



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 07. Mai 2025

Beschluss Nr. 2025-103 | Registraturplan Nr. 04.05.2 | CMIAXIOMA Laufnummer 2024-416 | IDG-Status: öffentlich

Privater Gestaltungsplan «Baumgartenholz», mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG; Zustimmung und Überweisung an die Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 im Sinne von § 87a PBG

Sachverhalt

Die J. Jucker AG und die L+B AG, HGV, haben bei der Gemeinde Bauma am 20. Dezember 2023 gemeinsam die privaten Gestaltungspläne «Baumgartenholz» und «Juckeren» für die Überweisung in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Mit den privaten Gestaltungsplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die beiden Gestaltungsplanpflichtgebiete mit Wohnbauten baulich zu entwickeln.

Der Gestaltungsplanung ist eine Testplanung mit zwei Planungsteams, unter Mitwirkung von Fachexperten, des kantonalen Ortsbildschutzes und der Gemeinde, vorausgegangen (Ergebnisbericht Testplanung / Ausblick Synthese, Topik Partner AG, 13. September 2022). Das Team Salewski Nater Kretz Architektur und Städtebau mit Müller Illien Landschaftsarchitektur hat gestützt auf die Testplanung das Richtkonzept über beide Gestaltungsplanpflichtareale erarbeitet.

Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» umfasst die Grundstücke BA4986 (L+B AG, HGV) sowie die Grundstücke BA4238 und BA7277 (J. Jucker AG) mit einer Gesamtfläche von rund 1.75 ha, welche sich in der Kernzone 1 und der W2b-Zone befinden.

Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wurde am 31. Mai 2024 durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) erstmals vorgeprüft (§ 87a PBG). Die vorgebrachten Vorbehalte wurden in der Zwischenzeit behandelt und der Gestaltungsplan entsprechend angepasst.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. September 2024 wurde 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.

Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wurde am 3. Februar 2025 durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) ein zweites Mal vorgeprüft (§ 87a PBG). Die Vorbehalte wurden in der Zwischenzeit weitgehend berücksichtigt und die Gestaltungsplanunterlagen entsprechend überarbeitet.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen sieben Einwendungen ein. Dabei wird in einer Einwendung unter anderem gefordert, dass der Gewässerraum vergrössert werde, sodass auf die Baubereiche G und F verzichtet werden müsse und die Tiefgarage verkleinert werde. Weiter wird gefordert, dass die bestehenden privaten Gärten im Gewässerraum lediglich extensiv genutzt werden dürfen.



Da der Gewässerraum in Absprache mit dem Kanton für einen längeren Abschnitt der Töss, welcher über den Gestaltungsplanperimeter hinausgeht, definiert wurde, wurde an der geplanten Gewässerraumbreite von 40 Metern in Richtung des Gestaltungsplans festgehalten. Der Baubereich G und F sowie die Ausdehnung der Tiefgarage wurden entsprechend so belassen. Die Gestaltungsplanvorschriften wurden jedoch bezüglich einer maximal extensiven Nutzung der Tössraum-Fläche ergänzt.

In einer weiteren Einwendung wird unter anderem gefordert, dass der minimale Gewässerraum von 40 Metern auf dem gesamten Perimeter des Gestaltungsplans festgelegt werde, inklusive Umgebung der Schutzbaute A. Weiter wird darin gefordert, dass Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen seien, der Einfall von künstlichem Licht in den Uferbereich und die Wasseroberfläche sowie generell unnötige Lichtemissionen zu vermeiden seien und ein Artikel bezüglich eines Verbots von Pflanzenschutzmitteln zu ergänzen sein. Schliesslich wird gefordert, die Bestimmungen zur Tössraum-Fläche so zu präzisieren, dass darin lediglich extensive Nutzungen erlaubt seien und die Gestaltungsplanvorschriften um eine Bestimmung zur Vermeidung von Tierfallen zu ergänzen.

Der Gestaltungsplan wurde entsprechend angepasst, sodass auf der gesamten Länge konsequent der minimale Gewässerraum von 40 Metern festgelegt wird. Weiter wurden die Gestaltungsplanvorschriften bezüglich einer maximal extensiven Nutzung der Tössraum-Fläche ergänzt. Da die übrigen Forderungen bereits in Normen, Richtlinien und Verordnungen geregelt sind, die ohnehin gelten, wird auf weitere Anpassungen verzichtet und an den bisherigen Bestimmungen festgehalten.

In den weiteren Einwendungen wird unter anderem gefordert, dass die Gesamtlänge der Bauten in einem normalen Rahmen bleibt und diese auf zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss begrenzt werden. Zudem wird bemängelt, dass mit einer geschlossenen Bauweise der Charakter des Quartiers zu stark verändert werde. In diesem Zusammenhang wird auch konkret gefordert, dass für die Hauptgebäude der Baubereiche C bis G nur Giebel- oder Satteldächer mit mindestens 27° Neigung zulässig seien. Weiter wird gefordert, dass eine Untersuchung des Schattenwurfs zu erarbeiten sei und die Tiefgarage in ihrer Ausdehnung zu reduzieren sei. Schliesslich wird gefordert, die Zufahrt rechtlich zu sichern, da diese über eine Privatstrasse geplant sei und somit nicht sichergestellt sei.

Die Gesamtlänge sowie die Höhe der Bauten liegen im Rahmen der Möglichkeiten der Regelbauweise mit Arealbebauung. Das Quartier zeichnet sich zudem heute durch unterschiedliche und teilweise sehr grosse Volumen aus. Der Gestaltungsplan nimmt dies auf und sichert mit den festgelegten Baubereichen eine geordnete und quartierverträgliche Überbauung. Bezüglich Einfügung, Länge und Höhe der Bauten soll an den bisherigen Regelungen festgehalten werden. Die vorgesehene minimale Dachneigung von 15° wird als verträglich und mit dem Ortsbild vereinbar erachtet, weshalb auch an dieser Regelung festgehalten wird. Bezüglich Ausdehnung der Tiefgarage wird ebenfalls an der bisherigen Regelung festgehalten. Der ausgewiesene Baubereich definiert die mögliche Situierung. Die Tiefgarage wird bei der Umsetzung bereits aus ökonomischen Gründen nicht grösser als notwendig dimensioniert. Bezüglich Schattenwurf gilt es festzuhalten, dass die relevanten Gebäudeteile weniger hoch sind, als es die Regelbauweise erlauben würde. Ein weiteres Wegrücken von der östlichen Nachbarschaft ist zudem aufgrund des Gewässerraums nicht möglich. Aus diesen Gründen wird auf eine detaillierte Untersuchung des Schattenwurfs verzichtet. Bezüglich Sicherung der Zufahrt wurde der Strasseneigentümerschaft ein Angebot zum Einkauf unterbreitet. Sollte keine Einigung erreicht werden, ist ein Grenzbereinigungsverfahren anzustreben. Bis zur Genehmigung ist die Detailregelung für die Zufahrt zum Baumgartenplatz zu treffen.



Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), dat. 15. April 2025
- Situation M. 1:500, 15. April 2025
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 15. April 2025, mit Beilagen
 - Nr. 1a Richtkonzept Baumgartenholz/Juckeren inkl. Freiraum, Stand vom 26. März 2025
 - Nr. 1b Ortsbauliches Vokabular, Stand vom 12. Dezember 2023
 - Nr. 2a Schutzverordnung Webereiensemble Grünthal/Juckeren
 - Nr. 2b Verfügung Inventarentlassung Einzelobjekte
 - Nr. 3 Objektschutzkonzept, Stand 14. März 2025
 - Nr. 4 Schlussbericht Testplanung, Stand vom 13. September 2022
 - Nr. 5 Lärmgutachten, Stand 5. September 2024
 - Nr. 6 Entwicklungsvereinbarung für die Erstellung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage Baumgartenholz, Stand 19. Dezember 2023
 - Nr. 7 Bestätigung für Zufahrtsrecht über Privatstrasse Kat.-Nr. BA7189 (noch ausstehend, wird bis zur Genehmigung geklärt)
 - Nr. 8 Stellungnahme zu Vorprüfungen und Einwendungen, dat. 15. April 2025

Mit dem Gestaltungsplan «Baumgartenholz» werden namentlich folgende Abweichungen gegenüber der Grundordnung festgelegt:

- Festlegung einer maximalen Geschossfläche in m² für jedes Baufeld. Dabei wird für die Baufelder E bis G im Grundsatz von einer Ausnützungsziffer innerhalb der W2b von 38.5 % ausgegangen (analog 10%-Bonus Arealbebauung). Mit der Einführung der Geschossfläche wird die Ausnützungsziffer als Dichtemass für den Gestaltungsplanperimeter ersetzt, sodass auch für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren nur noch die Geschossfläche nach Art. 9 der Sonderbauvorschriften zur Anwendung kommt.
- Festlegung Vollgeschosszahl innerhalb W2b (analog Arealbebauung) und K1 auf 3 Vollgeschosse
- Festlegung arealinterner Grundabstände
- Reduktion des Strassenabstandes von 6.00 m auf 5.00 m
- Verzicht auf die Beschränkung der Gebäudelänge (analog Arealbebauung), wobei die Gebäudelänge innerhalb des zulässigen Bereichs der BZO liegt
- Festlegung Schrägdachpflicht anstelle Satteldachpflicht und Reduktion der minimalen Dachneigung auf 15° a.T.

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 «Baumgartenholz» zu entscheiden (§ 88 PBG).

Basierend auf der Testplanung und gestützt auf dem daraus erarbeiteten Richtkonzept kann eine qualitativ hochwertige Überbauung im unmittelbaren Umfeld der geschützten, ehemaligen Industrieanlage «Weberei Grünthal» entstehen. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wird eine sorgfältig abgestimmte Transformation und Entwicklung des nördlichen Areals ermöglicht. Die Planung geht in angemessener Weise auf die strukturellen und räumlichen Eigenheiten des Gebiets ein und berücksichtigt die ortsbildprägenden Schutzobjekte sowie die baulichen Einschränkungen aufgrund des Gewässerraums. Besondere Bedeutung



kommt dem Umgang mit den Schutzobjekten zu, welche den Charakter der historischen Siedlung bewahren sowie dem Gewässerraum, welcher mit der Töss im Westen und dem Kanalgehölz im Osten das Gebiet prägen. Der Gestaltungsplan schafft durch eine zentrale Erschliessung und gezielte Durchwegung neue räumliche Qualitäten und trägt zur Belebung des Areals bei. Die übergeordneten Vorgaben wurden vollumfänglich berücksichtigt. Der Gestaltungsplan «Baumgartenholz» erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und die Zielsetzungen gemäss § 43 BZO in zweckmässiger und rechtssicherer Weise. Damit leistet er einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils Saland. Der Gemeinderat kann den Gestaltungsplan «Baumgartenholz» unterstützen.

Soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist, kann der Gestaltungsplan «Baumgartenholz» als zweckmässig und sachgerecht aufgebaut und dargestellt beurteilt werden.

Gegenüber der Regelbauweise wird insbesondere bezüglich realisierbarer Dichte abgewichen. Die Abweichung orientiert sich jedoch an den Möglichkeiten der Arealbebauung nach Art. 40 BZO. Die Verträglichkeit der erhöhten Dichte wurde im Rahmen der Testplanung geprüft und wird im Erläuterungsbericht mit einer ausführlichen Interessenabwägung belegt. Im Sinne einer klaren Regelung der Dichte wird im Gestaltungsplan zudem die Geschossfläche als neuer und für die zulässige Dichte relevanter Baubegriff eingeführt und festgelegt. Die festgelegte Geschossfläche ersetzt im Perimeter des Gestaltungsplans die Ausnützungsziffer als Dichtemass.

Die notwendigen Nachweise wie Anzahl Parkplätze, Spiel- und Freiflächen und ein Lärmschutznachweis werden im Erläuterungsberichts bzw. dessen Beilagen erbracht. Für die konkrete Bedarfsberechnung wird auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren verwiesen. Die generelle Umsetzbarkeit des Gestaltungsplans und die Vereinbarkeit mit den nationalen, kantonalen und kommunalen Gesetzgebungen ist nachgewiesen. Im Lärmschutznachweis wird aufgezeigt, dass die massgebenden Grenzwerte ohne Massnahmen nicht eingehalten werden können, wobei mögliche Massnahmen formuliert werden und bei der Umsetzung auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren verwiesen wird. Ein detaillierter Lärmschutznachweis, welcher im Falle der Tiefgaragenzufahrt sowie im Falle des Strassenverkehrslärms bei den Baufeldern E, F und G die Einhaltung der Planungswerte nachweist, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die Beurteilung durch den Kanton bleibt vorbehalten.

Gestützt auf das in der Testplanung erarbeitete Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept kann in Verbindung mit dem Gestaltungsplan ein qualitativ hochwertiges Quartier entstehen, das Saland bzw. Bauma in geeigneter Weise weiterentwickelt. Der Gestaltungsplan «Baumgartenholz» setzt die konzeptionellen Entwicklungsgrundsätze zweckmässig um und vermag insbesondere folgende für das nachgeordnete Baubewilligungsverfahren qualitätssichernden Elemente verbindlich zu sichern:

- Besonders gut ins Ortsbild einfügende Überbauung
- Rücksichtnahme auf die prägenden und markanten Schutzobjekte
- Sicherung von Einsichtsachsen, welche Industriebauten als gut erkennbares Identifikationsmerkmal hervorheben
- Frühe Anordnung einer zentralen Tiefgaragenzufahrt
- Qualitativ hochwertige Aussenräume
- Sicherung grosser, nicht unterbauter sowie unversiegelter Flächen
- Öffentliche Fusswege durchs Quartier

Der Gestaltungsplan «Baumgartenholz» soll gemäss den obenstehenden Erwägungen im Sinne von § 88 PBG an die Gemeindeversammlung zur Festsetzung überwiesen werden.



Beschluss

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wird im Sinne von § 86 PBG zugestimmt.
2. Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 verabschiedet.
3. Der Gemeinderat stellt folgende Anträge an die Gemeindeversammlung:
 - 3.1 Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» bestehend aus:
 - Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), dat. 15. April 2025
 - Situation M. 1:500, 15. April 2025
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 15. April 2025, mit Beilagen
 - Nr. 1a Richtkonzept Baumgartenholz/Juckeren inkl. Freiraum, Stand vom 26. März 2025
 - Nr. 1b Ortsbauliches Vokabular, Stand vom 12. Dezember 2023
 - Nr. 2a Schutzverordnung Webereiensemble Grünthal/Juckeren
 - Nr. 2b Verfügung Inventarentlassung Einzelobjekte
 - Nr. 3 Objektschutzkonzept, Stand 14. März 2025
 - Nr. 4 Schlussbericht Testplanung, Stand vom 13. September 2022
 - Nr. 5 Lärmgutachten, Stand 5. September 2024
 - Nr. 6 Entwicklungsvereinbarung für die Erstellung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage Baumgartenholz, Stand 19. Dezember 2023
 - Nr. 7 Bestätigung für Zufahrtsrecht über Privatstrasse Kat.-Nr. BA7189 (noch ausstehend, wird bis zur Genehmigung vorhanden geklärt)
 - Nr. 8 Stellungnahme zu Vorprüfungen und Einwendungen, dat. 15. April 2025
 - 3.2 Der Behandlung der Einwendungen / Anhörung (siehe Beilage 8 zum Bericht nach Art. 47 RPB) gemäss Art. 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.
 - 3.3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den Gestaltungsplan «Baumgartenholz» zu genehmigen.
 - 3.4 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.
 - 3.5 Der Gestaltungsplan «Baumgartenholz» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



4. Mitteilung an:

- J. Jucker AG, Aathalstrasse 84, 8610 Uster
- L+B AG, HG, Stationsstrasse 12, 8406 Winterthur
- e10-planning Büro für Raumplanung und Baurecht, Roland Iten, Im Lot 8, 8610 Uster
- R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ
- Region Zürcher Oberland RZO, Verbandssekretariat, c/o Federas Beratung AG, Postfach, Mainaustrasse 30, 8034 Zürich
- Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 04.05.2)

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 12. Mai 2025