



VERFÜGUNG

vom 7. November 2011

Mönchaltorf. Privater Gestaltungsplan Silbergrueb

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Mönchaltorf stimmte am 8. April 2010 dem privaten Gestaltungsplan Silbergrueb zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 14. Oktober 2011 und des Bezirksrats Uster vom 21. Juli 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. April 2011 ersucht die Gemeinde Mönchaltorf um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung wurde das weitgehend unbebaute Gebiet Silberweid mit einer Fläche von rund 9.6 ha vollständig der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Gesamtkonzept für die bauliche Entwicklung des Gebietes Silbergrueb im Sinne einer qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Überbauung erarbeitet.

Das Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie das Konzept für die Umgestaltung des Mettlenbaches und der Esslingerstrasse gewährleisten eine nachhaltige bauliche Entwicklung des Gebietes Silbergrueb. Mit dem Gestaltungsplan werden die aus übergeordneter Sicht erforderlichen Anforderungen hinsichtlich Siedlungsqualität, Verkehrserschliessung und Lärmschutz sowie der baulichen und zeitlichen Etappierung sichergestellt.

Die Bau- und Nutzungsvorschriften gemäss den Bestimmungen zum Gestaltungsplan sind entsprechend zielgerichtet festgelegt. Die erforderliche Qualitätssicherung im Sinne von § 83 PBG ist durch die für das Baufeld C festgelegte Pflicht zum Konkurrenzverfahren und das begleitende Bebauungskonzept vom Oktober 2008 gewährleistet. Für die übrigen Baufelder A, B, D und E strebt zudem die Gemeinde ein Konkurrenzverfahren oder Studienaufträge an mehrere Architekten und Architekturwettbewerbe an.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt weitgehend die massgebenden Auflagen hinsichtlich Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung, Verkehrserschliessung und Lärmschutz im Sinne der ergänzenden Hinweise im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Akten, bestehend aus der Situation 1:1000, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig.


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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der privaten Gestaltungsplan Silbergrueb, dem der Gemeinderat Mönchaltorf am 8. April 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin 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 Mönchaltorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Mönchaltorf (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Diebold AG, Ingenieurbüro für Vermessung, Planung und Bauwesen, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), sowie der Gemeindeverwaltung Mönchaltorf, 8617 Mönchaltorf (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 7. November 2011
110698/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Silbergrueb

Situation 1:1'000

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| - Hanna Ramseier-Stuedler | - Hans Stuedler |
| <i>H. Ramseier</i> | <i>H. Stuedler</i> |
| - Peter Stuedler | - Markus Stuedler |
| <i>P. Stuedler</i> | <i>M. Stuedler</i> |
| - Marianne Kübler-Kunz | - Edwin Hans Kunz-Hofmann |
| <i>M. Kübler</i> | <i>E. Kunz</i> |
| - Ernst Kunz | - Margareta Kunz |
| <i>E. Kunz</i> | <i>M. Kunz</i> |
| - Ute Schuster-Feldhahn | - Anita Thomann-Gübeli |
| <i>U. Schuster</i> | <i>A. Thomann-Gübeli</i> |
| - Politische Gemeinde Mönchaltorf | - Elektrizitätswerke Kanton Zürich |

Zustimmung durch den Gemeinderat am

- Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: *A. Müller*
Die Schreiberin: *J. Müller*



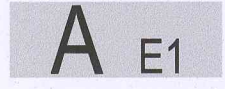

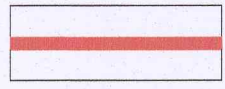
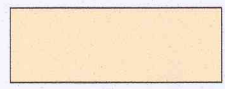
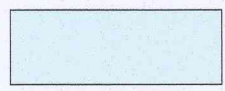
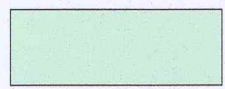

Genehmigung durch die Baudirektion am **7. Nov. 2011**
BDV-Nr. *139/11*

Für die Baudirektion:
H. Zimmermann


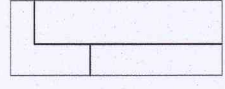
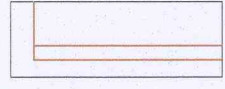

Suter • von Känel • Wild • AG

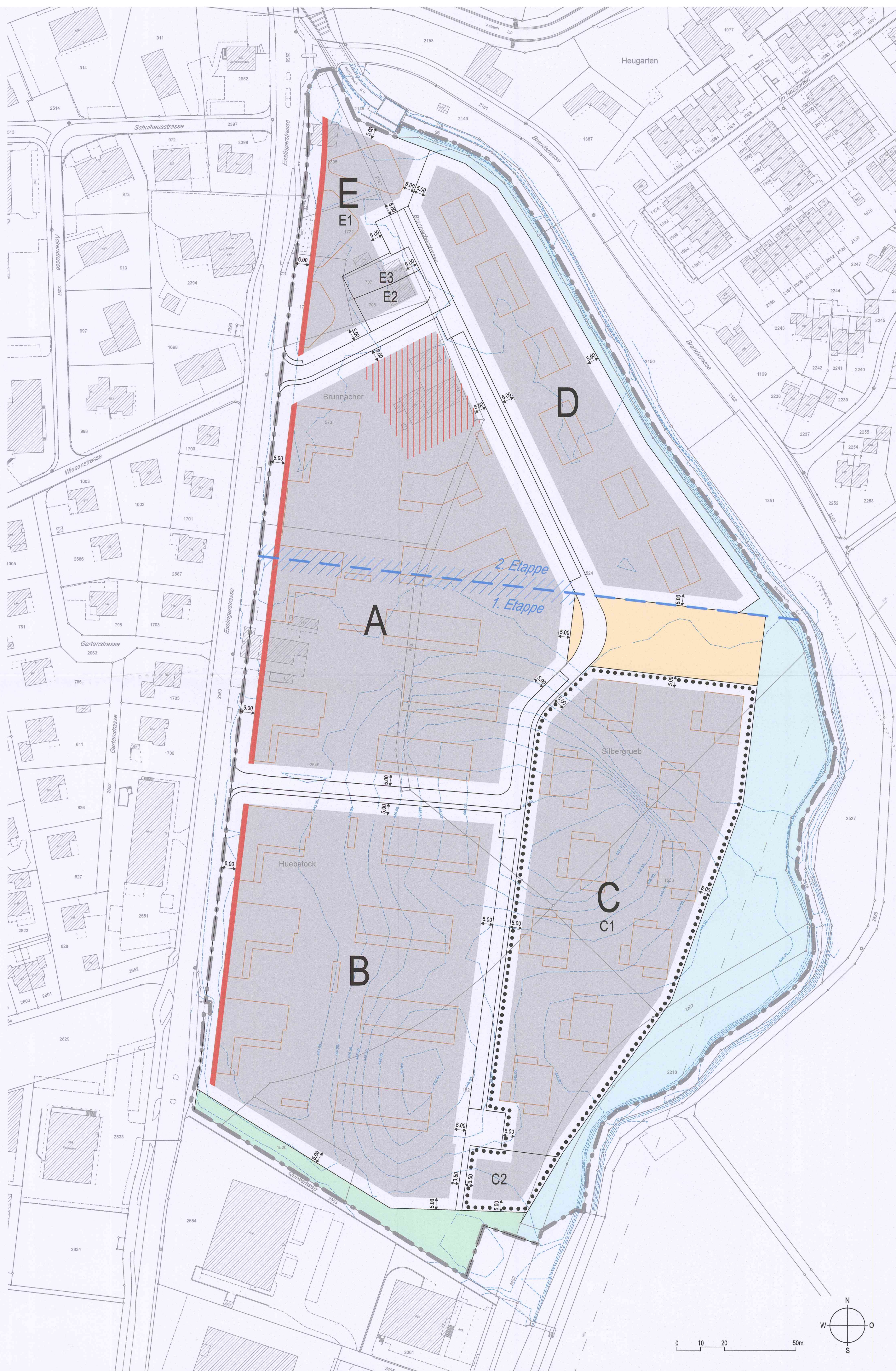
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich
Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32382 - 30.12.2010

Verbindliche Inhalte

-  Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
-  Pflicht zu Konkurrenzverfahren (Ziff. 2.5)
-  Baufeld mit Bezeichnung (Ziff. 3.1)
-  Ersatz- und Erweiterungsbaurecht (Ziff. 3.2)
-  Mantellinie mit Anbaupflicht (Ziff. 3.3)
-  Platzbereich (Ziff. 5.4)
-  Bachbereich (Ziff. 5.5)
-  Umgebungsbereich (Ziff. 5.6)
-  Etappierungsschnitt 1. / 2. Etappe mit Anordnungsspielraum (Ziff. 8.2)

Informative Inhalte

-  Bestehende Gebäude
-  Neue Grenzen gemäss privatem Erschliessungsvertrag
-  Mögliche Neubebauung
-  Höhenkurven





Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Privater Gestaltungsplan Silbergrueb

Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

- Hanna Ramseier-Stuedler

- Hans Stuedler

- Peter Stuedler

- Markus Stuedler

- Marianne Kübler-Kunz

- Edwin Hans Kunz-Hofmann

- Ernst Kunz

- Margareta Kunz

- Ute Schuster-Feldhahn

- Anita Thomann-Gübeli

- Politische Gemeinde Mönchaltorf

- Elektrizitätswerke Kanton Zürich

Zustimmung durch den Gemeinderat am

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Die Schreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion am

- 7. Nov. 2011

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

139/11

Regelung mehrerer
Aspekte

1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Silbergrueb bezweckt:

- Die Regelung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuüberbauung mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzqualität und nachhaltiger Energielösung
- Die Schaffung einer hochwertigen Umgebungsgestaltung mit Aufwertung des Mettlenbaches, Quartierplatz und Grüngürtel
- Die Sicherstellung einer überdurchschnittlich guten ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung der Gebäude
- Die Einhaltung der Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen im Immissionsbereich der Esslingerstrasse mit ortsbaulich ansprechenden Lärmschutzmassnahmen

Plan und Bestimmungen

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation und Schnitt) sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Der Gestaltungsplan geht der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vor.

Bebauungskonzept

⁴ Das Gestaltungsplangebiet kann nach den nachfolgenden Bestimmungen überbaut werden. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept vom Oktober 2008 ist begleitend. Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Grundmasse wie Nutzungsmass, Baufelder, Höhen, Längen etc. und die Gestaltungsanforderungen gelten auch für allfällige Studienaufträge und Wettbewerbe.

Konkurrenzverfahren

⁵ Für das Baufeld C besteht im Interesse einer ortsbaulich, architektonisch und betrieblich überzeugenden Lösung die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb).

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baufelder

¹ Hauptgebäude, Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der durch Mantellinien definierten Baufelder zulässig. Die Zahl der Gebäude in den einzelnen Baufeldern ist nicht beschränkt.

Ersatzbaurecht

² Die bestehenden Bauten im schraffierten Bereich des Baufeldes A dürfen ungeachtet der Bestimmungen zur Dachform (Ziff. 5.3) und zur Etappierung (Ziff. 8.1) umgebaut, abgebrochen und mit einem Neubau inklusive einer angemessenen Erweiterung ersetzt werden.

Mantellinie mit Anbaupflicht

³ Hauptgebäude entlang der Esslingerstrasse sind auf die Mantellinie mit Anbaupflicht zu stellen.

Grundmasse

⁴ In den einzelnen Baufeldern gelten folgende Grundmasse:

	A	B	C	D	E
- Vollgeschosse (max.)	3	3	3	2	3
- Dachgeschosse (max.)	0	0	0	1	0
- Anrechenbare Untergeschosse (max.)	1	1	1	0	1
- Gebäudehöhe (max. m)	10.50	10.50	10.50	7.50	10.50
- Gesamthöhe bei Flachdächern (max. m)	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
- Gesamthöhe bei Schrägdächern (max. m)	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
- Gebäudelänge (max. m)	60.00	60.00	60.00	30.00	60.00

Gebäudelänge bei Arealüberbauungen

⁵ Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt auch bei Arealüberbauungen.

4. Nutzung

Nutzungsart

¹ In den Baufeldern A, B und E sind Wohnungen, öffentliche Nutzungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Baufeldern C und D sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Nutzungsmass

² Die zulässigen Geschossflächen betragen:

- Baufeld A max. 13'260 m²
- Baufeld B max. 10'830 m²
- Baufeld C
 - C1 (Pol. Gemeinde) max. 9'190 m²
 - C2 (EKZ) max. 520 m²
- Baufeld D max. 5'280 m²
- Baufeld E
 - E1 (Pol. Gemeinde) max. 2'300 m²
 - E2 (Thomann) max. 240 m²
 - E3 (Schuster) max. 200 m²

Geschossflächen

³ Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Ausnutzungs-
verschiebungen

⁴ Zwischen den Baufeldern sind Ausnutzungsverschiebungen erlaubt. Die pro Baufeld zulässige Geschossfläche darf dabei um max. 10% überschritten werden.
Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Ausnutzungsverschiebungen zwischen den Grundstücksteilen der ersten und der zweiten Etappe innerhalb des Baufeldes A.

5. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind einschliesslich der baulichen Lärmschutzmassnahmen 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.

Besondere Anforderungen

² Zur angestrebten hohen Wohnqualität gehört eine überzeugende Architektur mit Grundrissen, die den Lärmimmissionen, dem Strassenbild und der Besonnung Rechnung tragen.

Dachform

³ Die Dachform ist freigestellt. Pro Baufeld ist jedoch für Neubauten eine einheitliche Dachform zu wählen. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie oder für die Retention von Meteorwasser beansprucht werden.

Platzbereich

⁴ Der Platzbereich ist gleichzeitig mit der Überbauung der ersten Etappe als Quartiertreffpunkt mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen und als Zugang zum Mettlenbach zu gestalten.

Bachbereich

⁵ Der Bachbereich des Mettlenbaches ist spätestens mit der Realisierung der ersten Etappe hochwassersicher auszubauen, ökologisch aufzuwerten und als Erholungsfläche zugänglich zu machen. Das genehmigte Bachprojekt ist für die gestalterische Aufwertung wegleitend.

Umgebungsbereich

⁶ Der Umgebungsbereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

Baumreihe

⁷ Entlang der Esslingerstrasse ist im Strassenabstandsbereich der Baufelder A, B und E eine durchgehende Reihe mit standortgerechten einheimischen Bäumen zu pflanzen. Die Bäume können in Abstimmung mit der Bebauung rhythmisch angeordnet werden.

6. Erschliessung

Zu-/Wegfahrt

¹ Die Erschliessung mit Erschliessungsstrassen, Wendeplätzen und Fusswegen ist im Privaten Erschliessungsvertrag Silbergrueb festgelegt (Plan Nr. 2, Neuer Bestand).

Parkierung

² Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind für Bauten in den Baufeldern A, B, C1 und E1 in Tiefgaragen zu organisieren. Abstellplätze für Besucher und Kunden sind auch oberirdisch zulässig. In den übrigen Baufeldern und im schraffierten Bereich des Baufeldes A sind auch andere Parkierungslösungen zulässig.

Rampen

³ In den Baufeldern A, B und C1 sind höchstens zwei Rampen pro Baufeld zur Erschliessung der Tiefgaragen zulässig. Die Rampen sind zu überdachen.

Zweirad-Abstellplätze

⁴ Für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern in Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl Zweirad-Abstellplätze in Abweichung von Art. 42 BZO auf min. 3 Zweirad-Abstellplätze zu erhöhen.

7. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe

¹ Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

- für die Baufelder A, B, und E1 bis E3 ES III
- für die Baufelder C1, C2 und D ES II

Pegelreduktionen

² Mit dem Baugesuch sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Bei Wohnnutzungen in der ES II muss der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Wohnräume um min. 25 dB(A) geringer sein als der Emissionspegel der Esslingerstrasse. Bei der ES III muss die Reduktion min. 20 dB(A) betragen.
- Bei Gewerbenutzungen in der ES III muss der Immissionspegel an den massgebenden Lüftungsfenstern lärmempfindlicher Betriebsräume um min. 14 dB(A) geringer sein als der Emissionspegel der Esslingerstrasse, sofern diese Räume nicht mit einer kontrollierten Lüftung (Komfortlüftung) ausgestattet sind.

Lärmschutzwände

³ Lärmschutzwände sind nur als Verbindungselemente zwischen Hauptgebäuden sowie zwischen Hauptgebäuden und Besonderen Gebäuden zulässig. Ihre Länge darf max. 10.00 m und ihre Höhe max. 2.00 m nicht überschreiten.

8. Weitere Bestimmungen

Spiel- und Ruheflächen

¹ In Abweichung von Art. 44 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen Spiel- und Ruheflächen im Ausmass von min. 7% der massgeblichen Grundfläche innerhalb der Baufelder nachzuweisen. Die übrigen 14% sind mit dem Platzbereich, dem Umgebungsbereich und dem Bachbereich abgedeckt.

Etappierung

² Der südliche Arealteil ist entsprechend den Festlegungen im Plan in einer ersten Etappe zu erschliessen und zu überbauen. Das der zweiten Etappe zugewiesene Gebiet darf frühestens 2017 überbaut werden. Davon ausgenommen sind angemessene Erweiterungen der bestehenden Wohnhäuser in den Baufeldern E2 und E3.

Für die Etappierungsgrenze im Baufeld A gilt ein Anordnungsspielraum, welcher mit dem ersten Neubauvorhaben definitiv festzulegen ist.

Provisorische Wendemöglichkeit

³ Für die Erschliessung und Bebauung der ersten Etappe ist beim Platzbereich eine vorübergehende Wendemöglichkeit für Lastwagen zu schaffen. Diese Wendemöglichkeit ist aufzuheben, sobald die Erschliessungsstrasse durchgehend befahrbar ist.

Energie

⁴ Neubauten haben den Minergie-Standard zu erfüllen.

9. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

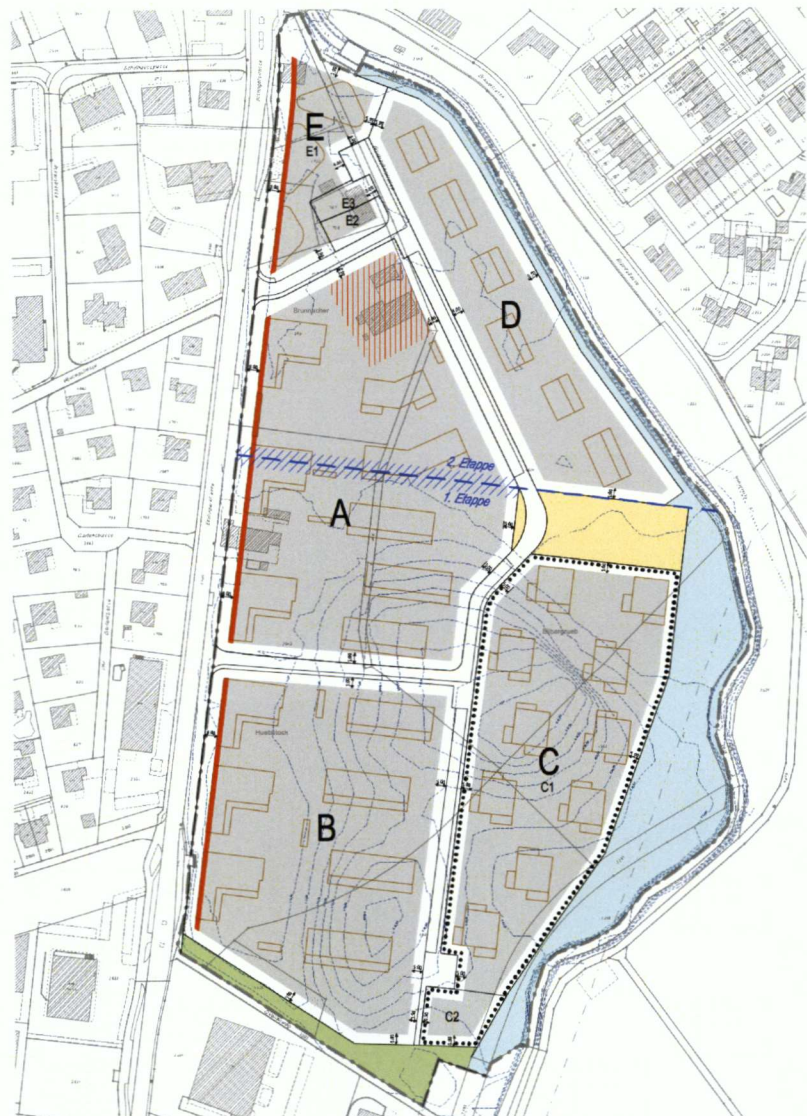
Der Private Gestaltungsplan Silbergrueb tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Privater Gestaltungsplan Silbergrueb

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32382 – 30.12.2010

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Neuer Planungsprozess	3
1.3 Bestandteile der Vorlage	4
2. Quartierkonzept	6
2.1 Allgemeines	6
2.2 Erschliessungs- und Bebauungskonzept	6
2.3 Umgestaltung Esslingerstrasse	8
2.4 Erschliessungsvertrag	9
2.5 Teilrevision Nutzungsplanung	10
3. Kommentar zu den Bestimmungen	13
3.1 Grundsatz	13
3.2 Zweck	13
3.3 Allgemeines	13
3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	15
3.5 Nutzung	16
3.6 Gestaltung	18
3.7 Erschliessung	20
3.8 Lärmschutz	20
3.9 Weitere Bestimmungen	22
4. Ergänzende Hinweise	24
5. Auswirkungen	26
6. Mitwirkung und Fazit	27

Auftraggeber

Gemeinderat Mönchaltorf

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Teilrevision 2005 vom
Kanton abgelehnt

Der Gemeinderat hat bereits im Jahre 2005 eine Änderung des Zonenplanes und eine Ergänzung der Bauordnung für das Gebiet Silbergrueb beabsichtigt. Vorgesehen waren eine Einzonung der Reservezone sowie die Zuweisung des Gebietes zu den dreigeschossigen Wohnzonen W3 und WG3. Die Mischnutzung war entlang der Esslingerstrasse vorgesehen.

Die Baudirektion konnte jedoch für die Ein- und Umzonung keine Genehmigung in Aussicht stellen. Folgende Gründe waren seinerzeit dafür ausschlaggebend:

- Mit der Einzonung weist die Gemeinde Mönchaltorf zu hohe Bauzonkapazitäten auf (theoretisch 39 Jahre)
- Keine Zonenänderung, solange die geplante Umfahrungsstrasse tangiert wird bzw. der regionale Verkehrsplan nicht revidiert ist

Klärung der Vorbehalte

Am 20.12.2005 fand mit Vertretern der Gemeinde, des Kantons und der PZO eine Aussprache statt. Dabei zeigte es sich, dass die Planung für die Erschliessung, Parzellierung sowie für die Koordination der Lärmprobleme am zweckmässigsten über das ganze Gebiet Silbergrueb erfolgt. Im Hinblick auf die zu grossen Bauzonkapazitäten muss aber das Gebiet in zeitlich definierten Etappen überbaut werden. Die rechtliche Sicherstellung der Etappen hat mit einem Gestaltungsplan zu erfolgen. Zudem ist die Umfahrung aus dem regionalen Verkehrsplan zu streichen.

In der Folge hat der Gemeinderat die verlangten Grundlagenarbeiten an die Hand genommen.

1.2 Neuer Planungsprozess

Umfahrung gestrichen

Der Bau der im regionalen Verkehrsplan festgelegten Umfahrung wird heute weder vom Kanton noch von der Gemeinde als sinnvoll erachtet. Der Gemeinderat hat der Planungsgruppe Zürich Oberland (PZO) ein entsprechendes Gesuch auf Streichung der Umfahrungsstrasse im regionalen Verkehrsplan gestellt. Die Delegiertenversammlung der PZO hat am 3.07.2008 diese Streichung beschlossen. Die Genehmigung durch den Kanton als Voraussetzung zur Aufhebung der Baulinien und für die Zonenplanänderung erfolgte im September 2008 mit RRB Nr. 1491/2008.

Gesamtkonzept

Die Gemeinde hat sich intensiv mit der baulichen Entwicklung des 9.6 ha grossen Gebietes Silbergrueb auseinander gesetzt und zusammen mit den Grundeigentümern ein Quartierkonzept ausgearbeitet, das auf die örtliche Situation abgestimmt ist. Wegleitend ist ein ganzheitlicher Ansatz, der sich nicht auf eine Baureifmachung des Gebietes beschränkt, sondern eine funktionelle und gestalterische Aufwertung des Strassen- und Bachraumes sowie eine qualitätvolle Überbauung anstrebt.

Bauzonkapazität

Im Verlauf des Planungsprozesses hat eine rege Bautätigkeit im Gebiet Hohfuren eingesetzt. Innert zwei Jahren wurden annähernd 3 ha Bauzonen überbaut. Diese Bautätigkeit ist auch als Kompensation für die Jahre 2004/05 zu sehen, als in der Gemeinde Mönchaltorf überhaupt kein Bauzonenverbrauch zu verzeichnen war. In diesem Licht ist auch die Bauzonkapazität neu zu beurteilen.

Neuzonierung mit Gestaltungsplanpflicht

Die Erkenntnisse des Planungsprozesses mündeten in eine neue Zonierung für die Teilrevision der Nutzungsplanung. Vorgehen ist nun eine Grundnutzung der W2, kombiniert mit der Zulässigkeit mässig störender Betriebe entlang der Esslingerstrasse sowie einer Gestaltungsplanpflicht. In der Bau- und Zonenordnung werden die Pflichtinhalte des Gestaltungsplanes grundeigentümergebunden festgelegt.

1.3 Bestandteile der Vorlage

Gestaltungsplanvorlage

Es ist ein Gestaltungsplan auszuarbeiten, welche den Absichten und den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Die Gestaltungsplanvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situation 1:1000
- Bestimmungen
- Bericht gemäss Art. 47 RPV

Verfahrensschritte

Die einzelnen Schritte des Gestaltungsplanverfahrens können wie folgt zusammengefasst werden:

- Ausarbeitung der Gestaltungsplan-Vorlage
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen und ev. öffentliche Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Regionalplanung (PZO)
- Bereinigung mit Stellungnahme zu allfälligen nicht berücksichtigten Einwendungen
- Zustimmung zur Vorlage durch den Gemeinderat, sofern die Gemeindeversammlung die Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Silbergrueb festgesetzt hat und der Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag von allen Parteien unterschrieben ist
- Behandlung allfälliger Rekurse
- Genehmigung durch die Baudirektion

2. Quartierkonzept

2.1 Allgemeines

Enge Zusammenarbeit mit
den Grundeigentümern

Das von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ausgearbeitete Quartierkonzept setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Erschliessungs- und Bebauungskonzept
- Umgestaltung der Esslingerstrasse
- Aufwertung des Mettlenbaches
- Quartierplanähnlicher Erschliessungsvertrag
- Teilrevision Nutzungsplanung

Alle diese Bestandteile liegen in der Zwischenzeit vor. Nachstehend ist der Stand der Arbeiten näher umschrieben.

2.2 Erschliessungs- und Bebauungskonzept

Erschliessung

Das Erschliessungskonzept sieht zwei neue Anschlüsse an die Esslingerstrasse sowie eine Verlängerung der Mettlenbachstrasse mit einem Kehrplatz vor. Die Quartierstrassen sind teils als Schlaufen, teils als Stichstrassen konzipiert und mit verkehrsberuhigenden Elementen ausgestaltet (Platzbereiche, Einengungen etc.).

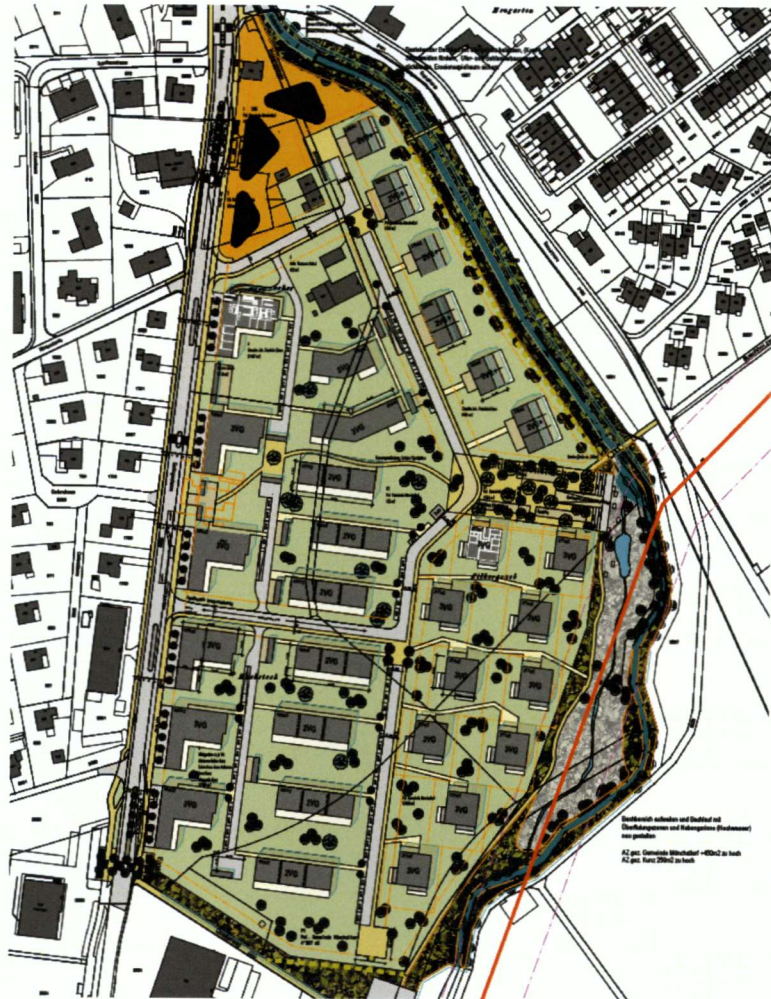
Die im Verkehrsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwege werden mit der Planung gesichert.

Bebauung

Das Bebauungskonzept versucht, auf mehrere örtliche Gegebenheiten Bezug zu nehmen. Angestrebt wird eine homogene und formal straffe Gebäudefolge entlang der Esslingerstrasse mit Mischnutzungen. Die der Studie zugrund liegenden winkelförmigen Bauten ermöglichen eine lärmabgeschirmte Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume. Im Arealinnern besteht Spielraum für Bebauungsformen mit Mehrfamilien- und Doppelfamilienhäusern. Der nördlichste Arealteil ist für öffentliche Bauten vorgesehen, z.B. langfristig für ein neues Gemeindehaus und weitere publikumsorientierte Drittnutzungen.

Wegleitend ist eine Abstufung der baulichen Dichte, die gesamthaft auf einer Ausnutzungsziffer von 55% basiert. Die Ausnutzung dürfte entlang der Esslingerstrasse am höchsten sein, dahinter abnehmen und im Bereich des Mettlenbaches in eine tiefere Dichte übergehen.

Erschliessungs- und
Bebauungskonzept
Stand Oktober 2008



Quartierplatz

An zentraler Lage im Bereich von Strassen- und Wegachsen ist ein grosszügig bemessener Quartierplatz mit rund 2'000 m² Fläche vorgesehen. Dieser soll für Spiel und Begegnung nutzungsflexibel und aufenthaltsfreundlich gestaltet sein. Der Quartierplatz erstreckt sich in West-Ost-Ausrichtung von der Quartierstrasse bis zum Mettlenbach.

Freiraum Mettlenbach

Im Zusammenhang mit der Erschliessung des Gebietes Silbergrueb ist der Mettlenbach hochwassersicher auszubauen und gleichzeitig ökologisch aufzuwerten. Die bestehenden Bäume sollen weitgehend erhalten bleiben. Es ist eine Koexistenz zwischen Erholungsnutzung und Ökologie anzustreben. Der Spielraum für eine neue Gewässergestaltung ist erheblich. Er soll dazu genutzt werden, einen Naherholungsraum mit einem attraktiven punktuellen Zugang zum Wasser zu schaffen.

Es liegt ein überarbeitetes Bachprojekt vom 28.7.2010 vor, welches auf den Erschliessungsvertrag und den Privaten Gestaltungsplan Silbergrueb abgestimmt ist. Im zugehörigen Technischen Bericht sind die Ausgangslage, der Handlungsbedarf und die Kostenfolgen eingehend beschrieben. Das Projekt wurde vom Gemeinderat beschlossen.

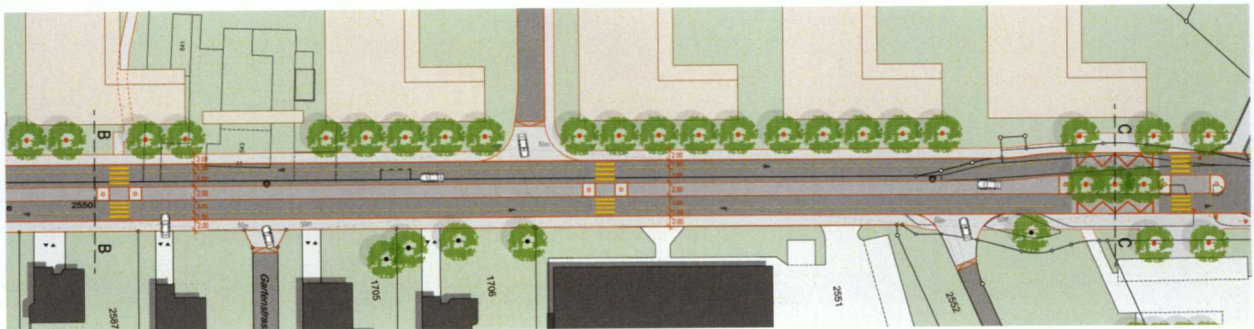
2.3 Umgestaltung Esslingerstrasse

Esslingerstrasse mit regionaler Bedeutung

Das Gebiet Silbergrueb soll mit zwei neuen Anschlüssen von der Esslingerstrasse erschlossen werden. Gemäss dem Regionalen Richtplan ist die vielbefahrene Esslingerstrasse eine Kantonsstrasse mit regionaler Bedeutung und dient als Zubringer zur Forchstrasse. Auf der Esslingerstrasse verlaufen zwei Buslinien und eine regionale Radroute. Im Bereich des Planungsgebietes ist die Radroute lediglich als Radstreifen markiert. An mehreren Stellen queren Fuss- und Radwegverbindungen von kommunaler Bedeutung die Strasse.

Gestaltungskonzept Stand 18.11.2009

Im Hinblick auf eine funktionsgerechte und ortsbauulich ansprechende Gestaltung wurde ein Gestaltungskonzept für die Esslingerstrasse erarbeitet. Heute weist der Strassenabschnitt im Bereich der Silbergrueb einen Ausserorts-Charakter auf. Mit der Überbauung des Gebietes soll ein räumlich ansprechender Strassenraum entstehen und der Ortseingang um rund 450 m nach Süden verlagert werden. Vorgesehen ist eine Gliederung durch Mehrzweckstreifen, Baumbepflanzung, Beleuchtungskörper sowie durch Fahrbahnhaltestellen, welche einen positiven Effekt auf den Verkehrsablauf entfalten können. Im zugehörigen Technischen Bericht vom 18.11.2009 sind die Ausgangslage, die Varianten, das Konzept, der Landerwerb und die Kostenfolgen eingehend beschrieben.

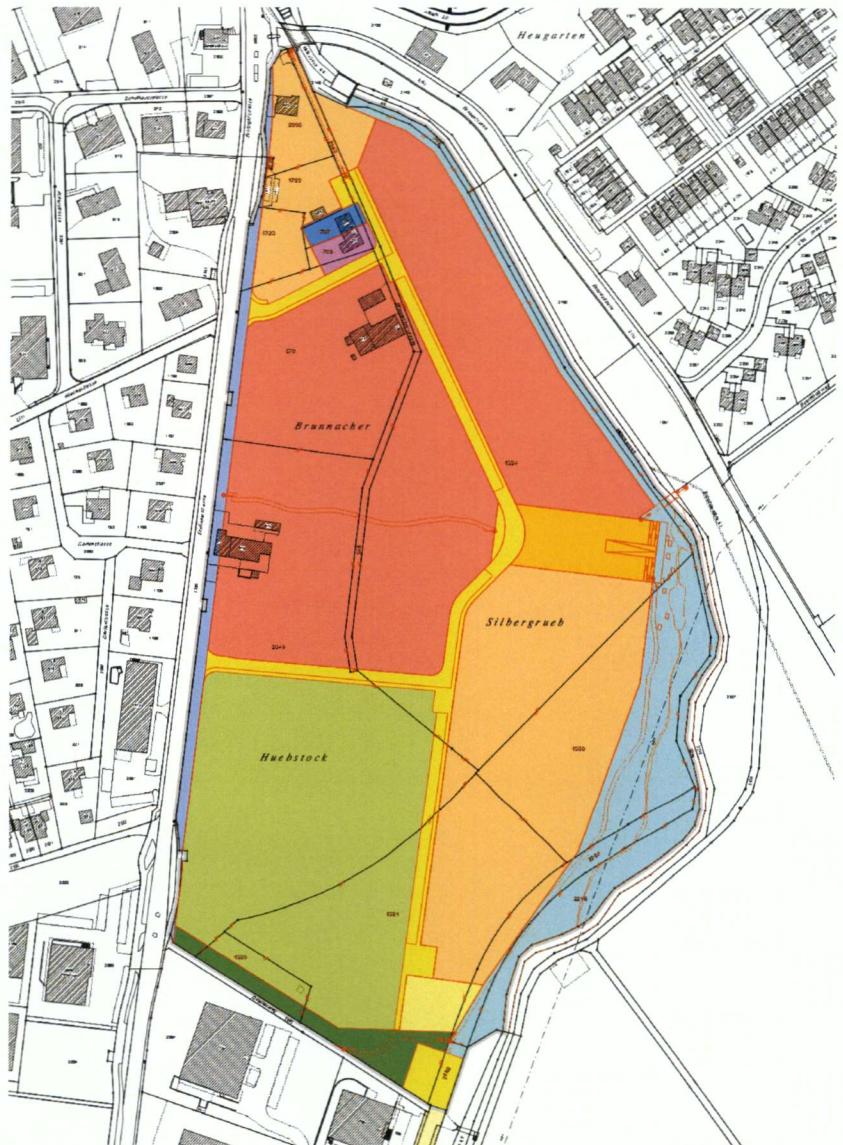


Feinerschliessung und Landumlegung

Neubestand
Stand 30.12.2010

2.4 Erschliessungsvertrag

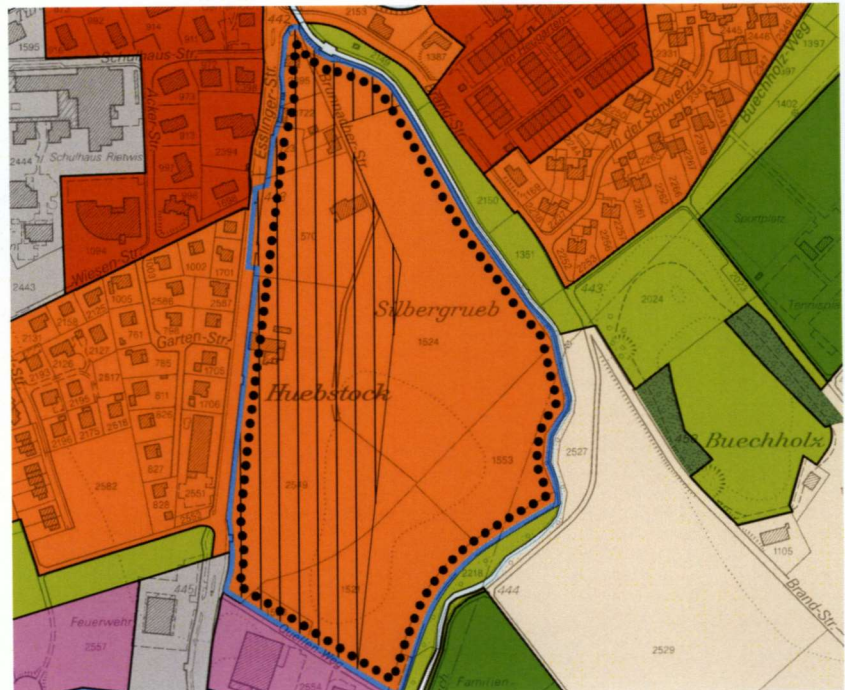
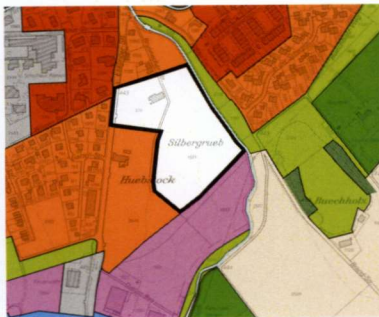
Die Feinerschliessung und Landumlegung für das Gebiet Silbergrueb werden mit einem Erschliessungsvertrag geregelt. Darin sind der Raumbedarf für den Ausbau der Esslingerstrasse, die quartierinternen Verkehrsanlagen sowie der Quartierplatz in ihren Lagen und Dimensionierungen festgelegt. Zudem werden auch der Landbedarf für die ökologische Aufwertung des Mettenbaches und ein Grünpuffer zur Gewerbezone ausgeschieden. Die Bauparzellen der Grundeigentümer werden proportional zum alten Bestand neu arrondiert (vgl. Abbildung mit Neubestand).



2.5 Teilrevision Nutzungsplanung

Das weitgehend unbebaute Gebiet Silbergrueb liegt in der Gewerbezone (ca. 2.7 ha) und der Reservezone (ca. 3.4 ha). Es soll vollständig der Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Im Einzugsgebiet der Esslingerstrasse wird mässig störendes Gewerbe zugelassen. Die von der Umzonung betroffene Fläche umfasst rund 6.1 ha.

Anpassung Zonenplan



Anpassung Bau- und Zonenordnung

Im neuen Art. 27a lit. a) ist der Zweck des Gestaltungsplanes Silbergrueb festgehalten. Er umfasst mehrere qualitätsorientierte Sachverhalte, die mit der üblichen Regelbauweise nicht gewährleistet werden können. Die Grundeigentümer verpflichten sich mit dem Gestaltungsplan zu einer überdurchschnittlichen Ausstattungs- und Gestaltungsleistung. Der Gestaltungsplan muss mindestens folgende Sachverhalte verbindlich regeln:

- siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen entlang der Esslingerstrasse
- Zeitgemässe Bebauung mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG
- Multifunktionaler und aufenthaltsfreundlicher Quartierplatz
- Nachhaltige Energielösung
- Bauliche und zeitliche Etappierung des Gebietes
- Sicherung des erforderlichen Gewässerraumes des Mettenbachs und naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume und des Übergangsbereiches zur Gewerbezone

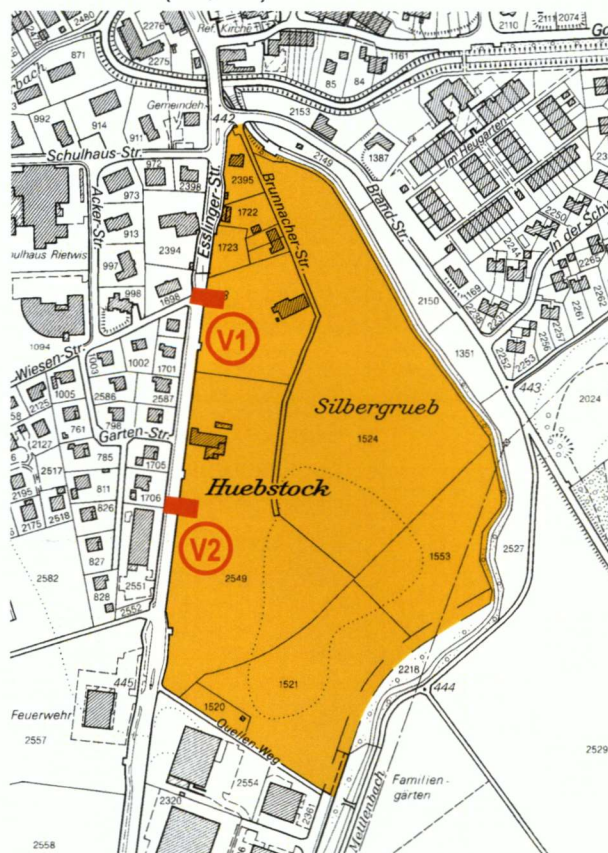
Die Teilrevision der Nutzungsplanung legt daher für das Gebiet Silbergrueb im neuen Art. 27a lit. c) die zulässigen Grundmasse unter qualitätssichernden Auflagen wie folgt neu fest:

- | | |
|-------------------------------|---|
| • Ausnutzungsziffer | max. 55%, wobei Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen in Abweichung von § 255 PBG anzurechnen sind |
| • Vollgeschosse | max. 3 |
| • Dachgeschosse | 0 |
| • Anrechenbare Untergeschosse | max. 1 |
| • Gebäudehöhe | max. 10.50 m |
| • Gebäudelänge | max. 60.00 m |
| • Grundabstand klein | min. 5.00 m |
| • Grundabstand gross | min. 10.00 m |
| • Flachdächer | zulässig |

Anpassung Erschliessungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Einzonung und Erschliessung des Gebietes Silbergrueb sind im Erschliessungsplan folgende Änderungen vorzunehmen:

- Anpassung der Flächenerschliessung für die 1. Etappe
- Festlegung von zwei Anschlussknoten an die Esslingerstrasse (V1, V2)



Vorprüfungsbericht ARV

Die Teilrevisionsvorlage für diese Zonenplanänderung liegt vor und wurde durch das Amt für Raumordnung und Vermessung vorgeprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 16.6.2009 wird festgehalten, dass die Zielvorstellungen, die wichtigsten Planungsergebnisse sowie die räumlichen Auswirkungen und Zusammenhänge klar und nachvollziehbar dargestellt sind.

Das ARV empfiehlt folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Teilrevision Nutzungsplanung:

- Erster Punkt Art. 27a lit. a BZO: „Siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen an der Esslingerstrasse“
- Letzter Punkt Art. 27a lit. a BZO: „Sicherung des erforderlichen Gewässerraumes des Mettlenbaches und naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume“
- Zulässigkeit mässig störendes Gewerbe entlang Esslingerstrasse in Art. 27a lit. c BZO regeln statt im Zonenplan (im GP baubereichsweise präzisieren)
- Einzuhaltende Abstände von Gebäuden zu Nichtbauzonen unter Ausschluss des Näherbaurechtes regeln
- Die Möglichkeit von Versickerungen ist abzuklären

Das ARV empfiehlt, im Gestaltungsplan folgende Sachverhalte zu regeln:

- Baubereichsweise Festlegung der Zulässigkeit von mässig störendem Gewerbe
- Freihaltung Gewässerraum Mettlenbach von Bauten und Anlagen bzw. Zuweisung zu Nichtbauzone
- Einhaltung der Planungswerte mit Gestaltungsplanvorschriften sichern
- Uferweg für Bachunterhalt entlang des Mettlenbaches nördlich des Quartierplatzes (im Bachprojekt)

Diese Punkte sind im Privaten Gestaltungsplan Silbergrueb bzw. im zugehörigen Projekt zur Aufwertung des Mettlenbaches berücksichtigt. Einzelne vom ARV ebenfalls zur Regelung empfohlene Sachverhalte sind hingegen im Gestaltungsplan nicht vorgesehen:

- Zahl der Fahrzeugabstellplätze gemäss der Wegleitung der Baudirektion unter Berücksichtigung der öV-Erschliessung nach oben begrenzen
→ ländliches Gebiet, öV-Erschliessung durchschnittlich
- Für Kunden- und Besucherparkplätze Pflicht zu lenkungswirksamer Parkplatz-Bewirtschaftung festlegen
→ ländliches Gebiet, ausserhalb Zentrum, wenig Besucher
- Für die erste, lärmbelastete Bautiefe an der Esslingerstrasse einen minimalen Gewerbeanteil festlegen
→ Markt bestimmt Bedarf nach Gewerbeflächen

Ergänzendes Recht	Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, ist die Bau- und Zonenordnung mit dem neu festzusetzenden Art. 27a (Gestaltungsplanpflicht Silbergrueb) sowie das übergeordnete Recht massgebend. Die Zustimmung der Gemeindeversammlung zur in Kap. 2.5 dargestellten Teilrevision der Nutzungsplanung ist zwingende Voraussetzung für die Zustimmungskompetenz des Gemeinderates zum vorliegenden Gestaltungsplan.
Bebauungskonzept	Das in Kap. 2.2 dargestellte Erschliessungs- und Bebauungskonzept dient als Basis für den Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag und damit auch für den vorliegenden Gestaltungsplan. Es ist für die weitere Planung und Projektierung im Sinne einer Machbarkeitsstudie als wegleitend zu betrachten. Abweichungen sind möglich, wenn sie mit dem Zweck des Gestaltungsplanes vereinbar sind.
Konkurrenzverfahren	<p>Die Parzelle mit dem Baufeld C1 ist im Eigentum der Gemeinde und als mittel- und längerfristige Wohnbaureserve vorgesehen. Im Interesse einer ortbaulich, architektonisch und betrieblich überzeugenden Lösung sowie unter Wahrnehmung der Vorbildfunktion der Gemeinde besteht die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb). Diese Verpflichtung muss bei einem allfälligen späteren Verkauf auch einem Dritten überbunden werden. Diese Pflicht gilt auch für die Parzelle C2.</p> <p>Auch am Baufeld E ist die Politische Gemeinde massgeblich beteiligt. Im Gegensatz zum Baufeld C sieht der Gestaltungsplan hier keine Pflicht zu einem Konkurrenzverfahren vor, weil noch verschiedene Fragen offen sind. Insbesondere ist noch unklar, welche Drittgrundstücke einbezogen werden können. Auch soll vermieden werden, dass bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden nur mit Gestaltungsplan möglich sind. Falls sich in diesem Bereich Bauabsichten der Gemeinde konkretisieren sollten, dürfte diese ohnehin ein Konkurrenzverfahren anstreben.</p> <p>In den übrigen Baufeldern A, B und D ist die Erteilung von Studienaufträgen an mehrere Architekten oder die Durchführung von Wettbewerben freiwillig, aber sehr erwünscht.</p>
Gewachsener Boden	Der gewachsene Boden wird mit dem Gestaltungsplan nicht neu definiert. Als gewachsener Boden gelten die im Plan als Information eingetragenen amtlichen Höhenkurven (m ü.M.). Diese wurden im Zuge der Vorarbeiten zur Bebauungsstudie im Jahre 2008 neu erhoben und sind daher aktuell.

3.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baufelder

Neue Hauptgebäude, Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie unterirdische Gebäude sind innerhalb der durch Mantellinien definierten Baufelder zu erstellen. Die Zahl und Lage der Gebäude in den einzelnen Baufeldern ist nicht vorgegeben. Damit ist der gesetzlich verlangte Projektierungsspielraum ohne weiteres vorhanden.

Bestehende Bauten

Die bestehenden Bauten im schraffierten Bereich des Baufeldes A dürfen über die Bestandesgarantie hinaus umgebaut, abgebrochen und einschliesslich einer angemessenen Erweiterung ersetzt werden. Die Festlegungen des Gestaltungsplanes zur Dachform und zur Etappierung müssen dabei nicht beachtet werden. Wird jedoch von dieser Ersatzbauprivilegierung kein Gebrauch gemacht, gelten die Grundmasse für Neubauten (Ziff. 3.4 der Bestimmungen).

Die übrigen bestehenden Bauten geniessen Bestandesgarantie. Das Gebäude Vers. Nr. 543 ist zum Abbruch vorgesehen, weil dies eine Voraussetzung für die Neugestaltung der Esslingerstrasse mit erweitertem Strassenquerschnitt samt Baumreihe darstellt. Der Abbruch ist im Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag geregelt.

Mantellinie mit Anbaupflicht

Hauptgebäude entlang der Esslingerstrasse sind auf die Mantellinie mit Anbaupflicht zu stellen. Diese Vorgabe bezweckt eine einheitliche und ansprechende räumliche Abgrenzung des öffentlichen Strassenraumes entlang der Esslingerstrasse.

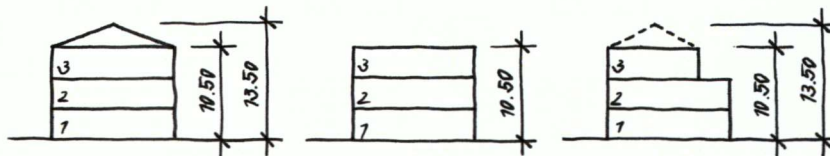
Referenzbild möglicher Bauten in den Baufeldern A und B entlang der Esslingerstrasse



Grundmasse

Die im Privaten Gestaltungsplan Silbergrueb festgelegten Grundmasse basieren auf dem neuen Art. 27a BZO gemäss der Teilrevision Nutzungsplanung. Der Gestaltungsplan kann diese Grundmasse im Einzelfall verschärfen, aber nicht lockern.

In den Baufeldern A, B, C und E können die Grundmasse gemäss Art. 27a BZO vollständig ausgeschöpft werden. Bei Flachdächern gilt analog der Gebäudehöhe eine Gesamthöhe von 10.50 m. Bei Schrägdächern ist eine Gesamthöhe von 13.50 m zulässig, ein Dachgeschoss-Ausbau ist jedoch nicht erlaubt. Die folgenden Querschnitt-Beispiele zeigen den Gestaltungsspielraum:



Im Baufeld D am Mettlenbach ist anstelle des dritten Vollgeschosses nur ein Dachgeschoss zulässig, damit der sensiblen Lage im Uferbereich und dem hier zu erwartenden Einfamilienhaus-Charakter Rechnung getragen werden kann. Damit verbunden ist eine Reduktion der Gebäudehöhe auf max. 7.50 m und der Gebäudelänge auf max. 30.00 m. Bei Flachdächern gilt wie bei drei Vollgeschossen eine zulässige Gesamthöhe von 10.50 m. Bei Schrägdächern ist die Gesamthöhe von 12.50 m aus der zonengemässen Firsthöhe von 5.00 m abgeleitet. Für das erlaubte Dachgeschoss besteht genügend Spielraum.

Gebäudelänge bei Arealüberbauungen

Gemäss Art. 34 BZO ist die Gebäudelänge bei Arealüberbauungen nicht beschränkt. Diese Erleichterung wird mit dem Gestaltungsplan aufgehoben, um lange Gebäuderiegel zu vermeiden, angemessene Durchblicke zu ermöglichen und einen Quartiercharakter mit überwiegend offener Bebauung zu erhalten. Im wegleitenden Erschliessungs- und Bebauungskonzept ist das längste Gebäude vergleichsweise ca. 52 m lang.

3.5 Nutzung

Nutzungsart

In den Baufeldern A, B und E sind Wohnungen, öffentliche Nutzungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Baufeldern C und D sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Die Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben deckt sich mit den Vorgaben der Teilrevision des Zonenplanes, welche im Einzugsgebiet der Esslingerstrasse Gewerbenutzungen mit höherer Störintensität als in reinen Wohngebieten zulassen.

Ein minimaler Gewerbeanteil wird im Interesse einer möglichst flexiblen Nutzweise nicht festgelegt.

Nutzungsmass

Das Trottoir entlang der Esslingerstrasse, die Strassenparzellen der Feinerschliessung samt Wendepätzen, der Quartierplatz sowie die offenen Wasserflächen sind nicht ausnützbar. Ausnützbar sind alle Bauparzellen, die Flächen der Grünpuffer, die Landflächen im erweiterten Bachbereich sowie die erweiterte Strassenfläche für die Gestaltung der Esslingerstrasse. Die entsprechenden Flächen basieren auf der Neuzuteilungstabelle im Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag.

Die zulässigen Geschossflächen basieren auf Art. 27a mit einer Ausnutzungsziffer von 55% (AZ 50% plus Arealbonus von einem Zehntel). Insgesamt ist in den Baufeldern A-E eine Geschossfläche von total 41'820 m² zulässig. Die folgende Tabelle fasst die Herleitung der Geschossfläche zusammen.

Baufeld	Neuzuteilung (m ²)	Anteil am Grünpuffer (m ²)	Anteil am Bach (m ²)	Anteil an Gestaltung Esslingerstrasse (m ²)	Massgebliche Grundfläche (m ²)	Geschossfläche bei AZ 55% (m ²)	Geschossfläche im GP (m ²)
A	20'879	17	543	65	21'504	11'827	13'260
B	17'792	52	1'645	198	19'687	10'828	10'830
C1	14'909	51	1'559	188	16'707	9'189	9'190
C2	855	2	66	8	931	512	520
D	9'570	73	2'279	274	12'196	6'708	5'280
E1	3'880	5	171	20	4'076	2'242	2'300
E2	434	0	0	0	434	239	240
E3	350	0	0	0	350	193	200
Diff.	Auskauf	2	78	9	89	49	> zu E1
Total	68'669	202	6'341	762	75'974	41'786	41'820

Die Baufelder A und D sind im Besitze derselben Grundeigentümer. Im zweigeschossigen Baufeld D wird die zulässige bauliche Dichte um 20% reduziert und die Differenz von 1'430 m² Geschossfläche dem Baufeld A zugeschlagen. Damit kann ein angemessener ortsbaulicher Übergang zwischen dem Arealinnern und dem Bereich des Mettlenbaches erreicht werden.

Geschossflächen

Die Geschossflächen umfassen sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Dies entspricht einer Abweichung von § 255 PBG, gemäss welchem nur Geschossflächen in Vollgeschossen anzurechnen sind. Diese Abweichung entspricht der Vorgabe von Art. 27a Abs. c BZO, welcher Gegenstand der Teilrevision Nutzungsplanung ist.

Ausnutzungsverschiebungen

Zwischen den Baufeldern sind Ausnutzungsverschiebungen erlaubt. Die pro Baufeld festgelegte zulässige Geschossfläche darf dabei um max. 10% überschritten werden. Die zulässige Geschossfläche von total 41'820 m² darf dabei in keinem Fall überschritten werden. Mit dieser Regelung wird über den üblichen Projektierungsspielraum hinaus zusätzliche Flexibilität für allfällige Ausnutzungsverlagerungen geschaffen.

Dies kann z.B. bei baufeldübergreifenden Spielplätzen oder bei Parzellierungen von Vorteil sein. Die Regelung gilt auch für Ausnutzungsverschiebungen zwischen den Grundstücksteilen der ersten und der zweiten Etappe innerhalb des Baufeldes A. Für die Berechnung ist der Verlauf der im Plan gestrichelten Etappierungslinie ohne Berücksichtigung des Anordnungsspielraumes massgebend.

3.6 Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG gefordert. Dies entspricht den Anforderungen an Arealüberbauungen, aber auch dem Anspruch der Gemeinde, Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse oder im Nahbereich attraktiver öffentlicher Aussenräume überdurchschnittlich gut zu gestalten. Als Gegenleistung kann eine höhere Ausnutzung konsumiert werden (Geschossfläche auf der Basis AZ 55%).

Referenzbild möglicher Bauten im Baufeld C



Besondere Anforderungen

Zur angestrebten hohen Wohnqualität gehört eine überzeugende Architektur mit Grundrissen, die den Lärmimmissionen, dem Strassenbild und der Besonnung Rechnung tragen. Gefragt sind keine Schubladeprojekte mit mangelndem Ortsbezug, sondern innovative Lösungen, die auf die vielfältigen Gegebenheiten der Situation eingehen.

Dachform

Eine bestimmte Dachform wird im Gestaltungsplan nicht vorgegeben, zulässig sind Schrägdächer wie Flachdächer. Innerhalb eines Baufeldes ist jedoch bei Neubauten eine einheitliche Dachform zu wählen. Davon ausgenommen sind die bestehenden Bauten mit speziell bezeichnetem Ersatzbaurecht, die Schrägdächer aufweisen dürfen, unabhängig davon, ob die übrigen Neubauten im Baufeld A mit Flach- oder Schrägdächern geplant werden. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt, zur Nutzung von erneuerbarer Energie oder für die Retention von Meteorwasser beansprucht werden.

Platzbereich

Der Platzbereich ist gleichzeitig mit der Überbauung der ersten Etappe als Quartiertreffpunkt mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen und als Zugang zum Mettlenbach zu gestalten. Der Platz ist zusammen mit den Erschliessungsanlagen der ersten Etappe zu realisieren, sodass er bei Bezugsbereitschaft der ersten Wohnungen zur Verfügung steht.

Die Detailgestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen. Die Kostenverteilung ist im Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag geregelt. Die Realisierung erfolgt durch die Grundeigentümer, welche jedoch auf Wunsch die Planung und den Bau des Platzes auch der Gemeinde übertragen können.

Bachbereich



Der Bachbereich des Mettlenbaches ist spätestens mit der Realisierung der ersten Etappe hochwassersicher auszubauen, ökologisch aufzuwerten und als Erholungsfläche zugänglich zu machen. Der Natur- und Erholungsraum Mettlenbach wird für das Quartier einen wesentlichen Mehrwert darstellen, welcher auch ein wichtiges Argument bei der Vermarktung des Gebietes darstellt.

Die Kostenverteilung ist im Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag geregelt. Die Realisierung erfolgt durch den Kanton und die Gemeinde. Im Übrigen wird auf das Bachprojekt und den Technischen Bericht vom 28.7.2010 verwiesen.

Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich ist nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Es handelt sich um einen Grünpuffer zwischen dem Mischgebiet und dem Industriegebiet, welcher den bestehenden Grünstreifen von der Rietwis zum Feuerwehrgebäude verlängert.

Die Kostenverteilung ist im Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag geregelt. Die Realisierung erfolgt durch die Grundeigentümer. Diese können bei Bedarf die Planung und den Bau dieses Umgebungsbereiches auch der Gemeinde übertragen.

Baumreihe

Die geforderte Baumreihe in einheimischer Baumart an der Esslingerstrasse dient einer ansprechenden Strassenraumgestaltung. Die Bäume sollen daher im Rahmen der Strassenumgestaltung gepflanzt werden und nicht mit der Umgebungsgestaltung der Bebauung. Im Erschliessungs- und Bebauungskonzept ist eine Möglichkeit dargestellt, wie die Bäume in Abstimmung mit der Bebauung rhythmisch angeordnet werden können. Dies bedingt eine gegenseitige Absprache der Grundeigentümer mit dem Kanton und der Gemeinde.

3.7 Erschliessung

Zu-/Wegfahrt

Die Verkehrserschliessung mit Erschliessungsstrassen, Wendepätzen und Fusswegen ist im Privaten Erschliessungsvertrag Silbergrueb abschliessend geregelt. Der Gestaltungsplan legt hiezu ausser einer provisorischen Wendemöglichkeit (Ziff. 8.2) keine weiteren Inhalte fest. Im Rahmen der einzelnen Baugesuche sind die Bestimmungen der Verkehrssicherheitsverordnung (VSS) hinsichtlich der Mindestanforderungen an die Grundstückszufahrten zu beachten.

Parkierung und Rampen

Die Beschränkung auf zwei Rampen pro Baufeld in den Baufeldern A, B und C1 begünstigt rationelle Parkieranlagen, die bei Parzellierungen auch grundstücksübergreifend sein können. Dies ist namentlich bei Überbauungen, die nur einen Teil eines Baufeldes beanspruchen, oder bei vorgängigen Parzellierungen von Bedeutung. Die Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdachen, damit die Einschnitte im Quartier möglichst wenig störend in Erscheinung treten.

Zweirad-Abstellplätze

Bei Arealüberbauungen gelten allgemein höhere Anforderungen als bei der üblichen Regelüberbauung. Dazu gehört auch ein grosszügiges Angebot an Zweirad-Abstellplätzen namentlich bei grösseren Wohnungen. Dabei sollte die ausschliessliche Anordnung solcher Abstellplätze in Tiefgaragen vermieden werden und zumindest teilweise auch oberirdische, witterungsgeschützte Abstellflächen anzustreben.

3.8 Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Grenzwerte gelten nur bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen. Referenzpunkt ist die Mitte des offenen Fensters.

Der Zonenplan (vgl. Kap. 2.5) unterscheidet im Gebiet Silbergrueb zwei Störintensitäten. Im östlichen Gebietsteil am Mettenbach sind nur nicht störende Nutzweisen (ES II) zulässig, westlich im Einzugsgebiet der Esslingerstrasse auch mässig störende Nutzweisen (ES III).

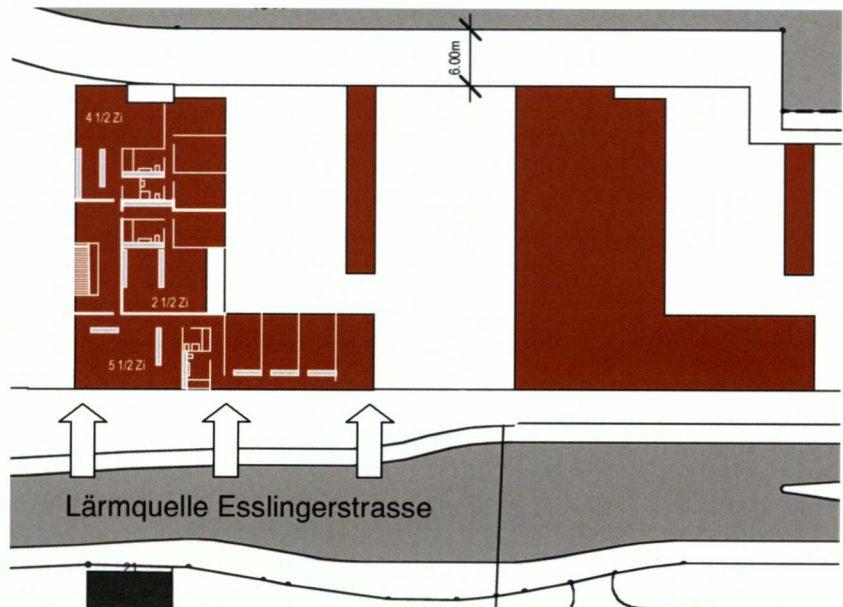
Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Planungswerte

Im gesamten Planungsgebiet sind die Planungswerte massgebend. Dies bedeutet gemäss Lärmschutzverordnung, dass bei lärmempfindlichen Räumen in der ES II die entsprechenden Grenzwerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und in der ES III von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts einzuhalten sind. Für gewerbliche Nutzungen gelten jeweils um 5 dB(A) höhere Grenzwerte.

Der Emissionspegel (Lret) in der Strassenachse der Esslingerstrasse beträgt am Tag 79.0 dB(A) und in der Nacht 70.3 dB(A). Mit den vorgegebenen Pegelreduktionen wird sichergestellt, dass die massgebenden Planungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Die Pegelreduktionen müssen bei Wohnnutzungen in der ES II min. 25 dB(A) und in der ES III min. 20 dB(A) betragen. Bei Gewerbenutzungen in der ES III muss die Pegelreduktion min. 14 dB (A) betragen. Mit dem Baugesuch ist in einem Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte bei den massgebenden lärmempfindlichen Wohn- bzw. Betriebsräumen eingehalten sind.

Das folgende Beispiel zeigt eine mögliche Grundrisslösung mit lärmabgewandt angeordneten Räumen:



Lärmschutzwände

Lärmschutzwände sind aus ortsbaulichen Gründen nicht erwünscht. Der angestrebte Strassenraum der Esslingerstrasse soll sich einladend präsentieren und nicht abweisend. Daher sind Lärmschutzwände nur als Verbindungselemente zwischen Hauptgebäuden oder zwischen Hauptgebäuden und Besonderen Gebäuden zulässig. Die Begrenzung der Länge auf 10 m und der Höhe auf 2 m nimmt Bezug auf die wegleitende Bauungsidee.

3.9 Weitere Bestimmungen

Spiel- und Ruheflächen

Gemäss Art. 44 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen gut besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen sowie Freizeit- und Pflanzengärten abseits des Verkehrs anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächen sollen mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche betragen.

Theoretisch sind bei einer ausschliesslichen Überbauung mit Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen Spiel- und Ruheflächen im Umfang von total 15'195 m² nachzuweisen, dies sind 20% der massgeblichen Grundfläche von total 75'974 m². Der Platzbereich (2028m²), der Umgebungsbereich (1621m²) sowie der Bachbereich (ohne Bach, 6341m²) im Umfang von insgesamt 9'990 m² können vollständig in den Spiel- und Ruheflächennachweis miteinbezogen werden. Damit sind theoretisch noch 5'205 m² Spiel- und Ruheflächen innerhalb der einzelnen Baufelder zu erstellen. Dies entspricht 34.3% des erforderlichen Ausmasses bzw. 6.9% der massgeblichen Grundfläche.

Gestützt auf diese Herleitung wird im Gestaltungsplan festgelegt, dass bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen Spiel- und Ruheflächen im Ausmass von min. 7% der massgeblichen Grundfläche innerhalb der Baufelder nachzuweisen sind.

Etappierung

Das Gestaltungsplangebiet ist in zwei Etappen zu erschliessen und zu überbauen. Mit der zeitlichen Staffelung der Bautätigkeit im Interesse einer kontinuierlicheren Siedlungsentwicklung wird die Vorgabe von Art. 27a BZO erfüllt. Der südliche Arealteil ist entsprechend der Festlegungen im Plan der ersten Etappe und der nördliche der zweiten Etappe zugewiesen. Der Grund dafür liegt darin, allen drei Grundeigentümern mit grossen Grundstücken bereits in der ersten Etappe eine Überbaumungsmöglichkeit zu ermöglichen.

Das der zweiten Etappe zugewiesene Gebiet darf frühestens 2017 überbaut werden. Diese Jahreszahl leitet sich aus dem voraussichtlichen Bedarf aufgrund des statistischen Bauzonenverbrauches ab. Davon ausgenommen sind An- und Ausbauten der beiden bestehenden Wohnhäuser in den Baufeldern E2 und E3. Hier sollen z.B. Anpassungen an heutige Standards im Nasszellenbereich, der Küche oder dem Wohnraum möglich bleiben. Ein kompletter Abbruch und die vollständige Ausschöpfung der höheren Nutzung ist aber erst ab 2017 möglich.

Der Anordnungsspielraum an die Etappierungsgrenze im Baufeld A lässt für die Projektierung Handlungsfreiheiten offen, um die Gebäudestellungen nicht zwanghaft von einer starren Begrenzungslinie abhängig zu machen. Die definitive Abgrenzung ist spätestens im Baubewilligungsverfahren zum ersten Neubauprojekt im Baufeld A festzulegen.

Provisorische Wendemög-
lichkeit

Die vorübergehende Wendemöglichkeit für Lastwagen ist erforderlich, solange die Quartierstrasse nicht durchgehend befahrbar ist. Danach kann sie wieder aufgehoben werden. Die Wendemöglichkeit dient in erster Linie den öffentlichen Diensten wie Kehrriemwagen und Feuerwehr.

Energie

Bereits heute weisen schweizweit rund 15% aller Neubauten den Minergie-Standard auf und der Anteil steigt laufend. Bei Arealüberbauungen, welche gemäss § 71 PBG besonders gut gestaltet und ausgerüstet sein müssen, ist die Vorgabe des Minergie-Standards im Interesse der Nachhaltigkeit gerechtfertigt. Dies gilt dementsprechend auch im Gestaltungsplangebiet Silbergrueb, wo die Grundeigentümer von einer relativ hohen Ausnützung profitieren.

4. Ergänzende Hinweise

Die nachstehenden Hinweise nehmen im Wesentlichen Bezug zu den Mitberichten des AWEL, des AFV und des TBA im Rahmen der Vorprüfung.

Hochwasserschutz und Gewässernaturierung (AWEL)

Der Raumbedarf für den Ausbau des Mettlenbaches wird im Gestaltungsplan durch die Festlegung der Baufelder gesichert. Im Bachbereich sind gemäss den Gestaltungsplanbestimmungen keine Gebäude zulässig (vgl. Ziff. 3.1 und 5.5). Das AWEL geht gemäss Vorprüfung davon aus, dass die Sicherung des Raumbedarfs auch in die Bauvorschriften der Bau- und Zonenordnung im Sinne einer Ergänzung von Art. 27a (Gestaltungsplanpflicht Silbergrueb) aufgenommen wird. In Art. 27a BZO wird diesem Anliegen mit der Gestaltungsplanpflicht und der damit verbundenen Gewässerraumsicherung bereits entsprochen.

Im Weiteren empfiehlt das AWEL, im nördlichen Bereich des Mettlenbaches zwischen dem Quartierplatz und der Brandstrasse einen Uferweg anzulegen. Dieser sei für den Gewässerunterhalt erforderlich, als Spazier- und Wanderweg erwünscht und als klare Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Bereich zu empfehlen. Im Technischen Bericht zum Bachprojekt wird darauf hingewiesen, dass diese Frage geprüft wurde. Da auf der gegenüberliegenden Seite des Baches eine Freihaltezone vorhanden ist, ist der Zugang zum Gewässer bereits möglich. Aus der Sicht der Fischerei sind zudem zusätzliche Störungen die durch einen Weg entstehen können, unerwünscht. Der nötige Damm zur Gewährleistung des Freibordes wird dazu beitragen, dass eine Trennung zwischen Privatland und Bauparzelle entsteht. Auf eine Festlegung dieses Uferweges im Gestaltungsplan wird darum verzichtet.

Siedlungsentwässerung (AWEL)

Die Gemeinde Mönchaltorf verfügt seit dem 17.4.2007 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Der vorliegende Gestaltungsplan liegt gemäss dem GEP zum grössten Teil im Bereich mit Trennsystem. Die Entwässerung ist entsprechend zu gestalten. Diese Anforderung des AWEL wird im Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag berücksichtigt.

Wasserversorgung (AWEL)

Die Basiserschliessung ist vorhanden. Neue Versorgungsleitungen sind mit einem Innendurchmesser von mindestens 125 mm auszuführen. Die Bedürfnisse für einen Brandschutz, einschliesslich der Standorte für Überflurhydranten, sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr festzulegen. Diese Anforderungen des AWEL werden im Privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag berücksichtigt.

Abwasserreinigung
(AWEL)

Die kommunale Abwasserreinigungsanlage (ARA) Mönchaltorf ist für eine Kapazität von 5000 Einwohnern dimensioniert. Das Fassungsvermögen des Zonenplanes beträgt einschliesslich des Gebietes Silbergrueb 5300 – 5800 Einwohner. Im Rahmen der Vorprüfung zur gleichzeitigen Teilrevision Nutzungsplanung im Gebiet Silbergrueb hat das AWEL festgehalten, dass der Reservekapazität der bestehenden ARA Rechnung zu tragen sei, sodass eine dauerhafte Überlastung ausgeschlossen werden kann. Für den Fall, dass die Einleitungsbedingungen als Folge zu grosser Belastung mit organischen Schmutzstellen nicht eingehalten werden können, bleiben gemäss AWEL Anordnungen zum Schutze des Greifensees vorbehalten. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus der Sicht des Gestaltungsplanes besteht kein Handlungsbedarf, zumal die seinerzeitige Dimensionierung der ARA die Reservezonen bereits berücksichtigen musste.

Lufthygiene
(AWEL)

Das AWEL empfiehlt eine Reduktion der Pflichtparkplätze zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsimmissionen. Die bestehende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr durch die Buslinie 842 mit Anbindung im ¼-Stunden-Takt an den Bahnhof Uster ist zwar gut, aufgrund der ländlichen Lage aber dennoch nicht mit einem bahnhofnahen Gebiet vergleichbar. Auch handelt es sich bei der Silbergrueb um ein Wohngebiet und nicht um eine Zentrumslage. Auf eine Reduktion der Pflichtparkplätze wird daher verzichtet.

Verkehrerschiessung
(AFV)

Im Vorprüfungsbericht vom 8.10.2009 wurde darauf hingewiesen, dass sich im Gestaltungskonzept der Esslingerstrasse noch Änderungen an der Strassenanlage ergeben und als Folge davon die Mantellinien im Gestaltungsplan anzupassen sind. Diese Anpassungen sind in der Zwischenzeit erfolgt. Gemäss Mail-Mitteilung der Volkswirtschaftsdirektion vom 21.12.2009 (AFV, R. Sommerhalder) ist das überarbeitete Gestaltungskonzept der Esslingerstrasse vom 18.11.2009 aus Sicht des Kantons in Ordnung. Die Gemeinde Mönchaltorf wird darauf hingewiesen, dass bei den Bushaltestellen Buswartehäuschen für die ÖV-Benutzer erstellt werden sollten (Kosten zu Lasten Gemeinde Mönchaltorf).

Lärmschutz
(TBA/FALS)

Gemäss TBA/FALS ist zur Sicherung der Mischnutzung ein minimaler Gewerbeanteil festzulegen, damit der schlechtere Lärmschutz für die Wohnnutzungen gerechtfertigt ist. Auf einen Gewerbeanteil wird verzichtet, weil kaum mit vielen Gewerbebetrieben zu rechnen ist und weil eine solche Vorgabe bei ungünstiger konjunktureller Lage Umnutzungen behindert. Dieser Punkt wurde am 18.1.2010 mit der FALS (Th. Gastberger) nochmals besprochen. Das FALS verzichtet auf die Festlegung eines Gewerbeanteils.

5. Auswirkungen

Ein- und Umzonung Gebiet Silbergrueb

Die Auswirkungen der Ein- und Umzonung Silbergrueb gemäss der Teilrevision Nutzungsplanung (vgl. Kap. 2.5) wurden bereits im zugehörigen Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV umfassend beschrieben.

Abgehandelt wurden die Themen Lärmschutz, Verkehrsaufkommen, Luftbelastung, Infrastruktur, Orts- und Landschaftsbild, Elektrische Übertragungsleitungen, Boden und Grundwasser, Einwohner- und Arbeitsplatzpotential sowie Wohnzonenreserven. Die seinerzeitigen Erläuterungen gelten auch für den Privaten Gestaltungsplan Silbergrueb und werden an dieser Stelle nicht im Detail wiederholt.

Zielerfüllung

Die in Art. 27a lit. a BZO umschriebenen Ziele zur Gestaltungsplanpflicht werden erreicht.

- Entlang der Esslingerstrasse sind siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen gesichert. Lärmschutzwände sind nicht oder nur zwischen Gebäuden zulässig. Die erforderlichen Pegelreduktionen setzen faktisch eine lärmabgewandte Anordnung bzw. Belüftung der lärmempfindlichen Räume voraus.
- Die Bestimmungen verlangen eine zeitgemässe Bebauung mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG, wobei explizit eine überzeugende Architektur mit Grundrissen, die den Lärmimmissionen, dem Strassenbild und der Besonnung Rechnung tragen, gefordert wird.
- Die Voraussetzungen für einen zentral gelegenen, multifunktionalen und aufenthaltsfreundlichen Quartierplatz im Ausmass von rund 2'000 m² sind gegeben und der Raum gesichert.
- Die geforderte nachhaltige Energielösung wird mit der Verpflichtung zum Minergie-Standard erreicht.
- Für die Erschliessung und Bebauung des Gebietes ist eine Etappierung vorgegeben. Das Gebiet der zweiten Etappe kann frühestens 2017 überbaut werden.
- im Bereich des Mettlenbaches ist der erforderliche Gewässerraum und die naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume gesichert.
- Eine Pufferzone mildert den Übergang zur Gewerbezone.
- Im privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag sind Neubestand, Erschliessung, Werkleitungen, Kostentragung und Rechtsverhältnisse geregelt.

6. Mitwirkung und Fazit

Öffentliche Auflage und Anhörung

Der Private Gestaltungsplan Silbergrueb wurde gemäss § 7 PBG vom 17.7.2009 bis 17.9.2009 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen dagegen vorbringen.

Mitwirkungsverfahren

Die Planungsgruppe Zürcher Oberland (PZO) und die Nachbargemeinden haben keine Einwände zum Gestaltungsplan vorgebracht.

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Damit entfällt ein Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen.

Vorprüfung

Der Private Gestaltungsplan Silbergrueb wurde durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorgeprüft. Das ARV stellt im Vorprüfungsbericht vom 8.10.2009 fest, dass das vorliegende Erschliessungs- und Bebauungskonzept samt der Umgestaltung der Esslingerstrasse und des Mettlenbaches eine nachhaltige bauliche Entwicklung gewährleistet. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die aus übergeordneter Sicht zu stellenden Anforderungen erfüllt. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Zahlreiche Hinweise in den Mitberichten des AWEL, des AFV und des TBA sind in den vorliegenden Erläuternden Bericht eingeflossen. Die Nichtberücksichtigung einzelner Empfehlungen wird im Kapitel 4 begründet.

Zustimmung Gemeinderat

Der Private Gestaltungsplan Silbergrueb bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat. Die Zustimmungskompetenz des Gemeinderates setzt voraus, dass die Gemeindeversammlung die Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Silbergrueb festgesetzt hat und der Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag von allen Parteien unterschrieben ist.

Gestaltungsplan ist rechtmässig und zweckmässig

Der Gemeinderat und die beteiligten Grundeigentümer sind überzeugt, dass der Private Gestaltungsplan Silbergrueb in Verbindung mit der Strassenraumgestaltung der Esslingerstrasse, dem Quartierplatz und der Aufwertung des Mettlenbaches zweckmässig und rechtmässig ist. Der Gestaltungsplan ist zudem vollumfänglich auf den privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag abgestimmt.