

Privater Gestaltungsplan «Zentrum Brütten»

Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Gemeinde Brütten, Kanton Zürich

23. September 2026

Fassung für die öffentliche Auflage und die kantonale Vorprüfung



**PLANE
RAUM.**

Verkehrsplanung
Raumentwicklung

Auftraggeberin

Politische Gemeinde Brütten
Brüelgasse 5
8311 Brütten

Bearbeitet durch

PLANE RAUM.
Badenerstrasse 18
CH-8004 Zürich
+41 44 291 04 04
www.planeraum.ch
Fabio Trussardi, David Schmid
PRN 40078

Inhalt

1. Anlass	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Richtprojekt	7
1.3 Aufgabe	7
2. Planerische Grundlagen	8
2.1 Überkommunale Vorgaben	8
2.2 Kommunale Vorgaben	12
2.3 Geschichte Areal Zentrum	18
3. Richtprojekt	20
3.1 Zentrumsplanung	20
3.2 Freiraumgestaltung	21
4. Festlegungen des Gestaltungsplans	23
4.1 Allgemeine Bestimmungen	23
4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen	24
4.3 Verkehrserschliessung und Parkierung	33
4.4 Freiraum	38
4.5 Umwelt	41
4.6 Versorgung und Entsorgung	41
4.7 Schlussbestimmungen	42
5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans	43
5.1 Einhaltung übergeordneter und kommunalen Vorgaben	43
5.2 Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans	44
5.3 Ortsbauliche und freiräumliche Qualitäten	45
5.4 Fazit	45
6. Verfahrensablauf	46
6.1 Kantonale Vorprüfung durch ARE	46
6.2 Anhörung	46
6.3 Öffentliche Auflage	46

Beilagen

Richtprojekt Zentrum Brütten, Baumgartner Partner Architekten,
Winterthur und Ernst und Hausherr Landschaftsarchitekten BSLA,
Illnau/Zürich vom 4.9.2026

Zentrumsplanung Brütten, Ideenwettbewerb/Projektwettbewerb, Bericht
des Preisgerichts vom 3.11.2017

Lärmbeurteilung Tiefgarage, zehnder & kälin ag, Winterthur vom
20.2.2026

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Selektiver Ideenwettbewerb mit Projektwettbewerbsteil

Die Gemeinde Brütten möchte ihr Dorfzentrum entwickeln und beleben. Zur Erlangung von Lösungsvorschlägen für die Zentrumsplanung führte die Gemeinde Brütten im 2017 einen selektiven Ideenwettbewerb mit Projektwettbewerbsteil für das Alterswohnen und die Freiraumgestaltung durch. Darin wurden wichtige Erkenntnisse und Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan definiert. Mit dem selektiven Ideenwettbewerb konnte die zukünftige Ausrichtung des Areals sowie dessen Gebietseinbettung geklärt werden (siehe Beilage).

Zentrumsentwicklung Brütten

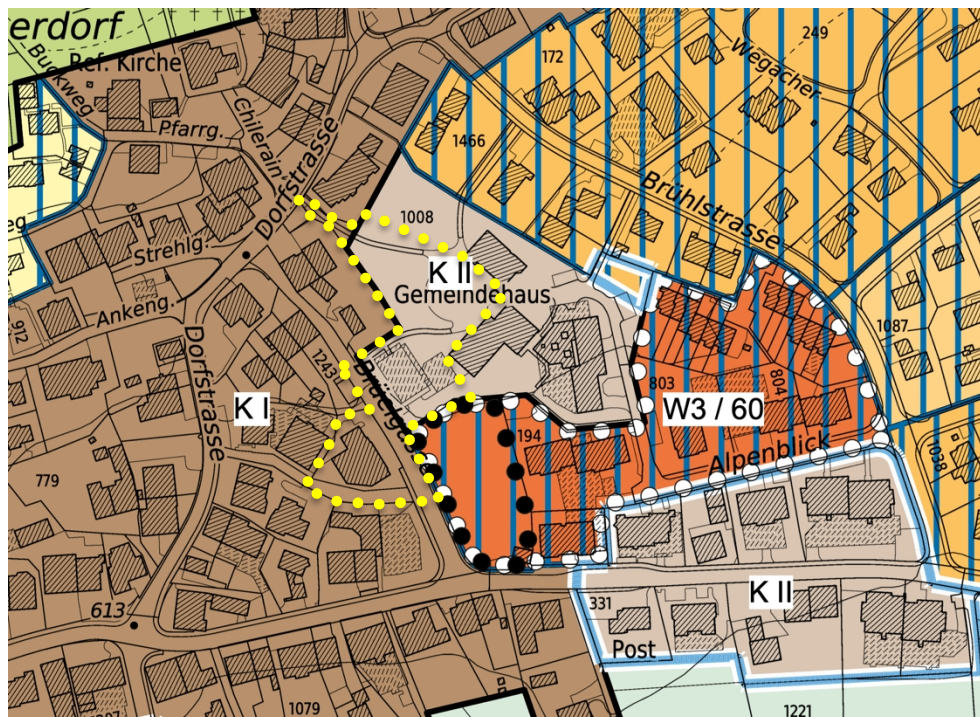
Ein Teil des durchgeführten Konkurrenzverfahrens bestand aus einem Projektwettbewerb für den Bau von Alterswohnungen im Zentrum, der andere Teil war ein Ideenwettbewerb für die Zentrumsgestaltung. In einer ersten Etappe wurde der Bau der Alterswohnungen realisiert.

Für die zweite Etappe stehen die Bauten «Wohnhaus» (Parzelle Kat. Nr. 1067) und «Zentrumsbau» (Teil-Parzelle Kat. Nr. 1008) an der Brüelgasse im Fokus und sollen durch eine Genossenschaft gebaut und betrieben werden. Ein Raumprogramm ist vorhanden. Für die Klärung der Erschliessungs- und Parkierungslösung der zwei Bauten sowie zur Aufwertung des Zentrums durfte PLANE RAUM, Zürich ein Gestaltungs- und Betriebskonzept Brüelgasse+ (Brüelgasse plus Durchwegung Zentrum) erarbeiten.

Die Liegenschaften Kat. Nrn. 1008 und 1067 befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung in den Kernzonen I und II. Die Ausnützungsziffer beträgt in beiden Kernzonen max. 50%. Es ist eine Fassadenhöhe traufseitig gemessen von max. 7.5 m und eine Gesamthöhe von max. 14.5 m zulässig. In der Kernzone sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. Zur Sicherstellung der landschaftlichen und ortsbaulichen Einpassung ist die Festsetzung eines Gestaltungsplans gemäss § 83 ff PBG erforderlich.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die baurechtlichen Grundvoraussetzungen für die Realisierung der Zentrumsentwicklung geschaffen werden. Gemäss § 83 ff PBG haben Gestaltungspläne Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festzulegen. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie Aussagen zur Ver- und Entsorgung zu machen. Zudem haben landschaftliche und aussen-

räumliche Aspekte einen grossen Stellenwert.



Ausschnitt aus dem Zonenplan von Brütten mit den Kernzonen und Gestaltungsplanperimeter (gelb punktierte Linie)

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter im Ortszentrum der Gemeinde Brütten umfasst die drei Grundstücke Kat. Nrn. 1008 (Teilfläche), 1057 (Teilfläche) und 1067 mit einer Gesamtfläche von 5'345 m². Die Erschliessung des heutigen Standortes des Volg und des Gemeindehauses erfolgt über die Brühlgasse.

heutige Situation mit dem rot umrandeten Gestaltungsplanperimeter der Parzellen Kat. Nrn. 1008, 1057 und 1067 sowie mit den Richtprojekten Wohn- und Zentrumsbau und dem Strassenprojekt Brüelgasse



Grundeigentum

Die beiden Liegenschaften Kat. Nrn. 1008 und 1067 sind vollständig im Besitz der Gemeinde Brütten.

Die kommunale Sammelstrasse Brüelgasse ist ebenfalls im Besitz der Gemeinde Brütten.

1.2 Richtprojekt

Vorlage für den Gestaltungsplan

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 liegen Vorprojekte vor, die als Vorlage im Sinne eines Richtprojekts für den Gestaltungsplan dienen.

Das separate Strassenbauprojekt auf der Brüelgasse ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans, es bestehen jedoch gewisse Abhängigkeiten, weshalb das Strassenprojekt im Situationsplan als Informationsinhalt (orange) abgebildet ist.

1.3 Aufgabe

Als baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist ein 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 bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan, der gestützt auf § 84 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) von der Grundeigentümerin aufgestellt wird. Letztlich muss er durch die Gemeindeversammlung zugestimmt und vom Kanton Zürich genehmigt werden.

2. Planerische Grundlagen

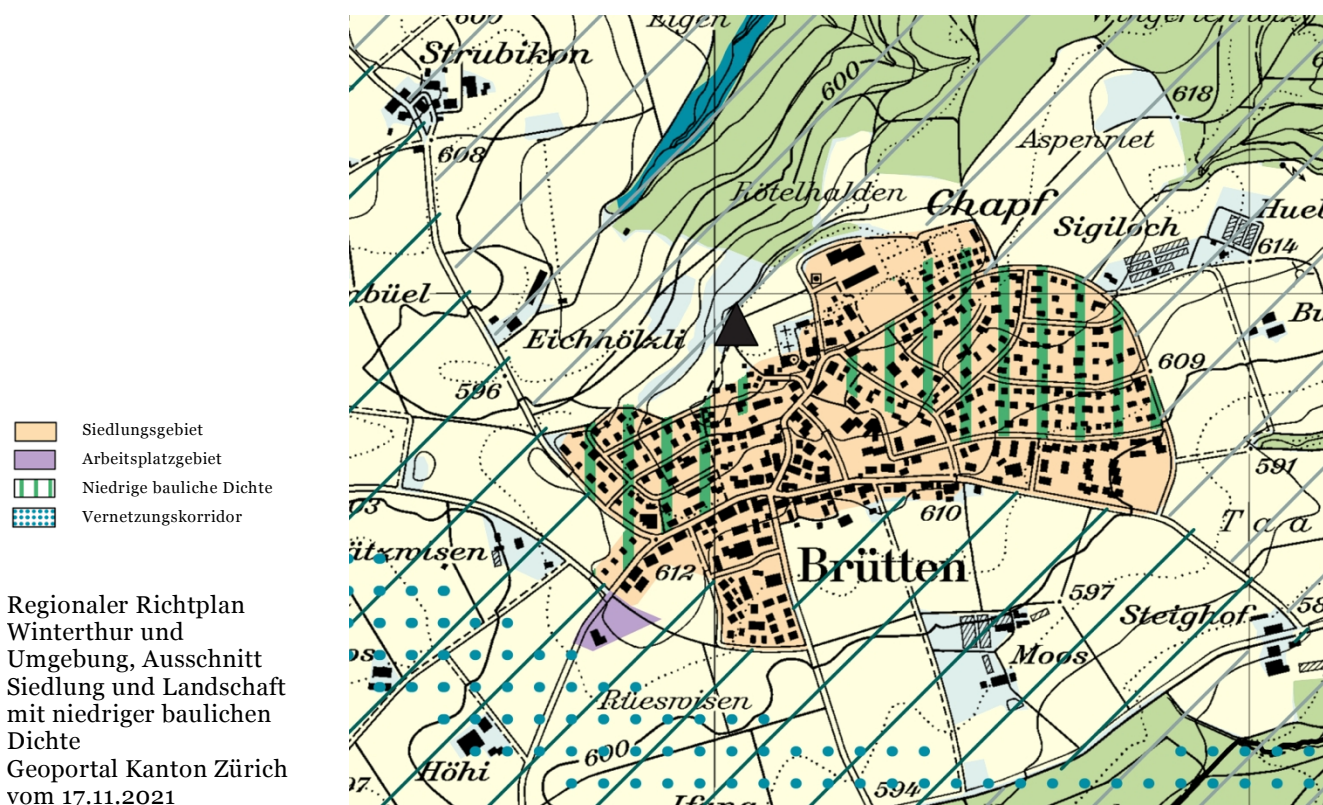
2.1 Überkommunale Vorgaben

Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung ist das Zentrum von Brütten als Siedlungsgebiet eingetragen.

Im Westen und im Osten des Areals sind Gebiete mit einer niedrigen baulichen Dichte ausgeschieden. Das Zentrum selbst ist davon jedoch nicht betroffen.

Südlich des Siedlungsgebietes ist ein Vernetzungskorridor eingetragen

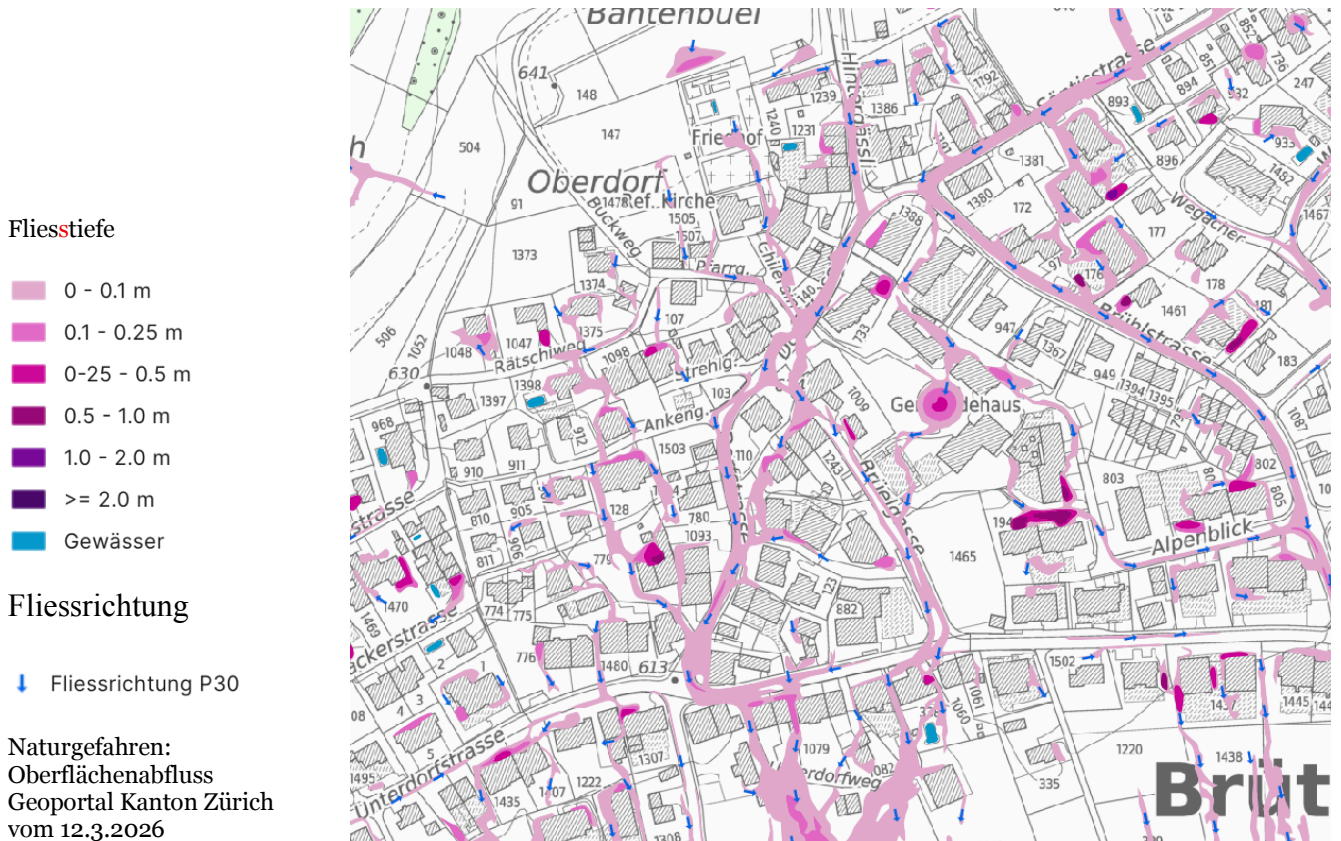


Oberflächenabfluss

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 Oberflächenab-

flusses 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.



Kantonale Klimakarte

Die Planhinweiskarte zeigt eine grundsätzliche Übersicht darüber, an welchen Standorten konkrete Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung, prioritär umgesetzt werden sollten.

Gemäss der Planhinweiskarte des Klimamodells 2024 ist das Siedlungsgebiet von Brütten von Grünflächen mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung umgeben. Von diesen Grünflächen strömt Kaltluft in das Siedlungsgebiet, hauptsächlich aus nördlicher Richtung nach Süden.

Die Siedlungsflächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie der grösste Teil der Brüelgasse sind in der Gesamtbewertung der Kategorie 3 «vorbeugend verbessern» zugeordnet. Das nördliche Siedlungsgebiet von Brütten weist insgesamt nur eine geringe Hitzebelastung auf; dieser Zustand soll langfristig erhalten bleiben.

Die umliegenden Strassen und befestigten Wege weisen hingegen eine höhere Hitzebelastung auf. In der Gesamtbewertung werden diese der

Kategorie 2 «verbessern» zugeordnet.

Windrichtung und Geschwindigkeit

- <= 0.1
- > 0.1 - 0.2
- > 0.2 - 0.3
- + > 0.3 - 0.5
- + > 0.5 - 0.7
- + > 0.7 - 1.0
- + > 1.0 - 1.5
- + > 1.5

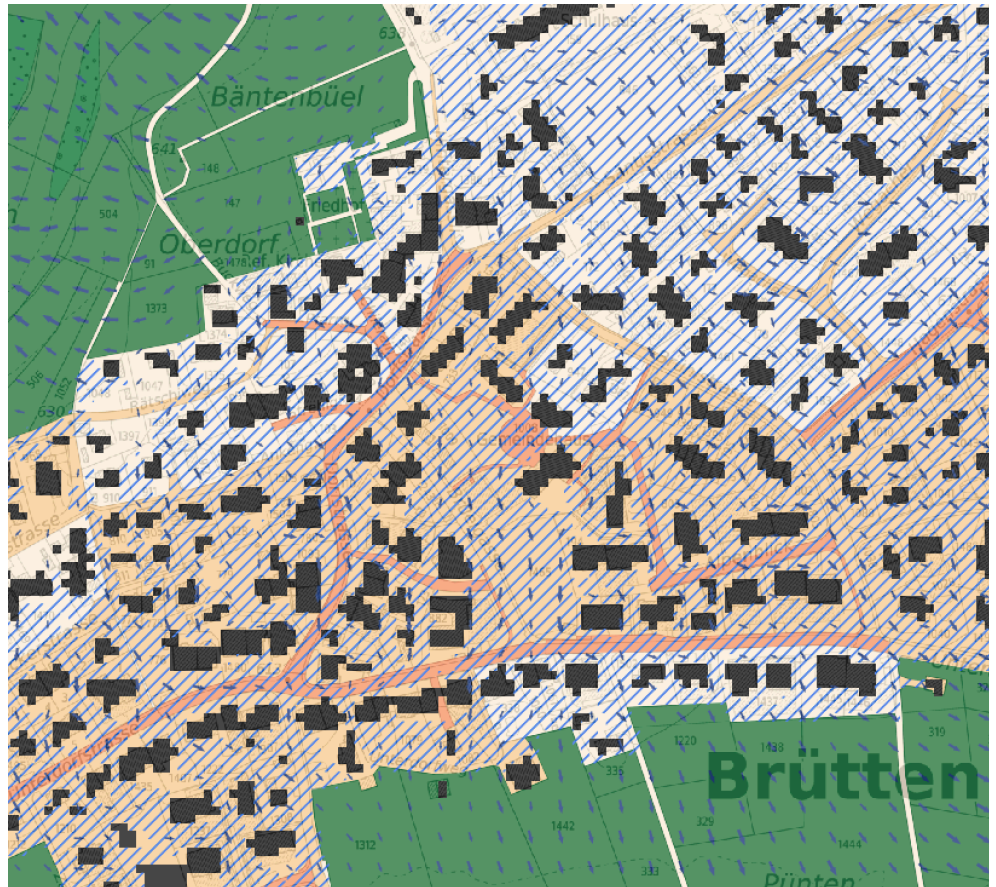
Bioklimatische Bedeutung Grünflächen

- 1 - sehr hoch
- 2 - hoch
- 3 - mittel
- 4 - gering

Handlungskategorie Verkehrsflächen und Siedlungsraum

- 1 - dringlich verbessern
- 2 - verbessern
- 3 - vorbeugend verbessern
- 4 - erhalten

Klimamodell 2024:
Planhinweiskarte
Geoportal Kanton Zürich
vom 12.3.2026



Wenn die Bewertungskarte Tag eine hohe Belastung ausweist, stellt dies einen wichtigen Hinweis darauf dar, dass Massnahmen zur lokalen Hitze-vermeidung, insbesondere durch Grünflächen und Beschattung, erforder-lich sind. Weist hingegen die Bewertungskarte Nacht eine hohe Belastung auf, sollten Massnahmen zur Verbesserung der Durchlüftungssituation sowie zur Stärkung der bioklimatischen Wirksamkeit der Grünflächen er-griffen werden.

In Brütten zeigt die Bewertungskarte Tag, dass innerhalb des Gestaltungs-planperimeters westlich der Brüelgasse eine höhere Hitzebelastung besteht als auf der östlichen Seite. Das westliche Teilgebiet ist der Kategorie 3 «starke Wärmebelastung» zugeordnet.

Ein Teil des Siedlungsraums der Kat.-Nr. 1008 weist lediglich eine schwa-che Hitzebelastung auf, während der übrige Teil eine mässige Hitzebelast-ung zeigt. Die Strassen und befestigten Wege innerhalb des Geltungsbe-reichs weisen tagsüber mehrheitlich eine sehr starke Hitzebelastung auf. Eine Ausnahme bildet die Brüelgasse, die der Kategorie «starke Hitzebe-lastung» zugeordnet ist.

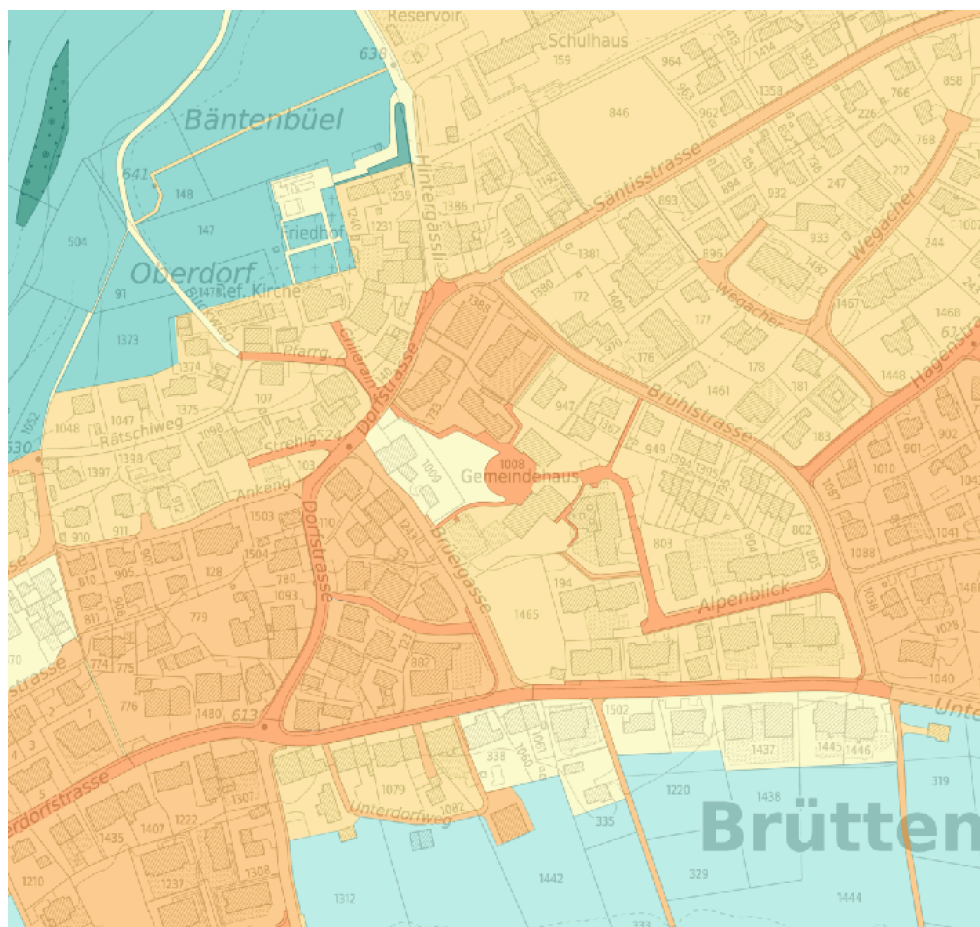
Wärmebelastung auf
Verkehrsflächen und im
Siedlungsraum, Bewertung
Tagsituation

- 1 - schwach
- 2 - mässig
- 3 - stark
- 4 - sehr stark
- 5 - extrem

Aufenthaltsqualität von
Grünflächen, Bewertung
Tagsituation

- 1 - sehr hoch
- 2 - hoch
- 3 - mässig
- 4 - gering
- 5 - sehr gering

Klimamodell 2024:
Bewertungskarte Tag –
Status Quo
Geoportal Kanton Zürich
vom 12.3.2026



Die Bewertungskarte Nacht – Status quo ordnet den grössten Teil des Gestaltungsplanperimeters der Kategorie 1 «sehr günstig» zu.

Eine Ausnahme bildet der Fussweg südlich der Parzelle mit der Kat.-Nr. 1067. Dieser ist in der Bewertungskarte Nacht – Status quo der Kategorie 2 «günstig» zugeordnet.

Dies bedeutet, dass grundsätzlich keine Massnahmen zur Verbesserung der Durchlüftungssituation erforderlich sind.

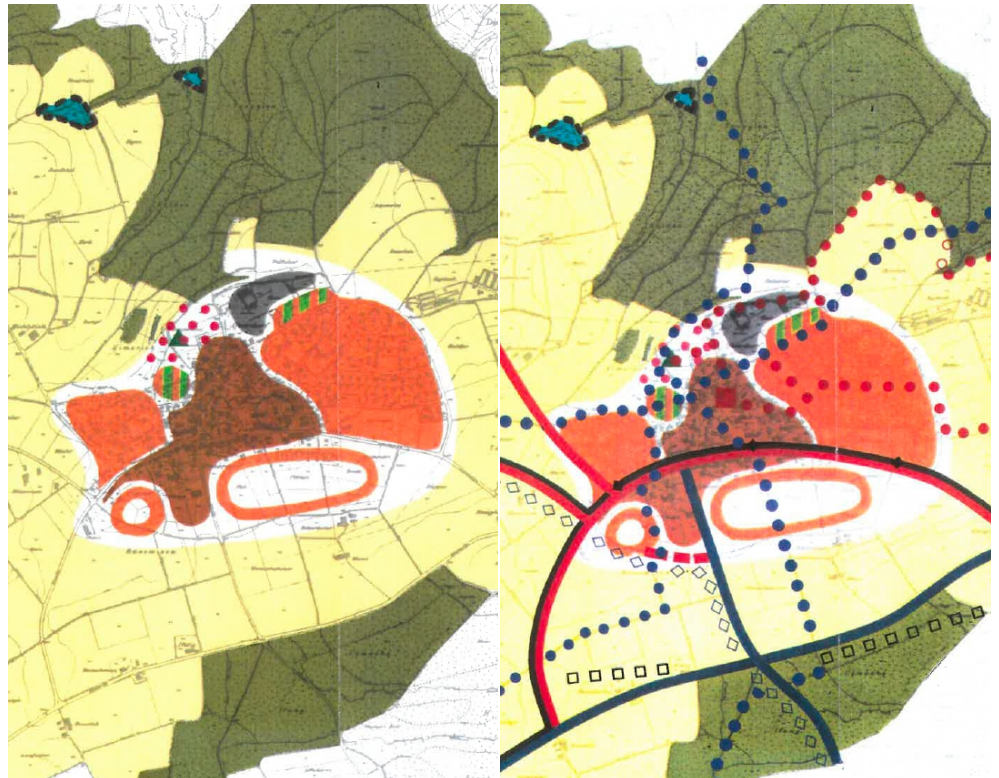
Die Bewertung der Hitzebelastung am Tag zeigt jedoch, dass beim geplanten Wohnbau auf der Parzelle mit der Kat.-Nr. 1067 sowie entlang des südlich gelegenen Fusswegs und auf der Parzelle mit der Kat.-Nr. 1008 entlang der befestigten Wege Massnahmen zur lokalen Hitzevermeidung notwendig sind. Dazu zählen insbesondere die Schaffung von Grünflächen sowie Massnahmen zur Beschattung.

ate Gestaltungsplan «Zentrum Brütten» entspricht damit den kommunalen Richtplanvorgaben und unterstützt die geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Dorfzentrums unter besonderer Berücksichtigung des schutzwürdigen Ortsbildes.

Legende

- Wohngebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild
- Landwirtschaftsgebiet
- Wald

Kommunaler Richtplan
Gemeinde Brütten: Siedlungs- und Landschaftsplan links, Verkehrsplan rechts; genehmigt am 3. Oktober 1990



Bau- und Zonenordnung

Das Gebiet befindet sich in der Kernzone I und in der Kernzone II. Gemäss Art. 3 der BZO Brütten sind in der Kernzone Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

In der Kernzone I dürfen bestehende Gebäude herkömmlicher Art im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut und ersetzt werden. Abweichungen vom bisherigen Erscheinungsbild können, insbesondere im Zusammenhang mit einer geänderten Nutzweise, bewilligt werden, wenn die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten bleiben.

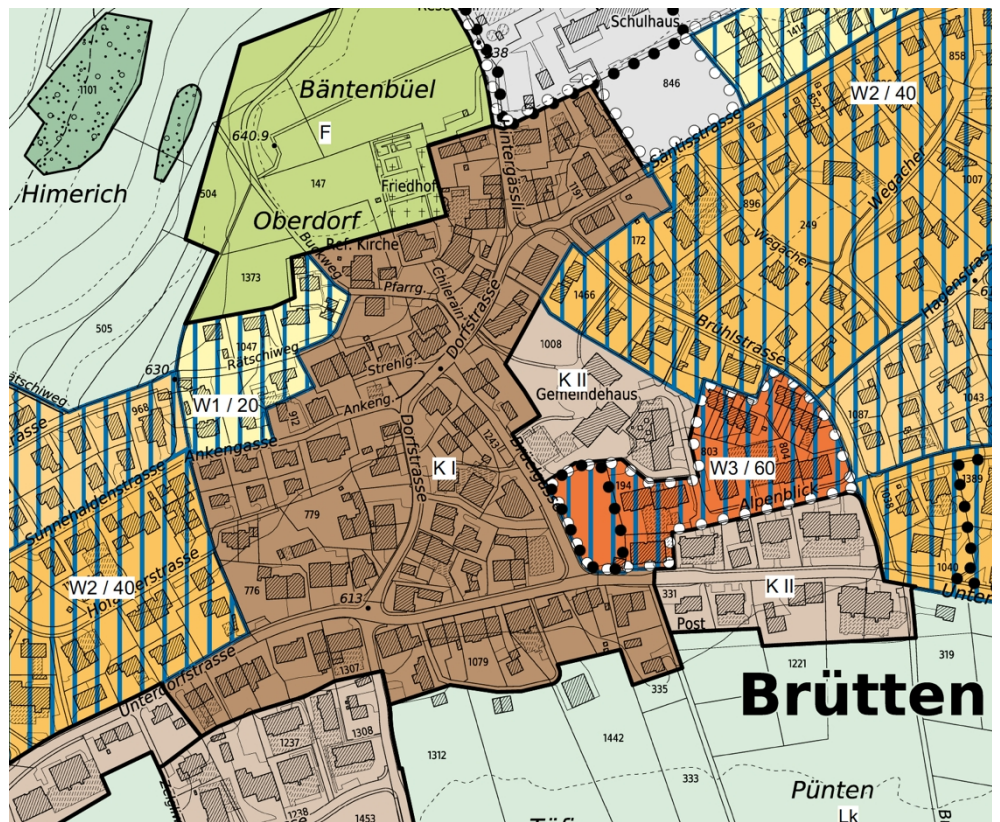
Untergeordnete Abweichungen von der bisherigen Lage des Gebäudes sowie vom bisherigen Gebäudeprofil können im Interesse der Wohnhygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt werden.

Neubauten in den Kernzonen I und II sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Gute Anpassung an die bestehende Umgebung, insbesondere durch

Stellung und kubische Gestaltung der Baute;

- Sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers und der Fassade (Gliederung, Struktur, Anordnung und Proportionen der Öffnungen);
- ortstypische Dachgestaltung (Art und Neigung, Firstrichtung);
- Verwendung herkömmlich wirkender Materialien und Farben;
- Übernahme der herkömmlichen Umgebungsgestaltung, insbesondere betreffend Vorgärten, Vorplätze, Mauern und Höfe.



Es gelten die folgende Grundmasse als minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

		K I	K II
Ausnutzungsziffer			
• Für Um- und Ersatzbauten	max. %	-	50
• Für Neubauten	max. %	50	50
• Zuschlag für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max.	-	1/4
Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	5.0
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	10.0

		K I	K II
Vollgeschosse	max.	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	0	0
Gebäudelänge	max. m	40	40
Traufseitige Fassadenhöhe	max. m	7.5	7.5
Gesamthöhe	max. m	14.5	14.5
Empfindlichkeitsstufen		III	III

Das zweite Dachgeschoss darf zu Wohn- und Arbeitszwecken soweit ausgebaut werden als die notwendige Belichtung unter Beachtung der Kernzonenbestimmungen mehrheitlich über die Giebelfassaden ermöglicht werden kann.

Der Zusammenbau mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

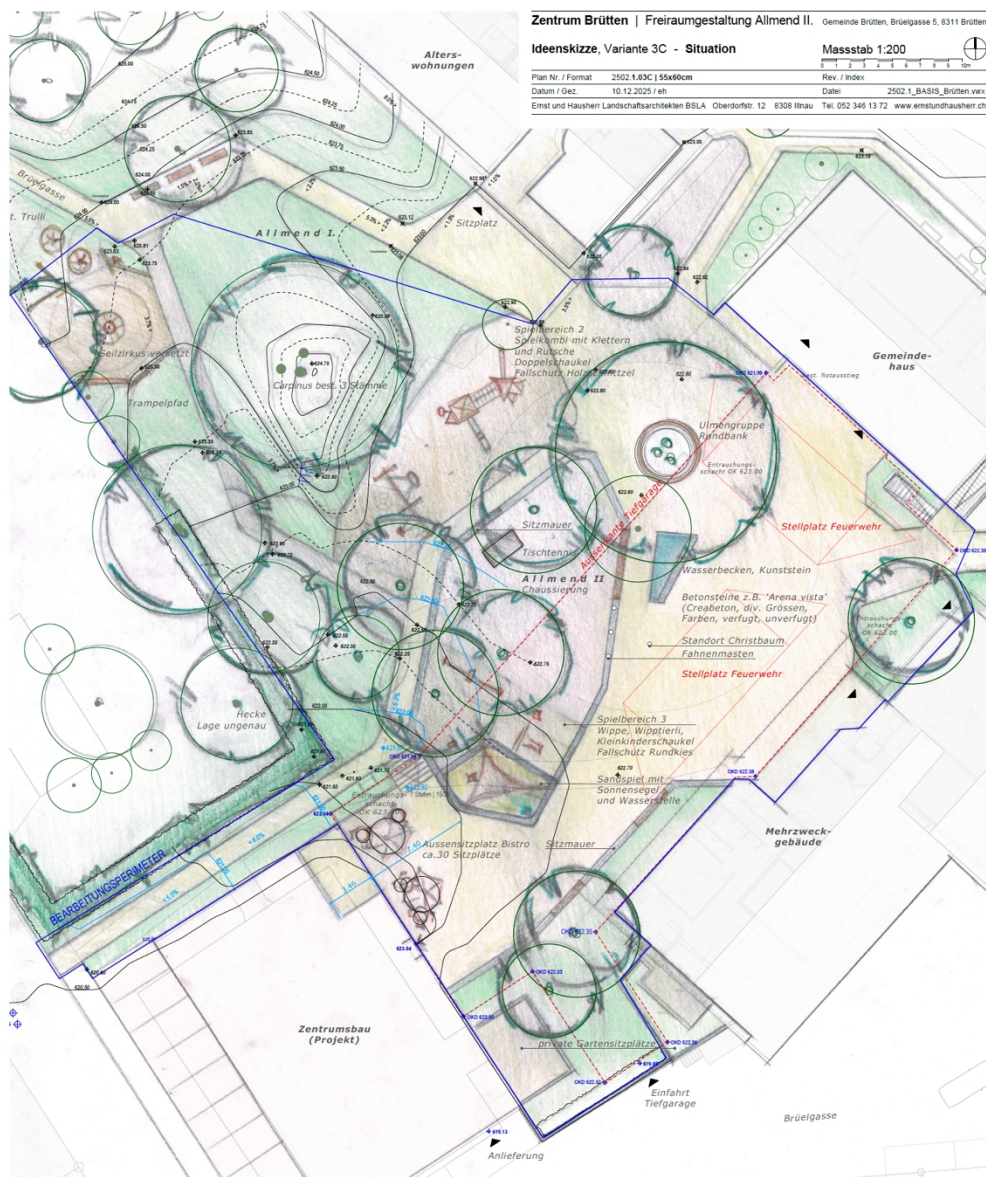
Zentrumsplanung

Den Grundstein für die heutige Zentrumsplanung legte die Gemeinde Brütten im Jahr 2017 mit der Durchführung eines selektiven Ideen- und Projektwettbewerbs. Ziel war es, das Dorfzentrum nachhaltig zu beleben, den Erhalt des lokalen Gewerbes zu sichern und attraktiven Wohnraum für die ältere Bevölkerung zu schaffen. Aus den sechs eingereichten Beiträgen ging das Projekt des damaligen Nachwuchsteams Roider Giovanoli Architekten mit Linea Landschaftsarchitektur als Sieger hervor.

Das Wettbewerbsprojekt überzeugte das Preisgericht insbesondere durch die präzise Analyse des Ortes und die Formulierung einer öffentlichen Raumfolge von der Kirche bis zum Volg-Laden, deren Schwerpunkt die neu geschaffene «Allmend» bildet. Diese Vision eines «grünen Angers» im Herzen des Dorfes bildet seither das städtebauliche Leitbild für die Entwicklung.

In der Folge wurde das Projekt in engem Austausch mit der Gemeinde, der Genossenschaft Zentrum Brütten und Fachplanern verfeinert und an die konkreten betrieblichen Bedürfnisse angepasst. Dabei wurden wesentliche Optimierungen vorgenommen: Die ursprünglich oberirdisch vorgeschlagene Parkierung wurde zugunsten der Freiraumqualität vollständig unterirdisch gelöst, und die Grundrisse sowie Volumetrien wurden im Hinblick auf ihre Funktionalität (Ladenlayout Volg, Bistro-Betrieb) geschärft.

Zentrum Brütten,
Freiraumgestaltung
Allmend von Ernst und
Hausherr
Landschaftsarchitekten
BSLA vom 10.12.2025

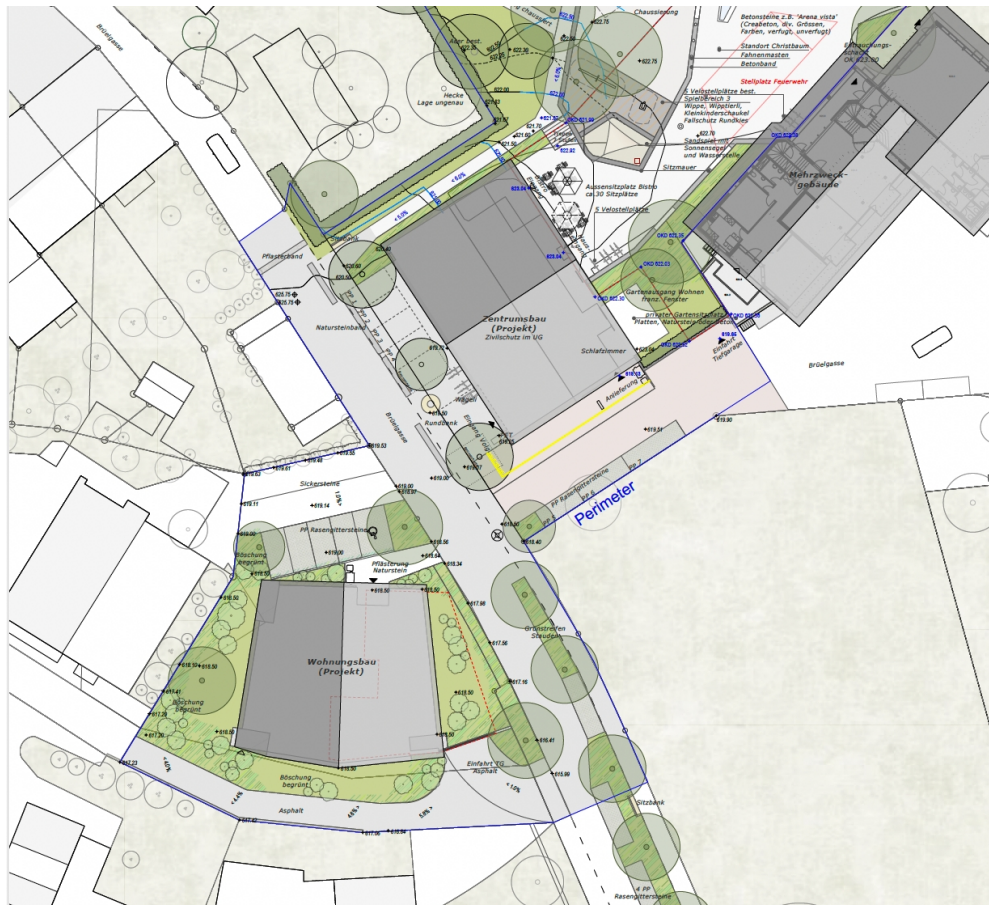


Zentrumsbauten

Die Baumgartner Partner Architekten AG plant ein Zentrumsbau und ein Wohnhaus, die unmittelbar an die Brüelgasse angrenzen. Westlich der Brüelgasse, auf der Parzelle mit der Kat.-Nr. 1067 am heutigen Standort des Volg, soll das bestehende Gebäude zurückgebaut und durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Der Ersatzneubau ist ausschliesslich für Wohnnutzungen vorgesehen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Brüelgasse, auf der Parzelle mit der Kat.-Nr. 1008, ist am Standort des heutigen öffentlichen Parkplatzes ein neuer Zentrumsbau geplant. In diesem Gebäude soll künftig der Volg untergebracht werden.

Grundrisse mit Umgebung
und dem Zentrumsbau
östlich und dem Wohnbau
westlich der Brüelgasse
vom 4.9.2026



Massgebendes Terrain

Mit dem Gestaltungsplan wird kein massgebendes Terrain festgelegt. Das bestehende Terrain ist im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt und dient der Nachvollziehbarkeit der topografischen Verhältnisse sowie der Einordnung der festgelegten Höhenkoten.

Für die Beurteilung der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sind im Baubewilligungsverfahren die massgebenden gesetzlichen Vorgaben heranzuziehen. Dabei ist das massgebende Terrain durch die zuständige Baubehörde im konkreten Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

Die Höhenentwicklung der Bauten wird stattdessen über die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten in Metern über Meer geregelt.

2.3 Geschichte Areal Zentrum

Die historische Entwicklung des Areals lässt sich anhand der kartografischen Grundlagen sowie der ISOS-Ortsbildaufnahme von 1977 nachvollziehen. Brütten wurde bereits im 9. Jahrhundert erstmals erwähnt. Die ältesten heute noch vorhandenen Bauten stammen gemäss ISOS aus dem 17. Jahrhundert, während der überwiegende Teil der historischen Bebauung im 18. und 19. Jahrhundert erstellt wurde.

Die Siegfriedkarte zeigt Brütten als haufendorfartige, hangparallele Bebauung an einer schräg den Hang ansteigenden Strasse. Das Siedlungsgebiet war durch eine dichte Strassenzeile am Hangfuss sowie durch die Verbindung in Richtung oberer Dorfbereich geprägt. Bereits um 1900 bestand die Brüelgasse als Teil dieser historischen Wegstruktur. Die Bebauung konzentrierte sich damals jedoch mehrheitlich entlang der Dorfstrasse und der bestehenden Strassenräume. Das heutige Zentrumsareal beziehungsweise der Bereich der späteren Allmend war zu diesem Zeitpunkt noch weitgehend unbebaut.

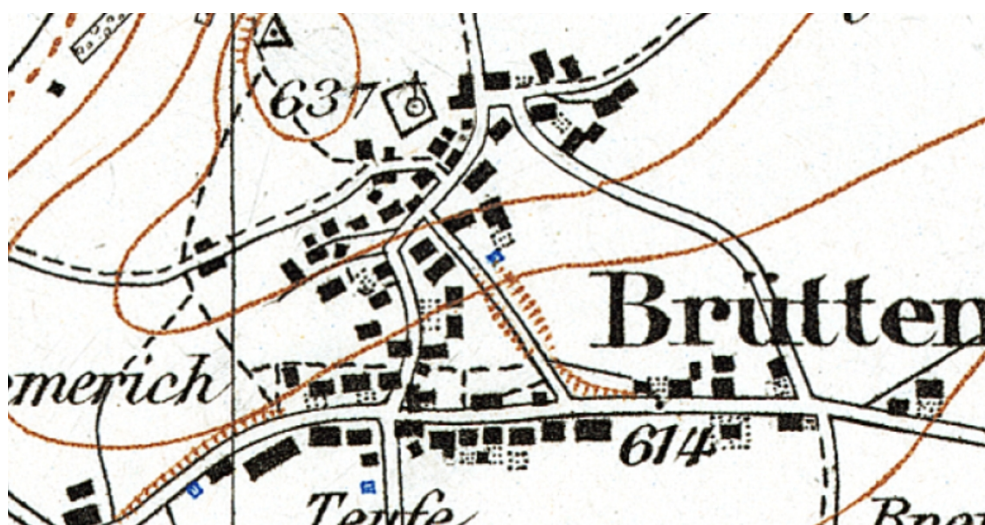
Die ISOS-Ortsbildaufnahme beschreibt das Siedlungsgebiet als von einer am Hangfuss verlaufenden Strasse erschlossen, die sich mit einer gegen den Hang führenden Wegachse kreuzt. Die Bauten stehen dabei in der Regel parallel zum Hang; im unteren Dorfteil bestehen dichtere, traufständige Reihen entlang der Achsen, während die Bebauung im oberen Teil lockerer ausgebildet ist. Zwischen den Bauten lagen Nutz- und Ziergärten, Hofplätze, Brunnen sowie kleinere Grünflächen mit Obstbäumen.

Im Zuge der Siedlungsentwicklung der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde Brütten insbesondere im Westen und Osten baulich erweitert. Das ISOS hält fest, dass die östlich und westlich an das historische Siedlungsgebiet anschliessenden Hangpartien in neuerer Zeit mit Einfamilienhäusern überbaut wurden. Der zentrale Bereich der heutigen Allmend blieb demgegenüber lange als grössere Freifläche innerhalb des Ortsgefüges erkennbar.

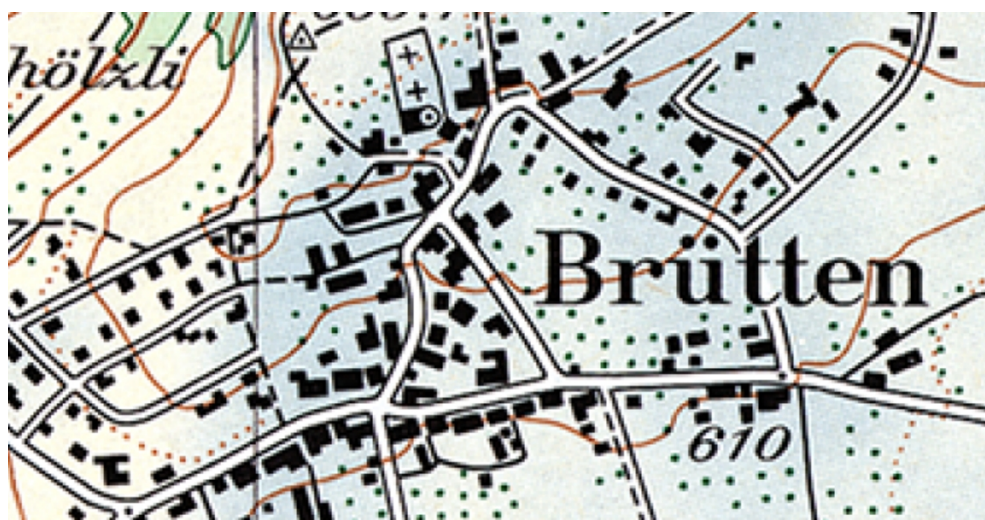
Mit dem Bau des Gemeindehauses im Jahr 1984 und der Erstellung der Alpenblickstrasse wurde das Areal stärker in die kommunale Zentrumsstruktur eingebunden. Bereits in der ISOS-Aufnahme ist zudem der Volg als zweigeschossiger Wohnblock mit Satteldach und seitlichem Flachdachanbau erwähnt. Damit war die Nahversorgung im Dorfzentrum bereits vor der heutigen Zentrumsplanung als ortsbildprägende Nutzung vorhanden.

Die heutige Zentrumsplanung knüpft an diese Entwicklung an. Sie führt die räumliche und funktionale Stärkung des Ortskerns weiter, sichert die Nahversorgung und ergänzt das bestehende Zentrum mit neuen Wohn-, Begegnungs- und Freiraumangeboten.

Siegfriedkarte um 1900
mit bereits bestehender
Brüelgasse



Landeskarte der Schweiz
um 1975 mit Siedlungser-
weiterungen im Westen
und Osten



Landeskarte der Schweiz
um 1984 mit Alpenblick-
strasse und Gemeindehaus



3. Richtprojekt

3.1 Zentrumsplanung

Sicherung der Zentrumsfunktionen

Im Jahr 2017 wurde ein zweistufiger Wettbewerb durchgeführt. Dieser bestand aus zwei Teilen:

- Projektwettbewerb für Alterswohnungen mit Freiraumgestaltung
- Ideenwettbewerb für die Zentrumsplanung

Der erste Teil des Wettbewerbs wurde mit dem Bau der sechs Alterswohnungen und der Freiraumgestaltung im nördlichen Teil abgeschlossen.

Der Prozess der Zentrumsentwicklung soll nun fortgeführt werden. Nach der ersten Etappe mit dem Bau der Alterswohnungen und der Allmend wird nun langfristig der Standort für den Detailhandel und ein Bistro sowie die Bereitstellung von hindernisfreiem Wohnraum an guter Lage gesichert. Mit den geplanten Bauten und dem «grünen Anger» im Ortskern soll ein identitätsstiftender Ort im Herzen von Brütten realisiert werden.

Ortsbauliche Integration

Eine zeitgemässe Architektur wahrt die Qualitäten, wie sie im Ideen- und Projektwettbewerb definiert wurden und stärkt durch eine besonders gute Gesamtwirkung den dörflichen Charakter und die Identität der Kernzone. Sowohl die Bebauung als auch die Weiterentwicklung des Freiraum entsprechen dem ortsbaulichen Leitbild und sorgen für eine gute Entwicklung und Verdichtung nach Innen.

Schaffung eines lebendigen Dorfmittelpunktes

Die Freiraumgestaltung der neuen Allmend und des Dorfplatzes soll als identitätsstiftender Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Generationen realisiert werden. Durch die unterschiedlichen Nutzungen (Detailhändler, Quartiertreffpunkt, Bibliothek, Bistro, Gemeindeverwaltung, Spielplatz, etc.) wird ein lebendiger Dorfmittelpunkt geschaffen.

Verkehr und Sicherheit

Die sichere Koexistenz der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden und -ströme wird durch ein Langsamverkehrsregime und einer entsprechenden Gestaltung der Bewegungs- und Begegnungsräume ermöglicht.

3.2 Freiraumgestaltung

Freiraumtypologien

Das Richtprojekt unterscheidet verschiedene Freiraumtypologien. Diese bilden zusammen eine zugängliche, vielseitig nutzbare und barrierefreie Umgebung, welche den Anforderungen an Nutzung, Gestaltung, Ökologie und Hitzeminderung gerecht werden soll. Die neue Zentrumsgestaltung verbindet Bestand und Neubau, stärkt die Durchwegung und schafft vielfältige Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Allmend

Die Allmend bildet mit ihrem bestehenden Baumbestand, den Grünflächen und den angrenzenden Gärten die grüne Mitte des Dorfkerns. Sie ist als parkartiger Freiraum mit chaussierten Wegen, Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie gut nutzbaren Grünflächen ausgebildet. Durch den eindrücklichen Baumbestand, ergänzende Bepflanzungen und die Aufenthaltsmöglichkeiten übernimmt sie eine zentrale Funktion für Begegnung, Aufenthalt und Spiel.

Die Allmend soll öffentlich und gemeinschaftlich genutzt werden können. Zusammen mit dem Dorfplatz entsteht ein Freiraumensemble mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Neben Spiel und Aufenthalt sollen auch kleinere Veranstaltungen der Gemeinde, von Vereinen oder aus dem Quartier möglich sein.

Spielbereiche

Die Spielbereiche sind gezielt auf die Bedürfnisse von Kindern bis etwa acht Jahren ausgerichtet. Vorgesehen sind vielfältige Spiel- und Klettermöglichkeiten, welche die motorischen Fähigkeiten fördern und zugleich freies, kreatives Spielen ermöglichen. Der Kleinkinderspielbereich ist bewusst in der Nähe des Bistros angeordnet, damit Eltern und Betreuungspersonen den Überblick über die Kinder behalten können.

Ergänzend laden Angebote wie Boule und Tischtennis auch grössere Kinder und Erwachsene zum Aufenthalt ein. Spiel- und Fallschutzbereiche werden mit geeigneten Materialien wie Holzschnitzeln oder Rundkies ausgebildet.

Gemeinschaftsplätze

Die Unterlagen bezeichnen gemeinschaftlich nutzbare Platz- und Aufenthaltsbereiche im Umfeld von Dorfplatz, Brunnenplatz, Quartiertreff und Bistro. Diese Bereiche dienen der Begegnung und dem Aufenthalt und ergänzen die öffentlich nutzbaren Freiräume der Allmend. Vorgesehen sind unterschiedliche Ausstattungselemente wie Langbänke, Sitzmauern und

diverse Spielelemente, die zusammen mit offenen und gut beschatteten Grünflächen sowie Kiesplätzen vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

Die den Gebäuden vorgelagerten Plätze ermöglichen aufgrund ihrer unterschiedlichen Grösse vielfältige Nutzungen, beispielsweise als Quartiertreff, für kleinere Veranstaltungen oder für einen Markt vor dem Gemeindehaus.

Private Wohnbereiche

Die dem Wohnungsbau zugeordneten Garten- und Freiräume liegen in den Randbereichen sowie entlang der Brüelgasse. Sie gestalten zugleich indirekt den Strassenraum mit. Die privaten Garten- und Grünflächen setzen sich aus der Umgebung des Wohnungsbaus sowie beim Zentrumsbau aus einem Sitzplatz mit Garten auf der Seite des Dorfplatzes zusammen.

Volg / Bistro

Volg, Bibliothek, Quartiertreff, das neue Bistro, die Allmend und der Dorfplatz sollen gemeinsam zur Belebung des Dorfkerns beitragen. Das Bistro steht dabei in engem Zusammenhang mit den angrenzenden Aufenthalts- und Spielbereichen. Insbesondere der Kleinkinderspielbereich ist in der Nähe des Bistros vorgesehen, damit eine gute Übersicht über die Spielbereiche möglich ist.

Die Materialisierung des Brunnenplatzes mit Natursteinpflasterung kann gemäss Richtprojekt auch bei den Vorplätzen und Zugängen zum Detailhändler beziehungsweise zum Wohnbau eingesetzt werden.

Mischverkehrsfläche

Der mittlere Abschnitt der Brüelgasse zwischen Zentrumsbau und Wohnungsbau wird als Mischverkehrsfläche verstanden. Zufussgehende sowie Velofahrende gelangen von der Strasse zum Eingang des Volgs und zum Fussweg Richtung Allmend. Der Zentrumsbau und der Wohnungsbau flankieren diesen Abschnitt der Brüelgasse und tragen zur räumlichen Fassung des Strassenraums bei.

Die Notzufahrt verläuft über die Brüelgasse und Alpenblick in Richtung Dorfplatz. Die Einfahrt zum Mehrzweckgebäude und damit auch zur Feuerwehr wird freigehalten. Ein Belagswechsel unterstreicht die Strassenhierarchie.

4. Festlegungen des Gestaltungsplans

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck, Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die übergeordneten Absichten des privaten Gestaltungsplans «Zentrum Brütten» festgelegt. Hauptzweck des Gestaltungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung einer qualitativ hochwertigen Zentrumsüberbauung mit publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss, insbesondere einer Ladenfläche, gut gestalteten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität sowie einer zweckmässigen und verträglichen Erschliessung.

Bestandteile und Geltungsbereich, Art. 2

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 Gestaltungsplanperimeter umfasst die gesamte Parzelle Kat.-Nr. 1067 mit einer Fläche von 1'177 m², eine Teilfläche der Strassenparzelle Kat.-Nr. 1057 / Brüelgasse mit einer Fläche von 624 m² sowie eine Teilfläche der Parzelle Kat.-Nr. 1008 mit einer Fläche von 3'544 m². Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters beträgt damit 5'345 m².

Von der Strassenparzelle Kat.-Nr. 1057 liegt nur jener Teilbereich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, welcher die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 1008 und Kat.-Nr. 1067 über die Brüelgasse räumlich und funktional miteinander verbindet. Bei der Parzelle Kat.-Nr. 1008 wurde bewusst nur ein Teilbereich in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen. Für die ausserhalb des Perimeters liegenden Bereiche werden keine gestaltungsplanrechtlichen Festlegungen getroffen. Diese Flächen weisen bereits bestehende Bauten auf und sind für die Umsetzung der mit dem Gestaltungsplan gesicherten Zentrumsentwicklung nicht erforderlich. Deshalb wird ergänzend festgelegt, dass energetische Sanierungen sowie untergeordnete bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten am Rand des Geltungsbereichs zulässig sind, auch wenn dadurch Fassadenteile geringfügig in den Geltungs-

bereich des Gestaltungsplans hineinragen. Voraussetzung ist, dass dadurch die Erschliessung, die Freiraumgestaltung und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Damit wird ein angemessener Spielraum für den Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten geschaffen, ohne die Zielsetzungen des Gestaltungsplans zu gefährden.

Verhältnis zum übrigen Baurecht, Art. 3

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, Art. 4

Mit den Gestaltungsvorschriften wird sichergestellt, dass die im Gestaltungsplan ermöglichten Bauten, Anlagen und Freiräume eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen. Aufgrund der Lage im Zentrum von Brütten und innerhalb der Kernzone kommt der Einordnung in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung eine besondere Bedeutung zu. Die Beurteilung hat dabei nicht nur bezogen auf einzelne Bauteile, sondern auf das Zusammenspiel von Gebäuden, Anlagen, Umschwung und öffentlichem Raum zu erfolgen.

Die Bestimmung konkretisiert den erhöhten gestalterischen Anspruch gemäss § 71 PBG. Die Bauten und Anlagen sollen sich hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung an den ortstypischen Merkmalen der Kernzone orientieren. Vorgesehen sind daher herkömmlich erscheinende Materialien wie Holz oder Verputz in zurückhaltender Farbe. Von aussen sichtbare Betonflächen sind gestalterisch hochwertig auszubilden, beispielsweise durch Stocken oder Sandstrahlen. Damit wird gewährleistet, dass sich die Neubauten trotz zeitgemässer Architektur angemessen in das Ortsbild einfügen.

Die Möglichkeit einer fachlichen Begutachtung erlaubt es der Baubehörde, die gestalterische Qualität im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und bei Bedarf durch eine externe Fachperson beurteilen zu lassen. Dies trägt zur Sicherung der im Gestaltungsplan angestrebten hohen architektonisch-

en und freiräumlichen Qualität bei.

Baubereiche, Art. 5

Mit den Baubereichen werden Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Gebäude verbindlich festgelegt. Der Baubereich B dient der Realisierung eines freistehenden Wohnbaus. Zusammengebaute Gebäudeteile, beispielsweise im Bereich von Neben- oder Verbindungselementen, gelten dabei als ein Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass der Wohnbau als eigenständiger Baukörper innerhalb der im Situationsplan festgelegten Mantellinie erstellt wird. Loggien sind grundsätzlich als in den Baukörper integrierte Aussenräume auszubilden. Im Baubereich B sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorspringende Balkone oder balkonartige Loggien zulässig. Sie dürfen die Baubereichslinie innerhalb des bezeichneten Bereichs überschreiten, soweit die kantonalen Vorgaben zu vorspringenden Gebäudeteilen und zu Vorsprüngen in den Abstandsreich, insbesondere § 6c Abs. 1 ABV, eingehalten werden. Weitere auskragende Balkone, Erker und vergleichbare vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Damit wird die im Richtprojekt vorgesehene ruhige und kompakte Gebäudestruktur gesichert, ohne die gezielt vorgesehenen privaten Aussenräume im Baubereich B auszuschliessen. Dachvorsprünge und Vordächer bleiben vorbehalten.

Die Baubereiche A1 und A2 sichern den Zentrumsbau mit dem dazugehörigen Anbau. Der Baubereich A1 umfasst das Hauptgebäude, während der Baubereich A2 den dazugehörigen Anbau, in welchem sich unter anderem die Tiefgarageneinfahrt befindet, aufnimmt. Die beiden Bauteile sind baulich zusammenhängend beziehungsweise in geschlossener Bauweise zu realisieren. Dadurch wird der funktionale und gestalterische Zusammenhang des Zentrumsbaus gesichert.

Die geknickte Mantellinie im Baubereich B nimmt die projektierte Gebäudegeometrie auf und ermöglicht eine präzise Abstimmung der Gebäudelage im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücksgrenzen und Erschliessungsflächen. Gleichzeitig wird damit die im Richtprojekt vorgesehene Gliederung der Fassade planungsrechtlich ermöglicht, ohne den gesamten Baubereich zu vergrössern.

Gestützt auf § 83 Abs. 1 PBG gelten gegenüber Strassen, Wegen und übrigen Erschliessungsflächen die im Situationsplan festgelegten Baubereiche als Mantellinien. Innerhalb dieser Mantellinien dürfen die Gebäude unabhängig von den allgemeinen Grenz-, Gebäude-, Weg- und Strassenabständen erstellt werden. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten legt für die Kernzone zwar Grenzabstände fest, enthält jedoch keine eigenständigen Strassen- oder Wegabstände. Die zulässigen Gebäudelagen gegenüber Strassen, Wegen und Erschliessungsflächen werden im Gestaltungsplan

PLANE RAUM.

Bauliche Dichte, Art. 6

Mit der Festlegung der zur Ausnützung anrechenbaren Geschossflächen wird die bauliche Dichte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verbindlich geregelt. Die zulässige Geschossfläche wird dabei nicht über eine Ausnützungsziffer für den gesamten Perimeter, sondern differenziert nach Baubereichen festgelegt. Dieses Vorgehen ist zweckmässig, da der Gestaltungsplan verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen, baulichen Voraussetzungen und ortsbaulichen Funktionen umfasst.

Für den Zentrumsbau, dessen Anbau sowie den Wohnbau werden je separate Maximalwerte der zur Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass die zulässige bauliche Dichte eindeutig den jeweiligen Baubereichen zugeordnet ist und die im Richtprojekt vorgesehene Verteilung der Nutzungen planungsrechtlich gesichert wird.

Die festgelegten Werte wurden aus dem Richtprojekt hergeleitet und mit einem angemessenen Projektierungsspielraum versehen. Für den Zentrumsbau im Baubereich A1 weist das Richtprojekt eine anrechenbare Geschossfläche von 1'012 m² aus. Im Gestaltungsplan wird dafür eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 1'200 m² festgelegt. Damit wird die im Richtprojekt vorgesehene bauliche Dichte gesichert und zugleich ein begrenzter Spielraum für die weitere Projektierung geschaffen. Für den Baubereich A2 wird gestützt auf das Richtprojekt eine separate Reserve vorgesehen. Das Richtprojekt weist eine Geschossfläche von rund 56 m² aus. Im Gestaltungsplan wird dafür eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 100 m² festgelegt. Damit kann der Anbau, insbesondere im Zusammenhang mit der Tiefgaragenzufahrt und den angrenzenden Nutzungen, projektbezogen weiterbearbeitet werden. Die gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen Art. 6 maximal erlaubte anrechenbare Geschossfläche entspricht einer AZ von ca. 37 % auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1008 inkl. den bestehenden Bauten (die AZ nach BZO beträgt max. 50%).

Für den Wohnbau im Baubereich B weist das Richtprojekt eine anrechenbare Geschossfläche von 970 m² aus. Im Gestaltungsplan wird eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 1'000 m² festgelegt. Der Zuschlag von rund 30 m² dient als untergeordneter Spielraum für die weitere Projektierung, ohne die bauliche Grundkonzeption des Richtprojekts wesentlich zu verändern. Die gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen Art. 6 maximal erlaubte anrechenbare Geschossfläche entspricht einer AZ von ca. 58 % auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1067 (die AZ nach BZO beträgt max. 50%).

Geschosszahl, Art. 7

Die Anzahl der Voll-, Dach- und Untergeschosse wird im Gestaltungsplan nicht fix festgelegt. Massgebend sind vielmehr die im Situationsplan festgelegten maximalen Fassaden- und Gesamthöhen sowie die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen je Baubereich.

Damit wird die äussere bauliche Wirkung verbindlich begrenzt, während für die weitere Projektierung ein angemessener Spielraum bei der inneren Organisation der Gebäude erhalten bleibt. Die Festlegung entspricht der Systematik des Gestaltungsplans, wonach die bauliche Entwicklung über Baubereiche, Höhenkoten und Dichtevorgaben gesteuert wird.

Gebäudelänge, Art. 8

Die Gebäudelänge wird im Gestaltungsplan nicht separat begrenzt. Sie ergibt sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen. Innerhalb dieser Baubereiche ist die Gebäudelänge frei, sofern die übrigen Festlegungen des Gestaltungsplans, insbesondere die Baubereiche, Höhenvorgaben, Dichtevorgaben und Gestaltungsvorschriften, eingehalten werden.

Damit wird die zulässige Ausdehnung der Gebäude präzise über die Mantellinien der Baubereiche gesteuert. Eine zusätzliche Begrenzung der Gebäudelänge ist deshalb nicht erforderlich.

Fassadenhöhe und Gesamthöhe, Art. 9

Mit der Festlegung von Fassadenhöhen und Gesamthöhen werden die zulässigen Gebäudevolumen innerhalb der Baubereiche A1, A2 und B verbindlich begrenzt. Die Höhen werden im Situationsplan als absolute Höhenkoten in m ü. M. festgelegt und sind damit eindeutig ablesbar.

Für die Baubereiche A1 und B werden aufgrund der vorgesehenen Satteldächer sowohl die traufseitigen Fassadenhöhen als auch die Gesamthöhen festgelegt.

Beim Baubereich A2 werden aufgrund des Flachdachs mit fassadenbündiger Brüstung die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe mit derselben Höhenkote festgelegt. Die Höhenkote entspricht der maximal zulässigen Oberkante der Brüstung und begrenzt damit die für die äussere Erscheinung massgebende Höhe des Anbaus.

die Fassadenhöhe im Baubereich A2 weist gemäss Richtprojekt eine Höhenkote von 624.03 m auf



Aufgrund der topografischen Situation und der Lage in der Kernzone schafft diese Festlegung Klarheit und Rechtssicherheit. Die Höhen orientieren sich am Richtprojekt und stellen sicher, dass sich die Neubauten hinsichtlich Volumetrie und Höhenentwicklung angemessen in das bestehende Ortsbild einordnen.

Dachgestaltung, Art. 10

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung wird die Einordnung der Neubauten in das ortstypische Dachbild der Kernzone sichergestellt. Für die Hauptgebäude in den Baubereichen A1 und B werden Satteldächer vorgeschrieben. Damit wird an die in der Umgebung vorherrschende Dachform angeknüpft. Die vorgeschriebene Mindestneigung von 30° alter Teilung entspricht der ortstypischen Bandbreite und trägt zu einer angemessenen Einfügung in das Ortsbild bei.

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und höchstens auf einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Durch die Beschränkung auf Schleppgauben wird eine ruhige und zurückhaltende Dachgestaltung gewährleistet. Das Dach des Anbaus im Baubereich A2 ist demgegenüber als Flachdach auszubilden, wodurch seine untergeordnete Funktion gegenüber

dem Hauptbaukörper des Zentrumsbaus sichtbar bleibt.

Die im Situationsplan bezeichneten Firstrichtungen sind verbindlich. Damit wird die Ausrichtung der Dachkörper planungsrechtlich gesichert und eine geordnete Dachlandschaft innerhalb des Gestaltungsplangebiets gewährleistet.

Aufgrund der nicht parallel verlaufenden traufseitigen Fassadenfluchten kann die Trauflinie nicht durchgehend gleichmässig ausgebildet werden. Ein Versatz der Trauflinie ist deshalb zulässig, sofern die Dachform als Satteldach weiterhin klar ablesbar bleibt und eine besonders gute Gesamtwirkung sichergestellt wird.

Für die Deckung der Dächer sind nur rote oder braune Ziegel sowie Indach-Solaranlagen zulässig. Ziegel und Indach-Solaranlagen dürfen kombiniert werden. Damit wird einerseits an die ortstypische Materialisierung der Dachlandschaft angeknüpft und andererseits die Nutzung erneuerbarer Energien in gestalterisch integrierter Form ermöglicht.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, Art. 11

Mit der Festlegung der oberirdischen Baubereiche sowie zusätzlichen Baubereichen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird deren Lage verbindlich geregelt. Dadurch wird sichergestellt, dass unterirdische Bauteile, insbesondere die Tiefgarage und weitere unterirdische Anlagen, auf die geplante Überbauung und den Freiraum abgestimmt sind.

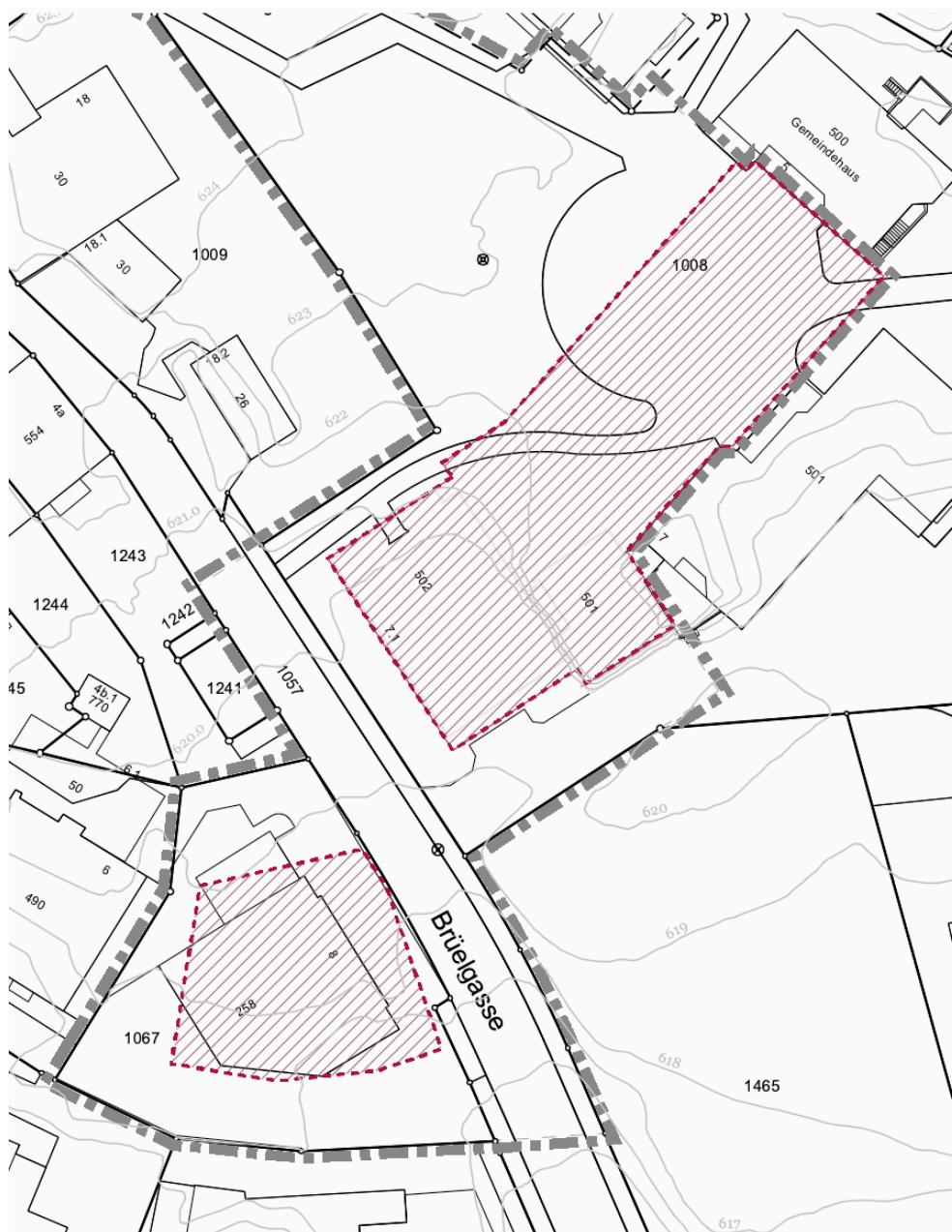
Im Rahmen des Gestaltungsplans wird kein massgebendes Terrain festgelegt. Das bestehende Terrain ist im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt und dient der Nachvollziehbarkeit der topografischen Verhältnisse. Für die Beurteilung, ob Bauteile als unterirdische Bauten oder als Unterniveaubauten gelten, sind im Baubewilligungsverfahren die massgebenden gesetzlichen Vorgaben heranzuziehen.

Die räumliche Begrenzung schafft Rechtssicherheit und gewährleistet, dass oberirdische Freiräume, Erschliessungsflächen und Bepflanzungen trotz der unterirdischen Nutzung zweckmässig ausgestaltet werden können. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der oberirdischen Baubereiche sowie innerhalb des im Situationsplan zusätzlich bezeichneten Bereichs zulässig. Dadurch kann die unterirdische Nutzung zweckmässig angeordnet werden, ohne die oberirdische Freiraumgestaltung, insbesondere die Pflanzbarkeit von Bäumen, übermässig einzuschränken.

Das bestehende Terrain ist im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt. Die Beurteilung der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die massgebenden gesetz-

lichen Vorgaben und die im Gestaltungsplan aufgeführten Höhenkoten.

Baubereiche für
unterirdische Bauten und
Unterniveaubauten
(schraffierte Fläche in der
Abbildung) gemäss
Situationsplan 1:500 zum
Gestaltungsplan «Zentrum
Brütten», Brütten



Kleinbauten, Art. 12

Mit der Bestimmung zu Kleinbauten wird innerhalb der Allmend ein begrenzter Spielraum für untergeordnete bauliche Ergänzungen geschaffen. Zulässig sind einzelne Kleinbauten im Sinne des PBG, soweit sie der Nutzung, dem Betrieb oder dem Unterhalt der Allmend dienen.

Damit können bei Bedarf beispielsweise eine WC-Anlage, ein Geräteschuppen oder vergleichbare untergeordnete Infrastrukturbauten erstellt werden. Die Kleinbauten haben sich gestalterisch gut in die Allmend und das Umfeld der Kernzone einzufügen und dürfen die Funktion sowie die

Aufenthaltsqualität des Freiraums nicht beeinträchtigen.

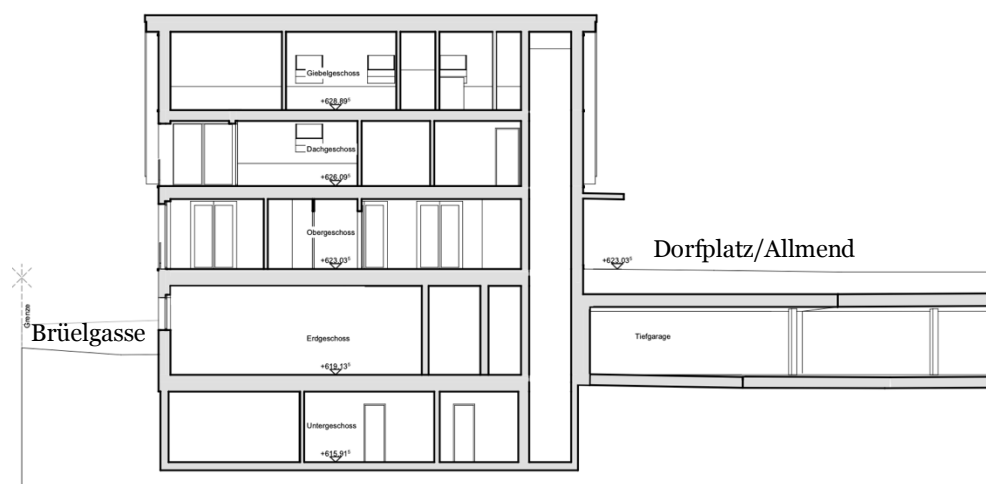
Nutzweise, Art. 13

Die zulässige Nutzweise wird durch den Gestaltungsplan nicht eigenständig neu geregelt, sondern richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils massgebenden Zone gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung. Damit bleiben die zonenrechtlichen Nutzungsvorgaben der Grundordnung grundsätzlich anwendbar.

Ergänzend wird für den Baubereich A1 die Nutzung der an den öffentlichen Raum angrenzenden Geschosse geregelt. Das zur Brüelgasse orientierte Erdgeschoss ist einer publikumsorientierten Gewerbenutzung vorbehalten. Damit wird sichergestellt, dass der Zentrumsbau entlang der Brüelgasse eine publikumsbezogene Erdgeschossnutzung aufweist und zur Belebung des Dorfzentrums beiträgt.

Das zur Allmend beziehungsweise zum Dorfplatz orientierte Erdgeschoss kann gewerbliche Nutzungen mit Publikumsorientierung, Wohnnutzungen, Dienstleistungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe aufnehmen. Der Anteil der Wohnnutzungen darf in diesem Geschoss höchstens 65 % der Hauptnutzfläche betragen. Damit wird der besonderen topografischen Situation Rechnung getragen, bei der unterschiedliche Geschosse an den angrenzenden Aussenraum anschliessen. Gleichzeitig bleibt eine dem Dorfzentrum angemessene Nutzungsmischung aus Wohnen, publikumsorientierten Nutzungen, Dienstleistungen und ergänzendem Gewerbe möglich, ohne dass das zum Dorfplatz orientierte Erdgeschoss überwiegend wohnorientiert genutzt wird.

Zentrumsbau im Baubereich A1 mit den beiden Erdgeschoss-Ebenen, das untere Erdgeschoss ist zur Brüelgasse, und das obere Erdgeschoss zum Dorfplatz/Allmend hin orientiert



4.3 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zufahrt, Art. 14

Die Zufahrt zu den Baubereichen erfolgt über die Brüelgasse. Die im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereiche zeigen die vorgesehenen Zufahrtsstellen für die Erschliessung der Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters.

Mit der Festlegung wird sichergestellt, dass die Erschliessung gebündelt und geordnet erfolgt. Die genaue Ausgestaltung der Zufahrten wird im Rahmen der weiteren Projektierung bzw. des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert. Dabei sind insbesondere die Verkehrssicherheit, die Sichtverhältnisse sowie die Verträglichkeit mit dem Fuss- und Veloverkehr auf der Brüelgasse zu berücksichtigen.

Erschliessungsbereiche, Art. 15

Die im Situationsplan schematisch dargestellte Erschliessungsbereiche dienen der geordneten Erschliessung der Tiefgaragen sowie der oberirdischen Abstellplätze. Mit der Festlegung werden die wesentlichen Zufahrts- und Manövriertbereiche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gesichert.

Die Erschliessungsfläche südlich der Baubereiche A1 und A2 dient zusätzlich als Zufahrt zum Werkhof und zum Feuerwehrdepot, den kommunalen Betriebsfahrzeugen sowie der Anlieferung. Damit werden die betrieblichen Anforderungen des Zentrumsbaus, insbesondere der Anlieferung, sowie die Anforderungen an die bestehende Zufahrt Werkhof und Feuerwehrdepot planungsrechtlich gesichert. Die Notzufahrt für den Zentrumsbau erfolgt über den Dorfplatz.

Die genaue Ausgestaltung der Erschliessungsflächen erfolgt im Rahmen der weiteren Projektierung bzw. des Baubewilligungsverfahrens. Dabei sind insbesondere die Verkehrssicherheit, die Befahrbarkeit, die Sichtverhältnisse sowie die verträgliche Einordnung in den Aussenraum zu berücksichtigen.

Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, Art. 16

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen werden im Situationsplan verbindlich bezeichnet. Dadurch wird sichergestellt, dass die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierung geordnet erfolgt und auf die Erschliessung über die Brüelgasse abgestimmt ist.

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche dient der Verkehrssicherheit sowie der verträglichen Einbindung der Tiefgaragenerschliessung in den Aussenraum. Die detaillierte Ausgestaltung, insbesondere hinsichtlich

Sichtverhältnissen, Befahrbarkeit, Rampenneigung und Entwässerung, erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Veloabstellplätze, Art. 17

Mit den Bestimmungen zu den Veloabstellplätzen wird eine gut zugängliche und zweckmässig angeordnete Veloparkierung sichergestellt. Die Veloabstellplätze im Aussenraum sind gut zugänglich anzuordnen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Für publikumsorientierte Nutzungen im Baubereich A1 sind die Veloabstellplätze für die Kundschaft im Bereich der Zugänge vorzusehen.

Für die Wohnnutzungen sind ausreichend Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl richtet sich nach der kantonalen Arbeitshilfe zur Veloparkierung. Als Vorgabe gilt mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer. Damit wird eine angemessene Veloparkierung für die Bewohnenden sichergestellt und die Bemessung auf die kantonalen Vorgaben abgestützt. Veloabstellplätze für Bewohnende sind nach Möglichkeit witterungsgeschützt anzuordnen.

Für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen sowie publikumsorientierte Nutzungen sind ausreichend Veloabstellplätze für Beschäftigte, Kundschaft und Besuchende zu erstellen. Die konkrete Anzahl ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die vorgesehene Nutzung und den nachgewiesenen Bedarf festzulegen. Damit kann die Veloparkierung nutzungsbezogen und projektverträglich konkretisiert werden.

Damit wird der Veloverkehr als flächeneffiziente und siedlungsverträgliche Mobilitätsform unterstützt.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Art. 18

Mit den Bestimmungen zu den Autoabstellplätzen wird die Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebiets für die Nutzungen in den Baubereichen A1/A2 und B projektbezogen geregelt. Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze wird differenziert nach Baubereichen und Nutzergruppen festgelegt.

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs erfolgt gestützt auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen aus dem Jahr 2018. Grundlage bilden die im Richtprojekt ausgewiesenen Nutzungen, die Anzahl Wohnungen sowie die aus den Planunterlagen abgeleiteten massgeblichen Bruttogeschossflächen. Für den Baubereich A1 wird von rund 521 m² mBGF für Nicht-Wohnnutzungen und rund 491 m² mBGF für Wohnnutzungen (6 Wohnungen) ausgegangen. Für den Baubereich B wird eine Wohnnutzung mit 9 Wohneinheiten berücksichtigt. Die Planunterlagen weisen für den Zentrumsbau eine anrechenbare Geschoss-

fläche von 1'012.2 m² und für den Wohnbau eine anrechenbare Geschossfläche von 970.3 m² aus. Die nachfolgende Berechnungstabelle ergibt einen rechnerischen massgeblichen Mindestbedarf von rund 21 Autoabstellplätzen. Da für die Wohnnutzung gemäss Wegleitung kein oberer Maximalwert festgelegt ist und die Parkierung projektbezogen auf die konkrete Nutzung des Richtprojekts abgestimmt ist, wird im Richtprojekt eine höhere, nutzungsbezogen differenzierte Mindestanzahl vorgesehen.

Für den Baubereich A1 werden insgesamt 15 Autoabstellplätze festgelegt. Davon entfallen 5 Autoabstellplätze auf Bewohnende, 2 Autoabstellplätze auf Beschäftigte, 1 Autoabstellplatz auf Besuchende und 7 Autoabstellplätze auf Kundschaft. Damit wird insbesondere der publikumsorientierten Nutzung des Zentrumsbaus mit Detailhandel und Bistro Rechnung getragen.

Für den Baubereich B werden insgesamt 8 Autoabstellplätze festgelegt. Davon entfallen 7 Autoabstellplätze auf Bewohnende und 1 Autoabstellplatz auf Besuchende.

Insgesamt sind damit mindestens 23 Autoabstellplätze zu erstellen. Davon entfallen 15 Autoabstellplätze auf den Baubereich A1 und 8 Autoabstellplätze auf den Baubereich B. Der rechnerische Mindestbedarf gemäss Berechnungstabelle wird damit abgedeckt.

Die oberirdischen Autoabstellplätze sind nur an den im Situationsplan schematisch bezeichneten drei Standorten zulässig. Insgesamt sind maximal 12 oberirdische Autoabstellplätze zulässig. Dadurch wird die oberirdische Parkierung begrenzt und eine übermässige Beanspruchung des Aussenraums vermieden. Die übrigen Autoabstellplätze sind unterirdisch in den zugehörigen Tiefgaragen des Zentrumsbaus in den Baubereichen A1/A2 sowie des Wohnbaus im Baubereich B anzuordnen. Bei insgesamt mindestens 23 Autoabstellplätzen und maximal 12 oberirdischen Autoabstellplätzen sind mindestens 11 Autoabstellplätze unterirdisch nachzuweisen.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Autoabstellplätze dienen dem Parkplatznachweis für die Nutzungen in den Baubereichen A1/A2 und B. Sie werden vollständig auf den Bauparzellen beziehungsweise in den zugehörigen Tiefgaragen und oberirdischen Parkierungsflächen untergebracht. Die im Strassenraum der Brüelgasse vorgesehenen Parkfelder sind nicht Bestandteil dieses Parkplatznachweises und werden den im Gestaltungsplan nachzuweisenden Autoabstellplätzen nicht angerechnet.

Die unterirdische Parkierung im Bereich des Zentrumsbaus wird in einer Sammelgarage angeordnet. Diese ersetzt teilweise die heute bestehende oberirdische Parkierungsanlage im Bereich der Brüelgasse und ermöglicht dadurch eine freiräumliche Aufwertung des Dorfzentrums. Gleichzeitig können die oberirdischen Parkierungsflächen im Gestaltungsplangebiet auf wenige, gezielt angeordnete Standorte beschränkt werden.

Berechnung des
Grenzbedarfs und des
massgeblichen Parkplatz-
bedarfs gemäss kantonomer
Wegleitung zur Regelung
des Parkplatzbedarfs in
kommunalen Erlassen
von 2018

Die Parkfelder in der Brüelgasse stehen im Zusammenhang mit der Gestaltung und Organisation des öffentlichen Strassenraums. Sie werden im Rahmen des separaten Strassenbauprojekts Brüelgasse weiterbearbeitet. Soweit sie im Situationsplan dargestellt sind, dienen sie der Koordination mit der Freiraumgestaltung.

Die oberirdischen Autoabstellplätze sind mit sicherfähigem Material auszuführen und besonders gut in den Aussenraum zu integrieren. Dadurch wird eine ortsbildverträgliche Parkierung im empfindlichen Umfeld der Kernzone sowie der Allmend sichergestellt.

Das Bistro ist in der Nicht-Wohnnutzung des Zentrumsbaus im Baubereich A1 enthalten und wird im Rahmen der Parkplatzberechnung zusammen mit dem Detailhandel berücksichtigt.

Gebäudebezeichnung	Art der Nutzung	Anzahl	mBGF	Bewohnende und Beschäftigte		PP-Bedarf	Besuchende und Kundschaft		PP-Bedarf	PP-Grenzbedarf
				Schlüssel			Schlüssel			
gemäss Gestaltungsplan	gemäss Richtprojekt	Einheit: Wohnung	[m2]	Parkplatz	pro m2 mBGF	Parkplätze	Parkplatz	pro m2 mBGF	Parkplätze	gemäss kantonalen Wegleitung
Baubereich A1 Parzelle Kat.-Nr. 1008	Laden, Bistro	6	521	1	150	3.5	1	30	17.4	21
	Wohnnutzung		1	pro Wohnung	6.0	10% der PP für Wohnen		0.6	7	
Baubereich B Parzelle Kat.-Nr. 1067	Wohnnutzung	9	970	1	pro Wohnung	9.0	10% der PP für Wohnen		0.9	10
Total						18.5			18.9	37

Gebäudebezeichnung	Bewohnende und Beschäftigte		PP-Bedarf Bewohnende und Beschäftigte		Besuchende und Kundschaft		PP-Bedarf Besuchende und Kundschaft		massgeblicher PP-Bedarf	
	Schlüssel Gemeindetyp 1, ÖV-Güteklasse C Anteil von Grenzbedarf				Schlüssel Anteil von Grenzbedarf				gemäss kantonomer Wegleitung	
gemäss Gestaltungsplan	min.	max.	PP min.	PP max.	min.	max.	PP min.	PP max.	PP min.	PP max.
Baubereich A1 Parzelle Kat.-Nr. 1008	45%	90%	0.7	2.1	50%	100%	8.7	17.4	9	19.5
	70%	k.V.	4.2	k.V.	50%	100%	0.3	0.6	5	k.V.
Baubereich B Parzelle Kat.-Nr. 1067	70%	k.V.	6.3	k.V.	50%	100%	0.5	0.9	7	k.V.
Total			11	k.V.			10	19	21	k.V.

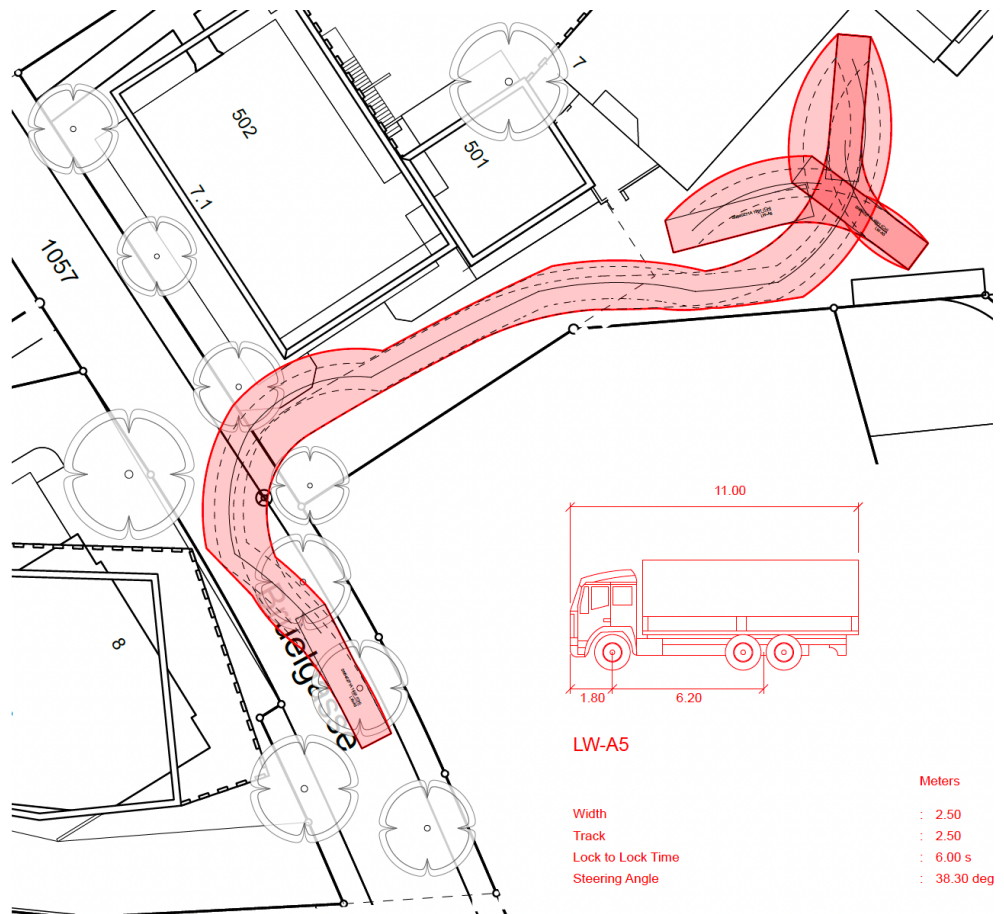
Anlieferung, Art. 19

Mit der Bestimmung zur Anlieferung werden die Lage und Ausgestaltung der Anlieferung für den Detailhandel geregelt. Die Anlieferung hat an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu erfolgen und ist auf den Erschliessungsbereich südlich der Baubereiche A1 und A2 abzustimmen. Damit können die betrieblichen Abläufe geordnet und auf die Erschliessung über die Brüelgasse abgestimmt werden.

Aufgrund der Lage an der Brüelgasse kommt der Verkehrssicherheit besondere Bedeutung zu. Die Anlieferung ist deshalb so zu organisieren und auszugestalten, dass insbesondere der Fuss- und Veloverkehr nicht gefährdet wird. Rückwärtsfahrten über Fussgängerbereiche sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sofern solche betrieblich erforderlich sind, müssen sie durch

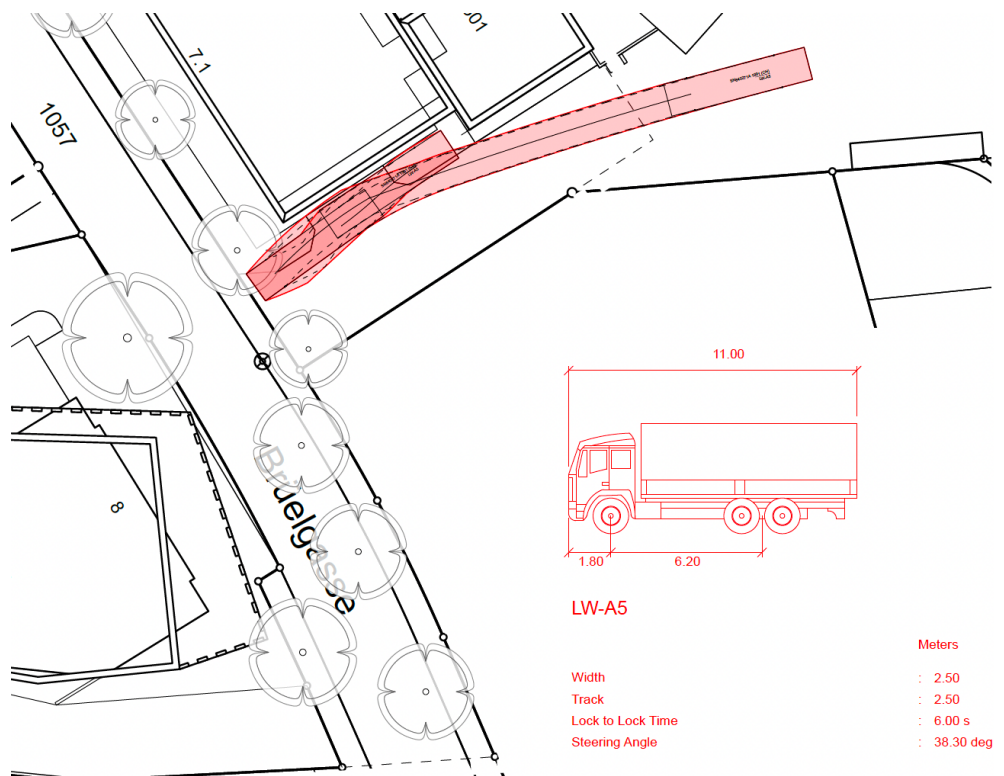
geeignete betriebliche oder bauliche Massnahmen sicher erfolgen.

Zusätzlich wird festgelegt, dass die Anlieferung möglichst lärmschonend zu erfolgen hat. Im Baubewilligungsverfahren können gestützt auf ein Lärmgutachten ergänzende Massnahmen angeordnet werden, beispielsweise zu Anlieferzeiten, Manövriertflächen oder technischen Einrichtungen. Damit können die betrieblichen Anforderungen des Detailhandels mit den Anforderungen an Verkehrssicherheit und Immissionsschutz abgestimmt werden.



Schleppkurvennachweis
für die Zufahrt zur
Anlieferung mit einem
Lastwagen

Schleppkurvennachweis
für die Zufahrt zum
Anlieferungsbereich mit
einem Lastwagen



4.4 Freiraum

Grundsatz, Art. 20

Mit der Grundsatzbestimmung wird der qualitative Anspruch an die Freiraumgestaltung festgelegt. Die Freiräume sollen nach einheitlichen gestalterischen Grundsätzen entwickelt werden und eine hohe Aufenthaltsqualität für die Nutzenden schaffen.

Gleichzeitig wird mit der Bestimmung sichergestellt, dass die Umgebung nicht nur funktional, sondern auch ökologisch wertvoll ausgestaltet wird. Dazu gehören insbesondere eine angemessene Begrünung, beschattete Aufenthaltsbereiche, eine gute Durchwegung sowie eine sorgfältige Einbindung in das bestehende Umfeld.

Allmend, Art. 21

Mit der Bestimmung zur Allmend wird die ökologische und gestalterische Qualität des zentralen Freiraums gesichert. Die Allmend soll als naturnah gestaltete Grünfläche mit blütenreichen Magerwiesen, kleinteiligen Baumgruppen und Heckenstrukturen ausgebildet werden.

Dadurch entsteht eine attraktive Nahumgebung mit hoher Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig wird die Biodiversität gefördert, das Mikroklima verbessert und die Allmend als identitätsstiftender Freiraum im Zentrum von

Brütten gestärkt.

Innerhalb der Allmend sind Spielbereiche sowie Aufenthalts- und Ruhemöglichkeiten anzuordnen. Diese werden nicht als separate Fläche pro Baubereich im Situationsplan ausgeschieden, sondern als Bestandteil der Allmend zusammenfassend gesichert. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Spielbereiche sowie der Aufenthalts- und Ruhemöglichkeiten werden im Rahmen des Bauprojekts bzw. Baubewilligungsverfahrens konkretisiert.

Dorfplatz, Art. 22

Mit der Bestimmung zum Dorfplatz wird die Funktion als öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich gesichert. Der Dorfplatz ist mit einem Hartbelag auszugestalten und soll durch Sitzgelegenheiten sowie schattenspendende Elemente eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Soweit unter dem Dorfplatz keine Tiefgarage liegt, ist nach Möglichkeit ein sickerfähiger Belag vorzusehen. Dadurch wird die Versickerung von Meteorwasser unterstützt und die ökologische Qualität des Freiraums verbessert.

Gassenraum, Art. 23

Mit der Bestimmung zum Gassenraum wird die Brüelgasse als siedlungsorientierter, gemeinsam genutzter Verkehrs- und Lebensraum mit hoher Aufenthaltsqualität gesichert. Der Gassenraum dient der Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften und ist so auszugestalten, dass Zufussgehende, Velofahrende und Autofahrende den Raum gemeinsam nutzen können. Die Gestaltung hat eine langsame und aufmerksame Fahrweise zu unterstützen. Auf Fahrbahnmarkierungen ist, wenn möglich zu verzichten, um den Charakter eines siedlungsorientierten Mischverkehrsraums innerhalb der Kernzone zu stärken.

Im Bereich vor dem Volg wird die Gestaltung durch in den Asphalt eingelassene längliche Steine akzentuiert. Diese sollen die Fahrbahn optisch auflösen, die Aufmerksamkeit der Autofahrenden erhöhen und zu einer angepassten Fahrweise beitragen.

Autoabstellplätze und strassenbegleitende Bäume sind an geeigneten Lagen anzuordnen. Damit werden die funktionalen Anforderungen der Erschliessung mit einer gestalterischen und freiräumlichen Aufwertung des Gassenraums verbunden.

Grünfläche, Art. 24

Mit der Bestimmung zur Grünfläche wird die gestalterische und ökologische Qualität der im Situationsplan bezeichneten Grünfläche gesichert. Die Fläche ist als strukturreiche, standortgerecht bepflanzte Grünfläche auszugestalten, mit Bäumen und Sträuchern zu beschatten und soll zur Durchgrünung des Gestaltungsplanperimeters beitragen.

Die Grünfläche dient der qualitätsvollen Einbettung des Wohnbaus in die Umgebung und trägt zur Aufwertung der Nahumgebung bei. Sie unterstützt die Verbesserung des Mikroklimas, die Versickerung von Meteorwasser sowie die ökologische Vernetzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Bepflanzung, Art. 25

Mit den Bestimmungen zur Bepflanzung wird die ökologische und gestalterische Qualität der Freiräume gesichert. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die im Situationsplan als Bestand bezeichneten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Erweist sich der Erhalt als unverhältnismässig, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein angemessener Ersatz nachzuweisen. Bei Abgang sind die Bäume am entsprechenden Ort sowie im Kontext des Bepflanzungskonzepts angemessen zu ersetzen.

Die im Situationsplan bezeichneten neuen Bäume sind zu pflanzen. Die neuen und die bestehenden Bäume sind lagemässig schematisch bezeichnet. Die lagemässig schematische Bezeichnung ermöglicht im Rahmen der weiteren Projektierung eine zweckmässige Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung, der Erschliessung und der unterirdischen Bauten, ohne die Pflicht zur Baumpflanzung beziehungsweise zum Baumerhalt in Frage zu stellen. Der bei Abgang zu leistende Ersatz richtet sich nach dem Bestand zum Zeitpunkt des Abgangs und orientiert sich am vorliegenden Bepflanzungskonzept.

Mit der Vorgabe zu möglichst versickerungsfähigen Oberflächen wird die ökologische Qualität der Freiräume zusätzlich gestärkt. Sie unterstützt den dezentralen Umgang mit Meteorwasser, reduziert den Versiegelungsgrad und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

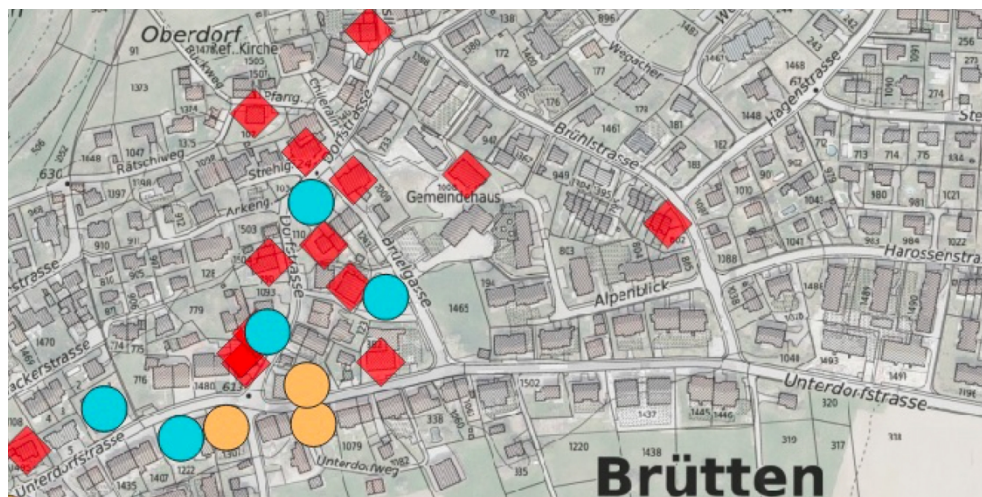
Gebäudebrüter, Art. 26

Im bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 258 auf Kat.-Nr. 1067 sind Brutplätze von Mauerseglern im kommunalen Inventar verzeichnet. Diese sind bei baulichen Massnahmen, Sanierungen oder einem Abbruch zu berücksichtigen. Da sich der Bestand von Gebäudebrütern verändern kann, ist vor entsprechenden Eingriffen durch eine Fachperson zu prüfen, ob die bekannten Brutplätze weiterhin bestehen und ob zusätzliche Brutplätze vorhanden

sind. Da das bestehende Gebäude zurückgebaut wird, sind rechtzeitig geeignete Ersatzmassnahmen im Neubau des Baubereichs A1 vorzusehen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

- Mauersegler
- Mehlschwalbe
- Rauchschwalbe
- Turmfalke/Schleiereule
- ◆ Verdachtsgebäude
- Fledermausquartiere

Brutstandorte von Gebäudemauerseglern und Fledermausquartieren, Gebäudebrüter Inventar 2024, Brütten (ZH) vom 20.11.2024



4.5 Umwelt

Lärmschutz, Art. 27

Mit der Bestimmung zur Lärmempfindlichkeit wird für die Baubereiche A1, A2 und B die Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Damit wird der Lage in der Kernzone sowie der vorgesehenen Nutzungsmischung mit Wohnen, publikumsorientierten Nutzungen, Detailhandel, Bistro, Dienstleistungen und höchstens mässig störenden Gewerbenutzungen Rechnung getragen.

Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe bildet die Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Insbesondere bei publikumsorientierten Nutzungen, der Anlieferung und der Parkierung sind die Anforderungen an den Lärmschutz zu berücksichtigen (siehe auch Beilage Lärmbeurteilung Tiefgarage).

4.6 Versorgung und Entsorgung

Entsorgungsanlage, Art. 28

Mit der Bestimmung zur Entsorgung wird die Lage der Entsorgungsstellen im Situationsplan gesichert. Die Entsorgungsstellen sind an dem im Planschematisch bezeichneten Bereichen anzuordnen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Damit wird gewährleistet, dass die Entsorgung für die vorgesehenen Nutzungen zweckmässig organisiert werden kann und die entsprechenden An-

lagen geordnet im Freiraum angeordnet werden. Die genaue Anzahl der Container und die Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der weiteren Projektierung bzw. des Baubewilligungsverfahrens.

4.7 Schlussbestimmungen

Etappierung, Art. 29

Mit der Bestimmung zur Etappierung wird ermöglicht, die Bauten und Anlagen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters schrittweise zu realisieren. Damit kann die Umsetzung auf die betrieblichen, finanziellen und baulichen Rahmenbedingungen abgestimmt werden.

Bei einer etappierten Realisierung ist sicherzustellen, dass jede Etappe zweckmässig erschlossen ist und die Funktionsfähigkeit der jeweils erstellten Bauten, Anlagen und Freiräume gewährleistet bleibt. Die einzelnen Etappen dürfen die spätere Umsetzung des Gesamtkonzepts nicht beeinträchtigen.

Inkrafttreten, Art. 30

Mit der Bestimmung zum Inkrafttreten wird geregelt, ab welchem Zeitpunkt der private Gestaltungsplan «Zentrum Brütten» verbindlich ist. Die Verbindlichkeit tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung ein.

Das Datum der Inkraftsetzung wird anschliessend durch die Exekutive gemäss § 6 PBG publiziert. Damit wird die formelle Rechtswirksamkeit des Gestaltungsplans sichergestellt.

5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans

5.1 Einhaltung übergeordneter und kommunalen Vorgaben

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Zentrum Brütten» entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Die verbindlichen übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Region werden eingehalten. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine qualitätsvolle Weiterentwicklung eines zentral gelegenen und bereits baulich geprägten Gebiets innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

Die massgebenden kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben wurden in Kapitel 2 dargelegt. Nachfolgend wird aufgezeigt, wie diese Vorgaben mit dem vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt und umgesetzt werden.

Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan legt die Stossrichtungen der räumlichen Entwicklung fest und bezeichnet das Siedlungsgebiet abschliessend. Der Gestaltungsplan betrifft ein zentral gelegenes und bereits baulich geprägtes Gebiet innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und unterstützt damit die kantonalen Ziele einer Siedlungsentwicklung nach innen, eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und einer hohen Siedlungsqualität.

Mit der Aufwertung des Dorfzentrums, der Sicherung publikumsorientierter Nutzungen sowie den Vorgaben zu Freiraum, Bepflanzung, schattenspendenden Elementen und versickerungsfähigen Oberflächen trägt der Gestaltungsplan zudem zu einer klimaangepassten und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung bei.

Regionale Vorgaben

Im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung ist das Zentrum von Brütten als Siedlungsgebiet eingetragen. Die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte befinden sich westlich und östlich des Zentrums und betreffen den Gestaltungsplanperimeter nicht. Der südlich des Siedlungsgebiets eingetragene Vernetzungskorridor wird durch den Gestaltungsplan nicht tangiert.

Der Gestaltungsplan entspricht den regionalen Vorgaben, indem er die bauliche Entwicklung auf ein bereits überbautes und zentral gelegenes

Gebiet konzentriert, das Dorfzentrum auf kommunaler Ebene stärkt und die ortsbauliche sowie freiräumliche Einordnung sichert. Die Entwicklung erfolgt damit geordnet und abgestimmt auf das Umfeld der Kernzone.

Kommunale Vorgaben

Auf kommunaler Ebene liegt das Gestaltungsplangebiet in der Kernzone I beziehungsweise Kernzone II. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen der Bau- und Zonenordnung. Gleichzeitig werden die Anforderungen der Kernzone an Einordnung, Dachgestaltung, Materialisierung und Umgebungsgestaltung projektbezogen konkretisiert.

Mit den Festlegungen zu Baubereichen, Höhen, Nutzweise, Freiraum, Erschliessung und Parkierung werden die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts planungsrechtlich gesichert. Der Gestaltungsplan unterstützt damit die kommunale Zielsetzung, das Dorfzentrum zu beleben, das lokale Gewerbe zu erhalten und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Diese Zielsetzung bildet seitdem selektiven Ideen- und Projektwettbewerb im Jahr 2017 die Grundlage der Zentrumsplanung.

5.2 Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan ist das zweckmässige Instrument, um die vorgesehene Zentrumsentwicklung planungsrechtlich zu sichern. Das Vorhaben betrifft ein zentral gelegenes und ortsbaulich empfindliches Gebiet innerhalb der Kernzone, in dem Bauten, Nutzungen, Freiräume, Erschliessung und Parkierung eng aufeinander abgestimmt werden müssen. Mit dem Gestaltungsplan werden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts verbindlich geregelt. Dazu gehören insbesondere Lage und Abmessungen der Bauten, Höhen, Nutzweise, Freiräume, Erschliessung, Parkierung, Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung. Gleichzeitig bleibt für die weitere Projektierung ein angemessener Spielraum bestehen.

Der Gestaltungsplan stellt damit sicher, dass die Entwicklung des Dorfs zentrums geordnet, qualitativ und auf die besonderen örtlichen Verhältnisse abgestimmt umgesetzt werden kann.

5.3 Ortsbauliche und freiräumliche Qualitäten

Der Gestaltungsplan sichert eine ortsbaulich und freiräumlich qualitätsvolle Entwicklung im Zentrum von Brütten. Die Lage der Bauten, die Höhen, die Dachgestaltung und die Materialisierung werden so festgelegt, dass sich die Neubauten in die Kernzone einordnen und gleichzeitig eine zeitgemässe Zentrumsentwicklung ermöglichen.

Die Baubereiche entlang der Brüelgasse fassen den Strassenraum und stärken die Beziehung zwischen Zentrumsbau, Wohnbau, Dorfplatz und Allmend sowie die weiteren öffentlichen Bauten. Die Freiräume werden als zusammenhängendes System gesichert und tragen zur Aufenthaltsqualität, Durchwegung sowie zur ökologischen und klimatischen Qualität des Areals bei.

Damit verbindet der Gestaltungsplan die bauliche Erneuerung mit einer Aufwertung des öffentlichen Raums und des Dorfzentrums.

5.4 Fazit

Der Gestaltungsplan führt zu einer baulichen Erneuerung und zu einer stärkeren Nutzung des Dorfzentrums. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Ortsbild, Freiraum, Erschliessung, Parkierung und Anlieferung werden mit den Festlegungen zu Baubereichen, Höhen, Gestaltung, Freiraum und Verkehr stufengerecht geregelt.

Gleichzeitig schafft der Gestaltungsplan wesentliche ortsbauliche und öffentliche Mehrwerte. Er stärkt das Dorfzentrum, sichert publikumsorientierte Nutzungen und die Nahversorgung, ermöglicht zusätzlichen Wohnraum und verbessert die Qualität der öffentlichen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume.

Insgesamt überwiegen die Vorteile des Gestaltungsplans. Die Entwicklung ist raumplanerisch zweckmässig, ortsbaulich verträglich und mit den übergeordneten sowie kommunalen Vorgaben vereinbar. Die Voraussetzungen für den Erlass des privaten Gestaltungsplans «Zentrum Brütten» sind erfüllt.

6. Verfahrensablauf

6.1 Kantonale Vorprüfung durch ARE

Der private Gestaltungsplan «Zentrum Brütten» wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wird im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

6.2 Anhörung

Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) werden nach Erhalt aufgeführt.

6.3 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. Allfällige Einwendungen werden nach der öffentlichen Auflage behandelt.