



19. Sitzung vom 1. Oktober 2018, Geschäft Nr. 309 auf Seite 650 im Protokoll
des Gemeinderates

**309 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Privater Gestaltungsplan Pünt / Zustimmung / Antrag an Gemeindever-
sammlung**

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, die das Gebiet als Ganzes denkt und mindestens die Bereiche der ehemaligen Gesamtüberbauung umfasst. 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 diskutiert. Aus diesem Verfahren ging abschliessend das konsolidierte Richtprojekt von Vukoja Goldinger 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 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 Sied-



lungsgenossenschaft 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 Ausserräume 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 Geschosszahl 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.

Lärm

Aufgrund der grossen Gebäudeabstände entlang der Forchstrasse ist das dahinter liegende Gebiet heute relativ stark vom Strassen- und Bahnlärm belastet. Durch eine dichtere Bebauung an der Forchstrasse wird das rückwärtige Gebiet verstärkt vom Lärm abgeschirmt werden.

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) am 9. Februar 2017 zur Vorprüfung eingereicht. In der Stellungnahme vom 8. Mai 2017 wird die Auseinandersetzung mit dem Ort und der städtebaulichen Ausgangssituation im Rahmen des Testplanungsverfahrens begrüsst. Die hohen Qualitäten des Siegerprojekts aus dem Testplanungsverfahren werden mit dem Gestaltungsplan aufgenommen und gesichert. 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. Der Kanton begrüsst somit das städtebauliche Konzept, die mögliche Dichte und die Grundprinzipien des Gestaltungsplans.

Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurden vor allem Aspekte der Erschliessung durch den motorisierten Verkehr, zur lärmkonformen Bebauung, zum Gewässerraum, zur Hochwassergefährdung sowie zur Retention vertieft untersucht, mit den kantonalen Fachstellen abgesprochen und mit entsprechenden Ergänzungen berücksichtigt.

Auf Empfehlung des ARE wurde der revidierte private Gestaltungsplan Pünt zu einer zweiten Vorprüfung parallel zur öffentlichen Auflage eingereicht. Die in der Stellungnahme des ARE vom 3. Mai 2018 gemachten Hinweise wurden diskutiert und einvernehmlich mit den kantonalen Fachstellen geklärt. Daraufhin wurden einige Bereinigungen von Formulierungen vorgenommen. 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 Siedlungs-



raums ermöglicht und eine sinnvolle Grundlage für eine nachhaltige Weiterentwicklung und langfristige Aufwertung des Gebiets bietet.

Der private Gestaltungsplan 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 Kostenmiete 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 weiterzuentwickeln.

Der Gemeinderat 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.
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. Das Geschäft wird zur Beschlussfassung an die Gemeindeversammlung überwiesen.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.



7. Mitteilung an:

Bau und Planung

- Gossweiler Ingenieure AG, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (Nachführung ÖREB-Kataster)
- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Raumplanung, Herr Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt- und Nutzungsplanung, Postfach, 8090 Zürich, unter Beilage von:
 - a) Genehmigungsakten, 9-fach, inkl. Memorystick
 - b) Publikationstext Gemeindeversammlung
- Bausekretär
 - a) Nach der Genehmigung durch das ARE: zur Publikation der kommunalen Zustimmung und der kantonalen Genehmigung
 - b) Nach der öffentlichen Auflage: zur Einholung der Rechtskraftbescheinigung und zur Publikation des Inkrafttretens im Amtsblatt und im AvU sowie zur Mitteilung des Inkrafttretens unter Beilage der Publikation an VG, BRG, ARE sowie Gossweiler Ingenieure AG
- Präsidiales nach der Gemeindeversammlung
- zur Publikation der kommunalen Zustimmung im Amtsblatt und AvU
- 16.04.0 Gemeindeversammlung
- 04.05.2 GP Pünt

rru

8132 Egg

Gemeinderat Egg

Der Präsident:

Der Schreiber:

Tobias V. Bolliger

Tobias Zerobin

Versand: **0 3. Dez. 2018**