



Eglisau. Teilrevision privater Gestaltungsplan „Brückenkopf Nord Eglisau“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Dezember 2013 stimmte die Gemeindeversammlung Eglisau der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans „Brückenkopf Nord Eglisau“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 5. März 2014 und des Bezirksrats Bülach vom 26. Februar 2014 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. März 2014 ersucht die Gemeinde Eglisau um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Eglisau wurde mit RRB Nr. 3555/1994 genehmigt und mit Verfügung der Baudirektion ARE 146/2007 letztmalig geändert. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung in der Kernzone B. Mit der Teilrevision des Gestaltungsplans wird die Realisierung einer Terrasse gesichert.

Die Akten, bestehend aus dem Gestaltungsplan im Mst. 1:500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans „Brückenkopf Nord Eglisau“, der die Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 296.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressat gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Eglisau wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinderat Eglisau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Calörtischer Hirner Ingenieure Geometer Planer, Wasterkingeweg, 8193 Eglisau (Nachführungsstelle)
- Architekturbüro Bruno Stäheli, Dipl. Architekt ETH SIA, Zürcherstrasse 83, Postfach, 8501 Frauenfeld (Rechnungsadressat)

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

A. Zimmerhale



Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau

ÄNDERUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

„BRÜCKENKOPF NORD EGLISAU“

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gem. PBG § 85.

Gestaltungsplan Mst. 1:500

Mit Zustimmung der Grundeigentümer der Parz. 2539 (Stockwerkeigentum)

Die Grundeigentümer:

660/1'000 + 130/1'000

Einfache Gesellschaft

Walter Egg

.....
[Signature]

Christoph Froehlich

.....
Ch. G. Froehlich

Jürg Hugelshofer

.....
J. Hugelshofer

210/1'000

**Vertreter der Stockwerkseigentümer
Trevag Treuhand AG**

.....
[Signature]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 12. DEZ. 2013

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

.....
Ursula Felz

.....
Mermann

Von der Baudirektion genehmigt am: 31. MRZ. 2014 / BDV Nr. 28/14

Für die Baudirektion:

.....
[Signature]

Verfasser:

Architekturbüro
Bruno Stäheli
Dipl. Architekt ETH SIA
Zürcherstrasse 83 Postfach
8501 Frauenfeld



Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau

ÄNDERUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„BRÜCKENKOPF NORD EGLISAU“

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gem. PBG § 85.

Bericht + Lageplan


Mit Zustimmung der Grundeigentümer der Parz. 2539 (Stockwerkeigentum)

Die Grundeigentümer:

660/1'000 + 130/1'000

Einfache Gesellschaft

Walter Egg

..... 

Christoph Froehlich

..... 

Jürg Hugelshofer

..... 

210/1'000

**Vertreter der Stockwerkseigentümer
Trevag Treuhand AG**

..... 

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 12. DEZ. 2013

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin:

..... 

Der Schreiber:

..... 

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Architekturbüro
Bruno Stäheli
Dipl. Architekt ETH SIA
Zürcherstrasse 83 Postfach
8501 Frauenfeld

ÄNDERUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

„BRÜCKENKOPF NORD EGLISAU“

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

1. Zweck

Das Zentrum „Brückenkopf-Nord“ hat sich mit der Hauptmieterin Coop und dem öffentlichen Parkhaus in Eglisau erfolgreich etabliert.

Nach dem Auszug des Coop fand die Bauherrschaft mit dem Bachser Märt und dem Gesundheitszentrum Santémed zwei Nachfolgemieter – der Mietvertrag mit der Mieterin der dritten Gewerbefläche steht kurz vor Abschluss.

Mit der Nutzungsänderung von einem Coop-Center zu einem kleinen Einkaufszentrum geht der Wunsch der Bauherrschaft einher, dem „Brückenkopf - Nord“ **einen öffentlicheren Charakter zu verleihen, um für die Bevölkerung die Attraktivität als Einkaufs- und Begegnungsort zu steigern.**

Dieses Ziel soll mittels einer trapezförmigen Terrasse erreicht werden, welche einerseits die Zugangsarkade im Erdgeschoss erweitert und vor den Eingängen Raum schafft für diverse Aktivitäten (Marktstände, Aussenbestuhlung mit Restauration etc.).

Für dieses Bauvorhaben muss die bestehende Mantellinie im südwestlichen Winkel (über Garageneinfahrt und Anlieferung) gegen die Hauptstrasse hin erweitert werden.

Die Realisierung ist für 2014 vorgesehen.

2. Lageplan

Siehe nächste Seite



PERIMETER - LAGE GESTALTUNGSPLAN BDV 1013 / 98

1209 UMBAU GESCHÄFTSHAUS BRÜCKENKOPF EGLISAU
 ARCHITEKTURBÜRO BRUNO STÄHELI ETH SIA ZÜRCHERSTRASSE 83/PF 8501 FRAUENFELD
 DRUCKDATUM 17.09.13 BEARB DATUM 16.09.13 VK
 LAGEPLAN
 MST. 1:1000



Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau

ÄNDERUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

„BRÜCKENKOPF NORD EGLISAU“

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gem. PBG § 85.

Gestaltungsplan - Vorschriften

Mit Zustimmung der Grundeigentümer der Parz. 2539 (Stockwerkeigentum)

Die Grundeigentümer:

660/1'000 + 130/1'000

Einfache Gesellschaft

Walter Egg

.....

Christoph Froehlich

.....

Jürg Hugelshofer

.....

210/1'000

**Vertreter der Stockwerkeigentümer
Trevag Treuhand AG**

.....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 12. DEZ. 2013

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin:

.....

Der Schreiber:

.....

Von der Baudirektion genehmigt am: 31. MRZ. 2014

Für die Baudirektion:

.....

Verfasser:

Architekturbüro
Bruno Stäheli
Dipl. Architekt ETH SIA
Zürcherstrasse 83 Postfach
8501 Frauenfeld

ÄNDERUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

„BRÜCKENKOPF NORD EGLISAU“

VORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zielsetzung:

1. Ergänzung der zurückliegenden Südfassade mit einer Terrasse, um den Aussenraum aufzuwerten und einen Begegnungsort zu schaffen.
2. Die Terrasse überspannt als markanter Stahlbau diagonal die Parkgarageneinfahrt und die Anlieferung und entwickelt sich in seiner Detaillierung aus der bestehenden Südfassade

Art. 2 Bestandteile:

Die Gestaltungsplanänderung setzt sich aus dem Plan Nr. 1 (Grundriss- und Schnittplan 1: 500) sowie aus dem Plan Nr. 2 (Grundriss- Ansicht- und Schnittpläne 1: 200) zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich:

Die Änderung des Gestaltungsplans gilt für das im Plan Nr. 1 bezeichnete Gebiet.

Art. 4 Ergänzendes Recht / Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften:

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

B. Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 5 Baubereiche:

Die Mantellinie wird gemäss dem Plan 1 in der Lage und Höhe verändert.

Art. 6 Gestaltung:

Eine gute Gesamtwirkung wird erzielt, indem sich die neue Terrasse als feuerverzinkte Stahlkonstruktion aus der bestehenden Fassadenkonstruktion entwickelt (Siehe Beilage Plan 2).

Auch die leichte Pergolakonstruktion (dient als Rankgerüst) und die Geländer entwickeln sich aus bereits vorhandenen Elementen.

Der Terrassenboden wird mit Betonplatten belegt. Das Meteorwasser wird gesammelt und kontrolliert abgeführt.

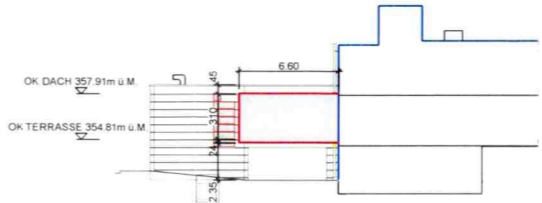
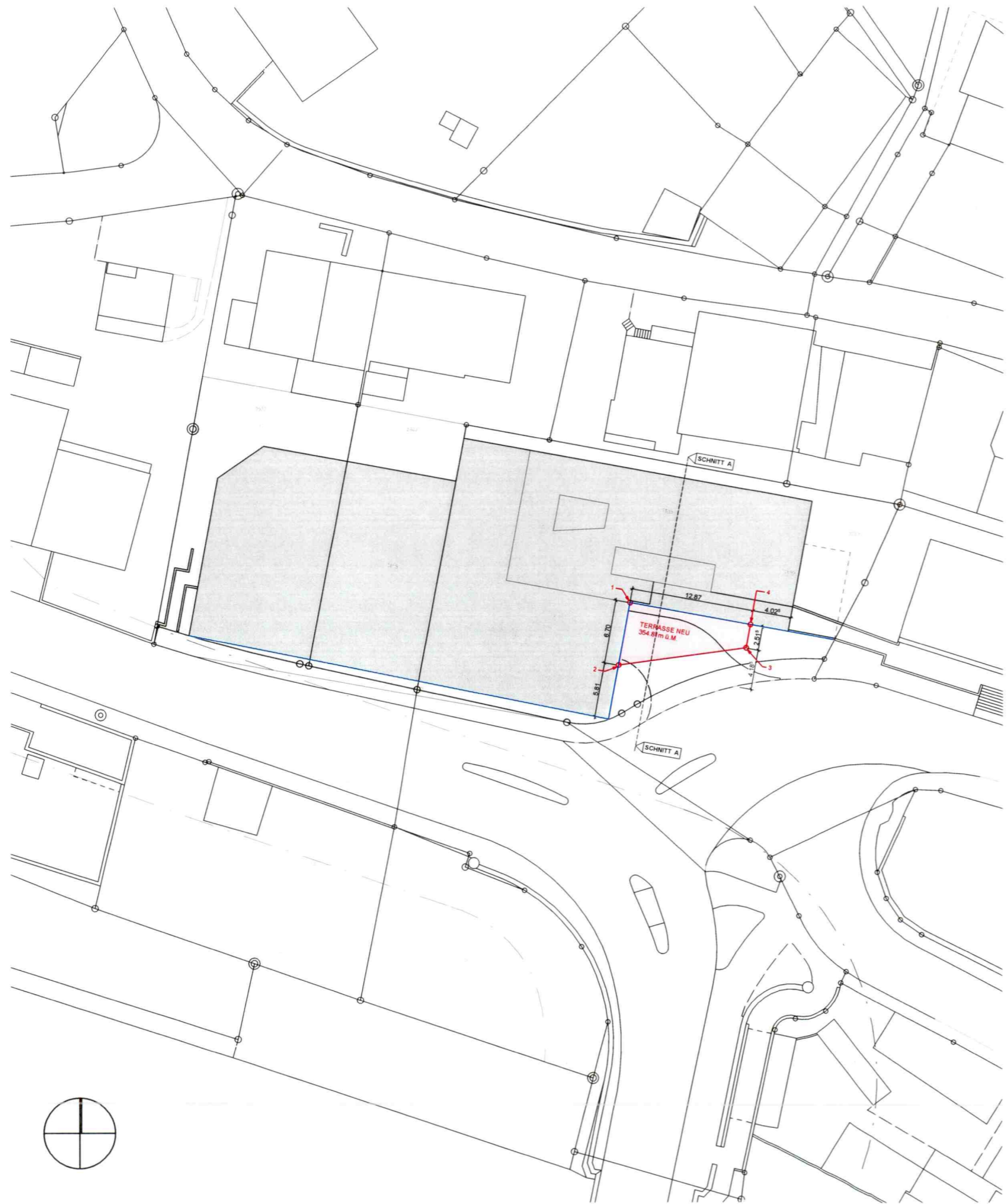
C. Verkehr und Erschliessung

Art. 8 Erschliessung:

Die Terrasse wird über die gedeckte Arkade erschlossen. Diese ist von den Fussgängern via Rampe, Treppenhaus und Lift erreichbar.

D. Schlussbestimmungen

Die Gestaltungsplan-Änderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



SCHNITT A-A MIT MANTELLINIE

LANDESKOORDINATEN DER TERRASSE:
 PUNKT 1: Y = 681509.667; X = 270089.458
 PUNKT 2: Y = 681508.460; X = 270082.867
 PUNKT 3: Y = 681521.868; X = 270084.619
 PUNKT 4: Y = 681522.328; X = 270087.147

- LEGENDE:**
- GELTUNGSBEREICH BDV NR. 1013 / 98 UNVERÄNDERT
 - MANTELLINIE BDV Nr. 1013 / 98
 - MANTELLINIE NEU



KATASTER MIT MANTELLINIE



Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau

ÄNDERUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„BRÜCKENKOPF NORD EGLISAU“

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gem. PBG § 85.

Beilage Plan 2 Mst. 1:100

Mit Zustimmung der Grundeigentümer der Parz. 2539 (Stockwerkeigentum)

Die Grundeigentümer:

660/1'000 + 130/1'000

Einfache Gesellschaft

Walter Egg

Christoph Froehlich

Jürg Hugelshofer

210/1'000

**Vertreter der Stockwerkseigentümer
Trevag Treuhand AG**

.....
.....
.....
.....
.....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 12. DEZ. 2013

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

.....
.....

.....
.....

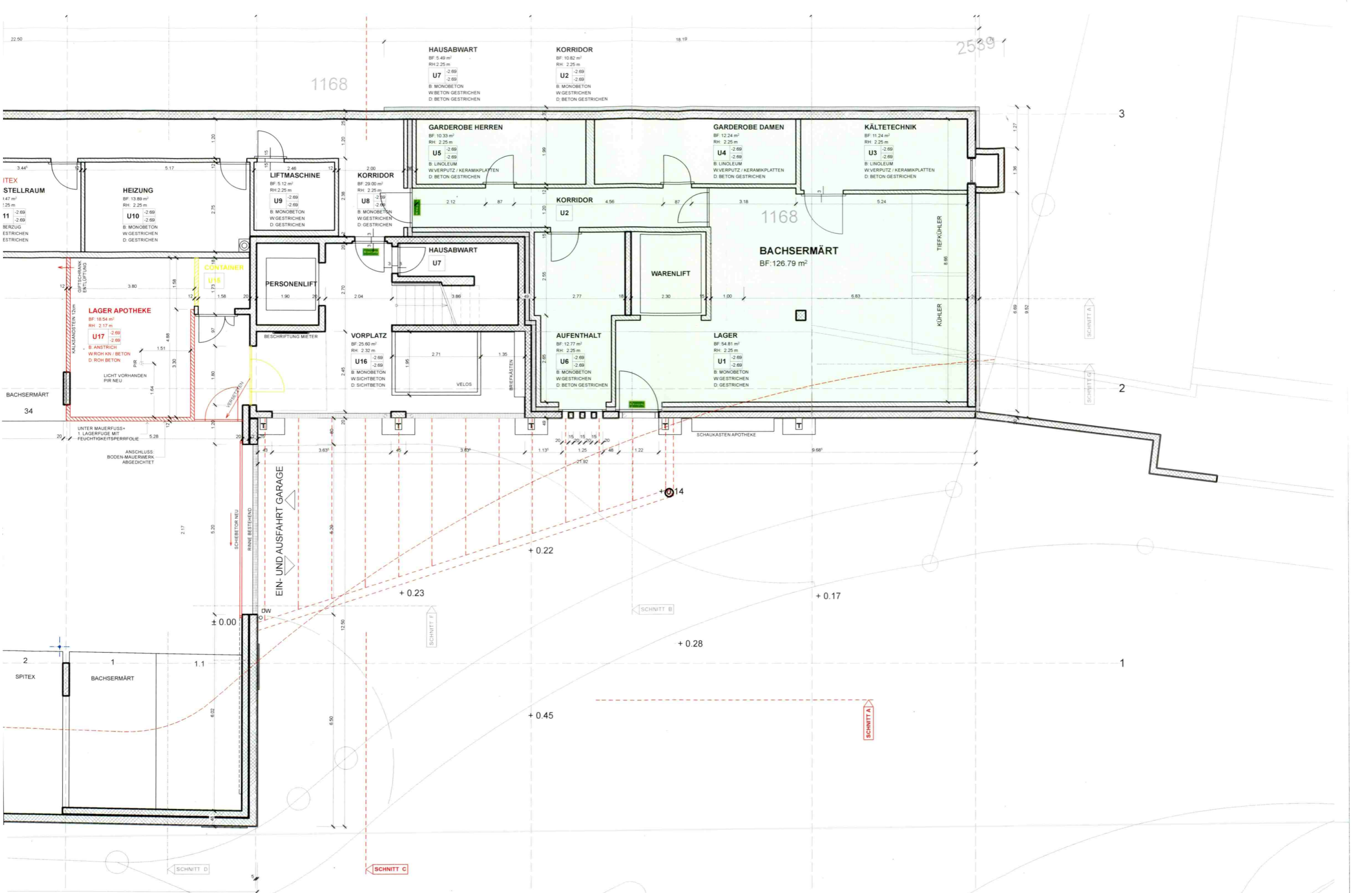
Von der Baudirektion genehmigt am: 31. MRZ. 2014

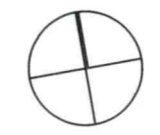
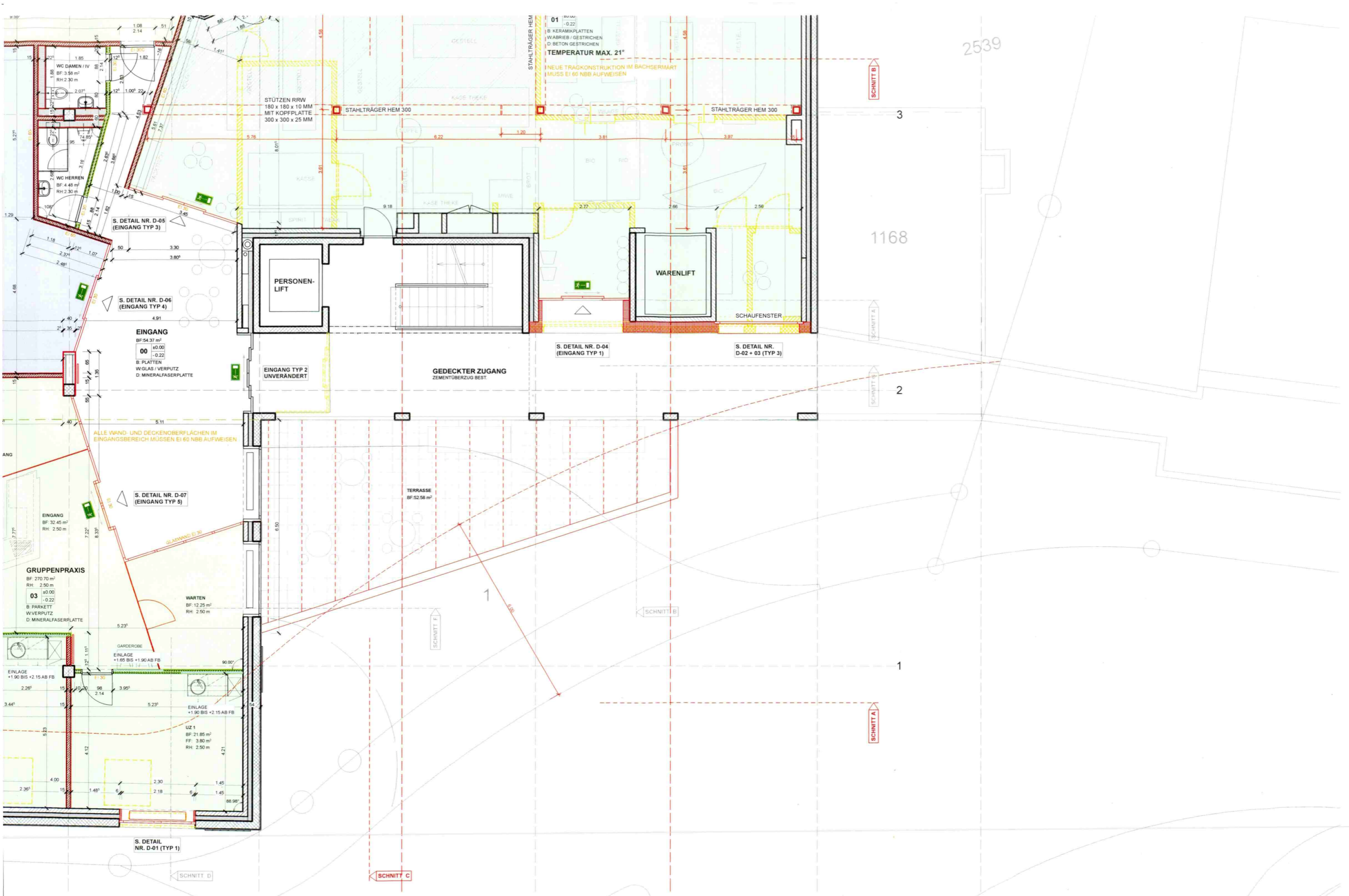
Für die Baudirektion:

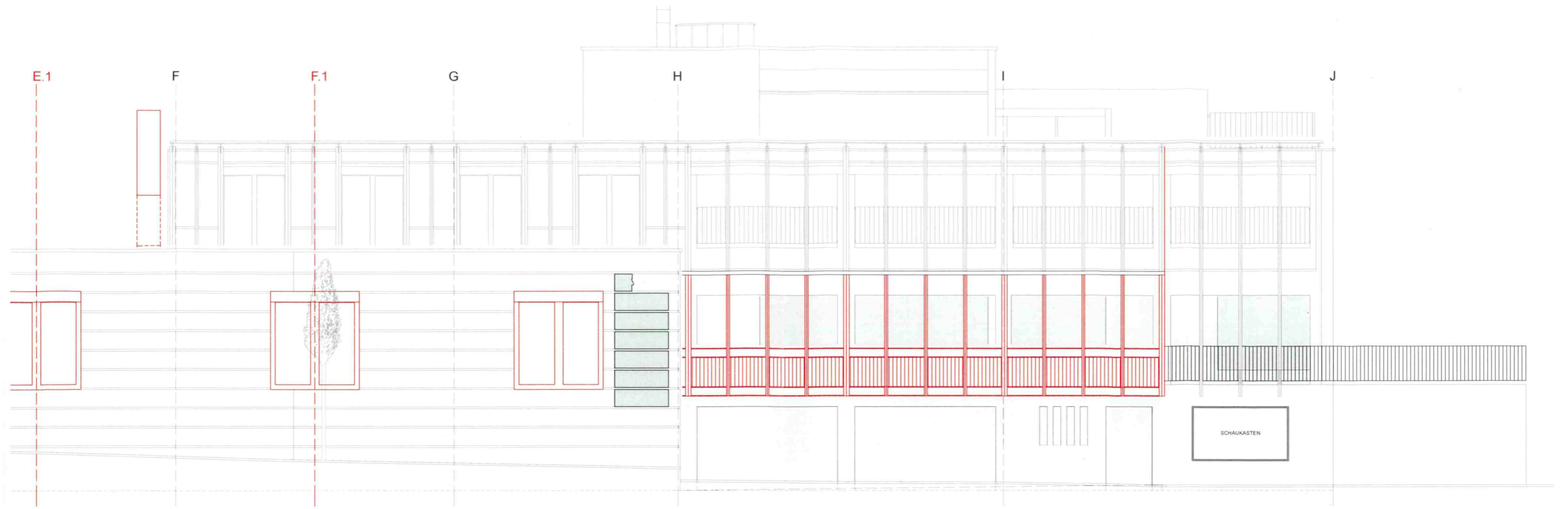
.....
.....

Verfasser:

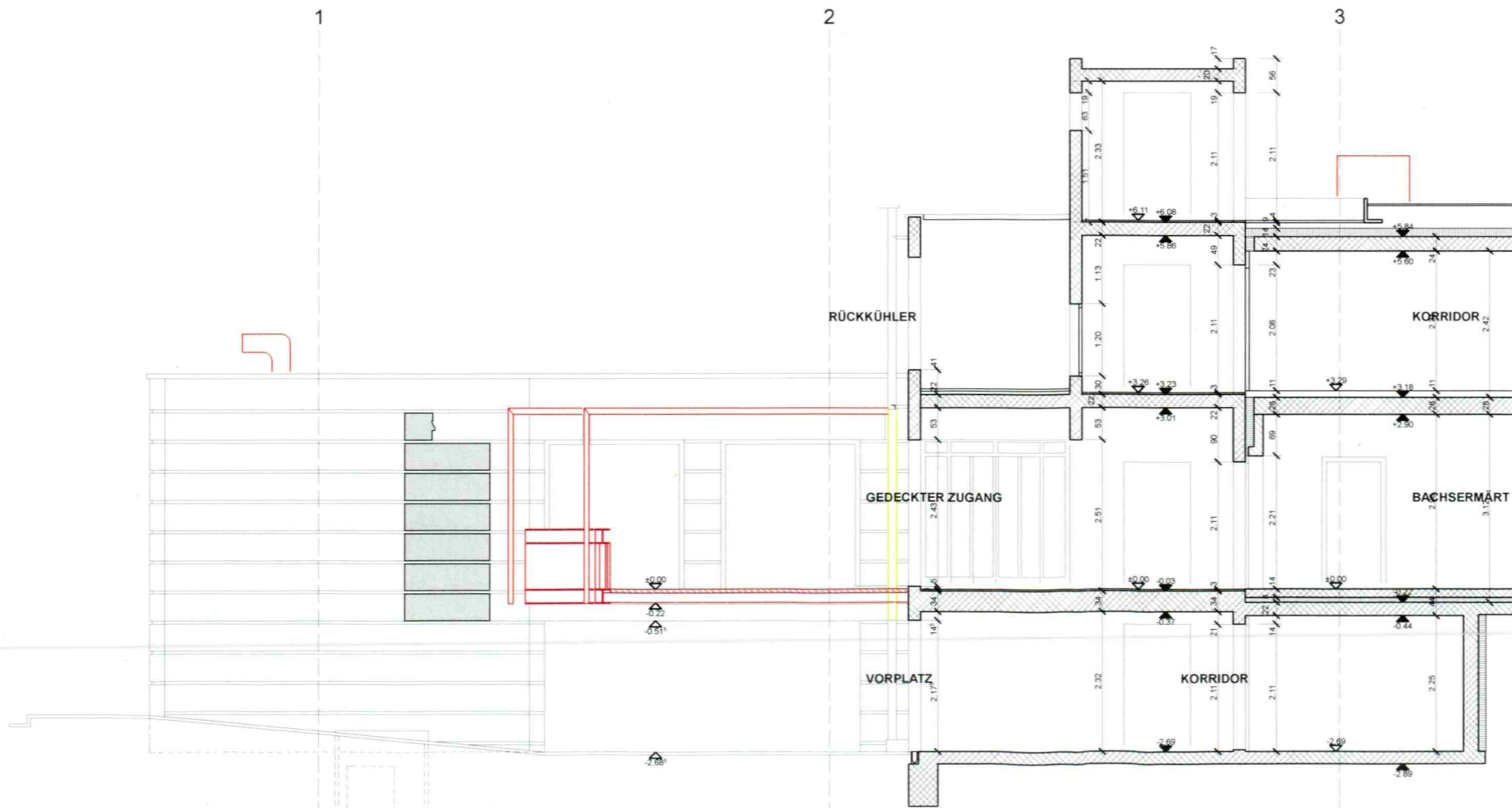
Architekturbüro
Bruno Stäheli
Dipl. Architekt ETH SIA
Zürcherstrasse 83 Postfach
8501 Frauenfeld







SÜDFASSADE



OSTFASSADE / SCHNITT C-C