

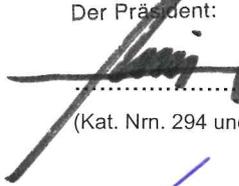


# Privater Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

## Vorschriften

Grundeigentümer:  
Gemeinderat Geroldswil  
Der Präsident: Der Schreiber:

  
.....  
(Kat. Nrn. 294 und 297, Gemeinde Geroldswil)

22.12.2020  
.....

  
.....  
(Kat. Nr. 1769, Reformierte Kirchgemeinde Weiningen)

5.1.2021  
.....

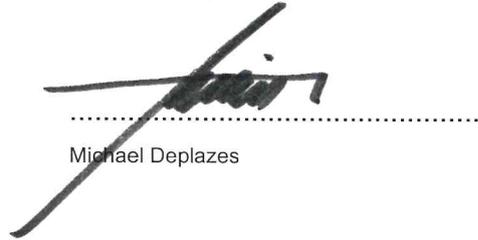
  
.....  
(Kat. Nr. 1770, Baugenossenschaft Schönheim)

16.12.2020  
.....

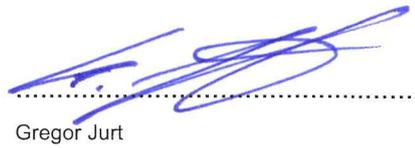
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

07. Dez. 2020  
.....

Gemeindepräsident:

  
.....  
Michael Deplazes

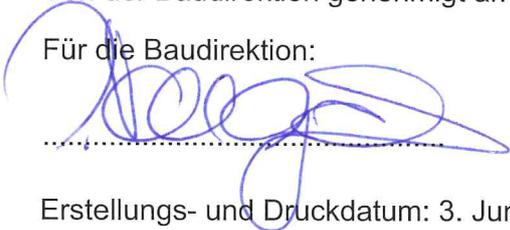
Gemeindeschreiber

  
.....  
Gregor Jurt

Von der Baudirektion genehmigt am:

26. März 2021  
.....

Für die Baudirektion:

  
.....

BDV Nr. 0138/21

Erstellungs- und Druckdatum: 3. Juni 2020



## **Art. 1 Zweck**

Der private Gestaltungsplan «Gemeindezentrum Teil 1» 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 Richtkonzepte für die Umnutzung des Hotelgebäudes, der reformierten Kirche und des Neubaus im Baubereich B 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.
- 4 Das Richtkonzept «Innenhof» gilt als wegleitende Vorgabe für die Realisierung. Abweichungen sind nur zulässig, sofern sich damit bezüglich den Anforderungen von Art. 11 Abs. 1 eine mindestens gleich gute oder bessere Lösung ergibt.

### **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 A und B sind Wohnnutzungen und mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbenutzung zulässig. Zudem sind im Baubereich B im untergeordneten Masse Nutzungen gemäss dem nachstehenden Absatz 4 zulässig.
- 2 In den gemäss Plan bezeichneten Baubereichen C und D1/D2 sind Wohnnutzungen, mässig störende Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbenutzungen und öffentliche Nutzungen wie Bildung und Betreuung, Kirche oder andere Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter zulässig.
- 3 In dem Baubereich E sind öffentliche Nutzungen wie Gemeinschaftssaal, Gastronomie oder andere Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter zulässig.
- 4 In dem Baubereich F sind öffentliche Nutzungen wie Hallenbad, Gastronomie oder andere Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter zulässig.
- 5 Die im Plan bezeichneten Bereiche Aussenraum und Innenhof dienen der Freiraumgestaltung, der Anordnung von Spiel- und Erholungsflächen sowie der Feinerschliessung.
- 6 Der im Plan bezeichnete Bereich Terrasse dient der Feinerschliessung sowie als Aufenthaltsbereich für Gastronomie oder einer öffentlichen Nutzung.

#### Art. 5 Grundmasse

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

Baubereich	maximale Höhenkote (m ü. M.)
A	421.1
B	423.5
C	412.7
D 1	417.7
D 2	419.6
E	412.7
F	409.0

- 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 Abs. 1 darf von folgenden, Gebäudeteilen und Anlagen durchstossen werden: Kamine, kleinere technisch bedingte Aufbauten, 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 im Plan bezeichneten Baubereichen B und D1/D2 darf der Gebäudemantel gemäss Art. 6 Abs. 1 vom Rückkühlgerät des Hallenbades durchstossen werden.
- 3 In den gemäss Plan bezeichneten Bereichen «Dachaufbauten» darf der Gebäudemantel gemäss Art. 6 Abs. 1 von betriebsnotwendigen Anlagen und Ausstattungen wie Liftschächten sowie Zugänge zu Fluchtwegen durchstossen werden.
- 4 In dem im Plan bezeichneten Bereich «Terrasse» ist eine Terrasse auf der Niveauebene Dorfplatz zulässig.
- 5 Die Erstellung eines Witterungsschutzes ist beim Treppenabgang zur Sammelgarage, bei dem im Plan bezeichneten Bereich «Terrasse» und bei Hauseingängen bei Baubereich A zulässig.
- 6 An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Kellerzugang 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.

## **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 Gebäudemantel ist frei und ergibt sich aus dem Gebäudemantel und der Geschosszahl.

## **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 In den Baubereichen A und B ist das oberste Geschoss im Sinne eines Dachgeschosses (Attika) auszubilden. Dieses muss um das Mindestmass von 3,0 m von der südlichen und 1,2 m von den restlichen Hauptfassaden zurückversetzt sein.
- 3 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 Der im Plan bezeichnete Bereich «Innenhof» ist im Sinne eines halböffentlichen Freiraums herzurichten. Dieser hat 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 Baumreihe entlang der Huebwiesenstrasse ist dauerhaft zu erhalten und Einzelbäume sind bei deren Abgang zu ersetzen.

### **Art. 13 Arkaden**

- 1 In den gemäss Plan bezeichneten Arkadenbereichen sind mindestens 2,5 m Tiefe Arkaden zu erstellen und dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten.
- 2 Davon ausgenommen sind die im Plan bezeichneten Eingangsbereiche, bei welchen eine Mindestdiefe von 1,5 m dauernd öffentlich zugänglich zu gestalten ist.

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

- 1 Die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage ist an der im Plan bezeichneten Lage anzuordnen.
- 2 Die Anlieferung für die Baubereiche E und C sind an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.
- 3 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 unterirdisch anzuordnen.
- 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 und Kinderwagen sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen. Gedeckte oberirdische Abstellplätze sind an den im Plan bezeichneten Stellen 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 Behindertengerechtigkeit**

Die Anforderungen gemäss der Behindertengesetzgebung (BehiG) sind unabhängig der Anzahl Wohnungen zu erfüllen. Ausnahmen sind mit Zustimmung der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich zulässig.

### **Art. 19 Energie**

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

### **Art. 20 Etappierung**

Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig.

### **Art. 21 Inkrafttreten**

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