



## **VERFÜGUNG**

**vom 10. Juli 2012**

### **Egg. Gesamtrevision öffentlicher Gestaltungsplan «Esslinger Dreieck»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Im Dorfteil Esslingen besteht unmittelbar neben der Forchbahn-Endstation ein grösseres Entwicklungsgebiet, das von der Forchstrasse, der Usterstrasse und der Löwenstrasse begrenzt ist. Dieses Gebiet ist mit Ausnahme der Post (Zone für öffentliche Bauten) der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 60 zugeteilt. Der Regierungsrat hat in diesem Gebiet mit Beschluss Nr. 49 vom 8. Januar 1992 den öffentlichen Gestaltungsplan «Esslinger Dreieck» genehmigt. Eine Revision wurde am 10. Mai 2004 mit Verfügung ARV/487/2004 genehmigt. Die Gemeindeversammlung Egg hat am 19. März 2012 eine Gesamtrevision des Gestaltungsplans festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Uster vom 22. Mai 2012 und der Kanzlei des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 23. Mai 2012 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 5. Juni 2012 ersucht die Gemeinde Egg um Genehmigung der Vorlage.

Im Studienauftrag, welcher der Gestaltungsplanrevision zu Grunde liegt, wurden die Dispositionen des bisherigen Konzepts beibehalten, insbesondere die Gliederung des Areals in zwei durch den Vollikerbach getrennte Bereiche, das Band mit den Gewerbebauten entlang des Bachs und der öffentliche Bereich des Bahnhofplatzes. Neu sind im nördlichen Arealteil anstelle der bisher vorgesehenen kammartigen Zeilenbauweise vier Punktbauten mit Geschosswohnungen vorgesehen. Südlich des Vollikerbachs soll anstelle der Dorfweise eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Im Gewerbebereich Süd wird eine Baulinie festgelegt, mit welcher der erforderliche Gewässerraum des Vollikerbachs nach Massgabe des revidierten Gewässerschutzrechts gesichert werden soll. Auf einem kurzen Abschnitt von wenigen Metern wird jedoch ein Gewässerraum von lediglich 10 Metern anstelle der erforderlichen 11 Meter ausgeschieden. Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Esslingen und ist in den Siedlungskörper von Esslingen integriert. Das Interesse einer zweckmässigen Überbauung

des Areals, wie dies in einem Studienauftrag dargelegt wurde, ist gegenüber der Einhaltung des Gewässerraums gemäss den Übergangsbestimmungen des Gewässerschutzgesetzes höher zu gewichten. Hinzu kommt, dass der Vollikerbach erst kürzlich in diesem Abschnitt hochwassersicher ausgebaut und revitalisiert wurde.

Zur Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte im Baubereich Wohnen ist ein Lärmschutzhindernis erforderlich. Der Lärmschutz gegenüber der Usterstrasse wird durch die im Baubereich Gewerbe Nord möglichen Bauten erreicht. Wenn Wohnbauten vor den Gewerbebauten erstellt werden, ist ein Lärmhindernis im Baubereich Gewerbe Nord zu erstellen.

Der vorliegende Gestaltungsplan ersetzt den im 1991 festgesetzten und 2003 revidierten öffentlichen Gestaltungsplan «Esslinger Dreieck».

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein.

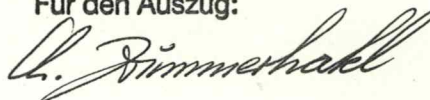
Die Akten, bestehend aus dem Plan Situation Mst. 1:500, den Vorschriften und dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der revidierte öffentliche Gestaltungsplan «Esslinger Dreieck», den die Gemeindeversammlung Egg am 19. März 2012 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Egg wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Egg (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (Nachführungsstelle).

Zürich, den 10. Juli 2012  
121044/THA/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Gesamtrevision öffentlicher Gestaltungsplan

Esslinger Dreieck

Situation 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 19. März 2012

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:

*P. Baum*

Der Schreiber:

BDV Nr. 91/12

Von der Baudirektion genehmigt am: 10. Juli 2012

Für die Baudirektion:

*H. Zimmerhald*

Zumikon, 10. Mai 2012 / eg.7000.9000.09 / Snc



H. Wandler dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU  
SNZ Ingenieure und Planer AG  
Dorfstrasse 112  
8050 Zürich  
Telefon 044 318 78 24  
Telefax 044 312 64 11

Gossweiler Ingenieure AG  
Dorfplatz 1  
8126 Zumikon  
Telefon 043 288 10 40  
Telefax 044 822 77 00  
www.gossweiler.com

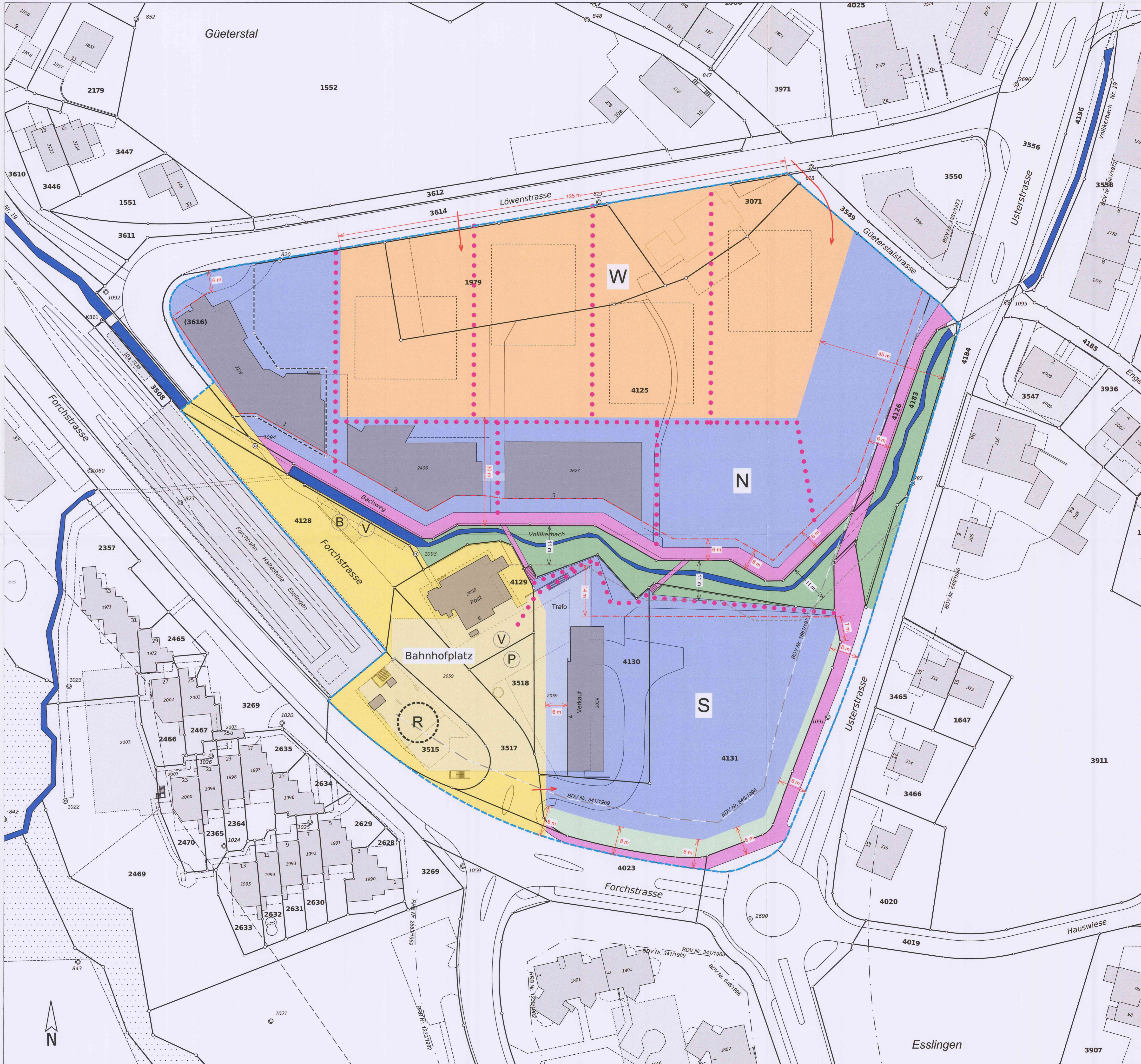
Legende:

Informationsinhalt:

- bestehende Baulinie (Aufhebung beantragt)
- - - 11 m Sohlenbreite Vollkerbach
- geplante Wohnbauten
- bestehende unterirdische Bauten im Gewerbebereich Süd (Tiefgarage, Trafostation, UG Post)

Festsetzungsinhalt:

- Perimeter Gestaltungsplan
- bestehende Gebäude
- bestehende Fusswege
- Vollkerbach mit Uferbereich
- W Baubereich Wohnen
- N/S Baubereich Gewerbe (N = Nord, S = Süd)
- Baulinie Gewerbebereiche
- Freihaltebereich
- Bahnhofplatz (B = Bushaltestelle, V = Veloabstellplatz, P = Kurzzeitparkplätze)
- R Bereich für Restaurant
- Fusswegverbindungen
- Zufahrt Tiefgarage (generelle Lage)





## Gesamtrevision öffentlicher Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“

### Vorschriften

---

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung vom: 19. MRZ. 2012

Der Präsident:

Der Schreiber:

---

BDV Nr. 91/12

Von der Baudirektion genehmigt am 10. Juli 2012

Für die Baudirektion

**Art. 1 Perimeter, Ziel, Verhältnis zur Grundordnung, Bestandteile**

<sup>1</sup> Für das im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet „Esslinger-Dreieck“ wird ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt, mit dem Ziel, in diesem Gebiet eine qualitativ hochstehende Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungen) zu ermöglichen und planerisch sicherzustellen.

<sup>2</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die einschlägigen übergeordneten Bestimmungen und Vorschriften, im Besonderen die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Egg und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

<sup>3</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 und diesen Vorschriften. Der Erläuterungsbericht hat nur informativen Charakter.

**Art. 2 Vollikerbach**

Der Vollikerbach ist mit seinem Uferbereich als offenes Gewässer naturnah zu erhalten und zu pflegen.

**Art. 3 Bestehende Gebäude**

<sup>1</sup> Für die im Situationsplan als bestehend bezeichneten Gebäude gilt eine Bestandsgarantie in Bezug auf Standort, Nutzung, anrechenbare Geschossflächen, bestehendes Volumen und Erscheinungsbild. Bei Umbau mit grundlegenden Veränderungen des bestehenden Zustandes sowie bei Abbruch und Neubau sind die Bestimmungen des Gestaltungsplanes anzuwenden.

<sup>2</sup> Alle übrigen bestehenden, im Situationsplan nicht mehr dargestellten Gebäude können abgebrochen werden.

<sup>3</sup> Die Erweiterung des im Baubereich Gewerbe Süd bestehenden, als Provisorium erstellten Ladengebäudes ist nur im Zusammenhang mit der Erweiterung der darunterliegenden Garage zulässig.

**Art. 4 Baubereiche, zulässige Bauten, Ausnützung**

<sup>1</sup> Hochbauten mit anrechenbaren Geschossflächen sind, mit Ausnahme des Vorbehaltes in Abs. 5 (Restaurant im Bahnhofplatz) nur in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen zulässig.

<sup>2</sup> In diesen Baubereichen sind insgesamt max. 17'800 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zulässig, wobei für die einzelnen Teilbereiche folgende Werte gelten:

- Baubereich Wohnen: max. 6600 m<sup>2</sup>
- Baubereich Gewerbe Nord: max. 8700 m<sup>2</sup>
- Baubereich Gewerbe Süd: max. 2500 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Insgesamt max. 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche dürfen zwischen den drei Baubereichen verlagert werden.

<sup>4</sup> In den Baubereichen Wohnen und Gewerbe müssen Dienstleistungen mit öffentlichem Charakter, insbesondere für Betreuung (wie z.B. Kinderhort, Kinderkrippe, Spitex, etc.) und Gemeinschaftspflege (z.B. allgemein zugängliche Aufenthaltsräume) bis insgesamt max. 300 m<sup>2</sup> bei der Ermittlung der anrechenbaren Geschossfläche nicht mitgezählt werden.

<sup>5</sup> Im Bereich Bahnhofplatz sind ergänzend zulässig:

- ein Postgebäude mit max. 700 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche
- ein Café/Restaurant mit max. 400 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche

<sup>6</sup> Tiefbauten sind, ausser im Bereich des Vollikerbaches und seines Ufers, im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes zulässig.

## **Art. 5 Baubereich Wohnen**

<sup>1</sup> Der Baubereich Wohnen ist in erster Linie für Wohnnutzung bestimmt. Dienstleistungsnutzung ist bis max. 10 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche zulässig.

<sup>2</sup> Das im Baubereich Wohnen max. mögliche Bauvolumen ist auf mindestens vier einzeln stehende Gebäude zu verteilen. Diese sind in ihrer Höhenentwicklung zu differenzieren. Als Maximum sind vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Zwei Gebäude dürfen höchstens drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen.

<sup>3</sup> Dachgeschosse sind als Attikageschosse mit Flachdach auszubilden und auf beiden Längsseiten von der Fassade zurückzusetzen und zwar auf einer Längsseite um mindestens 2 m und auf der andern um mindestens 8 m.

<sup>4</sup> Technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) sind zulässig.

## **Art. 6 Baubereich Gewerbe**

<sup>1</sup> Der Baubereich Gewerbe ist für Nutzungen mit Arbeitsplätzen (Gewerbe, öffentliche und private Dienstleistungen, Verkauf etc.) bestimmt.

<sup>2</sup> Für Verkauf sind max. 1200 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zulässig.

<sup>3</sup> Im Bereich Nord sind max. drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Die Bauten sind auf die im Gestaltungsplan eingetragene Baulinie zu stellen. Dachgeschosse dürfen auf diese Baulinie gestellt werden, sofern sie eine Geschosshöhe von 3,40 m nicht übersteigen und mit Flachdach versehen sind.

<sup>4</sup> Im Bereich Süd sind max. zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Gegenüber der Usterstrasse und der Forchstrasse gilt die Grenze des Baubereichs als Baulinie, gegenüber dem Vollkerbach die im Gestaltungsplan eingetragene Baulinie. Treppen und Lifte zur Erschliessung der Ebene über der Parkgarage sind auch ausserhalb dieser Baulinie zulässig, sofern die Sohlenbreite von 11 m des Vollkerbaches respektiert ist.

<sup>5</sup> Gegenüber Gebäuden mit Wohnnutzung ist ein Gebäudeabstand von min. 10 m einzuhalten. Bei Gebäuden mit rein gewerblicher Nutzung kann der Gebäudeabstand zwischen Fassaden, die keine zur Belichtung der Räume zwingend notwendigen Fenster aufweisen, auf 6 m reduziert werden.

#### **Art. 7 Freihaltebereich**

Im Freihaltebereich sind lediglich Zufahrten und Wege zulässig. Die dafür nicht beanspruchten Flächen sind als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.

#### **Art. 8 Fusswege, Bahnhofplatz**

<sup>1</sup> Die im Situationsplan als bestehend bezeichneten Wege sind als öffentliche Fusswegverbindungen zu erhalten, der Weg entlang der Usterstrasse auch als Radweg.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten „Fusswegverbindungen“ sind eine generelle Festlegung. Die genaue Linienführung wird im Rahmen von Bauprojekten festgelegt. Die Wege müssen mindestens zwei Meter Breite aufweisen und sind dauernd öffentlich zugänglich zu halten.

<sup>3</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Bahnhofplatz ist als attraktiver öffentlicher Bereich mit einer Bushaltestelle und Veloabstellplätzen im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten.

## **Art. 9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder**

<sup>1</sup> Die im Baubereich Wohnen erforderlichen Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Garage zusammenzufassen, welche von der Löwenstrasse aus zu erschliessen ist. Diese Garage kann auch einen Teil der Pflichtparkplätze für den Bereich Gewerbe-Nord umfassen.

<sup>2</sup> Die im Baubereich Gewerbe-Süd bestehende Tiefgarage ist im Rahmen der weiteren baulichen Nutzung so zu erweitern, dass, in Ergänzung zur Tiefgarage im Bereich Wohnen, alle im ganzen Gestaltungsplanperimeter erforderlichen Pflichtparkplätze (mit Ausnahme oberirdischer Besucherparkplätze gemäss Abs. 3 nachstehend) untergebracht werden können. Die Erschliessung erfolgt vom Bahnhofplatz aus.

<sup>3</sup> Oberirdisch sind im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes nur zwingend nötige Besucherparkplätze zu Wohnungen, sowie Kurzzeitparkplätze für Gewerbe und Dienstleistungen zulässig.

<sup>4</sup> Die Anzahl der jeweils erforderlichen Abstellplätze für Autos wird im Rahmen von Baubewilligungen festgelegt.

<sup>5</sup> Im Nahbereich von Hauszugängen sind gedeckte, stufenlos zugängliche Abstellplätze für Zweiräder und, bei Wohnnutzung, für Kinderwagen bereitzustellen. Deren Anzahl wird im Rahmen der Baubewilligung nach Massgabe der geplanten Nutzungen festgelegt.

## **Art. 10 Gestaltung der Bauten und der Umgebung**

<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen und die gesamte Umgebung müssen hohe Qualität aufweisen und mindestens die Bedingungen und gestalterischen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 ff PBG erfüllen.

<sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen sind behindertengerecht zu erstellen.

<sup>3</sup> Bei der Beurteilung von Baugesuchen gilt das Ergebnis des Studienauftrages von 2009 als planerische und gestalterische Richtlinie. Es können Fachgutachten eingeholt werden.

## **Art. 11 Lärmschutz, Energiekonzept, Entsorgung**

<sup>1</sup> Für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind im Baubereich Wohnen die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II (ES II), im Baubereich Gewerbe die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

<sup>2</sup> Im Baubereich Wohnen wird der erforderliche Lärmschutz gegenüber der Usterstrasse durch die im Baubereich Gewerbe Nord möglichen Bauten erreicht. Wenn Wohnbauten vor den Gewerbebauten erstellt werden, ist der gemäss Absatz 1 erforderliche Lärmschutz mit andern Mitteln sicherzustellen. Hierzu sind Lärmhindernisse (Wälle, Lärmschutzwände, Nebengebäude) im Baubereich Gewerbe Nord zu erstellen. Diese müssen zumindest für das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss der Wohnbauten eine hinreichende Lärmschutzwirkung erreichen, sorgfältig gestaltet sein und sich mit ergänzender Bepflanzung gut ins Orts- und Strassenbild einfügen. In Ergänzung dazu sind nötigenfalls für die oberen Stockwerke weitere Lärmschutzmassnahmen vorzusehen.

<sup>3</sup> Die Überbauung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass für den Betrieb ein möglichst grosser Anteil an erneuerbarer Energie zur Anwendung kommt. Der Minergie - Standard ist als Mindestanforderung einzuhalten.

<sup>4</sup> Im Baubereich Gewerbe-Süd ist eine öffentliche Entsorgungsstelle, insbesondere für Glas, Kleinmetall etc. für den Dorfteil Esslingen einzurichten. Lage, Dimensionierung und Ausstattung werden im Rahmen von Bauprojekten festgelegt.

## **Art. 12 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Er ersetzt den öffentlichen Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“ von 1991, revidiert 2003/04, der damit aufgehoben ist.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplanes und von Baubewilligungen sind kleinere Anpassungen und Korrekturen, die das Grundkonzept des Gestaltungsplanes nicht berühren, zulässig.

**Gesamtrevision öffentlicher Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“****Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV****Inhalt:**

1. Ausgangslage
2. Ein neues Überbauungskonzept
3. Der neue Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“
4. Inhalt und Festlegungen des Gestaltungsplan
5. Erschliessung
6. Gestaltung, Ausstattung, Besonderes
7. Zusammenfassung, Verhältnis zu übergeordneten Planung

**Beilagen:**

- Gestaltungsplan 1 : 1000
- Vorschriften

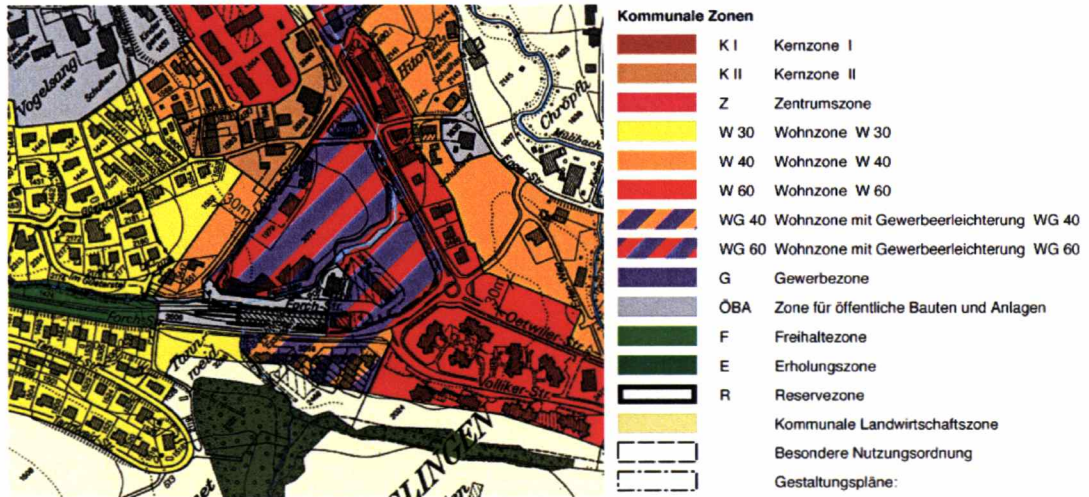
# 2196  
21. 12. 2011

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU

Büroadresse:  
SNZ Ingenieure und Planer AG  
Dörflistr. 112, 8050 Zürich  
Tel. 044 - 318 78 24 Fax 044 - 312 64 11  
E - mail: h.wandeler@snz.ch

## 1. Ausgangslage, Problem

Im Dorfteil Esslingen der Gemeinde Egg besteht unmittelbar neben der Forchbahn-Endstation ein grösseres Entwicklungsgebiet, das von der Forchstrasse, der Usterstrasse und der Löwenstrasse begrenzt ist und „Esslinger – Dreieck“ genannt wird.

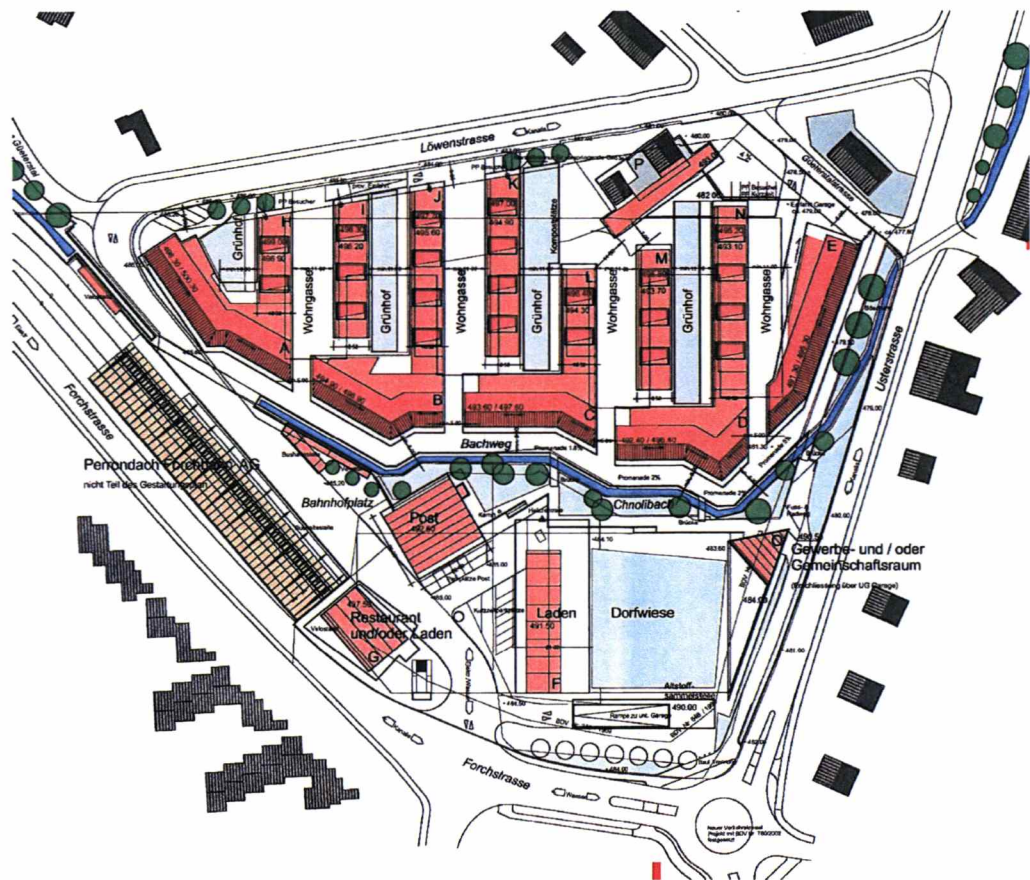


### Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Egg mit dem Esslinger Dreieck

Im Zonenplan der Gemeinde Egg ist dieses Gebiet mit Ausnahme des Areals der Post und der Forchbahnstation der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG 60 zugeteilt und damit für eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe bestimmt.

Im Jahre 1991 wurde für dieses Gebiet ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt, mit dem Ziel, eine Überbauung mit gemischter Nutzung (Arbeitsplätze, Dienstleistungen und Wohnen) und hoher Gesamtqualität zu erreichen. Dieser Gestaltungsplan beruhte auf einem Projekt, das im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens als wegweisender Beitrag für eine Überbauung mit gemischter Nutzung gewürdigt worden war.

Ein Teilbereich dieses Gestaltungsplanes mit Arbeitsplätzen und Dienstleistungen ist in der Zwischenzeit realisiert. In nächster Zeit sollen nun auch Wohnungen erstellt werden.



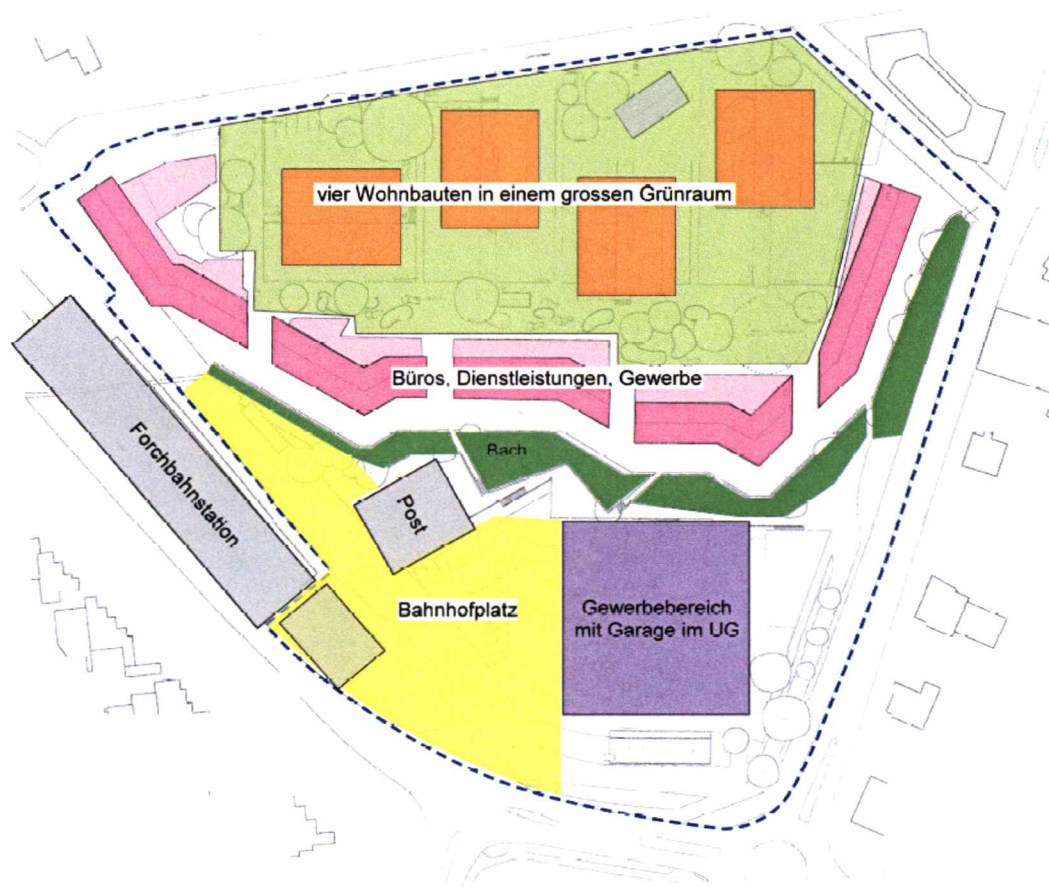
**Das bisherige Überbauungskonzept mit dem „Gewerberiegel“ als Lärmschutz gegen Strasse und Bahn, den dahinterliegenden, zeilenförmigen Wohnbauten und der Dorfwiese südlich des Vollikerbaches**

Der bestehende Gestaltungsplan ist vollständig auf das damals als Grundlage für den Gestaltungsplan entwickelte Überbauungskonzept ausgerichtet und lässt nur wenig Spielraum für eine Weiterentwicklung im Rahmen der Projektierung. Das erweist sich 20 Jahre später als Hypothek, insbesondere für die Realisierung des Wohnanteils. Die damals vorgesehenen Zeilenbauten mit schmalen Grundrissen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Auch eine im Jahre 2003 durchgeführte Teilrevision vermag dieses grundsätzliche Problem nicht zu lösen.

## 2. Das neue Überbauungskonzept

Die Eigentümerschaft hat deshalb, nach grundsätzlichen Vorabklärungen, ausgewiesene Fachbüros zu einem Studienauftrag eingeladen mit dem Ziel, für das „Esslinger Dreieck“ ein neues, zeitgemässes Überbauungskonzept insbesondere für den Wohnbereich zu entwickeln.

Der Studienauftrag wurde vom gleichen Büro gewonnen, das bereits das erste Überbauungskonzept entwickelt hatte, und zeigt folgende Grundidee:



**Das neue Überbauungskonzept für das Esslinger Dreieck**

Wesentliche Ideen des bisherigen Konzeptes wurden beibehalten, insbesondere die Gliederung des Areals in zwei durch den Vollkerbach getrennte Bereiche, das Band mit den Gewerbebauten, welches den Wohnbereich vor den Immissionen der Verkehrsträger schützt, und der öffentliche Bereich des Bahnhofplatzes. Neu sind folgende Elemente:

- Anstelle der bisher vorgesehenen kammartigen Zeilenbauweise sollen vier kompakte Einzelbauten mit Geschosswohnungen erstellt werden, welche grosszügigere Grundrisse und eine ökologischere Bauweise ermöglichen.
- Südlich des Vollikerbaches soll anstelle der „Dorfwiese“, welche an diesem Ort keinem Bedürfnis entspricht, gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.



#### **Das Modell des dem neuen Gestaltungsplan zugrunde liegenden Projektes**

Der Studienauftrag hat im Weiteren ergeben, dass die bisherige Gesamtausnutzung beibehalten werden soll. Eine gewisse bauliche Verdichtung ist im Gewerbebereich Süd durch den Wegfall der bisherigen Dorfwiese möglich.

Dieses neue Überbauungskonzept, die seither realisierten Bauten und Anlagen und veränderte planungsrechtliche Randbedingungen haben dazu geführt, dass der bestehende Gestaltungsplan grundsätzlich überarbeitet und im Aufbau neu konzipiert werden musste. Wesentliche Inhalte, welche die Qualität des bestehenden Gestaltungsplanes ausmachten, wurden jedoch beibehalten.

### **3. Der neue Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“**

#### **3.1 Grundsätzliches**

Ein Gestaltungsplan enthält weitergehende Bauvorschriften als eine Bauordnung und soll damit sicherstellen, dass die bauliche Dichte, die Nutzungsverteilung und die Erschliessung auf einem durchdachten Gesamtkonzept beruhen und die Bauten und Aussenräume eine möglichst hohe Qualität aufweisen.

Auch wenn ein Gestaltungsplan in der Regel - und auch in diesem Fall - auf einem bereits weit entwickelten Überbauungskonzept aufbaut, soll er einen möglichst grossen Spielraum für die nachfolgende Projektierung offen lassen. Er darf nicht zu eng auf ein spezifisches Projekt ausgerichtet sein, sondern soll lediglich jene Rahmenbedingungen festlegen, welche nötig sind, um die angestrebten planerischen Ziele und die gestalterische Qualität zu erreichen. Nur so besteht Gewähr, dass der Gestaltungsplan auch veränderten Vorstellungen über die Gestaltung von Wohnräumen, Arbeitsplätzen und Dienstleistungen gerecht werden kann und nicht in kurzer Zeit wieder überholt ist.

Der neue Gestaltungsplan enthält deshalb deutlich weniger Einzelbestimmungen als der bisherige.

#### **3.2 Bestandteile**

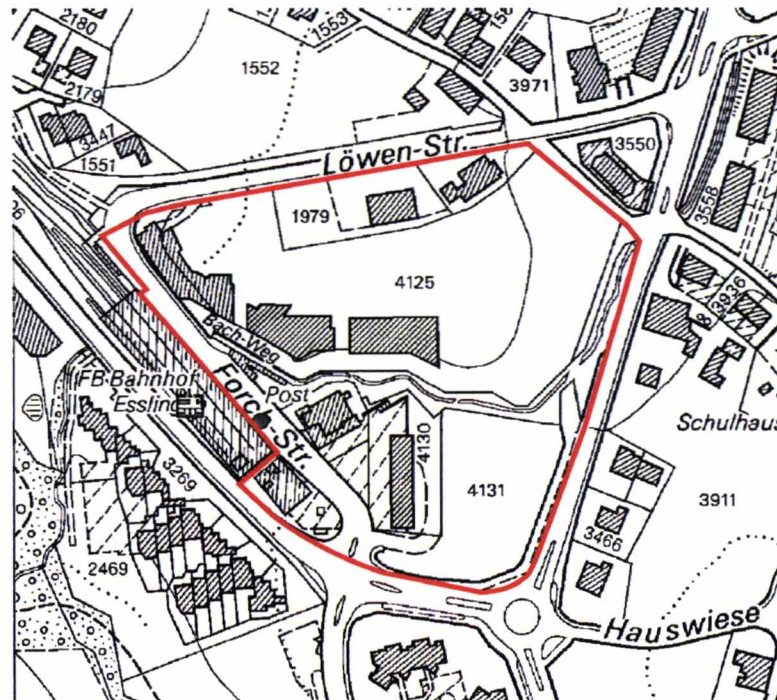
Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan und Bestimmungen, welche die Planinhalte näher erläutern und deren Rechtswirkung umschreiben. Der Situationsplan enthält neben den eigentlichen Festlegungen auch informative Inhalte, die bereits anderweitig geregelt, zum Verständnis des Planes jedoch wichtig sind.

Dieser Bericht enthält ergänzende Ausführungen, Begründungen und Erläuterungen, ist aber nicht rechtsverbindlicher Teil des Gestaltungsplanes.

## 4. Inhalt und Festlegungen des Gestaltungsplan

### 4.1 Perimeter

Der Perimeter definiert den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes. Mit einer geringfügigen Korrektur an der Westecke entspricht er dem bisherigen Plan.



#### Der Perimeter des Gestaltungsplans mit der heute bestehenden Bebauung

Der Gesamtperimeter umfasst rund 28'000 m<sup>2</sup>. Davon liegen rund 2000 m<sup>2</sup> in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, sodass in der Zone WG60 rund 26'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche verbleiben.

Auf der Grundlage des bisherigen Gestaltungsplans wurden nördlich des Vollkerbaches drei Gewerbebauten mit insgesamt rund 5000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche realisiert. Im südlichen Teil wurden eine Tiefgarage und darüber ein provisorischer Laden mit 326 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche erstellt.

Der neue Gestaltungsplan ist im Plan und in den Vorschriften so konzipiert, dass die bestehenden Bauten mit den neuen Vorschriften übereinstimmen.

## 4.2 Vollikerbach

Der Vollikerbach wurde auf der Grundlage des bisherigen Gestaltungsplanes verlegt und neu gestaltet. Diese Arbeiten sind abgeschlossen, weshalb der Bach mit seinem Uferbereich nun als bestehende Gegebenheit übernommen werden kann



**Der im Bereich des Gestaltungsplanes neu gestaltete Vollikerbach**

Die gemäss revidierter Gewässerschutzverordnung (GSchV;SR 814.201) seit 1. Juni 2011 geltenden Bestimmungen über den erforderlichen Gewässerraum sind eingehalten:

- Im Zusammenhang mit der aufwändigen Neugestaltung des Baches wurde der Hochwasserschutz sichergestellt.
- Soweit dies aufgrund der Gegebenheiten möglich war, wurde der Bachbereich verbreitert und ökologisch aufgewertet.
- Im noch unüberbauten Teil des Baubereichs Gewerbe Süd ist der erforderliche Bachabstand mit einer Baulinie gesichert. Diese weist auf einem kurzen Abschnitt zwar lediglich 10 m Abstand vom gegenüberliegenden Bachrand auf, im ganzen übrigen Bereich aber zum Teil deutlich mehr als die 11 Meter, sodass insgesamt ein ausreichend breiter Bachraum gesichert ist.

### 4.3 Baubereiche, Ausnützung

Entsprechend der zulässigen Nutzung werden zwei **Baubereiche** bezeichnet, einer für Wohnen und einer für Gewerbe, wobei der Baubereich Gewerbe in einen Teilbereich Nord und einen Teilbereich Süd unterteilt ist.

Die max. zulässige **Ausnützung** wird nicht als Verhältniszahl definiert, sondern es wird die in den Baubereichen max. zulässige anrechenbare Geschossfläche als absolute Zahl festgelegt, wobei die bisher max. zulässige anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 17'800 m<sup>2</sup> beibehalten wird. Bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche von 26'000 m<sup>2</sup> entspricht das einer Ausnützungsziffer von ca. 68 %, was für eine gemischte Überbauung an dieser gut erschlossenen Lage angemessen ist.

Im Baubereich Wohnen dürfen max. 6600 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche realisiert werden, in Baubereichen Gewerbe zusammen 11'200 m<sup>2</sup>, was ein Verhältnis von 37 % Wohnen zu 63 % Gewerbe ergibt. Um die nötige Flexibilität für die Projektierung sicherzustellen, können die Geschossflächenanteile mit einer gewissen Bandbreite zwischen den drei Bereichen aufgeteilt werden.

Um Dienstleistungen mit öffentlichem Charakter wie Kinderhort, Kinderkrippe, Spitex, Gemeinschaftsräume etc. zu fördern, müssen solche bis insgesamt 300 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden.

Das im Bahnhofplatzbereich bestehende Postgebäude liegt in der öffentlichen Zone und fällt deshalb ohnehin nicht unter die in der Zone WG 60 zulässige Geschossfläche. Auch das ergänzend erwünschte Café/Restaurant ist in Bezug auf Lage, Funktion und Gestaltung ein Teil des öffentlichen Bereiches, weshalb dessen Geschossfläche nicht als anrechenbare Gewerbenutzung mitgezählt wird. Um eindeutige Verhältnisse zu schaffen, werden auch für diese beiden Nutzungen die max. zulässigen anrechenbaren Geschossflächen definiert.

### 4.4 Baubereich Wohnen

Der Baubereich Wohnen wird gemäss neuem Überbauungskonzept vollständig neu überbaut. Für die Wohnbauten wird neben der insgesamt zulässigen Geschossfläche und neben Bestimmungen über Gebäudehöhe, Dachgestaltung und vertikale Staffelung vor allem die Verpflichtung festgelegt, das Bauvolumen auf mindestens vier Bauten aufzuteilen. Damit besteht ausreichend Spielraum, um das aus dem Studienauf-

trag hervorgegangene neue Überbauungskonzept im Rahmen der Weiterbearbeitung zu optimieren.

#### 4.5 **Baubereich Gewerbe**

Im Baubereich **Gewerbe Nord** sollen die Büro- und Gewerbebauten gemäss bisherigem Konzept weitergebaut werden, wobei für die noch nicht realisierten Gebäude der nötige Projektierungsspielraum für Anpassungen an veränderte Verhältnisse und Bedürfnisse gewährt wird.

Im Baubereich **Gewerbe Süd** wird anstelle der bisherigen Dorfwiese eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Der bestehende Laden hat Bestandesgarantie und kann in angemessenem Umfang erweitert werden. Gegenüber der Forchstrasse und der Usterstrasse gilt, wie beim bestehenden Gestaltungsplan, ein Strassenabstand von acht Metern ab Strassenrand. Die bestehenden Baulinien von 1969 bzw. 1973 werden in einem separaten Verfahren aufgehoben. Der Raum zwischen Gewerbebereich und Strasse soll, soweit er nicht für Zufahrten benötigt wird, als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet werden.

#### 4.6 **Bahnhofplatz**

Der Bahnhofplatz soll im Zusammenhang mit der weiteren Bautätigkeit als attraktive Mischfläche für alle Verkehrsarten gestaltet werden, wobei eine angemessene Anzahl von Kurzzeitparkplätzen für Autos und von Abstellplätzen für Velos anzubieten ist.



**Der Bahnhofplatz mit Bushaltestelle und bereits realisierten Gewerbebauten**

## 5. Erschliessung

Mit Ausnahme von Kunden- und Besucher-Parkplätzen wird die gesamte Garagierung in zwei unterirdischen **Tiefgaragen** zusammengefasst.

Die südlich des Vollikerbaches bestehende Garage bleibt wie heute primär für öffentliche Bedürfnisse und für die gewerbliche Nutzung bestimmt und ist nach Bedarf zu erweitern. Die bestehende Zufahrt vom Bahnhofplatz aus wird auch für die Erweiterung beibehalten.



**Die bestehende Tiefgarage mit dem darüberliegenden Ladenprovisorium**

Nördlich des Vollikerbaches wird, wie im bisherigen Gestaltungsplan, eine neue Tiefgarage im Zusammenhang mit den Wohnbauten erstellt und neben den Wohnungen auch den Gewerbeflächen dienen. Sie ist als eigenständige Anlage konzipiert und soll grundsätzlich mit nur einer Hauptzufahrt von der Löwenstrasse/Güeterstalstrasse her erschlossen werden. Die im Gestaltungsplan eingetragene zweite Zufahrt von der Löwenstrasse her soll primär eine allfällige etappierte Erstellung der Garage ermöglichen. Auch diese kann jedoch so ausgestaltet werden, dass der erforderliche Lärmschutz erreicht wird.

Die genaue Lage der Zufahrten wird im Rahmen der Bauprojekte unter Berücksichtigung einer sinnvollen Etappierung festgelegt.

Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze wird im Rahmen von Baubewilligungen nach Massgabe der jeweils realisierten Nutzflächen und der dann geltenden Bestimmungen festgelegt. Die gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr ist dabei massgeblich zu berücksichtigen.



**Fussweg entlang des neugestalteten Völlikerbaches**

Interne Hauptachse für die Fussgängererschliessung ist der bestehende Weg nördlich des Völlikerbaches, der jedoch auch als Notzufahrt dienen kann. Von diesem Weg aus erschliesst ein im Südteil bereits weitgehend realisiertes Fusswegnetz die gesamte Überbauung.

## **6. Gestaltung, Ausstattung, Besonderes**

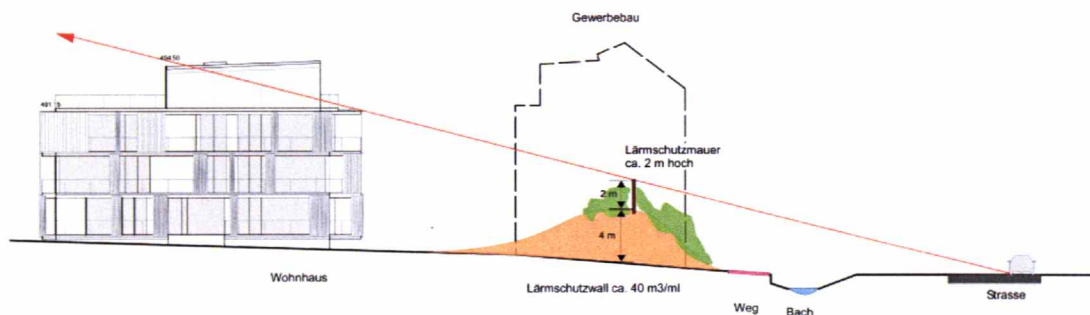
Mit dem Grundsatz, dass alle Bauten und Anlagen den gestalterischen Anforderungen an Arealüberbauungen entsprechen müssen, wird nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung (§ 238 PBG), sondern eine **besonders gute Gestaltung** (§ 71 PBG) verlangt. Was das im Einzelnen bedeutet, muss und kann erst im Rahmen von Baubewilligungen definiert und im Einzelnen umschrieben werden. Bei Bedarf können Fachgutachten zur Klärung solcher Fragen eingeholt werden.

Das Gestaltungsplangebiet ist rechtsgültig eingezont, jedoch nur teilweise überbaut und erschlossen. In Bezug auf **Lärmschutz** sind für den Wohnbereich die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II, für den Gewerbebereich die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten.

Bei den Garagezufahrten im Wohnbereich kann der erforderliche Lärmschutz durch einfache bauliche Massnahmen eingehalten werden.

Gegenüber der Usterstrasse ist der erforderliche Lärmschutz für den Baubereich Wohnen sichergestellt, sofern die Gewerbebauten vor den Wohnbauten erstellt werden und damit als Lärmschutz wirken. Wenn die Gewerbebauten erst nach den Wohnbauten erstellt werden, kann der Lärmschutz mit Massnahmen an den Gebäuden, kombiniert mit Lärmschutzwällen und -wänden im Baubereich Gewerbe Nord erreicht werden. Solche sind deshalb im Art. 11, Abs. 2 der Vorschriften ausdrücklich zugelassen. Ein Fachbericht mit entsprechenden Nachweisen liegt vor.

Die nachfolgende Skizze illustriert eine mögliche Lärmschutzmassnahme im Gewerbebereich als Zwischenlösung bei vorzeitiger Erstellung der Wohnbauten:



Der Aushub für die Wohnbauten und die Tiefgarage wird mehr als ausreichend Material für den erforderlichen Erdwall liefern. Mit einer angemessenen Bepflanzung kann eine ergänzend nötige Mauer gut in die Gesamtanlage integriert werden.

Die Forderung, mindestens den Minergiestandard einzuhalten, ist heute eine Selbstverständlichkeit. Die Bestimmung, dass die Überbauung so zu gestalten ist, dass für den Betrieb möglichst weitgehend erneuerbare Energie eingesetzt werden soll, geht einen Schritt weiter und legt den Fokus nicht nur auf eine gute Wärmedämmung, sondern auf den gesamten Energiehaushalt.

Ein für die Gemeinde wichtiges Anliegen ist die Situierung einer öffentlichen Entsorgungsstelle für den Dorfteil Esslingen, die im Zusammenhang mit neuen Gewerbeflächen im Teil Süd gut realisiert werden kann.

In Bezug auf **Grundwasser, Altlasten, Natur und Bodenschutz** bestehen keine Probleme, weshalb der Gestaltungsplan keine diesbezüglichen Vorschriften enthält.

## 7. Zusammenfassung, Verhältnis zu übergeordneten Planung

Der neue Gestaltungsplan Esslinger Dreieck schafft, wie bereits schon sein Vorgänger, die planerische Voraussetzung, damit das einbezogene Areal neu überbaut und seiner Lage entsprechend angemessen dicht genutzt werden kann. Die gemischte Nutzung mit einem hohen Gewerbeanteil trägt zur Belebung des Dorfteils Esslingen bei und entspricht damit kommunalen planerischen Zielsetzungen.

Die gegenüber der BZO leicht erhöhte Nutzung und die damit erreichte verdichtete Bauweise entspricht der raumplanerisch wichtigen Zielsetzung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept nimmt mit Volumetrie und Höhenentwicklung Rücksicht auf die besondere Lage im Dorfteil Esslingen. Die gestalterischen Vorschriften stellen sicher, dass ein Projekt mit hoher architektonischer Qualität realisiert wird.

Übrige Planungen der Gemeinde sowie Konzepte und Planungen der Region, des Kantons oder des Bundes werden nicht berührt.