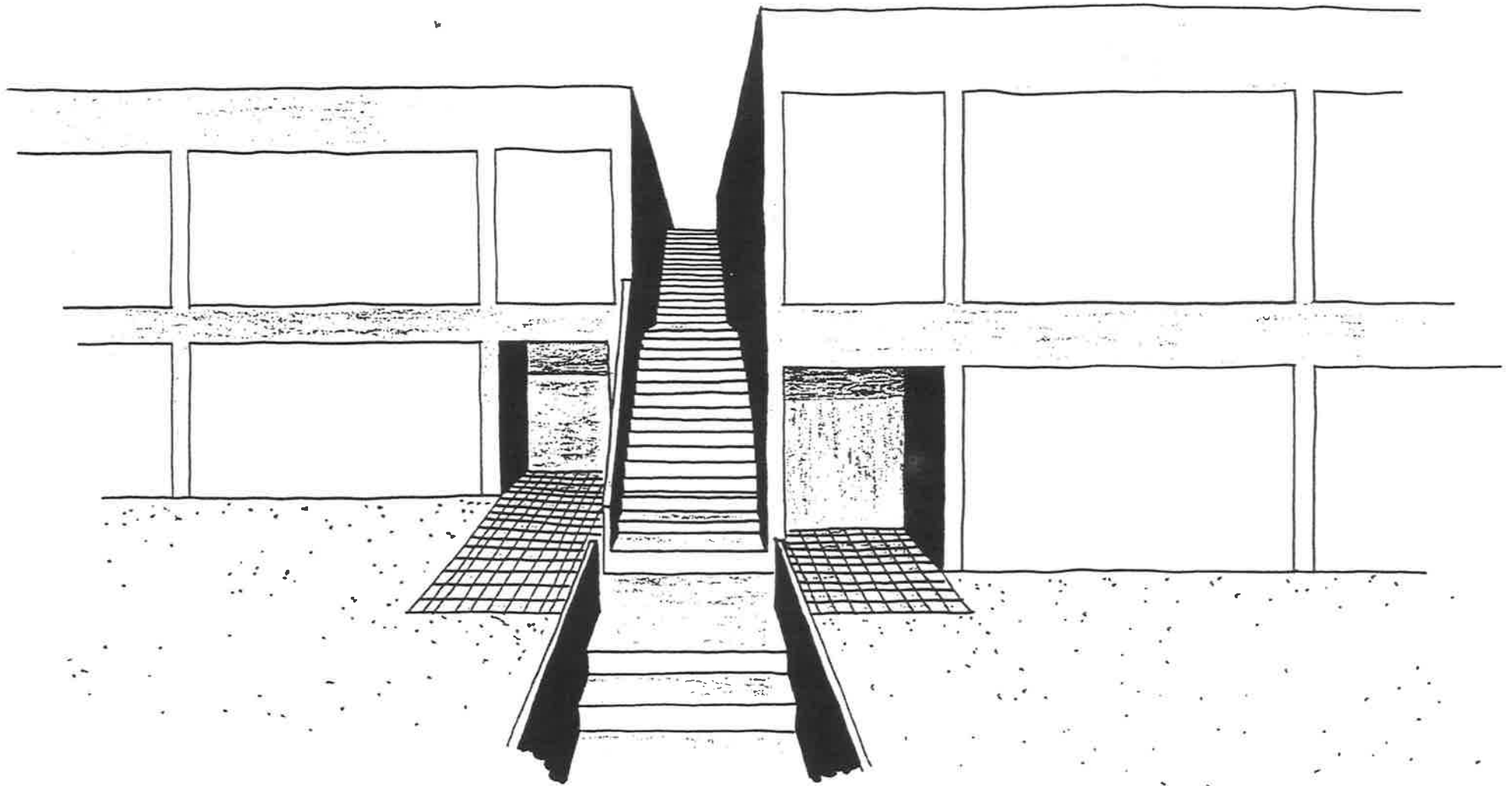
10



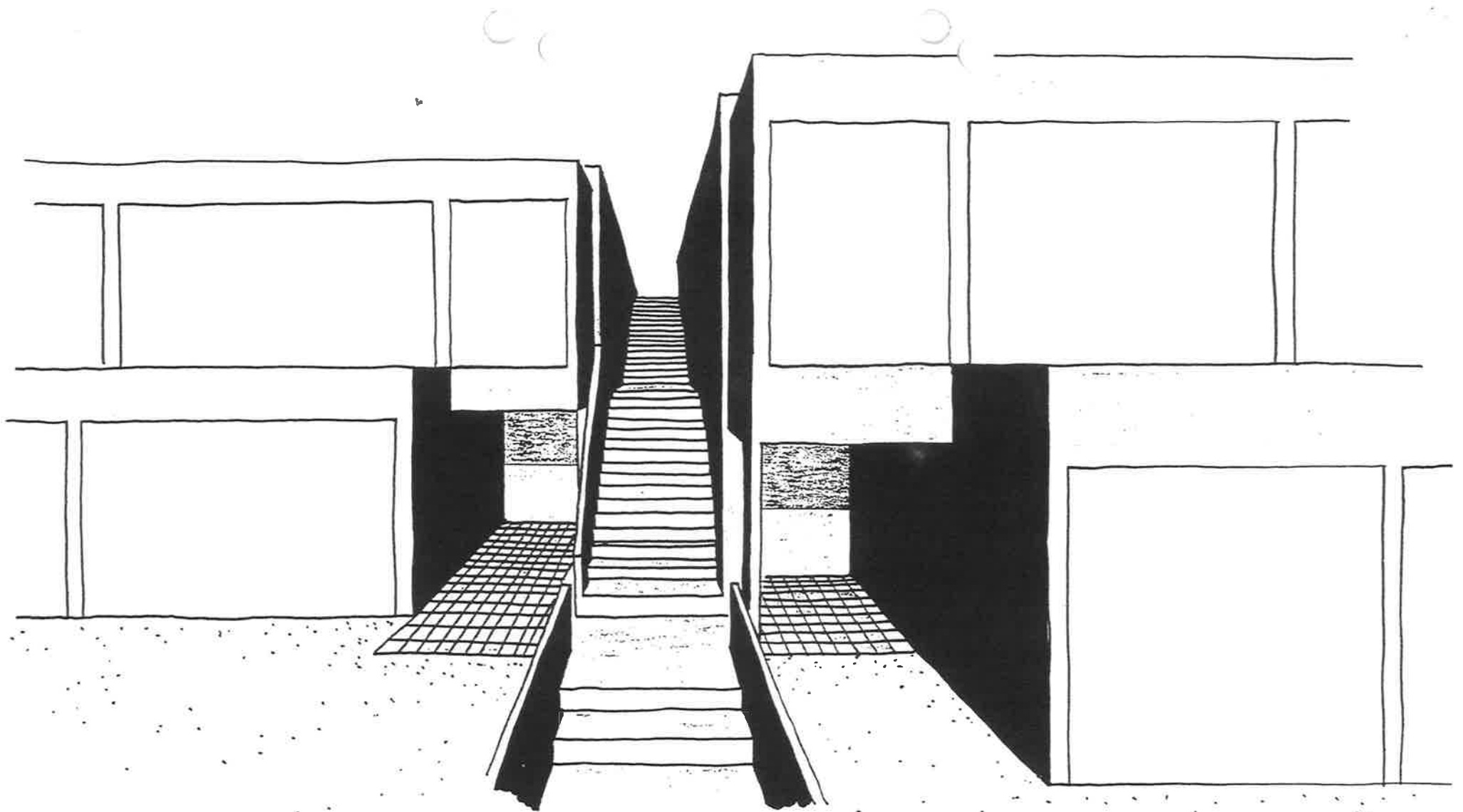
11



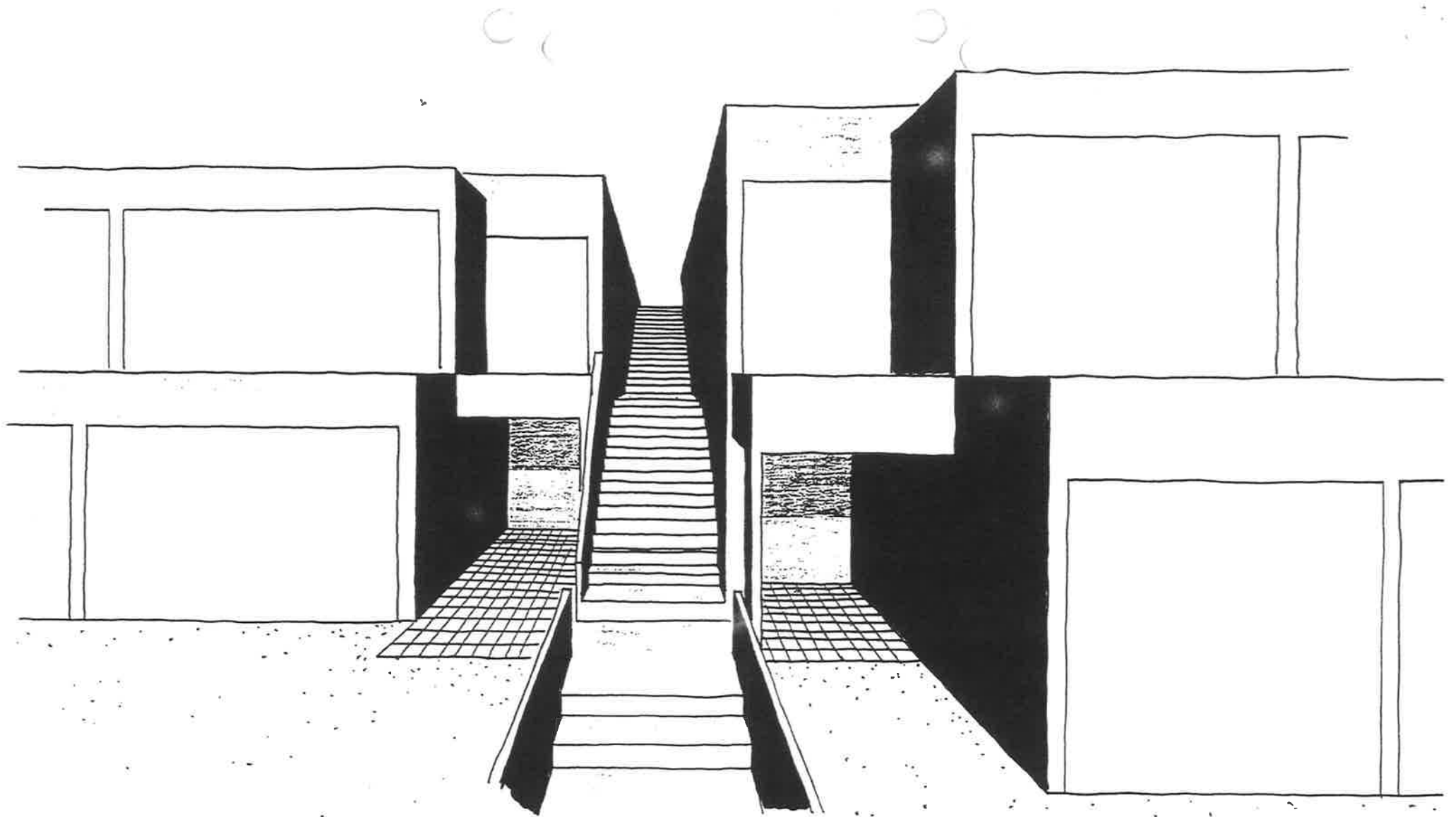
12



Freitreppe - Heutiger Zustand



zweigeschossige Erweiterungsbauten ohne Abstand zur  
Freitreppe  
**verworfen** Variante

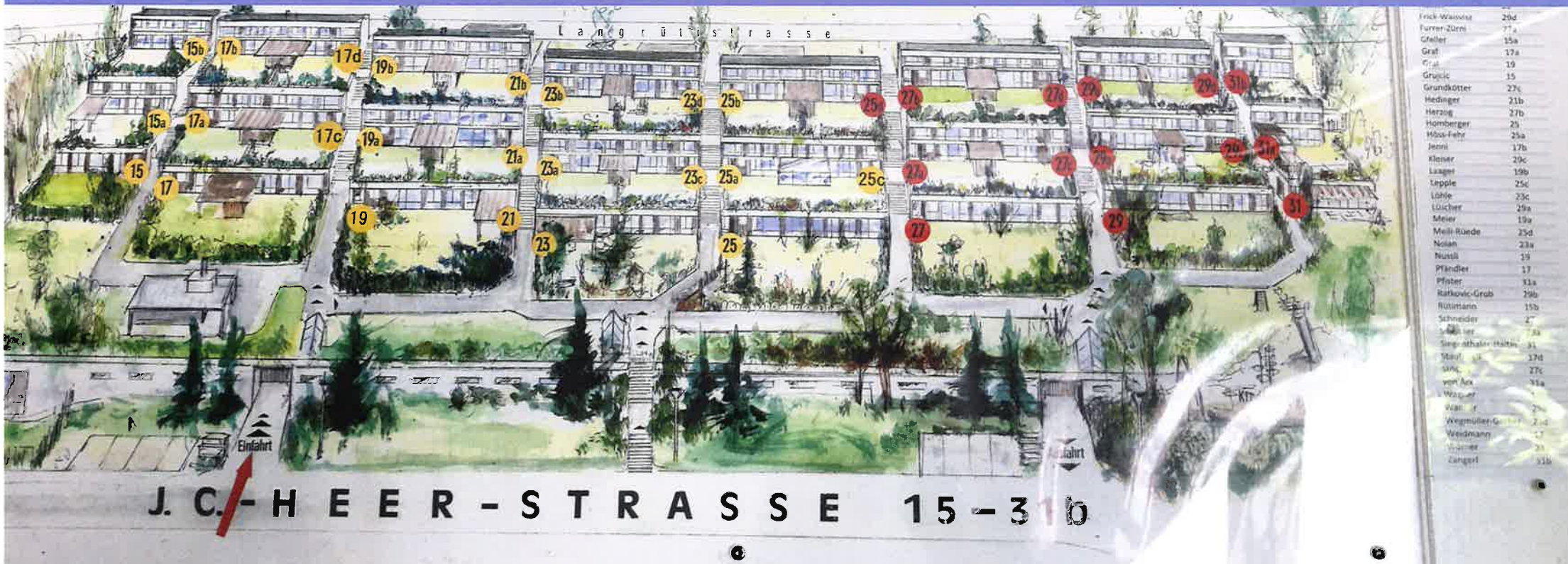


zweigeschossige Erweiterungsbauten mit Abstand zur  
Freitreppe  
**gemäss Gestaltungsplan**



## Anhang 5:

# SOLARES ENERGIEKONZEPT BREITENMATT - ARCHITEKTONISCHE INTEGRATION



SOLARES ENERGIEKONZEPT BREITENMATT MÖGLICHE STANDORTE



AUFTRAG  
AUFTRAGGEBER  
GESTALTUNGSPLAN BREITENMATT DÜRNTEN  
STOCKWERKEIGENTUM BREITENMATT DÜRNTEN

9.8 KONZEPT

SOLAR-MODULE; SEKTOREN

ARCHITEKTUR & RAUMPLANUNG STV/FSU

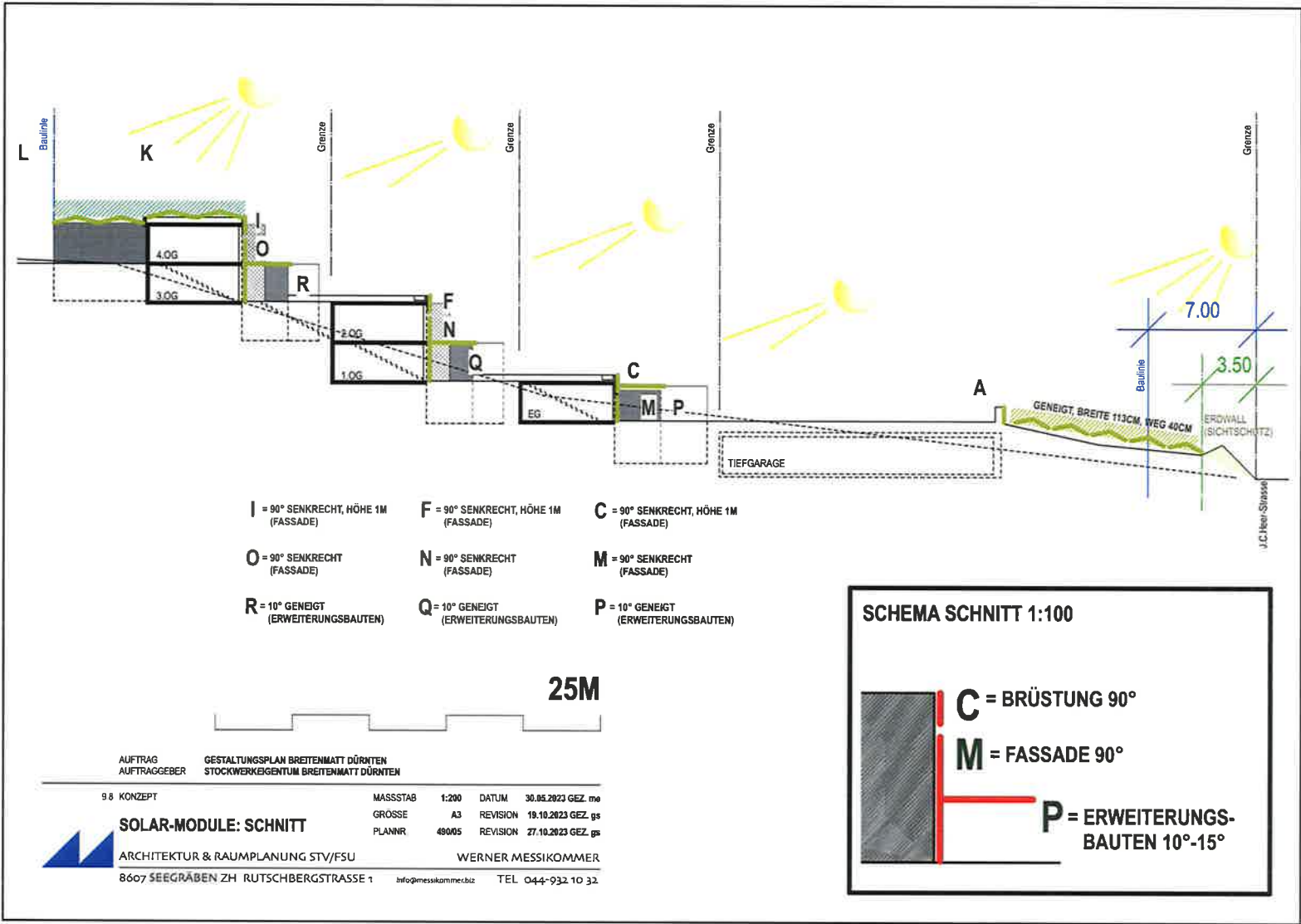
MASSSTAB 1:700 DATUM 30.05.2023 GEZ. mo  
GRÖSSE A3 REVISION 27.10.2023 GEZ. gs  
PLANNR. 490/04 REVISION

WERNER.MESSIKOMMER

Total M =	96 m <sup>2</sup>
Total N =	126 m <sup>2</sup>
Total O =	126 m <sup>2</sup>
Total P =	452 m <sup>2</sup>
Total Q =	460 m <sup>2</sup>
Total R =	460 m <sup>2</sup>
Total A - R =	6500 m <sup>2</sup>

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN BREITENMATT

SCHEMASCHNITT



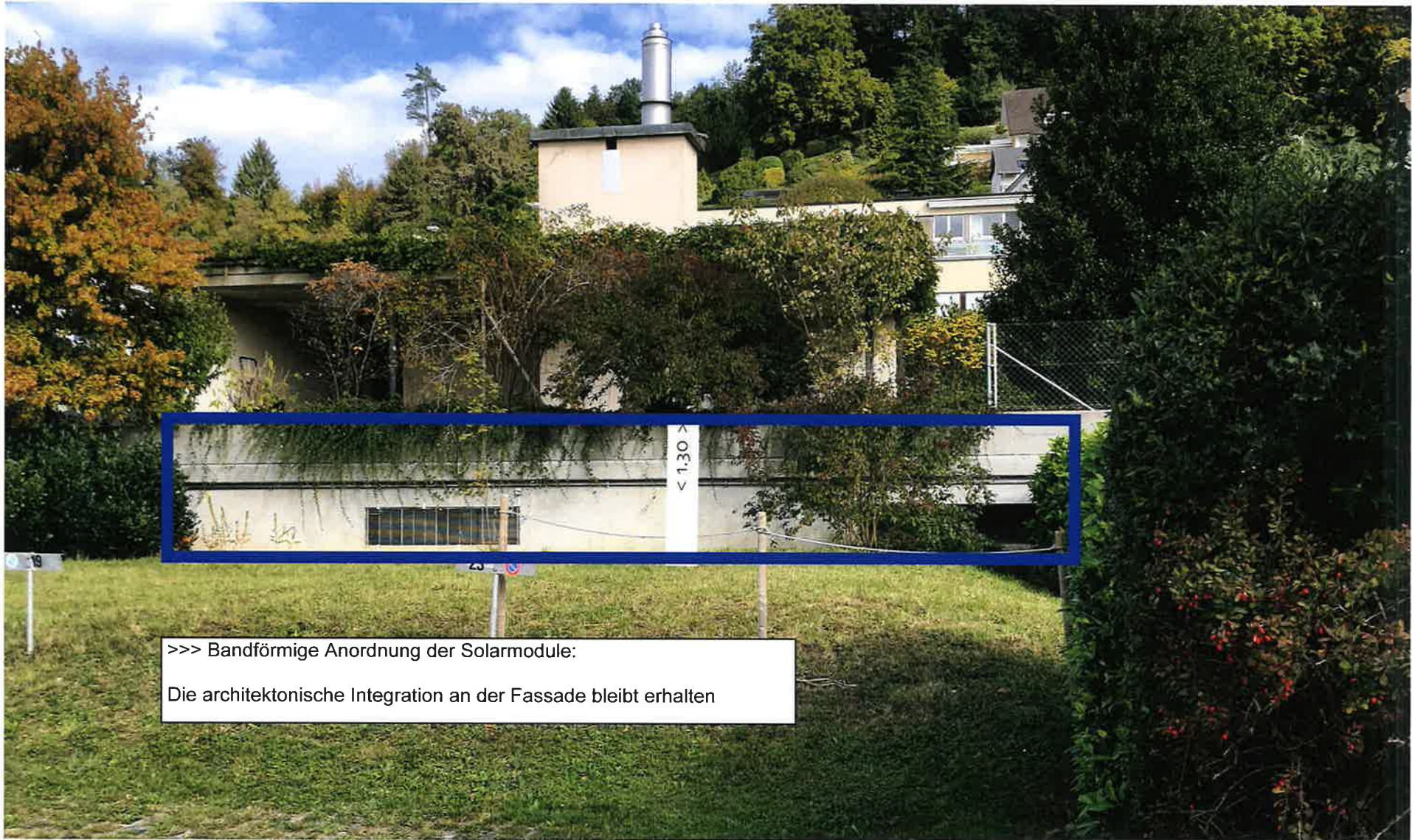
## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN BREITENMATT

## INTEGRATION FASSADE



## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN BREITENMATT

## INTEGRATION GARAGE



>>> Bandförmige Anordnung der Solarmodule:  
Die architektonische Integration an der Fassade bleibt erhalten



**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 28.03.2025  
**Öffentlich einsehbar bis:** 28.03.2028  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002799

**Publizierende Stelle**



Gemeinde **Dürnten**

Gemeinde Dürnten - Hochbauabteilung, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten

## **Teilrevision privater Gestaltungsplan "Breitenmatt", Bekanntmachung des Inkrafttretens, Dürnten**

**Angaben zum Inhalt:**

Der Gemeinderat Dürnten hat mit Beschluss 84/2024 vom 16. September 2024 dem Gestaltungsplan zugestimmt. Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Verfügung Nr. KS-0291/24 vom 06. Februar 2025 den privaten Gestaltungsplan "Breitenmatt" genehmigt. Die entsprechenden Unterlagen lagen vom 14. Februar 2025 - 17. März 2025 öffentlich auf.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 21. März 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Breitenmatt" ist in Rechtskraft erwachsen und wird mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

**Rechtliche Hinweise:**

Die Publikation erfolgt ohne Rechtmittelbelehrung.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Dürnten - Hochbauabteilung  
Rütistrasse 1  
8635 Dürnten

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

R Dürnten 6

Sitzung vom 21. August 1996

**2503. Privater Gestaltungsplan Breitenmatt, Dürnten**

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Dürnten wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1651/1996 genehmigt.

Für die in der Wohnzone gelegene Terrassensiedlung der Eigentümergemeinschaft Breitenmatt II, Oberdürnten, ist ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Der Gemeinderat stimmte diesem am 21. Mai 1996 zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der Gemeinderat ersucht um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die Voraussetzungen für die individuelle bauliche Erweiterung der bestehenden Wohneinheiten geschaffen werden unter Wahrung der bestehenden konzeptionellen und architektonischen Qualitäten. Die baurechtlichen Festlegungen halten sich innerhalb des für Arealüberbauungen zulässigen Rahmens.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten beschliesst der Regierungsrat:

**I. Der private Gestaltungsplan Breitenmatt, dem der Gemeinderat Dürnten am 21. Mai 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.**

II. Mitteilung an den Gemeinderat Dürnten, 8635 Dürnten (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplanes für sich und zuhanden der Eigentümergemeinschaft), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

Privater Gestaltungsplan "Breitenmatt"

Situation / Schnitte

Festsetzung durch die Eigentümergemeinschaft am: 2.2. April 1996

Namens der Eigentümergemeinschaft

*[Handwritten signatures]*

Zustimmung durch den Gemeinderat am: 21. Mai 1996

Namens des Gemeinderates  
 Der Präsident: *[Signature]*  
 Der Schreiber: *[Signature]*

Genehmigung durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2503 vom: 21. Aug. 1996

Vor dem Regierungsrat  
 Der Staatschreiber:



Architekturbüro Brenner  
 Dorfstrasse 77  
 8621 Wetzikon  
 Telefon 01932 47 31  
 Telefax 01932 47 94

Suter von Känel + AG  
 Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
 Kleinstrasse 15 8008 Zürich  
 Telefon 01252 74 80  
 Telefax 01252 05 46

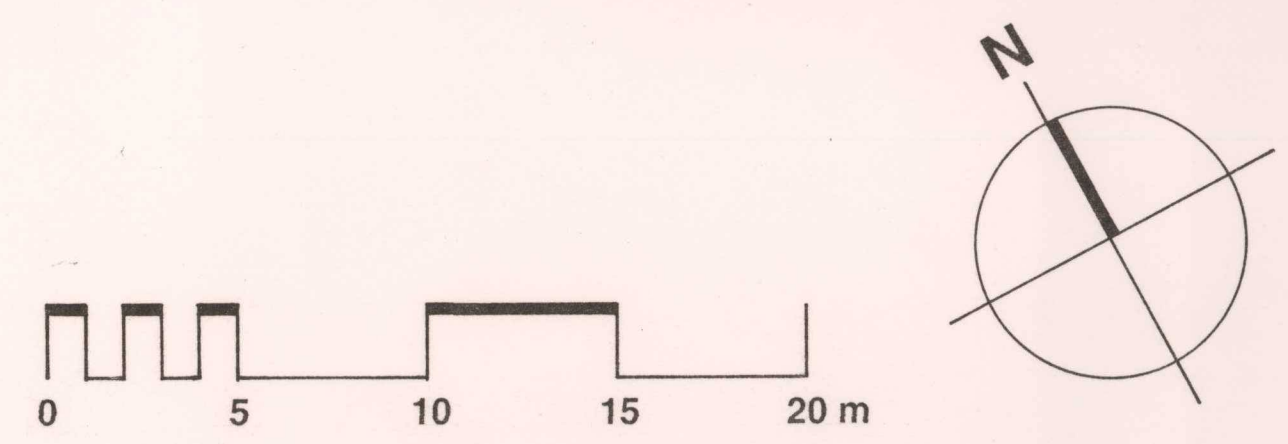
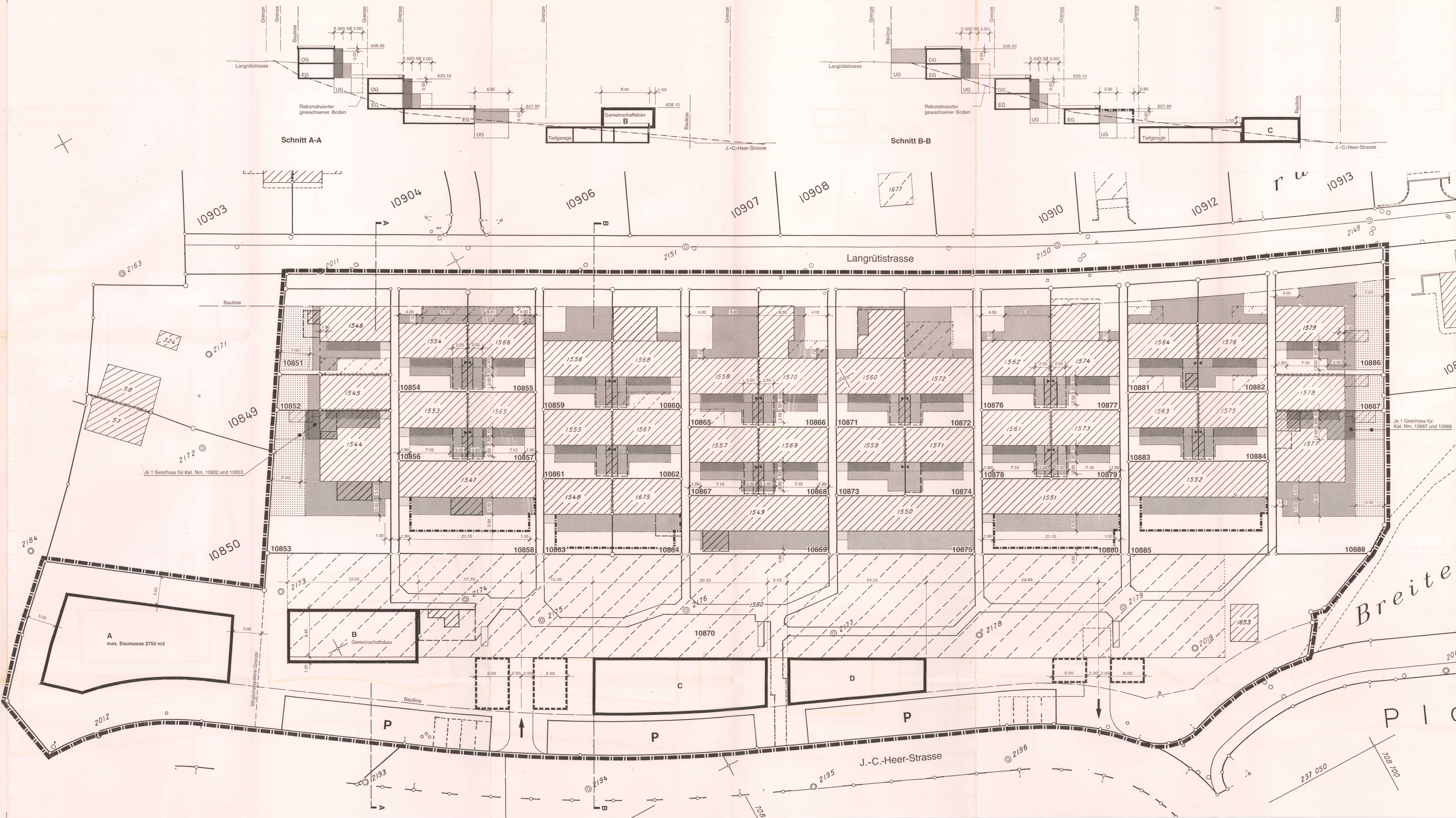
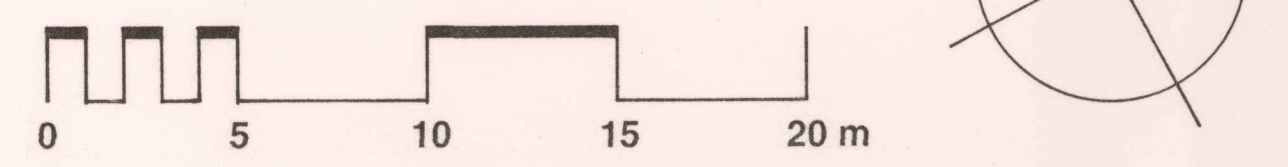
Objekt: 32193    Massstab: 1:200    Format: 14772    Datum: 14.1996

Verbindlicher Inhalt:

- Geltungsbereich    Ziff. 3
- Bestehende Bauten    Ziff. 5.1
- Baubereiche für eingeschossige Erweiterungsbauten    Ziff. 5.2 / 6.1
- Baubereiche für zweigeschossige Erweiterungsbauten    Ziff. 5.2 / 6.1
- Baubereiche für Neubauten    Ziff. 5.2 / 6.1
- Alternative Mantellinien    Ziff. 5.3
- Zusammenbau zweigeschossiger Erweiterungsbauten    Ziff. 5.4
- Näherbaubereich    Ziff. 5.7
- Bereiche für Vordächer    Ziff. 5.9
- Bereiche für besondere Gebäude    Ziff. 5.10 / 7.2
- Bereiche für oberirdische Parkplätze    Ziff. 7.1

Informativer Inhalt:

- Rechtskräftige Baulinien
- Kataster-Nm. der Parzellen im Geltungsbereich
- Zufahrt / Wegfahrt Tiefgarage
- Lage der Schnitte



Gemeinde Dürnten  
Eigentümergeinschaft Terrassensiedlung Breitenmatt

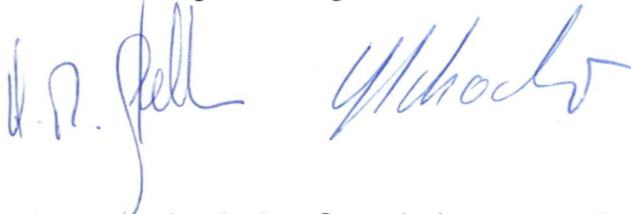
---

## Privater Gestaltungsplan "Breitenmatt"

# Bestimmungen

Festsetzung durch die Eigentümergeinschaft am: 22. April 1996

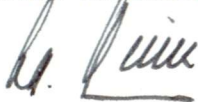
Namens der Eigentümergeinschaft



Zustimmung durch den Gemeinderat am: 21. Mai 1996

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2503 vom: 21. Aug. 1996

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



### Architekturbüro Brenner

Dorfstrasse 77  
8621 Wetzikon

Telefon 01/932 47 31  
Telefax 01/932 47 94

### Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

---

Objekt: 32193

Datum: 1.4.1996

## 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Breitenmatt" bezweckt die Schaffung der Voraussetzungen für die individuelle Erweiterung der bestehenden Wohneinheiten und die bauliche Verdichtung der Gesamtanlage unter Wahrung der bestehenden konzeptionellen und architektonischen Qualitäten.

## 2. Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des privaten Gestaltungsplans "Breitenmatt" sind:

- Plan Situation / Schnitte 1:200
- Bestimmungen

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans "Breitenmatt" ist im zugehörigen Plan 1:200 festgehalten.

## 4. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.

## 5. Bebauung

- 5.1 Die bestehenden Bauten sind mit Ausnahme der vorgelagerten besonderen Gebäuden in ihren äusseren Abmessungen beizubehalten.
- 5.2 Die zulässigen äusseren Abmessungen der Erweiterungsbauten, Neubauten und besonderen Gebäuden ergeben sich aus den im Plan dargestellten und vermassten Baubereichen.
- 5.3 Wo im Plan alternative Mantellinien festgelegt sind, kann der bezeichnete Baubereich für eingeschossige Erweiterungsbauten innerhalb dieser Umgrenzung flächengleich umgelegt werden.
- 5.4 Zweigeschossige Erweiterungsbauten dürfen an der gemeinsamen Grenze zusammengebaut werden, wenn die beiden beteiligten Eigentümer ein gemeinsames Baugesuch einreichen oder ein gegenseitiges Grenzbaurecht begründen. Ist keine dieser Bedingungen erfüllt, muss auf beiden Seiten in Abstimmung mit dem bestehenden Stützenraster ein Grenzabstand von je 2.55 m eingehalten werden.

- 
- 5.5 Bei den zweigeschossigen Wohneinheiten (ausgenommen Kat. Nrn. 10851, 10852, 10886 und 10887) dürfen eingeschossige Erweiterungsbauten innerhalb eines Abstandes von 2.55 m ab gemeinsamer Grenze nur mit Zustimmung des beteiligten Nachbarn begehbar ausgestaltet werden.
- 5.6 Auf gemeinsamen Grundstücksgrenzen stehende Geräteraumpaare dürfen abgebrochen werden, sofern sich die beiden beteiligten Eigentümer über einen Ersatz einigen können. Fehlt diese Voraussetzung, sind beide Geräteräume beizubehalten, wobei die Vordachauskrugung verändert werden darf.
- 5.7 Unter der Voraussetzung eines entsprechenden Grundbucheintrags besteht für die Erweiterungsbauten der Kat. Nrn. 10852 und 10887 ein Ueberbaurecht zu Lasten der Kat. Nrn. 10853 und 10888. Dabei sind die anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten, insbesondere bezüglich Konstruktion, Abdichtung und Schallschutz.
- 5.8 Der Näherbaubereich darf im Sinne einer Ausdehnung der angrenzenden Baubereiche für Erweiterungsbauten beansprucht werden, sofern mit den betreffenden Grundeigentümern ausserhalb des Geltungsbereiches ein nachweisbares Näher- bzw. Grenzbaurecht vereinbart wird.
- 5.9 In den Baubereichen für Erweiterungsbauten sind Untergeschosse zulässig, sofern in geologischer, statischer und versicherungstechnischer Hinsicht ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.
- 5.10 In den Bereichen für Vordächer sind nur offene Ueberdeckungen mit Flachdächern zulässig, wobei deren zulässige Höhe diejenige der benachbarten eingeschossigen Erweiterungsbauten nicht übersteigen darf.
- 5.11 Besondere Gebäude dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen oder innerhalb der Baubereiche für Erweiterungsbauten erstellt werden.
- 5.12 In den Baubereichen für Neubauten sind die zulässigen Höhenlagen wie folgt begrenzt:
- im Bereich B auf diejenige des östlich angrenzenden, bestehenden Gemeinschaftsgebäudes
  - in den Bereichen C und D auf die Ebene, welche 1.00 m über dem bestehenden Dachrand der Tiefgarage liegt
- Davon ausgenommen sind kleinere, technisch bedingte Aufbauten.

## **6. Nutzung**

- 6.1 Das zulässige Nutzungsmass wird durch die festgelegten Baubereiche sowie für den Baubereich A zusätzlich durch die vorgegebene maximale anrechenbare Baumasse von 2750 m<sup>3</sup> bestimmt.
- 6.2 Nutzungsverlagerungen zwischen einzelnen Grundstücken und/oder Baubereichen sind nicht gestattet.
- 6.3 Der Baubereich B ist für Gemeinschaftszwecke zu nutzen.

## **7. Erschliessung**

- 7.1 Oberirdische Parkplätze sind nur an den gemäss Plan dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
- 7.2 Abstellgelegenheiten für Zweiräder sind in den Baubereichen für besondere Gebäude vorzusehen.

## **8. Gestaltung**

- 8.1 Bestehende Bauten sind in Fassadenstruktur, Materialien und Farben beizubehalten.
- 8.2 Erweiterungsbauten, Neubauten und Aussenanlagen sind für sich und im Zusammenhang mit den bestehenden Bauten und der Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Grelle, aufdringliche und störende Materialien und Farben sind nicht zulässig.
- 8.3 Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## **9. Schlussbestimmungen**

Der private Gestaltungsplan "Breitenmatt" tritt am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.