



# Privater Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 2»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

---

## Vorschriften

Grundeigentümer:

.....  
(Kat. Nrn. 299, 300 und 1582, Gemeinde Geroldswil)

.....  
(Kat. Nr. 302, Post Immobilien AG)

.....  
(Kat. Nr. 298, Röm.-kath. Kirchgemeinde St. Johannes Geroldswil)

.....  
(Kat. Nr. 1581, Baugenossenschaft Hochwacht Zürich)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: .....

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber

.....  
Michael Deplazes

.....  
Gregor Jurt

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 23. September 2020



## **Art. 1 Zweck**

Der private Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 2» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Weiterentwicklung, welche im Einklang mit den Zielen des Erhalt und der Sanierung des Schutzobjektes stehen.

## **Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich**

- 1 Der private Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.
- 2 Die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan gelten für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter.
- 3 Die Richtprojekte für den Ersatzneubau im Baubereich G1/G2 sowie die die Aufstockung in Baubereich H3 sind für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich Volumetrie, Stellung, Gliederung und Staffelung, Dachgestaltung sowie der daraus resultierenden Proportionen und Massstäblichkeit der Bauten wegleitend. Wesentliche Abweichungen sind nur zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

### **Art. 3 Geltendes Recht**

- 1 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.
- 2 Für diesen Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) samt den dazugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28.02.2017.
- 3 Soweit dieser Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO) in der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans geltenden Fassung.
- 4 Im Gestaltungsplangebiet ist die Wirkung der Baulinie an der Huebwiesenstrasse für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.
- 5 Unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die kantonalen Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Geltungsbereichs unterschritten werden.
- 6 Das Gestaltungsplangebiet ist Teil der Schutzverordnung «Gemeindezentrum Geroldswil».

#### **Art. 4 Nutzweise**

- 1 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen G1/G2 sind Wohnnutzungen und mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbenutzung zulässig.
- 2 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen H1/H2/H3 sind mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbenutzungen und öffentliche Nutzungen wie Kirche, Gastronomie oder dergleichen zulässig. Im Baubereich H3 sind zudem Wohnnutzungen zulässig.
- 3 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen I1/I2/I3 und J1/J2/J3 sind Wohnnutzungen und mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbenutzungen zulässig. In den Baubereichen I3 und J3 sind zudem öffentliche Nutzungen wie Bibliothek, Gastronomie oder dergleichen zulässig.
- 4 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen K1/K2/K3 sind mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbenutzungen und öffentliche Nutzungen wie Verwaltung, Feuerwehr, Gastronomie oder dergleichen zulässig.
- 5 Die im Plan bezeichneten Bereiche «Dorfplatz» und «Vorplatz Kirche» dienen der Freiraumgestaltung, der Anordnung von Spiel- und Erholungsflächen, der Feinerschliessung sowie als Veranstaltungsort.
- 6 Die im Plan bezeichneten Bereiche «Aussenraum» dienen der Freiraumgestaltung sowie der Feinerschliessung.
- 7 Der im Plan bezeichnete Bereich «Poststrasse» dient der Freiraumgestaltung, Feinerschliessung, Anlieferung und Parkierung.
- 8 Der im Plan bezeichnete Bereich «Terrasse» dient der Feinerschliessung sowie als privater Aussenraum des Baubereichs J3.



## Art. 5 Grundmasse

- 1 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen sind folgende Höhen einzuhalten:

<b>Baubereich</b>	<b>maximale Höhenkote (m ü. M.)</b>
G 1	408.0
G 2	419.8
H 1	411.2
H 2	412.2
H 3	414.2
I 1	410.8
I 2	408.6
I 3	416.9
J 1	413.9
J 2	408.6
J 3	410.8
K 1	414.2
K 2	408.6
K 3	414.2

- 2 Die Gebäude- und Gesamtlänge sowie die Gebäudebreite sind innerhalb der Baubereiche frei.

## Art. 6 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan eingetragenen, durch Mantellinien begrenzten, Baubereichen sowie den maximalen Höhenkoten gemäss Art. 5 Abs. 1.
- 2 Auf die Mantellinie darf gebaut werden.

## **Art. 7 Abweichungen vom Gebäudemantel**

- 1 Der Gebäudemantel gemäss Art. 6 darf von folgenden Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden: Kamine, kleinere technisch bedingte Aufbauten, Oberlichtkuppeln, offene Absturzsicherungen und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe maximal um 1,2 m überragen.
- 2 In den gemäss Plan bezeichneten Bereichen «Dachaufbauten» darf der Gebäudemantel gemäss Art. 6 Abs. 1 von betriebsnotwendigen Anlagen und Ausstattungen wie Liftschächten, Zugängen zu Fluchtwegen sowie dem Kirchturm durchstossen werden.
- 3 Im Baubereich G1 ist in dem im Plan bezeichneten Bereich «Dachaufbauten» ein gedeckter Aussenraum zulässig.
- 4 In den im Plan bezeichneten Baubereichen G1, I2 und J2 darf der Gebäudemantel gemäss Art. 6 Abs. 1 durch Trennelemente wie Schotten, Mauern oder dergleichen bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m durchstossen werden.
- 5 Die Erstellung von maximal 2,0 m tief auskragenden Balkonen ist bei Baubereich I1 und bei Baubereich J3 zulässig.
- 6 In dem im Plan bezeichneten Bereich «Terrasse» ist eine Terrasse auf der Niveauebene Dorfplatz zulässig.
- 7 Die Erstellung eines Witterungsschutzes ist bei den im Plan bezeichneten Bereichen «Aussenraum überdacht», beim Treppenabgang zur Sammelgarage und beim Anliefereneingang bei Baubereich I2 in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

## **Art. 8 Unterirdischer Baubereich**

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie über dem gewachsenen Boden liegende Teile der Sammelgaragen sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans zulässig. Davon ausgenommen sind der im Plan bezeichnete Bereich «Poststrasse» sowie der Bereich in einem Abstand von 5,0 m parallel zur Huebwiesenstrasse.

## **Art. 9 Geschosse**

- 1 Die Zahl der Vollgeschosse und anrechenbaren Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes frei.
- 2 Nicht anrechenbare Untergeschosse sind unter dem Vorbehalt des Gewässerschutzrechts zulässig.

## **Art. 10 Ausnützung**

Die zulässige Ausnützung innerhalb des Gebäudemantels ist frei und ergibt sich aus dem Gebäudemantel und der Geschosshöhe.

## **Art. 11 Gestaltung**

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die Dachfläche, die Farbgebung und Materialisierung und ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
- 2 Bei Neubauten ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

## **Art. 12 Freiraum**

- 1 Die im Plan bezeichneten Bereiche «Dorfplatz» und «Vorplatz Kirche» sind im Sinne öffentlicher Freiräume herzurichten. Diese haben für sich eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Sinne von Art. 11 Abs. 1 aufzuweisen.
- 2 Der übrige Aussenraum hat hinsichtlich Gestaltung mit dem öffentlichen Freiraum eine einheitliche Gesamtwirkung aufzuweisen.
- 3 Es müssen keine Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten gemäss Art. 25 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO) erstellt werden.
- 4 Die Baumreihen entlang der Huebwiesenstrasse und der Poststrasse sind dauerhaft zu erhalten und Einzelbäume sind bei deren Abgang zu ersetzen.
- 5 Die im Plan bezeichneten Bereiche «Poststrasse» und «Aussenraum» sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, lokalklimatisch zu optimieren.

## **Art. 13 Arkaden**

In den gemäss Plan bezeichneten Arkadenbereichen sind mindestens 2,0 m tiefe Arkaden zu erstellen und dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten.

## **Art. 14 Erschliessung für Motorfahrzeuge**

- 1 Die Ein- und Ausfahrten zu den Sammelgaragen sind an den im Plan bezeichneten Lagen anzuordnen.
- 2 Die Anlieferung für die Baubereiche G1 und I1/I2/I3 ist an der im Plan bezeichneten Stelle zulässig.
- 3 Die Zufahrt für die Baubereiche J3 und K3 ist in dem im Plan bezeichneten Bereich zulässig.
- 4 Weitere untergeordnete Ein- und Ausfahrten für Notzufahrten sind zulässig.



### **Art. 15 Abstellplätze**

- 1 Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich aufgrund der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil (BZO).
- 2 Abstellplätze für Personenwagen von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern sind in Sammelgaragen anzuordnen. Zusätzliche Abstellplätze für Personenwagen sind an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.
- 3 Für Wohnnutzung ist mindestens ein Abstellplatz für leichte Zweiräder pro 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche erforderlich. Ein Reduktionsfaktor wird fallweise von der Baubehörde festgelegt.
- 4 Der Bedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiräder für die übrigen Nutzungen gemäss Art. 4 wird fallweise von der Baubehörde festgelegt. Mehrfachnutzungen sind zulässig.
- 5 Abstellplätze für leichte Zweiräder sind innerhalb der Baubereiche oder in Sammelgaragen anzuordnen. Gedeckte oberirdische Abstellplätze sind an der im Plan bezeichneten Stelle zulässig.

### **Art. 16 Fusswegverbindungen**

- 1 Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen sind zu realisieren und dauerhaft zu gewährleisten.
- 2 Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen sind dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten.
- 3 Die im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen haben eine Mindestbreite von 1,8 m aufzuweisen.

### **Art. 17 Lärmschutzbestimmungen**

- 1 Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- 2 Massgebend für die lärmschutzrechtliche Beurteilung ist der Immissionsgrenzwert gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.
- 3 Zufahrten zu Parkieranlagen sind gemäss Art. 7 Lärmschutzverordnung, LSV zu optimieren.



### **Art. 18 Energie**

Neubauten sind nach Minergie®-Standard oder gleichwertigem Standard zu realisieren.

### **Art. 19 Etappierung**

Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig.

### **Art. 20 Inkrafttreten**

Der Gemeinderat setzt diesen Gestaltungsplan nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.