



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0256

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (MIL)  
Telefon +41 43 259 30 48, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

Nr. 42/14

vom 22. April 2014

# Bassersdorf. Privater Gestaltungsplan "Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Bassersdorf stimmte am 9. Dezember 2010 dem privaten Gestaltungsplan „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“ zu und ermächtigte den Gemeinderat, allfällige sich im kantonalen Genehmigungsverfahren ergebenden Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Kompetenz zu behandeln. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Bescheinigungen des Bezirksrates vom 24. Januar 2011 sowie der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 30. März 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Am 22. Oktober 2013 stimmte der Gemeinderat Bassersdorf der geänderten, vorliegenden Fassung des privaten Gestaltungsplanes „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 7. Januar 2014 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Februar 2014 ersucht die Gemeinde Bassersdorf um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bassersdorf wurde mit Beschluss Nr. 2234/1995 vom Regierungsrat genehmigt und mit Verfügung der Baudirektion ARV/1151/2001 letztmalig geändert. Das Gestaltungsplangebiet liegt grösstenteils in der Gewerbezone G und teilweise in der kommunalen Freihaltezone F. Der Perimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 665.

Mit dem Gestaltungsplan „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“ wird die Erstellung eines attraktiven, zum Ensemble der umliegenden Bauten passenden Neubaus bezweckt. Das Quartier soll eine ortsbauliche Akzentuierung sowie Stärkung der Identität erhalten.

Mit Verfügung der Baudirektion ARV/1274/2002 wurde der Gestaltungsplan „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“ bereits einmal genehmigt. Da zwischenzeitlich nicht von allen baulichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht wurde sowie veränderte Verhältnisse und Bedürfnisse vorlagen, wurde beabsichtigt, den Gestaltungsplan zu revidieren. Zu diesem Zweck wurde eine Projektstudie erarbeitet. Gemäss dieser ist beabsichtigt, auf den im ursprünglichen Gestaltungsplan ausgeschiedenen Baubereich 2b (Atelierbauten) zu verzichten und dafür den Baubereich 2a (Einfamilienhaus) für ein Mehrfamilienhaus zu vergrössern, so dass neu nur ein Baubereich 2 ausgeschieden wird.

Da die erste Fassung des revidierten Gestaltungsplans dem Amt für Raumentwicklung nicht zur Vorprüfung eingereicht wurde, konnten die kantonalen Fachstellen erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens um Mitbericht ersucht werden. Dabei hat sich gezeigt, dass der Gestaltungsplan im Widerspruch zu den bundesrechtlichen Gewässerschutzbestimmungen stand. Dieser Widerspruch wurde zwischenzeitlich bereinigt.



Die Akten, bestehend aus den Vorschriften und dem Gestaltungsplan im Mst. 1:500 sowie dem Erläuterungsbericht, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“, dem die Gemeindeversammlung Bassersdorf am 9. Dezember 2010 und der Gemeinderat Bassersdorf am 22. Oktober 2013 zugestimmt haben, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528/83100.40.100) und wird den Rechnungsadressaten 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 Bassersdorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Bassersdorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - ewp AG, Rikonstrasse 4, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle)
  - Jürg und René Baumann, Maiacherstrasse 38, 8604 Volketswil (Rechnungsadressaten)

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



## VERFÜGUNG

vom 5. Dezember 2002

**Bassersdorf. Privater Gestaltungsplan „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 20. September 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Bassersdorf dem privaten Gestaltungsplan „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. November 2002 und des Bezirksrates Bülach vom 11. November 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. November 2002 ersucht der Gemeinderat Bassersdorf um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise der Gewerbe- und teilweise der Freihaltezone zugeteilt. Mit dem privaten Gestaltungsplan „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“ soll die Umnutzung der alten Seidenzwirnerie für Gewerbe- und Wohnzwecke und für das restliche Teilgebiet eine gut gestaltete, gemischte Überbauung ermöglicht werden.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Alte Seidenzwirnerie am Sagiweg“, dem die Gemeindeversammlung Bassersdorf am 20. September 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: ARGE Billing Moser Architekten AG, Bruggerstr. 37B,  
5400 Baden)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	600.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Bassersdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bassersdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 5. Dezember 2002  
02 2278/Ove/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





**Gemeinde Bassersdorf**

## Privater Gestaltungsplan Alte Seidenzwirnerei am Sagiweg

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

### Vorschriften und Gestaltungsplan

Der Grundeigentümer:

Réne Baumann

Jürg Baumann

Von der Gemeindeversammlung Bassersdorf zugestimmt am

.....

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Verwaltungsdirektor:

Von der Baudirektion mit Verfügung genehmigt am

**22. April 2014**

.....

BDV Nr. ARV 42/14

Für die Baudirektion:



## **Inhaltsverzeichnis:**

### **Ausgangslage**

### **Gestaltungsplanvorschriften**

- A. Allgemeine Bestimmungen
- B. Baubereiche
- C. Aussenraum
- D. Erschliessung
- E. Lärmschutz
- F. Schlussbestimmungen

### **Erläuterungen zum Gestaltungsplan**

### **Gestaltungsplan Mst. 1:500**



## Ausgangslage

Der Standort betrifft das Grundstück Kat.-Nr. 665 am Sagiweg 9 in Bassersdorf. Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Areal in der Gewerbezone G. Mit Verfügung vom 05. Dezember 2002 (BDV Nr. ARV/1274/02) hat die Baudirektion auf diesem Areal den privaten Gestaltungsplan (GP) „Alte Seidenzwirnerei am Sagiweg“ genehmigt, welcher als rechtliche Grundlage gilt.

Bereits mit Beschluss vom 17. Juni 2003 wurde eine baurechtliche Bewilligung für den Umbau der alten Seidenzwirnerei, den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Ateliergebäudes sowie den Neubau einer Tiefgarage erteilt. Das Projekt wurde mit Projektänderung vom 13. Januar 2004 dahingehend abgeändert, dass auf die Tiefgarage verzichtet wurde und statt des Ateliergebäudes ein offener Carport erstellt werden sollte. Am 08. Mai 2006 wurde erneut eine baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Umnutzung sowie den teilweisen Abbruch des Fabrikgebäudes Assek.-Nr. 634 erteilt. Dabei wurde auf neue Wohnbauten verzichtet und beabsichtigt, lediglich die alte Seidenzwirnerei umzubauen und zu drei Loftwohnungen umzunutzen. Die Parkierung war in zwei Carports und auf offenen Abstellplätzen geplant. Die beiden Projekte konnten aber nicht verwirklicht werden.

Die neuen Eigentümer Jürg und René Baumann, Kloten reichten am 27. März 2007, überarbeitet am 24. Juli 2007, durch das Architekturbüro Immo Arch AG, ein neues Projekt ein, dass am 02. Oktober 2007 von der Baubehörde bewilligt wurde. Die inventarisierte alte Seidenzwirnerei wurde zwischenzeitlich als Wohnhaus wieder Instand gesetzt.

Da Niemand von den übrigen baulichen Möglichkeiten Gebrauch machen wollte, welche mit dem schon vor mehr als sieben Jahren in Kraft gesetzte Gestaltungsplan möglich wären, macht es somit Sinn, den Gestaltungsplan den veränderten Verhältnissen und Bedürfnissen anzupassen.

Um die Grundlagen für die Revision des privaten Gestaltungsplanes „Alte Seidenzwirnerei am Sagiweg“ zu schaffen, hat das Architekturbüro Immo Arch AG eine Projektstudie (siehe Anhang) eingereicht. Beabsichtigt ist, auf den im bewilligten Gestaltungsplan ausgeschiedenen Baubereich 2b (Atelierbauten) zu verzichten und dafür den Baubereich 2a (Einfamilienhaus) für ein Mehrfamilienhaus zu vergrössern.

Der entsprechende Entwurf eines neuen Gestaltungsplanes wurde am 21. Januar 2010 durch die Immo Arch AG der Baubehörde vorgelegt.

Hinsichtlich Parkierung und Umgebung (nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes) wurde zur Beurteilung ein Fachgutachten vom 24. Februar 2010 durch Herrn E. Denzler, dipl. Arch. ETH/SIA erstellt. Der Vorschlag der überarbeiteten neuen Gestaltungsplanvorschriften sind vom Büro ewp AG Effretikon. Auf Wunsch der Baubehörde wurde durch die Immo Arch AG zusätzlich ein Modell im Mst. 1:200 zur Beurteilung abgegeben.

Unter Berücksichtigung des Gutachtens von Herrn Denzler sowie der Stellungnahme und der Vorschläge der Baubehörde erarbeitete das Architekturbüro Immo Arch AG den neuen privaten Gestaltungsplan „Alte Seidenzwirnerei am Sagiweg“.



## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1. Zweck**

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Erhalt und die Umnutzung der alten Seidenzwirnerie für Gewerbe- und Wohnzwecke, die Erhaltung des Weiher als öffentliches Naherholungsgebiet sowie eine architektonisch und städtebaulich gut gestaltete Überbauung des Grundstücks Kat. Nr. 665 am Sagiweg.

### **Art. 2. Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften**

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf bzw. des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.

### **Art. 3. Bestandteile**

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan Mst. 1:500 und den Vorschriften.

### **Art. 4. Geltungsbereich**

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Situationsplan Mst. 1:500 bezeichnet. Er umfasst das Grundstück Kat. Nr. 665 welches teilweise in der Gewerbezone (1'600 m<sup>2</sup>) und teilweise in der Freihaltezone (683 m<sup>2</sup>) liegt.

## **B Baubereiche**

### **Art. 5. Einteilung in Baubereiche**

Das Gestaltungsplangebiet wird in die Baubereiche 1, 1A und 2 eingeteilt.

Der Baubereich 1 umfasst das bestehende Fabrikgebäude Vers. Nr. 634 (Objekt des Inventars der schutzwürdigen Bauten in Bassersdorf mit der Erhaltungszielsetzung B: Struktur).

Der Baubereich 1A und 2 bezeichnet die Neubaubereiche.

Ausserhalb der Mantellinien dürfen erstellt werden:

- Unterkellerungen (inklusive UN-Garage), ausser im Bereich Freihaltezone;
- Gedeckte Aufgänge von der unterirdischen Parkierung;
- Einfahrt in die unterirdische Parkierung;
- Abfallsammelstellen;
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 5 % der Arealfläche in der Gewerbezone.



## **Art. 6. Baubereich 1**

Der Gebäudemantel wird durch den im Situationsplan Mst. 1:500 eingetragenen Baubereich, sowie der verbindlichen bisherigen Gebäudehöhe und Dachneigung bestimmt.

Die Geschosszahl ist innerhalb des Gebäudemantels frei.

Einzelne Vorsprünge wie Balkone, Erker und dergleichen dürfen um 2.00 m über den Baubereich hinaus ragen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge und nur auf den Giebelseiten. Pro Fassade ist nur ein Erker oder dergleichen zulässig, mit einer maximalen Elementhöhe von 5.00 m.

Die Belichtung des Dachgeschosses ist über einen zusammenhängenden Firstreiter (Oblicht) zu gewährleisten. Einzelne Dachflächenfenster und Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Der Firstreiter ist auf der gesamten Gebäudelänge, resp. Dachlänge zulässig, jedoch höchstens auf einem Viertel der Dachfläche.

Zur Wahrung des Charakters müssen die Fenster nach historischem Vorbild mit Sprossenteilung versehen werden.

## **Art. 7. Baubereich 1A**

Die Gebäudegrundfläche wird durch den im Situationsplan Mst. 1:500 eingetragenen Baubereich bestimmt. Im Baubereich 1A sind nur Carports zulässig. Die Überdachung muss als begrüntes Flachdach ausgeführt werden und darf eine Gesamthöhe von 2.50 m nicht überschreiten.

## **Art. 8. Baubereich 2**

Die maximale Gebäudegrundfläche wird durch den im Situationsplan Mst. 1:500 eingetragenen Baubereich bestimmt.

Es sind zwei Vollgeschosse mit einer senkrecht auf den Boden projizierten Grundfläche von maximal 195 m<sup>2</sup> erlaubt. Die Gebäudehöhe darf 7.50 m nicht überschreiten. Zusätzlich darf ein attikaähnliches Geschoss erstellt werden, dessen Grundfläche maximal 56% des darunter liegenden Vollgeschosses aufweist und dessen fertige Höhe maximal 3.00 m misst. Die Anordnung der Attikafläche ist frei.

Balkone sind auf der Ost- und Westseite in den beiden Vollgeschossen mit einer Tiefe von 2.50 m und einer Breite von 4.50 m zulässig und dürfen die Mantellinie, unter Vorbehalt der Rahmenbedingungen der Waldabstandslinie, um 2.50 m überragen. Auskragende Balkone an der gegen Süden gerichteten Fassade (vis à vis Schutzobjekt) sind nicht zulässig.

Im Norden des Baubereiches darf ein Vordach beim Haupteingang die Mantellinie um 1.20 m überragen.



## **Art. 9. Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Bei der Realisierung der Bauten sind die Materialwahl und die Farbgebung der Gebäudeaussenhaut in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege festzulegen.

## **C Aussenraum**

### **Art. 10. Umgebung mit öffentlichem Charakter**

In der Freihaltezone sind der öffentliche Charakter hinsichtlich Gestaltung, sowie die öffentliche Zugänglichkeit im bisherigen Rahmen zu erhalten. Der Weiher und der öffentliche Fussweg sind unverändert zu belassen.

In dem im Plan bezeichneten Grenzbereich Freihaltezone ist die bestehende Gestaltung, insbesondere die Bepflanzung so weit wie möglich zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, ist sie im heutigen öffentlichen Charakter und naturnah zu gestalten.

Der öffentliche Charakter in dem im Plan bezeichneten Bereich Sagi ist zu erhalten. Der Übergang vom Platz südwestlich des Baubereichs 1A zum bestehenden Kiesplatz der Sagi ist fliegend und offen, im heutigen Charakter zu gestalten.

Die Umgebungsgestaltung im Bereich Sagi hat im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

### **Art. 11. Gemeinschaftsfläche**

Die im Plan bezeichnete Gemeinschaftsfläche hat Aufenthaltsqualität aufzuweisen und ist entsprechend auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

### **Art. 12 Gewässerraum**

Die Nutzbarkeit des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung.

## **D Erschliessung**

### **Art. 12. Zufahrt und Parkierung**

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes hat ausschliesslich über die Birchwilerstrasse zu erfolgen.

Die Autoabstellplätze für Bewohner sind im Baubereich 1A oder in einer Unterniveaugarage anzuordnen.



Die Garagenzufahrt hat gemäss dem im Plan gekennzeichneten Richtungspfeil vom Sagiweg her zu erfolgen. Das Garagengeschoss darf den gewachsenen Boden um maximal 1.00 m überragen.

Zulässig sind zwei oberirdische Besucherparkplätze südlich des Baubereichs 1, innerhalb des Bereichs Sagi. Zudem sind zwei weitere Besucherparkplätze entlang dem Sagiweg (Längsparkierung) erlaubt.

Die Anzahl der Parkplätze wird auf Grund der jeweils gültigen Parkplatzverordnung bzw. Bauordnung der Gemeinde Bassersdorf bestimmt.

Die Zufahrt für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Sanität, Abfallentsorgung etc.) ist zu gewährleisten.

An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze und Containerstandorte vorzusehen. Sie sind nach Möglichkeit gedeckt auszugestalten.

Zwischen den im Plan festgelegten Richtungspfeilen "Fussgängerverbindung" sind Gehwegverbindungen von mindestens 2.5 m Breite zu schaffen.

### **Art. 13. Entwässerung**

Die Entwässerung hat gemäss dem Entwässerungsplan der Gemeinde Bassersdorf zu erfolgen.

## **E Lärmschutz**

### **Art. 14. Empfindlichkeitsstufe**

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

## **F Schlussbestimmungen**

### **Art. 15. Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

# Gemeinde Bassersdorf Erläuterungen zum Gestaltungsplan

## Festlegungen

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereiche
-  Bereich Sagi
-  Gewässerraum
-  Gemeinschaftsfläche
-  Grenzbereich Freihaltezone
-  Grenze Freihaltezone
-  Richtungspfeil Garage
-  Richtungspfeil Fussgängerverbindung

## Information

-  Fussweg Weiher
-  Waldabstandslinie
-  Zonengrenzen

