



VERFÜGUNG

vom 23. Februar 2006

Otelfingen. Privater Gestaltungsplan „Talacher“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 31. Oktober 2005 hat die Gemeindeversammlung Otelfingen dem privaten Gestaltungsplan „Talacher“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Januar 2006 und des Bezirksrates von Bülach vom 12. Dezember 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2005 ersucht die Gemeinde Otelfingen um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal ist nach der bisher gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen der Industrie- und Gewerbezone (G/I) zugewiesen. Auf dessen Ostseite ist gemäss regionalem Richtplan Verkehr (RRB Nr. 1250/1998) der Bau einer Umfahrungsstrasse (Ersatz der Würenloserstrasse in diesem Abschnitt) vorgesehen. Der private Gestaltungsplan „Talacher“ sieht auf dem in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs gelegenen Areal eine kombinierte Nutzung mit Wohn- und Gewerbebauten vor. Westlich der Würenloserstrasse ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Ein- und Doppel Einfamilienhäusern nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen sowie einem Mehrzweckgebäude vorgesehen; östlich der Würenloserstrasse soll eine gemischte Nutzung mit dreigeschossigen Wohn- und Gewerbebauten unter Erhaltung des ehemaligen Fabrikations- und Verwaltungsgebäudes ermöglicht werden. Die Gemeindeversammlung hat mit gleichem Datum im Rahmen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt und die mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Umzonung der Arealteile in die zweigeschossige Wohnzone W2 und die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 vorgenommen. Die Genehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung bildet Bestandteil einer separaten Verfügung.

Auf dem Areal der ehemaligen Fa. Kindt AG befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 0094/I.0003. Abklärungen dazu werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen sein.

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Otelfingen ist im regionalen Richtplan als Abwärmequelle festgelegt und das Gebiet Bahnhof als Prioritätsgebiet für die Abwärmenutzung aus der ARA bezeichnet. Im Bericht nach Art. 47 RPV fehlt ein Hinweis darauf bzw. auf die Resultate der im Vorprüfungsbericht vom 17. August 2005 beantragten Überprüfung dieser Option für das im Bahnhofgebiet gelegene Gestaltungsplanareal. Nach Angabe der Gesuchstellerin besteht auf dem Areal der ehemaligen Fa. Kindt AG noch eine Holzschnitzelheizung, die ausgebaut werden könnte. Das in Nachachtung des Vorprüfungsberichtes zur Wärmeversorgung aus der ARA eingereichte Grobkonzept für ein Energie-Contracting lässt im Hinblick auf eine zweckmässige Energieversorgung noch keine abschliessende Beurteilung zu. Ergänzend ist deshalb abzuklären, ob und in welchem Umfang die erwähnten beiden Optionen für eine umweltfreundliche Energieversorgung des Gestaltungsplanareals genutzt werden können. Dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist rechtzeitig vor der Baueingabe ein entsprechender Nachweis zur Prüfung einzureichen.

Die Vorlage ist im Übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Talacher“, dem die Gemeindeversammlung Otelfingen am 31. Oktober 2005 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Müller Ingenieure AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Geerenstrasse 6, Postfach, 8157 Dielsdorf)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	600.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00
<hr/>		
Total	Fr.	664.00


(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Otelfingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Otelfingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekursionskommissionen, an das Tiefbauamt (unter Beilage von 1 Dossier), an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 23. Februar 2006
051890/Ohu/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Gemeinde Otelfingen

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan "Talacher"

Situation 1:500

mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, von den nachstehenden Grundigentümern festgesetzt:

Für die LK Property Group:(mit Vollmacht)

Eric H. Lasowsky Johnny S. Kremer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 31. Okt. 2005

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 2.3. Feb. 2006 BDV Nr. 29706

Für die Baudirektion:
h. Zimmerhall



MÜLLER
INGENIEURE AG

INGENIEUR- UND
VERMESSUNGSBÜRO

Auftrags Nr.: 17.0831

Müller Ingenieure AG
Geenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
Fax 043 422 10 10
info@muller-ing.ch

Dielsdorf, 05. Sept. 2005

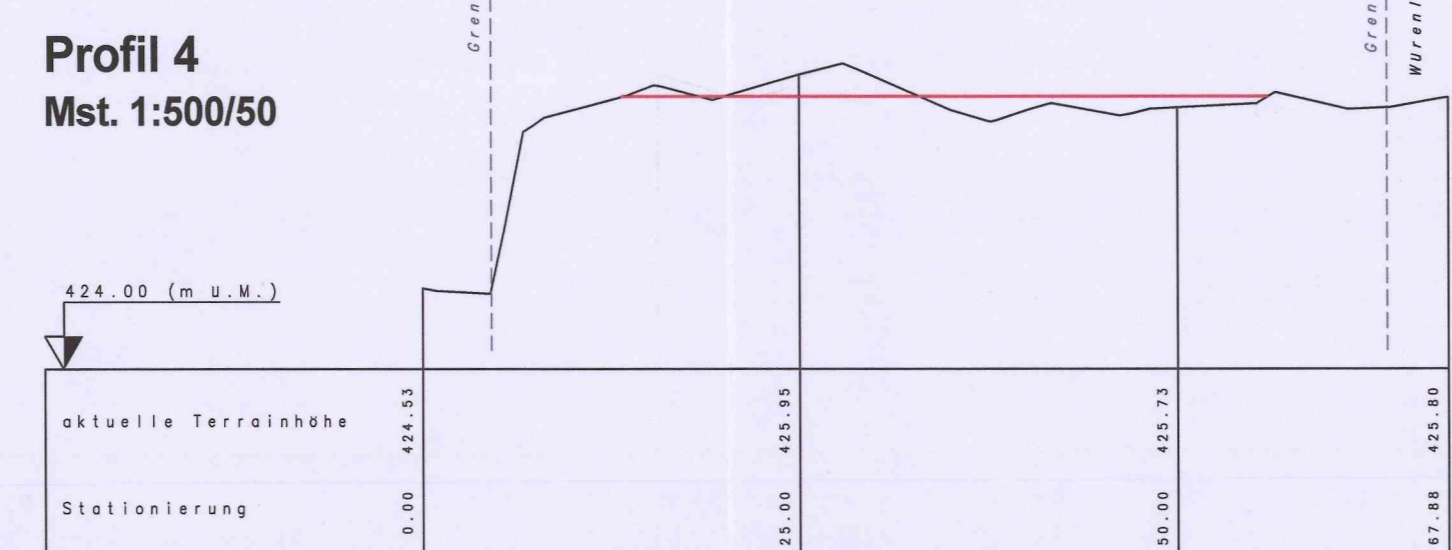
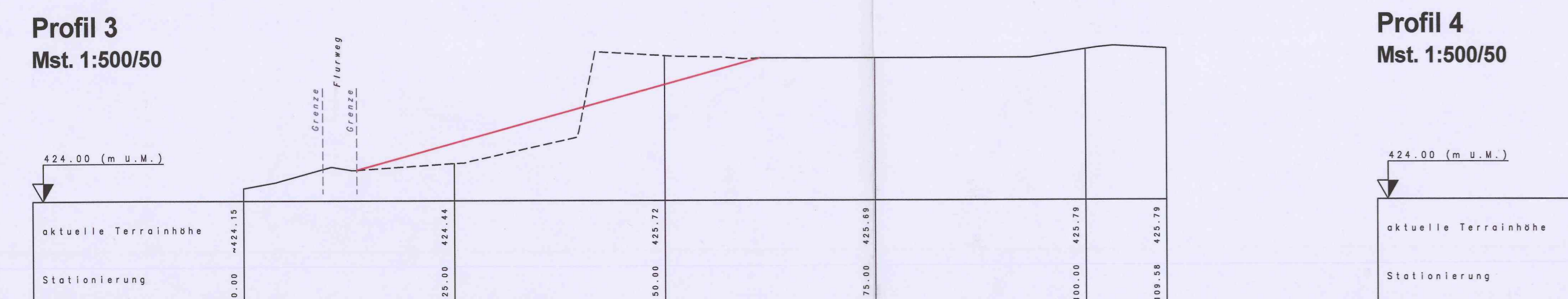
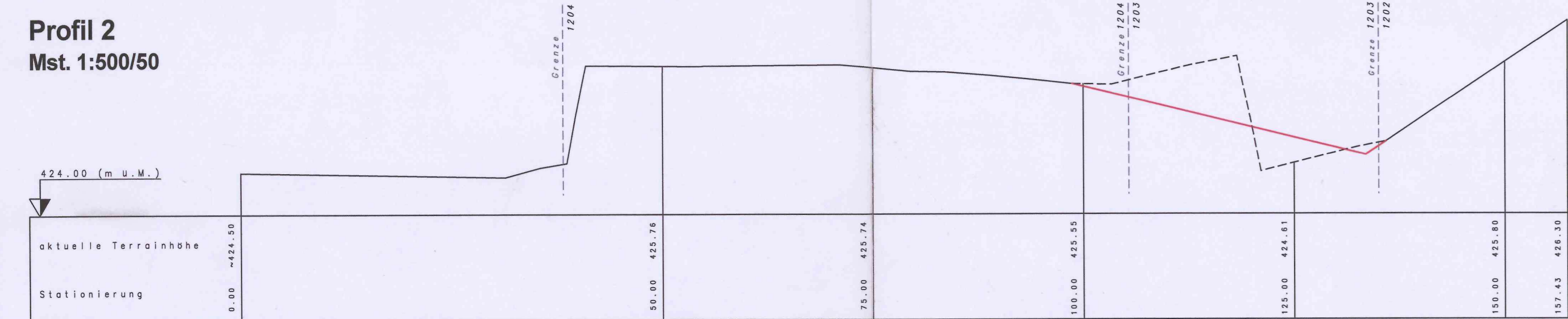
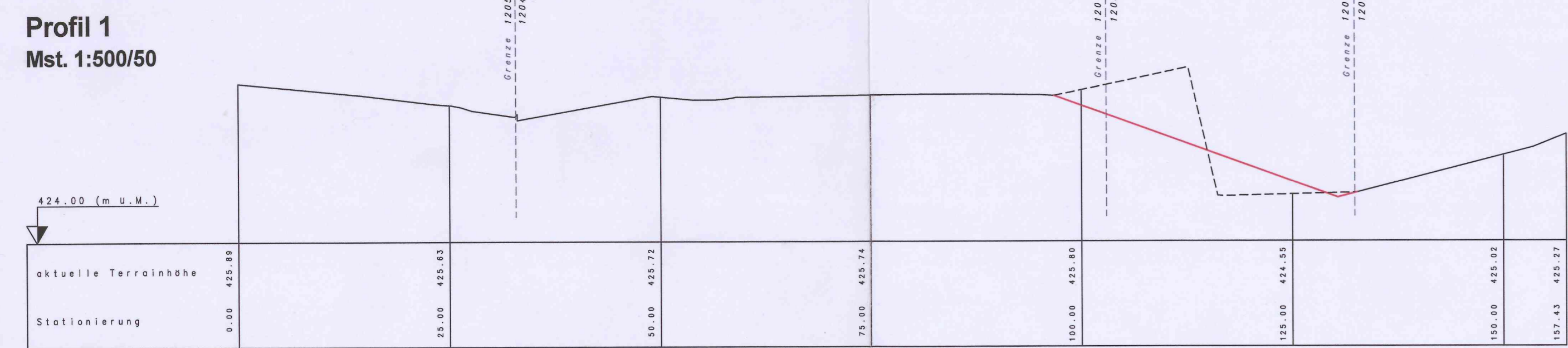
Legende

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich für Gebäude und Gebäudegruppen (Art. 7)
- Bereich für gemeinsame Freiflächen (Art. 8)
- Übrige Fläche (Art. 9)
- Bereich Altbau (Art. 6.2)
- Areal Staatsstrasse/Kreisel
- Umfahrungsstrasse*
- künftig gewachsener Boden
- Zu-/ Wegfahrt Kreisel
- Hauptzugangswege, Notzufahrten
- Fusswege
- Lage Garagengeschoss
- Parzelle Altbau
- Bauverbotsfläche (Art. 6.7)
- Hinweis auf Vorschriften (Art. X)

* Untergeordnete Nutzungen sind im Einvernehmen mit dem TBA und unter sichernden Nebenbestimmungen vorläufig möglich

Baufelder etc. alles in Landeskoordinaten definiert

— — — aktueller Terrainverlauf
— — — künftig gewachsener Boden





Kanton Zürich

Gemeinde Otelfingen

Privater Gestaltungsplan "Talacher"

Vorschriften

mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, von den nachstehenden Grundeigentümern festgesetzt:

Für die LK Property Group: (mit Vollmacht)

Eric H. Lasowsky

Jonny S. Kremer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **31. Oktober 2005**

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am: **23. Feb. 2006**



Der Schreiber:

BDV-Nr. **291 06**

Für die Baudirektion:

Dielsdorf, 05.09.2005

MÜLLER
INGENIEURE AG

Ingenieur- und Vermessungsbüro
8157 Dielsdorf
Tel: 043 422 10 00 Fax: 043 422 10 10

Auftrags Nr.
17.0831

Inhaltsverzeichnis

Artikel	Titel	Seite
1	Rechtsgrundlage, Zweck	2
2	Geltungsbereich	2
3	Nutzweise	2
4	Empfindlichkeitsstufe	2
5	Areal West W2	2
	5.1 Grundmasse	2
	5.2 Ausnützung	2
	5.3 Etappierung	3
	5.4 Dachform	3
	5.5 Gewachsener Boden	3
	5.6 Gestaltung Umgebung	3
	5.7 Mehrzweckgebäude	3
6	Areal Ost WG3	3
	6.1 Grundmasse	4
	6.2 Ausnützung	4
	6.3 Etappierung	4
	6.4 Gewachsener Boden	4
	6.5 Gestaltung Umgebung	4
	6.6 Pavillon	4
	6.7 Bauverbotsfläche	5
	6.8 Lärmschutz	5
7	Baubereich für Gebäude und Gebäudegruppen	5
8	Bereich für gemeinsame Freiflächen, Innenhöfe	5
9	Übrige Fläche	5
10	Unterirdische Bauten	5
11	Kreisel	6
12	Übrige Erschliessung	6
13	Ausbau	6

Art. 1 Rechtsgrundlage, Zweck	<p>¹ Gestützt auf §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt die LK Property Group, mit Eric H. Lasowsky und Jonny S. Kremer, Mürtchenstrasse 42, 8048 Zürich, nachfolgend "Investor" genannt, über die Grundstücke 1203-1205 und 1741-1742 den nachstehenden privaten Gestaltungsplan fest.</p> <p>² Mit dem Gestaltungsplan Talacher werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das heutige Gewerbe- und Industrieareal einer Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbenutzung zuzuführen unter Wahrung der öffentlichen Interessen. Dabei sollen Lösungen mit einer hohen Qualität gewährleistet werden.</p>																		
Art. 2. Geltungsbereich	<p>¹ Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan, Mst. 1:500, vom 05. Sept. 2005 durch den Gestaltungsplanperimeter abgegrenzte Areal.</p> <p>² Es gelten die Festlegungen dieser Bauvorschriften sowie des zugehörigen Planes Mst. 1:500 (nachfolgend als "Plan" bezeichnet).</p> <p>³ Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die jeweils gültigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Otelfingen bzw. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).</p>																		
Art. 3. Nutzungsweise	<p>Das Gestaltungsplangebiet wird eingeteilt in folgende Zonenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Areal West (W2) für eine zweigeschossige Wohnzone - Das Areal Ost (WG3) für eine dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone 																		
Art. 4 Empfindlichkeitsstufe	<p>Dem Gebiet des Gestaltungsplanes wird für das Areal West (W2) die Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Für das Areal Ost (WG3) erfolgt die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe gemäss der geplanten Nutzung: Bei reinen Wohnbauten die ES II, bei gemischter Nutzung die ES III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>																		
Art. 5 Areal West (W2)	<p>Im Areal für die zweigeschossige Wohnzone sind Einfamilienhäuser und Doppel-einfamilienhäuser sowie ein Mehrzweckgebäude zulässig, verteilt auf max. 34 Gebäude. Es sind qualitativ hochwertige Bauten zu erstellen, keine verdichtete enge Bauweise.</p>																		
Art. 5.1 Grundmasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Ausnutzungsziffer (inkl. Bonus Arealüberbauung)</td> <td style="text-align: right;">max. 35 %*</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare UG</td> <td style="text-align: right;">max. 1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare DG</td> <td style="text-align: right;">max. 1</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td style="text-align: right;">max. 20 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 5.0 m</td> </tr> <tr> <td>minimaler Gebäudeabstand (Hauptbauten)</td> <td style="text-align: right;">min. 7.0 m</td> </tr> <tr> <td>minimaler Gebäudeabstand (Hauptwohnseite)</td> <td style="text-align: right;">min. 12.0 m*</td> </tr> </table> <p>* Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 20 m² zählen nicht zur Ausnutzung und dürfen den Gebäudeabstand bis auf max. 7.0 m unterschreiten. Eine weitergehende Unterschreitung der angeführten Gebäudeabstände gemäss § 270 PBG, Abs. 3 ist nicht zulässig.</p>	Ausnutzungsziffer (inkl. Bonus Arealüberbauung)	max. 35 %*	Vollgeschosse	max. 2	anrechenbare UG	max. 1	anrechenbare DG	max. 1	Gesamtlänge	max. 20 m	Gebäudehöhe	max. 7.5 m	Firsthöhe	max. 5.0 m	minimaler Gebäudeabstand (Hauptbauten)	min. 7.0 m	minimaler Gebäudeabstand (Hauptwohnseite)	min. 12.0 m*
Ausnutzungsziffer (inkl. Bonus Arealüberbauung)	max. 35 %*																		
Vollgeschosse	max. 2																		
anrechenbare UG	max. 1																		
anrechenbare DG	max. 1																		
Gesamtlänge	max. 20 m																		
Gebäudehöhe	max. 7.5 m																		
Firsthöhe	max. 5.0 m																		
minimaler Gebäudeabstand (Hauptbauten)	min. 7.0 m																		
minimaler Gebäudeabstand (Hauptwohnseite)	min. 12.0 m*																		
Art. 5.2 Ausnutzung	<p>Im anrechenbaren Untergeschoss der Bauten sind abgesehen von den üblichen Nebenräumen nur Bastel- und Fitnessräume zulässig. Als Bezugsfläche für das Areal der W2 gilt die im Bezugsgebiet westlich der Würenloserstrasse liegende Perimeterfläche des Gestaltungsplanes. Die anrechenbare Landfläche beträgt 23'591 m².</p>																		

Art. 5.3 Etappierung	Die Realisierung der Bauten hat in max. 2-3 Etappen zu erfolgen.
Art. 5.4 Dachform	Die Hauptbauten sind mit Satteldächern beidseitig gleicher Neigung von 35 - 40° alter Teilung zu versehen. Dacheinschnitte sind gestattet. Die Dachflächen sind möglichst ruhig und einheitlich zu gestalten. Die Hauptfirstrichtung hat in Nord/Süd- Richtung zu liegen, bei den Randbauten ist gruppenweise auch eine West/Ost- Richtung zulässig.
Art. 5.5 gewachsener Boden	Für die kommende Überbauung gilt nicht der aktuelle Terrainverlauf als gewachsener Boden, sondern es werden die im Plan M 1:500 festgelegten Höhenkurven zum künftig gewachsenen Boden erklärt.
Art. 5.6 Gestaltung Umgebung	<p>¹ Längs der nördlichen Gestaltungsplangrenze ist ein offener Gewässerlauf als Retentionsbecken für Oberflächenwasser aus dem Gebiet zu erstellen. In diesem künstlichen Bachlauf ist das Meteorwasser aus der gemeindeeigenen Leitung, die in der Würenloserstrasse liegt und das Gestaltungsplangebiet kreuzt, abzuleiten. Erstellung und Unterhalt des Wasserlaufes verbleiben bei den Privaten.</p> <p>² Geschlossene Einfriedigungen sind nur im unmittelbaren Bereich der Bauten, bis auf einen Abstand von max. 3.0 m und bis zu einer Höhe von 1.8 m gestattet.</p> <p>³ Offene Einfriedigungen sind auch in der weiteren Umgebung bis zu einer Höhe von 1.0 m gestattet, Grünhecken sind toten Materialien vorzuziehen.</p> <p>⁴ Der Bereich der Wohnzone W2 ist besonders gut mit Bäumen und einer naturnahen Gestaltung zu versehen und zu gliedern.</p> <p>⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung, die Lage und Dimensionierung der Erschliessungseinrichtungen sowie die Belagsmaterialien ausweist.</p>
Art. 5.7 Mehrzweckgebäude	<p>¹ In der Zone W2 kann ein Mehrzweckgebäude erstellt werden. Als Nutzungsmöglichkeiten sind ein Mittagstisch, Spielgruppe, Gemeinschaftsräume oder vergleichbare Nutzungen denkbar.</p> <p>² Im Bereich des Mehrzweckgebäudes sind zumindest 10 Besucherparkplätze zu erstellen.</p>
Art. 6 Areal Ost (WG3)	<p>¹ Im Areal für dreigeschossige Wohn- und Gewerbebauten sind dreigeschossige Bauten mit einem Dachgeschoss (Attikageschoss) zulässig. Die bestehende Baute Kindt längs der Bahnhofstrasse (im Gestaltungsplan speziell abgegrenzt) kann im bisherigen Kubus umgebaut und erneuert werden. Auf der Ostseite dürfen die 2 Obergeschosse gemäss dem Altbau ergänzt werden. Der bestehende quadratische Gebäudeteil nordwestlich der Altbau (u.a. heutige Abwartwohnung und Werkstätten) hat Bestandesgarantie. Es darf umgebaut und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Allfällige Erweiterungen oder auch ein Ersatzbau haben den erforderlichen Strassenabstand einzuhalten. Er ist in die Ausnützung einzurechnen.</p> <p>² Längs der Würenloserstrasse und der geplanten Strasse zur Unterführung dürfen die Gebäude aneinander gereiht werden, sofern sie eine sehr gute Gestaltung und gute Gliederung der Fassaden aufweisen. Die max. Gebäudelänge nach BZO ist nicht zu beachten.</p> <p>³ Der Wohnanteil für die Neubauten hat pro Gebäude mindestens 2/3 der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zu betragen</p>

Art. 6.1 Grundmasse	<table border="0"> <tr> <td>Ausnutzungsziffer (inkl. Bonus Arealüberbauung)</td> <td>max. 60 %</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 3</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare UG</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>anrechenbare DG (Attika)</td> <td>max. 1</td> </tr> <tr> <td>minimaler Gebäudeabstand (Hauptbauten)</td> <td>min. 10.0 m</td> </tr> <tr> <td>minimaler Gebäudeabstand (Hauptwohnseite)</td> <td>min. 15.0 m</td> </tr> </table> <p>Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung. Das Unterschreiten der angeführten Gebäudeabstände gemäss § 270 PBG, Abs. 3 ist nicht zulässig.</p>	Ausnutzungsziffer (inkl. Bonus Arealüberbauung)	max. 60 %	Vollgeschosse	max. 3	anrechenbare UG	max. 1	anrechenbare DG (Attika)	max. 1	minimaler Gebäudeabstand (Hauptbauten)	min. 10.0 m	minimaler Gebäudeabstand (Hauptwohnseite)	min. 15.0 m
Ausnutzungsziffer (inkl. Bonus Arealüberbauung)	max. 60 %												
Vollgeschosse	max. 3												
anrechenbare UG	max. 1												
anrechenbare DG (Attika)	max. 1												
minimaler Gebäudeabstand (Hauptbauten)	min. 10.0 m												
minimaler Gebäudeabstand (Hauptwohnseite)	min. 15.0 m												
Art. 6.2 Ausnützung	<p>¹ Im anrechenbaren Untergeschoss der Neubauten sind abgesehen von den üblichen Nebenräumen nur privat genutzte Lager-, Bastel- und Fitnessräume zulässig.</p> <p>² Der Altbau Vers. Nr. 60 im Areal Kindt (mit separater Mantellinie umfahren) ist möglichst zu erhalten. Er kann in seinen Ausmassen umgebaut und erneuert werden. Geringfügige Abweichungen am Gebäude (Balkone, Fluchttreppen etc.) können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit etc. liegt. Die 2 fehlenden Obergeschosse auf der Ostseite dürfen analog den bestehenden OG des Altbaues ergänzt werden.</p> <p>³ Das Untergeschoss des Altbaues darf weiterhin gewerblich genutzt werden.</p> <p>⁴ Die im Altbau bestehende Ausnützung muss nicht zur Ausnützung der Restfläche gerechnet werden. Die Ausnützung der Restfläche bestimmt sich aufgrund der Landfläche des Gestaltungsplangebietes östlich der Würenloserstrasse (20'665 m²) abzüglich der Fläche des Altbaues samt zugehörigem Umschlag- und Parkplatzbedarf (4'690 m²). Die anrechenbare Landfläche beträgt 15'975 m². Die zusätzliche OG-Erweiterung wird der Ausnützung im Areal Ost angerechnet.</p>												
Art. 6.3 Etap pierung	<p>Die Realisierung der Bauten hat in max. 2-3 Etappen zu erfolgen. Die Etappen der Wohnbauten aus der W2 und der Wohn- und Gewerbebauten können sich überlagern.</p>												
Art. 6.4 gewachsener Boden	<p>Der heute bestehende Verlauf des Terrains wird für die kommende Überbauung zum künftig gewachsenen Boden erklärt.</p>												
Art. 6.5 Gestaltung Umgebung	<p>¹ Geschlossene Einfriedigungen sind nur im unmittelbaren Bereich der Bauten, bis auf einen Abstand von max. 3.0 m bis zu einer Höhe von 1.8 m gestattet.</p> <p>² Offene Einfriedigungen sind auch in der weiteren Umgebung bis zu einer Höhe von 1.0 m gestattet, Grünhecken sind toten Materialien vorzuziehen.</p>												
Art. 6.6 Pavillon	<p>¹ Der Pavillon darf eine besondere Gestaltung aufweisen.</p> <p>² Er kann als Café, Restaurant usw. genutzt werden. Zulässig sind mässig störende Betriebe. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im übrigen zu vertragen. Die maximale Nutzfläche beträgt 400 m², verteilt auf zwei Geschosse.</p>												

Art. 6.7 Bauverbotsfläche	¹ Innerhalb der Bauverbotsfläche dürfen weder Bauten, noch Kinderspielplätze oder Autoabstellplätze errichtet werden. Weiter gilt für Bäume und Sträucher eine Höhenbeschränkung auf max. 1.5 m. ² Die Baubegrenzungslinie vom 18. April 1988 wird aufgehoben und durch die nördliche Abgrenzung des Baufeldes ersetzt.
Art. 6.8 Lärmschutz	¹ Die längs der beiden Strassen geplanten Bauten sind derart anzuordnen und auszurichten, dass längs der Würenloserstrasse die Immissionsgrenzwerte und längs der Strasse zur Unterführung die Planungswerte der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe ES gemäss Plan eingehalten werden. Ein überwiegendes Interesse gem. Art. 31 Abs. 2 LSV kann nicht geltend gemacht werden. ² Die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume der fünf Gebäude an der Umfahrungsstrasse (Ostfassade bis 3. Obergeschoss) haben in Atrien mit einer Abmessung von 5 x 6 m zu führen. ³ Im Attikageschoss sind bei den Lüftungsfenstern die Sichtlinie zu der geplanten Strassenachse so zu unterbrechen (z.B. mit massiven Balkonbrüstungen), dass eine gesamte Lärmreduktion von mind. 18 dB erreicht wird. ⁴ Andere Lösungen sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass gegenüber der Umfahrungsstrasse eine Lärmreduktion von mind. 18 dB erreicht wird.
Art. 7 Baubereich für Gebäude und Gebäudegruppen	¹ Bauten dürfen nur innerhalb dieses Baubereiches erstellt werden. ² Besondere Gebäude werden auf 5 % der Grundfläche, resp. 10 m ² pro Wohneinheit limitiert. Die grösste Höhe wird auf 4.0 m beschränkt.
Art. 8 Bereich für gemeinsame Freiflächen, Innenhöfe	¹ Sie dienen als Innenhöfe für eine gemeinsame Nutzung für Spiel- und Ruheplätze. Sie sind nach den Bedürfnissen der Bewohner auszurüsten (Spielplätze, Ruhebänke, Grill, Brunnen, etc.). ² Die gemeinsame Erschliessung (Fusswege, Notwege) darf über sie geführt werden. Sie sind mit gemeinsamen Fusswegen zu verknüpfen. ³ Kleinbauten von max. 5 m ² Fläche und 3.0 m grösste Höhe sind zulässig.
Art. 9 Übrige Fläche	¹ Sie dient vorwiegend als Garten, Grün- oder Spielfläche. ² Die offene oberirdische Parkierung, die Zufahrt zur Tiefgarage, Abstellplätze für das Abfuhrgut, Fahrradabstellplätze, Hauszugänge, Notzufahrten, Fusswege, Sitzplätze und dergleichen können darin erstellt werden. ³ Bei ausgewiesenem Bedarf sind besondere Gebäude darin ausnahmsweise zulässig.
Art. 10 Unterirdische Bauten	¹ Sie haben sich nach den Vorschriften des PBG und der BZO zu richten. ² Lagemässig können sie auch ausserhalb der Baufelder liegen. Die erforderlichen Abstände gegenüber Strassen und Wege sind einzuhalten.

Art. 11 Kreisel	¹ Die Zufahrt zu den Gebieten hat von der Würenloserstrasse über einen Kreisel zu erfolgen. Der Kreisel samt Zu- und Wegfahrtsbereichen ins Areal Ost und West ist nach den Vorgaben des kantonalen Tiefbauamtes zu Lasten des Investors zu realisieren.
Art. 12 übrige Erschliessung	¹ Die gesamte innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes liegende interne Erschliessung hat nach Quartierplangrundsätzen durch den Investor zu erfolgen. ² Es sind folgende öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen: <ul style="list-style-type: none"> - Im Gebiet Ost eine Nord - Südverbindung von der Würenloserstrasse zum Bahnhof sowie ein Fussweg längs der Bahnhofstrasse - Eine Verbindung Gebiet West durch das Areal Ost zum Bahnhof. ³ Die Wege sind dienstbarkeitsrechtlich zu Gunsten der Politischen Gemeinde zu sichern. Die Strassen und Wege sind nach den Zugangsnormalien zu erstellen. ⁴ Die strassenmässige Erschliessung hat über die Würenloserstrasse zu erfolgen. Die Kosten für die erforderlichen Anpassungsarbeiten im Bereich der Einmündung der Bahnhofstrasse und eines Gehwegbereichs nördlich der Bahnhofstrasse gehen zu Lasten des privaten Gestaltungsplanes. ⁵ Oberirdisch werden nur die Besucherplätze und Notzufahrten angeordnet. Für die gewerbliche Nutzung sind die erforderlichen oberirdischen Umschlagplätze gestattet. ⁶ Die Pflichtparkplätze für die Neubauten sind in Unterniveaugaragen zur Verfügung zu stellen. Die Besucherplätze können oberirdisch angeordnet werden. ⁷ Die Abwasserentsorgung erfolgt nach den Vorgaben des GEP (genereller Entwässerungsplan) und SEVO (Verordnung über die Siedlungsentwässerung). ⁸ Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt nach dem GWP (generelles Wasserversorgungsprojekt) und WVO (Verordnung über die Wasserversorgung). ⁹ Für den Kehrriech sind die erforderlichen Container an einem für die Abfuhr gut zugänglichen Ort zu platzieren. ¹⁰ Ausserdem sind allenfalls andere zentral gelegene Infrastruktureinrichtungen wie Ablesestationen für Energie und Wasser, Postkästen usw. vorzusehen.
Art. 13 Ausbau	Die Wohnungen im Gebiet WG3, der Pavillon und der Mehrzweckraum sind behinderten- und betagtegerecht zu planen.



Gemeinde Otelfingen

Privater Gestaltungsplan "Talacher"

Bericht

 **MÜLLER**
INGENIEURE AG

INGENIEUR- UND
VERMESSUNGSBÜRO



Auftragsnummer: 17.0831

Dielsdorf, 05.09.2005

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
Fax. 043 422 10 10
info@mueller-ing.ch

Bericht zum privaten Gestaltungsplan "Talacher" Otelfingen

1. Auftrag

Die LK Property Group, Eric H. Lasowsky und Jonny S. Kremer, möchte das ehemalige Fabrikareal der Firma E. Kindt AG in Otelfingen für eine angepasste Überbauung nutzen. Um dies zu bewerkstelligen, wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Mit Datum vom 22. Oktober 2004 hat die LK Property Group dem Ingenieurbüro Müller Ingenieure AG den Auftrag erteilt, den Gestaltungsplan zu bearbeiten.

Als Grundlagen dienten die Überbauungsstudien der Architekten-Planer Hauswirth + Partner AG. Die Vorschläge wurden in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Berater der Gemeinde, Architekt D. Zehnder, entworfen.

2. Problemstellung

Das für die Überbauung vorgesehene Gebiet liegt nach geltender Zonenordnung in der Gewerbe- und Industriezone (G/I) der Gemeinde Otelfingen. Das Areal ist teilweise mit Gewerbebauten überstellt und diente bis vor kurzem der E. Kindt AG als Produktionsstätte für Storen.

Die Firma ist in Nachlass-Stundung; die Geschäftstätigkeit musste eingestellt werden. Die E. Kindt AG suchte neue Investoren für eine angepasste Nutzung des Gebietes.

Auch der Gemeinderat machte sich Überlegungen, wie das Gelände für die Entwicklung der Gemeinde sinnvoll zu nutzen wäre. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Grundstücke beim Bahnhof kam der Gemeinderat zum Schluss, dass eine kombinierte Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten anzustreben sei.

Daher wurden die Flächen östlich der Würenloserstrasse bei der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung (BZO) im 2005 für eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone (WG 3) mit Gestaltungsplanpflicht umgezont, die Flächen westlich der Würenloserstrasse sollen einer zweigeschossigen Wohnzone (W2A) zugeteilt werden.

Da die genannte Vorlage erst an der Gemeindeversammlung vom Herbst/Winter 2005 vorgelegt wird, liegt das Gebiet des Gestaltungsplanes zur Zeit rechtlich noch in der G/I-Zone. In dieser Zone sind nach der BZO Art. 19 und 20 mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Die gewünschte Wohnnutzung oder kombinierte Nutzung kann sowohl über einen Gestaltungsplan als auch über die Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung erreicht werden. Beide Verfahren erfordern die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

Der Gestaltungsplan regelt in Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung Otelfingen, die Nutzung, Bebauung und Gestaltung des Areals. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) umschreibt die Ansprüche an einen Gestaltungsplan in § 83 ff wie folgt:

"Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann auch Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten."

3. Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan Talacher Ost und West soll der Bevölkerung von Otelfingen aufgezeigt werden, dass die vorhandenen, relativ tristen und dem Ortsbild abträglichen Bauten im Perimeter "Talacher" zu schönen, lebendigen, lebenswerten Überbauungen umgebaut oder erneuert werden. Das Ziel der Investoren besteht darin, einheitliche Quartiere zu erstellen, mit einer ländlich modernen Ambiance, in dem von der Geburt bis ans Lebensende gewohnt werden kann. Das Projekt soll sich in die geplante Entwicklung von Otelfingen einbinden und sich gut in die ländliche Umgebung einfügen. Durch die Lage am Bahnhof eignet sich besonders für eine Überbauung mit Gewerbebauten längs den Strassen / Bahnlinie mit hinterliegenden Wohnbauten auf der Ostseite und einer Gartensiedlung auf der Westseite.

Damit keine grösseren Bewegungen mit neuen Einwohnern auftreten, welche die Infrastruktur der Gemeinde unverhältnismässig beeinflussen, sehen die Investoren eine etappenweise Realisierung ihres Bauvorhabens vor. Sie gehen davon aus, dass das Grundstück westlich der Würenloserstrasse in zwei (2-3) Etappen gebaut werden soll, was einer Bauzeit, nach Erhalt der Baubewilligung, von ca. zweieinhalb Jahren entspricht. Östlich der Würenloserstrasse ist geplant, das Bauvorhaben in drei (2-3) Etappen zu unterteilen, mit einer Bauzeit von drei bis dreieinhalb Jahren. Diese Bautätigkeit kann sich teilweise mit den Bauaktivitäten auf der Westseite überschneiden.

Die Überbauung hat eine qualitativ hochstehende Bauweise aufzuweisen, gemäss den Forderungen des Leitbildes von Otelfingen.

Der Autoverkehr wird möglichst umfassend unter das Terrain verlegt, um attraktive Wohnlagen zu erhalten. Insgesamt soll Wohnraum für +/- 350 Bewohner geschaffen werden.

Die geplanten Überbauungen sollen der Gemeinde zu attraktiven Mehrsteuereinnahmen verhelfen.

3.1 Talacher West (Gartensiedlung)

- Westlich der Würenloserstrasse ist eine Gartensiedlung geplant, mit zweigeschossigen Wohnbauten, die sich gut in die vorliegende Senke einfügen. Dazu soll das früher geschüttete Gelände gegen das Dorf und gegen Westen dem heutigen gewachsenen Terrain angepasst werden, gegen Süden soll die bestehende Böschung erhalten bleiben, als natürliche Abgrenzung gegen die Landwirtschaftszone. Im Wesentlichen sollen DEFH erstellt werden; im westlichsten Teil der Überbauung sind 4 Punkthäuser (alleinstehende EFH) geplant, um die Baudichte in diesem Abschnitt zu verringern.

3.2 Talacher Ost (Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil)

- Dem Gebiet östlich der Würenloserstrasse soll ein verdichtetes städtebauliches Konzept mit einer innenliegenden Parkanlage verwirklicht werden.. Darin soll das eigentliche Zentrum des Wohn- und Dienstleistungsparks entstehen. Die neuen Bauten entsprechen als dreigeschossige Gebäude den weiter östlich liegenden Bauten. Der Altbau der Firma Kindt längs der Bahnhofstrasse soll erhalten werden sowie auch der quadratische Gebäudeteil nordwestlich davon (heutige Abwartwohnung und Werkstätten enthaltend), einerseits als Zeugen der Zeit, andererseits als Lärmriegel für die Hinterlieger.
- Beim Areal Ost sollen die Bauten architektonisch die Grundzüge des Altbaues der Firma Kindt übernehmen und um einen grossen Innenhof gruppiert werden. Die Neubauten haben den Lärmschutz der geplanten Strasse zur Unterführung beim Bahnhof und der Würenloserstrasse zu beachten.

4. Konzept

Ziel des Bauentwicklungsvorhabens besteht darin, bei Realisierung der beiden Bauvorhaben Talacher West und Talacher Ost, ein selbständiges kleines "Dörfli" zu gestalten mit folgenden Schwerpunkten:

Talacher West (die Fläche westlich der Würenloserstrasse) soll vorwiegend mit Doppel­einfamilienhäusern überbaut werden. Die Siedlung wurde als Gartensiedlung gestaltet und damit der umgebenden landwirtschaftlichen Zone Rechnung getragen. Um eine optimale Gestaltung mit wenig versiegelten Flächen zu realisieren, werden die Autos in einer Tiefgarage versorgt. Oberirdisch verbleiben nur noch die erforderlichen Zugangswege für die Bewohner, die für Zügelwagen, Ambulanz und Feuerwehr befahrbar ausgestaltet werden. Der Dachwinkel der Hauptbauten liegt zwischen 35° - 40° alter Teilung.

Insgesamt sind 62 Wohneinheiten geplant, aufgeteilt in 4 Einfamilienhäuser und 29 Doppel­einfamilienhäuser. Weiter wird ein Mehrzweckgebäude realisiert, alles in 2-3 Etappen. Für die Parkierung der Autos sind unterirdisch 110 Parkplätze und oberirdisch rund 6 - 8 Abstell­plätze vorgesehen.

Sowohl die geplante Allee wie auch die gruppenweise angeordneten Bauten mit Treffpunkt sollen der Überbauung ihre Struktur geben. Die Gebäude sollen in Gruppen (Kleinstquartie­re) um jeweils einen Treffpunkt und Kinderspielplatz angeordnet werden. Weiter soll den Bewohnern ein Gemeinschaftsraum für spezielle Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden.

In diesem Rahmen planen die Investoren eine Kinderspiel-Gruppe, eine permanente Ein­richtung zur Durchführung eines erweiterten "Mittagstisches" oder eine vergleichbare Aktivi­tät, die es Ehe- und Lebenspartnern oder anderen Bewohnern mit Kindern erlauben soll, einer Doppelerwerbstätigkeit nachzugehen.

Am nördlichen Perimeterrand wird ein Bachlauf realisiert. Darin wird das anfallende Dach- und Platzwasser gesammelt und unter Retention in die bestehende Meteorwasserleitung im Westen des Gebietes geführt.

Die aktuell bestehenden Bauten werden abgerissen.

Talacher Ost (das Teilgebiet östlich der Würenloserstrasse) erhält eine breitere Nutzung. Die bestehenden Bauten längs der Bahnhofstrasse werden zu Lofts- und Büroräumlichkeiten ausgebaut. Der Bereich gegen den Bahnhof soll für mässig störendes Gewerbe zur Verfü­gung stehen. Zusätzlich werden Miet- und Eigentumswohnungen erstellt. Ein Restaurant/ Kiosk soll den Bewohnern, Spaziergängern oder den Zugbenützern die Möglichkeit geben, einen Kaffee oder ein Bier zu trinken.

Das Konzept sieht ferner einen Wellnessbereich vor, der an Interessierte abgegeben werden könnte (Fitness, Massagen, Schwimmen, etc.)

Nach mehreren Entwürfen entstand im Areal Ost unter Beachtung architektonischer Grund­sätze, des Lärmschutzes und dem Bedürfnis, einem grossen Innenhof/ Begegnungszentrum zu schaffen- eine kompakte Überbauung in Anlehnung an den Altbau Kindt. Dabei wird längs der im regionalen Richtplan geplanten Unterführung ein Gebäudekomplex errichtet, ebenso längs der Würenloserstrasse. Diese Bauten haben den Vorschriften der Lärmschutzverord­nung zu genügen. Die Wohnräume sind mehrheitlich von den Lärmquellen abgewandt oder können seitlich belüftet werden. Durch den Zusammenbau der Gebäude längs der Strassen ergibt sich im Zwischenraum ein ruhiger Innenhof mit einem grossen Platz.

Zentral auf dem Innenhof kommt ein Pavillon zu liegen. Vorgesehen ist eine freie, weiche Form aus Glas und Metall. Die Transparenz des Gebäudes soll so gestaltet werden, dass im Erdgeschoss eine grösstmögliche Durchsicht auf die Gartenanlage gewährt ist. Die Nutzungen sind vielfältig. Der Pavillon kann ein Café, Restaurant usw. beinhalten, maximal 400 m² Nutzfläche auf höchstens zwei Geschossen.

Beim Altbau Kindt sollen auf der Ostseite die zwei fehlenden Obergeschosse gegen Osten ergänzt werden..

Insgesamt werden in den Neubauten und den bleibenden Bauten rund 100 Wohnungen entstehen, neben den Gewerbeflächen im Altbau und im Pavillon. Der Parkplatzbedarf von ca. 200 Plätzen wird in 2 Untergeschossen bereitgestellt. Eine Reduktion auf Grund der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs wird im Rahmen der Detailprojektierung, resp. Baubewilligung geprüft. Dannzumal liegen die nötigen Unterlagen vor, um diesbezügliche Entscheide zu treffen.

Die Zufahrt zur Überbauung erfolgt über einen Kreisell bei der Würenloserstrasse. Das kantonale Tiefbauamt sieht für den Bau eines Kreisells keine Probleme, sofern die Kosten von der Bauherrschaft getragen werden.

Folgende **öffentlich begehbare Fusswegverbindungen** sind vorgesehen: Im Gebiet Ost ein Fussweg vom Dorf her von der Würenloserstrasse zum Bahnhof sowie eine Verbindung längs der Bahnhofstrasse nach Westen. Weiter eine Fusswegverbindung vom Gebiet West durchs Areal Ost zum Bahnhof.

Die Wasserversorgung wird zu Lasten der Bauherrschaft nach den Überlegungen im Generellen Wasserversorgungsprojekt ausgebaut.

Das Abwasser ist nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu behandeln. Auf der Westseite der Würenloserstrasse ist ein Trennsystem geplant.

5. Massnahmen

Grundsätzlich wird das Gebiet westlich der Würenloserstrasse einer zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen, das Gebiet östlich der Würenloserstrasse einer dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die geplanten Anlagen und Tätigkeiten entworfen und von der Ausdehnung und Wirkung her festgelegt. Der Plan sieht vor, mit unterschiedlichen Flächentypen die notwendige Bauordnung zu erreichen.

5.1 Baubereich für Gebäude und Gebäudegruppen

Dieser Bereich definiert die Lage der zukünftigen Bauten, mit einem gewissen Spielraum für die Detailplanung. Um nicht eine beliebige Verdichtung zuzulassen wird eine Ausnützungsziffer und ein Gebäudeabstand festgelegt.

Die Ausnützungsziffer beträgt im Westteil 35 % (inkl. Arealbonus).

Die Ausnützungsziffer im Ostteil wird auf 60 % (inkl. Arealbonus) festgelegt. Darin nicht enthalten ist der bleibende Altbau.

5.2 Bereich für gemeinsame Freiflächen

Dieser Bereich definiert die Lage eines Treffpunktes für die einzelnen Gebäudegruppen. Darin sind gemeinsame Spielplätze, Grillstellen, etc. zulässig. Sie sind mit internen Wegen zu verbinden.

5.3 Bereich Altbaute

Die Mantellinie definiert die Lage der bestehenden Baute, die im Rahmen des Gestaltungsplanes umgebaut oder erneuert werden kann. Von den bestehenden Altbauten soll nur der Hauptbau längs der Bahnhofstrasse erhalten bleiben (Bestandesgarantie). Um- und Neubau haben sich am bestehenden Kubus zu orientieren, abgesehen von der zulässigen Ergänzung der zwei Obergeschosse über dem Ostteil der Baute.

Dem Altbau wird eine Bodenfläche von 4'690 m² zugewiesen. Sie beinhaltet die Fläche der Baute samt den zugehörigen Parkierungs- und Umschlagplätzen. Sie wird für die Berechnung der restlichen Ausnützung beim Areal Ost in Abzug gebracht.

Das bestehende Gebäude nordwestlich der Altbaute hat Bestandesgarantie. Es darf umgebaut und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Allfällige Erweiterungen oder auch ein Ersatzbau haben jedoch den erforderlichen Strassenabstand einzuhalten. Es ist in die Ausnützung einzurechnen.

5.4 Übrige Fläche

Die übrige Fläche ist vor allem als Grünfläche oder Garten gedacht. Darin zulässig sind auch die nötigen Fusswege, Notzufahrten, Abstellplätze etc. zur weiteren Erschliessung der Bauten.

5.5 Erschliessung

Die Erschliessung des Baulandes hat sich nach Quartierplangrundsätzen zu richten und ist durch den Investor zu realisieren. Die Werke bleiben im Eigentum des Investors, soweit sie nach dem Bau nicht durch einen Gemeinderatsbeschluss von der Gemeinde übernommen werden.

5.6 Bauverbotsfläche

Sie dient dazu, die Nutzung für das schraffierte Gebiet bis zum Bau der Umfahrungsstrasse zu regeln. Mit dem südl. angrenzenden Baufeld wird die Baubegrenzungslinie vom 18. April 1988 ersetzt. Innerhalb der Bauverbotsfläche dürfen weder Kinderspielplätze noch Parkierungsanlagen erstellt werden. Auch die Bepflanzung ist in der Höhe beschränkt.

5.7 Umfahrungsstrasse

Der Baulinienbereich für die geplante Umfahrungsstrasse ist braun eingefärbt. In diesem Bereich sind im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt unter sichernden Nebenbestimmungen untergeordnete Nutzungen vorläufig zulässig.

6. Lärmschutz

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplanes Talacher gilt als erschlossen und liegt innerhalb der bestehenden Bauzone. Es sind deshalb die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Entlang der geplanten Umfahrungsstrasse müssen die Planungswerte eingehalten werden.

Gemäss den Angaben der FALS beträgt bei der bestehenden Würenloserstrasse S-3 der Emissionspegel auf der Strassenachse L_{re} (Tag) = 72 dB(A), L_{re} (Nacht) = 60 dB(A). Aufgrund von Grobabschätzungen können längs der Würenloserstrasse die Immissionsgrenzwerte für die ES II von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht im Baubewilligungsverfahren eingehalten werden.

Für die östlich geplante Umfahrungsstrasse gilt ein Emissionspegel L_{re} (Tag) = 73 dB(A), L_{re} (Nacht) = 61 dB(A). Damit resultiert auf der Baulinie der geplanten Bahnunterführung eine Lärmbelastung von 61 dB (Tageswert). Die Planungswerte für die ES II von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht können mit der Orientierung der Grundrisse der Wohnungen (seitliche Belüftung von Wohnräumen, Nebenräume gegen Strasse) sowie weiteren baulichen und gestalterischen Massnahmen am Gebäude eingehalten werden.

Die längs der beiden Strassen geplanten Bauten sind derart zu planen und auszurichten, dass bei allen lärmempfindlichen Räumen längs der Würenloserstrasse die Immissionsgrenzwerte und längs der Umfahrungsstrasse die Planungswerte eingehalten werden.

Im Einflussbereich der SBB-Linie zeigt das Lärmgutachten von R. Züger, Dietikon, dass die Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden bestehenden Gebäude (Altbau ES III) und für die neu projektierten Gebäude (ES II) eingehalten sind.

7. Antrag

Die privaten Investoren beantragen der Gemeinde, dem vorgelegten privaten Gestaltungsplan "Talacher" zuzustimmen.

Dielsdorf, 05.09.2005

Müller Ingenieure AG

Dipl. Ing. ETH / SIA

8157 Dielsdorf



Tel: 043 422 10 00

Fax: 043 422 10 10

Mail: info@mueller-ing.ch