



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0196

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

1/6

Privater Gestaltungsplan «Arbeitsplatzgebiet Chätzler» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Brütten**

Lage Östlich der Gernstrasse sowie südlich des Chätzlerweg gelegene Gebiet Chätzler umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 76, 77, 78, 79 und 80

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 25. September 2023
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 25. September 2023
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. September 2023
- Ergänzende Unterlagen
- Absichtserklärung betreffend Erschliessung und Entwicklung Arbeitsplatzgebiet Chätzler vom 26. November 2023 und 4. Dezember 2023
 - Qualifiziertes Variantenstudium «Arbeitsplatzgebiet Chätzler», Schlussbericht vom 13. Juli 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit einer am 16. November 2021 genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung wurde das regionale Arbeitsplatzgebiet Chätzler (rund 6'800 m²) eingezont. Damit wurde die Voraussetzung dafür geschaffen, dass sich die direkt am Siedlungsrand bestehende Pflugfabrik inkl. Umschwung für lokale und regionale Gewerbebetriebe weiterentwickeln kann. Im Rahmen einer Gesamtschau wurde aufgezeigt, wie die bestehenden Gewerbebetriebe im Ortskern erhalten und entwickelt werden können. Für die neu geschaffene Gewerbezone wurden im Sinne der regionalen Richtplanvorgaben für das Arbeitsplatzgebiet Chätzler die zulässigen Nutzweisen näher geregelt und die zulässigen Grundmasse festgelegt. Um eine der ortsbau-lich und landschaftlich sensiblen Lage des Gebiets Chätzler angemessene Überbauung sicherzustellen, wurde zudem eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

Bezugnehmend auf die verlangte Detailregelung über das im Zonenplan bezeichnete Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Chätzler wurden die anlässlich der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) für das Gebiet Chätzler gemachten baulichen Überlegungen mittels eines qualifizierten Variantenstudiums weiter vertieft. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse und Rahmenbedingungen sind im Schlussbericht vom 13. Juli 2022 zusammengefasst und bilden die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Zustimmung Da der private Gestaltungsplan von der Grundordnung abweicht, bedarf er der Zustimmung der Legislative. Die Gemeindeversammlung Brütten stimmte mit Beschluss vom 11. Dezember 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Arbeitsplatzgebiet Chätzler» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 14. Februar 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. März 2024 beantragt die Gemeinde Brütten die Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 5. Juli 2024 wurde die Gemeinde Brütten angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 9. Juli 2024 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem Gestaltungsplan wird der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Chätzler nachgekommen. Abgestimmt auf die Erkenntnisse aus dem qualifizierten Variantenstudium werden drei Baukörper abgewinkelt zueinander um einen Innenhof angeordnet und für diese entsprechend drei Baubereiche A bis C bezeichnet. Die vorgenommene Anordnung der Baubereiche trägt zu deren Einbettung in die landschaftliche Umgebung bei und schafft gleichzeitig eine Abfolge von unterschiedlichen Aussenräumen. Die innerhalb des Geltungsbereichs zulässigen Nutzweisen richten sich nach der BZO.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der private Gestaltungsplan legt eine maximal zulässige Baumassenziffer von $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fest. Aufgrund der anrechenbaren Grundstücksfläche ergibt dies insgesamt eine Baumasse von $23'803 \text{ m}^3$. Die zulässigen Abmessungen von Hauptgebäuden ergibt sich durch die bezeichneten Baubereiche A bis C wie auch der festgelegten Gesamthöhen, wobei unter Einhaltung der zulässigen Gesamthöhen die Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse frei ist. Die Anordnung von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten ist über die bezeichneten Baubereiche hinaus im hierfür ausgewiesenen Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gestattet. Ebenfalls erlaubt ist die Anordnung einzelner Kleinbauten innerhalb des bezeichneten Hofbereichs bzw. Erholungsraums. Bauten, Anlagen und Umschwung haben im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen.

Der Freiraum ist insgesamt nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Durch die Anordnung der Baubereiche sind die Freiräume differenziert als Hofbereich, Grünfläche, Erholungsraum sowie Übergangsbereich Strassenraum auszugestalten. An der im Übergangsbereich Strassenraum bezeichneten Stelle kann eine Unterflur-Wertstoffsammelstelle angeordnet werden. Für deren Erschliessung ist eine weitere Zufahrt ab der Gernstrasse gestattet. Mit dem ersten Baugesuch ist ein landschaftsarchitektonisches Projekt, welches das gesamte Gestaltungsplangebiet umfasst, inklusive Bepflanzungsplan

einzureichen. Für die Erarbeitung ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen. Dabei ist auch der Nachweis bezüglich der Wertstoffsammelstelle zu erbringen, dass sich eine solche in besonders gut in die Umgebung einordnet.

Die Verkehrserschliessung wie auch die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ab der Gernstrasse. Die Zahl der Abstellplätze sind in den GPV abschliessend geregelt. Die oberirdischen Abstellplätze sind einzig Kundinnen und Kunden vorbehalten. Abstellplätze für Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen.

Ergebnis
Genehmigungsprüfung
Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. Juli 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen.

Freiräume:

In der Vorprüfung wurde gefordert, die Bestimmungen zu den jeweiligen Freiräumen in Bezug auf die Übergänge zum Landschafts- und Strassenraum zu differenzieren. Dem Antrag wurde insofern nachgekommen, als dass differenzierte Bestimmungen zum bezeichneten Hofbereich, den Grünflächen, dem Erholungsraum und dem Übergangsbereich Strassenraum erlassen werden. Der Übergangsbereich Strassenraum dient funktionalen Nutzungen wie bspw. Lagerflächen oder Abstellplätzen. Es wird drauf hingewiesen, dass gemäss Art. 19 GPV oberirdische Abstellplätze für Personenwagen einzig an den im Situationsplan bezeichneten Stellen im Hofbereich angeordnet werden können. Bei den in Art. 24 Abs. 2 GPV genannten Abstellplätzen kann es sich einzig um solche zur Güterlagerung – wie im erläuternden Bericht beschrieben – handeln. Die Vorlage kann in diesem Punkt als genehmigungsfähig eingestuft werden.

Energie:

In Art. 26 GPV (Energie) wird festgelegt, dass Neubauten so auszurüsten sind, dass sie unter anderem einen «hohen Anteil an erneuerbaren Energien aufweisen» müssen. Es ist davon auszugehen, dass sich dies auf den Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung bezieht. Dies stellt eine Abschwächung des Energiegesetzes dar, welches eine Deckung des entsprechenden Bedarfs ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verlangt (§ 11 Abs. 1 EnerG). Der zweite Satz «[...] und sind so auszurüsten, dass sie einen geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.» kann daher nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde Brütten teilte anlässlich der Anhörung mit, dass sie mit der Streichung des zweiten Satzteils in Art. 26 GPV einverstanden ist. Demzufolge wird der zweite Satzteil von Art. 26 GPV («Neubauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.») nicht genehmigt.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann bis auf nachstehende Gestaltungsplanvorschrift genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Der zweite Satzteil in Art. 26 GPV (Energie): «[...] und sind so auszurüsten, dass sie einen geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.»

Durch die Ausklammerung des nicht genehmigungsfähigen Bestandteils entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv III) und die Gemeinde Brütten sind durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde Brütten zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung hinsichtlich des in Art. 26 GPV festgelegten Anteils erneuerbarer Energien bei Neubauten ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Gestaltungsplans nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nicht genehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Arbeitsplatzgebiet Chätzler», welchem die Gemeindeversammlung Brütten mit Beschluss vom 11. Dezember 2023 zugestimmt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt wird der zweite Satzteil von Art. 26 (Energie) der Gestaltungsplanvorschriften.
- III. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 96.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 139.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, EN	Fr. 69.40	105 326 / 83100.41.382
Staatsgebühr TBA FALS	Fr. 139.00	1108 53 / 83100.43.100
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 69.60	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr ALN, FNS	Fr. 139.20	105 332 / 83100.42.400
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'601.60	104 103 / 83100.40.200
Total	Fr. 3'254.00	

- IV. Gegen Dispositiv II und III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Gemeinde Brütten wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Brütten (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH
(Katasterbearbeiterorganisation)
- Gemeindeverwaltung Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten (Rechnungsadressatin)

Im Auftrag der Baudirektion

S. Kelli

VERSENDET AM 30. JULI 2024

Privater Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler»

Situationsplan 1:500

Gemeinde Brütten, Kanton Zürich

Erstellungs- und Druckdatum: 25. September 2023

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Gemeinde Brütten (Kat. Nrn. 77, 80): Sylvia Menzi und Urs Menzi (Kat. Nrn. 76, 79): Elektrizitätswerke des Kantons Zürich EKZ (Kat. Nr. 78):

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.



Koordinatenliste

Nr.	Ost	Nord
1	2'692'787.38	1'258'377.02
2	2'692'800.56	1'258'348.68
3	2'692'778.55	1'258'338.47
4	2'692'765.39	1'258'366.82
5	2'692'800.83	1'258'419.62
6	2'692'804.56	1'258'419.94
7	2'692'821.72	1'258'406.95
8	2'692'804.54	1'258'384.22
9	2'692'785.15	1'258'398.89
10	2'692'843.97	1'258'394.25
11	2'692'853.68	1'258'373.33
12	2'692'817.86	1'258'356.71
13	2'692'808.14	1'258'377.52
14	2'692'806.54	1'258'386.88
15	2'692'810.42	1'258'378.58
16	2'692'793.89	1'258'380.04

Festlegungen

- Geltungsbereich Art. 2 Abs. 2
- Pflugfabrik Bestehende Bauten und Anlagen Art. 5
- A - C Baubereiche Art. 6 Abs. 1
- Koordinatenpunkt Art. 6 Abs. 1
- 623.00 m ü. M. Gesamthöhe Art. 8
- Ausrichtung der Dachneigung Art. 11 Abs. 3
- Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten Art. 12
- 607 Massgebendes Terrain in m ü. M. Art. 14
- Hauptzufahrt Art. 16
- Erschliessungsstrasse Art. 17 Abs. 1
- Wendebereich Art. 17 Abs. 2
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Art. 18
- Veloabstellplätze Art. 19 Abs. 1 und 2
- Abstellplätze für Personewagen Art. 19 Abs. 5
- Hofbereich Art. 21
- Grünflächen Art. 22
- Erholungsraum Art. 23
- Übergangsbereich Strassenraum Art. 24
- Bepflanzung (Lage schematisch) Art. 25 Abs. 1
- Wertstoffsammelstelle Art. 30
- Salzsilo Art. 31

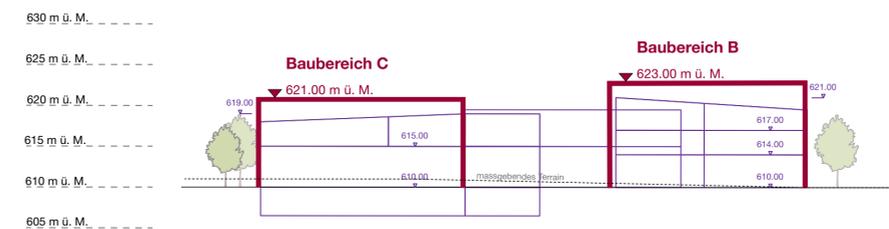
Informationsinhalte

- Richtprojekt
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinie

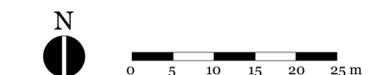
Schnitt A-A 1:500



Schnitt B-B 1:500



Grundlagedaten
Richtprojekt: Van de Wetering Atelier für Städtebau, Zürich und Hager AG, Zürich vom 13.7.2022
Höhenlinien: ARE Kanton Zürich vom 15.9.2021
Amtliche Vermessung: ARE Kanton Zürich vom 15.9.2021
ÖREB Daten: ARE Kanton Zürich vom 15.9.2021



Privater Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler»

Bestimmungen

Gemeinde Brütten, Kanton Zürich

Erstellungs- und Druckdatum: 25. September 2023

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Gemeinde Brütten
(Kat. Nrn. 77, 80):

Sylvia Menzi und
Urs Menzi
(Kat. Nrn. 76, 79):

Elektrizitätswerke des
Kantons Zürich EKZ
(Kat. Nr. 78):

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Teilweise Nichtgenehmigung gemäss Dispositiv II
der Genehmigungsverfügung vom 30.07.2024:
Nicht genehmigt wird der zweite Satzteil von Art. 26
(Energie) der Gestaltungsplanvorschriften.

Grundeigentümer

Gemeinde Brütten

Sylvia Menzi

Urs Menzi

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

Bearbeitung

PLANE RAUM.

Badenerstrasse 18

CH-8004 Zürich

+41 44 291 04 04

www.planeraum.ch

Fabio Trussardi, Bryan Rey

PRN 40036

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet Chätzler bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Umsetzung der verbindlichen konzeptionellen Anforderungen gemäss Art. 19 der Bau- und Zonenordnung,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Gewerbeüberbauung,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet Chätzler besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten (Gestaltungsplanperimeter).

Art. 3 Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten sowie des übergeordneten Rechts.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 4 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt wird. Die Baubehörde kann die Bauvorhaben fachlich begutachten lassen.

² Die Bauten und Anlagen sind in ihren Farben und Materialien schlicht zu gestalten.

Art. 5 Bestehende Bauten und Anlagen

Die im Situationsplan als bestehend dargestellten Bauten und Anlagen können rückgebaut werden.

Art. 6 Baubereiche

¹ Innerhalb der Baubereiche sind je ein freistehendes Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

² Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich auf maximal 1/3 der Summe der projizierten Fassadenlinien überragen und eine Tiefe von maximal 2.5 m aufweisen. Dabei ist in der Höhe das Lichtraumprofil von mindestens 4.2 m einzuhalten. Sie dürfen den Baulinienbereich nicht überstellen.

Art. 7 Bauliche Dichte

Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, was aufgrund der anrechenbaren Bezugsfläche von $6'801 \text{ m}^2$ eine Baumasse von $23'803.5 \text{ m}^3$ ergibt.

Art. 8 Gesamthöhe

Die in den einzelnen Baubereichen zulässigen Gesamthöhen (m ü. M.) sind im Situationsplan mit Höhenkoten festgelegt.

Art. 9 Geschosszahl

Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei.

Art. 10 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist innerhalb des Baubereichs frei.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Als Dachform sind für Hauptgebäude in den Baubereichen A bis C nur Pultdächer zulässig. Dachaufbauten sind keine zulässig. Für Klein- und Anbauten sind nur Flachdächer zulässig.

² Die Dächer in den Baubereichen A bis C haben eine Neigung von mindestens 5° alter Teilung aufzuweisen.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Ausrichtungen der Dachneigungen sind verbindlich.

⁴ Die Dachflächen sind intensiv zu begrünen. Bei den Hauptgebäuden kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, sofern diese Flächen für vollflächigen Photovoltaik-Anlagen benötigt werden. Das Kombinieren von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage ist zulässig.

⁵ Technische Aufbauten auf dem Dach wie zum Beispiel Kamine, Abluftrohre, Oblichter und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen den effektiven Dachrand um maximal 1.5 m überschreiten. Sofern eine besonders gute Einordnung in das Landschaftsbild sichergestellt wird, dürfen die Dachaufbauten die Gesamthöhe um maximal 1.0 m überschreiten. Technische Aufbauten sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

Art. 12 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten erstellt werden.

Art. 13 Kleinbauten

Einzelne Kleinbauten im Sinne des PBG dürfen im Hofbereich und innerhalb des Erholungsraumes erstellt werden.

Art. 14 Massgebendes Terrain

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als massgebendes Terrain.

Art. 15 Nutzweise

Die zulässige Nutzweise innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist in der kommunalen Bau- und Zonenordnung festgelegt.

C Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 16 Hauptzufahrt

Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt ab der Gernstrasse an den im Plan schematisch bezeichneten Bereichen.

Art. 17 Erschliessungsstrasse

¹ Die im Plan als Erschliessungsstrassen schematisch bezeichneten Flächen dienen der Erschliessung der Tiefgarage und der oberirdischen Parkplätze. Die Erschliessungsstrassen sind im Minimum als Notzufahrten auszugestalten.

² In dem schematisch bezeichneten Wendebereich ist eine Wendemöglichkeit für Personenwagen bzw. Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von 10 m zu erstellen (Radius Wendekreis mindestens 6.5 m).

Art. 18 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

Art. 19 Parkierung

¹ Für Beschäftigte und Kunden sind mindestens 0.5 Veloabstellplätze pro 100 m² Geschossfläche zu realisieren.

² Die Veloabstellplätze sind an der im Plan schematisch bezeichneten Lage im Freiraum und im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss gut zugänglich anzuordnen. Mindestens 50 % der Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

³ Für Beschäftigte ist mindestens je ein Autoabstellplatz pro 130 m² massgeblicher Geschossfläche zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.

⁴ Für Kunden ist mindestens je ein Autoabstellplatz pro 450 m² massgeblicher Geschossfläche zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.

⁵ Oberirdische Abstellplätze für Personenwagen sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen mit sickerfähigem Material zu erstellen und sind in den Aussenraum besonders gut zu integrieren.

⁶ Autoabstellplätze für Beschäftigte sind ausschliesslich unterirdisch anzuordnen.

D Freiraum

Art. 20 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 21 Hofbereich

Der im Plan schematisch bezeichnete Hofbereich ist als Zugangs- und Aufenthaltsbereich der drei Baubereiche A, B und C einheitlich zu gestalten und mit Sichtbezügen zur offenen Landschaft zu konzipieren. Der Hofbereich ist nur soweit nötig zu befestigen. Mindestens 1/3 des Hofbereiches ist unversiegelt auszugestalten.

Art. 22 Grünflächen

Die im Situationsplan bezeichneten Grünflächen sind mit blütenreichen Magerwiesen auszugestalten und mit kleinteiligen Heckenstrukturen zu bepflanzen, so dass eine attraktive und ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 23 Erholungsraum

Der im Plan schematisch bezeichnete Erholungsraum ist als attraktiver und verkehrsfrei öffentlicher zugänglicher Aussenraum auszugestalten und grosszügig auszustatten. Der Erholungsraum ist so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 24 Übergangsbereich Strassenraum

¹ Innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Übergangsbereichs Strassenraum ist entlang der Gernstrasse eine Baumreihe zu pflanzen. Die Flächen sind versickerungsfähig auszugestalten. Es sind abwechselnd Kies- und Ruderalflächen sowie Versickerungsmulden vorzusehen, in denen das anfallende Regenwasser zurückgehalten und versickert wird.

² Der Übergangsbereich Strassenraum dient für funktionale Nutzungen wie zum Beispiel Lagerflächen oder Abstellplätze.

Art. 25 Bepflanzung

¹ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Die im Plan lagemässig schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

² Mit dem ersten Baugesuch ist ein landschaftsarchitektonisches Projekt, welches das gesamte Gestaltungsplangebiet umfasst, inklusive Bepflanzungsplan einzureichen. Für die Erarbeitung ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen.

E Umwelt

Art. 26 Energie

Neubauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.

Teilweise Nichtgenehmigung gemäss Dispositiv II der Genehmigungsverfügung vom 30.07.2024:
Nicht genehmigt wird der zweite Satzteil von Art. 26 (Energie) der Gestaltungsplanvorschriften.

Art. 27 Lärmschutz

¹ Für die Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

² Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht zulässig.

F Versorgung und Entsorgung

Art. 28 Trafostation

Innerhalb eines Baubereichs ist im Untergeschoss ein Raum für eine Trafostation freizuhalten. Im Baubewilligungsverfahren ist abschliessend festzulegen, ob die Trafostation erstellt werden muss.

Art. 29 Werkleitungen

Die Werkleitungskorridore sind vorhanden und sind von unterirdischen Bauten freizuhalten. Allfällige Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Gemeinde Brütten unentgeltlich eingeräumt.

Art. 30 Wertstoffsammelstelle

In den im Plan bezeichneten Bereich ist eine Unterflur-Wertstoffsammelstelle zulässig. Der Nachweis für die besonders gute Einordnung der Wertstoffsammelstelle in die Umgebung ist im Landschaftskonzept zu erbringen. Zur Erschliessung der Wertstoffsammelstelle ist eine zusätzliche Zu- oder Wegfahrt ab der Gernstrasse zulässig.

Art. 31 Salzsilo

Salzsilos sind auch ausserhalb der Baubereiche an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Stelle zulässig. Diese sind möglichst Nahe beim Hauptgebäude anzuordnen.

G Schlussbestimmungen

Art. 32 Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Art. 33 Inkrafttreten

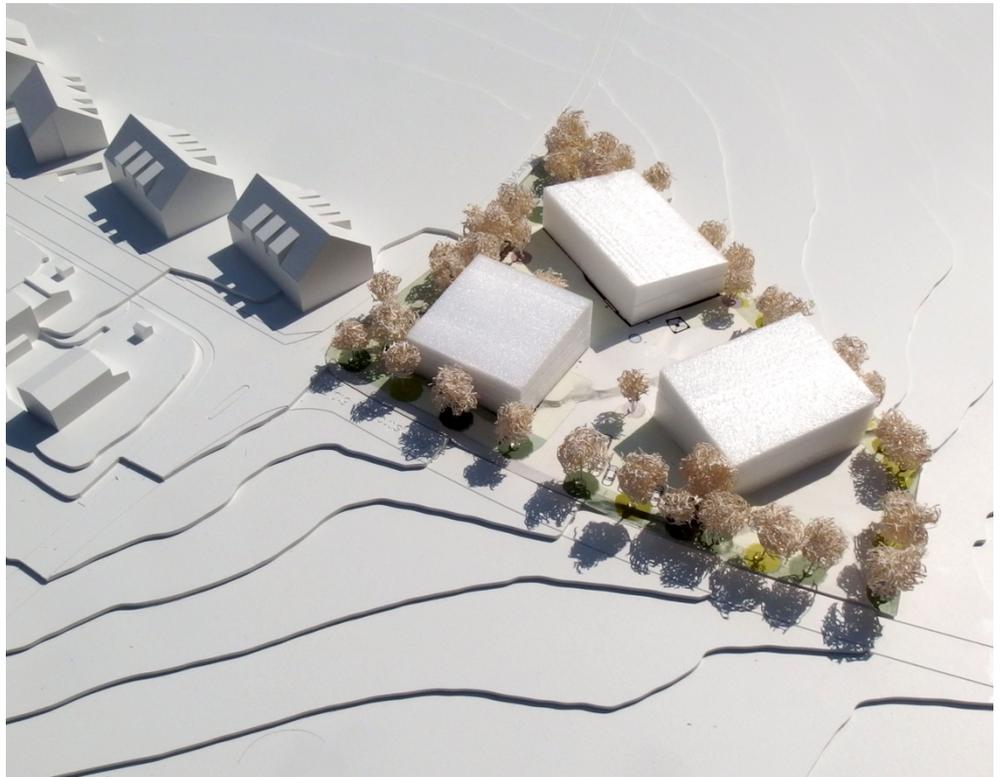
Der private Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Privater Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler»

Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Gemeinde Brütten, Kanton Zürich

25. September 2023



**PLANE
RAUM.**

verkehrsplanung
raumentwicklung

Grundeigentümer

Politische Gemeinde Brütten

Sylvia Menzi

Urs Menzi

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

Bearbeitung

PLANE RAUM.

Badenerstrasse 18

CH-8004 Zürich

+41 44 291 04 04

www.planeraum.ch

Fabio Trussardi, Bryan Rey

PRN 40036

Inhalt

1. Anlass	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Richtprojekt	6
1.3 Aufgabe	7
2. Planerische Grundlagen	8
2.1 Überkommunale Vorgaben	8
2.2 Kommunale Vorgaben	11
2.3 Geschichte Areal Chätzler	14
3. Richtprojekt	15
3.1 Vision	15
3.2 Qualitätsverfahren	16
3.3 Raumprogramm	16
4. Festlegungen des Gestaltungsplans	18
4.1 Allgemeine Bestimmungen	18
4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen	19
4.3 Verkehrserschliessung und Parkierung	22
4.4 Freiraum und Umwelt	25
4.5 Umwelt	27
4.6 Versorgung und Entsorgung	28
4.7 Schlussbestimmungen	30
5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans	31
6. Mitwirkung	33
6.1 Vorprüfung durch ARE	33
6.2 Öffentliche Auflage	41
6.3 Anhörung	41
7. Übersicht Gesamtablauf	43

Beilagen

- Richtprojekt, qualifiziertes Variantenstudium Arbeitsplatzgebiet «Chätzler», Schlussbericht vom 13.7.2022, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich und Hager Partner AG, Zürich
- Absichtserklärung betreffend Erschliessung und Entwicklung Arbeitsplatzgebiet Chätzler
- Kontrolle gebäudebrütende Vögel an der Gernstrasse 15 in Brütten, Kurzbericht vom 7.9.2023, Orniplan AG, Zürich

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Revision der Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans wurde das unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Brütten angrenzende Gewerbegebiet «Chätzler» im Umfang von rund 7'000 m² als Siedlungsgebiet ausgetrennt. Damit soll der zukünftige Landbedarf für das lokale Kleingewerbe abgedeckt werden. Gemäss dem regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung soll das Gewerbegebiet primär für Produktionsbetriebe und sekundär für Dienstleistungsbetriebe ohne Detailhandel zur Verfügung stehen. Für die Einzonung des Arbeitsplatzgebietes verlangte der Kanton Nachweise hinsichtlich der Sicherstellung des lokalen Kleingewerbes und der guten Einpassung mit einem ortsbaulichen Konzept, weshalb auf dem Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht besteht.

Die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2021 genehmigte die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Brütten und damit auch die Einzonung des Arbeitsplatzgebietes «Chätzler». Um das Gebiet ohne Verzögerungen entwickeln zu können, beabsichtigt die Gemeinde Brütten den Gestaltungsplan nun so bald als möglich zu erarbeiten.



Ansicht Gebiet Chätzler
mit der Pflugfabrik
vom Chätzlerweg her

Planungsperimeter

Das Areal Chätzler in der Gemeinde Brütten umfasst die fünf Grundstücke Kat. Nrn. 76, 77, 78, 79 und 80 mit einer Gesamtfläche von 6'801 m². Es grenzt an die Gernstrasse und dem Chätzlerweg. Die Erschliessung des bestehenden Gebäudes (ehemalige Pflugfabrik Vers. Nr. 237) erfolgt über die Gernstrasse.



heutige Situation mit dem rot umrandeten Planungsperimeter der Parzellen Kat.-Nrn. 76, 77, 78, 79 und 80

Grundeigentum

Das Areal «Chätzler» ist mehrheitlich im Besitz von zwei Grundeigentümer.

Die Gemeinde Brütten als Grundeigentümerin der Parzellen Kat. Nrn. 77 und 80 beabsichtigt das Land im Baurecht abzugeben.

Sylvia Menzi und Urs Menzi als Grundeigentümer der Parzellen Kat. Nrn. 76 und 79 beabsichtigen die Bauten selbst zu erstellen und die Gewerberäume zu vermieten.

Auf der Parzelle Kat. Nr. 78 befindet sich zudem die Transformatorenstation «Pflugfabrik» im Besitz der EKZ. Die EKZ wurde ins Verfahren einbezogen, um den zukünftigen Bedarf rechtzeitig anmelden zu können.

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist eine Neuzuteilung der vier Liegenschaften Kat. Nrn. 76 bis 80 vorgesehen.

1.2 Richtprojekt

Vorlage für den Gestaltungsplan

Die ortsbauliche Einordnung des Arbeitsplatzgebiets «Chätzler» wurde in der Bau- und Zonenordnung mit einer Gestaltungsplanpflicht gesichert. Das Amt für Raumentwicklung verlangt bei Gestaltungsplanverfahren, dass bei baulichen Anpassungen als Grundlage für einen Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet wird. Für die Neubebauung der Liegenschaften lagen im Rahmen der BZO-Revision zwar erste Überlegungen vor. Für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans sollte jedoch eine mit der Gemeinde Brütten konsolidierte und genehmigungsfähige Vorstudie vorliegen, die als Vorlage im Sinne eines Richtprojekts für den Gestaltungsplan dient. Zur Erarbeitung dieses Richtprojekts wurde ein «qualifiziertes Variantenstudium» durchgeführt.

Qualifiziertes Variantenstudium

Zur Erlangung von Lösungsvorschlägen für das Richtprojekt führten die Grundeigentümer ein zielführendes «qualifiziertes Variantenstudium» durch. Darin wurde durch die finale Synthese wichtige Erkenntnisse und Rahmenbedingungen für den privaten Gestaltungsplan definiert. Mit dem qualifizierten Variantenstudium konnte die zukünftige Ausrichtung des Areals sowie dessen Gebietseinbettung geklärt werden.

Im Rahmen des qualifizierten Variantenstudiums war sicherzustellen, dass aus den resultierenden Erkenntnissen zur Weiterbearbeitung die Interessen der Grundeigentümer umgesetzt werden können.

Das qualifizierte Variantenstudium ermöglichte einen engen Dialog zwischen dem Begleitgremium und dem Bearbeitungsteam. Ausserdem konnten ändernde Rahmenbedingungen laufend in die Bearbeitung einfließen.

Vorgehen qualifiziertes Variantenstudium

Ein interdisziplinäres Planungsteam mit Kompetenzen in den Fachbereichen Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur (Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich und Hager AG, Zürich) prüfte im Dialog mit dem Begleitgremium konzeptionelle Bebauungsvarianten planlich und im Arbeitsmodell auf ihre Machbarkeit. Folgende Punkte standen dabei im Vordergrund:

- die städtebauliche und freiräumliche Konzeption (u.a. unter Berücksichtigung des Siedlungsrandes und der zukünftig angestrebten Nutzungen),
- die Klärung der sinnvollen Nutzungsdichte (Überprüfung der maximalen bzw. optimalen Dichte),
- die direkte Erschliessung des Areals ab der Gernstrasse.

Das Richtprojekt hatte insbesondere die Bebauung, das Nutzungskonzept, die Freiraumkonzeption, die Verkehrserschliessung und Parkierung sowie die Auswirkungen auf die Umgebung schlüssig aufzuzeigen.

Die Erkenntnisse des qualifizierten Variantenstudiums wurden in einem Dokument «Richtprojekt» festgehalten. Der Schlussbericht liegt diesem Bericht bei.

1.3 Aufgabe

Als baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist ein privater Gestaltungsplan zu erarbeiten. Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung und § 7 Planungs- und Baugesetz zu erarbeiten. Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

Das Richtprojekt der Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich und der Hager AG, Zürich bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Die Inhalte des Gestaltungsplans sind dabei so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden.

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan, der gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) von der Grundeigentümerin aufgestellt wird. Letztlich muss er von der Gemeindeversammlung zugestimmt und vom Kanton Zürich genehmigt werden.

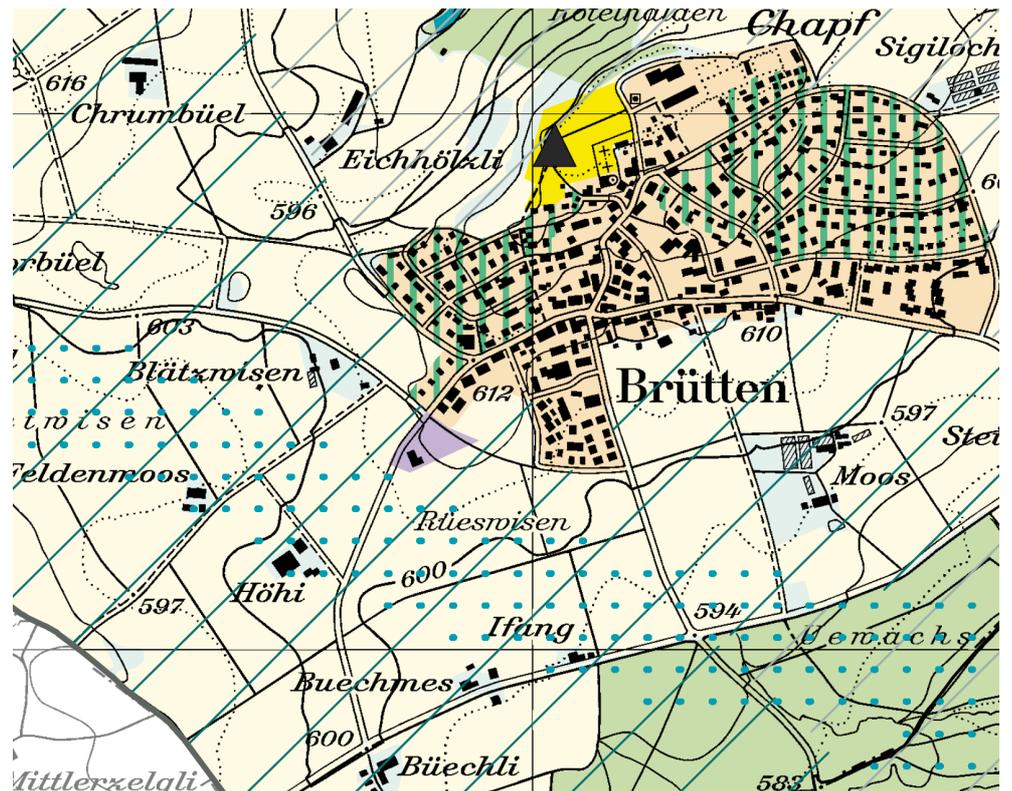
2. Planerische Grundlagen

2.1 Überkommunale Vorgaben

Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung ist das Gewerbegebiet «Chätzler» als regionales Arbeitsplatzgebiet eingetragen. Der regionale Richtplan sieht für das Gewerbegebiet «Chätzler» als Entwicklungsziel und Hauptfunktion primär die Produktion und Gewerbe und sekundär die Dienstleistung ohne Detailhandel vor.

Das Areal grenzt südlich an ein Vernetzungskorridor. Vernetzungskorridore bezeichnen die wichtigsten grossräumigen Ausbreitungsachsen für Wildtiere zwischen einzelnen Lebensraumgebieten. Die Korridore enthalten naturnahe Bereiche als Trittstein-Biotope und weisen möglichst wenige oder zumindest überwindbare Hindernisse auf.

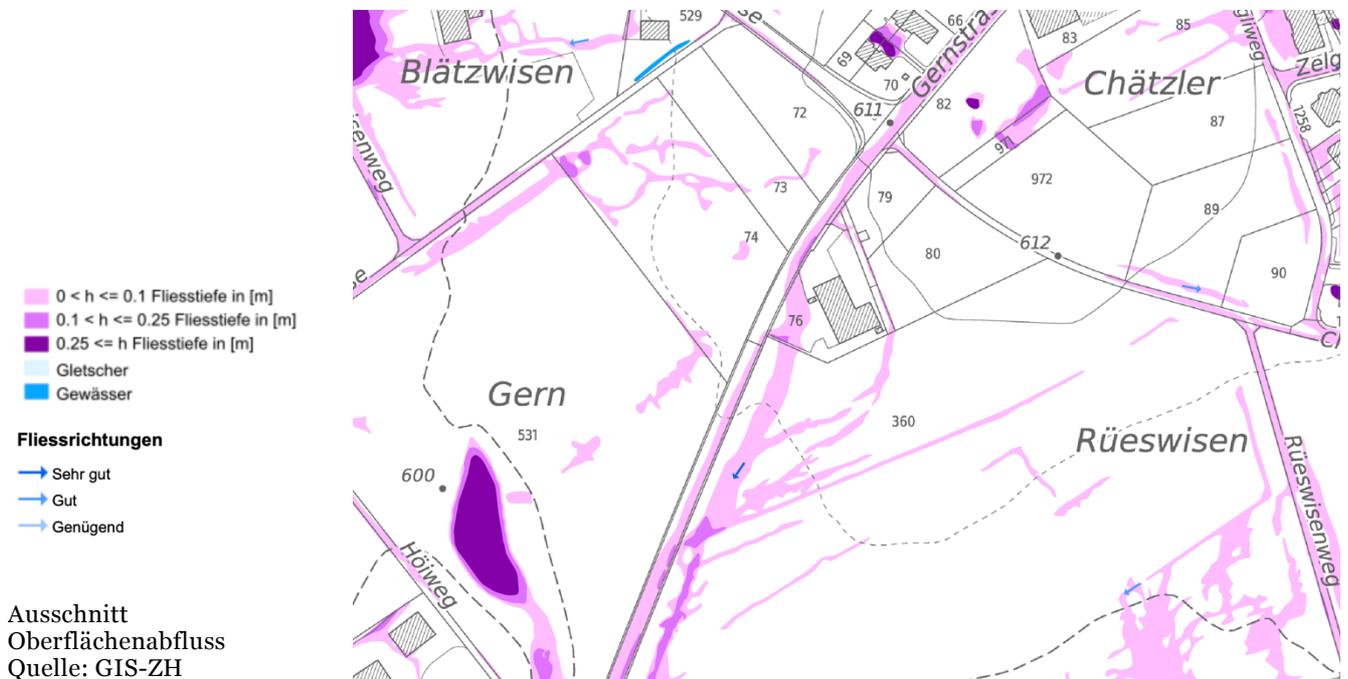


Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Ausschnitt Siedlung und Landschaft vom 16.3.2016 mit dem regionalen Arbeitsplatzgebiet Chätzler (violett) und dem Vernetzungskorridor (blau gepunktet)

Oberflächenabfluss

Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Bei Oberflächenabfluss gilt für Bauvorhaben die «Selbstdeklaration» (Eigenverantwortung Bauherrschaft). Bei dieser Ausgangslage ist im Rahmen eines späteren Baugesuches keine Genehmigung auf Stufe Kanton/AWEL nötig. Die Gemeinde verlangt in diesem Fall eine Selbstdeklaration und nimmt entsprechend Kenntnis.

Gemäss SIA-Norm 261/2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen. Die nötigen Schutzmassnahmen (z.B. bei Gebäudeöffnungen) werden durch die Bauherrschaft eigenverantwortlich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens getroffen. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich GVZ bietet eine Gebäudeschutzberatung an.



Naturschutz

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1.7.1966 über den Natur- und Heimatschutz ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken.

Die Orniplan AG, Zürich hat überprüft, ob in der ehemaligen Pflugfabrik an der Gernstrasse 15 in Brütten Mauersegler oder andere gebäudebrütende Vögel leben. Im Kurzbericht der Orniplan AG, Zürich vom 7.9.2023 ist das Resultat der Kontrolle aufgeführt.

Kantonale Klimakarte

In der auf dem Geoportal des Kantons Zürich veröffentlichten Klimakarte «Hitze im Siedlungsraum» wurde das Siedlungsgebiet in Gebiete eingeteilt. Pro Gebiet wurde eine kurze Analyse der klimatischen Situation und Empfehlungen zur Hitzeminderung publiziert.

Das Gebiet befindet sich in einem Einwirkungsbereich von nächtlicher kalter Luft. Es wird empfohlen bei der Planung die Durchlüftungssituation zu berücksichtigen. Es sollten verstärkt durchströmbare Freiflächen geschaffen und Gebäuderiegel vermieden werden, vor allem solche quer zur Windrichtung.

Im Einzugsgebiet des vorliegenden Gestaltungsplanperimeters weisen die heute unüberbauten Parzellen gemäss Geoportal des Kantons Zürich eine geringe bioklimatische Bedeutung auf. Im betroffenen Areal sind keine und um das Areal sind höchstens schwache Überwärmungen festgestellt worden. Sofern Massnahmen für eine klimaangepasste Bebauung ergriffen werden (z.B. unversiegelte Flächen, Dachbegrünung, etc.), spricht nichts gegen eine Überbauung des heute unbebauten Areals.



Hitze im Siedlungsraum;
Überwärmung im
Siedlungsraum, 4 Uhr
Quelle: GIS-ZH

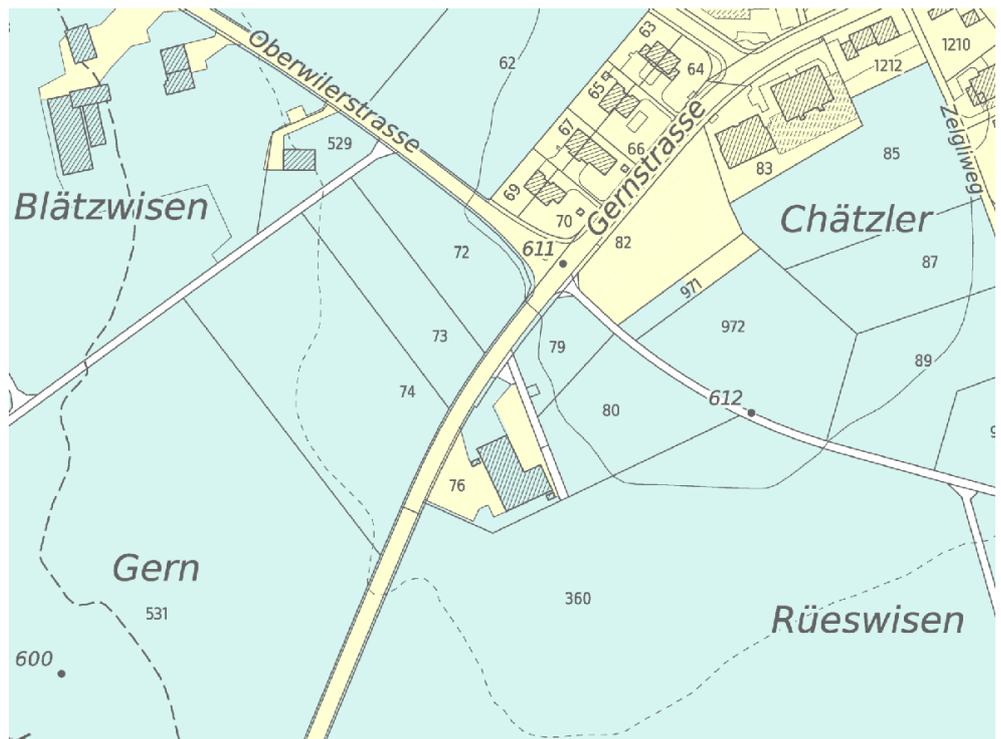
Bioklimatische Bedeutung
von Grünflächen, 4 Uhr

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Überwärmung im
Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Quelle: GIS-ZH



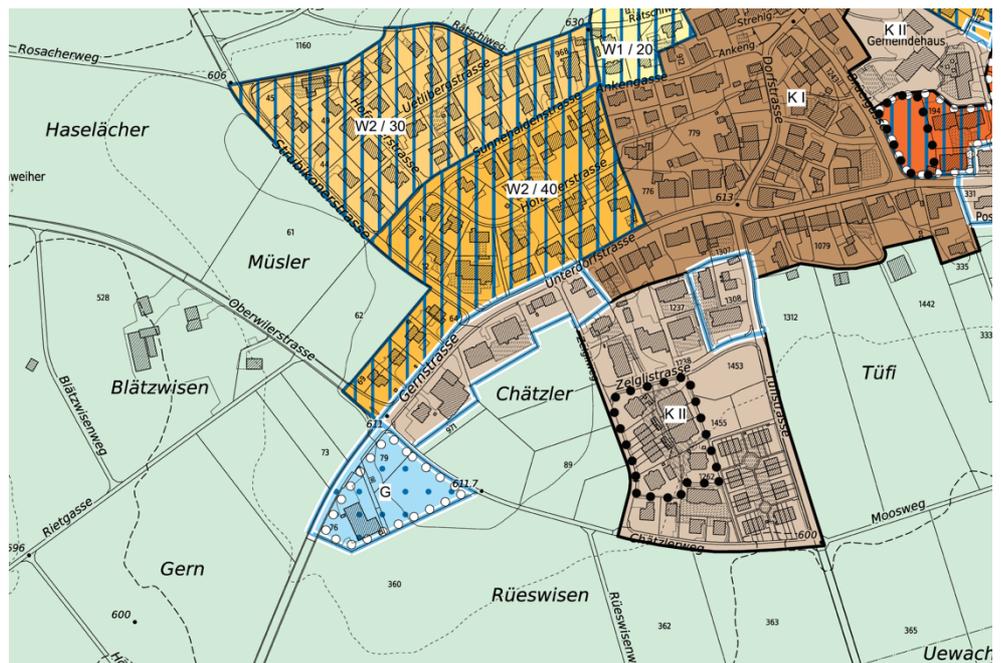
2.2 Kommunale Vorgaben

Bau- und Zonenordnung

Das Gebiet befindet sich in der Gewerbezone G. Gemäss der Bau- und Zonenordnung Art. 18 der Gemeinde Brütten vom Dezember 2020 sind in der Gewerbezone industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume zugelassen. In den Obergeschossen sind ergänzend Dienstleistungs- und Handelsbetriebe zugelassen. Das Ziel liegt dabei in der Sicherung von Gewerbefläche in den Erdgeschossen. Ergänzend können gemäss Vorgabe regionaler Richtplan Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Die Gesamthöhe beträgt für Satteldächer maximal 13 m, für andere Dachformen maximal 11 m. Die Baumassenziffer beträgt maximal $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, wobei mindestens $2.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (80%) konsumiert werden müssen. Es gilt eine Gebäudelänge von maximal 40 m und einen Grenzabstand gegenüber Bauzonen und Nichtbauzonen von mindestens 5 m. Tonnendächer und Mansardendächer sind nicht erlaubt. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Zur Sicherstellung der landschaftlichen und ortsbaulichen Einpassung ist vor der Überbauung die Festsetzung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff PBG erforderlich. Insbesondere sind gemäss Art. 19 BZO folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Gestaltung der Umgebung inkl. Übergangsbereich zur Landschaft

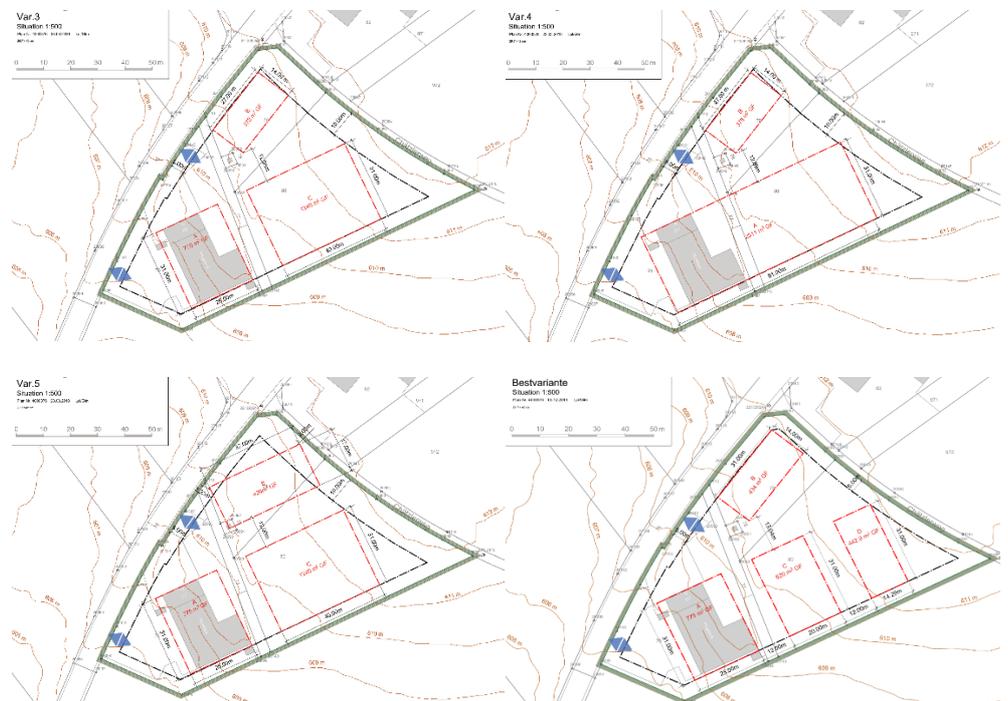


Ausschnitt Zonenplan Brütten mit dem Gewerbegebiet Chätzler (hellblau eingefärbte Fläche) und dem Gestaltungsplanperimeter (weiss punktierte Linie)

Bebauungsstudie

Für die Einzonung des Arbeitsplatzgebietes «Chätzler» verlangte der Kanton Zürich Nachweise hinsichtlich der Sicherstellung des lokalen Kleingewerbes sowie der guten Einpassung mit einem ortsbaulichen Konzept. Zur Ermittlung der Grundmasse der neuen Gewerbezone in der BZO hat die Gemeinde deshalb eine Bebauungsstudie in Auftrag gegeben. Die Bebauungsstudie hat ergeben, dass im Gebiet Chätzler gesamthaft Geschossflächen von rund 3'500 bis 4'500 m² realisiert werden können.

In der Gemeinde Brütten gibt es verschiedene Gewerbebetriebe, die an einer Betriebsentwicklung im neuen Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» interessiert sind. Die Gemeinde ist deshalb auch bereits mit lokalen Gewerbetreibenden zusammengelassen um die Bedürfnisse zu klären.



Bebauungsstudie mit Variantenentwicklung Chätzler,
Quelle: ewp, Effretikon

Massgebendes Terrain

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe im Rahmen der letzten BZO-Revision der Gemeinde Brütten wird als massgebendes Terrain neu der natürlich gewachsene Gelände Verlauf gelten. Wo der natürlich gewachsene Gelände Verlauf aufgrund einer älteren Bebauung unklar ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Nach § 5 Abs. 1 ABV wird sie dabei auf den natürlichen Gelände Verlauf in der Umgebung abstellen. Sie wird also von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Gelände Verlauf auf dem Baugrundstück schliessen.

Verkehrsbaulinien

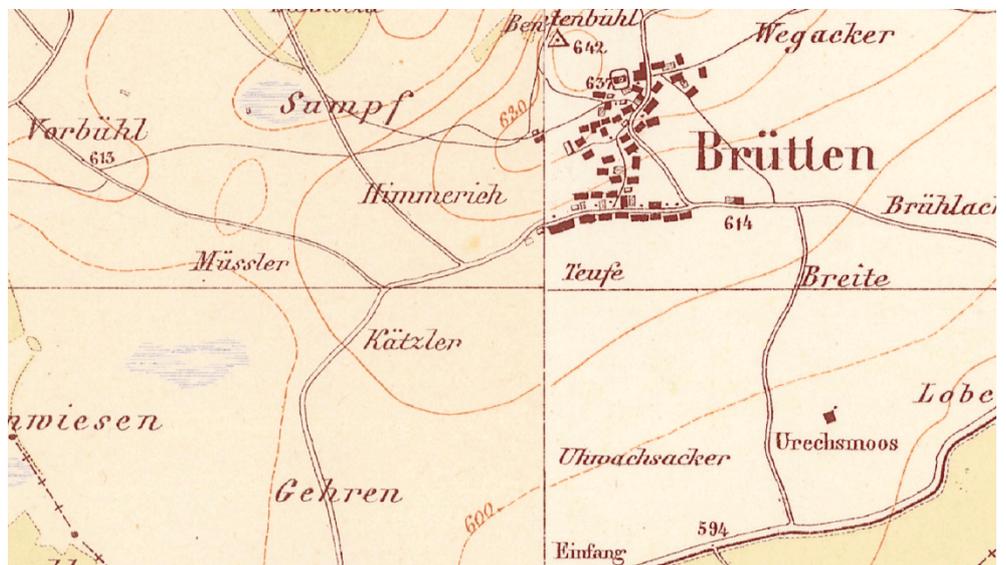
Entlang den Erschliessungsstrassen Gernstrasse und Chätzlerweg verlaufen beidseitige Verkehrsbaulinien. Diese dienen vorerst den Bedürfnissen des Verkehrs. Sie ermöglicht es, dass für die Erstellung neuer sowie den Ausbau und die Korrektur bestehender Strassen erforderliche Land von Überbauung freizuhalten. Mit der Arealentwicklung ist die planerische Grundlage für eine zweckmässigen Zufahrt zu schaffen.



Verkehrsbaulinien
entlang der Gernstrasse
und des Chätzlerwegs
Quelle: GIS-ZH

2.3 Geschichte Areal Chätzler

Das Areal Chätzler blieb bis in den 1960er Jahren unbebaut. Mit dem wirtschaftlichen Boom der Nachkriegszeit entwickelte sich auch das Siedlungsgebiet der Gemeinde Brütten. Die Siedlung blieb jedoch stets kompakt, einzelne Bauten jedoch, wie die Industriebaute auf dem Areal Chätzler, entstanden ausserhalb des Siedlungsgebiets. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Pflugfabrik die um 1960 erstellt wurde. An diesem Standort wurden damals Pflugmaschinen produziert, was von der landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zeugt. Auf den historischen Landeskarten erscheint dieses Gebäude ab dem Jahre 1966. Heute wird diese Industriebaute von mehreren Betrieben genutzt. Die restlichen Flächen des Areals Chätzler werden bis heute landwirtschaftlich genutzt.



Ausschnitt Wildkarte
um 1850



Ausschnitt Landeskarte
der Schweiz von 1966

3. Richtprojekt

3.1 Vision

Attraktives Arbeitsplatzgebiet für das lokale Gewerbe

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wurde das Gebiet Chätzler der Gewerbezone G zugewiesen. Zur Sicherstellung der landschaftlichen und ortsbaulichen Einpassung ist vor der Überbauung die Festsetzung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff PBG erforderlich. Als Grundlage für diesen Gestaltungsplan wurde im Rahmen des qualifizierten Variantenstudiums ein Richtprojekt erarbeitet. Insbesondere sind gemäss Bau- und Zonenordnung folgende Merkmale zu beachten:

- **Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung**
Ortsbild: z.B. Quartiercharakter, Lage im Ort, prägende Elemente
Bauliche Umgebung: z.B. Körnigkeit, Massstäblichkeit, Geschosszahl, Dachform, Ausrichtung, Gebäudestellungen, Proportionen, typische Materialien und Farben
Landschaftliche Umgebung: z.B. Topografie, Umgang mit dem gewachsenen Boden, Bäume, Durchgrünung, Aussicht/Ausblicke, Aussenräume
- **Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude**
Kubische Gliederung: z.B. Verteilung der Baumassen im Areal, räumliche Qualitäten, Art der Bauten, Gliederung der Bauten und Bauteile, Ausbildung Geschossschichten
Architektonischer Ausdruck: z.B. tragende Gestaltungsidee, Prinzip der Fassadenstruktur, Proportionen, Detailgestaltung, Material- und Farbkonzept
- **Gestaltung der Umgebung inkl. Übergangsbereich zur Landschaft**
Freiflächenkonzept, Aussenraumhierarchie, Spiel- und Aufenthaltsbereiche für verschiedene Altersgruppen, Bepflanzung Wegführung, Weggestaltung, Beleuchtung, Beläge, Ökologie, Klima

Zweckmässige bauliche Dichte

Grundsätzlich gelten die in der BZO definierten Grundmasse für die Erarbeitung des Richtprojekts. Im Rahmen der BZO-Revision wurde die maximale Baumasse anhand von Bebauungsstudien eruiert. Unter Berücksichtigung von genügend Anlieferungs- und Lagerflächen im Aussenraum resultierten in der Bestvariante vier Gebäude mit einer Baumassenziffer (BMZ) von ca. $3.5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$. Im Rahmen des qualifizierten Variantenstudiums wurde erneut geprüft, inwiefern eine Erhöhung der heute zulässigen Ausnutzung ortsbaulich sinnvoll ist.

3.2 Qualitätsverfahren

Qualifiziertes Variantenstudium

Ein interdisziplinäres Planungsteam mit Kompetenzen in den Fachbereichen Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur prüfte im Rahmen des qualifizierten Variantenstudiums konzeptionelle Bebauungsvarianten. Dem Bearbeitungsteam beratend zur Seite gestellt wurde ein qualifiziertes Begleitgremium. Dieses hatte die Aufgabe die vom Bearbeitungsteam entwickelten Zwischenergebnisse zu diskutieren, zu beurteilen und die Lösungssuche auch zu steuern.

Die Erkenntnisse des qualifizierten Variantenstudiums wurden in einem Dokument «Richtprojekt» festgehalten. Der Schlussbericht liegt diesem Bericht bei.

3.3 Raumprogramm

Einbezug der Gewerbetreibende

Zur Ermittlung von Interessen und lokalen Bedürfnissen wurden Fragebogen versendet. Mehrere Gewerbetreibende haben geantwortet. Bei diesen wurden in mehreren Einzelgesprächen Anforderungen an das Raumkonzept ermittelt.

Folgende Erkenntnisse ergaben sich aus den Bedarfsabklärungen:

- Es besteht ein Gesamtbedarf an Geschossflächen der lokalen Gewerbetreibenden von ca. 4'600 m²,
- Der Grossteil des Bedarfs an Geschossflächen liegt im Erdgeschoss (Produktionsflächen, Werkstatt etc.),
- Zum Teil sind aufgrund der Anlieferung und für die Produktion notwendigen Maschinen im Erdgeschoss eine Raumhöhe von maximal 6.00 m notwendig,
- Büro- und Sanitäräumen sowie Lagerflächen können auch im 1. Obergeschoss angeboten werden,
- Es sind genügend Flächen im Aussenraum für die Anlieferung und die Parkierung einzuplanen.

Eine Zusammenstellung des Bedarfs an Gewerbenutzflächen von potenziellen lokalen Gewerbebetrieben liegt vor.

Weitere Bedürfnisse

Auf der Liegenschaft von Sylvia Menzi und Urs Menzi soll zusätzlich eine Hauswartwohnung mit Terrasse vorgesehen werden.

Die Gemeinde Brütten wünscht sich den Einbau einer Silobaute für die Salzlagerung (Winterdienst). Es ist von einem Volumen von 50 m³ auszugehen (Abmessung l*b*h von ca. 3.34 m * 3.54 m * 9.97 m).

Mobilfunkantenne (Swisscom)

Auf der Parzelle Kat. Nr. 76 befindet sich an der Bauzonengrenze die Mobilfunkantenne der Swisscom. Zurzeit liegt ein Umbauprojekt vor. Die Swisscom wurde rechtzeitig ins Verfahren einbezogen, um den zukünftigen Bedarf rechtzeitig anmelden zu können.

4. Festlegungen des Gestaltungsplans

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten des privaten Gestaltungsplans Arbeitsplatzgebiet Chätzler dargelegt. Hauptzweck des Gestaltungsplans ist die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Gewerbebebauung für das lokale Gewerbe der Gemeinde Brütten.

Bestandteile und Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der kantonalen Genehmigung unterliegen.

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und das Richtprojekt erlangen keine Rechtsverbindlichkeit. Diese Dokumente erläutern die Absichten und begründen die Festlegungen des Gestaltungsplans. Sie können im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zur Klärung von einzelnen Themen beigezogen werden.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans, welcher im Situationsplan dargestellt ist, umfasst die fünf Grundstücke Kat. Nrn. 76 bis 80. Diese sind im Eigentum von Urs und Sylvia Menzi (Kat. Nrn. 76 und 79), der Gemeinde Brütten (Kat. Nrn. 77 und 80) und der EKZ (Kat. Nr. 78). Der Gestaltungsplanperimeter weist eine Fläche von insgesamt ca. 6'801 m² auf. Es besteht die Absicht (siehe Absichtserklärung in der Beilage) die Eigentumsverhältnisse im Gebiet Chätzler mit einem Erschliessungsvertrag und einer Grenzmutation (Neuzuteilung) neu zu regeln.



Vorschlag Grenzmutation für eine neue Parzellierung des Arbeitsplatzgebietes «Chätzler»

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Der Gestaltungsplan legt besondere Vorschriften für die Überbauung des Gestaltungsplangebiets fest. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt das massgebliche kommunale und übergeordnete Recht.

Mit der letzten Gesamtrevision wurde die Bau- und Zonenordnung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Deshalb stützt sich der Gestaltungsplan auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung ab dem 1. März 2017 ab.

4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Gestaltung

Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Regelbauweise zu gewährleisten. In Abs. 1 wird dies mit der Anforderung einer besonders guten Gesamtwirkung aller Bestandteile der Überbauung konkretisiert. Zur Sicherung einer besonders guten Einordnung von den Gewerbebauten in die Landschaft wird eine schlichte Farb- und Materialwahl vorgeschrieben. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Bestehende Bauten und Anlagen

Die im Situationsplan bezeichnete Pflugfabrik mit Baujahr um 1960 sowie die Anlagen wie z.B. die Trafostation und die Antennenanlage der Swisscom können rückgebaut werden.

Ostansicht (links) und Nordansicht (rechts) der Pflugfabrik, ebenfalls auf den Fotos ersichtlich ist die Antennenanlage der Swisscom



Baubereiche

Die Lage und die äusseren Abmessungen der zulässigen Gebäude wird mittels Baubereichen definiert. Diese sind im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums etwas grösser als die Gebäudeabmessungen des Richtprojekts bemessen. Der Projektierungsspielraum beträgt in der Regel rund 1 m. Die teilweise Vergrösserung der Baubereiche um mehr als 1.0 m gegenüber dem Richtprojekt dient in erster Linie der Sicherstellung eines Anordnungsspielraums für die Neubauten.

In Anlehnung an § 6c Allgemeine Bauverordnung (ABV) sind vorspringende Gebäudeteile auf maximal einem Drittel der Summe der projizierten Fassadenlinien erlaubt. Dabei darf der Baulinienbereich nicht überstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile sind zwar Bestandteile eines Gebäudes, ragen in der Tiefe aber nicht mehr als um 2.50 m über den Baubereich hinaus. Das Richtprojekt weist solche vorspringenden Gebäudeteile in Form von Vordächer über einem Eingangsbereich und von Balkons auf.

Bauliche Dichte

Gemäss der Bau- und Zonenordnung beträgt die Baumassenziffer maximal $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Die fünf Grundstücke Kat. Nrn. 76 bis 80 weisen eine Gesamtfläche von $6'801 \text{ m}^2$ auf, weshalb eine maximale Baumasse von $23'803.5 \text{ m}^3$ zulässig ist. Das Richtprojekt konsumiert die maximal zulässige Baumasse zu rund 85 %.

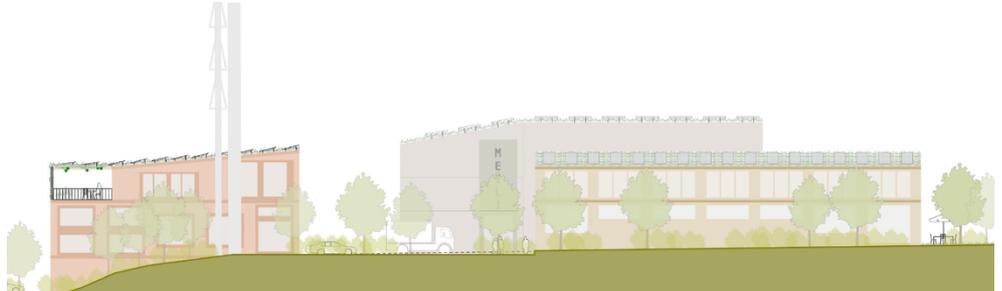
Gesamthöhe

Aufgrund der Lage in der Landschaft wurde der Höhenentwicklung besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Einerseits hat sich die Bebauung in die Landschaft einzufügen und andererseits hat das Gebiet Chätzler aufgrund seiner ausgesetzten topographischen Lage insbesondere vom Südwesten her eine Silhouettenwirkung. Der Baukörper im Baubereich C ist gemäss Richtprojekt der niedrigste (zwei Geschosse) und bildet somit den Übergang in die offene Landschaft. Das Gebäude im Baubereich B ist das höchste. Mit drei Geschossen und der Ausrichtung an der Strasse bildet es die Adresse des Areals und nimmt Bezug zum gebauten Dorf Brütten. Das Gebäude im Baubereich A verfügt über drei Geschosse. Da es ins Terrain eingebettet ist, wirkt es von Süden her dreigeschossig. Von Norden her wirkt das Gebäude zweigeschossig und fügt sich damit in den umgebenden, grünen, offenen Landschaftsraum ein.

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für die Baubereiche eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten über Meer fest. Die Gesamthöhe beträgt gemäss Bau- und Zonenordnung für Satteldächer maximal 13.0 m und bei anderen Dachformen maximal 11.0 m. Im Gestaltungsplanperimeter sind für Hauptgebäude nur Pultdächer zulässig. Um die maximal

zulässige bauliche Dichte erreichen zu können und zu Gunsten einer grösseren Umgebungsfläche orientiert sich die maximal zulässige Gesamthöhe bei den Baubereichen A und B an die maximal zulässige Höhe für Satteldächer. Beim Baubereich C ist die Gesamthöhe gemäss Bau- und Zonenordnung hingegen eingehalten.

Ansicht von der offenen Landschaft im Süden in Richtung Gernstrasse, Richtprojekt Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich und der Hager AG, Zürich



Geschosszahl

Die Geschosszahl ergibt sich grundsätzlich aufgrund der maximal zulässigen Gesamthöhe. Das Richtprojekt sieht zwei bis drei Vollgeschosse vor.

Gebäuelänge

Die zulässige Gebäuelänge ist nicht beschränkt. Sie ergibt sich durch die Länge der Baubereiche.

Dachgestaltung

Gemäss Richtprojekt kann mit einem leicht schrägen Pultdach sowohl eine Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, als auch die Herstellung einer eigenen Identität erreicht werden. Um den Übergang zur Landschaft sanft zu gestalten und die Wichtigkeit des Hofes zu akzentuieren entwickeln sich die Gebäude von der Landschaft her zum Hof in die Höhe. Die Pultdächer markieren zudem die drei Bauvolumen als zusammengehörendes Ensemble in der Umgebung. In den obersten Geschossen entstehen dadurch spannende, helle und hohe Räume.

Aus gestalterischen Gründen werden technische Aufbauten in den Abmessungen zusätzlich auf eine Höhe von maximal 1.5 m ab dem jeweiligen Dachrand der Baute beschränkt. Die zulässige Gesamthöhe darf dabei um 1.0 m überschritten werden, sofern eine besonders gute Einordnung in das Landschaftsbild sichergestellt wird.

Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Dachflächen intensiv zu begrünen. Bei den Hauptgebäuden kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, sofern diese Flächen für vollflächige Photovoltaik-Anlagen benötigt werden.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Die Lage und die äusseren Abmessungen der zulässigen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen dürfen (im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen), wird mittels eines Baubereiches definiert. Dieser ist im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums grösser als die Abmessung der Tiefgarage gemäss Richtprojekt bemessen. Der Projektierungsspielraum beträgt in der Regel rund ein Meter.

Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² sowie einer Gesamthöhe von max. 4.00 m wie zum Beispiel Geräteschuppen, Gartenhäuser, Velounterstände. Sie sind nicht nur in den drei Baubereichen, sondern vereinzelt auch im Hofbereich und im Bereich des Erholungsraums zulässig. Die Kleinbauten sind der maximal zulässigen Baumasse gemäss Art. 7 der Bestimmungen anzurechnen.

Massgebendes Terrain

Der heutige Terrainverlauf bezeichnet das massgebende Terrain.

Nutzweise

Die in der Gewerbezone zulässigen Nutzungen sind in Art. 18 der Bau- und Zonenordnung benannt. Die vorgesehene Gewerbenutzung entspricht diesen Vorgaben.

4.3 Verkehrserschliessung und Parkierung

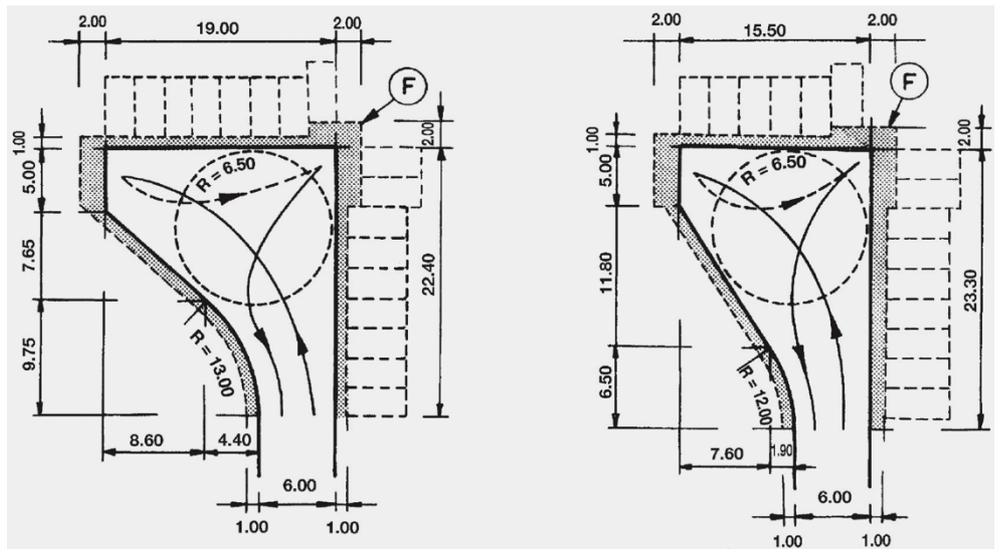
Hauptzufahrt

Die Zufahrten in das Arbeitsplatzgebiet Chätzler werden an den im Richtprojekt vorgesehenen Stellen an der Gernstrasse festgelegt. Bei der Anordnung der Zufahrten und Ausfahrten sind die technischen Anforderungen gemäss der jeweils gültigen Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) zu beachten.

Erschliessungsstrasse

Die beiden Erschliessungsstrassen sind gemäss der jeweils gültigen Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) zu erstellen und für alle Verkehrsteilnehmenden sicher zu gestalten. Die nördliche Erschliessungsstrasse hat eine Wendemöglichkeit für einen Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von mindestens 10 m sicherzustellen. Der Wendekreis hat mindestens einen Radius von 6.50 m aufzuweisen (z.B. Wendehammer gemäss REGnorm VSS 40 052).

Wendehammer für einen 10-m-Lastwagen (links) und für einen 8-m-Lastwagen (rechts), mit Wendeschleife für Personenwagen, Wendekreis Radius jeweils 6.50 m
(Quelle: VSS 40 052)



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird in Abweichung zum Richtprojekt näher in der Mitte des Baubereichs A und somit näher an der Gernstrasse festgelegt. Bei der effektiven Lage der Ein- und Ausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen und damit die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die definitive Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Parkierung

Das Arbeitsplatzgebiet Chätzler strebt eine gute Veloinfrastruktur an, weshalb jedes der drei Gebäude über ebenerdig zugängliche Veloräume verfügen soll. Zusätzlich sind Veloparkplätze im Untergeschoss und im Freiraum vorzusehen. Für Beschäftigte und Kunden sind mindestens 0.5 Veloabstellplätze pro 100 m² Geschossfläche zu realisieren. Für die Ermittlung des Velo-Abstellplatzbedarfs für allfällige Wohnnutzungen für standortgebundene Betriebsangehörige ist auf die Richtwerte der VSS Norm 40 065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" zu stützen.

Berechnung Anzahl
Veloabstellplätze auf
der Grundlage des
Richtprojekts

Raumbezeichnung	Art der Nutzung	Bezugseinheit	Menge	Nutzenden	Richtwert	Velo-PP
<i>gemäss Richtprojekt vom 13.7.2022</i>			<i>GF = m2 BGF gemäss Richtprojekt vom 13.7.2022 * 1.1</i>			<i>Bedarf Anzahl</i>
nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe	Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	Pro 100 m2 BGF	1980	Beschäftigte	0,50 Velo-PP / 100 m2	9.900
Reine Bürobetriebe	Gewerbe und Industrie	Pro 100 m2 BGF	1887	Beschäftigte	0,50 Velo-PP / 100 m2	9.433
Lagerflächen	Gewerbe und Industrie	Pro 100 m2 BGF	1067	Beschäftigte	0,50 Velo-PP / 100 m2	5.335
Total			4'934			24.668

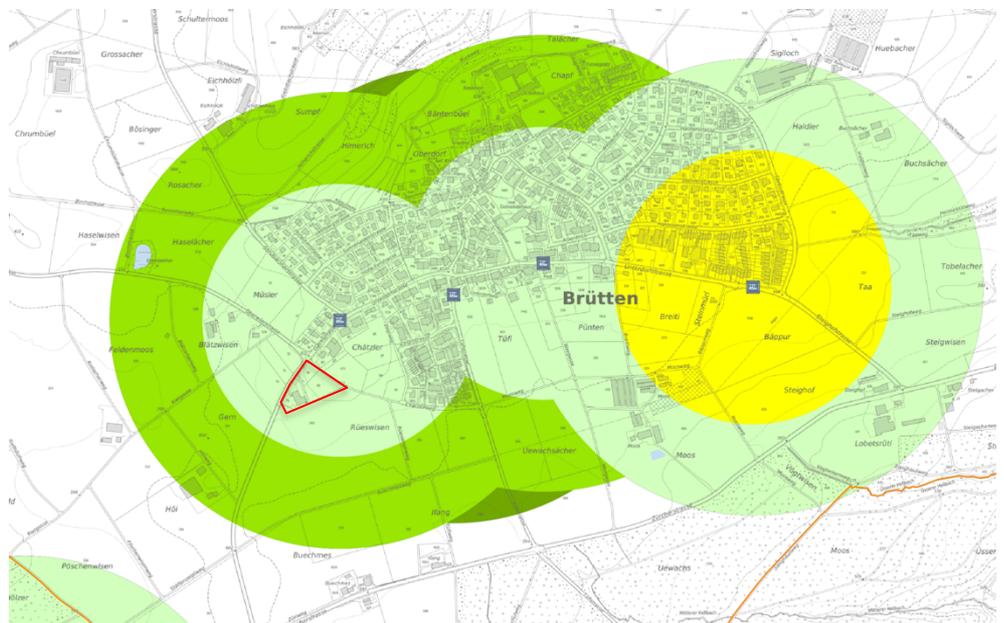
Als Referenzgrundlage für die Berechnung des Grenzbedarfs an Autoabstellplätzen wurde die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Version 2018) verwendet. In den Gestaltungsplanvorschriften wird die Anzahl im Sinne der Wegleitung abschliessend geregelt. Diese bemisst sich gemäss der Wegleitung nach dem Gemeindetyp 1, der ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse D) und den örtlichen Verhältnissen (Gewerbezone am Siedlungsrand).

Die oberirdischen Parklätze sollen einzig Kunden vorbehalten sein, während die Parklätze für Beschäftigte unterirdisch anzuordnen sind.

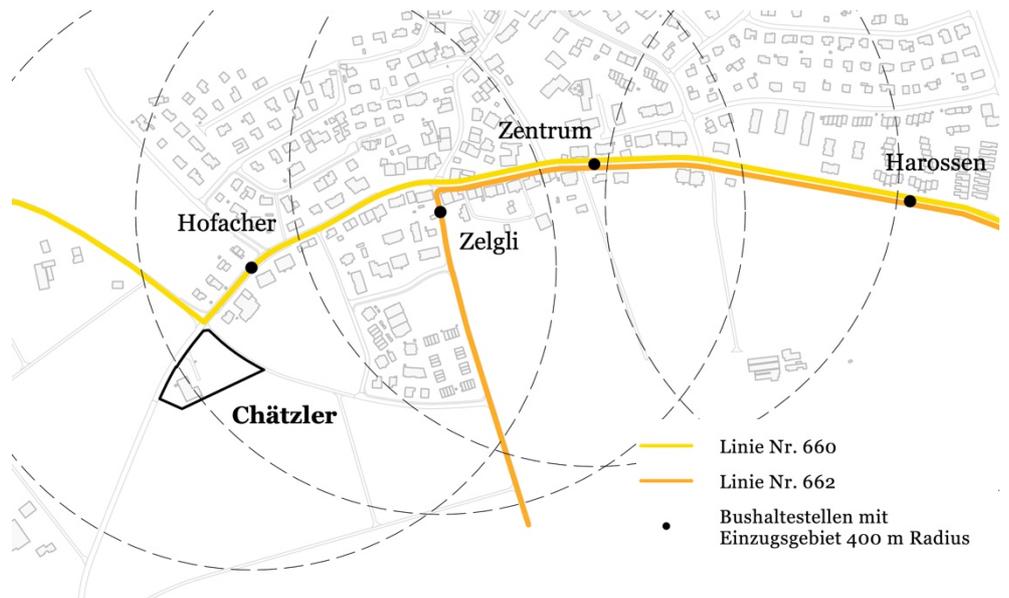
Das Angebot des öffentlichen Verkehrs in der Gemeinde Brütten beinhaltet zwei Buslinien (Nrn. 660, 662) und vier Haltestellen. Das Areal Chätzler liegt 100 m zur Bushaltestelle Hofacher entfernt, welche mit der Buslinie Nr. 660 bedient wird. Dadurch weist das Areal Chätzler eine ÖV-Güteklasse D auf.

- A
- B
- C
- D
- E
- F

ÖV-Güteklassen, mit rot
umrandetes Areal Chätzler
Quelle: GIS-ZH



Buslinien mit Haltestellen
und Einzugsgebiet, mit
schwarz umrandetes
Areal Chätzler



4.4 Freiraum und Umwelt

Grundsatz

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Das Richtprojekt dient als Standard für die Beurteilung des Freiraums.

- Übergang Siedlung
- Übergang Landschaft
- Übergang Strassenraum
- Hof

Freiraumtypologien,
Richtprojekt Van de
Wetering Atelier für
Städtebau GmbH, Zürich
und der Hager AG, Zürich



Die Freiräume haben sich durch ihre Qualität, Funktionalität und einer angemessenen Ausstattung auszuzeichnen. Die Freiraumgestaltung soll auch Begegnungen unter den Beschäftigten ermöglichen. Zudem ist es wichtig, dass bei den Freiräumen eine hohe Biodiversität entstehen kann. Der Versiegelungsgrad ist deshalb, mit Berücksichtigung der notwendigen Zufahrten, minimal zu halten.

Hofbereich

Der Hof ist die Drehscheibe und Adresse des Areals. Die Gebäudezugänge sind dementsprechend auf ihn ausgerichtet. Der Hofbereich ist einheitlich, übersichtlich sowie mit Sachbezügen zur offenen Landschaft zu konzipieren. Die im Richtprojekt dargestellten Abgrenzungen und Ausstattungen des Hofbereiches haben richtungsweisenden Charakter. Die genaue Lage, Ausdehnung und Ausstattung dieser Fläche sind im landschaftsarchitektonischen Projekt mit dem ersten Baugesuch zu bestimmen.

Grünflächen

Die nicht durch Gewerbebauten beanspruchten Flächen stehen als grosszügige und naturnahe Umgebungsfläche im Sinne eines grünen Randes den Beschäftigten zur Verfügung.

Im Übergang zur Landschaft bieten blütenreiche Magerwiesen Nahrung für Wildbienen und andere Insekten. Kleinteilige Heckenstrukturen fungieren als Trittstein-Biotop, die eine Verbindung zum übergeordneten südlich gelegenen Vernetzungskorridor aus dem regionalen Richtplan herstellen (siehe Abbildung im Kapitel 2.1).

Erholungsraum

Der im Situationsplan bezeichnete Erholungsraum ist für den gemeinschaftlichen Gebrauch aller Beschäftigten vorgesehen.

Die im Arbeitsplatzgebiet Chätzler beschäftigten Personen sollen im Aussenraum ein vielfältiges Angebot an Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten vorfinden – in der Sonne oder im Schatten, als ruhiger Rückzugsort oder Treffpunkt in der Mittagspause. Im nördlichen Rand zum Chätzlerweg befinden sich ein grosser gemeinschaftlicher Sitzplatz sowie zurückgezogene, punktuelle Sitzmöglichkeiten entlang eines Spazierweges. Die Bepflanzung bietet Schutz und Schatten, gleichzeitig lenkt sie den Blick auf die spektakuläre Aussicht in die umgebende Landschaft.

Übergangsbereich Strassenraum

Gestützt auf das Richtprojekt wird entlang der Gernstrasse ein Übergangsbereich Strassenraum definiert. Gemäss den Freiraumtypologien des Richtprojekts sollen sich innerhalb dieser Flächen Kies- und Ruderalflächen mit Versickerungsmulden abwechseln um das anfallende Regenwasser zurückzuhalten und zu versickern. Der Übergangsbereich Strassenraum darf für die Güterlagerung genutzt werden (z. B. Fahrzeuge, welche zum Verkauf angeboten werden), sofern eine besonders gute Einordnung sichergestellt werden kann.

Bepflanzung

Mit der Baueingabe ist für die Freiraumgestaltung ein landschaftsarchitektonisches Projekt, welches das gesamte Gestaltungsplangebiet umfasst, inklusive Bepflanzungsplan einzureichen. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu wählen. Es ist keine Bepflanzung von der schwarzen bzw. "Watch"-Liste zugelassen (InfoFlora).

Im Hinblick auf den ausreichenden Baumwurzelbereich soll das landschaftsarchitektonische Projekt sicherstellen, dass die Bäume genügend Platz für ihre Wurzeln haben, um optimal zu gedeihen (minimale Grösse Baumscheibe respektive Baumwurzelvolumen). Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Anfahrtsschutz der Bäume. Um Schäden durch Fahrzeuge oder andere mechanische Einwirkungen zu verhindern, sind die erforderlichen Massnahmen im Landschaftskonzept aufzuzeigen.

4.5 Umwelt

Energie

Im Sinne einer wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Energienutzung haben die Neubauten einen geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufzuweisen.

Die Gestaltungsplanbestimmungen können bezüglich Energie – stufengerecht – erst eine Stossrichtung aufzeigen. Die Einhaltung der im Energiebereich geltenden gesetzlichen Bestimmungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein.

Lärmschutz

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte eingehalten werden.

Das Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» ist gemäss der Lärmübersicht für Bauvorhaben des Kantons Zürich keiner Lärmbelastung ausgesetzt.

4.6 Versorgung und Entsorgung

Trafostation

Heute betreibt die EKZ auf der eigenen Parzelle Kat. Nr. 78 eine Trafostation. Nach Rücksprache mit André Bächler von der EKZ ist die Trafostation weiterhin notwendig. Der Ausbaubedarf aufgrund der Einzonung des Arbeitsplatzgebietes Chätzler ist je nach Gewerbe unterschiedlich und deshalb noch nicht bekannt. Evtl. muss eine grössere Trafostation gestellt werden bzw. eine zusätzliche Trafostation oder auch neue Verteilkkabinen. Gemäss Gestaltungsplan und Richtprojekt ist die Verlegung der Trafostation in eines der drei Bauten möglich bzw. vorgesehen.



Trafostation auf der Parzelle Kat. Nr. 78

Werkleitungen

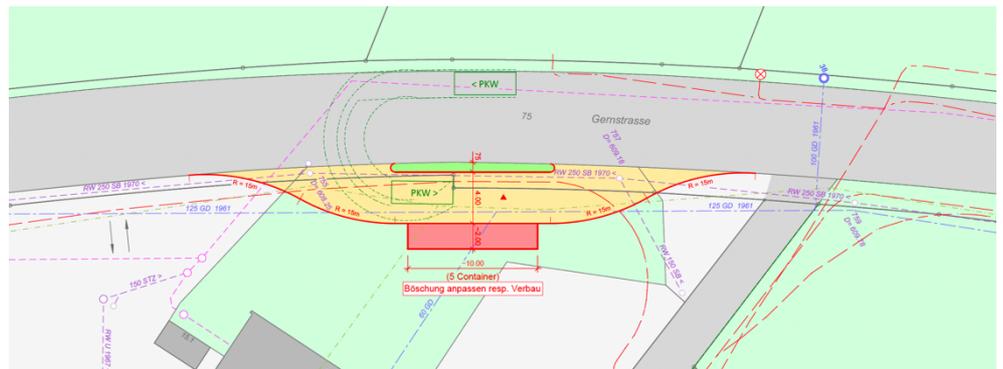
Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich der Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als grundsätzlich erschlossen. Einzig in wasserversorgungstechnischer Hinsicht ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen der GVZ-Richtlinien Löschwasserversorgung (Stand 1.4.2018) erfüllt sind.

Das Areal soll wenn möglich im Trennsystem entwässert werden.

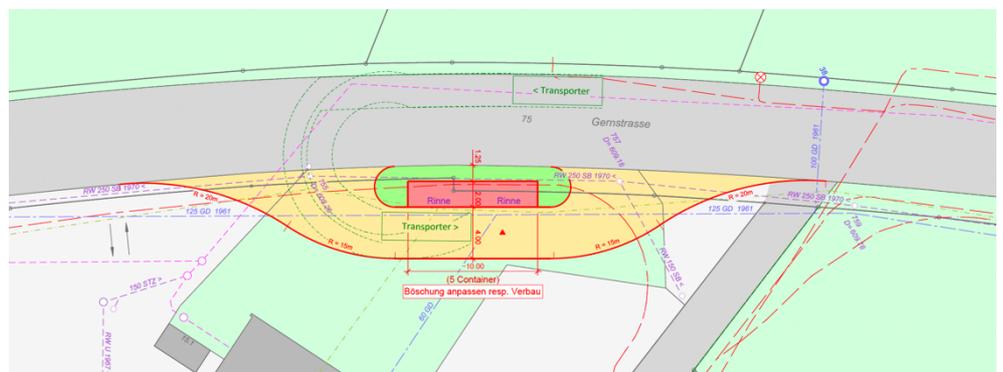
Wertstoffsammelstelle

Die Gemeinde Brütten beabsichtigt eine öffentliche Wertstoffsammelstelle im Areal zu betreiben. Um den Platzbedarf der öffentlichen Wertstoffsammelstelle zu klären wurde eine Variantenstudie erarbeitet. Die Wertstoffsammelstelle ist im Übergangsbereich Strassenraum oder im Hofbereich anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die nördliche Erschliessungsstrasse oder falls notwendig über einen zusätzlichen Anschluss an die Gernstrasse. Die Unterflur-Wertstoffsammelstelle ist besonders gut in die Umgebung einzuordnen. Der Nachweis ist im Landschaftskonzept zu erbringen.

Variante 1
Variantenstudium Unterflur-Entsorgungsanlage,
F+H Partner AG,
Rickenbach Sulz



Variante 2
Variantenstudium Unterflur-Entsorgungsanlage,
F+H Partner AG,
Rickenbach Sulz



Salzsilo

Die Gemeinde Brütten beabsichtigt eine Silobaute für die Salzlagerung (Winterdienst) auf dem Areal anzuordnen. Der Bedarf an Salz beträgt Stand 2023 mindestens 40 Tonnen pro Jahr. Es ist deshalb von einem Volumen von 50 m³ auszugehen (Abmessung l*b*h von ca. 3.34 m*3.54 m*9.97 m).



Referenzbild viereckige
Silobaute aus Holz,
Blumer-Lehmann AG,
Gossau SG

4.7 Schlussbestimmungen

Etappierung

Die Umsetzung des Arbeitsplatzgebiets «Chätzler» kann in mehreren Etappen erfolgen. Daher ist eine Etappierung zulässig und die Etappenfolge richtet sich nach dem effektiven Bedarf an Gewerbebauten. Die Qualitätsanforderungen müssen auch während den Etappierphasen erfüllt sein.

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» in der Gemeinde Brütten wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans

Kantonale Vorgaben

Das Raumordnungskonzept des Kantons Zürich dient als Basis für den kantonalen Richtplan. Dieses unterteilt den Kanton Zürich in die fünf Handlungsräume Stadtlandschaft, urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft und Naturlandschaft. In den Handlungsräumen soll eine differenzierte Entwicklung stattfinden. Die Gemeinde Brütten liegt in den Handlungsräumen «Landschaft unter Druck» und «Kulturlandschaft». Im Handlungsraum «Landschaft unter Druck» befinden sich Landschaften, die unter dem Druck der Siedlungsentwicklung stehen. Die Potenziale der Innenentwicklung müssen ausgenutzt werden, indem die bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert werden. Die Zersiedlung ist einzudämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so zu gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen. Es sind attraktive Ortszentren zu schaffen. Mit dem durchgeführten qualifizierten Variantenstudium erfolgte die ortsbauliche Qualitätssicherung sowie eine Aktivierung der Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzone. Mit dem privaten Gestaltungsplan wird zudem die Gestaltung der Übergänge zur offenen Landschaft grundeigentümergebündlich gesichert, so dass sich das Arbeitsplatzgebiet Chätzler gut in die Umgebung einfügt.

Regionale Vorgaben

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan wird das regionale Arbeitsplatzgebiet gemäss regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung mit dem Entwicklungsziel umgesetzt (Hauptfunktion primär Produktion und Gewerbe und sekundär Dienstleistung ohne Detailhandel) und zur Baureife gebracht.

Kommunale Vorgaben

Der Gestaltungsplan weist eine Abweichung gegenüber der Grundmasse der Bau- und Zonenordnung auf. Die beiden Baubereiche A und B orientieren sich bei der Gesamthöhe an die maximal zulässige Höhe für Satteldächer, obschon die Bauten keine Satteldächer, sondern Pultdächer aufweisen. Die beiden Bauten überschreiten somit die Gesamthöhe um rund 2.0 m (ca. 13.0 m statt 11.0 m). Beim Baubereich C ist die Gesamthöhe gemäss Bau- und Zonenordnung hingegen eingehalten.

Mit dem Richtprojekt und dem qualifizierten Variantenstudium wird der Nachweis erbracht, dass sich das Arbeitsplatzgebiet trotz bzw. wegen dieser

Abweichung ortsbaulich und landschaftlich besonders gut einpasst. Im erläuternden Bericht zur letzten Revision der Bau- und Zonenordnung wird erwähnt, dass die in der BZO definierten Grundmasse in erster Linie als Richtwerte für das kommende qualitative Verfahren bei der Erarbeitung des Richtprojekts dienen. Sofern mit dem Richtprojekt der Nachweis erbracht wird, dass sich das Arbeitsplatzgebiet ortsbaulich und landschaftlich besonders gut einpasst, können sich im Rahmen des Gestaltungsplans Abweichungen von den Grundmassen gemäss BZO begründen lassen.

Die Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht im Sinne von Art. 19 der Bau- und Zonenordnung sowie die Vorgaben des Gemeinderats Brütten während dem qualifizierten Variantenstudium werden mit den Festlegungen im Gestaltungsplan erfüllt.

Fazit

Mit dem privaten Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» werden die Voraussetzungen zur Erreichung des im Artikel 1 der Bestimmungen umschriebenen Zweck geschaffen. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für ein Arbeitsplatzgebiet, das ortsbaulich überzeugend sowie sich gut in die Umgebung einfügt. Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» angemessen und zweckmässig ist.

6. Mitwirkung

6.1 Vorprüfung durch ARE

Mit Bericht vom 21. Juli 2023 wurde der private Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» durch das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich vorgeprüft. Im Folgenden werden die Anträge des Kantons aufgeführt und erläutert, wie bei der Überarbeitung der Vorlage auf die Anträge reagiert wurde. Die Empfehlungen wurden mehrheitlich in die überarbeitete Vorlage eingearbeitet.

Antrag Nr. 1

Der mit etwas Abstand zu den Grundstücksgrenzen dargestellte Geltungsbereich im Situationsplan ist falsch. Der Geltungsbereich umfasst lediglich die tangierten Parzellen und ist entlang deren Grenzen darzustellen. Auch darf dieser keine öffentlichen Strassenparzellen beinhalten. Ausser die Gemeinde ist als Grundeigentümerin mit in den Prozess involviert.

Anpassung der Vorlage

Der Situationsplan wird im Sinne der Vorgaben angepasst.

Antrag Nr. 2

Die EKZ müssen ebenfalls den Situationsplan als auch die Gestaltungsplanvorschriften unterschreiben.

Anpassung der Vorlage

Die EKZ waren bei der Erarbeitung der Richtstudie und des Gestaltungsplans soweit wie nötig eingebunden und sind mit dem Vorhaben einverstanden. Die Unterschrift der EKZ wird eingeholt.

Antrag Nr. 3

Für die besonders gute Einbettung ist auf die Lagerfläche im Übergangsbereich Strassenraum zurückzunehmen und hier im Sinne der Erwägungen differenzierte Bestimmungen zu erlassen.

Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan-Unterlagen werden im Sinne des Antrags angepasst. Es wird ein «Übergangsbereich Strassenraum» festgelegt. Weiter soll der «Hofbereich» gemäss Richtprojekt erweitert und auf den Bereich «Lagerflächen» verzichtet werden.

Antrag Nr. 4

Gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV darf innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A bis C je ein freistehendes Hauptgebäude erstellt werden. In Art. 6 Abs. 2 GPV wird geregelt, dass die bezeichneten Baubereiche auf maximal einem Drittel der Gebäudeumfangs und bis zu einer Tiefe von 2.5 m durch vorspringende Gebäudeteile überragt werden dürfen. Die IVHB führt den Begriff des Gebäudeumfangs nicht. Es ist zu prüfen, ob anstelle von diesem nicht auf einen in der IVHB gängigen Begriff abzustellen ist. Ebenfalls ist abzuklären ob nicht eher die Gebäudelänge gemeint ist. Auch ist darzulegen, ob vorspringende Gebäudeteile in den Abstandsbereich der rechtskräftigen Verkehrsbaulinie hineinragen dürfen oder nicht. Der erläuternde Bericht ist im Sinne der Erwägungen zu präzisieren, wo erforderlich sind die Bestimmungen entsprechend nachzuführen.

Anpassung der Vorlage

Gemeint ist der Gebäudeumfang. Die Bestimmung wurde so formuliert, dass die Bauherrschaft sowie die Behörde im Bewilligungsverfahren einen gewissen Spielraum hat um die besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen. Die Überstellung der Baulinie entspricht nicht dem Gesamtkonzept und ist nicht zulässig. Der Artikel wird dem Antrag entsprechend ergänzt und an die Begriffe der IVHB angepasst. Der erläuternde Bericht wird ergänzt.

Neue Formulierung:

Vorspringende Gebäudeteile dürfen den Baubereich auf maximal $\frac{1}{3}$ der Summe der projizierten Fassadenlinien überragen und eine Tiefe von maximal 2.5 m aufweisen. Dabei ist in der Höhe das Lichtraumprofil von mindestens 4.2 m einzuhalten. Sie dürfen den Baulinienbereich nicht überstellen.

Antrag Nr. 5

Gemäss Art. 9 GPV ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen innerhalb der maximal zulässigen Gesamthöhe frei. Gemäss dem im Situationsplan abgebildeten Schnitte des Richtprojekts ist beabsichtigt, die jeweiligen Erdgeschosse mit einer angemessenen Geschosshöhe von vier bzw. fünf Meter auszubilden. Damit soll genügend Höhe gewährleistet werden, um einen Zwischenboden zu realisieren. Es ist zu prüfen bzw. vertieft darzulegen, wieso für das Erdgeschoss nicht im Sinne des qualifizierten Variantenstudiums eine Mindestgeschosshöhe bzw. Mindestraumhöhe verbindlich eingefordert wird.

Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den unter dem Pultdach dargestellten Geschossen jeweils um ein Vollgeschoss und nicht um ein Dachgeschoss handelt. Die Ausführungen im erläuternden Bericht zur

Dachgestaltung sind bezüglich der Terminologie zu überprüfen. Namentlich dort wo vermerkt ist, dass in Dachgeschossen spannende, helle und hohe Räume entstehen. Es ist zu prüfen, ob auf die freie Anzahl Dachgeschosse verzichtet werden kann.

Der erläuternde Bericht ist im Sinne der Erwägungen zu präzisieren, wo erforderlich, sind die Bestimmungen entsprechend nachzuführen.

Stellungnahme

Die Festlegung einer Mindestgeschosshöhe wurde mit den Grundeigentümern besprochen und aus drei Gründen als nicht angemessen bzw. zweckmässig erachtet.

1. Die Gewerbetreibenden haben sehr unterschiedliche Bedürfnisse. Während eine Holzbaufirma hohe Räume mit Kran benötigen, ist ein Elektriker eher weniger auf hohe Räume angewiesen. Diese Flexibilität soll nicht bereits auf Stufe Gestaltungsplan eingeschränkt werden. Der Gestaltungsplan ist auf möglichst viele unterschiedliche Nutzer abzustimmen.
2. Die Grundeigentümer haben zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschliessend festgelegt, wie die Aufteilung des Gewerbes im Arbeitsplatzgebiet erfolgen wird. Die Gemeinde ist an möglichst vielen Arbeitsplätzen in der Gemeinde interessiert. Festlegungen die den Spielraum einschränken und diesem Interesse entgegenstehen sind nicht zielführend.
3. In der Bau- und Zonenordnung ist eine Mindestausnützung von 80 % festgelegt, weshalb eine Unternutzung aufgrund der fehlenden Mindestgeschosshöhe nicht möglich ist.

Da die Geschosshöhe innerhalb der erlaubten Gesamthöhe frei ist, widersprechen Einschränkungen der eigentlichen Bestimmung. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Anzahl Dachgeschosse eingeschränkt werden soll, wenn gleichzeitig die Anzahl Vollgeschosse frei ist. Die Unterscheidung zwischen Dach- und Vollgeschossen ist in diesem Fall baurechtlich nicht relevant.

Antrag Nr. 6

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung sind dahingehend zu ergänzen, dass Flach- und Pultdächer intensiv zu begrünen sind. Auch sind die Begrifflichkeiten überall einheitlich anzuwenden.

Anpassung der Vorlage

Die Beschränkung auf Flachdächer bei Klein- und Anbauten wird begrüsst. Die Bestimmung wird dahingehend ergänzt, dass bei Klein- und Anbauten nur intensiv begrünte Flachdächer zulässig sind.

Bei den Hauptgebäuden erscheint eine Bestimmung, dass die Pultdächer intensiv zu begrünen sind, besonders im Hinblick auf Art. 26, nicht angebracht. Die Bauherrschaft soll die Möglichkeit einer vollflächigen Photo-

voltaik-Anlage auf dem Dach haben. Dies scheint insbesondere im Hinblick auf die Energiestrategie von Bund und Kantonen zweckmässig. Die Bestimmung wird dahingehend ergänzt, dass die Pultdächer entweder intensiv zu begrünen oder mit einer vollflächigen PV-Anlage auszustatten sind. Möglich wäre auch ein Mix aus beiden, dies kann aber erst im Bewilligungsverfahren abschliessend geklärt werden.

Antrag Nr. 7

Gemäss Art. 11 Abs. 4 GPV dürfen technische Aufbauten den effektiven Dachrand um maximal 1.5 m überschreiten. Aus den Bestimmungen geht nicht hervor, ob diese über die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss Art. 8 GPV hinausragen dürfen. Auch wenn aufgrund des abgebildeten Richtprojekts zu vermuten ist, dass technische Aufbauten innerhalb der bezeichneten Gesamthöhe anzuordnen sind, bedarf dies einer weitergehenden Präzisierung. Da die ausgewiesene Gesamthöhe bereits einen angemessenen Spielraum einräumt, ist darauf hinzuweisen, dass technische Aufbauten innerhalb dieser angeordnet werden. Die Bestimmungen zu den technischen Aufbauten sind im Sinne der Erwägungen zu präzisieren.

Anpassung der Vorlage

Die Bestimmungen werden präzisiert. Dabei sollen Dachaufbauten die zulässige Gesamthöhe um maximal 1.0 m überschreiten dürfen, sofern eine besonders gute Einordnung in das Landschaftsbild sichergestellt wird.

Antrag Nr. 8

Die Anzahl bzw. das Ausmass von Kleinbauten ist in den Bestimmungen weiter zu präzisieren.

Anpassung der Vorlage

Grundsätzlich wird die Beschränkung der Kleinbauten begrüsst. Zudem wurde die vorhandene Baumassenziffer bereits mit den Hauptgebäuden mehrheitlich konsumiert. Es sollen nur einzelne Kleinbauten in wenigen Bereichen erstellt werden dürfen. Die Bestimmung wird präzisiert.

Antrag Nr. 9

Ob die Voraussetzung für Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige erfüllt ist, soll nicht bereits auf Stufe privater Gestaltungsplan vorweggenommen werden. Auf die Festlegung von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige ist zu verzichten.

Anpassung der Vorlage

Die Bestimmung im Art. 15. Abs. 2 wird im Sinne des Antrags ersatzlos gestrichen.

Antrag Nr. 10

In Art. 19 Abs. 3 GPV ist der Verweis auf die BZO zu streichen und die Inhalte für die Berechnung in den Gestaltungsplanvorschriften im Sinne der Wegleitung abschliessend zu regeln.

Anpassung der Vorlage

Veloabstellplätze:

Der erläuternde Bericht wird bezüglich Veloabstellplätzen im Sinne des Antrags ergänzt.

Autoabstellplätze:

Die Gestaltungsplanvorschriften werden im Sinne der kantonalen Wegleitung zur Regelung des minimalen Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen ergänzt. Es wird dabei auf den Grenzbedarf für Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie für nicht publikumsorientierte Betriebe abgestellt. Zur Vereinfachung wird die Abminderung von 60 % resp. 70 % für Kunden direkt eingerechnet. Das Ergebnis korrespondiert auch mit dem errechneten Bedarf im Richtprojekt.

Neuer Art. 19, Abs. 3:

„Für Beschäftigte ist min. je ein Autoabstellplatz pro 130 m² massgeblicher Geschossfläche zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.“

Neuer Art. 19, Abs. 4:

„Für Kunden ist min. je ein Autoabstellplatz pro 450 m² massgeblicher Geschossfläche zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.“

Antrag Nr. 11

Damit nicht beliebig viele offene Autoabstellplätze je Standort erstellt werden können, ist deren Anzahl zu beschränken und für Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft vorzusehen. Alle übrigen Autoabstellplätze sollen unterirdisch angeordnet werden. Nicht ersichtlich ist, wieso sich Autoabstellplätze nur gut in den Aussenraum zu integrieren haben. Dies steht in Widerspruch zu Art. 4 GPV, wonach an Bauten, Anlagen und ihre Umgebung erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt werden.

Anpassung der Vorlage

Grundsätzlich ist den Erwägungen der Baudirektion zuzustimmen. Die oberirdischen Parkplätze sollen einzig Kunden vorbehalten sein, während die Parkplätze für Beschäftigte unterirdisch anzuordnen sind. Art. 19 wird entsprechend ergänzt. Eine Ausnahme bilden die Fahrzeuge, welche zum Verkauf angeboten werden. Diese sind auch ausserhalb der Bestimmungen für Parkplätze im Übergangsbereich Strassenraum zulässig. Dies wird im erläuternden Bericht entsprechend nachgeführt.

Antrag Nr. 12

Die Bestimmungen zu den jeweiligen Freiräumen sind im Sinne der Konzeption Aussenraum gerade in Bezug auf die Übergänge Landschaftsraum und Strassenraum differenzierter zu fassen.

Anpassung der Vorlage

Die Bestimmungen zum Aussenraum werden gestützt auf das Richtprojekt präzisiert. Neu wird ein Übergangsbereich Strassenraum mit differenzierten Bestimmungen definiert.

Antrag Nr. 13

Gemäss Art. 22 Abs. 2 GPV können die im Situationsplan bezeichneten Grünflächen für die interne Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs befestigt werden. Die entsprechenden Festlegungen sind auf den Erholungsraum und auch hier im Sinne der Konzeption Aussenraum gemäss qualifiziertem Variantenstudium einzig auf einzelne Anschlusspunkte an den Chätzlerweg zu beschränken. Die Bestimmungen wie auch der Situationsplan sind im Sinne der Erwägungen nachzuführen.

Anpassung der Vorlage

Die Bestimmung im Art. 22, Abs. 2 wird im Sinne des Antrages gestrichen.

Antrag Nr. 14

Gemäss Art. 24 GPV sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Lagerflächen Anlagen für die Güterlagerung gestattet. Entsprechende Flächen sind angemessen zu begrünen. Aus den Bestimmungen hat eindeutig hervorzugehen, in welchem Umfang dies zu erfolgen hat. Gemäss Konzeption Aussenraum sollen befestigte Flächen auf ein funktional notwendiges Mass reduziert, sowie Lager- und Parkierungsflächen als Kiesrasen hergestellt werden. Um der erhöhten Hitzebelastung im Siedlungsgebiet und insbesondere im Strassenraum zu begegnen, sind die entsprechenden Überlegungen in die Bestimmungen zu überführen.

Die Bestimmungen zu den Lagerflächen sind im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten. Es ist sicherzustellen, dass entsprechende Flächen sowohl begrünt als auch mit sickerfähigen Belägen ausgestaltet werden. Ggf. kann hierfür im Sinne einer Grünflächenziffer gearbeitet werden.

Anpassung der Vorlage

Die Bestimmungen zum Aussenraum werden im Sinne des Antrags vollständig überarbeitet. Auf den Bereich «Lagerflächen» wird verzichtet. Stattdessen soll der Hofbereich gemäss Richtprojekt erweitert werden. Zudem wird ein neuer «Übergangsbereich Strassenraum» festgelegt.

Antrag Nr. 15

Gemäss Art. 25 Abs. 1 GPV sind einheimische und standortgerechte Pflanzen in den Freiräumen einzusetzen. Im erläuternden Bericht ist erwähnt, dass nach Möglichkeit einheimische Pflanzen zu wählen sind, dies steht unserer Ansicht nach im Widerspruch zur getroffenen Festlegung.

Die Ausführungen im erläuternden Bericht zur Bepflanzung sind auf allfällige Widersprüche zu prüfen und wo erforderlich zu bereinigen.

Anpassung der Vorlage

Der Gestaltungsplan wird angepasst, so dass "standortgerechte" Pflanzenarten zulässig sind.

Antrag Nr. 16

Die Bestimmungen sind dahingehend zu präzisieren, dass eindeutig hervorgeht zu welchem Zeitpunkt das durch eine ausgewiesene Fachperson zu erarbeitende landschaftsarchitektonische Projekt vorliegen muss.

Anpassung der Vorlage

Grundsätzlich sind die Eigentümer der Meinung, dass die entsprechende Bestimmung klar ist und das Projekt mit dem Baugesuch eingereicht werden muss. Es spricht aber nichts dagegen die Bestimmung zu präzisieren. Die Bestimmung Art. 25 Abs. 2 wird wie folgt angepasst:

"Mit dem ersten Baugesuch ist ein landschaftsarchitektonisches Projekt, welches das gesamte Gestaltungsplangebiet umfasst, inklusive Bepflanzungsplan einzureichen. Für die Erarbeitung ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen."

Antrag Nr. 17

Art. 27 Abs. 1 GPV ist nur die Empfindlichkeitsstufe (ES) III festzulegen. Auf die Nennung der Immissionsgrenzwerte ist zu verzichten.

Anpassung der Vorlage

Der Art. 27, Abs. 1 wird entsprechend angepasst:

"Für die Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III."

Antrag Nr. 18

Gemäss Art. 30 GPV kann an der im Situationsplan verorteten Stelle eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage erstellt werden. Hierfür ist eine zusätzliche Zu- und Wegfahrt ab der Gernstrasse gestattet. Für die erforderlichen Erschliessungsflächen wurde ein Variantenstudium durchgeführt, das im erläuternden Bericht abgebildet ist. Die zusätzliche Zu- und Wegfahrt steht im Widerspruch zum im Situationsplan ausgewiesenen Bereich «Bepflanzung (Lage schematisch)» und verunmöglicht die gemäss Kon-

zeption Aussenraum vorgesehene Baumreihe entlang der Gernstrasse. Aus ortsbaulichen wie auch landschaftlichen Überlegungen ist auf eine weitere Zu- und Wegfahrt ab der Gernstrasse zu verzichten. Die Unterflur-Abfallentsorgungsanlage ist so anzuordnen, dass diese ab einer der bezeichneten Erschliessungstrassen erschlossen und bedient werden kann.

Der Situationsplan wie auch die Bestimmungen sind im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Anpassung der Vorlage

Bei der Entsorgungsanlage handelt es sich um die öffentliche Wertstoffsammelstelle der Gemeinde Brütten. Die vorgesehene Entsorgungsanlage soll deshalb in «Wertstoffsammelstelle» umbenannt werden. Die Lage soll beibehalten werden, wobei im Landschaftskonzept der Nachweis für eine besonders gute Einbettung in den Landschaftsraum erbracht werden muss.

Antrag Nr. 19

Die Planungsträger haben sich mit den genannten Schutzinteressen auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, wie damit umgegangen wird.

Anpassung der Vorlage

Der Bericht wird im Sinne des Antrags konkretisiert. Das Vorkommen von Gebäudebrütern wird durch eine Fachperson abgeklärt. Der Kurzbericht der Fachperson liegt dem erläuternden Bericht bei.

Antrag Nr. 20

Es wird begrüsst, dass für Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen erhöhte gestalterische Anforderungen zur Anwendung gelangen (Art. 4 Abs. 1 GPV). Nicht ersichtlich ist, wieso im erläuternden Bericht dann, einzig von einer guten Einordnung anstelle einer besonders guten Einordnung gesprochen wird. Die Ausführungen im erläuternden Bericht sind hinsichtlich der in den Bestimmungen angeführten Anforderungen an die Gestaltung nachzuführen.

Anpassung der Vorlage

Der erläuternde Bericht wird entsprechend des Antrags nachgeführt.

6.2 Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG). Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 22. Mai 2023 bis 21. Juli 2023 statt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen.

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Somit kann auf den «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» im Sinne von § 7 PBG verzichtet werden.

6.3 Anhörung

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinde Nürensdorf nimmt die Vorlage wohlwollend zur Kenntnis.

Von den anderen Nachbargemeinden Lindau, Oberembrach, Winterthur sind keine Rückmeldungen eingegangen.

Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)

Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) äussert sich in ihrem Schreiben vom 5. Juli 2023 grundsätzlich positiv zur Vorlage und stellt folgende drei Anträge.

Antrag Nr. 1

Die örtliche Eingrenzung der unterirdischen Bauten befürworten wir. Im Situationsplan sind keine Bäume über unterirdischen Bauten eingetragen. Für uns ist deshalb nicht ersichtlich, weshalb in der Baumvorschrift Art. 25 GP folgende Vorschrift erlassen werden soll: «Über unterirdische Bauten ist mindestens 1.50 m Aufbauhöhe für den gesamten Unter- und Oberboden nachzuweisen.».

Anpassung der Vorlage

Der Einwand ist gerechtfertigt. Wo nicht nötig soll auch keine so starke Überdeckung verlangt werden. Wieviel Überdeckung notwendig ist, wird im Bewilligungsverfahren abschliessend geklärt. Der entsprechende Absatz wird ersatzlos gestrichen.

Antrag Nr. 2

Als sehr wichtig erachten wir hingegen, dass bei den Lagerflächen eine Vorgabe zur Ausgestaltung eines genügenden Baumwurzelbereichs (minimale Grösse Baumscheibe respektive Wurzelvolumen) gemacht würde, damit Bäume gut gedeihen können. Zudem sollte ein Anfahrschutz realisiert werden.

Anpassung der Vorlage

Der Bericht wird entsprechend des Antrages ergänzt.

Antrag Nr. 3

In unserer Stellungnahme zur Teilrevision BZO (Einzonung dieses Areal) haben wir angeregt, die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Arbeitsplatzzone zur mittelfristigen Realisierung im Gestaltungsplan zu regeln. Leider legen Sie weder im Gestaltungsplan eine solche öffentlich-rechtliche Regelung vor, noch in einem Vertrag eine privatrechtliche Regelung. Sie tönen im Erläuterungsbericht nur an, dass es die Absicht sei, die Eigentumsverhältnisse im Gebiet Chätzler mit einem Erschliessungsvertrag und einer Grenzmutation (Neuzuteilung) neu zu regeln. Zentraler Punkt der Ausscheidung dieses Arbeitsplatzgebietes war die Schaffung von verfügbarem Bauland für lokale Gewerbebetriebe. Ohne eine entsprechende öffentlich-rechtliche oder privat-rechtliche Regelung ist dieses regionale Ziel nicht gesichert. Die Verfügbarkeit muss so gesichert werden, dass die Gemeinde diese einfordern kann (z.B. Kaufrecht für Gemeinde zu einem limitierten Preis nach Ablauf von 5 Jahren). Dazu gehört auch die Neuregelung des Eigentums (Vertrag über Landabtausch und Einräumung der erforderlichen Dienstbarkeiten), da ohne diese die Umsetzung ebenfalls nicht gesichert ist. Antrag: Der Gemeinderat schliesst mit der privaten Grundeigentümerschaft vor der Gemeindeversammlung einen Vertrag ab, der die obenerwähnten Punkte verbindlich regelt.

Stellungnahme

Eine Absichtserklärung der Grundeigentümer zur Absichtserklärung betreffend Erschliessung und Entwicklung Arbeitsplatzgebiet Chätzler liegt vor und wird diesem erläuternden Bericht beigelegt.

7. Übersicht Gesamtablauf



provisorischer
Verfahrensablauf

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 27.09.2024
Öffentlich einsehbar bis: 27.09.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002560

Publizierende Stelle



Gemeinde Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten

Privater Gestaltungsplan "Arbeitsplatzgebiet Chätzler", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8311 Brütten

Angaben zum Inhalt:

Der private Gestaltungsplan "Arbeitsplatzgebiet Chätzler", bestehend aus dem Situationsplan, den Bestimmungen sowie dem Bericht nach Art. 47 RPV wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Brütten an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 30. Juli 2024 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 20. September 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Arbeitsplatzgebiet Chätzler" tritt am Tag nach der Publikation, dem 28. September 2024, in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Brütten
Brüelgasse 5
8311 Brütten