



Referenz-Nr.: ARE 17-1673

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

1/4

Privater Gestaltungsplan «Keller AG Ziegeleien» – Genehmigung

Gemeinde **Pfungen**

Lage Ziegeleiareal begrenzt durch Weiacher-, Neftenbacher-, Bahnhof- und Riedäckerstrasse

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 10. Oktober 2017
 - Bestimmungen vom 10. Oktober 2017
 - Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10. Oktober 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die Transformation des ehemaligen Ziegeleiareals zu einem hochwertigen Areal mit attraktiven Mischnutzungen wurde mit dem mit Baudirektionsverfügung vom 19. Oktober 2005 (ARE/1313/2005) genehmigten privaten Gestaltungsplan «Keller AG Ziegeleien» planerisch geregelt und weitgehend umgesetzt.

Das Gebiet Bahnhof wurde aufgrund eines von der Gemeinde und Privaten entworfenen Entwicklungskonzepts als zentraler Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde Pfungen identifiziert. In der Folge hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Keller AG Ziegeleien, den SBB und der Postauto AG einen Masterplan für den Bahnhof Pfungen erarbeitet. In diesem Zusammenhang sollen die Linienführung der Riedäckerstrasse und die bauliche Entwicklung den künftigen Bedürfnissen angepasst werden. Dies erfordert die Revision des privaten Gestaltungsplans «Keller AG Ziegeleien».

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Pfungen stimmte mit Beschluss vom 28. September 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Keller AG Ziegeleien» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 9. November 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. November 2017 ersucht die Gemeinde Pfungen um Genehmigung der Vorlage.

Gleichzeitig mit der Revision des privaten Gestaltungsplans «Keller AG Ziegeleien» wurde mit Beschluss vom 28. September 2017 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Gebiet Bahnhof zugestimmt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Revision des privaten Gestaltungsplans «Keller AG Ziegeleien» wird sachgerecht auf die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Bahnhof Pfungen und das von Gemeinde und Privaten gemeinsam erarbeitete Entwicklungskonzept für die beiden Areale Bahnhof und Keller AG Ziegeleien abgestimmt. Mit der Revision des Gestaltungsplans wird das Potenzial im Gebiet des Bahnhofs Pfungen genutzt, um ein neues attraktives und funktionales Ortszentrum zu entwickeln und zu schaffen.

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept ist Pfungen dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugewiesen. Die im Zusammenhang mit der Schaffung einer neuen Zentrumszone im Gebiet des Bahnhofs Pfungen vorgesehenen baulichen Dichten lassen eine angemessene Weiterentwicklung des ehemaligen Ziegeleiareals mit differenzierter Anordnung von Bauvolumen und Nutzungen zu. Die Erhöhung des Wohnanteils trägt der neuen Zentrumszone und dem zukünftigen Ortszentrum angemessen Rechnung. Damit wird dem Grundsatz einer massvollen inneren Verdichtung im Bereich des ÖV entsprochen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan bezwecken eine städtebaulich einheitliche und geordnete Wohn- und Gewerbeüberbauung mit auf die vier Baufelder Nord, West, Mitte und Ost abgestimmte Ausnützung und Nutzweise. Die zulässige Geschosshöhe bewegt sich zwischen drei bis fünf Vollgeschossen mit einem variablen Gewerbeanteil zwischen 0%, 15%, 25%, 50% und 100%.

Zur Wahrung des Charakters des Ziegeleiareals sind Neubauten mehrheitlich mit keramischem Sichtmauerwerk zu errichten. Die aussenräumlichen Qualitäten werden mit der Festlegung von zusammenhängenden Freiräumen gesichert.

Mit den vorgesehenen baulichen Massnahmen an der Riedackerstrasse, dem neuen Temporegime und der neuen Platzgestaltung wird der Ziegeleiplatz aufgewertet. Die Parkierung für Bewohner hat primär unterirdisch zu erfolgen. Die oberirdische Parkierung des Baufeldes Mitte ist räumlich zu fassen und mit Bäumen zu gliedern.

Für die Baubereiche mit Wohnnutzungen und nicht störenden Betrieben gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung. Für die übrigen Baubereiche gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. April 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Parkplätzen direkt am Bahnhof wurde empfohlen, das Erschliessungskonzept als Grundlage für eine qualitative Entwicklung des Zentrumsgebiets zu überarbeiten. Mit den vorgesehenen baulichen Massnahmen an der Riedackerstrasse, dem neuen Temporegime und der neuen Platzgestaltung werden die aussenräumlichen Qualitäten sichergestellt und der Ziegeleiplatz aufgewertet. Die Aufgabe als Begegnungsplatz wird der zentralgelegene Bahnhofplatz übernehmen. Die Verkehrserschliessung erfolgt nach dem Erschliessungskonzept gemäss Bericht zum privaten Gestaltungsplan «Keller AG Ziegeleien». Die Empfehlung wird somit weitgehend umgesetzt.



Zur Erreichung einer geordneten Dachlandschaft wurde empfohlen, entsprechende Vorschriften aufzunehmen, die den qualitätsvollen Umgang mit der Gebäudetechnik im Dachbereich sicherstellt. Die Anforderungen an die Dachgestaltung wird in Ziffer 12 BZO geregelt. Zudem gilt für die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung die Anforderungen gemäss § 71 PBG. Damit kann ausreichend auf die Dachgestaltung Einfluss genommen werden.

In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich eine Bahnfahrleitung, von der hochfrequente nichtionisierende Strahlungen (NIS) ausgehen. Deshalb wurde empfohlen, den NIS-Korridor in den Plan aufzunehmen. Auf einen entsprechenden Hinweis im Bericht gemäss Art. 47 RPV kann verzichtet werden, da vor der Bewilligung eines Bauvorhabens in der Nähe einer Starkstromleitung der Betreiber bzw. die Betreiberin der Anlage gemäss Art. 11a der Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) ohnehin anzuhören ist.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Pfungen sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans «Keller AG Ziegeleien», welchem die Gemeindeversammlung Pfungen mit Beschluss vom 28. September 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'648.00 (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 Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Gemeinde Pfungen wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Pfungen (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - ewp AG, Rikonerstrasse 4, 8307 Illnau-Effretikon (Nachführungsstelle)
- Keller AG Ziegeleien, Ziegeleistrasse 7, 8422 Pfungen (Rechnungsadressatin, unter Beilage von zwei Exemplaren Situation 1:500 und ein Exemplar Bestimmungen)

VERSENDET AM 26. JAN. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Kanton Zürich

Revision privater Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am *5. September 2017*
Die Grundeigentümer:

Keller AG Ziegeleien
Parzellen Nr. 1637, 2035, 2036, 2038, 2279, 2280, 2344

Gemeinde Pfungen
Parzelle Nr. 249 (Riedackerstrasse)
Parzelle Nr. 2161 (Brunistrasse)

Melchior Hinterberger
Parzelle Nr. 1858

Mire und Lazar Gojani
Parzelle Nr. 1859

Juliane Rohner
Parzelle Nr. 1638

Marco Wetter
Parzelle Nr. 1639

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **28. SEP. 2017**

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **26. Jan. 2018**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *1673117*

Revision privater Gestaltungsplan
Keller AG Ziegeleien

Situation
1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am
Die Grundeigentümer:

Keller AG Ziegeleien
Parzellen Nr. 1637, 2035, 2036, 2038, 2279, 2280, 2344

Gemeinde Pfungen
Parzelle Nr. 249 (Riedackerstrasse)
Parzelle Nr. 2161 (Brunistrasse)

Melchior Hinterberger
Parzelle Nr. 1858

Mira Gojani
Parzelle Nr. 1859

Juliane Rohrer
Parzelle Nr. 1638

Marco Welter
Parzelle Nr. 1639

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:






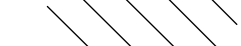




Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

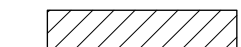





Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förftbuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

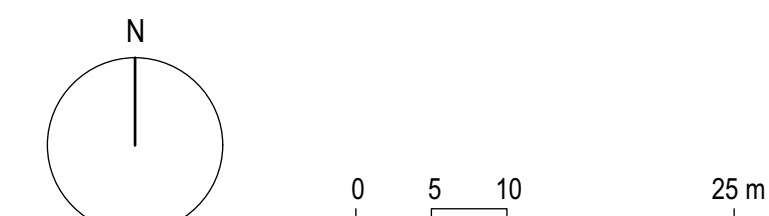
32645-10.10.2017

Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich Ziffer 2
-  Baufelder West, Nord, Mitte, Ost Ziffer 7
-  Mantellinien Baubereiche Ziffer 8
-  Koordinatenpunkte der Baubereiche Ziffer 9
-  Erweiterung Baubereich (bei Näher- oder Grenzbaue) Ziffer 13
-  Freiraum Ziffer 14
-  Bepflanzung (schematisch) Ziffer 15
-  Wendeplatz Ziffer 16
-  Parkierung oberirdisch Ziffer 17
-  Öffentliche / interne Fussverbindung

Informationsinhalte

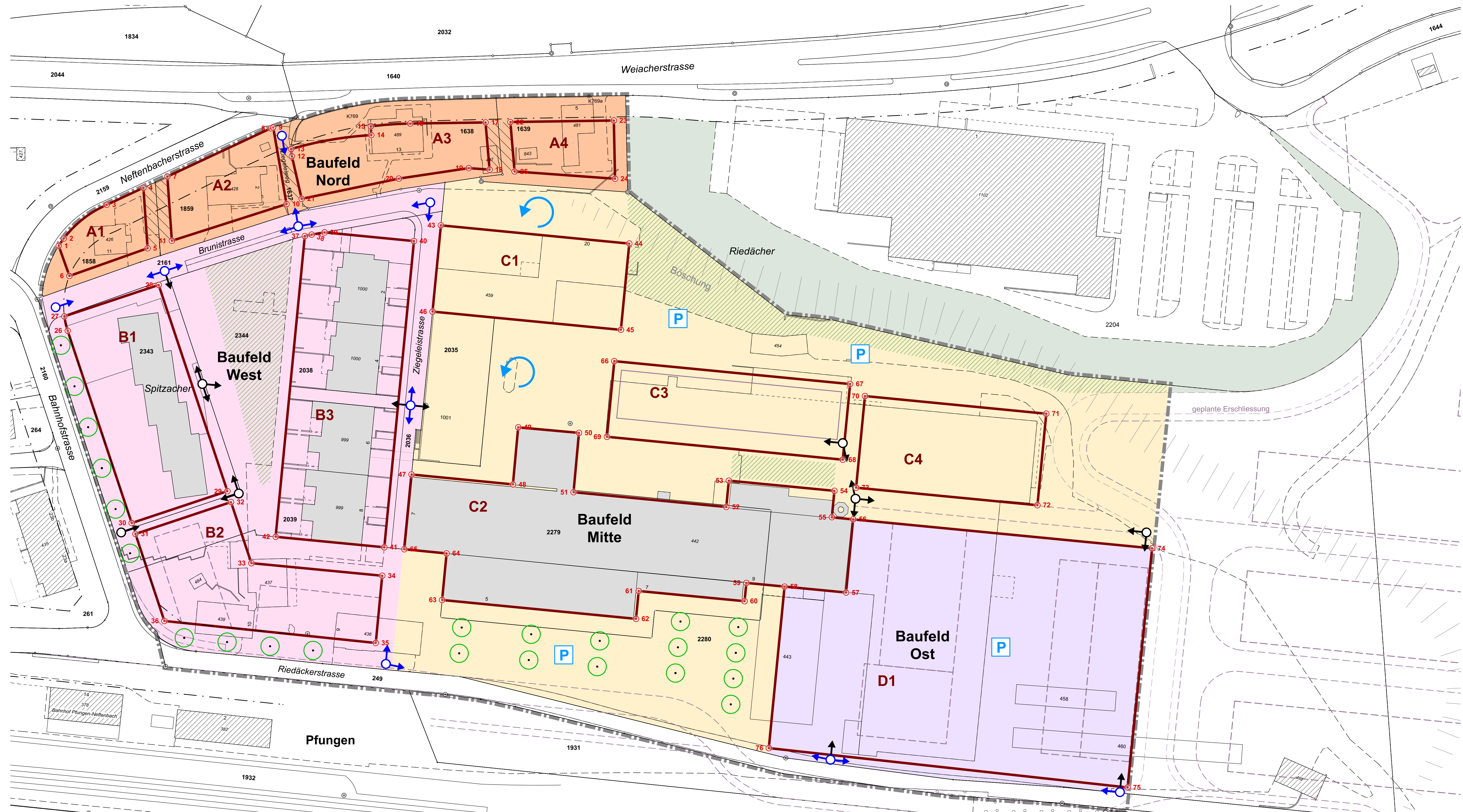
-  Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
-  Neu erstellte / umgenutzte Bauten innerhalb Geltungsbereich
-  Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
-  Richtprojekt Graf / Biscioni
-  Längerfristige Entwicklung
-  Grünzüge ausserhalb Geltungsbereich



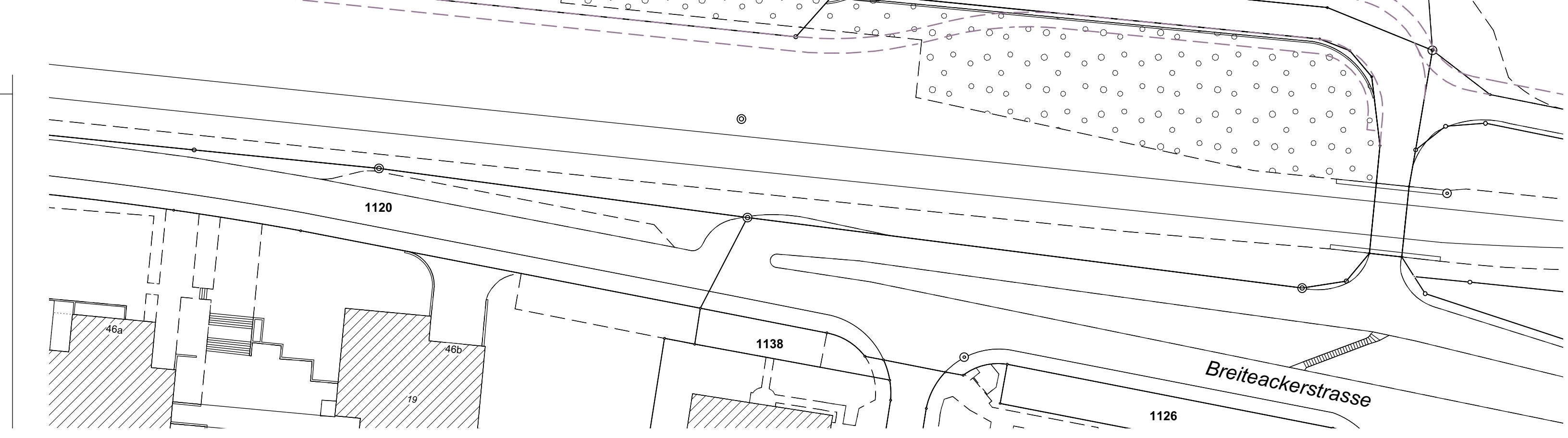
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagen
Anfertige Vermessung und Kantonsale Mehranforderungen: ewp AG Effretikon vom 22.8.2016
Richtprojekt: Graf Biscioni Architekten AG vom 21.8.2016

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Koordinaten			Koordinaten			Koordinaten			Koordinaten		
Nr.	Ost	Nord	Nr.	Ost	Nord	Nr.	Ost	Nord	Nr.	Ost	Nord
1	2690982.620	1263645.241	21	2691051.305	1263658.514	41	bestehender Grenzpunkt		61	2691146.599	1263547.660
2	2690984.053	1263647.299	22	2691110.329	1263680.210	42	bestehender Grenzpunkt		62	2691145.829	1263539.757
3	2690996.180	1263656.803	23	2691139.560	1263680.646	43	2691090.669	1263651.031	63	2691091.032	1263545.103
4	2691006.547	1263661.632	24	2691139.902	1263664.177	44	2691143.919	1263645.872	64	bestehender Grenzpunkt	
5	2691007.744	1263644.543	25	2691111.492	1263666.237	45	2691141.558	1263621.488	65	2691080.326	1263559.444
6	2690985.646	1263636.707	26	2690985.160	1263621.229	46	bestehender Grenzpunkt		66	2691139.694	1263612.624
7	2691013.342	1263664.802	27	2690984.216	1263625.295	47	bestehender Grenzpunkt		67	2691206.382	1263606.165
8	bestehender Grenzpunkt		28	2691010.887	1263634.177	48	bestehender Grenzpunkt		68	2691204.309	1263584.764
9	2691047.035	1263657.040	29	2691030.310	1263575.856	49	bestehender Grenzpunkt		69	2691137.622	1263591.225
10	2691014.614	1263646.645	30	2691003.270	1263566.851	50	bestehender Grenzpunkt		70	2691210.572	1263602.744
11	bestehender Grenzpunkt		31	2691004.297	1263563.768	51	2691128.185	1263575.562	71	2691261.832	1263597.777
12	2691048.350	1263672.590	32	2691031.337	1263572.773	52	2691171.366	1263571.378	72	2691259.326	1263571.898
13	2691071.004	1263676.522	33	2691037.079	1263555.529	53	2691172.089	1263578.843	73	2691208.066	1263576.865
14	2691070.863	1263679.000	34	2691074.086	1263551.944	54	2691201.949	1263575.950	74	2691291.758	1263559.714
15	2691081.955	1263679.788	35	2691072.247	1263532.958	55	2691201.226	1263566.485	75	2691284.817	1263492.118
16	2691103.313	1263680.106	36	2691012.491	1263539.162	56	2691207.241	1263567.902	76	2691183.394	1263503.221
17	2691104.425	1263666.749	37	bestehender Grenzpunkt		57	2691205.236	1263547.199			
18	2691098.540	1263667.176	38	bestehender Grenzpunkt	46.849 m	58	2691187.818	1263548.887			
19	2691078.797	1263664.216	39	2691057.768	1263649.030	59	2691177.028	1263549.932			
20			40	2691083.055	1263646.580	60	2691176.526	1263544.747			



Kanton Zürich

Revision privater Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am *5. September 2017*
Die Grundeigentümer:

Keller AG Ziegeleien
Parzellen Nr. 1637, 2035, 2036, 2038, 2279, 2280, 2344

Gemeinde Pfungen
Parzelle Nr. 249 (Riedäckerstrasse)
Parzelle Nr. 2161 (Brunistrasse)

Melchior Hinterberger
Parzelle Nr. 1858

Mire und Lazar Gojani
Parzelle Nr. 1859

Juliane Rohner
Parzelle Nr. 1638

Marco Wetter
Parzelle Nr. 1639

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 28. September 2017

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **26. Jan. 2018**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *1673/17*

Hinweise:

- Aufzuhebende Texte sind rot kursiv und durchgestrichen:
~~*der Abstand ist*~~
- Neue Texte sind rot, kursiv und fett geschrieben:
der Abstand ist

A. Allgemeine Bestimmungen

§1 Grundlagen

Der **private** Gestaltungsplan "Keller AG Ziegeleien" stützt sich auf die ~~im Zonenplan in der Bau- und Zonenordnung Pfungen vom 21.11.2002 unter 9. Sonderbauvorschriften (Art. 9.2 ff.) festgelegten Bestimmungen zu erleichterten Umnutzungen in der Industriezone I3-I5.0 und erfüllt die damit verbundene~~ Gestaltungsplanpflicht.

§2 Geltungsbereich (Perimeter)

Der **Geltungsbereich des** Gestaltungsplans ~~die im Plan grau umrandete Teilfläche des Geltungsbereiches Sonderbauvorschriften (hellblau umrandet)~~ **ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten** und wird in vier getrennt überbaubare Baufelder unterteilt, bezeichnet mit Baufeld West, Baufeld Nord, Baufeld Mitte und Baufeld Ost.

§3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine einheitliche und geordnete Überbauung des ehemaligen Ziegeleiareals unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Festlegung der städtebaulichen und siedlungsgestalterischen Disposition
- Konkretisierung der Bauweise
- Festlegung des Erschliessungskonzepts
- Anordnung der Nutzungen aus städtebaulicher, funktionaler und wohngyienischer Sicht
- Sicherung der aussenräumlichen Qualitäten und Festlegung der Freiflächen

§4 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Genehmigungsinhalt:

- ~~Gestaltungsplan Massstab 1:500, revidiert 21.03.2005~~
- ~~Bestimmungen, revidiert 21.03.2005~~
- ~~Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 21.03.2005~~

Orientierungsinhalt:

- ~~Erläuternder Bericht, revidiert 21.03.2005~~

B. Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan

§5 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Bestimmungen nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfungen **vom 28. September 2017** sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des ~~Kt.~~ **Kantons** Zürich in der Fassung bis **28. Februar 2017 gemäss IVHB mit alter Begriffsdefinition**.

§6 Geringfügige Abweichung

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern dessen Zielsetzung und Zweck dadurch nicht beeinträchtigt werden.

§7 **Ausnutzung-Ausnutzung und Nutzweise**

~~Die max. zulässige Baumasse wird pro Baufeld auf Basis der untenstehenden massgeblichen Grundstücksflächen ermittelt.~~
¹ Für das zulässige Nutzungsmass und die zulässige Nutzweise gelten die Angaben in der nachstehenden Tabelle. Für die Berechnung der zulässigen Baumasse finden die Bestimmungen von § 12 ABV Anwendung.

Baufeld	Baubereich	max. zulässige Baumasse (m ³)	zulässige Geschosse			Gebäudehöhe (m)	Gesamthöhe (m)	Bauten pro Baubereich	min. Gewerbeanteil	
			DG ¹	VG ²	a. UG ³					
Nord	A1	1'710	-	3	-	10.5	13.5	1	(50%)	
	A2	2'484	-	3	-	10.5	13.5	1	(50%)	
	A3	4'239	-	3	-	10.5	13.5	1-2	(50%)	
	A4	2'805	-	3	-	10.5	13.5	1	(50%)	
West	B1	6'000	-	4	-	13.5	16.5	1-2	(0%)	
	B2	12'000	-	4	-	13.5	16.5	1-2	(25%)	
	B3	16'000	-	4	-	13.5	16.5	2-3	(0%)	
Mitte	C1	15'000	1	3	1	10.5	13.5	1-2	(100%)	
	C2	37'000	heutiger Bestand						1	(100%)
	C3	15'000	1	5	-	17.5	20.5	1	(15%)	
	C4	16'000	1	3	1	10.5	13.5	1	(100%)	
Ost	D1	40'000	-	5	-	17.5	20.5	2	(20%)	

¹ Dachgeschoss, ² Vollgeschoss, ³ anrechenbares Untergeschoss

² In den Baubereichen C1, C2 und C4 sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zugelassen. In den Baubereichen B1, B3 und C3 sind nur Wohnen und nicht störende Betriebe zugelassen. In den übrigen Baubereichen sind Wohnen, nicht oder mässig störende Betriebe zugelassen. 60 % der massgeblichen Baumasse des gesamten Gestaltungsplanperimeters bleiben der Gewerbenutzung vorbehalten. Ein Wohnanteil von max. 40 % ist zulässig, sofern sichergestellt ist, dass der Gewerbeanteil von 60 % später immer noch realisierbar bleibt. Der Wohnanteil kann örtlich zusammengefasst werden. Die grau hinterlegten Baukuben definieren Wohn- und Gewerbenutzungen. Neben dem Wohnen sind auch nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. Die blaugrau hinterlegten Baukuben beinhalten reine Gewerbenutzungen.

³ Die gesamte Verkaufsfläche (ohne Lager-, Erschliessungs-, Mall- und Aussenflächen) im Planungsperimeter für Güter des täglichen Bedarfs und für Fachmärkte wird auf maximal 2000 m² beschränkt.

~~Publikums- und verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig.~~

⁴ Zwischen unmittelbar angrenzenden Baufeldern darf ein Baumassentransfer von maximal 20 % der zulässigen Baumasse des entgegennehmenden Baufelds gemacht werden.

⁵ Der Hochkamin im Baufeld Mitte muss als Zeitzeuge und als Landmarke des Areals erhalten bleiben.

§ 8

**Baufelder / Bauhöhen
Mantellinien Baubereiche**

¹ Gebäude dürfen unabhängig von Grenz- und Strassenabständen sowie Verkehrsbaulinien auf die Mantellinie der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Mantellinie der Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung. Die im Gestaltungsplan eingetragenen Mantellinien entsprechen der maximalen Ausdehnung der Hochbauten. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden im Gestaltungsplan durch Höhenkoten m.ü.M. definiert.

² Vordächer, Dachvorsprünge, kleinere technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Licht- und Lüftungsschächte dürfen die **Mantellinien Baubereiche in der Horizontalen um max. 2.00 m und die Gebäudehöhen in der Vertikalen um max. 3.00 m überschreiten.**

³ Unterirdische Gebäude können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

⁴ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁵ Für Bauten und Anlagen ausserhalb von Baubereichen und innerhalb der Verkehrsbaulinie entlang der Weiacherstrasse kommt § 100 PBG zur Anwendung.

§ 9

**Baulinie RRB 4 Nr.
2780/1935**

Ersetzt durch Ziffer 8.1

~~Entlang der Riedackerstrasse im Bereich der Mantellinie K1/K2 darf die bestehende Baulinie RRB 4 Nr. 2780/1935 um 2.40 m bis auf die Fassadenflucht des Gebäudes Nr. 436 überstellt werden, wie im Gestaltungsplan dargestellt. Auf den Parzellen 1858 und 1859 im Bereich der Neftenbacherstrasse, ist eine Überstellung dieser Baulinie bis zur Parzellengrenze gestattet, wie im Gestaltungsplan eingezeichnet.~~

§ 10

Geschosse

Ersetzt durch Ziffer 7.1

~~Die Anzahl anrechenbare Geschosse werden im Gestaltungsplan innerhalb der einzelnen Mantellinien definiert. Dachgeschosse sind nicht gestattet.~~

§ 11

Gebäudeabstände intern

Unnötig, ergibt sich direkt aus PBG

~~Die minimalen Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt. Innerhalb der angegebenen Mantellinien darf unter Berücksichtigung der übrigen Bestimmungen gebaut werden.~~

§ 12

Nutzweise

Ersetzt durch Ziffer 7

~~60% der massgeblichen Baumasse des gesamten Gestaltungsplanperimeters bleiben der Gewerbenutzung vorbehalten. Ein Wohnanteil von max. 40 % ist zulässig, sofern sichergestellt ist, dass der Gewerbeanteil von 60 % später immer noch realisierbar bleibt. Der Wohnanteil kann örtlich zusammengefasst werden. Die grau hinterlegten Baukuben definieren Wohn- und~~

~~Gewerbenutzungen. Neben dem Wohnen sind auch nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. Die blau-grau hinterlegten Baukuben beinhalten reine Gewerbenutzungen.~~

Baufeld	Nutzweise	Empfindlichkeitsstufe
West	Wohnen, Gewerbe	ES-III
Nord	Wohnen, Gewerbe	ES-III
Mitte (blaue Fläche)	Gewerbe	ES-III
Mitte (graue Fläche)	Wohnen, Gewerbe	ES-III
Ost	Wohnen, Gewerbe	ES-III

~~Werden innerhalb eines Baufeldes nur Wohnnutzungen geplant, gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Unter die Bezeichnung Gewerbe fallen Nutzungen wie:~~

- ~~• Dienstleistungen (Büros privater Firmen oder öffentlicher Institutionen, Praxen, etc.)~~
- ~~• Schulung (öffentliche oder private Schulen für Aus- und Weiterbildung)~~
- ~~• Verkauf (Handelsbetriebe, Schalerräume für Dienstleistungen, Detailhandel u. dgl.)~~
- ~~• Therapie (Räume jeglicher Art für Gymnastik, Turnen, Praxen)~~
- ~~• Gewerbe (höchstens mässig störende Betriebe)~~
- ~~• Ausstellung (öffentliche oder private Ausstellungsräume kultureller oder kommerzieller Natur)~~

~~Die gesamte Verkaufsfläche (ohne Lager-, Erschliessungs-, Mall- und Aussenflächen) im Planungssperimeter für Güter des täglichen Bedarfs und für Fachmärkte wird auf maximal 2000 m² beschränkt.~~

~~Publikums- und verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig.~~

9 Näher-/Grenzbaurecht

~~In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen kann der Näherbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG oder der Grenzbau beansprucht werden, wenn die entsprechenden nachbarlichen Zustimmungen im Baubewilligungsverfahren beigebracht werden.~~

10 Allgemeine Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung, für die Materialien und Farben. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

~~§ 13 11~~ Bauweise/Architektur

Die geschlossene Überbauung ist ***gemäss § 286 PBG*** zulässig (~~§ 286 PBG~~). Innerhalb der ~~Baufelder~~ ***Baubereiche*** ist die Gebäudelänge frei. Neubauten sind mehrheitlich ***mit keramischem Sichtmauerwerk in Sichtbackstein*** zu errichten. ~~Auf die bestehenden Ziegelbauten ist angemessen Rücksicht zu nehmen.~~ Hiervon ausgenommen sind Bauten bis 500 m² BGF im Baufeld Nord. ~~Sind dauernde Wohnnutzungen geplant, gelten die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG.~~

~~§ 14 12~~ Dachgestaltung

Zugelassen sind Flachdächer resp. flach geneigte Satteldächer bis 30° ~~mit Firstrichtung Ost-West~~. Bei reiner Gewerbenutzung sind auch Sheddächer und Pultdächer bis 30° Neigung gestattet. Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden, mit Ziegelschrot einzudecken oder zu begrünen. Im Baufeld Nord sind Bauten bis 500 m² BGF in der Dachform und -materialisierung frei, die Dachneigung darf 30° aber nicht übersteigen.

~~§ 15 13~~ Freiraumgestaltung

Die im Plan bezeichneten Freiräume sind gut, zweckmässig und zusammenhängend zu gestalten. Ihre Beziehung zur landschaftlichen Umgebung ist zu beachten. Die Bodenversiegelung ist zu minimieren. Der an der nördlichen Hangkante liegende Grüngürtel mit Bäumen ist nach Möglichkeit zu erhalten und dessen Beeinträchtigung durch die neue Norderschliessung auf ein Minimum zu beschränken.

14 Bäume

An den im Plan schematisch bezeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die genaue Lage und Anzahl ist mit den Baueingabeplänen zu definieren.

C. Bestimmungen im Zusammenhang mit der Erschliessung

~~§ 16~~ 15 Verkehrerschliessung

~~Die arealinterne, private Ziegeleistrasse wird aufgehoben und durch eine nach Osten verschobene gestaltete Privatstrasse ersetzt.~~

~~Das Baufeld Mitte wird ab der Weiacherstrasse neu durch eine 6-m breite Privatstrasse direkt erschlossen.~~

~~Die Brunistrasse dient dem Zubringerverkehr. Die Signalisation erfolgt durch die zuständige Behörde. Die neuen oder auszubauenden Strassen haben den geltenden Zugangsnormen des Kt. Zürich und den Normen des VSS zu entsprechen.~~

¹ Die Erschliessung der Baufelder hat über die Bahnhofstrasse, die Brunistrasse, die Riedackerstrasse und die Ziegeleistrasse zu erfolgen.

² Die gewerblichen Nutzungen im Baubereich C4 und dem der nordseitige Bereich von D1 sind bei Bedarf langfristig über eine neue Zufahrt direkt ab der Weiacherstrasse die neue Zufahrt gemäss Situationsplan zu erschliessen.

~~§ 17~~ 16 Parkierung

¹ Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach ~~Art. 8.8 (Abstellplätze für Motorfahrzeuge)~~ der **jeweils gültigen** Bau- und Zonenordnung von Pfungen.

² Die Parkierung **für Bewohner im Baufeld West** hat primär unterirdisch zu erfolgen. Besucher- und **Beschäftigten-**parkplätze **sind können** auch oberirdisch **anzuordnen angeordnet werden.**

³ Die Parkierung des Baufelds Mitte erfolgt hauptsächlich oberirdisch auf dem Vorplatz angrenzend an die Riedackerstrasse. Diese Fläche ist mit Bäumen zu gliedern, räumlich zu fassen und die Fussgängerbereiche sind klar zu definieren.

~~§ 18~~ ~~Öffentliche Fusswege~~ 17 Fusswegverbindungen

~~Entlang der Bahnhofstrasse ist ein min. 2.00 m breiter Streifen freizuhalten für die allfällige Erstellung eines Gehwegs. Im Baufeld West ist eine Fussgänger Verbindung vorzusehen von der Spitzacker zur neuen, nach Osten verschobenen Ziegeleistrasse.~~

¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen sind öffentliche und interne Fusswegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2.0 m zu erstellen.

² Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

~~§ 19 18~~
Verkehrerschliessung
Parzellen 1638 und 1639

Bei Neubauten, einer Nutzungsänderung oder -erweiterung auf den Parzellen 1638 und 1639 hat die Erschliessung rückwärtig über die Brunistrasse zu erfolgen. Bei geringfügigen baulichen Änderungen oder Umbauten an den bestehenden Gebäuden der Parzellen 1638 und 1639 gilt § 357 PBG sinngemäss.

~~§ 20 19~~
Baupflicht

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Feinerschliessungsanlagen werden durch die beteiligten Grundeigentümer gebaut. Die Projekte müssen **im Sinn von § 166 PBG** den technischen Anforderungen vergleichbarer öffentlicher Werke entsprechen. Dem Werkträger stehen Projektgenehmigung und Aufsicht über den Bau zu (~~im Sinne von § 166 PBG~~).

D. Weitere Bestimmungen

~~§ 21 20~~
Lärmschutz

¹ Für den gesamten Perimeter gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung LSV.

² **Für die Baubereiche B1, B3 und C3 (Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe) gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II und für die übrigen Baubereiche gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.**

Unter die Bezeichnung ~~Gewerbe nicht störende Betriebe~~ fallen Nutzungen wie:

- Dienstleistungen (Büros privater Firmen oder öffentlicher Institutionen, Praxen etc.)
- Schulung (öffentliche oder private Schulen für Aus- und Weiterbildung)
- Verkauf (Handelsbetriebe, Schalterräume für Dienstleistungen, Detailhandel u. dgl.)
- Therapie (Räume jeglicher Art für Gymnastik, Turnen, Praxen)
- ~~Handwerkliches Gewerbe (höchstens mässig störende Betriebe)~~
- Ausstellung (öffentliche oder private Ausstellungsräume kultureller oder kommerzieller Natur)

³ Die Einhaltung ist im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.

~~§-22~~ 21

Bauökologie

Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren. Die entsprechenden Festlegungen erfolgen im Rahmen der Erarbeitung der Submissionsgrundlagen. Es wird eine nachhaltige Entwicklung des Areals angestrebt.

~~§-23~~ 22

Energieversorgung

Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. ~~Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten.~~ Die Energieversorgung ist primär durch das vorhandene Gasnetz abzudecken. **Die realisierte Grundwasserwärmepumpe und die realisierte Photovoltaikanlage sind für die Energieversorgung zu erhalten und falls möglich auszubauen.** Bei bestehenden Bauten bis 500 m² BGF sind Ausnahmen zulässig.

23

Meteorwasser

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist in Anwendung von Art. 7 nach Möglichkeit in geeigneter Weise (nötigenfalls mittels Retentionsmassnahmen) dem Grundwasser zuzuführen, falls dies der Baugrund zulässt.

24

Etappierung

¹ **Die etappenweise Bebauung der Baubereiche ist zulässig.**
² **Bei der Etappierung ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.**

~~§-24~~ 25

Privatrechtliche
Vereinbarungen

Sämtliche weiteren, für die Realisierung des Bauvorhabens inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen für Grenzbereinigungen, Durchfahrtsrechte usw. sind ~~privatrechtlich~~ **vertraglich zwischen den massgebenden Parteien** zu regeln und sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Dies gilt insbesondere für die allfällige Verschiebung der Riedackerstrasse.

~~§-25~~ 26

Schlussbestimmungen

Der vorliegende **private** Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch die Baudirektion des ~~Kt.~~ **Kantons** Zürich in Kraft und ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs allfällige frühere Erlasse. ~~insbesondere Art. 9.2 der Bau- und Zonenordnung von Pfungen.~~ **Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.**

Revision privater Gestaltungsplan
Keller AG Ziegeleien

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage/Anlass	3
1.2 Revisionsanlass	5
1.3 Revisionsverfahren	5
1.4 Projektierungsspielraum	6
1.5 Zielsetzung	6
1.6 Bestehende Bausubstanz	7
2. Planerische Rahmenbedingungen	8
2.1 Kantonale Ebene	8
2.2 Regionale Ebene	9
2.3 Kommunale Ebene	10
2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen	12
3. Realisierung weitere Bauetappen	15
3.1 Gesamtkonzept	15
3.2 Ersatzneubau Trocknungshalle 54 (TH 54) von Graf Biscioni Architekten AG	18
4. Festlegungen des revidierten Gestaltungsplans	21
4.1 Allgemeine Bestimmungen (A)	21
4.2 Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan (B)	23
4.3 Bestimmungen im Zusammenhang mit der Erschliessung (C)	29
4.4 Weitere Bestimmungen (D)	32
5. Auswirkungen	38
5.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	38
5.2 Ortsbild	38
5.3 Umweltschutz	38
5.4 Fazit	39
6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	41
6.1 Verfahren	41
6.2 Resultat Vorprüfung	42

Auftraggeber

Keller AG Ziegeleien

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage/Anlass

Weiterentwicklung Areal der Keller AG Ziegeleien

Seit 2008 wird mit viel Konstanz und Ideenreichtum der Standort des ehemaligen Industriegebiets der Keller AG Ziegeleien (Lehmabbau und Steinbrennung) zu einem Teil des neuen funktionalen Ortszentrums umgenutzt und aufgewertet. Peripher im Gestaltungsplangebiet entstanden attraktive Wohnbauten mit Ziegelfassaden (entworfen von Burkhard Meyer, Baden). Kern des kleinen "Quartiers" ist die Umnutzung der 125 Meter langen Ofenhalle, welche während der letzten 8 Jahre schrittweise erfolgreich mit Gewerbe belebt werden konnte.

Aufsicht Überbauung "Ziegihof-West" und Umnutzung Ofenhalle



Die neuen Ziegelbauten "Ziegihof-West" von Burkhard Meyer Architekten, Baden und Gramazio Kohler Architekten, Zürich



Die 125 m lange, umgenutzte Ofenhalle



Heutige Nutzungen

Die Nutzungsbelebung war in den letzten Jahren ein grosser Erfolg. Heute ist das Gewerbeangebot voll ausgeschöpft. Es hielten ein Fitnesscenter, eine grosse Gemeinschaftsarztpraxis mit Apotheke, ein Zahnarzt, eine Kleintierchirurgie, ein Kosmetikstudio und eine Kita Einzug. Spannende Zusatznutzungen wie die der Firma Naturaktiv (Beobachtungsgeräte für Naturfreunde sowie Waffen als Kernkompetenz mit einer unterirdischen Schiessanlage), ein Geschäft für Kinderspielwarenhandel und eine Haustechnikfirma ergänzen die Flächenbestände.

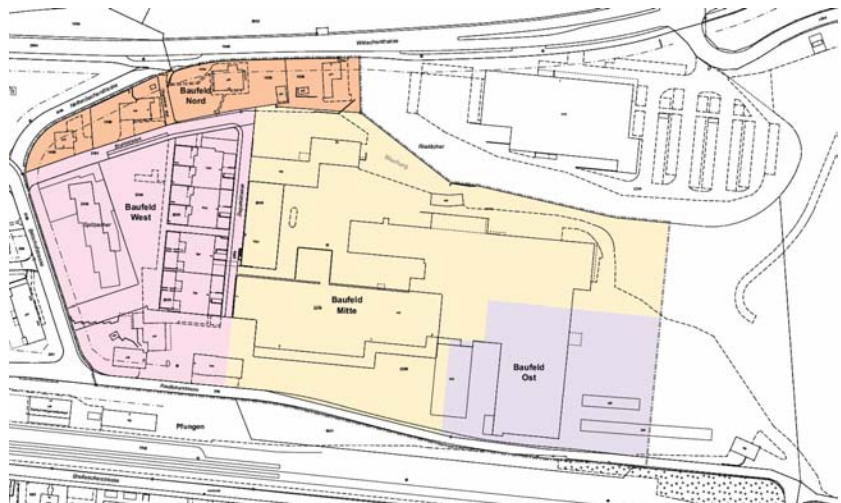
Zudem befindet sich der Firmenhauptsitz der Keller-Gruppe auf dem Areal. Die beiden bereits gebauten, architektonisch hochwertigen Wohnbauten "Ziegihof-West" nehmen den Charakter der bestehenden Ziegelbauten auf.

Es ist ein pulsierendes Kleinquartier mit vielen Dienstleistungsangeboten entstanden, welches verschiedene Angebote mit Zentrumsfunktion aufweist. Das Areal ist nur eine Gehminute vom Bahnhof Pfungen und der Bushaltestelle entfernt. Optimal für eine zukünftige Entwicklung ist auch die Schule vis-à-vis und die naheliegenden Migros und der Denner an der Weiacherstrasse, die neben den vielen quartiereigenen Angeboten eine weitere Einkaufsmöglichkeit anbieten. Daher wird eine Erweiterung der bereits im Gestaltungsplan möglichen Wohnnutzungen als adäquat und sinnvoll erachtet.

Gestaltungsplanperimeter

Der 43'288 m² grosse Perimeter wird im Gestaltungsplan festgelegt und umfasst vier getrennt überbaubare Baufelder, bezeichnet mit Baufeld West, Nord, Mitte und Ost. Der ausserhalb liegende östliche Bereich des Perimeters mit Sonderbauvorschriften wurde bewusst nicht in den Gestaltungsplan integriert, da sich die Entwicklung dieses Gebiets erst nach Wiederauffüllung der ehemaligen Tongrube abschätzen lässt.

Baufelder West, Nord, Mitte und Ost



Revision privater Gestaltungsplan

1.2 Revisionsanlass

Die Transformation auf dem Areal der Keller AG Ziegeleien von der ehemaligen Ziegelei zu einem hochwertigen Areal mit attraktiven Mischnutzungen ist planerisch weitgehend geregelt und zum Teil bereits baulich umgesetzt. Aufgrund weiter geänderter Bedürfnisse muss der aus dem Jahr 2007 rechtsgültige private Gestaltungsplan punktuell angepasst werden.

- Die Gemeinde ist daran, in Zusammenarbeit mit der Keller AG Ziegeleien, den SBB und der Postauto AG einen Masterplan für den Bahnhof Pfungen zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang werden in einem Erschliessungsvertrag die Linienführungen der Riedackerstrasse sowie die bauliche Entwicklung den künftigen Bedürfnissen angepasst.
- Ein von der Gemeinde und Privaten gemeinsam entworfenes Entwicklungskonzept stellt das Zielbild des Areals dar. Die darin festgelegten Mantellinien, damals auf noch sehr vage vorhandene Vorstellungen basierend, sollen auf das aktuelle Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 angepasst werden.
- Im Baufeld West wurden bereits attraktive Wohnbauten mit rund 40 Wohnungen erstellt.
- Im Bereich des Gestaltungsplangebiets wird zurzeit die Nutzungsplanung revidiert. An einem Workshop mit der Bevölkerung hat sich klar gezeigt, dass eine Entwicklung am und um den Bahnhof gemäss dem Entwicklungskonzept gewünscht wird.

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

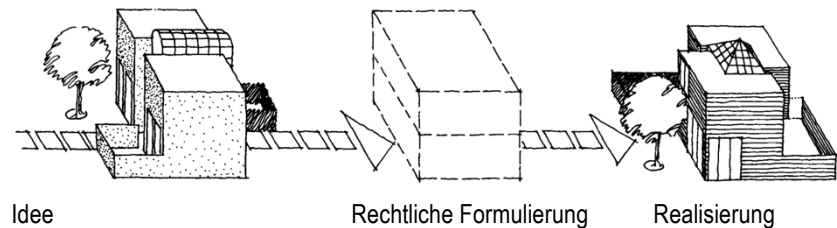
1.3 Revisionsverfahren

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

1.4 Projektierungsspielraum

Grundsatz

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept und insbesondere die Richtprojekte dürfen dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



1.5 Zielsetzung

Schrittweise entwickeln

Mit dem Gestaltungsplanverfahren wird der besonderen städtebaulichen Situation des Areals zwischen Bahnhof und Hangkante zur Tössebene hin Rechnung getragen. Die Architektur nimmt Rücksicht auf Topografie, Silhouette zum Tal und zum angrenzenden Grünraum. Material (Backstein) und Ausrichtung der Bauten sollen die homogene Gesamterscheinung erhalten und die industrielle Vergangenheit des Ziegeleiareals erlebbar machen. Die Aufteilung in Baubereiche und in sich abgeschlossene Baufelder erlaubt eine schrittweise Umsetzung in für Pfungen erträglichen Etappen, verteilt über mehrere Jahre.

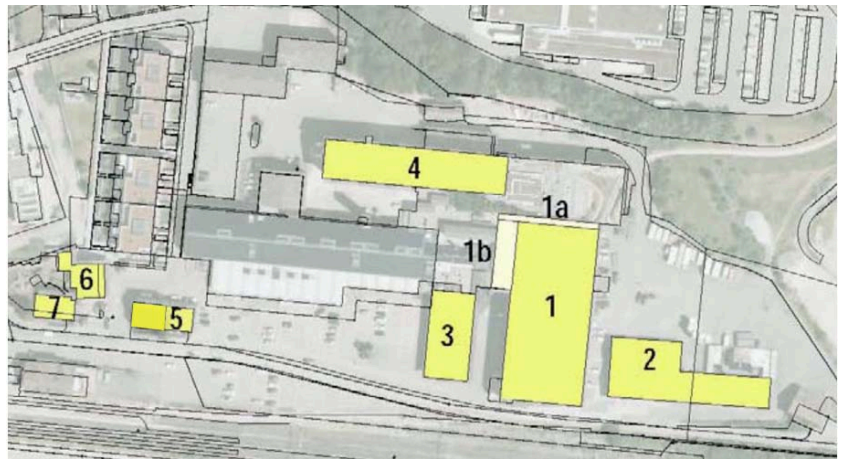
1.6 Bestehende Bausubstanz

Geschichtliche Zeitzeugen

Die einzelnen bestehenden Bauten sind von untergeordneter architektonischer und denkmalpflegerischer Bedeutung und stammen mehrheitlich aus der Nachkriegszeit. Die charakteristische lineare Gebäudeanordnung als Resultat des Produktionsprozesses ist jedoch sehr zweckmässig. Die Ofenhalle, welche heute den Ort mit ihrer Silhouette prägt, bildet das Rückgrat des Areals. Der gemauerte Hochkamin im Osten des Areals wurde kürzlich saniert und soll als "Landmarke" erhalten bleiben. Auf die bestehende Bausubstanz ist auch in Zukunft achtzugeben.

Die gelb hinterlegten Gebäude werden für die Weiterentwicklung abgebrochen, damit ein zweckmässiger Entwicklungsspielraum entsteht.

Gebäude für den Abbruch bestimmt



Ofenhalle als Rückgrat des Areals



Hochkamin als "Landmarke"



Firmenhauptsitz der Keller-Gruppe
in der Ofenhalle



Bestehendes Gebäude Baufeld Mitte

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Ebene

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Revisionsentwurf wurde am 29. März 2012 vom Regierungsrat zuhanden des Kantonsrats verabschiedet. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 18. März 2014 mit wenigen Anpassungen gutgeheissen.

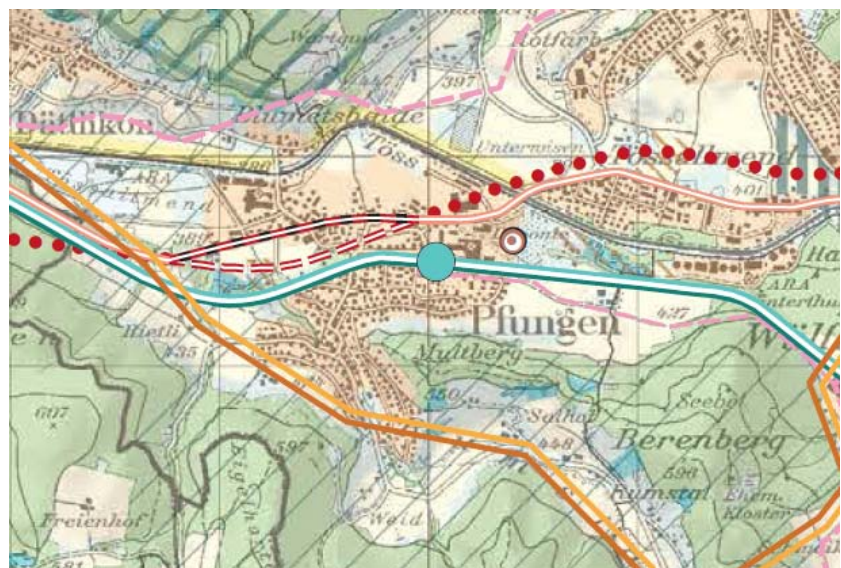
Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat am 18. März 2014 entschieden, nicht auf die Vorlage einzutreten.

Am 27. November 2016 haben nun die Stimmberechtigten die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative (Änderung des Planungs- und Baugesetzes) mit einem Nein-Stimmenanteil von 59 Prozent abgelehnt. Vorbehältlich allfälliger Rechtsmittel gegen die Volksabstimmung wird deshalb die Weisung vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) auf den 1. Januar 2017 aufgehoben.

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
29.4.2015

bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild

Landschaft	
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbund
	Freihaltegebiet
	Übriges Gebiet
	Streusiedlungsgebiet



2.2 Regionale Ebene

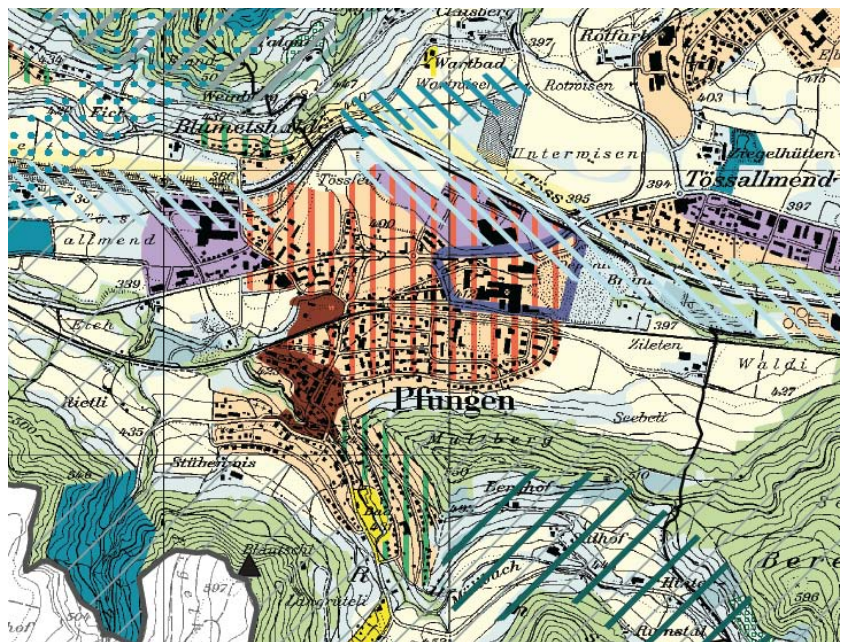
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung Allgemein

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor.

Die regionalen Richtpläne wurden aufgrund der erfolgten Revisionen des kantonalen Richtplans gesamthaft überarbeitet. Der revidierte Richtplan der RWU wurde am 16.3.2016 von der Delegiertenversammlung verabschiedet und am 9.11.2016 vom Regierungsrat festgesetzt (RRB Nr. 1071/2016).

Ausschnitt regionaler Richtplan; Siedlung und Landschaft

Kantonal besonders geplant	Regional besonders geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Arbeitsplatzgebiet
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
		Stand- und Durchgangsplatz für Fahrende
		Landschaft
		Fruchtloftfläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Graben- und Fluderaltop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Rebschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbund
		Vernetzungskorridor
		Freizeitgebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet
		Hochwasserrückhaltebecken (K = kantonal)
		Langlaufloipe, Ski- oder Schiftellinie



Gebiete mit hoher Dichte

Pfungen wird im regionalen Richtplan als Entwicklungs- und Verdichtungsgebiet gekennzeichnet. Gemäss diesem zählt Pfungen im Bereich des Bahnhofs zu den Gebieten mit hoher baulicher Dichte. Im Leitfaden der Dichtevorgabe vom Amt für Raumentwicklung werden Gebiete als "Gebiete mit hoher Dichte" dann bezeichnet, wenn eine Nutzungsdichte von 150 bis 300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare erreicht werden soll. Das Gebiet um die Keller AG Ziegeleien ist ausserdem im regionalen Richtplan als Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen gekennzeichnet.

2.3 Kommunale Ebene

Rechtskräftige Nutzungsplanung

Der Zonenplan mit der dazugehörigen Bau- und Zonenordnung wurde am 14. Juni 2007 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 17. September 2007 von der Baudirektion genehmigt.

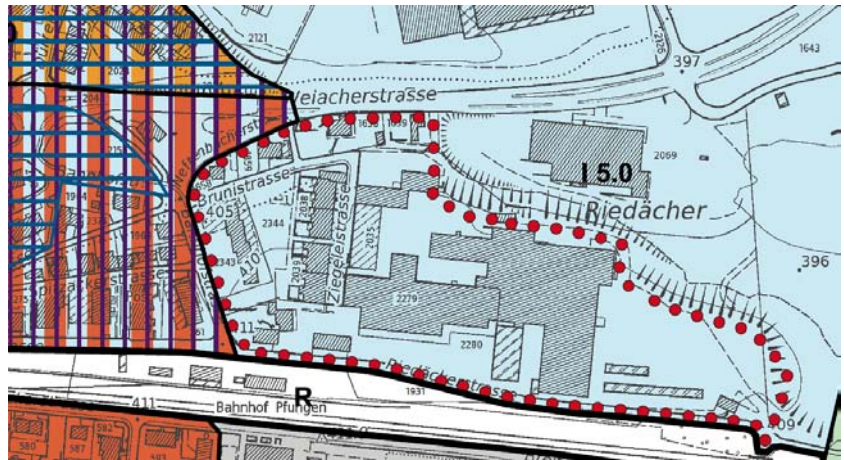
Das Gestaltungsplangebiet befindet sich heute in der Industriezone I 5.0, welche ausschliesslich Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässt. Mit der Genehmigung der Sonderbauvorschriften für das Areal der Keller AG Ziegeleien durch die Gemeindeversammlung am 21.11.2002 und die anschliessende Inkraftsetzung durch den Kanton wurde der rechtliche Rahmen geschaffen, bereits überbaute Gebiete in der Industriezone I 5.0 erleichtert umzunutzen. Insbesondere wurde der Wohnanteil auf max. 25 % der zulässigen Baumasse festgelegt und damit mit einer Gestaltungsplanpflicht verbunden. In den Bereichen der Industriezone I 5.0, in welchen die Sonderbauvorschriften anwendbar sind, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Revision Nutzungsplanung

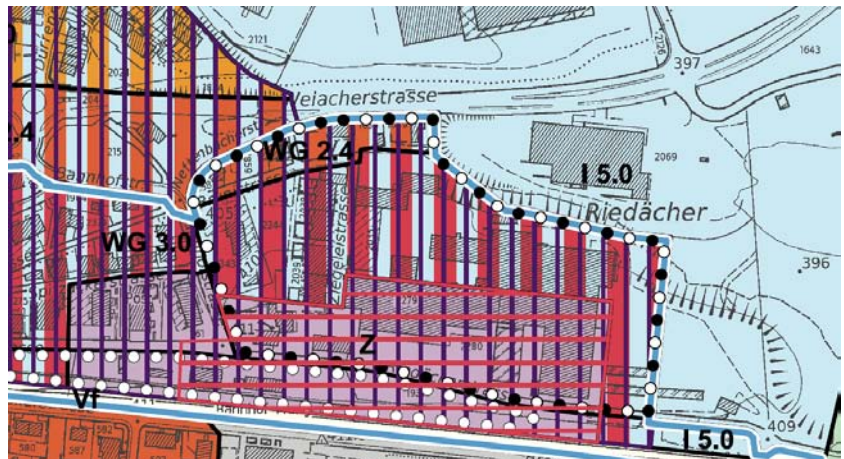
Im Zusammenhang mit der Entwicklung auf dem Areal der Keller AG Ziegeleien und dem Bahnhof ist die Reservezone auf dem Bahnhofareal einer geeigneten Zone zuzuweisen. In den letzten Jahren haben sich in der Zentrumszone einige neue Situationen ergeben. Das Zentrum wird heute an dieser Lage nicht mehr als Zentrum wahrgenommen. Das funktionale Zentrum hat sich an den Bahnhof verschoben. Zudem befinden sich die neuen Wohnbauten "Ziegihof-West" heute in der Industriezone I 5.0. Die Wohnnutzung ist gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan zulässig, jedoch ist die Zonierung dem Ziel des Gestaltungsplans mit maximal 60 % Wohnanteil anzupassen. Damit wird auch auf die aktuelle Rechtsprechung reagiert. Daher wird die Industriezone I 5.0 zu einem Teil in die Zentrumszone Z und zum anderen in die neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 umgezont. Damit das Gebiet am Bahnhof in Zukunft dichter bebaut werden kann, werden die Ausnützung und die Gebäudehöhe in der Zentrumszone erhöht.

Im Zuge dieser Umnutzung kann der Perimeter mit Sonderbauvorschriften in diesem Gebiet aufgehoben werden. Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten wird im Gegenzug eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Rechtsgültiger Zonenplan
(Das Gebiet liegt in der Industriezone I5
mit Sonderbauvorschriften)



Teilrevidierter Zonenplan
(Neu liegt das Gebiet in der
Zentrumszone Z und der Wohn- und
Gewerbezone WG 2.4 und WG 3.0 und
ist mit einer Gestaltungsplanpflicht
überlagert).



Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplanperimeter wird gegenüber dem Perimeter mit Sonderbauvorschriften angepasst, um im Osten der zeitlich weit gefassten Wiederauffüllung der ehemaligen Tongrube Rechnung zu tragen. Die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen ist weiterhin rückläufig. Wohnen an ruhigen, gut erschlossenen Lagen soll demgegenüber gefördert werden. Der mögliche Wohnanteil des innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Areals wird deshalb von heute 40 % auf ein für Pfungen erträgliches Mass von 60 % erhöht.

Das Laden- und Dienstleistungsangebot von Pfungen soll insbesondere im Bereich des Bahnhofs erweitert werden. Auf dem Ziegeleiareal wird der Rahmen geschaffen, um bestehende Nutzungen, wie ein Laden mit lokalen Spezialitäten, der Bahnhof und ein Kiosk, an diesem zentralen Standort massvoll mit Verkaufs-, Detailhandelsflächen und Dienstleistungen zu ergänzen. Grossflächige, publikums- und verkehr-intensive Einrichtungen werden nicht angestrebt. In der bisher gültigen Industriezone I 5.0 kann bei einer Gebäudehöhe von 13.50 m viergeschossig gebaut werden. Neue Nutzungen und die präzise Anordnung der definierten Baukörper ermöglichen differenzierte Geschosshöhen, Gebäudehöhen und -abstände.

2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen

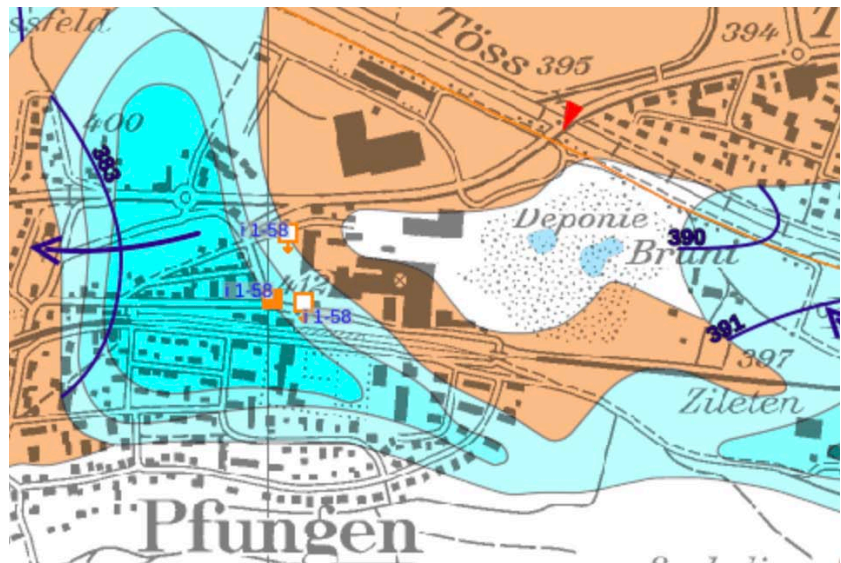
Inventare	Für den Planungssperimeter sind keine Einschränkungen aus Inventaren (Archäologie, Natur- und Landschaftsschutz o.ä.) zu berücksichtigen. Ein Teil des Perimeters ist im Kataster der belasteten Standorte als Ablagerungsstandort eingetragen.
Erschliessung	Das Gebiet ist im regionalen Richtplan als Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen gekennzeichnet. Mit der Realisierung des Gestaltungsplans muss mit Mehrverkehr gerechnet werden. Die zentrale Lage beim Bahnhof und den Bushaltestellen (ab 2018 verkehren zwei Buslinien) bildet eine gute Voraussetzung, einen angemessenen Teil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu bewältigen.
Öffentlicher Verkehr	Das Areal liegt in der ÖV-Gütekategorie C. Die S-Bahn verkehrt im Halbstundentakt Richtung Winterthur und Bülach.
Lärm	<p>Das Planungsgebiet befindet sich gemäss geltender Nutzungsplanung in der Industriezone I 5.0, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe IV (ES IV) gilt. Mit der Sonderbauvorschrift aus dem Jahr 2002 wurde allerdings für das Areal der Keller AG Ziegeleien die ES III festgesetzt. Mit der Umzonung gilt in allen Zonen weiterhin die ES III. Bei Baubereichen mit einem Gewerbeanteil von weniger als 20% gilt allerdings die ES II.</p> <p>Die angrenzende Weiacherstrasse weist am Tag (Lrt) einen Emissionsgrenzwert zwischen 82.0 dB(A) und 82.4 dB(A) und in der Nacht (Lrn) zwischen 73.5 dB(A) und 73.9 dB(A) auf. Diese Emissionen beinhalten einen Zuschlag von 1 dB(A) für die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von ca. 10 Jahren sowie einen Belagszuschlag von 1 dB(A) für Strecken mit einer signalisierten Geschwindigkeit unter 60 km/h.</p> <p>Das Ingenieurbüro Andreas Suter von Thalwil erstellte ein Lärmgutachten das aufzeigt, ob die Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden und ob weitere Massnahmen zu treffen sind.</p> <p>Das vollständige Lärmgutachten ist im Anhang angefügt.</p>

Grundwasser, Gewässerschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Die Grundwassermächtigkeit ist grösstenteils kleiner als 2 m. Im westlichen Bereich liegt die Grundwassermächtigkeit zwischen 2–10m.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für die kantonale Bewilligungspraxis massgebend ist das AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen". Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Für die Projektierung der Regenwasserentsorgung ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" massgebend. Für Versickerungsanlagen ist nach Ziffer 2.2.2 BVV eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Das Areal ist trink-, brauch- und löschwassermässig grob- und feinerschlossen.

Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)
Quelle: GIS-ZH

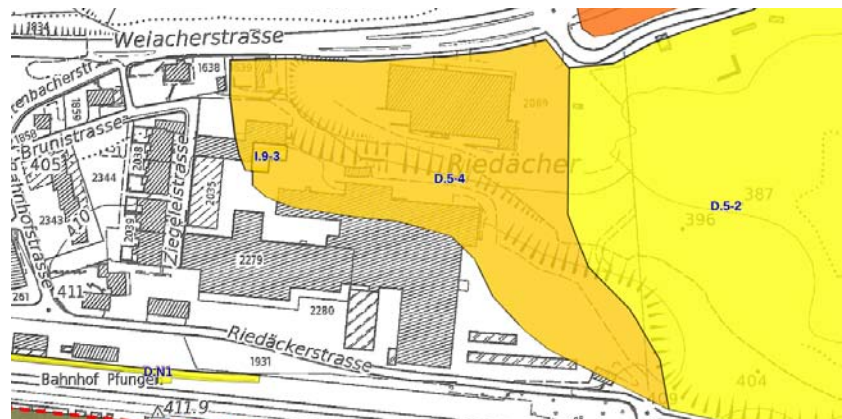


Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Kataster der belasteten Standorte
Quelle: GIS-ZH

Der Gestaltungsplanperimeter tangiert die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen belasteten Standorte Nrn. 0224/D.0005-004 (belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig) und 0224/I.0009-003 (ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter).

Bei der Einreichung des Baugesuches ist vom Bauherrn und der Altlastenfachperson ein unterzeichnetes Zusatzformular "Belastete Standorte/Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)" zu Händen des AWEL einzureichen.

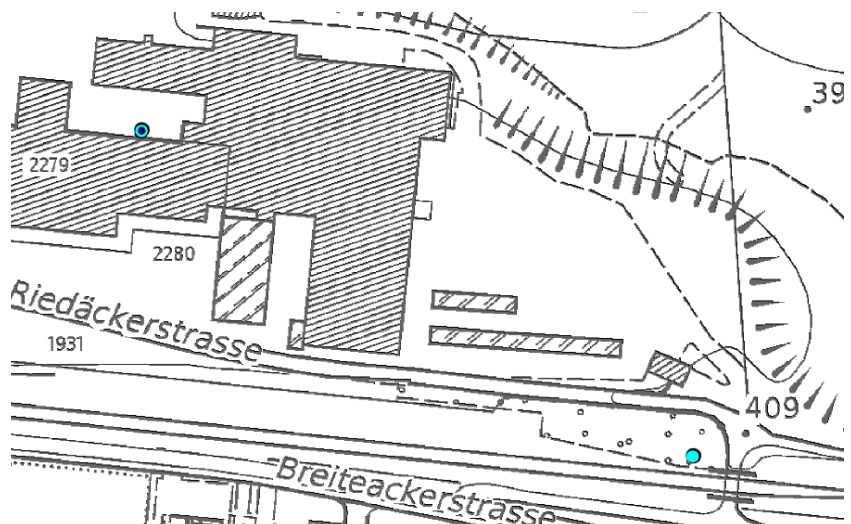


Hochfrequentierte nichtionisierende Strahlung (NIS)

Standorte von Sendeanlagen
Quelle: GIS-ZH

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Mobilfunkanlagen, von denen hochfrequentierte nichtionisierende Strahlung (NIS) ausgeht. Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen sind die Mobilfunkbetreiberinnen / Mobilfunkbetreiber verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, NISV).

Geplant ist, dass die Mobilfunkanlage im Gestaltungsplanperimeter ins Gebiet Wani (hinter Do it) verlegt wird. Die Bewilligung für diese Verlegung ist am Laufen.



3. Realisierung weitere Bauetappen

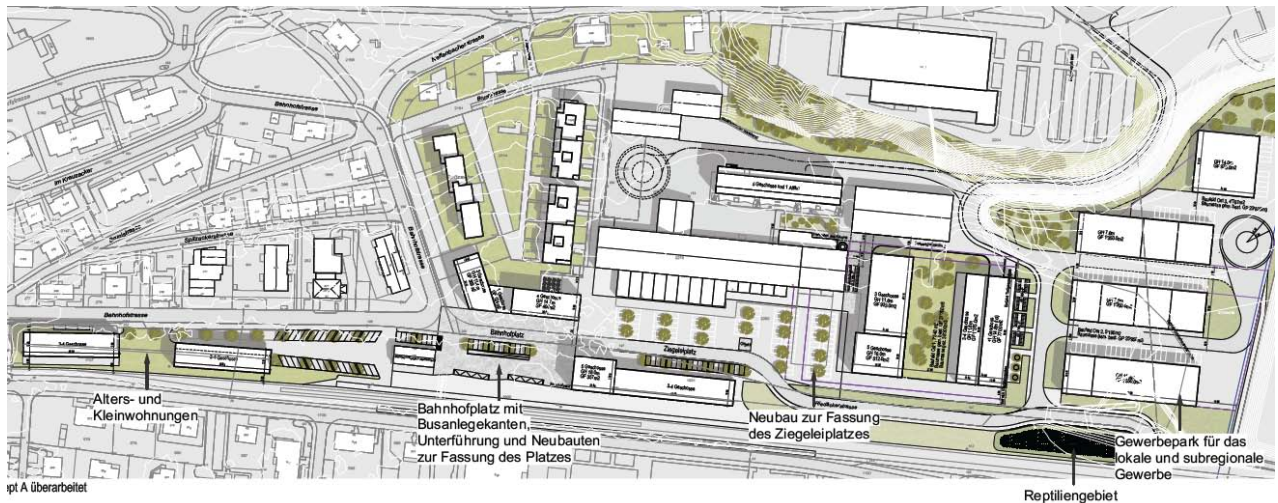
3.1 Gesamtkonzept

Ausgangslage

Das im Jahr 2016 gemeinsam von Gemeinde und Privaten entworfene Entwicklungskonzept stellt das Zielbild auf den beiden Arealen Bahnhof und Keller AG Ziegeleien dar. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurde geklärt, wie das Areal städtebaulich ergänzt werden kann, wie das Areal erschlossen und die Nutzungen aufgeteilt werden können.

Kurzbeschreibung

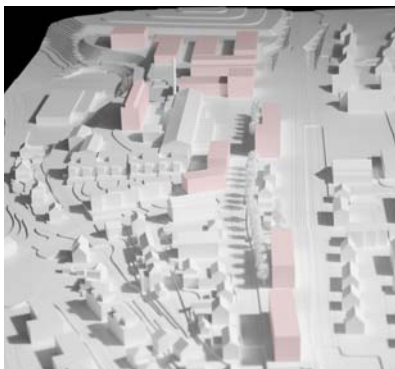
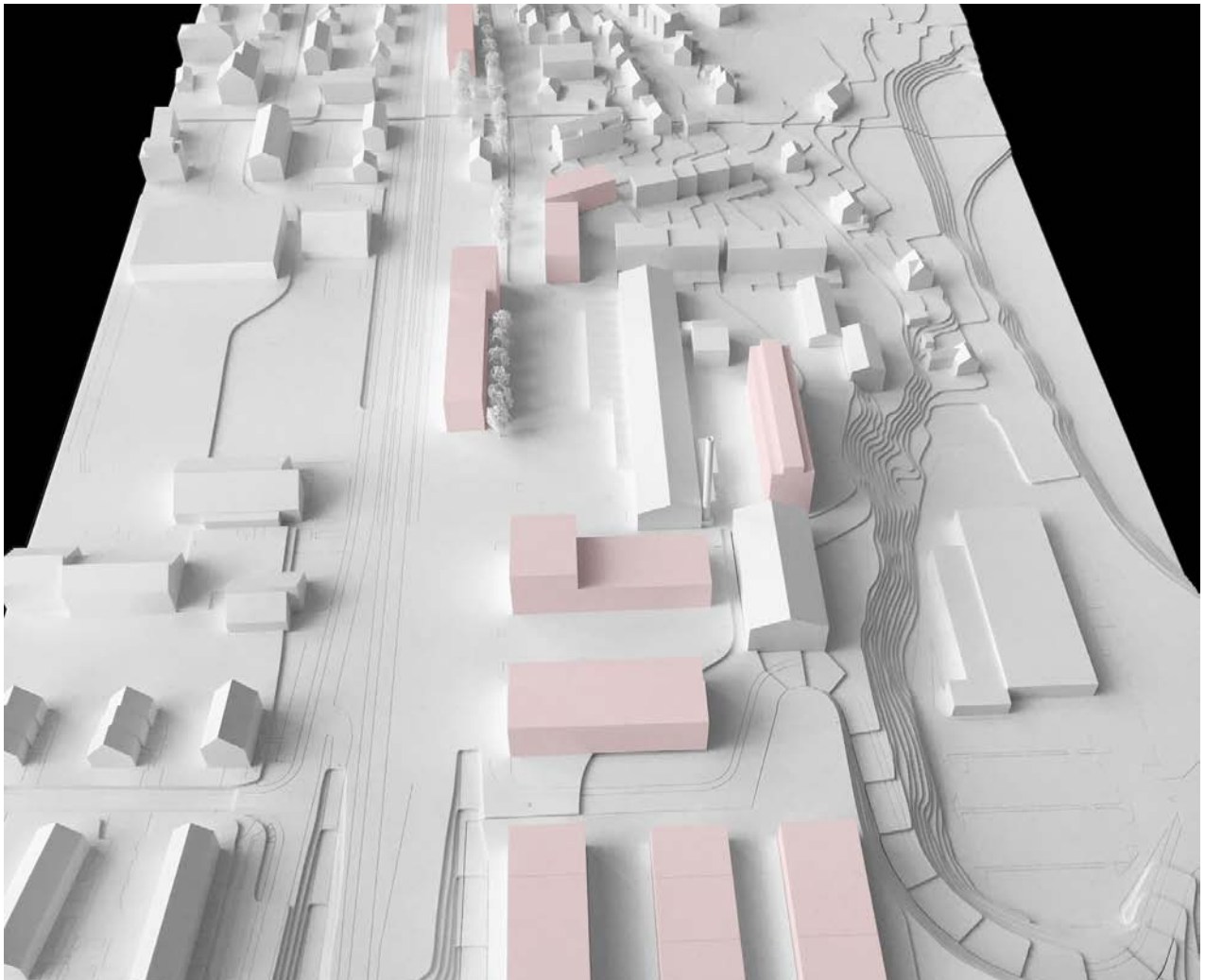
Die Wohnbauten im Bereich 1 und die Umnutzung der ehemaligen Ziegelei im Bereich 2 mit einer attraktiven Mischnutzung ist bereits realisiert und bildet einen soliden Anker für weitere Nutzungen in diesem Gebiet. Es besteht ein erhebliches Synergiepotential, welches aus Sicht des Gemeinderates unbedingt genutzt werden sollte.



Der künftige Gewerbepark liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters in der Industriezone I5. Dieser Arealteil wird dann zumal über die Regelbauweise entwickelt und soll langfristig bei Vollausbau und Bedarf des Gewerbeparks über eine neue Zufahrt direkt an die Weiacherstrasse angeschlossen werden.

Volumetrische Studie

Wie die nachstehende Studie zeigt, erfolgt die Verteilung der Volumen entlang der Bahngelise und auf dem ehemaligen Ziegeleiareal ortsbildverträglich und bietet grosses Potential, auch städtebaulich ansprechende Aussen- und Platzräume zu schaffen, die gleichwohl im öffentlichen wie auch im privaten Interesse liegen.

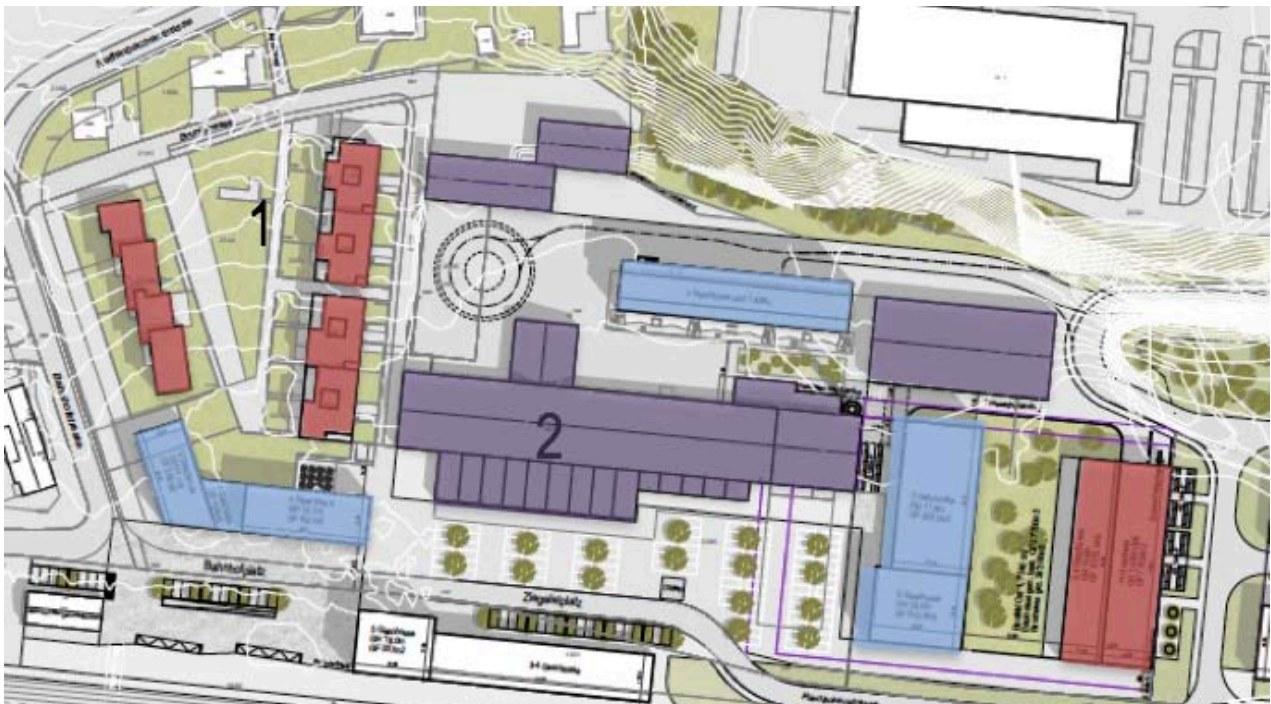


Das Gipsmodell zeigt die Neubauten (rosa), die umliegenden Bauten und die Topografie. Damit ist der Nachweis erbracht, dass die geplanten Volumen und die Freiraumbereiche in einem guten ortsbaulichen Kontext stehen und ortsbaulich verträglich sind. Zudem wird daraus auch ersichtlich, wie in einer ländlichen Gemeinde eine adäquate Nachverdichtungsstrategie gefahren bzw. umgesetzt werden kann.

Ferner dient das Modell für die Diskussion mit der Bevölkerung und somit der Meinungsbildung.

Nutzungsspiegel

Die rot bezeichneten Gebäude sind vollumfänglich dem Wohnen zugewiesen, die blauen Gebäude weisen in den Erdgeschossen Gewerbenutzungen auf und die violett bezeichneten Gebäude sind für reine Gewerbenutzungen bestimmt. Heute sind bereits die zwei Wohnbauten im Westen (1) realisiert. Das blau bezeichnete Gebäude im Bereich 2 wird im heute rechtskräftigen Gestaltungsplan mit einer reinen Gewerbenutzung definiert. Das Architekturbüro Graf Biscioni AG projektierte einen Ersatzneubau für die Trocknungshalle (TH 54) mit Mischnutzungen. Die günstige Lage zum Bahnhof Pfungen und die Nähe zu Winterthur unterstützen Wohnnutzungen am Bahnhofplatz und am Ziegelei-Platz bestens. Es ist denkbar, dass eher klein konzipierte Wohnungen für Pendler sich an dieser Lage rechtfertigen lassen. Besonders im Hinblick auf den grossen Bedarf an kleingeschnittenen Wohnungen für Studierende der ZHAW Winterthur, Senioren oder Seniorengruppen könnten Wohnungen an dieser Lage attraktiv sein.



Abweichungen zum rechtsgültigen privaten Gestaltungsplan

Das Entwicklungskonzept weist einen Gebäudekörper von 18.0 m Gebäudehöhe auf. Im bestehenden Gestaltungsplan werden die zulässigen maximalen Gebäudehöhen durch Höhenkoten m ü. M. definiert. Berechnet man daraus die möglichen Gebäudehöhen, erhält man Gebäude mit einer maximal zulässigen Höhe zwischen 14.6 m bis 14.9 m. Auch der Fussabdruck dieses Gebäudes ist etwas grösser als sein Pendant am Bahnhof-Platz. Das Entwicklungskonzept respektiert grundsätzlich die Mantellinien der Baubereiche. Einzig im Bereich der Neubauten am Bahnhof-Platz und beim Ersatzneubau TH 54 ergeben sich geringfügige Anpassungen an den Baufeldern.

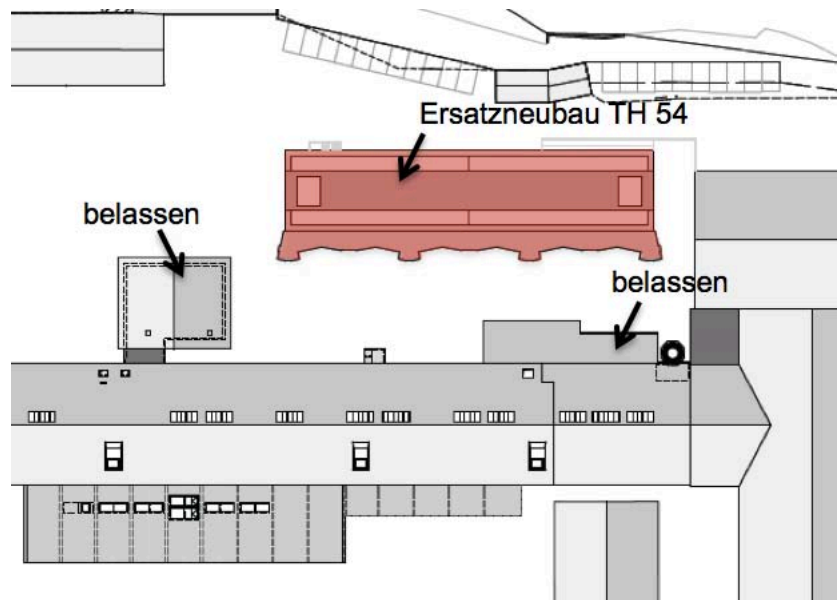
3.2 Ersatzneubau Trocknungshalle 54 (TH 54) von Graf Biscioni Architekten AG

Umgang mit Bestand

Die Architekten Graf Biscioni aus Winterthur haben mit viel Umsicht den Bestand transformiert und unter Auslotung der Gestaltungsmöglichkeiten zusätzlich bestehende Gebäude belassen, um die Qualität und den Charme am Industriestandort zu behalten. Wichtig dabei war, das Erscheinungsbild der umgenutzten Ofenhalle der alten Ziegelei zu wahren. Der Strukturentwurf hatte das Ziel, den zukünftig vielseitigen Gewerbewünschen standhalten zu können. Highlight bei dieser architektonischen Entwicklung ist die Stirnfassade der Ofenhalle von Gramazio und Kohler, welche mit der ROB-Technik erstellt wurde. Diese Fassade wirkt als starkes Identifikationsmerkmal.



Stirnfassade der Ofenhalle mit ROB-Technik erstellt



Flexible Wohnformen mit Schottenbauweise

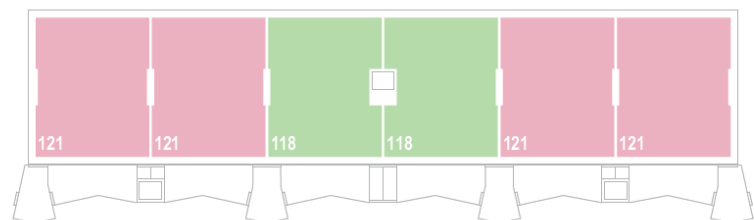
Ein Workshop mit der Bevölkerung hat gezeigt, dass sich die Bürgerinnen und Bürger ein Zentrum für Pfungen im Gebiet Bahnhof mit flexiblen Wohnformen wünschen.

Die Architekten haben daraufhin eine Schottenbauweise entwickelt mit einer dazugehörigen Grundfläche von 120 m² pro Schotte. Diese Fläche wird in der Mitte mit Haustechnik versorgt, damit jede Schotte nach Belieben ausgebaut werden kann. Erschlossen wird das Gebäude über ein Aussentreppenhäus sowie mit drei Liften. Die Wohnungsgrundrisse sind so entwickelt, dass in die Fläche eine durchschnittliche 4½-Zimmer-Wohnung platziert werden kann oder eine grosszügige 3½-Zimmer-Wohnung. Auch kann das Loftwohnen mit viel Freifläche angeboten werden.

Die Kernidee für die Schotten ist aber ein "Alters-WG"-Konzept. In der Mitte als "Durchschuss-Typologie" ist die Küche, das

gemeinsame Essen und Wohnen. Seitlich sind die Zimmer angeordnet mit eigener DU/WC. Der Eingang erfolgt über die vorgelagerte Terrasse in den gemeinsamen Raum (rollstuhlgängig über den Lift, gedeckt). Ziel ist es mit dieser Wohnung alle Altersschichten abzudecken, so z. B. ältere Personen aus Pfungen, welche ihr Einfamilienhaus verlassen, aber auch junge Menschen, die ländlich wohnen möchten, aber trotzdem ein attraktives Angebot wie Fitness oder nahe Einkaufsmöglichkeiten schätzen. Ein farbiger Mix mit viel Eigenmitwirkung soll entstehen. Im Erdgeschoss zum Hof werden Gewerbeflächen angeboten, um die Mischung Arbeiten und Wohnen weiter zu fördern und zu entwickeln.

Schottenbauweise für WG-Nutzung



2er WG	HNF: 121.0 m ² Balkon: 25.0 m ²	4er WG	HNF: 118.0 m ² Balkon: 27.0 m ²	2er WG	HNF: 121.0 m ² Balkon: 25.0 m ²
2er WG	HNF: 121.0 m ² Balkon: 25.0 m ²	4er WG	HNF: 118.0 m ² Balkon: 27.0 m ²	2er WG	HNF: 121.0 m ² Balkon: 25.0 m ²

Fussabdruck

Das neue Gebäude orientiert sich exakt an der ursprünglichen Höhe der Trocknungshalle und ist auch im Fussabdruck ziemlich identisch. Mit den zwei bestehenden und sanierten Kaminen setzt der Bau ein Zeichen in die Landschaft und zum Quartier. Das Volumen ist jedoch sehr sensibel in die zweite Reihe zurückversetzt sowie in seiner Präsenz zurückhaltend und durch die vorgelagerte Ofenhallenfront klar massstäblich abgeholt. Der Platz zum Bahnhof ist damit nicht tangiert und seine Entwicklung nach wie vor offen. Auch sind keine nachbarlichen Wohnbauten von dem Bau betroffen, die Erscheinung selbst war früher schon so.

Die Fassade wird sehr attraktiv gestaltet. Sichtbacksteine integrieren den Bau in das Areal und schreiben die Geschichte des Ortes weiter.

Ansicht Südfassade



Umgebung und Parkierung

Der Industrieort ist geprägt von viel befestigten Verkehrsflächen und wenig Grünraum, obwohl eine stark bestockte Kante das Areal unmittelbar angrenzend abschliesst und auch prägt. Ziel von der geplanten Neubauintervention ist ebenfalls der Anfang einer "Grünoffensive". Die Fassade der TH 54 mit Ihrer begrünten Eingangsseite macht mit einer "Grünarchitektur" den Anfang und der Hof soll ein "bepflanztes Feld" erhalten. Offen ist zurzeit die Gestaltung des Bahnhofareals und des damit verbundenen Konzepts für den grossen Platz vor der Ofenhalle. Ziel ist es, dies in Zusammenarbeit mit der Gemeinde einheitlich und mit viel Sinngehalt zu entwickeln.

Die Parkierung für den Neubau wird zum einen mit einer ins Terrain integrierten Tiefgarage abgedeckt und zum anderen mit aussenliegenden Parkplätzen an der Hangkante gelöst.

Energie und Ökologie

In den letzten Jahren wurde sehr viel Wert auf ein massgeschneidertes Energiekonzept für die bauliche Entwicklung des Areals gelegt. Zwei wichtige Interventionen dazu wurden getätigt: Geheizt wird das kleine Quartier mit einer Grundwasserwärmepumpe, gebaut auf dem Areal, und auf das Ofenhallendach wurde eine flächentechnisch riesige Photovoltaikanlage installiert. Dies sind auf erneuerbare Energien ausgelegte Erzeuger. Selbstverständlich wurde überall neu nach heutigen Standards gedämmt und alle Einheiten sind gelüftet mit Wärmerückgewinnung. Zudem gilt es auch zu erwähnen, dass durch den gezielten Erhalt von Rohbaustrukturen in der Nutzung viel graue Energie gespart werden konnte sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr die Idee der 2000-Watt-Gesellschaft unterstützt.

Der Ersatzneubau TH 54 schliesst an diese bereits vorhandenen Strukturen an und setzt die bisherige Philosophie von architektonisch hochwertigen Bauten fort. Das mögliche Dämmvolumen ist maximal ausgenützt und der Balkonbereich ist von der Fassade losgelöst, was die Wärmebrückenthematik optimal berücksichtigt.

Erschliessung und Anpassung Riedackerstrasse

Das Areal ist über die Bahnhof- und Riedackerstrasse an die Weiacherstrasse angeschlossen. Die Riedackerstrasse quert das Gestaltungsplanareal von Ost nach West. Aufgrund der geraden Linienführung wird heute zu schnell gefahren. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wird eine neue Strassenführung und eine adäquate Gestaltung entwickelt mit dem Ziel, die Verkehrssicherheit allgemein zu erhöhen, die Beleuchtung situationsgerecht zu ergänzen, die Buswendeschleife für zwei Busse zu sichern und eine angemessene Gestaltung zu gewährleisten. Die entsprechenden Massnahmen werden vertraglich zwischen Gemeinde, Keller Ziegeleien AG und SBB geregelt.

4. Festlegungen des revidierten Gestaltungsplans

4.1 Allgemeine Bestimmungen (A)

Grundlagen
Ziffer 1

Der private Gestaltungsplan stützt sich auf die im Zonenplan festgelegte Gestaltungsplanpflicht. Der Perimeter wurde den geplanten zonenrechtlichen Festlegungen angepasst. Daraus ergeben sich geringfügige Abweichungen.

Geltungsbereich (Perimeter)
Ziffer 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Keller AG Ziegeleien ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt und wird in vier getrennt überbaubare Baufelder mit den entsprechenden Baubereichen unterteilt. Er umschliesst eine Gesamtfläche von 43'288 m² mit folgenden Grundstücken:

Kat. Nr.	Grundeigentümer	Fläche
Baugrundstücke:		
1638	Rohner Juliana	1'413 m ²
1639	Wetter Marco	935 m ²
1858	Hinterberger Melchior	570 m ²
1859	Gojani Mire, Gojani Lazar	828 m ²
2035	Keller AG Ziegeleien	755 m ²
2038	Keller AG Ziegeleien	1'448 m ²
2039	Stockwerkeigentum	1'211 m ²
2279	Keller AG Ziegeleien	3'860 m ²
2280	Keller AG Ziegeleien	24'660 m ²
2343	Stockwerkeigentum	2'356 m ²
2344	Keller AG Ziegeleien	2'323 m ²
Strassen und Wege:		
249	Gemeinde Pfungen	1'315 m ²
1637	Keller AG Ziegeleien	118 m ²
2036	Keller AG Ziegeleien	628 m ²
2161	Gemeinde Pfungen	868 m ²
Total		43'288 m ²

Abweichungen Perimeter zum heute rechtskräftigen Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplanperimeter des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans verläuft entlang des Perimeters mit Sonderbauvorschriften. Im Zuge der Teilrevision der Nutzungsplanung kann der Perimeter mit Sonderbauvorschriften in diesem Gebiet aufgehoben und mit einem Gestaltungsplanpflichtgebiet ersetzt werden. Für den revidierten Gestaltungsplan wird daher der Gestaltungsplanperimeter in kleineren Teilen angepasst.

Neue Perimeter Abgrenzung; abzüglich ausparzellierter Riedackerstrasse und abzüglich Böschung nördlich.



Zweck
Ziffer 3

Der private Gestaltungsplan bezweckt eine einheitliche und geordnete Überbauung des ehemaligen Ziegeleiareals unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Festlegung der städtebaulichen und siedlungsgestalterischen Disposition
- Konkretisierung der Bauweise
- Festlegung des Erschliessungskonzepts
- Anordnung der Nutzungen aus städtebaulicher, funktionaler und wohnhygienischer Sicht
- Sicherung der aussenräumlichen Qualitäten und Festlegung der Freiflächen

Bestandteile
Ziffer 4

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

4.2 Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan (B)

Verhältnis zur Grundordnung Ziffer 5

Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Bestimmungen nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfungen sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG in der Fassung bis 28.2.2017; IVHB mit alter Begriffsdefinition) des Kantons Zürich.

Geringfügige Abweichungen Ziffer 6

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern dessen Zielsetzung und Zweck dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Ausnützung und Nutzweise Ziffer 7

Für das zulässige Nutzungsmass und die zulässige Nutzweise wurde eine Tabelle mit allen Angaben erstellt. So konnten § 7 und § 12 in einer Ziffer zusammengefasst und § 10 "Geschosse" gestrichen werden. Die Angaben der Geschossezahlen sind in der nachstehenden Tabelle zu finden. Für die Berechnungen der zulässigen Baumasse finden die Bestimmungen von § 12 ABV Anwendung.

Baufeld	Baubereich	max. zulässige Baumasse (m ³)	Zulässige Geschosse			Gebäudehöhe (m)	Gesamthöhe (m)	Bauten pro Baubereich	min. Gewerbeanteil	
			DG ¹	VG ²	a. UG ³					
Nord	A1	1'710	-	3	-	10.5	13.5	1	(50%)	
	A2	2'484	-	3	-	10.5	13.5	1	(50%)	
	A3	4'239	-	3	-	10.5	13.5	1-2	(50%)	
	A4	2'805	-	3	-	10.5	13.5	1	(50%)	
West	B1	6'000	-	4	-	13.5	16.5	1-2	(0%)	
	B2	12'000	-	4	-	13.5	16.5	1-2	(25%)	
	B3	16'000	-	4	-	13.5	16.5	2-3	(0%)	
Mitte	C1	15'000	1	3	1	10.5	13.5	1-2	(100%)	
	C2	37'000	heutiger Bestand						1	(100%)
	C3	15'000	1	5	-	17.5	20.5	1	(15%)	
	C4	16'000	1	3	1	10.5	13.5	1	(100%)	
Ost	D1	40'000	-	5	-	17.5	20.5	2	(20%)	

¹ Dachgeschoss, ² Vollgeschoss, ³ anrechenbares Untergeschoss

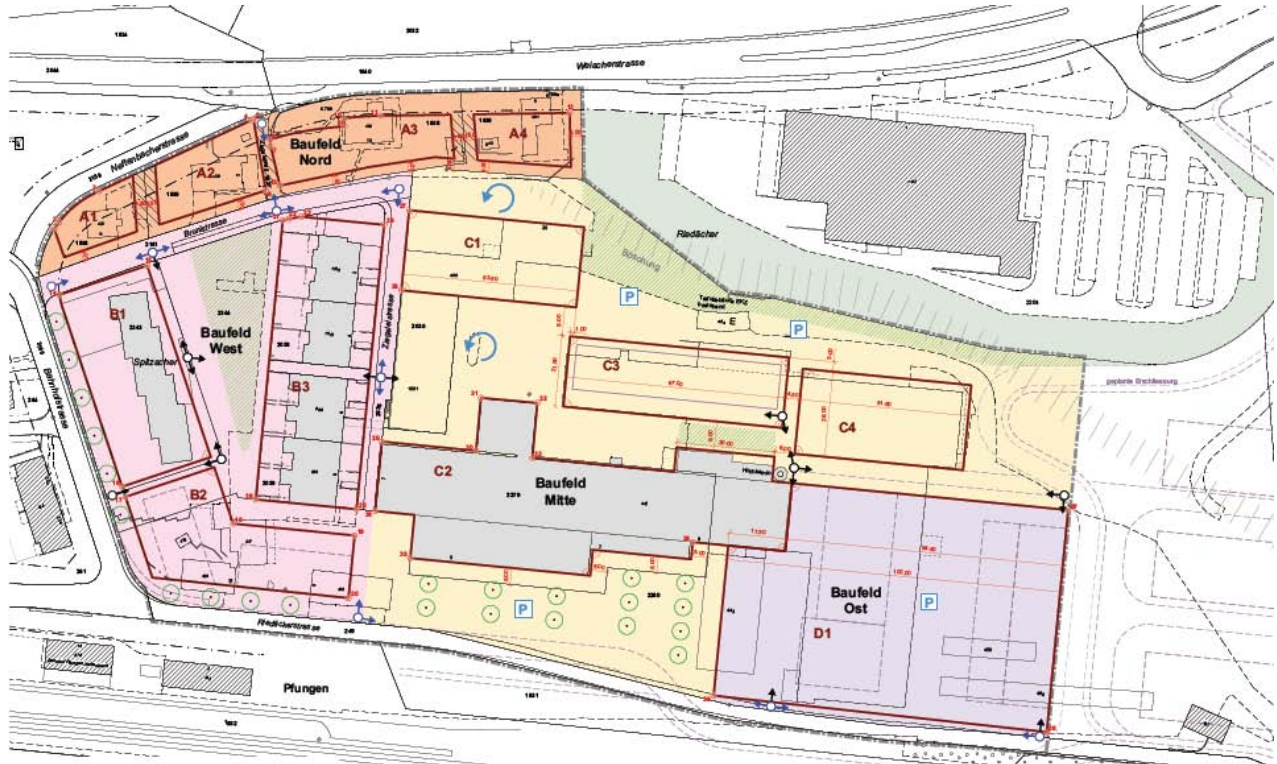
- Die Baumasse im Baufeld Nord ergibt sich aus den jeweiligen massgeblichen Grundflächen multipliziert mit der Baumassenziffer von $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ wie bisher gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan.
- Die Baumassen der Baubereiche B1 und B3 ergeben sich aus dem Bestand plus einer angemessenen Reserve. Die Baumasse von Baubereich B2 ergibt sich aus dem Entwurf von SKW plus einer Reserve in der Höhe und Breite.
- Die Baumasse von Baubereich C1 ergibt sich aus dem Bestand mit einer Durchschnittshöhe von 12 m und den Baufeldabmessungen. Die Baumassen von den Baubereichen C2 und C4 ergeben sich aus dem Bestand plus einer Reserve.
- Die Baumasse von Baubereich C3 ergibt sich aus dem Richtprojekt des Architekten Graf Biscioni mit einer zusätzlich kleinen Projektierungsreserve.
- Die Baumasse von Baubereich D1 ergibt sich aus dem Entwurf von SKW plus einer Reserve in der Höhe und Breite.

Die maximal zulässige Baumasse mit rund $168'000 \text{ m}^3$ entspricht der wie anhin maximal zulässigen Baumasse des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans. Die bauliche Dichte bleibt somit gleich.

Nutzungen

Aufgrund der gut erschlossenen Lage, des Bedarfs nach altersgerechten Geschosswohnungen in Bahnhofsnähe und da das Gebiet als Teil des neuen, funktionalen Zentrums von Pfungen gesehen wird, bietet der Gestaltungsplan die Möglichkeit, das Gebiet auch vermehrt für das Wohnen zu nutzen. Neben dem Wohnen sind auch nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. Unter die Bezeichnung Gewerbe fallen Nutzungen wie Dienstleistungen (Büros, Praxen etc.), Schulen (öffentliche oder private Aus- und Weiterbildung), Verkaufsstellen (Handelsbetriebe, Schalterräume für Dienstleistungen, Detailhandel u. dgl.), Therapie (Gymnastik, Turnen, Praxen etc.), handwerkliches Gewerbe, Ausstellungsräume usw.

In den Baubereichen C1, C2 und C4 sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zugelassen. In den Baubereichen B1, B3 und C3 sind nur Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig. In den übrigen Baubereichen sind Wohnen, nicht oder mässig störende Betriebe zugelassen. Insgesamt können rund 169'000 m³ oberirdisch umbauter Raum erstellt werden. Davon können auf den Grundstücken der Keller AG Ziegeleien (Baubereiche B1-B3 und C1-C4 sowie D1) rund 92'000 m³ für das Wohnen und rund 65'000 m³ für gewerbliche Nutzungen beansprucht werden. Daraus ergibt sich ein Verhältnis von ca. min 42 % Gewerbe- und ca. max. 58 % Wohnnutzungen.

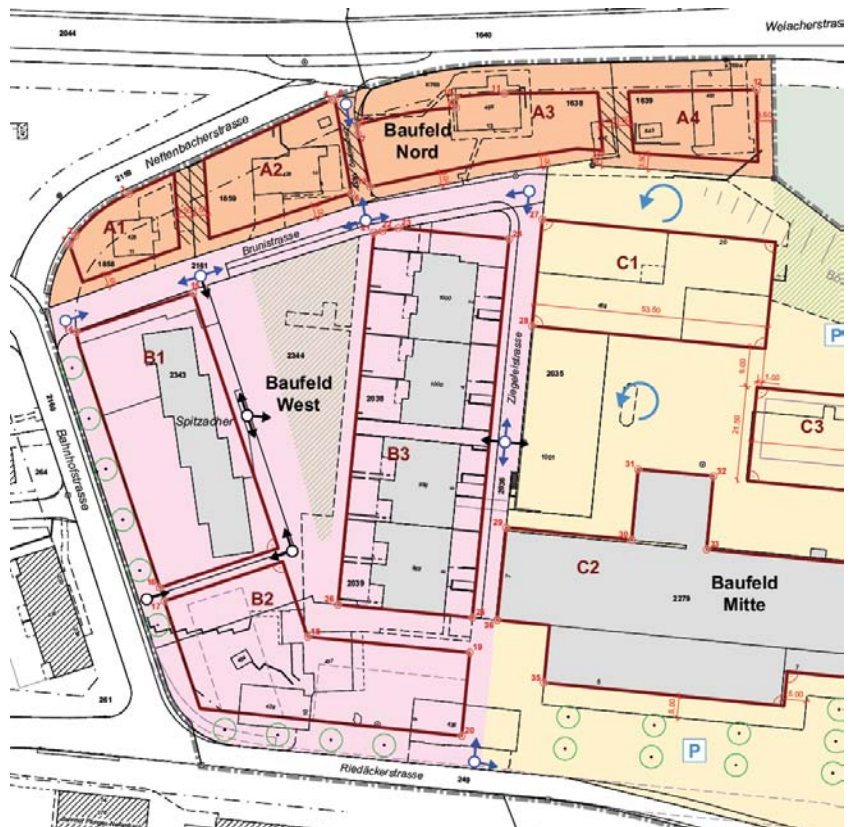


Baufeld Nord

Das Baufeld Nord umfasst die Baubereiche A1, A2, A3 und A4. Der Grenzabstand zur Brunistrasse wird deshalb im vorderen Bereich auf 3.0 m reduziert und die Überstellung der Strassenbaulinie im Bereich der Neftenbacherstrasse bis zur Parzellengrenze, wie im rechtsgültigen Gestaltungsplan, gestattet. Die bisherige Nutzung hat Bestandesgarantie. Aufgrund der bestehenden, heterogenen Bebauung werden für Bauvorhaben bis 500 m² BGF teilweise gestalterische Ausnahmen zugelassen.

Baufeld West

Das Baufeld West umfasst die Baubereiche B1, B2 und B3. Die Baubereiche B1 und B3 sind bereits mit Wohnbauten überbaut. Auch in Zukunft sind dort nur Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig. Das Baufeld B2 wird neu konzipiert und dient u.a. als Fassung des neuen Bahnhofplatzes. In diesem Baufeld ist eine gemischte Nutzung zulässig mit einem Gewerbeanteil von 25 % was der Erdgeschossfläche entspricht.



Baufeld Mitte

Das Baufeld Mitte umfasst die Baubereiche C1, C2, C3 und C4. Die Ofenhalle muss bezüglich der äusseren Abmessungen in ihrem heutigen Bestand erhalten bleiben. Ausser dem Ersatzneubau für die ehemalige Trocknungshalle TH 54 sind alle Gebäude für Gewerbenutzungen angedacht.

Baufeld Ost

Das Baufeld Ost umfasst den Baubereich D1. In diesem Baubereich wird ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % vorgeschrieben. Dieser soll sich vor allem im Erdgeschoss entlang des Ziegelei-Platzes angeordnet werden. Ansonsten sind zwei Wohnbauten denkbar, wobei sich der Neubau im östlichen Bereich für Spezialwohnformen wie studentisches Wohnen oder Alterswohnen eignet. Aber auch gewerbliche Nutzungen mit Betriebswohnungen sind hier zweckmässig.



Da die Entwicklung etappiert und behutsam erfolgen soll, sind die rechtlichen Rahmenbedingungen bewusst mit einem angemessenen Projektierungsspielraum im Sinne von § 83 Abs. 2 PBG ausformuliert. Dadurch kann auch auf veränderte Bedürfnisse besser reagiert werden.

Mantellinien Baubereiche Ziffer 8

Je nach Baubereich dürfen ein bis drei Hauptbauten erstellt werden. Die Gebäude dürfen unabhängig von Grenz- oder Strassenabständen auf die Mantellinie der Baubereiche gestellt werden. Kleinere Anbauten, Vordächer oder Dachvorsprünge dürfen die Mantellinien der Baubereiche in der Horizontalen um max. 2.00 m und die Gebäudehöhen in der Vertikalen um max. 3.00 m überschreiten. Unterirdische Gebäude wie Tiefgaragen und besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Näher-/Grenzbaurecht Ziffer 9

In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen kann der Näher- oder Grenzbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG beansprucht werden. Dafür muss der Grundeigentümer die nachbarliche Zustimmung erhalten. An der lärmbelasteten Weiacherstrasse besteht mit dieser Vorschrift die Möglichkeit, Gebäude zusammenzubauen um einen Lärmriegel zu bilden.

Allgemeine Anforderungen

Ziffer 10

Sowohl an Bauten als auch an Anlagen und Umschwung werden hohe gestalterische Ansprüche gestellt. Diese haben für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung eine besonders gute gestalterische Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG zu erreichen. Bei der Umsetzung der einzelnen Etappen ist darauf zu achten, dass ein möglichst qualitäts-sicherndes Verfahren zur Anwendung gelangt. Das können Testplanungen, Studienaufträge oder Projektwettbewerbe sein.

Bauweise/Architektur

Ziffer 11

Wichtig für den Charakter des Areals ist, dass die Neubauten mehrheitlich mit Sichtsteinen errichtet werden. Dadurch wird ein angemessener Bezug zur Geschichte des Standortes geschaffen.

Dachgestaltung

Ziffer 12

Auf dem Areal sind Flachdächer resp. flach geneigte Satteldächer bis 30° zugelassen. Bei reinen Gewerbenutzungen sind neben diesen auch Shed- und Pultdächer gestattet. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden, mit Ziegelschrot einzudecken oder extensiv zu begrünen.

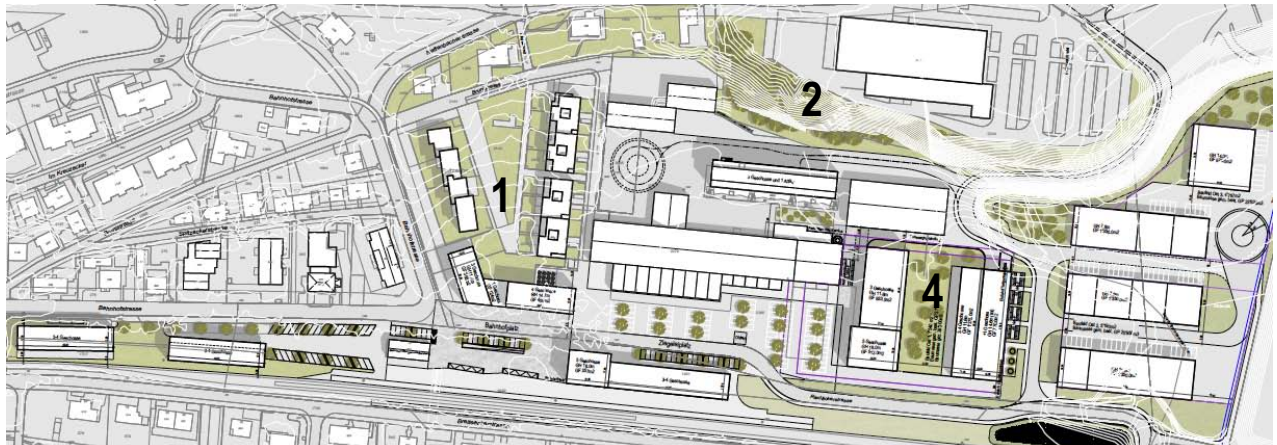
Freiraumgestaltung

Ziffer 13

Die Freiflächen im Gestaltungsplanperimeter liegen schwerpunktmässig im Bereich der bestehenden Wohnbauten (1) und den künftigen Wohnbauten (4). Die Fläche 1 befindet sich im Baufeld West als innenhofartiger, halböffentlicher Freiraum mit diversen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die andere Spiel- und Aufenthaltsfläche 4 ergibt sich dereinst mit den Neubauten.

Eine grössere Fläche bildet die Hangkante (2) zwischen Migros und Gestaltungsplanperimeter. Dadurch wird eine wohltuende Gliederung des Areals und eine optische Abschirmung von der Weiacherstrasse erreicht. Der schöne Weitblick auf das Schloss Wart und den ruhigen Gegenhang mit Bäumen sind weitere Aussenraumqualitäten. Im Bereich des Neubaus im Baufeld C3 werden urbane Grünflächen in Form eines Pocketparks und begrünter Fassaden mit vertikalen Pflanzelementen vorgesehen.

Freiraumkonzept



Bäume Ziffer 14

Im Gestaltungsplan sind die Bäume schematisch eingezeichnet. Für diese sind je nach Lage und Nutzung, ob entlang der Strasse oder für die Parkierung auf dem Parkplatz, standortgerechte Bäume zu wählen. Die genaue Lage und Art ist mit dem jeweiligen Baueingabeplan zu definieren.

4.3 Bestimmungen im Zusammenhang mit der Erschliessung (C)

Verkehrerschliessung Ziffer 15

Damit die verschiedenen Nutzungen am Ziegelei- und Bahnhofplatz funktionieren, braucht es die oberirdische Parkierung auf dem Ziegelei-Platz. Bereits heute ist die Nachfrage sehr gross und wird für den Einkauf und die Dienstleistungen auf dem Ziegelei-Areal genutzt. Das Angebot der Parkplätze ist an einigen Tageszeiten völlig ausgeschöpft. Zudem bestehen langfristige Mietverträge. Das Parkplatzangebot begünstigt eine positive Entwicklung und unterstreicht die Attraktivität auch für Kunden aus der Region. Eine unterirdische Parkierung für die Besucher und Kunden ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar. Mit der vorgesehenen Änderung der Linienführung der Riedackerstrasse, dem Temporegime und der neuen Bepflanzung erfährt das Gebiet eine deutliche Aufwertung und begünstigt dadurch eine Verkehrsberuhigung und damit verbunden auch eine Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Das Gesamtareal wird konzeptionell wie folgt erschlossen:

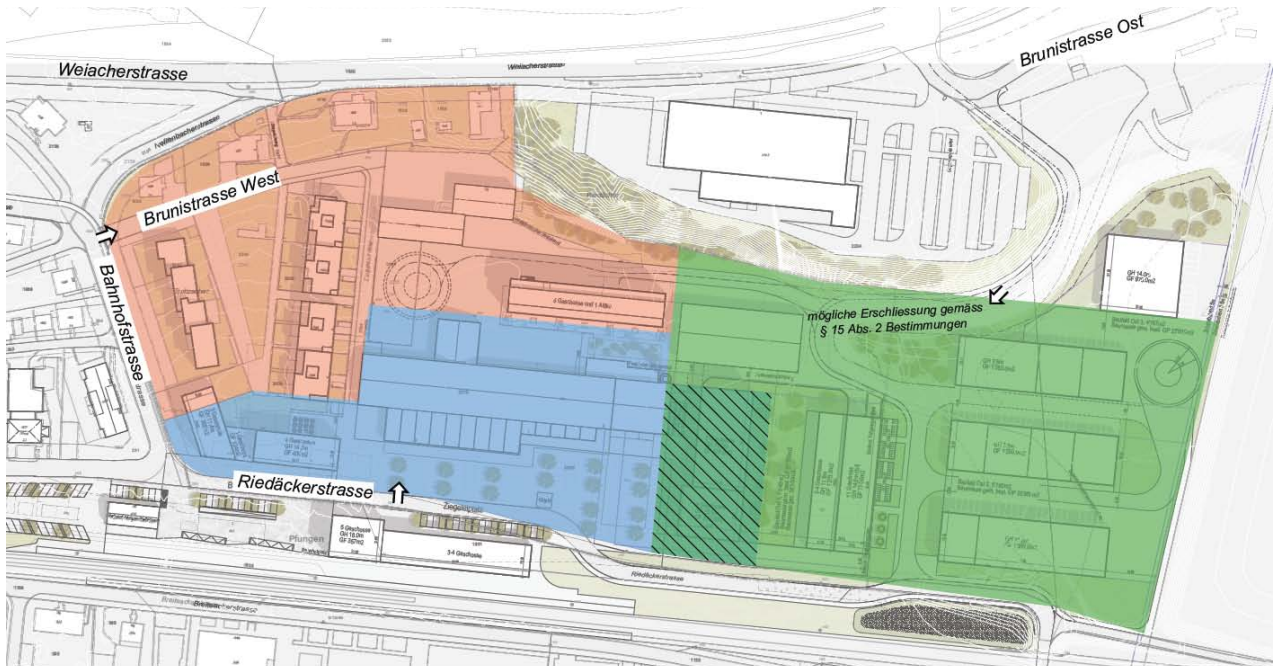
- Das rote Gebiet wird vorwiegend über die Bahnhof- und die Brunistrasse West mit Anschluss an zwei Tiefgaragen für die Wohnungen erschlossen.

- Das blaue Gebiet wird über die Bahnhof- und Riedackerstrasse erschlossen. Die Riedackerstrasse wird dabei mit dem Bahnhofplatz, dem Ziegeleiplatz und dem horizontalen Versatz gegliedert. Ein Tempo-30-Regime auf der Riedackerstrasse wird geprüft.

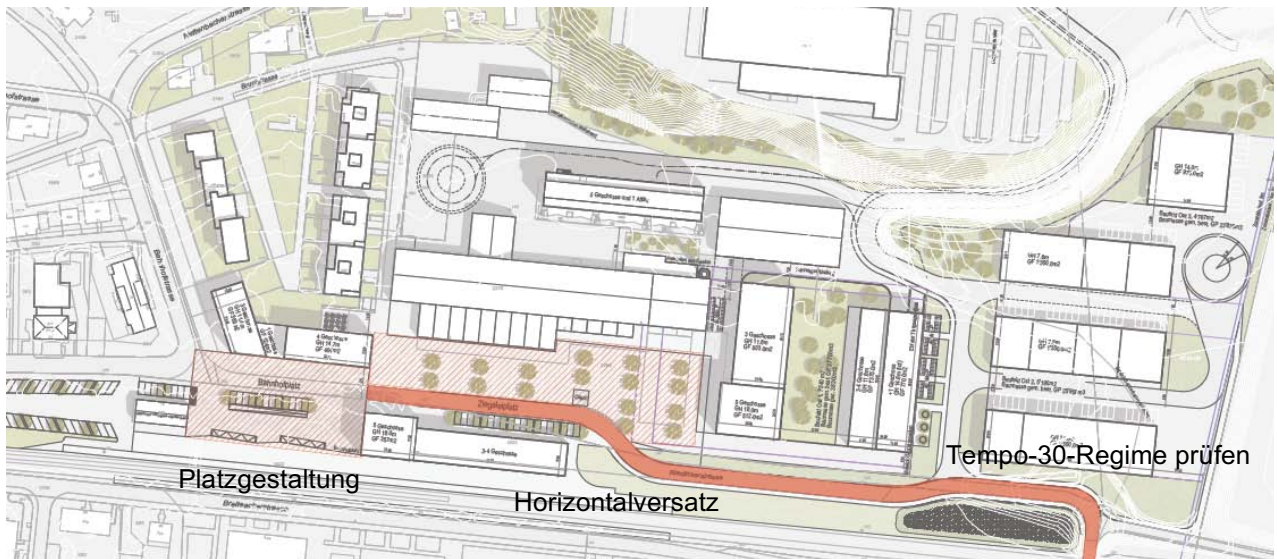
- Das grüne Gebiet mit dem neuen Gewerbepark als Schwerpunktnutzung soll mittel- bis langfristig über eine neue Strasse mit Anschluss an die Brunistrasse Ost an die Weiacherstrasse erschlossen werden.

- Das schraffierte Gebiet mit Mischnutzungen kann entweder über die Bahnhof- und Riedackerstrasse oder über die Brunistrasse Ost erschlossen werden. Die Gewerbebauten werden grösstenteils von Norden erschlossen.

Mit diesem Konzept kann gewährleistet werden, dass der Bewohner-, der Kunden- und der Gewerbeverkehr entflechtet werden kann und kein Strassenabschnitt mit übermässigem Verkehr belastet wird.



Erschliessungskonzept



bauliche Massnahmen

Aufwertung Zentrum

Mit den vorgesehenen baulichen Massnahmen an der Riedackerstrasse, dem Temporegime und der Platzgestaltung erfährt der Ziegelei-Platz gegenüber heute eine deutliche Aufwertung. Der harte Ziegelei-Platz wird mit einer grünen Platzgestaltung des Bahnhofplatzes begleitet, Bepflanzungen und verschiedene Materialisierungen verleihen dem Ort Zentrumscharakter und die Verkehrssituation wird verbessert.

Parkierung

Ziffer 16

Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfungen. Die erlaubte Reduktion der Parkplatzzahl stellt sicher, dass an der gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage keine überzähligen Parkplätze gebaut werden müssen. Die Parkierung für die Bewohner hat auf dem gesamten Areal primär unterirdisch zu erfolgen. In den bestehenden Tiefgaragen des Ziegeleiareals befinden sich heute rund 60 Parkplätze für die Wohnungen. Weitere 140 Parkplätze sind oberirdisch situiert und dienen den Geschäften, Betrieben und dem Hauptsitz der Keller-Gruppe. Für die restlichen Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind noch rund 290 zusätzliche Parkplätze für Bewohner, Besucher, Arbeitende und Kunden zu erstellen. Besucher-, Kunden- und Beschäftigtenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Auf dem Ziegelei-Platz im Baufeld Mitte wird die Parkierung mit Bäumen gegliedert und optisch aufgewertet.

Fussverbindungen

Ziffer 17

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen sind öffentliche und interne Fussverbindungen mit einer Mindestbreite von 2.0 m zu erstellen. Im Erschliessungskonzept ist klar ersichtlich, dass das gesamte Areal intern vom motorisierten Individualverkehr zum Grossteil entlastet und mit attraktiven internen Fussverbindungen ausgestattet wird. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegerecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Verkehrerschliessung Parzellen 1638 und 1639

Ziffer 18

Heute werden die Bauten der Parzellen 1638 und 1639 ab der Weiacherstrasse erschlossen. Wenn diese neu gebaut, umgenutzt oder erweitert werden, hat die Erschliessung rückwärtig über die Brunistrasse zu erfolgen. Bei geringfügigen baulichen Änderungen oder Umbauten an den bestehenden Gebäuden der Parzellen 1638 und 1639 gilt § 357 PBG sinngemäss.

Baupflicht

Ziffer 19

Durch die bisherige Industrienutzung ist ein ausgedehntes Werkleitungsnetz vorhanden, welches angepasst und ausgebaut werden kann. Mit den zuständigen Werken werden zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechenden Vereinbarungen getroffen. Die neuen oder auszubauenden Feinerschliessungen im Areal werden durch die Grundeigentümer realisiert. Es sind dies insbesondere sämtliche Leitungen und Kanäle für Wasser, Abwasser, Strom und Gas im Bereich der verbreiterten Brunistrasse, der neuen Ziegeleistrasse, der neuen Norderschliessung sowie innerhalb der einzelnen Baufelder. Hiervon ausgenommen sind die Bahnhof- und die Riedackerstrasse mit dem parallel dazu verlaufenden, im kommunalen Verkehrsplan eingetragenen Fussweg. Diese Erschliessungen werden mit der Gemeinde in einem separaten Verfahren vertraglich geregelt, in Abstimmung zum Gestaltungsplanverfahren. Dem Werkträger stehen Projektgenehmigung und Aufsicht über den Bau zu (im Sinne von § 166 PBG).

4.4 Weitere Bestimmungen (D)

Lärmschutz

Ziffer 20

Innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung.

Für die Baubereiche mit Wohnnutzungen und nicht störenden Betrieben gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II mit Belastungsgrenzwerten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Für die übrigen Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III mit Belastungsgrenzwerten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Zur Überprüfung der Machbarkeit eines 50%igen Wohnanteils wurde in den Baufeldern A1 bis A4 je ein Gebäude im Ausmass des jeweiligen Baubereiches modelliert und berechnet.

Maximale Fassadenbelastungen
oben Tag, unten Nacht
IGW-Überschreitungen sind mit grossen
Kreisen dargestellt



Mehr als 50% aller Fassaden weist keine IGW-Überschreitung auf. Für alle hier situierten Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Wohn- und Essküche) ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV nötig. Auch in den Bereichen mit IGW-Überschreitungen dürfen Fenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden, wenn diese Räume seitlich oder sogar lärmabgewandt über ein Lüftungsfenster verfügen und somit unter dem IGW belüftet werden können. In den Baubereichen A1 bis A4 kann also problemlos ein 50%iger Wohnanteil LSV-konform erstellt werden.

Die neue Erschliessungsstrasse ab der Brunistrasse Ost weist Emissionen von 67.8 dB(A) am Tag und 52.9 dB(A) in der Nacht auf. Die massgebenden Planungswerte der ES III liegen bei 60 dB(A) am Tag und bei 50 dB(A) in der Nacht. Damit sind die PW bereits in einem Abstand von ca. 5.5 Meter zur Strassenachse eingehalten. Der zu erwartende Mehrverkehr beträgt 1000 Fahrzeuge pro Tag. Da die Weiacherstrasse heute bereits einen DTV von knapp 20'000 Fahrzeugen aufweist, wird die Zunahme nicht zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen führen.

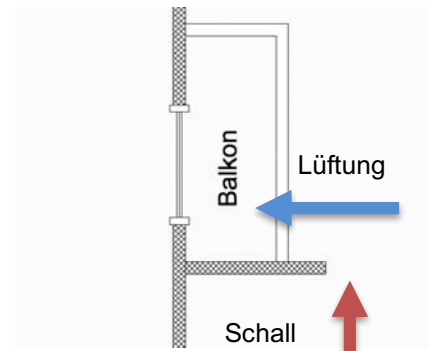
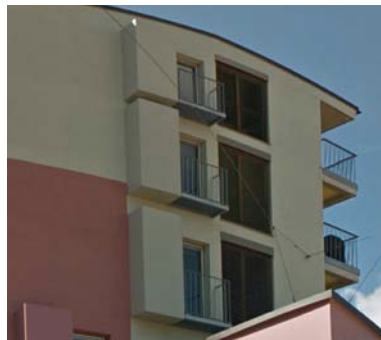
Die Quellenwerte entlang der SBB-Anlagen im Bereich des Bahnhofs betragen am Tag ca. 65 dB(A) und in der Nacht ca. 54 dB(A). Die Grenzwerte entlang der SBB-Anlagen kann aufgrund der Abstandsdämpfung ohne Weiteres eingehalten werden.

Massnahmeoptionen

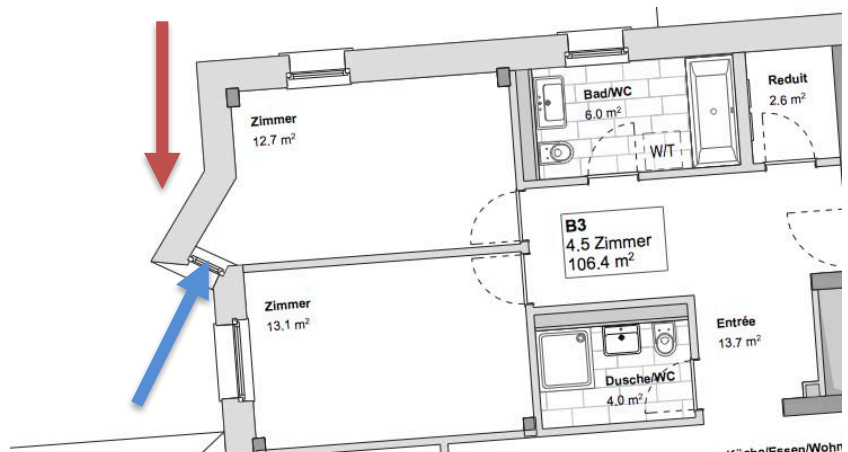
Massnahmen an der Quelle wären grundsätzlich die besten Massnahmen, da hier der Lärm effektiv reduziert wird. Allerdings sind Massnahmen dieser Kategorie (z.B. Reduktion der Verkehrsmenge) in der Regel am schwierigsten umzusetzen.

Massnahmen am Empfangspunkt verhindern die Lärmbelastung vor allem in den lärmempfindlichen Räumen. Gestalterische Massnahmen betreffen die Aussenhülle der Gebäude selbst. Beispielsweise kann mit Mauervorsprüngen, festen Balkonbrüstungen, Erkerkonstruktionen oder zurückversetzten Dachgeschossen die Sichtlinie zur Quelle vollständig oder teilweise unterbrochen werden. Der Lärmpegel am massgeblichen Ermittlungsort kann auch durch Balkonverglasung, Wintergärten usw. vermindert werden.

Balkone an der Seitenfassade mit Flügeln



Abgewinkelte Fenster



Organisatorische Massnahmen

Wird bei der Gebäudeorientierung und der Grundrissgestaltung die Lärmsituation berücksichtigt, so kann mit geringem Aufwand eine Reduktion der Lärmimmissionen erreicht werden.

Die folgenden Beispiele zeigen mögliche Grundrisslösungen mit Anordnungen der Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen auf der Lärm abgewandten Seite:

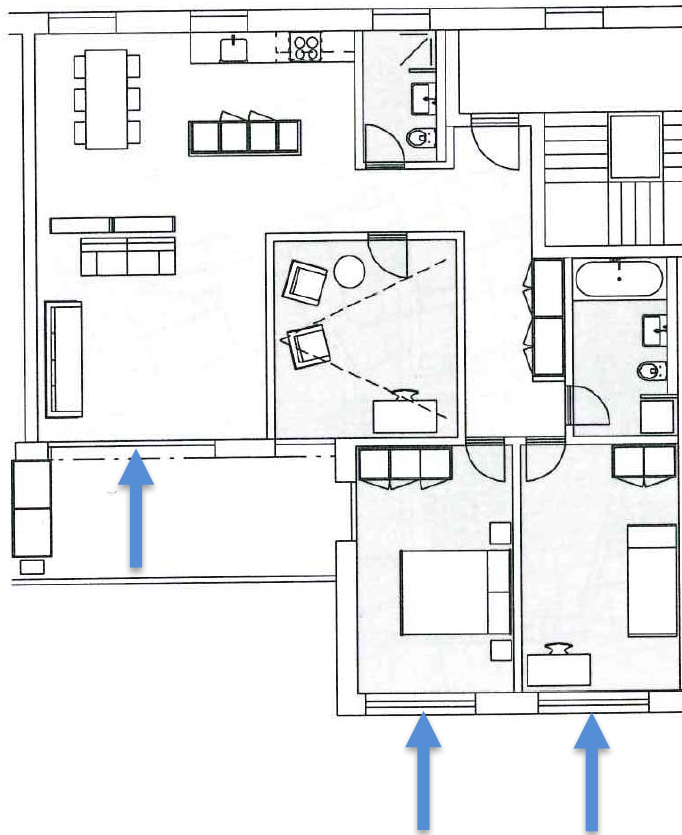
Beispiel Wohnüberbauung "Im Sydefädeli", Zürich, ADP Zürich



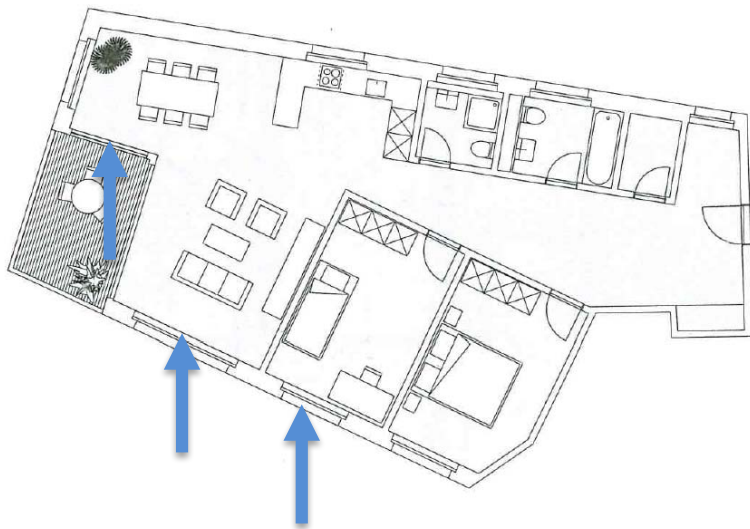
Beispiel Richtprojekt GP Erlenpark, Erlenbach, Fischer Architekten AG, Zürich



Beispiel Überbauung "Freie Sicht aufs Mittelmeer" von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich



Beispiel Überbauung "Ginger & Fred" von Braendlin Kreiselmayr Architekten, Zürich



Die Grundrisse sind so angeordnet, dass sich Laubengänge, Nebenräume, Badezimmer, Küche etc. an der Lärmquelle befinden und die Wohnräume und Küche von der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

Bauökologie

Ziffer 21

Auf dem Areal wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Die Baustoffe sollen also umweltfreundlich sein und der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäudematerialien durch eine geeignete Materialwahl minimiert werden.

Energieversorgung

Ziffer 22

Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Die Energieversorgung wird primär durch das vorhandene Gasnetz abgedeckt. Die realisierte Wasserwärmepumpenanlage und die grossflächige Solaranlage auf dem Dach der ehemaligen Ofenhalle ist zu erhalten und wenn möglich auszubauen.

Meteorwasser

Ziffer 23

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist in Anwendung von Art. 7 Gewässerschutzgesetz nach Möglichkeit in geeigneter Weise (nötigenfalls mittels Retentionsmassnahmen) dem Grundwasser zuzuführen, falls dies der Baugrund zulässt.

Im Baufeld B bei den bestehenden Wohnbauten wurde bereits ein Retentionsbecken realisiert. Ein weiteres kann bei der Trocknungshalle TH54 erstellt werden. Das Grundwasservorkommen liegt in diesem Bereich sehr tief und der Kiesuntergrund bietet beste Voraussetzungen eine weitere Versickerungsanlage für das Gestaltungsplangebiet zu realisieren.

Die Möglichkeit weiterer Versickerungsanlagen ist mit jedem Neubauvorhaben nachzuweisen.

Etappierung

Ziffer 24

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst ein grosses Areal, welches schrittweise und behutsam entwickelt werden soll. Daher ist eine gesamtheitliche Überbauung nicht zwingend. Die Baufelder können eigenständig bebaut werden. Die Etappenfolge wird im Gestaltungsplan nicht vorgeschrieben, damit auf veränderte Bedürfnisse besser reagiert werden kann.

Vertragliche Regelungen

Ziffer 25

Sämtliche weitere, für die Realisierung des Bauvorhabens inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen für Grenzbereinigungen, Durchfahrtsrechte usw. sind mit Verträgen zwischen den massgebenden Parteien zu regeln und sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Dies gilt insbesondere für die geplante Verschiebung der Riedackerstrasse mit der neuen Beleuchtung und der Platzgestaltung.

Schlussbestimmungen

Ziffer 26

Der vorliegende private Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

5. Auswirkungen

5.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Quantitative Aspekte

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht für Wohnnutzungen geöffnet. Den Grundeigentümern wird die Möglichkeit gegeben, ca. 58 % der zulässigen Baumasse für Wohnnutzungen zu verwenden. Eine solche Nachverdichtung an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossener Lage ist für eine nachhaltige Entwicklung von zentraler Bedeutung, was auch der regionale Richtplan vorsieht. Mit der Funktionsverdichtung auf dem Areal der Keller AG Ziegeleien beträgt das Einwohnerpotential rund 300 Personen und das Arbeitsplatzpotential beträgt rund 400 Personen. Dies entspricht bei einer Arealgrösse von rund 4.2 ha einer Nutzungsdichte von rund 165 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare. Zum Vergleich: Der regionale Richtplan sieht für dieses Gebiet eine Nutzungsdichte von 150–300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare vor. Der Gestaltungsplan liegt somit innerhalb des angestrebten Zielbandes.

5.2 Ortsbild

Ortsbild

Mit dem Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien und den dazugehörigen Vorschriften werden die Voraussetzungen für eine dem Ort adäquate Entwicklung in einer guten ortsbaulichen Qualität geschaffen. Die vorgesehene Entwicklung trägt dazu bei, den ganzen Bahnhofsbereich ortsbaulich aufzuwerten und das neue, von der Gemeinde angestrebte funktionale Zentrum zu stärken. Die volumetrische Studie zeigt, dass die Verteilung der Baukuben entlang der Bahngleise und auf dem ehemaligen Ziegeleiareal ortsbildverträglich erfolgt. Zudem wird das grosse städtebauliche Potential mit ansprechenden Aussen- und Platzräumen aufgezeigt. Die angestrebte Entwicklung liegt somit sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse.

5.3 Umweltschutz

Luftqualität, Verkehr, Lärm

Das Störfallrisiko für die Bevölkerung an der Weiacherstrasse wird mit einem durchschnittlichen Werktagsverkehr von gut 20'000 Fahrzeugen und einem mittleren Lastwagenanteil heute als tragbar beurteilt. Die innerhalb des Konsultationsbereichs liegenden Teile des Gestaltungsplangebiets sind hauptsächlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen und sind bereits überbaut bzw. sind nicht von den Änderungen der Gestaltungsplanrevision betroffen.

Licht

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Lichtimmissionen können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Es wird empfohlen, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Anforderungen des ARE sind erfüllt

5.4 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- Pfungen ist dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" gemäss ROK-ZH zugewiesen. Dem Grundsatz einer massvollen inneren Verdichtung im Bereich des ÖV wird mit dem revidierten Gestaltungsplan und der geplanten Teilrevision der Nutzungsplanung vollständig Rechnung getragen.
- Mit dem Gestaltungsplan wird die bauliche Dichte gegenüber dem rechtsgültigen Gestaltungsplan nicht erhöht. Durch die Verschiebung der Nutzungsanteile für Wohnen (neu ca. 58 %) und Arbeiten (neu ca. 42 %) ergibt sich ein Einwohnerpotential von rund 300 Personen und ein Arbeitsplatzpotential von rund 400 Personen. Heute wohnen rund 140 Personen und rund 100 Personen haben ihren Arbeitsplatz innerhalb des GP-Gebiets. Bei Ausschöpfung des Gestaltungsplanpotentials kann der Bestand langfristig um gut das Doppelte erhöht werden.
- Damit erhöht sich auch die Nutzungsdichte. Die Möglichkeit zur Siedlungsentwicklung nach innen wird in moderater Weise ausgeschöpft. Der Gestaltungsplan liegt mit ca. 165 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro Hektare innerhalb des angestrebten Zielbandes der Region.
- Das angestrebte, neu zu schaffende Angebot für Alterswohnungen erleichtert einen Generationenwechsel in den traditionellen Einfamilienhausquartieren.
- Die Entwicklung basiert auf einer klaren Entwicklungsstrategie. Die innere Verdichtung soll gezielt am richtigen Ort im unmittelbaren Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs erfolgen. Damit werden die Entwicklungschancen dort

genutzt, wo die Voraussetzungen am besten sind.

- Die Revision des Gestaltungsplans bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.

Die Planung im Gestaltungsplangebiet bietet die Voraussetzung einer schrittweisen Entwicklung eines neuen funktionalen Zentrums. Das ehemalige Industriegebiet wird weiter für Mischnutzungen geöffnet und belebt das neue Zentrum am und um den Bahnhof. Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass mit den vorgesehenen Massnahmen ein essentieller Beitrag für eine qualitative hochwertige Entwicklung mit Augenmass geleistet werden kann.

6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

6.1 Verfahren

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 17.2.2017 bis 17.4.2017. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während diesem Zeitraum sind keine Einwendungen von der Bevölkerung eingegangen.

Anhörung

Der private Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien wurde der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sowie den Nachbargemeinden Neftenbach, Winterthur, Oberembrach, Embrach und Dättlikon zur Anhörung unterbreitet. Seitens Gemeinde Oberembrach, Embrach und Dättlikon sowie der RWU haben diese gemäss Stellungnahmen keine Einwendungen anzubringen. Neftenbach und Winterthur verzichteten auf eine Stellungnahme.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes wird im Kapitel 6.2 dargelegt.

Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde der private Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien bereinigt. Nach der Festsetzung durch die Grundeigentümer wurde der revidierte Gestaltungsplan den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2017 zur Zustimmung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Zustimmung ist der private Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

6.2 Resultat Vorprüfung

Kantonale Anliegen

Die Revision des privaten Gestaltungsplans wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 25.4.2017 dazu Stellung genommen.

Hinweis 1: Erschliessungskonzept

Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht nachvollziehbar, dass mitten im Zentrumsgebiet an bester Lage und auf dem öffentlichen Platz direkt am Bahnhof rund 110 Parkplätze angeordnet werden sollen. Es scheint widersprüchlich, ein Zentrum mit der dargelegten Qualität schaffen zu wollen, gleichzeitig jedoch viel Verkehr mitten ins Zentrum zu leiten. Das Erschliessungskonzept ist als Grundlage für eine qualitative Weiterentwicklung des ehemaligen Ziegeleiareals und zur Sicherstellung der aussenräumlichen Qualitäten entsprechend zu überarbeiten.

Stellungnahme

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Damit die verschiedenen Nutzungen am Ziegeleien- und Bahnhofplatz funktionieren, braucht es diese Parkplätze. Bereits heute ist die Nachfrage sehr gross und wird für den Einkauf und die Dienstleistungen auf dem Ziegeleien-Areal genutzt. Zu einigen Tageszeiten sind die Parkplätze vollständig belegt. Zudem bestehen heute mehrere langfristige Mietverträge. Die positive Entwicklung im Gebiet wird durch das Parkplatzangebot begünstigt. Eine unterirdische Parkierung für die Besucher und Kunden ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar. Zudem ist die Akzeptanz der Nutzer bei solchen Verhältnissen nicht gegeben. Mit der vorgesehenen Änderung der Riedackerstrasse, dem neuen Temporegime, der neuen Bepflanzung und dem bestehenden Kunstobjekt erfährt der Ziegelei-Platz gegenüber heute eine deutliche Aufwertung. Ansonsten wird das Areal von Norden über die Weiacher- und die Bahnhofstrasse erschlossen. Das Areal ist nicht von lokaler, sondern vor allem von regionaler Bedeutung. Die Aufgabe als Begegnungsplatz wird der zentralgelegene Bahnhofplatz übernehmen.

Hinweis 2:

Spezifische Anforderungen Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof

Die Anknüpfungspunkte der neuen Zentrumszone zu den Gebieten südlich der Bahngeleise sind zu wenig klar ausgearbeitet. Eine einzelne Bahnunterführung scheint offensichtlich nicht zu genügen. Daher sind angemessene Anknüpfungspunkte zu diesen Gebieten sicherzustellen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Mit dem Ausbau des Bahnhofs zu einem hindernisfreien Kreuzungsbahnhof ist der Bau einer zusätzlichen Unterführung beabsichtigt. Ob der Ausbau des Bahnhofs Pfungen in dieser Art erfolgt ist noch offen und hängt vom Ausbau des Brüttener-Tunnels ab. Dieser hat entscheidenden Einfluss auf die künftige Fahrplangestaltung, weshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Bahnhof Pfungen künftig nicht für das Kreuzen zweier Züge genutzt wird. Wenn in Pfungen nur noch eine eingleisige Führung erfolgt, dann wird die Finanzierung einer Unterführung in weite Ferne rücken. Mit dem Gestaltungsplan sind aber die Flächen für eine solche Unterführung zu sichern. In Ziffer 8.13 BZO "Besondere Vorschriften für Gestaltungsplanpflichtgebiete" werden die spezifischen Anforderungen im Gebiet Bahnhof dementsprechend ergänzt.

Hinweis 3:

Lärmschutz

Gemäss der Fachstelle Lärmschutz (FALS) weist die nördliche Weiacherstrasse für Planungsverfahren einen Emissionspegel von 81.9 dB am Tag und 73.7 dB in der Nacht auf. In den Baubereichen A besteht Grund zur Annahme, dass die Immissionsgrenzwerte an drei von vier Fassaden nicht eingehalten werden können. Es ist daher ein maximaler Wohnanteil von 50% nachzuweisen und soweit wie möglich festzulegen, wie mit der Strassenlärmbelastung umgegangen wird.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter zeigt auf, dass in den Baubereichen A1 bis A4 problemlos ein 50%iger Wohnanteil LSV-konform erstellt werden kann. Zur Überprüfung wurde in diesen Baufeldern je ein Gebäude im Ausmass des jeweiligen Baubereiches modelliert und berechnet.

Mehr als 50% aller Fassaden weist keine IGW-Überschreitung auf. Für alle hier situierten Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Wohn- und Essküche) ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV nötig. Auch in den Bereichen mit IGW-Überschreitungen dürfen Fenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden, wenn diese Räume seitlich oder sogar lärmabgewandt über ein Lüftungsfenster verfügen und somit unter dem IGW belüftet werden können.

Hinweis 4:
Verhältnis zur Grundordnung

Am 1. März 2017 ist die PBG-Teilrevision Harmonisierung der Baubegriffe auf kantonaler Ebene in Kraft getreten. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Solange eine Gemeinde ihre BZO nicht harmonisiert hat, sind die Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden "historischen" Gesetzesfassung zu beurteilen. Um zu wissen, nach welcher Gesetzesfassung das übergeordnete Recht zur Anwendung kommt, ist dies in den Bestimmungen Ziffer 5 zu präzisieren.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen werden ergänzt.

Hinweis 5:
Nutzweise und Lärmschutz

Mit Ziffer 7 Abs. 2 und 3 sowie Ziffer 20 Abs. 2 bestehen Widersprüche zur Konformität mit Art. 43 LSV Empfindlichkeitsstufen sowie zur Praxis der FALS. Demnach ist bei einem Gewerbeanteil von weniger als 20% die ES II festzulegen. Dies trifft für die Baubereiche B1, B3 und C3 zu. Damit dies behoben werden kann, sind die Bestimmungen zur Nutzweise und zum Lärmschutz anzupassen und zu ergänzen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen §7 Abs. 2 und §20 Abs. 2 wurden angepasst. Der Baubereich C3 weist einen Gewerbeanteil von 15% auf und liegt dementsprechend im Gebiet mit Empfindlichkeitsstufe ES II.

Kapitel 4.2 Nutzweise wird ebenfalls angepasst.

Hinweis 6:
Mantellinien Baubereiche

Entlang der Weiacherstrasse verläuft die rechtskräftige Verkehrsbaulinie DV-Nr. 5185/2013. Gemäss Ziffer 8 der Bestimmungen dürfen unterirdische Gebäude und besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Das Amt für Verkehr (AfV) weist darauf hin, dass für die Beurteilung von Bauten und Anlagen, die sich ausserhalb von Baubereichen befinden und den Baulinienbereich der Verkehrsbaulinie entlang der Weiacherstrasse tangieren, § 100 PBG zur Anwendung kommt. Ziffer 8 ist daher zu ergänzen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Ziffer 8 wird gemäss Antrag wie folgt ergänzt:

⁵ Für Bauten und Anlagen ausserhalb von Baubereichen und innerhalb der Verkehrsbaulinie entlang der Weiacherstrasse kommt § 100 PBG zur Anwendung.

Hinweis 7:
Dachgestaltung

Aufgrund des städtebaulichen Konzepts und der unterschiedlich hohen Gebäude ist eine gute Einsicht auf die entsprechende Dachlandschaft zu erwarten. Geordnete Dachlandschaften sind vor dem Hintergrund der Wohnqualität und einer ästhetisch ansprechenden Baukultur wünschenswert. Deshalb wird empfohlen, Monoblöcke, Lüftungsanlagen, Rückkühler, Serviceräume u.ä. nicht bzw. in geregelter Umfang auf Dächern unterzubringen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, solche Anlagen nicht auf dem Dach unterzubringen. In den Bestimmungen ist eine entsprechende Vorschrift aufzunehmen, die den qualitätsvollen Umgang mit Gebäudetechnik, insbesondere im Dachbereich, sicherstellt.

Stellungnahme

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Ziffer 12 Dachgestaltung schreibt bereits vor, dass Flachdächer als Retentionsflächen auszubilden, mit Ziegelschrot einzudecken oder zu begrünen sind. Allgemein gilt für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung § 71 PBG. Diese müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung wird die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, die kubische Gliederung, der architektonische Ausdruck, die Lage usw. betrachtet. Eine zusätzliche spezifische Bestimmung braucht es daher nicht.

Hinweis 8:
Verkehrerschliessung

Die Erschliessung der Baubereiche C4 und D1 kann bei Bedarf über eine neue Zufahrt, die östlich der Liegenschaft Kat. Nr. 2204 (Migros-Areal) verläuft, erfolgen. Diese geplante Erschliessung wird gemäss Ziffer 15 Abs. 2 als neue direkte Zufahrt ab der Weiacherstrasse bezeichnet. Dies ist nicht korrekt, die neue Verbindung erfolgt über den bestehenden Weg Kat. Nr. 1644. Einer neuen zusätzlichen Zufahrt direkt ab der Staatsstrasse würde das AfV nicht zustimmen. Ziffer 15 Abs. 2 soll daher korrigiert werden.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Ziffer 15 Abs. 2 wurde nicht richtig formuliert und hat daher zu Missverständnissen geführt. Die Bestimmung wird wie folgt angepasst:

² Die gewerblichen Nutzungen im Baubereich C4 und der nordseitige Bereich von D1 sind bei Bedarf langfristig über die neue Zufahrt ~~direkt ab der Weiacherstrasse~~ **gemäss Situationsplan** zu erschliessen.

Zudem wurde der Bericht entsprechend ergänzt.

Hinweis 9:
Etappierung

Damit bei einer etappenweisen Bebauung die Qualitätssicherung bezüglich gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt werden, ist die Bestimmung neu zu formulieren.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Ziffer 23 wird mit einem zweiten Absatz wie folgt ergänzt:

¹ Die etappenweise Bebauung der Baubereiche ist zulässig.

² **Bei der Etappierung ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.**

Hinweis 10:
Qualitätssicherndes Verfahren

Hinsichtlich des im Bericht formulierten Qualitätsanspruches ist es sinnvoll, auf die Möglichkeit von qualitätssichernden Verfahren (Testplanungen, Studienaufträge und Wettbewerbe) hinzuweisen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Kapitel 4.2 im erläuternden Bericht wird bezüglich Allgemeinen Anforderungen Ziffer 10 ergänzt.

Hinweis 11:
Entwässerung

Nach § 83 Abs. 3 PBG hat der Gestaltungsplan auch Anlagen für die Versickerung von Regenwasser zu ordnen. Aus der Sicht AWEL fehlt die Angabe, wo eine oder mehrere gemeinsame oberirdische Retentions- und Versickerungsanlagen (evtl. mit Biotop) zu platzieren sind. Die Standorte sind im Bericht gemäss Art. 47 RPV zu erörtern und aufzuzeigen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Kapitel 4.4 wurde mit Ziffer 23 Meteorwasser ergänzt.

Das im Gestaltungsplangebiet anfallende unverschmutzte Meteorwasser ist in Anwendung von Art. 7 Gewässerschutzgesetz nach Möglichkeit in geeigneter Weise (nötigenfalls mittels Retentionsmassnahmen) dem Grundwasser zuzuführen, falls dies der Baugrund zulässt.

Hinweis 12:
Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Gestaltungsplanperimeter tangiert die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen belasteten Standorte Nrn. 0224/D.0005-004 (belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig) und 0224/I.0009-003 (ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter). Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist mit einem Hinweis auf den KbS zu ergänzen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Baugesuch der Baudirektion, zu Händen des AWEL, das vom Bauherrn und der Altlastenfachperson unterzeichnete Zusatzformular "Belastete Standorte/Altlasten" einzureichen ist.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Kapitel 2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen wird mit dem Thema Kataster der belasteten Standorte (KbS) ergänzt.

Hinweis 13:
Lichtimmissionen

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Lichtimmissionen können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Es wird empfohlen, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Hinweis 14:

Bahnfahrleitung (OMEN)

In der Nähe des Planungsvorhabens befindet sich eine Bahnfahrleitung. Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sollten nur dort errichtet werden, wo der vorsorgliche Anlagegrenzwert von 1 Mikrotelsa eingehalten wird. Als OMEN gelten z.B. Wohn- und permanente Arbeitsräume, Schulen, Kindergärten sowie raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielflächen. Es wird empfohlen, den NIS-Korridor in den Plan aufzunehmen und innerhalb des NIS-Korridors freiwillig auf die Errichtung von OMEN zu verzichten.

Stellungnahme

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der von der Bahnanlage nächst gelegene Punkt befindet sich beim Baufeld Ost. Dieser ist mehr als 30 Meter entfernt und daher nicht mehr im NIS-Korridor. Eine Aufnahme des NIS-Korridors ist daher nicht nötig.

Hinweis 15:

Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Mobilfunkanlagen, von denen hochfrequentierte nichtionisierende Strahlung (NIS) ausgeht. Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen sind die Mobilfunkbetreiberinnen / Mobilfunkbetreiber verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, NISV). Das AWEL weist darauf hin, dass die Gemeinde die Betreiberinnen über Bauvorhaben informieren muss, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und gegebenenfalls Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen können.

Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Kapitel 2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen wird mit dem Thema Hochfrequentierte nichtionisierende Strahlung (NIS) ergänzt.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Revision "Privater Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien" - Inkraftsetzung

Pfungen. Der Gemeinderat Pfungen hat am 07.05.1900 verfügt:

Die Gemeindeversammlung vom 28.09.2018 genehmigte die Teilrevision der Nutzungsplanung "Gebiet Bahnhof". Die Baudirektion genehmigte diese mit Verfügung vom 26.01.2018.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kanton Zürich vom 21.03.2018 ist gegen den Beschluss der Baudirektion kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die revidierte Gestaltungsplan "Keller AG Ziegeleien" wird mit dieser Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Gemeinderat Pfungen

00236415



VERFÜGUNG

vom 19. Oktober 2005

Pfungen. Privater Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 16. Juni 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Pfungen dem privaten Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. Juli 2005 und des Bezirksrats Winterthur vom 27. Juli 2005 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 28. Juli 2005 ersucht die Gemeinde Pfungen um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass das Areal der Keller Ziegeleien AG, das nicht mehr industriell-gewerblich genutzt wird, neuen Nutzungen zugeführt werden kann. Nach den schon früher für das Areal festgesetzten Sonderbauvorschriften sind mässig störende Betriebe und Wohnnutzungen zulässig. Nach den Bestimmungen der Sonderbauvorschriften ist das Nutzungs-, Bauungs- und Erschliessungskonzept in einem Gestaltungsplan festzuhalten.

Mit dem Gestaltungsplan, der auf einer Entwicklungsstudie und einem Vorprojekt für das Baufeld West beruht, wird der Wohnanteil gegenüber den Sonderbauvorschriften auf 40% erhöht. Der Gestaltungsplan ermöglicht zudem die Ansiedlung von Läden für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Fläche ist gemäss § 12 der Bau- und Nutzungsvorschriften auf höchstens 2'000 m² beschränkt. Publikumsintensive und verkehrsintensive Nutzungen sind ausgeschlossen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Keller Ziegeleien AG, dem die Gemeindeversammlung Pfungen am 16. Juni 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Keller Ziegeleien AG, Immobilien, 8422 Pfungen

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

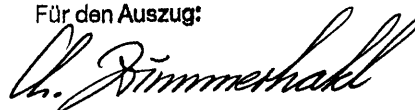
Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

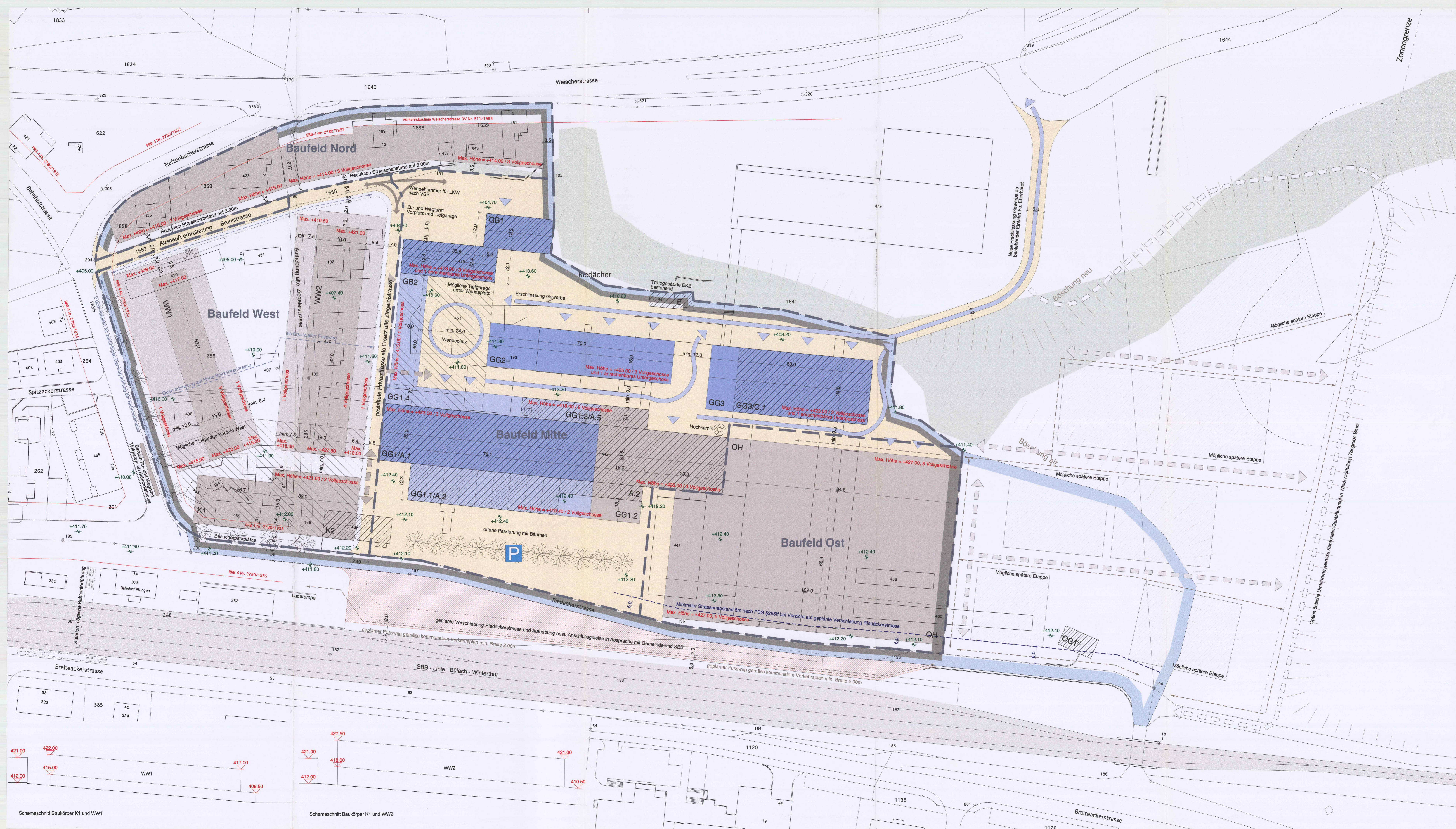
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Pfungen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Pfungen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 19. Oktober 2005
051470/Obl/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Genehmigungsinhalt	Orientierungsinhalt
Perimeter Gestaltungsplan	Perimeter Sonderbauvorschriften
Markierung Baufelder West, Nord, Mitte, Ost	Grundrissentwurf SBB: Perimeter der geplanten Verschiebung Riedackerstrasse
Mantellinien für: Gewerbe (mässig störende Betriebe) Max. 3-4 Vollgeschosse	mögliche spätere Etappen (Wohnen)
Mantellinien für: Gewerbe (mässig störende Betriebe) 1-2 Vollgeschosse	möglicher Erhalt Altbauten
Mantellinien für: Wohn- und Gewerbenutzungen	möglicher Standort Tiefgarage
Mantellinien für: Baufeld West, Bereich für PP, Kleinbauten, Wohnraum etc.	Umfassung gemäss Gestaltungsplan "Wiederanfertigung Tongrube Brun"
Hauptverkehrsflächen	mögliche spätere Erschliessung Anstösser verkehrsberuhigt
Erschliessung Gewerbe	mögliche spätere Fussgängerverbindungen
Anstösser, verkehrsberuhigt	Bäume
Bahnhofstrasse, Bereich Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	bestehende Grünzüge
Fussgängerverbindungen	Strassenabstand 6m (PBG §265ff) bei Verzicht auf geplante Verschiebung der Riedackerstrasse im Bereich Baufeld Ost
Wendehammer für LKW nach VSS	Höhenlot bestehendes Terrain
Max. +425.00 Maximale Gebäudehöhe in m ü.M.	

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 21.3.05
 Keller AG Ziegeleien
 Immobilien
 8422 Pfungen

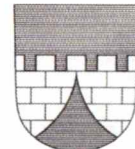
Der Präsident: [Signature] Der Schreiber: [Signature]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 16. Juni 2005
 Der Präsident: [Signature] Der Schreiber: [Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: 19. Okt. 2005
 Für die Baudirektion: [Signature]

BDV Nr.: 1313/05

Kanton Zürich
Gemeinde Pfungen



Privater Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien

Bestimmungen

21.03.2005

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Keller AG Ziegeleien
Parzellen Nr. 256, 589, 1637, 1641, 1688

Gemeinde Pfungen
Parzelle Nr. 249 (Riedackerstrasse)
Parzelle Nr. 1687 (Brunistrasse)

Melchior Hinterberger
Parzelle Nr. 1858

Lazar Gojani
Parzelle Nr. 1859

Juliane Rohner
Parzelle Nr. 1638

Marco Wetter
Parzelle Nr. 1639

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.:

21.3.05

Keller AG Ziegeleien
Immobilien
8422 Pfungen

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]

R. Ojzic

L. Gojani

J. Rohner

M. Wetter

16. Juni 2005

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]

R. Ojzic

19. Okt. 2005

A. Zimmerhake

1313/05

Burkard, Meyer.
Architekten BSA
Aktiengesellschaft

Martinsbergstrasse 40
5400 Baden

Telefon 056 200 59 00
Fax 056 200 59 01
info@burkardmeyer.ch
www.burkardmeyer.ch

Partner:
Urs Burkard
Prof. Adrian Meyer
Daniel Krieg

Associés:
Roger Casagrande
Oliver Dufner
Daniel Hofmann
Daniel Hunkeler
Philipp Husistein
Werner Knecht
Urs Riniker
Antti Rüegg
Andreas Stirnemann

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Grundlagen

Der Gestaltungsplan „Keller AG Ziegeleien“ stützt sich auf die in der Bau- und Zonenordnung Pfungen vom 21.11.2002 unter 9. Sonderbauvorschriften (Art. 9.2 ff.) festgelegten Bestimmungen zu erleichterten Umnutzungen in der Industriezone I3 und erfüllt die damit verbundene Gestaltungsplanpflicht.

§ 2 Geltungsbereich (Perimeter)

Der Gestaltungsplan umfasst die im Plan grau umrandete Teilfläche des Geltungsbereiches Sonderbauvorschriften (hellblau umrandet) und wird in vier getrennt überbaubare Baufelder unterteilt, bezeichnet mit Baufeld West, Baufeld Nord, Baufeld Mitte und Baufeld Ost.

§ 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine einheitliche und geordnete Überbauung des ehemaligen Ziegeleiareals unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- Festlegung der städtebaulichen und siedlungsgestalterischen Disposition
Konkretisierung der Bauweise
- Festlegung des Erschliessungskonzepts
- Anordnung der Nutzungen in städtebaulicher, funktionaler und wohngyienischer Sicht
- Sicherung der aussenräumlichen Qualitäten und Festlegung der Freiflächen

§ 4 Bestandteile

Genehmigungsinhalt:

- Gestaltungsplan Massstab 1:500, revidiert 21.03.2005
- Bestimmungen, revidiert 21.03.2005
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 21.03.2005

Orientierungsinhalt:

- Erläuternder Bericht, revidiert 21.03.2005

B Bau- und Gestaltungsvorschriften im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan

§ 5 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Bestimmungen nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfungen sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kt. Zürich.

§ 6 Geringfügige Abweichungen

Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan gestatten, sofern dessen Zielsetzung und Zweck dadurch nicht beeinträchtigt werden.

§ 7 Ausnutzung

Die max. zulässige Baumasse wird pro Baufeld auf Basis der untenstehenden massgeblichen Grundstücksflächen ermittelt.

Baufeld	Massgebende Fläche	Max. Baumassenziffer
West	10'794m ²	3.0
Nord	3'865m ²	3.0
Mitte	17'224m ²	5.0
Ost	7'540m ²	5.0

§ 8 Baufelder / Bauhöhen

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Mantellinien entsprechen der maximalen Ausdehnung der Hochbauten. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden im Gestaltungsplan durch Höhenkoten m.ü.M. definiert.

Vordächer, Dachvorsprünge, kleinere technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Licht- und Lüftungsschächte dürfen die Mantellinien in der Horizontalen um max. 2.00m und die Gebäudehöhen in der Vertikalen um max. 3.00m überschreiten.

§ 9 Baulinie RRB 4 Nr. 2780/1935

Entlang der Riedackerstrasse im Bereich der Mantellinie K1/K2 darf die bestehende Baulinie RRB 4 Nr. 2780/1935 um 2.40m bis auf die Fassadenflucht des Gebäudes Nr. 436 überstellt werden, wie im Gestaltungsplan dargestellt.

Auf den Parzellen 1858 und 1859 im Bereich der Neftenbacherstrasse, ist eine Überstellung dieser Baulinie bis zur Parzellengrenze gestattet, wie im Gestaltungsplan eingezeichnet.

§ 10 Geschosse

Die Anzahl anrechenbare Geschosse werden im Gestaltungsplan innerhalb der einzelnen Mantellinien definiert. Dachgeschosse sind nicht gestattet.

§ 11 Gebäudeabstände intern

Die minimalen Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt. Innerhalb der angegebenen Mantellinien darf unter Berücksichtigung der übrigen Bestimmungen gebaut werden.

§ 12

Nutzweise

60% der massgeblichen Baumasse des gesamten Gestaltungsplanperimeters bleiben der Gewerbenutzung vorbehalten. Ein Wohnanteil von max. 40% ist zulässig, sofern sichergestellt ist, dass der Gewerbeanteil von 60% später immer noch realisierbar bleibt.

Der Wohnanteil kann örtlich zusammengefasst werden.

Die grau hinterlegten Baukuben definieren Wohn- und Gewerbenutzungen. Neben dem Wohnen sind auch nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.

Die blaugrau hinterlegten Baukuben beinhalten reine Gewerbenutzungen.

Baufeld	Nutzweise	Empfindlichkeitsstufe
West	Wohnen, Gewerbe	ES III
Nord	Wohnen, Gewerbe	ES III
Mitte (blaue Flächen)	Gewerbe	ES III
Mitte (graue Flächen)	Wohnen, Gewerbe	ES III
Ost	Wohnen, Gewerbe	ES III

Werden innerhalb eines Baufeldes nur Wohnnutzungen geplant, gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

Unter die Bezeichnung Gewerbe fallen Nutzungen wie:

- Dienstleistungen (Büros privater Firmen oder öffentlicher Institutionen, Praxen, etc.)
- Schulung (öffentliche oder private Schulen für Aus- und Weiterbildung)
- Verkauf (Handelsbetriebe, Schalterräume für Dienstleistungen, Detailhandel u. dgl.)
- Therapie (Räume jeglicher Art für Gymnastik, Turnen, Praxen)
- Gewerbe (höchstens mässig störende Betriebe)
- Ausstellung (öffentliche oder private Ausstellungsräume kultureller oder kommerzieller Natur)

Die gesamte Verkaufsfläche (ohne Lager-, Erschliessungs-, Mall- und Aussenflächen) im Planungssperimeter für Güter des täglichen Bedarfs und für Fachmärkte wird auf maximal 2000m² beschränkt.

Publikums- und verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

§ 13

Bauweise / Architektur

Die geschlossene Überbauung ist zulässig (§ 286 PBG). Innerhalb der Baufelder ist die Gebäudelänge frei.

Neubauten sind mehrheitlich in Sichtbackstein zu errichten. Auf die bestehenden Ziegelbauten ist angemessene Rücksicht zu nehmen. Hievon ausgenommen sind Bauten bis 500m² BGF im Baufeld Nord.

Sind dauernde Wohnnutzungen geplant, gelten die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §71 PBG.

§ 14

Dachgestaltung

Zugelassen sind Flachdächer resp. flach geneigte Satteldächer bis 30° mit Firstrichtung Ost-West. Bei reiner Gewerbenutzung sind auch Sheddächer und Pultdächer bis 30° Neigung gestattet.

Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden, mit Ziegelschrot einzudecken oder zu begrünen.

Im Baufeld Nord sind Bauten bis 500m² BGF in der Dachform und -materialisierung frei, die Dachneigung darf 30° aber nicht übersteigen.

§ 15

Freiraumgestaltung

Freiräume sind gut, zweckmässig und zusammenhängend zu gestalten. Ihre Beziehung zur landschaftlichen Umgebung ist zu beachten. Die Bodenversiegelung ist zu minimieren. Der an der nördlichen Hangkante liegende Grüngürtel mit Bäumen ist nach Möglichkeit zu erhalten und dessen Beeinträchtigung durch die neue Norderschliessung auf ein Minimum zu beschränken.

C Bestimmungen im Zusammenhang mit der Erschliessung

§ 16 Verkehrserschliessung

Die arealinterne, private Ziegeleistrasse wird aufgehoben und durch eine nach Osten verschobene gestaltete Privatstrasse ersetzt.

Das Baufeld Mitte wird ab der Weiacherstrasse neu durch eine 6m breite Privatstrasse direkt erschlossen.

Die Riedackerstrasse kann zur SBB hin verschoben werden. Wird auf die Verlegung der Strasse verzichtet, gelten im Baufeld Ost entlang der Riedackerstrasse die Abstandsregelungen für oberirdische Gebäude gemäss PBG §265ff.

Die Brunistrasse dient dem Zubringerverkehr. Die Signalisation erfolgt durch die zuständige Behörde.

Die neuen oder auszubauenden Strassen haben den geltenden Zugangsnormen des Kt. Zürich und den Normen des VSS zu entsprechen.

§ 17 Parkierung

Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach Art. 8.8 (Abstellplätze für Motorfahrzeuge) der Bau- und Zonenordnung von Pfungen.

Die Parkierung im Baufeld West hat primär unterirdisch zu erfolgen. Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen.

Zu- und Wegfahrt für Tiefgaragen ab der Bahnhofstrasse sind im Gestaltungsplan bezeichnet.

Die Parkierung des Baufelds Mitte erfolgt hauptsächlich oberirdisch auf dem Vorplatz angrenzend an die Riedackerstrasse. Diese Fläche ist mit Bäumen zu gliedern, räumlich zu fassen und die Fussgängerbereiche sind klar zu definieren.

§ 18 Öffentliche Fusswege

Entlang der Bahnhofstrasse ist ein min. 2.00m breiter Streifen freizuhalten für die allfällige Erstellung eines Gehwegs.

Im Baufeld West ist eine Fussgänger Verbindung vorzusehen von der Spitzacker- zur neuen, nach Osten verschobenen Ziegeleistrasse.

§ 19 Verkehrserschliessung Parzellen 1638 und 1639

Bei Neubauten, einer Nutzungsänderung oder -erweiterung auf den Parzellen 1638 und 1639 hat die Erschliessung rückwärtig über die Brunistrasse zu erfolgen. Bei geringfügigen baulichen Änderungen oder Umbauten an den bestehenden Gebäuden der Parzellen 1638 und 1639 gilt § 357 PBG sinngemäss.

§ 20 Baupflicht

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Feinerschliessungsanlagen werden durch die beteiligten Grundeigentümer gebaut. Die Projekte müssen den technischen Anforderungen vergleichbarer öffentlicher Werke entsprechen. Dem Werkträger stehen Projektgenehmigung und Aufsicht über den Bau zu (im Sinne von § 166 PBG).

D Weitere Bestimmungen

§ 21 Lärmschutz

Für den gesamten Perimeter gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung LSV. Die Einhaltung ist im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen. Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV können nicht beansprucht werden.

§ 22 Bauökologie

Bei der Wahl der Baustoffe ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Gebäuden ist durch geeignete Materialwahl zu minimieren. Die entsprechenden Festlegungen erfolgen im Rahmen der Erarbeitung der Submissionsgrundlagen.

Es wird eine nachhaltige Entwicklung des Areals angestrebt.

§ 23 Energieversorgung

Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Auf Klimaanlage in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten.

Die Energieversorgung ist primär durch das vorhandene Gasnetz abzudecken.

Bei bestehenden Bauten bis 500m² BGF sind Ausnahmen zulässig.

§ 24 Privatrechtliche Vereinbarungen

Sämtliche weiteren, für die Realisierung des Bauvorhabens inner- und ausserhalb des Perimeters notwendigen Vereinbarungen für Grenzbereinigungen, Durchfahrtsrechte, usw. sind privatrechtlich zu regeln und sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Dies gilt insbesondere für die allfällige Verschiebung der Riedackerstrasse.

§ 25 Schlussbestimmungen

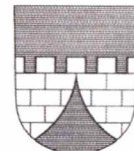
Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch die Baudirektion des Kt. Zürich in Kraft und ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches allfällige frühere Erlasse, insbesondere Art. 9.2 der Bau- und Zonenordnung von Pfungen.

25.06.2004 / AR

rev. 20.10.2004 / AR

rev. 21.12.2004 / AR

rev. 21.03.2005 / AR



Burkard, Meyer.
Architekten BSA
Aktiengesellschaft

Martinsbergstrasse 40
5400 Baden

Telefon 056 200 59 00
Fax 056 200 59 01
info@burkardmeyer.ch
www.burkardmeyer.ch

Partner:
Urs Burkard
Prof. Adrian Meyer
Daniel Krieg

Associés:
Roger Casagrande
Oliver Dufner
Daniel Hofmann
Daniel Hunkeler
Philipp Husstein
Werner Knecht
Urs Riniker
Antti Rüegg
Andreas Stirnemann

Inhalt

- 1 Allgemeines**
- 1.1 Ausgangslage
- 1.2 Perimeter des Gestaltungsplans
- 1.3 Eigentumsverhältnisse

- 2 Grundlagen**
- 2.1 Rechtliche Grundlagen
- 2.2 Entwicklungsstudie und Vorprojekt

- 3 Planerische Randbedingungen**
- 3.1 Sonderbauvorschriften
- 3.2 Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung von Pfungen

- 4 Umsetzung**
- 4.1 Zielsetzung
- 4.2 Bestehende Bausubstanz
- 4.3 Altlasten
- 4.4 Verkehrserschliessung des Perimeters
- 4.5 Parkierung
- 4.6 Lärmschutz
- 4.7 Mediierschliessung
- 4.8 Baufeld West
- 4.9 Baufeld Nord
- 4.10 Baufeld Mitte
- 4.11 Baufeld Ost

5 Verfahren

5.1 Ablauf und Organisation der Planung

5.2 Mitwirkung und Auflageverfahren

5.3 Termine

5.4 Ergebnis der Mitwirkung



1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Das Areal der Keller Ziegeleien in Pfunzen wird seit einiger Zeit nicht mehr in der ursprünglichen Nutzung als Produktionsstätte für Backsteine und Ziegel verwendet.

Das rund 40'000 m² umfassende Grundstück ist architektonisch geprägt von grossen, mehrgeschossigen in rotem Ziegelstein errichteten Produktions- und Lagerbauten. Die leicht erhöhte Lage bietet einen unverbaubaren Blick über die weite Auenlandschaft. Aus der Ferne betrachtet dominiert das markante Hochkamin die besondere Silhouette.

Die Situation unmittelbar am Bahnhof ist attraktiv für die verschiedensten Nutzungen und soll in den nächsten Jahren aus der industriellen Vergangenheit in einen gemischt genutzten Ortsteil mit neuem Leben verwandelt werden. Die bestehende Siedlungsstruktur von Pfunzen schliesst im Westen und Süden mit wichtigen öffentlichen Nutzungen wie Schulhaus, Post etc. direkt an das Planungsgebiet an. Auf der Ostseite geht das Siedlungsgebiet nach Abschluss der geplanten Renaturierungsarbeiten fließend in Landwirtschaftsland über. Ein baumbestander Grüngürtel markiert die Hangkante zur Tössebene.

Ein wichtiger Schritt wurde an der Gemeindeversammlung vom 21.11.2002 beschlossen mit der Festlegung von Sonderbauvorschriften und der Öffnung des Areals für weitere Nutzungen: Gewerbe, Dienstleistungen, Detailhandel, Wohnen.

1.2 Perimeter des Gestaltungsplans

Der Perimeter wird im Gestaltungsplan festgelegt und umfasst vier getrennt überbaubare Baufelder, bezeichnet mit Baufeld West, Baufeld Nord, Baufeld Mitte und Baufeld Ost. Der ausserhalb liegende östliche Bereich des Perimeters Sonderbauvorschriften wurde bewusst nicht in den Gestaltungsplan integriert, da sich die Entwicklung dieses Gebiets erst nach Wiederauffüllung der ehemaligen Tongrube abschätzen lässt und im Zusammenhang mit der restlichen Industriezone ausserhalb des Perimeters Sonderbauvorschriften gesehen werden muss.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Folgende Parzellen liegen ganz oder teilweise innerhalb des Gestaltungsplanperimeters:

Nr. 256, 589, 1637, 1641, 1688	Keller AG Ziegeleien
Nr. 1858	Melchior Hinterberger
Nr. 1859	Lazar Gojani
Nr. 1638	Juliane Rohner
Nr. 1639	Marco Wetter
Nr. 1687	Gemeinde Pfunzen (Teilstück Brunistrasse)
Nr. 249	Gemeinde Pfunzen (Riedackerstrasse)

2 Grundlagen

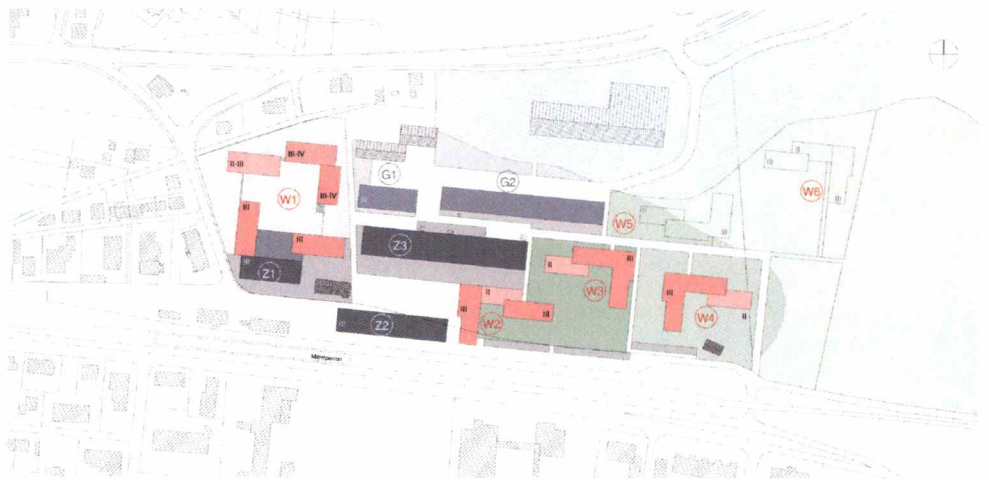
2.1 Hauptsächliche rechtliche Grundlagen

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfungen vom 21. November 2002
PBG, Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
RPG, Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV, Raumplanungsverordnung

2.2 Entwicklungsstudie und Vorprojekt

Städtebauliche und architektonische Grundlagen für den Gestaltungsplan bilden eine mehrstufige Entwicklungsstudie von 2003, sowie daraus abgeleitet, ein Vorprojekt für das Baufeld West vom September 2004.

Keller AG Ziegeleien hat Burkard, Meyer, Architekten BSA mit diesen Arbeiten beauftragt, um die rechtlichen und gestalterischen Sicherheiten zu erlangen, damit das Areal neuen Nutzungen zugeführt werden kann.

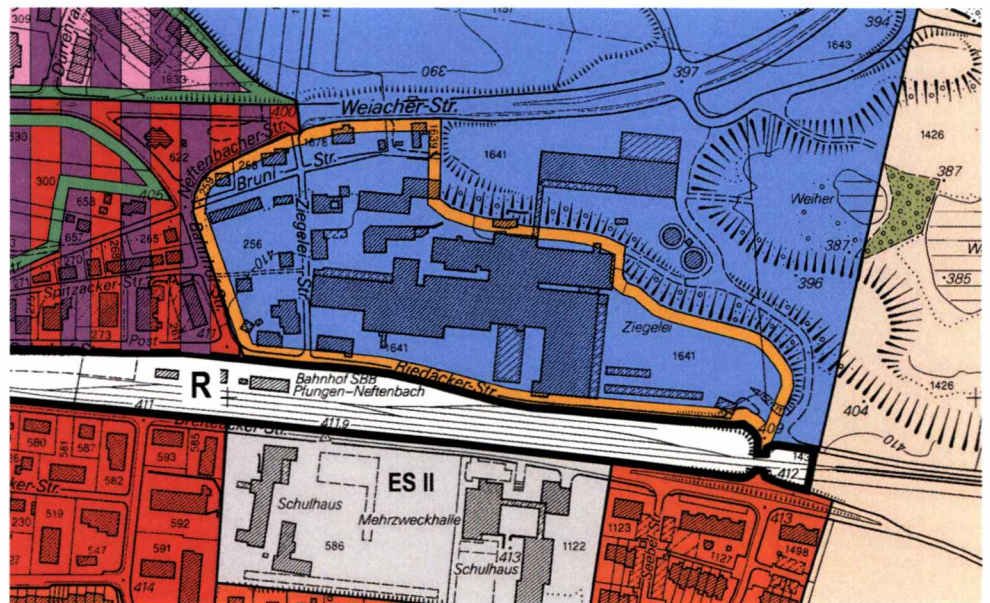


Entwicklungsstudie Stand 25.06.2003 (Präsentation Gemeinderat Pfungen)

3 Planerische Randbedingungen

3.1 Sonderbauvorschriften

Mit der Genehmigung von Sonderbauvorschriften für das Areal Keller AG Ziegeleien durch die Gemeindeversammlung am 21.11.2002 und die anschliessende Inkraftsetzung durch den Kanton, wurde der rechtliche Rahmen geschaffen für erleichterte Umnutzungen in bereits überbauten Gebieten der Industriezone I3. Insbesondere wurde der Wohnanteil auf max. 25% der zulässigen Baumasse festgelegt und damit eine Gestaltungsplanpflicht verbunden.



Geltungsbereich Sonderbauvorschriften Industrieareal Keller AG Ziegeleien

3.2 Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung von Pfungen

Der *Gestaltungsplanperimeter* wird gegenüber dem Perimeter der Sonderbauvorschriften angepasst, um im Osten der zeitlich weit gefassten Wiederauffüllung der ehemaligen Tongrube Rechnung zu tragen.

Die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen ist weiterhin rückläufig. Wohnen an ruhigen, gut erschlossenen Lagen soll demgegenüber gefördert werden. Der mögliche *Wohnanteil* des innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Areals wird deshalb moderat erhöht auf ein für Pfungen erträgliches Mass von heute 25% auf zukünftig 40%. Das *Laden- und Dienstleistungsangebot* von Pfungen ist unbefriedigend. Auf dem Ziegeleiareal wird der Rahmen geschaffen, um bestehende Nutzungen wie Post, Bahnhof und Kiosk an diesem zentralen Standort massvoll zu ergänzen mit Verkaufs-, Detailhandelsflächen und Dienstleistungen. Grossflächige, publikums- und verkehrsintensive Einrichtungen sind nicht gestattet.

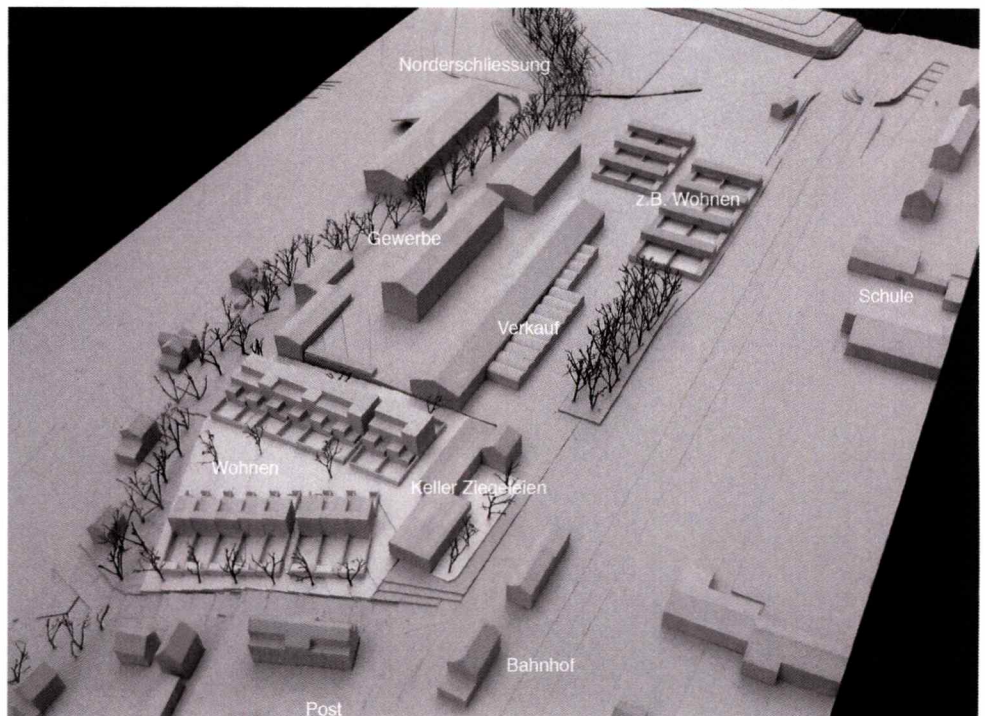
In der bisher gültigen Industriezone I3 kann dreigeschossig und 13.50m hoch gebaut werden. Neue Nutzungen und die präzise Anordnung der definierten Baukörper ermöglichen differenzierte *Geschosszahlen, Gebäudehöhen und -abstände*.

Im Baufeld Ost und im Innern des Areals sind grössere Baudichten und -höhen unter Wahrung der feuerpolizeilichen und hygienischen Anforderungen möglich.

In den Baufeldern West und Nord wird die Baumassenziffer dagegen unter Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohn- und Gewerbezone WG3/60 reduziert von bisher 5.0 auf neu 3.0m³/m².

Die Baulinie RRB 4 Nr. 2780/1935 entlang der Riedackerstrasse kann im Bereich der Mantellinie K1/K2 um 2.40m überstellt werden bis auf die Fassadenflucht des bestehenden Bürogebäudes Nr. 436. Die heute überdimensionierte Verkehrsfläche wird dadurch reduziert zu Gunsten eines räumlich klarer definierten Bahnhofvorplatzes.

Nicht zuletzt wegen der herausragenden Bedeutung des Areals für die Entwicklung von Pfungen, wird das Vorhaben nochmals der Gemeindeversammlung vorgelegt.



Modell 1:500 Stand August 2004

4 Umsetzung

4.1 Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplanverfahren wird der besonderen städtebaulichen Situation des Areals zwischen Bahnhof und Hangkante zur Tössebene hin Rechnung getragen.

Die Architektur nimmt Rücksicht auf Topografie, Silhouette zum Tal und zum angrenzenden Grünraum. Material (Backstein) und Ausrichtung der Bauten sollen die homogene Gesamt-erscheinung erhalten und die industrielle Vergangenheit des Ziegeleiareals erlebbar machen. Die Aufteilung in Einzelkuben und in sich abgeschlossene Baufelder erlaubt eine schrittweise Umsetzung in für Pfungen erträglichen Etappen, verteilt über mehrere Jahre.

4.2 Bestehende Bausubstanz



Die einzelnen bestehenden Bauten sind von untergeordneter architektonischer und denkmalpflegerischer Bedeutung und stammen mehrheitlich aus der Nachkriegszeit. Die charakteristische lineare Gebäudeanordnung als Resultat des Produktionsprozesses ist jedoch sehr zweckmässig. Die Gebäude können nach Bedarf ersetzt bzw. ergänzt werden. Rückgrat der Anlage bildet das 150 m lange Produktionsgebäude aus den sechziger Jahren, welches heute den Ort mit seiner Silhouette prägt.

Nach Klärung der Situation durch Abbruch der nicht weiter verwendbaren Gebäudeteile können die Grundstrukturen (Firstrichtungen, Anordnung der bestimmenden Baukörper) beibehalten und in Etappen durch Neu- und Ersatzbauten mit einer dem Ort entsprechenden Ausprägung (Sichtbackstein) ersetzt und ergänzt werden.

Die Erhaltung des charakteristischen Hochkamins als Landmark ist mit dem neuen Konzept wünschbar, muss aber noch auf finanzielle und technische Machbarkeit überprüft werden.

4.3 Altlasten

Das Areal ist im Altlastenverdachtskataster erfasst.

Es ist vorgesehen, die einzelnen Baufelder im Rahmen konkreter Bauvorhaben gebietsweise detailliert zu untersuchen und wo nötig den Vorschriften entsprechend zu sanieren.

4.4

Verkehrerschliessung des Perimeters

Je nach zukünftiger Nutzung des Areals muss mit Mehrverkehr gerechnet werden.

Zentrale Lage am Bahnhof SBB und bei der Bushaltestelle (Buslinie nach Dättlikon) bilden aber angemessene Voraussetzungen für die Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die vorgesehene private Norderschliessung direkt ab der Weiacherstrasse für die Gewerbenutzungen des Baufelds Mitte führt zu einer Entflechtung des Verkehrs und wird die Bahnhofstrasse und das übrige Areal insbesondere vom Anlieferungsverkehr spürbar entlasten.

Entlang der Bahnhofstrasse wird ein 2.00m breiter Streifen sichergestellt für die zukünftige Erstellung eines Gehwegs.

Die geplante Verlegung der Riedackerstrasse ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters parallel zur SBB bietet die Chance, das heute als Abstellfläche genutzte Land entlang der Bahn den neuen Nutzungen und der Nähe zum Bahnhof entsprechend aufzuwerten und den im kommunalen Verkehrsplan enthaltenen Fussweg zu sichern. Verhandlungen mit den SBB sind im Gang. Kann die Verlegung nicht wie geplant realisiert werden, lässt sich der Gestaltungsplan mit den dann vorgesehenen Anpassungen im Baufeld Ost trotzdem umsetzen.

Die Brunistrasse wird an die heute gültigen Anforderungen angepasst und verbreitert zu Lasten von Keller AG Ziegeleien. Nach der Umgestaltung wird die Brunistrasse auf die ganze Länge ins Eigentum der Gemeinde überführt werden. Am östlichen Ende wird ein den VSS-Normalien entsprechender Wendehammer für LKW auf dem Grundstück der Keller AG Ziegeleien vertraglich sichergestellt.

Die Aufhebung/Verschiebung der arealinternen Ziegeleistrasse ostwärts, erlaubt die Realisierung grösserer zusammenhängender Baufelder und soll als Privatstrasse mit Mischverkehr gestaltet werden. Das Strassenstück auf der Parzelle 1637 soll aufgehoben werden.

Der Anschluss der Bahnhofstrasse an die Weiacherstrasse befindet sich in Planung (Kreisel Dürrenrainstrasse) und hat für das Gestaltungsplanverfahren untergeordnete Bedeutung.

Die ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegende Neftenbacherstrasse wird ebenfalls im Rahmen der Revision des kommunalen Verkehrsplans behandelt und hat keinen direkten Einfluss auf den privaten Gestaltungsplan.

4.5

Parkierung

Entsprechend dem breiten möglichen Nutzungsmix, kann erst nach Vorliegen konkreter Projektüberlegungen und Mietinteressenten eine präzisere Aussage zur Anzahl und Lage der erforderlichen Parkplätze gemacht werden. Erste Schätzungen haben einen Bedarf von ca. 280 PP ergeben.

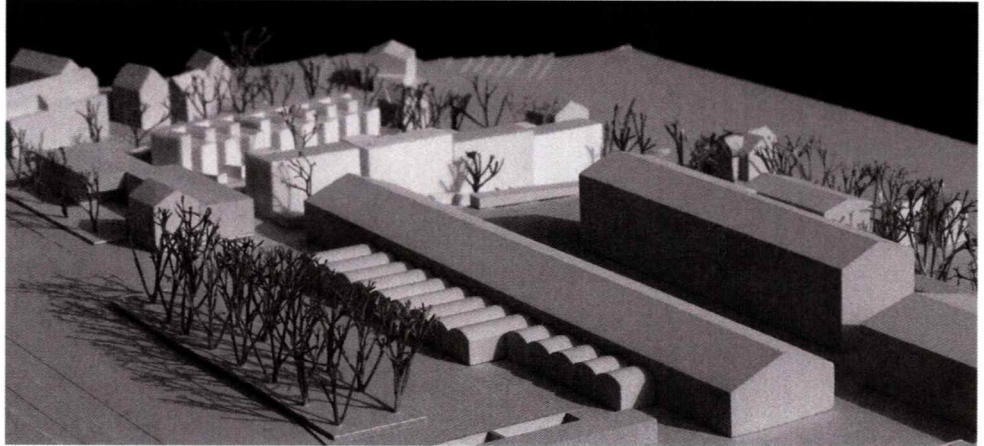
Heute befinden sich innerhalb des Perimeters über 320 Parkplätze. In dieser Zahl nicht enthalten sind die auf dem Areal parkierten Fahrzeuge eines eingemieteten Garagisten.

Die grosse Freifläche im Baufeld Mitte angrenzend an die Riedackerstrasse soll neu geordnet und mit Bäumen gut und übersichtlich gestaltet werden. Denkbar sind Kundenparkplätze für Läden und Dienstleistungen in den umliegenden Baukörpern.

Im Baufeld West soll die Parkierung weitgehend unterirdisch erfolgen, um die Aussenflächen der geplanten Wohnnutzungen in diesem Bereich möglichst frei zu halten und die Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarparzellen auf ein Minimum zu reduzieren.

In den Baufeldern West und Mitte sind zwei mögliche Standorte für Tiefgaragen eingetragen (Orientierungsinhalt). Eine Zu- und Wegfahrt ab der Bahnhofstrasse ist nur im bezeichneten Bereich möglich.

Weitere Parkierungslösungen sind mit den einzelnen Bauprojekten aufzuzeigen.



Baufeld Mitte: Gestalteter Vorplatz mit Bäumen

4.6

Lärmschutz

Die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften setzt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III voraus. Dies bedeutet, dass nur noch mässig störende Betriebe zulässig sind.

Ein externes Lärmgutachten (Wichser Akustik Bauphysik Zürich vom 28.06.2004) hat gezeigt, dass die erforderlichen Werte nach LSV entlang dem Gleisfeld der SBB problemlos eingehalten werden können.

Gemäss diesem Gutachten werden im Baufeld West die Immissionswerte der ES III ebenfalls erfüllt. Bei einer reinen Wohnnutzung der Baukuben WW1 und WW2 sind mit entsprechenden Massnahmen (Orientierung der Räume, Hofmauern, Brüstungsbildung etc.) auch die Anforderungen der ES II eingehalten. Das Vorprojekt für das Baufeld West vom September 2004 erfüllt diese Vorgaben.

Beim Baufeld Nord werden die Werte durch den Strassenverkehr auf der Weiacherstrasse dagegen überschritten.

Auf den Parzellen 1858, 1859, 1637, 1638 und 1639 sind deshalb zur Erreichung der Immissionsgrenzwerte gestalterische und bauliche Massnahmen zu ergreifen (Art. 22 USG, Art. 31f. LSV, SIA-Norm 181), welche aber im Rahmen eines ordentlichen Baugesuchsverfahrens abgewickelt werden können. Auf diesen Parzellen sind nach Massgabe der LSV und mit der heutigen Lärmbelastung voraussichtlich nur beschränkt neue Wohnnutzungen möglich.

4.7

Medienerschliessung

Durch die bisherige Industrienutzung ist ein ausgedehntes Werkleitungsnetz vorhanden, welches angepasst und ausgebaut werden kann. Mit den zuständigen Werken werden zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechenden Vereinbarungen getroffen. Erste Kontakte bezüglich Gas, Wasser und Elektrizität haben bereits stattgefunden. Die bestehende Trafostation Ass. Nr. 454 wird von der EKZ übernommen und ausgebaut.

Die neuen oder auszubauenden Feinerschliessungen im Areal werden durch die Grundeigentümer realisiert. Es sind dies insbesondere sämtliche Leitungen und Kanäle für Wasser, Abwasser, Strom und Gas im Bereich der verbreiterten Brunistrasse, der neuen Ziegeleistrasse, der neuen Norderschliessung, sowie innerhalb der einzelnen Baufelder.

Hievon ausgenommen sind die Bahnhof- und die Riedackerstrasse mit dem parallel dazu verlaufenden im kommunalen Verkehrsplan eingetragenen Fussweg. Diese Erschliessungen werden mit der Gemeinde in einem separaten Verfahren vertraglich geregelt, in Abstimmung zum Gestaltungsplanverfahren.

Das Gestaltungsplanareal liegt im Gewässerschutzbereich A (künftig Au) und über dem Randbereich des Tössgrundwasserstroms.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für die kantonale Bewilligungspraxis massgebend ist das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Für die Projektierung der Regenwasserentsorgung ist die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ massgebend. Für Versickerungsanlagen ist nach Ziffer 2.2.2 BVV eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

Das Areal ist trink-, brauch- und löschwassermässig grob erschlossen. Ein Erschliessungskonzept ist in Arbeit.

4.8

Baufeld West

Das Baufeld West umfasst die Baukuben WW1, WW2, K1 und K2.

Das gut erschlossene Grundstück soll der zentralen Lage entsprechend Wohn- und Gewerbenutzungen zugeführt werden.

Im Kopfbau K1/K2 sollen die heute auf dem Areal verstreuten Büroräumlichkeiten der Keller AG Ziegeleien konzentriert werden. Dahinter sind Wohnnutzungen geplant, welche je nach Lage im Erdgeschoss auch Gewerbenutzungen und Büros erlauben.

Der im Plan hellgrau dargestellte Bereich um die Baukuben WW1 und WW2 soll durch Hofmauern, Ateliers, Kleinbauten, gedeckte Sitzplätze, Parkplätze usw. räumlich gefasst werden und öffentliche und private Bereiche präzise definieren.



Vorprojekt Baufeld West Stand August 2004

4.9 Baufeld Nord

Das Baufeld Nord umfasst die Parzellen Nr. 1858, 1859, 1637, 1638 und 1639.

Aufgrund der bisher geltenden Abstandsvorschriften und Baulinien können die Parzellen 1858, 1859, 1637 und 1638 nur schlecht oder gar nicht neu überbaut werden. Die Aufhebung der Strassenbaulinie RRB 4 Nr. 2780/1935 erfolgt voraussichtlich erst nach der zeitlich unbestimmten Realisierung der Umfahrung von Pfungen. Der Gebäudeabstand zur Brunistrasse wird deshalb im vorderen Bereich auf 3m reduziert und die Überstellung der Strassenbaulinie im Bereich der Neftenbacherstrasse bis zur Parzellengrenze gestattet.

Das Baufeld Nord eignet sich aufgrund der heutigen Lärmsituation an der stark befahrenen Weiacherstrasse nur beschränkt für Wohnnutzungen. Die bisherige Nutzung hat Bestandegarantie. Aufgrund der bestehenden, heterogenen Bebauung werden für Bauvorhaben bis 500m² BGF teilweise Ausnahmen zugelassen.

Die Verbreiterung der Brunistrasse erfolgt zu Lasten von Keller AG Ziegeleien.

4.10 Baufeld Mitte

Das Baufeld Mitte umfasst die Baukuben GB1, GB2, GG1/A.1, GG1.1/A.2, GG1.2, A2, GG1.3/A.5, GG2, GG3 und GG3/C.1.

Bestehende Gebäude oder Ersatzbauten werden mit ergänzenden Neubauten kombiniert und Gewerbenutzungen zugeführt. Dienstleistungen und Detailhandel in Kombination mit der vorgelagerten Parkfläche sollen das Ladenangebot von Pfungen wieder attraktiv machen und mit bestehender Post und Bahnhof ein neues Zentrum bilden.

Der Gestaltung der vorgelagerten Parkfläche mit Bäumen und der Auto- und Fussgängererschliessung kommt deshalb zentrale Bedeutung zu.

4.11 Baufeld Ost

Das Baufeld Ost umfasst den Baukubus OH.

Die Entwicklung dieses Baufeldes hängt stark von den neuen Nutzungen im Baufeld Mitte ab und von der zeitlichen Wiederauffüllung der nahen Tongrube. Der weiteren Nutzung der östlich angrenzenden Industriezone ist ebenfalls angemessene Rechnung zu tragen.

Verschiedene Szenarien sind denkbar:

- Erweiterung des Gewerbes im Baufeld Mitte nach Osten
- Lagerflächen mit Anlieferung über die neue Norderschliessung
- punktförmige, freigestellte, 4-5 geschossige Wohnhäuser mit starkem Bezug zur umgebenden Landschaft (Aussicht)
- teppichartig angeordnete, introvertierte, zweigeschossige Hofhäuser mit Einfamilienhauscharakter (siehe untenstehendes Bild)

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind deshalb bewusst offen formuliert und die restliche Fläche des Perimeters Sonderbauvorschriften wird ausgeklammert, um späteren Bedürfnissen nicht im Wege zu stehen.

Sind dauernde Wohnnutzungen geplant, gelten ausdrücklich die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §71 PBG und garantieren damit die nötige Qualität der Überbauung.



Projektentwicklung Stand Oktober 2003: Hofhäuser

Dank den durch Backsteinmauern gebildeten Innenhöfen, lässt sich diese Wohnform auch direkt angrenzend an Riedackerstrasse, SBB oder eine Gewerbenutzung realisieren.

5 Verfahren

5.1 Ablauf und Organisation der Planung

Vorgehen und Abläufe sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und Fachstellen besprochen und koordiniert worden:

Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV)

Tiefbauamt, Abt. Staatsstrassen

Kant. Fachstelle für Lärmschutz

Gemeinderat Pfungen

Ortsplaner von Pfungen

Baupolizei von Pfungen

5.2 Mitwirkung und Auflageverfahren

Das Mitwirkungsverfahren erfolgte parallel zur Vorprüfung des Kantons.

5.3 Termine

Vorprüfung durch Kanton	Mitte Januar - Mitte März 05
Öffentliche Auflage (60 Tage)	7. Januar - 8. März 05
Behandlung Gemeinderat	März 2005
Gemeindeversammlung	16. Juni 2005
Rekursfrist 30 Tage	Juli 2005
Genehmigung durch Kanton	August 2005

5.4 Ergebnis der Mitwirkung

Die Ergebnisse der Mitwirkung und der kant. Vorprüfung sind in die Planung eingeflossen. Nicht berücksichtigte Einwendungen sind im „Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“ vom 21.03.05 erfasst und die Beschlüsse wurden begründet.

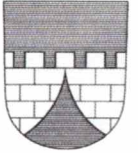
25.06.2004 / AR

rev. 20.10.2004 / AR

rev. 21.12.2004 / AR

rev. 21.03.2005 / AR

Kanton Zürich
Gemeinde Pfungen



Privater Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

21.03.2005

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Keller AG Ziegeleien
Parzellen Nr. 256, 589, 1637, 1641, 1688

Gemeinde Pfungen
Parzelle Nr. 249 (Riedackerstrasse)
Parzelle Nr. 1687 (Brunistrasse)

Melchior Hinterberger
Parzelle Nr. 1858

Lazar Gojani
Parzelle Nr. 1859

Juliane Rohner
Parzelle Nr. 1638

Marco Wetter
Parzelle Nr. 1639

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

21.3.05

Keller AG Ziegeleien
Immobilien
8422-Pfungen

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]

P. Oggin

L. Gojani

J. Rohner

M. Wetter

16. Juni 2005

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]

P. Oggin

Burkard, Meyer.
Architekten BSA
Aktiengesellschaft

Martinsbergstrasse 40
5400 Baden

Telefon 056 200 59 00
Fax 056 200 59 01
info@burkardmeyer.ch
www.burkardmeyer.ch

Partner:
Urs Burkard
Prof. Adrian Meyer
Daniel Krieg

Associés:
Roger Casagrande
Oliver Dufner
Daniel Hofmann
Daniel Hunkeler
Philipp Husistein
Werner Knecht
Urs Riniker
Antti Rüegg
Andreas Stirnemann

Inhalt

- 1 Gesetzliche Auflage**
- 1.1 Fristen

- 2 Einwendungen**
- 2.1 SBB
- 2.2 Melchior Hinterberger

- 3 SBB**
- 3.1 Gegenstand
- 3.2 Bedingungen
- 3.3 Feststellung

- 4 Melchior Hinterberger**
- 4.1 Gegenstand
- 4.2 9. einheitliche Strassenabstand-Baulinie von 6m...
- 4.3 10. Ausbau bestehende Dachgeschosse...
- 4.4 13. anstelle von Neubauten...
- 4.5 14. Anhang: Ausser Baufeld Nord
- 4.6 16. Anhang: Über die Brunnistrasse...
- 4.7 20. Feinerschliessungen sind...
- 4.8 23. (Energieversorgung) Anhang: Ausgeschlossen sind...
- 4.9 Parzelle 1858 (Punkt 204)

5	Vorprüfung Kanton
5.1	Raumplanerische Gesichtspunkte
5.2	Verkehr/Lärm
5.3	Abfall, Wasser, Energie und Luft
6	Schlussbemerkungen
7	Beilagen

1 Gesetzliche Auflage

1.1 Fristen

Der Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien vom 21.12.2004 wurde der Gemeinde Pfungen am 23.12.2004 zur öffentlichen Auflage und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Vom 7. Januar bis zum 8. März 2005 lag der Gestaltungsplan während 60 Tagen öffentlich auf (Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 47 RPV).

Am 18. Januar 2005 wurde das Vorhaben an einer Informationsveranstaltung im Singsaal Seebel in Pfungen der Öffentlichkeit zusätzlich vorgestellt.

Während der gesetzlichen Auflage von 60 Tagen gingen bei der Gemeindekanzlei die folgenden zwei Schreiben ein:

2 Einwendungen

2.1 Einschreiben SBB vom 17. Februar 2005 (Beilage 1)

2.2 Einwendungen Melchior Hinterberger vom 25. Januar 2005 (Beilage 2)

3 SBB

3.1 Gegenstand

Gestützt auf die unter II. des Schreibens vom 17.02.05 gemachten Feststellungen und die SBB-internen und inzwischen abgeschlossene Vernehmlassung stimmen die SBB dem Vorhaben unter Bedingungen zu.

3.2 Bedingungen

Diese unter III. a. bis f. dieses Schreibens aufgeführten Bedingungen sind allgemeiner Art, betreffen den Bahnbetrieb während der Realisierung, die nötige Zustimmung der SBB zu Bauprojekten, die Riedackerstrasse, anfallende Kosten und das Eisenbahnbetriebsgebiet.

3.3 Feststellung

Zum Inhalt des Gestaltungsplans werden keine Einwendungen gemacht. Auf das Schreiben der SBB wird deshalb im Rahmen dieses Berichts nicht weiter eingegangen. Den Bedingungen wird in der Umsetzung entsprochen werden.

4 Melchior Hinterberger (Baufeld Nord)

4.1 Gegenstand

Mit Schreiben vom 25.01.2005 verlangt Herr Melchior Hinterberger, Grundeigentümer der innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Parzelle Nr. 1858 (Baufeld Nord), die nachfolgend aufgelisteten Korrekturen.

4.2 9. einheitliche Strassenabstand-Baulinie von 6m...

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

§ 9 wird wie folgt ergänzt:

„Auf den Parzellen 1858 und 1859 im Bereich der Neftenbacherstrasse, ist eine Überstellung dieser Baulinie bis zur Parzellengrenze gestattet, wie im Gestaltungsplan eingezeichnet.“

Begründung:

Der Gestaltungsplan legt je nach spezifischer Situation differenzierte Strassenabstände fest in Ergänzung zu den bestehenden, rechtsgültigen Verkehrsbaulinien.

Eine einheitliche Regelung mit 6.00m über das ganze Areal ist nicht zweckmässig.

Die der Parzelle 1858 gegenüberliegenden Hauptbaukörper WW1 und WW2 halten die sonst üblichen 6.00m Abstand ein. Lediglich die 1-geschossigen Baukörper für Kleinbauten und dgl. unterschreiten in diesem Bereich den 6.00m Abstand.

Die nordseitige Reduktion des Abstands auf 3.00m entlang der Brunistrasse bringt dem Baufeld Nord Vorteile, da diese Parzellen sonst kaum neu überbaut werden können.

Der Forderung nach einer Gleichbehandlung der Strassenabstände kann aber insofern entsprochen werden, als dass die Überstellung der Verkehrsbaulinie RRB 4 Nr. 2780/1935 auch im Bereich der Neftenbacherstrasse gestattet wird. Die kommunale Behörde hat diesbezüglich Zustimmung signalisiert. Die Mantellinie im Plan wird entsprechend korrigiert und die Bestimmungen (§ 9) ergänzt. Bezüglich Verkehrssicherheit wird auf die geplante Schliessung der Neftenbacherstrasse verwiesen (siehe auch 5.2 dieses Berichts).

4.3 10. Ausbau bestehende Dachgeschosse...

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gestattet sind im Baufeld Nord 3 Vollgeschosse. Die Liegenschaft 426 (M. Hinterberger) weist heute 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Das bestehende Dachgeschoss kann somit ausgebaut oder sogar durch ein Vollgeschoss komplett ersetzt werden.

Auch in den übrigen Baufeldern liegen bestehende Dachgeschosse innerhalb der neu vorgegebenen Anzahl Vollgeschosse und können somit ausgebaut werden.

4.4 13. anstelle von Neubauten...

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

§ 13 Absatz 2 wird wie folgt ergänzt:

„Hievon ausgenommen sind Bauten bis 500m² BGF im Baufeld Nord.“

Begründung:

Es wird ein einheitliches Gesamtbild der zukünftigen Bauten angestrebt unabhängig von der Art der Nutzungen, um den erhöhten gestalterischen Anforderungen eines Gestaltungsplans Rechnung zu tragen und angemessen auf die bestehenden Sichtbacksteinbauten Rücksicht zu nehmen. Eine Differenzierung nach Nutzungen würde diesen Grundgedanken beeinträchtigen und wäre bei Mischnutzungen in der Umsetzung problematisch. Die gewählte Formulierung („mehrheitlich“) lässt genügend Spielraum aus gestalterischer oder ökonomischer Sicht. Bei kleineren Bauvorhaben im Baufeld Nord, das heute ein heterogenes Erscheinungsbild aufweist, sind Ausnahmen allerdings denkbar.

4.5 14. Anhang: Ausser Baufeld Nord

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

§ 14 wird wie folgt ergänzt:

„Im Baufeld Nord sind Bauten bis 500m² BGF in der Dachform und -materialisierung frei, die Dachneigung darf 30° aber nicht übersteigen.“

Begründung:

Eine völlige Freigabe der Dachgestaltung im Baufeld Nord würde die Aussicht ins Tal der Bauten auf dem Baufeld West beeinträchtigen. Die Ausbildung von Flachdächern als Retentionsflächen ist ökologisch sinnvoll. Die Baufelder werden diesbezüglich alle gleich behandelt. Bei kleineren Bauvorhaben im Baufeld Nord sind Ausnahmen aber denkbar.

4.6 16. Anhang: Über die Brunnistrasse...

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

§ 16 wird wie folgt ergänzt:

„Die Brunistrasse dient dem Zubringerverkehr. Die Signalisation erfolgt durch die zuständige Behörde.“

4.7 20. Feinerschliessungen sind...

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Parzellen später unter Umständen aufgeteilt und veräussert werden. Die Formulierung ist damit korrekt.

Den Grundeigentümern des Baufelds Nord wurde aber zugesichert, dass die mit dem Vorhaben entstehenden Kosten von den Initianten des Gestaltungsplans (Keller AG) respektive deren Rechtsnachfolgern getragen werden.

4.8

23. (Energieversorgung) Anhang: Ausgeschlossen sind...

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

§ 23 wird wie folgt ergänzt:

„Bei bestehenden Bauten bis 500m² BGF sind Ausnahmen zulässig.“

Begründung:

Es ist die Absicht der Gemeinde Pfungen und der Keller AG Ziegeleien, das bestehende Gasnetz weiter zu nutzen und auszubauen. Dieser Entscheid ist in Frage gestellt, wenn alle bestehenden Bauten, insbesondere die grossen Industriehallen in der Energienutzung frei wählen können. Für kleinere bestehende Bauten sind Ausnahmen denkbar.

4.9

Parzelle 1858 (Punkt 204)

Beschluss:

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die aufgeführten Vorschläge beziehen sich primär auf die zukünftige Verkehrsführung der Weiacherstrasse (Dürrenrain-Kreisel) resp. auf eine spätere Umfahrung von Pfungen. Ein direkter Zusammenhang zum vorliegenden Gestaltungsplan ist nicht gegeben.

Die Parzelle 1637 soll aus Gründen der Verkehrssicherheit geschlossen werden. Inwiefern diese Parzelle für Fussgänger oder Velofahrer geöffnet werden kann, wird im Gestaltungsplan nicht geregelt.

Ein allfälliger Landabtausch bei P204 für die Verbesserung der Einmündung in die Brunistrasse ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans und liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Pfungen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf 5.2 Abs. 3 und 4 dieses Berichts (Aufhebung Neftenbacherstrasse).

5 Vorprüfung Kanton

Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgte die Vorprüfung durch die zuständigen Stellen des Kantons. Die einzelnen Sachverhalte werden gemäss dem Aufbau des kant. Vorprüfungsberichts vom 15. März 2005 untenstehend behandelt:

5.1 Raumplanerische Gesichtspunkte

Die Vorprüfung verlangt eine Beschränkung der Verkaufsflächen auf max. 2000m². In der langfristigen Perspektive des Areals ist diese enge Vorgabe unter Umständen hinderlich. Um den Gestaltungsplan als Ganzes nicht zu gefährden, wird die Einschränkung in Kauf genommen und § 12 Nutzweise entsprechend ergänzt.

In einer späteren Phase der Arealentwicklung muss dieser Punkt ev. neu beurteilt werden.

Publikumsintensive Einrichtungen werden wie verlangt ausgeschlossen. § 12 Nutzweise wird entsprechend ergänzt.

5.2 Verkehr/Lärm

Die Vorprüfung beanstandet die Situation bei der Neftenbacherstrasse und die damit verbundene nordwestliche Perimetergrenze.

Der Gestaltungsplan wurde in enger Koordination mit dem Verfasser der Revision des kommunalen Verkehrsplans erarbeitet. Beide Vorlagen werden der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2005 vorgelegt, wie dies die kant. Vorprüfung empfiehlt.

In Bezug zur Aufhebung der Neftenbacherstrasse wird deshalb auf den technischen Bericht Neubau Kreisel/Verlegung Bahnhof- und Dorfstrasse verwiesen:

Neftenbacherstrasse

Nach dem Bau des Kreisels und der Verlegung der Bahnhofstrasse ist der Einlenker der Neftenbacherstrasse in die Weiacherstrasse für den motorisierten Verkehr zu schliessen. Langfristig dient die Neftenbacherstrasse nur noch der Grundstückerschliessung und als Fuss- und Radwegverbindung. Solange der Tunnel der Ortsumfahrung nicht erstellt ist, kann die Neftenbacherstrasse aber nicht zurückgebaut werden. Denn die Neftenbacherstrasse wird bei einer Ausführung des Tunnels im Tagbau den Anschluss an den Bahnhof, das Bahnhofquartier und das Areal der Keller Ziegeleien AG sicherstellen.

Es besteht deshalb kein Anlass, die nordwestliche Perimetergrenze des Gestaltungsplans zu ändern.

Die Vorprüfung stellt die Dimensionierung der neuen Norderschliessung (6.00m ohne Trottoir) in Frage und verlangt den Einbezug dieser Strasse in den GP-Perimeter.

Genauere Lage und Dimension der Norderschliessung können erst bestimmt werden, wenn die Wiederauffüllung der ehemaligen Tongrube weiter fortgeschritten ist und sich der effektive Bedarf durch die Überbauung der Baufelder Mitte und Ost abzeichnet. Im erläuternden Bericht wird festgehalten, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für diese Baufelder wegen ihrer langfristigen Perspektive bewusst offen formuliert wurden.

Es handelt sich um eine arealinterne Strasse. Der Fussgängerschutz wird im Rahmen der Projektierung gewährleistet werden.

Die Keller AG Ziegeleien, als Eigentümerin des Grundstücks auf dem sich die geplante Norderschliessung befindet, ist Initiatorin der neuen Zufahrt. Im § 16 Verkehrserschliessung wird zudem festgehalten, dass die Zufahrt als Privatstrasse realisiert wird. Damit ist die rechtliche Sicherstellung auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gewährleistet.

Die erforderlichen Strassenfestlegungen und -dimensionierungen wurden mit einem Verkehrsplaner erarbeitet und soweit möglich festgelegt. Die konkrete Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der zukünftigen Projektierung.

§ 19 Verkehrserschliessung Parzellen 1638 und 1639 wird entsprechend der kant. Vorprüfung präzisiert.

§ 20 Baupflicht wird mit einem Hinweis auf § 166 PBG ergänzt. Auf die mögliche Streichung wird verzichtet, da sich eine Einwendung von M. Hinterberger (siehe oben) auf diesen § 20 bezieht.

Lärm:

Den Auflagen der Vorprüfung wird entsprochen. § 12 Nutzweise wird präzisiert.

Reines Wohnen ist im Baufeld West theoretisch zwar möglich, aufgrund der Situation aber unrealistisch. Das Vorprojekt für diesen Bereich, auf dessen Basis auch das Lärmgutachten von Wichser Akustik & Bauphysik AG erstellt wurde, zeigt dies klar.

§ 21 wird gemäss dem Vorschlag der Vorprüfung geändert.

5.3

Abfall, Wasser, Energie und Luft

Wasser:

Ein GEP-kompatibles Entwässerungsprojekt für den Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Zwischenzeit in Arbeit. Die Firma PGMM AG aus Winterthur wurde im Rahmen eines Erschliessungskonzepts mit den Arbeiten beauftragt.

Die unter c. Grundwasser und d. Wasserversorgung aufgeführten Sachverhalte wurden im erläuternden Bericht unter 4.7 Mediierschliessung ergänzt.

Altlasten:

Mit der Altlastenuntersuchung wurde zwischenzeitlich die Firma Geotest AG beauftragt. Der Bericht wird bei der Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung an den Kanton vorliegen.

Energie:

Die Empfehlung, den Minergiestandard besonders an lärmbelasteten Standorten vorzuschreiben, wurde bereits geprüft, angesichts der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Baufeld Nord und der dort in den nächsten Jahren kaum zu erwartenden baulichen Veränderungen aber wieder verworfen.

Neubauten auf den übrigen Baufeldern werden möglicherweise nicht durch die heutigen Grundeigentümer erstellt. Der Entscheid Minergie muss deshalb offen bleiben.

Die kant. Vorprüfung beantragt die Prüfung der Abwärmenutzung aus dem Abfluss der ARA Winterthur und die Berücksichtigung in den Bestimmungen.

Die Gasleitung nach Pfungen wurde durch die Keller AG Ziegeleien initiiert, finanziert und mit einer eigenen Gasdruckreduzierstation versehen. Das Netz der Gemeinde wurde an diese Leitung angehängt und erweitert.

Es macht aus ökonomischen und ökologischen Gründen keinen Sinn, ein bestehendes, funktionsfähiges Gasnetz aufzugeben und auf Fernwärme zu setzen, deren Leitungen erst noch zu bauen wären. Die Option ARA Winterthur wurde deshalb bereits in einem frühen Stadium der Gestaltungsplanentwicklung verworfen und entspricht auch nicht den Vorstellungen der Gemeinde Pfungen.

Lufthygiene:

Der Auflage, publikums- bzw. verkehrsintensive Nutzungen auszuschliessen, wird berücksichtigt. Siehe dazu oben unter 5.1.

Die kant. Vorprüfung verlangt zudem die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze und die Regelung der Parkplatzbewirtschaftung.

Diesem Begehren kann zum heutigen Zeitpunkt nicht entsprochen werden.

Angesichts des breiten Nutzungsspektrums insbesondere im Baufeld Ost und der zeitlich weit gefassten Wiederauffüllung der angrenzenden Tongrube, kann eine maximale Anzahl Parkplätze sowohl zu weit als auch zu eng ausgelegt sein. Anstatt auf ungesicherten Annahmen eine neue Parkplatzregelung aufzustellen, wird deshalb auf die heute gültige und bewährte Vorschrift (Art. 8.8) der Bau- und Zonenordnung von Pfungen abgestellt. In den Bestimmungen wird ergänzend auf Art. 8.8 verwiesen.

Um die Grössenordnung nach dieser Vorschrift fassbarer zu machen, wird in den Beilagen zu diesem Bericht eine mögliche Berechnung über 281 Parkplätze aufgezeigt.

In der Beilage findet sich zudem die Bestandesaufnahme von 324 heute auf dem Areal zur Verfügung stehenden und genutzten Parkplätzen (datiert 17.03.2005). In dieser Aufstellung nicht enthalten sind die zusätzlich auf dem Areal parkierten Fahrzeuge des zur Zeit eingemieteten Garagisten.

6 Schlussbemerkungen

Die oben aufgeführten Ergänzungen zu den einzelnen Paragraphen fliessen in die Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien ein und werden der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2005 zur Abstimmung unterbreitet.

7 Beilagen

- 6.1 Einschreiben SBB vom 17. Februar 2005
- 6.2 Einwendungen Melchior Hinterberger vom 25. Januar 2005
- 6.3 Approximative Parkplatzberechnung nach BZO Pfungen (Art.8.8)
- 6.4 Erhebung bestehende Parkplätze vom 17.03.2005

21.03.2005 / AR