

Kanton Zürich



Gemeinde
BAUMA

Privater Gestaltungsplan „Baumgartenholz“

Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

Fassung Festsetzung / Stand vom 15. April 2025

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt:

Im Namen der Gemeindeversammlung

der Gemeindepräsident

Andreas Sudler

der Gemeindeschreiber

Roberto Fröhlich

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:



e10-planning | Büro für Raumplanung und Baurecht
Im Lot 8 | 8610 Uster | Tel. 079 346 15 28 | www.e10-planning.ch

Von den folgenden Grundeigentümern aufgestellt:

Grundeigentümer:

Datum:

Unterschrift:

L+B AG, HGV, *Kat.-Nr. BA4986*

David Urscheler

.....

.....

Robert Hofer

.....

.....

J. Jucker AG, *Kat.-Nrn. BA4238, BA7277*

Marco Brunner

.....

.....

David Trümpler

.....

.....

Der Gestaltungsplan „Baumgartenholz“ ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG).

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ³ Das Richtprojekt mit Stand vom 21. März 2025 gemäss Anhang des Erläuterungsberichts hat hinsichtlich dem ortsbaulichen Konzept und der Freiraumgestaltung wegleitenden Charakter.

Art. 2 Zweck

- ¹ Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden für die Arealentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um
 - den Charme und den Charakter der ehemaligen Industrieanlage „Weberei Grünthal“ zu erhalten;
 - die Arealentwicklung rücksichtsvoll auf die Schutzobjekte des Industrieensembles abzustimmen;
 - eine zweckmässige und sichere Erschliessung zu sichern;
 - eine effiziente unterirdische Parkierung zu erreichen;
 - prägende Sichtachsen und attraktive Freiräume zu sichern;
 - ein gutes Wegnetz mit guter Arealdurchquerung zu gewährleisten;
 - die Bauten auf den Gewässerraum der Töss abzustimmen;
 - die Gestaltungsplanpflicht nach Art. 42 der kommunalen Bauordnung zu erfüllen.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma, das kantonale Planungs- und Baugesetz samt den dazugehörigen Verordnungen sowie das übergeordnete Recht. Es gelten die per 01.03.2017 in Kraft gesetzten harmonisierten Baubegriffe.

II. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Qualitative Anforderungen

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- ² Es gelten die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.

Art. 5 Bestimmungen zu den Schutzobjekten A und B

- ¹ Die im Situationsplan als Schutzobjekte A und B bezeichneten Gebäude dürfen an- und umgebaut sowie umgenutzt werden, soweit dies mit der Schutzverordnung xx vom yy 2025 vereinbar ist. Die Gebäudestruktur und die Räumlichkeiten sind sachgemäss zu unterhalten und zu pflegen.
- ² Anbauten beim Schutzobjekt A dürfen die Gewässerraumlinie nicht tangieren.
- ³ Projekte sind mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen zu koordinieren.

Art. 6 Bestimmungen zu den Baubereichen C bis G

- ¹ Hauptgebäude dürfen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.
- ² Die Baubereiche gehen den Bestimmungen zu Gebäude-, Grund- sowie Strassen- und Wegabständen und Mehrlängenzuschlägen vor.
- ³ Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge frei.
- ⁴ In den Baubereichen C und D darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. In den Baubereichen E bis G sind je ein oder zwei Gebäude erlaubt.
- ⁵ Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die gebauten Fassaden und die Baubereiche ohne anderslautende Bestimmungen um bis zu 1.5 m überragen, sofern sie nicht in den Gewässerraum ragen.
- ⁶ Balkone an den Giebelseiten sind nicht gestattet oder als Loggien in den Gebäudekörper zu integrieren. Balkone an den Traufseiten sind nur innerhalb der Baubereiche erlaubt.
- ⁷ Mit dem ersten Bauprojekt in einem der Baubereiche C, E, F oder G ist das Gebäude Vers.-Nr. 1096 unter Beachtung der Verfügung zur Inventarentlassung vom xx 2025 zu beseitigen und bei einem Bauprojekt im Baubereich D sind die Gebäude Vers.-Nr. 108 und 1354 abzubrechen.
- ⁸ Die Garagenzufahrt gemäss Art. 14 Abs. 2 GPV ist in das Gebäude des Baubereichs C zu integrieren.
- ⁹ Die westseitig der Baubereiche E und F speziell bezeichneten zweigeschossigen Teilbereiche dürfen zu max. 85% mit Hochbauten überstellt werden und sind mit dem Freiraum zu verzahnen.
- ¹⁰ Die ostseitigen Fassaden von Gebäuden in den Baubereichen E bis G sind mit Rück- bzw. Vorsprüngen oder mit Staffelungen der Eingangs- oder Vorzonenbereiche zu gliedern.

Art. 7 Weitere Gebäude und Anlagen

- ¹ Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV, die der Ver- und Entsorgung oder der Erschliessung dienen (Entsorgungsgebäude, Fahrradunterstände, Aussentreppen, u. dergl.) dürfen auch ausserhalb von Baubereichen erstellt werden, wenn sie volumetrisch und gestalterisch auf die Schutzziele des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege gemäss Schutzverordnung xx vom yy 2025 abgestimmt und mit dem Aussenraumkonzept vereinbar sein. Davon ausgenommen sind die Freiraumkategorien gemäss Art. 13 GPV „Gewässerraum Töss“, „Vorzone Juckerenstrasse“, „Erschliessungszone“ und das „Kanalgehölz“, die frei von Bauten bleiben müssen.
- ² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche und der im Situationsplan bezeichneten Baubereich „unterirdische Bauten“ erlaubt.

Art. 8 Nutzung

- ¹ Es sind in allen Baubereichen und in den geschützten Gebäuden Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.
- ² Im Baubereich D und im Schutzobjekt B dürfen Räume im Erdgeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- ³ Das Erdgeschoss im Baubereich D ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m auszuführen.

Art. 9 Dichte

- ¹ Die anrechenbare Geschossfläche der geschützten Gebäude A und B ist frei und richtet sich nach den Bestandesbauten und den Vorgaben der Schutzverordnung xx vom yy 2025.
- ² In den Baubereichen C bis G dürfen die folgenden Geschossflächen nicht überschritten werden.

Baubereich	Maximal anrechenbare Geschossfläche *
C	650 m ²
D	700 m ²
E	2950 m ²
F	1980 m ²
G	1390 m ²

** An die maximale Geschossfläche anrechenbar, sind im Sinne von § 255 PBG alle dem Wohnen Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendeten Räume, in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsfläche und Sanitäräumen samt inneren Trennwänden.*

- ³ Durch Nutzungsübertragung zwischen den Baubereichen E bis G darf die gemäss Abs. 2 zulässige Geschossfläche um maximal 5 % erhöht werden. Ein Nutzungstransfer über das Gestaltungsplangebiet hinaus ist nicht erlaubt.

Art. 10 Gesamthöhe / Geschossigkeit

- ¹ Die maximalen Gesamthöhen und die Geschossigkeit richtet sich bei den Schutzobjekten A und B nach dem jeweiligen Gebäudebestand bzw. den Vorgaben gemäss Schutzverordnung xx vom yy 2025.
- ² In den Baubereichen C bis G gelten die folgenden maximalen Gesamthöhen und die nachstehende maximale Geschossigkeit:

Bau- bereich	Maximale Gesamthöhe	Maximale Geschossezahlen		
		Nicht anrechenbare Untergeschosse	Vollgeschosse	Dachgeschosse
C	13 m	1	3	0
D	13 m	1	3	0
E	14 m	1	3	1
F	14 m	1	3	1
G	14 m	1	3	1
Westliche Teil- bereiche E/F	10 m	1	2	0 *

** Aufbauten mit funktionalen Volumen gemäss Abs. 4 erlaubt.*

- ³ Bei der Messung der Gesamthöhe sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Liftüberfahrten und dergleichen ausgenommen. Technisch bedingte Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken.
- ⁴ In den im Situationsplan bezeichneten westseitigen Teilbereichen der Baubereiche E und F dürfen über den beiden erlaubten Vollgeschossen noch funktionale Volumen wie technische Aufbauten oder Treppenhäuser erstellt werden, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen C bis G sind sämtliche Hauptgebäude mit Schrägdächern mit mindestens 15° Neigung einzudecken.
- ² Die vorgeschriebenen Firstrichtungen sind im Situationsplan bezeichnet.
- ³ Auf Dacheinschnitte und auf Dachaufbauten ist zu verzichten. Zur Gewährleistung des Lärmschutzes sind in den Baubereichen E bis G sorgfältig gestaltete Dachaufbauten erlaubt.
- ⁴ Bei Kleinbauten und Anbauten sowie bei den zweigeschossigen Vorzonen der Baubereiche E und F ist die Dachform frei. Flachdächer ab einer Fläche von mehr als 30 m² sind, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, zu begrünen.

III. UMGEBUNG

Art. 12 Generelle Bestimmungen zu den Freiräumen

- ¹ Der Freiraum ist nach einem Gestaltungskonzept über den gesamten Perimeter zu planen und mit dem ersten Baugesuch für Neubauten bewilligen zu lassen.
- ² Freiräume sind mit Bäumen zu durchsetzen. Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
- ³ Sämtlichen Freiraumkategorien sind grundsätzlich offen, d.h. durchsichtig und durchgängig zu gestalten.
- ⁴ Oberflächen sind möglichst weitgehend mitickerfähigen Belägen auszuführen und versiegelte Flächen auf ein Minimum zu beschränken.
- ⁵ Im Nahbereich von Schutzobjekten sind die Vorgaben gemäss Schutzverordnung xx vom yy 2025 zu beachten.

Art. 13 Spezifische Bestimmungen zu den Freiraumkategorien

- ¹ Vorzone Juckerenstrasse:
 - a) Die Vorzone zur Juckerenstrasse hin ist grundsätzlich offen zu gestalten.
 - b) Auf trennende Elemente wie Sichtschutzwände oder hohe Hecken sind zu verzichten.
 - c) Die Vorzone ist in ihrer Begrenzung und Gestaltung auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Juckerenstrasse abzustimmen.

- ² Gewässerraum Töss
- a) Die Tössraum-Fläche ist als Wiese und/oder Weide extensiv zu nutzen und mit Bäumen, Hecken sowie Feld- und/oder Ufergehölz zu durchsetzen.
 - b) Eine Versiegelung mit Sitz- oder Spielplätzen und das Erstellen von Gebäuden wie Schöpfe, Lauben, Pergolen u.dgl. ist nicht erlaubt.
 - c) Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 36a GSchG und Art. 41c GSchV.
- ³ Platzbereich/Baumgartenplatz:
- a) Diese Flächen übernehmen funktionale Aufgaben wie Parkierung, Umschlag und Entsorgung.
 - b) Die Versiegelung von Fahrflächen für Motorfahrzeuge ist erlaubt, nicht jedoch von Autoabstellplätzen.
- ⁴ Garten/Siedlungsfreiraum:
- a) Die Flächen müssen unversiegelt und begrünt gestaltet werden.
 - b) Es sind private und gemeinschaftliche Spiel- und Gartenflächen sowie Hauszugänge erlaubt.
 - c) Private Sitzplätze und Gartenflächen im Nahbereich von 4 m Abstand zu Gebäuden sind möglich und dürfen mit einzelnen Sträuchern, die unter Schnitt gehalten werden (max. Höhe 1.4 m), abgegrenzt werden.
- ⁵ Kanalgehölz:
- a) Der Kanallauf und dessen Bestockung ist als Natur- und Erlebnisraum zu erhalten.
 - b) Das kommunale Naturschutzobjekt "B" Bachgehölz ist zu beachten.
 - c) Einzelne Fussweg-Querungen zur Anbindung an die Erschliessungszone (Abs. 6) sind erlaubt.
- ⁶ Erschliessungszone:
- a) Es ist eine befestigte Oberfläche vorzusehen.
 - b) Die Erschliessungszone darf als Notzufahrt befahrbar erstellt werden.
 - c) Autoabstellplätze für den dauernden Gebrauch sind nicht erlaubt.

IV. ERSCHLIESSUNG

Art. 14 Verkehrserschliessung

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen zu erstellen.
- ² Die Fusswegverbindung entlang der Juckerenstrasse ist in ihrer Lage und Gestaltung auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Juckerenstrasse abzustimmen.
- ³ Die öffentliche Fusswegverbindung entlang dem Kanalgehölz ist in der Freiraumkategorie „Gewässerraum Töss“ unbefestigt auszuführen.
- ⁴ Die Ein- und Ausfahrt der gemeinschaftlichen Tiefgarage sowie die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Autoabstellplätzen dürfen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen erstellt werden.

Art. 15 Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind grundsätzlich unterirdisch in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage nach § 222 -225 PBG anzuordnen.
- ² An der im Situationsplan bezeichneten Lage sind maximal 30 oberirdische Autoabstellplätze für Besucher und Kunden erlaubt.

- ³ Die Berechnung des Grenzbedarfs für Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Der massgebliche Parkplatz-Bedarf bewegt sich zwischen minimal 80 % und maximal 120 % des Grenzbedarfs.
- ⁴ Es sind gut zugängliche Fahrradabstellplätze bereit zu stellen.

Art. 16 Entsorgung

- ¹ Anlagen für die Kehrichtentsorgung und Sammlung von Wertstoffen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu realisieren. Die Lage darf auf das Aussenraumkonzept abgestimmt werden.

IV. Umwelt

Art. 17 Lärmschutz

- ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- ² Für die Schutzobjekte und die Baubereiche C und D ist der Immissionsgrenzwert massgebend.
- ³ In den Baubereichen E bis G dürfen an mindestens einem Fenster pro lärmempfindlichen Wohnraum Pegel von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht nicht überschritten werden.
- ⁴ In den Baubereichen E und F ist mit einer Verzahnung nach Art. 6 Abs. 8 eine Verkleinerung des Schalleinfallswinkels gegenüber der Tösstalstrasse zu erreichen.

Art. 18 Hochwasserschutz

- ¹ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, im Rahmen der Baugesuche die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bericht zu den Objektschutzmassnahmen gegen Hochwassergefahren einzureichen und genehmigen zu lassen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19 Etappierung

- ¹ Die Entwicklung der Neubaubereiche C, E, F oder G setzt voraus, dass gleichzeitig die gemeinschaftliche Tiefgarage geplant und realisiert wird.

Art. 20 Qualitätssicherung

- ¹ Zur Beurteilung der Baugesuchseingabe kann die Baubehörde im Rahmen der Vorprüfung ein Fachgutachten durch ausgewiesene Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur erstellen lassen.

Art. 21 Inkrafttreten

- ¹ Der vorliegende private Gestaltungsplan „Baumgartenholz“ wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.