



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0662 / 16

vom 15. Juli 2016

Referenz-Nr.: ARE 16-0662

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Äntenschnabel» – Genehmigung

Gemeinde **Elgg**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 5395

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 25. Februar 2016
 - Bestimmungen vom 25. Februar 2016
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 25. Februar 2016
 - Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG vom 25. Februar 2016
 - Richtprojekt Mst. 1:500 vom 9. September 2015
 - Lärmgutachten vom 24. Juni 2015

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Elgg stimmte mit Beschluss vom 31. März 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Äntenschnabel» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 10. Juni 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. April 2016 ersucht die Gemeinde Elgg um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungsplanung im Jahr 2013 wurde das in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof gelegene Gebiet Äntenschnabel mit einer Fläche von rund 15'000 m² in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Gemäss Art. 53 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung hat der Gestaltungsplan das gesamte im Zonenplan bezeichnete Gebiet zu umfassen. Die Gestaltungsplanpflicht wurde unter der Bedingung genehmigt, dass die im Bericht gemäss Art. 47 RPV erwähnten städtebaulichen, nutzungs-, erschliessungs- und lärmtechnischen Anliegen mit einem Gestaltungsplan umgesetzt werden.

Das Immobilienamt des Kantons Zürich, als Grundeigentümerin des Gebiets Äntenschnabel, führte als Grundlage für den Gestaltungsplan einen Studienauftrag für ein städtebauliches Konzept durch. Die ADP Architekten AG als Siegerin des Studienauftrags hat gestützt darauf ein Richtprojekt ausgearbeitet.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

| | |
|---|--|
| Zusammenfassung der Vorlage | Mit dem Gestaltungsplan wird die raumplanerisch erwünschte qualitative Siedlungsentwicklung gewährleistet. Das Richtprojekt basiert auf einem überzeugenden Bebauungskonzept, welches dem Bahnhofsbereich mehr Bedeutung zu verleihen vermag. Die zulässigen Bauvolumen und die Lage der Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche ermöglichen eine ortsbildverträgliche Wohnüberbauung. |
| Wesentliche Festlegungen und Vorschriften | Im Situationsplan werden drei oberirdische Baubereiche mit Mantellinien, Freiraumkorridor, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, Freiraum „Quartierplatz“, Zu- und Wegfahrt, oberirdische Parkierung sowie Fuss- und Veloerschliessung mit Verbindungen, festgelegt. Damit werden die städtebaulichen Aspekte des Richtprojekts zielgerichtet umgesetzt. Mit den vorgesehenen Quartierräumen wird der öffentliche Raum aufgewertet. Der erforderliche Lärmschutz wird mit gezielten Massnahmen sichergestellt. |
| Ergebnis der Vorprüfung | Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 25. November 2015 gestellten Anträgen wurde weitgehend 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.

Die Baudirektion verfügt:

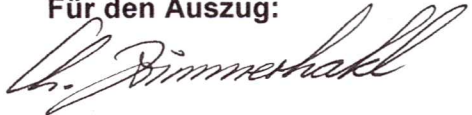
- I. Der private Gestaltungsplan «Äntenschnabel», welchem die Gemeindeversammlung Elgg mit Beschluss vom 31. März 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 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.
- III. Die Gemeinde Elgg 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

IV. Mitteilung an

- Gemeinde Elgg (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Immobilienamt (unter Beilage von einem Dossier)
- TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach, 8353 Elgg (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan
 "Antenschnabel"
 Situationsplan
 1:500

Von der Grundigentümerin aufgestellt am **15. März 2016**

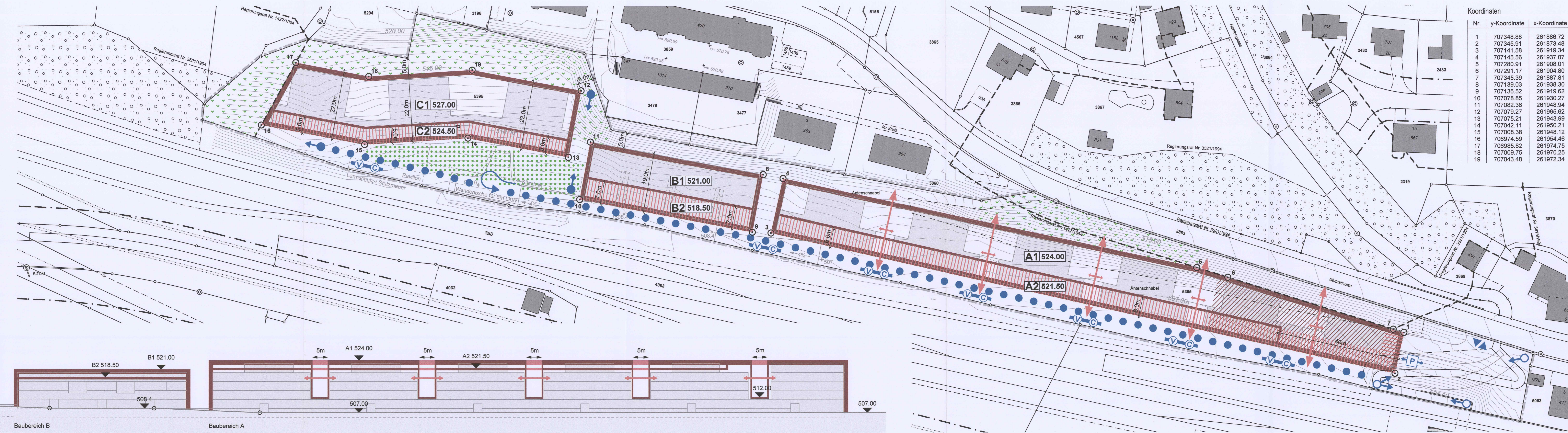
Immobilienamt des Kantons Zürich Kat. Nr. 5395
 Manuel Rebsamen
 Manuel Rebsamen
 Markus Schmid

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **31. März 2016**

Namens der Gemeindeversammlung
 Der Präsident: Christoph Ziegler
 Die Schreiberin: Sonja Lambrigger Nyffeler

Von der Baudirektion genehmigt am **15. Juli 2016**

Für die Baudirektion: BDV-Nr. 0662/16
 Ch. Zimmerhald



- Festsetzungsinhalte**
- Geltungsbereich (Ziff. 2 / Abs. 2)
 - Mantellinien Baubereiche (Ziff. 5 / Abs. 1)
 - Koordinatenpunkt (Ziff. 5 / Abs. 1)
 - Freiraumkorridor (mit Anordnungsspielraum) (Ziff. 5 / Abs. 3)
 - Maximale Gesamthöhe in m ü. M. (Ziff. 5 / Abs. 7)
 - Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (Ziff. 6 / Abs. 3)
 - Freiraum "Quartierplatz" (Abgrenzung schematisch) (Ziff. 7 / Abs. 2)
 - Grünraum (Abgrenzung schematisch) (Ziff. 7 / Abs. 3)
 - Zu- und Wegfahrt (Ziff. 8 / Abs. 1)
 - Primäre Fuss- / Veloverbindung (Ziff. 8 / Abs. 2)
 - Sekundäre Fussverbindung (Ziff. 8 / Abs. 3)
 - Fuss- und Veloerschliessung (Ziff. 8 / Abs. 4)
 - Veloabstellplätze / Entsorgungsanlage (mit Anordnungsspielraum) (Ziff. 8 / Abs. 7)
 - Oberirdische Parkierung (mit Anordnungsspielraum) (Ziff. 8 / Abs. 12)
 - Keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen (Ziff. 9 / Abs. 6)
- Informationsinhalte**
- Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
 - Waldabstandslinie
 - Verkehrsbaulinie
 - Richtprojekt ADP Architekten AG



Gemeinde Elgg

Privater Gestaltungsplan
"Äntenschnabel"

Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am **15. März 2016**

Immobilienamt des Kantons Zürich, Kat. Nr. 5395

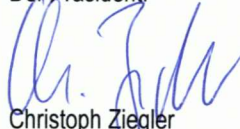

Manuel Rebsamen


Markus Schmid

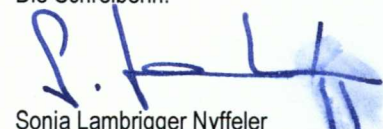
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **31. März 2016**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

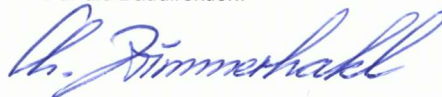

Christoph Ziegler

Die Schreiberin:


Sonja Lambrigger Nyffeler

Von der Baudirektion genehmigt am **15. Juli 2016**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0662/16

| | |
|---------------------------------|--|
| Ziele | <h2>1. Zweck</h2> <p>Der private Gestaltungsplan "Ätenschnabel" bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 53 der Bauordnung:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Artikel 53 der Bauordnung,• die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung mit geringem Anteil an Gewerbebetrieben,• die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie• die Gewährleistung des Lärmschutzes (Einhaltung Planungswerte) für eine mögliche Wohnnutzung. |
| Bestandteile | <h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2> <p>¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.</p> |
| Geltungsbereich | <p>² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p> |
| Verhältnis zum übrigen Baurecht | <h2>3. Ergänzendes Recht</h2> <p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elgg sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.</p> |
| Anforderungen | <h2>4. Gestaltung</h2> <p>¹ 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p> |
| Differenzierung | <p>² Die Bauten innerhalb der drei Baubereiche sind architektonisch differenziert auszugestalten.</p> |

5. Bebauung

Baubereiche

¹ Die Lage und äusseren maximalen Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen.

² Oberirdische Vorsprünge wie freitragende Balkone und Erker dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge über die Mantellinie ragen und eine Tiefe von maximal 2.00 m aufweisen. Zwischen den Baubereichen A-B und B-C sind solche Vorsprünge über die Mantellinien jedoch unzulässig.

³ Im Baubereich A sind die Bauten durch 5 Freiraumkorridore mit einer jeweiligen Mindestbreite von 5.00 m zu gliedern. Diese können auf mindestens 3 Korridore zusammengelegt werden, sofern die Gesamtbreite wiederum mindestens 25.00 m entspricht. In diesen Korridoren sind über der Höhenkote von 512.00 m ü. M. keine Hauptgebäude mehr zulässig.

Bauliche Dichte

⁴ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt 14'500 m². Diese zulässige Geschossfläche wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

| | Max. anrechenbare Geschossfläche |
|--------------|----------------------------------|
| Baubereich A | 7'800 m ² |
| Baubereich B | 2'300 m ² |
| Baubereich C | 4'400 m ² |
| Total | 14'500 m ² |

⁵ Anrechenbare Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen, sowie sämtliche Lagerflächen samt inneren Trennwänden. Als nicht anrechenbar gelten die Flächen gemäss § 10 ABV sowie Flächen für den Betrieb des Gebäudes wie Leitungs- und Installationsschächte und dergleichen.

Geschossflächenverlagerungen

⁶ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, sofern die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche für die drei Baubereiche gesamthaft eingehalten wird.

Gesamthöhe

⁷ Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss § 58 PBG (Höhenkote in m ü. M.) beträgt:

| | Höhenkote |
|---------------------|-------------------------|
| Baubereiche A1 / A2 | 524.00 / 521.50 m ü. M. |
| Baubereiche B1 / B2 | 521.00 / 518.50 m ü. M. |
| Baubereiche C1 / C2 | 527.00 / 524.50 m ü. M. |

Technische Aufbauten

⁸ Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

Geschosszahl

⁹ Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gesamthöhe frei.

Gebäuelänge/-breite

¹⁰ Die Gebäuelänge und Gebäudebreite ist frei.

Unterirdische Gebäude

¹¹ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend, sofern sie nicht mehr als 3.00 m über das gewachsene Terrain bzw. 1.00 m über das gestaltete Terrain ragen.

Besondere Gebäude

¹² Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese dürfen entlang der Gleisanlage an die Grundstücksgrenze gestellt werden.

Dachgestaltung

¹³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Dabei dürfen max. 30% der gesamten Dachflächen als Terrassen genutzt werden.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und kleinere Gastronomiebetriebe.

Wohnanteil

² Über alle Baubereiche gilt gesamthaft ein minimaler Wohnanteil von 80% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen.

Erdgeschossnutzungen

³ Publikumsorientierte Nutzungen sind primär an der im Situationsplan bezeichneten Stelle im Erdgeschoss unterzubringen.

7. Freiraum

- Grundsatz ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- Quartierplatz ² Der im Situationsplan bezeichnete Quartierplatz ist mit wenigen Materialien, in der Wirkung grosszügig und mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten und zu bepflanzen.
- Grünsaum ³ Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche sind mit verschiedenen Bäumen, Sträuchern und Wiesen zu bepflanzen. Dabei ist auf eine hohe Artenvielfalt Wert zu legen.
- Spiel- und Ruheflächen ⁴ Innerhalb des Geltungsbereichs sind attraktive und weitgehend verkehrsfreie Spiel- und Ruheflächen auszugestalten und zu bepflanzen. Der Quartierplatz sowie der Grünsaum dürfen bei der Berechnung der minimalen Flächenvorgabe gemäss Art. 61 BZO unter Einhaltung von Absatz 1 eingerechnet werden.
- Gemeinschaftliche Ausstattung ⁵ Innerhalb einer der drei Baubereiche ist im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit einer Geschossfläche von mindestens 100 m² vorzusehen. Der Gemeinschaftsraum ist mit einer Küche und mit Sanitärräumen auszustatten.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt ¹ Die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge hat ab der Stutzstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Erschliessung der Tiefgarage hat direkt und so kurz wie topografisch möglich zu erfolgen.
- Primäre Fuss-/Veloverbindung ² Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 2.50 m breiter Fuss- und Veloweg für die Öffentlichkeit zu erstellen.
- Sekundäre Fussverbindung ³ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 2.00 m breiter Fussweg zu erstellen.
- Fuss- und Veloerschliessung ⁴ Die Gebäudeerschliessung hat für den Fuss- und Veloverkehr entlang der im Situationsplan gepunkteten Linie mit einer Mindestbreite von 3.50 m zu erfolgen.

- Notzufahrt ⁵ Die Fuss- und Veloerschliessung dient zugleich als Notzufahrt sowie für Umzugs- und Entsorgungsfahrten zu den Gebäuden.
- Wendebereich ⁶ In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Not-, Umzugs- und Entsorgungsfahrzeuge zu erstellen.
- Veloabstellplätze ⁷ Pro Wohnung sind mindestens 2 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind mindestens 60% in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen.
⁸ Die Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen sowie mit einer Diebstahlvorrichtung zu versehen.
- Autoabstellplätze ⁹ Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion Kanton Zürich unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessung anzuwenden. Zusätzlich ist eine maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze entsprechend den Gemeinden Typ 2 einzuhalten.
¹⁰ Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für Besucher und den Güterumschlag müssen unterirdisch angeordnet werden.
¹¹ Von den unterirdischen Autoabstellplätzen sind 10% auf Elektroautos auszurichten.
¹² Oberirdische Autoabstellplätze dürfen nur in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich und nicht entlang der Fuss- und Veloerschliessung angeordnet werden.
- Mobilitätskonzept ¹³ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, sofern der minimal erforderliche Abstellplatzbedarf gemäss kantonaler Wegleitung unterschritten wird. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass der reduzierte Abstellplatzbedarf dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände wie Parkierung innerhalb des Freiraums oder im öffentlichen Strassenraum auftreten.

9. Umwelt

- Anteil erneuerbare Energie ¹ Höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.

Lärm

² Der Lärmschutz hat primär mit der Stellung der Bauten und der Grundrissanordnung zu erfolgen.

³ Als massgeblicher Empfangspunkt gilt die Mitte der zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Die Fläche dieser Lüftungsfenster muss mindestens 5% der Bodenfläche betragen.

⁴ Entlang der Bahnlinie ist in allen Baubereichen im Erd- und Untergeschoss eine geschlossene Überbauung zu erstellen.

⁵ In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen dürfen zur Bahnlinie hin sowie seitlich keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume angeordnet werden.

⁶ Ausserhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind bahnseitig Lüftungsfenster zulässig, sofern am massgeblichen Empfangspunkt ein Lärmpegel von maximal 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht nachweisbar ist. Seitlich zur Bahnlinie dürfen diese Pegel für die Hälfte der Lüftungsfenster überschritten werden, müssen jedoch den Immissionsgrenzwert von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht einhalten.

⁷ Bahnseitige Betriebsräume sind zwingend mit einer kontrollierten Belüftung auszustatten, sofern seitlich und lärmabgewandt keine Lüftungsfenster möglich sind.

10. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

¹ Die Werkleitungen sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Gemeinde unentgeltlich eingeräumt.

Entwässerung

² Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Mischsystem zu entwässern. Das Meteorwasser muss wenn möglich versickert werden.

Abfälle

³ In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Containerabstellplätze zu erstellen.

11. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

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



Gemeinde Elgg

Privater Gestaltungsplan
"Äntenschnabel"

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)



Visualisierung – ADP Architekten AG

| | | |
|--------|--|----|
| Inhalt | 1. Einleitung | 3 |
| | 1.1 Ausgangslage | 3 |
| | 1.2 Planungsgrundlagen | 4 |
| | 1.3 Verfahren | 7 |
| | 1.4 Inhalte Gestaltungsplan | 7 |
| | 2. Konzept | 8 |
| | 2.1 Studienauftrag | 8 |
| | 2.2 Beurteilung Siegerprojekt | 8 |
| | 2.3 Richtprojekt | 9 |
| | 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan | 10 |
| | 3.1 Zweck | 10 |
| | 3.2 Bestandteile und Geltungsbereich | 10 |
| | 3.3 Ergänzendes Recht | 10 |
| | 3.4 Gestaltung | 11 |
| | 3.5 Bebauung | 11 |
| | 3.6 Nutzung | 13 |
| | 3.7 Freiraum | 13 |
| | 3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung | 14 |
| | 3.9 Umwelt | 16 |
| | 3.10 Versorgung und Entsorgung | 17 |
| | 3.11 Schlussbestimmung | 17 |
| | 4. Auswirkungen | 18 |
| | 5. Verfahrensablauf | 19 |

Auftraggeber

Immobilienamt des Kantons Zürich
Manuel Rebsamen, Markus Schmid

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Stefan Peter, Reto Wild

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Das Gebiet "Äntenschnabel" liegt unmittelbar am Bahnhof von Elgg, nördlich der Bahnlinie (S35). Das Areal befindet sich in der Wohnzone W3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Aufgrund der schwierigen Voraussetzungen an der lärm-exponierten Lage sollen mit einem Gestaltungsplan insbesondere detaillierte Festlegungen zum Umgang mit der Erschliessung, dem Lärmschutz und der Topografie getroffen werden.



Bisherige Planung

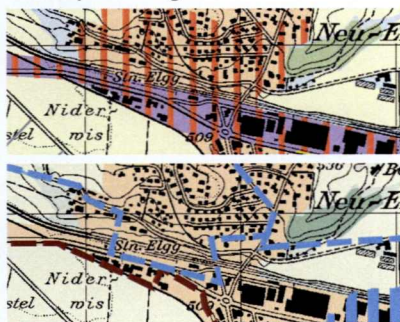
Das Immobilienamt des Kantons Zürich veranstaltete Mitte 2013 einen Studienauftrag zur Erarbeitung eines Bebauungsvorschlags für das Gebiet "Äntenschnabel". Die unbebaute Parzelle Kat. Nr. 5395 mit einer Fläche von 14'826 m² ist im Eigentum der Baudirektion des Kantons Zürich und bildete den Planungssperimeter für die erste Bebauungsvariante. In der zweiten Bebauungsvariante waren zudem die Drittgrundstücke Kat. Nrn. 3479, 3477 und 3860 einzubeziehen. Das Beurteilungsgremium hat entschieden, die Bebauungsstudie des Büros ADP Architekten AG aus Zürich weiterzuverfolgen.



Ziel

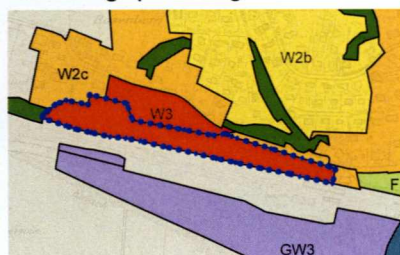
Ziel des privaten Gestaltungsplans ist die Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung auf dem Areal "Äntenschnabel". Das im Anschluss an den Studienauftrag durch ADP Architekten ausgearbeitete Richtprojekt bildet dabei die Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Richtplanung



Auszüge Regionaler Richtplan (Stand öffentliche Auflage 22.7.2015)

Nutzungsplanung



Auszug Zonenplan Elgg
(festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 24. September 2012)

Mindestgrösse des Gestaltungsplans

Das Gebiet "Äntenschnabel" ist für Wohnzwecke vorgesehen und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht.

Das Gestaltungsplangebiet umfasst einen Teilbereich der Wohnzone W3 (im Zonenplan blau umrandet). Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in dieser Zone unter Einbezug des Arealüberbauungsbonus betragen:

- Ausnutzungsziffer (inkl. Bonus): 66%
- Vollgeschosse: 3
- Unter- und Dachgeschoss: je 1
- Gebäudelänge (inkl. Bonus): 48 m
- Grenzabstand gross: min. 10.00 m
- Grenzabstand klein: min. 5.00 m

In der Bau- und Zonenordnung von Elgg ist im Art. 53 Abs. 2 festgehalten, dass der Geltungsbereich des Gestaltungsplans das gesamte mit der Gestaltungsplanpflicht überlagerte Gebiet zu umfassen hat.

Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet "Äntenschnabel" liegt nördlich der Bahnlinie und der St. Gallerstrasse (Hauptverkehrsstrasse). Diese ist vom Areal aus direkt über die Stutzstrasse erreichbar, welche im kommunalen Verkehrsplan als Sammelstrasse klassiert ist.

Öffentlicher Verkehr

Die S-Bahnstation Elgg befindet sich südöstlich des Gestaltungsplangebiets. Die S35 verkehrt im Halbstundentakt in die Richtungen Wil SG und Winterthur. Zudem besteht eine Busverbindung von Elgg über Hofstetten, Schlatt, Elsau nach Winterthur.

Montag bis Samstag verkehren die Busse zu den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt und zu den Nebenverkehrszeiten im Stundentakt, Sonntags im Zweistundentakt.

Fussverkehr

Die Arealerschliessung erfolgt ab der Stutzstrasse. Entlang dieser ist bergseitig ein Trottoir vorhanden, welches im regionalen Richtplan als Fuss- und Wanderweg eingetragen ist. Zudem führt von der Bahnhofsunterführung ein kommunaler Fussweg im östlichen Parzellenbereich zur Stutzstrasse.

Veloverkehr

Im rechtsgültigen regionalen Richtplan führt entlang der Stutzstrasse eine regionale Veloroute, die im Osten bestehend und im Westen geplant ist. Der regionale Richtplan wird derzeit überarbeitet. Die Fassung für die Anhörung vom 19. November 2014 sieht eine andere Linienführung der Veloroute vor, welche von der Ettenbühlstrasse auf die St. Gallerstrasse führt und das Gestaltungsplangebiet nicht mehr tangiert.

Lärm



Auszug Karte Eisenbahnlärm
(geo.admin.ch)

Für das Gebiet "Äntenschnabel" gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV), da das Areal nicht ausreichend erschlossen ist (Art. 30 LSV). Dieser beträgt für die ES II 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Laut dem Lärmkataster des Bundesamts für Umwelt für Strassen- resp. Bahnemissionen (sonBASE), wird der Planungswert vom Strassenlärm jeweils um max. 5 dB(A) und vom Bahnlärm um max. 10 dB(A) überschritten. Die Alarmwerte werden nicht überschritten.

Sind die Planungswerte nicht eingehalten, müssen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zu deren Einhaltung vorgesehen werden.

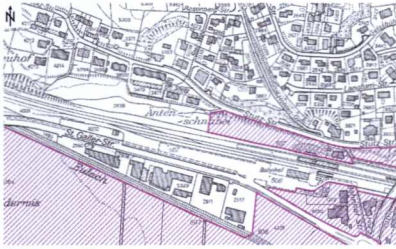
Lärmgutachten siehe Beilage

Die Lärmsituation mit und ohne Neuüberbauung kann dem Lärmgutachten vom Ingenieurbüro Andreas Suter, datiert vom 24. Juni 2015, entnommen werden.

Energie

Erdwärmesonden sind gemäss Energieplan der Gemeinde Elgg vom 20. Dezember 2011 nur im nördlichen Teil des Gebiets zulässig. Der Energieplan macht keine Vorgaben bezüglich der Energieträger. Es ist ein Anschluss an die ARA bzw. an andere leitungsgebundene Energieträger zu prüfen. Die Nutzung fossiler Energieträger ist soweit möglich zu vermeiden.

Archäologische Zone



Auszug der archäologischen Zonen
(GIS ZH)

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans "Äntenschnabel" liegt teilweise in der archäologischen Zone 1 mit der bronzezeitlichen und frühmittelalterlichen Fundstelle Elgg-Ettenbühl.

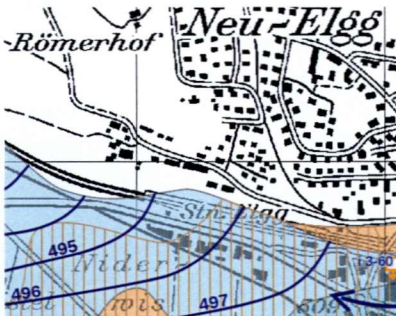
Das Gestaltungsplangebiet ist möglichst früh vor der Realisierung konkreter Bauprojekte zu sondieren. Der Baubeginn ist der Kantonsarchäologie so früh wie möglich mitzuteilen.

Kommen bei den Sondierungen archäologische Funde oder Befunde zum Vorschein, sind diese sachgemäss auszugraben, zu untersuchen und zu dokumentieren. Der Kantonsarchäologie ist dafür die notwendige Zeit einzuräumen. Anweisungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten.

Wasserversorgung

Im Osten und Westen wird das Gebiet jeweils von einer Wassertransportleitung von regionaler Bedeutung in Nord-Süd-Richtung durchquert. Im Süden des Gebiets entlang der Gleise verläuft eine Mischwasserleitung. Ausserdem quert eine weitere Mischwasserleitung von etwas geringerem Ausmass das Gebiet "Äntenschnabel" in Nord-Süd-Richtung auf Höhe des Steilweges und unterquert dann die Gleise.

Grundwasser, Gewässerschutz



Auszug aus Grundwasserkarte,
Mittelstand (GIS ZH)

Das Gebiet "Äntenschnabel" liegt am Rande des Grundwasserstroms, welcher im Südosten tangiert wird. Es handelt sich um Gebiete mit geringer resp. mittlerer Grundwassermächtigkeit. Das Terrain im Gebiet des Grundwasserstroms verläuft von ca. 510 m ü. M. auf 506 m ü. M. Der Grundwasserspiegel liegt bei Mittelstand bei ca. 496 m ü. M. Der Flurabstand beträgt demnach 9 m oder mehr.

Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen").

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A₀. Erdsonden sind in diesem Gebiet nicht zulässig.

Hochwasserschutz

Es befinden sich keine öffentlichen Gewässer im Perimeter. Im Gebiet "Äntenschnabel" besteht laut Risikokarte Hochwasser des Kantons ein kleines Risiko für ein Hochwasser.

Störfallvorsorge

Gemäss Einschätzung vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wird das Risiko aufgrund der Neubebauung nicht in den Übergangsbereich steigen. Die Fachstelle Störfallvorsorge verzichtet deshalb auf das Anordnen von Schutzmassnahmen. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind somit keine zusätzlichen Massnahmen auszuweisen.

Privater Gestaltungsplan

1.3 Verfahren

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellt der Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

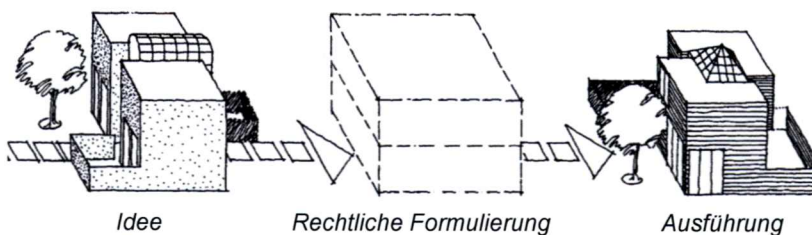
Nachfolgend die wichtigsten Abweichungen von der BZO:

- Überschreitung der Geschosszahlen
- Überschreitung der Gebäudehöhe
- Überschreitung der Gebäudelänge
- Unterschreitung des grossen Grenzabstands gegenüber der Bahnlinie

Projektierungsspielraum

1.4 Inhalte Gestaltungsplan

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. 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. Konzept

2.1 Studienauftrag

Konkurrenzverfahren mit drei Teams

Um sowohl eine überzeugende Bebauung bezüglich Lage, Erschliessung und Lärmschutz als auch eine betrieblich und wirtschaftlich gute Lösung als Grundlage für den Gestaltungsplan zu erhalten, wurde ein Studienauftrag im Einladungsverfahren – nach den Vorgaben des Immobilienamts des Kantons Zürich – unter drei Architekturbüros durchgeführt.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags setzte sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigte Personen

- Gerhard Schmid, Immobilienamt, Baudirektion Kt. Zürich
- Christoph Hänseler, Hochbauamt, Baudirektion Kt. Zürich
- Thomas Gastberger, Fachstelle Lärmschutz, Baudirektion Kt. Zürich
- Christoph Ziegler, Gemeindepräsident Elgg
- Robert Bustini, Bauvorstand Gemeinde Elgg
- Thomas Schär, Experte für Nutzerinteresse
- Ruedi Lattmann, Ortsbildschutz / Architektur

Personen mit beratender Funktion

- Thomas Bischof, Gemeindeingenieur Elgg, TBB Ing. AG
- Nicolas Schenk, Koordinationsstelle, plan77, GmbH

Siegerprojekt

Das Beurteilungsgremium empfahl dem Veranstalter, das Projekt des Büros ADP Architekten AG, Zürich weiterzuverfolgen.

2.2 Beurteilung Siegerprojekt

Gesamtbewertung

(Zusammenfassung aus dem Bericht zum Studienauftrag, März 2013)

Das Siegerprojekt überzeugt mit einer spannenden Architektur, die Bezug zum umliegenden Ortsbild und zur Topografie nimmt. Die Flächen für den motorisierten Verkehr können vom Fuss- und Veloverkehr entflechtet und zusätzliche Lärmquellen dank der langgezogenen Tiefgarage unter den Boden gelegt werden.

Konzept

Die viergeschossigen Bauten stehen längs zur Bahnlinie. Im Westen sind drei Dreispänner vorgesehen, in der Mitte ein terrassiertes Gebäude mit Atrien und im Osten fünf Dreispänner mit einem durchgehenden Erdgeschoss.

Der Lärmriegel entlang der Bahnlinie sowie die lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeiten berücksichtigen die Lärmsituation angemessen.

Die Gebäude sind entlang der Höhenlinien ausgerichtet und tragen so der topografischen Lage Rechnung.

Die Erschliessung erfolgt über die Stutzstrasse im östlichen Teil des Areals. Die langgezogene Tiefgarage verläuft unterirdisch entlang der Bahnlinie. Die Gebäudeerschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über eine Stichstrasse zwischen Bebauung und Bahnlinie.

2.3 Richtprojekt

Vertiefung zum Richtprojekt
(siehe Beilage)

Im Anschluss an den Studienauftrag wurde das Siegerprojekt durch das Büro ADP Architekten AG vertieft und ein Richtprojekt ausgearbeitet.

Das in der Beilage dargestellte Richtprojekt wird nicht in den Bestimmungen festgeschrieben und ist somit nicht verbindlich. Es soll jedoch das Ergebnis der bisherigen Planung aufzeigen und dient zur Erläuterung der getroffenen Festsetzungen im Gestaltungsplan.

3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

3.1 Zweck

Ziele

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 53 Bauordnung. Dabei werden eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung sowie eine zweckmässige Erschliessung und der Lärmschutz gewährleistet.

3.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Gemeindebehörde Elgg und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. 5395 mit einer Fläche von 14'826 m².

3.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Recht

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bauordnung Elgg. Abweichende Bestimmungen sind aufgrund der anspruchsvollen Lage bezüglich der äusseren Gebäudeabmessungen und der Abständen gegenüber der Bahnlinie erforderlich.

Basis für die Beurteilung der Baugesuche ist, neben dem Gestaltungsplan, die jeweils gültige Bauordnung, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgehen.

3.4 Gestaltung

Anforderungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine "besonders gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist. Mit dem Konkurrenzverfahren, das der Grundeigentümer durchgeführt hat, sind die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Überbauung in hohem Masse gegeben. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Differenzierung

Die Differenzierung kann durch die Stellung der Bauten, den architektonischen Ausdruck (Form und Gestaltung) oder die Materialisierung und Farbgebung erfolgen.

3.5 Bebauung

Baubereiche

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt. Dadurch ist auch eine Differenzierung der Bauten innerhalb eines Baubereichs möglich. Die Baubereiche sind auf die rechtskräftigen Waldabstandslinien abgestimmt. Vorsprünge zwischen den Baubereichen A-B und B-C sind unzulässig, weil ansonsten der minimale wohngyienische und feuerpolizeiliche Gebäudeabstand unterschritten würde.

Bauliche Dichte

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die gemäss BZO zulässige Geschossfläche (inkl. Arealbonus), die Geschossfläche des Richtprojekts sowie die im Gestaltungsplan festgelegten Geschossflächen.

Entgegen der BZO-Regelung werden im Gestaltungsplan auch die dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räumen in Unter- und Dachgeschossen zur anrechenbaren Geschossfläche hinzugezählt.

Annahmen zur Regelbebauung nach BZO:
 Für die Geschossflächenberechnung der Regelbebauung werden 3 Vollgeschosse angenommen. Beim Untergeschoss wird von derselben Geschossfläche wie bei den Vollgeschossen ausgegangen (UG = VG), für das Dachgeschoss von der Hälfte der Geschossfläche eines Vollgeschosses (DG = 0.5 VG).

| Kat. Nr. | Baubereich | BZO | Richtprojekt | GP |
|--------------|------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 5395 | A | | 7507 m ² | 7'800 m ² |
| | B | | 2184.2 m ² | 2'300 m ² |
| | C | | 4293.3 m ² | 4'400 m ² |
| Total | | 14'677 m² | 13'984.5 m² | 14'500 m² |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>Die Geschossfläche im Gestaltungsplan wurde rund 3.5% höher angesetzt als im Richtprojekt. Insgesamt wird im Gestaltungsplan von der zulässigen Geschossfläche nach BZO (inkl. Arealbonus) nur minimal abgewichen.</p> |
| Geschossflächenverlagerungen | <p>Die Verlagerung von Geschossflächen ist zwischen den Baubereichen innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans zulässig. Die Mantellinien der Baubereiche sind so eng gefasst, dass keine grösseren Verlagerungen möglich sind, sie bieten jedoch einen Spielraum in der Umsetzung.</p> |
| Gesamthöhe | <p>Die maximalen Gesamthöhen werden über eine Höhenkote in m ü. M. festgelegt. Die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Dachform sind innerhalb der Baubereiche (Mantellinien) frei.</p> |
| Technische Aufbauten | <p>Die technisch bedingten Anlagen können, wenn sie nicht sorgfältig gestaltet werden (z.B. ähnliche Materialien wie Fassaden etc.), die Dachlandschaft stören. Deshalb wird der Grundsatz formuliert, dass die Anlagen zu minimieren sind und sich in die Überbauung einzuordnen haben.</p> |
| Geschosszahl | <p>Die Geschosszahl ist nicht beschränkt; das heisst, die Aufteilung der anrechenbaren Geschossfläche bzw. der Nutzungen auf die unterschiedlichen Geschosse ist innerhalb der Baubereiche (Mantellinien) frei.</p> |
| Gebäudelänge/-breite | <p>Aufgrund der anspruchsvollen Parzellenform und der eingeschränkten Erschliessungsmöglichkeit sind die Gebäudelängen und -breiten nicht beschränkt.</p> |
| Unterirdische Gebäude | <p>Die Baufelder werden aufgrund der anspruchsvollen Topografie und der einseitigen Erschliessungsmöglichkeit über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Diese reicht teilweise über die Baubereiche hinaus. Daher sind unterirdische Gebäude und oberirdische Gebäudeteile auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese dürfen jedoch max. 3 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Damit ein ausgewogenes Gelände mit möglichst hoher Aufenthaltsqualität entsteht, dürfen unterirdische Gebäude höchstens bis zu 1 m über dem gestalteten Terrain zum Vorschein kommen.</p> |
| Besondere Gebäude | <p>Im Umfang gemäss BZO und unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften können besondere Gebäude – auch ausserhalb der Baubereiche – erstellt werden. Der min. Grenzabstand von 3.50 m gemäss Art. 54 Abs. 4 BZO darf entlang der südlichen Parzellengrenze zur Bahnlinie hin unterschritten werden.</p> |

Dachgestaltung

Zur Erreichung einer ruhigen, harmonischen Dachlandschaft ist eine einheitliche Dachform zu wählen. Das Richtprojekt schlägt hierfür Flachdächer vor. Diese begünstigen die extensive Begrünung und somit eine höhere Biodiversität. Der Anteil an Terrassenflächen wird dabei begrenzt.

3.6 Nutzung

Nutzweise

Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof und seiner Lage am Südhang grundsätzlich für Wohnen. Im Osten des Gebiets soll eine Mischnutzung mit Wohnen und nicht störenden Betrieben einen geeigneten Übergang zwischen Bahnhof und Wohnquartier schaffen.

Die Neubebauung soll ein breites Zielpublikum ansprechen. Ein Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau sowie alternative Wohnformen – welche der sozialen Durchmischung dienen – werden begrüsst.

Wohnanteil

Gemäss BZO darf in der Wohnzone W3 max. $\frac{1}{4}$ der realisierten anrechenbaren Geschossfläche für Dienstleistungsbetriebe und Büros genutzt werden. Mit einem Wohnanteil von mind. 80% wird diese Regelung verschärft.

Erdgeschossnutzungen

Flächen für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind vorrangig im östlichen Teil des Baubereichs A vorzusehen. Im Richtprojekt sind Einrichtungen wie ein Café, eine Kindertagesstätte oder Ähnliches angedacht.

3.7 Freiraum

Grundsatz

Der Gestaltungsplan umschreibt die Grundsätze für die Freiraumgestaltung.

Quartierplatz

Der Quartierplatz dient in erster Linie als Aufenthaltsfläche (mit Sitzgelegenheiten, Bepflanzung etc.), ist aber auch Durchgangsort sowie Wendeplatz für Unterhalts- und Notfahrzeuge.

Grünsaum

Der Grünsaum ist der durchgrünte Mantel der Siedlung und weist eine vielfältige Vegetation auf. Er dient der Gemeinschaft als ruhiger Rückzugsort wie auch als Erlebnisspielplatz.

Spiel- und Ruheflächen

Die Sicherung der Spiel- und Ruheflächen erfolgt gemäss Art. 61 BZO. Werden die Grundsätze zur Freiraumgestaltung und der Spiel- und Ruheflächen erfüllt, können der Quartierplatz und der Grünsaum in die Berechnung miteinbezogen werden.

Unter attraktiven Spiel- und Ruheflächen wird ein Angebot verstanden, welches mehrere Zielgruppen anspricht, die Flächen in unterschiedliche Bereiche gliedert und eine disperse Bespielung/Nutzung zulässt.

Gemeinschaftliche Ausstattung

Für Anlässe udgl. soll ein Raum zur Verfügung stehen, der hinreichend ausgestattet und gut zugänglich ist, damit auch Besucher ausserhalb der Siedlung Zugang haben. Mögliche Standorte könnten im Bereich der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen oder rund um den Quartierplatz sein.

3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Stutzstrasse im Osten des Geltungsbereichs. Die Einfahrt in die Tiefgarage soll so nahe wie möglich an der Zu- und Wegfahrt positioniert werden.

Aus stadträumlichen Überlegungen (gestalterisch/funktional) sowie aus Gründen des Lärmschutzes sollen die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen in das Gebäude integriert werden. Bei der Anordnung der Ein- und Ausfahrten sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Primäre Fuss-/Veloerbindung

Die für den öffentlichen Fuss- und Veloverkehr bestehende und wichtige Verbindung vom Bahnhof Elgg zur Stutzstrasse wird innerhalb des Geltungsbereichs sichergestellt. Das Richtprojekt schlägt hierfür eine neue, vereinfachte Linienführung vor.

Sekundäre Fussverbindung

Die Durchlässigkeit im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird mit der sekundären Fussverbindung sichergestellt. Diese soll in erster Linie dem Quartier dienen.

Fuss- und Veloerschliessung

Die primären und sekundären Verbindungen werden durch die arealinterne Fuss- und Veloerschliessung entlang der südlichen Grundstücksgrenze miteinander verbunden. Diese ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude sowohl für Bewohner wie auch für Besucher.

| | |
|-------------------|--|
| Notzufahrt | Die definierte Minimalbreite der Fuss- und Veloerschliessung erlaubt es, diesen auch für Unterhalts-, Umzugs- und Notfahrten zu nutzen. Die genaue Lage und die Dimensionierung der Notzufahrt sind mit der Feuerwehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. |
| Wendebereich | Bei der Dimensionierung des Wendekreises sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten. |
| Veloabstellplätze | <p>Gemäss Art. 62 Abs. 1 BZO sind bei grösseren Überbauungen genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Velos bereitzustellen. Im Gestaltungsplan wird die Bemessung angelehnt an die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen festgelegt. Die Norm sieht bei Wohnnutzungen einen Abstellplatz pro 40 m² Wohnfläche vor. Im Gestaltungsplan werden zwei Veloabstellplätze pro Wohnung gefordert.</p> <p>Für die Wohnüberbauung sind gemäss Anzahl Wohnungen im Richtprojekt rund 200 Veloabstellplätze vorgesehen. Diese sind zu mind. 60% in den gedeckten Unterständen (Velos anschliessbar) in unmittelbarer Nähe der Gebäudezugänge anzubieten. Die übrigen Abstellplätze können an gut zugänglicher Lage z.B. im Erdgeschoss oder in der Tiefgarage erstellt werden.</p> |
| Autoabstellplätze | <p>Das Gestaltungsplangebiet befindet sich weitgehend in der ÖV-Gütekategorie C. Die unmittelbare Nähe zur S-Bahnstation Elgg – Distanz von ca. max. 300 m (Luftweg) – begünstigt die Reduktion der Parkplatzzahl.</p> <p>Der Gestaltungsplan ermöglicht durch die Anwendung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs eine deutlich geringere Anzahl Autoabstellplätze wie die BZO. So kann die minimal erforderliche Zahl der Autoabstellplätze um bis zu 50% reduziert werden. Für das Richtprojekt ergäbe dies einen massgeblichen Minimalbedarf von rund 80 Autoabstellplätzen.</p> <p>Für das Gestaltungsplangebiet gilt aufgrund der Lage zudem eine maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze. Es gilt der gleiche Maximalbedarf wie bei den Gemeinden Typ 2 gemäss kantonaler Wegleitung unter Berücksichtigung der jeweiligen ÖV-Gütekategorie. Für das Richtprojekt ergäbe dies einen massgeblichen Maximalbedarf von rund 115 Autoabstellplätzen.</p> <p>Damit ein möglichst attraktiver, verkehrsfreier Freiraum entstehen kann, sind die Abstellplätze mit Ausnahme von Besucher- und rollstuhlgerechten Abstellplätzen sowie der Anlieferung und weiteren speziellen Bedürfnissen unterirdisch anzulegen.</p> |

Bei den vorgesehenen Abstellplätzen für Elektroautos sind die entsprechenden technischen Installationen sicherzustellen.

Mobilitätskonzept

Es ist der Bauherrschaft freigestellt, von einer weitergehenden Reduktion des Abstellplatzbedarfs Gebrauch zu machen. Sofern eine Reduktion – abweichend zur kantonalen Wegleitung – erfolgt, muss ein Mobilitätskonzept erstellt werden.

3.9 Umwelt

Anteil erneuerbare Energie

Es gelten die jeweils gültigen kantonalen Wärmdämmvorschriften. Es ist davon auszugehen, dass diese in naher Zukunft entsprechend den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2014) angepasst werden. Demnach gelten für alle Neubauten strengere Anforderungen an die Wärmedämmung und an die Nutzung erneuerbarer Energie als dies heute im Rahmen des Minergie®-Labels nachzuweisen ist.

Auf die Festsetzung von Energielabels wurde aufgrund der rechtlichen Fragestellungen, den Problemen im Vollzug und den erwähnten künftigen gesetzlichen Verschärfungen im Energiebereich bewusst verzichtet.

Von der Nutzung von fossilen Energien ist soweit möglich abzu-
sehen. Dies kann im Gebiet "Äntenschnabel" unter anderem
wie folgt erreicht werden:

- Erdwärmenutzung in Bereichen, wo dies möglich ist in Kombination mit Wärmeverbundlösung (wo keine Erdwärmesonden zulässig sind)
- Aufbau eines Nahwärmeverbunds auf der Basis der ARA-Abwärme
- Solarenergienutzung für Warmwasseraufbereitung
- private Holzschneitzelheizung oder im Wärmeverbund

Lärm

Aufgrund des Lärmgutachtens in der Beilage wurden diverse Massnahmen definiert, mit welchen die Planungswerte eingehalten bzw. Erleichterungen zugesprochen werden können.

Die Einhaltung der Planungswerte erfolgt in erster Linie mit der Stellung der Bauten. Im Richtprojekt sind die Grundrisse mit durchgehenden Räumen, lärmabgewandtem Lüften und im Bereich des Baufelds B mit Atrien gelöst.

Nebst den Bauten ist auch der Aussenraum wo möglich vom Lärm abzuschirmen. Im Richtprojekt erfolgt dies über eine Stützmauer beim Quartierplatz sowie die Nebenbauten entlang der Fuss- und Veloerschliessung.

3.10 Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Das Areal ist mit den wichtigsten Werkleitungen erschlossen. Die Erschliessung der einzelnen Gebäude mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität und weiteren Medien hat in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

Die bestehenden Werkleitungen, insbesondere die regionale Hauptleitung der Wasserversorgung, sind zu erhalten bzw. durch eine Verlegung zu sichern.

Die Standorte der Hydranten zur Löschwasserversorgung sind mit dem zuständigen Feuerwehrkommandanten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Entwässerung

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist in Anwendung der Gewässerschutzgesetzgebung und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans nach Möglichkeit in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen, soweit dies der Baugrund zulässt.

Abfälle

Die Entsorgung erfolgt über Containerstandplätze entlang der Fuss- und Veloerschliessung. Beim Quartierplatz ist ein Wendebereich für Müllfahrzeuge vorzusehen.

3.11 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Äntenschnabel" in Elgg tritt automatisch mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

4. Auswirkungen

Ortsbauliche Aspekte

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im topografisch, geometrisch wie auch lärmtechnisch anspruchsvollen Gebiet "Äntenschnabel".

Mit dem Gestaltungsplan wird eine qualitätsvolle Konzeption und Gestaltung der Überbauung baurechtlich sichergestellt. Der Nachweis der ortsbaulich und wohnhygienisch ansprechenden Integration der Wohnnutzung in das Bahnhofsumfeld Elgg ist erbracht.

Bebauung und Nutzung

Durch die städtebaulich differenzierte Ausformulierung der Wohnbauten entsteht eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen, welche sich der Situation angepasst verhalten. Der Lärmschutz wird durch die Konzeption der Bauten und Grundrisse der Wohnungen gewährleistet.

Freiraum

Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Entstehung eines hochwertigen Aussenraums. Das tragfähige Grundgerüst besteht aus dem Quartierplatz, dem Grünsaum sowie der attraktiven Fuss- und Veloerschliessung, welche den Quartierplatz mit dem Bahnhof Elgg verbindet.

Verkehr

Die neue Wohnüberbauung führt wie jede andere Nutzung auch zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dank der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Anwendung der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen besteht die Möglichkeit einer Reduktion der Pflichtabstellplätze. Das attraktive Wegnetz trägt dazu bei, den Fuss- und Veloverkehr zu fördern.

Umwelt

Die Überbauung reagiert geschickt auf die Lärmsituation.

Der Grundwasserschutz ist gewährleistet, da nur ein Untergeschoss vorgesehen ist.

Besondere Auswirkungen bezüglich Luft, Lärm oder Grundwasser, die über ein für Wohnüberbauungen übliches Mass hinausgehen, sind nicht zu verzeichnen.

5. Verfahrensablauf

| | |
|---------------------------------|--|
| Januar bis Februar 2015 | Entwurf Gestaltungsplan durch Grundeigentümer |
| März 2015 | Beratung Entwurf Gestaltungsplan mit Gemeinde Elgg |
| April bis August 2015 | Überarbeitung Gestaltungsplan durch Grundeigentümer |
| Anfang September 2015 | Verabschiedung durch Grundeigentümer und Gemeinderat Elgg (zuhanden der öffentlichen Auflage) |
| 9. September 2015 | Information Bevölkerung |
| 5. Oktober bis 3. Dezember 2015 | Öffentliche Auflage (60 Tage) parallele Vorprüfung durch ARE |
| Dezember 2015 bis Januar 2016 | Auswertung der Einwendungen und Vorprüfung ARE durch Grundeigentümer und Gemeinde Elgg (siehe Mitwirkungsbericht in der Beilage) |
| 9. Februar 2016 | Bereinigung Gestaltungsplan und Besprechung mit den Einwendenden |
| Mitte Februar 2016 | Unterzeichnung Gestaltungsplan und Einreichung bei der Gemeinde Elgg |
| Ende Februar 2016 | Verabschiedung im Gemeinderat Elgg (zuhanden der Gemeindeversammlung) |
| 31. März 2016 | Zustimmung durch Gemeindeversammlung |
| | Genehmigung durch Baudirektion / Publikation der Genehmigung |
| | Rekursfrist (30 Tage) |
| | Publikation "Datum der Inkraftsetzung" durch Gemeinde Elgg |



Privater Gestaltungsplan
"Äntenschnabel"

Mitwirkungsbericht

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Einleitung | 2 |
| 2. Einwendungen | 2 |
| 2.1 Zweck | 2 |
| 2.2 Gestaltung | 3 |
| 2.3 Bebauung | 4 |
| 2.4 Nutzung | 7 |
| 2.5 Freiraum | 9 |
| 2.6 Verkehrserschliessung und Parkierung | 10 |
| 2.7 Umwelt | 12 |
| 2.8 Diverses | 14 |
| 3. Kantonale Vorprüfung | 15 |
| 3.1 Anträge zum Situationsplan | 15 |
| 3.2 Anträge zu den Bestimmungen | 15 |
| 3.3 Anträge zum Erläuterungsbericht | 17 |
| 3.4 Materielle Hinweise | 17 |
| 3.5 Formelle Hinweise | 19 |

1. Einleitung

| | |
|--------------------------|--|
| Öffentliche Auflage | Der Gestaltungsplan "Äntenschnabel" wurde gemäss § 7 PBG vom 5.10.2015 bis 3.12.2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich die Bevölkerung zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen. Zudem wurden die Nachbargemeinden zur Anhörung eingeladen und der Gestaltungsplan dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. |
| Einwendungen | Innert der Auflagefrist sind 5 Schreiben mit insgesamt 31 Einwendungen bei der Gemeinde Elgg eingegangen. Diese konnten aufgrund Mehrfachnennungen auf die nachfolgenden 24 Anträge zusammengefasst werden. |
| Kantonale Vernehmlassung | Mit Schreiben vom 25.11.2015 hat der Kanton Zürich vertreten durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Insgesamt wurden 6 Anträge gestellt sowie weitere Hinweise formuliert. |
| Eingehende Prüfung | Sämtliche Anträge und Hinweise zum Gestaltungsplan wurden gesamthaft eingehend geprüft. Der vorliegende Bericht nimmt hierzu Stellung und erläutert die jeweiligen Entscheide. |

2. Einwendungen

2.1 Zweck

| | |
|---------------------------------|--|
| Antrag 1: Autofreie Siedlung | Ergänzung der Zweck-Bestimmung unter Ziffer 1: <ul style="list-style-type: none">• <i>die Erstellung einer möglichst autofreien Siedlung</i> |
|---------------------------------|--|

| | |
|-----------|---|
| Entscheid | Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. |
|-----------|---|

| | |
|------------|---|
| Begründung | <p>Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im topografisch, geometrisch wie auch lärmtechnisch anspruchsvollen Gebiet "Äntenschnabel". Er regelt u.a. die Bebaubarkeit, die Erschliessung wie auch den Lärmschutz. Die Zielformulierung, welcher die zweckmässige Erschliessung sichert, deckt die Verkehrsthematik ausreichend ab.</p> <p>Der Grundsatz einer autoarmen Siedlung wird begrüsst und die Bestimmungen zu den Autoabstellplätzen dahingehend angepasst (siehe Antrag 14).</p> |
|------------|---|

2.2 Gestaltung

Antrag 2:
Architekturwettbewerb

Es ist ein Architekturwettbewerb nach SIA durchzuführen, um möglichst architektonisch anspruchsvolle Gebäude zu erhalten.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ein Architekturwettbewerb wurde in Form eines Studienauftrags zwischen drei Architektenteams im Jahr 2013 bereits durchgeführt. Das daraus resultierte Siegerprojekt von ADP Architekten AG liegt diesem Gestaltungsplan zugrunde.

Bei diesem Studienauftrag war die Gemeinde Elgg mit zwei stimmberechtigten Mitgliedern und einem Experten mit beratender Funktion im Beurteilungsgremium vertreten.

Antrag 3:
Gestaltungsspielraum

Der Gestaltungsplan engt zu stark ein.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im topografisch, geometrisch wie auch lärmtechnisch anspruchsvollen Gebiet "Äntenschnabel". Er regelt u.a. die Bebaubarkeit, die Erschliessung wie auch den Lärmschutz.

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

Das Immobilienamt des Kantons Zürich und die Gemeinde Elgg sind der Meinung, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Ergebnisse des vorgängig durchgeführten Studienauftrags genügend gesichert und einen hohen Projektierungsspielraum erhalten zu haben. Hierfür sprechen die grosszügigen Abmessungen der Baufelder, die überschaubaren Bestimmungen und deren Flexibilität.

2.3 Bebauung

Antrag 4:
Mächtigkeit der Baukörper

Die Baukörper sind zu mächtig sowohl bezüglich Tiefe/Breite und Länge als auch bezüglich Gebäudehöhe. Sie passen nicht in Ortsbild von Neu-Elgg.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Kanton Zürich verlangt von den Gemeinden die Verdichtung nach innen. Areale innerhalb des Siedlungsgebiets mit einer guten ÖV-Anbindung sind dafür besonders geeignet. Der "Ätenschnabel" ist ein solches Gebiet wie auch der ganze südliche Teil von Neu-Elgg. Der regionale Richtplan schreibt hier eine hohe bauliche Dichte vor.

Das Gebiet "Ätenschnabel" kann ortsbaulich aufgrund der Topografie auch als Teil des Gleisgürtels (zusammen mit der Gewerbe- und Industriezone südlich der Gleise) gelesen werden. Dabei ist die neue Überbauung als Bindeglied zwischen dem kleinräumigen Neu-Elgg (Punktbauten) und dem Gleisgürtel (mittelgrosse Flachdachbauten) zu verstehen. Um den kleinräumigen Charakter von Neu-Elgg zu wahren, hat die Verdichtung vielmehr im Gebiet "Ätenschnabel" zu erfolgen, als in Neu-Elgg selbst.

Dabei ist zu bemerken, dass es sich bei einem Gestaltungsplan auch nicht um eine Baufreigabe sondern um eine planungsrechtliche Grundlage handelt. Die Einordnung der letztendlichen Neubebauung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nochmals im Detail geprüft.

Antrag 5:
Differenzierung & Gliederung

Eine Differenzierung der Fluchten und Höhen ist einzuführen, um lange monotone und unfreundliche Fassaden-Fluchten zu vermeiden. Trotz der ungünstigen Parzellenform (lang und schmal, Geländeneigung) sind horizontale Versätze vorzuschreiben.

Die neuen Gebäude sollten in sich gegliedert und die Höhen unterschiedlich sein. Dadurch würde es lebendiger wirken und sich anpassen.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Gestaltungsplan verfügt bereits über eine hohe Differenzierung. Im Baubereich A werden Punktbauten auf einem Sockel vorgeschrieben, welche Durchblicke ermöglichen. Der Baubereich B ist deutlich weniger hoch. Der Baubereich C enthält mehrere Fassadenknicke.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Anpassung der Bestimmungen | <p>Zudem sind in den drei Baubereichen insgesamt sechs verschiedene Gesamthöhen festgelegt.</p> <p>Eine weitergehende Differenzierung in horizontale und vertikale Versätze würde den Projektierungsspielraum (siehe Antrag 3) zu stark einschränken. Der Gestaltungsplan ermöglicht durch den vorhandenen Projektierungsspielraum das Versetzen der Bauten zueinander, sei es horizontal oder vertikal. Der Erläuterungsbericht wird dahingehend angepasst.</p> <p>Eine grundsätzliche Differenzierung der Bauten in den drei Baubereichen, welche dem Ausdruck einer uniformen Gesamtüberbauung entgegenwirkt, wird jedoch begrüsst.</p> <p>Die Bestimmungen zur Gestaltung werden wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Die Bauten innerhalb der drei Baubereiche sind architektonisch differenziert auszugestalten.</i></p> |
| Antrag 6: Reduktion Geschosszahl | <p>Die Baukuben sind auch höhenmässig zu versetzen, die maximalen Höhen sind differenziert festzusetzen. Dazu ist abschnittsweise die maximale Geschosszahl um ein Geschoss zu reduzieren.</p> |
| Entscheid | Der Antrag wird nicht berücksichtigt. |
| Begründung | <p>Der Gestaltungsplan differenziert bezüglich Gesamthöhen bereits stark. So sind in den drei Baubereichen insgesamt sechs verschiedene Gesamthöhen festgelegt. Die Gesamthöhen befinden sich zudem deutlich unter den maximalen Firsthöhen, welche gemäss BZO möglich wären.</p> |
| Antrag 7: Gebäudehöhe Kopfbau | <p>Im Besonderen ist die Gebäudehöhe im ersten Kubus im Osten zu reduzieren. Die Einordnung ins Gelände mit der Sichtweise für die Fussgänger, die aus der tiefliegenden SBB-Unterführung zur Stutzstrasse aufsteigen, ist absolut ungenügend. Die Höhe ist zu dominant.</p> |
| Entscheid | Der Antrag wird nicht berücksichtigt. |
| Begründung | <p>Beim ersten Kubus im Osten des Grundstücks handelt es sich um den Kopfbau des Quartiers "Äntenschnabel". Aus städtebaulicher Sicht ist im Kontext mit dem Bahnhof von Elgg eine Akzentuierung des Siedlungsauftrakts durchaus sinnvoll. Zudem kann dadurch innerhalb des Baubereichs A eine weitere Differenzierung erreicht werden. Es ist festzuhalten, dass der Kopfbau nicht höher ist als das Attikageschoss der dahinterliegenden Punktbauten.</p> |

Dabei ist zu bemerken, dass es sich bei einem Gestaltungsplan nicht um eine Baufreigabe, sondern um eine planungsrechtliche Grundlage handelt. Die Einordnung der letztendlichen Neubebauung inkl. Kopfbau muss aber im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicher nochmals im Detail geprüft werden.

Antrag 8:
Regelung Gebäudelänge

Die oberirdischen Gebäudelängen müssen in Anlehnung an die BZO begrenzt werden. Es sollten Baufelder ausgeschieden werden und zwischen diesen müssen grössere Freiräume geschaffen werden. Die Baufelder dürfen nicht als eine Grossüberbauung überbaut werden, sondern müssen sich gestalterisch voneinander differenzieren.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die geschlossene Bauweise entlang der Bahnlinie ist eine zwingende Voraussetzung, um die hohen Anforderungen an den Lärmschutz zu erfüllen. Die drei Baubereiche unterscheiden sich dabei stark voneinander (A = Punktbauten auf Sockel, B = Zeilenbau, C = geknickter Kamm).

Durch die Anordnung der Bauten entstehen auf der Nordseite lärmabgewandte Hofsituationen. Diese Freiräume wären bei einer Bebauung mit Einzelbauten mit einer max. Gebäudelänge gemäss BZO von 48 m vollständig dem Lärm ausgesetzt und dementsprechend unattraktiv für den Aufenthalt.

Im langen Baubereich A wird durch die Einführung von Freiraumkorridoren die Gliederung der Bauten erzwungen. So entsteht eine durchlässige Bebauung – mit mehreren einzelnen Punktbauten auf einem gemeinsamen Sockel – und keine geschlossene Grossüberbauung.

Der Baubereich B ist mit rund 55 m zwar länger als die BZO-Vorgabe, dafür jedoch auch deutlich weniger hoch, als wenn nach BZO gebaut würde.

Durch das Abknicken des Baubereichs C wirkt der darin mögliche Baukörper deutlich weniger lang, als wenn er in einer Flucht stehen würde. Zudem entsteht dadurch der für die Siedlung wichtige Quartierplatz.

Antrag 9:
Geneigte Dächer

Die Bestimmungen zur Gebäudehöhe sind so zu gestalten, dass auch mit geneigten Dächern gegenüber flachen Dächern keine Nutzungsbeschränkung entsteht.

Geneigte Dächer müssen zulässig sein. Die gestalterische Freiheit ist zu öffnen.

Die Dachflächen sollten mehrheitlich geneigt sein, was vereinzelte Dachterrassen nicht ausschliesst. Das Flachdach passt nicht zum Ortsbild von Neu-Elgg.

Entscheid Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Geneigte Dächer sind unter Einhaltung der Gesamthöhen zulässig und dies ohne Nutzungsbeschränkung. Denn innerhalb der Mantellinien der Baubereiche wäre theoretisch ca. die doppelte Geschossfläche realisierbar, als gemäss Ziffer 5, Absatz 4 zulässig. Der Spielraum für die Ausschöpfung der max. zulässigen Ausnützung ist somit unabhängig von der Dachform gegeben. Auf eine Festschreibung der Dachform in den Bestimmungen wird jedoch – zur Wahrung des Planungsspielraums – verzichtet.

Entscheidend für die Wahrung des Elgger Ortsbildes ist jedoch nicht nur die Dachform, sondern auch die Höhe der Bauten. So wurde im Gestaltungsplan durch die Festlegung einer max. Gesamthöhe die Aussicht von und auf die dahinterliegenden Bauten (u.a. inventarisierte Kosthäuser) in Neu-Elgg sichergestellt.

2.4 Nutzung

Antrag 10:
Erdgeschossnutzungen

Im Erdgeschoss sind 50% der Flächen einer öffentlichen publikumsorientierten oder gewerblichen Nutzung zuzuführen. Es sind Praxen, Läden, Gastrobetriebe, Büros, Dienstleistungserbringer, ein öffentlicher Gemeinschaftsraum von mindestens 100 m² etc. erlaubt.

Entscheid Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Gemäss Ziffer 6, Absatz 1+2 sind die gewünschten Nutzungen zulässig bis zu einem Anteil von 20% der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen. Dies ergibt eine Geschossfläche von 2'900 m². Werden diese allesamt im Erdgeschoss untergebracht, ergibt dies gar mehr als 50% der Erdgeschossflächen.

Jedoch wird infrage gestellt, ob eine entsprechende Nachfrage für solche Nutzungen besteht. Um Leerstände zu vermeiden, wird die Kann- einer Muss-Formulierung vorgezogen.

Der geforderte Gemeinschaftsraum mit einer Mindestgrösse von 100 m² ist bereits in den Bestimmungen enthalten.

Anpassung der Bestimmungen

Die Bestimmung zu den Erdgeschossnutzungen wird wie folgt angepasst:

Publikumsorientierte Nutzungen sind primär an der im Situationsplan bezeichneten Stelle im Erdgeschoss unterzubringen.

Antrag 11:
Gemeinnütz. Wohnungsbau

30% der Wohnflächen sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorzubehalten. Diese Vermieter müssen sich verpflichten, das Modell der Kostenmiete anzuwenden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Realisierung einer Wohnüberbauung ist aufgrund der langgezogenen, schmalen Grundstücksform und der topografischen, lärmexponierten Lage anspruchsvoll. Dies erfordert qualitativ hochstehende Bauten, bei welchen mit höheren Baukosten gerechnet werden muss.

Gemäss Vorlage "Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum" der kantonalen Volksabstimmung vom 28. September 2014 (noch nicht in Kraft), sieht die Änderung im PBG die Möglichkeit vor, einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festzulegen, sofern Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Dies ist im Gebiet "Äntenschnabel" nicht der Fall, da die Ausnutzung nicht höher sein soll, wie wenn nach BZO gebaut werden würde.

Zudem können im Gestaltungsplan keine Vorschriften (inkl. Kontrolle) zur Vermietung der Bauten getroffen werden.

Der Gestaltungsplan wird aus diesen Gründen möglichst offen formuliert. Dadurch sind verschiedene Wohnformen und Eigentumsverhältnisse möglich, so auch der gemeinnützige Wohnungsbau. Eine entsprechende Formulierung wurde in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Antrag 12:
Wohnungsmix, Wohnformen

Es soll eine Siedlung entstehen, die ein Wohnen der verschiedenen Generationen neben- und miteinander fördert. Dieser Aspekt ist beim Wohnungsmix zu berücksichtigen.

Es sollen verschiedene Wohnformen wie studentisches Wohnen, Wohngemeinschaften, alters- und behindertengerechtes Wohnen ermöglicht werden. 30% der Wohnungen sollen Familien vorbehalten werden. Dabei sollen Belegungsvorschriften beachtet werden müssen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im topografisch, geometrisch wie auch lärmtechnisch anspruchsvollen Gebiet "Äntenschnabel". Er regelt u. a. die Bebaubarkeit, die Erschliessung wie auch den Lärmschutz. Darüber hinaus wird der Gestaltungsplan möglichst offen formuliert. Die gewünschten Wohnformen sind so allesamt zulässig und eine entsprechende Durchmischung wird begrüsst.

Die Fixierung von Belegungsvorschriften etc. widerspricht jedoch der erforderlichen aktuellen und zukünftigen Flexibilität (u.a. Planungsspielraum gemäss PBG).

2.5 Freiraum

Antrag 13: Flächenvorgabe Freiraum

Die Freiräume müssen kindgerecht und familienfreundlich erstellt werden und sollen einer gemeinschaftlichen Nutzung dienen. Von den minimalen Flächenvorgaben gemäss Artikel 61 BZO darf nicht abgewichen werden.

Für Familien braucht es kindgerechten, möglichst naturnah gestalteten Spiel- und Bewegungsraum. Und es braucht Raum, um Begegnungen zu ermöglichen (drinnen und draussen).

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Ansicht wird geteilt, dass die Freiräume kindgerecht und familienfreundlich erstellt werden und der Gemeinschaft dienen sollen. Diese sollen entsprechend den diversen möglichen Wohnformen aber auch von Jugendlichen, älteren und betagten Menschen sowie Alleinstehenden genutzt werden können. Folglich wird im Aussenraum eine "Gestaltung für Alle" angestrebt.

Aufgrund der Grundstücksform ist die Einhaltung von Artikel 61 BZO anspruchsvoll. Mit dem vorgesehenen Quartierplatz und der Velo- und Fusswegerschliessung (Aufenthaltsweg, weitgehend ohne Autoverkehr) sowie dem begrünten und baumbestandenen Grünsaum als Rückgrat der Siedlung können genug Spiel- und Ruheflächen realisiert und die Flächenvorgabe gemäss BZO erfüllt werden.

Anpassung der Bestimmungen

Die Bestimmungen zum Freiraum werden wie folgt ergänzt bzw. angepasst:

Grünsaum

Die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche sind mit verschiedenen Bäumen, Sträuchern und Wiesen zu bepflanzen. Dabei ist auf eine hohe Artenvielfalt Wert zu legen.

Spiel- und Ruheflächen

... Der Quartierplatz sowie der Grünsaum dürfen bei der Berechnung der minimalen Flächenvorgabe gemäss Art. 61 BZO unter Einhaltung von Absatz 1 eingerechnet werden.

2.6 Verkehrserschliessung und Parkierung

Antrag 14: Autofreie Siedlung

Es ist eine verkehrsfreie Siedlung anzustreben. Oberirdisch dürfen nur Besucherparkplätze für das Gewerbe und für die publikumsorientierte Nutzung erstellt werden. Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, damit die unterirdische Parkierungsanlage möglichst klein gehalten werden kann.

Die ganze Siedlung "Äntenschnabel" ist sowohl oberirdisch als auch unterirdisch autofrei zu gestalten. Dazu sind geeignete Massnahmen zu erlassen, damit dies auch in Zukunft während der Nutzung der Siedlung gewährleistet wird.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und Quartierladen sowie den (allenfalls erhöhbaren) Mobility-Parkplätzen könnte auf den Bau von teuren Tiefgarageplätzen verzichtet (oder teilweise verzichtet) werden – zugunsten z.B. der geneigten Dachflächen. Ein Teil der Wohnungen wäre somit für eine Klientel bestimmt, die bewusst auf ein Auto verzichtet.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Grundsatz einer möglichst autoarmen Siedlung an dieser Lage wird begrüsst. So wird im Gestaltungsplan bereits unmittelbar nach der Zu- und Wegfahrt der Autoverkehr in die Tiefgarage geführt. Der übrige Aussenraum bleibt bis auf einzelne Not-, Umzugs- und Entsorgungsfahrten vom motorisierten Verkehr verschont.

Die Idee einer reduzierten Tiefgarage wird in die Bestimmungen aufgenommen. So wird anstelle der BZO-Regelung auf die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) abgestützt und entsprechend der ÖV-Erschliessung eine Reduktion der Pflichtparkplätze vorgesehen. Durch diese Anpassung kann die Zahl der Autoabstellplätze um bis zu 50% reduziert werden. Zudem wird die maximale Anzahl Autoabstellplätze beschränkt.

Das geforderte Mobilitätskonzept ist als weitere Möglichkeit zur Unterschreitung der PP-Vorgaben bereits in den Bestimmungen enthalten.

Ergänzung der Bestimmungen

Die Bestimmungen zu den Autoabstellplätzen werden wie folgt angepasst:

Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion Kanton Zürich unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessung anzuwenden. Zusätzlich ist eine maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze entsprechend den Gemeinden Typ 2 einzuhalten.

Antrag 15:
Parkierung für Elektroautos

In einer möglicherweise zu erstellenden Parkierungsanlage für Motorfahrzeuge, sollen Parkplätze für Elektroautos mitsamt Stromanschluss für die Aufladung zur Verfügung stehen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Antrag wird als zweckmässige Ergänzung der Bestimmungen erachtet.

Ergänzung der Bestimmungen

Die Bestimmungen zu den Autoabstellplätzen werden wie folgt ergänzt:

Von den unterirdischen Autoabstellplätzen sind 10% auf Elektroautos auszurichten.

Antrag 16:
Veloparkierungsanlage

Auf der Seite von Neu-Elgg ist eine Veloparkierungsanlage neu zu erstellen für die Pendler, die von Neu-Elgg auf den Zug gehen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Nordseitig der Bahnlinie auf den Gemeindegrundstücken Kat. Nrn. 3869/3870 an der Stutzstrasse (unmittelbar nördlich vom Zugang zur Bahnhofsunterführung) befinden sich bereits gedeckte öffentliche Veloabstellplätze. Aus Sicht der Gemeinde sind diese ausreichend. Sollte sich eine höhere Nachfrage abzeichnen, wird an diesem Standort eine Erweiterung geprüft.

Antrag 17:
Fuss-/ Velowegverbindung

Es muss eine Fuss- und Velowegverbindung durch das Gebiet "Äntenschnabel" von der Brücke nach Neu-Elgg bis zur Kläranlage geschaffen werden.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen kann nicht innerhalb des Gestaltungsplans abgewickelt werden, da die verlangte Fuss- und Veloverbindung über den Geltungsbereich des Gestaltungsplans hinausgeht. Der Antrag ist somit Sache der Gemeinde Elgg. Im Sinne des Antrags werden im Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen, welche eine Umsetzung des Anliegens verhindern würden.

2.7 Umwelt

Antrag 18:
Energievorgabe

Die Siedlung ist gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft zu erstellen. Konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA Effizienzpfad Energie 2040.

Entscheid Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Festschreibung von privaten Energielabels entspricht nicht dem Zweck eines Gestaltungsplans, weshalb bewusst darauf verzichtet wurde. Der Gestaltungsplan enthält, mit der Einhaltung der Grenzwerte gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften und der absehbaren Integration der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE), bereits erhöhte energetische Anforderungen.
Die Bestimmung zum Anteil erneuerbare Energie wird jedoch verschärft.

Antrag 19:
Holzbau

Es sind Holzbauten zu erstellen.

Entscheid Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Im Sinne eines möglichst offenen Gestaltungsplans mit ausreichend Planungsspielraum gemäss PBG wird von Vorschriften bezüglich Konstruktion und Materialien abgesehen. Ausserdem wird infrage gestellt, ob mit einem Holzbau die lärmtechnisch notwendige Masse für diese lärmexponierte Lage erbracht werden kann.

Antrag 20:
Keine Schallschutzwände

Es dürfen keine Schallschutzwände erstellt werden.

Entscheid Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Der Lärmschutz hat grundsätzlich durch die Bauten selbst und die Grundrissanordnung zu erfolgen. Lärmschutzwände sind keine vorgesehen. Allenfalls kann jedoch die Aussenraumqualität im Bereich des Quartierplatzes durch funktionale Stützmauern und Nebenbauten (besondere Gebäude) – welche den Lärm abschirmen – gesteigert werden.

Ergänzung der Bestimmungen

Die Bestimmungen zum Lärm werden wie folgt ergänzt:

Der Lärmschutz hat primär mit der Stellung der Bauten und der Grundrissanordnung zu erfolgen.

Antrag 21:
Keine Mobilfunkantennen

Es dürfen keine Mobilfunkantennen erstellt werden.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind Mobilfunkanlagen in der Regel zonenkonform. Erfüllt ein Vorhaben die bau- und umweltschutzrechtlichen Anforderungen (Baubewilligungsverfahren nötig), so hat der Gesuchsteller einen Anspruch auf Erteilung der Bewilligung.

Ein gebietsweises Verbot von Mobilfunkanlagen im Sinne von § 78 PBG darf nur im Rahmen von ästhetischen oder heimatenschutzrechtlichen Aspekten vorgenommen werden. Beim "Äntenschnabel" handelt es sich nicht um ein solches empfindliches Gebiet. Kommunale Verschärfungen zum Schutz vor NIS sind nicht zulässig.

Antrag 22:
Begrünung der Bauten

Die Flachdächer sind zu begrünen, und das Begrünen der Fassaden ist anzustreben. Zur Stärkung der Biodiversität muss ein Konzept erstellt werden, welches die heutige Artenvielfalt und den Lebensraum der Tiere mindestens nicht verkleinert.

Aspekte wie Ökologie / Naturnähe oder neue Wohnformen sind zu wenig berücksichtigt bzw. nicht ersichtlich:

- Denkbar wäre z.B. eine Form von Fassadenbegrünung mit sommergrünen Pflanzen zur Beschattung.
- Generell sollt der Anteil an begrünem Raum deutlich erhöht werden.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

In den Bestimmungen ist die Begrünung der Flachdächer bereits vorgeschrieben. Diese wird zudem bezüglich Terrassenutzung weiter verschärft. Von einer Pflicht zur Fassadenbegrünung wird abgesehen, da solche Installationen die Nutzungsmöglichkeiten der Fassaden einschränken (z.B. für Photovoltaikanlagen etc). Zudem sind Fassadenbegrünungen sehr unterhaltsintensiv und somit mit wiederkehrenden Kosten verbunden.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Ergänzung der Bestimmungen | <p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ohnehin ein Umgebungskonzept einzureichen. Zur Erhaltung der Biodiversität wird in den Bestimmungen zum geplanten Grünsaum zudem eine vielfältige Bepflanzung gefordert (siehe Antrag 13).</p> <p>Die Bestimmung zur Dachgestaltung wird wie folgt ergänzt: <i>... Dabei dürfen max. 30% der gesamten Dachflächen als Terrassen genutzt werden.</i></p> |
| Antrag 23: Intensive Dachbegrünung | Falls das Flachdach aus Rentabilitätsgründen beibehalten wird, könnten die Dächer wenigstens intensiv begrünt werden (nicht nur mit Gras). |

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| Entscheid | Der Antrag wird nicht berücksichtigt. |
|-----------|---------------------------------------|

| | |
|------------|--|
| Begründung | Ein intensiv begrüntes Flachdach bedingt eine viel höhere Substratschicht als extensiv begrünzte Dächer. Unter Beibehaltung der durchschnittlichen Geschosshöhen müssten somit ebenfalls die zulässigen Gesamthöhen nach oben korrigiert werden. Zudem sind intensiv begrünzte Flachdächer sehr aufwendig, nicht nur in der Erstellung, sondern auch im Unterhalt. |
|------------|--|

2.8 Diverses

| | |
|--|--|
| Antrag 24: Vorteil für Elgger Gewerbe | Mindestens 20% des Auftragsvolumens beim Bau der Gebäude muss an das Elgger Gewerbe vergeben werden. |
|--|--|

| | |
|-----------|---------------------------------------|
| Entscheid | Der Antrag wird nicht berücksichtigt. |
|-----------|---------------------------------------|

| | |
|------------|---|
| Begründung | Die Vergabe von Bauarbeiten ist nicht Bestandteil eines Gestaltungsplans und kann somit nicht in den Bestimmungen festgeschrieben werden. |
|------------|---|

3. Kantonale Vorprüfung

3.1 Anträge zum Situationsplan

Antrag 1:
Darstellung der Tiefgarage

Zur Klarstellung der Gestaltungsplaninhalte empfehlen wir, im Zusammenhang mit der Zu- und Wegfahrt auch die Tiefgarage im Situationsplan zu bezeichnen sowie die Quer- und Längsschnitte der Baubereiche A, B und C entsprechend zu benennen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Der Antrag wird als zweckmässige Ergänzung des Situationsplans erachtet. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um einen Informationsinhalt.

3.2 Anträge zu den Bestimmungen

Antrag 2:
Richtprojekt in GP verankern

Für die Beurteilung des Bauprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfehlen wir, das Richtprojekt "Ätenschnabel" als wegleitend im Gestaltungsplan zu verankern.

Entscheid Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

Das Immobilienamt des Kantons Zürich und die Gemeinde Elgg sind der Meinung, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Ergebnisse des vorgängig durchgeführten Studienauftrags genügend gesichert und einen ausreichenden Planungsspielraum gemäss PBG erhalten zu haben. Kanton und Gemeinde verzichten deshalb bewusst auf eine Verankerung des Richtprojekts und sind der Ansicht, dass der Gestaltungsplan das Korsett um das Richtprojekt genügend eng geschnürt hat.

Antrag 3:
Unterirdische Gebäude

Gemäss Bestimmung Ziffer 5, Absatz 11 können die unterirdischen Gebäude aus dem gewachsenen und dem gestalteten Terrain herausragen. Im Sinne eines qualitätsvollen Aussenraums wird empfohlen, darauf zu verzichten.

Entscheid Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund des stark abfallenden Geländes im Bereich des Quartierplatzes ist es nicht möglich, die Tiergarage gesamthaft unterhalb des gewachsenen Terrains unterzubringen. Der Quartierplatz hat eine möglichst ebene Fläche aufzuweisen, damit er einerseits als Wendepplatz für Entsorgungsfahrzeuge etc. und andererseits als bespielbare Fläche für die Bewohnerschaft genutzt werden kann. Die sich gegen die Bahnlinie ergebende Stützmauer im Bereich des Quartierplatzes dient zudem als Lärmschutz für den Aussenraum. In Anbetracht der topografischen Verhältnisse und der max. Höhenbeschränkung über dem gewachsenen bzw. gestalteten Terrain wird die bestehende Formulierung als angemessen erachtet.

Zusammen mit den Bestimmungen zum Freiraum gemäss Ziffer 7 wird eine attraktive Gestaltung des Aussenraums sichergestellt.

Antrag 4: Grünanteil auf Dächern

Damit ein gewisser Grünanteil auf den Dächern sichergestellt werden kann, wird empfohlen, einen maximalen Flächenanteil der möglichen Terrassen festzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Antrag wird als zweckmässige Ergänzung der Bestimmungen erachtet.

Ergänzung der Bestimmungen

Die Bestimmung zur Dachgestaltung wird wie folgt ergänzt:
... Dabei dürfen max. 30% der gesamten Dachflächen als Terrassen genutzt werden.

Antrag 5: Zu- und Wegfahrt

Bei der Bestimmung Ziffer 8, Absatz 1 zur Zu- und Wegfahrt wird empfohlen, diese hinsichtlich der unterirdischen Bereiche der Tiefgarage zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

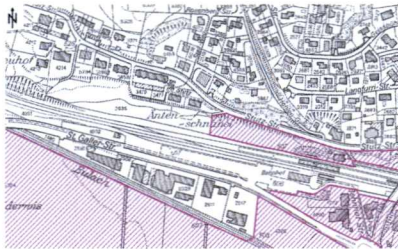
Der Antrag wird als zweckmässige Ergänzung der Bestimmungen erachtet.

Ergänzung der Bestimmungen

Die Bestimmung zur Zu- und Wegfahrt wird wie folgt ergänzt:
Die Erschliessung der Tiefgarage hat direkt und so kurz wie topografisch möglich zu erfolgen.

3.3 Anträge zum Erläuterungsbericht

Antrag 6: Archäologische Zone



Das Kapitel 3.9 Umwelt ist mit folgendem Hinweis zur Archäologie zu ergänzen:

Das Gestaltungsplangebiet ist möglichst früh vor der Realisierung konkreter Bauprojekte zu sondieren. Der Baubeginn ist der Kantonsarchäologie so früh wie möglich mitzuteilen.

Kommen bei den Sondierungen archäologische Funde oder Befunde zum Vorschein, sind diese sachgemäss auszugraben, zu untersuchen und zu dokumentieren. Der Kantonsarchäologie ist dafür die notwendige Zeit einzuräumen. Anweisungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Antrag wird als zweckmässige Ergänzung des Erläuterungsberichts erachtet. Da weder in den Bestimmungen noch im Situationsplan eine Festlegung zur archäologischen Zone definiert wurde, wird der Antrag im Kapitel 1.2 Planungsgrundlagen des Erläuterungsberichts abgehandelt.

3.4 Materielle Hinweise

Energie

Es wird empfohlen, die Wärmedämmvorschriften nicht nur hinsichtlich Heizwärmebedarf (Teil 1), sondern gesamthaft (Teil 1 und Teil 2) zu verschärfen.

Entscheid

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Begründung

Der Hinweis wird als zweckmässige Anpassung der Bestimmungen erachtet.

Anpassung der Bestimmungen

Die Bestimmung zur Energie wird wie folgt angepasst:

Höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser darf mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.

Lufthygiene

Im Sinne einer Vorbildfunktion des Kantons sowie im Hinblick auf die lufthygienische Situation und zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen, die Autoabstellplatz-Bestimmung gemäss Ziffer 8.9 anstatt auf die BZO auf die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) abzustützen und entsprechend der ÖV-Erschliessung eine Reduktion der Pflichtparkplätze vorzusehen.

Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen sind bei Festlegung des Parkplatzbedarfs zu berücksichtigen. Für Kunden- und Besucher-Parkplätze wird empfohlen, eine im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).

Entscheid

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Antrag wird als zweckmässige Ergänzung der Bestimmungen erachtet. Von der Festschreibung einer Bewirtschaftung der wenigen Kunden- und Besucher-Abstellplätze wird jedoch abgesehen. Sollten sich aufgrund der Bahnhofsnähe Probleme bezüglich Fremdparkierung ergeben, kann die Bewirtschaftung nachträglich erfolgen.

Anpassung der Bestimmungen

Die Bestimmungen zu den Autoabstellplätzen und dem Mobilitätskonzept werden wie folgt angepasst:

Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" der Baudirektion Kanton Zürich unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessung anzuwenden. Zusätzlich ist eine maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze entsprechend den Gemeinden Typ 2 einzuhalten.

...

Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, sofern der minimal erforderliche Abstellplatzbedarf gemäss kantonaler Wegleitung unterschritten wird. ...

Lärmschutz

Mit den Bestimmungen wird die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte bis auf kleine Teile gemäss Art. 30 LSV sichergestellt. Das Ausmass der Ausnahmen bzw. dieser kleinen Teile muss jedoch mit folgender Ergänzung beschränkt werden.

Anpassung der Bestimmungen

Der zweite Satz von Ziffer 9 Abs. 5 (neu: Abs. 7) der Bestimmungen ist wie folgt zu präzisieren:

... Seitlich zur Bahnlinie dürfen diese Pegel für die Hälfte der Lüftungsfenster überschritten werden, müssen jedoch den Immissionsgrenzwert von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht einhalten.

Entscheid

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Begründung

Der Antrag wird als zweckmässige Ergänzung der Bestimmungen erachtet.

3.5 Formelle Hinweise

Nachführung
Nutzungsplanung

Neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen (in Papierform als auch digital) sind die nachgeführten digitalen Daten der kantonalen Mehranforderungen der amtlichen Vermessung durch den Nachführungsgeometer auf das Datenportal der amtlichen Vermessung (DAV-ZH) zu laden.

Entscheid

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan "Äntenschnabel" Bekanntmachung des Inkrafttretes

Elgg. Die Gemeindeversammlung hat am 31.03.2016 beschlossen:

Die Gemeindeversammlung hat dem privaten Gestaltungsplan "Äntenschabel" am 31. März 2016 zugestimmt und wurde von der Baudirektion mit Verfügung vom 15. Juli 2016 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 9. September 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der private Gestaltungsplan "Äntenschnabel" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinde Elgg

00172067