



## VERFÜGUNG

vom 1. April 2004

### Seuzach. Privater Gestaltungsplan Oberwis

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 20. November 2003 stimmte der Gemeinderat Seuzach dem privaten Gestaltungsplan Oberwis zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. November 2003 ersucht der Gemeinderat Seuzach um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine der Zentrumsfunktion entsprechende Strassenraumgestaltung sowie die Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes mit publikumsorientierten Nutzungen. Ausserdem werden die Bereiche für Anlieferung, oberirdische Kundenparkierung und für wichtige Fussgängerbeziehungen gesichert.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Oberwis, dem der Gemeinderat Seuzach am 20. November 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Suter von Känel Wild AG, Orts- und Regionalplaner, Baumackerstrasse 42, 8050 Zürich, zuhanden der Grundeigentümer)

Staatsgebühr	Fr.	448.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	488.00

(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 Seuzach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Seuzach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von 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.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 1. April 2004  
040244/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich  
Gemeinde Seuzach

---

Privater Gestaltungsplan Oberwis

# Bestimmungen mit Plan 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 26. März 2003

Blatter Martin

Bula Emil

Tribelhorn Werner und Louise

Politische Gemeinde Seuzach

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 20. Nov. 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber i.V.:

Von der Baudirektion genehmigt am: - 1. April 2004

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 342/04



# Bestimmungen

## 1. Zweck

Strassenraum mit  
öffentlichem Platz

Der Private Gestaltungsplan Oberwis bezweckt:

- Eine der Zentrumsfunktion entsprechende Strassenraumgestaltung
- Die Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes mit publikumsorientierten Nutzungen
- Die Sicherstellung von Anlieferung und oberirdischer Parkierung für Kunden
- Die Schaffung wichtiger Fusswegbeziehungen

## 2 Geltungsbereich

Situationsplan

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt.

## 3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Subsidiäre Regelungen

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach von 1994 sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz massgebend.

## 4. Bebauung

Baubereiche

4.1 Die Lage und äusseren Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen. Die damit verbundenen Unterschreitungen von Grenz- und Gebäudeabständen sind zulässig. In den Fassadenteilen, welche einen Strassenabstand von 4.0m aufweisen, dürfen weder Türen noch Tore vorgesehen werden.

Gebäude innerhalb der  
Baubereiche

4.2 Innerhalb der Baubereiche dürfen mehrere Gebäude erstellt werden. Dabei müssen die Gebäudeabstände vor Hauptwohnseiten mindestens 10.0 m betragen

Platzwirkung

4.3 Die im Plan mit breitem Strich bezeichneten Fassadenteile längs der Stationsstrasse und längs des Platzbereiches müssen die vorgegebene Lage einhalten und eine Gebäudehöhe von mindestens 7.50 m aufweisen. Die Anstosslängen müssen längs der Stationsstrasse mindestens 10.0m und auf den Platzseiten mindestens 15.0 m betragen. Im Rahmen der Detailprojektierung sind Abweichungen von diesen Vorgaben möglich, sofern dadurch eine vergleichbare Platzwirkung erreicht wird.

Erdgeschossnutzung

## 5. Nutzweise

5.1 In den westlich und östlich an den Platz angrenzenden Erdgeschossen sind platzseitig nur publikumsorientierte Nutzungen zugelassen.

Realisierungszeitpunkt

5.2 Die publikumsorientierten Nutzungen sind zusammen mit den übrigen Nutzungen zu erstellen.

## 6. Gestaltung / Umgebung

Grundsatz

6.1 Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Gestaltungsplangebiet eine gute Gesamtwirkung entsteht und eine gute Eingliederung in die Umgebung gewährleistet wird. In analoger Weise gilt dies auch für die Umgebungsgestaltung, wobei eine gute Durchgrünung anzustreben ist.

Bauten am Platz

6.2 Die Bauten am Platz müssen insbesondere bezüglich Dachform, Dachabschluss, vorspringenden und auskragenden Teilen sowie hinsichtlich der äusseren Materialien eine einheitliche Architektursprache aufweisen.

Platz

6.3 Die Platzgestaltung muss auf die Bebauung abgestimmt sein. Der Platz soll als grosszügige, öffentlich zugängliche Hartfläche ausgebildet sein.

Bepflanzung

6.4 Der Platz ist mit standortgerechten Hochstammbäumen zu begrünen; diese sind bei Abgang zu ersetzen. Die Lage der im Plan bezeichneten Bäume ist schematisch und daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verschiebbar.

## 7. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zufahrt

7.1 Die Zu- und Wegfahrt hat grundsätzlich rückwärtig über die Obstgartenstrasse zu erfolgen. Eine Zufahrt über den Platz ist nicht erlaubt.

Anordnung von Kunden-  
Parkplätzen

7.2 Die Parkplätze für Kunden der gewerblich genutzten Erdgeschoss in den Bauten am Platz dürfen gemäss den Festlegungen im Quartierplan an die Stationsstrasse angeschlossen werden. Sie müssen einen wasserdurchlässigen Belag aufweisen.

Anlieferung

7.3 Die Gebäude sind so zu organisieren, dass die Anlieferung ab der Obstgartenstrasse zweckmässig möglich ist.

Öffentlicher Fussweg

7.4 Der im Plan bezeichnete Fussweg ist dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Er ist schematisch dargestellt und im Rahmen der Baubewilligungsverfahren verschiebbar.

## 8. Etappierung

Koordination mit  
öffentlichen Interessen

Die Bebauung kann etappenweise erfolgen. Zusammen mit neuen Bauten am Platz ist gleichzeitig die geforderte Platzgestaltung sowie die notwendige Fussgängererschliessung zu realisieren.

## 9. Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Oberwis tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

## Situationsplan 1:500



Geltungsbereich

Ziff. 2



Baubereiche

Ziff. 4.1 und 4.3



Platz

Ziff. 6.2 und 6.3



Hochstammbäume

Ziff. 6.4



Oberirdische Parkierung für Besucher und Kunden

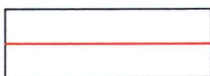
Ziff. 7.1 und 7.2



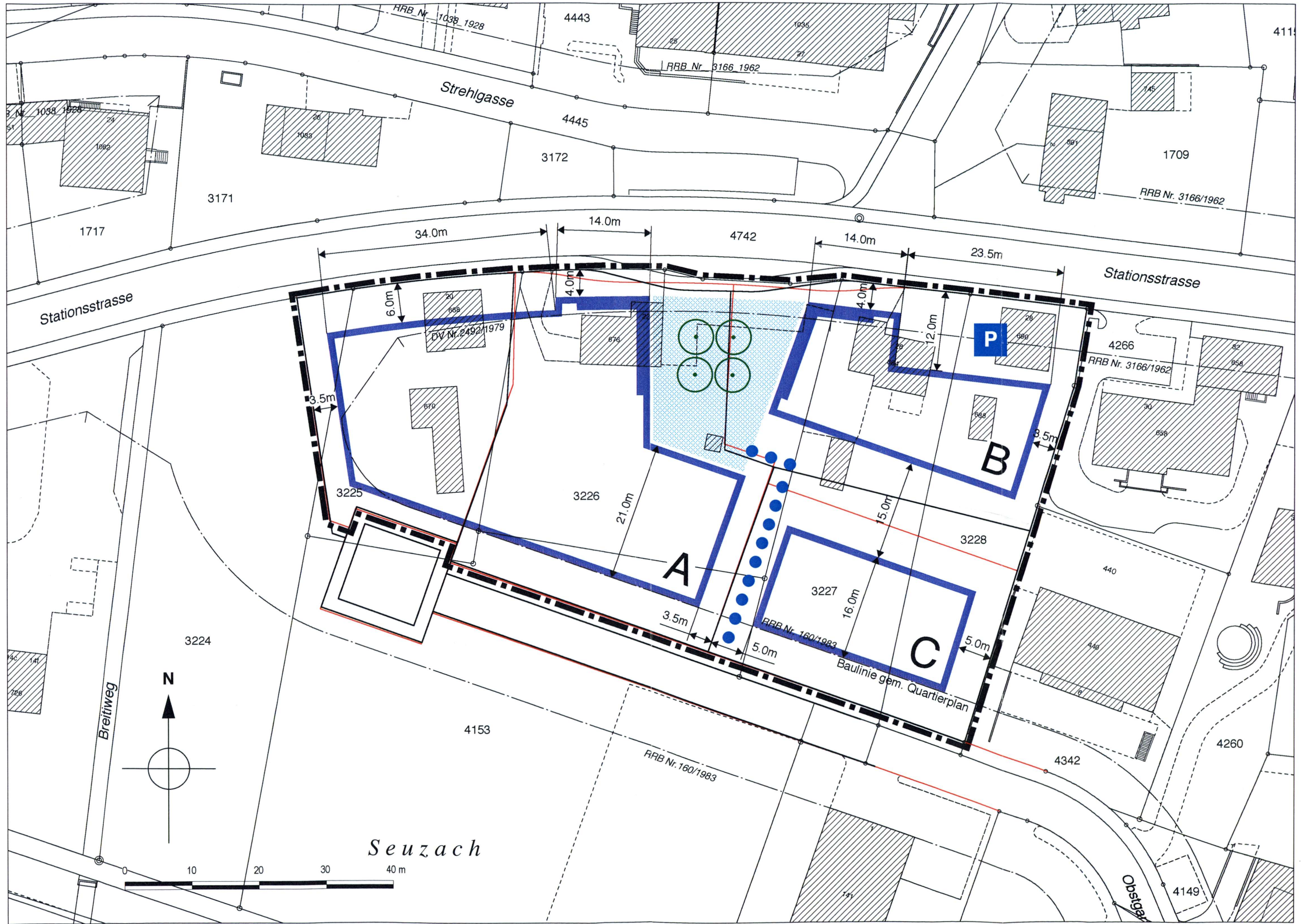
Öffentlicher Fussweg

Ziff. 7.3 und 7.4

### Information



Grenzen gemäss Neuer Bestand Quartierplan Oberwis

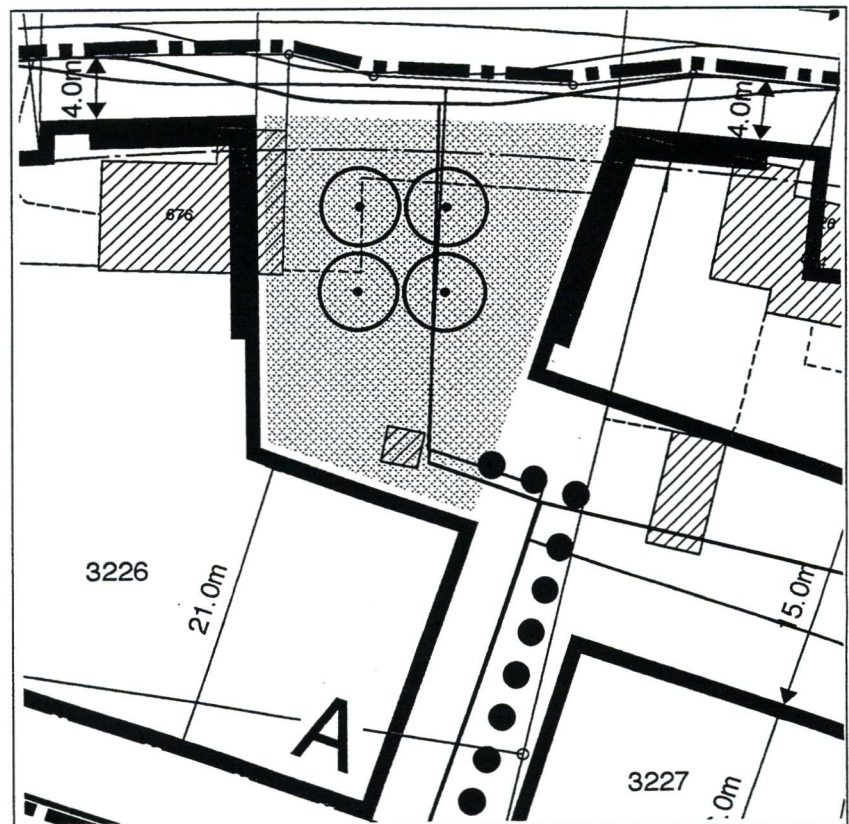




Privater Gestaltungsplan Oberwis

# Erläuterungen

Gemäss Art. 47 RPV



## 1. Anlass

### Ortsbauliches Konzept für die Stationsstrasse

Die Stationsstrasse ist in Seuzach eine wichtige und daher auch stark belastete Kantonsstrasse, welche den Dorfkern durchquert. Es besteht die Gefahr, dass diese Strasse das Zentrum immer stärker zerschneidet und ein reiner Verkehrskanal entsteht.

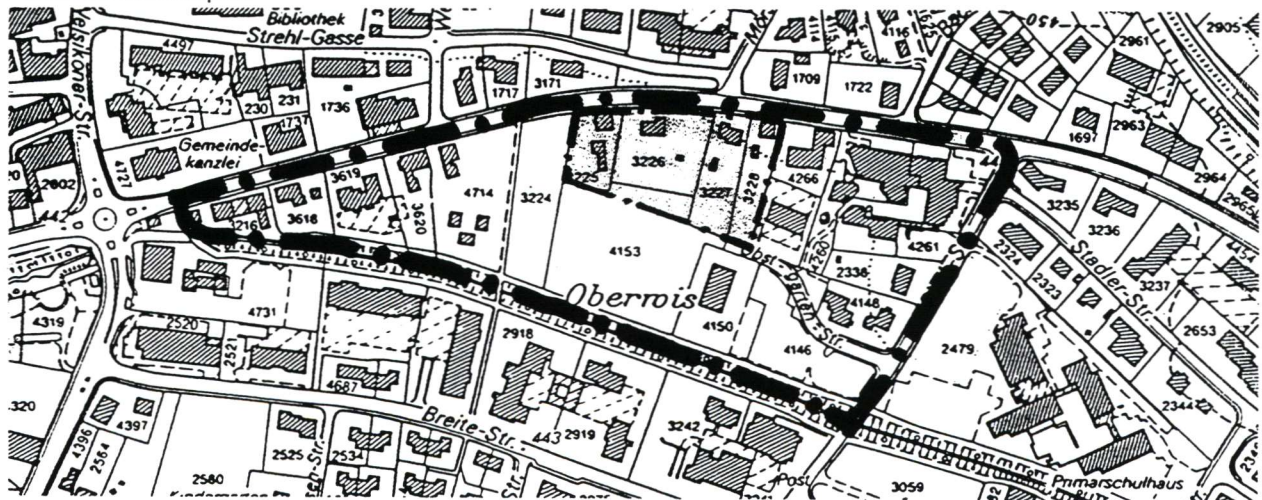
Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, hat der Gemeinderat für den ganzen Strassenzug zwischen Bahnhof und Gemeindehaus ein ortsbauliches Konzept für die Strassenraumgestaltung beschlossen.

### Quartierplan Oberwis

Im Gebiet Oberwis läuft das Quartierplanverfahren. In diesem Rahmen sollen Teile des ortsbaulichen Konzeptes umgesetzt werden.

Zu diesem Zweck wurde der vorliegende Gestaltungsplan Oberwis erarbeitet.

Perimeter Quartierplan



## 2. Ortsbauliches Konzept Stationsstrasse

### Stationsstrasse mit Inseln

Aus verschiedenen Konzeptansätzen hat sich die Konzeptidee einer Stationsstrasse mit Inseln als die zweckmässigste herausgestellt.

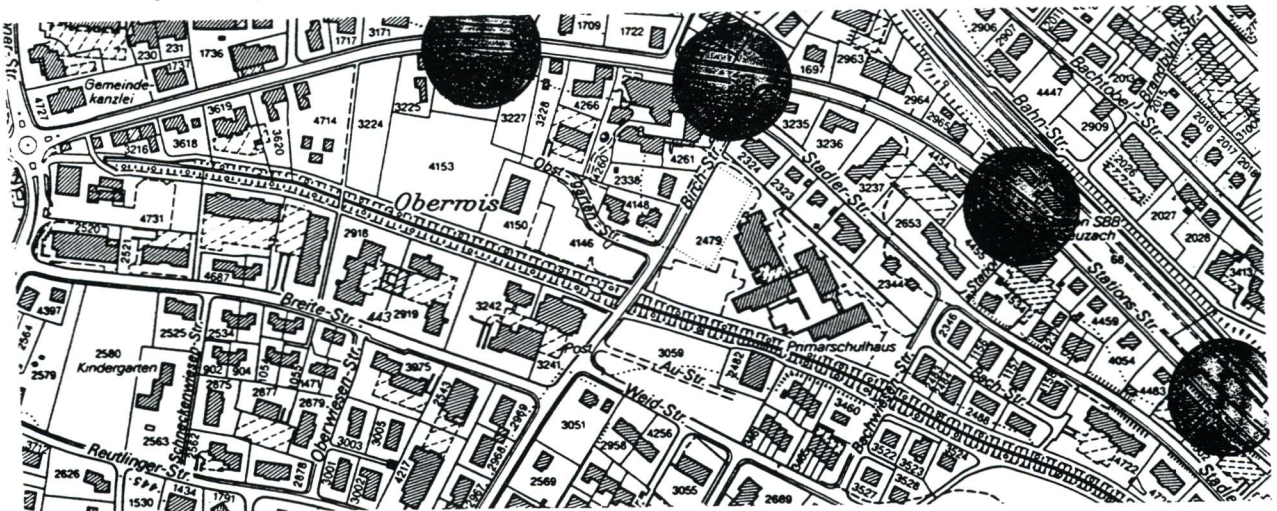
Grundidee ist, dass an allen wichtigen Stellen in mehr oder weniger regelmässigen Abständen zur Sicherung der Fussgängerquerung eine Mittelinsel angeordnet wird. Diese soll einerseits den Strassenraum optisch gliedern und andererseits eine defensive Fahrweise unterstützen.

## Lage der Inseln

Längs der Stationsstrasse sind an folgenden Stellen Inseln vorgesehen:

- Eingangs Seuzach (von Osten her) am Ende des Veloweges als Einfahrtsbremse bevor die Autofahrer beim Bahnhof vorbei in den Dorfkern hineinfahren
- Im Bereich Bahnhof als Querungshilfe für die Bahnbenützer, dabei ist wegen der engen Platzverhältnisse eine besondere Form in Kombination mit Einspurstrecken vorgesehen
- Im Bereich des Zentrums Oberwis, im Schatten des Linksabbiegers in die Birchstrasse
- Auf der Höhe des Coop-Ladens und des neu vorgesehenen Platzes auf der Südseite der Stationsstrasse.

## Prinzip der Strassenraumgliederung



## Einengung des Strassenraumes

Um die Kanalwirkung der Stationsstrasse zu brechen, ist bei diesen Inseln eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen vorgesehen, welche das optische Lichtraumprofil der Strasse einschränken. Die Masse für die Ausnahmetransportroute sind zu berücksichtigen.

Um diese Wirkung zu verstärken, sollen im Bereich dieser Übergänge die Bauten etwas näher an die Strasse herangebaut werden können.

Neuer Platz bei der  
Einmündung Strehlgasse

Der vorliegende Gestaltungsplan beschränkt sich auf das Querungselement bei der Einmündung Mörsburgstrasse, verbunden mit der optischen Einengung des Strassenraums.

### 3. Zu den Regelungen des Gestaltungsplanes

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan beschränkt sich auf die Grundstücke, welche von der Idee des Platzes betroffen werden. Die genauen Grenzen sind auf den Neubestand im Quartierplan Oberwis abgestimmt.

Bebauung

Entsprechend dem ortsbaulichen Konzept werden Baubereiche festgelegt, welche teilweise von den heutigen Baulinien abweichen.

Damit die erwünschte Platzwirkung erreicht wird, wird die Lage bestimmter Fassadenabschnitte vorgegeben, eine minimale Gebäudehöhe von 7.5 m und eine minimale Anstosslänge vorgeschrieben. Demgegenüber sollen die Grenz- und Gebäudeabstände – einschliesslich der Mehrlängenzuschläge – gelockert werden.

Um den Bauherren und Architekten den nötigen Projektierungsspielraum offen zu halten, sollen Abweichungen möglich bleiben, wenn die Platzwirkung trotzdem sichergestellt werden kann.

Nutzung

Die zentrale Lage ist prädestiniert für publikumsorientierte Nutzungen wie z.B. Läden, Kleingewerbe mit Kundenverkehr, Restaurant und dergleichen. Damit der öffentliche Platz auch belebt wird, wird diese Nutzung in den Erdgeschossen platzseitig vorgeschrieben.

Gestaltung

Die Platzwirkung hängt nicht unwesentlich von der gewählten Gestaltung ab. Diese umfasst einerseits die Bauten, welche ein einheitliches Bild aufweisen sollen und andererseits den Platz selbst, der als fussgängerfreundliche Hartfläche ausgebildet und mit Hochstammbäumen bepflanzt werden soll.

Erschliessung

Die Erschliessung ist grundsätzlich Sache des Quartierplanes. Für das Funktionieren der publikumsorientierten Nutzungen ist eine attraktive Lage der oberirdischen Parkplätze für Kunden sehr wichtig. Aus diesem Grund sieht der Gestaltungsplan vor, dass diese Parkplätze direkt ab der Stationsstrasse erschlossen werden dürfen.

Auf Grund der zu erwartenden Geschossflächen für Geschäfte in den Erdgeschossen wird von 10 – 20 Kundenparkplätzen ausgegangen. Nötigenfalls ist eine zeitliche Beschränkung der Parkierungszeit ins Auge zu fassen.

Die Anlieferung soll ab der Obstgartenstrasse erfolgen, was eine entsprechende Organisation der Bauten voraussetzt. Dies ist im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Die erforderliche Rechte sind im Quartierplan geregelt.

Für eine Belebung des Platzes ist eine gute Einbindung ins Fusswegnetz sehr wichtig. Auch hier fand eine Abstimmung auf die Anordnungen im Quartierplan statt.

#### Etappierung

Weil verschiedene Grundeigentümer beteiligt sind, muss eine etappierte Bebauung möglich sein. Bereits mit der ersten Etappe soll jedoch der Platz weitgehend fertig gestellt sein.

## 4. Verfahren - Mitwirkung

#### Privater Gestaltungsplan im Rahmen der Bau- und Zonenordnung

Der Private Gestaltungsplan Oberwis hält sich an den Rahmen der Bau- und Zonenordnung.

Weil dessen Inhalt von öffentlichem Interesse ist, wurde er trotzdem während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Diese öffentliche Auflage fand zwischen dem 22. März 2001 und dem 22. Mai 2001 statt. Während dieser Zeit sind keine Einwendungen eingegangen.

Nach der Festsetzung durch die Grundeigentümer erfordert der Gestaltungsplan die Zustimmung durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch die Baudirektion.