



## VERFÜGUNG

vom 16. Juli 2007

**Seuzach. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 14. Mai 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Seuzach einer Änderung der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Juli 2007 und des Bezirksrats Winterthur vom 22. Juni 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Juli 2007 ersucht das Bauamt Seuzach um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst die folgenden Themen:

- **Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhof;**
- Einführung einer Erholungszone für Polosport (Ed) im Gebiet Wisental, Unterohringen.

Die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhof, der mit BDV Nr. ARV/308/1998 genehmigt worden ist, hat zur Folge, dass das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet in der Reservezone liegt. Damit sind für allfällige, nicht mit dem Bahnbetrieb verbundene Bauvorhaben die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzone massgebend.

Die Erholungszone für Polosport (Ed) wurde von der Gemeindeversammlung Seuzach unter dem Vorbehalt erlassen, dass die Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft ein besonderes Erholungsgebiet C (Polozentrum mit Turnierplatz und zugehörigen Einrichtungen) festlegt. Mit Beschluss vom 20. Juni 2007 hat die RWU die entsprechende Änderung des regionalen Richtplans zur Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet.

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

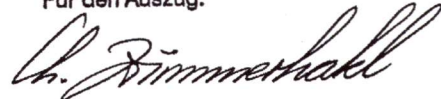
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Änderung der Bau- und Zonenordnung mit der Festsetzung einer Erholungszone für Polosport (Ed) im Gebiet Wisental und die **Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhof** gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Seuzach vom 14. Mai 2007 werden genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Seuzach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderung des Zonenplans nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Seuzach (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an das Ingenieurbüro W. Leisinger AG, Seuzach, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 16. Juli 2007  
070704/Obl/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



**VERFÜGUNG**  
**DER BAUDIREKTION KANTON ZÜRICH**

vom 23. März 1998

Seuzach.      Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhof (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 21. November 1997 stimmte die Gemeindeversammlung Seuzach einer Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhof zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Am 28. Oktober 1997 ersucht die Gemeinde Seuzach um die Genehmigung der Vorlage.

Die Änderung des mit RRB Nr. 2539/1992 genehmigten öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhof trägt dem veränderten wirtschaftlichen Umfeld Rechnung.

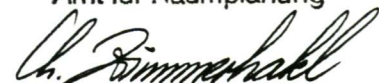
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Die Baudirektion    v e r f ü g t :

- I.    Der von der Gemeindeversammlung Seuzach am 21. November 1997 geänderte öffentliche Gestaltungsplan Bahnhof wird genehmigt.
  
- II.   Mitteilung an den Gemeinderat Seuzach, 8472 Seuzach (unter Beilage zweier mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplare der Vorlage), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 23. März 1998  
980077/P3/K2

Für den Auszug:  
Amt für Raumplanung



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

Sitzung vom 19. August 1992

**2539. Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhof, Seuzach**

Am 5. April 1991 setzte die Gemeindeversammlung Seuzach den öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhof fest. Ein dagegen erhobener Rekurs wurde mit Entscheid der BRK IV vom 23. April 1992 abgewiesen. Dieser Entscheid ist laut Zeugnis der Staatskanzlei vom 2. Juni 1992 rechtskräftig geworden. Mit Schreiben vom 16. Juli 1992 ersucht der Gemeinderat Seuzach um die Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine gemischte Nutzung des Bahnhofareals von Seuzach mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Ladengeschäften und mit den für den öffentlichen Verkehr benötigten Einrichtungen einschliesslich einer unterirdischen Park and Ride-Anlage nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhof, Seuzach, den die Gemeindeversammlung Seuzach am 5. April 1991 festgesetzt hat, wird genehmigt.

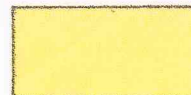




II. Mitteilung an den Gemeinderat Seuzach, 8472 Seuzach (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, bestehend aus den Bauvorschriften und zwei Plänen 1 : 500 über Baubereiche/Profillinien sowie Erschliessung/Parkierung), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 19. August 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

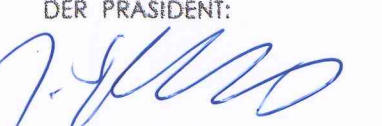
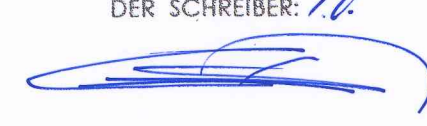
**Roggwiller**

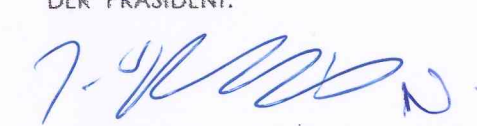
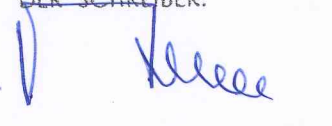
PARKIERUNGSFLÄCHEN   
 ERSCHLIESSUNG   
 GELTUNGSBEREICH   
 AREAL - ZUFahrTEN  

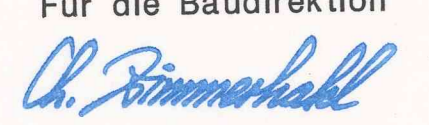
**KANTON ZÜRICH**  
**GEMEINDE SEUZACH**  
 Exemplar des  
 Amtes für Raumplanung

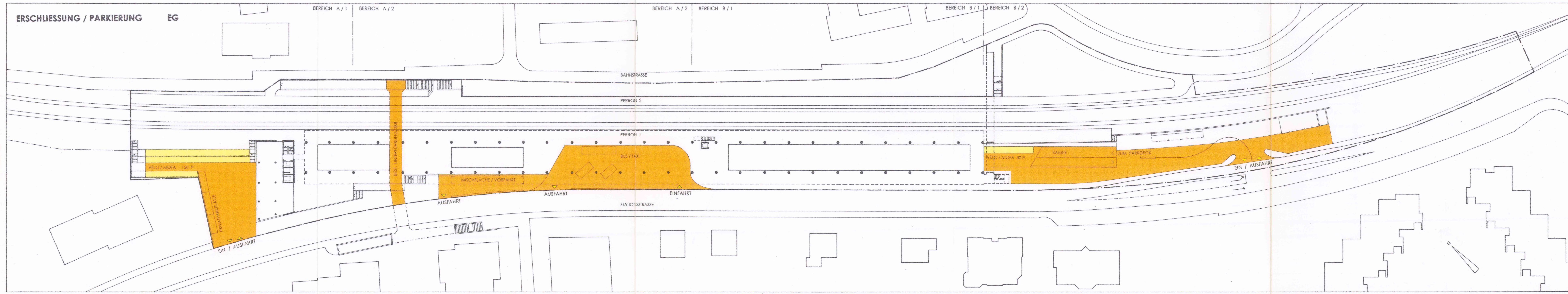
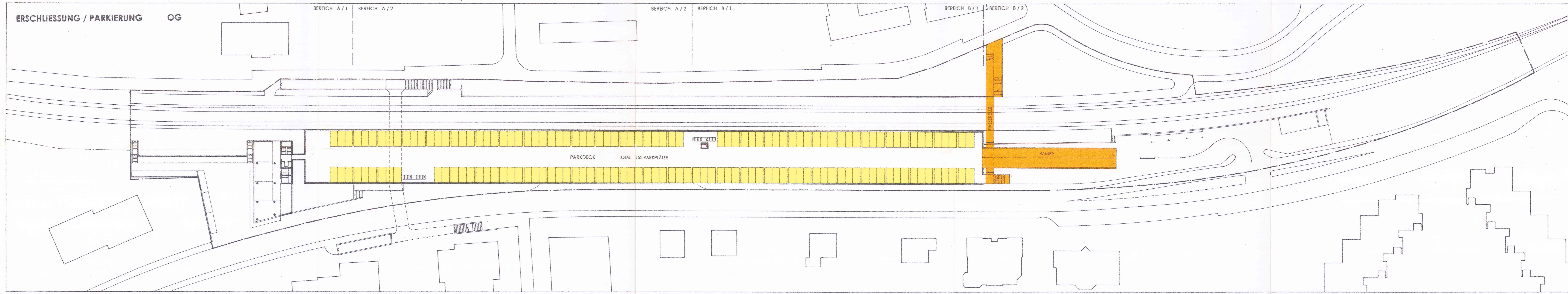
**ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN FÜR DAS BAHNHOFAREAL**

**ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG**      1 : 500  
 PLAN 2  
 DAT. 22.4.1997

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT  
 MIT BESCHLUSS VOM 4. Sep. 1997  
 DER PRÄSIDENT:       DER SCHREIBER: 

GENEHMIGT VON DER GEMEINDE-  
 VERSAMMLUNG SEUZACH AM 21. NOV. 1997  
 DER PRÄSIDENT:       DER SCHREIBER: 

Von der Baudirektion  
 genehmigt am 23. März 1998  
 Für die Baudirektion  
  
 BDV Nr. 308 198



KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE SEUZACH

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN FÜR DAS BAHNHOFAREAL

BAUVORSCHRIFTEN

DAT. 22.4.1997 / 29.8.1997

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT  
MIT BESCHLUSS VOM - 4. Sep. 1997

DER PRÄSIDENT:

DER SCHREIBER: *il.*



GENEHMIGT VON DER GEMEINDE-  
VERSAMMLUNG SEUZACH AM 21. Nov. 1997

DER PRÄSIDENT:

DER SCHREIBER:



Von der Baudirektion  
genehmigt am 23. März 1998

BDV Nr. 308 198

Für die Baudirektion



# **Oeffentlicher Gestaltungsplan „Bahnhof Seuzach“**

Aenderung des öffentlichen Gestaltungsplanes vom 5.4.1991 „für das Bahnhof-Areal“

## **Bauvorschriften**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Für das in der Reservezone befindliche SBB-Areal beim Bahnhof Seuzach, Kat.Nrn. 4500, 4505 (S-Bahn-Station mit hoher Leistungsfähigkeit, mit P+R-Anlage sowie wichtigen Busbeziehungen) sowie für das aus topographischen Gründen miteinbezogene Grundstück Kat.Nr. 2965 (Zone W2) ist am 5.4.1991 von der Gemeindeversammlung ein öffentlicher Gestaltungsplan gemäss §§ 63ff. PBG festgesetzt worden. Der Regierungsrat hat den Gestaltungsplan am 19.8.1992 genehmigt. Um den eigentlichen Bahnhof-Bereich rasch und separat realisieren zu können, sind Aenderungen am Gestaltungsplan erforderlich.

Die Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes bleibt unverändert. Sie ist im Plan „Baubereiche“ Mst. 1:500, dat. 22.4.1997 festgelegt.

### **Art. 2 Bestandteile**

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhof Seuzach besteht aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie aus folgenden Plänen:

1. Baubereiche/Profillinien Mst. 1:500, dat. 22.4.1997
2. Erschliessung/Parkierung Mst. 1:500, dat. 22.4.1997

### Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1975 (mit seitherigen Aenderungen).

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind stets die ordentlichen Abstände gemäss den Vorschriften der BZO Seuzach vom 7.6.1993/10.3.1994 für die Zentrumszone einzuhalten.

### Art. 4 Neubauten

Oberirdische Neubauten dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten „engeren Baubereiche“ und Profillinien realisiert werden. Die zulässigen Dachebenen dürfen mit technisch notwendigen Ausrüstungen wie Heiz- und Abluftkaminen, Liftaufbauten, Nottreppen sowie mit Dachaufbauten gemäss § 292 PBG durchbrochen werden.

In den „weiteren Baubereichen“ sind Besondere Gebäude, Vordächer, Balkone, Verbindungsgänge und dgl. nach Massgabe der Vorschriften des PBG zulässig. Im Bereich B2 gilt für Nebengebäude unabhängig von der Dachform eine grösste Höhe von 5m.

### Art. 5 Nutzungsziffern

Für das Gestaltungsplangebiet gilt für die Erstellung von Hauptgebäuden eine Baumassenziffer von 2,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Die Verteilung der gesamthaft zulässigen Baumasse auf die verschiedenen Baubereiche richtet sich nach Art. 12

sowie nach jenen Vorschriften, welche die äusseren Abmessungen von Neubauten begrenzen.

Für die Erstellung von Besonderen Gebäuden und Nebenbauten (im Sinne von Art. 4 Abs. 2) gilt bezogen auf das gesamte Gestaltungsplangebiet eine Ueberbauungsziffer von 6%.

#### Art. 6 Nutzweise

In den Baubereichen des Gestaltungsplangebietes sind folgende Grundnutzungen zulässig:

- A1 Gewerbe, Dienstleistungen, Ladengeschäfte sowie Wohnen (jedoch nur in den beiden Obergeschossen)
- A2 öffentlicher Verkehr mit Nebenanlagen (sowie Gewerbe, Dienstleistungen und Ladengeschäfte), Parkdeck
- B1 Gewerbe, Dienstleistungen, Ladengeschäfte, Parkdeck
- B2 Annexanlagen zum Parkdeck (wie Tankstelle, Waschbox)

Der Abtausch von Nutzungen ist unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs und seiner Nebenanlagen (welchen Priorität zukommt) zulässig. Insbesondere können im Obergeschoss des Baubereiches A2 (unter Vorbehalt der gesamthaften Sicherstellung des Mindestparkplatzangebotes gemäss Art. 10 Abs. 2) anstelle des Parkdeckes Dienstleistungen realisiert werden.

#### Art. 7 Bahnbetrieb und Empfindlichkeitsstufe

Die Realisierung von Bauten und Anlagen gemäss diesem Gestaltungsplan hat in allen Teilen auf die von Gesetzes wegen für den Bahnverkehr vorgeschriebenen Sicherheitsanforderungen Rücksicht zu nehmen.

Bezüglich des Bahnbetriebes (inbegriffen Bauten) richtet sich das zulässige Immissionspotential nach den Bundesvorschriften. Hinsichtlich der übrigen Bauten und Anlagen sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV einzuhalten.

Art. 8 Umgebungsgestaltung/Grünflächen

Grünflächen und Bepflanzungen sind im Plan „Baubereiche“ dargestellt. Eine Grünfläche von 2'200 m<sup>2</sup> darf nicht unterschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Bäume, insbesondere die Baumreihe längs der Stationsstrasse sind (spätestens im Zeitpunkte der Realisierung des Parkdekes) zu pflanzen und zu erhalten.

Art. 9 Erschliessung

Das Erschliessungskonzept ergibt sich aus dem Plan „Erschliessung/Parkierung“.

Für die Erschliessung der P + R Anlage ab der Stationsstrasse und zur Verkehrsberuhigung wird eine separate Linksabbiegespur erstellt. Das erforderliche Land ist zulasten des Gestaltungsplangebietes zum öffentlichen Grund abzutreten.

Container, Velounterstände und ähnliche Ergänzungen der Erschliessungsanlagen dürfen in zweckmässiger Lage auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Abstellplätze westlich des Baubereiches A1 sind diesem fest zuzuordnen; sie dürfen nicht als Kunden- und Kurzzeitparkplätze verwendet werden.

## Art. 10 Parkierung

Das Parkierungskonzept ergibt sich aus dem Plan „Erschliessung/Parkierung“.

Im Gestaltungsplangebiet sind gemäss Richtplaneintrag mindestens 50 P + R Ab- oder Einstellplätze bereitzustellen. Für die Kurzzeitparkierung im Verkehr mit den öffentlichen Verkehrsträgern sowie als Besucherabstellplätze sind mindestens weitere 40 Parkplätze bereitzustellen.

Die private Parkierung (Pflichtabstellplätze) für die gestaltungsplankonforme Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung wird mit Rücksicht auf die gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf insgesamt höchstens 50 Plätze beschränkt.

## Art. 11 Etappierung

Bauten und Anlagen nach diesem Gestaltungsplan können in Etappen realisiert werden. Im Rahmen der ersten Etappe ist der eigentliche Bahnhofteil zu realisieren. Die Abgrenzung der Etappen bedarf der Zustimmung des Gemeinderates Seuzach. Dabei ist darauf zu achten, dass die gestaltungsplankonforme Realisierung der einzelnen Baubereiche möglich bleibt. Ueberdies ist nachzuweisen, dass die anderen Baubereiche und namentlich die Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs im Bereich A2 nicht nachteilig präjudiziert werden.

Bei etappenweiser Realisierung können die Verkehrsführung, Erschliessung und Parkierung mit Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion den jeweiligen Verhältnissen angepasst werden.

## Art. 12 Gestaltung und Einordnung

Die nach diesem Gestaltungsplan erstellten Gebäude und Anlagen müssen eine gute architektonische Gestaltung aufweisen und sich gut in ihre Umgebung einordnen. Die Ueberbauungen der verschiedenen Baubereiche sind gegenseitig aufeinander abzustimmen.

Das Parkdeck in den Bereichen A2 und B1 ist einheitlich zu gestalten und derart ganz oder teilweise zu überdecken, dass benachbarte Areale vor betrieblichen Immissionen optischer oder akustischer Natur soweit wie möglich geschützt sind.




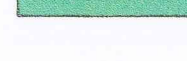


Der dem Gestaltungsplandossier beigegebene Plan „Projektidee“ dient als Richtlinie für die äussere Gestaltung.

## Art. 13 Aenderungen des Gestaltungsplanes

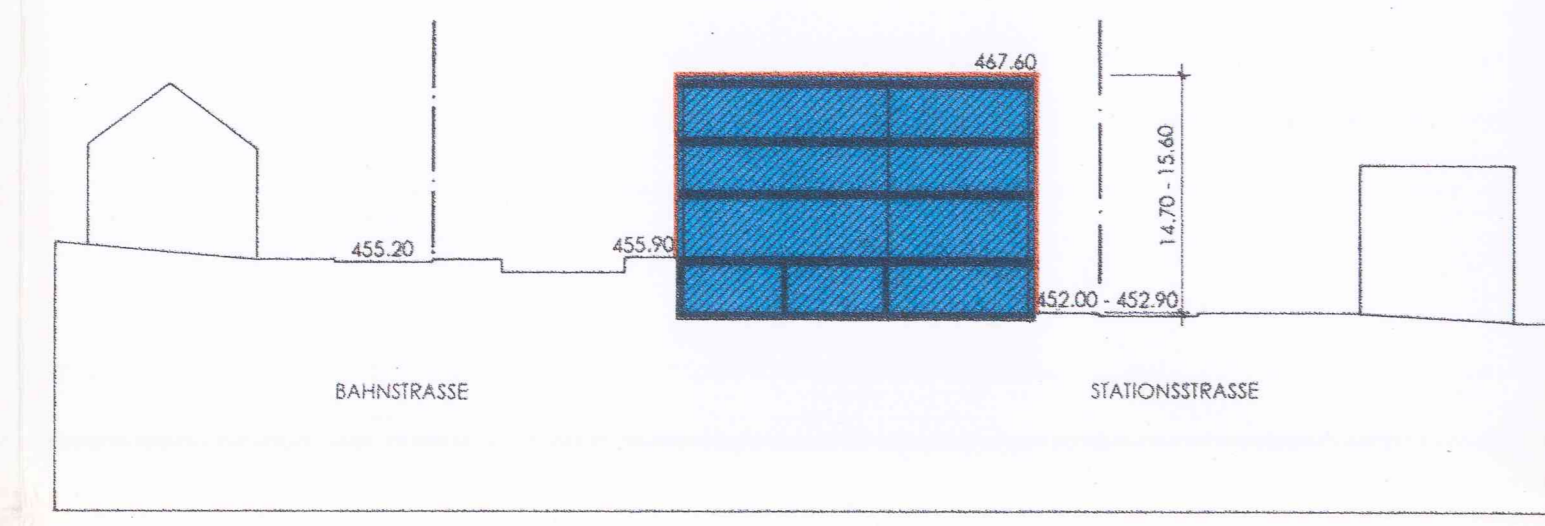
Der Gemeinderat Seuzach wird ermächtigt, Aenderungen am Gestaltungsplan sowie an diesen Vorschriften in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern diese sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind amtlich zu publizieren.

## Art. 14 Schlussbestimmungen

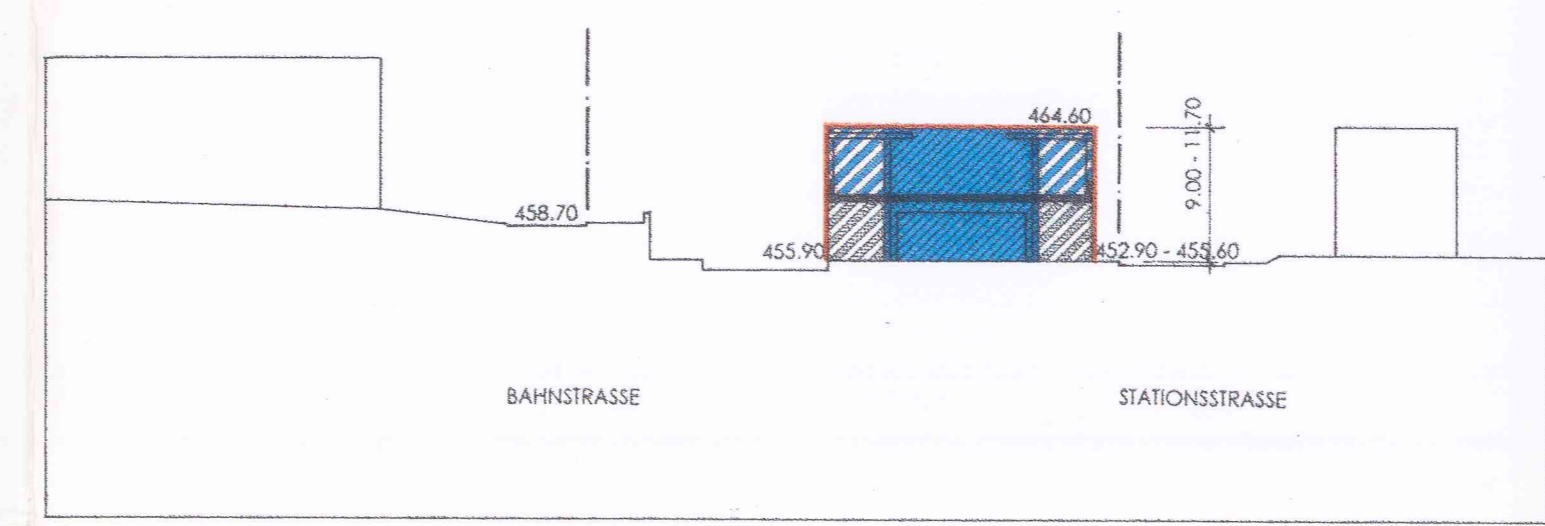
Der revidierte Gestaltungsplan „Bahnhof Seuzach“ tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich in Kraft.

ENGERE BAUBEREICHE  BEREICH A2/B1  
 WEITERE BAUBEREICHE   
 GRÜNFLÄCHE   
 GELTUNGSBEREICH   
 PROFIL - LINIEN   
 ALLEE - PFLANZUNG 

KANTON ZÜRICH  
 GEMEINDE SEUZACH  
 Exemplar des Amtes für Raumplanung




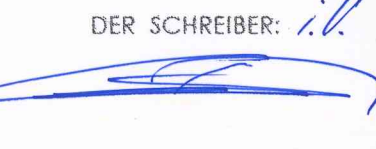
PROFIL A 1


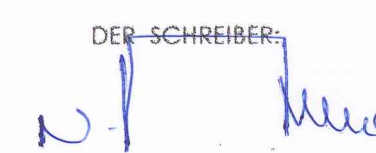


PROFIL A 2 / B 1

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN FÜR DAS BAHNHOFAREAL

BAUBEREICHE / PROFILLINIEN 1 : 500  
 PLAN 1  
 DAT. 22.4.1997

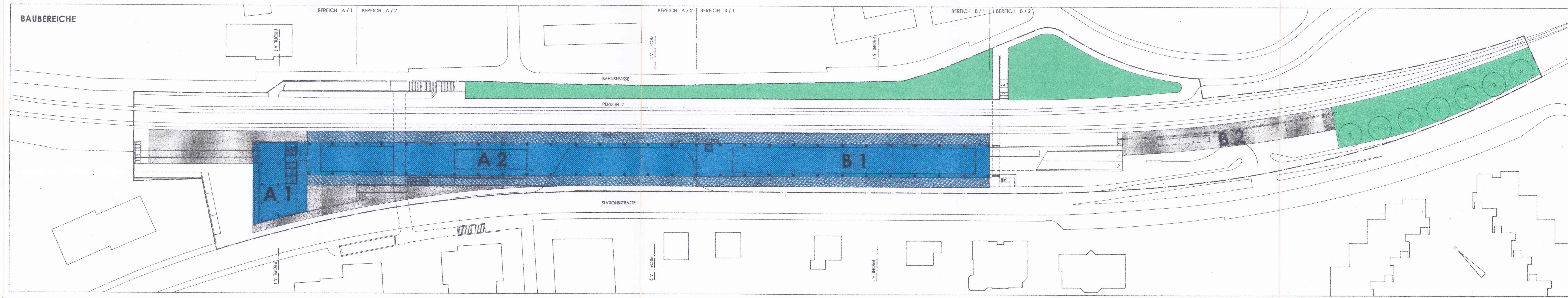
GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT  
 MIT BESCHLUSS VOM 4. Sep. 1997  
 DER PRÄSIDENT:   
 DER SCHREIBER: 

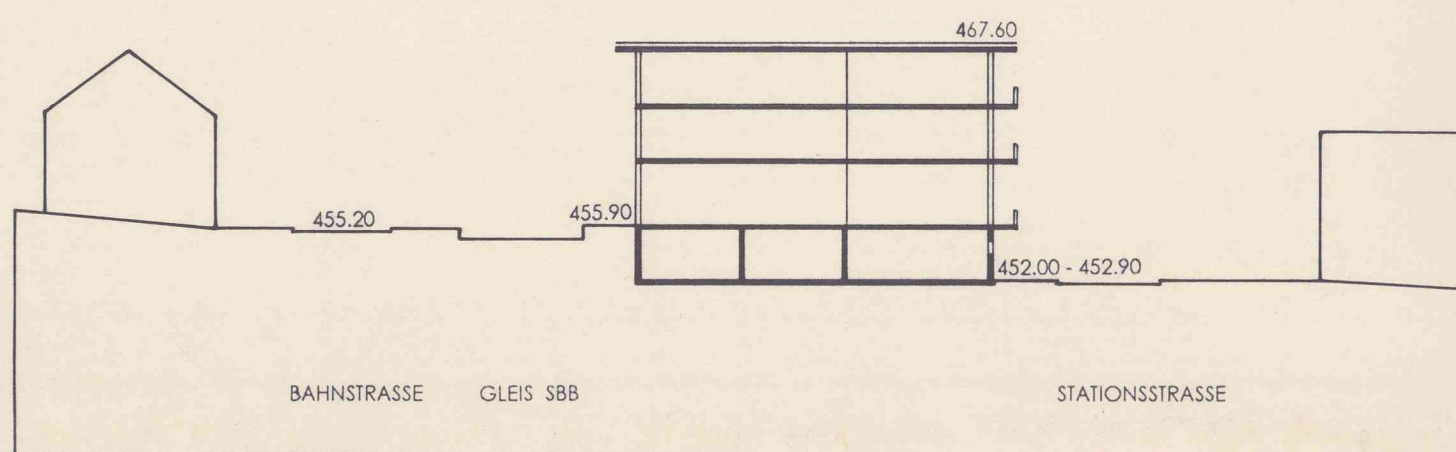
GENEHMIGT VON DER GEMEINDE-  
 VERSAMMLUNG SEUZACH AM 21. NOV. 1997  
 DER PRÄSIDENT:   
 DER SCHREIBER: 

Von der Baudirektion  
 genehmigt am 23. März 1998  
 BDV Nr. 308 198

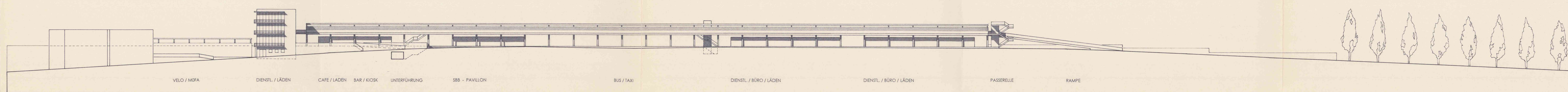
Für die Baudirektion  


PETER STUTZ DIPL. ARCHITEKT ETH SIA BSA SEIDENSTRASSE 27 8400 WINTERTHUR 052 243 03 03  
 MARKUS BOLT DIPL. ARCHITEKT ETH SIA BSA MÜHLENGASSE 11 PF 845 8025 ZÜRICH 01 262 27 20





SCHNITT A - A  
 Exemplar des Amtes für Raumplanung

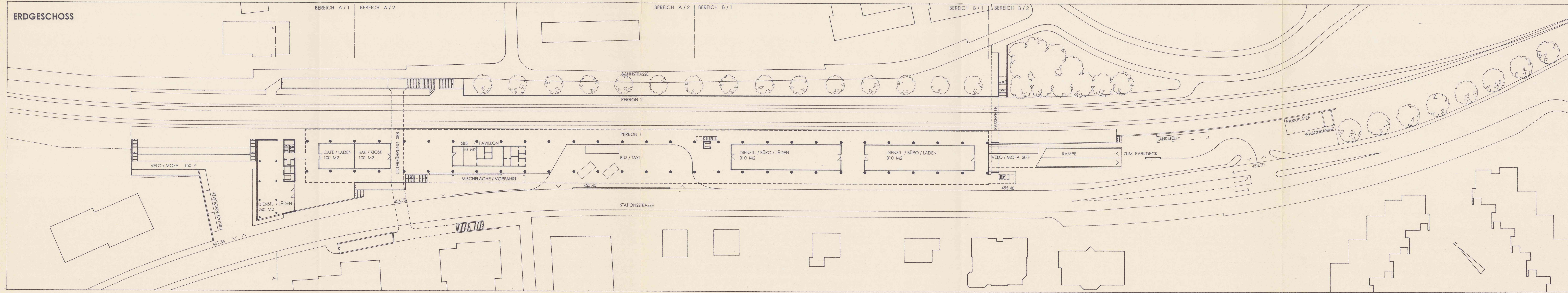


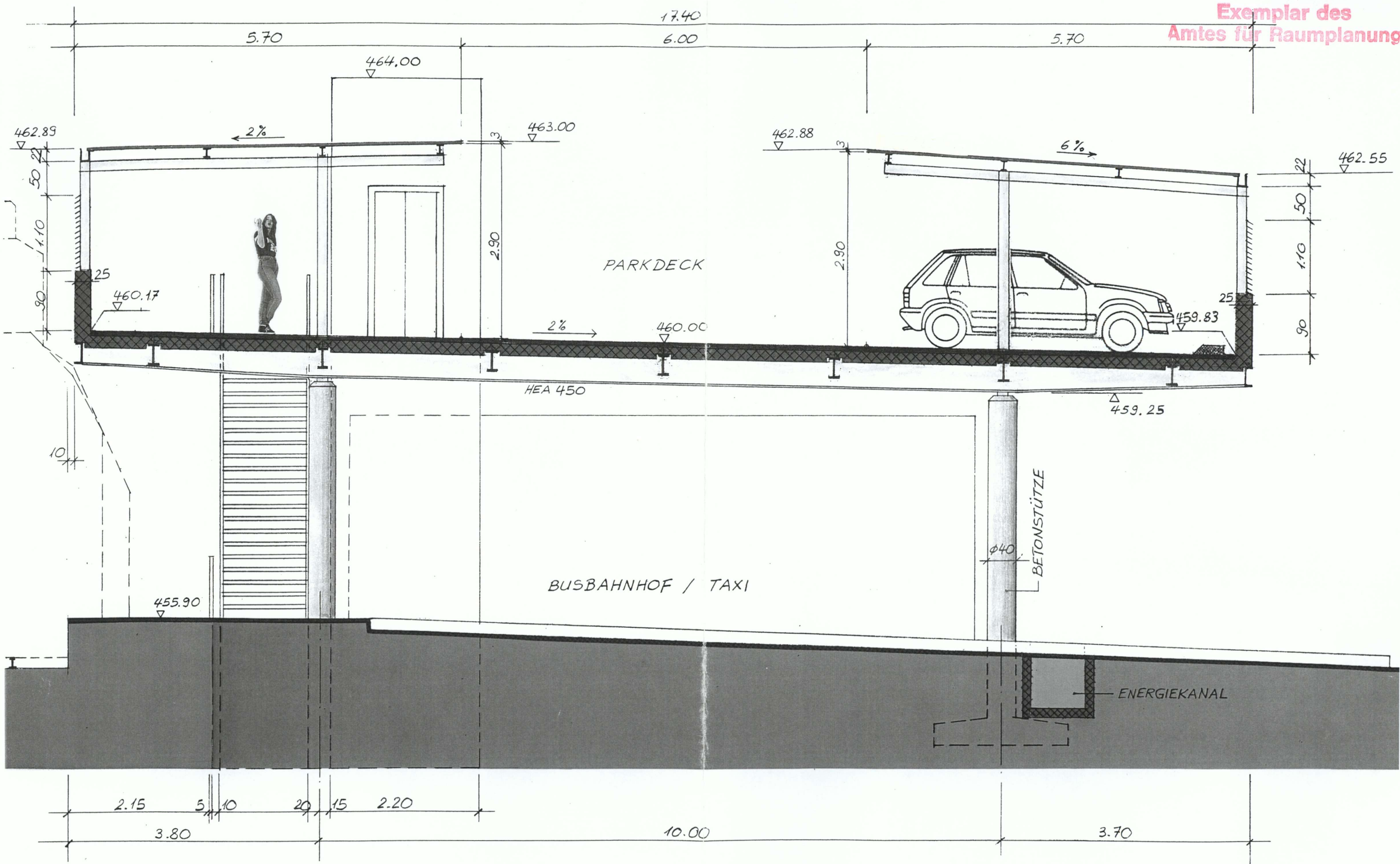
SÜDWEST - ANSICHT

ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN FÜR DAS BAHNHOFAREAL

616  
 PROJEKTSTUDIE BAHNHOF SEUZACH 1 : 500  
 PLAN 3  
 DAT. 22.4.1997

ERDGESCHOSS / SÜDWEST - ANSICHT / SCHNITT A - A





BAHNHOF SEUZACH	VORSTUDIE ZUR PARKPLATZÜBERDECKUNG	1 : 50	22.4.1997
PETER STUTZ MARKUS BOLT	DIPL. ARCHITEKT ETH SIA BSA DIPL. ARCHITEKT ETH SIA BSA	SEIDENSTRASSE 27 MÜHLEGASSE 11	8400 WINTERTHUR PF 845 8025 ZÜRICH
			052 243 03 03 01 262 27 20