



Referenz-Nr.: ARE 19-0010

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Pünt» – Genehmigung

Gemeinde **Egg**

Lage Das Gestaltungsplangebiet Pünt liegt in der Gemeinde Egg zwischen den beiden alten Ortsteilen Egg und Hintereg und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 523, 524, 636 – 649.

- Massgebende Unterlagen
- Privater Gestaltungsplan «Pünt» (Situationsplan und massgebendes Terrain) 1:1'000 vom 30. August 2018
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 30. August 2018
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 30. August 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Areal wurde im Rahmen einer Gesamtüberbauung im Jahre 1964 mit einer Ausnutzung von ca. 70% überbaut. Bis zu sechsgeschossige, punktförmige Wohnbauten sind entlang der Forchstrasse angeordnet, rückwärtig liegen insbesondere dreigeschossige Riegelbauten entlang der ruhigeren Püntstrasse. Die Liegenschaften sind erneuerungsbedürftig. Da ein Ersatz der Gebäude gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in dem vorhandenen Mass nicht mehr möglich wäre, eine dichtere und mindestens in Teilen höhere Bebauung jedoch städtebaulich sinnvoll wäre, wurde die Erstellung eines Gestaltungsplans beschlossen.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Egg stimmte mit Beschluss vom 3. Dezember 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Pünt» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 1. März 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 ersucht die Gemeinde Egg um Genehmigung der Vorlage.

Die Festlegung zum Gewässerraum am Bützibach wird in einer separaten Verfügung (Nr. 0173 vom 13. März 2019) behandelt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Als Grundlage für den Gestaltungsplan Pünt wurde im Jahr 2014 eine Testplanung unter Mitwirkung der Grundeigentümer durchgeführt. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung mit erhöhter Dichte und bietet unter anderem auch Wohnraum für eine gemischte Bewohnerschaft an. Der Gestaltungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen zur Siedlungsentwicklung nach innen an geeigneter Lage und entspricht den Entwicklungszielen des kantonalen und regionalen Richtplans. Gleichzeitig mit dem privaten Gestaltungsplan Pünt wird auch der Gewässerraum am Bützibach festgelegt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Gestaltungsplan trifft wesentliche Festlegungen bezüglich der baulichen Struktur mit sauber ausgestalteten Freiräumen und einer erhöhten Dichte. Weiter werden Festlegungen in den Bereichen Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, lärmkonforme Bebauung und zu den Gewässerräumen Bützibach und Rütibach getroffen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 3. Mai 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

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 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. Der private Gestaltungsplan «Pünt», welchem die Gemeindeversammlung Egg mit Beschluss vom 3. Dezember 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 588.80 (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 Egg wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Egg (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 10. APR. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Steffler



Kanton Zürich
Gemeinde Egg

Privater Gestaltungsplan «Pünt» Vorschriften

Festgesetzt durch die Grundeigentümer am: Zürich, 30. August 2018
Die Grundeigentümer:

.....
Walter Dubach

.....
Gerda Isler-Camenzind

.....
Robert Lebrecht

.....
Lukas Schmid, Vorstand Barbara Pataky
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: Egg,
Namens der Gemeindeversammlung:

.....
Der Gemeindepräsident:
Tobias Bolliger

.....
Der Gemeindegeschreiber:
Tobias Zerobin

BDV Nr.:

Von der Baudirektion genehmigt am : Zürich,
Für die Baudirektion:

.....
Name, Funktion

O1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan «Pünt» schafft die Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit erhöhter Dichte. Die Überbauung soll einen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers leisten. Mit dem festgesetzten Anteil an Wohnraum in Kostenmiete, wird kostengünstiger, der Spekulation entzogener Wohnraum für eine gemischte Bewohnerschaft im mittelständischen Segment gesichert.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 und § 85 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften, einem Situationsplan im Massstab 1:1000 und einem Höhenkurvenplan „Massgebendes Terrain“ im Massstab 1:1000 zusammen. Der Erläuterungsbericht dient lediglich der Information.

² Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet zwischen Forch- und Püntstrasse.

³ Als gewachsenes Terrain gilt das Terrain gemäss Höhenkurvenplan. „Massgebendes Terrain“ im Massstab 1:1000 vom 20.12.2017

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Egg vom 13. Dezember 1993 (inkl. der Änderungen vom 13. Dezember 1993 und vom 15. September 2008) und das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht, insbesondere das PBG in der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung.

In Ermessensfragen orientieren sich die Baubehörden am Richtprojekt vom 18. Februar 2014.

O2 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Perimeter und Baufelder

¹ Innerhalb des Perimeters ist insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von maximal 21'540 m² zulässig.

² Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Plan durch Mantellinien begrenzten Baufelder B1-B16 anzuordnen. Untergeschosse sind nach Massgabe von Art. 6 Abs. 5 auch ausserhalb der Baufelder zulässig

Die einzelnen Baufelder sind unabhängig voneinander bebaubar. Zahl, äussere Abmessungen, Nutzungsdichte und Nutzweise der Bauten ergeben sich aus folgender Mastabelle:

Baufeld	max. Anz. Gebäude	max. aGF m2 in VG und UG	max. Anz. Vollgesch.	max. zul. Anteil Gewerbe	
				Bereich W	Bereich WG
B1	1	1'670	5	-	50%
B2	1	1'155	5	-	50%
B3	1	1'210	5	25%	50%
B4	1	1'160	4	-	50%
B5	2	2'995	5	25%	50%
B6	1	965	4	25%	-
B7	1	1'450	5	25%	-
B8	1	965	4	25%	-
B9	1	1'015	5	25%	-
B10	1	1'410	4	-	50%
B11	1	1'375	5	25%	-
B12	1	1'410	4	25%	-
B13	1	1'285	5	25%	-
B14	1	965	4	25%	-
B15	1	1'375	5	25%	-
B16	1	1'135	4	25%	-
Total		21'540			

Art. 5 Bestehende Bauten

Bestehende Gebäude können im Rahmen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg erneuert, umgebaut oder erweitert werden. Bei Ersatzneubauten sind die Bestimmungen des Gestaltungsplans anzuwenden.

Art. 6 Baufelder und Stellung der Neubauten

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen die kantonalen Abstandsvorschriften unter Wahrung der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse unterschritten werden. Es muss weder ein kantonaler, noch ein kommunaler Mehrhöhenzuschlag eingehalten werden. Vorbehalten bleibt der Gewässerabstand gemäss § 21 Wasserwirtschaftsgesetz.

² Reichen Baufelder bis an Parzellengrenzen ist ein Grenzbau möglich, sofern ein schriftliches Einverständnis beider Nachbarn vorliegt.

³ Im Rahmen des § 260 Abs. 3 PBG dürfen Gebäude oder Gebäudeteile über die Mantellinie hinausragen. In Bezug auf den Gewässerraum gilt zusätzlich Art. 41c Abs. 1 GSchV.

⁴ Die Pflichtbaulinien sind durch Hauptgebäude in einem Anteil von mindestens Zweidrittel zu besetzen.

⁵ Untergeschosse sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters zulässig. Ausserhalb der Baufelder dürfen Untergeschosse nicht über das gestaltete Terrain herausragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen, Fluchtausgänge oder technisch bedingte Bauteile wie z. B. Lüftungsschächte.

⁶ Besondere Gebäude sind im Sinn von Art. 30 BZO Egg innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters zulässig.

Art. 7 Besondere Bestimmungen für die Baufelder B1, B12 und B13

¹ Solange die jeweiligen Gewässerräume der Gewässer Nr. 9.0 und 9.1 noch nicht rechtskräftig festgelegt sind, dürfen die in die übergangsrechtlichen Uferstreifen (gemäss Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der eidg. Gewässerschutzverordnung) hineinragenden Teile der Baufelder B1, B12 und B13 nur im Rahmen von Art. 41c Abs. 1 GSchV überbaut werden.

Art. 8 Gebäudehöhe, Geschossigkeit und anrechenbare Geschossfläche

¹ Die Gebäudehöhe ist über die maximale Vollgeschosszahl definiert. Für die Berechnung gilt § 279 Abs. 1 PBG.

² Dachgeschosse sind nicht zulässig.

³ Abgesehen von Kaminen, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleineren technisch bedingte Aufbauten sind Dachaufbauten nicht zulässig.

⁴ Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig.

⁵ Für die maximal zulässige Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Art. 9 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge und Sitzplätze sowie Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind zulässig.

² Im Übrigen sind Abgrabungen und Aufschüttungen insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs gestattet. Vorbehältlich der Abgrabungen nach Abs. 1 muss das Mass der Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten werden.

Art. 10 Nutzweise

¹ In den mit W bezeichneten Bereichen gilt ein Wohnanteil von mind. 75% der anrechenbaren Geschossfläche.

² In den mit WG bezeichneten Bereichen ist nicht störendes Gewerbe gestattet; der Gewerbeanteil beträgt maximal 50% der anrechenbaren Geschossfläche.

³ Die im Plan bezeichneten Mischverkehrsflächen dürfen zu Zwecken der Anlieferung, Ver- und Entsorgung sowie zur oberirdischen Parkierung genutzt werden.

⁴ In den als Vorgartenzonen bezeichneten Bereichen sind gestaltete Grünzonen anzulegen. Besucherparkplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch in diesem Bereich zulässig. Sie sind in die Gestaltung der Vorgartenzone zu integrieren

⁵ In den Vorzonen Wohnen/Gewerbe werden die Flächen nutzungsspezifisch zugeordnet. Wird der Gewerbeanteil im zugehörigen Baufeld genutzt, ist die Vorzone der Mischverkehrsfläche zuzuordnen. Wird auf den Gewerbeanteil verzichtet, gilt die Fläche als Vorgartenzone.

⁶ Im Bereich der dunkelgrün gekennzeichneten Flächen sind private Aussenbereiche im Erdgeschoss möglich.

⁷ Auf den Baufeldern B4 – B10 und B12 – B14 sind die Wohnungen in Kostenvormiete anzubieten. Dasselbe gilt für die Baufelder B11 und B15 – B16, sofern diese im Zeitpunkt der baurechtlichen Bewilligung vollständig im Eigentum eines gemeinnützigen Wohnbauträgers stehen.

Art. 11 Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dez 1996. Für die Planung sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgeblich.

² Öffnungen zwischen den Baubereichen B1 bis B12 sind akustisch optimiert zu gestalten.

Art. 12 Nachhaltigkeit und Energie

¹ Die Neubauten müssen den Anforderungen einer allfälligen kommunalen Energieplanung entsprechen.

² Die Neubauten müssen zudem mit einem Anteil von mindestens 50% erneuerbarer Energie des Gesamtenergiebedarfs im betreffenden Baufeld versorgt werden.

03 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 13 Feinerschliessung und Hauszugänge

¹ Die Erschliessung der Gebäude, sowie die Wegverbindungen in Längs- und Querrichtung müssen wie schematisch im Plan bezeichnet platziert werden.

² Die Erschliessung der Hauszugänge muss von der Forch-, respektive der Püntstrasse aus erfolgen. Die Hauszugänge sind als Durchgänge zur Hofseite auszubilden.

³ Innerhalb des Perimeters ist eine durchgehende Wegverbindung in der Längsachse zwischen den Baufeldern B15 und B11 bis einschliesslich B7 und B3 vorzusehen. Bei Durchgängen in einer zusammenhängenden Bebauung müssen diese mindestens 2-geschossig ausgebildet werden und eine Durchgangsbreite von mindestens 7 m aufweisen.

Art. 14 Erschliessung motorisierter Verkehr (MIV)

¹ Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr kann an den im Plan bezeichneten Bereichen erfolgen.

² Im Bereich des hellblauen Pfeils ist ein Ein- und Abbiegen nur nach rechts möglich.

³ Die Erschliessung der Tiefgarage des Baubereichs B1 kann (als Variante) rück-

wärtig oberirdisch in dem im Plan bezeichneten Bereich via Püntstrasse und über die betroffenen Grundstücke erfolgen.

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für die Berechnung der maximal und minimal zulässigen Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge gelten folgende Regelungen:

- Maximale Anzahl Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte:
Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugesuche jeweils gültige SN VSS Norm.
- Minimale Anzahl Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte :
Es gilt die jeweils gültige kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.
- Parkplätze für Besucher:
Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugesuche jeweils gültige SN VSS Norm.
- Minimale Anzahl Parkplätze für Gewerbe:
Es gilt die jeweils gültige kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.

² Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

³ Von der Nachweispflicht kann ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts ist durch ein Controlling und mittels Anmerkung im Grundbuch dauerhaft sicherzustellen.

⁴ Bei einer etappierten Bebauung der Teilbereiche sind Zufahrten zu bestehenden Tiefgaragen zu gewährleisten.

04 GESTALTUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 16 Gestaltungsanforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

² Die Ausgestaltung hat so zu erfolgen, dass den Anforderungen an Durchlässigkeit, Sicherheit und Attraktivität ausgewogen Rechnung getragen wird.

³ Im ganzen Perimeter sind Flachdächer vorgeschrieben.

⁴ Private und gemeinschaftliche Aussenräume sind mit gestalterischen Mitteln zu differenzieren.

⁵ Die Freiräume sind vorzugsweise mit einheimischen Baum- und Pflanzenarten zu begrünen.

05 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «Pünt» wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Egg publiziert das Datum der Inkraftsetzung.



Privater Gestaltungsplan «Pünt» Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Impressum

Verantwortlich für
Gestaltungsplan, Vorschriften und Bericht:
planzeit GmbH
Britta Bökenkamp

Verantwortliche Auftraggeber in Vertretung der Grundeigentümer:
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE):
Lukas Schmid
Barbara Pataky

Richtprojekt :
Vukoja Goldinger Architekten
Ivana Vukoja
Gregor Goldiger

Zürich, 23.08.2018

INHALTSVERZEICHNIS

01	AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	5
02	STÄDTEBAU UND NUTZUNG	7
03	TESTPLANUNGSVERFAHREN	12
04	RICHTPROJEKT	13
05	GESTALTUNGSPLAN	20
06	ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	21
07	UMWELTVORGABEN	24
08	ERLÄUTERUNG ZU PLANUNGSINHALTEN	31
09	VERFAHRENSABLAUF, VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG	43
10	ANHÄNGE	
	01 Pläne Richtprojekt Areal Pünt M 1:1000	
	02 Unterlagen Gewässerraumfestlegung Gewässer Nr 9.0	
	03 Unterlagen Gewässerraumfestlegung Gewässer Nr. 9.1	
	04 Machbarkeitscheck Lärm	
	05 Gestaltungsplan Pünt, Egg – Arbeitspapier V	
	Prüfung Rückstaulänge Linksabbiegestreifen	

01 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

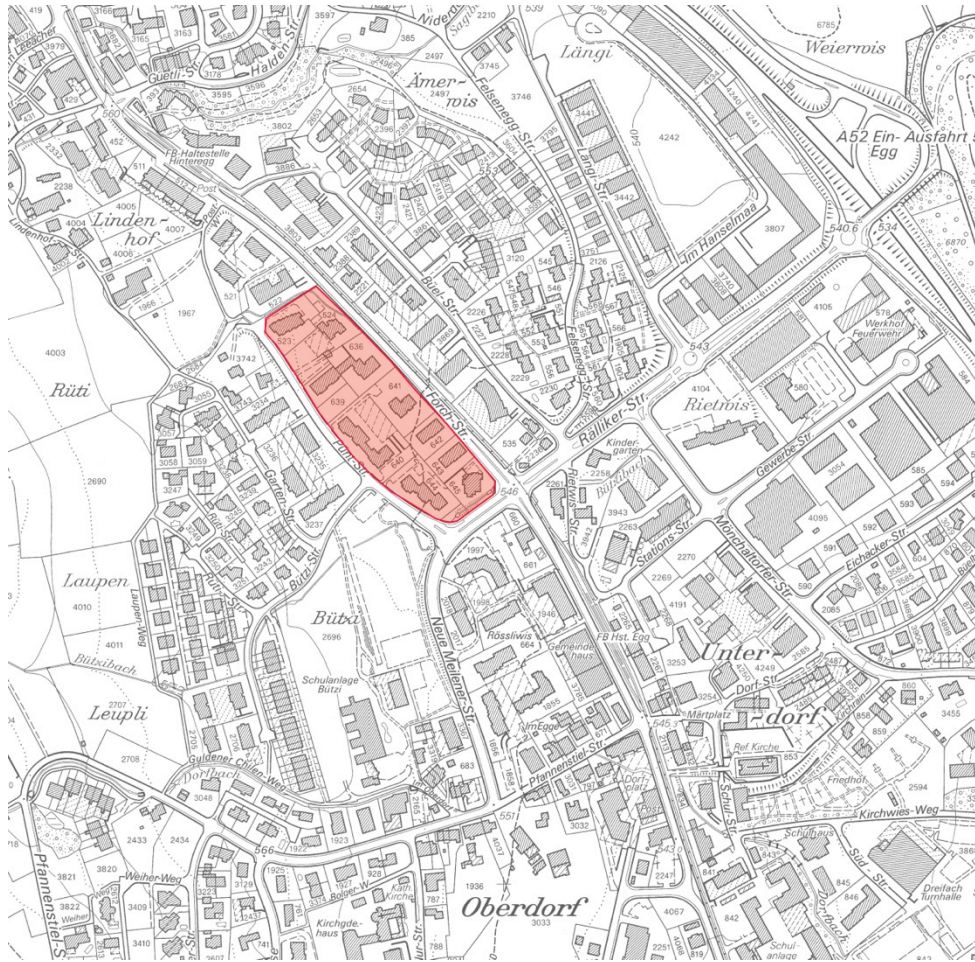
Am Ortseingang von Egg, direkt an der Forchstrasse, liegt das rund 20'000 m² umfassende Areal «Pünt». Der überwiegende Teil des Gebiets wurde 1964 im Rahmen einer Gesamtüberbauung entlang der Forchstrasse mit bis zu sechsgeschossigen, punktförmigen Wohnbauten und gegen die ruhigere Püntstrasse vorwiegend mit dreigeschossigen Riegeln bebaut. Diese Parzellen sind heute im Besitz von privaten Grundeigentümern; Herrn Walter Dubach mit ca. 2'300 m² und der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) mit rund 7'760 m² sowie dem Areal mit ca. 5'890 m² welches zu Beginn der Planungen noch im Besitz der Bafidia Pensionskasse war und unterdessen von der SGE erworben werden konnte. Zudem liegen im südöstlichen Abschnitt des Gebiets drei kleinere Parzellen, welche nicht zur Gesamtüberbauung gehörten und bis auf die Bebauung am Spitz zur Kreuzung zwischen Rälliker Strasse und Neue Meilenerstrasse aus den 80er Jahren, aus einem ähnlichen Erstellungszeitraum stammen. Sie sind ebenfalls im Besitz privater Eigentümerschaften, von Herrn Dr. Robert Lebrecht, Frau Gerda Isler-Camenzind und einer Stockwerkeigentümergeinschaft.

Auslöser für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan war eine im Jahr 2012 durch die SGE in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie in der die Möglichkeiten im Umgang mit ihren Liegenschaften, welche stark erneuerungsbedürftig sind, untersucht wurden. Diese zeigte, dass ein Ersatz der Gebäude gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung nicht mehr in dem heute vorhandenen Mass möglich wäre. Die ortsbauliche Analyse des Gebiets ergab zudem, dass unter Einbezug von mindestens den Bereichen der ehemaligen Gesamtüberbauung, eine dichtere und in Teilen höhere Bebauung sinnvoll wäre.

In Absprache mit der Gemeinde Egg und den übrigen Grundeigentümern entschloss man sich daher dazu ein Gestaltungsplanverfahren zu verfolgen. Auf Wunsch der Gemeinde Egg sollten zudem die kleinen Parzellen im Südosten ebenfalls in das Verfahren einbezogen werden, um langfristig eine gesamthaft verbesserte ortsbauliche Situation zu ermöglichen.

In einer Testplanung mit qualifizierten Fachleuten wurden der Spielraum und die Rahmenbedingungen für das Gebiet untersucht (s. Kapitel 3). Ergebnis ist das nun dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt von Vukoja Goldinger Architekten aus Zürich.

Mit dem Gestaltungsplan «Pünt» werden die Voraussetzungen geschaffen, an zentrumsnaher, gut erschlossener Lage in ortsbaulich und architektonisch hochwertiger Qualität eine angemessene Verdichtung des Siedlungsraums zu ermöglichen und an die Zentrumsbebauung anzuknüpfen. Damit wird der Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen. Ein substantieller Anteil der Wohnungen wird in Kostenmiete vergeben werden, womit zahlbarer Wohnraum im mittelständischen Segment gesichert werden kann. Damit kann ein Beitrag geleistet werden, die Gemeinde Egg zeitgemäss und qualitativ weiter zu entwickeln und das Gebiet «Pünt» aufzuwerten.



Ortsplan Egg mit Perimeter Gestaltungsplan Areal Pünt



Bereich der ehemaligen Gesamtüberbauung von 1964

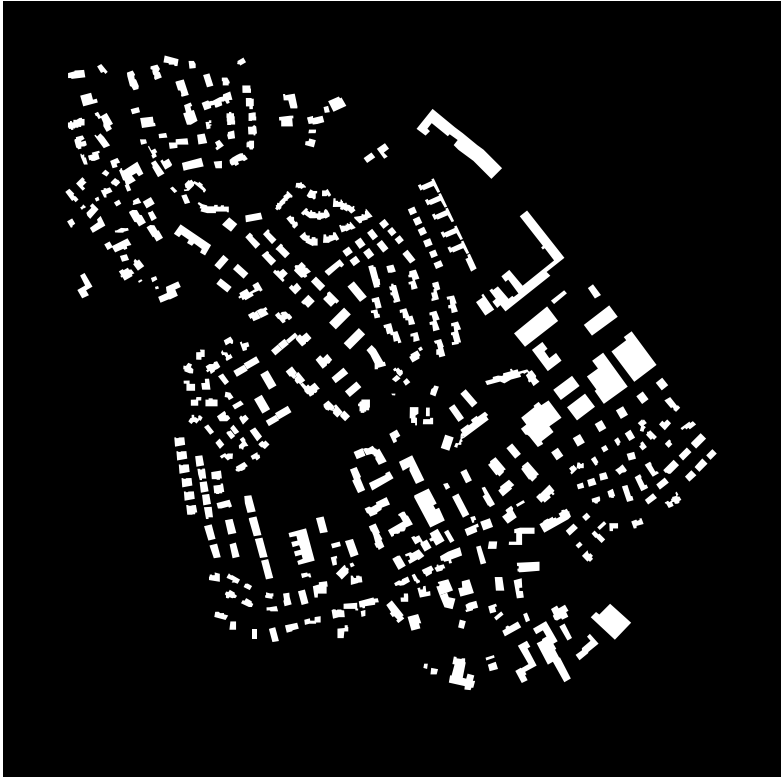
02 STÄDTEBAU UND NUTZUNG

Das Areal «Pünt» liegt am Zentrumsrand von Egg. Es ist an seinen Rändern sehr unterschiedlichen Einflüssen ausgesetzt. Gelangt man von der Autobahn aus in den Ort, fährt man direkt auf die südwestliche Spitze des Areals zu, welche sich zur grossen Kreuzung von Rälliker- und Neuer Meilenerstrasse hin wendet. Durch diese Lage an der Einfahrtskreuzung nach Egg erhält das Areal eine gewisse städtebauliche Bedeutung. Die Neue Meilenerstrasse führt an der Spitze des Gebiets vorbei. Ein Vorstoss zu ihrem Ausbau als Ortskernumfahrung wurde 2014 in einer Abstimmung von der Gemeinde Egg abgelehnt. Sie wurde unterdessen als klassifizierte Kantonsstrasse aus dem kantonalen Richtplan gestrichen. Die Forchstrasse mit der parallel laufenden Trasse der Forchbahn bildet die nordwestliche Begrenzung des Gebiets. Sie bildet räumlich eine starke Zäsur zur gegenüberliegenden Bebauung. Im Süden verläuft die Püntstrasse als ruhige, grüne Quartierstrasse. Sie endet als Sackgasse und mündet in einen Wanderweg, welcher den Perimeter direkt mit dem Egg umgebenden Grünraum aus Wiesen und Feldern verbindet. *Vis à vis* des Areals «Pünt» liegen an der Püntstrasse weitere Mehrfamilienhäuser an, welche sich ein Einfamilienhausquartier anschliesst.

Die Analyse des Gebiets ergab, dass sich entlang der Forchstrasse aus dem Zentrumsgebiet heraus grossmasstäblichere Baukörper aufreihen. *Vis a vis* der Püntstrasse liegen grösserer, kompakte Gebäude an welche sich in ein locker Siedlungsteppich aus Reihen- und Einfamilienhäusern anschliesst.

Die bestehende Bebauung weist heute bis zu sieben Geschosse auf. Die locker gesetzten Hochhäuser lassen viel undifferenzierten Freiraum, der wenig Aufenthaltsqualität bietet.

Aufgrund der Analyse des Gebiets und der anschliessenden Testplanung liegt eine Verdichtung an dieser zentrumsnahen Lage nahe.

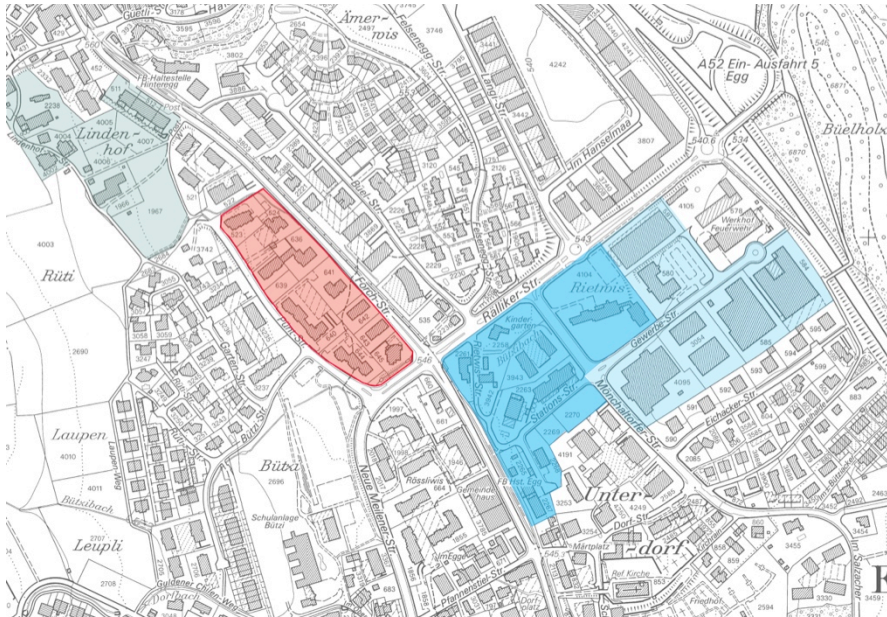


Negativplan Bestand



Negativplan mit Richtprojekt

Mit den Gestaltungsplänen Rietwis und Lindenhof liegen unterdessen Planungen für Gebiete in unmittelbarer Umgebung vor, welche ebenfalls eine Verdichtung und Aufwertung des Quartiers zum Ziel haben. Der Gestaltungsplan Rietwis setzt die Zentrumsbebauung fort. Mit dem Gestaltungsplan Lindenhof ergibt sich eine massvolle Verdichtung rund um ein geschütztes Ensemble. Zwischen diesen beiden Planungen macht der Gestaltungsplan «Pünt» einen Brückenschlag.



Übersicht Gestaltungspläne Egg

öff. GP Lindenhof (graugrün), priv. GP Pünt (rot), öff. GP Riedwis (blau)



Übersicht Richtprojekte Gestaltungspläne Egg

Mit seiner Lage unmittelbar hinter dem Pfannenstil und den Seegemeinden Küsnacht, Meilen und Stäfa bekommt Egg den wachsenden Druck auf den Wohnraum zu spüren. Mietwohnungen in einem mittleren Preissegment werden knapp.

Der Gestaltungsplan ermöglicht es den Anteil an qualitativ hochwertigem Wohnungsbau an gut erschlossener Lage in Egg zu erhöhen. Mit der Option zur Umsetzung von Nutzungen mit mässig störendem Gewerbe entlang der Forchstrasse, wird auch inhaltlich ein Anschluss an das Zentrum möglich.

Mit dem Gestaltungsplan «Pünt» wird die Grundlage für eine hochwertige ortsbauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Egg gelegt und ein Beitrag zur sozialen Durchmischung der Gemeindebevölkerung geleistet.

Der Gestaltungsplan bildet somit einen weiteren Baustein für eine zukunftsfähige Ortsentwicklung von Egg.

Bilder Bestand



Schrägbild Areal Pünt



Forchstrasse Blick ortsauswärts



Forchstrasse Blick ortseinwärts



Siedlungsinnenraum



Siedlungsinnenraum



Püntstrasse Blick



Püntstrasse

03 TESTPLANUNGSVERFAHREN

Um eine sorgfältig erarbeitete und ausgelotete Basis für die Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans zu entwickeln, welche langfristig eine qualitativ hochwertige, räumlich verbesserte Situation ermöglicht, wurde 2014 eine Testplanung durchgeführt. Diese wurde in einem kooperativen Verfahren mit 3 Architekturteams und einem Begleitgremium aus Vertretern der Grundeigentümer, Gemeinde sowie mit externen Fachleuten durchgeführt.

Ziel des Verfahrens war es, eine massvolle Verdichtung des Areals zu ermöglichen. In der Testplanung wurden daher die maximal verträgliche Dichte, Gebäudehöhen, Erschliessung und weitere Parameter für eine neue Überbauung ausgelotet. Zudem sollten mit dem Verfahren ein möglichst breit abgestützter Konsens unter den beteiligten Parteien für die Entwicklungsziele geschaffen werden. Im Hinblick auf den Genehmigungsprozess sollten auch die Chancen des Areals und die Vorteile einer Neugestaltung für die Öffentlichkeit aufgezeigt werden.

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

- BASK, Zürich
- Vukoja Goldinger Architekten, Zürich
- Galli Rudolf Architekten, Zürich

Begleitgremium

Vertreter Grundeigentümer:

- Lukas Schmid, Vorstandsmitglied / Baukommission SGE
- Barbara Pataky, Projektleiterin SGE
- Urs Sigrist, Bafidia Pensionskasse
- Oliver Singenberger, Bauherrenvertreter W. Dubach

Vertreter Gemeinde Egg

- Silvano Murchini, Gemeinderat Egg, Bau- und Planungsvorstand

Fachgremium:

- Peter Ess, Architekt Zürich (Moderation)
- Kornelia Gysel, Architektin Zürich
- Marie-Noëlle Adolph, Landschaftsarchitektin, Meilen

Erkenntnisse aus der Testplanung

In der Testplanung wurden drei sehr unterschiedliche und qualitativ hochwertige Projekte erarbeitet. Dadurch konnte das Potential des Areals breit ausgelotet und diskutiert werden.

Einige Aspekte kristallisierten sich in der Diskussion als gemeinsame Haltung heraus. Diese waren im Wesentlichen folgende:

- Die verträgliche und für eine hohe Qualität notwendige Dichte liegt bei einer Ausnützungsziffer um 110%.
- Partiiell sind 5 bis 6 Geschosse ortsbaulich möglich.
- Eine Rhythmisierung der Forchstrasse mit hofartigen Vorzonen („Wirtschaftshöfe“), Gebäudekörpern und Grünzonen erzeugt eine Aktivierung und Aufwertung des Strassenraums.
- Die Durchlässigkeit des Areals in Längs- wie auch in Querrichtung ist wünschenswert.
- Ein starker Bezug zum Aussenraum und die Ermöglichung von bodennahem Wohnen mit privaten Aussenräumen soll verfolgt werden. Für die Schaffung einer eigenen Siedlungsidentität ist dieser Aspekt wesentlich. Damit werden in einer verdichteten Bebauung gleichzeitig Qualitäten dörflicher Strukturen aufgegriffen.
- Die BZO – Vorgabe zur Anzahl der Parkplätze kann im Rahmen des Gestaltungsplans überprüft und angepasst werden.

Über die Rekapitulation der Projekte wurde deutlich, dass es sinnvoll ist, den Vorschlag von Vukoja Goldinger als Richtprojekt für den Gestaltungsplan auszuarbeiten, da darin viele Ziele bereits erfüllt werden.

O4 RICHTPROJEKT VUKOJA GOLDINGER ARCHITEKTEN



Dachaufsicht Richtprojekt o. Massstab

Vukoja Goldinger Architekten schlagen mit ihrem Projekt spezifische zusammengesetzte Gebäudeformen mit einer präzise formulierten Höhenentwicklung vor. Die entlang der Forch- und Püntstrasse längs verlaufenden Baukörper sind viergeschossig ausgebildet. Fünfgeschossige Volumen quer zu den Strassenachsen leiten zum Siedlungsinneren über und teilen das Areal in vier Hofbereiche. Mit dieser Höhenstaffelung wird die Baumasse geschickt verteilt und sowohl Aussicht, wie auch Besonnung optimal gewährleistet werden. Dadurch entsteht ein über alle Etappen hinweg einheitliches Siedlungsbild mit hohem Wiedererkennungswert.

Über das Zurückversetzen der fünfgeschossigen Bauten werden zu den Strassenräumen hin Erschliessungshöfe ausgebildet. Die Zugänge zu den Gebäuden erfolgen ausschliesslich von hier. Damit werden zusätzlich zu den inneren Höfen informelle Begegnungsorte geschaffen welche die Grundlage für ein lebendiges Siedlungsleben darstellen.

Im Gegensatz zu den anderen Vorschlägen wird in der Bauform nicht zwischen Forch- und Püntstrasse unterschieden. Diese erfolgt lediglich über die Formulierung der Aussenräume. Während die Vorzonen an der Forchstrasse öffentlichen Charakter haben, sind sie entlang der Püntstrasse eher halböffentlich bis privat und binden damit die Püntstrasse in den Aussenraum des Areals mit ein. Im Inneren des Areals erzeugt der Rhythmus der Baufelder eine Folge von lärmgeschützten Innenhöfen, für die eine Begrünung mit Bäumen vorgesehen ist.

Ein feines Wegnetz sowohl in Längs- als auch in Querrichtung ermöglicht Sichtbeziehungen über das Grundstück hinaus und macht das Areal durchlässig.

Ein Durchgang zum Hof bildet im Erdgeschoss den überdeckten Eingangsbereich, von welchem aus alle Wohnungen des zweigliedrigen Gebäudes erschlossen werden. Über dem Durchgang werden Gartenzimmer oder eine Balkonschicht als Bindeglied zwischen den beiden unterschiedlich hohen Baukörpern vorgeschlagen. Je nach Konzept und Lage sind sowohl ebenerdige, als auch Wohnungen im Hochparterre vorgesehen. Ebenso verhält es sich mit privaten Gärten, welche den Erdgeschosswohnungen vorgelagert sein können. Die vorgeschlagene Dichte liegt bei einer Ausnützung von rund 110%. Vukoja Goldinger entwerfen ein starkes Siedlungsbild mit hohem Identifikationswert. Es ist bereits in der ersten Etappe erkennbar und ergibt auch zusammen mit dem Bestand ein stimmiges Bild.



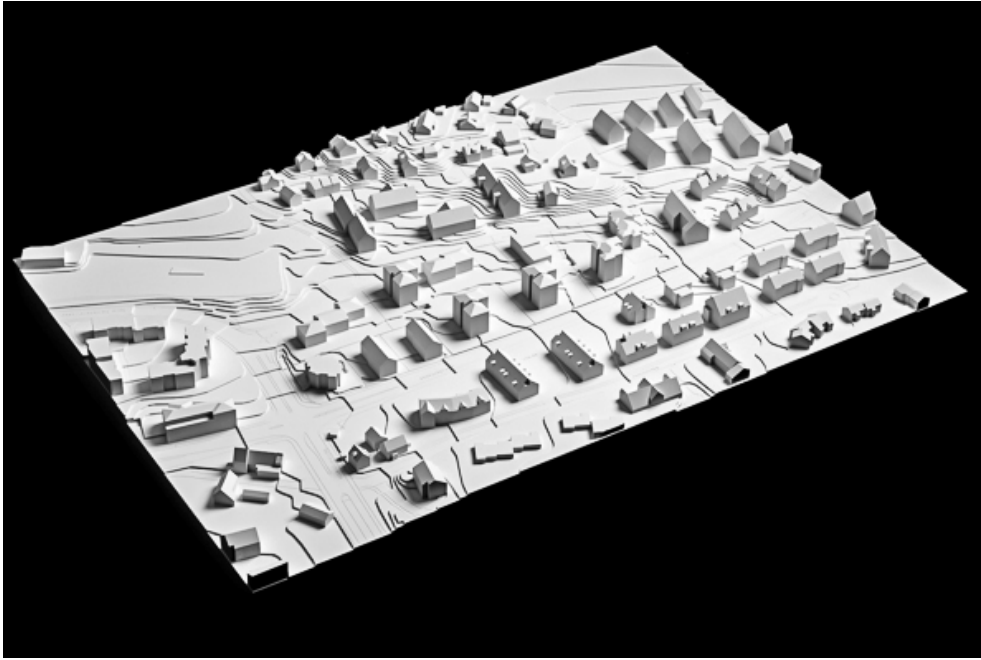
Beispiel Etappe 1



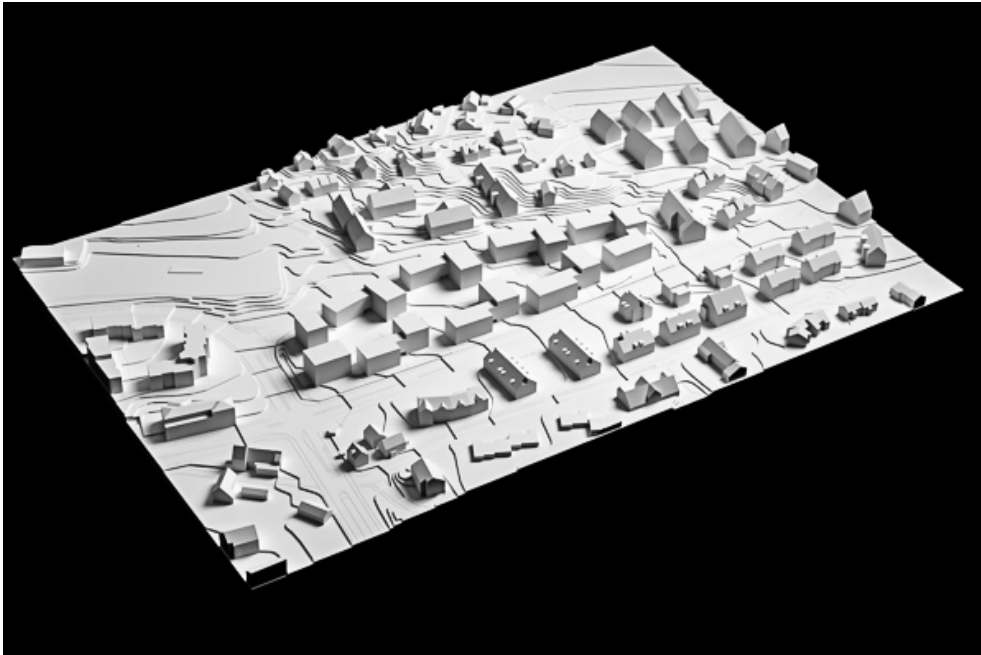
Beispiel Etappe 2



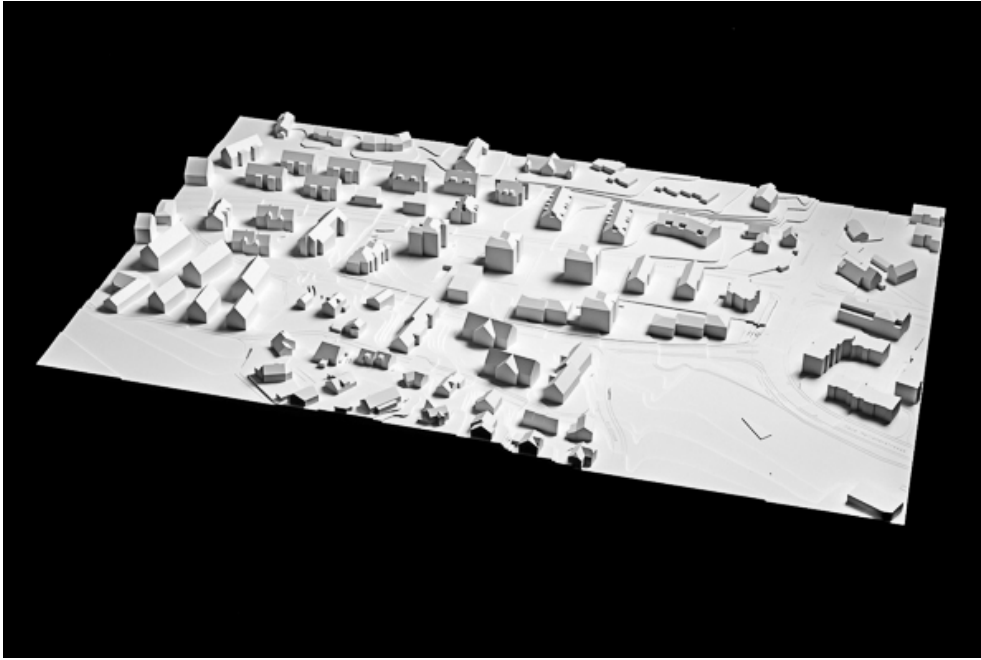
Beispiel Etappe 3, vollständige Umsetzung



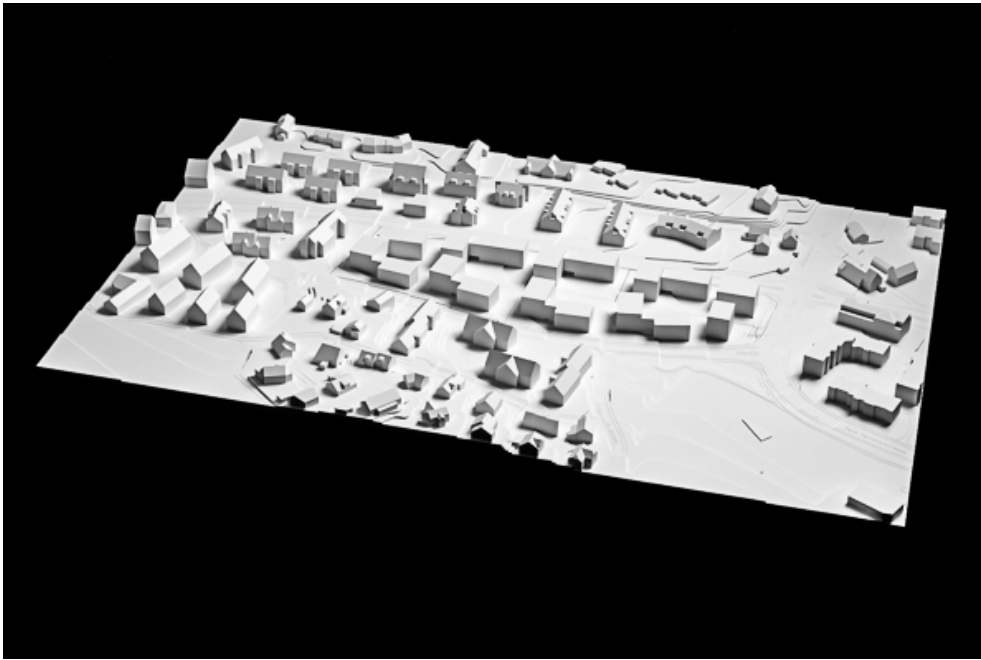
Modellfoto Bestand Sicht Forchstrasse (mit Richtprojekt GP Lindenhof)



Modellfoto Richtprojekt Sicht Forchstrasse (mit Richtprojekt GP Lindenhof)



Modellfoto Bestand Sicht Püntstrasse (mit Richtprojekt GP Lindenhof)



Modellfoto Bestand Sicht Püntstrasse (mit Richtprojekt GP Lindenhof)

Besitzverhältnisse

Die Besitzverhältnisse der Parzellen sind den Baufeldern folgendermassen zugeordnet:

Grundeigentümer	Parzelle	Fläche	Baufelder	
R. Lebrecht	645	1'232 m ²		
	647	99 m ²		
	648	49 m ²		
	649	140 m ²		
	Total	1'520 m²	B1	
Stockwerk- eigentümerschaft	643	1'052 m²	B2	
G. Isler-Camenzind	642	1'102 m²	B3	
SGE	640	3'485 m ²	B4	
	641	2'138 m ²	B5	
	644	2'151 m ²	B6	
			B7	
			B8	
			B9	
-	Total	7'774 m²	-	
SGE (ehemals Bafidia Pensionskasse)	523	1'727 m ²	B10	
	524	2'464 m ²	B11	
	636	1'648 m ²	B12	
	Miteigentum, Anteil 60%	637	468 m ²	B13
	Miteigentum, Anteil 60%	639	391 m ²	B14
	Total	6'698 m²	<i>Bei bestehenden Eigen- tumsverhältnissen Mitan- teil an B15 + B16</i>	
Dubach	Miteigentum, Anteil 40%	637	312 m ²	
		638	847 m ²	
	Miteigentum, Anteil 40%	639	260 m ²	
	Total	1'419 m²	<i>Bei bestehenden Eigen- tumsverhältnissen Mitan- teil an B11</i>	

Massgebliche Arealfläche	19'565 m²	
---------------------------------	-----------------------------	--



Übersicht Parzellen und Baufelder (o. Masstab)

- Baufelder Wohnanteil min 75%
- Baufelder Wohnanteil min 50 %
- Perimeter

Zudem liegt im südlichen Ende des Areals der Bützibach (öffentliches Gewässer Nr. 9.0) mit eigener Parzelle Kat.-Nr.: 646. Die Parzelle ist im Besitz des Kantons Zürich und ist nicht Teil der massgeblichen Arealfläche.

05 GESTALTUNGSPLAN

Nach § 83 PBG können in einem Gestaltungsplangebiet, der sich auf ein bestimmtes umgrenztes Gebiet bezieht, Zahl, Lage und Abmessungen sowie die Nutzweise der Bauten bindend festgelegt werden. Ein Gestaltungsplan kann von einer privaten Grundeigentümerschaft erstellt werden. Wenn ein privater Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist für den Erlass die Zustimmung desjenigen Organs notwendig, das nach der jeweiligen Gemeindeordnung für die Beschlussfassung über die Bau- und Zonenordnung zuständig ist (§86 PBG). Nach Art. 14 der Gemeindeordnung Egg ist dies die Gemeindeversammlung.

Der vorliegende private Gestaltungsplan gilt für das Areal zwischen Forchstrasse, Neuer Meilenerstrasse und Püntstrasse in Egg. Das gesamte Areal befindet sich im Eigentum privater Grundeigentümer. An der nördlichen Spitze des Areals verläuft der Rütibach, an der südlichen Spitze der Bützibach. An der Nordseite ist er als eigene Parzelle mit der Kat.-Nr. 646 ausgewiesen und befindet sich im Eigentum des Kantons Zürich. Er liegt zwar im Perimeter des Gestaltungsplans, ist jedoch nicht Teil der Berechnung der massgeblichen Arealfläche von 19'565 m².

Die Grundeigentümer haben ganz unterschiedliche Erneuerungsabsichten. Um eine langfristige Gültigkeit und eine individuelle Entwicklung des Gestaltungsplans zu gewährleisten wurden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts mit dem Gestaltungsplan gesichert. Die Baufelder bieten dennoch genügend Spielraum um zeitgemässe und bedürfnisorientierte Projekte zu planen.

Städtebauliche Einordnung

Die städtebauliche Einordnung, Dichte, Gebäudehöhen und Durchwegung wurden in dem kooperativen Testplanungsverfahren mit ausgewiesenen Fachleuten entwickelt. Damit werden die grundlegenden Einordnungsanforderungen gewährleistet und eine hohe ortsbauliche Qualität gesichert. (vergl. Kapitel 3)

Im Rahmen der Diskussionen wurde der zukünftige Charakter des Gebiets definiert. Dieser soll den zeitgemässen Anspruch nach einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden und der Notwendigkeit qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, mit den wesentlichen Merkmalen dörflicher Strukturen verbinden. Diese wurden folgendermassen definiert:

- Öffnung und Kontaktaufnahme zur Umgebung mit dem Ziel den Strassenräumen ein „Gesicht“ zu verleihen.
- Räumlich und gestalterisch hochwertige Zwischenräume
- Bodennahes Wohnen und hoher Bezug zum Aussenraum

Das Richtprojekt von Vukoja Goldinger Architekten dient dabei der Orientierung

06 ÜBEREINSTIMMUNG MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Kantonaler Richtplan

Das Areal «Pünt» zählt im kantonalen Richtplan vom 18.09.2015 zum Siedlungsgebiet der Gemeinde Egg. Es wird im Raumordnungskonzept dem Handlungsraum „Landschaft unter Druck – stabilisieren und aufwerten“ zugeordnet. Dieser wird gekennzeichnet durch eine ausserordentliche starke Entwicklung des Wohnungsbaus, welcher die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft unschärfer werden lässt.

Für die „Landschaften unter Druck“ wird folgender Handlungsbedarf formuliert, welcher für die Beurteilung des Gestaltungsplan relevant ist:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen.

Der private Gestaltungsplan «Pünt» entspricht den geforderten Massnahmen

Nähere Vorgaben zum Planungsgebiet werden nicht getroffen, so dass sich für das Gebiet keine Einschränkungen ergeben.

Regionaler Richtplan Region Pfannenstil (RRP) von 1998

Im regionalen Richtplan Region Pfannenstil ist das Areal dem allgemeinen Siedlungsgebiet zugeordnet, angrenzend an einen Bereich für hohe bauliche Dichte. Weitere Vorgaben liegen nicht vor.

In der Beurteilung der regionalen Standortqualität beschreibt der Richtplan jedoch den Bau von preisgünstigen Wohnungen als wichtige Aufgabe.

„Infolge der attraktiven Wohnlage sind die Boden- und Mietpreise hoch. Die Bevölkerungsstruktur ist deshalb einseitig. Eine grosse Zahl von Personen, die für die Versorgung der Regionsbevölkerung tätig sind, müssen aus anderen Regionen zupendeln. Der Bau von preisgünstigen Wohnungen ist daher eine wichtige Aufgabe.“ (Zitat aus reg. Richtplan Pfannenstil 1998, Ziff. 1.4 Beurteilung der regionalen Standortqualität)

Eine Verdichtung im Bereich der S-Bahnstationen wird empfohlen und ein reduzierter Parkplatzbedarf als realistisch eingeschätzt.

Die Leitideen, welche die ZPP 1992 zur räumlichen Entwicklung der Region Pfannenstil erarbeitet hat, lauten:

1. Angemessene Mischung von Wohnen, Büros und Gewerbe
2. Verdichtung und Erneuerung der Siedlung
3. Rücksichtsvoller Umgang mit der Landschaft
4. Ausnützen der verbesserten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr



Ausschnitt regionaler Richtplan Pfannenstiel Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 1252 / 1998)

Entwurf Gesamtrevision

Regionaler Richtplan Pfannenstiel 25.05.2016

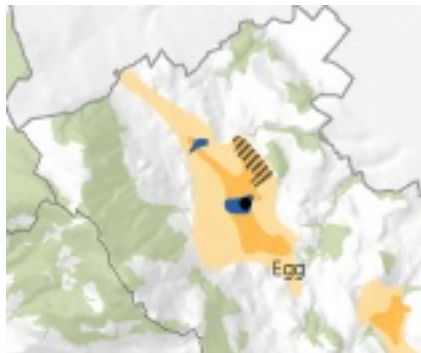
Der regionale Richtplan Pfannenstiel befindet sich derzeit in einer Gesamtrevision. Der Entwurf wurde bereits mit der Fassung vom 25. Mai 2016 in die öffentliche Auflage und zweite kantonale Vorprüfung gegeben. Darin gibt es einige Anpassungen welche das Gestaltungsplangebiet Pünt betreffen. Dieses sind im Wesentlichen folgende:

Im Kapitel Siedlung wird in der Gesamtstrategie davon ausgegangen, dass aufgrund der bisherigen Entwicklung und aufgrund der räumlichen Bevölkerungsstrategie des Kantons, mit einer weiteren Bevölkerungszunahme in der Region zu rechnen ist. Diesem Wachstum soll durch das zweckmässige Nutzen der Flächen- und Dichtereserven in den bestehenden Siedlungsgebieten bewältigt werden. Als Ziele werden unter Anderem folgende Punkte genannt:

- „eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen und die Siedlungsgebiete mit ökologisch hochwertig gestalteten und attraktiven Freiraumflächen auszustatten.“
- „Mit einem bedürfnisgerechten Wohnungsbau (z.B.: altersgerechtes Wohnen, preisgünstiges Wohnen) den Ansprüchen aller Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden.“

Es werden vier Strategien zur differenzierten Siedlungsentwicklung formuliert. Das Planungsareal fällt dabei unter die Strategie „Weiterentwicklung und Erneuerung“ mit folgenden planerischen Absichten:

- Grosses Veränderungs- und Verdichtungspotential vorhanden
- Erhöhte Interaktionsdichte (Menge und Qualität der möglichen Sozialkontakte in Bezug zur Nutzungsdichte und des öffentlichen Raums) durch gemischte Nutzung (Wohnen, gewerbliche Nutzung) vorsehen
- Überdurchschnittliche Nutzungs- und Bevölkerungsdichte auch unter Einbezug neuer Bauformen zur Realisierung hoher Dichten ermöglichen.



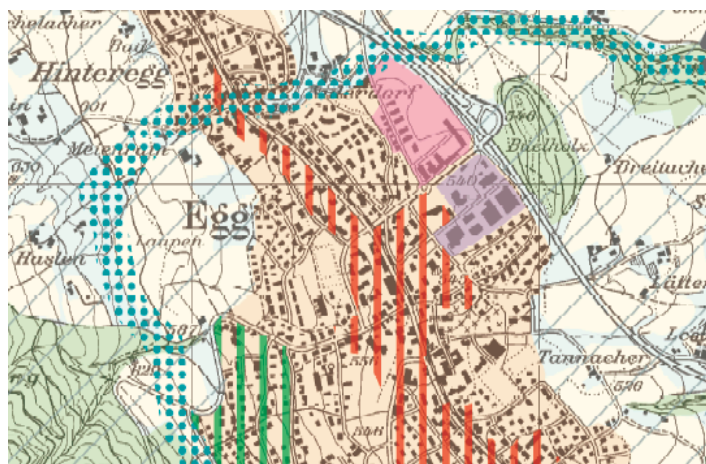
Inhalte regionaler Richtplan

- Weiterentwicklung und Erneuerung
- Neuorientierung
- Bewahrung
- Gebiete von regionaler Bedeutung
- Weiteres Siedlungsgebiet

Ausschnitt aus RRP Gesamtstrategie Siedlung, Entwurf für öffentliche Auflage 25.05.2016

Im Bezug auf die anzustrebende bauliche Dichte ist das Gestaltungsplangebiet nun dem Siedlungsgebiet mit hoher baulicher Dichte zugeordnet. Das Ziel dieser Festlegung ist es, die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte zu steigern und die Gebiete mittels gesamträumlichen, städtebaulichen Konzepten schrittweise in qualitätsvolle, urbanere Räume zu transformieren. Die Ausnutzungsziffer sollte im Bereich von min. 60% bis maximal 160% liegen. In den Erläuterungen der Karteneinträge wird für die Gemeinde Egg im Gebiet Hinteregg – Zentrum – Oberdorf spezielle Hinweise gemacht:

- Interventionen in diesem Gebiet sind mit dem Ortskern abzustimmen
- Lage angrenzend an Arbeitsplatzgebiet. Hier wird auf das Gebiet Riedwis-West verwiesen, für das eine höhere Ausnutzung angestrebt werden soll.
- Eignungsgebiet für Mischnutzungen
- Abstimmung mit Forchbahnhaltestellen Hinteregg, Egg und Langwies



- Hohe bauliche Dichte
- Niedrige bauliche Dichte

Ausschnitt RRP Karte Siedlung und Landschaft, Entwurf für öffentliche Auflage 2016

Der Gestaltungsplan «Pünt» entspricht den Entwicklungszielen der Raumplanung und insbesondere des regionalen Richtplans Pfannenstil mit seinem gesamträumlichen städtebaulichen Konzept an verkehrsgünstiger Lage, dem Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau, sowie der Einrichtung einer Wohn-

und Gewerbezone. Mit einer Ausnützung von 110% liegt er im mittleren Bereich der Ausnutzungsbandbreite für Gebiete mit hoher baulicher Dichte gemäss Entwurf Revision Richtplanung.

Der Gestaltungsplan trägt dem prognostizierten steigenden Wohnraumbedarf der Region Rechnung und leistet einen Beitrag, der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg in der Zone W60.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan wird gegenüber der Bau- und Zonenordnung der Gestaltungs- und Anordnungsspielraum erweitert. Die gemäss Wohnzone 60 mögliche Ausnützung von 60% wird angehoben.

Über das gesamte Gebiet des Gestaltungsplans wird eine maximale Ausnützungsziffer von rund 110% definiert. Anrechenbare Flächen in Untergeschossen werden jedoch zur Ausnützung hinzugerechnet. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Der grösseren Ausnützung wird mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und übergeordneten städtebaulichen Regeln Rechnung getragen.

07 UMWELTVORGABEN

Gewässer

Bützibach, öffentliches Gewässer Nr. 9.0

Im südlichen Ende des Areals Pünt liegt der Bützibach (öffentliches Gewässer Nr. 9) welcher im Bereich des Areals in eigener Parzelle Kat.-Nr.: 646 offen verläuft. Die Parzelle ist im Besitz des Kantons Zürich

Eine Gewässerraumfestlegung erfolgt parallel und abgestimmt zum Gestaltungsplanverfahren Pünt. Bis zur rechtskräftigen Festsetzung des Gewässerraums gilt Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.

Rütibach öffentliches Gewässer Nr. 9.1

Im Norden quert der Rütibach als offenes Gewässer das Areal. Eine Festlegung des Gewässerraums erfolgt derzeit im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Lindenhof. Da dieser jedoch aufgrund komplexer erschliessungstechnischer Fragen derzeit blockiert ist, gilt bis zur Festlegung des Gewässerraums Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.

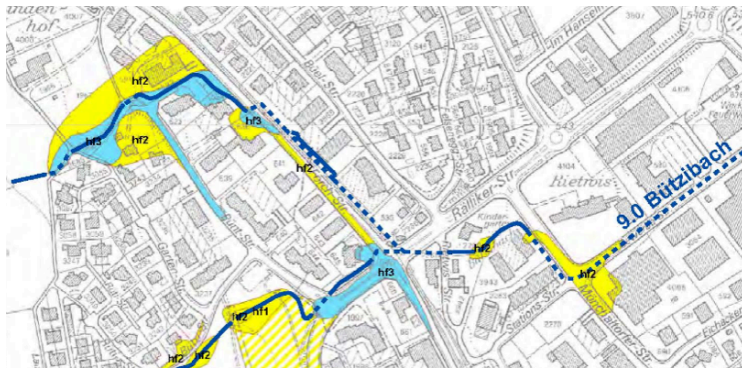
Naturgefahren Greifensee

Das Gebiet ist im Bereich des Bützibachs und des Rütibachs von einer Hochwassergefahr betroffen. Diese liegt im Bereich von mittlerer (blau) bis geringer (gelb) Gefährdung. Gemäss technischem Bericht „Gefahrenkartierung Naturgefahren Greifensee“ vom September 2011 kann von folgender Gefährdung ausgegangen werden:

Das blaue Gefahrengebiet bezeichnet eine mittlere Gefährdung. Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit

Schäden an Gebäuden ist zu rechnen. Plötzliche Gebäudezerstörungen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das blaue Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Auflagen) vermieden werden können.

Das gelbe Gefahrengelände steht für eine geringe Gefährdung. Personen sind kaum gefährdet. An Gebäuden ist mit geringen Schäden zu rechnen. Im Gebäudeinnern können hingegen erhebliche Sachschäden auftreten. Das gelbe Gebiet ist ein Hinweisbereich. Die Grundeigentümer sind auf die bestehende Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadenverhütung aufmerksam zu machen.



Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich (Quelle GIS Browser)

Massnahmen Hochwasserschutz

Im Bereich des Bützibachs, (öff. Gewässer Nr. 9.0) und des Rütibachs (öff. Gewässer 9.1) wurde der Hochwasserschutz im Rahmen der Vorbereitung zur Gewässerraumfestlegung geprüft. Demnach ist zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit ein Gewässerprojekt erforderlich.

Bützibach, Öffentliches Gewässer Nr. 9.0

Mit dem Gewässerprojekt sind folgende Durchlässe und Eindolungen baulich anzupassen:

- Durchlass Forchstrasse (3): Ersatz der zwei 45-cm-Rohre durch ein 80-cm-Rohr, Länge ca.12 m
- Durchlass Püntstrasse (4): Vergrösserung Durchmesser von 60 cm auf 80 cm, Länge ca. 40 m

(s. Beilage 1. Entwurf Technischer Bericht Gewässerraumfestlegung im Rahmen des Gestaltungsplans Pünt, Egg vom 04.12.2017)

Auf der gegenüber liegenden Parzelle Kat.-Nr. 2696, welche sich im Besitz der Gemeinde Egg befindet, setzt sich der Bützibach als offenes Gewässer fort. Die Gemeinde Egg plant eine Gewässerraumfestlegung sowie eine Sanierung zum Hochwasserschutz voraussichtlich 2019/20 vorzunehmen. Die Umsetzung der Massnahmen für den Hochwasserschutz für das Teilstück auf dem Perimeter des Gestaltungsplans Pünt wird voraussichtlich im Zusammenhang mit diesen Massnahmen erforderlich.

Rütibach, Öffentliches Gewässer Nr. 9.1

Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit ist ein Gewässerprojekt

erforderlich.

- Die Durchlässe müssen zur Ableitung des HQ₁₀₀ vergrössert werden.

(s. Beilage 1. Entwurf Technischer Bericht Gewässerraumfestlegung im Rahmen des Gestaltungsplans Lindenhof, Hinteregg vom 09.02.2016)

Es ist geplant, den Gewässerraum nach rechtsgültiger Festlegung an die Gemeinde Egg abzutreten. Die Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen liegen dann im Verantwortungsbereich der Gemeinde Egg. Diese sieht vor, die Massnahmen im Anschluss an die Festsetzung umzusetzen.

Hochwasserschutz Tiefgaragen

Der Gestaltungsplan bietet für die Lage der Zufahrten in die Tiefgaragen einen relativ grossen Spielraum. Wie in Kapitel 8, Art. 14 beschrieben ist es das Ziel die Einfahrten der Tiefgaragen weitgehend zu reduzieren. Der Spielraum ist vor allem dafür nötig, um in Anbetracht des voraussichtlich langfristigen Entwicklungszeitraums der Grundstücke angemessen reagieren zu können, falls kombinierte Lösungen nicht umsetzbar sind.

Mit den oben beschriebenen Massnahmen soll der Hochwasserschutz im Grundsatz gewährleistet werden und eine Überflutung der Tiefgaragen im heute gefährdeten Bereich verhindert werden.

Sofern jedoch zum Zeitpunkt der Realisierung für den Rütibach (Gewässer Nr. 9.1) die Massnahmen zum Hochwasserschutz noch nicht umgesetzt wurden, muss entweder die Zufahrt zur Tiefgarage ausserhalb des hochwassergefährdeten Bereichs gelegt werden, oder Massnahmen zum Schutz einer Überflutung der Tiefgarage ergriffen werden. Da eine Einhausung der Tiefgaragenzufahrt aus Lärmschutzgründen wahrscheinlich ist, würde damit der Schutz gegen seitlich einfließendes Wasser gewährleistet. Einfließendem Wasser von der Strasse aus kann mit einer leichten Erhöhung zwischen Strasse und Einfahrt begegnet werden.

Entwässerung

Die Angaben zur Siedlungsentwässerung als auch der Zustand der Gewässer sind im generellen Entwässerungsplan (GEP) geregelt.

Die Prioritäten der Regenabwasserentsorgung sind demnach:

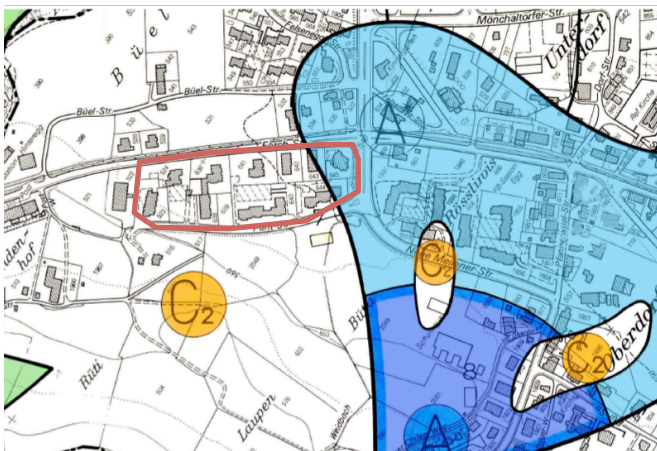
1. Versickerung
2. Ableitung in ein Oberflächengewässer
3. Ableitung in die Kanalisation

Der Boden innerhalb des Perimeters weist gem. GEP Versickerungskarte eine schlechte Versickerungseigenschaft auf. Lediglich im süd-östlichen Bereich wird eine gute Versickerungseigenschaft vermutet (Auszug im Anhang). Dort ist eine lokale Versickerungsmöglichkeit geologisch zu prüfen.

An das Quartier grenzt nord-westlich der Rütibach und süd-östlich der Bützibach.

Derzeit entwässert das Quartier grossteils im Mischsystem. Detaillierte Ableitungen sind im GIS nicht nachgeführt. Gemäss GEP Gewässerplan (G-1) liegt das Quartier im natürlichen Einzugsbereich der beiden Bäche. Für die zukünftige Entwässerung ist gemäss Prioritätenliste ein Trennsystem zu berücksichtigen, sofern es die Höhenverhältnisse zulassen. Als Gröszenordnung für den Regenabflussbeiwert für Bacheinzugsflächen kann 0.3 bis 0.35 angenommen werden. Das Quartier liegt ausserhalb von Grundwasserschutzzonen.

Zu Beginn der Projektierungen ist ein grundsätzliches Entwässerungskonzept notwendig. Wieviel wo eingeleitet werden kann, ist dort im Detail zu prüfen.



A*

Eignung für Dachwasserversickerung: gute Eignung vermutet
Ökologische Angaben: Bachschuttkegel des Dorf- und Hafnerbaches, kiesig – sandig, z.T. mit lehmig – feinsandiger Deckschicht
ungefähre Lage des Dach- bzw. Hangwasserspiegels: 2–4m u.T.
Schluckfähigkeit des Untergrundes in Schlitz von L3m x B1m x T3m: 0–2m³/h
Die Schluckfähigkeit ist im Einzelfall an Ort und Stelle zu prüfen.

C2

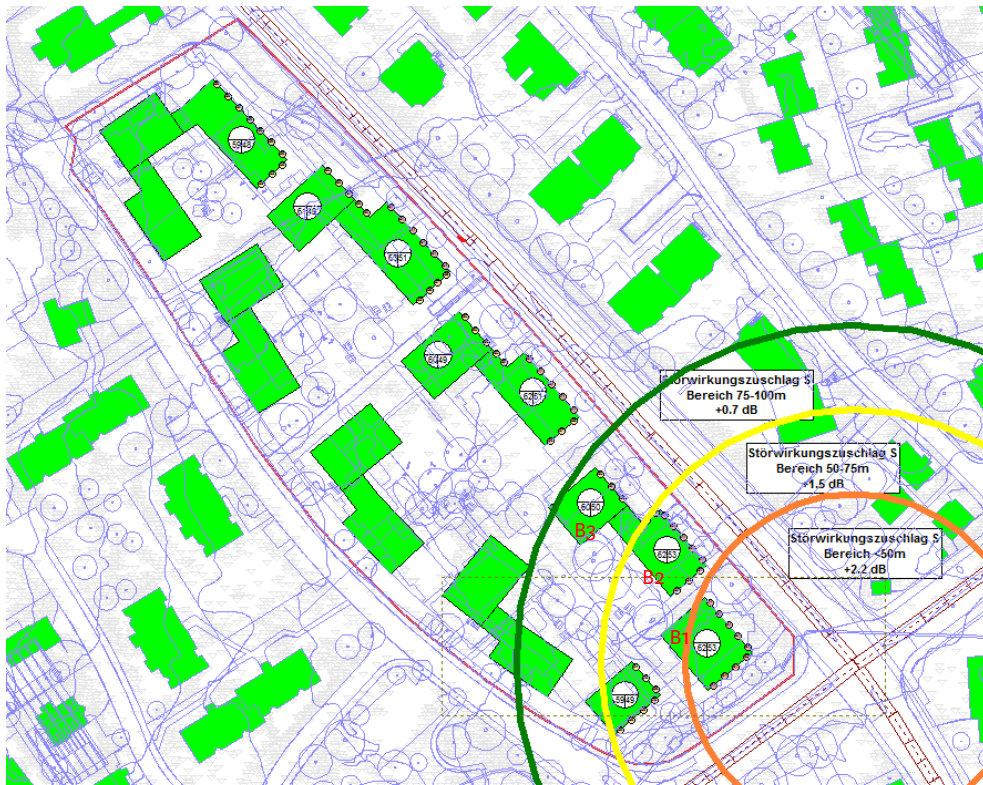
Eignung für Dachwasserversickerung: ungeeignet
Ökologische Angaben: Malassefels (vorw. Mergel und feink. Sandst.) unter lehmiger, meist geringmächtiger Deckschicht (Gehängelehm, Moräne)
ungefähre Lage des Dach- bzw. Hangwasserspiegels: 1–2m u.T.
Schluckfähigkeit des Untergrundes in Schlitz von L3m x B1m x T3m: 0–0.2m³/h

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in einer Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe ES II. Es gilt als erschlossen, womit die Immissionsgrenzwerte massgebend sind. Lärmässig ist das Gebiet von der Forch-, Rälliker- und Püntstrasse sowie der Forchbahn umgeben. Für die Beurteilung der Machbarkeit einer LSV-konformen Wohnüberbauung wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches von folgenden Emissionen ausgeht:

- Forchstrasse: Tag 74.5 dB / Nacht 63.2 dB
- Rällikerstrasse: Tag 75.3 dB / Nacht 64.4 dB

Diese Angaben basieren auf dem Lärmsanierungsprojekt von Basler & Hofmann AG vom 27. Januar 2016, bei welchem das prognostizierte Verkehrswachstum bis 2032 berücksichtigt wurde.



Situationsplan Lärmberechnungsmodell inkl. Bereiche mit Störwirkungszuschlag

Zusammengefasst ergeben sich unter Berücksichtigung des Störwirkungszuschlages für die Baukörper folgende maximale Lärmbelastungen:

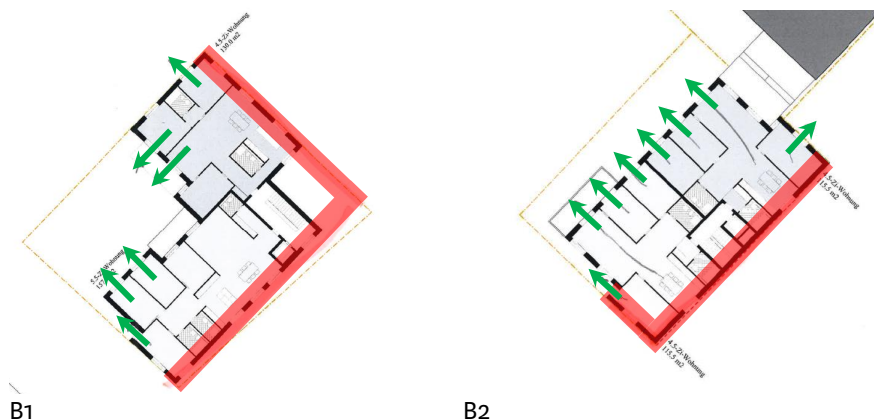
Bezeichnung Gebäude	max. Pegel Fassade		max. Korrektur LSA		max. Beurteilungspegel	
	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)
B1	62.0	53.1	2.2	2.2	64.2	55.3
B2	61.9	53.2	1.5	1.5	63.4	54.7
B3	60.1	49.7	0.7	0.7	60.8	50.4
B4	62.3	51.2	0.0	0.0	62.3	51.2
B5	60.1	48.9	0.0	0.0	60.1	48.9
B10	62.6	51.4	0.0	0.0	62.6	51.4
B11	60.6	49.3	0.0	0.0	60.6	49.3
B12	59.3	48.0	0.0	0.0	59.3	48.0
B9	59.3	49.5	1.5	1.5	60.8	51.0

Maximale Beurteilungspegel Baukörper

Die Lärmbelastungen liegen für den Strassenverkehr ohne Massnahmen bis zu 5 dB über dem IGW.

Nachweis Konformität Lärmschutzverordnung (LSV)

Die Machbarkeit LSV-konformer Grundrisse wurde für die Baufelder B1+2 mit der grössten Lärmbelastung schematisch im Regelgrundriss geprüft. Das Vorgehen auf diesen Baufeldern lässt sich auf die übrigen vom Lärm betroffenen Baufelder übertragen. Die Schemazeichnungen zum Regelschoss zeigen auf, dass sämtliche Wohn- und Schlafräume lärmabgewandt lüftbar sind.



Regelgeschosse B1 + B2; rote Bereiche: IGW-Überschreitungen an Fassade

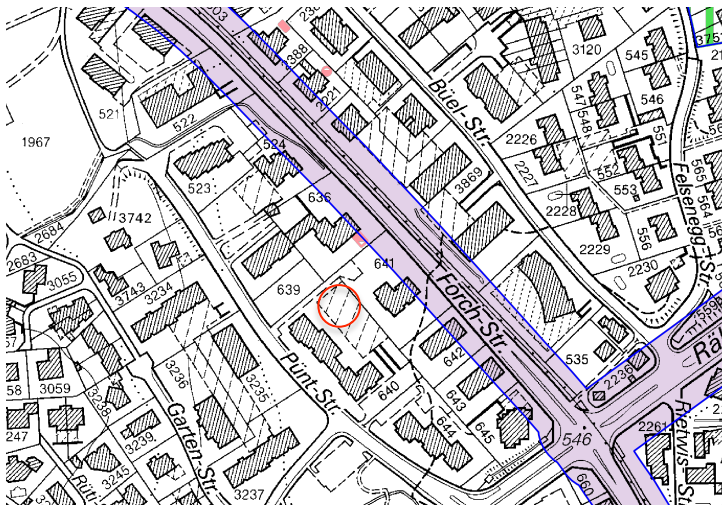
Einhaltung Planungswerte Zufahrt Tiefgaragen

Aufgrund der dichten Bebauungssituation ist eine Anordnung der Tiefgaragenzufahrten ausserhalb der Nahbereiche von Wohnräumen nicht möglich. Ziel ist es, die Einfahrten der Tiefgaragen möglichst zu reduzieren. Die damit verbundene höhere Zahl der Zu- und Wegfahrten hat jedoch zur Folge, dass Massnahmen ergriffen werden müssen, damit die benachbarten Bauten vor allem in der Nacht nicht von übermässigen Immissionen betroffen sind. Wichtige Massnahmen sind:

- Überdeckung der Rampen
- Absorbierende Auskleidung der Rampen

Altlasten

Die Bereiche entlang der Forchstrasse sind im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen eingetragen. Zudem liegt für die Parzelle Kat.-Nr. 636 ein Eintrag im Kataster für belastete Standorte vor (Standortnummer: 0192/I.No09-001). Es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.



Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich)

o8 ERLÄUTERUNG ZU PLANUNGSINHALTEN

Art. 1 Zweck

«Qualitativ hochwertige Bebauung mit erhöhter Ausnützung»

Mit dem Gestaltungsplan soll eine ortbaulich hochwertige Gesamtüberbauung des Areals Pünt mit einer erhöhten Ausnützung auch bei unterschiedlichen Bebauungsetappen und Bauherren sichergestellt werden. Dafür wurden anhand des Richtprojekts die wesentlichen, im Testplanungsverfahren ermittelten Elemente festgelegt,

«Aufwertung Quartier»

Mit der rhythmischen Volumenverteilung entlang der Forchstrasse ergibt sich ein spezifisches Bild, welches an die Entwicklung der Zentrumsbebauung anschliesst und so zu einem einheitlicheren Ortsbild entlang der Hauptachse von Egg führt.

Die Anlage der Wohn- und Gewerbezone entlang der Forchstrasse bietet zudem die Möglichkeit einen Beitrag zur Quartiersversorgung zu leisten.

Durch die Durchwegung des Areals, vor allem zwischen Pünt und Forchstrasse, werden halböffentliche Verbindungen geschaffen, welche auch vom umliegenden Quartier genutzt werden können. Damit wird ein Beitrag zur Quartiersvernetzung geleistet.

«Zahlbarer Wohnraum für gemischte Bewohnerschaft im mittelständischen Segment»

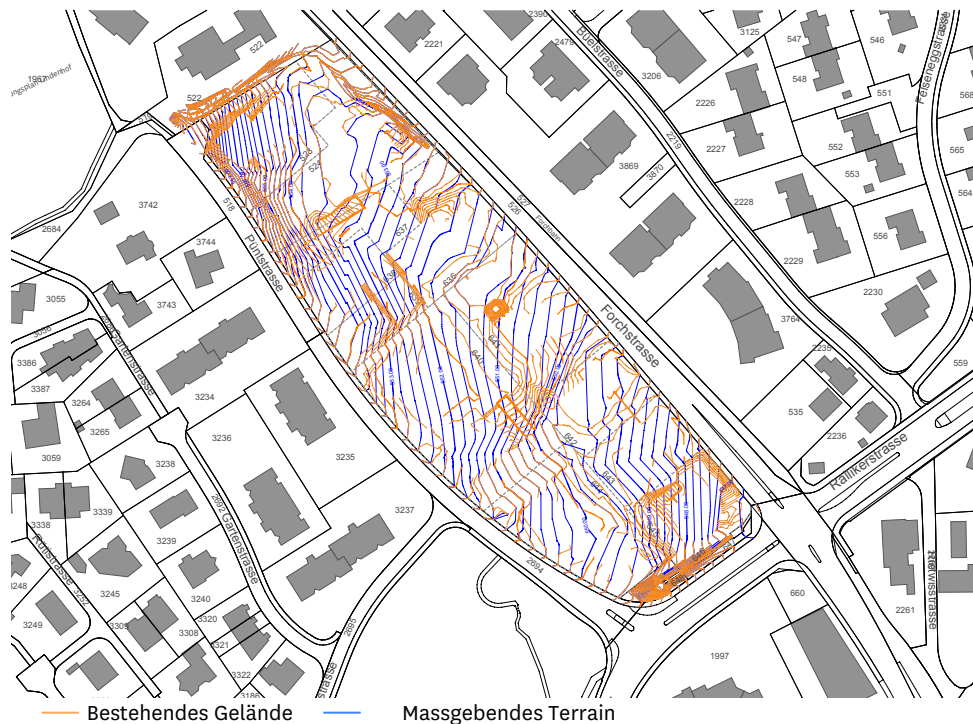
Die höhere Ausnutzung der Grundstücke entlang der Hauptachse von Egg ermöglicht die Anlage kompakter wirtschaftlicher Gebäude, welche eher für mittelständische Haushalte finanzierbar sind. Zudem garantiert ein Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau mit Mietwohnungen in Kostenmiete, dass auch langfristig tiefe Mietzinsen erhalten bleiben.

Unterschiedliche Eigentümer mit verschiedenen Entwicklungsabsichten werden zu differenzierten Angeboten führen. In dem genossenschaftlichen Teil des Areals ist ein durchmischter Wohnungsschlüssel von 2 ½ – 5 ½ Zimmer Wohnungen vorgesehen, wodurch unterschiedliche Haushaltsformen angesprochen werden.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Abs. 3

Die bestehende Anlage weist teilweise erhebliche künstliche Aufschüttungen und Abgrabungen auf. Um für die neue Bebauung auf Grundlage des Gestaltungsplans die Volumen stimmig platzieren und einen insgesamt harmonischen Geländeverlauf herbeiführen zu können, wurde als Grundlage für das gewachsene Terrain ein Höhenkurvenplan „Massgebendes Terrain“ angefertigt. Dieser stellt einen natürlichen Verlauf wieder her, wie er ehemals bestanden haben könnte. Abgrabungen für Haus- und Tiefgaragenzufahrten wurden ebenso eliminiert, wie steile künstliche Aufschüttungen für Terrassen oder Spielplatzgeräte. Die Höhenlinien wurden dann im Verlauf wieder miteinander verbunden.



Art. 3 Ergänzendes Recht

Die Bau- und Zonenordnung der Egg wurde noch nicht an die Harmonisierung der Baubegriffe gemäss PBG-Teilrevision vom 1. März 2017 angepasst. Es gilt daher die bis zum 28. Februar 2017 geltende „historische“ Gesetzesfassung des PBG.

Art. 4 Perimeter und Baufelder

Abs. 1

Der Gestaltungsplanperimeter wurde in Abstimmung mit den beteiligten Grundeigentümern und der Gemeinde Egg festgelegt. Auf Wunsch der Gemeinde wurden die Parzellen 642, 643 und 645 mit einbezogen, um an ortsbaulich wichtiger Lage langfristig eine einheitliche, verbesserte Situation zu ermöglichen. Damit umfasst der Perimeter ein schlüssiges, zusammenhängendes Gebiet.

Abs. 2

Durch die Anlage der Baufelder auf dem Gebiet wird eine einheitliche ortsbauliche Grundstruktur gesichert. Sie wurden auf Basis des Richtprojekts festgelegt, welches in seiner Qualität den Massstab für zukünftige Projekte bildet. Die Baufelder bieten jedoch genug Spielraum für individuelle Entwicklungen.

Über die Festlegung der anrechenbaren Geschossfläche pro Baufeld und die Anzahl der Geschosse wird die gleichmässige Verteilung der Baumasse über das Gebiet und eine strukturierte Höhenentwicklung festgelegt. Die über das gesamte Areal mögliche anrechenbare Geschossfläche entspricht einer Ausnutzung von 110%.

Art. 5 Bestehende Bauten

Auf Seiten der Grundeigentümer bestehen heute ganz unterschiedliche Absichten hinsichtlich einer Erneuerung des Bestands. Teilweise bestehen aktuell keine Absichten Ersatzneubauten zu erstellen. Mit dem Artikel wird diesen unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung getragen.

Art. 6 Baufelder und Stellung der Neubauten

Abs. 1

Grundsätzlich gelten innerhalb des Areals die kantonalen Abstandsvorschriften von 3.5 m. In der Regel wurden an Stellen wo Parzellen unterschiedlicher Grundeigentümer zusammentreffen darauf geachtet, dass mit der Anlage der Baufelder dieser Grundabstand bereits eingehalten wird. Vorbehalten bleibt der Gewässerabstand. Die Gewässerräume übernehmen, wenn sie festgesetzt sind, die bisher vom Wasserwirtschaftsgesetz wahrgenommene Aufgabe, den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Bis zur vollständigen Festlegung sämtlicher Gewässerräume wird der Gewässerabstand gemäss Wasserwirtschaftsgesetz § 21 jedoch bestehen bleiben.

Abs. 2

Eine geschlossene Bebauung in den Nahtstellen der abgewinkelten Baufelder ist erwünscht. Aufgrund der teilweise kleinteiligen Parzellen- und Eigentümerstruktur ist eine zusammenhängende Bebauung, wie sie das Richtprojekt beschreibt, zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht überall realistisch. Dennoch soll langfristig eine geschlossene Bebauung auch in diesen Bereichen ermöglicht werden, wenn nachbarschaftliche Übereinstimmung besteht oder die Besitzverhältnisse sich ändern.

Im Rahmen des Testprojekts wurde aufgezeigt, dass die städtebauliche Grundstruktur jedoch auch in anderen Varianten und ohne einen Zusammenbau von Gebäudeabschnitten tragfähig ist.

Abs. 3

Teile wie Erker oder Balkone dürfen über die Mantellinie hinausragen, da sie keine raumbildenden Elemente darstellen. Damit wird der Spielraum zur Platzierung der Bauten auf dem Baufeld vergrössert. Eine Ausnahme bilden die Gewässerräume. In diese dürfen keine ober- oder unterirdischen Gebäudeteile, wie z.B. Zugänge, Sitzplätze, oder Balkone hineinragen.

Abs. 4

Durch die Festlegung von Pflichtbaulinien, sollen das Spiel von Vor- und Rücksprüngen der Gebäude und eine klar definierte Vorplatzsituationen gesichert werden. Über die Bezeichnung des Anteils von min 2/3 der Pflichtbaulinie wird einerseits ein Spielraum in der Setzung der Gebäude gewährt und zum anderen sichergestellt, dass ein substantieller Fassadenanteil an die Pflichtbaulinie gestellt wird, damit das System zum Tragen kommt.

Abs. 5

Damit eine wirtschaftliche und unabhängige Entwicklung der Tiefgaragen möglich ist, sind Untergeschosse im ganzen Perimeter möglich. Dabei ist analog Art 15 zu beachten dass eine gute Freiraumgestaltung der Innenhöfe und Baumpflanzungen möglich sind.

Abs. 6

Besondere Gebäude wie z.B. Velounterstände oder Gartenschöpfe erhöhen den Nutzwert der Anlage und fördern die Aneignung durch die Bewohner. Damit tragen sie zur Identifikation mit der Siedlung bei.

Art. 7 Besondere Bestimmungen für die Baufelder B1, B12 und B13

Der Gewässerraum des Bützibachs soll parallel und abgestimmt zum Gestaltungsplan «Pünt» festgelegt werden. Für die Baufelder B12 und B13 soll die Festlegung des Gewässerraums des Rütibachs im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Lindenhof erfolgen. Das Projekt ist jedoch derzeit blockiert. Um unabhängig zu den oben genannten Festsetzungsverfahren den Gestaltungsplan genehmigungsfähig zu gestalten, müssen auf den betroffenen Baufelder die Übergangsvorschriften eingehalten werden, bis die jeweiligen Gewässerraumfestlegungen rechtskräftig erfolgt sind. Dann kommen die Baufelder ganz zum Tragen, respektive erweitern sich um die Reduktion des Gewässerraums.

Das Richtprojekt zeigt, dass auch mit dieser Einschränkung des Spielraums eine ortsbaulich und architektonisch vertretbare Lösung möglich ist.



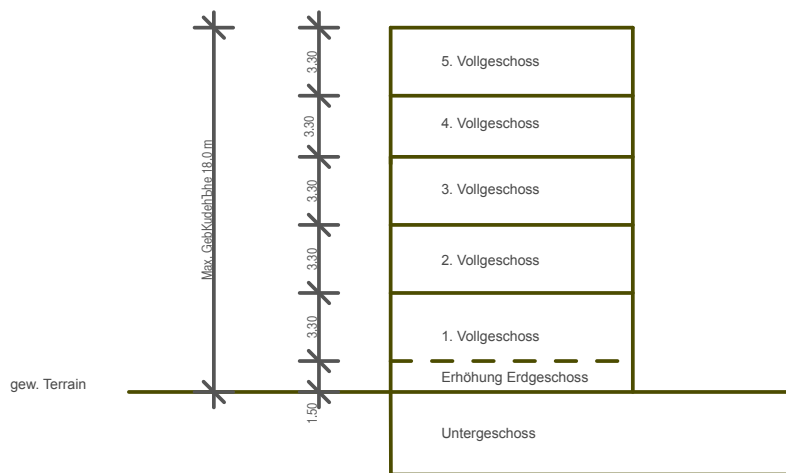
Art. 8 Gebäudehöhe, Geschossigkeit und anrechenbare Geschossfläche

Abs. 1 - 3

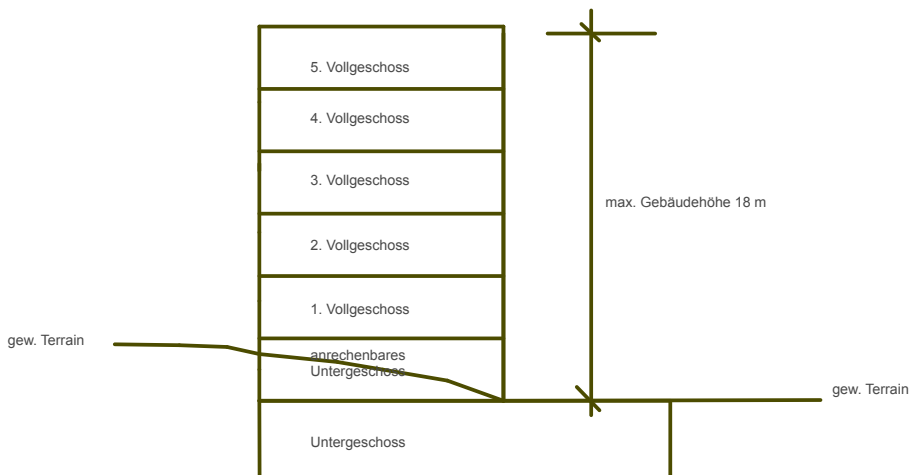
Die im Gestaltungsplanperimeter maximale Geschosszahl von fünf Vollgeschossen liegt unter den heute maximal sechs Geschossen der Bestandsbauten. Die umgebenden Gebäude der Nachbarschaft liegen bei maximal vier Geschossen, weisen jedoch zum Teil sehr hohe Dachgeschosse auf. Dachgeschosse sind im Gestaltungsplanperimeter nicht zulässig, damit die gesamte Gebäudehöhe mit der Geschosszahl limitiert ist. Damit knüpfen die neuen Bauten in ihren Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung an.

Abs. 4 + 5

Anrechenbare Untergeschosse sind aufgrund der an einigen Stellen doch erheblichen Hangsituation zulässig. Damit können an solchen Lagen Untergeschosse, welche zum Siedlungsinernen freigelegt sind, z.B. Gartenwohnungen oder gemeinschaftliche Nutzungen enthalten. Um nicht zusätzliche Ausnützung zu generieren, ist die dort angeordnete anrechenbare Geschossfläche unabhängig vom Umfang an die Ausnützung anzurechnen.



Skizze Berechnung maximale Gebäudehöhe bei 5 zulässigen Geschossen



Skizze anrechenbares Untergeschoss

Art. 9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit dem massgebenden Terrain wurde ein regelmässiger Verlauf des Geländes wieder hergestellt. Dieser ist jedoch theoretisch und soll dafür sorgen, dass die Höhenentwicklung der Gebäude gleichmässig verlaufen kann und sich nicht nach künstlichen Terrainveränderungen mit starken Brüchen richten muss. Mit Abgrabungen und Aufschüttungen sollen neben der Sicherstellung der Erschliessung gewährleistet werden, dass an steileren Lagen Wohnungen mit direktem Gartenanschluss in Untergeschossen möglich sind. Darüber hinaus dienen sie vor allem dazu, eine harmonische und qualitätsvolle Aussenraumgestaltung zu ermöglichen.

Art. 10 Nutzweise

Abs. 1-2

Die Forchstrasse erscheint im Bereich des Areals Pünt eher als Durchgangsstrasse. Mit der Möglichkeit entlang der Strasse Gewerbenutzungen anzubieten, kann an die Zentrumsbebauung angeschlossen werden und die Attraktivität der Forchstrasse in diesem Bereich erhöht werden.

Abs. 3-5

Die Gestaltung und Nutzung der Vorzonen nimmt im Zusammenhang mit der städtebaulichen Einordnung einen hohen Stellenwert ein. Ihnen ist ein vergleichsweise breiter Raum zugestanden worden, welcher mehr leisten kann als blosses Abstandsgrün. Sie umfassen im Wesentlichen drei Bereiche:
Die Mischverkehrsflächen, Vorgartenzone sowie die Flächen, welche je nach Nutzung, der einen oder der anderen Fläche zugeordnet werden können.

(3) Mischverkehrsflächen

Als Mischverkehrsflächen sind im Wesentlichen die eingezogenen Vorhöfe angelegt, von wo aus die Zugänge in die Gebäude erfolgen sollen. Sie stellen erste zentrale Begegnungsorte dar, welche neben der Erschliessung als „Wirtschaftshöfe“ vielfältige Funktionen aufweisen können. (z.B. Velo flicken, Spielfläche, Kurzzeitparken, etc.). Sie sollen mit harten robusten Belägen ausgestattet werden. Eine Bepflanzung ist lediglich untergeordnet ange-dacht.

Zudem können die Vorzonen Wohnen/Gewerbe (s. Abs. 5) als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Auch in diesem Fall gelten die gleichen Anforderungen wie oben beschrieben.

(4) Vorgartenzonen

Die Vorgartenzonen sind den Wohnnutzungen zugeordnet und weisen eher privaten Charakter auf. Sie bilden mittels sorgfältiger, differenzierter Bepflanzung vorwiegend einheimischer Pflanzenarten eine Filterschicht zu den Strassenräumen. Zudem tragen sie zum grünen, attraktiven Charakter des Strassenbilds bei. Sie stehen im Kontrast zu den als Mischverkehrsflächen angelegten Vorhöfen.

Um eine sinnvolle Verteilung der Besucherparkplätze zu ermöglichen, ist eine Integration oberirdischer Parkfelder auch im Bereich der Vorgartenzone möglich.

(5) Vorzonen Wohnen/Gewerbe

Entlang der Forchstrasse sind in der Zone WG sowohl Wohn-, wie auch Gewerbenutzungen im Erdgeschoss möglich. Um auf die Bedürfnisse der Nutzung entsprechend reagieren zu können, passen sich hier die Vorzonen der Nutzung an. Je nach Nutzung kann diese Vorzone entweder als Vorgartenzone (gemäss Abs.4) oder als Mischverkehrsfläche (gem. Abs. 5) ausgebildet werden. Damit kann für Gewerbenutzungen ein öffentlicher Charakter erreicht werden. Die Vorzonen können dann, je nach Gewerbe zum Aufstellen von Waren, als Besucherparkplätze oder zur Anlieferung genutzt werden. Wird dort Wohnen im Erdgeschoss vorgesehen, definieren sich diese Flächen als Vorgartenzonen und fungieren als Filterschicht zur Forchstrasse.

Abs. 6

Die Bezeichnung von Flächen für private Aussenbereiche trägt dem Anspruch an ein Wohnen mit hohem Bezug zum Aussenraum, wie sie in dörflichen Umgebungen typisch sind, Rechnung. Mindestens ein privater Aussenraum sollte zu diesen Bereichen hin angeordnet werden. Diese fördern eine Nutzung und damit Belebung der Innenhöfe und tragen zur Identifikation mit dem Wohnort bei.

Abs. 7

Mit der Festlegung eines hohen Anteils von Wohnraum in Kostenmiete wird ein Angebot über zahlbaren Wohnraum in der Gemeinde sichergestellt. Die Kostenmiete berechnet sich dadurch, dass die Miete genau so hoch ist um die Aufwendungen des Bauträgers zu decken. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung derselben sichergestellt. Darüber hinaus wird keine Rendite erwirtschaftet. Mittel- bis langfristig bewirkt die Kostenmiete deutlich günstigere Mietzinsen, als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt.

Art. 11 Lärmschutz

Abs. 1

Für die Abschnitte Rälliker- Forch- und Püntstrasse wurde das Verkehrsaufkommen bis 2032 prognostiziert und voraussichtliche Emissionswerte festgelegt. Mittels einer Machbarkeitsstudie konnte nachgewiesen werden, dass Wohnungen möglich sind, bei denen sich alle Räume mit lärmempfindlicher Nutzung über Fenster unter dem IGW belüften lassen. (s. Kap. 7 „Umweltvorgaben“, Abschnitt „Lärmschutz“)

Art. 12 Nachhaltigkeit und Energie

Die aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Bauvorhaben sollen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit vorbildlich sein und müssen mindestens den jeweiligen Anforderungen der kommunalen Energieplanung entsprechen. Darüber hinaus müssen die Neubauten mit einem Anteil von mindestens 50% erneuerbarer Energie versorgt werden.

Art. 13 Feinerschliessung und Hauszugänge

Abs. 1 + 2

Ein wesentlicher Faktor für die Vernetzung mit der Umgebung ist die Durchlässigkeit des Gebiets. Die Nahtstellen zwischen den längs ins Areal gerichteten und den strassenbegleitenden Baufelder stellen einen wichtigen Ort dar. Die Baufelder bilden hier kleine Vorplätze, die „Wirtschaftshöfe“. Hier sollen die Hauszugänge und die Durchgänge zu den Querverbindungen durchs Areal liegen. Mit dieser Zugangssituation sollen sich Kontaktmöglichkeiten ergeben und gleichzeitig eine gewisse soziale Kontrolle der öffentlichen Zugangsbereiche zum Hof gewährleistet werden.

Abs. 3

Die Öffnung des Areals in Längsrichtung als interne Verbindung dient dem leichteren Kontakt zwischen den Hofabschnitten. Die Höfe sollen zum gemeinsamen identitätsstiftenden Raum werden.

Art. 14 Erschliessung motorisierter Verkehr (MIV)

Abs. 1

In der Anlage des Gestaltungsplans wurde darauf geachtet, dass für jeden Grundeigentümer eine unabhängige Entwicklung seiner Grundstücke möglich ist. Dies gilt auch für die Erschliessung des motorisierten Verkehrs in eine Tiefgarage. (vergl. Abb. 1). Aus diesem Grund sind Zufahrten von Seiten der Püntstrasse aus möglich.

Grundsätzlich sollten jedoch aus verkehrstechnischen, gestalterischen und ökonomischen Gründen die Zufahrten soweit wie möglich reduziert und auf zwei bis drei Einfahrten hauptsächlich von Seiten der Forchstrasse reduziert werden. (S. Beispiel Abb. 2). Dazu ist im Rahmen der Projektierung der Neubauten eine Koordination mit den angrenzenden Grundeigentümern notwendig, um allfällige spätere Anschlüsse an Tiefgaragen zu ermöglichen.

Um innerhalb der Höfe Baumpflanzungen vorsehen zu können, soll die unterirdische Parkierung möglichst kompakt geplant werden, damit nennenswerte, nichtunterbaute Flächen freigehalten werden. Es soll daher so geplant werden, dass ein Anschluss einer späteren Realisierungsetappe an die Tiefgarage möglich bleibt.

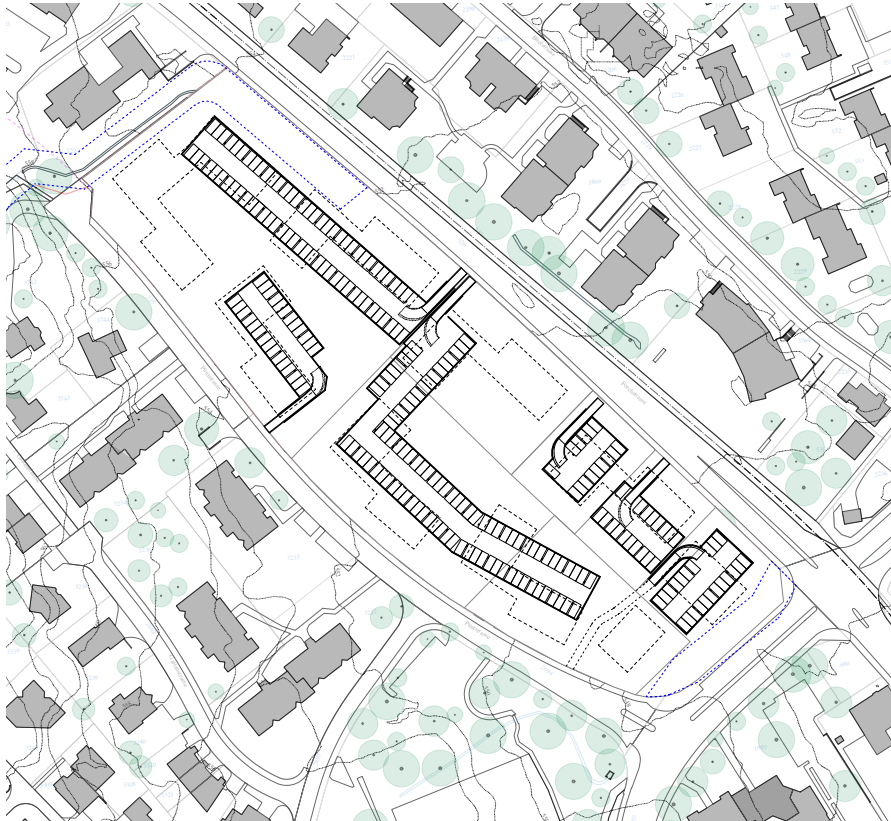


Abb. 1 Erschliessungsvariante der Grundstücke unabhängigen Zufahrten je Grundeigentümer

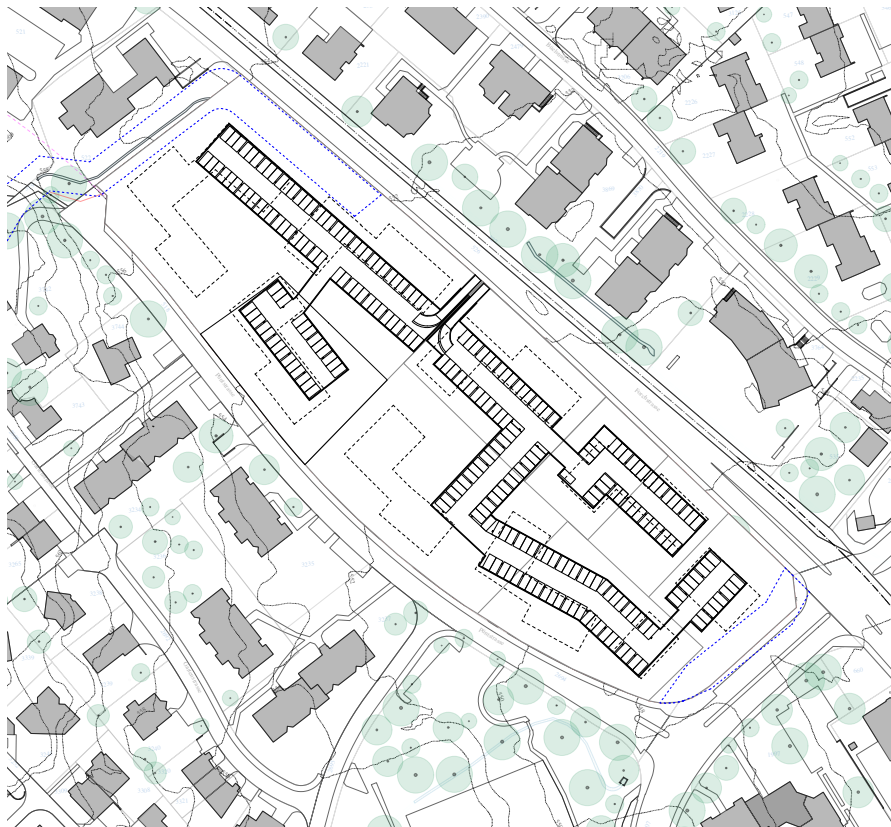


Abb. 2 Erschliessungsvariante der Grundstücke mit reduzierter Anzahl Zufahrten

Abs. 2

Um die Erschliessungsmöglichkeiten der Parzellen 645, 643 und 642 zu bestimmen wurde die Rückstaulänge des Linksabbiegestreifens am Knotenpunkte Forchstrasse / Rällikerstrasse geprüft. (vergl. auch Anhang 5, Arbeitspapier V, SNZ Ingenieure und Planer AG)

Anhand einer Verkehrserhebung und unter Berücksichtigung eines gewissen Verkehrszuwachses in den kommenden Jahren wurde die Rückstaulänge beim Linksabbiegestreifen von Hinteregg in Richtung Rällikerstrasse berechnet. Dabei wurde zudem eine verlängerte Wartezeit beim Lichtsignal aufgrund einer möglichen zukünftigen Bahnschranke berücksichtigt.

Aufgrund des Vorsortierbereichs (zwei Fahrstreifen) sowie der berechneten Rückstaulänge (ca. 50 m) ist das Ein- und Abbiegen im Bereich der Parzellen Kat. Nr. 643 und 645 von der Forchstrasse aus nur nach rechts möglich.

Aus diesem Grund ist grundsätzlich ein Zusammenschluss der Tiefgaragen mit dem Nachbargrundstück 640 und 644 wünschenswert. Werden die Parzellen 642 und 643 jedoch unabhängig erschlossen sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Die Grundstückszufahrten sollten möglichst weit vom Knotenbereich (Rällikerstrasse/Neue Meilenerstrasse/Forchstrasse) entfernt liegen .
- Sofern möglich, ist eine Zusammenfassung der Ein-/Ausfahrten zu planen.

Im Bereich der Parzelle 642 wird das Ein- und Ausfahren im Normalfall nicht vom Rückstau behindert. Die Sichtweite für Linksausfahrende kann in seltenen Fällen kurzzeitig eingeschränkt sein. Eine beidseitige Ein-/Ausfahrt ist daher ab der Hälfte der Grundstücksbreite nach dem Knotenpunkt möglich. Eine Anbindung sollte jedoch möglichst weit vom Knoten entfernt liegen.

Abs. 3

Für das Grundstück 645 ist die Erschliessung – nebst den in Abs. 1 und Abs. 2 beschriebenen Varianten – auch rückwärtig oberirdisch in dem im Plan bezeichneten Bereich via Püntstrasse möglich. Das bestehende Wegrecht muss gegebenenfalls verlegt werden.

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Das Areal «Pünt» ist mit der Forchbahn gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Regelungen der BZO Egg erscheinen für dieses Areal daher relativ hoch angesetzt. Innerhalb der Grundeigentümerschaft bestehen jedoch unterschiedliche Haltungen zum Parkplatzbedarf. Dieser ist unter anderem auch abhängig von der anvisierten Bewohnerschaft. Um eine möglichst breite Abdeckung der Bedürfnisse zu erreichen, wurde daher der Maximal- und Minimalbedarf der Abstellplätze für Bewohner und Gewerbe mit der jeweils gültigen SN VSS Norm und der kantonalen Wegleitung definiert. Mit dem Bezug auf bekannte Regelungen wird auch sichergestellt, dass sich wandelnde Anforderungen in Bezug auf die Parkierung über einen langen Umsetzungszeitraum hinweg einfließen.

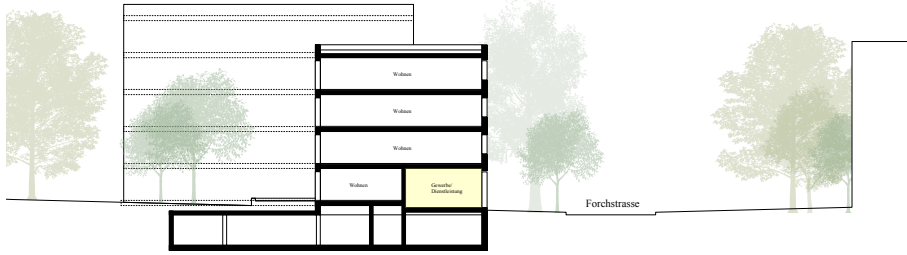
Aufgrund der gemäss Testprojekt zu erwartenden Anzahl Wohnungen ergibt sich nach der BZO Egg eine hohe Anzahl Parkplätze für Besucher. Diese können nicht sinnvoll auf dem Areal angeordnet werden. Aus diesem Grund wird auch hier auf die jeweils gültige VSS Norm verwiesen, welche eine geringere Anzahl Besucherparkplätze definiert.

Art. 16 Gestaltungsanforderungen

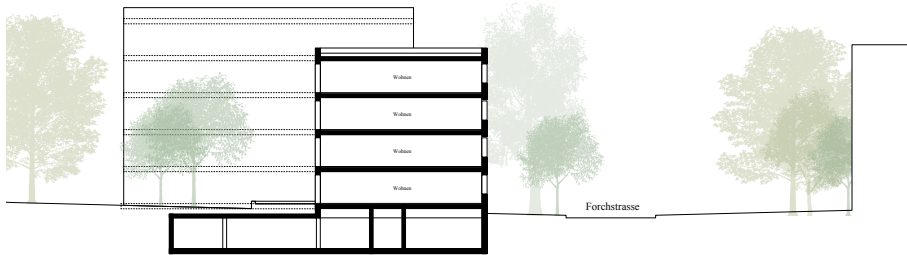
Die Gestaltung der Bauten soll auf die Charakteristik der Umgebung reagieren und auch untereinander Bezug nehmen. Ihr soll besondere Beachtung geschenkt werden. Sofern entlang der Forchstrasse in den bezeichneten Gebieten Gewerbenutzungen im Erdgeschoss liegen, sollen diese überhoch ausgebildet werden. Sind Wohnungen vorgesehen, sind diese analog als Hochparterre auszubilden.

Die Innenhöfe haben eher halböffentlichen Charakter und decken einen vielfältigen Bedarf an Nutzungen ab. Sie dienen als gemeinsamer Treffpunkt, Spielplatz oder als privater Erholungsort sowie zur Feinerschliessung des Quartiers. Daher ist es wesentlich eine sorgfältige Differenzierung von privaten und öffentlichen Bereichen zu schaffen. Dies kann beispielsweise durch feine Abstufungen erfolgen. (s. auch Skizze) Sie sind wesentlich mitbestimmend für den Charakter des Wohnens welcher einen hohen Bezug zum Aussenraum aufweisen soll. Um diesen zu erreichen können zudem Pflanzgärten wesentliche Elemente sein. Eine Abschottung der privaten Bereiche z.B. mit Hecken ist nicht erwünscht.

Die Bepflanzung sollte einheimische Arten bevorzugen und mindestens punktuell hochstämmige Baumarten vorsehen.



Gebäude Forchstrasse
Schnitt Gewerbe / Wohnen



Gebäude Forchstrasse
Schnitt Wohnen

09 VERFAHRENSABLAUF, VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG

Verfahrensablauf

Aufstellung Entwurf privater Gestaltungsplan in Absprache mit den beteiligten Grundeigentümern und der Gemeinde Egg	bis Februar 2017
Einreichung Entwurf Gestaltungsplan zur kantonalen Vorprüfung	09. Februar 2017
Eingang kantonale Stellungnahme	08. Mai 2017
Besprechungen mit kantonalen Fachstellen und Überarbeitung und Ergänzung Gestaltungsplan aufgrund der Empfehlungen aus der Vorprüfung in Absprache mit den Grundeigentümern.	bis Dezember 2017
Öffentliche Auflage gemäss §7 PBG während 60 Tagen und Einreichung zur 2. Vorprüfung durch Kanton	12. Januar 2018
Eingang 2. kantonale Stellungnahme	03. Mai 2018
Bereinigung Gestaltungsplan aufgrund der Empfehlungen aus der 2. Vorprüfung in Absprache mit den Grundeigentümern.	bis Mitte August 2018
Festsetzung durch Grundeigentümer	Ende August 2018
Zustimmung durch Gemeinderat	01. Oktober 2018
Zustimmung durch Gemeindeversammlung	03. Dezember 2018
Genehmigung durch Baudirektion gemäss § 89 PBG	bis Ende Februar 2019
Publikation der kommunalen Zustimmung und der kantonalen Genehmigung	Anfang März 2019
öffentliche Auflage und Rekursfrist 30 Tage	
Publikation des Inkrafttretens	Anfang April 2019

Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Pünt wurde dem ARE im Entwurf vom 02.02.2017 zur Vorprüfung eingereicht. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 08. Mai 2017 Auskunft.

Allgemein wird die Auseinandersetzung mit dem Ort und der städtebaulichen Ausgangssituation im Rahmen des Testplanungsverfahrens begrüsst. Das Siegerprojekt des Testplanungsverfahrens und dessen qualitativen Aspekte werden im Gestaltungsplan sichergestellt. Er entspricht mit der angestrebten baulichen Verdichtung den Entwicklungszielen des kantonalen und regionalen Richtplans und trägt somit dem prognostizierten steigenden Wohnraumbedarf der Region Pfannenstil Rechnung. Das städtebauliche Konzept, die mögliche Dichte und die Grundprinzipien des Gestaltungsplans werden begrüsst.

Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurden einige Punkte vertieft mit den kantonalen Fachstellen abgesprochen und Ergänzungen vorgenommen. Dies sind im Wesentlichen folgende:

- Vertiefung der Erschliessungssituation der einzelnen Grundeigentümerschaften

- Prüfung der Rückstaulängen und Linksabbiegestreifen an der Forchstrasse vor Rotlicht.
- Ausarbeitung Lärmgutachten Forchstrasse
- Nachweis lärmkonformer Grundrisse an Forchstrasse
- Umgang mit Gewässerraumfestlegung Bützibach und Rütibach
- Ergänzung des Berichts zu Hochwassergefährdung und Retention

2. Vorprüfung

Auf Empfehlung des ARE wurde der private Gestaltungsplan Pünt zu einer zweiten Vorprüfung parallel zur öffentlichen Auflage eingereicht. Die in der Stellungnahme des ARE vom 03. Mai 2018 gemachten Hinweise wurden diskutiert und einvernehmlich mit den kantonalen Fachstellen geklärt. Daraufhin wurden einige Anpassungen von Formulierungen vorgenommen.

Der Empfehlung des ARE nicht lediglich einen Gewerbeanteil zu ermöglichen, sondern diesen verbindlich festzusetzen, wurde nicht nachgekommen. Grund dafür sind Zweifel der Grundeigentümer an einer wirtschaftlichen Realisierung von Gewerbenutzungen an diesem Standort. Diese ist abhängig von der weiteren Entwicklung des Gebiets Richtung Ortszentrum. Die Möglichkeit soll jedoch offen gehalten werden.

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan Pünt wurde zusammen mit der Gewässerraumfestlegung des Bützibachs (öffentliches Gewässer g.o) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Frist vom 12. Januar bis zum 12. März 2018 sind zwei Einwendungen eingegangen:

- Sicherstellung des 5 m Abstandes zum Rütibach und zum Bützibach.
Dieser wird einerseits gewährleistet durch die Einhaltung der Übergangsvorschriften, respektive durch die Festsetzungsverfahren der Gewässerräume.
- Sicherstellung einer grösstmöglichen Versickerung des Regenwassers.
Die Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten wurden in Absprache mit dem für die Gemeinde Egg zuständigen Ingenieur besprochen. Gemäss Bericht S. 26 Kapitel „Entwässerung“ ist danach die erste Priorität die Versickerung. Die Entwässerung im Detail wird bei Vorliegen von konkreten Projektvorhaben im Detail geklärt werden und hat diese Priorisierung soweit möglich einzuhalten.

Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, statt. Der private Gestaltungsplan Pünt mit Datum vom 13.12.2017 wurde von den Nachbargemeinden Grüningen, Oetwil am See, Uetikon am See, Gossau, Meilen, Maur, Herrliberg und Mönchaltorf zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Die Gemeinde Egg gehört zur Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP). Die ZPP nahm den Gestaltungsplanentwurf zustimmend zur Kenntnis und stellte keine Anträge.

10 Anhang

- 01 Pläne Richtprojekt Areal Pünt M 1:1000
Vukoja Goldinger Architekten GmbH
 - Dachaufsicht mit Baufeldern
 - Erdgeschoss
 - Regelgeschoss
 - Tiefgarage separate Erschliessung
 - Tiefgarage reduzierte Zufahrten
 - Schnitte + Ansichten

- 02 Unterlagen Gewässerraumfestlegung, öffentliches Gewässer Nr. 9.0
04.12.2017, Suter von Känel Wild AG
 - Plan Massstab 1:500
 - Technischer Bericht

- 03 Unterlagen Gewässerraumfestlegung, öffentliches Gewässer Nr. 9.1
09.02.2016, Suter von Känel Wild AG
 - Plan Massstab 1:500
 - Technischer Bericht

- 04 Machbarkeitscheck Lärm vom
23. Oktober 2017, Basler&Hofmann AG

- 05 Gestaltungsplan Pünt, Egg – Arbeitspapier V
Prüfung Rückstaulänge Linksabbiegestreifen
10.07.2017, SNZ Ingenieure und Planer AG



151 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften Privater Gestaltungsplan Pünt / Genehmigung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung:

1. *Dem privaten Gestaltungsplan Pünt, bestehend aus den Vorschriften, dem Situationsplan im Massstab 1:1000 und dem Plan Massgebendes Terrain ebenfalls im Massstab 1:1000, wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.*
2. *Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird im zustimmenden Sinne Kenntnis genommen.*
3. *Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gestützt auf § 89 PBG bleibt vorbehalten.*
4. *Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren zwingend ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.*

Weisung

Ausgangslage und Vorgeschichte

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans „Pünt“ liegt zwischen Forch- und Püntstrasse an zentrumsnaher Lage von Egg. Es umfasst rund 20'000 m². Die bestehende Bebauung wurde überwiegend 1964 im Rahmen einer Gesamtüberbauung erstellt. Die Parzellen sind heute im Besitz von verschiedenen privaten Grundeigentümern.

Auslöser für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan war, dass eine der Grundeigentümerinnen, die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, ihre stark sanierungsbedürftigen Liegenschaften erneuern möchte und 2012 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gab, um die verschiedenen Möglichkeiten für die Erneuerung zu untersuchen.

Die Machbarkeitsstudie zeigte, dass gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung bei einem Ersatz der Gebäude ein geringeres Bauvolumen erlaubt wäre, als jenes der heutigen Bestandesbauten. Die geltenden Richtlinien entsprechen damit nicht dem Potenzial des zentrumsnahen Gebiets und ermöglichen keine sinnvolle und nachhaltige Weiterentwicklung. Zudem ergab die ortsbauliche Analyse, dass eine übergeordnete Planung sinnvoll ist. Sie umfasst mindestens die Bereiche der ehemaligen Gesamtüberbauung. Daher entschloss sich die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund in Absprache mit der Gemeinde Egg dazu, gemeinsam mit den anderen Grundeigentümern ein Gestaltungsplanverfahren für das gesamte Areal zu verfolgen.

Um den Gestaltungsplan auf fundierten Grundlagen zu erarbeiten, wurde 2014 eine Testplanung mit drei Architekturbüros und einem Begleitgremium aus externen qualifizierten Fachleuten durchgeführt – unter Einbezug der verschiedenen Grundeigentümer sowie der Gemeinde Egg. Darin wurden die Rahmenbedingungen und der Spielraum für das Gebiet untersucht und disku-



tiert. Aus diesem Verfahren ging abschliessend das konsolidierte Richtprojekt von Vukoja Golder Architekten aus Zürich hervor. Das Richtprojekt zeigt ein Beispiel, wie sich das Areal etappenweise weiterentwickeln könnte.

Auf der Basis dieses Richtprojekts erarbeiteten die Grundeigentümer zusammen mit dem Planungsbüro und in enger Absprache mit der Gemeinde Egg und den involvierten Behörden den privaten Gestaltungsplan „Pünt“.

Ziele

Mit dem Gestaltungsplan „Pünt“ werden die Voraussetzungen geschaffen, damit sich das zentrumsnahe, gut erschlossene Gebiet nachhaltig weiterentwickeln und mehr zeitgemässer, altersgerechter und bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Der Gestaltungsplan zwingt niemanden, neu zu bauen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können weiterhin voneinander unabhängig ihre bestehenden Liegenschaften so lange erhalten, wie sie möchten und auch sanieren. Die im Gestaltungsplan festgesetzten Richtlinien stellen aber auch langfristig sicher, dass künftige Bauprojekte auf dem gesamten Areal ortsbaulich und architektonisch von hochwertiger Qualität sind. Ein Neubauprojekt ist nur für die stark sanierungsbedürftige Wohnsiedlung „Pünt“ der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund geplant. Für die anderen Liegenschaften gibt es derzeit keine Neubaupläne, sie sind zum Teil auch erst vor wenigen Jahren saniert worden.

Der Gestaltungsplan ermöglicht, dass künftige Neubauprojekte ein gutes Angebot an Wohnraum realisieren können. Ausserdem stellt er sicher, dass grosszügige und vielfältig nutzbare Aussenräume erhalten bleiben. Ziel ist eine gemischte Bewohnerschaft im mittelständischen Segment. Im Angebot der Wohnungen soll auf den Bedarf in der Gemeinde Egg reagiert werden. So könnte ein Schwerpunkt bei Familienwohnungen und altersgerechten Kleinwohnungen gesetzt werden. Durch die erhöhte Ausnützung sind wirtschaftliche Projekte realisierbar, welche für mittelständische Haushalte finanzierbar sind. Zusätzlich sichert ein substantieller Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau mit Mietwohnungen in Kostenmiete auch langfristig vergleichsweise günstige Mietzinse.

Zudem ermöglicht der Gestaltungsplan eine Aufwertung des Quartiers: Mit der rhythmischen Platzierung der Baufelder wird ein spezifisches Bild mit Wiedererkennungswert entstehen, welches an die Entwicklung der Zentrumsbebauung anschliesst und zu einem einheitlicheren Ortsbild von Egg führt. Entlang der Forchstrasse wird die Möglichkeit geschaffen, nicht störendes Gewerbe anzusiedeln und so die Attraktivität des öffentlichen Raums zu erhöhen sowie einen Beitrag zur Quartiersversorgung zu leisten. Zwischen Pünt- und Forchstrasse, werden Fusswege geschaffen, welche auch vom umliegenden Quartier genutzt werden können. Damit wird ein Beitrag zur Quartiervernetzung geleistet.

Gestaltungsplan

Gebäudehöhe und Ausnützung

Die heutigen Bauten entlang der Forchstrasse weisen bis zu sechs Geschosse mit Satteldächern auf. Zur Püntstrasse sind die Gebäude dreigeschossig. Der Gestaltungsplan setzt für künftige Neubauten eine maximale Gebäudehöhe von vier bis maximal fünf Geschossen fest. Dabei sind Flachdächer vorgeschrieben. Die fünfgeschossigen Bauten werden – etwas von der Strasse zurückversetzt – im Innern des Areals beziehungsweise zum Verkehrsknotenpunkt Forch-/Rällikerstrasse hin angeordnet. Zu den Strassenseiten fällt die Geschosshöhe auf vier Geschosse und entspricht damit in etwa der absoluten Gebäudehöhe der bestehenden dreigeschossigen Bebauung bis zum First.



Die heute zulässige Ausnützung liegt bei 60 %, wird aber von den bestehenden Bauten teilweise deutlich überschritten. Der Gestaltungsplan sieht eine Erhöhung auf rund 110 % vor und liegt damit im mittleren Bereich der Empfehlungen des regionalen Richtplans Pfannenstiel für dieses Gebiet.

Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind zu Fuss oder mit dem Velo gut erreichbar. Die Bestimmungen im Gestaltungsplan haben daher zum Ziel, den individuellen Autoverkehr der Bewohner möglichst zu reduzieren und das Nachbarquartier nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu belasten. Die heute oberirdisch angelegte Parkierung soll zukünftig unterirdisch untergebracht werden. Die Hauptzufahrt in eine Tiefgarage soll direkt von der Forchstrasse aus erfolgen. Um jedoch die individuelle Erschliessung der Parzellen der einzelnen Grundeigentümer zu gewährleisten, sind Zufahrtsmöglichkeiten von der Püntstrasse aus vorgesehen.

Energie

Energetisch sollen die jeweiligen Neubauten hohen Anforderungen genügen. Daher müssen sie den aktuellsten Energiestandards entsprechen und mit einem Mindestanteil von 50 % erneuerbarer Energie versorgt werden.

Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Der private Gestaltungsplan Pünt wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. In der Stellungnahme wird die Auseinandersetzung mit dem Ort und der städtebaulichen Ausgangssituation im Rahmen des Testplanungsverfahrens begrüsst. Ausserdem entspricht der Gestaltungsplan mit der angestrebten baulichen Verdichtung den Entwicklungszielen des kantonalen und regionalen Richtplans und trägt dem prognostizierten steigenden Wohnraumbedarf der Region Pfannenstil Rechnung. In seiner Stellungnahme hat das ARE die Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Das nach § 7 PBG vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde, zusammen mit der Gewässerraumfestlegung des Bützibachs (öffentliches Gewässer 9.0), vom 12. Januar bis zum 12. März 2018 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einwendungen eingegangen, welche vollständig berücksichtigt wurden.

Erwägungen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der vorliegende private Gestaltungsplan „Pünt“ die Voraussetzungen für eine hochwertige und angemessene Verdichtung des Siedlungsraums ermöglicht und eine sinnvolle Grundlage für eine nachhaltige Weiterentwicklung und langfristige Aufwertung des Gebiets bietet.

Er hilft, den prognostizierten steigenden Wohnraumbedarf zu decken und wirkt der Zersiedelung der Landschaft entgegen. Zudem bietet er die Möglichkeit, auf den Bedarf an altersgerechten Kleinwohnungen in Egg zu reagieren. Durch den substantiellen Anteil an Wohnungen in Kostenteile kann zahlbarer Wohnraum im mittelständischen Segment gesichert werden. Mit einer hohen Anforderung an energetische Standards wird auch die Gesamtenergiebilanz von Egg verbessert.



Der private Gestaltungsplan „Pünt“ trägt dazu bei, die Gemeinde Egg zeitgemäss und qualitativ voll weiterzuentwickeln.

Behördliche Referentin:

Bettina Baumgartner, Hochbau- und
Planungsvorsteherin

Gemeindeversammlung

Hochbau- und Planungsvorsteherin Bettina Baumgartner erläutert die Vorlage anhand der Weisung. Sie weist nochmals darauf hin, dass kein Eigentümer im betroffenen Gebiet neu bauen muss, nur bei einem Neubau greifen die neuen Vorschriften. Dies gilt auch für die Anforderungen für die Umsetzung der strengen Energievorschriften. Durch das Vorschreiben der Kostenmiete wird garantiert, dass die Mieten erschwinglich bleiben. Es werden leicht grössere Wohnungen erstellt. Die Gemeinde war im rund sechsjährigen Prozess immer mit einbezogen und konnte ihre Interessen wie Kostenmiete, den Bau eines Gemeinschaftsraums oder ein mindestens 50 %-iger Anteil an erneuerbarer Energie einbringen. Die Gemeinde selber ist jedoch nicht an der Genossenschaft beteiligt. Eine Verdichtung an dieser Lage könnte auch über die Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgen. Es ist jedoch auch in zeitlicher Hinsicht sinnvoll, an dieser zentrurnahen Lage mittels eines Gestaltungsplanes mit einer Spezialbauvorschrift eine Verdichtung zu erreichen. Die Kostenmiete wird nur für gemeinnützige Kostenträger vorgeschrieben.

Zwei Votanten äussern sich kritisch zu den geplanten Flachdächern. Das Dorfbild leide unter dieser Form der Dächer. Trotzdem überwiegen die Vorteile der Vorlage, da eine Verdichtung mit dem damit verbundenen sorgsamem Umgang des Bodens am richtigen Ort stattfindet.

Ein Votant äussert sich kritisch zur Genossenschaft Eigengrund, welche einen grossen Landanteil im Gebiet besitzt. Er verlangt Klarheit über die Eigentümerschaft.

Lukas Schmid, Vorstandmitglied der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund und nicht stimmberechtigt, stellt die gemeinnützige Genossenschaft vor. Diese gehört einzig und alleine den Genossenschaftlern. Sie besitzt rund 1'000 Wohnungen an 16 Standorten im Kanton Zürich. Die strategische Führung obliegt den Genossenschaftlern selber, welche ihrerseits im Vorstand vertreten sind. Die reglementierte Kostenmiete garantiert die Zurverfügungstellung von erschwinglichem, wenngleich nicht unbedingt billigem Wohnraum. Die Mietzinse werden für Egg jedoch eher günstig sein.

Zwei weitere Votanten unterstützen die Vorlage, da diese auch in Bezug auf die Aussengestaltung gefallen und die Verdichtung am richtigen Ort stattfindet.

Das Wort wird nicht weiter verlangt. Die Vorlage wird mit **grossem Mehr angenommen**.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Pünt, bestehend aus den Vorschriften, dem Situationsplan im Massstab 1:1000 und dem Plan Massgebendes Terrain ebenfalls im Massstab 1:1000, wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt.
2. Vom erläuternden Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird im zustimmenden Sinne Kenntnis genommen.



Gemeinde Egg

Protokoll der Sitzung vom Montag, 3. Dezember 2018
der Gemeindeversammlung

Seite 702

3. Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich gestützt auf § 89 PBG bleibt vorbehalten.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren zwingend ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
5. Mitteilung an:
Präsidiales
- Bau und Planung
- 04.05.2 GP Pünt



Rubrik: Weitere kommunale Bekanntmachungen

Unterrubrik: Weitere Bekanntmachung

Publikationsdatum: KABZH - 14.06.2019

Meldungsnummer: KO-ZH05-0000000447

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Egg, Forchstrasse 145, 8132 Egg b. Zürich

Privater Gestaltungsplan „Pünt“, Egg, Bekanntmachung des Inkrafttretens sowie Festlegung des Gewässerraums am Bützibach

Betrifft: 8132 Egg b. Zürich

Der private Gestaltungsplan Pünt wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Egg an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung ARE 19-0010 vom 10. April 2019 genehmigt. Ferner hat die Baudirektion mit Verfügung Nr. 0173 vom 13. März 2019, den Gewässerraum am Bützibach, öffentliches Gewässer Nr. 9.0, im Bereich des privaten Gestaltungsplans „Pünt“ festgelegt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. Juni 2019 ist kein Rechtsmittel gegen den privaten Gestaltungsplan „Pünt“ und die Gewässerraumfestlegung am Bützibach ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Pünt tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Egg, 14. Juni 2019

Gemeinderat Egg