



## **VERFÜGUNG**

**vom 8. August 2011**

### **Feuerthalen. Privater Gestaltungsplan Schützenstrasse**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 492/1997 wurde die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Feuerthalen genehmigt. Am 12. Juni 2009 hat die Gemeindeversammlung Feuerthalen den privaten Gestaltungsplan Schützenstrasse festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichtes vom 11. August 2009 und des Bezirksrates Andelfingen vom 4. August 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. März 2011 ersucht die Gemeinde Feuerthalen um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan Schützenstrasse bezweckt die Sicherstellung einer sich gut in das Ortsbild einfügenden Überbauung mit ansprechender architektonischer Qualität, die Gewährleistung einer flexiblen Nutzungsdurchmischung unter Ermöglichung eines beschränkten Wohnanteils, die rationelle Organisation der Erschliessung und Parkierung sowie die Einhaltung der massgebenden Lärmbelastungsgrenze.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Industriezone, in der Wohnnutzung nur im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG erlaubt ist. Auf Grund der Lage soll aber in Zukunft auch eine erweiterte Wohnnutzung möglich sein, die auf 40% des realisierten oberirdischen Bauvolumens begrenzt wird. Dabei ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht erlaubt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen zum Gestaltungsplan und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Auf einen Bericht zu den nicht-berücksichtigten Einwendungen konnte verzichtet werden.

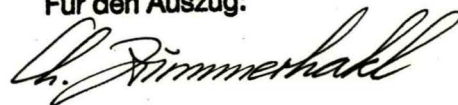
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Schützenstrasse, dem die Gemeindeversammlung Feuerthalen am 12. Juni 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin 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 Feuerthalen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Feuerthalen (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Bachmann Stegemann + Partner, Ingenieure für Geomatik Bau- und Raumplanung, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle), sowie an Elisabeth Hauser-Gasser, Kirchweg 93, 8245 Feuerthalen (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 8. August 2011  
110612/SCB/STM

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





Privater Gestaltungsplan Schützenstrasse

Situation

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 30. APR. 2009

Elisabeth Hauser-Gasser *E. Hauser-Gasser*

Politische Gemeinde Feuerthalen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 12. JUNI 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber: i.v.

*[Signature]*

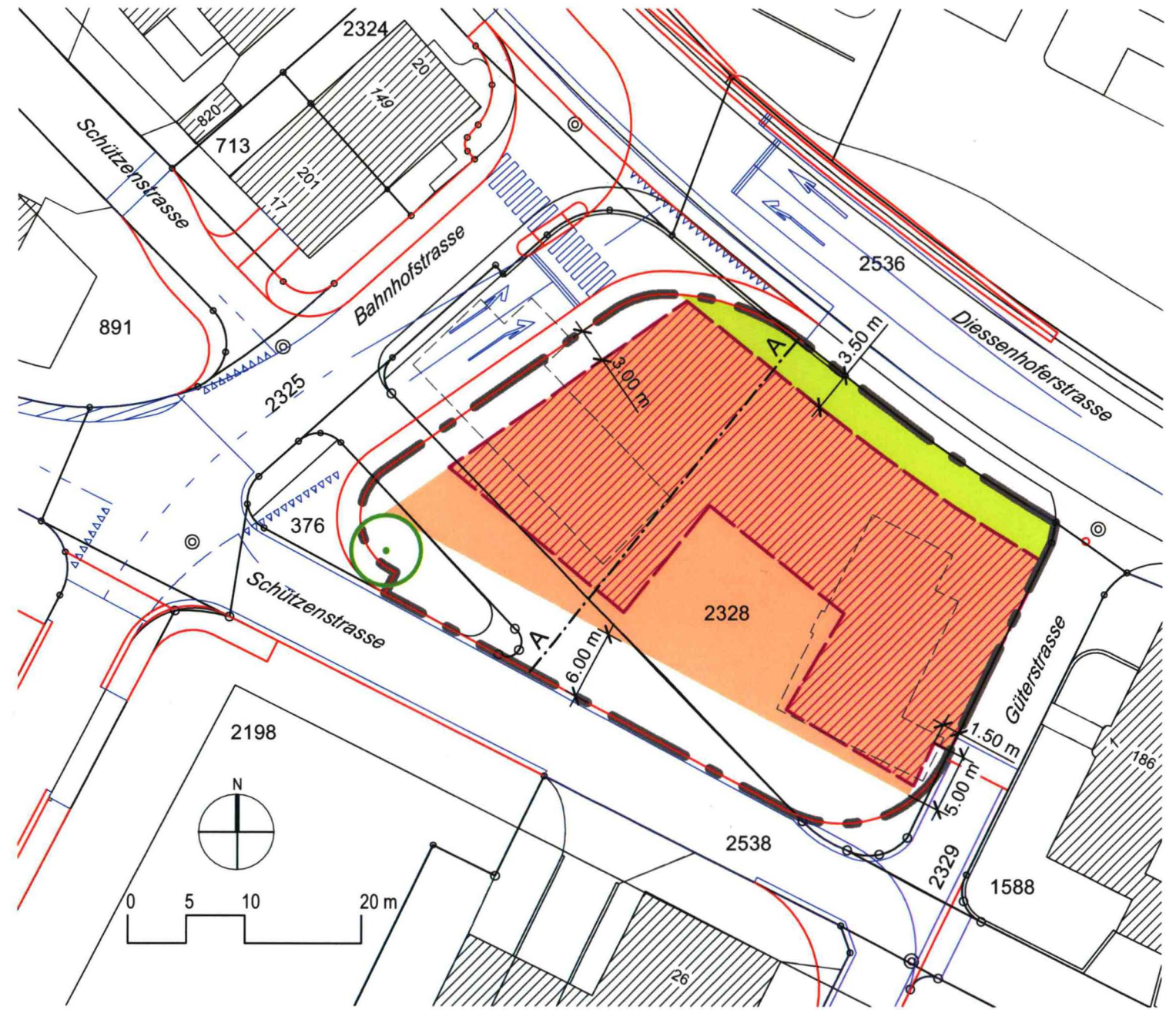
*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am 8. AUG. 2011

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 99/11

*[Signature]*



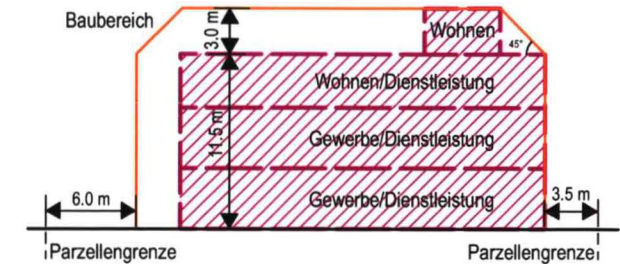
Verbindlicher Inhalt:

- Geltungsbereich (Ziff. 2)
- Baubereich (Ziff. 4.2)
- Lindenbaum (Ziff. 7.2)
- Freifläche (Ziff. 7.3)

Informativer Inhalt:

- Projekt Knotenausbaubau vom 30.7.2008
- Projektierte Abgrenzungen
- Gebäudeabbruch
- Richtprojekt

Schemaschnitt A - A:





Kanton Zürich  
Gemeinde Feuerthalen

---

Privater Gestaltungsplan Schützenstrasse

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am **30. APR. 2009**

Elisabeth Hauser-Gasser *E. Hauser*

Politische Gemeinde Feuerthalen

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **12. JUNI 2009**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber: *E.U.*

Von der Baudirektion genehmigt am **- 8. AUG. 2011**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *99/11*

**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32323 – 23.4.2009

# Bestimmungen

Ortsbaulich gut gestaltete  
Überbauung

## 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Schützenstrasse bezweckt:

- die Sicherstellung einer sich gut in das Ortsbild einfügenden Überbauung mit ansprechender architektonischer Qualität
- die Gewährleistung einer flexiblen Nutzungsdurchmischung unter Ermöglichung eines beschränkten Wohnanteils
- die rationelle Organisation der Erschliessung und Parkierung
- die Einhaltung der massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte

Situationsplan und  
Bestimmungen

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist in der zugehörigen Situation 1:500 festgehalten, die integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

Wo der Gestaltungsplan  
nichts bestimmt, gelten die  
Vorschriften des PBG und  
die BZO

## 3. Ergänzendes Recht

1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

2 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde.

3 Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden:

- zur gestalterischen Verbesserung
- im Interesse der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit
- für einen verbesserten Lärmschutz

Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

## 4. Lage und äussere Abmessungen

### Grundmasse

- 1 Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen werden.
- 2 Neue oberirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereiches erstellt werden. Die entlang der Diessenhoferstrasse verlaufende Baulinie RRB 2463/1960 darf im Bereich des bezeichneten Baubereiches überstellt werden.
- 3 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie unterliegen keinen Abstandsvorschriften. Ausgenommen davon sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gegenüber der Diessenhoferstrasse; diese müssen einen minimalen Abstand von 3.50 m aufweisen.
- 4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.50 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 3.0 m.
- 5 Innerhalb des Baubereiches darf maximal 85% der Bodenfläche überbaut werden.
- 6 Es sind mindestens 75% der maximal zulässigen Baumasse zu realisieren.
- 7 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.

## 5. Gestaltung

### Gute Gesamtgestaltung

- 1 Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.
- 2 Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies technisch möglich ist.

## 6. Nutzweise

### Max. 40% Wohnnutzung erlaubt

- 1 Es sind die gemäss Bau- und Zonenordnung in der Industriezone zulässigen Nutzungen erlaubt.
- 2 Zudem darf maximal 40% des realisierten oberirdischen Bauvolumens für die Wohnnutzung gebraucht werden.
- 3 Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist nicht zulässig.

- 7. Umgebungsgestaltung**
- Ansprechende Gestaltung
- 1 Die Umgebung ist ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
  - 2 Im Kreuzungsbereich Bahnhof-/Schützenstrasse ist in Absprache mit der Gemeinde eine neue Linde zu pflanzen.
  - 3 Die im Plan bezeichnete Freifläche ist gärtnerisch zu gestalten und von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten.
- 8. Erschliessung**
- Zu- und Wegfahrten
- 1 Die Zu- und Wegfahrt hat ausschliesslich über die Schützenstrasse zu erfolgen. Dies gilt auch für die Anlieferung, die Besucherparkplätze und für den Zugang zur Tiefgarage.
  - 2 Der Einlenker der Güterstrasse in die Diessenhoferstrasse ist baulich so zu gestalten, dass keine Fahrzeuge mehr von oder in die Diessenhoferstrasse fahren können.
- 9. Parkierung**
- Genügend Parkplätze
- 1 Die Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Eine angemessene Zahl der Parkplätze ist als Behinderten-Fahrzeugabstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.
  - 2 Die Besucher- und Kundenparkplätze sind entlang der Schützenstrasse oder unterirdisch anzuordnen.
  - 3 Die Anzahl zu erstellender Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung.
- 10. Ver- und Entsorgung**
- Wasser, Abwasser, Strom
- 1 Die Ver- und Entsorgung der Grundstücksfläche erfolgt über die in angrenzenden Strassen eingelegten Werkleitungen.
  - 2 Unverschmutzte Abwässer (Dachwasser, unverschmutztes Oberflächenwasser) sind wenn immer möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen.

- 11. Altlasten**
- Verdachtsfläche vorhanden Die altlastenrechtliche Beurteilung des Grundstückes Kat.Nr. 2328 sowie die abfallrechtliche Beurteilung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude haben vor dem ersten baurechtlichen Verfahren auf der Grundlage dieses Verfahrens zu erfolgen.
- 12. Energie**
- Minergie-Standard® Alle Neubauten müssen den Minergie-Standard® erfüllen.
- 13. Lärmschutz**
- IGW der ES III
- 1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.
  - 2 Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte IGW ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Erleichterungen im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV sind nicht zulässig.
- 14. Inkraftsetzung**
- Genehmigung Baudirektion Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Schützenstrasse

# Bericht gemäss Art. 47 RPV



## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Formelles	4
3. Übergeordnete Planung	4
4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	6
4.1 Allgemein	6
4.2 Lage und äussere Abmessungen	8
4.3 Gestaltung	9
4.4 Nutzweise	9
4.5 Erschliessung	10
4.6 Parkierung	10
4.7 Ver- und Entsorgung	10
4.8 Altlasten	11
4.9 Empfindlichkeitsstufen	11
4.10 Altlasten	12
4.11 Energie	12
5. Mögliche Auswirkungen	12
6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	13
6.1 Übersicht Gesamtablauf	13
6.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	13
6.3 Vorprüfung durch das ARV	14
7. Fazit	14

### Anhang 1

Bebauungsstudie vom 23.8.2004 als Grundlage für den Gestaltungsplan

### Anhang 2

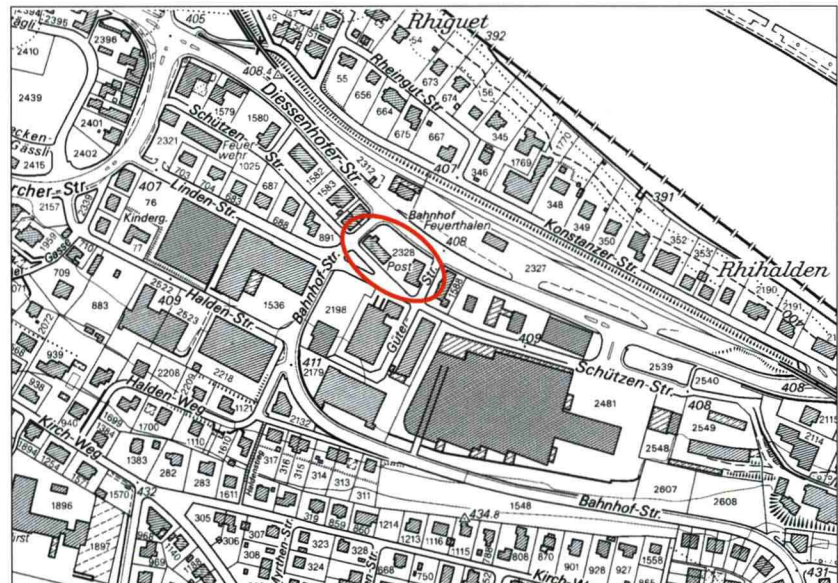
Visualisierungen vom 29.3.2009

# 1. Ausgangslage

Unternutzte Parzelle vis-à-vis Bahnhof Feuerthalen

Gegenüber dem Bahnhof Feuerthalen liegt die Parzelle Kat.Nr. 2328 mit einer Fläche von rund 1'650 m<sup>2</sup>. Die Grundeigentümerin dieser Parzelle ist daran interessiert, diese Parzelle aktiver zu nutzen. Der einstöckige Gewerbebau im westlichen Teil der Parzelle sowie das sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus im östlichen Teil, das im Erdgeschoss eine Poststelle beherbergt, sollen abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden. Da eine teilweise Wohnnutzung erwünscht ist, muss ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden, da die Parzelle in der Industriezone liegt. Aber auch der geplante Knotenausbau Diessenhofer-/Bahnhofstrasse legt die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans nahe.

Betrachtungssperimeter mit Bearbeitungsperimeter



Bebauungsstudie bildet Grundlage für GP

In einer Bebauungsstudie wurde aufgezeigt, wie das Grundstück optimal genutzt und erschlossen werden kann. Diese Bebauungsstudie bildet die Grundlage des Gestaltungsplans (vgl. Anhang 1).

## 2. Formelles

### Verfahren

Der private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der private Gestaltungsplan Schützenstrasse ist von den Grundeigentümern festzusetzen. Da die Bestimmungen von den Regelungen der Grundordnung abweichen, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zu einer Bauausführung; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

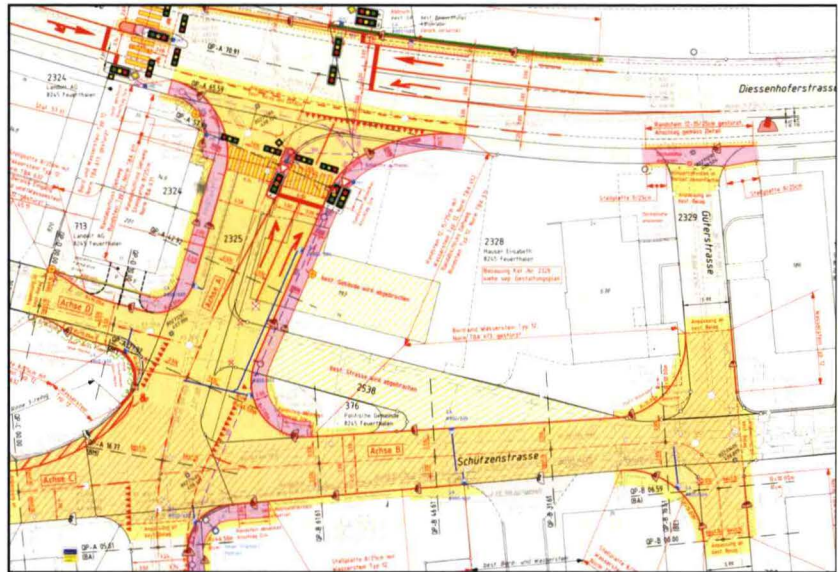
## 3. Übergeordnete Planung

### Knotenausbau auf unbestimmte Zeit sistiert

Die Gemeinde plante ursprünglich den Ausbau der Bahnhofstrasse im Einlenkerbereich zur Diessenhoferstrasse, damit der bergseitige Dorfteil besser an das übergeordnete Strassennetz angebunden werden kann. Dies sollte mit einer neuen Linksabbiegespur auf der Diessenhoferstrasse, einer neuen Rechtsabbiegespur auf der Bahnhofstrasse und einer Lichtsignalanlage erreicht werden. Der Souverän lehnte jedoch an der Gemeindeversammlung vom 12.6.09 den Bruttokredit über Fr. 1'490'000.- für das Strassenprojekt «Einmündung Bahnhofstrasse in die Diessenhoferstrasse mit Verkehrsregelung» klar ab. Damit ist der Knotenausbau auf unbestimmte Zeit sistiert.

Der geplante Knotenausbau hätte Auswirkungen auf die Parzelle Kat.-Nr. 2328 der Grundeigentümerin Elisabeth Hauser-Gasser gehabt: Die projektierte Rechtsabbiegespur wäre auf ihrem Grundstück zu liegen gekommen. Um den Ausbau des Knotens zu einem späteren Zeitpunkt dennoch realisieren zu können, stützt sich der vorliegende Gestaltungsplan auf das Projekt «Knotenausbau» vom 30.7.08 der Wüst Bauingenieure, Schaffhausen, ab. Die im Anhang dieses Berichtes eingestellte Bebauungsstudie basiert auf dem Projektstand von 2005. Das auf Seite 6 dieses Berichtes gezeigte Richtprojekt wurde auf das aktuelle Projekt «Knotenausbau» von 2008 angepasst, die Bebauungsstudie selbst wurde nicht geändert.

Geplanter Knotenbausubau  
 (erstellt durch Wüst Bauingenieure  
 AG, Schaffhausen; Stand 30.7.08)

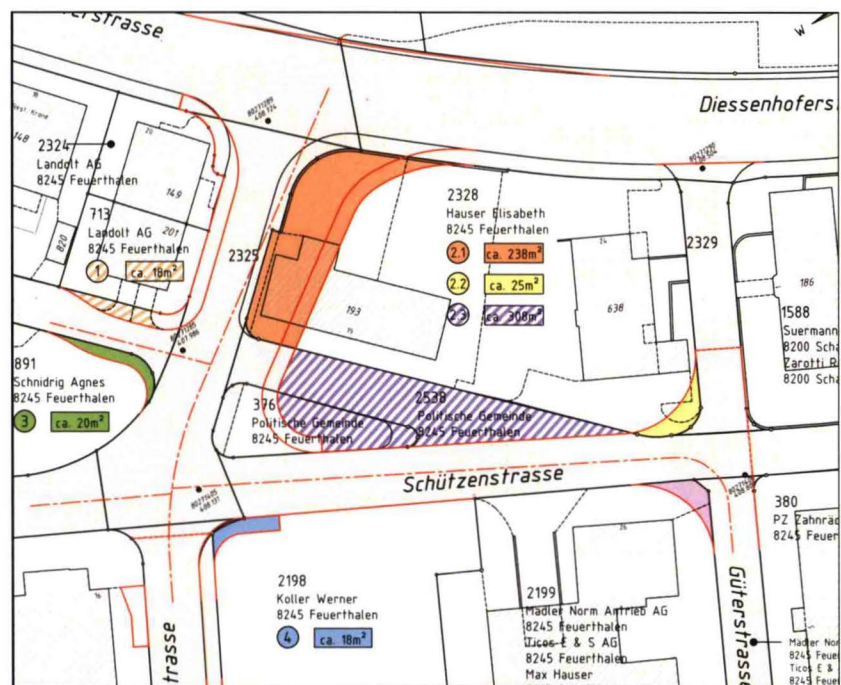


Landabtausch für evtl.  
 künftigen Knotenausbau

Anstelle eines Landverkaufs wird ein Landabtausch angestrebt: Die Grundeigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 2328 tritt die für die Realisierung des Knotens theoretisch benötigte Fläche von 239 m<sup>2</sup> im Abtausch gegen die südlich der Parzelle Kat.-Nr. 2328 liegende gemeindeeigenen Strassen- und Wiesenstücke (Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 376 und 2538) mit einer Fläche von 308 m<sup>2</sup> ab.

Die Modalitäten des Landabtauschs resp. Landverkaufs sind im «Vertrag über die Landumlegung Bahn-, Schützen- und Güterstrasse», datiert vom 7.7.2010, geregelt.

Landerwerbsplan  
 (erstellt durch Wüst Bauingenieure  
 AG, Schaffhausen; Stand 30.7.08)



## 4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

### 4.1 Allgemein

#### Projektierungsspielraum

Dem Gestaltungsplan liegt die Bebauungsvariante mit Kammstruktur zugrunde, wie sie in der Bebauungsstudie vom 23. August 2004 beschrieben wird und wie sie nachstehend in Form eines Situationsplanes und drei aktualisierten Visualisierungen vom 29. März 2009 illustriert wird.

Um den projektierenden Architekten und Ingenieuren einen angemessenen Spielraum zu gewähren, wurde die Bebauungsvariante mit Kammstruktur nicht als verbindlich erklärt; sie hat lediglich wegleitenden Charakter.

Der Baubereich sowie die Vorschriften wurden dementsprechend mit einem Projektierungsspielraum versehen, so wie ihn auch das PBG vorschreibt. Dementsprechend wirkt der Gestaltungsplan abstrakt, da er ja noch kein Projekt ist, sondern erst die Randbedingungen dazu darstellt. Ob dieser Spielraum zweckmässig genutzt wird, muss die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilen.

Favorisierte Variante:  
Kammstruktur  
(Bebauungsstudie, Stand 23.8.04)



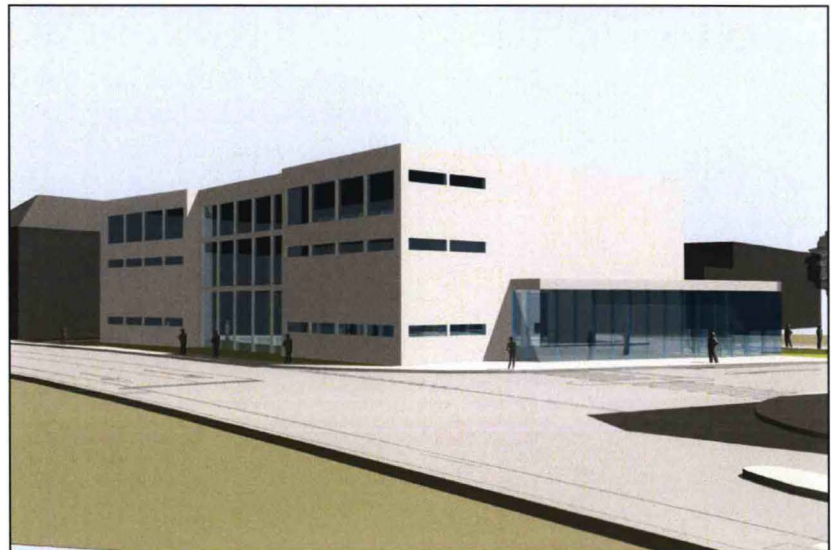
Visualisierung der favorisierten Variante (Stand 29.3.2009)



Visualisierung der favorisierten Variante ohne Attikageschoss (Stand 29.3.2009)



Visualisierung der favorisierten Variante ohne Attikageschoss ,  
Blick von der Diessenhoferstrasse her (Stand 29.3.2009)



## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst 1'651 m<sup>2</sup>. Der Perimeter wird durch die vier folgenden Strassenzüge gebildet:

- Diessenhoferstrasse im Norden
- Bahnhofstrasse im Westen
- Schützenstrasse im Süden
- Güterstrasse im Osten

## 4.2 Lage und äussere Abmessungen

### Ein Baubereich

Der Gestaltungsplan sieht nur einen Baubereich vor. Dieser lässt durch seine äusseren Abmessungen den projektierenden Architekten und Ingenieuren einen angemessenen Spielraum, zumal unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auch ausserhalb des Baubereiches zulässig sind. Diese unterliegen zudem keinen Abstandsvorschriften.

Um zu vermeiden, dass der Baubereich mit einem vollflächigen Geschoss überstellt wird, darf der Baubereich nur zu max. 85% überbaut werden.

### Mögliches Nutzvolumen

Die nach der Landumlegung zur Verfügung stehende massgebliche Grundfläche beträgt 1'651 m<sup>2</sup>. Bei einer Baumassenziffer von 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> kann ein maximales oberirdisches Bauvolumen von 8'255 m<sup>3</sup> realisiert werden. Davon müssen mindestens 75% realisiert werden. Damit soll verhindert werden, dass nur ein kleiner Teil der möglichen Baumasse realisiert wird und die an diesem Ort gewünschte Kubatur und Geschossigkeit nicht erreicht wird. Dasselbe Ziel wird auch mit der im Gestaltungsplan erlaubten grösseren Gesamthöhe von maximal 14.50 m verfolgt; in der Industriezone beträgt die maximale Gesamthöhe nur 12.50 m.

### Überstellen der Baulinie erlaubt

Gemäss Schreiben von der Baudirektion des Kantons Zürich, datiert vom 22. Februar 2005, darf von der generellen Baulinienfestlegung (RRB 2463/1960) abgewichen werden. Eine Überbauung mit nur 3.5 m Abstand zur Hinterkante des Trottoirs wird akzeptiert, sofern dieser Streifen von 3.5 m – im Plan und in den Bestimmungen als Freifläche bezeichnet – frei von jeglichen unter- und oberirdischen Bauten und Anlagen bleibt. Er darf auch keine Erschliessungsfunktion übernehmen.

## 4.3 Gestaltung

### Gesamtgestaltung und Dachformen

Aufgrund der zentralen Lage an der Diessenhoferstrasse, der Hauptverkehrsachse von Feuerthalen, und der Stellung vis-à-vis des Bahnhofs Feuerthalen wird auf eine gute Gestaltung der Bauten und Anlagen grossen Wert gelegt. Deshalb muss eine künftige Überbauung besonders gut gestaltet werden und sinngemäss die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

Zur guten Gesamtwirkung gehört auch die Wahl einer geeigneten Dachform. Die Parzelle Kat.Nr. 2328 bildet zusammen mit der östlich gelegenen Nachbarparzelle den Übergang vom Wohn- und Gewerbegebiet mit überwiegendem Anteil an Schrägdächern zum Industriegebiet mit überwiegendem Anteil an Flachdächern. Daher ist nebst dem Schrägdach auch ein Flachdach erlaubt, das wenn möglich zu begrünen ist.

### Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist ebenfalls ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Besonderes Augenmerk ist auf die im Kreuzungsbereich Bahnhof-/Schützenstrasse stehende Linde zu richten, die Namensgeberin der Lindenstrasse ist. Die bestehende Linde muss aufgrund des geplanten Knotenausbaus gefällt werden. Der Standort der neuen Linde muss ebenfalls im Kreuzungsbereich Bahnhof-/Schützenstrasse sein.

Die Freifläche entlang der Diessenhoferstrasse ist gärtnerisch zu gestalten und muss von jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten werden, wie die kantonale Baudirektion in ihrem Schreiben im Zusammenhang mit der Baulinie festhält.

## 4.4 Nutzweise

### Max. 40% Wohnnutzung erlaubt

Die Parzelle Kat.Nr. 2328 gehört zur Industriezone, in der Wohnnutzung nur im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG erlaubt ist. Aufgrund der guten Lage (ÖV-Erschliessung, Einkaufsmöglichkeiten) soll in Zukunft auch eine erweiterte Wohnnutzung möglich sein. Ziel ist es, auf der Parzelle Kat.Nr. 2328 eine Mischung zu etablieren.

Damit nicht aus Renditegründen ein reines Wohngebäude erstellt wird – was aus lärmschutztechnischen Überlegungen ohnehin nicht sinnvoll ist – wird die erlaubte Wohnnutzung auf maximal 40% des realisierten oberirdischen Bauvolumens begrenzt. Damit im Erdgeschoss eine Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung eingerichtet wird, wie dies dem Gebietscharakter entspricht, ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht erlaubt.

## 4.5 Erschliessung

### Zugang

Die Parzelle Kat.Nr. 2328 ist vollständig mit Strassen erschlossen. Die Zufahrt zu den Besucher-/Kundenparkplätzen und die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Anlieferung dürfen nur von der Schützenstrasse her erfolgen.

Im Bereich Schützenstrasse / Güterstrasse wird ein Wendefläche erstellt, die auch LKWs das Wenden erlaubt. Die hierfür benötigte Fläche von der Parzelle Kat. Nr. 2328 von ca. 25 m<sup>2</sup> wird mittels Landerwerksverträgen im Rahmen des Strassenprojektes gesichert.

## 4.6 Parkierung

### Parkplätze vor allem unterirdisch anordnen

Die Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. In der Bebauungsstudie werden bezüglich Lage der Rampe vier Varianten aufgezeigt. Diese sind aber nicht verbindlich; sie zeigen lediglich den Anordnungsspielraum auf.

Die Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch auf der Parzelle Kat.Nr. 2328 entlang der Schützenstrasse oder unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet werden.

Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung.

## 4.7 Ver- und Entsorgung

### Werkleitungen

Die Parzelle Kat.Nr. 2328 ist vollständig durch die Anschlussmöglichkeiten in den angrenzenden Strassen mit Werkleitungen erschlossen.

Unverschmutzte Abwässer (Dachwasser, unverschmutztes Oberflächenwasser) sind wenn immer möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen.

## 4.8 Altlasten

Verdachtsfläche vorhanden

Auf der Parzelle Kat.Nr. 2328 ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster der Eintrag „Betriebsstandort Nr. I 1.20“ verzeichnet. Die altlastenrechtliche Beurteilung des Grundstückes Kat.Nr. 2328 sowie die abfallrechtliche Beurteilung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen vor dem ersten baurechtlichen Verfahren auf der Grundlage dieses Verfahrens erfolgen.

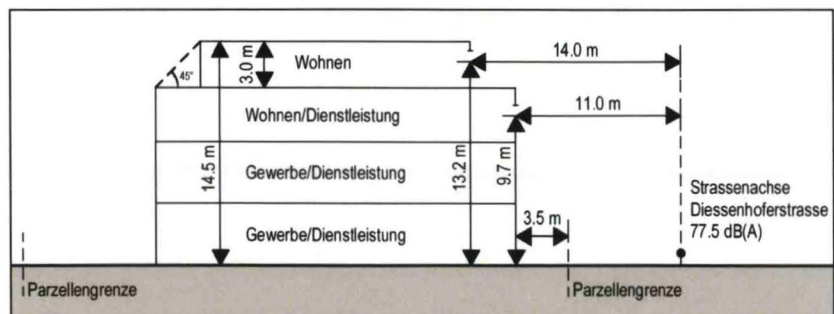
## 4.9 Empfindlichkeitsstufen

Grosse Lärmimmission von der Diessenhoferstrasse

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der Diessenhoferstrasse S-2. Auf dieser Strasse verkehren täglich rund 12'000 Fahrzeuge. Da das Planungsgebiet als überbaut und erschlossen bezeichnet werden kann, kommen die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Grobberechnungen der Fachstelle Lärmschutz des TBA werden aber auch die massgebenden Immissionsgrenzwerte auf dem Planungsgebiet trotz der geltenden Empfindlichkeitsstufe III überschritten.

Gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich

Die Abbildung zeigt den baulichen Spielraum (Gebäude-/ Firsthöhe, Grenzabstand zur Diessenhoferstrasse), den die Gestaltungsplanbestimmungen festsetzen. Daraus ergeben sich die minimalen Abstände der Fensteröffnungen zur Achse der Diessenhoferstrasse. Damit können die Lärmwerte im 3. OG und im Attikageschoss ermittelt werden. Im offenen Fenster im 3. OG kann bei einem Aspektwinkel von  $180^\circ$  ein Lärmwert von 66.7 dB(A) gemessen werden, im Attikageschoss beträgt der Lärmwert 65.5 dB(A). Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte muss also durch gestalterische oder bauliche Massnahmen gewährleistet werden. Im 3. Obergeschoss kann z.B. mit einem Laubengang oder der Ausrichtung der Fenster mit einem Aspektwinkel von  $120^\circ$  zur Strasse der Immissionsgrenzwert eingehalten werden. Im Attikageschoss kann z.B. mit einer geschlossenen Brüstung von 0.40 m Höhe oder der Ausrichtung der Fenster mit einem Aspektwinkel von  $160^\circ$  zur Strasse der Immissionsgrenzwert eingehalten werden. Mit einer entsprechenden Bautypologie kann der Lärmsituation also Rechnung getragen werden.



## 4.10 Altlasten

Verdachtsfläche vorhanden

Auf der Parzelle Kat.Nr. 2328 ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster der Eintrag „Betriebsstandort Nr. I 1.20“ verzeichnet. Die altlastenrechtliche Beurteilung des Grundstückes Kat.Nr. 2328 sowie die abfallrechtliche Beurteilung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen vor dem ersten baurechtlichen Verfahren auf der Grundlage dieses Verfahrens erfolgen.

## 4.11 Energie

MINERGIE-Standard® für Neubauten

Im Hinblick auf die aktuelle Energiedebatte nimmt die Bedeutung von energieeffizienten Gebäuden weiter zu. Der Hauptnutzen von Minergie liegt im deutlich höheren Komfort für die Nutzerinnen und Nutzer. Ermöglicht wird dieser Komfort durch eine hochwertige Bauhülle und eine systematische Lüfterneuerung.

MINERGIE®-Gebäude sind nur auf der Investitionskostenseite teurer als konventionelle Gebäude. Die Mehrkosten belaufen sich gemäss Angaben des Vereins MINERGIE® auf 3 % bis maximal 10 %. Die Bauqualität wirkt sich jedoch auf den mittel- und langfristigen Wert einer Liegenschaft sehr stark aus. Nach einer Studie der Zürcher Kantonalbank ist ein MINERGIE®-Gebäude nach 30 Jahren 9 % mehr wert als ein konventionelles Haus. Zudem macht sich jede eingesparte Kilowattstunde auf dem Konto bemerkbar – während Jahrzehnten. Allfällige Mehrkosten der besseren Bauqualität lassen sich so kompensieren.

Die Art und Weise der Wärmeerzeugung ist noch offen. Denkbar sind der Anschluss an das Gasleitungsnetz in der Bahnhof- oder in der Schützenstrasse oder die Installation einer Holz-schnitzelheizung u. dgl.

# 5. Mögliche Auswirkungen

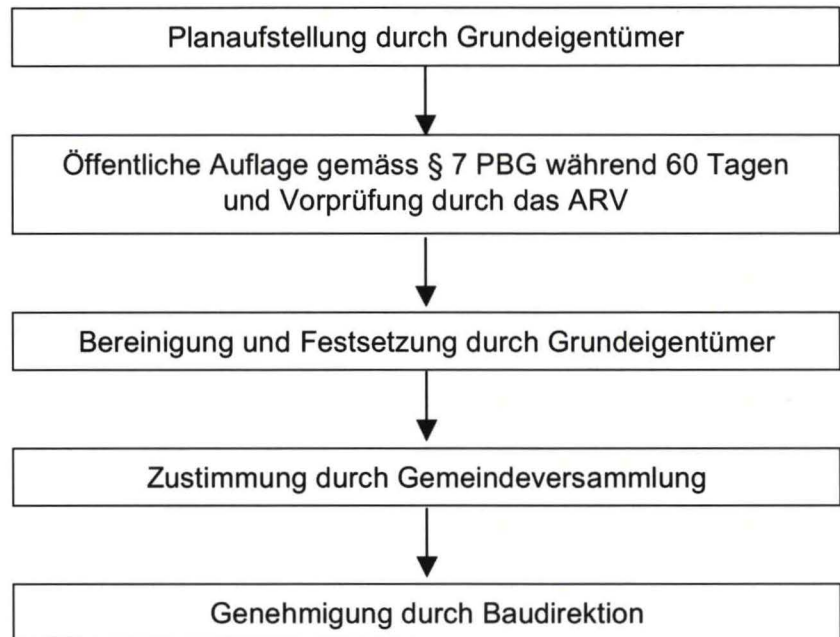
Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine zeitgemässe Überbauung mit einer nachfrageorientierten Mischnutzung an einer sehr gut erschlossenen Lage. Aus Sicht der Siedlungsentwicklung ist eine kompakte Bebauung an dieser Lage sinnvoll und zweckmässig. Die geringfügigen Änderungen gegenüber der Grundordnung – höhere Gesamthöhe, Wohnnutzung, geringere Strassenabstände – wurden bereits in der Bebauungsstudie sorgfältig abgeklärt und verifiziert. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft zu befürchten.

## 6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

### 6.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



### 6.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 21.10.2005 bis 21.12.2005 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen 5 Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein. Mit allen Einwendern wurden intensive Gespräche geführt und wo zweckmässig und möglich wurden die Anliegen der Einwender in den Gestaltungsplanakten umgesetzt. Alle Einwender haben in der Folge ihre Einwendungen zurückgezogen. Aus diesem Grund wird hier nicht weiter auf diese Einwendungen eingegangen. Auf einen „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ konnte somit ebenfalls verzichtet werden.

## 6.3 Vorprüfung durch das ARV

### Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht vom 3.10.2005 teilte das Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich mit, dass die Gestaltungsplanvorlage grundsätzlich rechtmässig, zweckmässig und angemessen ist.

Da es sich vorliegend nicht um publikumsintensive Nutzungen handelt, erscheint die Empfehlung, wonach die Parkplätze mit einer Gebühr bewirtschaftet werden sollen, nicht zweckmässig und auch nicht angemessen zu sein. Die Parkplatzzahl ist so zu bemessen, dass sie den Bedarf der Bewohner und der Gewerbetreibenden jederzeit deckt. Parkierte Autos auf der Strasse sind unerwünscht.

Ebenfalls nicht in der gleichen Form wie empfohlen wird die Anordnung der Wohnnutzung umgesetzt. Die Zulassung einer Wohnnutzung ab einer bestimmten Höhe schränkt die Projektierung zu stark ein. Um im Erdgeschoss die gewünschte Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung zu sichern, ist die Regelung, dass eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht erlaubt ist, zweckmässiger.

Die übrigen Bemerkungen und Hinweise aus der Vorprüfung wurden durch Anpassung oder Ergänzung des Berichtes berücksichtigt.

## 7. Fazit

### Gestaltungsplan ist zweckmässig

Die Grundeigentümerin und der Gemeinderat sind überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.

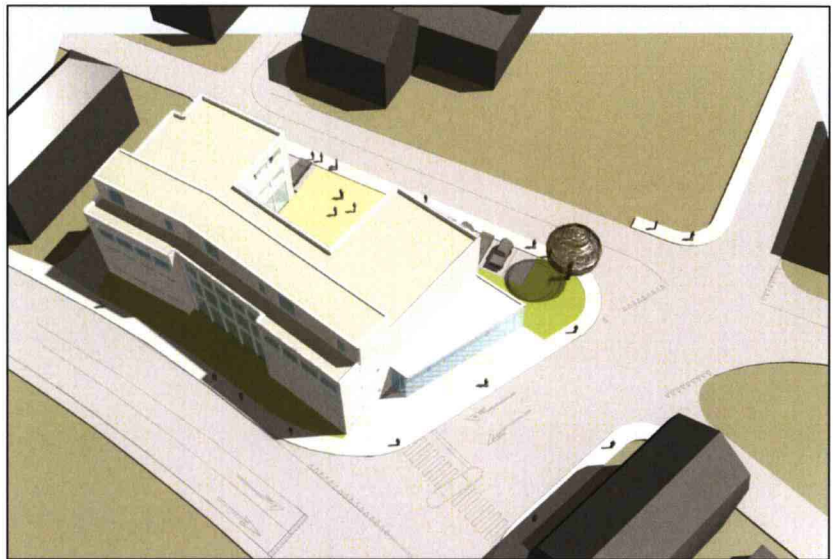
## Anhang 1

# Bebauungsstudie vom 23.8.2004 als Grundlage für den Gestaltungsplan

## Anhang 2

# Visualisierungen vom 29.3.2009

Visualisierung der favorisierten  
Variante mit Attikageschoss



Visualisierung der favorisierten  
Variante mit Attikageschoss, Blick  
von der Diessenhoferstrasse her



Visualisierung der favorisierten Variante mit Attikageschoss



Visualisierung der favorisierten Variante mit Attikageschoss, Blick von der Schützenstrasse her



Visualisierung der favorisierten  
Variante ohne Attikageschoss



Visualisierung der favorisierten  
Variante ohne Attikageschoss,  
Blick von der Schützenstrasse her

