



## **VERFÜGUNG**

**vom 10. Juni 2013**

### **Oberglatt. Privater Gestaltungsplan «Alterszentrum»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Oberglatt hat am 11. Februar 2013 dem privaten Gestaltungsplan «Alterszentrum» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 3. April 2013 und des Bezirksrats Bülach vom 2. April 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. April 2013 beantragt die Gemeinde die Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan «Alterszentrum» liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberglatt in der Kernzone. Die Gemeinde Oberglatt beabsichtigt auf dem rund 1 ha grossen Grundstück Kat.-Nr. 1765 eine Überbauung mit Alterswohnungen, Pflegeplätzen sowie einer Gemeindebibliothek und einem Gemeinschaftsraum zu realisieren. Zu diesem Zweck hat sie in einem selektiven Verfahren ein Richtprojekt erarbeiten lassen, das in den Gestaltungsplanvorschriften als begleitend erklärt wird. Zweck des Gestaltungsplanes ist die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerprojektes zu schaffen.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

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

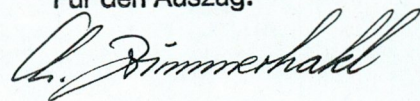
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Alterszentrum», dem die Gemeindeversammlung Oberglatt am 11. Februar 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 296.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv Ziffer 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 Oberglatt 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 die Gemeinde Oberglatt (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), sowie an Sennhauser, Werner & Rauch AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon (Nachführungsstelle und Rechnungsadressatin).

Zürich, den 10. Juni 2013  
130660/SCB/STM

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





**Gemeinde Oberglatt**  
Privater Gestaltungsplan  
Alterszentrum

**Situation 1 : 500**

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: **13. Nov. 2012**  
Kat. Nr. 1765, Polit. Gemeinde Oberglatt  
Baurechtsnehmerin auf Kat. Nr. 1765  
Frebo-Immobilien AG

Unterschrift: **GEMEINDE OBERGLATT**  
Namens des Gemeinderates:  
Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*  
W. Stähli Ch. Führer

Vom Gemeinderat zugestimmt am: **13. Nov. 2012**

Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **11. Feb. 2013**

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: **10. Juni 2013**  
BDV Nr. **77 / 13**

Für die Baudirektion: *[Signature]*

Verfasser : **Beratende Ingenieure USIC / SIA  
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon**

Datum: 17. Oktober 2012



**Legende**

Festlegungen	Artikel
	Geltungsbereich (Perimeter Kat.Nr. 1765) Art. 3
	Baufelder oberirdische Gebäude (Gebäude-Nr. 1, 2 und 3) Art. 5 Abs. 1
<b>3 VG</b>	Vollgeschoss Art. 5 Abs. 4
	Öffentlicher Freiraum Art. 13 Abs. 2
	Übriger Freiraum Art. 13 Abs. 3
	Rabatten Art. 13 Abs. 4
	Demenzgarten Art. 13 Abs. 6
	Sammelstelle Art. 14 Abs. 1
	Containerstandort Art. 14 Abs. 2
	Ein- & Ausfahrt Art. 15 Abs. 1
	Haupteingänge Gebäude Art. 15 Abs. 2
	Oberirdische Parkierung Art. 16 Abs. 1
	Standort Anlage zentraler Wärmeverbund Art. 18 Abs. 3

**Koordinaten Baufelder:**

Baufeld Gebäude 1	Baufeld Gebäude 2	Baufeld Gebäude 3
1: 681488.30, 258942.40	1: 681526.85, 258903.67	1: 681469.06, 258930.58
2: 681500.11, 258940.27	2: 681535.91, 258894.09	2: 681487.17, 258924.25
3: 681519.44, 258929.70	3: 681524.83, 258874.02	3: 681483.60, 258904.61
4: 681515.03, 258905.24	4: 681497.77, 258883.47	4: 681474.13, 258891.24
5: 681502.52, 258907.50	5: 681499.45, 258895.40	5: 681457.13, 258897.30
6: 681501.81, 258919.81	6: 681515.11, 258892.57	6: 681464.52, 258911.12
7: 681486.27, 258931.10		

**Hinweise**

	Höhenkurven, bestehendes Terrain
	Rechtsgültige Bauline
	Tiefgarage (bestehend)
	Unterirdische Zivilschutzanlage (bestehend)
	Baurechtsfläche Frebo-Immobilien AG (bestehend)
	Überarbeitetes Siegerprojekt Gesamtleistungsstudie (oberirdische Gebäude)
	Überarbeitetes Siegerprojekt Gesamtleistungsstudie (TG und unterirdische Gebäude)

Auftrags-Code:	22.04.0001	Format:	30/84	Plan-Nr.:		
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum	Revisionshinweise
-	10.04.2012		MRt	JBe		
A	17.10.2012	17.10.2012	HMo	JBe	<i>[Signature]</i>	Anpass. Baurechtsflächen



allreal

# Gemeinde Oberglatt Privater Gestaltungsplan Alterszentrum

## Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am **13. Nov. 2012**

Kat. Nr. 1765, Polit. Gemeinde Oberglatt  
Baurechtsnehmerin auf Kat.-Nr. 1765  
Frebo-Immobilien AG

Unterschrift:  
GEMEINDE OBERGLATT  
Namens des Gemeinderates:  
Der Präsident: *[Signature]*  
Der Schreiber: *[Signature]*  
W. Stähli Ch. Fuhrer

Vom Gemeinderat zugestimmt am **13. Nov. 2012**

Der Präsident: *[Signature]*

Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **11. Feb. 2013**

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: *[Signature]*

Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **10. Juni 2013**

BDV Nr. **77 1 13**

Für die Baudirektion: *[Signature]*

Verfasser:

Beratende Ingenieure USIC / SIA  
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Ausfertigung für:

Datum: 17. Oktober 2012

<b>HAUPTKAPITEL</b>		<b>Seite</b>
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	1
B	BEBAUUNG .....	1
C	GRUNDMASSE UND NUTZUNG .....	2
D	UMGEBUNG UND FREIRAUM .....	3
E	ERSCHLIESSUNG .....	4
F	BESONDERE BESTIMMUNGEN .....	5
G	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	6

**A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

**Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerprojektes aus der Gesamtleistungsstudie.

<sup>2</sup> Der private Gestaltungsplan bezweckt die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes von Pflegeplätzen und die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen primär für die Einwohner der Gemeinde Oberglatt sowie die Bereitstellung weiterer öffentlicher Nutzungen wie Bibliothek, Spitex und Mehrzweckraum.

**Art. 2 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 zusammen.

**Art. 3 Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan umfasst den im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter, welcher massgebend ist für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften. Es handelt sich dabei um einen Teil der Liegenschaft Kat.-Nr. 1765 mit einer Fläche von 7'533 m<sup>2</sup>.

**Art. 4 Verhältnis zum geltenden Recht**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).

**B BEBAUUNG**

**Art. 5 Baufelder oberirdische Gebäude (Gebäude-Nr. 1, 2 und 3)**

**Oberirdische Gebäude**

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude müssen mit allen Bauteilen innerhalb der Baufelder angeordnet werden. Das Baufeld 3 darf die Baulinie um 0.5 m überstellen.

<sup>2</sup> Gebäude dürfen unabhängig von den nötigen Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Bau- und Zonenordnung innerhalb der Baufelder gestellt werden.

**Vordächer**

<sup>3</sup> Vordächer sind im Bereich von Gebäudeeingängen zulässig und dürfen maximal 2 m über die «Baufelder oberirdische Gebäude» hinausragen.

- Vollgeschosse** <sup>4</sup> Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist wie folgt fixiert:
- Gebäude 1: 3 Vollgeschosse resp. im Plan bezeichneter Teil 4 Vollgeschosse
  - Gebäude 2: 3 Vollgeschosse resp. im Plan bezeichneter Teil 4 Vollgeschosse
  - Gebäude 3: 3 Vollgeschosse
- Dachgeschosse** <sup>5</sup> Dachgeschosse resp. Attikageschosse sind nicht zulässig.
- Untergeschosse** <sup>6</sup> Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig.
- Gebäudehöhe** <sup>7</sup> Die maximal zulässige Dachkote ist wie folgt festgelegt:
- Gebäude 1 → bei 3 Vollgeschossen: maximal 437.50 m ü.M., bei 4 Vollgeschossen: maximal 440.50 m ü.M.
  - Gebäude 2 → bei 3 Vollgeschossen: maximal 436.30 m ü.M., bei 4 Vollgeschossen: maximal 439.30 m ü.M.
  - Gebäude 3 → bei 3 Vollgeschossen: maximal 437.50 m ü.M.

#### **Art. 6**

#### **Baufeld unterirdische und besondere Gebäude**

**Unterirdische und besondere Gebäude**

<sup>1</sup> Unterirdische und besondere Gebäude sind im ganzen Perimeter zugelassen.

**Zivilschutzanlage und Tiefgarage**

<sup>2</sup> Auf die bestehende unterirdische Zivilschutzanlage und die bestehende Tiefgarage ist in Absprache mit den zuständigen Behörden Rücksicht zu nehmen.

### **C**

### **GRUNDMASSE UND NUTZUNG**

#### **Art. 7**

#### **Zulässige Geschossfläche**

**zulässige anrechenbare Geschossfläche**

<sup>1</sup> Die maximal zulässige Geschossfläche für Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Aufenthaltsräume in den Voll-, Dach- und Untergeschossen beträgt 4'900 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 8**

#### **Zulässige Nutzungen**

<sup>1</sup> Für alle Gebäude sind die Nutzungen „Wohnen“ und „nicht störende Betriebe“ zulässig.

**Lärm – ES II**

<sup>2</sup> Die Empfindlichkeitsstufe wird nutzungskonform mit ES II festgesetzt.

#### **Art. 9**

#### **Nutzungsvorgaben**

**Alterswohnungen**

<sup>1</sup> Mindestens 35 altersgerechte Wohnungen verschiedener Grössen sind

vorzusehen.

- Pflegeplätze** <sup>2</sup> Pflegewohngruppen mit mind. 16 Plätzen und den nötigen Infrastrukturen sind vorzusehen.
- Untergeschossnutzung** <sup>3</sup> In einem mehrheitlich unterhalb des gewachsenen Terrains liegenden anrechenbaren Untergeschoss sind Wohnungen nicht zulässig.
- Dachflächennutzung** <sup>4</sup> Die obersten Dachflächen dürfen für Terrassen und dergleichen nicht genutzt werden. Geländer sind nicht zulässig. Eine Nutzung mit Sonnenkollektoren ist zulässig, sofern die Kollektoren genügend weit vom Dachrand entfernt aufgestellt werden.

#### **Art. 10 Öffentliche Nutzungen**

- Öffentliche Nutzungen** <sup>1</sup> Öffentliche Nutzungen wie Bibliothek und Mehrzweckraum sind im Bau-  
feld 1 und die Spitex im Bau-  
feld 2 anzuordnen.
- Anordnung Bibliothek** <sup>2</sup> Die Bibliothek ist im Erdgeschoss und gut zugänglich anzuordnen.

#### **Art. 11 Gestaltung**

- Anforderungen** <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen müssen gut gestaltet sein und sich gut in die  
ortsbauliche Umgebung einordnen.
- <sup>2</sup> Für die gestalterische Beurteilung im Baubewilligungsverfahren ist das  
Richtprojekt der Gesamtleistungsstudie begleitend.
- Dachform** <sup>3</sup> Flachdächer sind zulässig.
- Dachvorsprünge** <sup>4</sup> Dachvorsprünge sind, sofern ein Flachdach vorgesehen ist, nicht erlaubt.
- Technische Aufbauten** <sup>5</sup> Technische Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Ausge-  
nommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

### **D UMGEBUNG UND FREIRAUM**

#### **Art. 12 Umgebungsgestaltung**

- Anforderungen** <sup>1</sup> Der öffentliche und der übrige Freiraum müssen gut gestaltet sein und  
sich gut in die ortsbauliche Umgebung einordnen.
- Terrainveränderungen** <sup>2</sup> Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschrän-  
ken. Anschlüsse an das Terrain der Nachbarsgrundstücke sind besonders  
gut zu gestalten.

## Art. 13

### Freiraum

#### Öffentlicher Freiraum

- <sup>1</sup> Ein Café darf innerhalb des öffentlichen Freiraumes platziert werden.
- <sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Flächen (Piazza, Zugänge, Anlieferung, Parkplätze) sind ansonsten grundsätzlich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, entsprechend zu erschliessen und gemäss den Anforderungen an die Umgebungsgestaltung zu bepflanzen. Der Grundeigentümer ist jedoch ermächtigt, den Benutzerkreis für die Benutzung der Parkplätze einzuschränken.

#### Übriger Freiraum

- <sup>3</sup> Diese Flächen dienen als privater Freiraum einzig der vorgesehenen Überbauung. In der Regel sind Blumenwiesen vorzusehen.

#### Rabatten

- <sup>4</sup> Die im Plan bezeichnete Fläche dient als Abstandsrün und ist im Sinne einer Rabatte zu bepflanzen.

#### Bepflanzung

- <sup>5</sup> Bei der Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume zu priorisieren. Rasenflächen sind lediglich an geeigneten Stellen zulässig.

#### Demenzgarten

- <sup>6</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein umzäunter Demenzgarten einzurichten. Die Umzäunung hat eine geeignete Höhe aufzuweisen und ist mit einer geeigneten Bepflanzung abzudecken.

Im Demenzgarten darf ein gedeckter Sitzplatz angelegt werden.

## Art. 14

### Besondere Anlagen

#### Sammelstelle

- <sup>1</sup> Die heute bestehende Sammelstelle ist an die im Plan bezeichneten Stelle zu verlegen. Die Sammelstelle ist für Glas, Büchsen und dergleichen einzurichten.

#### Containerstandort

- <sup>2</sup> Die Container der Überbauung sind an der im Plan bezeichneten Stelle anzuordnen.

## E

### ERSCHLIESSUNG

## Art. 15

### Verkehrerschliessung

#### Ein- und Ausfahrt

- <sup>1</sup> Der Anschluss an das öffentliche Strassennetz erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle.

#### Haupteingänge Gebäude

- <sup>2</sup> Die Gebäudehaupteingänge sind im Plan gekennzeichneten Bereichen zu erstellen.

#### Notzufahrt

- <sup>3</sup> Der öffentliche Freiraum ist so zu gestalten, dass er auch der Notzufahrt

	dient.
Anlieferung	<sup>4</sup> Die Anlieferung erfolgt ab der Ein- und Ausfahrt über den öffentlichen Freiraum.
<b>Art. 16</b>	<b>Parkierung</b>
Oberirdische Parkierung	<sup>1</sup> Max. 40 oberirdische Parkfelder inkl. 2 Behindertenparkplätze sind für Besucher und Kunden aller Gebäude auf Kat.-Nr. 1765 an der im Plan bezeichneten Stelle zu erstellen.
Unterirdische Parkierung	<sup>2</sup> Die Pflichtparkplätze (Wohnungen und Arbeitsplätze) für die Alterswohnungen sind unterirdisch anzuordnen.
Abstellplätze für Velos	<sup>3</sup> An geeigneten Stellen sind oberirdisch minimal ca.30 gedeckte Abstellplätze zu realisieren.
<b>F</b>	<b>BESONDERE BESTIMMUNGEN</b>
<b>Art. 17</b>	<b>Spezielle Anforderungen</b>
Hinweis freies Bauen	<sup>1</sup> Die Überbauung ist hindernisfrei zu gestalten. Es gilt die Norm sia 500 «Hindernisfreie Bauten» (2009). Die Alterswohnungen sind so zu gestalten, dass sie je nach Bedarf nachträglich bezüglich den Einrichtungen in Küche und Sanitärzellen umgerüstet werden können. Wohnungszugänge, Türbreiten, Schwellen sind bei allen Räumen jedoch zwingend nach der zitierten Norm zu erstellen.
Altersgerechte Gestaltung	<sup>2</sup> Die Überbauung ist auch bezüglich Farben, Licht und Einrichtungen altersgerecht zu gestalten.
Brandschutz	<sup>3</sup> Die einschlägigen Anforderungen des Brandschutzes sind mit der Überbauung einzuhalten.
<b>Art. 18</b>	<b>Energie</b>
Minergie	<sup>1</sup> Alle Gebäude sind nach dem Standard Minergie zu erstellen und zertifizieren zu lassen.
Heizung	<sup>2</sup> Es ist eine umweltfreundliche Heizung vorzusehen, die ohne Verwendung von fossiler Energie auszukommen hat.

**Zentraler  
Wärmeverbund**

<sup>3</sup> Ein zentraler Wärmeverbund mit allen Gebäuden auf Kat.-Nr. 1765 sowie allfällig weiteren Gebäuden ausserhalb des Perimeters ist anzustreben.

Die unterirdische Heizungsanlage eines solchen Verbundes ist an der im Plan bezeichneten Stelle anzuordnen. Deren Zugänglichkeit für Lastwagen ist sicher zu stellen.

Die Höhe und Durchmesser der erforderlichen Kamine richten sich an den einschlägigen Richtlinien und Anforderungen.

**G**

**SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Art. 19**

**Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

\*\*\*\*\*