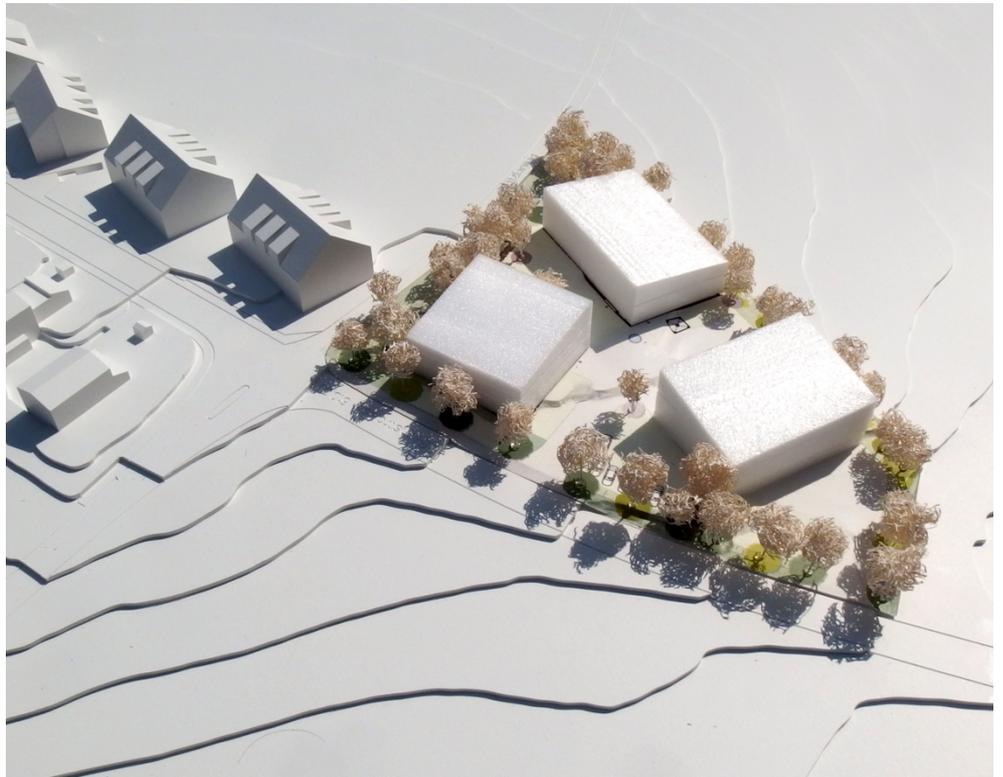


# Privater Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler»

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](http://www.planeraum.ch)

Fabio Trussardi, Bryan Rey

PRN 40036

# Inhalt

<b>1. Anlass</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Richtprojekt	6
1.3 Aufgabe	7
<b>2. Planerische Grundlagen</b>	<b>8</b>
2.1 Überkommunale Vorgaben	8
2.2 Kommunale Vorgaben	11
2.3 Geschichte Areal Chätzler	14
<b>3. Richtprojekt</b>	<b>15</b>
3.1 Vision	15
3.2 Qualitätsverfahren	16
3.3 Raumprogramm	16
<b>4. Festlegungen des Gestaltungsplans</b>	<b>18</b>
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
<b>5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans</b>	<b>31</b>
<b>6. Mitwirkung</b>	<b>33</b>
6.1 Vorprüfung durch ARE	33
6.2 Öffentliche Auflage	41
6.3 Anhörung	41
<b>7. Übersicht Gesamtablauf</b>	<b>43</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 Transformatorstation «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.

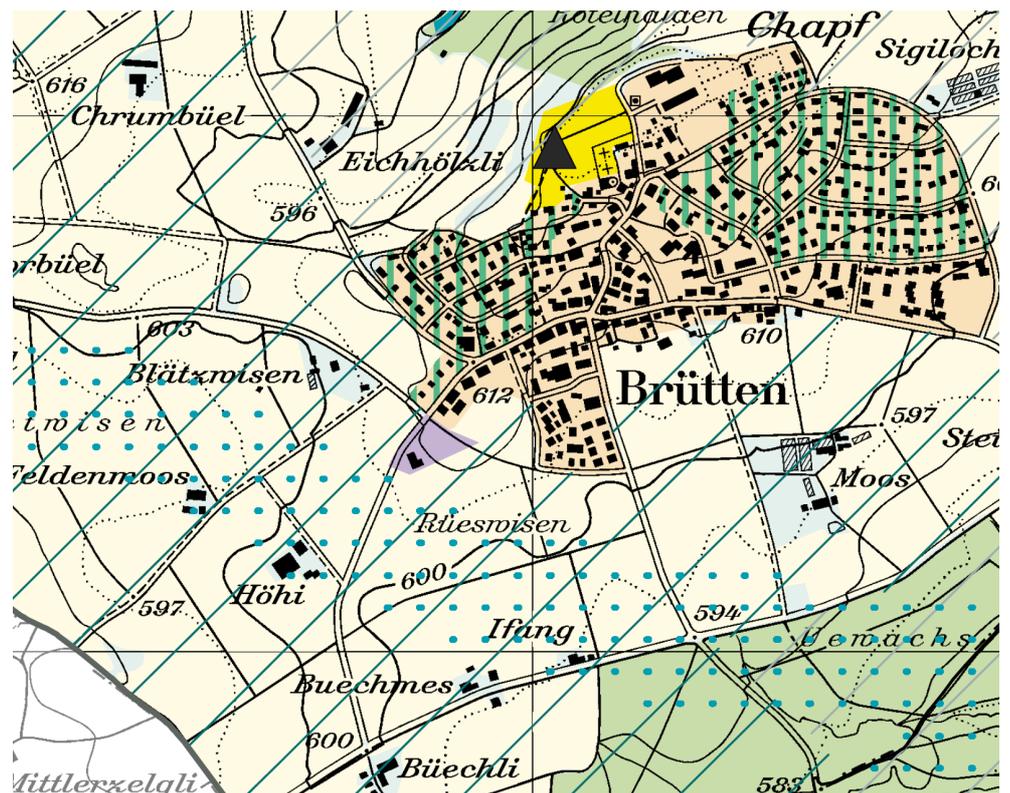
## 2. Planerische Grundlagen

### 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.

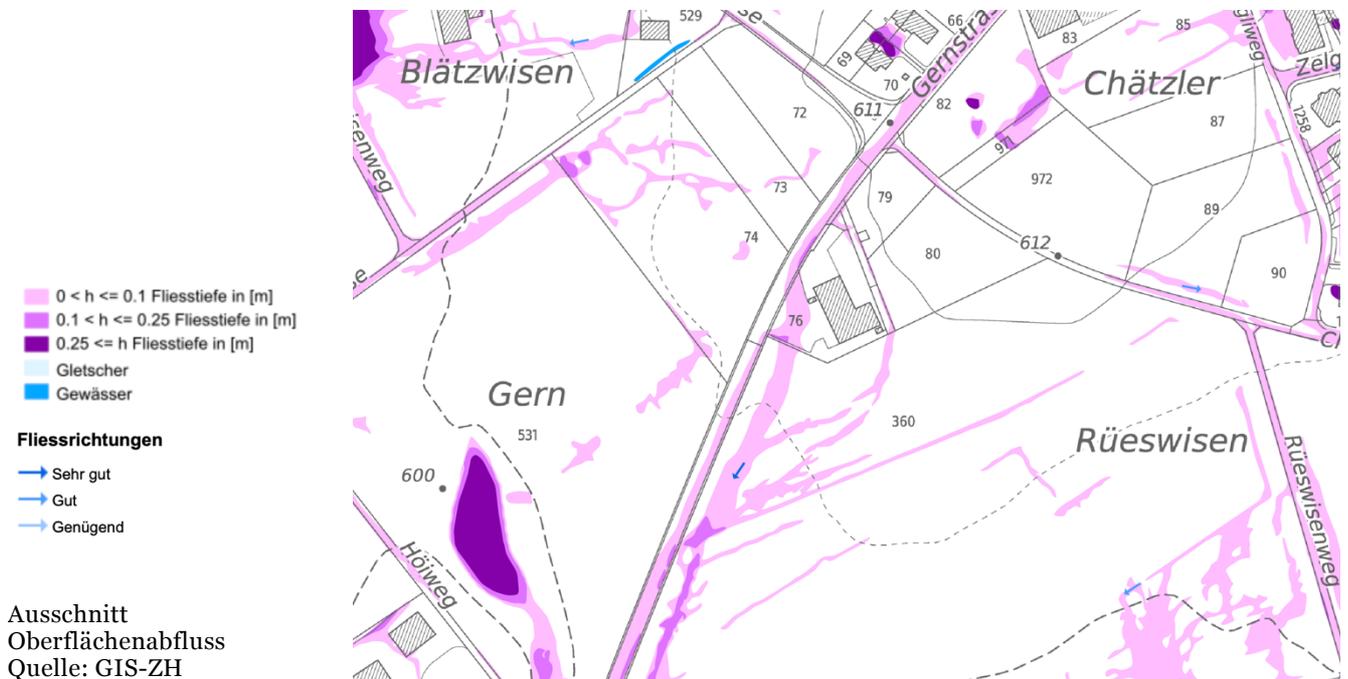


Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Ausschnitt Siedlung und Landschaft vom 16.3.2016 mit dem regionalen Arbeitsplatzgebiet Chätzler (violett) und dem Vernetzungskorridor (blau gepunktet)

## 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

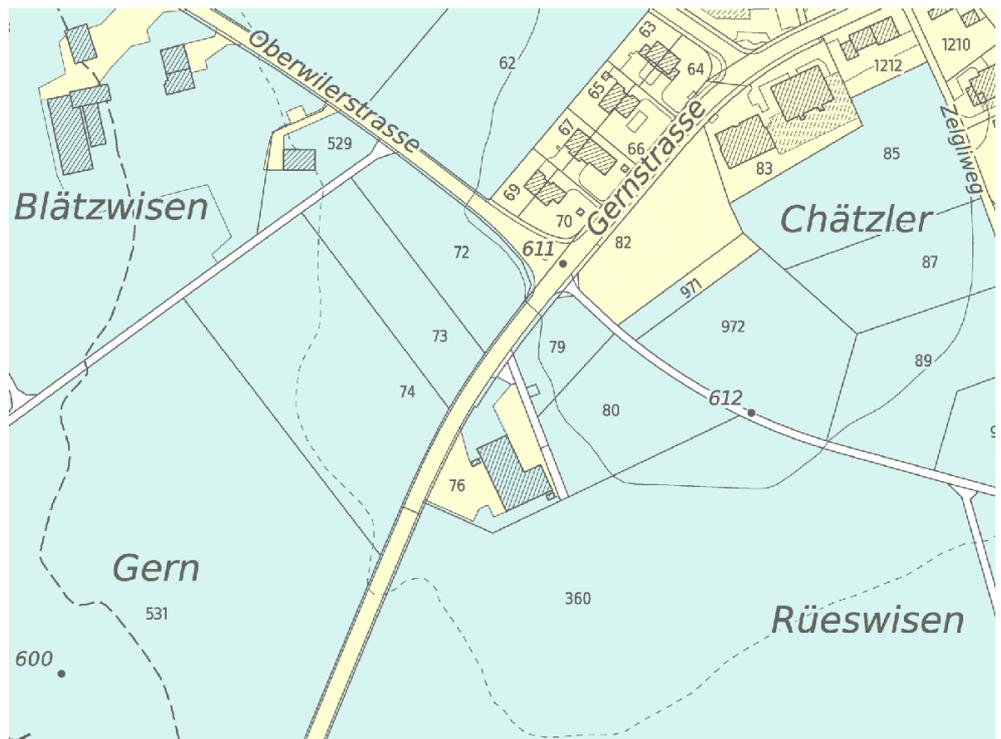
Bioklimatische Bedeutung  
von Grünflächen, 4 Uhr

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Überwärmung im  
Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

Quelle: GIS-ZH



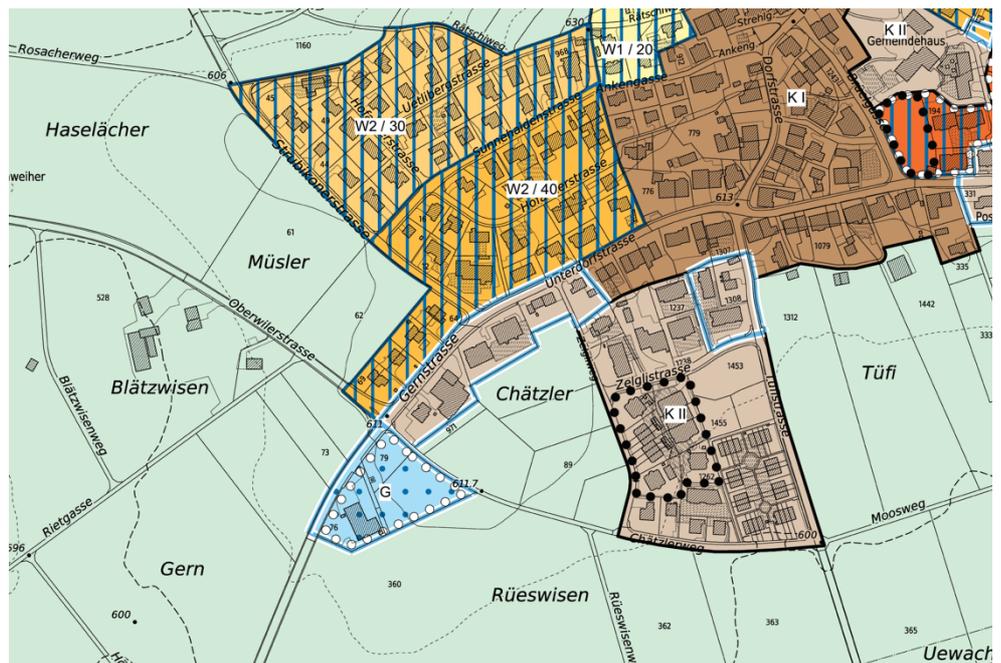
## 2.2 Kommunale Vorgaben

### 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

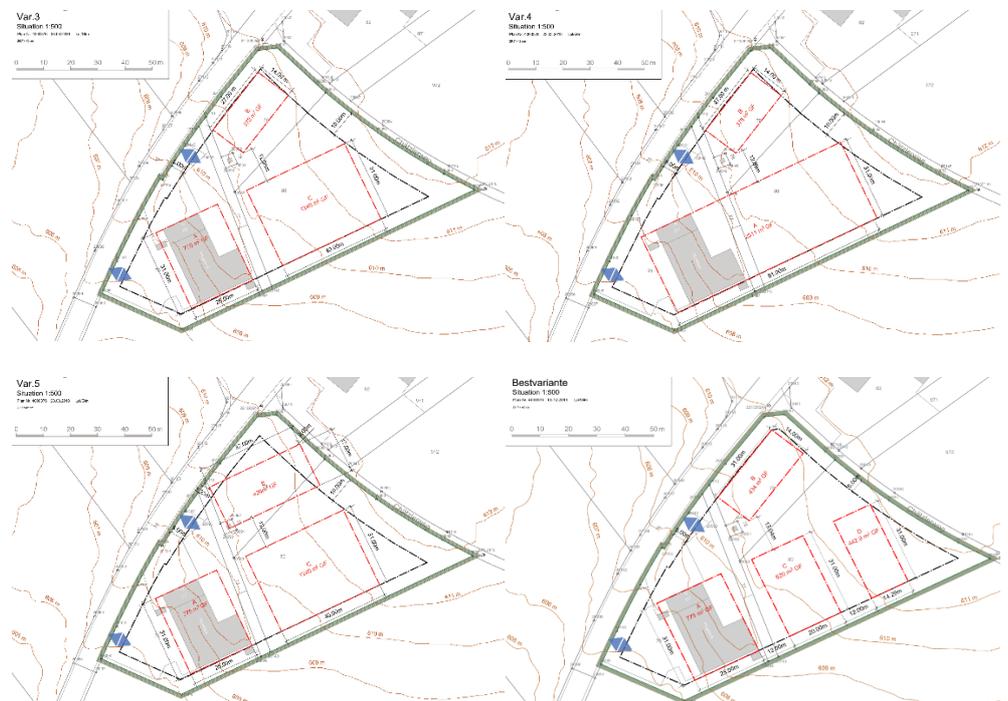


Ausschnitt Zonenplan Brütten mit dem Gewerbegebiet Chätzler (hellblau eingefärbte Fläche) und dem Gestaltungsplanperimeter (weiss punktierte Linie)

## 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 m<sup>2</sup> 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

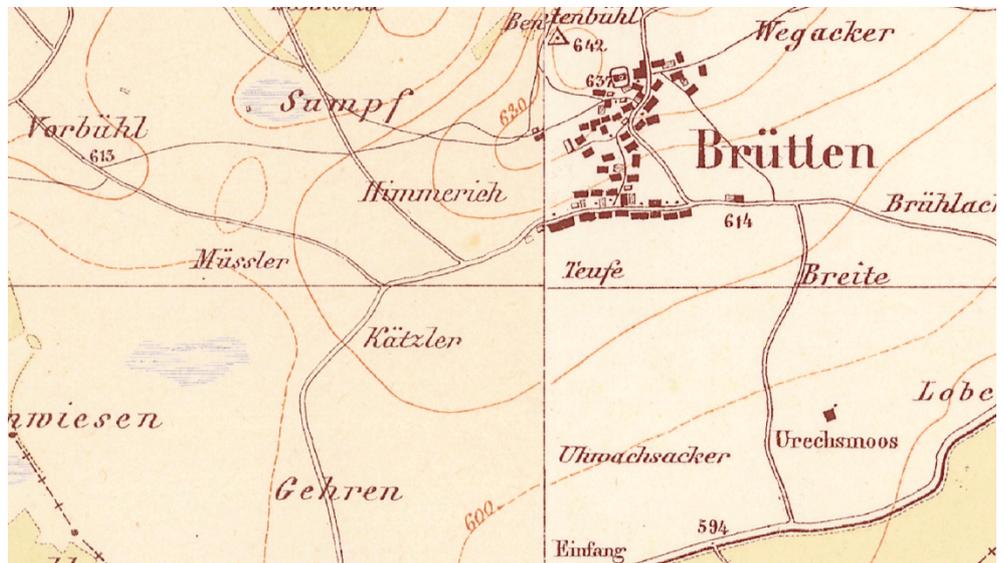
Entlang den Erschliessungsstrassen Gernstrasse und Chätzlerweg verlaufen beidseitige Verkehrsbaulinien. Diese dienen vorerst den Bedürfnissen des Verkehrs. Sie ermöglicht es, dass für die Erstellung neuer sowie den Ausbau und die Korrektur bestehender Strassen erforderliche Land von Überbauung freizuhalten. 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 m<sup>2</sup>,
- 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 Sanitärräumen 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 %.

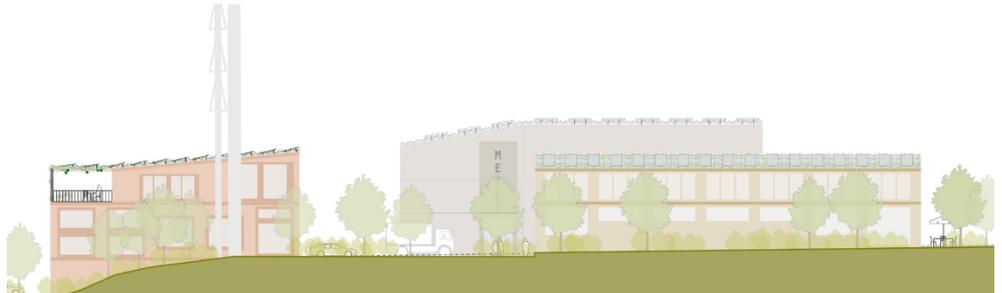
## **Gesamthöhe**

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 m<sup>2</sup> 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**

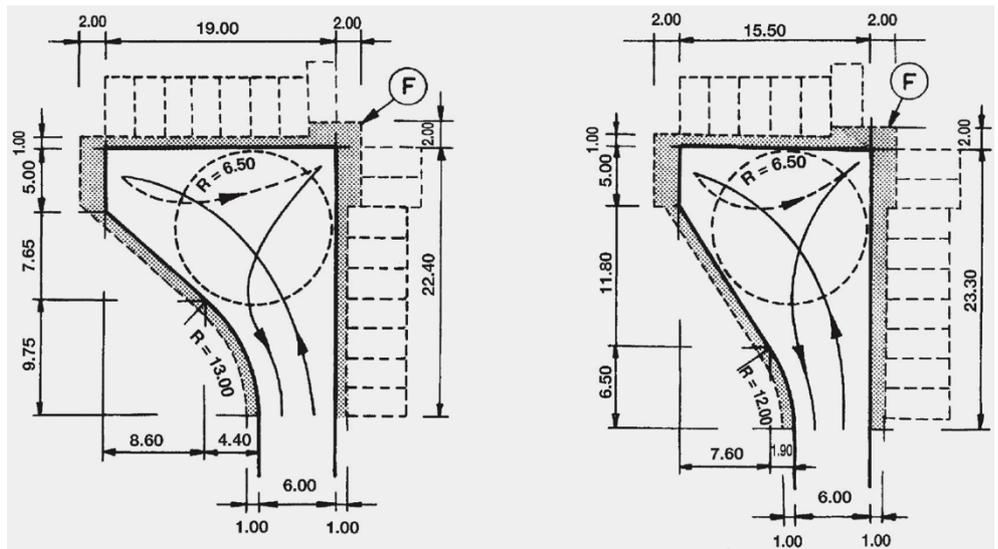
### **Hauptzufahrt**

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 m<sup>2</sup> 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	Nutzen	Richtwert	Velo-PP
<i>gemäss Richtprojekt vom 13.7.2022</i>			<i>GF = m2 BGF gemäss Richtprojekt vom 13.7.2022 * 1.1</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
<b>Total</b>			<b>4'934</b>			<b>24.668</b>

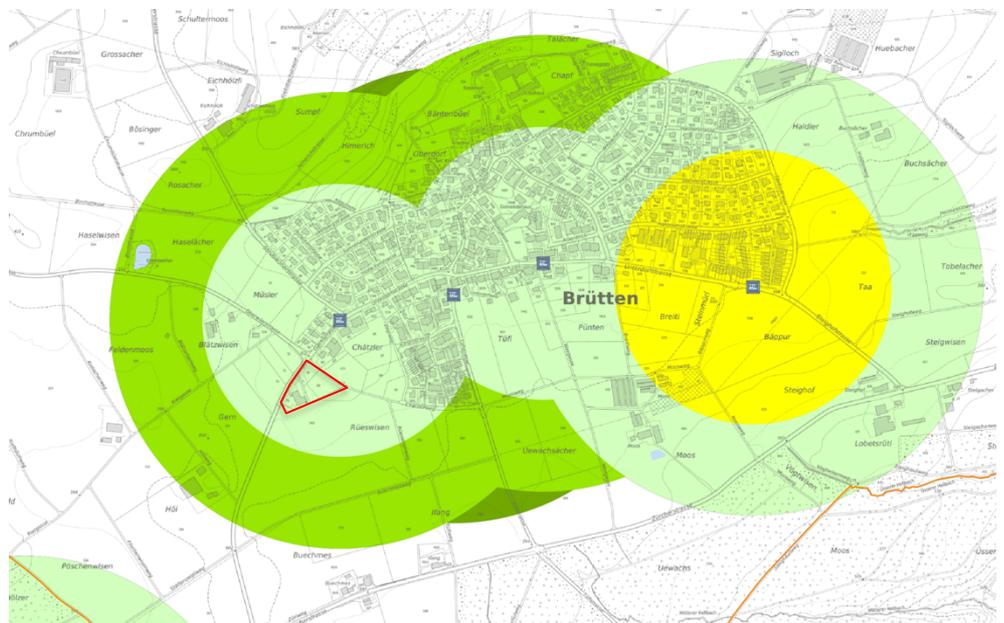
Als Referenzgrundlage für die Berechnung des Grenzbedarfs an Autoabstellplätzen wurde die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Version 2018) verwendet. In den Gestaltungsplanvorschriften wird die Anzahl im Sinne der Wegleitung abschliessend geregelt. Diese bemisst 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





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

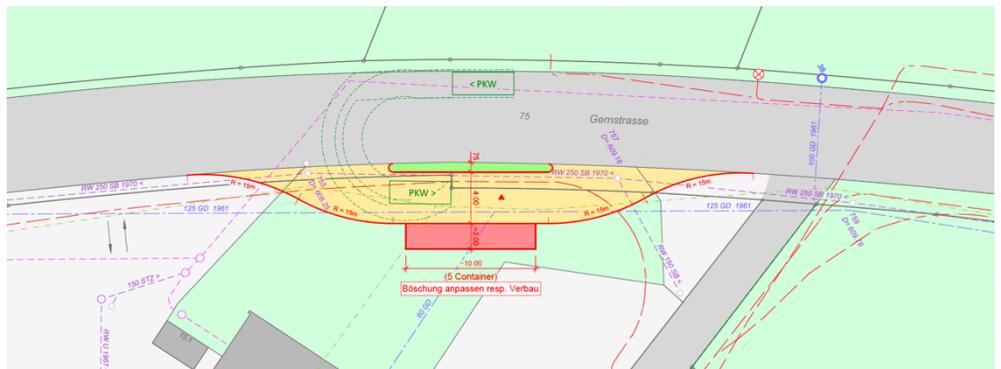
Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich der Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als grundsätzlich erschlossen. Einzig in wasserversorgungstechnischer Hinsicht ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen der GVZ-Richtlinien Löschwasserversorgung (Stand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

Das Areal soll wenn möglich im Trennsystem entwässert werden.

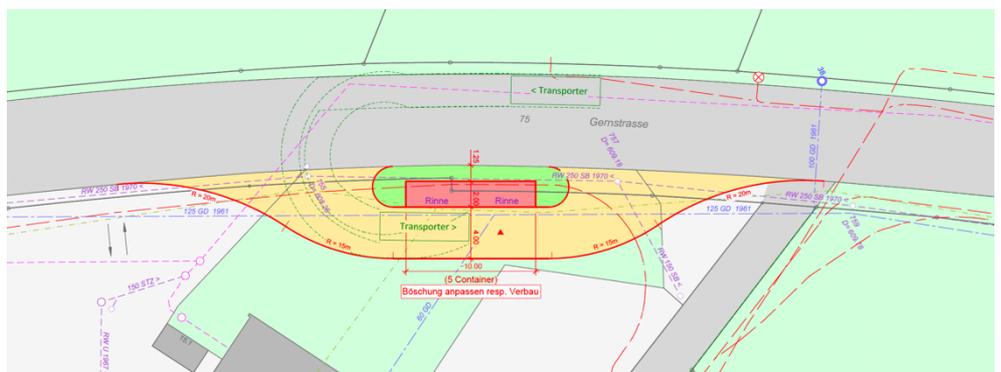
## Wertstoffsammelstelle

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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

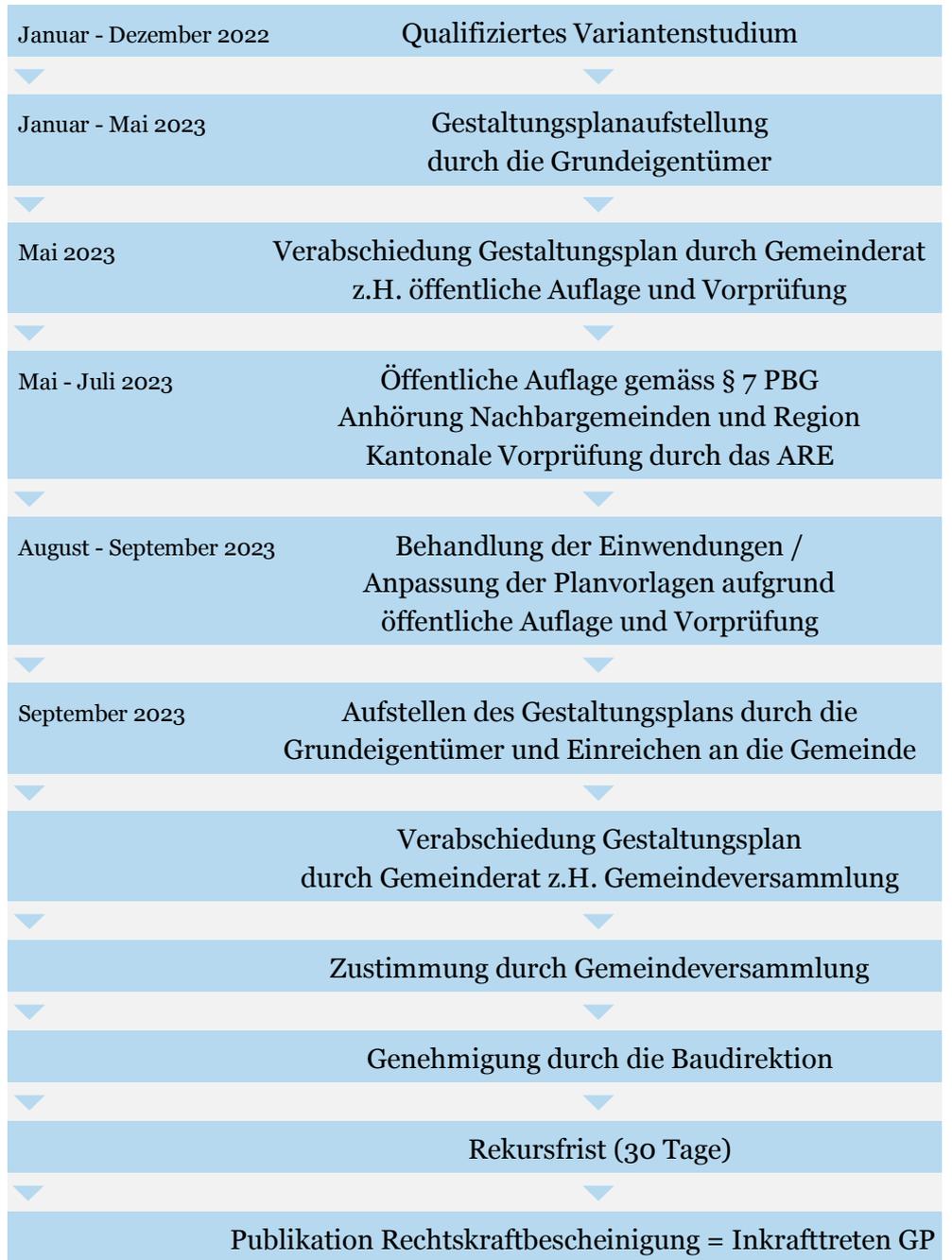
#### Antrag Nr. 3

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