

Private Gestaltungspläne „Baumgartenholz“ und „Juckeren“

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
Festsetzung / Stand vom 15. April 2025



Auftraggeberinnen

J. Jucker AG
Aathalstrasse 84
8610 Uster

L+B AG, HGV
Stationsstrasse 12
8406 Winterthur

Verfassende Richtkonzept

Salewski Nater Kretz Architekten
Weststrasse 74
8003 Zürich

Müller-Illien Landschaftsarchitekten
Wengistrasse 31
8004 Zürich

Verfasser GP

e10-planning
Büro für Raumplanung und Baurecht
Roland Iten
Im Lot 8
8610 Uster

+41 (0) 79 346 15 28

roland.iten@e10-planning.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Lage	4
1.2	Eigentumsverhältnisse	4
1.3	Bestehende Bebauung	5
1.4	Gestaltungsplanpflicht	6
1.5	Zielsetzung	7
1.6	Verwendete Grundlagen	7
2.	Übergeordnete Vorgaben	8
2.1	Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	8
2.2	Kantonaler Richtplan	8
2.3	Regionaler Richtplan	9
2.4	Kommunaler Richtplan	9
2.5	Kommunale Nutzungsplanung	10
2.6	Gewässerraum	14
3.	Ortsbild- und Denkmalschutz	15
3.1	Kantonales Ortsbildinventar	15
3.2	Detailinventar	16
3.3	Schutzverordnung	16
4.	Weitere raumrelevante Themen	17
4.1	Betriebs- und Gestaltungskonzept Juckerenstrasse	17
4.2	Grundwasser	18
4.3	Diverse Themen	19
5.	Testplanung	20
6.	Ortsbauliche Interessensabwägung	22
6.1	Prinzip der Interessenabwägung	22
6.2	Interessen der Beteiligten	22
6.3	Gemeinsamer Nenner / unbestrittene Ziele:	23
6.4	Interessenskonflikte / Abwägungsbedarf	24
6.5	Beurteilung und Abwägung der Interessen	25
6.6	Resultate der Interessenabwägung	33
7.	Erläuterungen zum Privaten Gestaltungsplan	34
7.1	Allgemeines (Art. 1 -3 GPV)	34
7.2	Bebauung (Art. 4 - 7 GPV)	34
7.3	Nutzung (Art. 8 GPV)	35
7.4	Dichte (Art. 9 GPV)	36
7.5	Gestaltung (Art. 4, 10-11 GPV)	37
7.6	Umgebung (Art. 12-13 GPV)	39
7.7	Erschliessung / Verkehr (Art. 14-16 GPV)	42
7.8	Umwelt (Art. 17 GPV)	45
8.	Verfahren	47
8.1	Vorprüfung und Mitwirkung	47
8.2	Einwendungen	47
8.3	Ausarbeitung und Aufstellung durch Grundeigentümer	47
8.4	Zustimmung durch Gemeindeversammlung und Genehmigung	47
9.	Würdigung	48
9.1	Vergleich zur Regelbauweise	48
9.2	Auswirkungen auf das Lokalklima	49
9.3	Fazit	50

1. Planungsgegenstand

1.1 Lage

Die J. Jucker AG mit den Grundstücken Kat.-Nrn. BA4238, BA7277 und BA7280 und die L+B AG, HGV mit dem Grundstück Kat.-Nr. BA4986 verfügen zusammen über ein zusammenhängendes Areal mit insgesamt 36'400 m² Grundstücksfläche. Das Areal ist entlang der Juckerenstrasse mit mehreren Gebäuden des ehemaligen Webereiensembles überbaut.



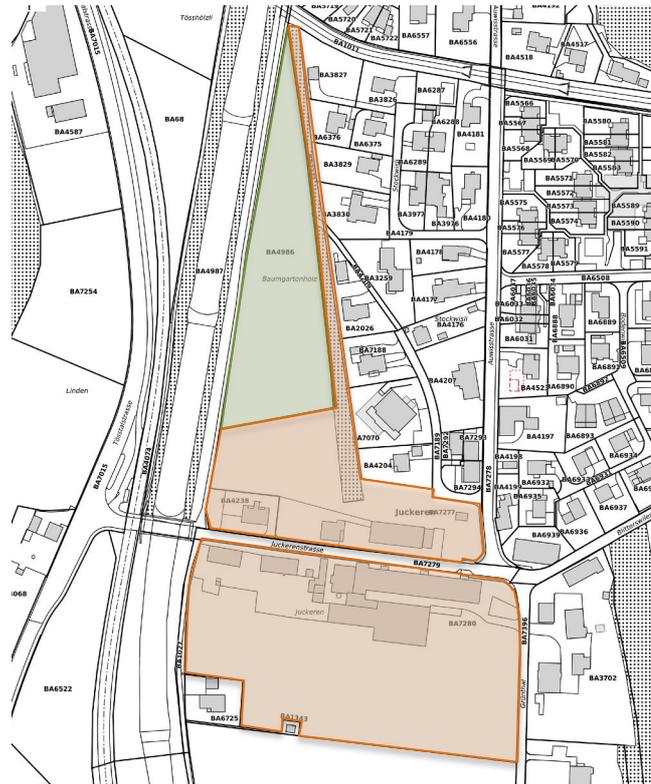
Abb. 1: Lageplan, Darstellung im Orthophoto

Das Planungsgebiet liegt am Süden des Ortsteils Saland auf dem Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Bauma. Das Areal ist mit der Juckerenstrassen über die Töss und über das Bahngeleise der SBB an die Tössstalstrasse angebunden.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die untenstehende Tabelle und der Plan zeigen die aktuellen Eigentumsverhältnisse in der Planungserimeter:

Gestaltungsplan	Eigentümer	Kat.-Nr.	Fläche	Fläche total je GE	Fläche GP
Baumgartenholz	L+B AG, HGV	BA4986	7'712 m ²	7'712 m ²	17'546 m ²
	J. Jucker AG	BA4238	968 m ²	9'834 m ²	
	J. Jucker AG	BA7277	8'866 m ²		
Juckeren	J. Jucker AG	BA7280	18'866 m ²	18'866 m ²	18'866 m ²



Auszug AV-Daten mit
eingefärbten Eigentumsverhältnissen

L+B AG, HGV

J. Jucker AG

1.3 Bestehende Bebauung

Das Planungsgebiet wird geprägt vom Industrieensemble der ehemaligen Weberei Grünthal. Das markante Weberei-Hauptgebäude wird flankiert von ehemaligen Arbeiterwohnhäusern an der Juckerenstrasse und einer Gebäudegruppe um das Fabrikantenwohnhaus an der Grünthalstrasse. Die ersten Gebäude der Fabrikanlage wurde Mitte des 19. Jahrhundert im Auftrag von Johann Felix Jucker und Johann Guyer-Wepf erbaut.



Gesamtansicht Ensemble ab Tössstalstrasse mit Blickrichtung Nordost, Foto vom Oktober 2023



Südwestansicht Webereigebäude



Südostansicht Magazin/Scheune Wohnhaus.



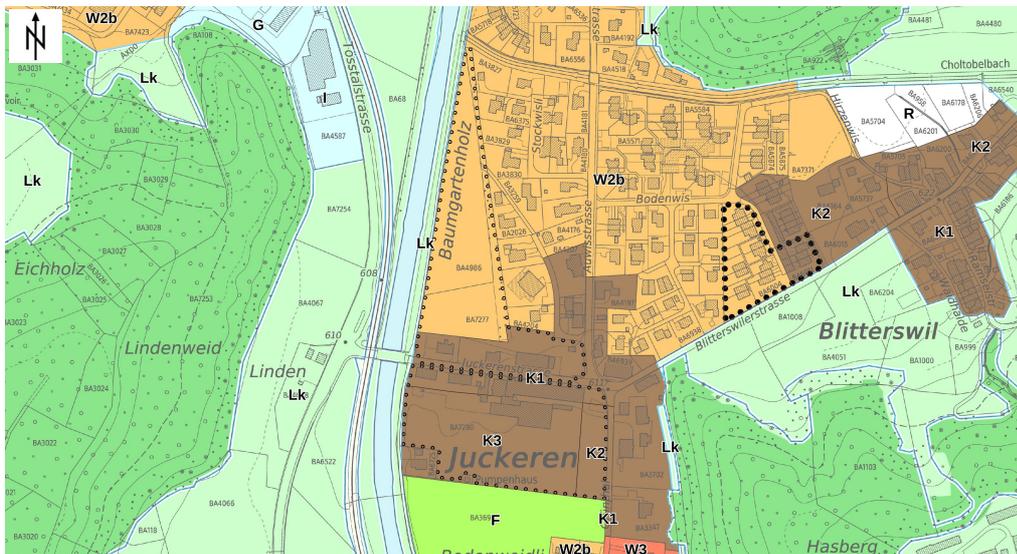
Juckerenstrasse mit Wohnhäuser, Blickrichtung Osten



Kreuzungsbereich, Blickrichtung Westen

1.4 Gestaltungsplanpflicht

In der gültigen kommunalen Nutzungsplanung aus dem Jahr 2018 ist über das Areal eine Pflicht zur Erarbeitung von zwei Gestaltungsplänen festgelegt. Im Wesentlichen soll mit den Gestaltungsplänen aufgezeigt werden, wie die Bauentwicklung auf das historische Ensemble der Weberei Grünthal und den Gewässerraum abgestimmt wird und wie der Lärmschutz gewährleistet werden kann (vgl. dazu ausführlicher Kap. 2.5).



Auszug OREB Zonenplan mit GP-Pflicht

1.5 Zielsetzung

Die privaten Gestaltungspläne regeln im Sinne von § 83 PBG die Bauweise, die Nutzweise und die Gestaltung der Bauten und Aussenräume. Es sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die folgenden spezifischen Ziele zu erreichen:

- Erhalt der wertvollen Bausubstanz und bewahren des Fabrikensemble-Charakters;
- Ergänzungen mit Neubauten in ortsbaulich und architektonisch hoher Qualität;
- Schaffen und Erhalten von attraktiven Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Gewährleisten eines guten Wegnetzes;
- Festlegung eines zweckmässigen Erschliessungs- und Parkierungskonzepts;
- Abstimmen auf Gewässerraum und Trinkwasserschutzzonen;
- Erfüllen der GP-Pflicht nach Art. 42 BZO.

In Folge der thematischen Verknüpfung zwischen den beiden Gestaltungspläne Baumgartenholz und Juckeren wird zur Vereinfachung und zur Schaffung von Transparenz der Erläuterungsbericht in einem Dokument zusammengefasst. Der vorliegende Bericht nach § 47 RPV erläutert beide Gestaltungspläne gleichermaßen.

1.6 Verwendete Grundlagen

- Kanton Zürich: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz PBG) vom 7. September 1975
- Kanton Zürich: Richtplan mit Stand vom 6. Februar 2023
- Kanton Zürich: Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, AREV-Nr. 0696/23 vom 12. Dezember 2023
- Brandenberger&Müller Architekten ETH/SIA: Detailinventar/Gutachten zum Industrieensemble Juckeren vom 2. Dezember 2020
- Kanton Zürich: Schutzverordnung Webereiensemble Grünthal/Juckeren xx vom yy 2025
- Kanton Zürich: Inventarentlassung Einzelobjekte xx vom yy 2025
- Regionale Planungsgruppe Oberland RZO: Richtplan vom 29. Juni 2022
- Gemeinde Bauma: Kommunalen Richtplan Verkehr vom 7. September 2018
- Gemeinde Bauma: Bau- und Zonenordnung vom 11. Dezember 2018
- Ergebnisbericht Testplanung / Ausblick Synthese, Topik Partner AG, 13. September 2022

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt, dass mit der vorgesehenen Nachverdichtung bereits überbauter Parzellen der Boden haushälterisch genutzt wird (Art. 1 RPG), indem die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG) und eine kompakte Siedlung geschaffen wird (Art. 1 Abs. 2b RPG).

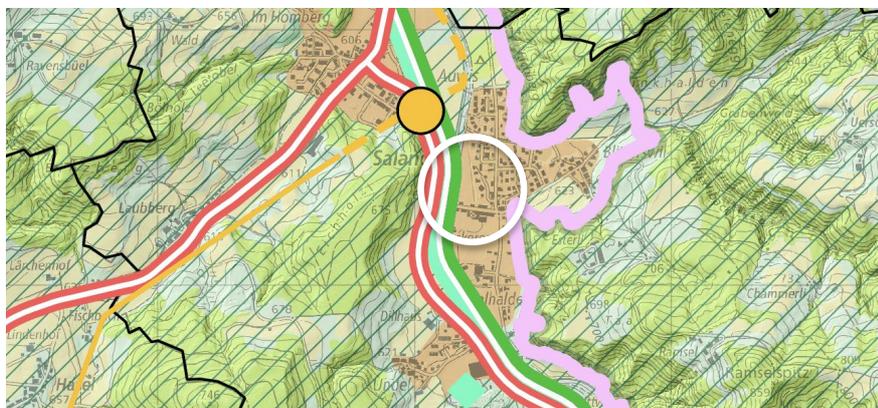
Art. 3 Abs. 3 RPG definiert zudem die Planungsgrundsätze zur Siedlungsgestaltung:

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a^{bis} Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan datiert vom 6. Februar 2023. Im kantonalen Richtplan ist für das Planungsgebiet Baumgartenholz/Juckeren keine unmittelbare Festlegung festgehalten. Das ganze Areal ist dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

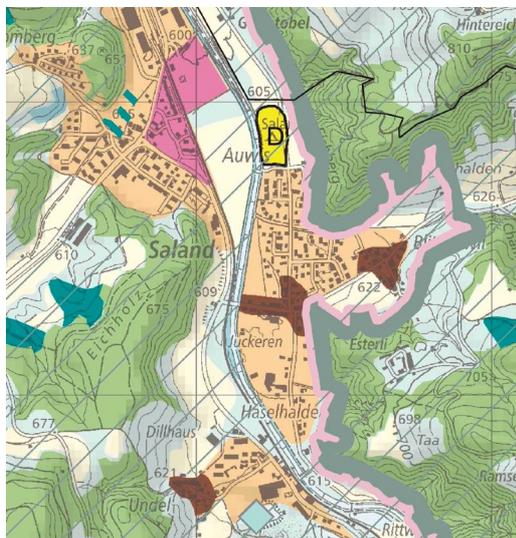


Auszug kantonale Richtplankarte Süd, Fassung vom 6.2.2023

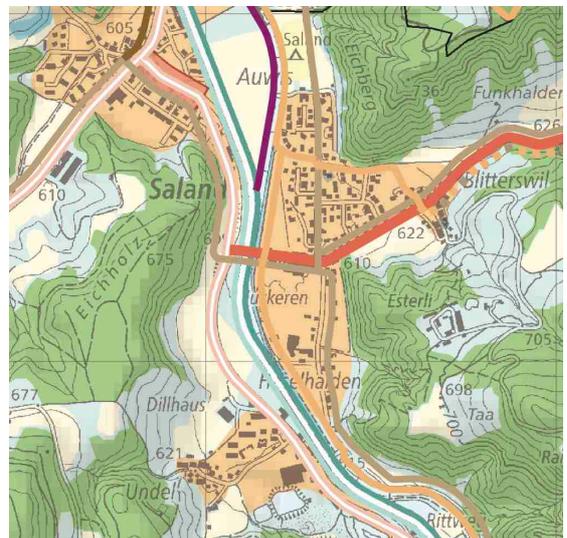
2.3 Regionaler Richtplan

Die regionalen Richtpläne ergänzen den kantonalen Richtplan. Der regionalen Richtplan Oberland wurde durch den Regierungsrat mit RRB 939/2022 am 29. Juni 2022 genehmigt. Im regionalen Richtplan “Siedlung und Landschaft“ sind die Gebäude entlang der Juckerenstrasse als bestehendes schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung bezeichnet. In der Karte Verkehr ist die Juckerenstrasse als bestehende Verbindungsstrasse sowie als Radweg von regionaler Bedeutung festgelegt. Ebenso sind die Auwis- und Grünthalstrasse als Radweg und der Tössweg als Fuss- und Wanderweg bezeichnet.

Zum Gebiet Baumgartenholz/Juckeren werden im Richtplan keine weiteren spezifischen Festlegungen gemacht. Insbesondere ist es nicht als Gebiet mit geringer baulicher Dichte bezeichnet.



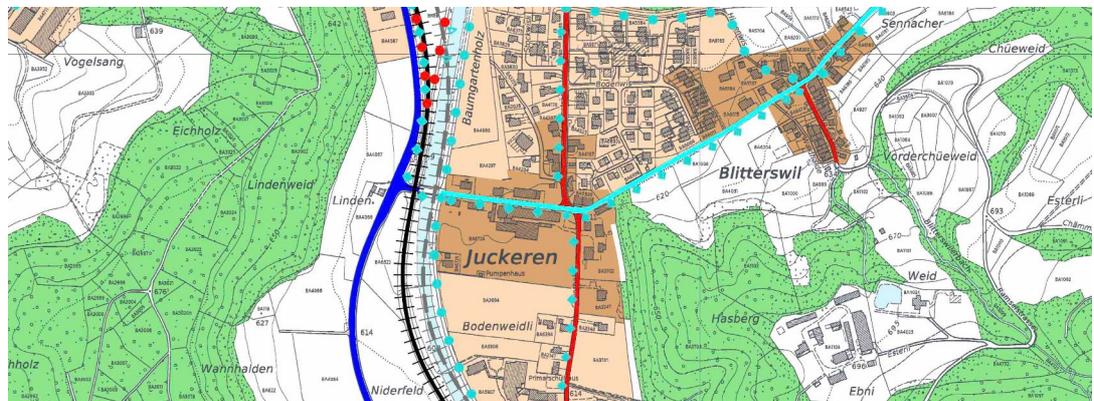
Auszug reg. Richtplankarte RZO, Siedlung und Landschaft



Auszug reg. Richtplankarte RZO, Verkehr

2.4 Kommunaler Richtplan

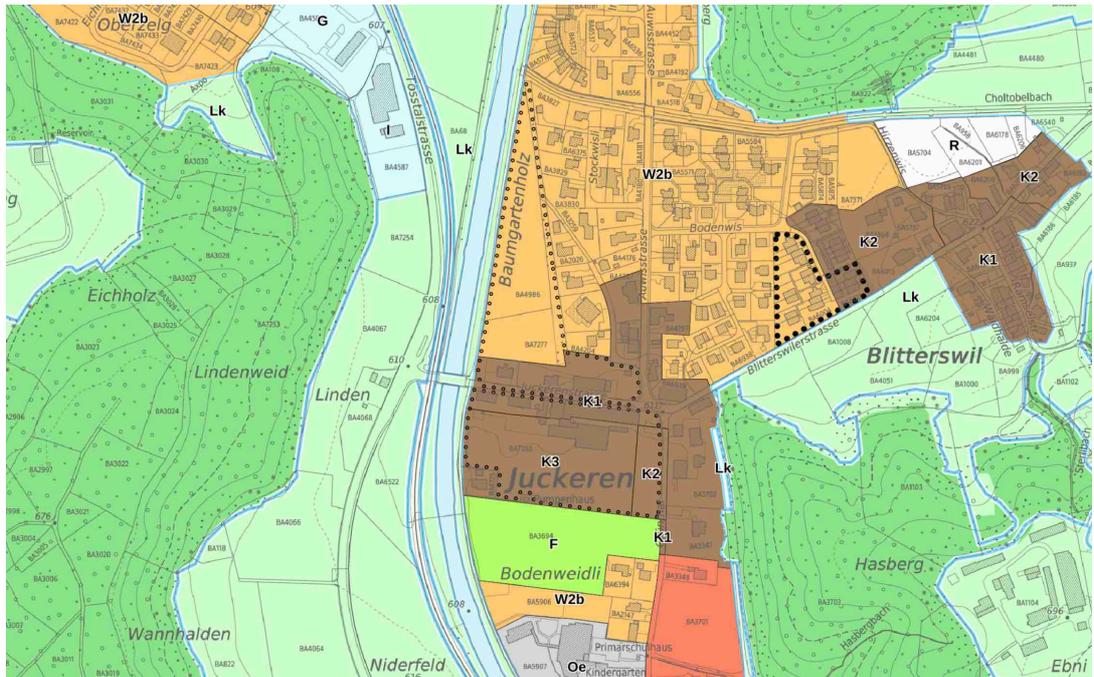
Im kommunalen Richtplan Verkehr der Gemeinde Bauma ist definiert, dass die Auwisstrasse und die Grünthalstrasse kommunale Sammelstrasse sind.



Auszug Verkehrsplan, genehmigt am 7. September 2018

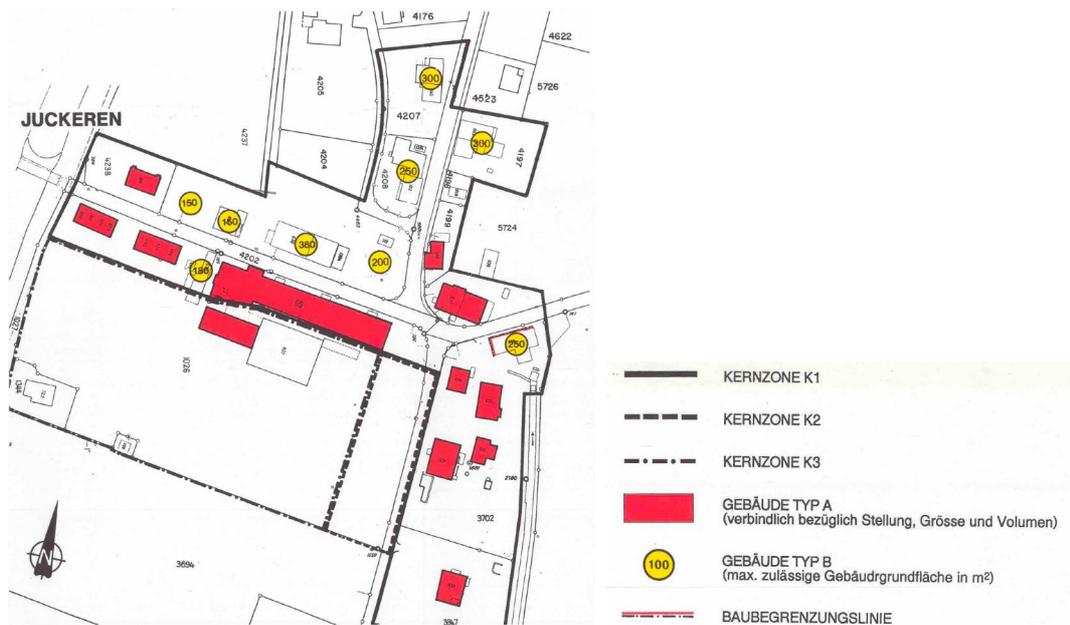
2.5 Kommunale Nutzungsplanung

Das Entwicklungsareal ist im gültigen Zonenplan der Gemeinde Bauma vollständig der Bauzone zugewiesen und mit der Pflicht zur Erarbeitung von Gestaltungsplänen überlagert. Der nördliche Arealteil im Gebiet Baumgartenholz ist der Wohnzone W2b zugewiesen. Der südliche Arealteil Baumgartenholz sowie das Areal Juckeren sind den Kernzonen zugewiesen.



Auszug ÖREB-Kataster Zonenplan Bauma

Für die Kernzonen gelten nach Art. 2 BZO die jeweiligen Kernzonenpläne:



Kernzonenplan Juckeren

Für die Kernzonen 1-3 gelten die Bestimmungen von Art. 3 bis 22b BZO. Nachstehend sind die Kernzonen-Vorschriften aufgeführt:

Allgemein zu den Kernzonen

- Art. 3 BZO ¹ Die Kernzone K1 umfasst die engeren Gebiete der schützenswerten Ortsbilder.
- ² Die Kernzone K2 umfasst die an das engere Ortsbild angrenzenden Gebiete mit Kernzonencharakter.
- ³ Die Kernzone K3 umfasst die in den Kernzonenplänen bezeichneten Entwicklungsgebiete die an ländliche Siedlungskerne anschliessen.
- Art. 4 BZO ¹ Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.
- ² Dabei orientiert sich das Gebiet des historischen Dorfkerns am Bild des ländlichen Dorfes; die Gebiete der Aussenwachten orientieren sich am Bild der althergebrachten Weilerstruktur.
- ³ Die Festlegungen des kommunalen und des kantonalen Ortsbildinventars sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen; dies betrifft insbesondere auch die wichtigen Freiräume.
- Art. 5 BZO Neben Wohnungen sind auch Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störendes Gewerbe zulässig
- Art. 6 BZO ¹ Die Bauten vom Typ A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen
- ² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes der Verkehrssicherheit oder der Landwirtschaft liegt. Bei Um- oder Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil und der Erscheinung im Interesse des Gewässerraumes, namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, möglich.
- Art. 7 BZO ¹ Die Bauten vom Typ B umfassen die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart sowie zusätzlich erlaubte Neubauten gemäss Kernzonenplan.
- ² Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des Gebäudeprofils umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden. Gestattet sind auch Neubauten mit folgenden Grundmassen (vorbehältlich Abs. 6):
- ³
- ⁴ Die geschlossene Überbauung (Grenzbau) ist bis zu einer Bautiefe von 16 m und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- ⁵ Neu- resp. Ersatzbauten sind, sofern in den Kernzonenplänen Baubegrenzungslinien festgelegt sind, auf diese zu stellen.
- ⁶ Die maximale Gebäudegrundfläche und die generelle Lage für Neubauten ergeben sich durch die in den Kernzonenplänen eingetragene Kreissignatur mit Flächenmassen. Wo diese maximal zulässige Gebäudegrundfläche nicht ausgewiesen ist, darf die Gebäudegrundfläche nicht massgeblich vergrössert werden.
- ⁷ Bei besonderen Gegebenheiten (z. B. hoher Grundwasserspiegel oder Geländemulden) hat der Gemeinderat die Kompetenz eine Abweichung der Gebäudehöhe zuzulassen.

Kernzone 2 und 3

- Art. 8 BZO ¹ Alle im Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Zonenordnung bestehenden Hauptgebäude dürfen, vorbehältlich von Unterschutzstellungen, unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden

Art. 9 BZO	¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:	K2	K3
	a) Vollgeschosse	max. 3	max. 3
	b) Dachgeschosse	max. 1	max. 1
	c) Grenzabstand	mind. 5 m	mind. 3.5 m
	d) Gebäudelänge	max. 25 m	max. 40 m
	e) Gebäudetiefe	max. 16 m	max. 25 m
	f) Gebäudehöhe	max. 10.0 m	max. 10.5 m
	g) Überbauungsziffer	25%	25%

² Neubauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten obligatorischen Baufluchten oder höchstens 1 m hinter diese zu stellen. Die entsprechende Fassade soll parallel zur obligatorischen Bauflucht verlaufen

³ Die geschlossene Bauweise ist bis zur erlaubten Gebäudetiefe und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Ergänzende Vorschriften

Art. 10 BZO ¹ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zusätzlich zu den Bauten gemäss Art. 6 bis 9 gestattet, wenn sie eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten. Sie haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort gut ins Dorfbild einzuordnen.

Art. 11 BZO ¹ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 12 BZO ¹ Es sind nur allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

² Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.

³

⁴ Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult-, Schlepp- und Flachdächer zulässig, sofern sie sich gut ins Dorfbild einordnen.

⁵ Bei den Gebäuden müssen die Hauptfirstrichtungen den in den Kernzonenplänen angegebenen Richtungen entsprechen.

Art. 13 BZO ¹ Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat der Umgebung zu entsprechen, generell sind gedämpfte rote bis braune Ziegel zu verwenden. Wo es die besondere Dachkonstruktion erfordert, resp. bei Gewerbe- oder Landwirtschaftsbauten, können auch andere, ästhetisch gleichwertige Dachmaterialien bewilligt werden (Schiefer, Eternit-Schiefer und ähnliche Materialien). Bei Landwirtschaftsbauten (exkl. Wohnbauten) oder kleineren Gewerbebauten können im Ausnahmefall ausserdem Welleternit oder Trapezprofile bewilligt werden. Dies nur dann, wenn das so ausgestaltete Dach nicht störend in Erscheinung tritt.

Art. 14 BZO ¹ Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebfassade her zu erfolgen.

² Auf den in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Flarzdächern von Wellenau, Undalen und Blitterswil sind keine Dachaufbauten zulässig.

³ Im Übrigen sind folgende Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss mit einer Gesamtlänge von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet:

_ Giebellukarnen mit je max. 3.00 m² Frontfläche;

_ Schleppgauben, deren Scheitellinie im Lot gemessen mind. 1 m unterhalb des Dachfirstes liegt und deren Fensterhöhe bei bestehenden Gebäuden max. 15 % der Firsthöhe, bei Bauten ab 2018 max. 20 % der Firsthöhe, beträgt.

⁴ Dachflächenfenster dürfen das Lichtmass von max. 0.50 m² nicht überschreiten. Sie sind nur für die Belichtung und Belüftung von Nebenräumen und als Ergänzungsbelichtung von Haupträumen zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung zugelassen.

⁵ Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt, und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung und Belüftung von Estrichen erforderlich sind. Ausgenommen bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.

⁶ In den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung (Bauma Dorf, Wellenau, Undalen, Juckern und Blitterswil) sind Dacheinschnitte nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind Dacheinschnitte nur in überdachter Form zulässig.

Fassadengestaltung

Art. 15 ¹ Fassadenmaterialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.

² Ortskernunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

³ Aussenkamine sind bei gemauerten Gebäudeteilen einzuhausen. Bei holzverschalten Ökonomieteilen sind Blechkamine zu verwenden. Die Einhausungen resp. Kamine müssen sich ins Fassadenbild integrieren.

Art. 16 ¹ Die Fenster zu Wohnräumen haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

² Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Neubauten sind mit Rücksicht auf das Ortsbild auch andere Fensterformen und -grössen erlaubt.

³ In der K1 sind für die Bauten vom Typ A nur Fenster mit aussenliegenden Sprossen zulässig. In der K2 sind Fenster mit Sprossen dann zwingend, wenn es der herkömmlichen Bauweise entspricht.

Art. 17 Reklameanlagen aller Art dürfen nicht mit reflektierenden, fluoreszierenden oder grellen Farben gestaltet sein, nicht blenden und keine übermässige Lichtintensität aufweisen sowie nicht durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

Art. 18 Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Ausgenommen sind historisch gestalterisch begründete Kleinbalkone, bei klassizistischen Bauten über dem Eingang sowie risalitartige Veranden (auf dem Boden abgestützte offene oder transparente Anbauten).

Weitere Bestimmungen

Art. 19 ¹ Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet (ausgenommen Zufahrt ins Untergeschoss).

² In Hanglagen dürfen Aufschüttungen dieses Mass überschreiten, wenn sie direkten Zugang von einem erhöhten Erdgeschoss haben.

Art. 20 Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen sowie technischen Einrichtungen an der Fassade (z. B. Antennen) zu beachten.

Art. 21 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 22a Zur Beurteilung von Bauvorhaben hinsichtlich gestalterischer und ortsbaulicher Fragen kann die Baubehörde einen externen Fachexperten beiziehen oder vom Gesuchsteller ein Fachgutachten verlangen.

Art. 22b Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Vorgaben Art. 12 bis Art. 22 zur Kernzone ermöglichen, sofern das Projekt unter Einbezug der Gemeinde aus einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. nach SIA) hervorgeht.

Gestaltungsplanpflicht

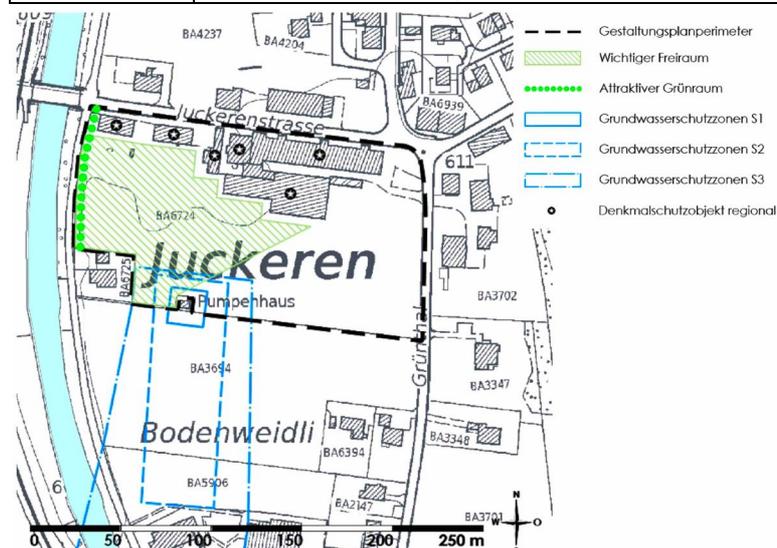
Art. 42 ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG.

² Die minimal zu beachtenden, im öffentlichen Interesse liegenden Bestandteile sind im Anhang dieser Bau- und Zonenordnung in Form von Gestaltungsplanrichtlinien aufgeführt.

GP-
Richtlinien
Anhang BZO

Baumgartenholz	1. Im Gestaltungsplan ist der Nachweis der zweckmässigen Erschliessung zu erbringen. Auf die bestehende Bebauungsstruktur ist Rücksicht zu nehmen.
Juckeren	1. Die Einsehbarkeit des Fabrikensembles ist angemessen zu berücksichtigen.
Baumgartenholz und Juckeren	2. Der Bereich entlang der Töss und dem Wanderweg ist durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten. 3. Berücksichtigung Gewässerraum der Töss nach Gewässerschutzgesetzgebung. 4. Berücksichtigung und Nutzung des Freiraums des Kernzonenplans. 5. Abstimmung der Gestaltungsplangebiete Juckeren und Baumgartenholz. 6. Gegenüber der Tössstalstrasse ist die Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

Richtlinienplan
Juckeren
Anhang BZO



Für den Nordteil des Areals Baumgartenholz der Wohnzone W2b gilt:

- Art. 23 Es gelten folgende Massvorschriften in der Zone W2b
- | | | | |
|------------------------------|------|-----------------------|------|
| Ausnutzungsziffer max. | 35 % | Gebäudelänge max.: | 40 m |
| Vollgeschosse max.: | 2 | Gesamtlänge max.: | 40 m |
| Dachgeschosse max.: | 2 | Kleiner Grundabstand: | 5 m |
| anrechenbare Untergeschosse: | 0 | Grosser Grundabstand: | 8 m |
- Art. 25 Bei einer Gesamtlänge von mehr als 18 m vergrössert sich der kleine Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens auf das Mass des grossen Grundabstandes.
- Art. 26 Es sind nur Sattel- oder Walmdächer von mindestens 27° alter Teilung zulässig.
- Art. 29 ¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- ² Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Gesamtnutzfläche betragen.
- ³ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig und gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung.
- Art. 39 Arealüberbauungen sind in der Zone W2b zulässig. Die Arealfläche muss mind. 4'000 m² umfassen.
- Art. 40 ¹ Die zonengemässe Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer erhöht sich um max. $\frac{1}{10}$ der zonengemässen Grundziffer.
- ² Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- ³ Die kantonalen Mindestabstände können arealintern unterschritten werden.
- ⁴ In den Zonen W2b und WG2 ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

2.6 Gewässerraum

Die Töss ist ein öffentliches Fliessgewässer mit eigens ausgeschiedener Gewässerparzelle. Für solche öffentlichen Gewässer muss gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung der Gewässerraum nach Art. 41 a GSchV definiert werden. Das dafür zuständige Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) hat in einer Voranfrage zum künftigen Gewässerraum der Töss im Abschnitt Juckeren mitgeteilt, dass für die Gewässerraumfestlegung das Fachgutachten „Gewässerraum der Töss“ sowie das „Entwicklungskonzept Töss“ massgebend sein werden. Das Fachgutachten und das Entwicklungskonzept weisen für den betreffenden Abschnitt einen minimalen Gewässerraum von 80 m Breite mit symmetrischer Anordnung aus. Dieser minimale Gewässerraum wird mit grosser Wahrscheinlichkeit auch für die eigentliche Gewässerraumfestlegung massgebend sein. Da weder der Hochwasserschutz, noch die Revitalisierung, die Gewässernutzung oder der Natur- und Landschaftsschutz eine Abweichung von diesem Mass begründen, ist mit der symmetrischen Anordnung des Gewässerraums ab Mitte des Tösslaufs beidseitig ein Abstand von 40 m einzuhalten. Dieses Abstandsmass ist in der Arealentwicklung zu berücksichtigen.

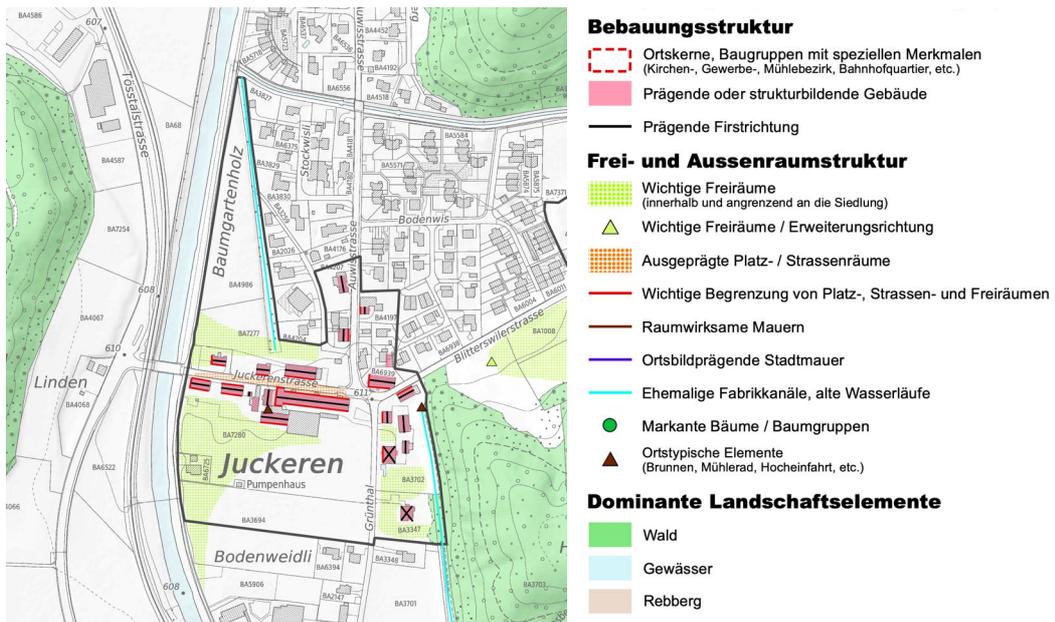
Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt unter Betrachtung des Gesamtlaufs in einem separaten Verfahren. Sollte bei der definitiven Festlegung des Gewässerraums die Gewässerraumbreite schmaler sein, wäre im dannzumaligen Zeitpunkt zu entscheiden, ob daraus resultierende Erleichterungen in einer Revision der Gestaltungspläne nachgeführt werden sollen.

3. Ortsbild- und Denkmalschutz

3.1 Kantonales Ortsbildinventar

Das Gebiet Baumgarten/Juckeren ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung der Baudirektion des Kantons Zürich. Nachstehend sind die wesentlichsten Inhalte zusammengestellt. Der Inventarbeschrieb hält fest: *"Die in Sichtbeziehung stehenden Weieranlagen auf der Ostseite der Töss sind ein architekturhistorisch interessantes Ensemble einer Fabrikanlage mit Kosthäusern, Nebengebäuden und Fabrikantenvillen aus der zweiten Hälfte des 19. Jh. sowie einer für das Oberland typischen Heimarbeitersiedlung, welche zu den ältesten in dieser Gegend zählt."*

Betreffend die Schutzziele hält der Inventarbeschrieb fest: *"Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Die im Inventarplan bezeichneten "wichtigen Freiräume" sind von Hauptgebäuden sowie den Charakter des Freiraums störenden baulichen Massnahmen freizuhalten; erforderlichen Erschliessungen sind sorgfältig einzuordnen. In Juckeren sind Neubauten sehr sensibel und mit Rücksicht auf das Fabrikensemble einzugliedern."*



Auszug Inventarplan, Ortsbild Juckeren von regionaler Bedeutung, AREV-Nr. 0596/23

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet nicht im Inventar schützenswerter Ortsbilder ISOS enthalten ist. Diesbezüglich erübrigen sich Ausführungen im vorliegenden Erläuterungsbericht.

3.2 Detailinventar

Die Brandenberger&Müller Architekten ETH/SIA haben im Auftrag der kantonalen Denkmalpflege über das Industrieensemble Juckeren ein Detailinventar erarbeitet. Der Schlussbericht liegt datiert mit 2. Dezember 2020 vor. Das Detailinventar ist als Gutachten zu werten und bildet Grundlage für den Entscheid über die Schutzwürdigkeit nach § 203 und 213 PBG.



Kategorie A, rot, schützenswert: Gebäude sind substanziiell geschützt. Der präzise formulierte Schutzzumfang ist zu berücksichtigen.

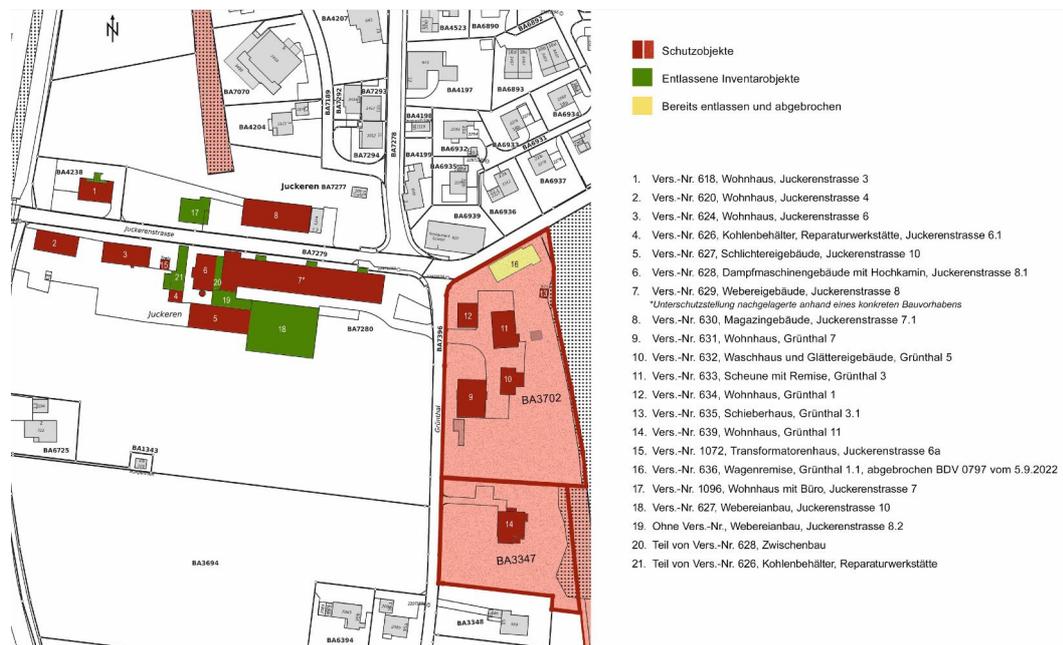
Kategorie B, gelb, erhaltenswert: Gebäude sind strukturell geschützt. Grössere Eingriffe in die Bausubstanz sind denkbar.

Kategorie C, kein Schutz: Gebäude können abgebrochen werden.

3.3 Schutzverordnung

Die kantonale Denkmalpflege der Baudirektion Zürich (KDMP) hat den Schutzzumfang des Industrieensembles Juckeren beurteilt und eine Schutzverordnung erarbeitet. Die Schutzverordnung xx vom yy 2025 sowie die Inventarentlassung vom xx 2025 liegen vor. Sie sind vorgängig zur Festsetzung des Gestaltungsplans erlassen worden und bildet damit eine Grundlage für die beiden Gestaltungspläne.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Schutzobjekte und Inventarentlassungen. Die Schutzverordnung ist im Anhang ersichtlich.



Übersicht Schutzobjekte und Inventarentlassungen, Quelle KDMP

4. Weitere raumrelevante Themen

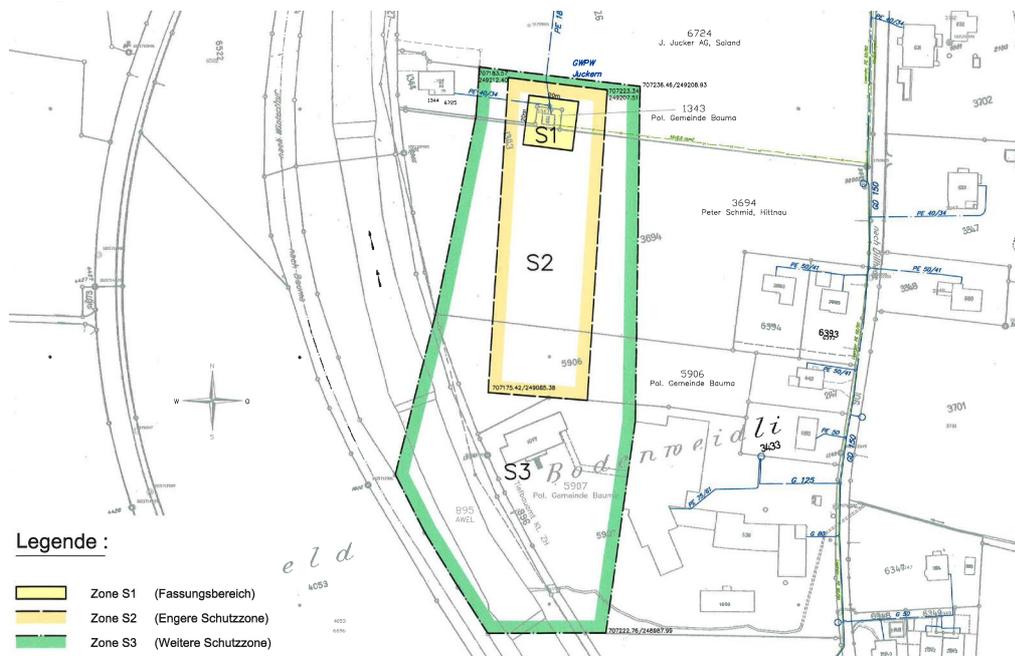
4.1 Betriebs- und Gestaltungskonzept Juckerenstrasse

Die beiden Gestaltungsplangebiete sind über das bestehende Strassennetz erschlossen. Die Juckerenstrasse ist eine Kantonsstrasse von regionaler Bedeutung. Das Tiefbauamt des Kantons Zürich hat als Strasseneigentümerin ein Betriebs- und Gestaltungskonzept in Auftrag gegeben, um die Sicherheit für Zufussgehende sowohl längs wie querend zu verbessern.

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept ist in Arbeit und es liegt noch kein Entwurf vor. Die gegenseitigen Parameter sind abgesprochen und definiert. Die Juckerenstrasse wird nordseitig mit einem Fussgängerbereich ergänzt und es wird die Einführung einer Tempo30-Zone geprüft. Die Grundeigentümerschaft ist offen und bietet Hand für eine allfällig notwendig werdende Grenzmutation.

4.2 Grundwasser

Das Grundstück Kat.-Nr. BA7280 grenzt an die Grundwasserfassung „Juckeren“ des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. BA1343. Es gilt die festgelegten Schutzzonen zu beachten, welche mit Datum vom 25. Juni 2012 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt wurden und rechtskräftig sind.



Schutzzonenplan

Im Schutzzonenreglement sind die zum Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung erforderlichen Nutzungsbeschränkungen sowie die zu treffenden Massnahmen detailliert festgelegt. Nachstehende sind die wesentlichen Anforderungen zusammengefasst. Massgebend ist das genannte Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Juckeren.

Schutzzone S3 *Bauten mit Anfall von häuslichem Abwasser sowie landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind zugelassen. Bauten und Anlagen, in oder auf denen wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, sind verboten. Bauliche Eingriffe (inkl. Verankerungen und Injektionen) unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind nicht zugelassen. Schmutzwasserleitungen inkl. Schächten müssen dicht erstellt werden.*

Schutzzone S2 *Zusätzlich zur S3 gilt: Das Erstellen von Hoch- und Tiefbauten, inkl. Sportplätze mit Hartanlagen, Parkplätzen und Erholungseinrichtungen, ist verboten. Schmutzwasserleitungen dürfen nicht verlegt werden. Materialentnahmen sind verboten.*

Schutzzone S1 *Zusätzlich zu S3 und S2 gilt: Ausser Wald und Dauerwiese ist jegliche Nutzung (Erstellung von Bauten und Anlagen, Materiallager, Sport- und Freizeitanlagen) untersagt.*

Die Gestaltungsplangebiete liegen im Gewässerschutzbereich Au. Dieser bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au 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 Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Im Gestaltungsplanareal liegt die Terrainoberfläche auf ca. 610 m ü. M.. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel (MW) im Tössgrundwasserstrom bei ca. 602.0 m ü. M. bis 603.5 m ü. M., der höchste Grundwasserspiegel (HW) bei ca. 606.1 m ü.M. bis 607.6 m ü.M. Ein Untergeschoss kann unter den höchsten Grundwasserspiegel eintauchen und bedarf daher einer Bewilligung für Einbauten im Grundwasser. Alle Bauprojekte mit Untergeschossen sind beim AWEL, Abteilung Gewässerschutz, zur Vorprüfung und Stellungnahme einzureichen.

4.3 Diverse Themen

Die Gestaltungsplangebiete sind von der Naturgefahrenkartierung erfasst. Der ganz in der nördlichen Arealspitze tangierte Bereich von mittlerer Gefährdung (blau) ist in Folge des Gewässerraums Töss gar nicht überbaubar. Schutz-Massnahmen erübrigen sich daher im Vornherein. Die Bereiche von geringer Gefährdung (gelb) im Norden des Baumgartenholz und im Südosten des Juckeregebiets resultieren aus einer Hochwassergefährdung des Choltoebelbachs und des Haselhaldenbachs.



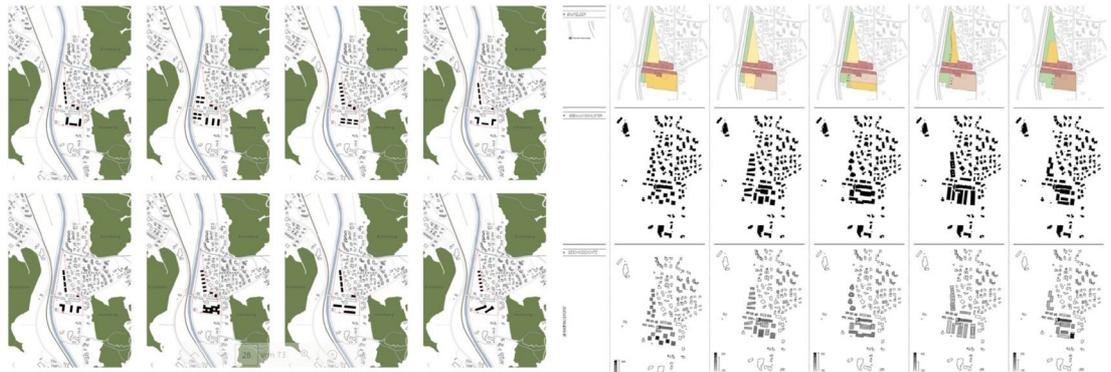
Auszug GIS-Browser, Naturgefahrenkarten Oberflächenabfluss (links) und Synoptische Gefahrenkarte (rechts)

Das Areal liegt ferner in einem Gebiet mit archäologischem Potenzial. Die Kantonsarchäologie ist die weitere Planung einzubeziehen. Bauprojekte sind der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen. Der Baubeginn ist der Kantonsarchäologie spätestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen. Werden archäologische Gegenstände gefunden, so ist dies gemäss § 28 Abs. 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

5. Testplanung

Im Vorfeld der GP-Erarbeitung ist für das Webereiensembles über die beiden Gestaltungsplangebiete ein Testplanungsverfahren durchgeführt worden. Ziel des Verfahrens war es, das Bebauungspotenzial mit einem attraktiven, vielseitigen und robusten städtebaulichen Konzept zu prüfen und auszuloten. Im Dialogverfahren in Anlehnung an die SIA 143 hat ein Begleitgremium mit den zürcher Planungsteams Salewski Nater Kretz AG mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur sowie Figi Zumsteg GmbH mit Studio Vulkan und Planwerkstatt an mehreren Sitzungen verschiedene Lösungsansätze diskutiert. Im Begleitgremium waren die folgenden Fach- und Sachexperten vertreten:

Fachexperte:	Marius Hug, Michael Meier Marius Hug Architekten AG, Zürich Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Gemeinde Bauma:	Heidi Weiss, Gemeinderätin Felix Adelmeyer, Leiter Hochbau Marcel Rust, Ortsplaner, R+K Büro für Raumplanung Andreas Sudler, Gemeindepräsident (Teiln. Schlussveranstaltung)
Baudirektion Zürich:	Ute Sakmann, Ortsbildschutz, Amt für Raumentwicklung Isabelle Jüngling, Denkmalpflege (Teiln. Schlussveranstaltung)
Eigentümerschaft J. Jucker AG:	Marco Brunner, VR-Präsident David Trümpler, Geschäftsführer
Beirat Fachexperte Lärm:	Barbara Locher, Sieber Cassina + Partner AG
Beirat Fachexperte Verkehr:	Luca Urbani, IBV W. Hüsler AG



Auszug aus dem in der Testplanung geprüften Variantenfächer.

Die gewonnenen Erkenntnisse hat das Begleitgremium im Schlussbericht vom 13. September 2022 (vgl. Beilage Nr. 4) zusammengestellt. Es sind im Wesentlichen:

- Sämtliche Bestandesbauten der Schutzkategorie A (rot) innerhalb des Planungsperimeters können erhalten werden;
- Trotz Beanspruchung von gemäss dem Inventar des Ortsbildschutzes freizuhaltenden Flächen kann das Ensemble als Ganzes aufgewertet und gestärkt werden;

- Im Norden (Baumgartenholz) ist das Bebauungsmuster linear auf den Fabrikkanal auszurichten. Aus Rücksicht auf die Interessen der direkten Nachbarschaft ist eine ausreichende Durchlässigkeit und eine Beschränkung in der Höhenentwicklung zu prüfen;
- Der minimale Gewässerraum von 40 Metern ab Tössmitte und das lineare Bebauungsmuster im Baumgartenholz unterstützen den Schutz vor Strassenlärm;
- Im Süden (Juckeren) ist das Bebauungsmuster in Grossformen parallel auf die Weberei auszurichten;
- Im Süden des Weberei-Langgebäudes erlauben in der Tiefe gestaffelte und teilweise überlappend angeordnete Gebäudekörper punktuell auch Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Baukörpern hindurch, obwohl in der Fernwirkung je nach Perspektive eine geschlossene Front von Neubauten gegen das Wiesland resultieren kann;
- Zwischen der Weberei und den Neubauten im Süden wird ein der Siedlung zugehöriger neuer Freiraum geschaffen, welcher zusammen mit den dortigen Bestandesbauten einen öffentlichen, bisweilen auch halböffentlichen durchgrünten Aufenthaltsort schafft;
- Die Gliederung der südlichen Neubauten schafft durch die unterschiedliche Staffelung der begrenzenden Bauten eine Vielfalt von unterschiedlichen Raumabfolgen mit Engen und Weiten;
- Die Zonen zwischen den Bestandesbauten und den südlichen Neubauten können weitgehend von Unterkellerungen/Tiefgaragen freigehalten werden, was optimale Bedingungen für eine Bepflanzung schafft. Hingegen können sich Tiefgaragen in einfacherer Art auch über die konkreten oberirdischen Bauvolumen hinaus in den südlichen Freiraum ausdehnen;
- Das Schutz-Ensemble mit der Fabrikantenvilla an der Grünthalstrasse kann zumindest teilweise Richtung offenes Wiesland im Süden freigespielt werden. Es entsteht ein klares Potential: Eine bessere Sichtbarkeit in der Fernwirkung der Fabrikantenvilla geht einher mit der Konzentration des Neubaubereichs vor der Weberei und dem Erhalt von offenem Wiesland;
- Die Juckernstrasse kann sich mit seinen Bestandesbauten von einer Durchfahrtsstrasse zum Rückgrat und identitätsstiftenden Ort durch Beruhigungs- und Gestaltungsmaßnahmen entwickeln: Insbesondere zwischen den beiden neuralgischen Anknüpfungspunkten an den Enden der Weberei besteht mit den Bestandesbauten und dem Neubau am Platz vis-à-vis des Löwen das Potential für publikumsorientierte Nutzungen, welche Bedürfnisse aus der Siedlung wie auch für das weitere Umfeld aufnehmen können;
- Das Haus am Knoten Juckeren- Auwiesstrasse soll zurückversetzt platziert werden, um damit die Präsenz des Löwen zu erhalten.

Die Erkenntnisse sind im ortsbaulichen Vokabular aktualisiert und in einem Richtkonzept veranschaulicht worden (vgl. Beilage 1a und 1 b).

6. Ortsbauliche Interessensabwägung

6.1 Prinzip der Interessenabwägung

Die Weiterentwicklung des Industrieensembles hat Auswirkungen auf den Ensemble-Bestand und verlangt nach einer Interessenabwägung nach Art. 3 Raumplanungsverordnung. Die folgenden Grundlagen sind dafür zentral (chronologische Auflistung):

- Inventar schutzwürdiger Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, BDV Nr. 13, 20.1.2006
- Bau- und Zonenordnung Gemeinde Bauma 2018 (inkl. Kernzonenplan, GP-Richtlinien)
- Detailinventar Brandenberger&Müller Architekten ETH/SIA, 2.12.2020
- Schlussbericht Testplanung vom 13. September 2022
- Stellungnahme Natur- und Heimatschutzkommission vom 7. März 2023
- Stellungnahme Amt für Raumentwicklung, ARE 23-0409, vom 15. Mai 2023
- Schutzverordnung der Kantonalen Denkmalpflege xx vom yy 2025
- Verfügung „Inventarentlassung“ der Kantonalen Denkmalpflege xx vom yy 2025

6.2 Interessen der Beteiligten

Die Interessen sind in den vorstehenden Kapiteln (Kap. 2.1 bis 2.6) aufgeführt und werden hier nochmals zusammengetragen:

Interesse der öffentlichen Hand:

- Das Areal Baumgartenholz/Juckeren ist der Bauzone zugewiesen.
- Mit der Zuweisung des Areals in die Kernzonen ist die Absicht des Ortsbildschutzes dokumentiert.
- Die Absicht zur Nutzung bzw. Umnutzung zur Transformation des Ensembles ist mit der im Zonenplan verankerten Gestaltungsplanpflicht und den Gestaltungsplan-Richtlinien gemäss Anhang der BZO ausgewiesen. Die detaillierten Kernzonenvorschriften sollen durch qualitätssichernde Regelungen in den Gestaltungsplänen präzisiert werden.
- Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder hält die schutzwürdigen Anliegen des Weberei-Ensembles fest und wird mit der Schutzverfügung der kant. Denkmalpflege verbindlich entschieden.

Interesse der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK):

Die nachstehenden Interessen wurde von der NHK in ihrer Stellungnahme vom 7. März 2023 zum Richtprojekt mit Stand vom Dezember 2022 geäussert:

- Die Weiterentwicklung und angemessene Nutzung des Ensembles und bedeutenden Denkmälern helfen, die vorhandenen Qualitäten für künftige Generationen lebendig zu halten.

- Die Juckerenstrasse 5 „Wohnhaus mit Bureau“ ist als Teil des Ensembles und als Teil des Strassenraums der Juckerenstrasse zu erhalten und nicht durch einen Ersatzbau zu ersetzen.
- Die Platzierung und Grösse der Neubauten dürfen nicht im Widerspruch zu den Schutzziele stehen.
- Der geschützte Ortsteil Juckeren als auch die einzelnen geschützten Bauten dürfen nicht beeinträchtigt werden, insbesondere sollen die wichtigen Freiräume frei bleiben und die Einsehbarkeit des Ensembles gewährleistet werden.

Interessen der Grundeigentümerschaft:

- Bewahren des Ensemble-Charakters mit „Erhaltsanierungen/Wiederbelebung/Aktivierung“ der Bestandesbauten für zeitgemässe Nutzungen;
- Weiterbauen an der prägenden und identitätsstiftenden Struktur in Juckeren/Grünthal;
- Ergänzung der Bestandesbauten durch Neubauten zur Erreichung einer angemessenen Dichte;
- Hohe Siedlungsqualität, attraktive Aussenräume und gute Gestaltung von Bauten und Freiräumen;
- Schaffen einer guten Arealdurchwegung und effiziente unterirdischen Garagierung;
- Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung.

6.3 Gemeinsamer Nenner / unbestrittene Ziele:

Die Areale Baumgartenholz und Juckeren sind einer Bauzone zugewiesen, erschlossen und als Teil des Ortsteils Juckeren ablesbar und erkennbar.

Das Webereiensemble ist als Gesamtanlage ein historisch bedeutsamer Zeuge der Siedlungs-, Technik- und Industrialisierungsgeschichte. Der Weiterbestand der Bauten, das Zusammenwirken und damit die Erkennbarkeit des Webereiensembles wird mit dem Schutz und Erhalt der folgenden Gebäude sichergestellt:

- Schutzobjekt Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 618 (ehemaliges Arbeiterwohnhaus, Juckerenstrasse 3) mit wirtschaftsgeschichtlicher und architekturhistorischer Bedeutung; das Ortsbild und den Strassenraum prägend.
- Schutzobjekt Reihenhaus Vers.-Nr. 620 (ehemaliges Arbeiterwohnhaus, Juckerenstrasse 4) mit wirtschaftsgeschichtlicher und architekturhistorischer Bedeutung; das Ortsbild und den Strassenraum prägend; Umgebung: gekiester Vorbereich und südlicher Garten.
- Schutzobjekt Wohnhaus Vers.-Nr. 624 (ehemaliges Arbeiterwohnhaus, Juckerenstrasse 6) mit wirtschaftsgeschichtlicher und architekturhistorischer Bedeutung; das Ortsbild und den Strassenraum prägend. Umgebung: gekiester Vorbereich und südlicher Garten.
- Schutzobjekt Transformatorenhaus Vers.-Nr. 1072 (Juckerenstrasse 6a) bedeutender industrie- und technikgeschichtlicher Zeuge im Industrieensemble der Weberei Grünthal.

- Schutzobjekt südlicher Schopf Vers.-Nr. 626 (ehemalige Reparaturwerkstätte, Juckerenstrasse 6.1), wichtige Kleinbauten innerhalb des Industrieensembles.
- Schutzobjekt Schlichtereigebäude Vers.-Nr. 627 (Juckerenstrasse 10 - ohne Webereianbau) wichtiger Fabriknebenbau mit industriegeschichtlicher Bedeutung und wichtiger architektonischer Zeuge der Weberei Grünthal.
- Schutzobjekt Kesselhaus mit Hochkamin Vers.-Nr. 628 (ehemaliges Dampfmaschinengebäude, Juckerenstrasse 8.1) wirtschaftsgeschichtlicher bedeutender Zeuge; Hochkamin mit sehr hoher ortsbildprägender Bedeutung.
- Schutzobjekt Weberei Vers.-Nr. 629 (Juckerenstrasse 8) sehr bedeutender wirtschaftsgeschichtlicher und architekturhistorischer Zeuge und mit seiner Stellung ausserordentlich ortsbildprägend.
- Schutzobjekt Lagergebäude Vers.-Nr. 630 (ehemaliges Magazin, Juckerenstrasse 7.1) bedeutender industriegeschichtlicher Zeuge.
- Wasserkraftanlage / Unterwasserkanal; (nicht versichert) verlandeter Kanal nördlich des Ensembles bis Lochbach.

Im Dialog zwischen der Grundeigentümerschaft, den Gemeindevertretenden, dem Amt für Raumentwicklung und der NHK hat sich in den folgenden Punkten Einigkeit gezeigt:

- Das geschützte Ortsbild Juckeren wird mit Rücksicht auf den Bestand weiterentwickelt. Das Richtprojekt nimmt sorgfältig und vielversprechend Rücksicht.
- Der neue Weg entlang dem ehemaligen Kanal im Norden, die Aufwertung des Platzes an der Kreuzung beim Gasthof Leuen und die Staffelung von differenzierten hofartigen Aussenräumen im Süden heben die hohen Bestandes-Qualitäten hervor und führen diese weiter.
- Das Richtprojekt zeugt von einer kompetenten Auseinandersetzung mit den charakteristischen und prägenden Aussenräumen rund um die Fabrikinfrastruktur und die Kosthäuser.

6.4 Interessenskonflikte / Abwägungsbedarf

Aus der vorstehend aufgelisteten Interessenslage entsteht ein Abstimmungsbedarf. Diese Abstimmung erfolgt nach Art. 3 RPV als Interessenabwägung zu den folgenden Sachverhalten:

- a. Darf das Wohn- und Verwaltungsgebäude Vers.-Nr. 1096 (Juckerenstrasse 7) abgebrochen und durch einen Ersatzbau ersetzt werden oder muss es als Bestandteil des Ensembles integral erhalten bleiben?
- b. Ist ein Ergänzungsgebäude (Baubereich D) mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss im Kreuzungsbereich der Juckeren-, Auwies- und Grünthalstrasse verträglich?
- c. Ist das unüberbaute Wiesland als Freiraum „Baumgartenholz“ im Norden des Ensembles von einer Überbauung gänzlich frei zu halten oder sind Ergänzungsneubauten mit dem Ensemble verträglich?
- d. Ist das unüberbaute Wiesland als Freiraum „Juckeren“ im Südwesten des Ensembles von einer Überbauung gänzlich frei zu halten oder sind Ergänzungsneubauten mit dem Ensemble verträglich?

- e. Sind lange Neubauten im südlichen Juckeren und ein Neubau mit 4 Vollgeschossen mit dem Ensemble verträglich?

6.5 Beurteilung und Abwägung der Interessen

6.5.a. Wohnhaus Vers.-Nr. 1096

Im Detailgutachten vom 2. Dezember 2020 ist das Wohn- und Verwaltungsgebäude Vers.-Nr. 1096 mit dem Schutzziel B benannt und im Kernzonenplan sind an der Stelle des Wohnhauses zwei Neubauten mit je einer Grundfläche von 150 m² erlaubt.

Die NHK ist in Ihrer Stellungnahme zum Schluss gelangt, dass das Wohnhaus Vers.-Nr. 1096 geschützt werden soll. Sie begründet dies damit, dass es als Bestandteil des Ensembles ein Denkmal darstelle und der Ersatzbau mit seiner Tiefe und Höhe den Weberei-Langbau konkurrenzieren und das Ortsbild beeinträchtigt werde. Es stellt sich daher die Abwägungsfrage, ob das Gebäude integral zu schützen sei oder ob ein Ersatz-Neubau die Ensemblewirkung schmälert oder unter welchen Bedingungen keine nachteiligen Konsequenzen befürchtet werden müssten.



Vers.-Nr. 1096 als Teil des strassenraumprägenden Weberei-Ensembles ; Aufnahmen Sommer 2023

Das Begleitgremium der Testplanung ist zum Schluss gelangt, dass ein Ersatzbau eine Ensemblewirkung und Strassenraumfassung ebenso leisten kann. Dies wird wie folgt begründet:

- Der Lösungsansatz aus der Testplanung zeigt auf, dass einem Ersatzbau mit der Integration der Garagenzufahrt eine wichtige Schlüsselaufgabe zufällt. Die Garagenzufahrt für das Baumgartenholz-Areal erfolgt an einer zweckmässigen und übersichtlichen Lage direkt ab der Hauptverkehrsstrasse und hätte nicht in ein Schutzobjekt integriert werden können, sondern muss in einen Neubau integriert werden. Die Integration der Garagenrampe ist ein neues Nebengebäude wird nicht als erstrebenswert beurteilt.
- Ferner kann festgehalten werden, dass mit der Lageverschiebung des "Ersatz"-Neubaus C ein quartierprägender Arealzugang erreicht wird, der einer Platzbildung ein funktionaler Zwischenraum mit Blickbeziehung zum Kanalgehölz und eine direkte öffentliche Fusswegachse erlaubt. Der integrale Bestandesschutz Vers.-Nr. 1096 hätte dies nicht zugelassen.
- Zudem ist das bisherige Wohn- und Verwaltungsgebäude im Detailgutachten als chalet-artig und eher störend erwähnt. Das Gebäude ist auch kein für das Oberland typische Flarzgebäude. Im Detailgutachten ist dem Gebäude aus diesem Grund "nur" das Schutzziel B zugesprochen worden und es ist im Kernzonenplan nicht als Schutzobjekte (rot) benannt. Ferner

ist das Gebäude von der kantonalen Denkmalpflege nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar entlassen worden.

- Auch die NHK benennt das Gebäude in ihrer Stellungnahme nicht in der Bausubstanz als integral schützenswert.
- Die allfällige Befürchtung, dass das Gebäudes Vers.-Nr. 1096 nach dem Abbruch nicht durch einen Ersatzbau ersetzt und die Ensemblewirkung geschwächt wird, zeigt sich als unbegründet. Im Ersatzgebäude ist die Garagenzufahrt pflichtig zu integrieren, was zur Folge hat, dass bei einer Entwicklung im Baumgartenholz mit der ersten Bauetappe ein Ersatzgebäude im Baubereich C erfolgen wird. Eine Baulücke und eine damit verbundene Schwächung des Ensembles kann ausgeschlossen werden.
- Hinsichtlich der Volumen-Grösse hat die NHK kritisiert, dass ein Ersatzgebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu hoch sei, den Weberei-Längsbau konkurrenzieren würde und dies einer Beeinträchtigung des Ortsbildes gleichkomme. Diese Kritik hat dazu geführt, dass das Richtprojekt redimensioniert wurde. Der Ersatzbau wird mit drei Geschossen erstellt und eine traufseitige Fassadenhöhe von 10.5 m nicht übersteigen. Dieses Mass liegt nur wenig höher als das heutige Gebäude (2 Vollgeschosse mit Hochparterre). Zudem ist zu würdigen, dass bereits das heutige Ensemble aus verschiedensten Gebäuden mit unterschiedlichen Volumetrien und Höhen besteht, was in keiner Art und Weise als störend beurteilt wurde. Die Vielfalt an Höhen und Volumen ist vielmehr eine Eigenart als ein Störfaktor. Der Ersatzbau im Baubereich C vermag zudem den Weberei-Längsbau nicht zu konkurrenzieren. Dies weil die Länge des Ersatzbaus im Baubereich C deutlich bescheidener ausfällt als der Weberei-Längsbau und sich die Gebäude nicht einmal vis-à-vis stehen. Ein Widerspruch zu den Ensemble-Schutzziele entsteht somit in keiner Art und Weise und das Ortsbild wird auch nicht beeinträchtigt.

Ein 3-geschossiger Ersatz-Neubau für das Wohn- und Verwaltungsgebäude mit leichter Lageverschiebung schwächt das Ensemble nicht, sondern erlaubt vielmehr eine qualitative Stärkung.

6.5.b. Neubau Baubereich D

Unbestritten wird der Ansatz begrüsst, mit einem Neubau (im GP Baumgartenholz Baubereich D) ein Gegenüber zum Gasthof "zum Löwen" und zum Weberei-Längsbau zu erreichen. Die wichtige Strassenkreuzung wird damit betont und ein gefasster, aufgewerteter Strassenraum mit platzartiger Qualität geschaffen.

Die NHK bemängelte die Massstäblichkeit sowie die sechseckige Grundfläche des Richtprojekts (Projektstand Dezember 2022). Die Verfasser des Richtprojekts haben darauf reagiert und die Gebäudegrundfläche zu einem Rechteck verkleinert sowie die Geschossigkeit auf 3 Vollgeschoss – ohne Dachgeschoss - reduziert. Von einer nachteiligen Konkurrenz kann nicht (mehr) gesprochen werden, stehen doch die den Kreuzungsbereich fassenden Gebäude mit einem Gebäudeabstand von mehr als 25 m zueinander und sind jeweils durch Strassen voneinander getrennt. Als raumfassendes Neubau-Gebäude mit gewerblicher Erdgeschossnutzung muss dieser Neubau mindestens 3 Vollgeschosse aufweisen, um ein adäquates Gegenüber zum Bestand bilden zu können.

Vollständigkeitshalber wird festgehalten, dass die Gebäudegrundfläche sich am gültigen Kernzonenplan anlehnt, der an dieser Lage ein Neubau mit 200 m² Gebäudegrundfläche vorsieht bzw. zulässt. Die Testplanung hat gezeigt, dass ein Neubau gerade zusammen mit dem (nicht pflichtigen) Erhalt der Scheune Vers.-Nr. 630 ein verständlicher und wertvoller Beitrag zur Stärkung des Weberei-Ensembles und des Strassenknotenbereichs zu leisten vermag.



Bild Visualisierung des redimensionierten 3-geschossigen Neubaus, Baubereich D

6.5.c. Wichtiger Freiraum Baumgartenholz

Im Inventarplan der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung ist auf der nördlichen Seite der Juckererstrasse auf der strassenabgewandten Seite der Gebäudezeile ein Streifen als „wichtiger Freiraum“ bezeichnet. Dieser bezweckt offensichtlich, dass die Zeile entlang der Strasse als solche erkennbar bleiben soll und nicht mit Erweiterungs-Anbauten verunklärt wird.

Die NHK hat in ihrer Stellungnahme die Haltung vertreten, dass die Neubaukörper im Baumgartenholz entlang dem Kanalgehölz den wichtigen Freiraum tangieren und die Neubauvolumen die Gesamtwirkung des Fabrikensembles beeinträchtigen. Die Mächtigkeit der Neubauten würden das Industriedenkmal zu einem Nebenspieler degradieren, die Ansicht von Bahn- und Kantonsstrasse her sei nicht mehr kenntlich und der Tössraum würde empfindlich tangiert.

Die Testplanung und deren Variantenvielfalt sowie die Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Mai 2023 haben sich ausführlich mit der Überbaubarkeit des Baumgartenholz auseinandergesetzt. Für die Überbaubarkeit sprechen folgende Gründe:

- Die Freiraumbezeichnung „Baumgartenholz“ gemäss Inventar hat sich in der Testplanung als grundsätzlich richtig erwiesen. Es sind keine Ansätze mit einer Auflösung der Zeile verfolgt und als gut befunden worden. Die rückwärtigen strassenabgewandten Gebäudeseiten werden keine nennenswerten Erweiterungen erfahren und somit mit einem Frei- und Gartenraum erkenntlich bleiben. Die Überbauung der zweiten Bautiefe mit einer dem Kanal folgenden Gebäudezeile ist als verträglich und das Ensemble stärkend beurteilt worden.
- In der Nutzungsplanung wird in Art. 42 BZO die Anforderungen an die Areale definiert, in denen pflichtig ein Gestaltungsplan erstellt werden muss. Art. 42. Abs. 2 BZO verweist auf die minimal zu beachtenden öffentlichen Interessen, welche im Anhang der BZO in Form von Gestaltungsplanrichtlinien aufgeführt sind. Im Anhang ist kein Freiraum „Baumgartenholz“ planlich ausgewiesen. Es wird vielmehr auf die Berücksichtigung und Nutzung des Freiraums des Kernzonenplans genannt. Eine planliche Darstellung eines wichtigen Freiraums, wie dies im Juckerengebiet noch gemacht wird, besteht im Baumgartenholz im Vornherein nicht. Damit

wird deutlich, dass das unüberbaute Gebiet Baumgartenholz, nicht als wichtiger im öffentlichen Interesse liegender Freiraum definiert worden ist und daher nicht a priori und zwingend von einer Überbauung verschont bleiben muss. Die GP-Pflicht verlangt vielmehr danach, dass die Entwicklung und Überbauung des Areals unter Beachtung der Richtlinien und Gegebenheiten definiert werden. Es geht somit um ein „wie“ und nicht um ein „ob überhaupt“.

- Der Gewässerraum entlang der Töss mit einer Breite von 80 m wird nicht tangiert. Das Mass der Gewässerraumbreite legt das AWEL in Betrachtung und Beurteilung des Gesamtabschnitts Töss abschliessend fest. Grundlagen oder Indizien, die nach einer zusätzlichen Verbreiterung des 80 m breiten Gewässerraums verlangen, liegen nicht vor.
- Die Überbauung im Baumgartenholz führt zu einer neuen Zugangs- und Fussgängerachse entlang dem Kanalgehölz. Auf dieser Achse wird dank der Überbauung in selbstverständlicher Art und Weise eine direkte und übersichtliche Anknüpfung geschaffen, welche die Erkennbarkeit und die Bedeutung des Ensembles unterstreicht. Die Überbauung Baumgartenholz und dessen Zugangsachse wird damit zu einer wichtigen Begleitung, durch welche das Webereienensemble überhaupt ein entsprechendes „Publikum“ erhält und damit eine adäquate Aufmerksamkeit erfährt.
- Die heute unüberbaute Landreserve Baumgartenholz lässt eine Ansicht auf die nordwestlichen Gebäude zu. Dabei handelt es sich jedoch im Wesentlichen um Gebäude-Rückseiten. Der neue Fussweg entlang dem Kanalgehölz kann die Einsicht auf den Kamin und den Kopfbau des Weberei-Längsbaus ebenso gewährleisten.



Ansicht auf das Ensemble und die Rückseite der Wohnhäuser



Neue Blickachse auf Kamin / Bestandesbauten

Folglich ist es zielführend, an einer strassenbegleitenden Häuserzeile entlang der Juckerenstrasse festzuhalten. Die Freihaltung des ganzen Baudreiecks Baumgartenholz hilft dem Ensemble jedoch nicht, seine Ausstrahlungskraft zu halten, sondern kann vielmehr mit der Aufwertung des Kanalgehölzes durch eine Überbauung Baumgartenholz gestärkt werden.

6.5.d. Wichtiger Freiraum Juckeren

Im Inventarplan und im Anhang BZO ist die südwestlich des Ensembles liegende Wiese als ein wichtiger Freiraum bezeichnet. Die NHK hat unter Verweis auf die Inventarbeschreibung darauf hingewiesen, dass dieser gemäss Inventarbeschrieb nicht überbaut werden dürfe. Zudem seien Gebäude von der Villa, welche ostseitig der Grünthalstrasse liegt, wegzurücken. In diesem Zusammenhang stellt sich grundsätzlich die Frage, ob im Süden des Ensembles die Umgebung

überhaupt mit Neubauten ergänzt werden darf und falls ja, in welchem Umfang. Zur Abwägung dieser Fragestellung werden nachstehend 4 Freiraumbereiche beurteilt und verglichen, um schlüssig über die Ensemblewirkung und die Potenziale entscheiden zu können.

6.5.d.1 Freiraum Süd-Ost

Ansatz mit unüberbauten Freiraum auf der Südost-Seite des Ensembles gemäss Inventarplan; Die dargestellte Überbauungsstruktur ist schematisch zu verstehen.



Die strenge Freihaltung des südöstlichen Freiraums führt dazu, dass sich Weiterentwicklung mit Neubauten auf den südwestlichen Freiraum konzentrieren würde. Ungeachtet der Gebäudesetzung wird damit das Bindeglied und Gelenk zwischen Halle und Villa besetzt. Diese ortsbauliche Setzung zeigt auf, dass die westlichen Ensemblebauten weiterhin in Wiesland stehen würden, die Ergänzungen in Bezug auf das Ensemble aber weder stringent noch verträglich sind. Es wird deutlich, dass die Ensembleerscheinung in der Gesamtwirkung geschmälert und geschwächt wird.

6.5.d.2 Freiraum Süd-West

Ansatz mit unüberbauten Freiraum auf der Südwest-Seite des Ensembles im Sinne einer Spiegelung des Inventarplan; Die dargestellte Überbauungsstruktur ist schematisch zu verstehen.



Als Alternative zur zusammenhängenden Freifläche auf der südöstlichen Seite wird eine Freifläche auf der südwestlichen Seite beurteilt. Das Ergebnis bleibt das gleiche. Die Halle bliebe von der Grünthalstrasse her wohl sehr gut erkennbar, Gebäude und Freiräume erreichen zusammen jedoch kein ausgewogenes und stimmiges Ganzes. Mit der Trinkwasserschutzzone und der Gewässerraum schränken zudem eine Überbauung zusätzlich ein.

6.5.d.3 Freiraum Süd Gesamtfläche

Ansatz mit Freiraum auf der gesamten Südseite des Ensembles ohne bauliche Ergänzungsbauten.



Als Variante gilt es auch zu beurteilen, was es bedeutet, wenn das ganze südlich vorgelagerte Wiesland von einer Überbauung freigehalten wird. Die Fläche könnte als Wies- und Landwirtschaftsland und teilweise als Garten und Park für die Bewohner und Beschäftigten der umgenutzten Schutzobjekte genutzt werden. Die Südansicht würde vorbehaltlich von Pflanzungen in der Umgebung ungeschmälert wie im heutigen Zustand bleiben und die Forderungen an eine ungeschmälerte Ansicht zweifelsfrei erfüllen. Vollständigkeitshalber wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die NHK in ihrer Stellungnahme auf eine vollständige Freihaltung zielt, weil mit einem Abstand gegenüber der Villa im Osten und die konsequente Freihaltung im Westen faktisch fast keine überbaubare Fläche übrig bleibt.

Die weitgehende Konsequenz wäre dann jedoch, dass die ansich erschlossene und baureife über 1.4 ha grosse Fläche nicht überbaut wird und im Zonenplan eine Umzonierung in einer Freihaltzone vorgenommen werden müsste. Die GP-Pflicht hat den Zweck, die Zahl, Lage und Gebäude und deren Zweckbestimmung (Art. 84 PBG) in Rücksichtnahme auf Gewässerraum, Schutzobjekte und Lärmschutz zu definieren. Eine vollständige Freihaltung würde der Grundzonierung widersprechen. Augenfällig ist zudem, dass mit den geschützten Gebäuden entlang der Juckerenstrasse Aufstockungen weder erwünscht noch statisch möglich sind. Eine vollständige Freihaltung von Überbauungen würde die Planungssicherheit verletzen, weil das Areal seit Jahrzehnten der rechtskräftig Bauzone zugewiesen ist.

6.5.d.4 Freiraum-Streifen

Ansatz mit südlichem Freiraum-Streifen, in Analogie zum nördlichen Freiraumstreifen im Baumgartenholz.



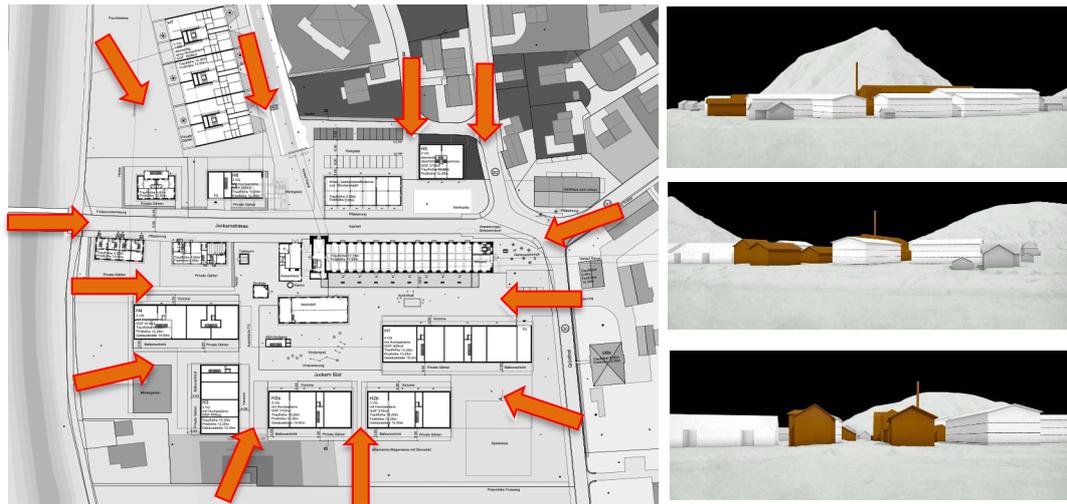
Im Prozess der Testplanung ist die Weiterentwicklung mit einem städtebaulichen Vokabular definiert worden. Dieses Vokabular (Regeln) wird verwendet, um eine kohärente Gesamtsituation zu erreichen. Die Frage, wie sich der Bestand ergänzen lässt, ist nicht im Vordergrund, sondern es stellt sich vielmehr die Frage, wie lassen sich Bestandes- und Neubauten zu einer Einheit zusammenfügen. Oder mit anderen Worten: Die Betrachtung der ganzen Einheit steht im Fokus und nicht die Betrachtung der Ergänzung. Mit diesem Hintergrund ist die Definition von Freiräumen im Inventar ohne Betrachtung des Gesamten voreilig und nicht zielführend. Es ist gerade der wesentliche Aufgabenbestandteil der Testplanung und des daraus resultierenden Gestaltungsplans, die Abklärungen und Wertungen zu treffen.

Unter diesem Blickpunkt und mit den folgenden Argumenten hat das Begleitgremium im Testplanungsprozess die Weiterentwicklung beurteilt:

Einsehbarkeit: Im Inventar ist betreffend dem Freiraum umschrieben, dass Einblicke auf und die Ansichten an das Ensemble gewahrt werden sollen. Diese Forderung ist verständlich und

verdeutlicht gleichzeitig, dass nicht von allen beliebigen Orten die Ansicht frei bleiben muss, sondern vielmehr wiederkehrend Einsichten ermöglicht werden sollen. Relevant bei dieser Beurteilung sind insbesondere die häufig genutzten und frequentierten öffentlichen Strassen und Fusswege.

Die nachstehenden Ein- und Ansichtsdarstellungen veranschaulichen, dass von zahlreichen Richtungen das Webereiensemble bzw. prägende Elemente davon sichtbar bleiben.



Darstellung der sich wiederholenden Einsichtsmöglichkeiten (orange Pfeile)

Auswahl an Einsichtsachsen im 3D-Modell, Schutzobjekte in braun



Einbettung: Die Einbettung des Ensembles in die Landschaft auf dem Boden des Tösstals bleibt zweifelsfrei bestehen. Die Einsicht von den umliegenden Hügeln bleiben gewährt.

Höhenstaffelung: Die Projektverfasser haben in der Lösungsentwicklung berücksichtigt, dass das Ensemble, insbesondere der Weberei-Längsbau und das Kamin am Kesselhaus als Identifikationspunkte wirken müssen und sollen. Da Aufbauten auf den Schutzobjekten verworfen wurden, ist deshalb die Geschossigkeit der Neubauten reduziert worden. Alle Neubauten sind mit 3 Vollgeschossen im Richtprojekt berücksichtigt, ausser der südöstlichste Neubau. Damit wir eine Rücksichtnahme gewährleistet – es ist aber auch festgestellt worden, dass sich die Neubauten nicht zwingend unterordnen brauchen. Eine jüngere Schwester oder ein jüngerer Bruder vergrössern die Familie, müssen aber nicht kleiner und leichter sein als die älteren Geschwister. In diesem

Sinne dürfen in Betrachtung der ganzen Familien die Neubauten den Schutzobjekten ebenbürtig begegnen.

Freiraum Süd: Ferner wird festgehalten, dass mit dem gewählten Lösungsansatz ein neuer südlich angelegter Freiraum entsteht, der eine parkähnliche Freiraumgestaltung zulässt und auch langfristig eine Freiraumzonierung sichert. Dies wird als Qualität gewertet.

Dies führt dazu, dass ein Freiraumstreifen die Wirkung und Identität des Ensembles zu schützen vermag und die Neubauten im Süden das Ensembles stützen und dieses stringent und verständlich zu einer neuen Einheit ergänzen. Ein Weiterbauen wird angemessen und sinnvoll ermöglicht.

6.5.e. Einordnung der südlichen Neubau-Volumen (Baubereich Q-R) hinsichtlich Länge und Höhe

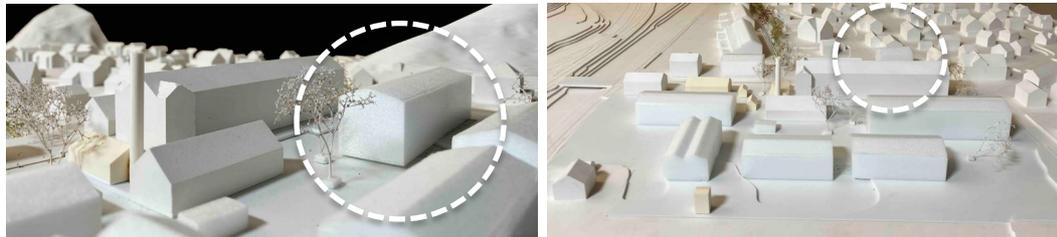
Das südliche Gestaltungsplangebiet Juckeren ist der Kernzone zugewiesen. Die Bau- und Zonenordnung definiert mit den Kernzonenvorschriften die maximale Geschossigkeit und erlaubten Höhen. Diese beträgt in der K3 maximal 3 Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss. Die Höhe von Bauten werden in der BZO mit einer Gebäudehöhe von 10.5 m und einer Firsthöhenbeschränkung von 7 m gemäss PBG beschränkt. Die maximale Gesamthöhe beträgt somit maximal 17.5 m.

Der Weberei-Längsbau wurde mit 4 Geschosses erstellt, misst zusammen mit dem Kesselhaus eine Gebäudelänge von 86 m, eine Gebäudehöhe von 13 m und eine Gesamthöhe von 17 m. Der Bestand widerspricht den BZO-Grundmassbestimmungen also hinsichtlich Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Gesamtlänge. In der Testplanung sind die Volumen ausführlich im Kontext der bestehenden Anlage diskutiert worden. Die beiden südöstlichen Neubauvolumen, welche in paralleler Lage um Weberei-Längsgebäude vorgesehen sind, sollen als lange Volumen mit drei Geschossen und einer maximalen Gesamthöhe von **13.0 m** (Baubereich Q) sowie vier Geschossen und einer maximalen Gesamthöhe von 15.5 m (Baubereich R) ausgeführt werden. Diese Volumen werden mit nachstehenden Argumenten als verträglich erachtet:

- Anstelle von 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss werden im Baubereich R 4 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss zugelassen. Somit wird das nach BZO zulässige Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt.
- Die nach BZO mögliche Gesamthöhe von 17.5 m wird im Baubereich R um 2 m und im Baubereich Q um 5m unterschritten. Die Gesamthöhen liegen damit innerhalb der BZO.
- Zur Grünthalstrasse hin werden ausschliesslich Giebelfassaden orientiert. Damit wird sichergestellt, dass keine langen Traufseite entlang der Grünthalstrasse zu liegen kommen und damit eine Frontbildung zur Fabrikantenvilla hin ausgeschlossen ist.
- Der Neubaukörper (Baubereich R) vermittelt dank seinen vier Geschossen in der Massstäblichkeit der künftigen Ensemblebauten. Wie bereits erwähnt, lebt das Ensemble von einer Vielfalt an Volumen. Das Webereigebäude bleibt jedoch der Hauptprotagonist.
- Der Neubau (max. 15.5 m) ist in seiner Gesamthöhe weniger hoch als der Weberei-Längsbau (17 m) lehnt sich in seiner Lage an diesen an und sorgt damit für eine Verdichtung mit schöner Platzbildung. Die Schlichterei erfährt damit eine zentrale Lage auf dem neu geschaffenen Freiraum „Grünthalhof“, welcher vom Neubauvolumen definiert wird.

- Die möglichen Gebäudelängen liegen mit 74 m (Baubereich Q) und 61 m (Baubereich R) über dem Längenmass gemäss BZO, sind jedoch kürzer als der Bestandesbau der Weberei. Die Variantenstudien haben gezeigt, dass eine feinere Körnigkeit mit kürzeren Gebäuden an Kraft verliert. Das Ensemble verdient und verträgt es, mit ähnlich prägenden Volumen ergänzt zu werden. Die Platzräume zwischen den Gebäuden sowie die Grosszügigkeit der Freiraumstruktur gewinnen mit dem gewählten Ansatz an Kraft und Bedeutung. Mit der Staffelung der Höhen bzw. Geschosszahl und der Gebäudelänge wird das System von Gebäuden unterschiedlicher Prägung weitergesponnen.

Die Gebäudelängen im südlichen Juckeren sind nicht nur verträglich, sondern stärken vielmehr den Bestand, was kurze punktiert strukturierte Gebäudevolumen nicht leisten könnten. Die Höhenstaffelung der Ergänzungsbauten sorgt dafür, dass der Weberei-Längsbau der Hauptprotagonist auf dem Areal bleibt. Eine Abweichung von den Grundmassen der BZO ist richtig und ermöglicht ein rücksichtsvolles Weiterbauen am Industriedenkmal Juckeren/Grünthal.



Visualisierung Neubau H1, Baubereich R

6.6 Resultate der Interessenabwägung

Aus der vorstehenden Abwägung resultiert das nun vorliegende Richtkonzept, welches mit Gestaltungsplanregelungen gesichert wird. Die Abwägungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Testplanung hat eine breite Diskussion zu verschiedenen Lösungsansätzen erlaubt.
- Das Begleitgremium hat die verschiedenen Anliegen abgewogen, Erkenntnisse gewonnen und die Lösungsfindung konstruktiv und offen begleitet.
- Die Weiterentwicklung und Verdichtung des Areals Baumgartenholz/Juckeren ist richtig, verbessert das Angebot in Saland und ist für die Gemeinde Bauma von Bedeutung.
- Das Ensemble bleibt mit dem integralen Substanz-Erhalt sämtlicher wichtiger Einzelbauten bestehen.
- Die Ensemble-Wahrnehmung wird mit der Nutzungsaktivierung verbessert, aufgewertet und der „alte Glanz“ wird aufgefrischt.
- Die Einsehbarkeit auf das Ensemble wird allseitig – insbesondere aus öffentlichen Räumen – gewahrt. Die Identifikationswirkung bleibt erhalten.
- Ergänzungsbauten schaffen zusammen mit dem Bestand ein neues konsistentes Gesamtbild und verbessern die Adressbildung.
- Es wird eine belebte und attraktive Freiraumstruktur geschaffen, die in qualitativer und räumlicher Hinsicht überzeugt und die Ablösung von Wiesland rechtfertigt.
- Die Inventarziele werden mit dem vorliegenden Richtkonzept erreicht.

7. Erläuterungen zum Privaten Gestaltungsplan

7.1 Allgemeines (Art. 1 -3 GPV)

Die Perimeter der beiden Gestaltungspläne richtet sich nach den Pflichtvorgaben der Nutzungsplanung. Die Abgrenzungen entlang den Grundstücksgrenzen sind infolge der Strassen- und Wegbegrenzungen und dem Kanalgehölz verständlich und selbsterklärend. Die beiden südlichen Nachbargrundstücke des Grundwasserpumpwerks Kat.-Nr. BA1343 und der Wohnliegenschaft Kat.-Nr. BA6725 bedürfen keinen Einbezug in den Gestaltungsplanperimeter.

Das Richtkonzept (vgl. Beilage 1) hat einen wegleitenden Charakter. Es dokumentiert und plausibilisiert die Gestaltungsplanregelungen und darf von der Baubewilligungsbehörde in qualitativer und gestalterischer Hinsicht als Referenz in der Beurteilung von Baugesuchen genutzt werden.

7.2 Bebauung (Art. 4 - 7 GPV)

Die Lage der Hauptgebäude wird im GP-Situationsplan mit Baubereichen definiert. Die Baubereiche gehen den Abstandregelungen der Grundzonierung vor und definieren den maximalen Gebäudeabdruck. Die Baubereiche werden in zwei Kategorien unterschieden:

Schutzobjekte: Diese Kategorie (Art. 5 GPV) bezeichnet Schutzobjekte. Bauliche Massnahmen an diesen Gebäuden haben sich an der Schutzverordnung zu orientieren. Unter Wahrung des definierten Schutzzumfangs sind auch leichte Änderungen und Anpassungen in der Lage, Volumen und Nutzung erlaubt. Davon ausgenommen ist das Schutzobjekt H im Gewässerraumbereich, welches nicht neubauähnlich umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden darf.

Neubaubereiche: Die Baubereiche (Art. 6 GPV) legen fest, wo das alte Webereienensemble zu einem neuen Ensemble erweitert werden und wachsen darf. Sie definieren zusammen mit der maximalen Gesamthöhe, der maximalen Geschossfläche, der Geschossigkeit und der Firstrichtung die volumetrische Entwicklung. Die Neubaubereiche gelten abschliessend für oberirdische Gebäudevolumen. Eine Ausnahme kann einzig bei Balkonen in den Baubereichen O bis R gemacht werden, welche auf der langen Gebäudehauptwohnseite bis 1.5 m über die Längsseite der Baubereichsbegrenzung hinausragen dürfen (Art. 6 Abs. 6 GPV). Diese Gebäudeseiten mit erlaubten Balkonen sind im Situationsplan bezeichnet. Auf den Kurzseiten der Baubereiche bzw. auf den Giebelseiten der Neubauten sind Balkone nicht erlaubt, bzw. müssten als in den Gebäudekörper integrierte Loggien ausgebildet werden. Beengte Zwischenräume werden so vermieden. Balkone oder Laubengänge auf der Nordseite wären innerhalb der Baubereiche zu platzieren. Balkone und Vordächer dürfen den Gewässerraum nicht in Anspruch nehmen (relevant bei den Baubereichen F und G).

Die Baubereich E und F im GP Baumgartenholz sind westseitig mit einem Teilbereich für zweigeschossige Bauten konzipiert. Diese begründen sich mit den hohen Lärmschutzanforderungen (Planungswert in der Empfindlichkeitsstufe II) und sind in der Form der Dacheindeckung frei. Die Erstellung von Dachterrassen sind in den maximal 7.5 m breiten Baubereichsstreifen erlaubt. Terrassenbrüstungen in den oberen Geschossen können so schallschützend wirken für die dahinter angeordneten Wohnräume. In diesen westlich vorgelagerten Teilbereichen dürfen Nutzflächen für Wohnen und Arbeiten nur in den beiden Vollgeschossen angeordnet werden. Darüberliegend

sind lediglich Konstruktions-, Funktions-, Verkehrs- und Nebennutzflächen erlaubt, jedoch keine Hauptnutzflächen nach sia 416, welche für den dauernden Aufenthalt für Wohnen und Arbeiten geeignet sind. Das Richtkonzept zeigt auf, wie die Erschliessung der Dachgeschosse über die Teilbereiche erfolgen kann.

Die Gebäudevolumen in den westseitigen Teilbereichen sollen sich mit dem Landschaftsraum verzahnen und dürfen daher maximal 85% der Teilbereichsfläche überstellen (Art. 6 Abs. 9 GPV). Auch ostseitig müssen die Fassaden der Baubereiche E bis G mit und Rück- und Vorsprüngen gegliedert bzw. mit Eingangs- und Vorzonenbereichen gestaffelt sein (Art. 6 Abs. 10 GPV). Dadurch sollen die Gebäudevolumen strukturiert und aufgelockert sowie eine monotone Front vermieden werden.

Im Baubereich Q ist in mittiger Lage ein öffentlicher Durchgang freizuhalten. Dieser muss eine Breite von mindestens 5 m aufweisen und über die Höhe der beiden untersten Vollgeschoss reichen. Dieser Durchgang dient als Fussweg und gewährleistet auf der Südseite des Areals eine direkte Schulweganbindung zum Primarschulhaus und Kindergarten Bodenweidli.

Neben den Hauptgebäuden dürfen Überdachungen für Veloabstellplätze und für Entsorgungsanlagen oder Pavillions für Aufenthaltsbereiche oder eingehauste Treppenaufgänge aus der Tiefgarage u.dgl. auch ausserhalb von Baubereichen erstellt werden (Art. 7 GPV). Solche **Klein- und Anbauten** gemäss § 2 a ABV müssen auf die Schutzziele des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege abgestimmt, mit dem Aussenraumkonzept vereinbar sein und sind innerhalb des Gewässerraums der Töss ausgeschlossen. Auf eine Begrenzung von Kleinbauten über eine Gebäudezahl oder eine maximale Fläche wird verzichtet, weil die Erfüllung von qualitativen Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung, auch im Freiraum, im Vordergrund stehen.

Unterirdische Bauten und Unternivaubauten nach § 2 a-b ABV sind innerhalb der Baubereiche sowie des im Situationsplan speziell für unterirdische Bauten bezeichneten Bereiches erlaubt. Damit wird ein Untergeschoss für eine zentrale Garagierung je Gestaltungsplangebiet ermöglicht sowie gleichzeitig ein grosszügiger Freiraum gesichert, der nicht mit Bauten und Anlagen überstellt und versiegelt ist. Unterirdische Bauteile bei Schutzobjekten sind nur unter Beachtung der Schutzverordnung möglich und erlaubt. Neubauten von Untergeschossen im Gewässerraumbereich sind ausgeschlossen.

Im GP Juckeren dürfen zudem in der Freiraumkategorie „Grünthalhof“ für die Ver- und Entsorgung Anlagen erstellt werden. Solche dürfen als Kleinbauten oder als unterirdische Bauten ausgeführt werden.

7.3 Nutzung (Art. 8 GPV)

In den Schutzobjekten und den Baubereichen sind neben Wohnen auch nicht störendes Gewerbe, also Arbeits-, Verkaufs-, Gastronomie-, Kultur- oder Gemeinschaftsräume zulässig. Einschränkungen werden in den Erdgeschossen der Baubereiche B, D, J und K für Wohnnutzungen gemacht, um so gute Voraussetzungen für zentrumsbildende Gewerbenutzungen zu schaffen und zu sichern. Mässig oder stark störende Nutzungen sind nicht erlaubt. Diese Nutzungsarten entsprechen den Kernzonen-Vorgaben in der Grundordnung.

7.4 Dichte (Art. 9 GPV)

Die Gestaltungspläne definieren für die Neubaubereiche eine maximal anrechenbare Geschossfläche. Die Geschossfläche orientiert sich in dessen Definition an § 255 PBG, umfasst jedoch nicht nur die Vollgeschosse, sondern auch die ansonsten anrechnungsbefreiten Dach-, Attika- und Untergeschosse. Die Frage nach der Anrechenbarkeit von Geschossflächen ist im Vorhinein beantwortet. D.h., es sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anrechenbar.

Die Grundordnung legt für den in der Wohnzone liegende Arealteil im Baumgartenholz eine maximale Ausnutzungsziffer von 35% fest. Mit der gemäss Art. 39 BZO zulässigen Arealüberbauung darf das Dichtemass um maximal 1/10 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden. Mit Arealüberbauungsqualitäten ist somit eine Ausnutzungsziffer von 38.5% erlaubt. Wird auch ein Dachgeschoss erstellt (in der W2b wären 2 VG erlaubt), könnte eine Fläche im Umfang von 11.23% (87.5% von 38.5%/3) erstellt werden. Damit erhöht sich das Verhältnis der anrechenbare Geschossfläche aller Geschosse zur Grundstücksfläche auf 49.73 %. Bei einer Wohnzonenfläche von 12'712 m² resultieren somit gesamthaft in allen Geschossen nach Regelbauweise 6320 m² anrechenbaren Geschossfläche. Dieses maximale Mass wird auf die in der Wohnzone liegenden Baubereiche E bis G verteilt. Das mit dem GP maximal erlaubte Dichtemass liegt somit innerhalb des Masses, welches gemäss der geltenden Grundzonierung in der kommunalen Nutzungsplanung ohnehin zulässig ist.

Die Neubaubereiche C und D im Baumgartenholz liegen in der Kernzone 1. Der Ergänzungsplan Kernzone verzeichnet an der Stelle des Baubereichs C zwei gelbe Kreise für je 150 m² Gebäudegrundfläche und an der Stelle des Baubereiches D mit einem gelben Kreis für 200 m² Gebäudegrundfläche (vgl. dazu Kap. 2.5). Diese Festlegungen aus dem Ergänzungsplan Kernzone werden mit den Baubereichen C und D des Gestaltungsplan nun präzisiert. Die beiden Gebäudegrundflächen von je 150 m² werden mit dem Baubereich C für ein Gebäude zusammengefasst. Auch wenn die Fläche des Baubereiches C etwas grösser als 300 m² ist, wird mit dem Richtprojekt verständlich dokumentiert, dass die Verteilung des erlaubten Dichtemasses auf 3 Geschosse zu einem Gebäude von weniger als 300 m² Gebäudegrundfläche führen wird. Der Baubereich D ist mit 300 m² Fläche für einen angemessenen Projektierungsspielraum grösser und das Richtkonzept mit 260 m² Gebäudegrundfläche zeigt auf, dass das Kernzonen-Mass von 200 m² sehr bescheiden festgelegt war. Diese Vergrösserung begründet sich durch die Zurückversetzung des Baubereiches und durch die Vermittlung der Gebäudevolumen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die übrigen Neubaubereiche O bis R liegen in der Kernzone 2 und 3, in welcher die Grundordnung keine Dichteziffer kennt. Ein Vergleich des Dichtemasse zwischen Gestaltungsplänen und Grundordnung ist damit nicht notwendig.

Für die Bereiche der Schutzobjekte – alle auch in der Kernzone liegend - wird kein Dichtemass im Gestaltungsplan festgeschrieben, weil die Flächen mit dem Objektschutz bereits vorgegeben sind. Allfällig mögliche Veränderungen der Geschossfläche sind nur in kleinem Umfang möglich und denkbar.

Gestaltungsplan	Baubereich	Maximale anrechenbare Geschossfläche * in m ²	<i>Erläuternde Hinweis</i> <i>aGF = anrechenbare Geschossfläche</i>
Baumgartenholz	C	650	<i>C-D: 1'350 m² aGF in Kernzone</i>
	D	700	
	E	2950	<i>E-G: 6'320 m² aGF in W2b</i> <i>Total: 7'670 m² aGF (ohne Schutzobjekte)</i>
	F	1980	
	G	1390	
Juckeren	O	1600	<i>Total O-R: 8'800 m² aGF in Kernzone</i> <i>(ohne Schutzobjekte)</i>
	P	1200	
	Q	2700	
	R	3300	
Summe	-	16'470	<i>Insgesamt 16'470 m² aGF in Neubaubereichen</i> <i>(ohne Schutzobjekte)</i>

* aGF = anrechenbare Geschossflächen in Voll-, Attika-, Dach- und Untergeschossen.

Eine Nutzungsübertragung zwischen den Baubereichen ist für die Flexibilität erlaubt. Die Übertragung ist in Art. 9 Abs. 3 BZO so begrenzt, sodass ein zugewiesenes Dichtemass um nicht mehr als 5 % des festgelegten Masses angehoben werden kann. Damit sind keine missbräuchlichen oder das Ortsbild nachteilig verändernde Baumassenkonzentrationen möglich. Ein zusätzlicher Ausnutzungstransfer von ausserhalb liegenden Grundstücken in das GP-Gebiet hinein ist nicht zulässig.

7.5 Gestaltung (Art. 4, 10-11 GPV)

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten und es ist die Einhaltung der Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG nachzuweisen. Zu beachten sind:

- a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- b. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- f. Art und Grad der Ausrüstung.

Für die Neubaubereiche sind die Geschossigkeit und maximale Gesamthöhen festgelegt und aufeinander abgestimmt. Die Höhenentwicklung hat sich in den Gesprächen der Testplanung als angemessen erwiesen. Die Gesamthöhen sind nachfolgend zusammengestellt und mit Hinweisen zu den möglichen Höhen gemäss Grundzonierung versehen:

Gestaltungsplan	Baubereich	Geschossigkeit	Maximale Gesamthöhe gemäss GP in m	Theoretische maximale Gesamthöhe* gemäss BZO in m
Baumgartenholz	C	3 VG	13.0	$(K1) GH 8.1 + FH 7.0 = 15.1$
	D	3 VG	13.0	$(K1) GH 8.1 + FH 7.0 = 15.1$
	E*	3 VG, 1 DG	14.0	$(W2b) GH 11.4 + FH 7.0 = 18.4$
	F*	3 VG, 1 DG	14.0	$(W2b) GH 11.4 + FH 7.0 = 18.4$
	G	3 VG, 1 DG	14.0	$(W2b) GH 11.4 + FH 7.0 = 18.4$
	*westl. Teilbereich E/F	2 VG	10.0	
Juckeren	O	3 VG	13.0	$(K3) GH 11.4 + FH 7.0 = 18.4$
	P	3 VG	13.0	$(K3) GH 11.4 + FH 7.0 = 18.4$
	Q	3 VG	13.0	$(K3) GH 11.4 + FH 7.0 = 18.4$
	R	4 VG	15.5	$(K2) GH 11.4 + FH 7.0 = 18.4$

* Gebäudehöhe (GH) plus Firsthöhe (FH) gemäss PBG gleich theoretische Gesamthöhe

In sämtlichen Baubereiche gilt die Pflicht zur Erstellung eines Schrägdaches – davon ausgenommen sind nur die westlichen Teilbereiche der Baubereiche E und F. Die Weiterentwicklung mit Neubauten, die mit Schrägdach eingedeckt werden, sorgt für eine rücksichtsvolle und aufeinander abgestimmte Gesamterscheinung, welches dem ortsbaulichen Vokabular entspricht. Die Dachneigung darf eine Neigung von 12° alter Teilung im GP Juckeren und 15° im GP Baumgartenholz nicht unterschreiten, womit Flachdach-ähnliche Eindeckungen ausgeschlossen werden können. Das Verbot von Dacheinschnitten und von Dachaufbauten sorgt zusätzlich für ein gleichmässiges und einheitliches Erscheinungsbild. Die Ausnahme für Dachaufbauten in den Baubereichen E bis G begründen sich in den Lärmschutzanforderungen, weil Fenster in ostseitigen Dachaufbauten den Planungswert einhalten können. Dachflächenfenster zur Belichtung von Dach- oder obersten Vollgeschossen sind bei guten Gesamterscheinung erlaubt und möglich.

Wie bereits im Kap. 6 abgehandelt, orientiert sich die Geschossigkeit an der Grundordnung. Die für die Baubereiche E bis G definierte Geschossigkeit liegt innerhalb der Regelbauweise (inkl. Arealüberbauung) nach der W2b.

Im Baumgartenholz liegen die beiden Baubereiche C und D im aktuellen Zonenplan in der Kernzone 1, wo zwei Voll- und zwei Dachgeschoss zulässig sind. Mit der Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen ohne ein Dachgeschoss wird die Geschossdefinition leicht modifiziert. Die Gesamthöhe bleibt dabei deutlich unter dem Mass der Grundordnung.

Im Juckeren ist die Geschossdefinition mit den Baubereichen O-Q deutlich innerhalb der Regelbauweise. 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erlauben die Grundmassbestimmungen der Kernzonen K2 und K3. 3 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss erlaubt der GP. Nur im Baubereich R sind vier Geschosse erlaubt, womit das in der Grundzonierung erlaubte Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt wird (vgl. dazu Kap. 6.5.e).

7.6 Umgebung (Art. 12-13 GPV)

Im Gestaltungsplan sind verschiedene Freiflächenkategorien ausgewiesen. Die Abgrenzung der Bereiche/Kategorien ist nicht abschliessend und soll nicht scharf ausgelegt werden. Ausnahme ist der „Gewässerraum Töss“, dessen Begrenzung als Mindestfläche zu verstehen ist. Die im Richtprojekt „Aussenraum“ und im GP-Situationsplan dargestellten Bäume haben wegleitenden Charakter und sind in Zahl und Lage nicht bindend. Die Schutzziele der Schutzobjekte, insbesondere betreffend den Freiraum, sind dabei zu berücksichtigen.

- Die „Vorzone Juckeren“ ist gestalterisch auf die Erschliessungsfunktion der Juckerenstrasse auszurichten. Die Anforderungen der VerV sind zu beachten. Auf hohe trennende Elemente wie Hecken oder Sichtschutzwände ist zu verzichten. Die chaussierten Vorzonen der ehemaligen Arbeiterwohnhäuser sind in ihrem Charakter zu erhalten und die „Marktplatzfläche“ ist vorzugsweise in Pflasterung oder Chaussierung auszuführen. Die Gestaltung der Vorzone ist auf das vom Kanton in Auftrag gegebene und sich in Arbeit befindliche Betriebs- und Gestaltungskonzept hinsichtlich der Lage und der Gestaltung abzustimmen.



Referenzbilder Bodenbelag



Visualisierung Vorzone Juckerenstrasse

Die Vorzone an der Juckerenstrasse im Uferbereich zur Töss hin, ist im öffentlichen Interesse. Nordseitig ist eine Fussgängerverbindung für die Anknüpfung an die Bus- und Bahnhaltestelle Juckeren in der Verlängerung der Tössbrücke erforderlich und für eine ausreichende und sichere Erschliessung zwingend notwendig. Auf der Südseite ist die Vorzone bereits heute Teil des Weberei-Ensembles, insbesondere Teil des geschützten Gebäudes Vers.-Nr. 620, chaussiert (Besitzstandsgarantie) und gewährleistet die direkte Fussweganknüpfung für die Bewohnerschaft an den bestehenden Tössweg. Die Standortgebundenheit der Vorzone und der öffentlichen Fusswegverbindung im Uferbereich der Töss ist nord- und südseitig der Juckerenstrasse ausgewiesen und ist als Bestandteil des Juckeren-Strassenraums zu lesen und zu verstehen.

- Die als „Gewässerraum Töss“ ausgewiesenen Flächen ist als zusammenhängendes Wiesland zu gestalten und darf mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und anderweitigen Gehölzen durchgesetzt werden. Eine Versiegelung mit wasserundurchlässigen Oberflächenmaterialien oder mit Gebäuden ist nicht zulässig. Für Pflanzung im Uferbereich der Töss ist das Einverständnis des AWEL einzuholen. Es gilt § 41 c GSchV.



Atmosphärenbilder Tössraum

- Die Platzbereiche und der Baumgartenplatz übernehmen hauptsächlich funktionale Aufgaben. Sie dienen dem Abstellen von Autos für Besuchende und Kunden, der Hauskehrrichtensorgung, für Veloabstellplätze und als Arealzugänge und Zufahrten. Diese Flächen sind zudem geeignet, in den Gebäudevorzonen Aussennutzungen im Zusammenhang mit dem Erdgeschoss aufzunehmen, wie z.B. Aussenbestuhlungen für eine Beiz, Café oder Bistro.



Referenzbilder Platzgestaltung und Funktionsraum

- Garten / Siedlungsfreiraum sind Flächen, die dem Aufenthalt, dem Spiel, der Ruhe und der Begegnung dienen sollen. Sie dürfen privat oder gemeinschaftlich genutzt werden und sollen vorwiegend begrünt werden mit Nutzgärten, Naturwiesen sowie mit Stauden, Sträucher und Wildhecken. Für die Zugänglichkeit der Hauszugänge sind die erforderlichen Ausstattungen wie Wege, Fahrradabstellplätze u.dgl. selbstredend erlaubt. Insbesondere an Lagen ohne TG-Unterbauung sind Bäume zu pflanzen.



Referenzbilder Gärten und naturnaher Siedlungsfreiraum

Sitzplätze von Gartenwohnungen sollen nahe an den Gebäuden erstellt werden und nicht weiter als 4 m von der Gebäudefassade wegrücken. Damit wird der Versiegelungsgrad in den Aussenbereichen begrenzt, eine Vorgabe für die Platzierung und Ausgestaltung von Sitzplätzen definiert und für einen zusammenhängenden Gartenbereich gesorgt. Stauden und Sträucher zur Abgrenzung solcher Sitzplätze dürfen nicht höher als 1.4 m ausgebildet werden. Die qualitative Ausgestaltung der Aussenräume ist im Baubewilligungsverfahren zu dokumentieren und die Erfüllung der Arealüberbauungs-Anforderungen nach § 71 PBG nachzuweisen.

Im GP Juckeren wird die unmittelbare südliche Umgebung des geschützten Wohnhauses H dem Gartenbereich zugewiesen. Die Tangierung des Uferabstandes zur Töss ist sehr gering (18 statt 20 m) und dem Objektschutz geschuldet. Die Abgrenzung der Freiraumkategorien ist verständlich, nachvollziehbar und schlüssig.

- Das Kanalgehölz markiert den ehemaligen Wasser-Ablaufkanal der Wasserkraftnutzung. Es übernimmt als stark bewachsener Naturraum eine strukturierende Wirkung und bietet gleichzeitig einen naturnahen Spiel- und Erlebnisraum. Das Kanalbett darf zur Retention von Regenwasser genutzt werden.



Referenzbilder Natur- und Erlebnisraum

- Die Erschliessungszone im Baumgartenholz nimmt den Fussweg auf, der arealüberspannend das Fusswegnetz ergänzt. Gleichzeitig ist die Erschliessungszone für die Neubaubereiche die Vorzone für die Notzufahrt und den Umschlag wie Zügelaktion u.dgl.. Er ist jedoch weitgehend frei von motorisiertem Verkehr, d.h. es sind keine Autoabstellplätze erlaubt. Am Nordende oder zwischen den Gebäuden ist die Ausbildung einer kleinen Wendeanlage für Fahrzeuge von Zustelldiensten und für Zügel- und Unterhaltsarbeiten denkbar. Die Lage und Gestaltung wird in Abstimmung auf die detaillierte Bauprojektierung festgelegt und bedarf keiner Festlegung im Gestaltungsplan.
- Der Grünthahof ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum, der für Spiel, Aufenthalt und Begegnung attraktiv gestaltet und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen wird. Die Platzierung von Veloabstellplätzen, geschützten Aufenthaltsbereichen oder Garagenaufgängen ist möglich. Bei den Südfassaden M und N sind an dem im Situationsplan bezeichneten Orten private oder halbprivate Sitzplatz- und Freiraumbereiche erlaubt. In untergeordnetem Ausmass sind zudem in Gebäudevorzonen auch Sockelbereiche bzw. Hochparterre für Hauszugänge u.dgl. erlaubt, die sich in der Kote und in der Gestaltung unterscheiden und dadurch eine Gliederung schaffen. Der Hofbereich ist frei von motorisiertem Verkehr. Im Bereich der Freiraumkategorie „Grünthahof“, wo keine Untergeschosse erlaubt sind, ist für Baumpflanzungen und für die Regenwasserversickerung gut geeignet. Zudem ist vorgeschrieben, dass im Bereich des Grünthahofs nicht die ganze Fläche mit erlaubten unterirdischen Bauten unterbaut werden darf, sondern eine oder mehrere Aussparungen von insgesamt mindestens 50 m² Fläche vorgesehen werden muss. Auch diese Fläche kann mit Bäumen bespielt und für die Regenwasserversickerung genutzt werden. Es wird damit gesamthaft für eine hohe Aufenthaltsqualität auf dem Grünthahof gesorgt.



Referenzbilder zu belebten Hofgestaltungen

Im Richtprojekt Freiraum (vgl. Anhang 1) ist der strukturelle Charakter mit dem Zusammenspiel der Freiraumkategorien dargestellt. Die Elemente sind für ein Ausführungsprojekt der Eigentümerschaft nicht verpflichtend und bindend und es kann auch nicht a priori eine Bewilligungsfähigkeit angenommen oder abgeleitet werden.

Mit dem Töss-Gewässerraum, dem Kanalgehölz, den Platzbereichen und dem grosszügigen Siedlungsfreiraum kann augenfällig ein Nachweis für ausreichende Spiel-, Ruhe- und Freiflächen zur Erfüllung von Art. 52 BZO erbracht werden.

7.7 Erschliessung / Verkehr (Art. 14-16 GPV)

7.7.1 Zufahrten und Wege

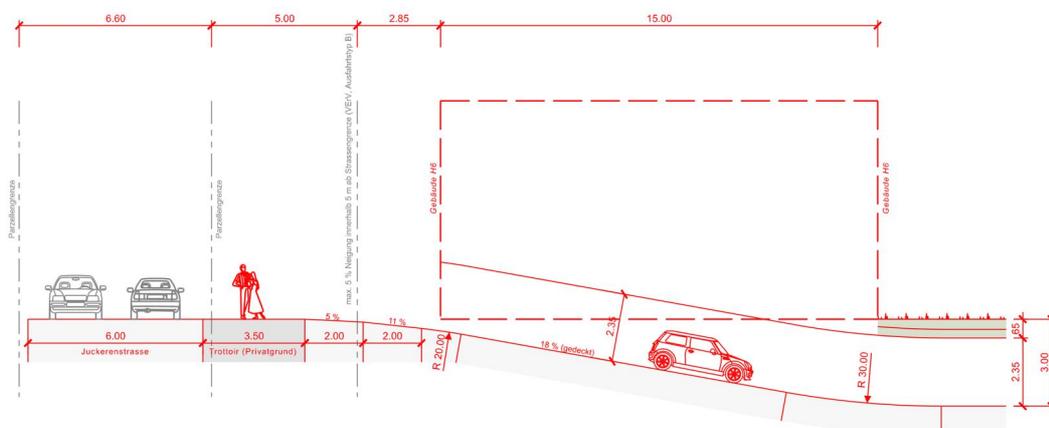
Die Gestaltungsplangebiete werden via die Juckerenstrasse an die Tösstalstrassen angebunden. Die Zufahrt zum Gebiet Juckeren erfolgt ostseitig im Baubereich R rückwärtig über die Grünthalstrasse. Damit werden die Schutzobjekte entlang der Juckerenstrasse geschont. Die Tiefgarage wird unter den Neubaubereichen O, P, Q und R zu liegen kommen.

Die Garagenzufahrt zum Baumgartenholz wird im Neubaubereich C vorgeschrieben, sodass die Entwicklung einer Tiefgarage unter den Baubereichen C, E, F und G möglich wird. Aus den nachstehenden zahlreichen Gründen ist eine direkte Garagenzufahrt ab Juckerenstrasse gegenüber einer rückwärtigen Zufahrt klar zu priorisieren:

- Eine Tiefgarage in ausreichender Grösse kann nur westseitig des Entwässerungskanals platziert werden und bedingt folglich auch eine westseitige Zufahrt. Eine rückwärtige Zufahrt ab Auwisstrasse würde die Tangierung oder gar die Aufhebung des Kanals bedingen, was den Schutzziele entgegenlaufen würde.
- Die Zu- und Wegfahrten werden fast ausschliesslich westseitig über die kantonale Tösstalstrasse erfolgen, womit kurze und direkte Fahrwege ohne Umwegfahrten erreicht werden;
- Der Kreuzungspunkt zwischen der öffentlichen nord-süd-läufigen Fusswegverbindung und der Juckerenstrasse wird mit der geplanten Garagenzufahrt deutlich entlastet und damit sicherer;
- Die Umweltbelastungen mit Feinstaub und Lärmemissionen sind ohne die aus einer rückwärtigen Zufahrt resultierenden Umwegfahrten deutlich kleiner;
- Die Garageneinfahrt lässt sich im Baubereich C ins Gebäude integrieren und erlaubt dadurch eine ortsverträgliche Gestaltung;
- Die Garagenzufahrt kann innerhalb des Jucker-Strassenraums mit guten Sichtweiten angeordnet werden;

- Die geplante T30-Signalisation auf der Juckerenstrasse unterstützt eine sichere Verkehrsabwicklung auf dem Anschluss-Knotenpunkt und der Juckerenstrasse;
- Mehrere bestehende direkte Einfahrten auf die Juckerenstrasse werden mit der Garagenzufahrt aufgehoben bzw. zu einer Ein-/Ausfahrt zusammengelegt. Damit wird § 240 Abs. 3 PBG entsprochen und erfüllt;
- Es werden keine öffentlichen Interessen nach § 15 Abs. 3 Strassengesetz (StrG) verletzt, womit die Genehmigung für eine Einmündung - die Grundstückszufahrt kann in Analogie zu einer kommunalen Strasse betrachtet werden - zu erteilen ist.

Die Integration der Garagenrampe ins Gebäude C ist technisch untersucht und in einer Machbarkeitsstudie (Stand 7.2.2025) dokumentiert und nachgewiesen worden:



Auszug Machbarkeitsstudie, B+S; Längsschnitt ab Parzellengrenze; Ausfahrtstyp B gemäss VerV

Ferner werden für Besucher je Gestaltungsplangebiet ein Ort für Aussen-Autoabstellplätze ausgewiesen. Diese sind nordseitig auf dem Baumgartenplatz und südseitig östlich des Webereigebäudes. Beide Bereiche sind rückwärtig erschlossen, in das ortsbauliche Konzept eingebunden und nehmen auf die spezifischen Lagequalitäten Rücksicht.

Die Zufahrt zu den Autoabstellplätzen auf dem Baumgartenplatz erfolgt wird via den bestehenden Zufahrtsweg Kat.-Nr. BA7189 erfolgen. Dieses Weggrundstück ist noch eine Privatstrasse. Gespräche über den Einkauf bzw. über eine Überführung ins öffentliche Eigentum sind im Gange. Bis zur Genehmigung des GP Baumgartenholz wird ein entsprechendes Nutzungsrecht vorliegen.

Die im Situationsplan dargestellten Wegverbindungen sind pflichtig zu erstellen und für die Öffentlichkeit zur Benutzung anzubieten. Sie sorgen für eine guten Anbindung und Anknüpfung in die Nachbarschaft und für einen guten und direkten Schulweg zum Primarschulhaus/Kindergarten Haselhalden. Auf die Wegverbindung entlang der südlichen Arealgrenze an die Grünthal-Strasse kann verzichtet werden, wenn stattdessen eine direkte Wegverbindung über das südliche Nachbargrundstück Kat.-Nr. BA 3694 realisiert wird.

Die pflichtig zu erstellenden, öffentlich zugänglichen Fusswege liegen teilweise im Uferstreifen der Töss und sind dort standortgebunden. Die Breite des Fussweges innerhalb des Uferstreifens wird in den noch nachfolgenden Bewilligungsverfahren festgelegt. Die Wegverbindung im Gewässerraum der Töss sind – mit Ausnahme entlang der Juckerenstrasse – unbefestigt auszuführen.

7.7.2 Parkierung

Nachfolgend wird eine überschlagsmässige Parkplatzberechnung ausgewiesen. Damit wird dokumentiert, welche Zahl an Auto-PP in den Gestaltungsplangebieten erwartet werden muss. Basis für die Berechnung sind die Regelungen zur Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze gemäss Art. 46 BZO und die Geschossflächen des Richtprojekts. Für Besucher und Kunden werden gemäss Art. 47 BZO 15 % der Pflichtabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte berücksichtigt.

GP	Objekte/ Bau- bereiche	Geschoss- fläche in m ²	Bewohner/ Beschäftigte 1PP je 80 m ²	Besucher/ Kunden + 15%	PP-Zahl BZO 100%	Max. PP-Zahl 120%	Min. PP-Zahl 80%
Baum- garten- holz	A	350	4.4	0.7	5	6	4
	B	550	6.9	1.0	8	9	6
	C - D	1350	16.8	2.5	19	23	15
	E - G	6320	79.0	11.9	91	109	73
	Total	8570	107.1	16.1	123	147	98
Juckeren	H	400	5.0	0.8	6	7	5
	I	450	5.6	0.8	6	8	5
	L	180	2.3	0.3	3	3	2
	M	350	4.4	0.7	5	6	4
	N	3000	37.5	5.6	43	52	34
	O - R	8800	110.0	16.5	127	152	102
	Total	13180	164.8	24.7	190	228	152
Summe		21750	271.9	40.8	313	375	250

Bedarfsberechnung an Autoabstellplätzen

Mit den Garagengeschossen des Richtkonzepts wird dokumentiert, dass der Minimalbedarf von rund 250 Parkplätzen bereits in den Tiefgaragen mit 267 Tiefgaragenplätze (100 PP im Baumgartenholz und 167 PP im Juckeren) angeordnet werden kann. Mit den im Richtkonzept ausgewiesenen zusätzlichen 29 oberirdischen Autoabstellplätzen (25 PP auf dem Baumgartenplatz, 4 PP bei der Arealzufahrt Juckeren) ist die Platzierung von 296 Autoabstellplätzen dokumentiert.

Zur Abschätzung des Bedarfs an Veloabstellplätzen wird als Annäherung pro 40 m² möglicher Geschossfläche minimal ein Veloabstellplatz angenommen. Im Baumgartenholz sind somit mind. 215 und im Juckeren mind. 330 Veloabstellplätze bei Vollaussnutzung notwendig. Die Bedarfsberechnung und die Platzierung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. In den vorliegenden Gestaltungsplänen darf offen bleiben, ob diese im Garagengeschoss, in den Gebäuden oder im Aussenraum in nahe zu den Hauseingängen liegenden Veloabstellanlagen untergebracht werden.

Zwingend sind jedoch gut zugängliche Veloabstellplätze – folglich nicht im UG - anzubieten (Art. 15 Abs. 3 GPV).

Für die Erstellung der Garage Baumgartenholz über die unterschiedlichen Grundstücke hinweg, ist eine entsprechende Vereinbarung der betroffenen Grundeigentümerschaften zur Erstellung als Gemeinschaftswerk im GP Baumgartenholz unterzeichnet (vgl. Beilage Nr. 6).

7.8 Umwelt (Art. 17 GPV)

7.8.1 Lärm

In beiden Gestaltungsplangebieten gilt ohne Festlegung eines minimalen Gewerbe- oder Wohnanteils die Empfindlichkeitsstufe II.

Die Anwendung der Grenzwertkategorien wird differenziert. Entlang der Juckerenstrasse, wo mehrheitlich Schutzobjekte den Strassenraum definieren und vollständig erschlossen sind, ist der Immissionsgrenzwert nachzuweisen. In den übrigen Baubereichen der 2. Bautiefe, also in den Neubaubereichen E bis G und O bis R ist in Erfüllung der kommunalen Gestaltungsplanrichtlinien die Einhaltung des massgeblichen Planungswertes nachzuweisen.

Die Überprüfung der Lärmsituation zeigt, dass in den Baubereichen E bis G in vollständig gegen die Tösstalstrasse hin orientierten Empfangspunkten der Planungsgrenzwert (45 dB(A) der ES II) in der Nacht überschritten wird. Es sind entsprechende Massnahmen mit seitlichen oder strassenabgewandten Fenstern oder mit verglasten Vorzonen zu suchen. Art. 17 Abs. 3 GPV hält fest, dass in den Baubereichen E bis G und O bis R an mindestens einem Fenster pro lärmempfindlichem Wohnraum Pegel von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht (PW ES II) nicht überschritten werden dürfen. Im Richtprojekt sind entsprechende Lösungsansätze dargestellt:

- Bodenerhebungen, kleine Steinhäufen und Mauern mit geringer Höhe in der Umgebungsgestaltung zur Erhöhung der Bodenreflexion und zum Schutz der Erdgeschosse;
- Akkustisch geschlossene und gegen oben offene Loggien zum Schutze des 1. Obergeschosses
- Brüstungen (allenfalls bepflanzt) zum Schutze der zurückversetzten 2. Obergeschosse
- Strassenabgewandte, ostseitige Dachflächenfenster (auch mit gut gestalteten Dachaufbauten erlaubt) zum Schutze lärmempfindlicher Räume im Dachgeschoss

In den Neubaubereichen O und P im Gebiet Juckeren ist die Einhaltung der erforderlichen Grenzwerte mit folgenden Massnahmen möglich:

- Baubereich O: _ Keine ausschliesslich gegen Westen orientierte lärmempfindliche Räume
- Baubereich P: _ Lärmabsorbierende Untersichten der westseitigen Balkone
_ Brüstungen von mindestens einem Meter Höhe
_ teilweise akkustische Schliessung der westseitigen Balkonschicht
_ Durchgehende Grundrissgestaltung mit ostseitigen Fenstern

In den Baubereichen C und D sowie in den Schutzobjekten entlang der Juckerenstrasse kann der Immissionsgrenzwert eingehalten werden. In den Baubereichen B und D entschärft der Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss die Lärmsituation zusätzlich.

Das Lärmgutachten dokumentiert die Lärmschutzsituation detailliert (vgl. Beilage Nr. 5). Im Rahmen der Baueingaben sind die Grenzwerteinhaltungen nachzuweisen.

7.8.2 Energie

Die Eigentümerschaft wird im Zuge der Bauprojektierung die Versorgung mit einem Wärmeverbund prüfen. Da die Liefermöglichkeiten zur Zeit nicht definiert sind und kein Versorgungsangebot verbindlich vorliegt, wird auf eine Vorgabe im Zuge der Gestaltungspläne verzichtet. Es sind die Vorgaben des Energiegesetzes massgebend.

7.8.3 Hochwassersicherheit

Wie in Kap. 4.3 dargelegt, besteht auf den Arealen nur eine geringe Gefährdung durch Hochwasser des Choltobelbachs und des Haselhaldenbachs. Gegen diese Gefährdungen sind mit den Bauprojekten Schutzmassnahmen zu treffen und der Schutznachweis ist genehmigen zu lassen. Dieser Objektschutznachweis wird mit Art. 18 GPV in beiden Gestaltungsplänen verbindlich einverlangt. Ein Objektschutzkonzept ist bereits im Zuge der Gestaltungsplanerarbeitung für beide Areale erstellt worden und liegt mit Datum vom 14. März 2025 vor (vgl. Beilage 3). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die im Objektschutzkonzept genannten Arealschutzmassnahmen mittels Hochwasserkorridore und/oder durch Massnahmen direkt am Gebäude mit der Bauprojektierung weiterzuverfolgen und umzusetzen.

7.8.5 Weiteres

Im Weiteren kann festgehalten werden, dass hinsichtlich Archäologie, Altlasten und Oberflächengewässer keine weitergehenden Vorgaben in den Gestaltungsplänen angezeigt oder erforderlich sind. Auf die geltenden Schutzzonen der Grundwasserfassung Juckeren wird in den GP-Vorschriften „Juckeren“ Art. 14 Abs. 4 lit. d) hingewiesen.

8. Verfahren

8.1 Vorprüfung und Mitwirkung

Der Gemeinderat Bauma hat die ergänzten Gestaltungsplanentwürfe mit Stand vom 20. Dezember 2023 zur Vorprüfung durch die Baudirektion an der Sitzung vom 7. Februar 2024 verabschiedet. Mit Datum vom 31. Mai 2024 liegen die Vorprüfberichte der Baudirektion vor. Die überarbeiteten GP-Fassungen mit Datum vom 22. August 2024 werden vom Gemeinderat an der Sitzung vom 25. September 2024 zur Mitwirkung und 2. Vorprüfung verabschiedet.

Die Umsetzung zu den Hinweisen und Bemerkungen aus den Vorprüfungen sind in der Beilage 8 dokumentiert.

8.2 Einwendungen

Vorgängig zur offiziellen Auflage ist der Bevölkerung in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 25. Oktober 2023 die Entwicklung des Weberei-Areals Juckeren vorgestellt worden. Vorgängig zur Gemeindeversammlung wurden die beiden Gestaltungspläne am 17. Mai. 2025 in einer weiteren öffentlichen Informationsveranstaltung erläutert.

In der öffentlichen Mitwirkungsfrist vom 10. Oktober 2024 bis 9. Dezember 2024 sind Einwendungen eingegangen. Die Stellungnahmen zu diesen Einwendungen werden in der Beilage 8 zusammengestellt.

8.3 Ausarbeitung und Aufstellung durch Grundeigentümer

Private Gestaltungspläne können mit öffentlich-rechtlicher Wirkung von Grundeigentümern aufgestellt werden (§ 85 Abs. 1 PBG). Sie können gemäss § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden. Die vorliegenden Gestaltungspläne werden von den Grundeigentümern als privater Gestaltungsplan aufgestellt.

8.4 Zustimmung durch Gemeindeversammlung und Genehmigung

Die privaten Gestaltungspläne werden der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt. Zur Schaffung einer guten Übersichtlichkeit und Transparenz sollen beiden Gestaltungspläne in der gleichen Gemeindeversammlung im Sommer 2025 gemäss § 86 PBG zugestimmt werden.

Danach werden die Gestaltungspläne der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung dürfte voraussichtlich im Herbst 2025 erfolgen.

9. Würdigung

9.1 Vergleich zur Regelbauweise

Die vorliegenden Gestaltungspläne machen die nach § 85 PBG nötigen Vorgaben für einen Sondernutzungsplan. Sie präzisieren die Bebauungsstruktur in den Gestaltungsplangebieten und weichen nur in wenigen Sachverhalten von der gültigen BZO ab. Die folgende Tabelle stellt die GP-Regelungen den BZO-Bestimmungen gegenüber:

Thema	Gültige BZO (Regelbauweise)	Gestaltungsplan Baumgartenholz	Gestaltungsplan Juckeren	Bemerkungen
GP-Pflicht	GP-Pflicht im Zonenplan; Art. 42 ZO	erfüllt	erfüllt	--
Ausnützung	38.5% in W2b (inkl. AÜ-Bonus) keine AZ in Kernzone	38.5% in W2b, geregelt über anrechenbare GF Präzisierung Kernzonenplan mit Baubereichen	Dichteregulierung über Gesamtnutzfläche	Keine Dichteerhöhungen in den GP's
Geschossigkeit in W2b	3VG, 2DG (inkl. AÜ-Bonus)	3 VG, 1DG in W2b	--	Geschossigkeit innerhalb der Regelbauweise inkl. AÜ-Bonus
Geschossigkeit in Kernzonen	in K1: 2VG, 2DG in K2-3: 3VG, 1DG	In K1: 3 VG in K1	in K2: 4VG; in K3: 3VG und 4VG nur Baubereich R	Erlaubte DG in BB C, D und R werden durch VG ersetzt, ansonsten innerhalb Regelbauweise
Strassenabstand	Gemäss PBG Str.-Abstand 6m Weg-Abstand 3.5m Unterird. Geb. 2.5m	Ostseitiger Wegabstand des Baubereichs D 5.0 m (statt 6 m)	Strassenabstand des Baubereichs R 9.5 m	Abstände gemäss BZO, Abstand BB D ortsbaulich begründet
Grundabstand (GA)	In W2b: Kleiner GA 5 m Grosser GA 8 m MLZ ab 18 m um ¼ K1-2: mind. 5m K3: mind. 3.5m	Selbstredende interne Näherbaurechte bzw. Grenzmutation. Gegenüber Perimeter alle GA > 5 m MLZ in W2b ist eingehalten	Alle GA > 5 m	Entspricht der Grundordnung
Gebäudelänge (GL)	W2b: frei nach Art. 40 Abs. 2 BZO K1 35m K2-3 25m	GL innerhalb BZO	Baubereichslängen Q 74 m und R 61.5 m > BZO Hinweis: Gebäudelänge Bestand 86 m	Neuregelung der Gebäudelänge im GP Juckeren

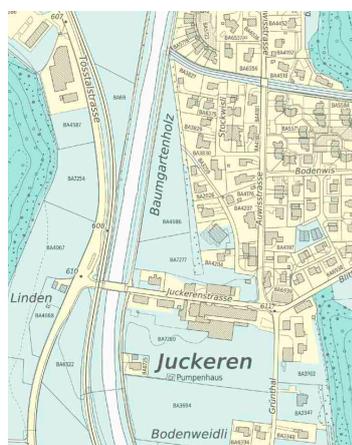
Thema	Gültige BZO (Regelbauweise)	Gestaltungsplan Baumgartenholz	Gestaltungsplan Juckeren	Bemerkungen
Nutzung	Wohnen sowie nicht oder mässig störende Handels- und Dienstleistungsbetriebe; W2b: max. 50% Gewerbe	Wohnen und nicht störendes Gewerbe möglich; Spezifische EG ohne Wohnen	Wohnen und nicht störendes Gewerbe möglich;	Entspricht der Grundordnung, bzw. ist enger gefasst in den GPs.
Höhen	Gesamthöhen (Gebäudehöhe + Firsthöhe) W2b: 18.4m K1: 15.1 m K2-3: 18.4 m	Gesamthöhen < BZO	Gesamthöhen < BZO	Gesamthöhen gemäss BZO werden nicht ausgeschöpft
Dachform	In K: Satteldach mit gleicher Neigung W2b: Sattel- oder Walmdach	Schrägdachpflicht	Schrägdachpflicht	Dachform vereinfacht von Sattel- auf Schrägdach
Dachneigung	K1: Flarz mit 20-27° Übrige mit 36-45° W2b: mind. 27°	Mind. 15° a.T.	Mind. 12° a.T.	Flachere Neigungen zum Schutz des Ensembles
Gewässerraum	Keine Vorgaben bzw. Übergangsbestimmungen	40 m Gewässerraum ab Töss-Mitte	40 m Gewässerraum ab Töss-Mitte	Mit Gewässerraum-Entwurf von 80 m Breite koordiniert
Grundwasserschutz-zonen	Schutz-zonenplan Juckeren	--	berücksichtigt	ist koordiniert

9.2 Auswirkungen auf das Lokalklima

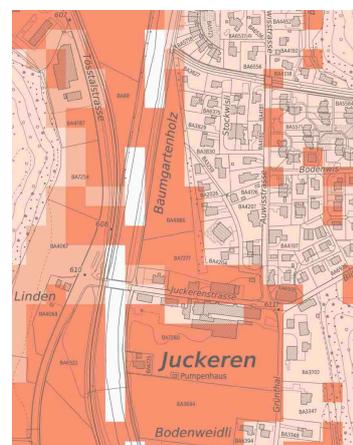
Die Entwicklungen sind mit Blick auf das Lokalklima zu beurteilen. Hinweise zur Ausgangslage sind nachfolgend zusammengestellt:



Auszug GIS-Browser: schwache Überwärmung im Siedlungsraum



Klimamodell: geringe bioklimatische Bedeutung



Szenarienkarte: 5-10 Hitzetage pro Jahr

Die Gestaltungspläne leisten mit den folgenden Regelungen einen Beitrag an ein ausgeglichenes und angenehmes Lokalklima:

- Nutzung von grauer Energie mit Gebäude-Bestandesschutz;
- Gebäudesetzung ohne Blockrandbebauung erlaubt kühlende Luftströme;
- Sicherung von begrünten Aussenräumen mit Tössraum, Kanalgehölz, Gärten, Siedlungsfreiraum;
- Baumpflanzungen in sämtlichen Freiraumkategorien;
- Parkierung in Tiefgarage und damit verbundene Reduktion der Aussen-Autoabstellplätze.

9.3 Fazit

Die vorliegenden privaten Gestaltungspläne „Baumgartenholz“ und „Juckeren“ definieren unter Rücksichtnahme auf die prägenden und markanten Schutzobjekte und unter Wahrung der strukturellen und räumlichen Merkmale der Siedlungsanlage die Weiterentwicklung zu einer neuen Einheit „Grünthal“. Die Sicherung von Einsichtsachsen sorgt dafür, dass die Industriebauten gut erkennbar bleiben und als Identifikationsmerkmal weiterhin die Adresse „Grünthal“ bilden und stärken. Die Gestaltungspläne erlauben damit eine Transformation und Belebung des Areals und schaffen Mehrwerte hinsichtlich Identität, Angebotsvielfalt und Durchwegung. Sie sorgen dafür, dass das vorhandene Bebauungsmuster langfristig gesichert und erkennbar ist und dass Saland belebt werden kann.

Die Vorgaben und Anforderungen der Schutzverordnung, des Gewässerraums, des Lärmschutzes und der Erschliessung sind in die Gestaltungspläne eingeflossen, die Ziele gemäss Art. 43 BZO werden erreicht und die beiden Gestaltungspläne sind aufeinander abgestimmt. Die raumplanerischen Zielvorgaben werden eingehalten. Die beiden Gestaltungspläne „Baumgartenholz“ und „Juckeren“ sind angemessen, zweck- und rechtmässig.

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 xx vom yy 2025
- Nr. 2b Verfügung Inventarentlassung Einzelobjekte xx vom yy 2025
- Nr. 3 Objektschutzkonzept, Stand 14. März 2025
- Nr. 4 Schlussbericht Testplanung, Stand vom 13. September 2022
- Nr. 5 Lärmschutzgutachten, 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 (in Finalisierung)
- Nr. 8 Stellungnahme zu Vorprüfungen und Einwendungen