



Gemeinde Bauma

Gestaltungsplan «Ischlag», Saland

Bericht nach Art. 47 RPV

Erstellungs- und Druckdatum: Zürich, 5. September 2024



Impressum

Auftraggeber
Baubit AG
Kies AG / Töss Immobilien AG / BVG Stiftung der FBB-Gruppe

Vertreten durch die Personen
Jean-Pierre Müller, Baubit AG
Christian Gubler, Kies AG / BVG Stiftung der FBB-Gruppe
Peter Nater, Töss Immobilien AG

Weitere Beteiligte
Gemeinde Bauma

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Hinweis
Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und miteinbezogen.

Dokument
10244_08_240905_Bericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
	1.1 Anlass und Zielsetzung	4
2	Ausgangslage	5
	2.1 Perimeter und Lage	5
	2.2 Vorangehendes Workshopverfahren	6
3	Rahmenbedingungen	7
	3.1 Planungsrechtliche Situation	7
	3.2 Verkehr	9
	3.3 Umwelt	10
	3.4 Gewässer	13
	3.5 Weitere Rahmenbedingungen	15
4	Bebauungskonzept	16
	4.1 Zielbild	16
	4.2 Qualitäten des Konzepts	18
5	Erschliessung	23
6	Freiraumkonzept	24
7	Gestaltungsplan	26
	7.1 Allgemeine Bestimmungen	26
	7.2 Qualität	27
	7.3 Bau- und Nutzungsvorschriften	27
	7.4 Freiraum	31
	7.5 Erschliessung und Parkierung	34
	7.6 Umwelt	37
	7.7 Schlussbestimmungen	39
8	Interessenabwägung	40
9	Verfahrensablauf	42
	9.1 Öffentliche Auflage	42
	9.2 Anhörung	42
	9.3 Kantonale Vorprüfung	43
	9.4 Beschlussfassung	44
10	Beilagen	45
	10.1 Bebauungskonzept	45
	10.2 Freiraumkonzept	45
	10.3 Verkehrsgutachten	45
	10.4 Lärmgutachten	45
	10.5 Objektschutzkonzept	45

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die betroffenen Grundstücke baureif gemacht werden. Ausserdem sollen die Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung erfüllt werden.

Die Grundeigentümer sind sich bewusst, dass im «Ischlag» angesichts der grossen Fläche (rund 44'000 m²) und der guten Wohnlage ein ganz neues und attraktives Quartier von Saland entstehen kann und, dass dies im Planungsprozess eine besondere Sorgfalt erfordert. Sie setzen sich deshalb das Ziel, dass vorliegend ein funktionierendes Quartier entstehen soll, welches zu Saland passt und mit Saland harmoniert.

Deshalb wurde 2019 ein Workshopverfahren durchgeführt, aus welchem ein Bebauungskonzept resultierte. Dieses Bebauungskonzept wurde betreffend Erschliessung und Freiraum vertieft. Neue Ideen und Erkenntnisse kamen dazu. Es soll ein autoarmes Quartier entstehen, welches nach einer Tiefgarageneinfahrt am Arealeingang verlangt. Ausserdem wurden die Freiraumthemen weiter präzisiert. So entstanden weitere Grundlagen, welche ebenfalls in den vorliegenden Gestaltungsplan einfließen.

2 Ausgangslage

2.1 Perimeter und Lage

Am Siedlungsrand von Saland, einem Ortsteil der Gemeinde Bauma, besitzt eine Grundeigentümerschaft aus vier Grundeigentümern ein Areal mit einer Fläche von rund 44'000 m². Das Areal ist grösstenteils unüberbaut und unerschlossen und als Wohnzone mit Gewerbe erleichterung WG3 zониert.

Aufgrund eines Gesuchs der Grundeigentümerschaft hat der Gemeinderat Bauma am 30. September 2015 die Einleitung des Quartierplans «Ischlag» in Saland beschlossen. Mit Verfügung vom 14. Juli 2017 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Verfahrenseinleitung genehmigt. Aufgrund der Tatsache, dass mittlerweile praktisch das ganze unbebaute Areal verbundenen Unternehmen gehört, wurde zusammen mit der Gemeinde und unter Einbezug des Kantons entschieden, dass der Quartierplan sich nicht mehr als geeignetes Instrument erweist. Stattdessen soll ein Erschliessungsvertrag zwischen der Gemeinde und den verbliebenen Grundeigentümern erarbeitet werden, der das Quartierplanverfahren ablöst. Ein entsprechendes Ausleitungsverfahren des Quartierplans wird im Rahmen der Erstellung des Erschliessungsvertrags vorgenommen.

Die Abbildung 1 zeigt die Einbettung des Planungsareals in den Perimeter des Quartierplans. Der schraffierte Bearbeitungsperimeter (Planungsareal) ist südlich des Mülibachs identisch mit dem Quartierplanperimeter und nimmt rund 3/4 von dessen Fläche ein. Der Gestaltungsplanperimeter «Ischlag» liegt südöstlich des Bahnhofs Saland im oberen Tösstal im Kanton Zürich. Er wird im Westen durch die Bahn, im Norden durch den Mülibach und im Osten durch den Tössweg begrenzt. Gegen Süden stösst er an den Siedlungsrand.

Das Planungsareal «Ischlag» soll sich zu einem zukunftsgerichteten und durchmischten (Wohn-)Quartier von hoher Qualität und angemessener baulicher Dichte entwickeln. Das im Workshopverfahren erarbeitete Bebauungskonzept bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

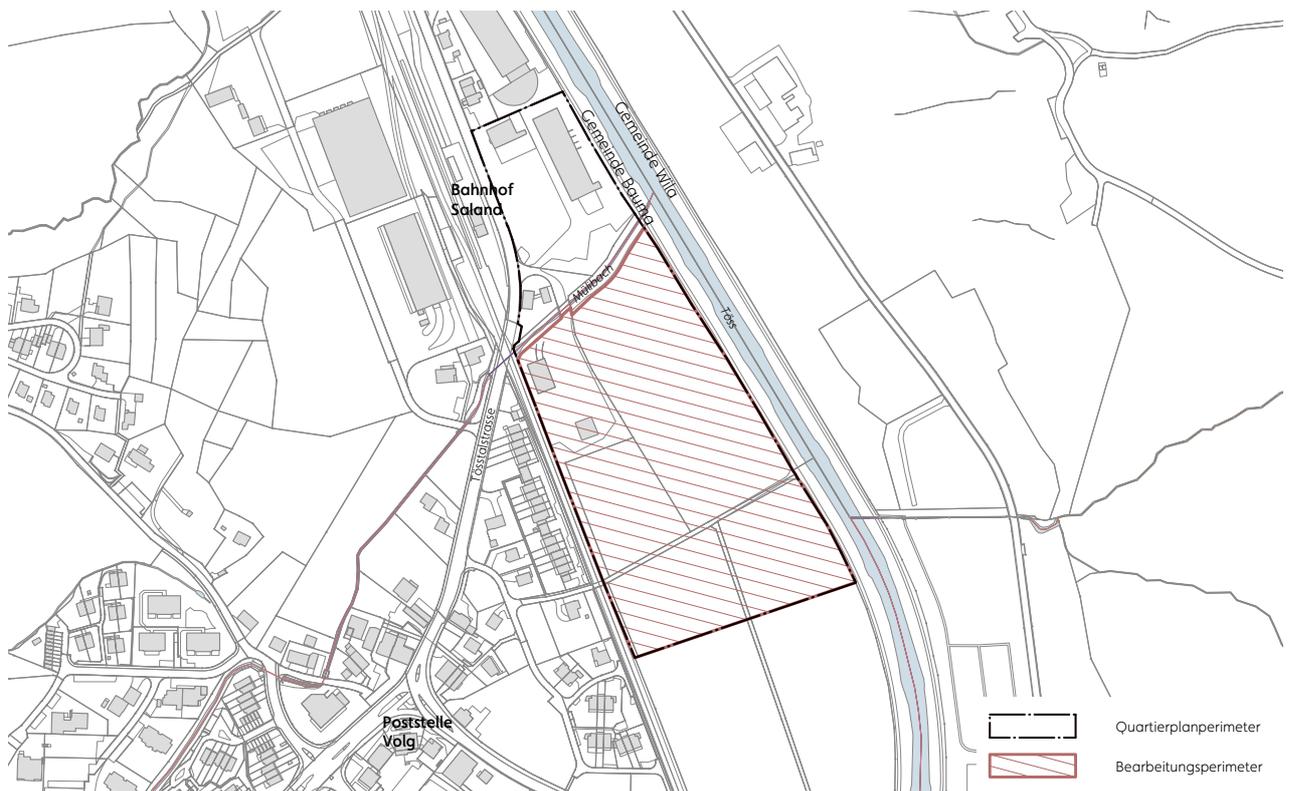


Abb. 1
Übersicht
Perimeter Gestaltungsplan

2.2 Vorangehendes Workshopverfahren

Das 4.4 ha grosse, unerschlossene Areal von vier Grundeigentümern entlang der Töss erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung, da es sich für Saland um eine nicht unbedeutende Ortserweiterung handelt. Aus diesem Grund entschieden sich die Grundeigentümer für ein Workshopverfahren mit einem qualifizierten Team aus Architekten und Landschaftsarchitekten, wo sie gleichzeitig die Möglichkeiten hatten, im Prozess mitzubestimmen, in welche Richtung sich das Areal entwickeln soll. Im Rahmen dieses Workshopverfahrens wurden die Bedingungen des Kantons eingehend abgeklärt. Die Gemeinde Bauma wohnte dem Verfahren als neutrale Beteiligte bei.

Das Planungsteam arbeitete anfänglich mit verschiedenen Szenarien für unterschiedliche Nutzer. Unter dem Prädikat einer ortsverträglichen Innenentwicklung entschieden sich die Grundeigentümer für die Weiterentwicklung des Szenarios «Dörfli». Trotzdem sollte ein breites Nutzerspektrum angesprochen werden, um ein lebendiges Dorf zu erhalten. Dieses im Prozess erarbeitete Bebauungskonzept bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Ausserdem wurde zur Präzisierung des Freiraums, welcher in seinem Kontext über sehr unterschiedliche Anforderungen verfügen muss, ein Freiraumkonzept erarbeitet.

Mit dem Gestaltungsplan werden die aus den Konzepten resultierenden Qualitäten grundeigentümergebunden festgelegt.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrechtliche Situation

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (Festsetzung 6. Februar 2023) liegt der Bearbeitungsperimeter vollumfänglich im Siedlungsgebiet. Die westlich des Perimeters verlaufende S-Bahnlinie soll auf der Strecke Winterthur-Grüze-Bauma langfristig (Trasseesicherung) auf eine Doppelspur ausgebaut werden.

Entlang des östlichen Perimeterrands verläuft eine bestehende Kabelleitung.

Regionaler Richtplan

Laut regionalem Richtplan Oberland (Festsetzung 29. Juni 2022) ist der Gestaltungsplanperimeter Teil des Mischgebiets Saland von regionaler Bedeutung. Auf den Flächen der Mischgebiete ist ein dichtes Miteinander von Wohnen und Arbeiten vorhanden und erwünscht. Dabei unterstützt das Festlegen eines Mindestanteils an Gewerbe- und Wohnnutzung in den Mischzonen das Ziel das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Bevölkerung beizubehalten. Gemäss ARE sind die Mindestanteile von Wohn- und Gewerbenutzung auf je mind. 20 % festzulegen. Diese Anforderung wird mit Art. 10 GPV erfüllt.

Entlang des linksufrigen Tösswegs (östlicher Perimeterrand) ist ein Reitweg von regionaler Bedeutung geplant. Entlang der Tösstalstrasse ist ein geplanter Radweg eingetragen. Nördlich des Perimeters verläuft eine bestehende Wassertransportleitung, westlich eine bestehende Schmutz- oder Mischwasserleitung.

Kommunale Bau -und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma (BZO) ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehenden PBG-Teilrevision angepasst. Für den vorliegenden Gestaltungsplan gelten daher die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (vom 7. September 1975, LS 700.1.) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

2018 wurde die kommunale Nutzungsplanung teilrevidiert. Die Teilrevision wurde aber von der kantonalen Baudirektion nur teilweise genehmigt. Der vorliegende Gestaltungsplan ist von den nicht genehmigten Inhalten nicht tangiert, weshalb er sich auf die teilgenehmigte Fassung stützt.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (Stand Teilgenehmigung 11. Dezember 2018) in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/50 und unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Arealüberbauungen sind zulässig.

Nach rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung gelten folgende Massvorschriften:

	WG3/50
Ausnützungsziffer	50 %
Vollgeschosse	3
Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschoszahl max.	2
Anrechenbare Untergeschosse max.	0

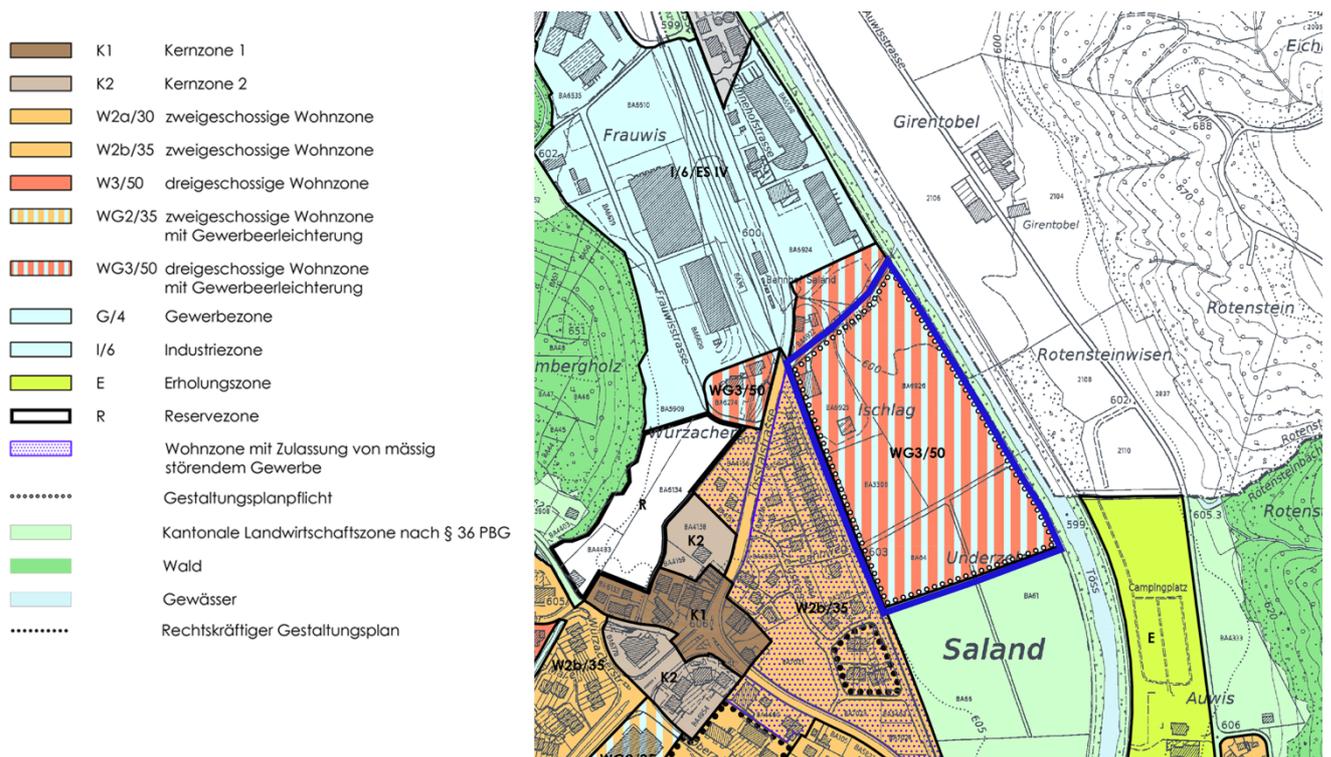
Gebäudelänge max.	35 m
Gesamtlänge max.	40 m
Grenzabstände	
kleiner Grundabstand min.	5 m
grosser Grundabstand min.	10 m

Im Jahr 2015 wurde aufgrund eines Gesuchs der Grundeigentümerschaft der Quartierplan «Ischlag» eingeleitet. Die Verfahrenseinleitung wurde am 14. Juli 2017 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Der Quartierplanperimeter beinhaltet neben dem vorliegenden Gestaltungsplanperimeter weitere Grundstücke nördlich des Mülibachs.

Der Gestaltungsplan «Ischlag» ist ein Bestandteil des Quartierplans, der für einen Abschluss des Quartierplans vorliegen muss. Der Quartierplan wurde jedoch aufgrund der Tatsache, dass praktisch das ganze Areal nur noch verbundenen Unternehmen gehört, durch einen Erschliessungsvertrag mit der Gemeinde abgelöst.

Für den Gestaltungsplan sind Gestaltungsplanrichtlinien im Anhang (Gestaltungsplanrichtlinien Ischlag) der Bau- und Zonenordnung festgehalten. Das Gebiet soll ab der Tösstalstrasse erschlossen werden. Als Notzufahrt ist der Zugang über den Bahnweg offen zu halten. Das Gebiet hat eine angemessene Dichte für Wohnen und Arbeiten aufzuweisen (AZ 0.5 – 0.7). Im Bereich gegenüber der Bahnlinie respektive der Tösstalstrasse ist eine Misch- und Gewerbenutzung vorzusehen. Im Gestaltungsplan ist die Lage einer attraktiven Fuss- und Velowegverbindung verbindlich festzulegen. Es ist eine fahrbare Verbindung zwischen den Anschlusspunkten zur Sicherstellung des Zugangs zur Töss sowie zu den landwirtschaftlichen Flächen zu erstellen. Der Siedlungsrand gegen Süden, sowie der Bereich entlang der Töss sind durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten. Im Bereich des Mülibachs und der Töss ist der Übergang Siedlung-Gewässer zu beachten. Mit den Bestimmungen der GPV werden diese Anforderungen erfüllt.

Abb. 2
Ausschnitt Zonenplan mit GP-Perimeter (blau)



Planungsbedingter Vorteil

Die Gemeinde Bauma hat noch keine Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in ihrer BZO aufgenommen. Auch darf die Gemeinde seit dem Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; 700.9) erst wieder städtebauliche Verträge abschliessen, wenn die Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs in ihrer BZO in Kraft getreten sind. Dies ist noch nicht der Fall.

3.2 Verkehr

Motorisierter Verkehr

Der Gestaltungsplanperimeter wird ab der Tösstalstrasse über den Mülibach erschlossen. Der Bahnweg, welcher das Gebiet in ost-westlicher Richtung durchquert, dient als fahrbare Verbindung zur Töss und zur Landwirtschaft. Grundsätzlich gilt heute aber ein Fahrverbot für den Bahnweg.

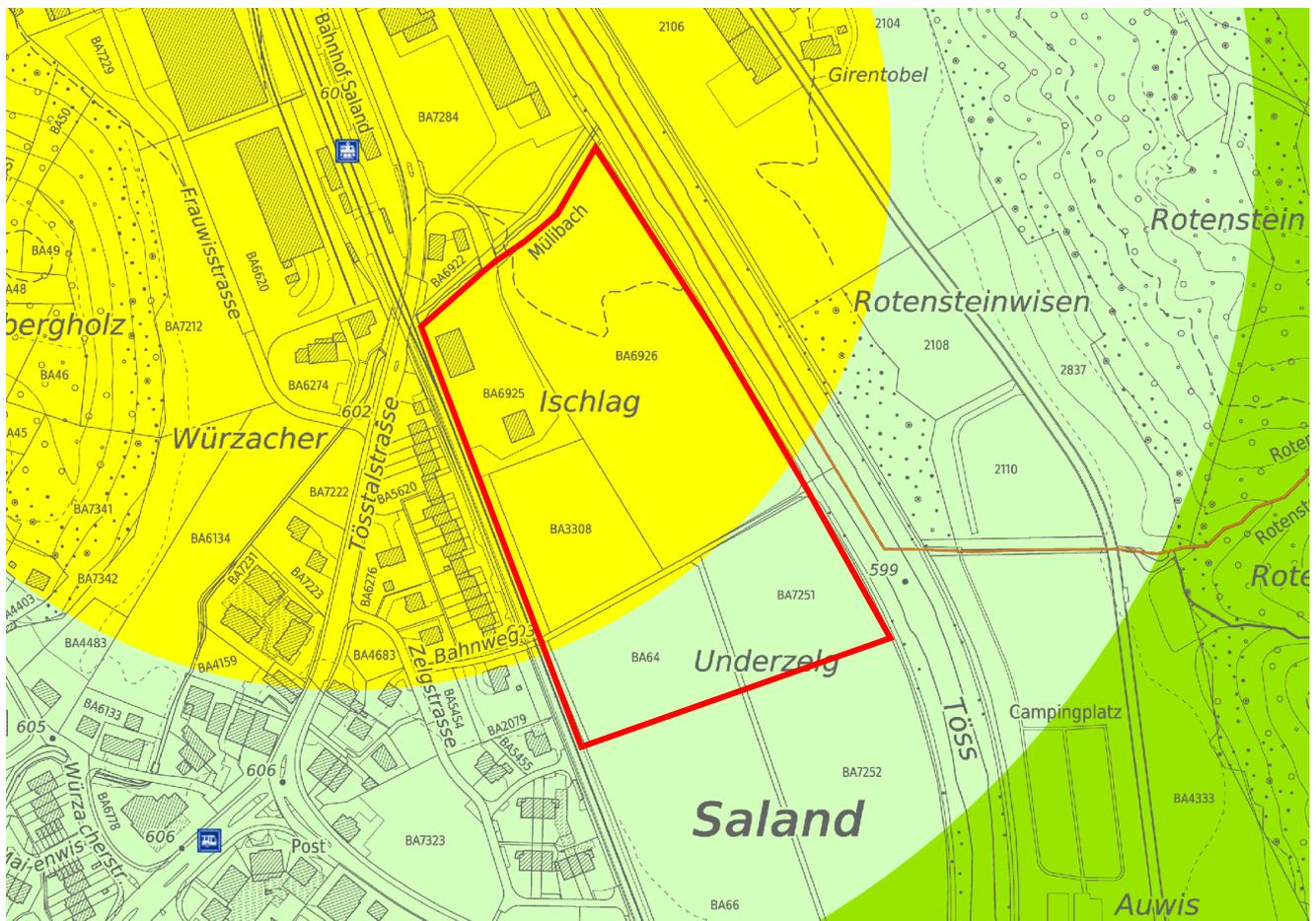
Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie C (gelb) und D (grün). Der S-Bahnhof Saland wird von einer S-Bahn-Linie bedient und befindet sich in unmittelbarer Nähe. Neben der Bushaltestelle am Bahnhof Saland, befindet sich die Haltestelle Saland Dorf rund 300 m süd-östlich des Perimeters.

Ausbau Doppelspur SBB

Zurzeit liegt noch keine Projektierung für den im kantonalen Richtplan eingetragenen Doppelspurausbau der SBB-Gleise vor. Ebenfalls existiert kein Angebotskonzept, welches die

Abb. 3
ÖV-Güteklassen
mit Perimeter
(rot)



Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Entlang des östlichen und südlichen Perimeterrands verlaufen zwei Kabelleitungen mit Spannungen von je 110 kV. Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) müssen gegenüber den Hochspannungsleitungen Mindestabstände einhalten damit die für OMEN geltenden Anlagegrenzwerte von 1 Mikrottesla nicht überschritten werden. Die breite dieses einzuhaltenen NIS-Korridors (nichtionisierende Strahlung) beträgt im vorliegenden Fall 11 m. Das Bauvorhaben muss vor Ausführung der Leitungsinhaberin (axpo Grid AG) vorgelegt werden und die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften bei Bauarbeiten in Nähe eines Rohrblocks muss aufgezeigt werden.

Lärm

Für Zone WG 3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Bau- und Zonenordnung. Für die erschlossene Parzelle Kat.-Nr. BA6952 gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW), für die noch nicht erschlossenen Parzellen Kat.-Nrn. BA6926 und BA3308 die Planungswerte (PW) gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV).

Die Immissions- und Planungswerte können eingehalten werden. Vom Strassenlärm der Tösstalstrasse ist lediglich der nordwestliche Teil um den Bestandesbau der Baubit AG auf dem Grundstück Kat.-Nr. BA6925 betroffen. Die von der Eisenbahn ausgehende Lärmbelastung hat keinen Einfluss auf das Gebiet und ist vernachlässigbar.

Empfindlichkeitsstufe (ES)		Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	Erholung	50	40	55	45	65	60
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

Abb. 5
Belastungsgrenzwerte gemäss
Lärmschutzverordnung (LSV)

Abb. 6
Kantonale Lärmübersicht für
Raumplanung im Gestaltungs-
planperimeter



Den Baufeldern wird der kantonalen Praxis entsprechend nutzungskonform die ES zugeordnet. Den Baufeldern A und D wird aufgrund der rein gewerblichen Nutzung die ES III zugeordnet, den restlichen Baufeldern B, C, E, F und G die ES II (Wohnen und nicht störendes Gewerbe). Dies ist in Art. 32 GPV vorgeschrieben.

Lokalklima

Der Gestaltungsplanperimeter ist tagsüber während einer sommerlichen Schönwetterphase stark überwärmt. Im Vergleich zum kantonalen Mittel hat der Perimeter durchschnittlich viele Hitzetage pro Jahr. An solchen Tagen steigt das Thermometer über 30°C. Grünräume sind gut erreichbar. Nachts ist der Perimeter nicht überwärmt und weist im Vergleich zum kantonalen Mittel durchschnittlich viele Tropennächte pro Jahr auf. Während solchen Nächten fällt das Thermometer nicht unter 20°C. Der Perimeter befindet sich im Bereich eines natürlichen Durchlüftungspfads.

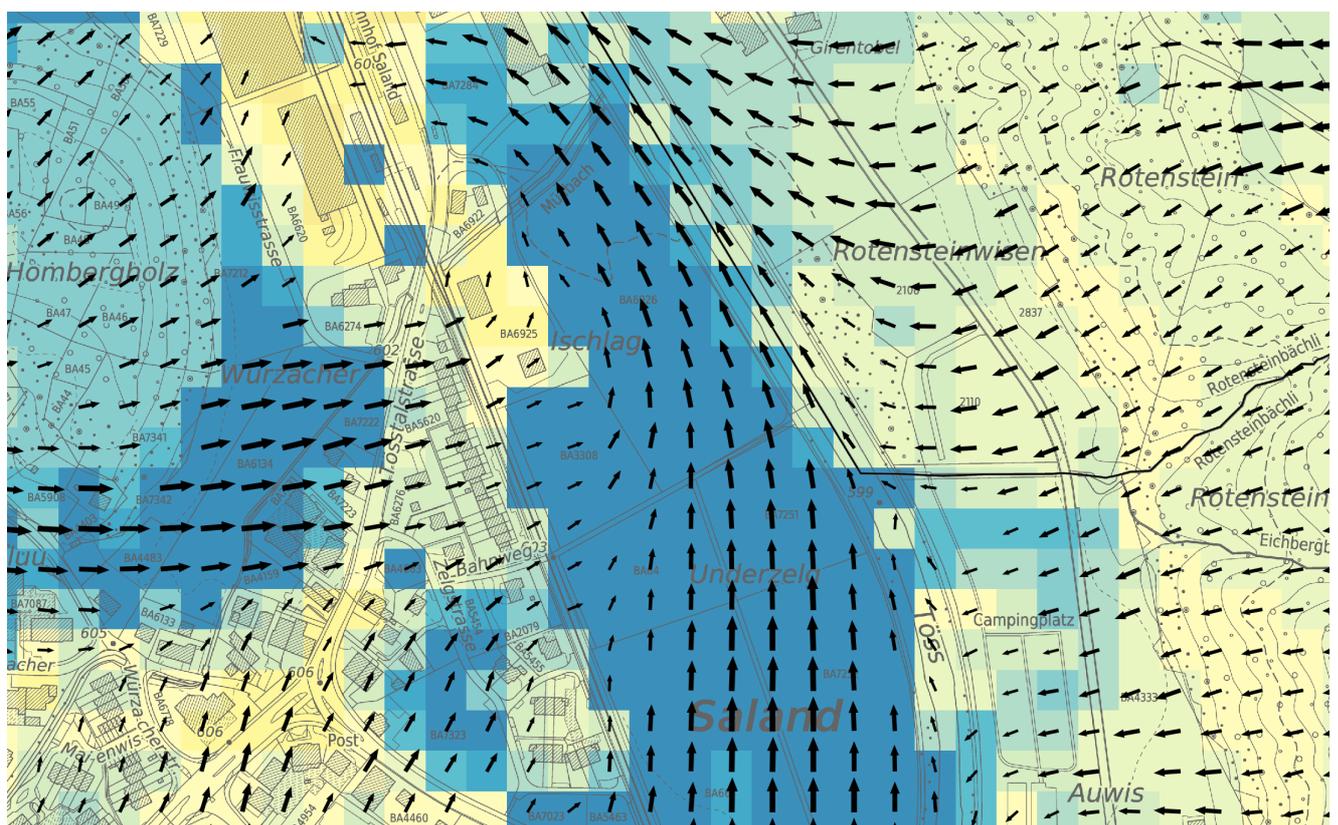
Aufgrund der starken Wärmebelastung am Tag und der Lage im Bereich eines natürlichen Durchlüftungspfads wird vom kantonalen Planungstool «Hitze im Siedlungsraum» empfohlen, das Areal stärker zu begrünen und bei der Planung die Durchlüftungssituation zu berücksichtigen. Bei der vorherrschenden Windrichtung (166°) ist eine Ausrichtung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung empfehlenswert.

Die Anordnung der Baubereiche im Gestaltungsplanperimeter berücksichtigt die Durchlüftungssituation. Durch die Freihaltung der Korridore in Nord-Süd-Richtung und die Sicherung der Sicht- und Wegverbindungen wird die Durchlüftung des Gestaltungsplanperimeters gewährleistet. Die ausreichende Begrünung und Beschattung mithilfe grosskroniger Bäume wird durch die Vorschriften in Zusammenhang mit dem Freiraum gewährleistet.

Energieversorgung

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich in der Zone B. In dieser Zone ist die Energiegewinnung mittels Erdwärmesonden nicht zulässig.

Abb. 7
Ausschnitt kantonale Klima-analysekarte mit Windrichtungen



Wasserversorgung

Die Generelle Wasserversorgungsplanung der Gemeinde Bauma (GWP) wurde 2010 festgesetzt. Sie wird zurzeit revidiert, um mit der neuen Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung im Kanton Zürich (Erlass vom 24. Februar 2020) konform zu sein. Im Rahmen der Revision werden auch Anforderungen für die Erschliessung des «Ischlag» bestimmt. Um der revidierten GWP zu entsprechen, soll zwischen den bereits bestehenden Wasserleitungen auf der Tösstalstrasse und dem Bahnweg über die Überbauung «Ischlag» ein Ringschluss erfolgen. Beim Tunnel zur Erschliessung der Tiefgargen sollen so wenig Querungen wie möglich vorgesehen werden, da die Überdeckung des Tunnels grundsätzlich zu gering für Querungen ist. Es ist davon auszugehen, dass auf den Erschliessungsstrassen alle 100 m ein Hydrant erstellt werden muss. Bei der Tiefgarageneinfahrt muss zwingend ein Hydrant erstellt werden und eventuell sind zusätzliche Hydranten im Erschliessungstunnel notwendig.

Der Ringschluss wird durch die Wasserversorgung der Gemeinde Bauma realisiert. Davon abgehende Versorgungsleitungen, inkl. den erforderlichen Löscheinrichtungen und Hauszuleitungen haben im Rahmen der Feinerschliessung zu Lasten der Bauerschaft zu erfolgen. Die konkrete Leitungsführung und die Standorte der Hydranten müssen bei Realisierung der Überbauung mit den Gemeindebetrieben Bauma und dem Feuerwehr-Kommandanten koordiniert werden.

Archäologie

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Bereich potentieller archäologischer Fundstellen. Kommen bei Aushubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

3.4 Gewässer

Grundwasser- und Gewässerschutz

Der Perimeter befindet sich in den Gewässerschutzbereichen A_o und A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u (Entlang der Töss) umfasst die oberirdischen Gewässer und deren Uferbereiche. Der Gewässerschutzbereich A_u bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A_u gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Im Geltungsbereich liegt die Terrainoberfläche zwischen 600.0 m ü. M. im Norden und 603.0 m ü. M. im Süden des Areals. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Tössgrundwasserstrom bei ca. 590.5 m ü. M. im Norden und 594 m ü. M. im Süden des Areals. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt rund 9 m. Die Erstellung eines Untergeschosses ohne Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels ist somit problemlos möglich. Der höchste Grundwasserspiegel befindet sich zwischen rund 598 m ü. M. im Norden und 601 m ü. M. im Süden des Areals. Untergeschosse und Foundationen könnten unter den höchsten Grundwasserspiegel eintauchen und bedürfen daher einer Bewilligung für Einbauten im Grundwasser. Bauprojekte mit Untergeschossen und Foundationen unter dem höchsten Grundwasserspiegel sind beim AWEL, Abteilung Gewässerschutz zur Stellungnahme einzureichen.

Gewässerraum

Im Bereich des Geltungsbereichs ist der Gewässerraum gemäss Art. 41a und 41b Gewässerschutzverordnung (GSchV) noch nicht ausgeschieden. Daher kommen die Bestimmungen gemäss Übergangsbestimmungen GSchV zum Zug. Gemäss kantonalem Schreiben «Quartierplan Ischlag – Genehmigung der Verfahreseinleitung» vom 14. Juli 2017 liegen die Masse für die Uferstreifen von Mülibach und Töss bei 9.7 m bzw. 20 m beidseitig der Gewässer. Gemessen wird ab dem Rand des Gerinnes bzw. den vorliegenden Daten der amtlichen Vermessung.

Unabhängig von der bundesrechtlichen Übergangsbestimmung zum Uferstreifen und vom Gewässerraum ist der kantonale Gewässerabstand gemäss Wasserwirtschaftsgesetz zu beachten. Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen haben gegenüber offenen und eingedolten öffentlichen Oberflächengewässern einen Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten (§ 21 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG; 724.11]). Der Abstand ist ab dem sogenannten Gewässergebiet zu messen, gemäss den präzisierenden Richtlinien «Gewässerabstand» (Baudirektion des Kantons Zürich, datiert 11. August 2009).

Gestützt auf die eidgenössische und kantonale Wasserbau- und Fischereigesetzgebung sind Bewilligungen oder Konzessionen der Baudirektion oder des AWEL erforderlich für:

- Sämtliche baulichen Veränderungen und Eingriffe an öffentlichen Gewässern und in deren Uferstreifen bzw. Gewässerraum
- Neue Durchlässe, Furten oder Brücken an öffentlichen Gewässern
- Neue Einleitungen von Drainagen und Regenabwasser in öffentliche Gewässer
- Unterquerungen von Gewässern mit Leitungen

Die hierfür notwendigen Projektpläne sind dem AWEL rechtzeitig vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen.

Hochwasser

Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich liegt der Perimeter grösstenteils in einem Hinweisbereich, in dem eine geringe Gefährdung von Hochwasser ausgeht (gelber Gefahrenbereich). Eine kleine Fläche am südlichen Perimeterrand ist als Hinweisbereich mit Restgefährdung ausgeschieden (gelb-weisser Gefahrenbereich). Im Bebauungskonzept sind keine Sonderrisiko-Objekte zwingend vorgesehen. Jedoch ist der Bau von Sonderrisiko-Objekten im Gestaltungsplan zulässig. Bei Sonderrisiko-Objekten in gelben und gelbweissen Gefahrenbereichen, und wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, müssen im Rahmen der Baugesuche die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden. Für die Einstufung als Sonderrisiko-Objekt ist der AWEL-Leitfaden «Gebäudeschutz Hochwasser» (2017) massgebend. Beispielsweise werden grössere Gebäude (Gebäudevolumen grösser als 10'000 m³) und besondere Nutzungen (z.B. Kindertagesstätten, Kindergarten etc.) als Sonderrisiko-Objekte eingestuft. Bei Sonderrisiko-Objekten sind die Einwirkungen eines Extremereignisses EHQ zu prüfen.

Mit dem Objektschutzkonzept der Flussbau AG vom 5. September 2024 wird nachgewiesen, dass der Gebäudeschutz für den Fall eines dreihundertjährigen Hochwassers (HQ300) mit entsprechenden Massnahmen erreicht werden kann. Diese Massnahmen sind in Art. 35 GPV vorgeschrieben (siehe Kapitel 7.6). Ausserdem wurde für den Fall der Erstellung eines Sonderrisiko-Objektes geprüft, wie hoch die Schutzkoten für ein EHQ liegen. Bei Dreiviertel der angegebenen Schutzhöhen liegt der Wasserspiegel des EHQ unter oder auf dem Niveau der angegebenen Schutzhöhe. Um den Hochwasserschutz (inkl. Sicherheitsfreibord) auf ein Extremereignis auszulegen, müssten die Schutzhöhen um bis zu 55 cm angehoben werden. Mit der Einhaltung dieser Schutzhöhe könnte der Objektschutz auch bei Erstellung von Sonderrisikoobjekten gewährleistet werden.

Versickerung - Retention

Nach Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer muss nicht verschmutztes Regenwasser versickert werden. Im Bereich mit belastetem Boden darf das unverschmutzte Regenwasser nicht versickert werden. Ist der Boden nicht versickerungsfähig, kann das unverschmutzte Regenwasser, wo nötig mit Rückhaltebecken in ein Gewässer eingeleitet werden.

3.5 Weitere Rahmenbedingungen

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt entlang der Töss an das Objekt Nr. 1528 (Gewässerlandschaft Oberes Tösstal mit trockenfallender Töss) des kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte (KILLO). Schutzziele sind der ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit des Objekts, der ungeschmälerter Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes, der ungeschmälerter Erhalt prägender Topographie und Relief sowie der Erhalt der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen, sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbarer Nähe. Diese Schutzziele, insbesondere der Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Mit den Vorschriften zum Lärmschutz (Art. 32) und den Lichtemissionen (Art. 33) wird die Einhaltung der Schutzziele im Gestaltungsplan gewährleistet.

Gemeindeentwicklungskonzept

Im Gemeindeentwicklungskonzept (Stand 8. Oktober 2013) ist das Gebiet als Gestaltungsplangebiet ausgeschieden. Weitere Aussagen werden über das Gestaltungsplangebiet nicht gemacht.

Fruchtfolgefläche

Beim südlich angrenzenden Landwirtschaftsgebiet handelt es sich um Fruchtfolgeflächen der Nutzungseignungsklasse 1-5. Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind keine betroffen.

4 Bebauungskonzept

Im folgenden Text handelt es sich um einen Auszug aus dem Bebauungskonzept von Hel-sinki Zürich Architekten und Schmid Landschaftsarchitekten. Dieses Konzept wurde bezüglich Erschliessung (Kap. 5) und Freiraum (Kap. 6) weiterentwickelt. Das Bebauungskonzept hat wegleitenden Charakter für den Gestaltungsplan. Es kann davon unter Einhaltung der Gestaltungsplanvorschriften abgewichen werden, wenn insgesamt eine gleichwertige Lösung erzielt wird. Insbesondere die Anzahl und die Anordnung der verschiedenen Gebäudetypologien kann im Bauprojekt variieren.

4.1 Zielbild

Das Areal «Ischlag» liegt direkt südlich des Bahnhof Saland in einem linsenförmigen, heute un bebauten Gebiet, das sich zwischen dem Mülibach, der Töss und der Bahnlinie aufspannt. Auf dem Areal entsteht ein Wohn- und Gewerbequartier, das in Bezug zur bestehenden Siedlungsstruktur steht und den Ort zwischen Töss, Ortskern Saland und Bahnhof verbindet. Die Platzsituation an der Wegekreuzung der zwei Hauptverbindungen durch das neue Quartier bietet mit einer gemeinschaftlichen EG-Nutzung einen Treffpunkt innerhalb des Quartiers. Als neuer Siedlungsbaustein kann das Areal «Ischlag» der Gemeinde Saland zu neuer Bedeutung verhelfen und den Ortskern stärken.



Abb. 8
Schwarzplan



Abb. 9
Situationsplan

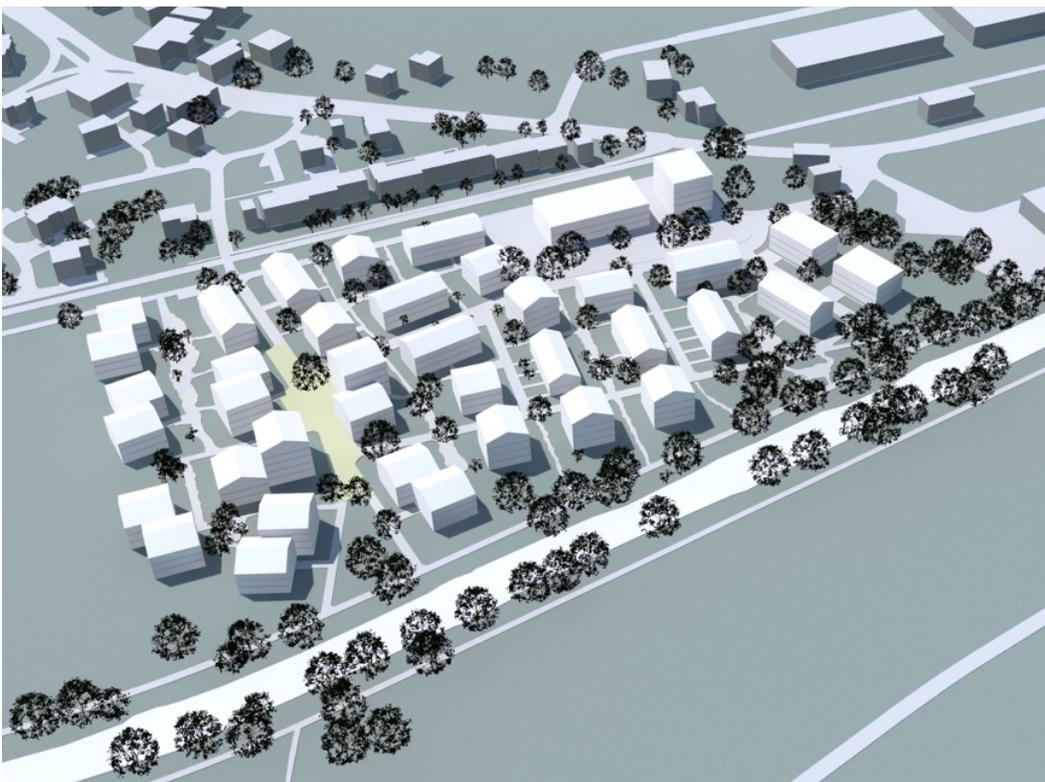


Abb. 10
Volumetrische
Darstellung

4.2 Qualitäten des Konzepts

Standortqualitäten

Die direkte Lage am Flussraum, der Weitblick in die umgebenden Hügellandschaften und die Vielzahl an Freizeitaktivitäten wie Wandern, Laufen und Radfahren in direkter Umgebung sind attraktive Standortqualitäten für Naturliebhaber. Die Nähe zur Natur bei gleichzeitig guter Anbindung an Zürich/Winterthur machen den Ort überregional für ortsunkundige Personen interessant.

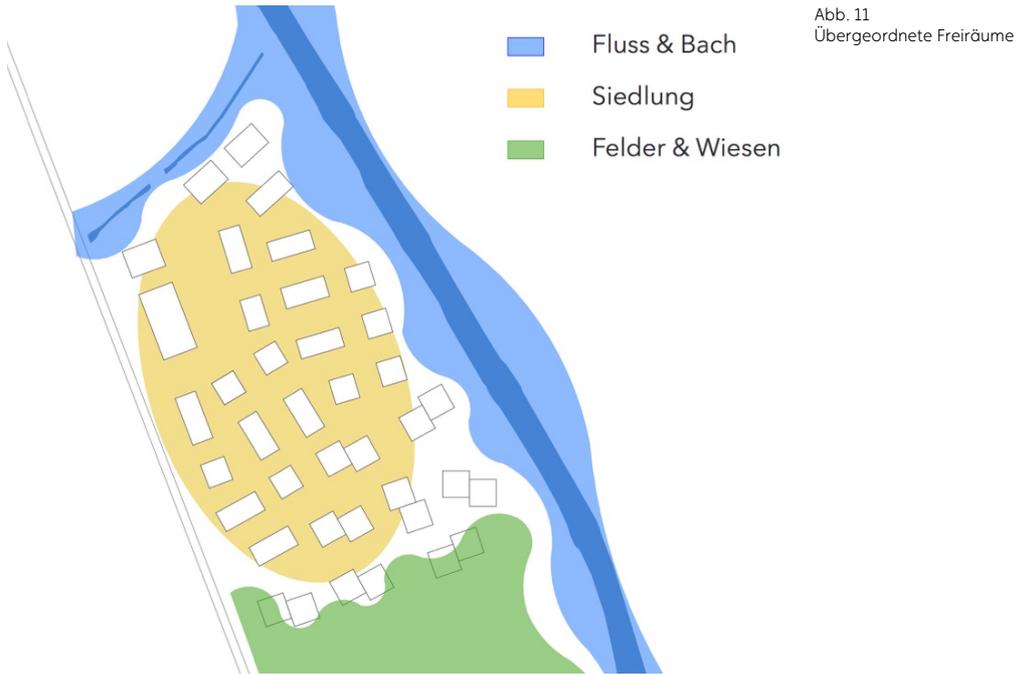


Abb. 12
Rad- und Wanderwege, Hügellandschaft



Freiräume

Übergeordnete Freiräume:

Der Siedlungsraum des neuen Quartiers bildet die Schnittstelle zwischen den übergeordneten Freiräumen der Gewässerräume des Mülibachs und der Töss sowie der im Süden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Öffentlichkeitsgrad der Freiräume:

Bebauung und Freiräume sind so angeordnet, dass sich der Siedlungsraum mit der umgebenden Landschaft verzahnt. Die Allmend (neu Siedlungsauftakt) beim Quartiereingang fungiert als Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Wohngebiet. Alle Wohnungen verfügen über grosszügige private Aussenräume im EG. Das Innere der Baufelder zwischen den privaten Aussenräumen sowie die Vorbereiche der Dienstleistungsnutzungen am Mülibach werden gemeinschaftlich genutzt.



Freiraumaktivitäten:

Auf der Allmend (neu Siedlungsauftakt) und am nördlichen Quartierseingang am Tössweg entstehen Spielflächen für Kinder. Der Platz sowie der Freiraum, der sich in seiner Verlängerung Richtung Osten aufspannt, bieten Raum für quartierübergreifendes Zusammenreffen. Räume für kleinräumiges nachbarschaftliches Zusammenleben entstehen im Inneren der Baufelder.

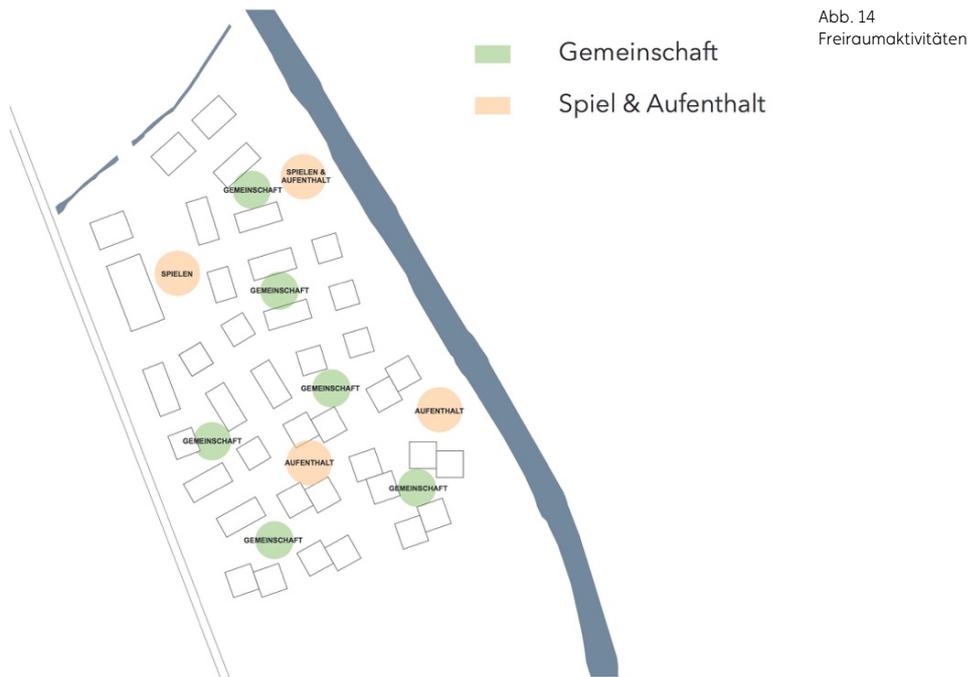


Abb. 14
Freiraumaktivitäten

Nutzung

Der neue Siedlungsraum ermöglicht verschiedene Lebensaktivitäten: Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die gewerblichen Nutzungen werden vollumfänglich in Bahnhofsnähe und entlang der Bahngleise auf der Parzelle BA 6925 (Baubit) und am Mülibach angeordnet.

Südlich und östlich der Gewerbenutzungen entstehen reine Wohngebiete. Eine gemeinschaftliche Nutzung am Quartiersplatz aktiviert den Platz und bietet einen Orientierungsort im Quartier.



Abb. 15
Nutzungsverteilung

Bebauung

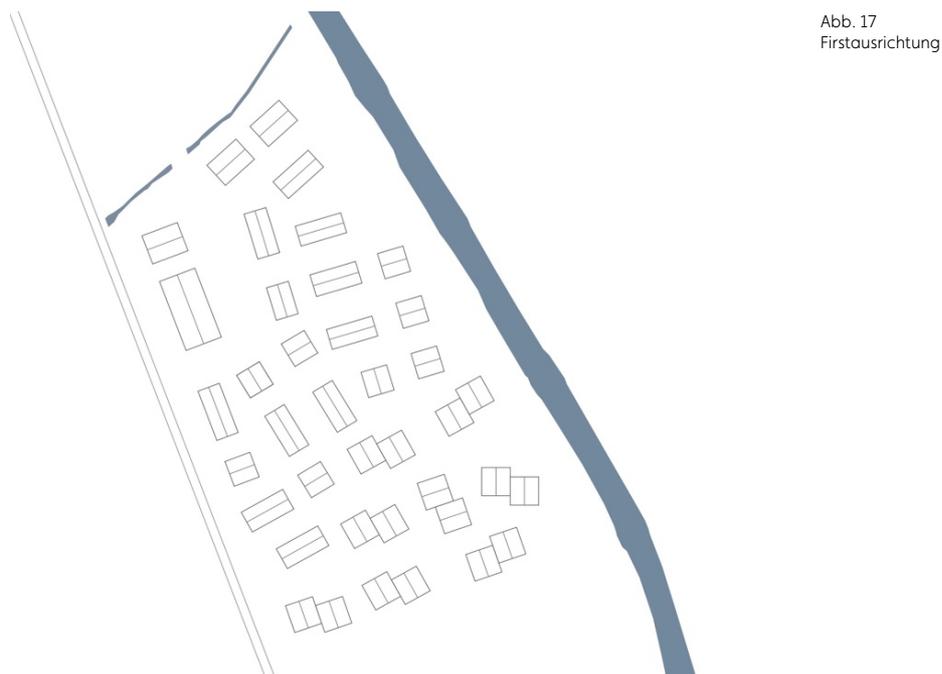
Höhenentwicklung:

Die Bebauung ist mehrheitlich dreigeschossig. Durch viergeschossige Bauten werden städtebauliche Akzente an der Töss und den zwei Hauptachsen gesetzt. Im Nordwesten und am Dorfplatz markieren 5 geschossige Bauten den Quartierseingang sowie die Quartiersmitte.



Dächer:

Die Dächer werden als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° ausgebildet. Die Firstrichtungen werden so ausgerichtet, dass eine abwechslungsreiche Dachlandschaft entsteht, die sich ins bestehende Ortsbild einfügt.



Gebäudetypologien:

Das Quartier entsteht durch das Zusammenkommen verschiedener Gebäudetypen, die in ihrer Wechselwirkung eine heterogene Bebauungsstruktur erzeugen: Zeile, Punkthaus und Doppelhaus.



Erschliessung

Die MIV - Erschliessung erfolgt gebündelt über eine Zu- und Wegfahrt von der Tösstalstrasse. Im gesamten Quartier gilt 20 km/h. Um Mehrverkehr und Lärmbelastungen im Quartier zu vermeiden sind sämtliche Tiefgaragenzufahrten so direkt wie möglich an der Zu- und Wegfahrt gelegen. Der Grossteil der Besucherparkplätze liegt oberirdisch und ist gebündelt entlang der Quartierstrasse angeordnet. Jeder Hauseingang kann zum kurzzeitigen be- und entladen angefahren werden. Das Fusswegenetz ist in das umgebende Wegenetz eingegliedert. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden erfolgt neu entlang der Bahngleise.

5 Erschliessung

Auf Wunsch der Grundeigentümer soll ein autoarmes Quartier entstehen, weshalb die vorgesehene Erschliessung aus dem Bebauungskonzept angepasst wurde. In diesem Zusammenhang wurden eine Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung erarbeitet. Der Erschliessungsplan aus dieser Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die Bestimmungen im Gestaltungsplan. Es ist vorgesehen am Arealeingang eine Tiefgarageneinfahrt mit einem unterirdischen Erschliessungstunnel für die Wohnnutzung.

Die oberirdischen Strassen sollen ausschliesslich der Anlieferung und als Notzufahrt dienen. Die ganze Parkierung für die Wohnnutzung, inkl. Besucher-PP, ist unterirdisch geplant. Die Parkierung für die Gewerbenutzung beim Arealeingang wurde noch nicht bestimmt. Sie ist sowohl in der zentralen Tiefgarage wie auch oberirdisch auf dem Gelände bei den Gewerbebauten am Arealeingang, als auch in separaten Tiefgaragen unter den Gewerbebauten nahe beim Arealeingang denkbar.

Mit dem Verkehrsgutachten vom 29. November 2023 wird die Auslastung des motorisierten Individualverkehrs auf der übergeordneten Tösstalstrasse bei der Überbauung des Areals aufgezeigt. Durch den unmittelbar neben der Einfahrt in das Areal befindlichen Bahnübergang ergibt sich ein Engpass. Die für die Leistungsfähigkeit der Tösstalstrasse massgebenden Situationen ergeben sich jeweils zwei Mal pro Stunde unmittelbar nach Ende der Barrierschliessungen. Während der Barrierschliesszeit bauen sich auf beiden Seiten der Barriere Rückstaus von 20 – 40 Fahrzeugen auf. Nach Barriereöffnung ergeben sich durch die Kombination des konzentriert abfliessenden Verkehrs und die Arealerschliessung ohne separatem Linksabbiegestreifen für die Verkehrssicherheit unbefriedigende Situationen. Die Berechnung des Verkehrsgutachten basieren auf den Szenarien 1 und 2 für die Autoabstellplätze (siehe Erläuterung zu Art. 26 GPV). Mit Überbauung des Areals ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Linksabbiegestreifen notwendig. Die Ausarbeitung eines solchen Strassenbauprojektes muss von der Gemeinde in die Wege geleitet werden. Die Gemeinde ist verpflichtet die Groberschliessung rechtzeitig in Angriff zu nehmen, so dass die Überbauung des Areals möglich ist. Da die Tösstalstrasse eine Staatsstrasse ist, benötigt die Planung die Zustimmung des Tiefbauamtes des Kantons Zürich. Im Rahmen der Erstellung des Linksabbiegestreifens muss der Fussgängerstreifen verschoben und die Länge des Linksabbiegestreifens anhand einer präzisierten Abschätzung der Arealverkehrserzeugung bestimmt werden. Die bauliche Machbarkeit eines entsprechenden Knotenbaus scheint gegeben, es ist allerdings mit Landerwerb zu rechnen. Die genaue Knotengeometrie muss in den nachfolgenden Projektstufen erarbeitet bzw. präzisiert werden.

6 Freiraumkonzept

Basierend auf dem Bebauungskonzept wünschte die Gemeinde eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Gestaltung des Freiraums, welche im Freiraumkonzept von Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten mündete. Folgende Überlegungen liegen dem Freiraumkonzept zu Grunde, die in der Beilage zum Gestaltungsplan noch detaillierter dargestellt werden, inkl. der Spezifizierung der erwähnten Vegetationstypologien:

Ein Saum, aus differenziert behandelten Landschaftsräumen, bildet den Rahmen des Areals, reagiert gezielt auf die vorgefundenen Atmosphären und nimmt die bestehenden Qualitäten auf. Der Flusssaum wird zum naturnah gestalteten Freiraum. Gehölzinseln zeichnen den Flussraum nach. Der Obstwiesensaum vermittelt mit seinem Obsthain zu den kultivierten Feldern. Der Bachsaum trägt das Wildgehölz aus dem Bachraum weiter bis zum Rand des Siedlungsraums. Der Bahnsaum findet seinen Übergang zur Bahn über eine Wiese, welche sich sanft zu einer krautigen Schicht zur Bahn vermengt. Mit diesen Saumschichten wird ein selbstverständlicher Übergang in den Siedlungsraum geschaffen.

Mittig angelegt öffnet sich der Siedlungsraum. Dieser wird geprägt über ein Wegnetz mit unterschiedlichen Hierarchien vom befestigten Hauptweg über einen unbefestigten schmaleren Nebenweg bis hin zum Schleichweglein. Der Siedlungsauftritt prägt über eine Grossbaumreihe den Zugang. Der Quartierplatz bildet den übergeordneten Begegnungsort. Innerhalb der Baubereiche B, C, E, F, G finden sich immer wieder Hofbereiche, welche eine eigene Identität entwickeln dürfen. Vorgärten säumen die Hauptwege. Privatgärten mit Heckenstrukturen bilden den Grünraumcharakter der Baubereiche.

Mit diesem Konzept wird ein durchgrüntes Areal geschaffen, welches über seinen Saum eine qualitätsvolle Verortung erfährt.

Bepflanzungsstrukturen der Landschaftsräume:

- **Flusssaum:**
Gehölzinseln aus Wildsträuchern durchsetzen den Raum. Eine strukturreiche Krautschicht aus Gräsern, Farnen, Kräutern und Blütenpflanzen fließen um die Gehölzinseln.
- **Obstwiesensaum:**
Eine Blumenwiese bildet die Basis. Locker eingestreute Obsthochstämme durchsetzen diese.
- **Bachsaum:**
Innerhalb des Gewässerabstands entsteht ein gestufter Uferrand. Gräser, Gebüschstreifen und Gehölze begleiten einmal lichter und einmal dichter den Bach.
- **Bahnsaum:**
Ein strukturreicher Krautsaum charakterisiert den Bahnsaum.

Siedlungsraum:

Der Siedlungsraum wird in weitere, kleinere Freiräume gegliedert.

- **Siedlungsauftakt:** Eine Grossbaumreihe begleitet die HAUPTerschliessungsstrasse. Unterlegt wird diese mit einer Wiesenfläche.
- **Quartierstrasse:** Eine lockere Kleinbaumreihe ziert die Vorgartensituationen der Hauptzugänge der Wohnbauten.
- **Quartierplatz:** Solitärgrossbäume prägen das Bild und bieten schattige Aufenthaltsbereiche im Sommer.
- **Hofbereiche / Quartierhöfe:** Baumgruppen und Niederhecken gliedern und strukturieren die Höfe
- **Freihaltebereiche:** breite Mittelhecken aus Wildsträuchern zonieren die Freihaltebereiche. Sie dienen dem Einsichtsschutz der Erdgeschosswohnungen und dem Schutz der Fauna.

Gewerberaum – Erschliessungsfläche Gewerbe:

Es ist vorgesehen, die Erschliessungsfläche Gewerbe zu versiegeln. Sie dient der Gewerbezufahrt sowie dem Umschlag und der Parkierung. Eine hohe Grosshecke (Baumhecke) begrenzt im Süden diese Fläche zum Siedlungsraum.

7 Gestaltungsplan

7.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Der private Gestaltungsplan «Ischlag» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Überbauung und bezweckt die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 42 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma (BZO). Die Einhaltung der Gestaltungsplanrichtlinien Ischlag aus dem Anhang der BZO wird bei den entsprechenden Artikeln erläutert.

Insbesondere folgende Ziele werden verfolgt:

- Es werden Voraussetzungen für die Innenentwicklung mit einer sich besonders gut ins Ortsbild einfügenden Überbauung und ansprechender architektonischer Qualität geschaffen werden,
- Ein vielfältiges Wohnangebot soll geschaffen werden (Familien sowie Ein- und Mehrpersonenhaushalte),
- Es sollen der besonderen Lage am Siedlungsrand und der Töss Rechnung getragen sowie auf die bebaute Umgebung reagiert werden,
- Die planerischen Randbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung werden sichergestellt,
- Qualitativ hochwertige Aussenräume sowie die Durchlässigkeit des Areals werden gewährleistet.

Bestandteile (Art. 2)

Der Gestaltungsplan besteht aus den Gestaltungsplanvorschriften sowie dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung und der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften. Das Bebauungskonzept von Helsinki Zürich Architekten / Schmid Landschaftsarchitekten vom 1. April 2020 hat, abgesehen von der Tiefgarageneinfahrt am Arealeingang, wegleitenden Charakter. Auch das Freiraumkonzept von Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten vom 25. Januar 2022 gilt als wegleitend.

Geltungsbereich (Art. 3)

Der Geltungsbereich verfügt gemäss Zonenplan der Gemeinde Bauma über eine Gestaltungsplanpflicht. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. BA62, BA63, BA64, BA3308, BA6925, BA6926, 7251 sowie ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. BA65 mit einer Fläche von rund 44'000 m².

Geltendes Recht (Art. 4)

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma (BZO). Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleiben vorbehalten.

7.2 Qualität

Qualitätssicherung (Art. 5)

Die Qualitätssicherung ist im vorliegenden Gestaltungsplan von grosser Bedeutung, da mit dem vorliegenden Bebauungskonzept einerseits noch kein Richtprojekt vorliegt und andererseits die Arealgrösse dazu führt, dass die Bebauung über einen längeren Horizont erfolgen kann. Aus diesem Grund werden die architektonischen und freiräumlichen Qualitäten durch ausgewiesene externe Experten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur beurteilt. Die Fachpersonen werden bei Planungsbeginn eines Bauprojekts abschliessend durch den Gemeinderat bestimmt. Die Beurteilung durch die Fachpersonen ist mit jedem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

Die erforderlichen Unterlagen zur Beurteilung der besonders guten Gestaltung eines Bauvorhabens sind der Gemeinde rechtzeitig vor Eingabe des Baugesuchs einzureichen und haben insbesondere aussagekräftige Visualisierungen, Fassadenschnitte und -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung, Gestaltung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung zu enthalten.

7.3 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise (Art. 6)

In den Baubereichen B, C, E, F, G ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig. In den Baubereichen A und D ist ausschliesslich nicht störendes oder mässig störendes Gewerbe zulässig. Damit entspricht das Areal einem Mischgebiet, in dem teilweise eine Gewerbebenutzung vorgeschrieben ist. Einerseits befindet sich auf dem Teilareal A bereits ein bestehender Gewerbebetrieb (Baubit AG), welcher vorderhand an diesem Standort bleiben möchte. Andererseits schreibt der regionale Richtplan einen Gewerbeanteil von 20% vor. Die Einhaltung des im regionalen Richtplan geforderten Anteils von 20 % Gewerbe wird mit der Aufteilung der Geschossflächen und der Baumasse in Art. 10 GPV gewährleistet.

Da bereits im nördlich angrenzenden Gebiet eine gewerbliche Nutzung vorliegt ist eine Konzentration aus Arealsicht im Norden (Verkehr etc.) in den Baubereichen A und D sinnvoll. Ausserdem ist die Gewerbebenutzung somit in der nordwestlichen Ecke des Perimeters, gegenüber der Bahnlinie und der Tösstalstrasse angeordnet, wie es in den Gestaltungsplanrichtlinien Ischlag aus dem Anhang BZO vorgesehen ist. In einer in Zusammenhang mit dem Workshopverfahren in Auftrag gegebenen Marktanalyse wurde festgestellt, dass in Bauma nur ein geringer Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen besteht, da die Gemeinde bereits über grosse Gewerbeflächen verfügt. Mit der sofortigen Realisierung aller Pflichtgewerbeflächen im Perimeter wäre der Gewerbeflächenbedarf für Bauma für mindestens die nächsten 20 Jahre gedeckt. Eine sofortige Vermietung aller Flächen könnte nur mit Abwerbung bestehender Betriebe in der Gemeinde und der Region erreicht werden. Somit ist es - auch im Sinne der Gemeinde und der Region - sinnvoll den Pflichtgewerbeanteile gestaffelt und nach Bedarf zu realisieren. Sollte keine Nachfrage bestehen, kann der Baubereich D als Spielbereich o.ä. zwischengenutzt werden.

Beim Quartierplatz ist eine gemeinschaftliche Nutzung vorgeschrieben, damit dieser dadurch auch seiner Funktion als Quartiertreffpunkt gerecht werden kann.

Baubereiche (Art. 7)

In den Baubereichen sind oberirdische Bauten innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Grenz- und Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsbegrenzungen gestellt werden. Es kommen keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge zur Anwendung. Ausserhalb der Baubereiche A bis G, sind Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 zulässig, davon ausgenommen ist der Uferstreifen bzw. Gewässerraum.

Ausserdem dürfen innerhalb des im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellten NIS-Korridors keine Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) erstellt werden (siehe Kapitel 3.3). Innerhalb der Baubereiche werden wichtige Sicht- und Wegverbindungen sowie Hofbereiche gesichert, welche den Bewohnenden als Spiel- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen. Durch die Freihaltung der Korridore in Nord-Süd-Richtung und die Sicherung der Sicht- und Wegverbindungen wird die Durchlüftung des Gestaltungsplanperimeters aufgrund der Anordnung der Baubereiche gewährleistet.

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen die Baubereichsbegrenzung vorbehaltlich dem Uferstreifen bzw. Gewässerraum auf maximal zwei Fassadenseiten pro Gebäude und maximal auf einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Fassadenseite um maximal 1.5 m überragen. Im Bereich der Pflichtbaulinien dürfen gemäss Art. 11 die Balkone abweichend bis zu 2.5 m auskragen und bis max. $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge umfassen.

Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 8)

Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Davon ausgenommen sind unterirdische Verbindungen von Tiefgaragen gemäss Art. 7 Abs. 2 d. Zu den unterirdischen Verbindungen zählen sämtliche unterirdische Strassen und Wege, die der Erschliessung und Verbindung der Tiefgarage dienen. inkl. der Tiefgaragenzufahrt. Sämtliche unterirdischen Bauten und Anlagen sind möglichst effizient anzuordnen. Im gesamten Geltungsbereich sind mindestens 50% der Flächen von unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Dies entspricht in etwa der Fläche ausserhalb der Baubereiche (22'287 m²), die ausser den Tiefgaragenverbindungen gemäss Art. 7 Abs. 2 d ohnehin nicht unterbaut werden darf. Damit wird sichergestellt, dass die Tiefgaragenverbindungen aber auch die unterbauten Flächen innerhalb der Baubereiche möglichst haushälterisch realisiert werden. Eine Fläche von mindestens 1'900 m² muss möglichst an der Lage der Hofbereiche von unterirdischen Bauten und Anlagen freigehalten werden. Mit diesen Flächenbeschränkungen werden gute Wachstumsbedingungen für die Bepflanzung allgemein ausserhalb der Baubereiche, und insbesondere in den für den Aufenthalt und die Beschattung vorgesehenen Hofbereichen, sichergestellt. Ausserdem ist über sämtlichen unterirdischen Bauten und Anlagen eine Überdeckung von mindestens 1 m notwendig, um den Aussenraum qualitativ hochwertig gestalten zu können.

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Bereich des Tössgrundwasserstroms und somit im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Mit dem Baugesuch für die im Gestaltungsplan beschriebenen Gebäude werden Baugrunduntersuchungen oder ein hydrogeologisches Gutachten benötigt. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers, bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV; 700.6) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen im Grundwasserleitern verweisen wir auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» vom Februar 2019.

Geschosszahl / Gebäudehöhe / Gebäudelänge (Art. 9)

Die Geschosszahl resultiert aus dem Bebauungskonzept. Die maximale Gebäudehöhe wurde gemäss § 279 Abs 1 PBG bestimmt (3.3 m pro Vollgeschoss plus 1.5 m für eine mögliche Erhebung des Erdgeschosses). Generell sind maximal 3 Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von maximal 11.4 m und ein Untergeschoss zulässig. Das Untergeschoss darf nicht durch Terrainveränderungen freigelegt werden. Gemäss Art. 23 sind Terrainveränderung nur in Zusammenhang mit der Aussengestaltung oder mit dem Objektschutz zulässig. In

den speziell bezeichneten Bereichen sind vier, bzw. fünf Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 14.7 m, bzw. 18 m möglich, ohne zusätzliche Dachgeschosse. Sofern ein Dachgeschoss realisiert wird, zählt dieses als Vollgeschoss. Gemäss Regelbauweise der WG3 wären drei Vollgeschosse und zusätzlich zwei Dachgeschosse möglich. Die Firsthöhe der Regelbauweise würde deshalb der Gesamthöhe eines fünf geschossigen Gebäudes entsprechen. Um jedoch die nötige Vielfalt innerhalb des Areals und damit den Dörfli Charakter zu erhalten, wurde entsprechend differenziert. Insbesondere der Quartierplatz wird mit höheren Gebäuden akzentuiert.

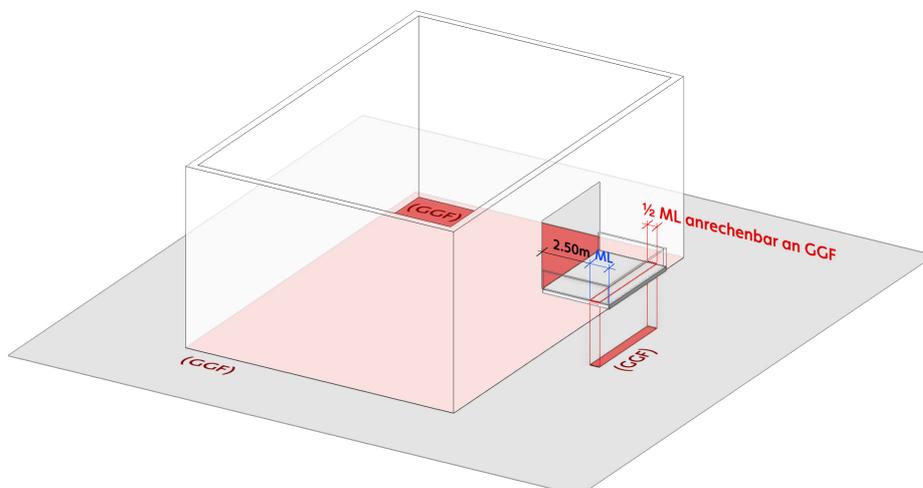
Die Gebäudelänge entspricht mit 25 m der Regelbauweise. Sie orientiert sich an der im Dorfkern von Saland vorherrschenden Kernzone K2, und soll damit den dörflichen Charakter sichern. Wenn die Gebäude mit einem Rücksprung von mindestens 4 m gegliedert werden, ist eine Gesamtlänge von maximal 30 m zulässig.

Die Gewerbebauten sind mit einer Gebäudehöhe definiert, um auch höhere Geschosse als Regelgeschosse zu ermöglichen, was die Flexibilität der Nutzung erhöht. Im Baubereich A ist eine grössere Gewerbehalle mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m möglich, wobei auf die Bedürfnisse des bestehenden Grundeigentümers eingegangen wurde. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde hierbei getestet, welche maximale Länge verträglich ist.

Ausnützung (Art. 10)

Die Ausnützung basiert auf dem Bebauungskonzept, wo die Dichte im Rahmen des Workshopverfahrens ausgelotet wurde. Da jeweils mit Volumen gearbeitet wurde, soll auch der Gestaltungsplan mit diesen Massen definiert werden. Deshalb wurden für die Wohnbauten die Gebäudegrundfläche und die Geschossfläche nach SIA 416 als Masse festgelegt. In Untergeschossen liegende Geschossflächen werden jedoch nicht der Geschossfläche angerechnet. Somit sind die Werte gegenüber der üblich verwendeten anrechenbaren Geschossfläche (aGF), wo Untergeschosse auch nicht angerechnet werden, besser vergleichbar und nicht unnötigerweise einschränkend.

Damit keine Fläche durch die Balkone verloren geht, kommen zusätzlich die Absätze 2 und 3 zum Tragen. Werden jedoch Balkontiefen von über 2.5 m ab der Fassade realisiert, sind diese mit der Fläche, welche über die 2.5 m hinaus reicht, zur Hälfte an die Gebäudegrundfläche anzurechnen. Balkone, die stattdessen noch eingezogen werden, sind sie nicht anrechenbar. Balkone sind wichtige private Aussenräume, gleichzeitig ist hierauf jedoch ein wichtiges Augenmerk bei der Gestaltung zu richten.



Für die Gewerbebauten in den Baubereichen A und D wurde analog zur Gebäudehöhe eine maximale Baumasse definiert. So kann unterschiedlichen Bedürfnissen an eine Gewerbebaute besser Rechnung getragen werden.

Mit den vorgeschriebenen Maximalmassen ist gewährleistet, dass bei vollständiger Realisierung des GP mindestens 20 % der Geschossfläche oder Baumasse gewerblich genutzt wird. Der Gewerbeanteil entspricht bei der Annahme einer Geschosshöhe von 3 m einem Anteil von 20%, der Wohnanteil entspricht 80%. Die gemäss Art. 6, Abs. 2 vorgeschriebenen 200 m² für gemeinschaftliche und/oder publikumsorientierte Nutzungen werden dabei der Gewerbenutzung zugerechnet, da auf dieser Fläche keine Wohnnutzung zugelassen ist. Der Gewerbeanteil kann potenziell noch höher sein, da auch in den Baubereichen mit Wohnnutzung nicht störendes Gewerbe zulässig ist. Damit werden die Anforderungen an das Mischgebiet Saland aus dem regionalen Richtplan erfüllt.

Nutzung gemäss GPV	Maximal- masse GPV	Vergleich GF (Annahme)	Vergleich Baumasse (Annahme)
Wohnen und nicht stören- des Gewerbe (Baubereiche B, C, E, F & G)	27'925 m ² GF	27'925 m ² 80.0 %	83'775 m ³ 80.0 %
gemeinschaftliche und/oder publikumsorientierte Nut- zungen (Baubereich E)	200 m ² GF	200 m ² 0.6 %	600 m ³ 0.6 %
Nicht störendes oder mässig störendes Gewerbe (Baube- reiche A & D)	20'350 m ³ Baumasse	6'783 m ² 19.4 %	20'350 m ³ 19.4 %
total		34'908 m² 100 %	104'725 m³ 100 %

Die Ausnützungsziffer des Gestaltungsplan beträgt rund 70 %. Dies ist eine Schätzung, da die Ausnützungsziffer gemäss § 255 PBC mit der anrechenbaren Geschossfläche berechnet wird. Zur Umrechnung von GF zu aGF wird ein Umrechnungsfaktor von 0.9 angenommen. Das ergibt eine aGF von rund 31'000 m², die realisiert werden kann, und auf die Arealfläche von 43'989 m² eine Ausnützungsziffer von rund 70 %. Damit wird der in den Gestaltungsplanrichtlinien Ischlag als angemessene Dichte angegebene Wert von bis zu 70 % unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit bei der Umrechnung von GF in aGF eingehalten. Das Gebiet weist damit eine angemessene Dichte auf.

Pflichtbaulinien (Art. 11)

Den Pflichtbaulinien kommt insbesondere im Bereich des Quartierplatzes, bzw. in der Verlängerung eine grosse Bedeutung zu, um diesen entsprechend fassen zu können. Ausserdem besteht im Knick von Baubereich E der Bedarf, das Gebäude entsprechend diesem zu setzen.

Die Absätze 2 und 3 beinhalten spezielle Balkonregelungen im Bereich von Pflichtbaulinien. Hier dürfen die Balkone bis zu 2.5 m auskragen und bis max. 2/3 der Fassadenlänge umfassen, dies im Gegensatz zu den übrigen Balkonen. Diese Vorschrift wird getroffen, da die Bauten im Bereich von Pflichtbaulinien, im Gegensatz zu den Bauten ohne Pflichtbaulinien, nicht zurückweichen können, um einen tieferen Balkon zu erhalten. Entlang der

Pflichtbaulinien des Baubereichs E am im Situationsplan bezeichneten Quartierplatz sind auskragende Balkone nicht zulässig. Diese Vorschrift dient der besseren Fassung des Quartierplatzes. Auskragende Balkone an der zentralen Fassade des Quartierplatzes würden die räumliche Fassung des Platzes stören.

Etappierung (Art. 12)

Die Etappierung soll aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse der Grundeigentümer nicht starr vorgegeben werden. Es ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass jede Etappe für sich die gestalterischen Anforderungen erfüllen muss und die der Gesamtwirkung und nicht ungünstig präjudiziert wird.

Es ist wichtig, dass die Tiefgarageneinfahrt, der Siedlungsauftakt und der unterirdische Erschliessungstunnel zusammen mit der ersten Etappe realisiert werden. Auch der Quartierplatz als ein zentrales Element, ist zusammen mit dem ersten Baugesuch von einem der Baubereiche B, C, G, E oder F zu errichten.

Gestaltung (Art. 13)

Bei der Gestaltung ist darauf zu achten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Auf weitere gestalterische Vorgaben wird auf dieser Stufe verzichtet, da lediglich das Bebauungs- sowie das Freiraumkonzept als Grundlage diene. Hiermit kommt jedoch der Qualitätssicherung, welche mit Art. 5 gewährleistet wird, eine umso grössere Bedeutung zu.

Dächer (Art. 14)

Die Dachneigung wurde im Rahmen des Workshopverfahrens getestet. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° auszubilden.

Die Firstrichtungen sind so auszurichten, dass eine abwechslungsreiche Dachlandschaft entsteht, die sich ins bestehende Ortsbild einfügt.

7.4 Freiraum

Grundsatz (Art. 15)

Der Freiraum des gesamten Geltungsbereichs ist gemäss dem Freiraumkonzept zu gestalten und bepflanzen, um den Charakter der gewünschten unterschiedlichen Räume und deren Funktion zu stärken. Eine weitere Präzisierung des Freiraumkonzepts ist mit jeder Etappe vorzunehmen. Aus diesem Grund soll mit jedem ersten Baugesuch pro Baubereich ein Detailkonzept zum Freiraum eingereicht werden, welches sich auf das wegleitende, dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Freiraumkonzept stützt und die dazumal bestehenden Bedürfnisse berücksichtigt. Die Art sowie die genaue Lage von Bäumen, Hecken und Sträuchern werden im jeweiligen Detailkonzept präzisiert. Die Freiraumplanung ist jeweils durch eine qualifizierte Fachperson auszuarbeiten. Mit dem jeweiligen Detailkonzept ist auch nachzuweisen, dass sie Abflusskorridore für den Objektschutz (Schutz vor Hochwasser) trotz der Bepflanzung gewährleistet bleiben und die vorgesehenen Schutzkoten für die Gebäude wirksam bleiben.

Landschaftsraum (Art. 16)

Der Landschaftsraum besteht aus unterschiedlichen Landschaftsräumen (Flusssaum, Obstwiesensaum, Bach- und Bahnsaum), die das Areal säumen und damit einen Rahmen um das Areal bilden. Er ist entsprechend seiner Funktionen auszugestalten und zu bepflanzen. Um eine Invasion von Neophyten aus der Bauzone in die umliegenden Zonen zu verhindern, sind für die gesamte Bepflanzung ausschliesslich standortgerechte, einheimische und möglichst vielfältige Arten zu verwenden. Standortgerechte, aber nicht einheimische

Pflanzenarten sind ausgeschlossen. Die Bepflanzungsstrukturen der Landschaftsräume sind gemäss Freiraumkonzept von von Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten vom 25. Januar 2022 zu übernehmen.

Der Spielbereich entlang der Töss wird öffentlich sein und ermöglicht ein naturnahes Angebot für verschiedene Altersgruppen. Er ist als naturnaher Spielbereich, der sich in den Flusssaum integriert, auszugestalten. Ein gemeinschaftlicher Grillplatz ist zulässig. Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind ausschliesslich extensive Nutzungen möglich.

Siedlungsauftakt / Baumreihe (Art. 17)

Auf der im Situationsplan als Siedlungsauftakt bezeichneten Fläche ist ein begrünter Bereich vorzusehen, welcher von einer Baumreihe gesäumt wird und auch eine Aufenthaltsqualität aufweist. Wie der Name bereits aussagt, ist es ein Ankunftsort, der dies auch ausstrahlen soll. Unterkellerungen im Bereich der Baumreihe sind untersagt.

In den Siedlungsauftakt integriert ist die Tiefgaragenzufahrt für das gesamte Areal. Diese Zufahrt ist in den Siedlungsauftakt zu integrieren, allenfalls auch zu begrünen.

Quartierplatz (Art. 18)

Der Quartierplatz hat für das Areal, und am Ende vielleicht sogar für Saland, eine grosse Bedeutung, damit dieser durch seine Nutzungen und seine Gestaltung die Funktion eines Quartiertreffpunkts übernehmen kann. Der Bodenbelag hat sich bis zur Fassade der gemeinschaftlichen / gewerblichen Nutzungen aufzuspannen. Die Vorbereiche der direkt angrenzenden Fassaden dürfen durch die Erdgeschossnutzungen in Anspruch genommen werden (z.B. Bestuhlung Café). Solitärgrossbäume prägen das Bild und bieten schattige Aufenthaltsbereiche im Sommer.

Freihaltebereich / Hofbereich (Art. 19)

Der für alle Bewohnenden zugängliche Freihaltebereich gewährleistet die Durchlässigkeit, eine Durchgrünung des Quartiers sowie gemeinschaftliche Aufenthaltsqualitäten im Aussenraum. Er dient der Durchwegung des Areals und der Erschliessung einzelner Gebäude (Hauszugänge). Gemäss Freiraumkonzept zonieren breite Mittelhecken aus Wildsträuchern die Freihaltebereiche. Das Wegnetz ist in seine Gestaltung zu integrieren. Zwischen den einzelnen Gebäuden (ohne Privatgärten) hat der Freihaltebereich mindestens eine Breite von 2 m aufzuweisen, um eine genügende Durchlässigkeit und die Sichtbeziehungen sicherzustellen. Um eine Invasion von Neophyten aus der Bauzone in die umliegenden Zonen zu verhindern, sind für die Bepflanzung ausschliesslich standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Standortgerechte, aber nicht einheimische Pflanzenarten sind ausgeschlossen.

Die gemäss Abs. 3, 4 und 5 sicherzustellenden «Hofbereiche» sind ein Bestandteil des Freihaltebereichs. Sie sind als attraktiver, gemeinschaftlicher Aussenraum für unterschiedliche Altersklassen zu gestalten. Eine hohe Aufenthaltsqualität und angemessene Beschattung sind zu gewährleisten. Pro Baubereich wurde eine zusammenhängende Mindestfläche definiert, damit ein Gemeinschaftshof entsteht. Die Hofbereiche können gemäss der Darstellung im Situationsplan insbesondere über die Baubereiche E und F hinaus reichen und diese hinausreichende Fläche kann der Mindestfläche angerechnet werden. Die Hofbereiche gemäss Abs. 4 und 5 weisen zusammen eine Fläche von rund 2'000 m² auf.

Gemäss Art. 52 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern 15% der anrechenbaren Geschossfläche als Spiel- und Ruheflächen für verschiedene Altersstufen auszuweisen. Dies entspricht vorliegend ca. 3'600 m². Neben den Hofbereichen sind auch die Spielbereiche, bzw. der Landschaftsraum anrechenbar. Dieser Anteil ist problemlos erreichbar.

Privater Aussenraum / Einfriedungen (Art. 20)

Im Dörfli sind neben den gemeinschaftlichen auch die privaten Aussenräume von Bedeutung. Sie dürfen einen Bereich bis maximal 5 m von der Fassade umfassen. Im Falle von Reihenhäusern ist auch eine grosszügigere Ausgestaltung der privaten Aussenbereiche zulässig. Der Fluss-, Bachsaum und Obstwiesensaum darf dadurch jedoch nicht reduziert oder tangiert werden. Auch der private Aussenraum ist qualitativvoll zu gestalten und ausschliesslich mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die breiten Mittelhecken aus Wildsträuchern zonieren die Freihaltebereiche, bzw. den privaten Aussenraum und dienen damit dem Einsichtsschutz der Erdgeschosswohnungen und dem Schutz der Fauna.

Allfällige Einfriedungen sind als Gehölzhecken auszugestalten und dürfen eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten.

Bäume (Art. 21)

Bäume haben im Freiraum des Areals eine wichtige Bedeutung. Die wichtigsten prägenden mittel- bis grosskronigen Bäume wurden deshalb in der Mindestanzahl verbindlich festgelegt. Für die Mindestanzahl sind sowohl mittelkronige wie auch grosskronige Bäume zu erstellen. Diese einheimischen, standortgerechten Bäume sollen möglichst nicht unterbaut werden. In den Unterbauungen sind Duchstanzungen zugunsten des Wurzelraumes anzustreben. Die Unterbauung ist aber zulässig, falls der Grundriss des Untergeschosses, insbesondere der Tiefgarage, eine Aussparung nicht zulässt. Für die Mindestanzahl an mittel- bis grosskronigen Bäumen sind Pflanztröge nicht zulässig. Zusätzliche Bäume dürfen in Pflanztrögen erstellt werden.

Bei sämtlichen mittel- und grosskronigen Bäumen, auch im Falle einer Unterbauung, ist ein Substrataufbau von mind. 1.50 m zu gewährleisten. Die bezeichneten Bäume müssen von Beginn weg als raumprägende Elemente in Erscheinung treten und sind daher in entsprechender Grösse zu pflanzen. Insbesondere im Bereich des Quartierplatzes sind diese bereits mit einer Grösse von ca. 5 m zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Die Art sowie die genaue Lage der Bäume werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Detailkonzept Freiraum gemäss Art. 15 GPV festgelegt.

Ausstattungen Freiraum (Art. 22)

Ausstattungsgegenstände des Freiraums sowie Spielgeräte, Möbel, Beleuchtung u.ä. sind bezüglich ihrer Art und Materialisierung in ein arealübergreifendes Konzept einzubinden und zu materialisieren. Dieses ist zusammen mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

Terrainveränderungen (Art. 23)

Allfällige Terrainveränderungen sind im gesamten Geltungsbereich ausschliesslich in Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung oder mit dem Schutz vor Hochwasser zulässig. Art. 45 BZO gilt entsprechend nicht. Falls in Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung Terrainveränderungen vorgesehen sind, muss nachgewiesen werden, dass der Objektschutz (Schutz vor Hochwasser) weiterhin eingehalten wird. Innerhalb des Uferstreifens sind Terrainveränderungen zu vermeiden. Falls eine Terrainveränderung im Uferstreifen vorgesehen ist, wird sie einzelfallweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt.

Als Terrainveränderungen in Zusammenhang mit dem Objektschutz (Schutz vor Hochwasser) gelten Terrainveränderungen, die zur Erreichung einer Schutzkote oder einer anderen in einem Objektschutzkonzept vorgesehenen Massnahme notwendig sind.

Für Terrainveränderungen in Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung muss die Einhaltung des Objektschutzes (Schutz vor Hochwasser) nachgewiesen werden. Der Nachweis erfolgt mit der Einhaltung des Objektschutzkonzeptes vom 5. September 2024, oder der Einreichung eines neuen Objektschutzkonzeptes über den ganzen Geltungsbereich.

7.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung (Art. 24)

Mit der vorliegenden Planung besteht das Ziel ein oberirdisch verkehrsarmes Quartier zu schaffen, dessen oberirdische Erschliessung lediglich als Notzufahrt und zur Anlieferung dient. Sämtliche Parkplätze von Bewohnenden und Besuchern werden durch eine zentrale Tiefgarageneinfahrt (Hauptzufahrt) in der Nähe der Arealeinfahrt erschlossen. Für die Baubereiche A und D (Gewerbe) ist jedoch auch eine oberirdische Parkierung zulässig.

Die arealinterne Quartiererschliessung (inkl. Quartierplatz), welche ausschliesslich für die Anlieferung und als Notzufahrt vorgesehen ist, ist entsprechend zu gestalten. Hierzu wird auch die Signalisation einer Begegnungszone gemäss Signalisationsverordnung Art. 22b in Betracht gezogen. Bei der Begegnungszone dürfen Fussgänger die ganze Verkehrsfläche benützen. Sie sind gegenüber den Fahrzeugführern vortrittsberechtigt, dürfen jedoch die Fahrzeuge nicht unnötig behindern. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h. Mit der Begegnungszone wäre auch die arealinterne Erschliessung als Spielbereich nutzbar. Das Freiraumkonzept sieht vor, dass eine lockere Kleinbaumreihe entlang der Quartierstrassen die Vorgartensituationen der Hauptzugänge der Wohnbauten zieren soll. Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums ist die arealinterne Erschliessung keine Festlegung, sondern nur Informationsinhalt. Die zulässige Breite der Erschliessung kann in diesem Bereich erst in den nachfolgenden Verfahren festgelegt werden.

Tiefgaragenzufahrt (Art. 25)

Die Tiefgaragenzufahrt soll am Arealeingang platziert werden, damit die Immissionen möglichst gering sind. Diese Erschliessungsvariante zusammen mit der Tiefgaragenzufahrt wurde auch im Rahmen einer groben Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung geprüft. Hierzu wurden auch die Bedürfnisse der Baubit AG aufgenommen, da diese am meisten davon betroffen sein wird. Neben der erwähnten Hauptzufahrt sind jedoch bei Bedarf auch noch weitere Zufahrten für die gewerblich nutzbaren Baubereiche A und D vorzusehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für sämtliche Tiefgaragenzufahrten entsprechende Nachweise für die Quartierverträglichkeit zu erbringen. Auch hier ist eine gute Integration der Einfahrten zu gewährleisten. Die Zufahrt- und Wegfahrtstrecke zu der optionalen Ein-/Ausfahrt zum Baubereich A ist ausserhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums des Mülibachs anzuordnen.

Parkierung (Art. 26)

Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr der Wohnnutzung, inkl. Abstellplätze für Roller und dergleichen, sind unterirdisch anzuordnen, ebenso die notwendigen Besucherparkplätze.

Die Abstellplätze für die Gewerbenutzung in den Baubereichen A und D können auch oberirdisch erstellt werden. Da die Gewerbenutzung in den Baubereichen A und D noch offen ist und sich die Bedürfnisse je nach Gewerbenutzung sehr unterscheiden, ist auch die Anordnung der Abstellplätze noch offen. Eine Eingrenzung ist nicht zielführend. Die Lage der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu klären. Sie können innerhalb der Erschliessungsfläche Gewerbe frei oberirdisch oder unterirdisch in der zentralen Tiefgarage oder einer eigenen Tiefgarage in den Baubereichen A und D erstellt werden. Bei der Anordnung der Abstellplätze und der Zufahrten sind die Bestimmungen des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Es gelten die Einschränkungen für die Anzahl oberirdischer Abstellplätze gemäss Art. 32 GPV.

Sofern es in den Baubereichen B, C, E, F und G Gewerbenutzung gibt, sind dafür vereinzelte oberirdische Kurzzeitparkplätze an geeigneten Standorten entlang der arealinternen Quartiererschliessung zulässig. Pro entsprechenden Betrieb ist maximal ein oberirdischer Abstellplatz zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass es in diesen Baubereichen wegen

mangelndem Bedarf (siehe Ausführungen zu Art. 6 GPV) maximal 2-3 Gewerbebetriebe geben wird und folglich auch nur 2-3 oberirdische Abstellplätze erstellt werden dürfen. Da die Anzahl und die damit verbundenen Auswirkungen gering und die Standorte der möglichen Gewerbebetriebe noch nicht bestimmt sind, wird auf Stufe Gestaltungsplan auf eine genaue Verortung dieser Abstellplätze verzichtet.

Die Berechnung der Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr der Wohnnutzung richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Stand 5. Juni 2018 (publiziert am 1. November 2018 auf <https://www.zh.ch>). Sie weicht insofern von der Wegleitung ab, dass der Grenzbedarf nicht pro Wohnung, sondern pro 80 m² aGF berechnet wird. Mit dieser Abweichung ist die Anzahl Abstellplätze genauer abschätzbar, da die Geschossfläche im Gestaltungsplan begrenzt, der Wohnungsspiegel aber noch völlig offen ist. Die 80 m² beziehen sich auf den Richtwert aus der alten Wegleitung (Stand Oktober 1997 (publiziert auf <https://www.zh.ch>) und werden in aGF gemäss §255 PBG berechnet. Die Gemeinde gehört zum Gemeindetyp 1, das Areal ist Teil der Güteklasse C. Als Minimum kann der Grenzbedarf folglich um 70% bei den Abstellplätzen für Bewohnende und um 50 % für Besuchende reduziert werden. Die maximal zulässigen Abstellplätze betragen 100 % des Grenzbedarfs.

Die Parkplätze für die Gewerbenutzung berechnen sich gemäss Art. 46, Abs. 2 BZO nach der Norm des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) SN 640 281_2013. Da es einen grossen Fächer an möglichen Gewerbenutzungen im Perimeter mit unterschiedlichen Anforderungen an die Erschliessung gibt, wäre die Bestimmung eines durchschnittlichen Berechnungswertes in den Vorschriften nicht zielführend. Mit den detaillierten Vorgaben für die verschiedenen Nutzungen in der VSS-Norm wird die Sicherstellung des Bedarfs des ganzen Fächers an möglichen Gewerbenutzungen gewährleistet. Die Anzahl Abstellplätze über alle Nutzungen ist auf insgesamt 499 beschränkt.

Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans ist ein städtebauliches Konzept, weshalb noch keine detaillierte Parkplatzberechnung möglich ist. Auf der Grundlage der Vorschriften wurden zwei Szenarien zur Abschätzung der Abstellplätze erarbeitet. Die aGF Wohnen von 25'133 m² ergibt sich aus der gemäss Art. 10 GPV maximal zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung von 27'925 m², reduziert mit dem üblichen Faktor von 0.9 zur Umrechnung von GF zu aGF. Die aGF Gewerbe von 6'285 m² ergibt sich aus der gemäss Art. 10 GPV minimal geforderten Geschossfläche für Gewerbenutzungen, inkl. der 200 m² im Baubereich E von 6'983 m², reduziert mit dem üblichen Faktor von 0.9 zur Umrechnung von GF zu aGF. Damit weisen beide Szenarien den Parkplatzbedarf für die maximal zulässige Geschossfläche von 34'908 m² auf. Beide Szenarien zeigen die mögliche Verteilung der Parkplätze bei einer Umsetzung des Maximums von 499 Abstellplätzen auf. In Szenario 1 wird aufgezeigt, wie sich die Parkplätze bei einem Maximum an Abstellplätzen für Wohnen aufteilen könnten, mit dem Schwerpunkt auf Dienstleistungs-Betrieben. In Szenario 2 wird aufgezeigt, wie sich die Parkplätze bei einem Minimum an Abstellplätzen für Wohnen aufteilen könnten, mit viel publikumsorientiertem Gewerbe.

Art der Abstellplätze	Szenario 1	Szenario 2
PP Bewohner	314	220
PP Besucher	31	16
PP Beschäftigte	112	83
PP Kunden	42	180
total	499	499

Die Szenarien zeigen, dass die in der Vorschrift geforderte Mindestanzahl an Abstellplätzen realisiert werden kann und, dass trotz der Einschränkungen eine Vielzahl an Gewerbenutzungen realisierbar ist. Ausserdem wurden auf Grundlage dieser Szenarien die Nachweise des Lärmschutzes und der Knotenkapazität Tössstalstrasse erbracht.

Velos / Kinderwagen (Art. 27)

In den Wohngebäuden sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen. Damit die Veloparkierung frühzeitig in der Planung mit qualitativ hochstehenden Lösungen berücksichtigt werden kann, stellt der Kanton Zürich Merkblätter über Anzahl, Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung, diese werden bei der weiteren Planung beigezogen.

Es ist mindestens 1 Velo-Abstellplatz pro 40 m² aGF zu erstellen. Mit der Berechnung des Grundbedarfs aufgrund der aGF ist die Anzahl Abstellplätze genauer abschätzbar. Gemäss der VSS-Norm 40 065 und der kantonalen Wegleitung würden sich die Abstellplätze nach der Anzahl der Zimmer berechnen, die noch völlig offen ist. Der Wert von 1 Abstellplatz pro 40 m² aGF orientiert sich an der alten Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Oktober 1997 (abrufbar auf <https://www.zh.ch>)). Dieser Wert ist auch verwendbar für die Gewerbenutzung. Die Richtwerte für die verschiedenen Gewerbenutzungen liegen sowohl in der VSS-Norm 40 065 wie in den Wegleitungen tiefer als bei 1 Abstellplatz pro 40 m² aGF und der Gestaltungsplan ist somit strenger.

Mit dieser Vorschrift lässt sich die Anzahl Veloparkplätze leicht bestimmen. Bei einer aGF von 31'418 m² müssen mindestens 785 Velo-Abstellplätze erstellt werden. Die Abstellmöglichkeiten sind als Langzeitabstellplätze zu ca. 2/3 in den Gebäuden gut erreichbar (d.h. nicht nur über eine Treppe) zu integrieren. Der Drittel Kurzzeitparkplätze ist in der Nähe der Hauseingänge gut erreichbar und abschliessbar und mindestens teilweise gedeckt zu realisieren. Gemäss Berechnung müssen demnach rund 260 Velo-Abstellplätze oberirdisch erstellt werden. Da die Stellung der Gebäude und die Lage der Gebäudeeingänge noch offen ist, wird auf Stufe Gestaltungsplan auf eine genaue Verortung dieser Abstellplätze verzichtet. Im Bauprojekt können die geeignetsten Standorte besser ermittelt werden.

Öffentliche Fusswege (Art. 28)

Von der Arealzufahrt zur Töss sowie vom Bahnweg zum Tössweg sollen öffentliche Fusswege realisiert werden, die mindestens 2.5 m breit sind. Ausserhalb des Uferstreifen bzw. des Gewässerraums ist diese Breite vorgeschrieben, innerhalb werden die zulässigen Breiten der Wege erst in den nachfolgenden Verfahren festgelegt.

Arealinterne Fusswege (Art. 29)

Die Fusswege stellen die arealinterne Erschliessung sowie die Anbindung an die Umgebung sicher. Sie sind mindestens 1.20 m breit sowie sickerfähig auszugestalten. Ihre genaue Lage und Ausgestaltung ist Bestandteil der Detailkonzepte gemäss Art. 15 GPV. In Zusammenhang mit den Fusswegen wäre es aus Areal- und aus Dorfsicht wünschenswert, wenn die in Zusammenhang mit dem Baubauungskonzept angedachte Fussgängerbrücke über die Töss realisiert würde, welcher zum Wanderweg auf der rechten Tössseite führen würde und so auch der Campingplatz direkter verbunden wäre. Eine Möglichkeit hierfür wäre gemäss Gemeinde auch ein Schwemmsteg.

Wie in der Voranfragenbeantwortung mitgeteilt (E-Mail vom 25. August 2020), kann dem AWEL eine konkrete Anfrage mit entsprechenden Unterlagen (Erläuterung des Vorhabens, Planskizze, Grundlagen z.B. aus der Richtplanung und aufzeigen der Einbindung ins Fusswegnetz) zur Prüfung zugestellt werden.

Erschliessungsfläche Gewerbe / Hecke (Art. 30)

Die Erschliessungsfläche Gewerbe dient primär der Erschliessung und Parkierung der Gewerbenutzung in den Baubereichen A und D. Sollte das Gewerbe darauf angewiesen sein, ist ein versiegelter Belag in diesem Bereich zulässig. Der versiegelte Belag ist dabei auf das betrieblich Notwendige zu reduzieren. Eine offene Einfriedung bis max. 1.5 m Höhe ist zulässig, sofern sie für die Sicherheit des Gewerbes erforderlich ist. Als offen gilt eine Einfriedung, wenn sie Durchsicht ermöglicht, wie beispielsweise ein Staketen-, Gitter- oder Maschendrahtzaun. Gegenüber dem Baubereich B ist eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, welche einen Sichtschutz zur benachbarten Bebauung bilden soll.

7.6 Umwelt

Abfallentsorgung (Art. 31)

Pro Baubereich oder Etappe sind an geeigneten Orten zweckmässige Entsorgungsanlagen zu erstellen. Alternativ kann eine zentrale Entsorgungsanlage errichtet werden. Diese ist im Situationsplan entsprechend bezeichnet. In diesem Zusammenhang ist eine Wendemöglichkeit für das Kehrichtfahrzeug vorzusehen. Die Entsorgungsanlagen sind besonders gut in die Umgebung zu integrieren.

Lärmschutz- und Empfindlichkeitsstufe (Art. 32)

Die Baubereiche B, C, E, F, G werden aufgrund ihrer Nutzung (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die Baubereiche A und D, wo auch mässig störendes Gewerbe zulässig ist, sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung¹ zugeordnet.

Zur Sicherung der Planungswerte gemäss Art. 30 LSV müssen lärmempfindliche Wohnräume mindestens ein Fenster aufweisen, bei denen die Pegel hinsichtlich Strassenlärms von maximal 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten sind.

Mit dem Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass die Realisierung des GP Ischlags unter Einhaltung der Lärmgrenzwerte hinsichtlich Verkehrslärms möglich ist. Der motorisierte Individualverkehr innerhalb des Geltungsbereichs ist dabei die kritische Grösse. Die zentrale Tiefgaragenzufahrt als neue ortsfeste Anlage kann die Planungswerte nach Art. 7 LSV einhalten. Das Vorsorgeprinzip wird insofern berücksichtigt, als die Einfahrt auf eine einzige für die Wohnnutzung beschränkt und diese möglichst nah beim Arealzugang angeordnet wird. Andere Lösungen, z. B. mit einer oberirdischen Parkierung oder optionalen Tiefgaragen in den Baubereichen A und D sind möglich, wobei im Rahmen der Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden muss, dass der Lärmschutz insbesondere für die Wohnnutzung im Baubereich E, eingehalten wird. Dies kann beispielsweise mit lärmoptimierter Gebäudestellung und Grundrissanordnung, Reduktion der Anzahl Parkplätze usw. erreicht werden.

Lichtemissionen (Art. 33)

Die Lichtemissionen sind soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Menschen und Tiere weder schädlich noch lästig sind und die Umgebung nicht unnötig beleuchtet wird. Diesem Artikel kommt dem Areal aufgrund seiner Lage - es ist zweiseitig von Naturraum umgeben (Töss und Landwirtschaftszone) - besondere Rechnung zu. Mit der Vorschrift wird die Einhaltung der Schutzziele des KILLO-Objekts Nr. 1528 gewährleistet.

¹ vom 15. Dezember 1986, SR 814.41.

Aussenbeleuchtungen haben dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohnenden Rechnung zu tragen, sind aber so zu erstellen, dass möglichst wenig Licht nach oben strahlt.

Entwässerung (Art. 34)

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, verschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Bauma sowie nach der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» gemäss Anhang Ziffer 2.73 zur Besonderen Bauverordnung² und der «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung»³ des AWEL in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Regenwasser, das nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes⁴ und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans der Gemeinde Bauma abzuleiten.

Hochwasser (Art. 35)

Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich liegt der Perimeter grösstenteils in einem Hinweisbereich, in dem eine geringe Gefährdung von Hochwasser ausgeht. Eine kleine Fläche an der südlichen Perimeterabgrenzung ist als Hinweisbereich mit Restgefährdung ausgeschieden. Aus diesem Grund werden die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Als Massnahme zum Objektschutz gegen Hochwasser und Oberflächenabfluss sind in den Baubereichen die Schutzkoten für ein HQ300 einzuhalten. Diese Bestimmungen entsprechen dem Objektschutzkonzept vom 5. September 2024. Die Schutzkote bestimmt sich durch die an den Koordinatenpunkten bezeichneten Schutzhöhen. Zur Bestimmung der Schutzkote ist eine Line zwischen den Schutzhöhen zu interpolieren. Sämtliche unter der Schutzkote liegenden Gebäudeteile sind hochwassersicher zu gestalten. Gebäudeöffnungen sind oberhalb der Schutzkote anzuordnen, bis zur Höhe der Schutzkote abzuschirmen oder wasserdicht zu bauen. Bezüglich der möglichen Massnahmen zum Gebäudeschutz im Gefahrenbereich verweisen wir auf den AWEL-Leitfaden «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» vom April 2017.

Für die Tiefgaragenzufahrt sind mittels eines Objektschutzkonzeptes Schutzkoten zu ermitteln. Die Tiefgaragenzufahrt ist bis zur Höhe der Schutzkote abzuschirmen und bei der Einfahrt zu schützen. Wenn nachweislich aufgezeigt werden kann, dass permanente Massnahmen nicht machbar sind, ist allenfalls eine teilmobile Objektschutzmassnahme möglich. Vollständig mobile Schutzmassnahmen sind wegen der kurzen Vorwarnzeit des Mülibachs jedoch nicht realistisch. Die Schutzkote wird wahrscheinlich auf einer Höhe von rund 600.80 m ü. M. liegen. Dies entspricht der Schutzhöhe der im Objektschutzkonzept vorgeschlagenen Höhen für die Tiefgarageneinfahrt und der Koordinatenpunkte 2, 3, 27, 30 und 31. Die entsprechenden Schutzhöhen liegen auf 600.75 m und 600.80 m ü. M. Die Lage der Tiefgarage muss nicht genau der Lage im Richtprojekt entsprechen, wird aber innerhalb dieser Koordinatenpunkte zu liegen kommen.

Im Bebauungskonzept ist nicht explizit ein Sonderrisiko-Objekt vorgesehen, aber Sonderrisiko-Objekte sind zulässig. Gemäss Art. 6 GPV sind Nutzungen mit hoher Personenbelegung zulässig (z.B. gastronomische Betriebe oder Bildungseinrichtungen). Und die Ausnützung der Baubereiche gemäss Art. 10 GPV erlaubt die Erstellung von Einzelobjekten mit einem Gebäudevolumen von über 10'000 m³. Bei Erstellung eines Gebäudes innerhalb eines Gefahrenbereichs, das gemäss den Bestimmungen im «Leitfaden Gebäudeschutz

² vom 6. Mai 1981, LS 700.21.

³ «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» des AWEL 2005. Bezugsquelle: Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Sektion Grundwasser und Wasserversorgung, Weinbergstrasse 17, 8090 Zürich. Einsehbar bei Entsorgung + Recycling Zürich ERZ, Kunden Service Center Sauberes Wasser, Bändlistrasse 108, 8010 Zürich.

⁴ vom 24. Januar 1991, SR 814.20.

Hochwasser» des AWEL ein Sonderrisiko-Objekt ist, sind die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Bei der Baubewilligung ist der Gebäudeschutz für ein Extremhochwasser (EHQ) nachzuweisen. Mit dem beigelegten Objektschutzkonzept wurde nachgewiesen, dass für ein EHQ nur rund ein Viertel der Schutzhöhen höher liegen als für ein dreihundertjähriges Hochwasser. Für ein Sonderrisiko-Objekt sind in diesen Bereichen die Schutzhöhen wahrscheinlich um bis zu 55 cm höher.

Uferstreifen (Art. 36)

Für den Mülibach und die Töss wurden die Gewässerräume noch nicht ausgeschieden. Aus diesem Grund wurden die Uferstreifen gemäss den Bestimmungen der geltenden Gewässerschutzverordnung im Situationsplan bezeichnet. Wird der Gewässerraum für diese beiden Gewässer durch das AWEL definiert, geht dieser dem Uferstreifen vor. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist mit einheimischen, standortgerechten Arten naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

7.7 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten (Art. 38)

Der Gestaltungsplan wird mit der Publikation gemäss § 6 PBG des rechtskräftigen Inkraftsetzungsbeschlusses der Baudirektion verbindlich.

8 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 RPV bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Innenentwicklung

In Art. 1 und 3 RPG werden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aufgeführt. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze zu schaffen. Die Erhöhung der Nutzerdichte muss schwergewichtig an Orten geplant werden, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Beim Areal Ischlag besteht aus den oben genannten Gründen unter Wahrung bzw. Erfüllung der qualitativen Anforderungen ein hohes Interesse an einer verdichteten Bauweise, als Alternative zu den im Gemeindegebiet vorherrschenden, aus raumplanerischer Sicht jedoch nicht mehr zeitgemässen, Einfamilienhausgebieten mit geringerer Dichte.

Freiraum

Der Freiraum im Areal Ischlag erfüllt mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und der dadurch ermöglichten Nutzbarkeit durch die Gemeinschaft und die Öffentlichkeit auch das öffentliche Interesse. Für die Bewohner entstehen viele attraktive Aufenthalts- und Spielbereiche, welche teilweise auch für die Öffentlichkeit nutzbar sind, unter anderem der öffentliche Spielplatz entlang Töss. Die Fusswegverbindung von Saland über den Quartierplatz ins Naherholungsgebiet und nach Möglichkeit sogar über die Töss ist nicht nur für Bewohner, sondern auch für Nachbarn attraktiv und führt zu einer grossen Aufwertung von Saland. Die vielen arealinternen Fusswege sorgen für die gewünschte Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen sowie eine attraktive Durchwegung. Zudem dienen die privaten Aussenräume dem Bedürfnis nach Privatsphäre. Mit dem Freiraumkonzept konnte das Bebauungskonzept betr. die Ausgestaltung der unterschiedlichen Teilräume weiter präzisiert werden und lieferte damit auch eine wichtige Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Verkehr

Die Parkierung wird abgesehen vom Gewerbebereich unterirdisch erfolgen, indem gleich am Arealeingang eine Tiefgarageneinfahrt vorgesehen ist. Die arealinterne Erschliessung wird nur als Notzufahrt sowie für die Anlieferung befahrbar sein und voraussichtlich als Begegnungszone ausgestaltet werden. Dadurch können die Aussenraumqualitäten weiter gesteigert werden und es entsteht ein sehr attraktives Quartier, insbesondere für Familien. Mit den gut zugänglichen Veloabstellplätzen sowie dem in Fussdistanz erreichbaren Bahnhof Saland werden die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten geschaffen.

Fazit

Mit dem vorgängig durchgeführten Workshopverfahren, in welchem die städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Areal und seiner Umgebung erfolgte und der Vertiefung des Aussenraums im Freiraumkonzept resultierten sehr gute Grundlagen für den vorliegenden Gestaltungsplan. Mit diesem wird eine qualitätsvolle Innenentwicklung ermöglicht und auch die öffentlichen Interessen werden ausreichend berücksichtigt. Auch sämtliche übergeordneten Grundlagen sind einbezogen worden.

Unter Abwägung der getroffenen Massnahmen in den Gestaltungsplanvorschriften, welche die gesellschaftlichen, verkehrlichen und freiräumlichen Interessen bestmöglich berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse an einer qualitativen baulichen Verdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte für den Geltungsbereich ausgewiesen werden. Ein Grundstein wurde gelegt. Damit jedoch am Ende dieses lebenswerte Quartier entsteht, welches vorerst erst in den Köpfen herrscht, ist auch die weitere Planung mit Sorgfalt und adäquatem Knowhow fortzuführen. Mit den qualitätssichernden Massnahmen, welche im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften definiert wurden, sind die Voraussetzungen geschaffen worden, damit die Grundeigentümer einst mit Stolz auf eine erfolgreiche Umsetzung ihrer Visionen blicken können.

9 Verfahrensablauf

9.1 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 15. Februar bis 15. April 2024 durchgeführt. Während der Auflagefrist von 60 Tagen ging eine Einwendung ein. Der Antrag wurde folgendermassen behandelt:

Nichtionisierende Strahlung	
Antrag:	In den Gestaltungsplan sollen planerische Massnahmen zur Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierende Strahlung (NISV) und der Leitungsverordnung (LeV) einfließen.
Entscheid:	Zur Einhaltung der NISV und der LeV sind keine weiteren planerische Massnahmen notwendig. Die Erläuterungen zur NIS werden konkretisiert.
Stellungnahme:	Der NIS-Korridor wird mit den Vorschriften nicht beeinträchtigt. Die Baubereiche liegen ausserhalb des NIS-Korridors. Der im Flusssaum liegende Spielbereich ist deutlich ausserhalb des NIS-Korridors. Im Bericht wird darauf verwiesen, dass innerhalb des NIS-Korridors keine Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) erstellt werden dürfen (Kapitel 7.3) und, dass bei Bauarbeiten in Nähe eines Rohrblocks die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften von der Leitungsinhaberin überprüft wird (Kapitel 3.3). Der Standort der im Bebauungskonzept schematisch im Bereich des NIS-Korridors verorteten Spiel- und Aufenthaltsnutzung (Abb. 14) wird bei der Umsetzung noch präzisiert und muss selbstverständlich die Vorgaben der NISV einhalten.

9.2 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nach- und nebengeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage (15. Februar bis 15. April 2024). Von den benachbarten Gemeinden Wila, Wildberg, Pfäffikon, Hittnau, Bäretswil und Fischenthal erfolgte keine Stellungnahme. Die Regionalplanung Zürcher Oberland RZO hat eine Stellungnahme eingereicht.

Die RZO nimmt den Gestaltungsplan «Ischlag» unter den folgenden Erwägungen zur Kenntnis. Die Planung wird als innere Verdichtung an sinnvoller Stelle grundsätzlich begrüsst. Das Bebauungskonzept sehe ein relativ kleinteiliges, gut strukturiertes und abwechslungsreiches Wohnquartier vor. Die RZO empfiehlt zusätzliche Gewerbenutzungen in den Erdgeschoss an zentralen Wegen und Plätzen zu prüfen, weil der Mindestanteil an Gewerbe von 20 % nur knapp erreicht wird. Die geplante Verkehrserschliessung mit nur

einer Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird hinterfragt, weil es lange unterirdische Zufahrtswege und eine hohe Unterbauung bedeute. Ausserdem wird empfohlen eine Etappierung von Norden nach Süden zu prüfen, weil sich ein allmählich wachsendes Quartier bei einer schrittweisen Überbauung so besser in das Orts- und Landschaftsbild einpasse. Der Gemeinde wird empfohlen den Bedarf nach zusätzlichen öffentlichen und allgemeinen Nutzungen zu klären.

Die genannten Sachverhalte wurden bereits eingehend geprüft. Der Bedarf für zusätzliche Gewerbenutzungen ist gering (siehe Ausführungen zu Art. 6). Zu der Erschliessung mit einer zentralen Tiefgargeneinfahrt hat man sich zugunsten der Minimierung des oberirdischen Autoverkehrs entschieden (siehe Ausführungen zu Art. 25 GPV sowie Kapitel 5 des vorliegenden Berichts). Die Etappierung soll aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse der Grundeigentümer nicht starr vorgegeben werden. Die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild bei der Etappierung wird mit den Bestimmungen von Art. 12 GPV sichergestellt. Nach Abwägung der Empfehlung und unter Berücksichtigung, dass diese Inhalte in der kantonalen Vorprüfung nicht beanstandet wurden, wurde entschieden, an den Festlegungen festzuhalten.

9.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieses Gestaltungsplans der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der Gemeinderat Bauma hat den Entwurf des privaten Gestaltungsplans am 7. Februar 2024 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 13. Juni 2024 haben die kantonalen Amtsstellen zu den Inhalten des privaten Gestaltungsplans Stellung genommen. Die Hinweise und Anträge aus dem Vorprüfungsschreiben wurden eingehend geprüft und sind in die vorliegende Vorlage eingeflossen. Nachfolgend wird der Umgang mit den Anträgen erläutert:

- Die Ausführungen zum Grundwasser wurden gemäss den Erwägungen in Kapitel 3.4 des vorliegenden Berichts ergänzt und zusammengeführt. In Kapitel 7.6 werden keine Ausführungen dazu gemacht.
- Bei der arealinternen Erschliessung wird zwischen ausserhalb und innerhalb der Uferstreifens unterschieden. Der Bereich innerhalb des Uferstreifens wird als Informationsinhalt dargestellt.
- Der Begriff Objektschutzkonzept wird konsequent mit dem Zusatz «(Schutz vor Hochwasser)» und der Uferstreifen mit dem Zusatz «bzw. Gewässerraum» ergänzt.
- Die Bestimmungen zum Siedlungsraum (vormals Art. 16 Abs. 1 GPV) wurden aus den Vorschriften und die Einträge zu der optionalen arealinternen Erschliessung aus dem Situationsplan gestrichen. Beide Einträge waren Überbleibsel eines alten Planungsstandes und haben keine inhaltliche Relevanz mehr.
- Alle die Baubereiche betreffenden Vorschriften wurden unter Art. 7 GPV zusammengefasst. Die Bestimmung zu der Überragung der Baubereiche (vormals Art. 13 Abs. 2) ist neu unter Art. 7 Abs. 2 GPV zu finden. Auf die Abweichung im Bereich der Pflichtbaulinien und den Vorbehalt im Uferstreifen bzw. Gewässerraum wird hingewiesen.
- Zur Gewährleistung der angestrebten hochwertigen Aussenräume wird die Unterbauung in Art. 8 GPV eingeschränkt. Sie wird auf eine Fläche von 50 % des ganzen Geltungsbereichs beschränkt und soll vorzugsweise an der im Situationsplan bezeichneten Lage der Hofbereiche angeordnet werden.
- Art. 9 GPV wurde um die äusseren Abmessungen (Gebäudehöhe und Gebäudelänge) ergänzt. Die Gebäudelängen sind in Abs. 3 zusammengefasst. Es wurde präzisiert, dass die Gesamtlänge von 30 m bei der geschlossenen Bauweise zur Anwendung kommt.

- Art. 23 GPV gilt für den gesamten Geltungsbereich. Somit ist keine Präzisierung notwendig, welche Flächen gemeint sind.
- Art. 26 Abs. 1 GPV wurde so ergänzt, dass auch Besucherplätze unterirdisch verortet werden müssen.
- Auf eine Verortung der vereinzelt oberirdischen Kurzzeitabstellplätze gemäss Art. 26 Abs. 3 GPV im Situationsplan wird aufgrund der geringen Anzahl und der Unsicherheit der möglichen Gewerbestandorte verzichtet.
- Der Pflichtbedarf für Veloabstellplätze wird in Art. 27 Abs. 3 GPV auf 1 pro 40 m² aGF bestimmt. Nach dieser Bestimmung wurde die nötige Anzahl für das Bebauungskonzept berechnet. Auf eine genaue Verortung der oberirdischen Veloabstellplätze wird aufgrund der Unsicherheit bezüglich Stellung der Gebäude und Lage der Gebäudeeingänge verzichtet.
- In Art. 28 GPV wird präzisiert, dass innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums die zulässigen Wegbreiten erst im nachfolgenden Verfahren festgelegt werden.
- In Art. 30 GPV wird ergänzt, dass die Versiegelung der Erschliessungsflächen Gewerbe auf das betrieblich Notwendige zu reduzieren sind.
- Art. 37 Abs. 2 GPV wurde wegen Redundanz gestrichen.
- Die untergeordneten Auflagen bezüglich der Darstellung des Gestaltungsplans, fehlender oder falscher Verweise oder Formulierungen und zu präzisierenden Erläuterungen im vorliegenden Bericht wurden umgesetzt.

9.4 Beschlussfassung

Es wurde ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG aufgestellt. Nach der Zustimmung zum Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung wird der Gestaltungsplan der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung sowie die Genehmigung der Baudirektion werden publiziert. Während 30 Tagen kann gegen die Genehmigung oder den Beschluss Beschwerde erhoben werden.

Der Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

10 Beilagen

10.1 Bebauungskonzept

- Bebauungskonzept von Helsinki Zürich Architekten / Schmid Landschaftsarchitekten vom 1. April 2020

10.2 Freiraumkonzept

- Freiraumkonzept von Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten vom 25. Januar 2022

10.3 Verkehrsgutachten

- Verkehrsgutachten von SNZ Ingenieure und Planer vom 29. November 2023

10.4 Lärmgutachten

- Lärmmachweis Tiefgarage vom Ingenieurbüro Andreas Suter vom 19. Dezember 2023

10.5 Objektschutzkonzept

- Objektschutzkonzept der Flussbau AG vom 5. September 2024