



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 07. Mai 2025

Beschluss Nr. 2025-102 | Registraturplan Nr. 04.05.2 | CMIAXIOMA Laufnummer 2024-415 | IDG-Status: öffentlich

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

Sachverhalt

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

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

Der private Gestaltungsplan «Juckeren» umfasst das Grundstück BA7280 (J. Jucker AG) mit einer Gesamtfläche von rund 1.9 ha, welches sich in den Kernzonen 1, 2 und 3 befindet.

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

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. September 2024 wurde der bereinigte Gestaltungsplan gemäss § 7 Abs. 1 PBG den nebengeordneten Planungsträger zur Anhörung unterbreitet. Parallel dazu wurden die Unterlagen öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG) und zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen zwei Einwendungen ein. In der einen Einwendung wird unter anderem gefordert, dass der Gewässerraum vergrössert werde, sodass auf den Baubereich O verzichtet werden solle und die Tiefgarage verkleinert werde. Weiter wird gefordert, dass die bestehenden privaten Gärten im Gewässerraum lediglich extensiv genutzt werden dürfen.



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

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

Der Gestaltungsplan wurde entsprechend angepasst, sodass nur noch der südliche Aussenraum des geschützten Wohnhauses H als «Garten / Siedlungsfreiraum» festgesetzt wird. Die Festlegung «Gewässerraum Töss» wurde entsprechend bis zur Westfassade erweitert und weist einen Uferabstand von rund 18 m auf. Die Schutzziele sowie die verständliche und gut nachvollziehbare Raumbildungen rechtfertigen eine Zuweisung der Gartenflächen südlich der Schutzbaute H in den «Garten / Siedlungsfreiraum». Zudem gelten die Bundesrechtlichen Gewässerschutzbestimmungen auch für die Flächen welche als «Garten / Siedlungsfreiraum» festgelegt werden. Weiter wurden die Gestaltungsplanvorschriften bezüglich einer maximal extensiven Nutzung der Tössraum-Fläche ergänzt. Da die übrigen Forderungen bereits in Normen, Richtlinien und Verordnungen geregelt sind, die ohnehin gelten, wird auf weitere Anpassungen verzichtet und an den bisherigen Bestimmungen festgehalten.

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), dat. 15. April 2025
- Situation M. 1:500, 15. April 2025
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 15. April 2025, mit Beilagen
 - Nr. 1a Richtkonzept Baumgartenholz/Juckeren inkl. Freiraum, Stand vom 26. März 2025
 - Nr. 1b Ortsbauliches Vokabular, Stand vom 12. Dezember 2023
 - Nr. 2a Schutzverordnung Webereiensemble Grünthal/Juckeren
 - Nr. 2b Verfügung Inventarentlassung Einzelobjekte
 - Nr. 3 Objektschutzkonzept, Stand 14. März 2025
 - Nr. 4 Schlussbericht Testplanung, Stand vom 13. September 2022
 - Nr. 5 Lärmgutachten, Stand 5. September 2024
 - Nr. 8 Stellungnahme zu Vorprüfungen und Einwendungen, dat. 15. April 2025

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

- Festlegung einer Gesamtnutzfläche in m² für jedes Baufeld. Mit der Einführung der Gesamtnutzfläche wird die Überbauungsziffer als Dichtemass für den Gestaltungsplanperimeter ersetzt.
- Erhöhung Vollgeschosszahl (analog Arealbebauung) innerhalb K2 und K3 von 3 auf 4 Vollgeschosse (Baubereich R)
- Erhöhung maximal möglicher Gebäudelänge auf 61.5 m bzw. 74.5 m
- Festlegung Schrägdachpflicht anstelle Satteldachpflicht und Reduktion der minimalen Dachneigung auf 12° a.T.



Erwägungen

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

Basierend auf der Testplanung und gestützt auf dem daraus erarbeiteten Richtkonzept kann eine qualitativ hochwertige Überbauung im unmittelbaren Umfeld der geschützten, ehemaligen Industrieanlage «Weberei Grünthal» entstehen. Der private Gestaltungsplan «Juckeren» ermöglicht eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des südlichen Teils des Areals unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Strukturen und der historischen Identität der vorhandenen Schutzobjekte. Die planerische Ausrichtung wahrt die charakteristische Körnung der bestehenden Siedlungsstruktur und nimmt Rücksicht auf die prägenden Elemente der Umgebung. Durch die gezielte Setzung von Einsichtsachsen bleibt der Bezug zu den historischen Industriebauten erhalten und wird als identitätsstiftendes Merkmal gestärkt. Der Gestaltungsplan schafft durch eine gezielte Durchwegung neue räumliche Qualitäten und trägt zur Belebung des Areals bei. Die übergeordneten Vorgaben wurden sorgfältig in die Planung integriert. Der Gestaltungsplan «Juckeren» entspricht den Zielen gemäss § 43 BZO und erfüllt die raumplanerischen Vorgaben in angemessener und zweckmässiger Weise. Damit leistet er einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils Saland. Der Gemeinderat kann den Gestaltungsplan «Juckeren» unterstützen.

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

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

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

Gestützt auf das in der Testplanung erarbeitete Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept kann in Verbindung mit dem Gestaltungsplan ein qualitativ hochwertiges Quartier entstehen, das Saland bzw. Bauma in geeigneter Weise weiterentwickelt. Der Gestaltungsplan «Juckeren» setzt die konzeptionellen Entwicklungsgrundsätze zweckmässig um und vermag



insbesondere folgende für das nachgeordnete Baubewilligungsverfahren qualitätssichernden Elemente verbindlich zu sichern:

- Besonders gut ins Ortsbild einfügende Überbauung
- Rücksichtnahme auf die prägenden und markanten Schutzobjekte
- Sicherung von Einsichtsachsen, welche Industriebauten als gut erkennbares Identifikationsmerkmal hervorheben
- Unterbringung eines Grossteils der Parkplätze in einer zentralen Tiefgarage
- Qualitativ hochwertige Aussenräume
- Mit Grüntalhof Sicherung eines qualitativ hochwertigen Begegnungsraums
- Sicherung grosser, nicht unterbauter sowie unversiegelter Flächen
- Öffentliche Fusswege durchs Quartier

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

Beschluss

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Juckeren» wird im Sinne von § 86 PBG zugestimmt.
2. Der überarbeitete Gestaltungsplan «Juckeren» wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 verabschiedet.
3. Der Gemeinderat stellt folgende Anträge an die Gemeindeversammlung:
 - 3.1 Der private Gestaltungsplan «Juckeren» bestehend aus:
 - Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), dat. 15. April 2025
 - Situation M. 1:500, 15. April 2025
 - Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 15. April 2025, mit Beilagen
 - Nr. 1a Richtkonzept Baumgartenholz/Juckeren inkl. Freiraum, Stand vom 26. März 2025
 - Nr. 1b Ortsbauliches Vokabular, Stand vom 12. Dezember 2023
 - Nr. 2a Schutzverordnung Webereiensemble Grünthal/Juckeren
 - Nr. 2b Verfügung Inventarentlassung Einzelobjekte
 - Nr. 3 Objektschutzkonzept, Stand 14. März 2025
 - Nr. 4 Schlussbericht Testplanung, Stand vom 13. September 2022
 - Nr. 5 Lärmgutachten, Stand 5. September 2024
 - Nr. 8 Stellungnahme zu Vorprüfungen und Einwendungen, dat. 15. April 2025wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen.
 - 3.2 Der Behandlung der Einwendungen / Anhörung (siehe Beilage 8 zum Bericht nach Art. 47 RPV) gemäss Art. 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.
 - 3.3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den Gestaltungsplan «Juckeren» zu genehmigen.
 - 3.4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Änderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen in Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.



3.5 Der Gestaltungsplan «Juckeren» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

4. Mitteilung an:

- J. Jucker AG, Aathalstrasse 84, 8610 Uster
- E10-Planing Büro für Raumplanung und Baurecht, Roland Iten, Loren-Allee 18, 8610 Uster
- R+K, Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ
- Region Zürcher Oberland RZO, Verbandssekretariat, c/o Federas Beratung AG, Postfach, Mainaustrasse 30, 8034 Zürich
- Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften; zur Kenntnis
- Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 04.05.2)

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 12. Mai 2025