



Referenz-Nr.: ARE 14-2084

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Feld, Eichacherstrasse» – Genehmigung

Gemeinde Gemeinde Aesch

Lage Eichacher- und Rebacherstrasse, Grundstück Kat.-Nr. 1262

- Massgebende - Situation M 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 2. Oktober 2014
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 2. Oktober 2014
- Bericht zu den Einwendungen vom 30. September 2014
- Pläne Richtprojekt (Fassadenplan Ost / West M 1:250, Fassadenplan Nord / Süd M 1:250, Umgebungsplan M 1:500) vom 2. Oktober 2014

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Aesch stimmte mit Beschluss vom 6. Oktober 2014 dem privaten Gestaltungsplan «Feld, Eichacherstrasse» zu. Mit Schreiben vom 17. November 2014 ersucht die Gemeinde Aesch um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der private Gestaltungsplan „Feld, Eichacherstrasse“ bezweckt in der Gewerbezone die Realisierung einer Überbauung mit 50% Wohnanteil. Heute stehen auf dem Areal zwei Tennishallen sowie ein Mehrfamilienhaus. Eine der Tennishallen soll abgebrochen werden, damit an deren Stelle zwei Wohnhäuser realisiert werden können.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss Gestaltungsplan sind drei Baubereiche für Hauptbauten vorgesehen: Die Baubereiche A und B sollen dem Wohnen, Baubereich C als Tennishalle der Erholung bzw. zu einem späteren Zeitpunkt dem Gewerbe dienen. In der südwestlichen Ecke des Perimeters, an der Eichacherstrasse, sind die oberirdische Parkierung mit anschliessendem, gemeinschaftlich genutztem Aussenbereich sowie die Zufahrt in die Tiefgarage vorgesehen. Entlang der Eichstrasse sollen Baumpflanzungen das Strassenbild auflockern, währenddem entlang der Rebacherstrasse, teilweise auch der Eichacherstrasse, ein Bereich für standortgerechte Bepflanzung festgesetzt wird. Zwischen den drei Baubereichen soll ein weiterer, gemeinschaftlich genutzter Aussenbereich entstehen.



Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Gemäss Art. 45 BZO kann im betroffenen Gebiet eine Überbauung mit 50% Wohnanteil realisiert werden, obwohl es sich um eine Gewerbezone handelt. Voraussetzung dafür ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen die Bebauung und deren Gestaltung sowie die Erschliessung geregelt werden. Daneben werden auch Bestimmungen zur Energie und zum Lärmschutz festgesetzt. Da der Gestaltungsplan nicht von den Bestimmungen der BZO abweicht, genügt eine Zustimmung durch den Gemeinderat.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 10. September 2014 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Feld, Eichacherstrasse», welchem der Gemeinderat Aesch mit Beschluss vom 6. Oktober 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 576.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Aesch wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



V. Mitteilung an

- Gemeinde Aesch (unter Beilage von neun Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- SWR Geomatik AG (Schlieren), Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle)
- Peter Wenk, dipl. Architekt, Susenbergstrasse 92, 8044 Zürich (Rechnungsadressat)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Aesch

Privater Gestaltungsplan Feld,
Eichacherstrasse

Situation 1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: 2.10.2014

Kat. Nr. 1262 Tennishalle Feld AG:

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 6.10.2014

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Johann Jahn

Die Schreiberin:

Claudia Trutmann

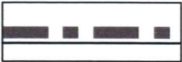




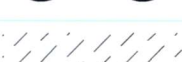


Von der Baudirektion genehmigt am:

10. Feb. 2015

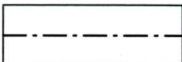

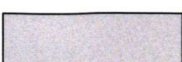
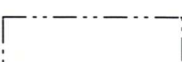


Für die Baudirektion:

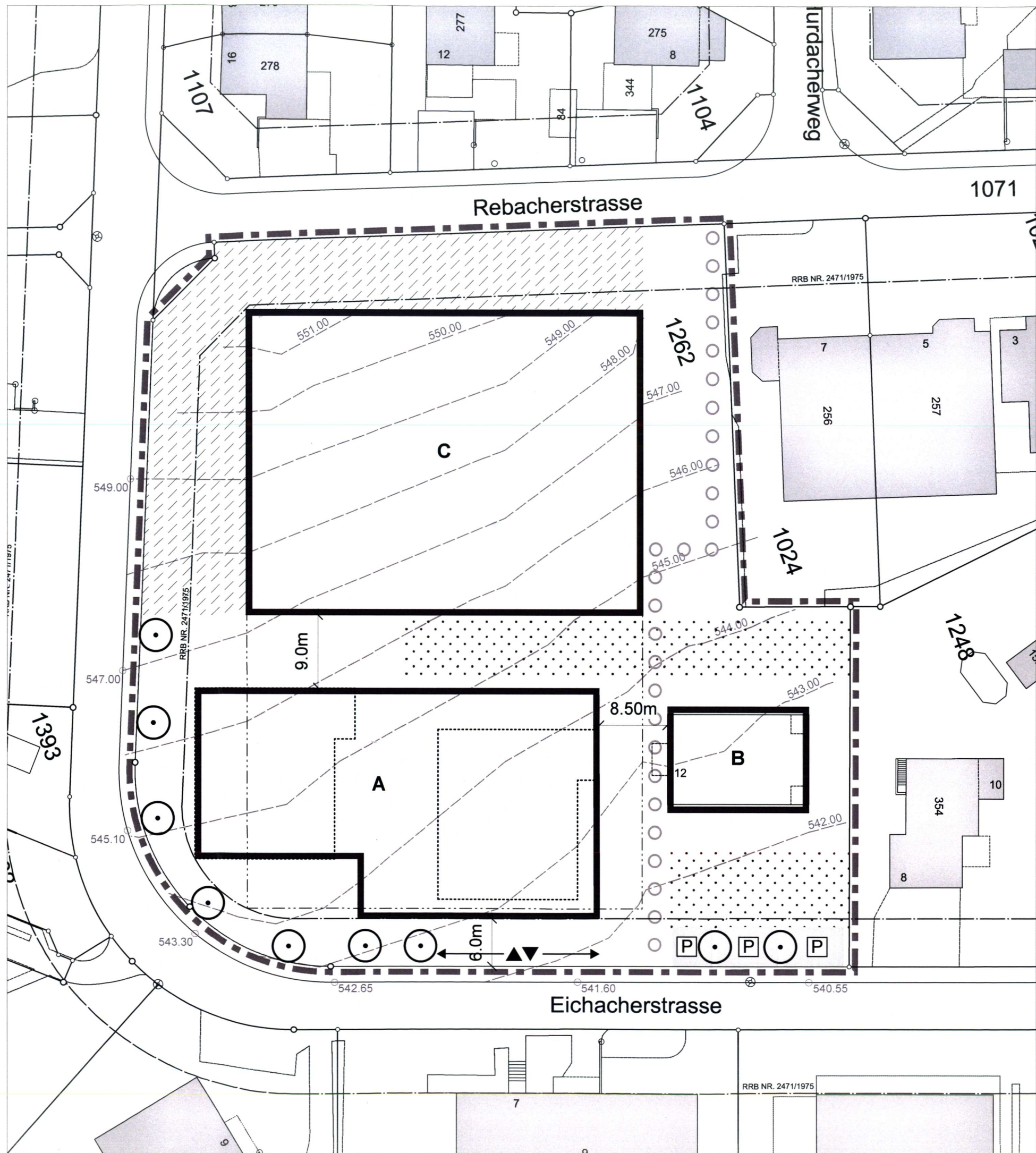
BDV-Nr. 2084/14

Verbindliche Inhalte

-  Geltungsbereich Ziff. 1.3
-  Baubereiche für Hauptbauten mit Mantellinien Ziff. 2.1
-  Gewachsener Boden (1980) Ziff. 2.5
-  Gemeinschaftlich genutzte Aussenbereiche Ziff. 3.3
-  Umgebungsgestaltung (Baumreihe) Ziff. 3.4
-  Standortgerechte Bepflanzung Ziff. 3.5
-  Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle mit Anordnungsspielraum Ziff. 4.1
-  Bereiche für oberirdische Parkierung Ziff. 4.2

Informative Inhalte

-  Baulinie bestehend (RRB 2471 / 1975)
-  Richtprojekt
-  Bestehende Gebäude
-  Abbruch der bestehenden Tennishalle inkl. Tiefgarage
-  Höhenverlauf Eichacherstrasse
-  Bestehender Fussweg (privat)





Kanton Zürich
Gemeinde Aesch

Privater Gestaltungsplan Feld,
Eichacherstrasse

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: 2.10.2014

Kat. Nr. 1262 Tennishalle Feld AG:

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 6.10.2014

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Johann Jahn

Die Schreiberin

Claudia Trutmann

Von der Baudirektion genehmigt am: **10. Feb. 2015**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 2084/14

Inhalt	1. Allgemeine Bestimmungen	3
	2. Bebauung	4
	3. Gestaltung	5
	4. Erschliessung	6
	5. Umwelt	6
	6. Schlussbestimmungen	6

Ziffer

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Die Erstellung einer städtebaulich und architektonisch gut gestalteten Überbauung.
- Die Sicherstellung einer hohen Aussenraumqualität mit gemeinschaftlich nutzbaren Aussenbereichen.
- Die bedarfsgerechte, zweckmässige Organisation der Erschliessung und Parkierung.
- Die Gewährleistung einer sparsamen und umweltfreundlichen Energienutzung.
- Die neubauähnliche Umgestaltung der östlichen Tennishalle.
- Den Abbruch der westlichen Tennishalle und deren Ersatz durch eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Wohnüberbauung.

² Dazu werden die Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone in Anspruch genommen und ein Wohnanteil von max. 50 % festgelegt.

1.2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Rechtsverbindlich: Situationsplan 1:500 und Bestimmungen
- b) Informativ: Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.

1.4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Aesch sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Ziffer

2. Bebauung

2.1 Baubereiche
Hauptbauten mit
Mantellinie

¹ Hauptbauten sind einzig innerhalb der festgelegten Baubereiche zulässig.

² Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 100 PBG bzw. § 260 Abs. 3 PBG die Baubereiche überragen.

³ Werden Hauptgebäude mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % erstellt, so darf eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschritten werden.

⁴ Der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden innerhalb der Baubereiche hat mindestens 10 m zu betragen.

⁵ Das Gebäude im Baubereich B darf im Rahmen der Grundmasse gemäss BZO sowie dem Nutzungsmass gemäss Ziff. 2.4 umgebaut und erweitert werden.

⁶ Gleichzeitig mit der Bebauung des Baubereiches A müssen Fassade und Dach der bestehenden Tennishalle im Baubereich C sowie das Dach im Baubereich B ersetzt werden.

2.2 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude sind im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans gemäss der jeweils rechtsgültigen BZO zulässig.

2.3 Bestehende Bauten

¹ Umbauten sind im Rahmen der Regelbauweise gemäss BZO zulässig.

² Im Falle eines Abbruchs der bestehenden Tennishalle im Baubereich C gelten für Ersatzneubauten die Abmessungen gemäss BZO.

2.4 Nutzweise und
Nutzungsmass

In den einzelnen Baubereichen sind folgende Nutzweisen und Nutzungsmasse zulässig:

- Baubereich A: Wohnnutzung und nicht störende Büros und Dienstleistungsbetriebe, insgesamt max. 7'320 m³ Baumasse. Die Wohnnutzung darf bis 100 % betragen.
- Baubereich B: Wohnnutzung und nicht störende Büros und Dienstleistungsbetriebe, max. 1'600 m³ Baumasse. Die Wohnnutzung darf bis 100 % betragen.
- Baubereich C: Gewerbenutzung, Baumasse max. 12'500 m³ (gemäss Bestand).

2.5 Gewachsener Boden

Als gewachsener Boden gelten die im Situationsplan eingezeichneten Höhenlinien.

Ziffer

3. Gestaltung

- 3.1 Grundsatz
Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 3.2 Aussenraum
Der gesamte Aussenraum soll eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten. Dabei ist eine standortgerechte Bepflanzung vorzusehen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendigste zu beschränken.
- 3.3 Gemeinschaftlich genutzte Aussenbereiche
Die im Gestaltungsplan gekennzeichneten, gemeinschaftlich genutzten Aussenbereiche sollen als Begegnungsort dienen. Sie sind als Freizeit- und Erholungsfläche im Sinne von § 248 PBG auszugestalten und müssen gemäss Art. 36 BZO mindestens 20% der realisierten Wohnfläche betragen. Sie sind für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnbauten im Gestaltungsplanareal zugänglich zu halten.
- 3.4 Umgebungsgestaltung (Baumreihe)
Entlang der Eichacherstrasse ist eine Baumreihe mit standortheimischen grosskronigen Bäumen zu pflanzen und deren Erhalt zu sichern.
- 3.5 Standortgerechte Bepflanzung
Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist naturnah zu gestalten und zu pflegen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume, Gehölze und Stauden zu verwenden.

Ziffer

4. Erschliessung

4.1 Zu- und Wegfahrt
Einstellhalle

¹ Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle hat innerhalb des im Plan bestimmten Anordnungsspielraumes von der Eichacherstrasse aus zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle hat zwingend in ein Hauptgebäude zu erfolgen.

4.2 Oberirdische
Parkierung

Oberirdische Abstellplätze für Fahrzeuge sind nur auf den im Situationsplan gekennzeichneten Flächen gestattet. Sie müssen sich besonders gut in die Umgebungsgestaltung einfügen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die besonders gute Einordnung der Abstellplätze ist mit dem Umgebungsplan nachzuweisen. Die oberirdischen Abstellplätze sind in erster Linie für Besucher der Wohnbauten sowie für den Baubereich C gedacht.

Ziffer

5. Umwelt

5.1 Energie

Neubauten müssen so ausgerüstet werden, dass höchstens 50% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.

5.2 Lärm

In den Baubereichen A und B gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV); im Baubereich C diejenigen der Empfindlichkeitsstufe III.

Ziffer

6. Schlussbestimmungen

6.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Feld, Eichacherstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Gemeinde Aesch

Privater Gestaltungsplan Feld,
Eichacherstrasse 14

Bericht zu den Einwendungen

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:


Johann Jahn

Die Gemeindeschreiberin:


Claudia Trutmann

Gattikon, 30. September 2014
21'929 DCH-cs

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
2	Nicht berücksichtigte Einwendungen	4
2.1	Qualitative Anforderungen an Arealüberbauung	4
2.2	Einbezug früherer Entscheide	4
2.3	Dachform	4
2.4	Baumbestand	5
2.5	Wohnanteil	5
3	Berücksichtigte Einwendungen	5
3.1	Gebäudehöhe	5
3.2	Baumasse und Baumassenziffer	6

1 Vorbemerkungen

Der private Gestaltungsplan Feld, Eichacherstrasse 14, wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 30. Juni 2014 bis 28. August 2014, das heisst während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde die Vorlage den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Ausserdem wurden die Entwürfe dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Hinweise aus der Anhörung und Vorprüfung werden im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV festgehalten.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen vier Zuschriften ein. Die Einwendungen umfassen zehn zum Teil gleichlautende Forderungen. Hauptthemen sind die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen, die Dachform, die Gebäudehöhe, die Baumassenziffer, der Wohnanteil sowie der Baumbestand.

Die Einwendungen, welche einen Verzicht auf die Überschreitung der Gebäudehöhe sowie der gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) zulässigen Baumasse (BM) forderten, wurden berücksichtigt und der Gestaltungsplan entsprechend angepasst. Die nun vorliegende Fassung des privaten Gestaltungsplanes Feld enthält keine Durchstossung der BZO und die Zuständigkeit für die Zustimmung liegt gemäss Art. 46 Abs. 2 BZO beim Gemeinderat.

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Nachfolgend sind alle Einwendungen thematisch gegliedert und in gekürzter Form wiedergegeben. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeitete Fassung der Vorlage eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einem ablehnenden Entscheid geführt haben.

2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

2.1 Qualitative Anforderungen an Arealüberbauung

Es wird darauf hingewiesen, dass die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gem. §§ 71 und 73 PBG nicht in allen Belangen erfüllt werden und damit die Grundlagen für eine Abweichung von der Regelbauweise nicht gegeben sind.

Der Hinweis ist nicht stufengerecht. Mit der Bestimmung, dass eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen ist, werden lediglich die planerischen Anforderungen aufgeführt und die Umsetzung der diesbezüglichen Bestimmung aus Art. 46 BZO erwähnt. Ob die qualitativen Aspekte erfüllt sind, wird erst im Rahmen des konkreten Baugesuches geprüft. Die Bestimmungen und Festlegungen im Gestaltungsplan sind beizubehalten.

Die Einwendung wird abgelehnt.

2.2 Einbezug früherer Entscheide

Es wird verlangt, dass frühere Entscheide und Vereinbarungen mit Verpflichtungen (privatrechtliche Vereinbarung) gebührend in die Überlegungen der zuständigen Gremien einfliessen.

Bei den erwähnten Verpflichtungen handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen, welche nichts mit den Festlegungen in einem Gestaltungsplan (öffentliches Baurecht) zu tun haben. Ein Rechtsmittelverfahren i. Zhg. mit dieser Vereinbarung würde den zivilrechtlichen Weg betreffen. Baurechtliche Entscheide müssen sich inskünftig auf die Festlegungen des Gestaltungsplanes stützen. Vertragliche Vereinbarungen haben im vorliegenden Verfahren keine Bedeutung mehr.

Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden.

2.3 Dachform

Mehrere Einwender verlangen, dass auf ein Flachdach zu verzichten und ein Satteldach vorzusehen ist.

Der Perimeter liegt gemäss gültigem Zonenplan innerhalb des Gebietes, in welchem keine Beschränkung der Dachform vorliegt. Auch der Gestaltungsplan gibt keine Dachform vor.

Die Frage der Dachgestaltung und der Dachform gilt es im Einzelfall gestützt auf die hohen Anforderungen hinsichtlich Einordnung und Gestaltung im Rahmen des Baugesuches zu entscheiden.

Die Einwendung wird abgelehnt.

2.4 Baumbestand

Es wird beantragt den derzeitigen Baumbestand (Nadelholzbäume) in die Neugestaltung der Umgebung zu integrieren.

Nadelholzbäume stellen keine typische Bestockung innerhalb des Siedlungsraumes dar. Zudem unterliegen die fraglichen Bäume keinem formellen Schutz im Sinne von § 203 lit. f PBG. Ebenso sind diese Bäume auch nicht in einem Inventar als schutzwürdig verzeichnet. Die verlangte Sicherung erscheint unverhältnismässig, d.h. es handelt sich um eine zu weitgehende Forderung.

Die Einwendung wird abgelehnt.

2.5 Wohnanteil

Es wird beantragt auf eine Erhöhung des Wohnanteils zu verzichten.

Gemäss Art. 45 BZO darf der Wohnanteil max. die Hälfte ($\frac{1}{2}$) der zulässigen Nutzung betragen. Die Grundstücksfläche der Parzelle Kat. Nr. 1'262 beträgt 7'140 m². Auf dem Grundstück ist demnach bei einer Baumassenziffer von 3.0 m³/m² (Art. 27 Abs. 1 BZO) eine Baumasse von max. 21'420 m³ gestattet. Der maximal zulässige Wohnanteil von 10'710 m³ wird nicht überschritten.

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.

3 Berücksichtigte Einwendungen

3.1 Gebäudehöhe

Mehrere Einwender beantragen auf die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zu verzichten.

In der Gewerbezone beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 8.5 m und die max. zulässige Firsthöhe 5.0 m (Art. 27 Abs. 1 BZO). Es war beabsichtigt die max. zulässige Gebäudehöhe auf 9.5 m zu erhöhen, die Firsthöhe aber auf 4.0 m zu verkleinern. Die zulässige Gesamthöhe der Bauten wäre nicht überschritten worden. Auf die entsprechende Ziff. 2.6 GP Gebäudehöhe und Firsthöhe im Baubereich A wird nun verzichtet. Das heisst, die Vorgaben der Grundordnung werden damit eingehalten.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.2 Baumasse und Baumassenziffer

Mehrere Einwender beantragen auf die Überschreitung der zulässigen Baumasse und Baumassenziffer zu verzichten.

Die Baumasse auf dem Areal beträgt zurzeit 24'377 m³. Es war beabsichtigt im Rahmen des Gestaltungsplanes (Ziff. 2.4) eine max. Baumasse von 23'020 m³ zuzulassen, was einer Baumassenziffer von 3.22 m³/m² entspricht.

Die Bestimmung Ziff. 2.4 wurde angepasst. Die Nutzweise sowie das Nutzungsmass entsprechen nun den Bestimmungen der BZO, d.h. in der Gewerbezone beträgt die max. zulässige Baumassenziffer 3.0 m³/m² (Art. 27 Abs. 1 BZO). Neu darf die oberirdische Baumasse (BM) auf dem 7'140 m² grossen Grundstück max. 21'420 m³ betragen.

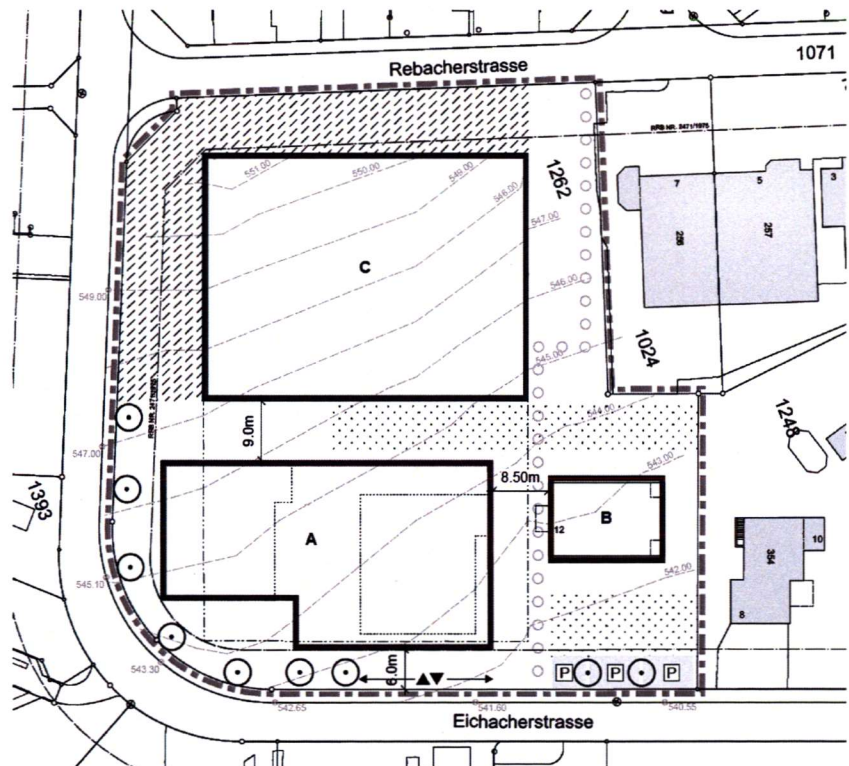
Die Einwendung wird berücksichtigt.



Kanton Zürich
Gemeinde Aesch

Privater Gestaltungsplan Feld,
Eichacherstrasse

Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Planungsgrundlagen	5
	2.1 Regionale und kommunale Richtpläne	5
	2.2 Nutzungsplanung	6
	3. Richtprojekt	7
	3.1 Grundsatz	7
	3.2 Bebauung	8
	4. Erläuterungen zu Bestimmungen und Plan	10
	4.1 Allgemeine Bestimmungen	10
	4.2 Bebauung	10
	4.3 Gestaltung	13
	4.4 Erschliessung	14
	4.5 Umwelt	16
	5. Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage	18
	5.1 Einleitung	18
	5.2 Kantonale Vorprüfung	19
	6. Auswirkungen	21
	7. Verfahrensablauf	22

Auftraggeber

Tennishalle Feld AG

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Olaf Wolter, Projektleiter
Corina Voser, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 1262 zwischen der Eichacher- und der Rebacherstrasse in Aesch stehen heute zwei Tennishallen sowie ein Mehrfamilienhaus. Es ist beabsichtigt, die westliche der beiden Tennishallen abzubauen und an deren Stelle zwei Wohnhäuser zu realisieren. Dadurch soll der Erhalt der verbleibenden öffentlich zugänglichen Tennishalle sowie des günstigen Wohnraums im bestehenden Mehrfamilienhaus langfristig gesichert werden.

Das Grundstück liegt in der Gewerbezone und befindet sich im Besitz der Tennishalle Feld AG, welche die Tennishallen betreibt. Das betroffene Grundstück liegt zudem in einem Gebiet mit Sonderbauvorschriften. Die Sonderbauvorschriften ermöglichen die Realisierung eines Wohnanteils von maximal der Hälfte der zulässigen Nutzung. Gemäss Art. 46 der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aesch (BZO) können die Sonderbauvorschriften beansprucht werden, sofern Neubauten erstellt werden, welche die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllen und sofern das Bebauungskonzept in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG festgehalten wird.

Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters (Grundstück Kat. Nr. 1262) beträgt 7'140 m².

Blick auf das Gestaltungsplanareal
(Quelle: Google Maps)





Bestehendes Wohnhaus



Bestehende Tennishalle West mit
Einfahrt in Abstellhalle



Innenansicht Tennishalle Ost

Richtprojekt

Peter Wenk, dipl. Architekt, Zürich, hat im Auftrag der Tennishalle Feld AG ein Projekt erarbeitet. Dieses gilt für den vorliegenden Gestaltungsplan als Richtprojekt.

Anlass

Mit dem Richtprojekt sollen die Sonderbauvorschriften in Anspruch genommen werden. Demnach muss gemäss Art. 46 BZO ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

Grundlagen

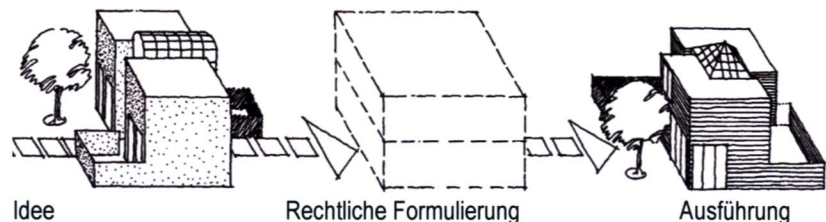
Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aesch (BZO) vom 16. September 2008 mit Teilrevisionen von 2012 und 2013
- Richtprojekt von Peter Wenk, dipl. Architekt, Zürich, vom Mai 2014

1.2 Inhalte Gestaltungsplan

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



2. Planungsgrundlagen

2.1 Regionale und kommunale Richtpläne

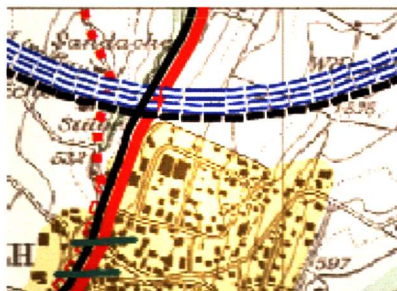
Regionale Richtpläne

Die rechtsgültigen regionalen Richtpläne Bereich Verkehr wurden am 19. Mai 2010 festgesetzt. Die weiteren regionalen Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen stammen aus dem Jahr 1997. In keinem der heute rechtsgültigen regionalen Richtpläne sind Massnahmen eingetragen, die das Gestaltungsplanareal betreffen würden.

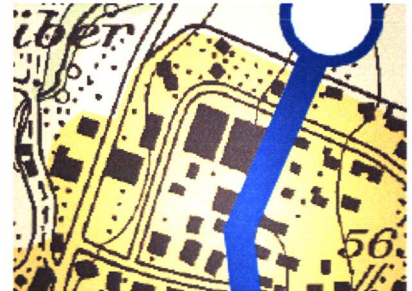
Zurzeit werden die Richtpläne der Region Limmattal überarbeitet. Im Internet sind Entwürfe (Stand September 2013) der regionalen Richtpläne Verkehr, Siedlung und Landschaft sowie Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen aufgeschaltet. Gemäss heutigem Stand sind im Bereich des Gestaltungsplans Feld keine Massnahmen geplant.



Richtplan Verkehr Fuss- und Wanderwege (Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag entlang GP-Perimeter)



Richtplan Verkehr (keine Eintragungen im Bereich GP-Perimeter)



Richtplan Versorgung, Entsorgung, öff. Bauten und Anlagen (Wasserhauptleitung bestehend)

Kommunaler Richtplan

Im Zusammenhang mit der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Aesch wurde ein neuer kommunaler Richtplan erarbeitet, bestehend aus dem Verkehrsplan und dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen. Diese beiden Pläne sind in einem Plan zusammengefasst. Ein Bedarf für weitere kommunale Richtpläne ist in der Gemeinde Aesch nicht vorhanden. Im Bereich des Gestaltungsplanes bestehen keine kommunalen Festlegungen.

Gewerbezone mit Sonderbauvorschriften

2.2 Nutzungsplanung

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewerbezone mit Sonderbauvorschriften. Werden Wohnbauten erstellt, so muss gemäss Art. 46 Abs. 1 lit. c BZO ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

Es gelten die Grundmasse der Gewerbezone (Art. 27 Abs. 1 BZO):

- Baumassenziffer: 3.0 m³/m²
- Gebäudehöhe: max. 8.5 m
- Firsthöhe: max. 5.0 m
- Gebäude- und Gesamtlänge: max. 40.0 m

Für Wohnbauten in der Gewerbezone sind die Abstände der Wohnzone W2½ einzuhalten:

- Kleiner Grundabstand: min. 5.0 m
- Grosser Grundabstand: min. 10.0 m

Der Wohnanteil darf maximal die Hälfte der zulässigen Nutzung betragen (Art. 45 BZO).

Es gelten keine Beschränkungen bezüglich Dachform (Art. 27 Abs. 3 BZO).

Boden und Wasser

2.3 Weitere Grundlagen

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters besteht keine Gefährdung durch Naturgefahren. Ebenso sind gemäss GIS-ZH keine Eintragungen zu Bodenverschiebungen oder Altablagerungen zu verzeichnen. Im Gestaltungsplangebiet bestehen keine Grundwasservorkommen.

3. Richtprojekt

3.1 Grundsatz

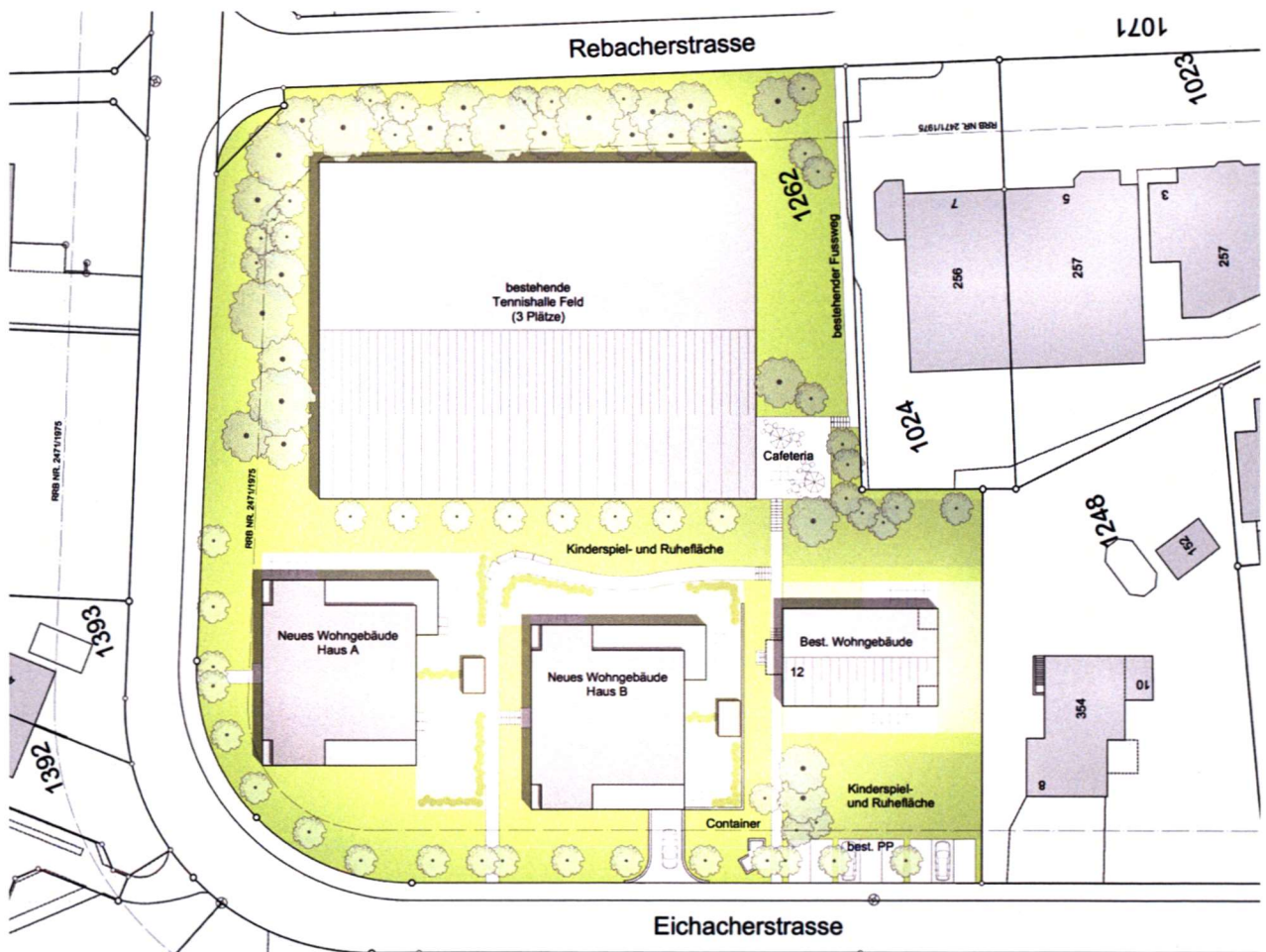
Erhalt östliche Tennishalle
und MFH Eichacherstr. 12

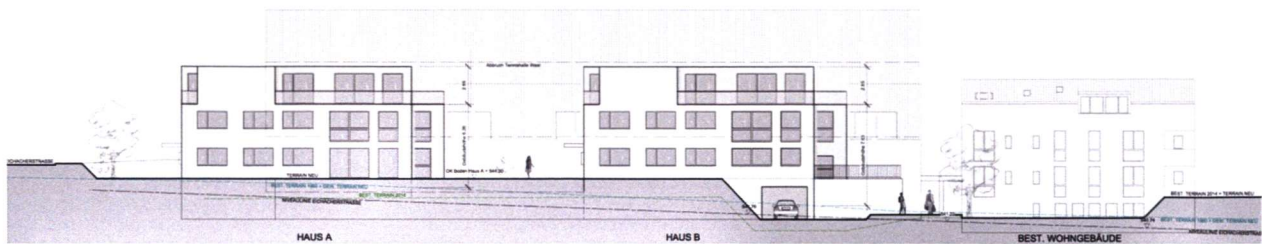
Vom Architekten Peter Wenk, Zürich wurde für die Neunutzung des Grundstücks Kat. Nr. 1262 ein Richtprojekt erarbeitet.

Die östliche der beiden Tennishallen soll langfristig erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sollen die Fassade sowie das Dach, welche mit asbesthaltigem Eternit verkleidet sind, ersetzt werden. Das bestehende 6-Familienhaus Eichacherstrasse 12, welches 1980 – zusammen mit der Tennishalle – erbaut wurde, soll bestehen bleiben. Es ist beabsichtigt, das Dach des Gebäudes zu ersetzen. Die Wohnungen werden weiterhin zu moderaten Mietzinsen vermietet.

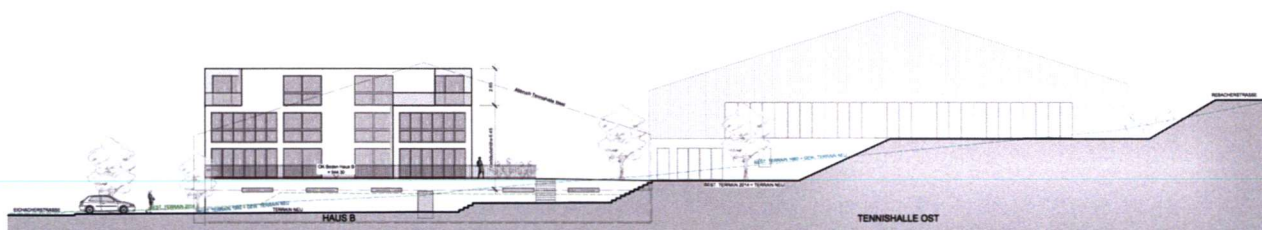
Abbruch westliche Tennis-
halle, Ersatz durch zwei
Mehrfamilienhäuser

Die westliche der beiden Tennishallen wird abgebrochen, um zwei einheitlich konzipierten Mehrfamilienhäuser Platz zu machen.





Westfassade des Richtprojekts vom September 2014



Südfassade des Richtprojekts vom September 2014

3.2 Bebauung

Zwei neue Mehrfamilienhäuser

Anzahl und Grösse der Wohnungen

Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 grosszügigen Wohnungen. Von den insgesamt 16 Wohnungen sind ca. vier als Eigentumswohnungen konzipiert. Die restlichen 12 Wohnungen sollen vermietet werden. Gemäss dem Richtprojekt vom Mai 2014 sollen vier 1 ½ Zimmerwohnungen, acht 4 ½ Zimmerwohnungen sowie vier 5 ½ Zimmerwohnungen realisiert werden.

Mietzinse

Es sind Wohnungen im mittleren Preissegment geplant. Der Mietzins einer 1 ½ Zimmerwohnung soll sich zwischen ca. Fr. 950.- und 1050.- bewegen. Die Mietzinse der grosszügigen 4 ½ und 5 ½ Zimmerwohnungen sollen sich zwischen ca. Fr. 2'150.- bis 2'550.- bewegen.

Gestaltung

Die beiden Neubauten sind einheitlich als zweigeschossige Gebäude mit Attikageschoss und Flachdach geplant. Eine klare Formensprache verbunden mit einer regelmässigen Befensterung soll zu einem ruhigen Gesamtbild führen. Alle Wohnungen ausser den 1 ½ Zimmerwohnungen erhalten Wintergärten. Die Kompaktfassaden werden verputzt und gestrichen.

Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung soll sich an der bestehenden Umgebungsgestaltung orientieren und naturnah ausgeführt werden. Die Zugänge zu den Wohnbauten sollen mit einer Bepflanzung klar markiert werden. Die gemäss Art. 36 BZO erforderliche Kinderspiel- und Ruhefläche wird zwischen der verbleibenden Tennishalle und den beiden neuen Wohnbauten bzw. zwischen dem bestehenden Mehrfamilienhaus und der Eichacherstrasse angeordnet. Die Umgebung wird locker mit Büschen und Bäumen gemäss Umgebungsplan bepflanzt. Die

Umwelt und Energie

bestehende Bepflanzung wird geschont. Für die Entsorgung der anfallenden Abfälle wird neben der Einfahrt zur Tiefgarage ein Container-Stellplatz errichtet.

Für die zwei neuen Mehrfamilienhäuser ist die Einhaltung des Minergiestandards vorgesehen.

Parkierung

Die heute bestehende Einstellhalle soll abgebrochen und durch eine neue ersetzt werden. Die Zu- und Wegfahrt der neuen unterirdischen Einstellhalle ist in etwa an gleicher Lage vorgesehen wie heute. Die erforderlichen Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos finden in der neuen Einstellhalle Platz. Ebenso bietet das neue Untergeschoss genügend Raum für Kellerräume, Technikräume sowie Abstellplätze für Kinderwagen. Im Baugesuch wird dargelegt, wie die Anforderungen hinsichtlich Zugänglichkeit und Standort erfüllt werden.

Im Aussenbereich sind rund 8 Autoabstellplätze geplant, die in erster Linie für Besucher reserviert sind. Da die neue Einstellhalle mehr Abstellplätze bietet als die bisherige, können im Aussenbereich 12 Abstellplätze aufgehoben werden. Dies ergibt mehr Spielraum für die Umgebungsgestaltung und ermöglicht eine bessere Einordnung der neuen Überbauung in die Umgebung.

4. Erläuterungen zu Bestimmungen und Plan

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Das Grundstück der bestehenden Tennishalle Feld befindet sich in der Gewerbezone mit Sonderbauvorschriften. Gemäss Art. 46 Abs. 1 BZO können die Sonderbauvorschriften beansprucht werden, sofern Neubauten erstellt werden, welche die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllen und das Bebauungskonzept in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG festgehalten wird. Damit auf dem Grundstück Kat. Nr. 1262 wie geplant ein Wohnanteil von 50 % realisiert werden kann, wird ein Gestaltungsplan erarbeitet, der den Anforderungen der Sonderbauvorschriften entspricht.

Geltungsbereich

Ziffer 1.3 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 1262 mit einer Fläche von 7'140m². Der Geltungsbereich umfasst in Absprache mit der Gemeinde die gesamte Parzelle inklusive der bestehenden Tennishalle und dem bestehenden Wohnhaus Eichacherstrasse 12.

4.2 Bebauung

Baubereiche Hauptbauten mit Mantellinie

Ziffer 2.1 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptbauten wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Hauptbauten müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Die Baubereiche für die Bauten, welche weiterbestehen sollen (Tennishalle Ost, Mehrfamilienhaus), orientieren sich an den Abmessungen dieser Bauten. Für die beiden Neubauten wird ein grosszügig bemessener Baubereich ausgeschieden. Dieser Baubereich würde auch die Errichtung eines Gebäudes für Büros oder Dienstleistungsnutzungen ermöglichen.

Die Gebäudeabstände werden im Inneren des Gestaltungsplan-gebiets teilweise unterschritten. Gemäss § 270 Abs. 3 PBG können durch nachbarliche Vereinbarungen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse Näherbaurechte begründet werden. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht. Innerhalb des Baubereichs A muss zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 10 m eingehalten werden.



Asbesthaltige Fassaden- und Dacheindeckung

Werden im Baubereich A Hauptgebäude mit mehr als 50 % Wohnanteil erstellt, so dürfen diese eine maximale Gebäudelänge von 25 m nicht überschreiten. Werden im Baubereich A hingegen Bauten mit Büros oder Dienstleistungsnutzungen erstellt, so gelten die maximal zulässigen Gebäude- und Gesamtlängen der Gewerbezone, gemäss jeweils rechtsgültiger BZO, als begrenzendes Mass.

Damit die Neubauregelung gemäss Art. 46 Abs. 1 lit. a BZO greift, hat gleichzeitig mit dem Neubau der beiden Wohnhäuser die Sanierung der bestehenden Tennishalle zu erfolgen. Die Fassade sowie das Dach der Halle sind mit asbesthaltigem Eternit eingedeckt. Es gilt, diese sachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Gleiches gilt für das Dach des Mehrfamilienhauses im Baubereich B, das mit demselben asbesthaltigen Eternit eingedeckt ist.

Unterirdische Bauten

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 0.5 m überragen, sind im Rahmen der Bestimmungen von § 269 PBG im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans zulässig.

Im Baulinienbereich sind für solche Gebäude und Gebäudeteile die Bestimmungen von § 99 PBG zu beachten.

Besondere Gebäude Ziff. 2.2 der Bestimmungen

Gemäss Art. 34 Abs. 1 BZO dürfen besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG nicht mehr als 6 % der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken.

Die Tiefgarage wird voraussichtlich gegen die Eichacherstrasse zwischen den Baubereichen A und B um mehr als 50 cm aus dem gewachsenen Boden herausragen. Sie gilt hier nicht als unterirdisches Gebäude sondern als besonderes Gebäude.

Bestehende Bauten Ziffer 2.3 der Bestimmungen



Ansicht bestehende Tennishalle Ost von Nordosten

Die bestehenden Bauten dürfen im Rahmen der Regelbauweise gemäss BZO umgebaut oder ersetzt werden. Bei einem allfälligen Abbruch und Neubau der Tennishalle Ost (Baubereich C) kann diese nicht mehr in den heutigen Abmessungen erstellt werden, da die gemäss BZO mögliche Gebäudelänge heute überschritten wird.

Nutzweise und Nutzungsmass

Ziffer 2.4 der Bestimmungen

Nutzweise und Nutzungsmass orientieren sich an der gültigen Bau- und Zonenordnung. Gemäss den Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone (Art. 45 BZO) sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie Wohnen zulässig. Darin eingeschlossen sind insbesondere Hotels, Schulen, Ausbildungsstätten, Sportanlagen, Sporthallen und Mehrzweckräume. Der Wohnanteil darf maximal die Hälfte der zulässigen Nutzung betragen.

Nutzweise

In den Baubereichen A und B werden Wohnnutzungen und nicht störende Büros und Dienstleistungen als zulässige Nutzweisen festgelegt. Gewerbliche Nutzungen werden für diese beiden Baubereiche explizit ausgeschlossen, da dies zu einer Abwertung der Wohnqualität und zu Konflikten mit der Umgebungsgestaltung (z.B. durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten) führen würde.

Im Baubereich C sind wie bisher mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Nutzungsmass

Baumasse Bestand

Die bestehenden Bauten weisen folgende Baumassen auf:

Baumasse Tennishalle Süd	10'372 m ³
Baumasse Tennishalle Nord	12'500 m ³
Baumasse bestehendes Wohnhaus	1'505 m ³
<i>Total Baumasse Bestand</i>	<i>24'377 m³</i>

Festlegung Nutzungsmass

Die Grundstücksfläche der Kat. Nr. 1262 beträgt 7'140m². Bei einer Baumassenziffer von 3.0 m³/m² (Gewerbezone, Art. 27 Abs. 1 BZO), ist auf dem Grundstück eine Baumasse von total 21'420 m³ möglich. Gemäss Art. 45 BZO darf der Wohnanteil maximal die Hälfte der zulässigen Baumasse betragen. Somit dürfen im Gestaltungsplangebiet maximal 10'710m³ Baumasse für Wohnnutzungen erstellt werden. Dementsprechend werden im Gestaltungsplan für die drei Baubereiche folgende Baumasse festgelegt:

Zuordnung der Baumasse

Baubereich A	7'320 m ³
Baubereich B (gemäss Bestand)	1'600 m ³
<i>Summe Wohnnutzungen</i>	<i>8'920 m³</i>
Baubereich C (gemäss Bestand, gewerbliche Nutzung)	12'500 m ³
<i>Total Gestaltungsplangebiet</i>	<i>21'420 m³</i>

Zulässige Baumassenziffer

Die Baudichte auf dem Areal reduziert sich demnach von heute 24'377 m³ auf neu maximal 21'420 m³, was genau der zulässigen Baumassenziffer von 3.0 m³/m² entspricht.

Baumasse Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht für die beiden Mehrfamilienhäuser eine Baumasse von 6'440 m³ vor. Der Gestaltungsplan scheidet im Baubereich A 7'320 m³ für Wohnnutzung aus. Es besteht demnach für die Neubauten im Baubereich A ein gewisser Gestaltungsspielraum.

Gewachsener Boden
Ziffer 2.5 der Bestimmungen

Anhand der Fassadenpläne und der Schnitte des Baugesuchs für die beiden Tennishallen und das Mehrfamilienhaus vom Februar 1979, wurde der Verlauf des gewachsenen Bodens vor dem Bau der beiden Tennishallen und des Mehrfamilienhauses Eichacherstrasse 12 ermittelt. Mit den ermittelten Höhenkoten wurden der Terrainverlauf rekonstruiert und Höhenlinien erstellt. Diese werden im Gestaltungsplan als gewachsener Boden festgelegt.

4.3 Gestaltung

Grundsatz
Ziffer 3.1 der Bestimmungen

Die Bauten, Anlagen und der Umschwung sind so zu gestalten, dass entsprechend den Anforderungen von § 71 PBG an Arealüberbauungen durch eine einheitliche volumetrische und architektonische Konzeption eine besonders gute Gesamtwirkung resultiert. Dabei ist auf klare Volumetrien und eine ruhige Erscheinungsform zu achten.

Aussenraum
Ziffer 3.2 der Bestimmungen

Um im Gestaltungsplangebiet eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, ist ein besonders gut geplanter Aussenraum nötig. Dazu zählt beispielsweise eine klare Hierarchie von privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen, eine sinnvolle Platzierung und Gestaltung von Spiel- und Ruheflächen sowie von Bereichen für die oberirdische Parkierung.

Bei der Planung ist ein einheitliches Konzept anzustreben mit einer möglichst standortgerechten Bepflanzung. Mit der Baueingabe sind diese Anforderungen in einem Umgebungsplan nachzuweisen.

Gemeinschaftlich genutzte
Aussenbereiche
Ziffer 3.3 der Bestimmungen

Die gemeinschaftlich genutzten Aussenbereiche sollen als Aufenthalts- und Begegnungsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner der Baubereiche A und B dienen. Sie müssen gemäss Art. 36 BZO mindestens 20% der realisierten Wohnfläche betragen. Im Situationsplan ist eine Fläche von rund 550 m² ausgewiesen. Die Wohnfläche des Richtprojekts beträgt ca. 2'000 m². Der erforderliche Anteil ist somit eingehalten.

Umgebungsgestaltung (Baumreihe)

Ziffer 3.4 der Bestimmungen

Um die Eichacherstrasse etwas einladender zu gestalten und ihr einen eigenen Charakter zu geben, soll entlang der Strasse eine Baumreihe mit standortheimischen grosskronigen Bäumen angelegt und deren Erhalt gesichert werden.

Standortgerechte Bepflanzung

Ziffer 3.5 der Bestimmungen

Der Bereich zwischen der bestehenden Tennishalle Feld und der Rebacherstrasse ist heute mit Bäumen, Gehölzen und Stauden stark bewachsen. Gemäss Angaben der Eigentümerin nisten hier viele unterschiedliche Vogelarten, weshalb dieser Grünbereich ökologisch sehr wertvoll ist. Deshalb soll dieser Bereich auch in Zukunft als Aussenraum im Sinne des ökologischen Ausgleichs erhalten bleiben. Für die Bepflanzung sind demnach standortgerechte Bäume, Gehölze und Stauden zu verwenden.

4.4 Erschliessung

Zu- und Wegfahrt Einstellhalle

Ziffer 4.1 der Bestimmungen



Einfahrt bestehende Einstellhalle

Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Einstellhalle hat gemäss dem im Plan festgelegten Anordnungsspielraum ab der Eichacherstrasse zu erfolgen und ist aus gestalterischen Überlegungen zwingend in ein Hauptgebäude zu integrieren. Die Zu- und Wegfahrt befindet sich im gleichen Bereich wie die bestehende Einfahrt zur Einstellhalle. In der Ausführung ist darauf zu achten dass die neue Zu- und Wegfahrt sicher und übersichtlich gestaltet wird.

Abstellplätze gemäss BZO und VSS-Norm

Die heute bestehende Einstellhalle umfasst die Abstellplätze für die Besucher der Tennishalle Feld sowie für das bestehende Wohnhaus. Eine neue unterirdische Einstellhalle muss Abstellplätze für die neuen Wohnbauten, für die Besucher der Tennishalle Feld sowie für das bestehende Wohnhaus umfassen. Die Anzahl Abstellplätze für Wohnungen wird in der BZO (Art. 35, Teilrevision vom 20.9.2013) geregelt. Die erforderlichen Abstellplätze für die Tennishalle werden gemäss VSS-Norm 640 281 ermittelt. Insgesamt müssen total mindestens 39 Abstellplätze realisiert werden (siehe Tabelle).

Anzahl Abstellplätze Motorfahrzeuge

Nutzung	Anzahl	Benötigte Abstellplätze	Total benötigte Abstellplätze
Wohnungen Neubau über 3 ½ Zimmer (Bewohner)	12 Wohnungen	1.5 Abstellplätze / Wohnung	18 Abstellplätze
Wohnungen Neubau unter 3 ½ Zimmer (Bewohner)	4 Wohnungen	1 Abstellplatz / Wohnung	4 Abstellplätze
Wohnen Neubau (Besucher)	16 Wohnungen	1 Abstellplatz / 6 Wohnungen	3 Abstellplätze
Wohnungen bestehendes MFH über 3 ½ Zimmer (Bewohner)	4 Wohnungen	1.5 Abstellplätze / Wohnung	6 Abstellplätze
Wohnungen bestehendes MFH unter 3 ½ Zimmer (Bewohner)	1 Wohnung	1 Abstellplatz / Wohnung	1 Abstellplatz
Wohnen bestehendes Haus (Besucher)	6 Wohnungen	1 Abstellplatz / 6 Wohnungen	1 Abstellplatz
Tennishalle	3 Felder	2 Abstellplätze / Spielfeld	6 Abstellplätze
Total			39 Abstellplätze

Abstellplätze gemäss Richtprojekt

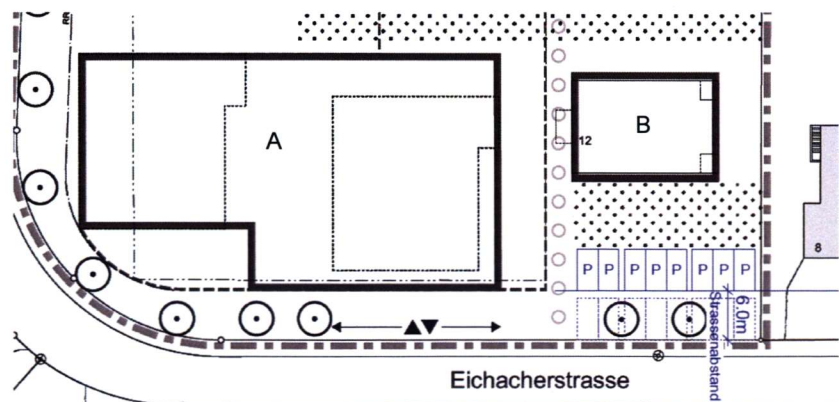
Das Richtprojekt sieht in der Einstellhalle ca. 35 Abstellplätze vor für die neuen Wohnbauten, das bestehende Wohnhaus sowie die Tennishalle. Im Aussenbereich sind 8 weitere Abstellplätze vorgesehen. Total ergeben sich ca. 43 Abstellplätze.

Oberirdische Parkierung Ziffer 4.2 der Bestimmungen

Oberirdische Parkplätze müssen sich besonders gut in die Umgebungsgestaltung einfügen. Mit einer geeigneten Bepflanzung und einer angepassten Materialisierung kann eine gute Einordnung gewährleistet werden. Im Richtprojekt sind 8 Aussenabstellplätze vorgesehen. Dies sind 12 oberirdische Abstellplätze weniger als bisher.

Nachweis oberirdische Parkierung ausserhalb des Baulinienbereichs

Die acht Aussenabstellplätze befinden sich innerhalb des Baulinienbereichs. Sie können aus dem Baulinienbereich hinaus verschoben werden (siehe nachstehende Skizze). In diesem Fall wäre die Lage des angrenzenden gemeinschaftlich genutzten Aussenbereichs ebenfalls zu verschieben.



Nachweis oberirdische Parkierung ausserhalb des Baulinienbereichs

Energie

Ziffer 5.1 der Bestimmungen

4.5 Umwelt

Laut Art. 46 BZO können die Sonderbauvorschriften beansprucht werden, sofern die qualitativen Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllt sind.

Gemäss Art. 42 Abs. 1 BZO ist eine Arealüberbauung nur zulässig, wenn zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG der Minergiestandard bei Neubauten eingehalten wird. Dieser Vorgabe wird in angepasster Form entsprochen, indem Neubauten so ausgerüstet werden müssen, dass, in Abweichung zu § 10 des kantonalen Energiegesetzes, statt 80 % höchstens 50% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden dürfen.

Für den Umbau der bestehenden Tennishalle im Baubereich C sowie für die Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses im Baubereich B gelten die Vorschriften des Energiegesetzes. Da die Tennishalle im Winter nur temperiert und nicht geheizt wird, bewegen sich die Wärmeverluste ohnehin in einem vertretbaren Rahmen.

Lärm

Ziffer 5.2 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Gewerbezone, in welcher die Empfindlichkeitsstufe III gilt. Gemäss Art. 46 Abs. 3 BZO gelten für neue Wohnbauten die Planungswerte. In den Baubereichen A und B sind gemäss Ziffer 2.4 der Bestimmungen nur noch Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Daher gilt für diese beiden Baubereiche die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen somit für die Baubereiche A und B die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II von 55 dB(A) (Tag) bzw. 45 dB(A) (Nacht) nicht überschritten werden; für den Baubereich C dürfen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III von 60 dB(A) (Tag) bzw. 50 dB(A) (Nacht) nicht überschritten werden.

In der unmittelbaren Nähe des Gestaltungsplanperimeters sind keine Lärmquellen vorhanden, so dass im Gestaltungsplan keine besonderen Massnahmen für den Lärmschutz erforderlich sind.

Bei einer neuen Tiefgarage oder neuen Parkplätzen handelt es sich nach Art. 2 Abs. 1 LSV um eine neue ortsfeste Anlage. Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II bzw. III sind am Fenster lärmempfindlicher Räume einzuhalten. Die Einfahrt zur unterirdischen Einstellhalle muss daher bezüglich Lärm gut abgeschirmt werden.

Inkrafttreten
Ziffer 6.1 der Bestimmungen

4.6 Schlussbestimmungen

Da mit der Änderung der Verfahrens- und Rechtsschutzbestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen muss, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann, tritt der private Gestaltungsplan Feld, Eichacherstrasse erst nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

5. Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage

5.1 Einleitung

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 30. Juni bis 28. August 2014, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Während der Auflagefrist gingen 4 Einwendungen gegen den Gestaltungsplan ein.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) sowie die Nachbargemeinden Birmensdorf, Bonstetten und Oberwil-Lieli zur Anhörung eingeladen. Es ergaben sich keine Bemerkungen bzw. Einwendungen zum Gestaltungsplan.

Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan bestehend aus dem Situationsplan, den Bestimmungen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat mit Schreiben vom 10. September 2014 zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

Eingehende Prüfung

Die Grundeigentümerin und der Gemeinderat haben sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurde die Vorlage entsprechend angepasst.

Bericht zu allen Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist vom Gemeinderat mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan zur Kenntnis zu nehmen (separater Bericht).

Zustimmung durch den Gemeinderat

Der Gestaltungsplan bedarf in Anwendung von § 86 PBG der Zustimmung des Gemeinderates. Anschliessend ist er von der Baudirektion zu genehmigen.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat im Vorprüfungsbericht vom 10. September 2014 folgende Anträge formuliert:

Antrag 1 Lärmschutz, Ergänzung der Bestimmungen

Den Gestaltungsplanbestimmungen ist ein Kapitel "Lärm" mit den Zuordnungen der Empfindlichkeitsstufen hinzuzufügen:

- In den Baubereichen A und B gilt die Empfindlichkeitsstufe II
- Im Baubereich C gilt die Empfindlichkeitsstufe III

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Gemäss ständiger Praxis der Fachstelle Lärmschutz ist in Bereichen, in welchen nur Wohnen und nicht störende Betriebe zugelassen sind, die ES II massgebend.

Antrag 2 Lärmschutz, Ergänzung des Erläuternden Berichts

Das Kapitel 4.5 Umwelt Abs. Lärm (S. 16) ist folgendermassen zu korrigieren und ergänzen:

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen die Belastungsgrenzwerte der ES II (Baubereiche A und B) von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht bzw. der ES III (Baubereich C) von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht nicht überschritten werden.

Bei einer neuen Tiefgarage oder einem neuen Parkplatz handelt es sich nach Art. 2 Abs. 1 LSV um eine neue ortsfeste Anlage. Zur Anwendung kommen die Planungswerte der am Immissionsort geltenden Empfindlichkeitsstufe.

Entscheid	Der Antrag wird berücksichtigt.
-----------	---------------------------------

Begründung

Es wird im Bericht darauf hingewiesen, dass es sich bei den genannten Werten um die Planungswerte handelt.

Antrag 3
Energie, Ergänzung der
Bestimmungen

Es wird empfohlen Ziff. 5.1 der Bestimmungen mit folgendem Zusatz zu ergänzen: "... oder die Bauten nach Minergie zertifiziert werden".

Die geforderten 50 % erneuerbare Energien für Heizung und Warmwasser sind strenger, als die Anforderungen des Minergiestandards. Zudem erhöht sich der Vollzugaufwand für die Gemeinde.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es ist unerwünscht, wenn in einem öffentlich-rechtlichen Dokument die Labelbezeichnung eines privatrechtlichen Vereins verwendet wird.

Antrag 4
Genehmigung / Inkrafttreten

Mit der am 1. Juli 2014 in Kraft getretenen Änderung des PBG erfolgt auch eine Änderung des Genehmigungsverfahrens. Ziff. 6.1 der Vorschriften ist wie folgt anzupassen:

"Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG."

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

6. Auswirkungen

Gesamtwürdigung

Im Gestaltungsplangebiet Feld, Eichacherstrasse erfolgt eine geordnete, planerische Gesamtentwicklung für die gesamte Liegenschaft Kat. Nr. 1262. Anstelle der grossvolumigen und industriell wirkenden Tennishalle entstehen einladende Wohnbauten. Es kann hochwertiger Wohnraum ohne Beanspruchung von neuem Bauland geschaffen werden. Das gesamte Quartier wird durch die Neuordnung der Nutzungen auf dem Gestaltungsplanareal profitieren.

Bebauung und Nutzung

Der langfristige Erhalt der gemischten Nutzung auf dem Gestaltungsplanareal mit der Tennishalle Feld inklusive der öffentlich zugänglichen Cafeteria und den neuen Wohnnutzungen führt zu einer willkommenen Öffnung und Belebung des Gewerbegebietes.

Freiraum

Der neue gestaltete Freiraum entlang der Eichacherstrasse sorgt für eine wertvolle Strukturierung des Gebiets und bildet einen wichtigen Beitrag für ein attraktives Wohnumfeld.

Umwelt

Die Lärmgrenzwerte für die Wohnnutzung können eingehalten werden, da in unmittelbarer Nähe keine störenden Lärmquellen vorhanden sind. Die von der Überbauung selbst ausgehenden Lärmemissionen entsprechen einer üblichen zonengemässen Nutzung.

Die vorhandene Bauzonenfläche wird haushälterisch genutzt. Das Gestaltungsplangebiet ist bereits heute mehrheitlich überbaut und wird einer effizienteren bzw. anderen Nutzung (Wohnen) zugeführt.

Ferner werden geeignete Voraussetzungen für eine rationelle und umweltgerechte Energieversorgung geschaffen. Die Sanierung der Tennishalle Feld sowie des bestehenden Wohnhauses kann mit dem Gestaltungsplan gesichert werden.

7. Verfahrensablauf

Ende November 2013	Eingabe Entwurf Gestaltungsplan an die Gemeinde Aesch
Anfang Dezember 2013	Beratung in der Planungs- und Baukommission Bereinigung des Entwurfs
24. Juni 2014	Beratung im Gemeinderat Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
30. Juni – 28. August 2014	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARE und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Regionalplanungsgruppe
September 2014	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARE (Bericht zu den Einwendungen)
Ende September 2014	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen an die Gemeinde zur Zustimmung
Oktober 2014	Zustimmung durch den Gemeinderat
Februar 2015	Genehmigung durch Baudirektion
März 2015	Publikation des Genehmigungsentscheids, Rekursfrist
Ende April 2015	Rechtskraftbescheinigung Baurekursgericht, Inkrafttreten