



## Gemeinderat

### Auszug aus dem Protokoll vom 25. September 2024

Beschluss Nr. 2024-214 | Registraturplan Nr. 04.05.2 | CMIAXIOMA Laufnummer 2024-399 | IDG-Status: Öffentlich

**Privater Gestaltungsplan «Ischlag», mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG; Zustimmung und Überweisung an die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 im Sinne von § 87a PBG**

#### Sachverhalt

Im Zeitraum von 2017 bis 2020 haben die Grundeigentümer des gestaltungsplanpflichtigen Areals «Ischlag» im Rahmen eines durch Fachexperten begleiteten Workshopverfahrens ein Erschliessungs- und Bauungskonzept durch die Helsinki Zürich Office GmbH und die Schmid Landschaftsarchitektur GmbH erarbeiten lassen. Ergänzend dazu wurde auf Verlangen der Gemeinde ein Freiraumkonzept durch die Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten erstellt. Gestützt auf das Ergebnis des Workshopsverfahrens hat die Planwerkstadt AG den Entwurf des Gestaltungsplans «Ischlag» ausgearbeitet, um die wesentlichen Punkte des Erschliessungs- und Bauungskonzepts sowie des Freiraumkonzepts zu sichern.

Der Gestaltungsplan umfasst die sieben Baubereiche A bis G. Mit Ausnahme der beiden Baubereiche A und D welche einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sind, sind in den übrigen Baubereichen Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig. Im Erdgeschoss zum geplanten Quartierplatz ist eine gemeinschaftliche und/oder publikumsorientierte Nutzung wie Gemeinschaftsraum, Kita, Café etc. anzuordnen. Dadurch soll der Quartierplatz belebt und attraktiviert werden. Es sind mehrheitlich 3-geschossige Bauten vorgesehen. Durch 4- und 5-geschossige Bauten werden städtebauliche Akzente z.B. am geplanten Dorfplatz gesetzt. In den Baubereichen B bis G sind total 8'625 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche zugelassen, während in den Baubereichen A und D ein Bauvolumen von total 20'350 m<sup>3</sup> möglich ist.

Mit dem Gestaltungsplan wird das Freiraumkonzept als verbindlich erklärt. Dadurch sind die bezeichneten Pflanzstrukturen in der Umsetzung zu berücksichtigen. Ebenfalls sind die im Situationsplan bezeichneten Bäume als mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. An der Töss ist ein öffentlicher Spielplatz für die Allgemeinheit geplant, während innerhalb des Quartiers weitere halböffentliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen sind.

Die geplante Überbauung wird über die bestehende Zufahrt von der Tössstalstrasse erschlossen. Die Parkierung findet fast ausschliesslich in Tiefgaragen statt. Oberirdisch sind nur wenige Besucherparkfelder vorgesehen. Die verschiedenen Quartierteile haben eigene unterirdische Tiefgaragen, welche vom Mühlbach über eine gemeinsame unterirdische Erschliessungsstrasse erschlossen sind. Dadurch ist auf den quartierinternen Strassen mit nur sehr geringem motorisiertem Verkehr zu rechnen. Die öffentlichen Fusswegverbindungen vom Bahnweg wie auch von der Mühlbachbrücke zur Töss bleiben bestehen.

Der private Gestaltungsplan «Ischlag» wurde am 13. Juli 2023 durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft (§ 87a PBG). Die vorgebrachten Vorbehalte wurden bereinigt.



Mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Februar 2024 wurden der bereinigte Gestaltungsplan gemäss §7 Abs. 1 PBG den nebengeordneten Planungsträger zur Anhörung unterbreitet. Parallel dazu wurden die Unterlagen öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG) und zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Im Rahmen der Anhörung ging eine Stellungnahme der Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) ein, welche die Planung als innere Verdichtung begrüsst. Die RZO empfiehlt der Gemeinde Bauma unter anderem zusätzliche Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen zu prüfen. Da der Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen als eher gering eingeschätzt wird, hält der Gemeinderat an den bisherigen Bestimmungen bezüglich dem Gewerbeanteil fest.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging eine Einwendung ein. Es wurde gefordert, dass im Gestaltungsplan planerische Massnahmen zur Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierende Strahlung (NIS) und der Leitungsverordnung einfließen. Da die Baubereiche ausserhalb des NIS-Korridors liegen, hält der Gemeinderat an den bisherigen Bestimmungen fest. Der Erläuterungsbericht wurde jedoch bezüglich NIS präzisiert.

Der private Gestaltungsplan «Ischlag» wurde am 13. Juni 2024 durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) ein zweites Mal vorgeprüft (§ 87a PBG). Das kantonale Tiefbauamt hat in der zweiten Vorprüfung darauf hingewiesen, dass zur Behebung der fehlenden Verkehrssicherheit der Bau einer Linksabbiegespur auf der Tösstalstrasse durch die Gemeinde Bauma erforderlich sei. Die Gemeinde Bauma hat hierzu die Firma Hirzel Ingenieure beauftragt die Machbarkeit einer Abbiegespur auf der Tösstalstrasse zu prüfen. Ergebnisse liegen zurzeit noch keine vor. Im Übrigen wurden die vorgebrachten Vorbehalte bereinigt.

Für das Gebiet «Ischlag» wurde im Jahr 2017 ein Quartierplanverfahren eingeleitet. Eigentümer des Gestaltungsplanareals haben sich in Zwischenzeit dazu entschlossen, mit der Gemeinde Bauma einen Erschliessungsvertrag abzuschliessen, welcher das Quartierplanverfahren ersetzen soll. Der Gemeinderat hat in Absprache mit dem Kanton diesem Vorgehen zugestimmt. Die Genehmigung des Erschliessungsvertrages durch den Gemeinderat erfolgt mit separatem Beschluss. Nachdem der Erschliessungsvertrag genehmigt und unterzeichnet sowie der Gestaltungsplan in Kraft sind, soll das obsolet gewordene Quartierplanverfahren ausgeleitet werden.

## **Erwägungen**

Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (§ 86 Planungs- und Baugesetz [PBG]). Da mit dem Gestaltungsplan von der Grundordnung abgewichen werden soll, hat die Gemeindeversammlung über den privaten Gestaltungsplan «Ischlag» zu entscheiden (§ 88 PBG).

Gestützt auf das im Workshopverfahren erarbeitete Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie das Freiraumkonzept kann in Verbindung mit dem Gestaltungsplan ein qualitativ hochwertiges Quartier entstehen, das Saland bzw. Bauma in geeigneter Weise weiterentwickelt. Der Gestaltungsplan «Ischlag» setzt die konzeptionellen Entwicklungsgrundsätze zweckmässig um und vermag insbesondere folgende Elemente verbindlich zu sichern:

- Besonders gut ins Ortsbild einfügende Überbauung
- Verkehrsarmes Quartier durch eine unterirdische Erschliessung
- hochwertige Aussenräume
- öffentlich zugänglicher Spielplatz
- öffentliche Fusswege durchs Quartier



## **Beschluss**

1. Der überarbeitete Gestaltungsplan «Ischlag» wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 verabschiedet.
2. Der Gemeinderat stellt folgende Anträge an die Gemeindeversammlung:
  - 2.1 Der private Gestaltungsplan «Ischlag» bestehend aus:
    - Gestaltungsplanvorschriften
    - Situationsplan 1:1'000
    - Bericht nach Art. 47 RPV
    - Schlussbericht Workshopverfahren (Bebauungskonzept)
    - Freiraumkonzept
    - Objektschutzkonzept
    - Lärnmachweis Tiefgarage
    - Kurzgutachten Knotenkapazität Arealanschluss an Tösstalstrassewird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.
  - 2.2 Der Behandlung der Einwendungen / Anhörung (siehe Bericht nach Art. 47 RPB, Kap. 9.1 und 9.2) gemäss Art. 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.
  - 2.3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den Gestaltungsplan «Ischlag» zu genehmigen.
  - 2.4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Änderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen in Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
  - 2.5 Der Gestaltungsplan «Ischlag» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.
3. Mitteilung an:
  - Planwerkstatt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
  - R+K, Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ
  - Region Zürcher Oberland RZO, Verbandssekretariat, c/o Federas Beratung AG, Postfach, Mainaustrasse 30, 8034 Zürich
  - Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften; zur Kenntnis
  - Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registratorplan Nr. 04.05.2)

Gemeinderat Bauma

  
Andreas Sudler  
Gemeindepräsident

  
Roberto Fröhlich  
Gemeindeschreiber

Versand: **30. Sep. 2024**