

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

Sitzung vom 22. Oktober 1997

2255. Privater Gestaltungsplan Migros, Niederhasli

Am 5. Juni 1997 stimmte die Gemeindeversammlung Niederhasli dem privaten Gestaltungsplan Migros zu. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der Bauordnung leicht abweichenden Überbauung schaffen. Er ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Migros, dem die Gemeindeversammlung Niederhasli am 5. Juni 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Niederhasli, 8155 Niederhasli (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplanes), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

GENOSSENSCHAFT MIGROS ZUERICH
FILIALE 8155 NIEDERHASLI

GESTALTUNGSPLAN

Bewilligt mit Bedingungen gemäss Gemeinderatsbeschluss
vom 4. März 1997

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: - 5. Juni 1997

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

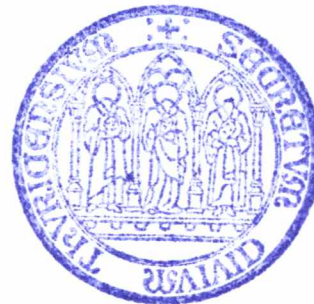
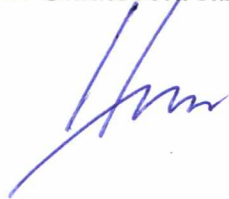


Der Schreiber:

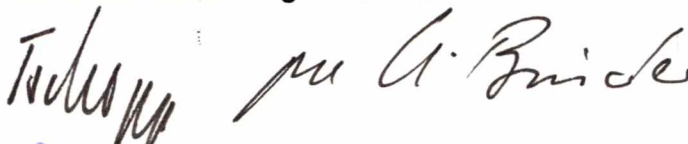


Vom Regierungsrat am **22. Okt. 1997**
mit Beschluss Nr. **2255** genehmigt:

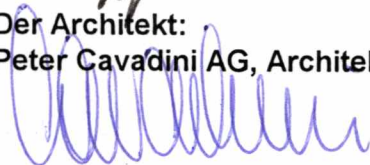
Vor dem Regierungsrate,
Der Staatsschreiber:



Die Bauherrschaft:
Genossenschaft Migros Zürich



Der Architekt:
Peter Cavadini AG, Architekturbüro



Niederhasli, 14. Februar 1997

INHALT:

- Amtlicher Katasterplan
- Erläuterungen
- Fassaden Südost / Nordost
- Fassaden Nordwest / Südwest
- Parkplatznachweis

Gemeinde Niederhasli
Situationsplan 1:500

7. FEB. 1997

Der Nachführungsgeometer:
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Kunderl + Bänziger, dipl. Ing. ETH
Dorfstrasse 17, Postfach
8155 Niederhasli
Tel. 01 850 11 81 / FAX 01 850 49 83



2-fächrig

LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICH
- BAUBEGRENZUNGSLINIE ERDGESCHOSS
- - - BAUBEGRENZUNGSLINIE BEST. WOHNGEBÄUDE
- - - BEREICH VORDACH
- P ABSTELLPLATZ MOTORFAHRZEUGE
- V ABSTELLPLATZ VELO/MOFAS
- GRÜNBEREICH
- ▨ BESTEHENDE BAUTEN

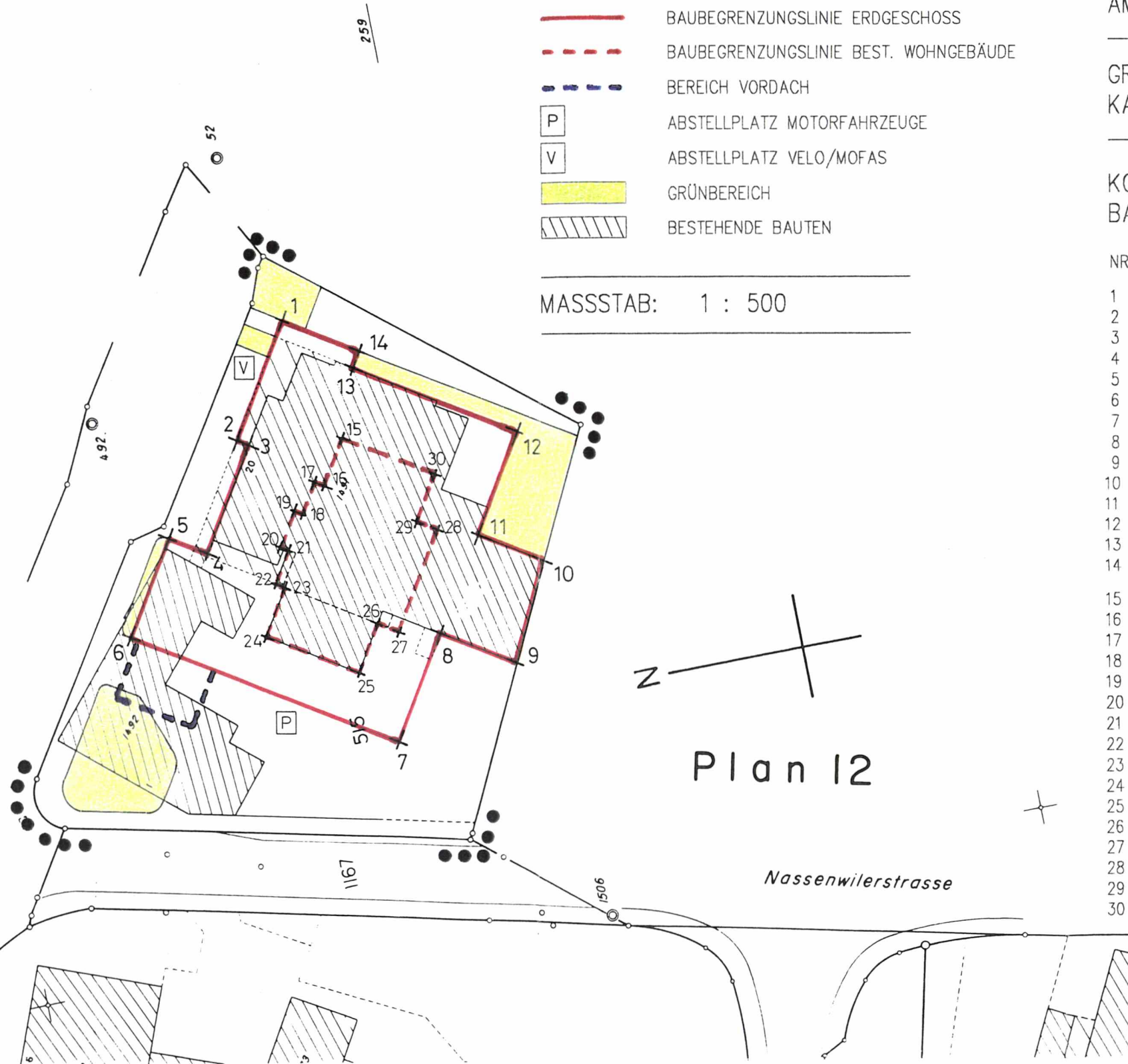
MASSSTAB: 1 : 500

GESTALTUNGSPLAN
AMTLICHER KATASTERPLAN

GRUNDSTÜCK
KATASTERNUMMER 515

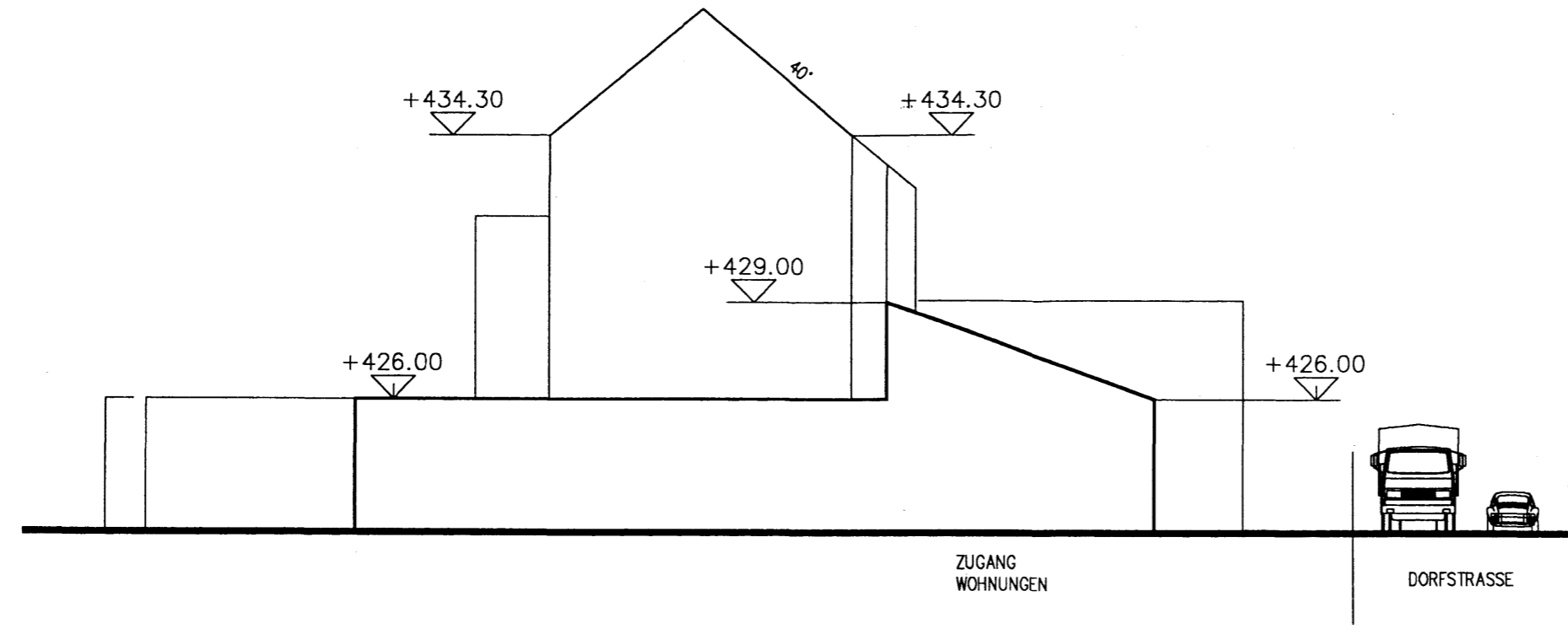
KOORDINATEN
BAUBEGRENZUNGSPUNKTE:

| NR. | Y | X | HÖHE m.ü.M. |
|-----|------------|------------|-------------|
| 1 | 678911.679 | 259314.293 | 426.00 |
| 2 | 678901.888 | 259320.501 | 426.00 |
| 3 | 678901.185 | 259319.407 | 426.00 |
| 4 | 678891.642 | 259325.458 | 426.00 |
| 5 | 678893.802 | 259328.824 | 426.00 |
| 6 | 678884.089 | 259334.982 | 426.00 |
| 7 | 678868.847 | 259311.228 | 426.00 |
| 8 | 678878.523 | 259305.013 | 426.00 |
| 9 | 678874.062 | 259298.061 | 426.00 |
| 10 | 678883.380 | 259293.428 | 426.00 |
| 11 | 678887.231 | 259299.420 | 426.00 |
| 12 | 678896.419 | 259293.519 | 426.00 |
| 13 | 678905.782 | 259308.205 | 429.00 |
| 14 | 678907.218 | 259307.295 | 429.00 |
| 15 | 678899.627 | 259310.496 | 434.30 |
| 16 | 678895.263 | 259313.269 | 434.30 |
| 17 | 678895.881 | 259314.242 | |
| 18 | 678892.887 | 259316.144 | |
| 19 | 678893.351 | 259316.874 | |
| 20 | 678889.985 | 259319.013 | |
| 21 | 678889.515 | 259318.275 | |
| 22 | 678886.445 | 259320.226 | |
| 23 | 678885.830 | 259319.258 | 434.30 |
| 24 | 678881.491 | 259322.015 | 434.30 |
| 25 | 678876.148 | 259313.606 | 434.30 |
| 26 | 678880.469 | 259310.862 | 434.30 |
| 27 | 678879.223 | 259308.901 | |
| 28 | 678888.681 | 259302.891 | |
| 29 | 678889.956 | 259304.896 | 434.30 |
| 30 | 678894.311 | 259302.129 | 434.30 |

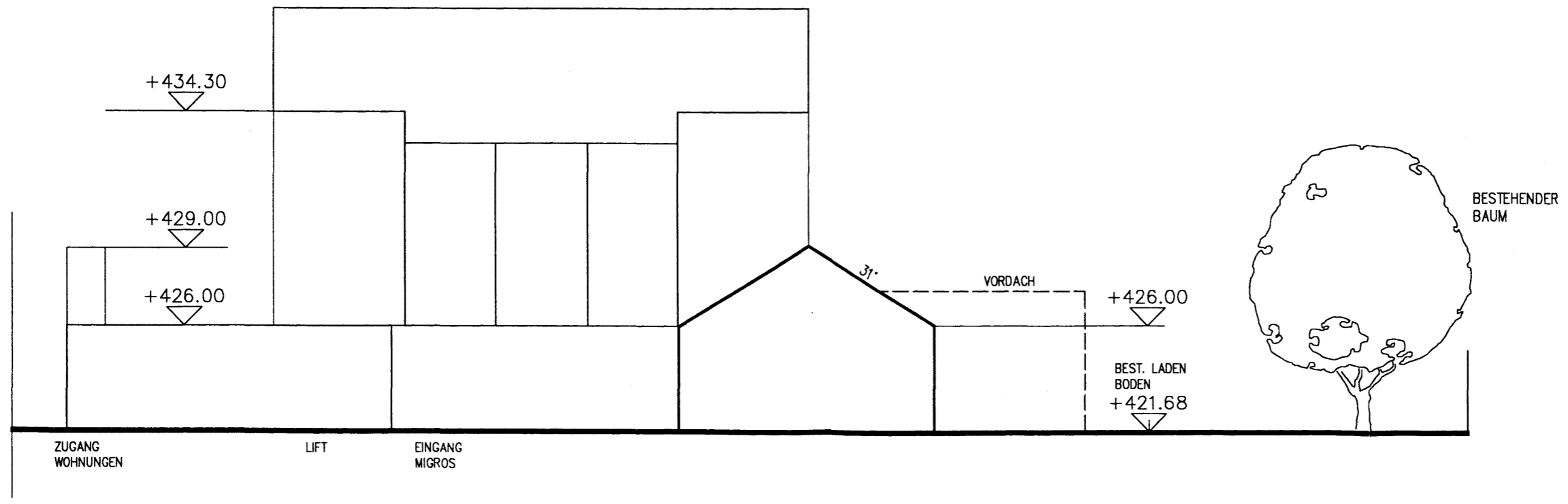


Inhaber des Urheberrechtes an diesem Plan sind Bund, Kanton und Gemeinde. Widerrechtliche Vervielfältigung wird nach Bundesgesetz betr. Urheberrecht v. 7. 12. 1922 verfolgt.

SÜDOST-FASSADE



| | |
|-----------------|----------|
| GESTALTUNGSPLAN | M. 1:200 |
| F A S S A D E N | SO / NO |

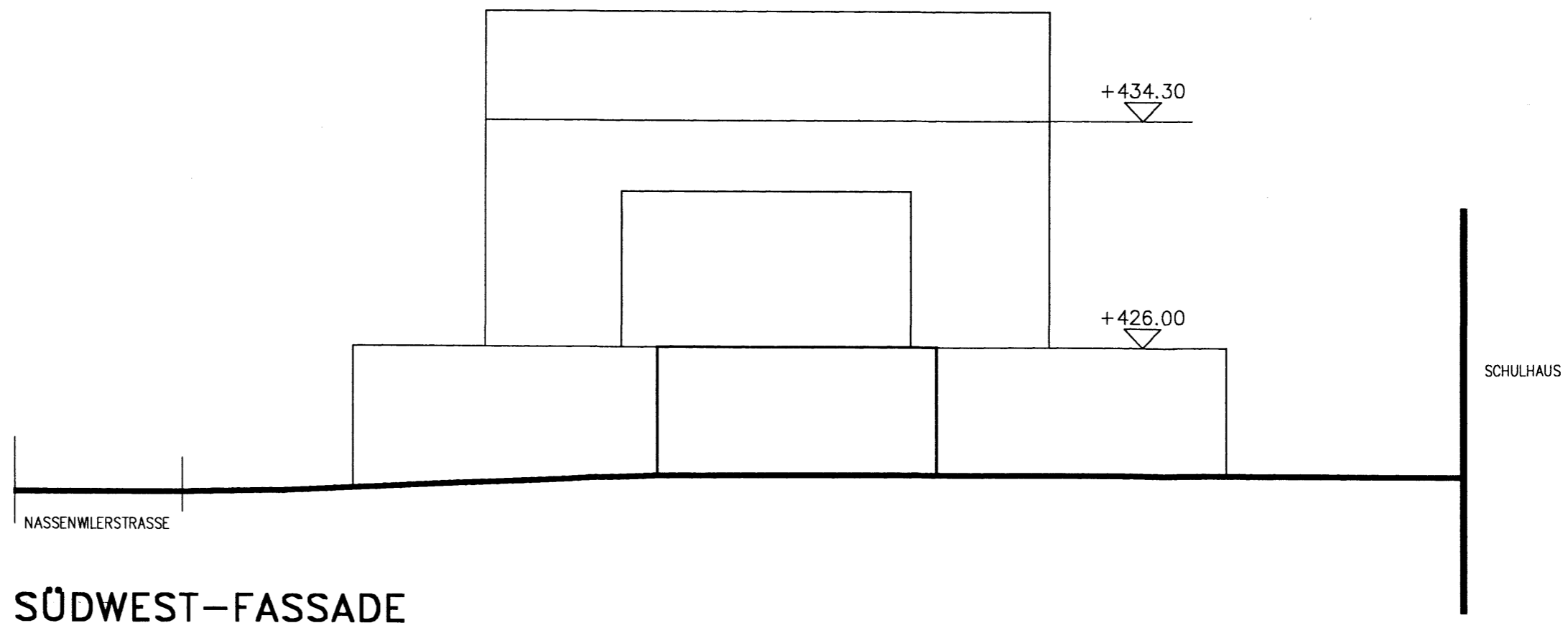
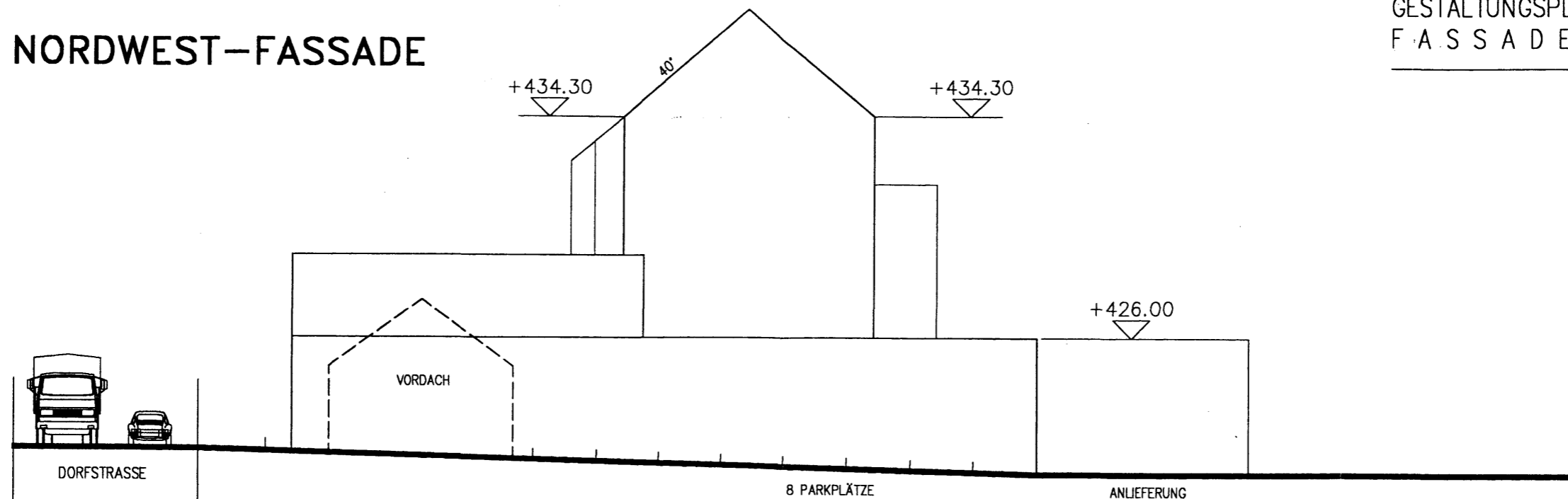


NORDOST-FASSADE

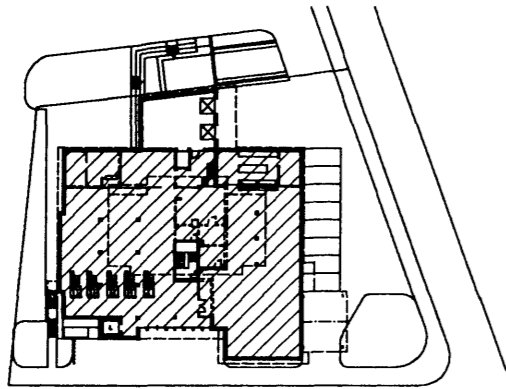
NORDWEST-FASSADE

GESTALTUNGSPLAN
F A S S A D E N

M. 1:200
NW / SW

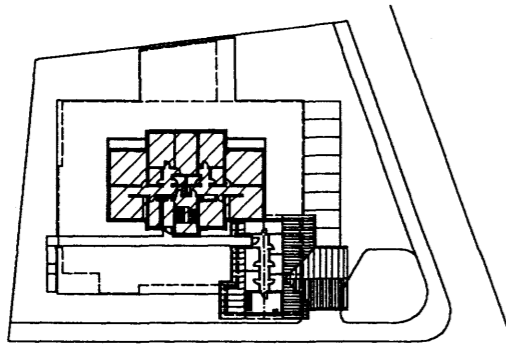


SÜDWEST-FASSADE



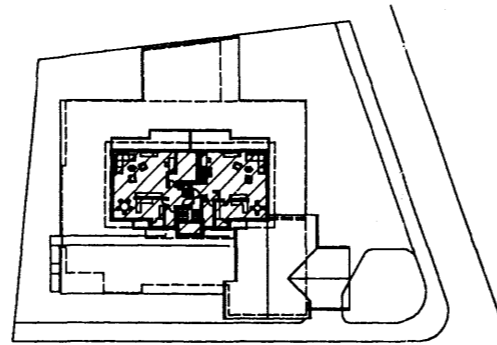
ERDGESCHOSS

BGF = 760 m²



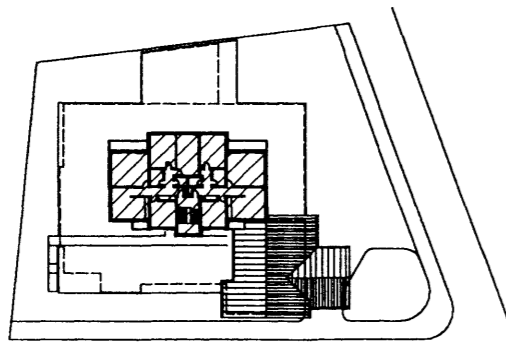
1. OBERGESCHOSS

BGF = 225 m²



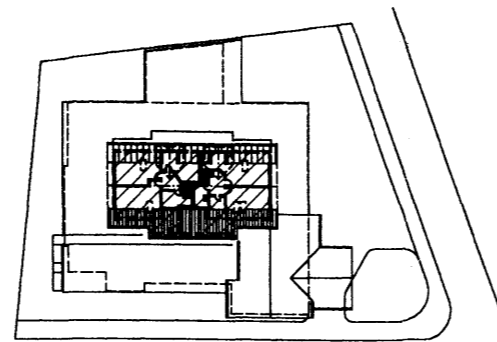
3. OBERGESCHOSS

BGF = 193 m²



2. OBERGESCHOSS

BGF = 225 m²



DACHGESCHOSS

BGF = 187 m²

GESTALTUNGSPLAN
PARKPLATZNACHWEIS

VORSCHRIFTEN :

MEHRFAMILIENHÄUSER :
FÜR JE 80m² BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE – 1 PARKPLATZ.
MIN. FÜR JEDE WOHNUNG – 1.5 PARKPLÄTZE.
ZUSÄTZLICHE BESUCHERPAKPLÄTZE – 15% DER BEWOHNERPARKPLÄTZE.

LEBENSMITTEL – VERKAUFGESCHÄFT :
ANGESTELLTE FÜR JE 100m² BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE – 1 PARKPLATZ.
MIN. PRO ANGESTELLTE – 0.5 PARKPLÄTZE.
KUNDEN FÜR JE 40m² BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE – 1 PARKPLATZ.

ZUSAMMENSTELLUNG :

| | | | |
|--------------------------|----------------------------|---|---------------|
| BEWOHNERPARKPLÄTZE : | 6 WOHNUNGEN α 1.5PP | = | 9 PARKPLÄTZE |
| BESUCHERPARKPLÄTZE : | 15% VON 9PP | = | 2 PARKPLÄTZE |
| ANGESTELLTENPARKPLÄTZE : | 760m ² /100 | = | 8 PARKPLÄTZE |
| KUNDENPARKPLÄTZE : | 760m ² /40 | = | 19 PARKPLÄTZE |

| | | |
|--------------------------|---|---------------|
| ERFORDERLICHE PARKPLÄTZE | = | 38 PARKPLÄTZE |
| VORHANDENE PARKPLÄTZE | = | 37 PARKPLÄTZE |

ERLAEUTERUNGEN

Vorgeschichte

Seit dem Erwerb der Liegenschaft Kat. Nr. 515 durch die Genossenschaft Migros Zürich bestand ein Mangel an Parkplätzen. Dieser wurde mittelfristig mit Provisorien gedeckt. Im Sinne einer langfristigen Lösung stellte die GMZ am 3. Sept. '92 das Gesuch um Erlass eines Vorentscheides zum Abbruch von Anexbauten im Bereich Dorfstrasse / Nassenwilerstrasse. Mit dem negativen Bescheid kam die Forderung nach einem Gestaltungsplan, um weitere Planungsfragen zu klären. Insbesondere kam der Wunsch des Gemeinderates zur Neugestaltung des Daches. Im Zuge dieser Neugestaltung soll das Flachdach einem Giebeldach mit Ziegel weichen.

Der Gestaltungsplan

Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes lassen sich wie folgt gliedern:

1. ALLGEMEINES

Geltungsbereich: Die Bestimmungen gelten für das Grundstück Kat. Nr. 515. Soweit der Gestaltungsplan und die dazugehörigen Bestimmungen nichts anderes vorschreiben, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli, vom 11.02.1993, insbesondere der Kernzone K3. Höhenkoten gemäss Plänen. Die angegebenen Koten sind Maximalhöhen.

2. PARKIERUNG

Das Ursprungsproblem, die Parkierung wird mit einer Unterniveaugarage gelöst. Dazu muss das Grundstück Primarschulgemeinde Niederhasli beansprucht werden. Entsprechende Verträge sind ausgehandelt und von den Parteien unterzeichnet worden, (vorbehaltlich Genehmigung durch Primarschulgemeindeversammlung). Der Parkplatzbedarf der Liegenschaft GMZ ist damit, zusammen mit den oberirdischen Parkplätzen, gem. VSS-Normen knapp gedeckt. Es sind 29 Parkplätze unter- und 8 Parkplätze oberirdisch vorgesehen.

3. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die architektonische Gestaltung wird weitgehend von bestehenden Gegebenheiten bestimmt. Trotz Veränderungen werden bestimmte Elemente erhalten. Dazu gehören die optische Verengung des Strassenraumes im Bereich des abzubrechenden Altbaus und der Erhalt der markanten Platane an der Ecke Dorfstrasse / Nassenwilerstrasse. Der relativ grosse Baukörper des bestehenden Wohnhauses wird durch An- und Nebenbauten in die Kleinmassstäblichkeit seiner Umgebung integriert. Weiter Ausführungsdetails bleiben der Bauplanung vorbehalten.

4. FUSSGAENGERVERKEHR

Der Gehweg südwestlich der Dorfstrasse wird durchgehend und von Behinderungen durch den Aussenverkauf befreit. Die Uebersicht und damit die Sicherheit im Bereich Dorf- / Nassenwilerstrasse einerseits und beim Schulhaus andererseits werden wesentlich verbessert.

5. NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES

Der Aussenraum wird durch Hart- und Grünflächen bestimmt. An der Ecke Dorf- / Nassenwilerstrasse entsteht ein Bereich mit der Möglichkeit einer Platzgestaltung.

6. NUTZUNG

Die Verkaufsfläche wird neu gegliedert um die Verhältnisse im Laden zu verbessern, und das Sortiment zu vervollständigen. Unter Berücksichtigung der abzubrechenden Altbauten vergrössert sich die Nutzfläche um ca. 230m², davon entfallen ca. 193m² auf das mit dem Satteldach neu entstehende Dachgeschoss. Die Nutzung entspricht den Bestimmungen der Kernzone K3.

7. OPTIONEN

Wünschenswert wären Massnahmen zur Gestaltung des ganzen Gebietes Gemeindehaus / Haslimärt / Migros / Schulhauseingang. Anzustreben ist eine Integration der beidseits der Strasse liegenden Gebiete mit gleichzeitiger Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und damit der Verkehrssicherheit. Dies liegt aber ausserhalb des Einflussbereiches der Genossenschaft Migros Zürich und ist nur im Einvernehmen mit allen Beteiligten zu realisieren.