



20. Sitzung vom 15. Oktober 2018, Geschäft Nr. 330 auf Seite 689 im Protokoll
des Gemeinderates

**330 04.05.2 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Öffentlicher Gestaltungsplan Oberdorf / Kreditbewilligung und Arbeits-
vergabe**

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 10. Dezember 2012 auf Gesuch von zwei Grundeigentümern den Quartierplan Nr. 15 „Oberdorf“, Egg eingeleitet. Nach einem Rekursverfahren hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 36 vom 10. April 2014 die Verfahrenseinleitung genehmigt.

Mit Beschluss Nr. 358 vom 30. Oktober 2017 hat der Gemeinderat folgende Zwischenentscheide für die Erarbeitung des Quartierplans gefällt:

- 1.1 Für die Grundstücke Kat. Nrn. 803, 807, 808, 809, 810, 1936, 3033 und 4037 soll ein öffentlicher Gestaltungsplan ausgearbeitet werden, welcher die angemessene Verdichtung unter gleichzeitiger Berücksichtigung von qualitativen Aspekten ermöglicht.
- 1.2 Die Landumlegung erfolgt nach Flächen unter Berücksichtigung allfälliger Wertunterschiede.
- 1.3 Für die Neuzuteilung werden keine Mindestgrössen vorgeschrieben.

Gegen die obigen Zwischenentscheide sind drei Rekurse eingegangen. Diese wurden jedoch mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 4. Juli 2018 abgewiesen.

Zielsetzung

Das Gebiet Oberdorf liegt im Zentrum von Egg und umfasst eine unüberbaute Fläche von 3.6 ha. Gemäss § 123 Abs. 3 PBG ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens für das Gebiet Oberdorf die angestrebte Quartierstruktur, die Bebauung und Erschliessung sowie die darauf abgestimmte Parzellierung aufzuzeigen.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen genügen nicht für eine massvolle Bebauung und einen schonenden Umgang mit der bestehenden Gebäudesubstanz. Zudem gilt es, anhand der Bebauungsmöglichkeiten die Vor- und Nachteile der möglichen Erschliessungen (Pfannenstielstrasse, Meilenerstrasse) einander gegenüberzustellen.

Das unüberbaute Areal ist aus Sicht der Ortsplanung ein Schlüsselareal und liegt gemäss regionalem Richtplan teilweise im Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Egg (Forchbahnhaltestelle Egg). Zudem stösst das Gebiet im Nordosten an die Kernzone (Gestaltung Pufferbereich) und im Osten an die Meilenerstrasse (Langsamverkehr, Querungsmöglichkeiten, Abstimmung Bebauung/Strassenraum).

Im Sinne der übergeordneten Festlegung (Richtplaneintrag) und der weiteren öffentlichen Anliegen ist eine Überprüfung der baulichen Dichte unter gleichzeitiger Berücksichtigung qualitativer Aspekte zwingend nötig. Diese ortsbauliche Überprüfung entspricht den allgemeinen Zielen der Raumplanung und steht im öffentlichen Interesse.



Insbesondere gilt es, folgende Herausforderungen mit dem Gestaltungsplan zu regeln: Nutzweise und Denkmalschutz, Erschliessung und Parkierung sowie das öffentliche Gewässer (Stigeli-bach).

Projektperimeter

Der Projektperimeter des Gestaltungsplans umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 803, 807, 808, 809, 810, 1936, 3033 und 4037. Je nach Regelungsinhalt kann der Geltungsbereich auch reduziert werden. Der exakte Projektperimeter wird sich aufgrund des Bebauungsentwurfs sowie der Wünsche der Grundeigentümer ergeben.

Arbeitsschritte

Das nachfolgende Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung der Orts- und Regionalplaner, Suter von Känel Wild AG (SKW), Zürich umschreibt die Leistungen zur Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplanes sowie die damit verbundenen Kosten.

1. Modell

Zur Veranschaulichung der ortsbaulichen Situation ist ein Modell im Massstab 1:500 (Äquidistanz 1 m) zu erarbeiten. Für das Modell werden drei Offerten bei Modellbauern eingeholt. Die Kosten für das Modell betragen ca. Fr. 4'000.

2. Grundkonzept

Die Klärung der für das Gebiet Oberdorf massgebenden Inhalte erfolgt zusammen mit der Baukommission unter Einbezug einzelner betroffener Grundeigentümer.

Folgende Arbeiten sind anzugehen:

- Aufbereiten der vorhandenen Grundlagen
- Erarbeiten einer volumetrischen Bebauungsstudie mit Darstellung im Modell (2 bis 3 Varianten)
- Thematisieren von Bebauungsmustern, baulichen Dichten sowie Freiräumen und Rahmenbepflanzung
- Aufzeigen der Umnutzungsmöglichkeiten respektive der Erweiterung der Schutzobjekte respektive Ökonomiegebäude unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümer
- Bewerten der Varianten mit Vor- und Nachteilen
- Beraten der Inhalte mit der Baukommission und den betroffenen Grundeigentümern
- Bestimmung der favorisierten Variante

Als Resultat wird das Grundkonzept in einem Kurzbericht, einem Situationsplan sowie im Modell dokumentiert. Dafür sind drei Sitzungen mit der Gemeinde vorgesehen. Die Kosten für das Grundkonzept betragen ca. Fr. 22'000.



3. Vertiefungsstudie

Auf der Basis des Grundkonzeptes wird die Vertiefungsstudie erarbeitet. Folgende Arbeiten sind anzugehen:

- Verfeinern des Bebauungskonzeptes mit ergänzenden Aussagen zur Erschliessung und der anzustrebenden Parkierung
- Aufzeigen der architektonischen Qualitäten anhand von Referenzobjekten
- Darstellen der Bauidee samt wesentlicher Freiräume und Rahmenbepflanzung im Modell
- Anschauliche Darstellung aller Entwurfs Elemente in einem Situationsplan 1:500
- Festlegen der Elemente, die mit dem Gestaltungsplan gesichert werden müssen.

Das Grundkonzept wird durch die Vertiefungsstudie verfeinert und ergänzt. Das Erschliessungs-, Bau- und Nutzungskonzept dient als Grundlage (Richtkonzept) für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans. Für die Vertiefungsstudie sind 2 Sitzungen mit der Gemeinde vorgesehen. Die Kosten betragen ca. Fr. 14'000.

4. Entwurf Gestaltungsplan

Die massgebenden Inhalte aus der Vertiefungsstudie werden in einem Gestaltungsplan geregelt. Der Entwurf des Gestaltungsplans wird den Grundeigentümern im Rahmen der 1. Quartierplanversammlung vorgestellt. Als Resultat liegen der Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG mit den Bestandteilen Situationsplan 1:500, Bestimmungen und dem erläuterndem Bericht im Sinne von Art. 47 RPV im Entwurf vor. Neben der ersten und zweiten Grundeigentümersitzung sind

1-2 Sitzungen mit der Gemeinde vorgesehen. Die Kosten für diesen Arbeitsschritt betragen ca. Fr. 15'000.

5. Mitwirkung und öffentliche Auflage

Evtl. kann während der öffentlichen Auflage der Gestaltungsplan an einer öffentlichen Orientierungsversammlung vorgestellt werden. Die Kosten für diesen Arbeitsschritt betragen ca. Fr. 4'000.

6. Bereinigung

Die Einwendungen werden mit der Baukommission beraten und der Gestaltungsplan wird aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage bereinigt. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird ein Bericht erstellt. Zur Besprechung der Einwendungen ist eine Sitzung erforderlich. Die Kosten für die Bereinigung des Gestaltungsplanes nach der öffentlichen Auflage betragen ca. Fr. 8'000.

7. Gemeindeversammlung

Sofern der Gestaltungsplan den Rahmen der Bau- und Zonenordnung sprengt, werden der Antrag und die Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung erarbeitet. Die Kosten betragen ca. Fr. 4'000.



8. Genehmigung

Sofern mit dem Gestaltungsplan keine Festlegungen getroffen werden müssen, die über den Rahmen der Bau- und Zonenordnung hinausgehen, genügt die Zustimmung des Gemeinderates und eine Gemeindeversammlung ist nicht erforderlich. Der Gestaltungsplan bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion. Dafür müssen die Genehmigungsexemplare in 7-facher Ausführung hergestellt werden. Die Kosten für diesen Arbeitsschritt betragen ca. Fr. 2'000.

Kosten

Nachfolgende Zusammenstellung zeigt die Kosten der einzelnen Arbeitsschritte:

Nr.	Arbeitsschritt	Betrag		Auftragnehmer
1.	Modell	Fr.	4'000.00	Modellbauer
	Total	Fr.	4'000.00	
	Mehrwertsteuer 7.7 %	Fr.	308.00	
	Total Modellbauer	Fr.	4'308.00	
2.	Grundkonzept	Fr.	22'000.00	SKW
3.	Vertiefungsstudie	Fr.	14'000.00	SKW
4.	Entwurf Gestaltungsplan	Fr.	15'000.00	SKW
5.	Mitwirkung und öffentliche Auflage	Fr.	4'000.00	SKW
6.	Bereinigung	Fr.	8'000.00	SKW
7.	Gemeindeversammlung	Fr.	4'000.00	SKW
8.	Genehmigung	Fr.	2'000.00	SKW
9.	Nebenkosten	Fr.	3'500.00	SKW
	Total Planerleistungen	Fr.	72'500.00	
	Mehrwertsteuer 7.7 %	Fr.	5'582.50	
	Total Honorar SKW	Fr.	7'082.50	
	Total Erstellung Gestaltungsplan	Fr.	82'390.50	

Somit ergibt sich für die Erstellung des öffentlichen Gestaltungsplanes Oberdorf inkl. Bewilligung ein Gesamtbetrag von Fr. 82'390.50.

Erwägungen

Das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG verfügt über eine reiche Erfahrung bei der Erstellung von Gestaltungsplänen. Zudem würden sich Synergien bei der Erarbeitung der Quartierplanakten ergeben.

Für die Erstellung des öffentlichen Gestaltungsplanes Oberdorf sind in der laufenden Rechnung im Jahr 2018 unter Konto-Nr. 1.790.3180.01 ein Betrag von Fr. 25'000 eingestellt. Im Jahr 2019 ist im Budget unter Konto-Nr. 1.7900.3131.00 ein Betrag von Fr. 30'000 vorgesehen.



2. Die Arbeiten für den öffentlichen Gestaltungsplan Oberdorf werden gemäss Offerte vom 30. Juli 2018 an die Firma Suter von Känel Wild AG, Zürich zu Fr. 78'082.50 (inkl. MwSt.) vergeben.
3. Die Arbeiten für die Erstellung eines Modells im Massstab 1:500 werden bei drei Modellbauern ausgeschrieben und anschliessend durch die Hochbauvorsteherin vergeben.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Mitteilung an:
Bau und Planung
 - Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Hochbauvorsteherin
 - Finanzverwaltung Konto-Nrn. 1.790.3180.01 und 1.7900.3131.00
 - 04.06.0 Quartierplan Nr. 15, Oberdorf
 - 04.05.2 Öffentlicher Gestaltungsplan Oberdorf

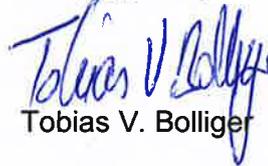
rru

8132 Egg

Versand: **29. Okt. 2018**

Gemeinderat Egg

Der Präsident:


Tobias V. Bolliger

Der Schreiber:


Tobias Zerobin