



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 01. Juli 2026

Beschluss Nr. 2026-150 | Registraturplan Nr. 04.05.2 | CMIAXIOMA Laufnummer 2024-475 | IDG-Status: öffentlich

Privater Gestaltungsplan «alter Landi», mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG; Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 PBG

Sachverhalt

Ausgangslage

Das Areal des Gestaltungsplans «alter Landi» liegt direkt am Bahngleis, östlich des Bahnhofs von Bauma und nördlich des Oberstufenschulhauses. Es liegt vollständig innerhalb der Wohnzone W3. Das Areal weist zudem eine überlagernde Festlegung in der Nutzungsplanung auf, welche mässig störendes Gewerbe zulässt und dadurch die Wohnzone der Empfindlichkeitsstufe III zuweist. Der Gewerbeanteil ist nicht beschränkt. Ostseitig wird das Areal durch den Rasenplatz des Oberstufenschulhauses begrenzt, welcher in der Zone für öffentliche Bauten liegt. Westseitig wird das Areal durch die Heinrich Gujer-Strasse begrenzt, ab welcher das Gestaltungsplanareal erschlossen wird. Der eingedolte Lochbach soll innerhalb des Gestaltungsplanareals offengelegt und revitalisiert sowie mit zwei Brücken gequert werden. Gleichzeitig soll der Gewässerraum festgelegt werden. Die Gemeinde plante bereits seit längerem, das Areal mit einer Neubebauung mit publikumsorientierter Ladennutzung aufzuwerten. Ursprünglich befand sich auf dem Areal ein Gebäude, welches im ISOS als schützenswert aufgeführt war. Nach einer Interessenabwägung entschied der Gemeinderat, das Areal sei für die Gemeindeentwicklung wichtig und genehmigte den Abbruch des bestehenden Gebäudes. Seit dem zwischenzeitlich erfolgten Rückbau beschränken sich die Anforderungen des ISOS auf die Strukturierung der Umgebungzone. Das Gestaltungsplanareal umfasst im Wesentlichen drei zusammenhängende, in der Höhe gestaffelte Baubereiche (A, B und C) für eine oberirdische Baute, einen Baubereich für unterirdische Bauten, den Gewässerraum für das Wasserbauprojekt sowie Erschliessungs-, Parkierungs-, Platz- und Grünflächen.

Am 6. November 2024 verabschiedete der Gemeinderat den Entwurf des Gestaltungsplans «alter Landi» zur kantonalen Vorprüfung. Mit Vorprüfungsbericht vom 19. März 2025 verlangte das Amt für Raumentwicklung verschiedene Ergänzungen und Präzisierungen und empfahl die Durchführung einer zweiten Vorprüfung.

Nach Überarbeitung der Unterlagen verabschiedete der Gemeinderat am 15. Januar 2026 den bereinigten Entwurf zur zweiten kantonalen Vorprüfung. Die zweite kantonale Vorprüfung erfolgte mit Vorprüfungsbericht vom 14. April 2026. Die Unterlagen wurden gestützt auf die Ergebnisse der zweiten kantonalen Vorprüfung erneut überarbeitet und liegen nun in der Fassung für die öffentliche Auflage vor.

Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter «alter Landi» umfasst das gesamte Grundstück Nr. BA3240 innerhalb der Wohnzone 3 (W3), mit einer Fläche von 4'886 m², inklusive des Bereichs für das Wasserbauprojekt zur Offenlegung und Revitalisierung des Lochbachs sowie zur Festlegung des Gewässerraums.



Bestandteile

Der gestützt auf die zweite kantonale Vorprüfung überarbeitete Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 12. Juni 2026
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 12. Juni 2026
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. Juni 2026, Planar AG, mit Beilagen:
 - Richtprojekt Architektur vom 10. Juni 2026, Baumgartner Partner Architekten AG
 - Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2026, Arcoplan KLG
 - Lärmgutachten nach Art. 31 und Art. 7 LSV vom 9. Juni 2026, Emch+Berger AG
 - Studie Verkehr vom 11. Juni 2026, Viatron AG
 - Offenlegung Lochbach, Bauprojekt vom November 2025, Niederer + Pozzi Umwelt AG
 - Hochwasserschutznachweis vom 26. Mai 2026, Niederer + Pozzi Umwelt AG
 - Kurzbericht zur Gewässerraumfestlegung vom Oktober 2025, Niederer + Pozzi Umwelt AG

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 «alter Landi» zu entscheiden (§ 88 PBG).

Planungsrechtlicher Kontext

Bauma ist als verstädtertes Dorf Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Das Gestaltungsplanareal ist der Umgebungszone V zugewiesen, in welcher die Struktur der Bebauung zu erhalten ist. Die Gemeinde Bauma ist im Bereich des Gestaltungsplans «alter Landi» im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Als Zielsetzung für diesen Handlungsraum definiert das ROK unter anderem die Nutzung brachliegender Gebäude besonders in den Ortskernen mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte zu ermöglichen sowie Entwicklungsperspektiven zu konkretisieren und attraktive Ortszentren zu schaffen. Der Gestaltungsplan «alter Landi» liegt innerhalb des im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Unmittelbar nördlich des Gestaltungsplanareals, welches durch die Bahngleise begrenzt wird, ist die Richtplanfestsetzung «Ausbau Bahnlinie» eingetragen. Der regionale Richtplan weist weder eine hohe noch eine niedrige bauliche Dichte aus, beinhaltet jedoch das strategische Ziel, Bauma als Subzentrum des Zürcher Oberlandes zu stärken. Insbesondere soll Bauma als Dienstleistungs- und Versorgungsstandort für das obere Tösstal weiterentwickelt werden. Gemäss kommunaler Nutzungsplanung ist das Gebiet des Gestaltungsplans der Wohnzone W3 mit der überlagerten Festlegung (mässig störende Betriebe zulässig) zugewiesen. Die laufende Revision der Nutzungsplanung (IVHB / MAG, Stand öffentliche Auflage) führt zu keinen neuen Widersprüchen mit dem vorliegenden Gestaltungsplan.

Würdigung

Der Gestaltungsplan «alter Landi» befindet sich bezüglich der Lage in einem herausfordernden Spannungsfeld zwischen den Bahngleisen und dem historischen Kern von Bauma. Die Offenlegung und Revitalisierung des Lochbachs stellt zusätzliche Herausforderungen an die Arealentwicklung. Das Richtprojekt zur Architektur und zur Umgebungsgestaltung begegnet dieser Aufgabenstellung in überzeugender Weise. Das Anknüpfen an das industrielle Erbe des Tösstals mit einer grossformatigen Baute vermag am Standort «alter Landi», zwischen den Gleisanlagen und den Schulhausbauten, zu verfangen. Die Lage, Stellung und Proportionen der Neubau-



ten wirken trotz ihrer Grösse stimmig. Die Öffnung des Lochbachs wird das Areal prägen. Der Einbezug des Gewässerraums in die Umgebungsgestaltung, zwischen Heinrich Gujer-Strasse und der westseitigen Gebäudefassade bzw. der Adresse des Neubaus, kann unter Berücksichtigung des sehr beschränkten gesetzlichen Spielraums als gelungen beurteilt werden. Insbesondere die Sicherung der chaussierten Flächen bzw. des öffentlichen Dorf- bzw. Marktplatzes sowie die Verbindung von Gewässerraum und Aufenthaltsbereichen vermögen zu überzeugen. Die Zufahrtsflächen sind auf das Notwendige begrenzt. Die ost-west Wegverbindung, zwischen Heinrich Gujer-Strasse und Schulwiese, bleibt gesichert.

Vollständigkeit

Die Ergebnisse der zweiten kantonalen Vorprüfung wurden in den vorliegenden Unterlagen weitgehend berücksichtigt. Die im Vorprüfungsbericht formulierten Vorbehalte und Hinweise wurden grösstenteils umgesetzt oder in den Fachberichten nachvollziehbar behandelt. Einzelne Fragestellungen, insbesondere bezüglich der Fussverkehrsführung sowie des Hochwasserschutzes, werden stufengerecht in die nachgelagerten Verfahren delegiert und bleiben vorbehalten. Im Bereich des Lärmschutzes bestehen geringfügige Abweichungen zwischen der Verkehrsstudie und dem Lärmgutachten hinsichtlich der angenommenen Fahrtenzahlen beziehungsweise der Anzahl Parkfelder. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die massgebenden Anforderungen eingehalten werden können. Aus Sicht der Gemeinde liegen vollständige und zweckmässige Unterlagen vor. Vorbehalten bleibt die Beurteilung durch den Kanton und seine Zuständigkeitsbereiche.

Situationsplan

Der Situationsplan 1:500 des Gestaltungsplans «alter Landi» ist zweckmässig aufgebaut und gut dargestellt. Es wird zwischen Festlegungen und Informationsinhalten unterschieden. Die angestrebten Bebauungsabsichten werden verbindlich gesichert. Der Planungsspielraum im Vergleich zum Richtprojekt kann für das nachgeordnete Baubewilligungsverfahren als sachgerecht beurteilt werden.

Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

Die Gestaltungsplanvorschriften sichern die wesentlichen Nutzungsabsichten, insbesondere Verkaufsflächen für die Nahversorgung, publikumsorientierte Gewerbeflächen und für das Alter geeignete Wohnungen (Art. 8 GPV). Zudem ist gewährleistet, dass die Einstellhalle uneingeschränkt öffentlich zugänglich ist und die Parkplätze des Gewerbes ausserhalb der Öffnungszeiten des Gewerbes durch die Allgemeinheit mitbenutzt werden dürfen (Art. 22 Abs. 5 GPV). Gemäss Art. 7 Abs. 2 GPV sollen die Grundmasse in Kombination mit der Festlegung der Baubereiche die Vorschriften bezüglich Ausnützung gemäss BZO ersetzen. Von Seiten der Gemeinde ergeben sich keine grundlegenden Einwände dagegen. Die Beurteilung der Motorfahrzeugabstellplätze im Baubewilligungsverfahren, welche sich auf die anrechenbaren Wohnflächen stützen, bleibt vorbehalten.

Abweichungen zur Regelbauweise

Gemäss Planungsbericht (Kap. 9.14) soll mit dem Gestaltungsplan «alter Landi» wie folgt von der Regelbauweise abgewichen werden:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer innerhalb der W3 gemäss BZO
- Vergrösserung der Gebäudelänge gemäss BZO
- Traufseitige Überschreitung der Gebäudehöhe gemäss BZO
- Unterschreitung Grundabstand und Mehrlängenzuschlag gemäss BZO
- Unterschreitung Grenzabstände für Klein- und Anbauten gemäss PBG
- Abweichung von der Beschränkung der Grösse der Dachaufbauten gemäss PBG



- Abweichung von der Mindestanzahl Motorfahrzeugabstellplätze gemäss BZO
- Abweichung von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Kinderwagen gemäss BZO

Ausnützung

Aus raumplanerischer Sicht sind die geplante dichte Bauweise sowie die Anordnung von gewerblichen Nutzungen, insbesondere eines Detailhändlers, am Standort der «alten Landi» sachgerecht und erwünscht. Durch die Nähe zum Bahnhof und die Lage direkt an einer Kantonsstrasse ist das Areal optimal erschlossen. Die im regionalen Richtplan vorgesehene Stärkung von Bauma als Subzentrum und Weiterentwicklung als Dienstleistungs- und Versorgungsstandort kann dadurch erreicht werden. Gegen die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.5, gemäss Art. 23 BZO (W3-Zone), auf 0.72 ergeben sich keine grundlegenden Einwände. Da sich das geplante Bauvolumen gut in das Orts- und Strassenbild einordnet, lässt sich die höhere Ausnützungsziffer auch mit dem Zonencharakter der W3-Zone vereinbaren.

Dimension / Gebäudelänge

Im Gestaltungsplan werden die nach Regelbauweise erlaubte Anzahl Vollgeschosse eingehalten. Die zulässigen Bauhöhen entsprechen nahezu der Regelbauweise (Planungsbericht, S. 38), wobei diese aufgrund der für den Hochwasserschutz angehobenen Erdgeschosskote im Baubereich A sowie C mit dem Richtprojekt um 0.1 bzw. um 0.35 Meter überschritten werden. Mit den festgelegten Höhenkoten im Gestaltungsplan wird demnach eine maximale Überschreitung der zulässigen Bauhöhen von 0.4 Meter für den Baubereich A und 0.65 Meter für den Baubereich C zugelassen. Da sich das geplante Bauvolumen gut in das Orts- und Strassenbild einordnet, kann die beantragte Abweichung der Gebäudehöhen als sachgerecht und ortsverträglich beurteilt werden.

Die zulässige Gebäudelänge geht mit rund 70 m offensichtlich über die Regelbauweise hinaus. Diese Gebäudelänge ergibt sich im Wesentlichen durch die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, welche für die Weiterentwicklung des Subzentrum Bauma als Dienstleistungs- und Versorgungsstandort erwünscht und notwendig ist. Hinzu kommt, dass das ehemalige Gebäude der Landi die zulässige Gebäudelänge mit rund 55 Metern ebenfalls deutlich überschritt und dass das südlich angrenzende Oberstufenschulhaus eine Gebäudelänge von über 90 Meter aufweist. Aus diesen Gründen kann die beantragte Abweichung der Gebäudelänge als zweckmässig, sachgerecht und ortsverträglich beurteilt werden.

Abstände

Gemäss § 83 Abs. 1 PBG kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Im vorliegenden Gestaltungsplan betrifft dies den Grundabstand und Mehrlängenzuschlag Richtung Osten sowie die Grenzabstände für Kleinbauten Richtung Süden, beide zum gemeindeeigenen Grundstück BA6493. Der reduzierte Abstand Richtung Osten betrifft den Sportplatz. Wohnhygienische oder feuerpolizeiliche Anliegen sind damit nicht betroffen. Die allfällige grössere Beschattung des Sportplatzes wirkt sich auf die Nachmittags- und Abendstunden aus und schränkt die Nutzung nicht massgeblich ein. Der reduzierte Abstand Richtung Süden dient der Überdachung der Fahrradabstellplätze. Auch diese Kleinbauten können gegenüber der Schulanlage bezüglich Wohnhygiene und Feuerpolizei als unbedenklich beurteilt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Dachaufbauten

Gemäss Art. 14 Abs. 3 BZO sind Dachaufbauten auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Dieses Mass soll Richtung Norden auf 0.55 und Richtung Süden auf 0.65 vergrössert werden (Art. 13 Abs. 4 GPV). Wie dem Richtprojekt entnommen werden kann, fügen sich die geplanten Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft ein. Somit ergeben sich keine grundlegenden Einwände gegen die Abweichung von der Regelbauweise.



Motorfahrzeugabstellplätze

Nach Art. 23 GPV sollen im Gestaltungsplanareal mindestens 60 und maximal 92 Parkfelder für Bewohnende, Beschäftigte, Besucher und die Allgemeinheit realisiert werden. Davon können maximal 10 Parkfelder oberirdisch angeordnet werden. Gemäss Richtprojekt sind 50 Einstellplätze und 10 oberirdische Abstellplätze vorgesehen (total: 60). Der Parkplatzbedarf stützt sich auf die Studie Verkehr vom 11. Juni 2026.

Das Parkplatzangebot liegt insbesondere für die Wohnnutzung im unteren Bereich der nachgewiesenen Bandbreite. Zudem ist der Bedarf an Parkfeldern für das Gewerbe von der tatsächlichen Nutzungsart abhängig. Um unerwünschte Fremdparkierungen auf Drittgrundstücken zu vermeiden, ist dem reduzierten Parkplatzangebot, insbesondere bei der Vermietung der Wohnungen, angemessene Rechnung zu tragen. Unter dieser Voraussetzung und aufgrund der Nähe zu Bahnhof und Bussen ergeben sich im Gestaltungsplanverfahren keine grundlegenden Einwände gegen das beschränkte Parkplatzangebot. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Abstellplätze für Kinderwagen

Art. 50 Abs. 2 BZO verlangt bei Mehrfamilienhäusern Abstellplätze für Kinderwagen in der Nähe des Hauseingangs, welche nicht nur über eine Treppe erreichbar sind. Mit dem Gestaltungsplan soll, aufgrund der Zielgruppe für altersgerechtes Wohnen von dieser Pflicht dispensiert werden (Art. 24 Abs. 4 GPV). Gestützt auf das angestrebte Nutzungskonzept ergeben sich keine grundlegenden Einwände gegen den Dispens.

Die beantragten Ausnahmen von der Regelbauweise erweisen sich, soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist, als rechtmässig und zweckmässig. Die im Gestaltungsplan verbindlich gesicherten Vorteile vermögen die Abweichungen von der Regelbauweise zu rechtfertigen.

Der Gestaltungsplan «alter Landi» soll im Sinne von § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Vernehmlassung unterbreitet werden.

Beschluss

1. Dem privaten Gestaltungsplan «alter Landi» wird im Sinne von § 86 PBG zugestimmt.
2. Der private Gestaltungsplan «alter Landi» wird während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG).
3. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die Publikation dieses Beschlusses in den amtlichen Publikationsorganen zu veranlassen.
4. Der private Gestaltungsplan «alter Landi» wird der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden Wila, Wildberg, Pfäffikon, Hittnau, Bäretswil und Fischenthal, zur Anhörung unterbreitet. Die Zustellung der Unterlagen erfolgt in digitaler Form.
5. Mitteilung an:
 - Antaresplan AG, Mühlenstrasse 4, 8260 Stein am Rhein
 - Baumgartner Partner Architekten AG, Wiesenstrasse 2b, 8400 Winterthur
 - Planar AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
 - R+K Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ
 - Region Zürcher Oberland RZO, Verbandsekretariat, c/o Federas Beratung AG, Postfach, Mainaustrasse 30, 8034 Zürich



- Gemeinderat Wila (per E-Mail)
- Gemeinderat Wildberg (per E-Mail)
- Gemeinderat Pfäffikon (per E-Mail)
- Gemeinderat Hittnau (per E-Mail)
- Gemeinderat Bäretswil (per E-Mail)
- Gemeinderat Fischenthal (per E-Mail)
- Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften; zur Kenntnis
- **Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registaturplan Nr. 04.05.2 / CMI G.-Nr. 2024-475)**

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 7. Juli 2026