

Privater Gestaltungsplan «Zentrum Brütten»

Bestimmungen

Gemeinde Brütten, Kanton Zürich

Erstellungs- und Druckdatum: 23. September 2026

Fassung für die öffentliche Auflage und die kantonale Vorprüfung

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nr. 1008

Kat. Nr. 1057

Kat. Nr. 1067

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**PLANE
RAUM.**

Verkehrsplanung
Raumentwicklung

Auftraggeberin

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

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan «Zentrum Brütten» bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Zentrumsüberbauung,
- die Sicherstellung einer Nutzweise, die zur Aufwertung des Zentrums beiträgt,
- 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 «Zentrum Brütten» besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

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

³ Energetische Sanierungen sowie untergeordnete bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten am Rand des Geltungsbereichs sind zulässig, auch wenn dadurch Fassadenteile geringfügig in den Geltungsbereich des Gestaltungsplans hineinragen, sofern die Erschliessung, die Freiraumgestaltung und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

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 Als Materialisierung sind herkömmlich erscheinende Materialien wie Holz oder Verputz in zurückhaltender Farbe einzusetzen. Von aussen sichtbare Betonoberflächen sind hochwertig zu gestalten.

Art. 5 Baubereiche

¹ Die maximale oberirdische Ausdehnung der Gebäude wird durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche und die maximalen Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) bestimmt. Die Baubereiche begrenzen die äusseren Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude. Innerhalb der Baubereiche A1 und B ist je ein Hauptgebäude zulässig. Der Baubereich A2 dient dem zum Hauptgebäude im Baubereich A1 gehörenden Anbau.

² Im Baubereich B sind an der im Situationsplan schematisch bezeichneter Stelle einzelne vorspringende Balkone oder balkonartige Loggien zulässig. Sie dürfen gemäss § 6c Abs. 1 ABV die Baubereichslinie überschreiten, sofern sie dem Richtprojekt entsprechen und die ortsbauliche sowie architektonische Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

³ Weitere auskragende Balkone, Erker und vergleichbare vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge und Vordächer.

⁴ Gestützt auf § 83 Abs. 1 PBG gelten die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gegenüber Strassen, Wegen und Erschliessungsflächen, als Mantellinien. Innerhalb dieser Baubereiche dürfen die Gebäude unabhängig von den allgemeinen Grenz-, Gebäude-, Weg- und Strassenabständen erstellt werden.

Art. 6 Bauliche Dichte

Die maximal zulässige, für die Ausnützung anrechenbare Geschossfläche wird je Baubereich als Summe aller anrechenbaren Geschosse inkl. Dach- und Untergeschosse wie folgt festgelegt:

Baubereich	anrechenbare Geschossfläche
A1	max. 1'200 m ²
A2	max. 100 m ²
B	max. 1'000 m ²

Art. 7 Geschosszahl

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

Art. 8 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

Art. 9 Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Die in den Baubereichen A1 und B zulässigen traufseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen sind im Situationsplan mit Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) festgelegt. Im Baubereich A2 entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe.

Art. 10 Dachgestaltung

¹ Als Dachform sind für Hauptgebäude in den Baubereichen A1 und B nur Satteldächer zulässig.

² Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss maximal auf 1/3 der Fassadenlänge zulässig und als Schleppgauben auszubilden. Die Dächer in den Baubereichen A1 und B haben eine Neigung von mindestens 30° alter Teilung aufzuweisen.

³ Versätze der Trauflinie sind zulässig, sofern sie sich aus der Gebäudefigur ergeben und die Dachform als Satteldach klar ablesbar bleibt.

⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Ausrichtungen der Firstrichtung sind verbindlich.

⁵ Für die Deckung der Dächer sind nur rote oder braune Ziegel zulässig. Zusätzlich können auch Indach-Solaranlagen vorgesehen werden.

⁶ Das Dach im Baubereich A2 ist als Flachdach auszubilden.

Art. 11 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind nur innerhalb der oberirdischen Baubereiche sowie innerhalb des im Situationsplan zusätzlich bezeichneten Bereichs für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig.

Art. 12 Kleinbauten

Einzelne Kleinbauten im Sinne von § 2a ABV sind nur innerhalb der Allmend sowie in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Veloabstellplätze und Entsorgungsanlagen zulässig, sofern sie der Nutzung, dem Betrieb oder dem Unterhalt der jeweiligen Freiraum- oder Erschliessungsbereiche dienen. Sie sind in der Summe auf das maximale Flächenmass von 100 m² beschränkt.

Art. 13 Nutzweise

¹ Die zulässige Nutzweise innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist in der jeweiligen Zone der kommunalen Bau- und Zonenordnung festgelegt.

² Das zur Brüelgasse orientierte Erdgeschoss im Baubereich A1 ist einer gewerblichen Nutzung mit Publikumsorientierung vorbehalten.

³ Das zur Allmend beziehungsweise zum Dorfplatz orientierte Erdgeschoss im Baubereich A1 kann publikumsorientierte Gewerbenutzungen, Wohnnutzungen, Dienstleistungen und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe aufnehmen. Der Anteil der Wohnnutzungen darf in diesem Geschoss höchstens 65 % der Hauptnutzfläche dieses Geschosses betragen.

C Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 14 Zufahrt

Die Zufahrt zu den Baubereichen erfolgt ab der Brüelgasse an den im Plan schematisch bezeichneten Bereichen.

Art. 15 Erschliessungsbereiche

Die im Situationsplan als Erschliessungsbereich dargestellte Flächen sind für alle Verkehrsteilnehmenden sicher zu gestalten.

Art. 16 Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen haben an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Art. 17 Veloabstellplätze

¹ Für Wohnnutzungen ist mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen.

² Für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen sowie publikumsorientierte Nutzungen sind ausreichend Veloabstellplätze für Beschäftigte, Kundschaft und Besuchende zu erstellen. Die Anzahl ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die konkrete Nutzung und den nachgewiesenen Bedarf festzulegen.

³ Im Aussenraum angeordnete Veloabstellplätze sind gut zugänglich, zweckmässig anzuordnen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Veloabstellplätze für Bewohnende sind nach Möglichkeit witterungsgeschützt anzuordnen.

Art. 18 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für die Baubereiche sind mindestens folgende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen:

Baubereich	Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende	Kundschaft
A1/A2	5	2	1	7
B	7	0	1	0

² Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Abstellplätze müssen unterirdisch angeordnet werden. An den drei im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten sind insgesamt maximal 12 oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig.

³ Die oberirdischen Autoabstellplätze sind mit sickerfähigem Material zu erstellen und besonders gut in den Aussenraum zu integrieren.

Art. 19 Anlieferung

¹ Die Anlieferung für den Detailhandel hat an der im Plan bezeichneten Lage zu erfolgen.

² Die Anlieferung ist so zu organisieren und auszugestalten, dass die Verkehrssicherheit auf der Brüelgasse, insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr, gewährleistet ist.

³ Rückwärtsfahrten über Fussgängerbereiche sind zu vermeiden. Soweit Rückwärtsfahrten betrieblich erforderlich sind, sind diese durch geeignete betriebliche oder bauliche Massnahmen sicher auszugestalten.

⁴ Die Anlieferung hat möglichst lärmschonend zu erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren können gestützt auf ein Lärmgutachten ergänzende betriebliche oder bauliche Massnahmen, insbesondere zu Anlieferzeiten, Manövrierflächen oder technischen Einrichtungen, angeordnet werden.

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 Allmend

¹ Die im Situationsplan bezeichnete Allmend dient als öffentlich zugängliche Anlage. Die Allmend ist geprägt durch öffentliche Nutzungen und zeichnet sich durch eine blütenreiche Magerwiese mit kleinteiligen Baumgruppen und Heckenstrukturen sowie einem engmaschigen Wegnetz aus.

² Innerhalb der Allmend sind Spiel- und Ruheflächen als attraktive, verkehrsfreie und öffentlich zugängliche Aussenräume anzuordnen. Sie sind grosszügig auszustatten und so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität mit Spielmöglichkeiten erreicht wird.

Art. 22 Dorfplatz

¹ Der im Plan schematisch dargestellte Dorfplatz ist als öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich mit Hartbelag auszugestalten. Die Gestaltung hat Sitzgelegenheiten sowie schattenspendende Elemente vorzusehen.

² Der Dorfplatz weist als Treffpunkt und zur Belebung des gesamten Zentrums Brütten eine besonders hohe Aufenthaltsqualität auf. Es ist ein Brunnen oder ein anderes attraktives Wasserelement zu erstellen.

³ In den nicht unterbauten Bereichen ist nach Möglichkeit ein sickerfähiger Belag zu verwenden.

Art. 23 Gassenraum

Der im Plan schematisch dargestellte Gassenraum dient der Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften. Er ist als siedlungsorientierter, gemeinsam genutzter Verkehrsraum mit hoher Aufenthaltsqualität und als Langsamfahrbereich auszugestalten.

Art. 24 Grünfläche

Die im Situationsplan bezeichnete Grünfläche ist als, strukturreiche, begrünte und standortgerechte bepflanzte Grünfläche im Gebäudeumschwung des Baubereichs B auszugestalten. Sie ist mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu beschatten und als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum für die Bewohnenden auszubilden und auszustatten. Dies gilt auch für den unterbauten Bereich.

Art. 25 Bepflanzung

¹ Die im Situationsplan als Bestand schematisch dargestellten Bäume sind zu erhalten. Erweist sich der Erhalt als unverhältnismässig, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein angemessener Ersatz nachzuweisen.

² Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Im Plan sind die neuen und die bestehenden Bäume lagemässig schematisch bezeichnet. Alle Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Art. 26 Gebäudebrüter

Für die im kommunalen Inventar verzeichneten Brutplätze von Mauerseglern im bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 258 auf Kat.-Nr. 1067, sind im Neubau auf Baufeld A1 Ersatzmassnahmen vorzusehen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

E Umwelt

Art. 27 Lärmschutz

Für die Baubereiche A1, A2 und B gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

F Versorgung und Entsorgung

Art. 28 Entsorgungsanlage

¹ Innerhalb der im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereiche sind die für die Nutzungen erforderlichen Containerstandplätze anzuordnen.

² Die Containerstandplätze sind betrieblich zweckmässig, gut zugänglich und besonders gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Sie dürfen die Verkehrssicherheit, die Anlieferung sowie die Feuerwehruzufahrt nicht beeinträchtigen.

³ Die genaue Containeranzahl, Dimensionierung und Ausgestaltung der Containerstandplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

G Schlussbestimmungen

Art. 29 Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Art. 30 Inkrafttreten

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