



Kanton Zürich

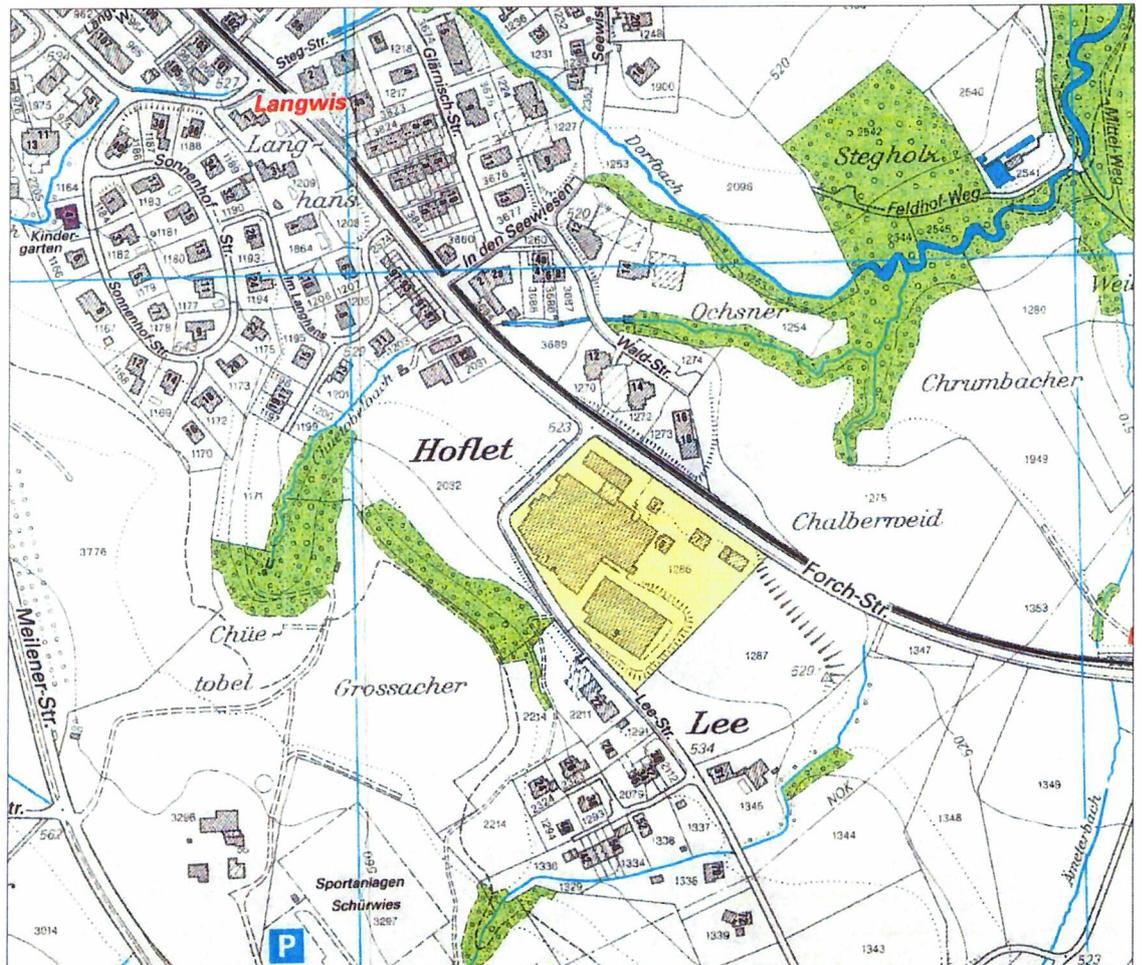
Gemeinde Egg

Gestaltungsplan - Erläuterungsbericht

Parzelle Nr. 1286

Areal Büttner

Lee



Inhalt	Seite
A. Ist-Zustand	3
B. Liegenschaftsgeschichte	4 - 5
C. Foto's von bestehender Liegenschaft	6 - 7
D. Nutzungsgeschichte	8 - 10
E. Umzonung Büttner Areal Lee	11 - 12
F. Gestaltungsplan mit Vorschriften	13
G. Erläuterung zu den Vorschriften	14
H. Planwerke	15

A. Ist-Zustand

Das Planungsgebiet „Areal Büttner / Lee“ liegt rund 1000 Meter südwestlich vom Zentrum Egg am Ortsende Richtung Esslingen.

Das Areal wird begrenzt durch die Forch- und Leestrasse, im südwestlichen Teil durch Wiesland.

Die Parzelle Kat. Nr. 1286 von 16'147 m² Grundfläche ist mit diversen gewerblichen Bauten überstellt (siehe auch Liegenschaftsgeschichte). In der rechtskräftigen, kommunalen Nutzungsplanung liegt das Grundstück in der Gewerbezone. Die bestehende Zonenzuteilung wurde historisch bedingt vorgenommen.

Die Pelikan Hardcopy AG löst ihren Betrieb im Lee auf. Sie stellt am 1. September 2006 den Antrag, die Liegenschaften abzutragen und eine Umzonung in Wohnzone vorzunehmen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am 8. Februar 2008 ausgeschrieben. Während der 60-tägigen Einsichtnahme (am 9. April 2008 abgelaufen) wurden keine Einwendungen eingereicht.



B. Liegenschaftsgeschichte

Anhand der gesichteten Pläne und Unterlagen lässt sich die Geschichte der Liegenschaft „Im Lee“ wie folgt zusammenfassen:

Periode	Tätigkeiten / Nutzung / Vorkommnisse
1895	Bis 1895 wird das Wiesland „Im Lee“ landwirtschaftlich genutzt. 1895 Bau der Seidenweberei „Schröder“ an der heutigen Leestrasse 1. Das Fabrikationsgebäude mit Sheddach und Tonziegelabdeckung ist noch teilweise erhalten. Gleichzeitig wird das Mehrfamilien-Wohnhaus Leestrasse 5 gebaut. Dieses dient heute als Wohnhaus für Betriebsangehörige.
1907	Das Haus Leestrasse 7 wird als Fabrikantenvilla direkt an der Forchstrasse gebaut. Die „Villa“ wird heute als Verwaltungsgebäude genutzt.
1948	Das Haus Leestrasse 3 wird gebaut. Es dient heute dem Betriebstechniker als Wohnhaus.
1965	Die Franz Büttner AG erwirbt die rund 16'000 m ² grosse Liegenschaft „Im Lee“ von der Seidenweberei „Schröder“.
1967 – 1973	<p>Die Franz Büttner AG erweitert ihre Produktionsmöglichkeiten unter Beteiligung der Firma Pelikan aus Hannover und erstellt auf der Liegenschaft an der Leestrasse 1 den Bau 1, den Bau 2, den Bau 4 und den Bau 7. Die Bauten der ehemaligen Seidenweberei „Schröder“ werden fortan als „Altbau“ bezeichnet.</p> <ul style="list-style-type: none"> . 1967 wird der Bau 1 (Produktionsbau mit Laderampe) quer zum bestehenden Altbau an der Ostseite angebaut. Zwei kleine Nebengebäude der ehemaligen Seidenweberei müssen dem Bau 1 weichen und werden abgebrochen. . 1968 wird der Bau 2 (Farbenherstellung) parallel zur Forchstrasse gegenüber dem Altbau erstellt. Ein kleiner Gebäudedekubus, genannt Passerelle, verbindet den Bau 2 mit dem Bau 1 und dem Altbau. . 1969 wird der eingeschossige Bau 4 (Lager und Folienextrusion) an die Ostseite des Bau 1 angebaut. . 1973 wird der Bau 7 (Beschichtungs-Anlagen) in der südöstlichen Nische zwischen Bau 1 und Altbau erstellt. <p>Eine grosse Lagerhalle wird in der südlichen Ecke der Liegenschaft erstellt. Sie dient als Betriebswerkstatt, Spedition und Lagerraum, und ist mit Laderampen für Lastwagen ausgestattet. Die grosse freie Fläche im Nordosten der Lagerhalle wird für Mitarbeiter-Parkplätze genutzt.</p>

C. Foto's von bestehender Liegenschaft



Bau 2 mit dahinterliegendem „Altbau“



Bau 4

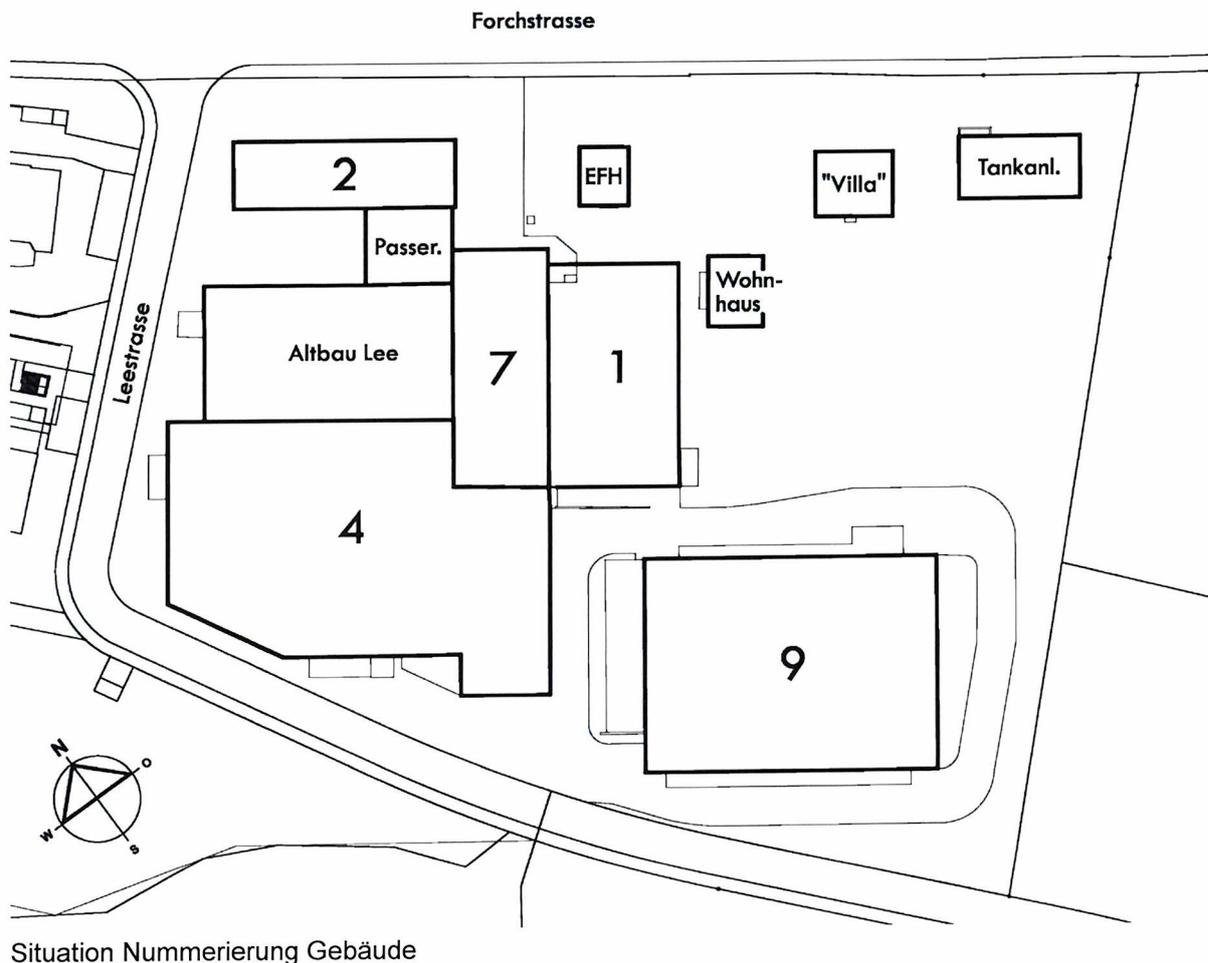


Bau 2 mit Passarelle



Tanklager

D. Nutzungsgeschichte



Situation Nummerierung Gebäude

Franz Büttner AG und
Pelikan Hardcopy AG 1969 bis 2001

Die Gebäude auf der Liegenschaft „Im Lee“ dienen ganz allgemein der Herstellung, Lagerung und Verteilung von Schreibutensilien, Farbbändern, beschichteten Folien, Tonerkassetten und Tintenpatronen. Nach der Verlagerung der Folienproduktion ins Ausland wurden 1995 die Lösungsmittel tanks und die zugehörige Pumpstation im Tanklager stillgelegt. Seither werden in kleineren Mengen diverse flüssige Grundstoffe zur Herstellung von Tinte auf Wasserbasis verwendet. Dank dem weitgehenden Wegfall von Lösungsmitteln untersteht das Werk heute nicht mehr der Störfallverordnung (StFV) vom 27.2.1991.

Altbau Lee

Der Altbau Lee entspricht der ursprünglichen Seidenweberei. Hier wurden von 1965 bis 1995 Papier, Folien-Bänder und Telex-Rollen zugeschnitten, Schreibmaschinen-Kassetten- und Bänder montiert und verpackt. Als 1995 die Pelikan-Werke Langwies in Egg geschlossen wurden, konzentrierte sich die Produktion auf das Werk „Im Lee“, die Forschung mit Labors und Testräumen wurde in den Betrieb integriert. Mit der Umstellung und Spezialisierung auf moderne Drucktechniken wurden seit 1995 Ink Jet Tintenkartuschen und Farbwalzen montiert und verpackt, sowie Tonermodule montiert.

Bau 1

Dieser nordostseitige Anbau wurde ebenfalls zur Produktion verwendet. Zusätzlich sind hier zahlreiche Labors, Testräume und Büros untergebracht. Die Labors entsprechen den heutigen modernen Standards und Anforderungen an die Sicherheit. Der Versand der Produkte erfolgte ab der Laderampe auf der Nordseite des Gebäudes.

Bau 2

Das 1968 in der Nordecke der Liegenschaft erstellte Gebäude diente bis heute der Farbproduktion. Während bis 1995 vorwiegend Lösungsmittel und Öle für die Herstellung von Farben und Tinten verwendet wurden, werden seit 1995 die Tinten mit Ölen auf Wasserbasis hergestellt. Im Erdgeschoss an der Aussenseite des Gebäudes befinden sich die Rohranschlüsse der Zapfstellen für die Anlieferung von Spermöl und Heizöl. Die zugehörigen Tanks befinden sich im Gebäudeinnern. Das früher in grossen Mengen eingesetzte Spermöl ist Öl aus den Stirnbeinhöhlen des Pottwales, das in neuerer Zeit durch synthetische Herstellung ersetzt wurde. Seit 1995 wird in Egg kein Spermöl mehr verwendet.

Der Bau 2 ist durch eine Passerelle mit dem Altbau verbunden. Der Hof zwischen dem Bau 2 und dem Altbau diente von 1965 bis 1977 als Hauptumschlagplatz von Waren. Hier wurden die fertigen Produkte für die Spedition auf Camions umgeladen.

-
- Bau 4
- Dieser Anbau diente nach seiner Fertigstellung 1969 bis ca. 1993 zur Herstellung von Folien auf der Folienextrusionsanlage. Die Polyäthylenfolien wurden zu verschiedenen Filmbändern weiterverarbeitet. Dieser Anbau diente zusätzlich auch als Lager.
- Bau 7
- 1973 wurde die Produktion mit einem Anbau an der Ostseite der ehemaligen Seidenweberei erweitert. Hier waren auch die Beschichtungsanlagen (Solventmaschinen) installiert. Diese beschichteten Papier- und Filmträger mit Kohlenstoff-Farben und Folien mit Lösungsmitteln. Seit ca. 1995 werden einige Räume nicht mehr genutzt.
- Im Erdgeschoss des Baus 7 bestehen zwei Heizöltanks à 25 m³ und à 43 m³. Diese Tanks sind jedoch nicht mehr in Betrieb und stillgelegt.
- Bau 9
- Das jüngste 1977 erbaute Gebäude im Lee wurde als Lager- und Speditionshalle konzipiert. Diese neue Halle bietet direkte grosszügige Zufahrtsmöglichkeiten mit Laderampen für Camions und Lieferwagen. Der bisherige Hauptumschlagplatz zwischen dem Bau 2 und dem Altbau wurde dadurch kaum mehr benutzt.
- Ebenfalls in dieser Lagerhalle untergebracht ist im Erdgeschoss der Südwestecke die Betriebswerkstätte. In diesem etwa 200 m² grossen Bereich stehen einige kleinere Metallbearbeitungsmaschinen und Werkbänke.
- Tanklager
- Das Tanklager wurde 1979 gebaut. Im Untergeschoss (gegen die Forchstrasse, auf Terrainhöhe) befinden sich drei Tanks mit je 30 m³ und ein Tank mit 70 m³ Inhalt aus rostfreiem Stahl für Lösungsmittel. Diese sind mit einer Auffangwanne gesichert. Bereits 1995 wurden diese Tanks ausser Betrieb genommen, gereinigt und abgemeldet. Im Untergeschoss befindet sich die Pumpenstation.

E. Umzonung Büttner-Areal Lee

Grundlagen

Der geltende Zonenplan der Gemeinde Egg wurde von der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2003 beschlossen und von der Baudirektion vom 27. April 2004 genehmigt. Diese Vorlage umfasste geringfügige Bereinigungen, welche sich vorwiegend im Zusammenhang mit der amtlichen Vermessung ergaben.

Der bestehende Zonenplan basiert im wesentlichen auf der Nutzungsplanung 1984 (genehmigt mit Beschluss Nr. 1417/1985) und wurde seither in mehreren Teilrevisionen angepasst.

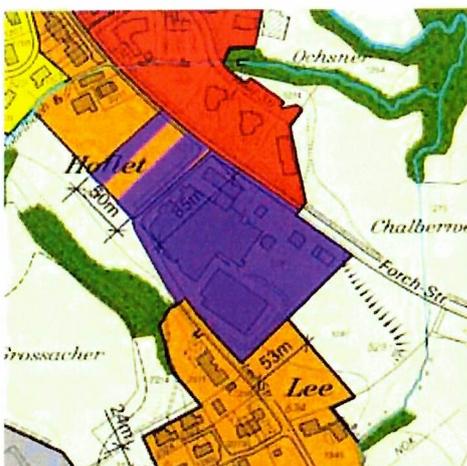
Umzonung in Wohnzone

Die bestehende, gewerbliche Nutzung wird aufgegeben. Die Pelikan Hardcopy AG als ehemalige Eigentümerin hatte am 1. September 2006 ein Gesuch für eine Umzonung in eine Wohnzone gestellt.

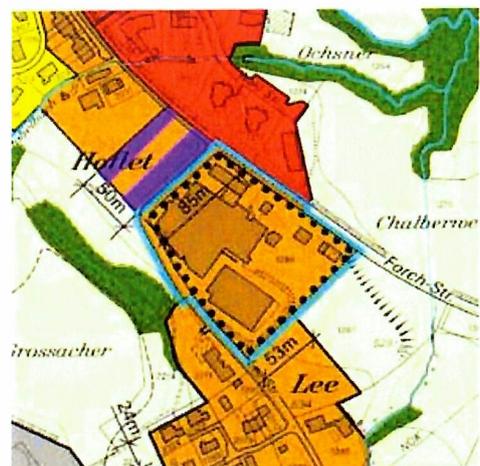
Das Grundstück Kat. Nr. 1286 soll von der Gewerbezone in die Wohnzone W40 umgezont werden. Die Parzelle umfasst rund 16'147 m². Die gesamte zur Umzonung vorgesehene Gewerbezone (blau bandiert) ist rund 18'000 m² (inkl. Strassengebiet) gross.

Öffentliche Ausschreibung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am 8. Februar 2008 öffentlich ausgeschrieben. Während der 60-tägigen Einsichtnahme / Auflage wurden keine Einwendungen erhoben.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Entwurf geänderter Zonenplan

Gestaltungsplanpflicht

Mit der Umzonung wird die Wohnnutzung zulässig. Dies ist gemäss kantonalen Praxis der Schaffung einer neuen Bauzone nach Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) gleichzusetzen. Für die neue Wohnnutzung ist deshalb der Planungswert der ES II einzuhalten. Einzuhalten ist der Planungswert 55 dB am Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) und 45 dB in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr). Gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Egg aus den frühen 90-er Jahren wird in diesem Bereich der Forchstrasse der Planungswert ES II eingehalten. Um eine einheitliche Gestaltung der Gebäude zu erreichen, wünschte der Gemeinderat Egg / die Baukommission Egg, für das Büttner-Areal Lee, einen Gestaltungsplan.

Auswirkungen

	Bestimmung	Gewerbezone	Wohnzone W40
Nutzung		mässig störendes Gewerbe / kein Wohnen	Wohnen und nicht störendes Gewerbe
Ausnutzung		BMZ 6.0 m ³ /m ² ca. 27'000 m ² BGF	AZ: 0.4 ca. 6'400 m ² BGF
Gebäudehöhe		max. 13.50 m	max. 8.10 m
Gesamthöhe		max. 13.50 m	
Abstand		6 m, gegenüber Wohnzone: 14 m	kleiner Abstand: 5 m grosser Abstand: 8 m

Die Gewerbezone erlaubt eine wesentlich dichtere Überbauung als die Wohnzone, das Wohnen ist jedoch als Nutzung praktisch ausgeschlossen. Mit dem Gestaltungsplan und der mit den angrenzenden Zonen übereinstimmenden Wohnnutzung ist eine bessere Einordnung in die Umgebung gegeben als mit den bestehenden grossvolumigen Gewerbebauten. (Vergleiche auch bewilligtes Bauprojekt)

Luft und Lärm

Mit der Umzonung werden die Luftemissionen nicht spürbar verändert und können vernachlässigt werden.

Altlasten

Das Areal ist im Altlastenverdachtsflächenkataster (VFK) aufgeführt. Bei einem Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster handelt es sich vorerst lediglich um einen Verdacht auf Schadstoffbelastung auf einem Grundstück. Über das tatsächliche Vorhandensein einer Schadstoffbelastung wird keine Aussage gemacht. Die Überprüfung der Verdachtsfläche ist ausstehend. Die Belastungssituation ist vom Eigentümer abzuklären.

F. Gestaltungsplan mit Vorschriften

Der Gestaltungsplan Areal Büttner Lee soll möglichst grosse Siedlungsqualität sicherstellen. Die vorhandenen Gegebenheiten wie die Topographie, die Landschaft und die umgebenen Bebauungen sind zu berücksichtigen und die unterschiedlichen Nutzungen sind aufeinander abzustimmen. Es sind diejenigen Elemente der Nutzung, Erschliessung und Gestaltung bestimmt, welche mit der Gesamtqualität des Quartiers zusammenhängen.

Die Nutzungszuordnung erfolgte aufgrund planerischen und städtebaulichen Grundsätzen. Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV und die Etappierung sind Bestandteil derselben.

Bezüglich der Lage und Form der Gebäude werden nur dort bindende Aussagen gemacht, wo ein öffentliches Interesse besteht, also dort wo räumliche Fixpunkte wichtig sind.

Die definitive Zahl, Lage und Gestaltung der Bauten soll erst zum Zeitpunkt der konkreten Überbauungsvorstellung bestimmt werden.

Im besonderen sind diejenigen Einrichtungen und Ausstattungen zu bestimmen und zu lokalisieren, welche für die Bewohner des Quartiers wichtig sind.

G. Erläuterung zu den Vorschriften

Baubereiche	Art. 6	Es ist eine differenzierte Nutzung vorgesehen: Zone A und Zone B. Mit dieser unterschiedlichen Baudichte soll auf die bestehende Umgebung und die anliegenden Bebauungen eingegangen werden. Zone A eher Mehrfamilienhäuser, Zone B eher Einfamilienhäuser.
Gebäudeordnung	Art. 7	Die zwei unterschiedlichen Baubegrenzungslinien, einerseits für Hauptbauten und andererseits für besondere Gebäude, ermöglichen die Gestaltung von kleinmassstäblichen Strassenräumen. Kleinbauten wie Ateliers, Unterstände, Pergolen sowie offene Treppenhäuser der Hauptbauten gliedern den Strassenraum und definieren den privaten Aussenraum.
Gebäudestellung	Art. 9	Beim Bauen eines ganzen Baubereiches soll weitgehend vom Konzeptplan abgewichen werden können. Diese Flexibilität ist wichtig, weil über einen längeren Zeitraum geplant wird und noch keine konkreten Vorstellungen der zukünftigen Bauherren und Bewohner vorliegen.
Baudichte Wohnen	Art. 13	<p>Die zulässige Baudichte wird mit den maximalen Vollgeschossen pro Baubereich bestimmt.</p> <p>Bei der Festlegung der Baudichte waren folgende Faktoren massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none">- maximal 3 Vollgeschosse- Mehrfamilienhäuser möglich- maximal 1 Vollgeschoss- Einfamilienhäuser möglich <p>Die maximale Ausnutzungsfläche für W40 soll nicht überschritten werden.</p> <p>Entlang der Forchstrasse ist eine Zone mit Velo- und Geräteräumen vorgesehen. Die Anordnung und Dichte ist frei wählbar.</p>
Unterniveaugarage	Art. 17	Eine natürliche Belichtung der Unterniveaugaragen würde eine Mehrfachnutzung ermöglichen.
Aussenraum	Art. 18/19	Der Aussenraum wird durch Bauten und andere Elemente wie Bäume und Hecken definiert. Der gesamte Aussenraum ist naturnah zu gestalten.

H. Planwerke

Vorhandene

Bau- und Planungsrecht

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)
- Bau- und Zonenordnung (BZO), 13. Dezember 1993

Umweltschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz
- Lärmschutzverordnung (LSV)

Pläne, Karten

- Übersichtsplan 1:2500
- Grundbuchplan 1:500

Werkpläne

- Genereller Entwässerungsplan (GEP)
- Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Neue

Gestaltungsplan Areal Büttner Lee