

VERFÜGUNG

vom 26. Oktober 2012

Eglisau. Öffentlicher Gestaltungsplan „Areal Bollwerk“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 3. April 2012 stimmte die Gemeindeversammlung Eglisau dem öffentlichen Gestaltungsplan „Areal Bollwerk“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 25. Mai 2012 und des Bezirksrats Bülach vom 24. Mai 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Juni 2012 ersucht die Gemeinde Eglisau um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Kernzone B und liegt im Perimeter des geschützten Ortsbildes. Für das Areal Metzgerhalle/Bollwerk führte die Gemeinde Eglisau erfolgreich einen Studienauftrag durch. Infolge der hohen Kosten musste das Projekt redimensioniert werden. Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauten, den Zweiradunterstand und die Garagen. Das Richtprojekt „Wohnhaus mit Kleinläden / Kleingewerbe und Tiefgarage“ vom 7. Oktober 2011 ist wegleitend für die Bauprojektierung und dient der Baubehörde als Beurteilungsrichtlinie. Die Qualität des Richtprojektes rechtfertigt die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung sowie vom Kernzonenplan einerseits und vom Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder andererseits, da mit der geplanten Überbauung Parkplätze bereitgestellt, ein fast brach liegendes Grundstück sinnvoll genutzt und der Vorbereich des Törlplatzes ausgeweitet und aufgewertet werden können.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan mit Höhenprofil im Mst. 1:200, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

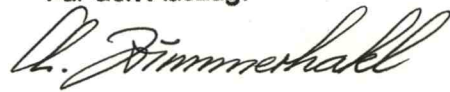
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan „Areal Bollwerk“, dem die Gemeindeversammlung Eglisau am 3. April 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Eglisau wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Eglisau (unter Beilage von drei Dossiers) sowie an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 26. Oktober 2012
121045/WIL/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Öffentlicher Gestaltungsplan Areal Bollwerk
Situation und Höhenprofil M 1:200

Öffentliche Auflage vom 28.10.2011 bis 31.12.2011

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 03.04.2012

Die Gemeindepräsidentin: *Ulrike Frei*
Der Gemeindevorstand: *Mermann*

Von der Baudirektion genehmigt am 26. Okt. 2012

Für die Baudirektion: BDV Nr. 149/12

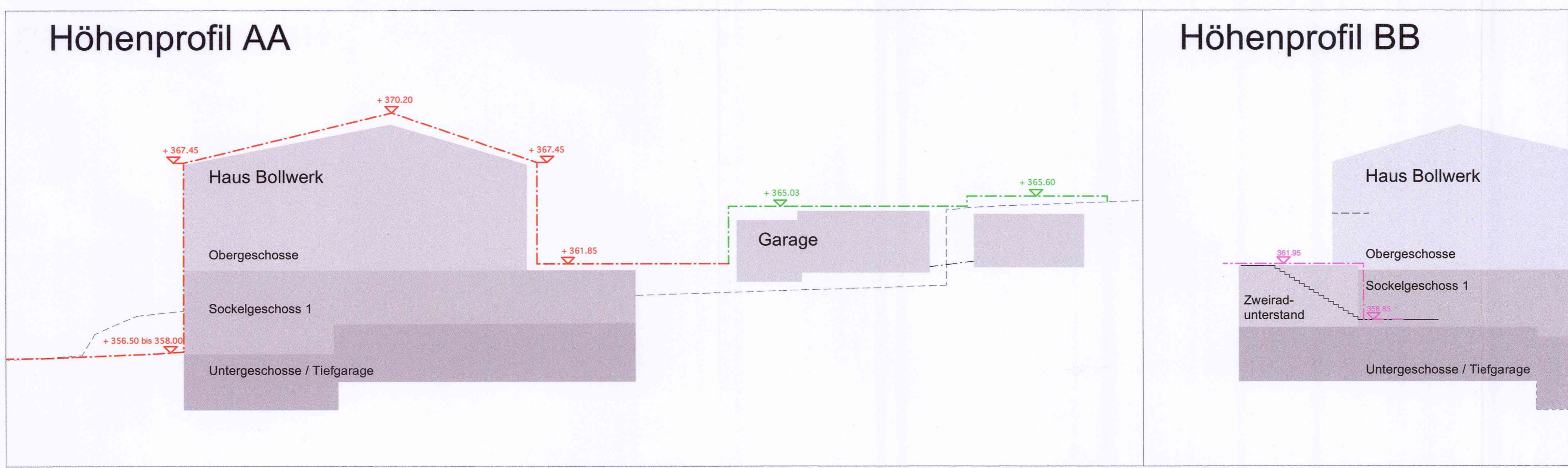
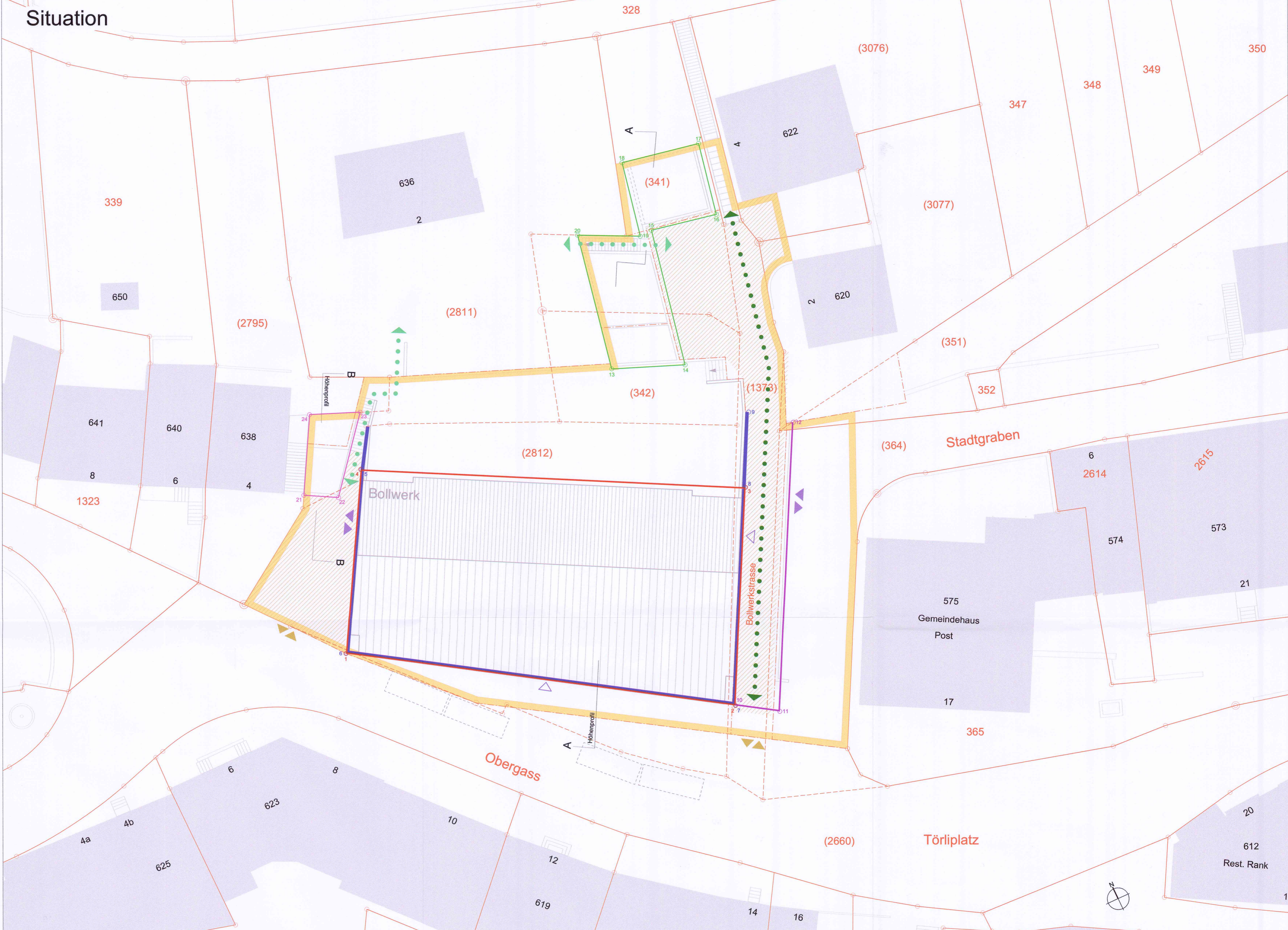
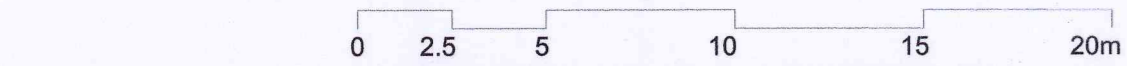
Ulrike Frei

- Situation Festsetzung**
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
 - Mantellinie Obergeschosse Hauptgebäude
 - Mantellinie Sockelgeschoss Hauptgebäude
 - Mantellinie Untergeschoss Hauptgebäude
 - Mantellinie Garagengebäude
 - Mantellinie Zweiradunterstand
 - Öffentliche Fusswegverbindung
 - Fusswegverbindung für Bewohner / Besucher
 - Arealinterne Erschliessungszone
 - Ein- / Ausfahrt Areal
 - Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
 - Öffentlicher Zugang Einstellhalle

- Orientierung**
- Parzellengrenze bestehend
 - Parzellengrenze neu
 - Parzellengrenze aufzuheben
 - Hauptgebäude projektiert
 - Kurzzeitparkplätze

- Höhenprofil Festsetzung**
- Bezugskote / Höhenprofilinie Bollwerk
 - Bezugskote / Höhenprofilinie Garagen
 - Bezugskote / Höhenprofilinie Zweiradunterstand

- Orientierung**
- Untergeschosse / Tiefgarage projektiert
 - Sockelgeschoss projektiert
 - Obergeschoss / Garagen projektiert
 - Bestehende Gebäude



Definitionspunkte Mantellinien

Ebene / Bereich	Nummer	Koordinaten Rechts (Y)	Koordinaten Hoch (X)
Obergeschoss Hauptgebäude	1	681612.6	270065.7
	2	681643.5	270046.0
	3	681653.0	270064.2
	4	681621.2	270080.9
Sockelgeschoss Hauptgebäude	5	681621.2	270080.9
	6	681612.6	270065.7
	7	681643.5	270046.0
	8	681653.0	270064.2
	9	681656.3	270070.4
Untergeschoss Hauptgebäude	10	681643.5	270046.0
	11	681647.0	270043.7
	12	681659.6	270067.8
	13	681646.4	270079.5
Garagengebäude	14	681652.8	270077.0
	15	681655.3	270068.8
	16	681661.4	270068.5
	17	681662.7	270065.3
Zweiradunterstand	18	681655.5	270066.7
	19	681654.1	270069.7
	20	681648.9	270092.2
	21	681615.4	270080.9
Zweiradunterstand	22	270079.3	270079.3
	23	681623.4	270085.8
	24	681619.1	270087.6



Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau

Öffentlicher Gestaltungsplan Areal Bollwerk

Vorschriften

Öffentliche Auflage vom 28.10.2011 bis 31.12.2011

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 03.04.2012

Die Gemeindepräsidentin:

Ursula Fels

Der Gemeindeschreiber:

Memann

Von der Baudirektion genehmigt am ... 26. Okt. 2012

BDV Nr. ... 149/12

Für die Baudirektion: ...

Ch. Zimmerhald

Die Gemeinde Eglisau erlässt, gestützt auf § 84 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 / 1. September 1995, den nachstehenden öffentlichen Gestaltungsplan:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgerechte Nutzung und qualitätsvolle Neuüberbauung des Areals Bollwerk im Sinne des aus dem Studienauftrag im April 2007 hervorgegangenen Projektvorschlags.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften mit zugehörigem Situations- und Höhenprofilplan im Massstab 1:200 sowie einem Planungsbericht.

² Der Geltungsbereich ist im Situationsplan Massstab 1:200 bezeichnet. Er umfasst das Grundstück Kat. Nr. 2812 sowie Teile der Grundstücke Kat. Nrn. 2795, 2811, 341, 342, 3077, 3076 sowie 1373 (Bollwerkstrasse), 2660 (Obergass), 364 (Stadtgraben) und 351 (Rebbergstrasse).

³ Das Richtprojekt "Wohnhaus mit Kleinläden / Kleingewerbe und Tiefgarage" vom 07.10.2011 dient der Information und ist wegleitend (vgl. Art 20).

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Eglisau sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich.

Art. 4 Ziele und Grundanforderungen

¹ Die Neuüberbauung auf dem Areal Bollwerk hat die ortsbaulich bedeutende Situation zu respektieren und aufzuwerten. Die Vitalität des "Städtli" soll durch differenzierte Nutzungsangebote sowie die Bereitstellung von öffentlichem Parkraum gestärkt werden.

² Bei der Beurteilung des Bauvorhabens sind die folgenden Merkmale zu beachten:

- besonders gute räumlich-architektonische Beziehung der einzelnen Bau- und Anlageteile untereinander sowie der Überbauung als Ganzes zur Umgebung;
- situationsgerechte formale und funktionale Gestaltung der Gebäude und des Umschwungs;

- störungsarmes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsangebote;
- sichere und konfliktfreie Verkehrserschliessung sowohl für die Neubauten als auch für die bestehenden Liegenschaften in unmittelbarer Umgebung;
- optimale bauliche Integration der öffentlichen Fusswegverbindung Obergass – Rebbergstrasse sowie Obergass - Bollwerkstrasse;
- nachhaltige Bauweise, Ausstattung und Ausrüstung.

Art 5. Gestaltungsgrundsatz

Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Hauptgebäude Bollwerk

Art. 6 Mantel- und Höhenprofilinien

¹ Die Lage und die maximalen Abmessungen vom Hauptgebäude werden durch die im Plan bezeichneten Mantel- und Höhenprofilinien definiert.

² Die Mantellinien dürfen von Bauteilen mit unselbständiger Funktion (z.B. Dachvorsprünge, Dachtraufen, Fallrohre oder Fenstereinfassungen) sowie von einzelnen Vordächern bis max. 1.5 m Tiefe durchstossen werden. Die Gesamtlänge der Vordächer ist auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt, traufseitig sind keine Vordächer zulässig.

³ Die Abweichungstoleranz von den Bezugskoten für die Höhenprofilinien beträgt max. + 0.2 m.

⁴ Einzelne, technisch bedingte Bauteile (z.B. Kamine, Abluftrohre, nicht aber Liftüberfahrten) sowie Dachoblichter und Dachaufbauten gemäss Art. 7 dürfen die Höhenprofilinien überragen.

Art. 7 Dachoblichter / Dachaufbauten

Dachoblichter sind auf der nach Süden orientierten Dachfläche gestattet. Sie sind besonders sorgfältig in die Dachlandschaft einzufügen und ihr Glaslicht darf insgesamt nicht mehr als 5% der betreffenden Dachfläche betragen; die Fläche der einzelnen Fenster ist nicht beschränkt.

Art. 8 Bauweise

¹ Innerhalb der im Plan bezeichneten Mantellinien sind Gebäude in geschlossener Überbauung zu erstellen.

² Innerhalb der bezeichneten Höhenprofilinien sind die Geschosszahl und die Dachneigung frei.

Art. 9 Nutzweise

¹ Zugelassen sind Wohnungen, öffentliche Parkplätze sowie höchstens mässig störende Betriebe. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

² Die zur Obergass hin orientierten Teile des Sockelgeschosses 1 sind vorab für publikumsorientierte Betriebe bestimmt.

Art. 10 Energiekonzept

Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen, das die sparsame Energieverwendung sowie eine rationelle und umweltschonende Wärmeerzeugung nachweist.

Garagengebäude und Zweiradunterstand

Art. 11 Mantellinie und Höhenprofil

¹ Die Lage und die maximalen Abmessungen der Gebäude werden durch die im Plan bezeichneten Mantel- und Höhenprofilinien definiert.

² Die Abweichungstoleranz von den Bezugskoten für die Höhenprofilinien beträgt max. + 0.2 m.

³ Absturzsicherungen wie Mauern und Geländer dürfen die Höhenprofilinie durchstossen.

Art. 12 Gestaltung

Die Gebäude sind gestalterisch in die Umgebung einzupassen. Überdeckungen sind nach Möglichkeit zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder als Sitzplatz dienen.

Besondere Gebäude

Art. 13 Zulässigkeit

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG bzw. von Ziff. 12.8 und 12.9 BZO sind nur in Zusammenhang mit der Wohnnutzung zulässig (z.B. für Zweiradabstellplätze und Gartengeräte). Sie sind besonders sorgfältig in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Verkehrerschliessung

Art. 14 Grundsatz

Die Verkehrerschliessung der Neuüberbauung Bollwerk hat den unterschiedlichen Bedürfnissen seiner Nutzergruppen ausgewogen Rechnung zu tragen.

Art. 15 Fusswegverbindung

Die im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen sind funktionsgerecht in das Umgebungskonzept zu integrieren und als solche dauernd zu gewährleisten.

Art. 16 Arealinterne Erschliessungszone

¹ Die Erschliessungszonen dienen der Zufahrt zur Einstellhalle im Sockelgeschoss und zu den rückwärtigen Garagen sowie als Dienst- und Notzufahrt.

² Durch geeignete Massnahmen ist eine sichere und möglichst konfliktfreie Abwicklung des Motorfahrzeug- und des Langsamverkehrs zu gewährleisten.

Art. 17 Erschliessung Einstellhallen

Für die Benutzer des öffentlichen Teils der Einstellhallen ist ab der Obergass ein direkter und behindertengerecht ausgestalteter Zugang vorzusehen.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 18 Abstellplätze für Personenwagen

¹ Das Parkierungsangebot für Personenwagen umfasst sowohl öffentliche Abstellplätze zur Entlastung des "Städtli" als auch die Pflichtparkplätze für die vorgesehene Neuüberbauung.

² Die Ermittlung des Bedarfs an Auto-Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden der Neuüberbauung richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Parkplatz-Verordnung.

³ Die öffentlichen Abstellplätze und die Pflichtparkplätze für die Neuüberbauung sind im Gebäude anzuordnen. Ausgenommen sind Kurzzeitparkplätze im Bereich der Obergass.

⁴ Die Pflichtparkplätze für Kunden sowie die ergänzenden öffentlichen Parkfelder können zusammengefasst werden. Sie müssen gut zugänglich sein und sind zu bewirtschaften.

⁵ Von den öffentlichen und den Pflichtparkplätzen sind insgesamt mindestens zwei Parkfelder behindertengerecht auszubilden und entsprechend zu markieren.

Art. 19 Abstellplätze für Zweiräder

¹ Mindestens 50% der für Bewohner erforderlichen Veloabstellplätze sind im Nahbereich der Haus- bzw. Wohnungszugänge anzuordnen.

² Veloabstellplätze für Kunden können auch im unmittelbar angrenzenden Strassenraum situiert werden (Obergass/Törlplatz und Stadtgraben).

Besondere Verfahrensbestimmungen

Art. 20 Beurteilungsrichtlinie / Fachberatung

Das Richtprojekt "Wohnhaus mit Kleinläden / Kleingewerbe und Tiefgarage" vom 07.10.2011 ist begleitend für die Bauprojektierung und dient der Baubehörde als Beurteilungsrichtlinie in den Bewilligungsverfahren.

Art. 21 Anforderungen an das Baugesuch

¹ Das Baugesuch hat die Gesamtüberbauung im Sinne des Gestaltungsplans und des Richtprojekts zu umfassen.

² Der Gemeinderat kann im Laufe des Realisierungsprozesses die schrittweise Präzisierung und Konkretisierung der Umgebungsgestaltung und des Material- / Farbkonzeptes verlangen. Dabei ist das harmonische Zusammenwirken in geeigneter Form nachzuweisen.

³ Die Erfordernisse für archäologische Untersuchungen sind spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Kantonsarchäologie zu klären.

Art. 22 Realisierungsanforderungen

Der Abbruch der bestehenden Bauten setzt ein rechtskräftig bewilligtes und bezüglich seiner Realisierung gesichertes Bauprojekt voraus.

Schlussbestimmung

Art. 23 Inkrafttreten

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



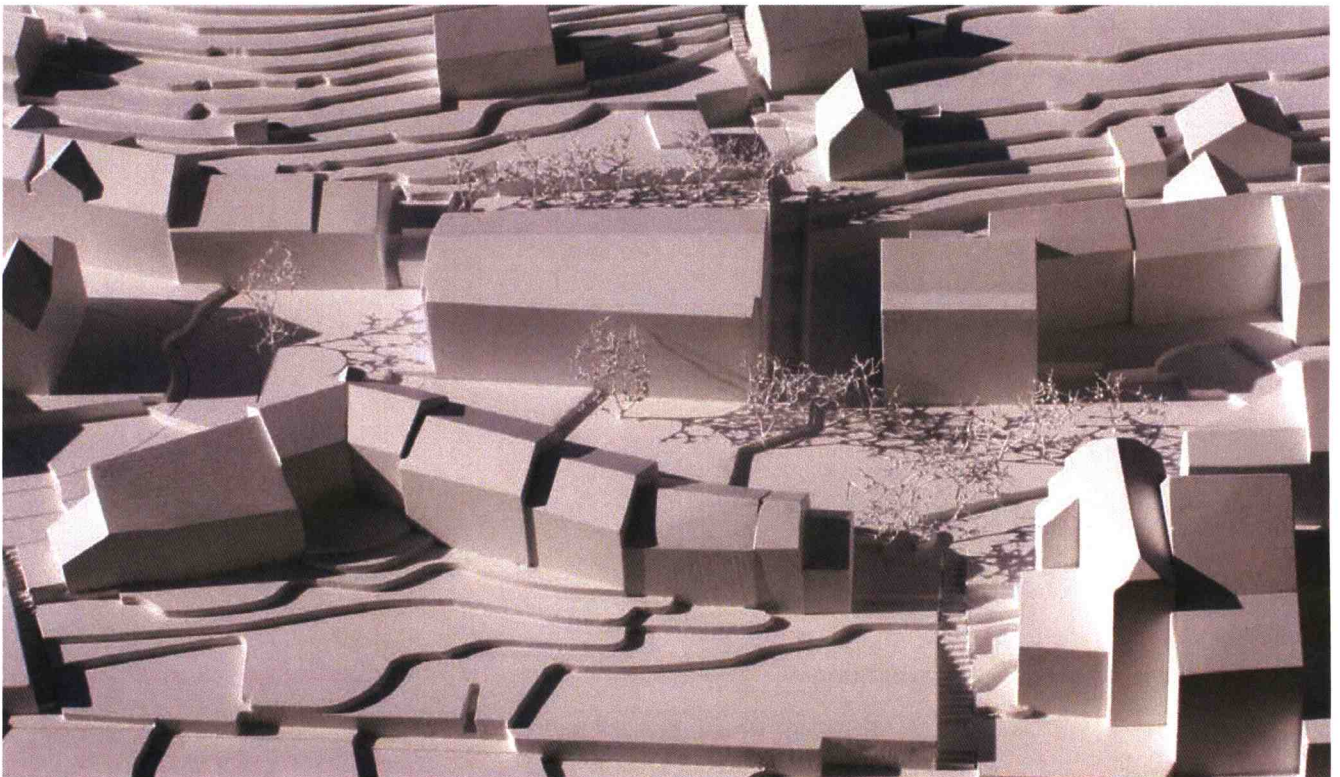
Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau

Öffentlicher Gestaltungsplan Areal Bollwerk

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Gemeinderat verabschiedet am 23.01.2012

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 03.04.2012



Inhalt

1	Ausgangslage und Planungsziel	1
1.1	Planungsgeschichte	1
1.2	Ziele	3
1.3	Eigentumsverhältnisse, Perimeter	3
2	Entwicklungsplanung "attraktives Städtli"	3
2.1	Studienauftrag Areal Bollwerk	3
2.2	Verkehrs- und Parkierungskonzept	4
3	Das Richtprojekt	5
3.1	Wohn- und Geschäftshaus Bollwerk	5
3.2	Begegnungszone Obergass / Törlplatz	7
4	Gestaltungsplan	8
4.1	Dispositiv	8
4.2	Anmerkungen zu einzelnen Festlegungen	8
5	Planungsverfahren	12
5.1	Richtprojekt / Bauprojekt	12
5.2	Gestaltungsplanung	12
6	Mitwirkung	13
6.1	Öffentliche Auflage Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	13
6.2	Anhörung	14
6.3	Kantonale Vorprüfung	14

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, Dipl. Arch. ETH SIA, Architekt REG A
Daniel Schluemp, BSc FH in Raumplanung, Wirtschaftstechniker NDS

1 Ausgangslage und Planungsziel

1.1 Planungsgeschichte

Das Restaurant Metzgerhalle steht seit über 10 Jahren leer.

Die Politische Gemeinde Eglisau ist seit 1958 im Besitz des Areals Bollwerk mit der ehemaligen "Metzgerhalle". Nach einer langen Nutzung als Metzgerei und Restaurant steht das markante Gebäude an der Obergass seit über zehn Jahren leer. Das Oekonomiegebäude am Bollwerk wird teilweise noch als Lager und Werkstatt genutzt. Ein drittes Gebäude, die Scheune, wurde wegen der baufälligen Substanz bereits abgebrochen.

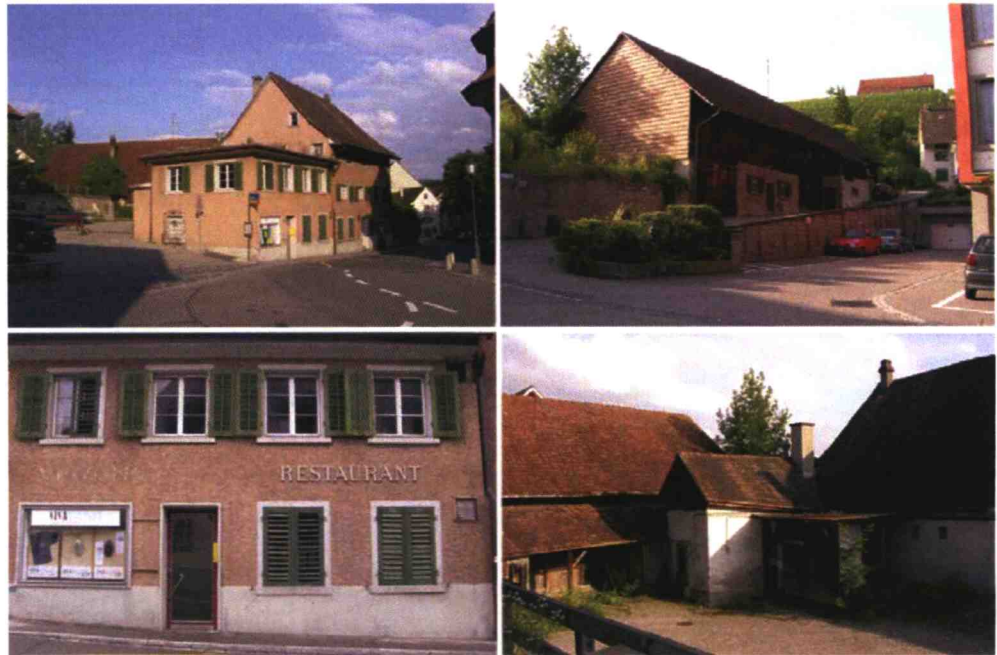


Abb. 1: Bestand 2010 mit Metzgerhalle und Scheune

Frühere Planungen scheiterten unter anderem am Denkmal- und Ortsbildschutz.

Ein Architekturwettbewerb, verschiedene Vorstudien und Projekte scheiterten aus unterschiedlichen Gründen, aber vor allem, weil Stellung und / oder Volumen der geplanten Bauten den ortsbaulich verträglichen Rahmen sprengten. Ende der 90-er Jahre prüfte ein privates Konsortium eine Überbauung des Grundstückes, welche ein neues Postlokal und Wohnungen umfasste. Der dafür erforderliche Gestaltungsplan konnte jedoch von den kantonalen Instanzen nicht genehmigt werden, da zu wenig beachtete Aspekte von Denkmal- und Ortsbildschutz u.a. eine klare Ablehnung durch die Natur- und Heimatschutzkommission NHK zur Folge hatten.

Machbarkeitsstudie zu Bebauung und Nutzung des Areals

Im Dezember 2003 wiederholte die Post ihr dringendes Bedürfnis für ein neues Postlokal in Eglisau. Die bisherigen Räume im Erdgeschoss des Gemeindehauses erfüllen die Anforderungen hinsichtlich Sicherheit und Betrieb nicht mehr. In Anbetracht erwogener Alternativ-Standorte bemühte sich der Gemeinderat mit Erfolg darum, die Post für die Erhaltung der Filiale im Zentrum zu gewinnen. Gleichzeitig bestätigte er das öffentliche Anliegen, am Rande des Städtli ein möglichst gutes Angebot von unterirdisch angeordneten Autoabstellplätzen zu schaffen. Mit einer Machbarkeitsstudie wurden die Rahmenbedingungen für eine

neue Bebauung und Nutzung des Areals geklärt. Parallel dazu wurde die Neugestaltung des öffentlichen Raumes, d.h. des Törlplatzes und der Altstadt-Gassen im Zusammenhang mit der Einführung einer Begegnungszone mit Tempo 20 in einem Vorprojekt konkretisiert. In der öffentlichen Umfrage vom Frühling 2006 wurden zudem Anregungen von Einwohnern und Interessengruppen entgegengenommen.

Erfolgreicher Studienauftrag im Frühling 2007

Der nachfolgende Studienauftrag wurde im Frühling 2007 erfolgreich abgeschlossen. Das am besten geeignete Projekt beinhaltet einerseits einen radikalen, aber dennoch subtilen und adäquaten Lösungsvorschlag zur Neu-Interpretation des Ortes und zur Wiederherstellung eines ausgewogenen Gefüges, welches mit dem früheren Abbruch von Stadttor und Stadtgraben empfindlich verletzt worden ist. Gegenüber dem Vorprojekt 2005 wird der Bereich Obergass / Törlplatz aufgeweitet, was eine Ausdehnung der Begegnungszone nach Westen erlaubt.

Redimensionierung des ursprünglichen Projekts aus Kostengründen

Anfang 2008 wurde von Oliver Schwarz Architekten, Zürich, das Vorprojekt "Areal Bollwerk" abgeliefert. Ein entsprechender Gestaltungsplan wurde erarbeitet, aufgelegt und durch den Kanton vorgeprüft. Obwohl gestalterisch ausgezeichnet, musste das Projekt aus Kostengründen redimensioniert werden. Erschwerend kam hinzu, dass die Post plötzlich den Raumbedarf massiv reduziert hat, weil die Zustellung regionalisiert wurde. Dies führte schliesslich dazu, dass die Post nicht mehr am Projekt partizipierte.



Abb. 2: Situation Bollwerk im Dorfkern

In der Folge wurde das Projekt verkleinert, an den wesentlichen Zielen und städtebaulichen Prinzipien jedoch festgehalten.

1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau Bollwerk, damit dieser optimal in die Kernzone, das "Städtli" Eglisau integriert werden kann.
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Nebenbauten Zweiradunterstand und Garagen unter Berücksichtigung einer optimalen gestalterischen Einpassung.

1.3 Eigentumsverhältnisse, Perimeter

Der Projektierungsperimeter umfasst die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke Nr. 2812, 342, sowie Teile der Strassenparzellen Nrn. 351, 364, 1373 und 2660. Mit einbezogen sind auch Teilbereiche der privaten Grundstücke 2795, 2811, 341, 3076, 3077.



Abb. 3: Ausschnitt
Gestaltungsplanperimeter
mit Situation 2011

2 Entwicklungsplanung "attraktives Städtli"

2.1 Studienauftrag Areal Bollwerk

Generalplaner durch Wettbewerb
im selektiven Verfahren

In Anbetracht der anspruchsvollen und komplexen Aufgabe beschloss der Gemeinderat 2006 für die Vergabe eines Generalplanermantates einen Wettbewerb im selektiven Verfahren durchzuführen. Für die Begleitung wurde ein Beurteilungsgremium ernannt, in welchem Gemeinderat, kommunale Behörden, kantonale Natur- und Heimatschutzkommission, kantonaler Ortsbildschutz ARV, die Post und unabhängige Fachleute vertreten waren.

Ziele des Studienauftrages

Der Studienauftrag hatte zum Ziel, qualitativ hochstehende Lösungsvorschläge für die bauliche Erneuerung des seit Jahren praktisch ungenutzten Areals zu erhalten. Darin einbezogen waren die Erstellung einer möglichst grossen Anzahl von unterirdischen Autoabstellplätzen für Besucher und Bewohner des Städtli. Der optimale Umfang weiterer Nutzflächen sollte durch die Projektstudien bestimmt werden. Erwünscht waren einerseits publikumsorientierte Nutzungen in den zur Strasse gelegenen Erdgeschossen und andererseits Wohnungen, welche die Anforderungen an das hindernisfreie und anpassbare Wohnen erfüllen.

Das Areal Bollwerk liegt beim westlichen Zugang zum Städtli und weist heute auch infolge Abbruch eines rückwärtigen Ökonomiegebäudes eine vergleichsweise lockere Bebauung auf. Mit dem Studienauftrag sollte insbesondere geklärt werden, welche bauliche Dichte im ortsbaulichen Kontext realisiert werden kann. Wo angezeigt, konnten auch weitere Teile angrenzender Liegenschaften in die Projektstudie mit einbezogen werden. In jedem Fall war der Zugang zu den weiterbestehenden Häusern an der Bollwerkstrasse als Notzufahrt zu gewährleisten.

Sondernutzungsplanung infolge Bedeutung und Grösse des Bauvorhabens

Der Bebauungsperimeter liegt in der Kernzone B; die entsprechenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung waren grundsätzlich zu beachten, mussten aber zu Gunsten einer besseren Lösung nicht unbedingt in jeder Hinsicht eingehalten werden. Die Bedeutung und Grösse des Bauvorhabens legten schon früh eine Sondernutzungsplanung nahe.

2.2 Verkehrs- und Parkierungskonzept

Koordination der Überbauung Bollwerk mit der Sanierung des Törlplatzes

An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2002 hat die Eglisauer Bevölkerung den Wunsch zur Verkehrsberuhigung in der Gemeinde und insbesondere im Städtli zum Ausdruck gebracht. Tempo 30 ist in den Quartieren inzwischen bereits flächendeckend eingeführt. Die Begegnungszone mit Tempo 20 im Städtli konnte jedoch noch nicht realisiert werden. Voraussetzung dazu ist die Ausbildung von Eintrittstoren, welche eine blossе Signalisation übersteigt. Im Hinblick auf die Neu-Überbauung des Areals Bollwerk und wegen der anstehenden Sanierung des Törlplatzes hat der Gemeinderat deshalb anfangs 2005 beschlossen, diese beiden Projekte miteinander zu koordinieren.

Vorprojekt für die Neugestaltung des öffentlichen Raumes

Das Vorprojekt für die Neugestaltung des öffentlichen Raumes und die Schaffung einer Begegnungszone vom November 2005 setzt beim Törlplatz an und reicht bis zum östlichen Rand des Städtli. Der Törlplatz soll mit verschiedenen Mitteln zum Portal zur Begegnungszone ausgebildet werden. Zudem wird ein teilweiser Ersatz von Autoabstellplätzen in der in die Neuüberbauung Bollwerk integrierten Tiefgarage vorgeschlagen.

Das Vorprojekt zu Strassenraumgestaltung und Parkraumangebot ist auf das zwischenzeitlich konkretisierte Projekt auf dem Areal Bollwerk abzustimmen (vgl. Kapitel 3.2).

3 Das Richtprojekt

3.1 Wohn- und Geschäftshaus Bollwerk

Grosszügiger Stadtplatz als Auftakt zum mittelalterlichen Städtli

Vor Jahrzehnten ist das Gefüge des historischen Stadtkörpers mit dem Abbruch des Stadtttores und des Stadtgrabens empfindlich verletzt worden. Das neue, multifunktionale Gebäude Bollwerk leitet nun seine ortsbauliche Stellung vom damals erbauten Gemeindehaus ab. Mit diesem zusammen wird eine markante Platzfront entwickelt, welche das Gemeindehaus in seiner stadträumlichen Bedeutung aufwertet. Die Aufweitung der Obergass bzw. der grosszügig und schön proportionierte neue Stadtplatz stellt einen adäquaten und vor allem attraktiven Auftakt für das mittelalterliche Städtli dar.



Abb. 4: Visualisierung der Situation Bollwerk

Situation und Erschliessung

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Bollwerk ist eine begehbare Platz projektiert, welcher den Bewohnern zur Verfügung steht. Östlich bildet die Bollwerkstrasse den Erschliessungsbereich zu den projektierten Garagen und bestehenden Bauten sowie die öffentliche Verbindung zur Rebbergstrasse. Westlich vom Gebäude Bollwerk bildet ein Erschliessungsbereich ab Viehmarkt den Zugang zur Einstellhalle im Erdgeschoss, zum Zweiradunterstand sowie zu den rückwärtigen Grundstücken und Aussenräumen.

Die neue Struktur von Aussenraum und Bebauung bedingt eine teilweise Neuparzellierung und verschiedene kleinere Mutationen oder privatrechtliche Regelungen im Grenzbereich zu den Privatparzellen.

Erscheinung und Nutzweise

Das Gebäude Bollwerk tritt strassenseitig dreigeschossig unter flach geneigtem Satteldach in Erscheinung. In dem der Stadt zugewandten Sockelgeschoss ist ein Kioskcafé als neuer Treffpunkt geplant.

Am Törlplatz liegt eine Arkade als witterungsgeschützter Zugang zu Kioskcafé, Einstellhallen und Wohnungen. Im westlichen Gebäudesockel ist eine zusätzliche Ladenfläche für eine ebenfalls publikumsorientierte Nutzung projektiert. Damit soll das Ziel zur Belebung des Strassenraums erreicht werden, wo auch die erforderlichen Kurzzeitabstellplätze vorgesehen sind. Der Zweiradunterstand auf der Westseite des Gebäudes steht vorwiegend den Bewohnern zu Verfügung und bietet zusätzlichen Platz für ca. 14 Fahrräder. Weitere Zweiradabstellplätze sind im Stadtgraben projektiert.



Abb. 5: Südfassade
Gebäude Bollwerk

Einstellhalle mit öffentlichen und Pflichtabstellplätzen

Die hinter den publikumsorientierten Nutzungen liegende Einstellhalle im Sockelgeschoss ist für Fahrzeuge über die Westseite / Viehmarkt erschlossen. Ab der Bollwerkstrasse ist ein zusätzlicher Zugang für Fussgänger projektiert. Die Einstellhalle im Untergeschoss wird über den Stadtgraben erschlossen. Insgesamt bieten beide Einstellhallen Platz für ca. 46 Autoabstellplätze. Die Verkehrsführung ist einfach und übersichtlich. Die abschliessende Zonierung der Garagengeschosse in fest zugeteilte Pflichtabstellplätze und öffentliche, gebührenpflichtige Parkplätze für Bewohner und Besucher des Städtli erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Nebenräume und besondere Gebäude

Nebst der Einstellhalle befinden sich auf der Südseite des Untergeschosses verschiedene Nebenräume, welche für Haustechnik, Kellerabteile und sanitäre Anlagen genutzt werden. In den beiden Obergeschossen des Gebäudes Bollwerk sind acht Wohnungen in unterschiedlicher Grösse projektiert. Sie haben neben der gebäudeinternen Erschliessung einen direkten Zugang ab dem rückwärtigen Platz. Die nördlich vom Bollwerkareal gelegenen, privaten Garagen fügen sich in die Hanglage ein und bilden mit dem Wendepplatz den Abschluss der Bollwerkstrasse.

Beurteilung des Richtprojektes als Ganzes

Ein wesentliches Element des Projektes ist die gute städtebauliche Gesamtwirkung und sein Beitrag zur Entwicklung für "Eglisau als Ganzes"; die Neuüberbauung setzt einen Akzent und trägt zur Belebung der Altstadt bei. - Mit formaler Abstraktion und zeitgemässer Durchbildung wird der Vorstadtbereich grundsätzlich umgewertet und in einen neuen, ausgewogenen Bezug zum bestehenden Stadtgefüge gesetzt. Das Projekt ist ein konsequenter Versuch, auf der Basis einer

genauen Situationsanalyse das Potential des spezifischen Ortes zu nutzen und mit den Zielen der Ortsentwicklung sinnreich in Einklang zu bringen.

3.2 Begegnungszone Obergass / Törlplatz

Integration der Obergass in die geplante Begegnungszone

Das Vorprojekt für die Neugestaltung des Törlplatzes und die Schaffung einer Begegnungszone (Tempo 20) bis zum östlichen Rand des Städtli erfährt nun als direkte Folge des vorgängig beschriebenen Projektes einige Anpassungen. Das Eingangsportal war bisher am Rand des Törlplatzes bei der Einmündung des Stadtgrabens vorgesehen und beinhaltete die geforderte Einengung in Form von Belagwechsel, Baumpflanzung, Sitzelementen und Brunnen. Da nun die Obergass im Bereich der neuen Bebauung zum Stadtplatz aufgeweitet wird, ist sie gänzlich in die Begegnungszone zu integrieren.

Das Richtprojekt definiert den Bereich Törlplatz / Obergass als zusammenhängenden Stadtplatz. Die verkehrsbegleitenden Massnahmen werden auf das notwendige Minimum reduziert, ohne dass diese an Wirksamkeit verlieren. Den Fussgängern wird entlang des Neubaus und des Gemeindehauses eine Flanierzone angeboten. Der motorisierte Verkehr fliesst langsam über die breite Platzfläche zur Tiefgarage und ins Städtli. Mit sparsamen und präzisen Mitteln – wie Belags-oberflächen, Bepflanzungen und Brunnen – wird der Übergang von Vorstadt zu Altstadt differenziert gestaltet.



Abb. 6: Situationsplan
Neubau Bollwerk mit
Begegnungszone Obergass /
Törlplatz

4 Gestaltungsplan

4.1 Dispositiv

Der öffentliche Gestaltungsplan setzt den rechtlichen Rahmen für das in Kapitel 3.1 umschriebene Bauvorhaben.

Gestaltungsplan ersetzt
Vorschriften der Kernzone B und
ermöglicht "Stadtreparatur"

In der Grundordnung (BZO 1994) ist das für die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses vorgesehene Areal der Kernzone B zugewiesen. Die primär auf Schutz und Erhaltung ausgerichteten Vorschriften werden durch ein Bauregime abgelöst, das die mit dem Studienauftrag evaluierte und im Richtprojekt konkretisierte "Stadtreparatur" ermöglicht und rechtlich sichert.

Inhalte des Gestaltungsplans

Das in diesem Sinne "massgeschneiderte" Planungsinstrument regelt vorab die Nutzungs- und Gestaltungsbelange auf dem neu arrondierten Bauareal, gewährleistet das öffentliche und private Durchgangsrecht und trifft Anordnungen zur bedarfsgerechten Erschliessung der unmittelbar angrenzenden, privaten Liegenschaften. Der Gestaltungsplan berücksichtigt zudem die im Richtprojekt aufgezeigte Neugestaltung des Strassenraums (Obergass / Törlplatz, Anschluss Stadtgraben), er setzt die dafür vorgesehenen Massnahmen jedoch nicht rechtsverbindlich fest.

Ähnlich angelegt ist das Regelwerk auch in Bezug auf die – gemäss Richtprojekt – in die Neuüberbauung zu integrierende, öffentliche Parkieranlage. Dazu formuliert der Gestaltungsplan die für ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen nötigen Anforderungen (Situierung, Lage Zu- und Wegfahrt, Gewährleistung der Zugänglichkeit) und setzt so den Rahmen für das in seiner Grösse und Organisation noch nicht abschliessend definierte öffentliche Parkplatzangebot.

4.2 Anmerkungen zu einzelnen Festlegungen

Der Gestaltungsplan stützt sich
auf das Richtprojekt ab.

Aufgrund der zeitlichen und sachlichen Verknüpfung des Projektierungs- und Planungsverfahrens kann sich der Gestaltungsplan in allen ortsbaulich und architektonisch wesentlichen Belangen auf das Richtprojekt abstützen und dessen Merkmale in rechtsverbindliche Normen fassen.

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Bestandteile und
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan konzentriert sich – wie erwähnt – auf den Kernbereich der am Westrand des Städtli vorgesehenen Um- und Neudispositionen, das heisst auf das Wohn- und Geschäftshaus auf den gemeindeeigenen Grundstücken und die damit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Veränderungen auf den angrenzenden Grundstücken.

Der Gestaltungsplanperimeter berücksichtigt die vorgesehenen, privatrechtlichen Grenzmutationen und Regelungen. Das Richtprojekt vom 07.10.2011 ist begleitend und bildet die Beurteilungsgrundlage in der Bauprojektphase (vgl. Art. 20 sowie Informationsinhalt Gestaltungsplan und Richtprojekt).

Art. 3 Ergänzendes Recht /
Verhältnis zur Grundordnung

Den Entwicklungszielen entsprechend, werden die Kernzonenvorschriften durch weitgehend neue Bestimmungen ersetzt. Sie sind in ihrer Wirkung konkreter und beinhalten gestalterisch höhere Anforderungen als die Grundordnung. Die Abstände der oberirdischen Bauten gegenüber den benachbarten Liegenschaften entsprechen den in der Kernzone B geltenden Vorschriften und berücksichtigen den Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.

Art. 4 Ziele und Grundanforderungen

Dieser Artikel fasst die vom Gemeinderat im Vorfeld der Planungs- und Projektierungsarbeiten formulierten Ziele zusammen und leitet daraus einen verbindlichen Beurteilungsmassstab für künftige Bewilligungsverfahren ab. Die Grundanforderungen werden durch die nachfolgenden Bestimmungen (Art. 5 – 19) präzisiert und konkretisiert. Die besonderen Verfahrensbestimmungen (Art. 20 – 22) gewährleisten, dass die bereits mit dem Studienauftrag eingeleitete "Qualitätssicherung" im Bewilligungsverfahren und darüber hinaus fortgeführt werden kann.

Art. 5 Gestaltungsgrundsatz

Ziff. 3.1.4 BZO fordert für Bauvorhaben in der Kernzone eine "gute Einordnung". Für die am westlichen Zugang zum Städtli vorgesehene ortsbauliche Umwertung und Reparatur wird der Gestaltungstarif auf "besonders gut" angehoben. Im Gegenzug finden die in der Grundordnung festgelegten besonderen Bestimmungen in der Kernzone B über die Fassadengestaltung (Ziff. 3.3.4 BZO) sowie Dacheindeckungen (Ziff. 3.3.5 Abs. 3 BZO) keine Anwendung. Die gestalterische Einpassung kann im Laufe des Realisierungsprozesses durch ein Material- und Farbkonzept präzisiert werden (vgl. Art. 21 Abs. 2).

4.2.2 Hauptgebäude Bollwerk

Art. 6 Mantel- und Höhenprofil-
linien

Die im Plan festgelegten Mantel- und Höhenprofillinien folgen dem Richtprojekt und gewähren aus den nachfolgenden Gründen wenig Abweichungsspielraum. Zum einen gehören die präzise Gebäudesetzung und klare Formgebung zu den hervorragenden Qualitätsmerkmalen des Überbauungsvorschlags, und sind mit dem Gestaltungsplan zu sichern. Zum andern ist das vorliegende Richtprojekt sowohl gestalterisch als auch in Bezug auf das Raumangebot weit entwickelt und optimiert. Und nicht zuletzt soll bereits der Gestaltungsplan den Nachbarn ein verlässliches Bild über die effektiv realisierbare bauliche Dichte und die zu erwartenden Grenzabstände vermitteln. In der Folge finden die in der BZO festgelegten besonderen Bestimmungen in der Kernzone B über Grundmasse für Neubauten (Ziff. 3.3.1 BZO) sowie Umbauten und Ersatzbauten (Ziff. 3.3.2 BZO) keine Anwendung.

Art. 7 Dachoblichter /
Dachaufbauten

Wie die Kernzonenvorschriften verlangt auch der Gestaltungsplan, dass den Massnahmen zur Belichtung und Belüftung der Dachräume hohe Sorgfalt beigemessen wird. Dachoblichter und Dachaufbauten sind masslich limitiert. Zudem erlaubt das in Art. 21 Abs. 2 umschriebene Materialisierungs- und Farbkonzept, die qualitativen Anforderungen zur harmonischen Gestaltung der Dachlandschaft zu präzisieren.

Art. 8 Bauweise / Ausnützung

Das Mass der baulichen Ausnützung wird durch die in Art. 6 umschriebenen und im Plan festgelegten Mantel- und Höhenprofillinien definiert. Eine zusätzliche, absolute Vorgabe (Baumassen- oder Ausnützungsziffer) ist weder nötig noch sachdienlich. In Abweichung zur Grundordnung sind sowohl die Anzahl Vollge-

schosse (Ziff. 3.3.1 BZO) als auch die Dachneigung (Ziff. 3.3.5 Abs. 1 BZO) frei wählbar.

Art. 9 Nutzwiese

Grundsätzlich sind im Gestaltungsplanperimeter die gleichen Nutzungen zulässig wie in der angrenzenden Kernzone. Der direkt vom Törlplatz zugängliche Bereich des Sockelgeschosses 1 ist prädestiniert für Dienstleistungsangebote mit Publikumsverkehr. Weitere Nutzungsanordnungen sind nicht angezeigt.

Art. 10 Energiekonzept

Die Vorschrift, ein Energiekonzept zu erstellen, wird aus dem unter Artikel 4 formulierten Ziel einer nachhaltiger Bauweise und Ausrüstung abgeleitet.

4.2.3 Garagengebäude und Zweiradunterstand

Art. 11 Mantellinie und Höhenprofil

Wie bereits unter 4.2.2 dargelegt, folgen die im Plan festgelegten Mantel- und Höhenprofillinien mit wenig Abweichungsspielraum dem Richtprojekt. Dies gilt ebenfalls für die Garagen und den Zweiradunterstand.

Art. 12 Gestaltung

Bei den Garagen und dem Zweiradunterstand ist insbesondere hinsichtlich ihrer Hanglage auf die Einpassung in die Umgebung ein besonderes Augenmerk zu legen.

4.2.4 Besondere Gebäude

Art. 13 Zulässigkeit

Das Überbauungs- und Erschliessungskonzept gewährt wenige Möglichkeiten für ergänzende Kleinbauten. Sie sollen deshalb nur für ausgewiesene Bewohnerbedürfnisse zugelassen werden.

4.2.5 Verkehrserschliessung

Art. 14-17 Verkehrserschliessung

Die Begegnungszone Obergass / Törlplatz zielt auf ein sicheres und störungsarmes Nebeneinander von Motorfahrzeug- und Langsamverkehr (Koexistenz). Dieses Prinzip gilt grundsätzlich auch arealintern, wobei hier die Bedürfnisse der Fussgänger und Anwohner noch stärker gewichtet werden sollen als im öffentlichen Strassenraum. Die Einbindung von öffentlichen und halböffentlichen Fusswegverbindungen in die Neuüberbauung unterstützen die angestrebte "Verzahnung" von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen.

4.2.6 Fahrzeugabstellplätze

Art. 18 Abstellplätze für Personenwagen

Der Gestaltungsplan regelt primär den durch die Neuüberbauung generierten Bedarf an Personenwagenabstellplätzen. Für deren Zahl ist die kommunale Parkplatz-Verordnung massgebend. Die Anordnungen zur Situierung tragen der urbanen Situation insofern Rechnung, als die für Kunden bereitzustellenden Abstellplätze mit dem geplanten, öffentlichen Parkierungsangebot zusammengefasst werden können. Die Abstellplätze sind mit Ausnahme von wenigen Kurzzeitparkplätzen unterirdisch in den Einstellhallen anzuordnen. Die Kurzzeitparkplätze sind nicht mehr innerhalb des Perimeters und entsprechend als Orientierung im Plan ausgewiesen.

Art. 19 Abstellplätze für Zweiräder

Nebst dem Zweiradunterstand und gebäudeinternen Abstellplätzen sollen weitere Angebote im unmittelbar angrenzenden Strassenraum realisiert werden können. Gemäss Richtprojekt werden allgemein verfügbare Zwieradabstellplätze im Bereich Stadtgraben bereitgestellt.

4.2.7 Besondere Verfahrensbestimmungen

Art. 20 Beurteilungsrichtlinie /
Fachberatung

Das Richtprojekt ist nicht nur Basis für den Gestaltungsplan. Es soll auch als "Referenz" für die Bauprojektierung und im Bewilligungsverfahren dienen. Diese Vorschrift würde dann an Bedeutung gewinnen, wenn aus bestimmten Gründen vom Ziel abgewichen werden müsste, die Projektierung zeitlich parallel zur Gestaltungsplanung voranzutreiben.

Gemäss Ziff. 13.6 BZO können zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater beigezogen werden. Im konkreten Fall will der Gemeinderat die früh eingeleitete Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz fortsetzen.

Art. 21 Anforderungen an das
Baugesuch

Die Baugesuchsunterlagen enthalten in der Regel noch wenig Aussagen über die Materialisierung und Farbgebung sowie über die Umgebungsgestaltung. Es ist weder möglich noch nötig, alle in Bezug auf Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung relevanten Fragen zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens abschliessend zu beantworten. Der Gemeinderat wird deshalb ermächtigt, im Laufe des Realisierungsprozesses entsprechende Konzepte in schrittweiser Konkretisierung einzufordern.

Auf Anfrage formuliert Dr. Andreas Mäder von der Kantonsarchäologie anfangs Januar 2008 folgende Hinweise: "Im Perimeter des Gestaltungsplans befindet sich die archäologische Zone 005, in der grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Das Bauvorhaben ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens über die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen der Kantonsarchäologie Zürich anzuzeigen. Die Kantonsarchäologie wird Schutzmassnahmen bzw. den Bedarf an Rettungsgrabungen prüfen. Befindet sich eine vom Bauprojekt betroffene Parzelle im Eigentum einer öffentlichen Körperschaft, kommt § 204 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Anwendung. Auf Grund von § 204 PBG haben Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbständigen Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont werden. Schutzobjekte sind gemäss § 203 lit. d PBG vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten sowie Gebiete von archäologischer Bedeutung. Diese Verpflichtung umfasst auch die Sicherung des archäologischen Befundes, zumal dieser durch die Aushubarbeiten zerstört wird. Die Bestimmung findet auch dann Anwendung, wenn das Land an eine andere Bauherrschaft abgegeben oder verkauft wird, ohne dass im Baurechts- oder Kaufvertrag die Kosten für die archäologische Untersuchung dem Baurechtsnehmer oder dem Käufer überbunden worden sind."

Art. 22 Realisierungs-
anforderungen

Die Vorschrift, dass der Abbruch bestehender Bauten ein bewilligtes und bezüglich seiner Realisierung gesichertes Bauprojekt voraussetzt, gilt in der Kernzone generell (Ziff. 3.1.3, Abs. 2 BZO).

5 Planungsverfahren

5.1 Richtprojekt / Bauprojekt

Einreichung des Baugesuchs
Ende April 2012

Bis zur Festsetzung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung am 4. April 2012 wird das Richtprojekt kontinuierlich weiterentwickelt. Damit erreicht der Gemeinderat die angestrebte, möglichst hohe Transparenz gegenüber dem Eglisauer Souverän, welcher in Kenntnis des Bauprojektes über den Gestaltungsplan zu befinden haben wird.

Die Strassen- und Platzgestaltung Obergass/Törlplatz wurde zurückgestellt, da die beiden Bauvorhaben (Platzgestaltung und Areal Bollwerk) nicht gleichzeitig ausgeführt werden können.

5.2 Gestaltungsplanung

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert weitgehend auf der früheren Version von 2008. Der Gemeinderat Eglisau verabschiedete in seiner Sitzung vom 17. Oktober 2011 die Gestaltungsplan-Vorlage zur Vorprüfung durch die kantonale Aufsichtsbehörde und die vom 28.10.2011 bis 31.12.2011 geplante Öffentliche Auflage sowie Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger.

In der Sitzung vom 23. Januar 2012 verabschiedete der Gemeinderat den Gestaltungsplan Bollwerk. Am 3. April 2012 erfolgte die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

6 Mitwirkung

6.1 Öffentliche Auflage

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Der Gestaltungsplan Areal Bollwerk wurde vom 28.10. bis 31.12.2011 während gut 60 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Während der genannten Frist ist nur ein vom Vorstand unterzeichnetes Schreiben des Gewerbevereins Eglisau eingegangen, welches zwei Einwendungen mit entsprechenden Anträgen enthält. Zu diesen Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamthaft Stellung zu nehmen und bei Nicht-Berücksichtigung die Ablehnung zu begründen.

Gehweg Obergass: Es wird verlangt, dass die öffentliche Fusswegverbindung entlang der Südfassade im Plan eingetragen und ggf. öffentlich-rechtliche Regelungen getroffen werden.

– Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Haltung des Gemeinderates: Der Gestaltungsplan-Perimeter wurde bewusst sehr eng gefasst und folgt weitgehend den bestehenden oder zukünftigen Grundstücksgrenzen. Das Areal Bollwerk steht heute und auch in Zukunft im Eigentum der Gemeinde. Dementsprechend ist der südliche Gehwegbereich als öffentlicher Raum definiert und im Planungsbericht als Flanierzone charakterisiert (S. 7, letzter Absatz). Weitergehende Festlegungen sind unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der Zweckbestimmung des Erdgeschosses mit publikumsorientierter Nutzung nicht erforderlich.

Sammelstrasse Obergass und Törlplatz: Es wird eine Ergänzung von Art. 4 der Vorschriften verlangt, wonach die Verkehrsflächen weiterhin für den Durchgangs-, Gewerbe und Busverkehr funktions- und leistungsgerecht zu erhalten sind. Die Eignung zur Begegnungszone wird dabei in Frage gestellt.

– Die Einwendung kann aus formal-rechtlichen Gründen nicht berücksichtigt werden.

Haltung des Gemeinderates: Der Strassenraum der Obergass und der Törlplatz liegen ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters und sind daher nicht Gegenstand der Vorlage. Gleichzeitig ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Platz- und Strassengestaltung in einem separaten Projekt erarbeitet wird, das gemäss den grundsätzlichen Zielsetzungen in Art. 4 der Vorschriften, sowie den Beschrieben in Kap. 2.2 und 3.2 des Planungsberichtes auf das Projekt Bollwerk abzustimmen ist. Der Gemeinderat nimmt die Anträge daher zur Kenntnis und geht davon aus, dass sie bei der separaten Kreditvorlage zur Neugestaltung von Obergass und Törlplatz inkl. allfälliger Schaffung einer Begegnungszone ggf. nochmals diskutiert werden.

6.2 Anhörung

Mit dem Beschluss vom 17. Oktober 2011 hat der Gemeinderat von Eglisau die nebengeordneten Planungsträger sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) zur Anhörung eingeladen. Die PZU und die Nachbargemeinden Bülach, Freienstein-Teufen, Glattfelden und Wil stimmen der Vorlage zu und haben keine Einwendungen vorzubringen.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Beschluss vom 17. Oktober 2011 durch den Gemeinderat wurde der öffentlichen Gestaltungsplan "Areal Bollwerk" beim Kanton zur 2. Vorprüfung eingereicht. Im Schreiben vom 10. Januar 2012 wurde durch das Amt für Raumentwicklung die Genehmigung für den öffentlichen Gestaltungsplan "Areal Bollwerk" in Aussicht gestellt. Gleichzeitig wurde auf die archäologische Situation und eine frühzeitige Involvierung der Kantonsarchäologie hingewiesen.