

## Öffentlicher Gestaltungsplan Rietwis - Ost

### Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

---

Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 31. 3. 2014

---

#### **Inhalt:**

1. Ausgangslage, Planungszone, Bearbeitung
2. Planerische Grundlagen und weitere Vorgaben
3. Ziel und Bedeutung eines Gestaltungsplan
4. Konzept für den Gestaltungsplan Rietwis
5. Besondere Inhalte und Aspekte
6. Erläuterungen zu den Vorschriften des Gestaltungsplans
7. Zusammenfassung, Verhältnis zur übergeordneten Planung
8. Mitwirkung und Vorprüfung

#### **Beilagen:**

- Gestaltungsplan Rietwis, Teilbereich Ost, Situation 1 : 1000
- Gestaltungsplan Rietwis, Teilbereich Ost, Vorschriften
- Tabelle über die Nutzungsmöglichkeiten in der Gewerbezone

---

# 2196  
28. 2. 2014

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU

Büroadresse:  
SNZ Ingenieure und Planer AG  
Dörflistr. 112, 8050 Zürich  
Tel. 044 - 318 78 24 Fax 044 - 312 64 11  
E - mail: h.wandeler@snz.ch

## 1. Ausgangslage, Planungszone, Bearbeitung

Ein Resultat der „*Ortsentwicklung Egg+*“ ist die Erkenntnis, dass dem Gebiet Rietwis – Landi – Chilbiplatz mit der angrenzenden Gewerbezone grosse Bedeutung für die qualitative Weiterentwicklung des Dorfzentrums von Egg zukommt. Um unerwünschte Entwicklungen, insbesondere die Ansiedlung weiterer Grossverteiler des Detailhandels, zu verhindern, wurde mit Verfügung vom 22. April 2009 eine Planungszone festgesetzt und mit Verfügung vom 11. April 2011 bis Ende April 2014 verlängert.



**Der Perimeter der Planungszone Rietwis-Landi-Chilbiplatz**

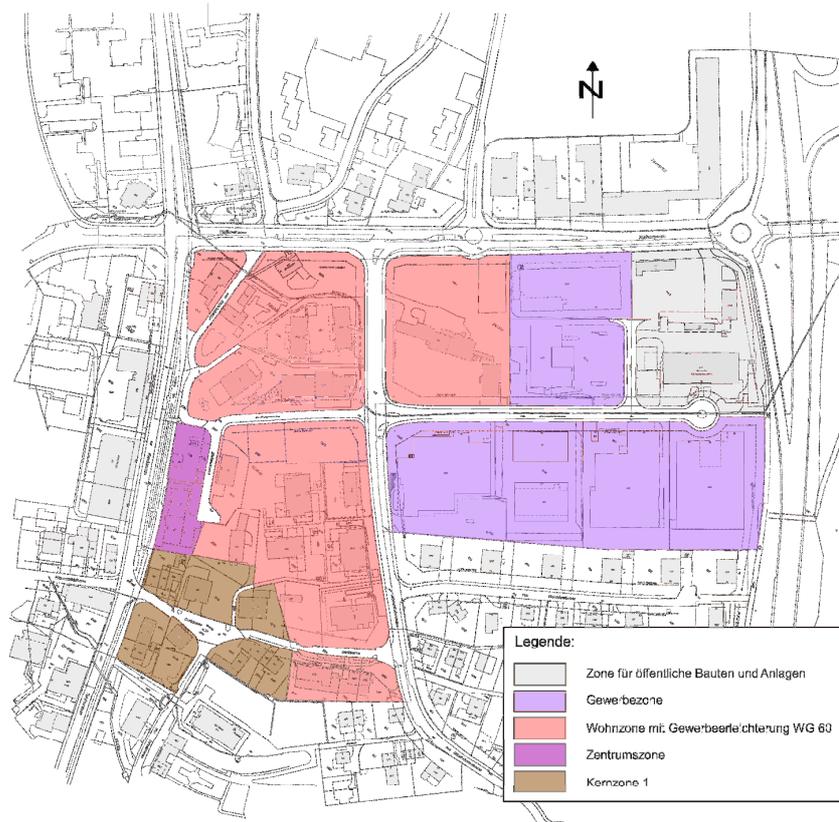
Weil die Gesamtrevision der Ortsplanung innert dieser Frist nicht so weit vorangetrieben werden konnte, dass verbindliche Resultate vorliegen, wird nun ein Gestaltungsplan erlassen, der sicherstellt, dass die künftige bauliche Entwicklung in diesem Gebiet mit den planerischen Zielen für die beabsichtigte Gemeindeentwicklung übereinstimmt.

Der Gestaltungsplan wurde durch eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderates, der Verwaltung und dem beauftragten Planer in enger Zusammenarbeit mit direkt betroffenen Grundeigentümern entwickelt.

## 2. Planerische Grundlagen und weitere Vorgaben

### 2.1 Bauzonenplan

Im zurzeit rechtgültigen Bauzonenplan der Gemeinde Egg ist das von der Planungszone Rietwis erfasste Gebiet aufgrund seiner unterschiedlichen baulichen Struktur und Nutzung verschiedenen Zonen zugeteilt.



#### Das Gebiet der Planungszone Rietwis gemäss rechtsgültigem Zonenplan

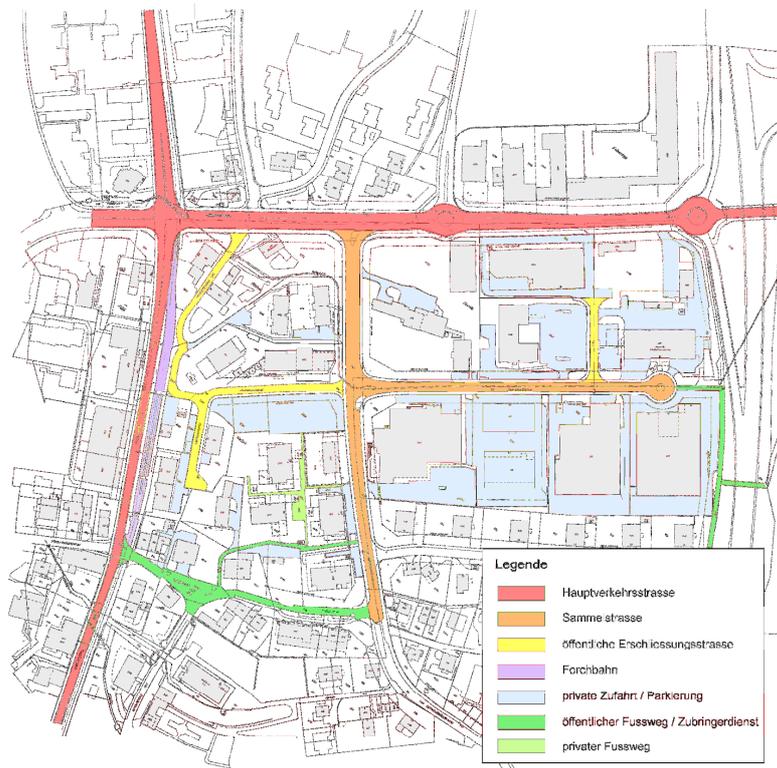
Es gliedert sich in folgende Bereiche:

- Die Zone mit gemischter Nutzung zwischen Forchbahn und Mönchaltorferstrasse mit der kleinen Zentrumszone im Bereich der Forchbahnstation
- Die Kernzone mit der älteren Bausubstanz an der Dorfstrasse
- Die Gewerbezone entlang der Gewerbestrasse
- Die öffentliche Zone mit Werkhof und Feuerwehr

Das Areal ist weitgehend überbaut. Verschiedene Bauten sind neueren Datums; bei einigen besteht ein erheblicher Erneuerungsbedarf, bei andern ein grösseres, ungenutztes Reservepotenzial.

## 2.2 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist im Norden und Westen durch kantonale Hauptverkehrsstrassen begrenzt, im Osten durch die Autobahn. Die in der Gemeinde zurzeit im Detail untersuchte Frage, ob die Forchstrasse ausgebaut oder durch eine Umfahrung ersetzt werden soll, hat auf das Planungsgebiet keinen Einfluss, weil dessen Haupterschliessung über die Mönchaltorferstrasse und die Gewerbestrasse erfolgt. Die übrigen Strassen dienen ausschliesslich der internen Erschliessung.



**Das Strassennetz im Bereich der Planungszone Rietwis**

Angrenzend an die Stationsstrasse besteht auf den der Gemeinde gehörenden Grundstücken ein öffentlicher Parkplatz für rund 60 PW, der unentgeltlich benützt werden kann und auch für besondere Anlässe wie Chilbi und Viehschau dient.

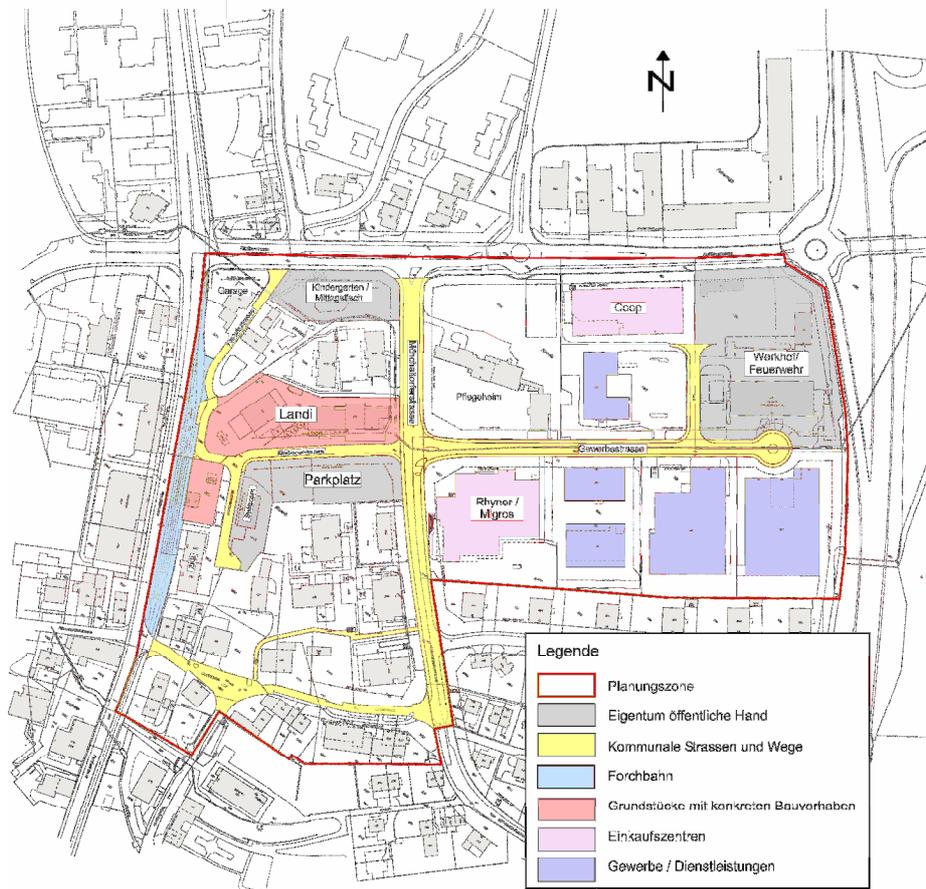
Die Dorfstrasse ist eine Fussgängerzone mit Erschliessungsfunktion für die direkt angrenzenden Liegenschaften. Im Fusswegnetz fehlt eine Verbindung von der Stationsstrasse zur Dorfstrasse.

Mit der Forchbahnstation ist das Gebiet für den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Beim geplanten Ausbau der Station wird der Haltebereich etwas nach Norden verschoben.

## 2.3 Eigentum, Nutzung, Bauabsichten

Das Areal mit **Werkhof und Feuerwehr** ist im Besitz der Gemeinde und planerisch richtig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

In der Gewerbezone besteht mit den **Einkaufszentren** Rhyner/Migros sowie Coop ein grosses Angebot an Verkaufsflächen, welches für die Bedürfnisse der Gemeinde und der näheren Region ausreicht und die bestehenden Erschliessungsmöglichkeiten ausschöpft. Weitere Einkaufsschwerpunkte in diesem Gewerbegebiet würden den planerischen Absichten der Gemeinde zuwiderlaufen und die Verkehrskapazität der Zufahrten überfordern. In der Gewerbezone soll die Ansiedlung von Gewerbe gefördert werden, weil sie dazu geeignet ist und in der Gemeinde nur noch wenige Reserven für Gewerbe bestehen.



**Übersicht über Eigentum und Nutzungen in der Planungszone Rietwis**

Im Gebiet zwischen Mönchaltorferstrasse und Forchbahn sind die beiden Grundstücke „ex Landi“ und „ex Torelli“ an neue Eigentümer übergegangen, welche diese neu überbauen und einer neuen Nutzung zuführen wollen. Zusammen mit den beiden der Gemeinde gehörenden Grundstücken an der Stationsstrasse ergibt sich ein zusam-

menhängendes zentrales Gebiet, das neu genutzt und überbaut werden soll und die grosse Chance bietet, einen **neuen, zentral gelegenen öffentlichen Platz für die Gemeinde** zu gestalten.

Der **Kindergarten** an der Rietwisstrasse 4 wird nicht mehr als solcher gebraucht. Weil die Schulgemeinde an dieser Stelle keinen Bedarf für eine andere schulische Nutzung sieht, ist beabsichtigt, das Areal zu verkaufen. Das Gebäude ist jedoch im überkommunalen Inventar der Schutzobjekte enthalten und als regional eingestuft. Bis der Schutzzumfang abschliessend geklärt ist, sind bauliche Veränderungen und eine Umnutzung nur in Absprache und mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege möglich.

Das Gebiet südlich der Stationsstrasse ist voll überbaut. Ein Bedarf für grössere Umschichtungen ist weder in der WG Zone noch in der Dorfzone erkennbar. Für Bauten in Baulücken und absehbare Erneuerungen bestehender Bauten gibt die bestehende Zonenordnung den richtigen Rahmen. Ein Planungsbedarf besteht hier auf der Stufe der Nutzungsplanung nicht.

Ein Spezialfall ist das bestehende privates Alters- und Pflegeheim Rosenau an der Mönchaltorferstrasse, das über beachtliche Landreserven verfügt. Konkrete Pläne für deren Nutzung bestehen zurzeit nicht. Die bestehende Zone mit gemischter Nutzung ist planerisch weiterhin richtig.

### 3. Ziel und Bedeutung eines Gestaltungsplans

Ein Gestaltungsplan enthält weitergehende Bauvorschriften als eine Bauordnung und soll sicherstellen, dass die bauliche Dichte, die Nutzungsverteilung und die Erschliessung auf einem durchdachten Gesamtkonzept beruhen und die Bauten und Aussenräume eine möglichst hohe Qualität aufweisen.

Auch wenn ein Gestaltungsplan auf einem Überbauungskonzept aufbaut, soll er einen möglichst grossen Spielraum für die nachfolgende Projektierung offen lassen. Er darf nicht zu eng auf ein spezifisches Projekt ausgerichtet sein, sondern soll lediglich jene Rahmenbedingungen festlegen, welche nötig sind, um die angestrebten planerischen Ziele und die gewünschte gestalterische Qualität zu erreichen. Nur so besteht Gewähr, dass der Gestaltungsplan auch veränderten Vorstellungen über die Gestaltung von Wohnräumen, Arbeitsplätzen und Dienstleistungen gerecht werden kann und nicht in kurzer Zeit wieder überholt ist. Im vorliegenden Fall besteht für den zentralen Bereich mit dem geplanten öffentlichen Platz bereits ein recht weit entwickeltes Überbauungskonzept.

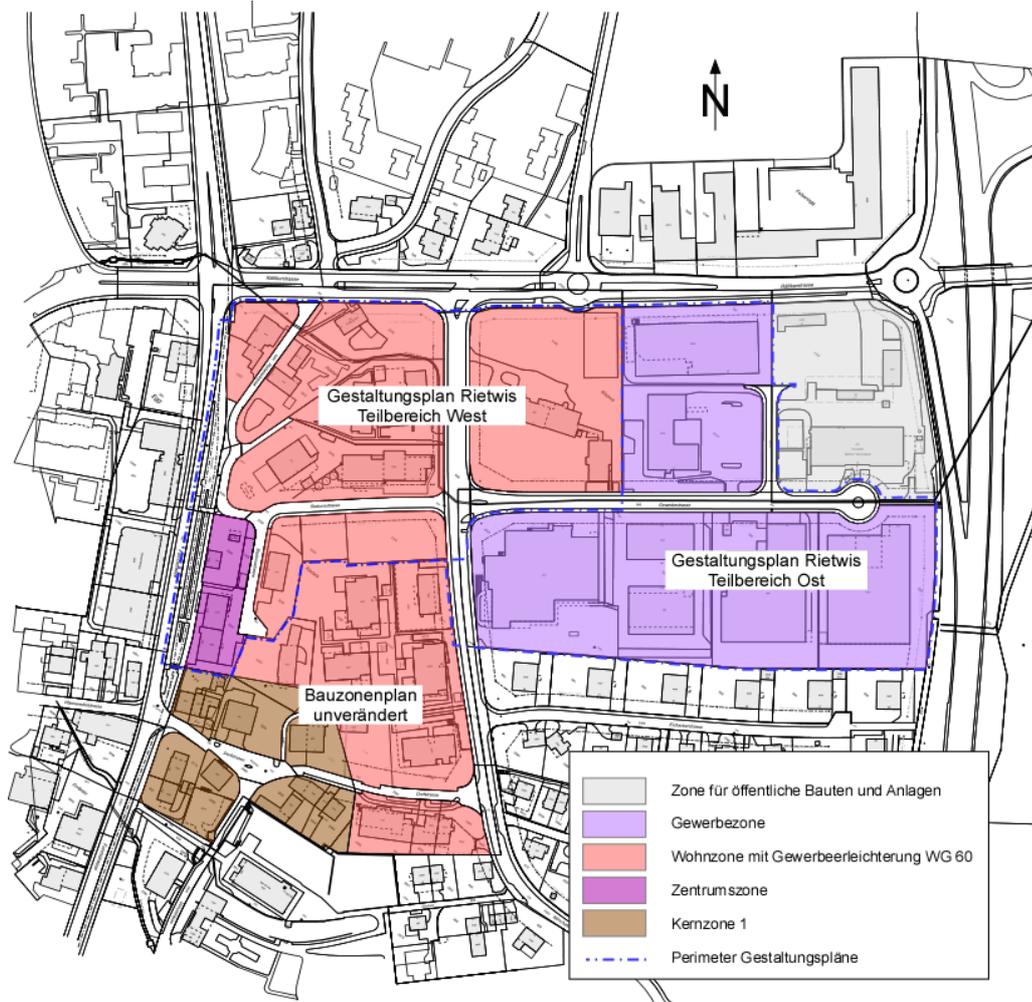
Ein Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan und Bestimmungen, welche die Planinhalte näher erläutern und deren Rechtswirkung umschreiben. Der Situationsplan enthält neben den eigentlichen Festlegungen auch informative Inhalte, die bereits anderweitig geregelt, zum Verständnis des Planes jedoch nötig sind.

Der Erläuterungsbericht enthält ergänzende Ausführungen, Begründungen und Hinweise, ist jedoch kein rechtsverbindlicher Teil des Gestaltungsplanes.

#### 4. Konzept für den Gestaltungsplan Rietwis

##### 4.1 Perimeter, Abgrenzung, Aufteilung in zwei Teilpläne

Der Gestaltungsplan wird auf jene Bereiche, Grundstücke und Inhalte begrenzt, wo tatsächlich ein Planungsbedarf besteht:



**Planungszone Rietwis: Perimeter Gestaltungsplan und Aufteilung in zwei Teilgebiete**

Für das Areal des Werkhofes ist die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen richtig. Ein Bedarf für weitere planerische Festlegungen auf der Stufe der Nutzungsplanung besteht nicht.

Das gleiche gilt für das nahezu vollständig überbaute Gebiet südlich der Stationsstrasse. Mit der gemischten Wohn- und Gewerbezone und der Kernzone ist es planerisch richtig erfasst. Bauliche Erweiterungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen der bestehenden Bau- und Zonenordnung möglich, ein Anlass für weitergehende Festlegungen im Rahmen eines Gestaltungsplanes besteht nicht. Das Problem der fehlenden Fussgänger Verbindung von der Stationsstrasse zur Dorfstrasse wird in direkter Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern gelöst.

Als **Planungssperimeter** ergibt sich deshalb der in der vorstehenden Abbildung dargestellte Bereich. Weil dieser in Bezug auf Struktur, Nutzung und Veränderungsbedarf erhebliche Unterschiede aufweist, wird er in zwei Teilgebiete gegliedert:

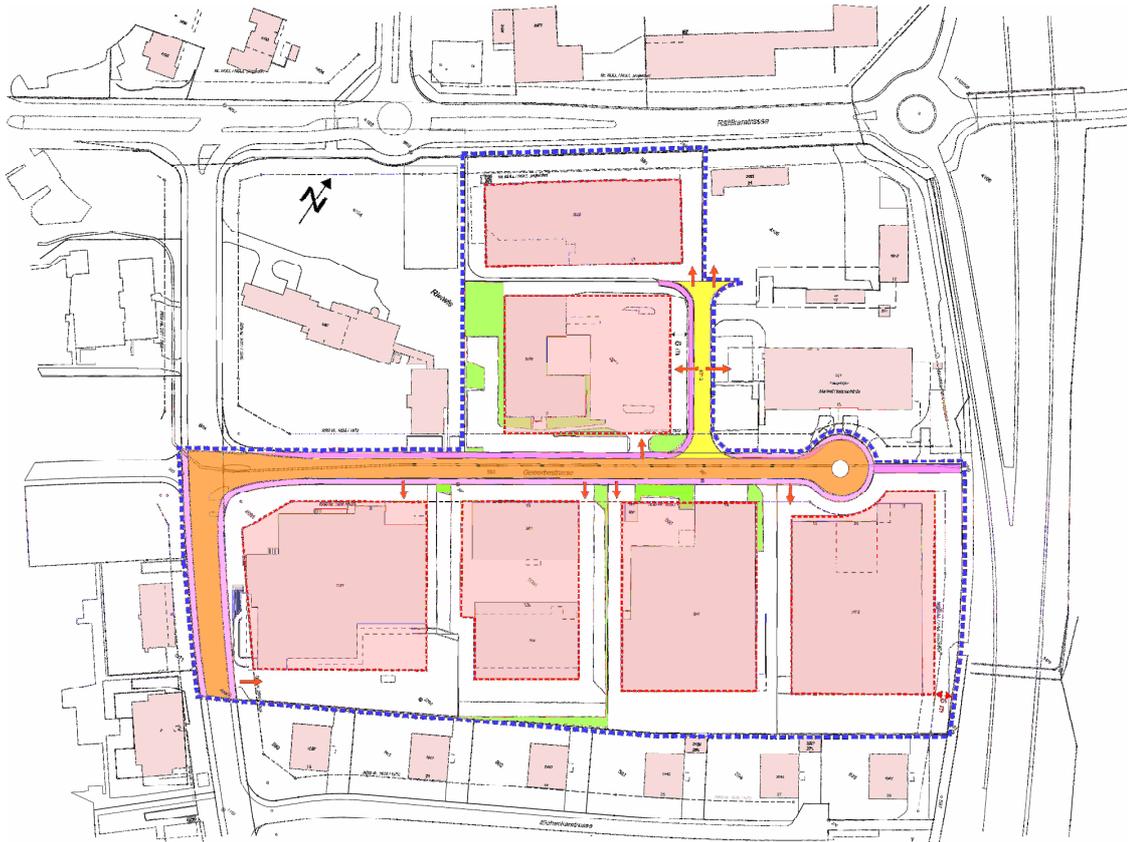
- Das **Teilgebiet Ost** umfasst die heutige Gewerbezone, ermöglicht eine Verdichtung der gewerblichen Nutzung, beschränkt jedoch die zulässigen Verkaufsflächen.
- Das **Teilgebiet West** umfasst die gemischte Zone zwischen Forchbahn und Mönchaltorferstrasse, soweit ein Planungsbedarf besteht. Im Bereich der Stationsstrasse soll ein neuer, attraktiver öffentlicher Platz ermöglicht werden.

Diese Aufteilung erleichtert die politische Diskussion und Meinungsbildung, weil über die sehr unterschiedlichen Problemstellungen und Ziele in den beiden Teilgebieten je separat befunden werden kann.

Dieser Bericht enthält Erläuterungen zum Gestaltungsplan Rietwis - Ost

## 4.2 Konzept für den Gestaltungsplan Rietwis - Ost

Der Teilbereich Ost umfasst die sechs Parzellen in der Gewerbezone, die alle baulich genutzt sind. Einzelne schöpfen das heute zulässige Bauvolumen von  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  aus, bei andern besteht noch ein unterschiedlich grosses Reservepotenzial.



**Konzept für den Teilbereich Ost**

Um eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen, wird für jede Parzelle ein Baubereich definiert, der sich aus der bestehenden Bebauung und dem bauordnungsgemässen Grenzabstand von 6 m ergibt. **Innerhalb dieses Baubereichs wird neu auf der ganzen bebaubaren Fläche die gemäss BZO in der Gewerbezone zulässige Gebäudehöhe von 13.5 m zulässig sein.** Die Beschränkung auf ein max. Bauvolumen von  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  fällt weg. Das ergibt für alle Parzellen ein zusätzlich nutzbares Bauvolumen, und erlaubt eine innere Verdichtung, ohne dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Das Ausmass der inneren Verdichtung für die einzelnen Parzellen und die Gewerbezone insgesamt ist aus der Tabelle im Anhang ersichtlich.

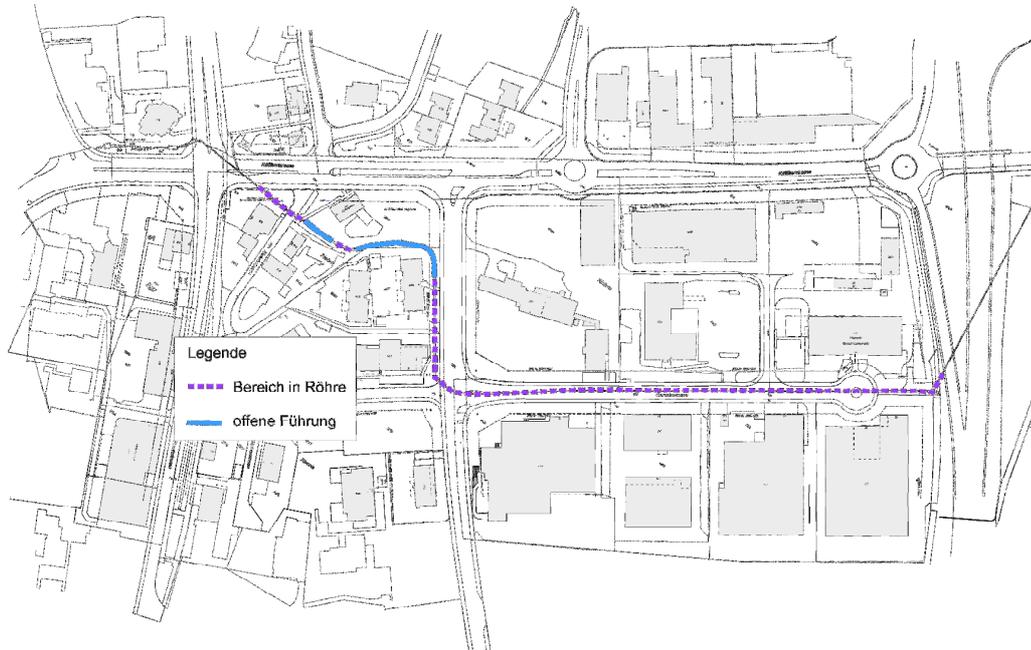
Weil neue Verkaufsflächen vor allem im neuen Zentrum erwünscht sind, wird das Mass der in der Gewerbezone zulässigen **Verkaufsflächen** neu definiert:

- Die beiden bestehenden Einkaufszentren können im heutigen Ausmass weiterbestehen. Bei Erneuerungen darf die Verkaufsfläche max. 65 % der Grundstücksfläche umfassen, was dem Anteil entspricht, der heute im Coop – Gebäude realisiert ist.
- Neue Verkaufsflächen sind nur noch im Zusammenhang mit einem auf dem Areal bestehenden Gewerbebetrieb zulässig, insbesondere als Ausstellungs- und Verkaufsraum für auf dem Areal hergestellte oder gehandelte Produkte. Auch diese sollen jedoch max. 500 m<sup>2</sup> umfassen, damit die gewerbliche Nutzung der Schwerpunkt bleibt.

## 5. Besondere Inhalte und Aspekte

### 5.1 Bützibach

Im Bereich der Planungszone Rietwis verläuft der Bützibach, der mit Ausnahme eines Teilbereichs im Areal des heutigen Kindergartens in Röhren verlegt ist.



**Der Bützibach im Bereich des Gestaltungsplan Rietwis**

Das neue Gewässerschutzgesetz und die dazugehörige Verordnung verlangen, dass für alle Gewässer, auch für solche in Röhren, ein **Gewässerraum** ausgeschie-

den wird. Diese Ausscheidung muss auch dann vorgenommen werden, wenn, wie beim Bützibach im Bereich des Gestaltungsplans Rietwis, keine reale Möglichkeit besteht, den Bachlauf je wieder offen zu legen. An die Ausscheidung dieses Gewässerraums werden formell und inhaltlich hohe Anforderungen gestellt.

Damit für künftige Bauten und Anlagen rechtlich klare und eindeutige Verhältnisse geschaffen werden, wird der Gewässerraum des Bützibaches für den Bereich des Gestaltungsplans Rietwis in einem separaten Verfahren parallel zum Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Dabei kommt, weil es sich um überbautes Gebiet handelt und der Bach bereits weitgehend in Röhren verlegt ist, durchgehend die gesetzlich minimale Breite von 11 m zur Anwendung. Dieser Gewässerraum wird nicht genau parallel zum aktuellen Bachlauf ausgeschieden, sondern als Bereich, innerhalb dessen der Bach frei geführt werden kann.

Im Gestaltungsplan wird der Gewässerraum als Informationsinhalt dargestellt. Rechtlich verbindlich ist der eigentliche Gewässerraumplan. Dieser wurde gleichzeitig mit der zweiten Auflage des Gestaltungsplans öffentlich aufgelegt und wird in einem separaten Verfahren festgesetzt.

## **5.2 Einmündung Mönchaltorferstrasse / Gewerbestrasse**

Mit der Neuüberbauung auf dem verlegten „Landiareal“ wird der Bereich der Einmündung der Gewerbestrasse in die Mönchaltorferstrasse räumlich aufgewertet. Aus der heutigen Strassenkreuzung wird eine Einmündung mit einer Ladenfront auf der Südwestseite. Das kann als Anlass genommen werden, zu gegebener Zeit die heutige Einmündung umzugestalten und insbesondere die Fussgängerbeziehungen zu verbessern.

## **5.3 Altlasten**

Im Bereich des Gestaltungsplanes Rietwis - Ost besteht gemäss Altlastenkataster ein Eintrag an der Gewerbestrasse 14. Er betrifft eine Werkstatt für Wartungs- und Reparaturarbeiten, in welcher Ölwechselarbeiten bzw. Motoren- und Chassisreinigungen durchgeführt wurden. Der Eintrag und dessen Konsequenzen ist dem Grundeigentümer bekannt. Weitergehende Festlegungen im Gestaltungsplan sind nicht erforderlich.

## 6. Erläuterungen zu den Vorschriften des Gestaltungsplans Rietwis - Ost

Zentraler Inhalt **des Art. 1** ist das planerische Ziel: die gewerbliche Nutzung soll durch bauliche Verdichtung gefördert werden, weitere Grossverteiler für Güter des täglichen Bedarf sind nicht mehr erwünscht.

Der **Art. 2** sichert den bestehenden Bauten die Bestandes Garantie, nicht nur für das Volumen, sondern auch für die Nutzung, was für Gewerbebetriebe wichtig ist.

Der **Art. 3** enthält die entscheidenden Aussagen zur inneren Verdichtung: Die Baufelder sind so festgelegt, dass gegenüber der im Süden angrenzenden Wohnzone die heutigen Baufluchten auch künftig einzuhalten sind, was etwas mehr als dem zonen-gemäss erforderlichen Mindestabstand entspricht. Mit der Möglichkeit, auf dieser ganzen Fläche des Baufeldes eine Gebäudehöhe von 13.5 m zu realisieren, ergibt sich für die gesamte Zone eine Erhöhung des zulässigen Bauvolumens um nahezu 80 %.

Im Gegenzug beschränkt der **Art. 4** das Mass der zulässigen Verkaufsflächen. Die beiden bestehenden Einkaufszentren, Migros/Rhyner und Coop, sollen weiterbestehen oder erneuert werden können, weitere zusätzliche Einkaufszentren sind jedoch nicht mehr zulässig. Als Massstab für allfällige Erneuerungen gilt das Coop – Gebäude, dessen Verkaufsfläche 65 % der Grundstücksfläche ausmacht. Dieses Mass soll auch für eine allfällige Erneuerung des Einkaufszentrums auf dem Rhyner Areal gelten. Damit nicht mit einem Grossbetrieb ein zu einseitiges Angebot entsteht, wird die Verkaufsfläche pro Betrieb jedoch auf 2000 m<sup>2</sup> beschränkt. Massgeblich für die Bemessung sind die heutigen Grundstücke und deren Flächen.

In den übrigen Baufeldern ist Verkaufsnutzung nur noch zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbe (als Fabrikladen oder Verkaufsausstellung) steht und das Mass von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Die Lärmschutzbestimmungen gemäss **Art 5, Abs.1** entsprechen den heute bereits gültigen Vorschriften. Die Bestimmung von Art. 5, Abs. 2 legt den Fokus nicht nur auf eine gute Wärmedämmung, sondern auch auf den Energiebedarf während des Betriebs der Bauten.

Der **Bützibach** verläuft in einer Röhre etwa in der Mitte der Gewerbestrasse. Eine Öffnung des Baches ist in diesem Bereich nicht möglich. Die Darstellung des Gewässer-raumes und die Bestimmung in Art. 6 sind ein informativer Hinweis auf den Gewässer-raumplan.

## 7. Zusammenfassung, Verhältnis zu übergeordneter Planung

Der Gestaltungsplan Rietwis - Ost schafft die planerische Voraussetzung für eine Weiterentwicklung des Gebietes mit primär gewerblicher Nutzung und erfüllt damit eine wesentliche planerische Zielsetzung nicht nur der Gemeinde, sondern auch der Region.

## 8. Mitwirkung und Vorprüfung

Der Gestaltungsplan Rietwis wurde ein erstes Mal in der Zeit vom 23. August bis 25. Oktober 2013 zur allgemeinen Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Dabei wurden insgesamt 13 Einwendungen mit z.T. mehreren und z.T. gleichlautenden Anträgen eingereicht. Diese wurden mit allen Einwendern besprochen und viele Anliegen konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden. Im Bericht zu den Einwendungen vom 28. 11. 2013 sind das Ergebnis dieser ersten öffentlichen Auflage und die aufgrund von Einwendungen erfolgten Änderungen und Ergänzungen des Gestaltungsplans zusammenfassend dargestellt.

Der Gestaltungsplan wurde dann, gleichzeitig mit dem Gewässerraumplan für den Bützibach, in der Zeit vom 29. November 2013 bis 28. Januar 2014 ein zweites Mal zur **Mitwirkung** gemäss § 7 PBG öffentlich aufgelegt. In dieser zweiten Auflage wurden die Änderungen, die sich aus den Einwendungen aus der ersten Auflage ergeben hatten, berücksichtigt und im Erläuterungsbericht wurden gewisse Aspekte deutlicher ausgeführt. Im Rahmen dieser zweiten Auflage wurden für den Gestaltungsplan Rietwis - Ost keine Einwendungen mehr eingereicht. Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung noch Anregungen gemacht, die berücksichtigt wurden.

28. 2. 2014/Wa