

VERFÜGUNG

vom 14. Oktober 2013

Gossau. Privater Gestaltungsplan Accum Areal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeinderat Gossau stimmte am 31. Juli 2013 dem privaten Gestaltungsplan Accum Areal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 24. September 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Gossau ersucht mit Schreiben vom 23. September 2013 um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision wurde das ehemalige Industrieareal Accum in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont, mit dem Ziel, ein attraktives Dorfzentrum für den Ortsteil Gossau zu schaffen (Verfügung der Baudirektion ARV/1331/2005 vom 18. November 2005). Neben der Erweiterung der Migros sind verschiedene neue Nutzungen, wie insbesondere ein Gesundheitszentrum mit Verbindung zum Alters- und Pflegeheim Rosengarten und der Neubau von Wohnungen, vorgesehen.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Accum Areal werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich attraktives Zentrum mit hohen Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Er wurde auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes der meierpartner architekten ag, Wetzikon, erarbeitet. Das daraus entstandene Richtprojekt vom 18. Januar 2012 gilt für die Realisierung als wegweisend.

Die Qualitätsanforderungen gemäss Gestaltungsplanpflicht, wie Anstreben von urbanen Mischnutzungen, sorgfältiger Umgang mit bestehender Bausubstanz bei Umnutzungen, gute gestalterische Einordnung in das Ortsbild, zentrumsgerichte Freiraumgestaltung und optimale Anbindung an das Verkehrsnetz für alle Verkehrsteilnehmer, werden angemessen berücksichtigt. Die städtebaulichen Qualitäten des Richtprojektes werden durch die massgeschneiderten Bau- und Nutzungsvorschriften des Gestaltungsplanes zielgerichtet sichergestellt.

Entlang des Gestaltungsplanperimeters fliessen der Gossauerbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, und der Laufenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.2. Der Baubereich G befindet sich nach den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Uferstreifen des Laufenbachs. Wie bereits im Schreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Dezember 2012 als Nachtrag zur Vorprüfung vom 9. August 2012 festgehalten, wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes für den Baubereich G im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV eine Ausnahme gewährt.

Die Anträge der Vorprüfung vom 9. August 2012 sowie des Nachtrages zur Stellungnahme vom 11. Dezember 2012 sind gemäss Einwendungsbericht berücksichtigt: Im Bereich des Kreisels werden nach aussen öffnende, wasserdichte und permanente Türen angebracht. Beim Fussweg entlang des Gossauerbachs handelt es sich um einen bestehenden Weg, daher muss die Gestaltung dieses Weges in den Bestimmungen nicht präzisiert werden. Ein Ausbau oder eine Verbreiterung ist jedoch ausgeschlossen. Gemäss Einwendungsbericht liegt der Terminplan des Ausbauprojektes am Gossauerbach nicht in der Kompetenz des Eigentümers des Gestaltungsplanes. Sollte jedoch vor Baubeginn des von der Gefährdung betroffenen Baubereiches H kein rechtlich und finanziell gesichertes Bachprojekt vorliegen, sind geeignete Objektschutzmassnahmen zu treffen.

Im Hinblick auf nachfolgende baurechtliche Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass der Gewässerraum frei von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zu halten ist. Dazu gehören auch die in Art. 12 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan aufgeführten Umgebungsgestaltungselemente wie Ruhe- und Sitzgelegenheiten sowie die in Art. 11 aufgeführten Fahrradabstellplätze. Ausnahmen nach Art. 41c Abs. 1 GSchV sind bewilligungspflichtig. Ebenfalls ist die Fussgängerbrücke über den Laufenbach gestützt auf die eidgenössische und kantonale Wasserbau- und Fischereigesetzgebung bewilligungspflichtig. Die notwendigen Projektpläne und Baugesuche sind dem AWEL rechtzeitig vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen.

Die Akten, bestehend aus Situation/Schemaschnitte 1:500 und den Bestimmungen, sind vollständig. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV mit dem Einwendungsbericht liegt vor. Zu den Unterlagen gehören Richtprojekt vom 18. Januar 2012 (Beilage 1), Verkehrsgutachten/Parkplatzberechnung (Beilage 2), Hochwasserschutz, öffentliche Gewässer (Beilage 3), Kurzgutachten zum Schutzzumfang (Beilage 4) sowie die Vereinbarung zwischen Accum AG und Politischer Gemeinde Gossau.

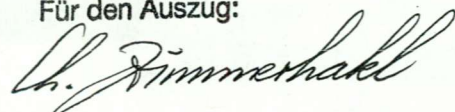
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

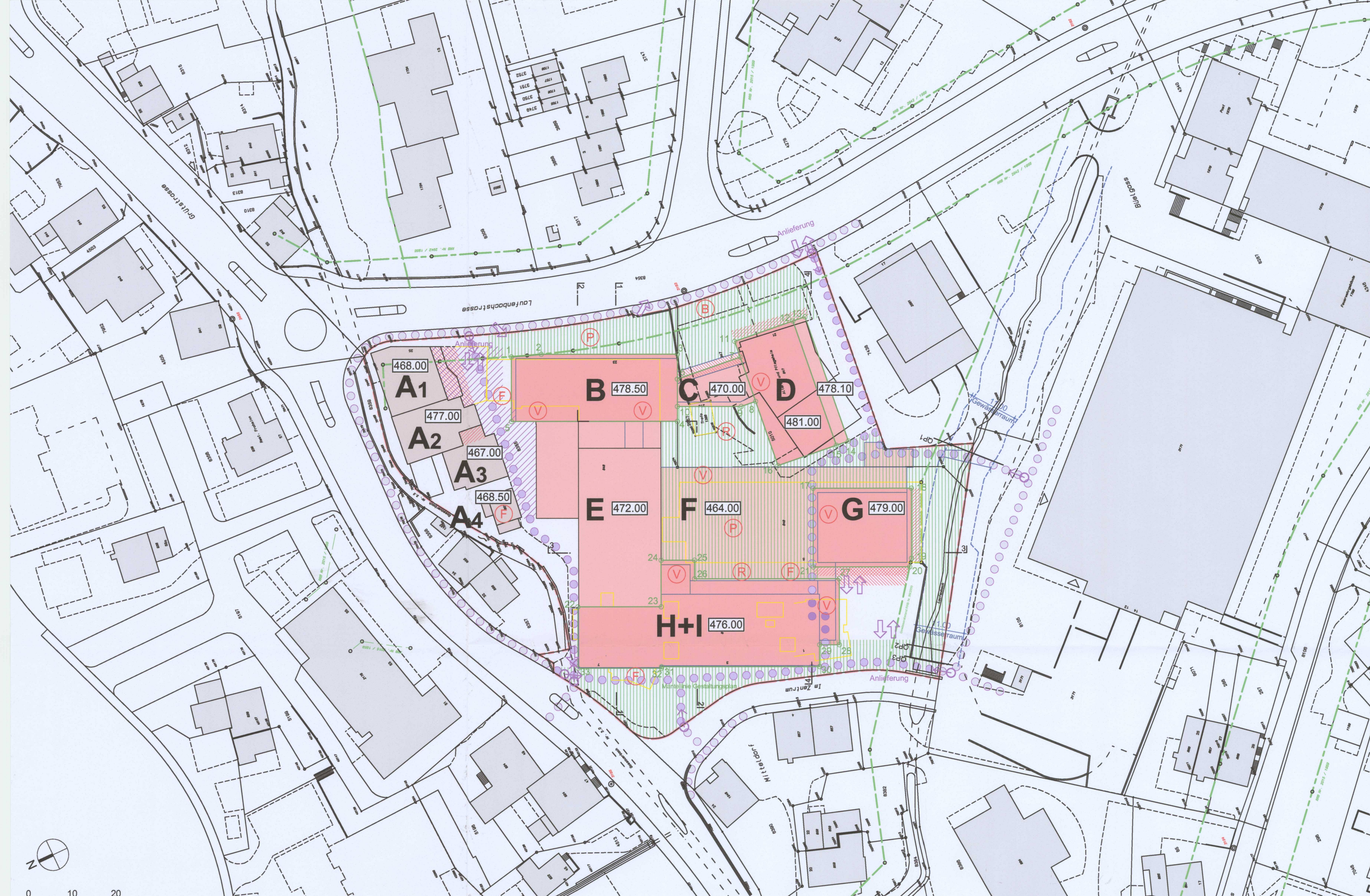
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Accum Areal, dem der Gemeinderat Gossau am 31. Juli 2013 zustimmte, wird genehmigt.
- II. Für den nach der Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung im Uferstreifen des Laufenbachs gelegenen Baubereich G wird im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV eine Ausnahme gewährt.
- III. Sollte vor Baubeginn des von der Gefährdung betroffenen Baubereiches H kein rechtlich und finanziell gesichertes Bachprojekt zum Ausbau des Gossauerbachs vorliegen, sind im Baubewilligungsverfahren geeignete Objektschutzmassnahmen zu treffen.
- IV. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'352.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VII auferlegt.
- V. Gegen Dispositiv IV 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.
- VI. Die Gemeinde Gossau wird eingeladen, Dispositiv I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- VII. Mitteilung an den Gemeinderat Gossau (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Accum AG Immobilien, Laufenbachstrasse 23, 8625 Gossau (Rechnungsadressatin) sowie an die Diebold AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 14. Oktober 2013
130513/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





- Verbindlicher Inhalt**
- Geltungsbereich/Perimeter (Art. 3.1)
 - Schützenswerter Bau A2 im Inventar (Art. 6)
 - Baubereiche A-G (Art. 6.1)
 - Koordinatenpunkte Baubereiche
 - Zulässige Höhenkote m.ü.M. Gebäude (Art. 6.1)
 - Vordachbereich (Art. 6.3)
 - Balkone (Art. 6.3)
 - Zu- und Wegfahrt Tiefgarage/Anlieferung, schematisch (Art. 9.1)
 - Anlieferungsbereich (Art. 9.2)
 - öffentlich zugängliche Fusswege, schematisch (Art. 9.3)
 - Vertikalverbindung, schematisch (Art. 9.4)
 - Parkplätze oberirdisch, schematisch (Art. 10.4)
 - Vorfahrt zum Ein- und Aussteigenlassen oberirdisch, schematisch
 - Fahrradstellplätze, schematisch (Art. 11.1)
 - Ruhefläche, schematisch (Art. 12.2)
 - Platz- und Umgebungsgestaltung (Art. 12.3)

- Informativer Inhalt**
- Bestehende Gebäude
 - Gebäude Abbruch
 - Gebäude vom zugrundeliegenden Richtprojekt
 - Höhenkoten
 - öffentlich zugängliche Fusswege, schematisch (Art. 9.3)
 - Gewässerabstandslinien
 - Gewässerraum (Flächennachweis)
 - Baulinien

Kanton Zürich
Gemeinde Gossau

Amt für Raumentwicklung

Privater Gestaltungsplan Accum Areal
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situation / Schemaschnitte
1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

- Kat. Nr. 8355 Accum AG
Laufenbachstrasse 23
8625 Gossau
- Kat. Nr. 5010 Kurt di Gallo AG
8627 Grüningen
- Kat. Nr. 2657 Energie Gossau AG
8625 Gossau

[Handwritten signatures]

Vom Gemeinderat beschlossen am: *31. Juli 2013*

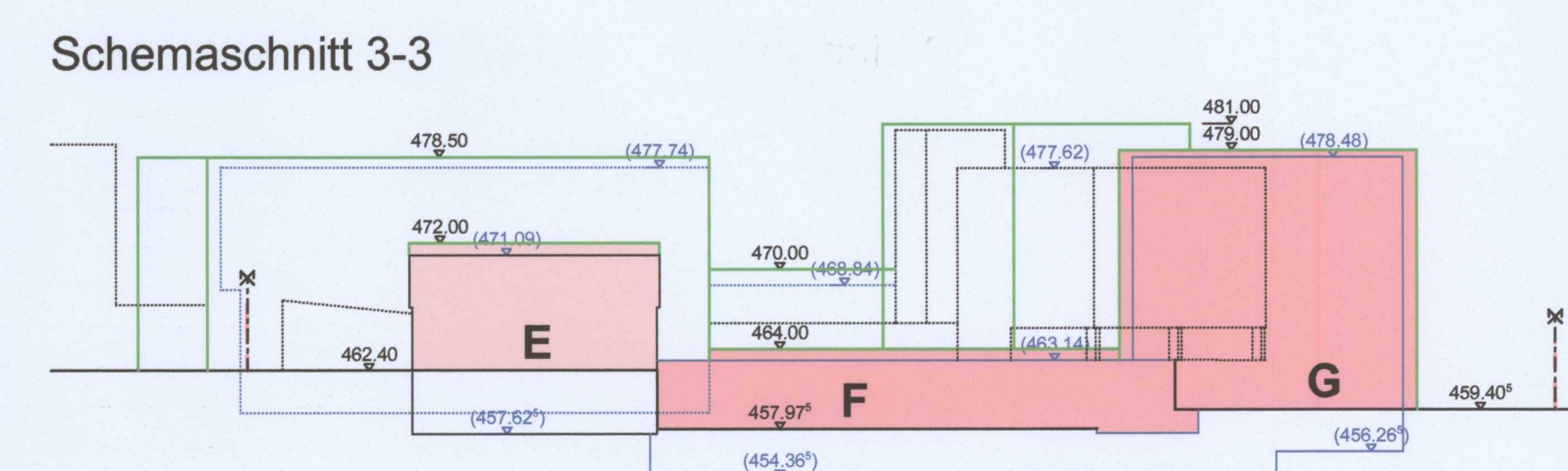
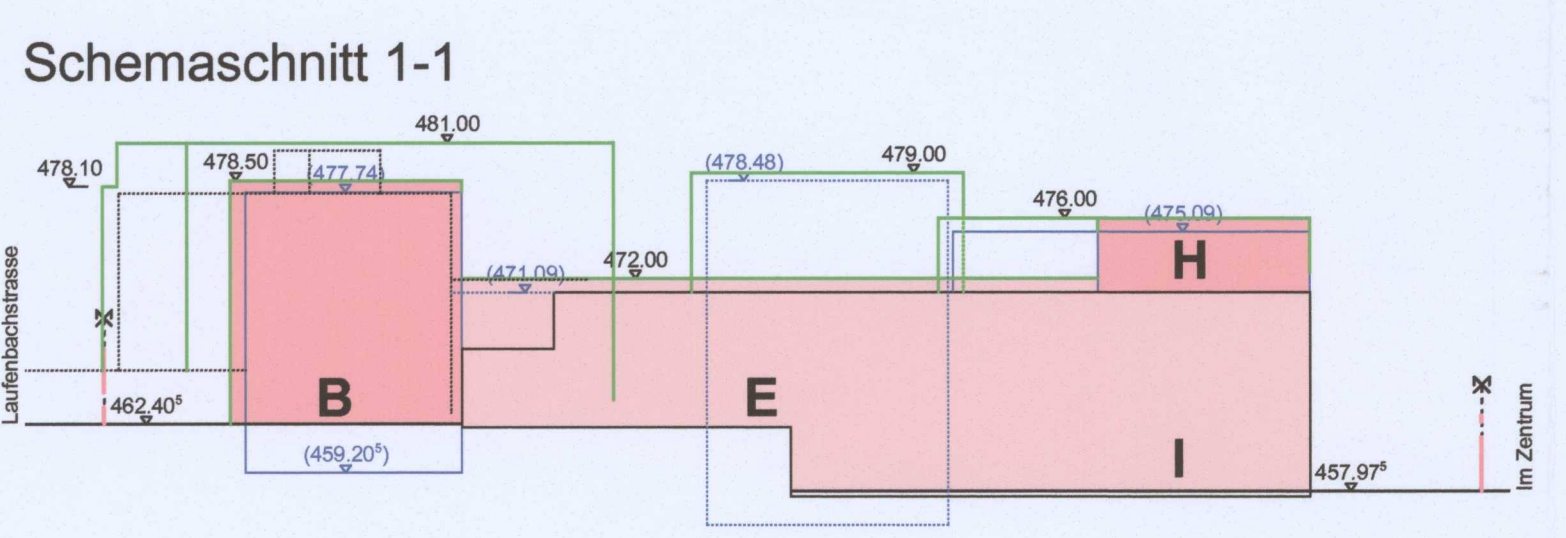
Namens des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Gemeinderat Gossau ZH
[Signatures]
Jürg Kündig, Gemeindevorsteher
Thomas Peter Binder, Gemeindevorsteher

Von der Baudirektion genehmigt am: **14. Okt. 2013**
mit Beschluss Nr. *126/13*

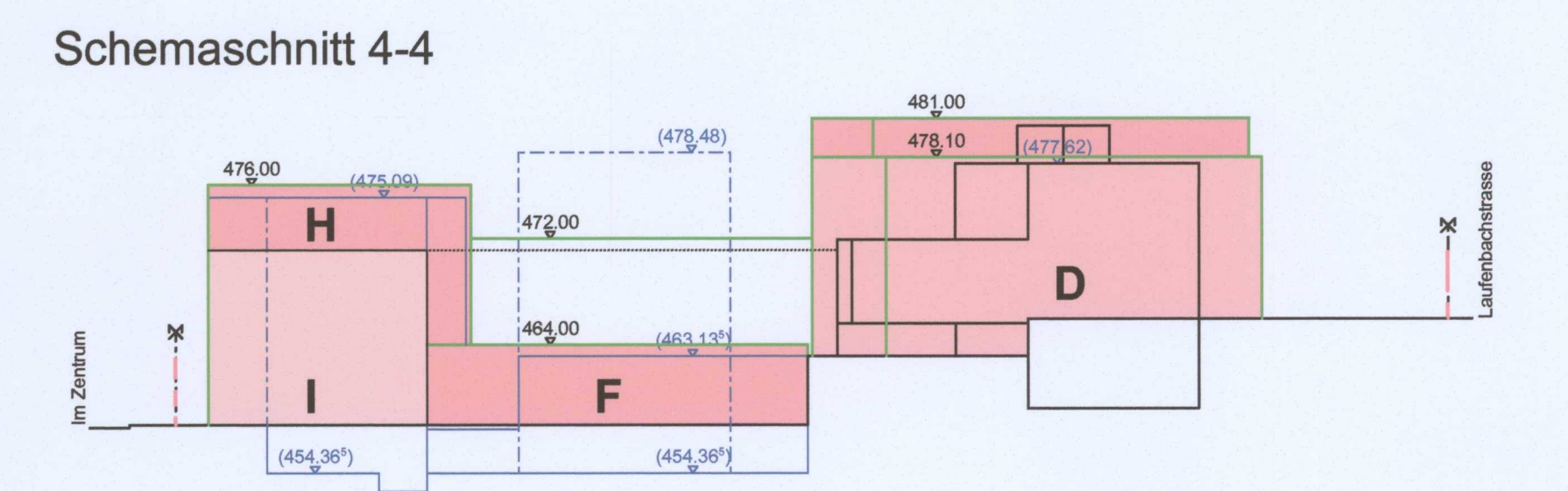
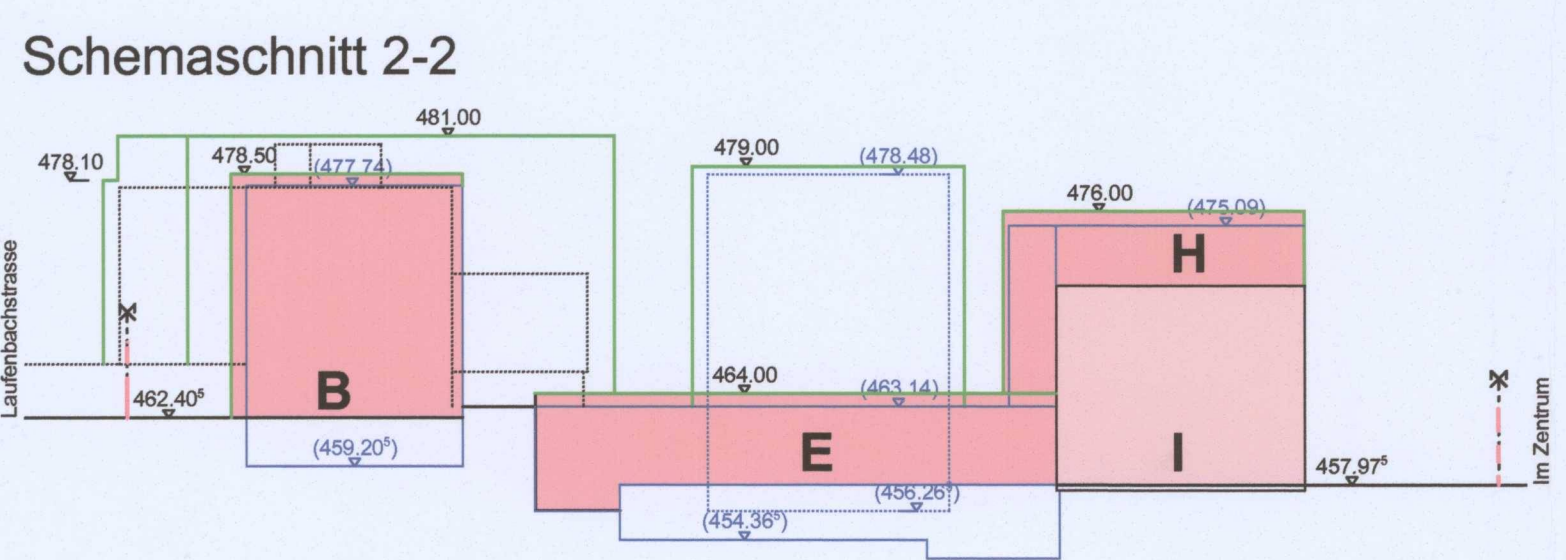
Namens der Baudirektion:
[Signature]

Datum : 28.10.2011 Revision : 16.07.2013



Definition Baubereiche

Pkt.-Nr.	y- Koordinate	x- Koordinate	Pkt.-Nr.	y- Koordinate	x- Koordinate
1	6997811.109	240393.175	18	699745.189	240323.191
2	6997808.751	240386.726	19	699730.725	240329.966
3	699795.541	240358.523	20	699729.146	240331.176
4	699781.640	240385.034	21	699738.467	240351.075
5	699797.752	240399.431	22	699753.103	240403.634
6	699790.391	240380.935	23	699745.014	240386.364
7	699788.620	240345.817	24	699754.618	240381.867
8	699778.178	240346.923	25	699751.373	240374.939
9	699778.539	240350.397	26	699747.524	240376.742
10	699784.719	240363.592	27	699733.527	240346.658
11	699792.600	240345.424	28	699719.852	240353.263
12	699791.142	240331.400	29	699721.761	240357.338
13	699790.643	240328.515	30	699717.217	240359.466
14	699761.003	240331.617	31	699732.526	240392.162
15	699761.303	240334.501	32	699732.212	240392.309
16	699762.761	240348.526	33	699740.318	240409.622
17	699754.690	240343.476			



Privater Gestaltungsplan Accum Areal
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

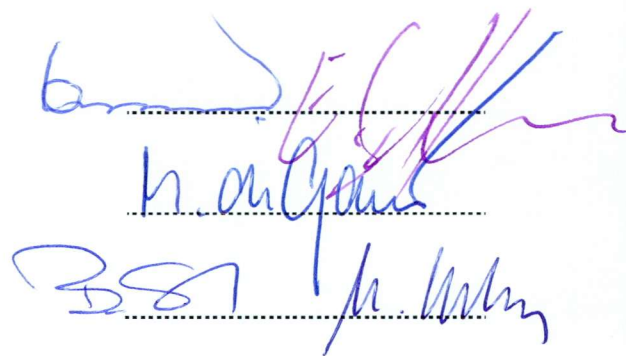
Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Kat. Nr. 8355 Accum AG Immobilien
Laufenbachstrasse 23
8625 Gossau

Kat. Nr. 5010 Kurt di Gallo AG
8627 Grüningen

Kat. Nr. 2657 Energie Gossau AG
8625 Gossau



Vom Gemeinderat beschlossen am: 31. Juli 2013

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Gemeinderat Gossau Z.
 
Jörg Kündig Thomas-Peter Binder
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am: 14. Okt. 2013

mit Beschluss Nr. 126/13

Namens der Baudirektion:



Datum: 12.04.2012, rev. 16.07.2013

A **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Art. 1 **Zweck**

Zweck ¹ Das ehemalige Industrieareal wurde neu der Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung und Erneuerung des Accum Areal. Unter Einbezug der bestehenden Bauten soll mit ergänzenden Neubauten ein für die Öffentlichkeit zugängliches, städtebaulich attraktives Zentrum mit hohen Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

Art. 2 **Bestandteile**

Bestandteile ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen sowie dem zugehörigen Plan Mst. 1:500 (Situation, Schnitte) zusammen.

Art. 3 **Geltungsbereich**

Geltungsbereich ¹ Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.

Art. 4 **Verhältnis zum geltenden Recht**

PBG, BZO ¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Art. 5 **Richtprojekt**

Vorprojekt ¹ Das Vorprojekt vom Dezember 2012 der meierpartner architekten gilt für die Realisierung als wegweisend.

B **GEBÄUDE**

Art. 6 **Baubereiche**

Baubereiche A-I für oberirdische Hauptgebäude ¹ Die im Plan eingetragenen «Baubereiche A-I» mit den entsprechenden Gesamthöhen begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Hauptgebäude. Der Baubereich A2 ist im Inventar schützenswerter Bauten der Gemeinde Gossau aufgeführt, er kann nicht abgebrochen werden.

Zulässige Überschreitung Baubereiche ² Kleine Vordächer, überdachte Notausgänge, Liftaufbauten, Kaminaufbauten, Oblichter und technisch bedingte Anlagen wie z.B. Klimageräte, Abluftanlagen, Sonnenkollektoren dürfen die Baubereiche überragen.

Vordachbereich ³ Grössere Vordächer sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.

Unterirdische Gebäude ⁴ Unterirdische Gebäude sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter mit Ausnahme des Baulinienbereichs, des Strassenabstands und der Bachabstandslinien zulässig.

- ⁵ Lichtschächte dürfen den Baulinienbereich überstellen, sofern keine öffentlichen Leitungen tangiert werden.
- Besondere Gebäude** ⁶ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im ganzen Perimeter zulässig, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und ihre Gestaltung auf diejenigen der übrigen Bauten abgestimmt ist. Im Baulinienbereich bleibt § 100 Abs. 3 PBG vorbehalten.
- Balkone** ⁷ Balkone sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig.

Art. 7

Nutzweise

- Nutzungsanordnung** ¹ Verkaufsflächen, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe, Wohnungen und Pflege, sind im ganzen Gestaltungsbereich zulässig. Auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Nutzungen ist zu achten. Der Wohn- und Pflegeanteil darf 40% und der Verkauf 50% der gesamten Nutzflächen nicht überschreiten.
- ² Im Erdgeschoss (Ebene Erschliessungsstrasse Im Zentrum) sind min. 500 m² publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
- Aussenverkauf** ³ Flächen für den ständigen Aussenverkauf der Verkaufsgeschäfte sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

Art. 8

Gestaltung

- Allgemein** ¹ Bauten, Anlagen und die Umgebung sind im Kontext mit dem städtebaulichen Umfeld und für sich so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss PBG § 71 erreicht wird.
- Anlieferung** ² Die Standplätze für die Anlieferung Migros sind in das Gebäude zu integrieren und abzuschliessen.
- Dächer** ³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen, Parkplätze und Wegflächen genutzt oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien beansprucht werden.
- Ruheflächen** ⁴ Die Ruheflächen sind aufenthalts- und benutzerfreundlich auszubilden.

C VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 9 Verkehrserschliessung

- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage / Anlieferung** ¹ Die Zu- und Wegfahrt für die Bewohner-, Besucher- und Kundenparkplätze sowie für die Anlieferung ist an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen.
- Anlieferungsbereiche** ² Der oberirdische Warenumschlag erfolgt an den im Plan bezeichneten Anlieferungsbereichen.
- Öffentlich zugängliche Fusswege** ³ An der im Plan bezeichneten Lage sind Fusswegverbindungen zu Gunsten der Öffentlichkeit zu realisieren und dauerhaft zu unterhalten.
- Vertikalverbindung** ⁴ Im Baubereich H ist eine öffentlich zugängliche Vertikalverbindung (Treppe und Lift) zwischen Tiefgarage und dem Innenhof zu schaffen. Die Schliessung dieser überdeckten öffentlich zugänglichen Verbindung während der Nacht ist zur Verhinderung von Vandalenakten zulässig.

Art. 10 Abstellplätze für Personenwagen

- Anzahl** ¹ Die Festlegung der Mindestparkplatzzahl richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung (BZO Art. 32 Abs.1).
- Lage** ² Die Parkplätze sind abgesehen von der nachstehenden Abweichung unterirdisch anzuordnen.
- ³ In der bestehenden Tiefgarage Zentrum 2 Büelgass sind per Grunddienstbarkeit 72 PP zu Gunsten des Accum Areal zugewiesen.
- ⁴ Oberirdisch dürfen an den im Plan bezeichneten Lagen höchstens 40 PP angeordnet werden.

Art. 11 Abstellplätze für Fahrräder

- Lage / Ausführung** ¹ Für Kunden, Bewohner oder Arbeitsplätze und Besucher sind genügend Abstellplätze für Fahrräder an den im Plan bezeichneten Lagen vorgesehen.

Art. 12 Umgebung

- Gewässerabstand Laufenbach / Gossauerbach** ¹ Für den öffentlichen Fussweg als Verbindung zum Zentrum 2 Büelgass ist eine Fussgängerbrücke über den Laufenbach mit einer max. Breite von 1.5m zu realisieren.
- ² Entlang dem Gossauerbach wird die bestehende Wegverbindung öffentlich. Der Gewässerabstand kann durch den im öffentlichen Interesse liegenden, bestehenden Fussweg unterschritten werden. (GSchV Art. 41c Abs.1)

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Ruheflächen | 3 | Die Ruheflächen sind um die öffentlich zugänglichen Fusswege an den im Plan bezeichneten Lagen zu realisieren. Diese Flächen sind mit Sitzgelegenheiten auszustatten, welche zum Verweilen einladen. |
| Platz- und Umgebungsgestaltung | 4 | Die im Plan definierte Fläche der Platz- und Umgebungsgestaltung ist aufenthalts- und benutzerfreundlich auszubilden. Die Ausstattung beinhaltet Sitzgelegenheiten und begrünte Elemente. |
| Anlieferungsbereich | 5 | Die Anlieferungsbereiche sind so gut wie möglich in das Gebäude zu integrieren und optisch unauffällig zu gestalten. |
| Beleuchtung | 6 | Die öffentlich zugänglichen Fusswege, die Ruhezone, die Flächen der Platz- und Umgebungsgestaltung sowie die Tiefgarage sind gezielt zu beleuchten. |

E VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Art. 13 Ver- und Entsorgung

- | | | |
|---------------------|---|--|
| Entwässerung | 1 | Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser ist gemäss GEP über die bestehenden Schmutzwasserleitungen abzuleiten. Das Meteorwasser ist auf den neuen Dachflächen zu retendieren. Allfällige weitere Retentionsmassnahmen sind mit der Baueingabe zu klären. Die Versickerung ist nicht möglich. |
| Energie | 2 | Die Neubauten haben dem Minergie-Standard zu entsprechen, bei den Altbauten ist der Minergie-Standard anzustreben. |

F WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 14 Etappierung

- | | | |
|--------------------|---|---|
| Etappierung | 1 | Die Ausführung in Etappen ist erlaubt. Voraussetzung dafür ist aber das Erbringen eines Nachweises einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- resp. Gesamtlösung. |
|--------------------|---|---|

G SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 15 Inkrafttreten

- | | | |
|--|---|--|
| | 1 | Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. |
|--|---|--|
