

## **Öffentliche Gestaltungspläne Rietwis – Ost und Rietwis – West.**

### **Bericht zu den Einwendungen aus der 2. öffentlichen Auflage und zu Änderungen aufgrund der Vorprüfung durch den Kanton**

---

#### **Inhalt:**

1. Ausgangslage,
2. Allgemeine Anliegen und Anregungen
3. Anträge zum Teilbereich Ost
4. Anträge zum Teilbereich West
5. Schlussbemerkung

#### **Beilagen:**

1. Grafik zur Erhöhung der AZ von 60 % auf 80 % in einer dreigeschossigen Zone
2. Grafik zum Vergleich der Gesamthöhe bei Schrägdach und Flachdach mit Attika

---

# 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

Der Gestaltungsplan Rietwis wurde ein erstes Mal in der Zeit vom 23. August bis 25. Oktober 2013 zur allgemeinen Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurden die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und die Nachbargemeinden angehört.

Von den damals dreizehn Einwendungen mit z.T. mehreren und z.T. gleichlautenden Anträgen konnten mehrere Anliegen ganz oder teilweise berücksichtigt werden. Im Zusammenhang mit dem Gewässerraumplan für den Bützibach wurde der Gestaltungsplan Rietwis in der Zeit vom 28. November 2013 bis zum 28. Januar 2014 in einer aufgrund der Einwendungen überarbeiteten Fassung ein zweites Mal öffentlich aufgelegt.

Dabei wurden noch sieben Einwendungen mit z.T. mehreren Anträgen eingereicht. Parallel zur zweiten öffentlichen Auflage hat auch eine weitere Vorprüfung durch den Kanton stattgefunden, welche ebenfalls zu Änderungen am Plan geführt hat.

Dieser Bericht informiert über das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auflage und die Änderungen, die aufgrund der Eingaben und der Vorprüfung durch den Kanton vorgenommen wurden.

## 2. Allgemeine Anliegen und Anregungen

Die Auflage des Kantons, auch den Erläuterungsbericht in zwei Dokumente, je für die Teile Ost und West aufzuteilen, wurde berücksichtigt.

Das in mehreren Eingaben formulierte Anliegen, die Benützung **erneuerbarer Energie** zu fördern, wurde berücksichtigt. Neben dem Minergie – Standard, der für alle Bauten gilt, muss bei grösseren Bauvorhaben (mehr als 1000 m<sup>2</sup> beheizte Geschossfläche) nachgewiesen werden, dass mindestens 50% der für die Gebäudeheizung nötigen Energie aus erneuerbaren Quellen stammt.

Eine Einwendung verlangt, dass in den Gestaltungsplanvorschriften für den Teil West explizit festzuhalten sei, *„dass bei der Planung und Realisierung von Hoch- und Tiefbauten dem Schutz der Nachbarschaft vor lästigen Einwirkungen durch Lärm, Licht und Geruch besondere Beachtung und insbesondere den Anforderungen an das Vorsorgeprinzip nach Art. 11 des Umweltschutzgesetzes besondere Beachtung zu schenken sei“*.

Dazu ist festzuhalten, dass im Art. 1, Abs. 2 der Vorschriften ausdrücklich erwähnt ist, dass übergeordnete Gesetze und Vorschriften, wozu selbstverständlich auch das Umweltschutzgesetz gehört, auch für den Gestaltungsplan gelten. Ein besonderer Hinweis auf das Umweltschutzgesetz ist im Gestaltungsplan deshalb nicht erforderlich.

Das Anliegen, bei allen Bauten auch der Fassadengestaltung und der Farbgebung höchste Aufmerksamkeit zu schenken ist erfüllt, weil im Artikel über die Gestaltung der Bauten und der Umgebung ausdrücklich verlangt wird, dass *„alle Bauten und Anlagen und die gesamte Umgebung hohe Qualität aufweisen und mindestens die Bedingungen und gestalterischen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 ff PBG erfüllen müssen.“* Wenn darüber Meinungsverschiedenheiten bestehen *„kann der Gemeinderat Fachgutachten einholen, um die Einhaltung dieser Vorschrift zu prüfen“*.

### 3. Anträge zum **Teilbereich Ost**

In Berücksichtigung von Auflagen aus der Vorprüfung durch den Kanton wurden die Vorschriften für den Teilbereich Ost wie folgt ergänzt und präzisiert:

- Im Art. 4, Abs. 1 der Vorschriften wird die im Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb zulässige Verkaufsfläche auf max. 500 m<sup>2</sup> beschränkt, damit die gewerbliche Nutzung nicht durch grössere Verkaufsflächen eingeschränkt werden kann.

Um unmissverständlich klarzustellen, dass die anrechenbaren Grundstücksflächen auf der heutigen Parzellierung beruhen und durch Zusammenlegen von Grundstücken keine höhere Verkaufsnutzung erreicht werden kann, wurde der Art. 4, Abs. 2 der Vorschriften präzisiert.

### 4. Anträge zum **Teilbereich West**

#### 4.1 **Stationsstrasse**

Eine Einwendung verlangt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage im Baufeld 5 über die nördlich gelegene Grundstückszufahrt erfolgen müsse. Es wird befürchtet, dass das im Gestaltungsplan enthaltene Konzept mit Zu- und Wegfahrt von der Stationsstrasse zu grösseren Immissionen für die angrenzenden Liegenschaften sowie zu einer Überlastung der Einmündung der Stationsstrasse in die Mönchaltorferstrasse und damit zu einer Gefährdung führe.

Dazu ist festzuhalten, dass im neu aufgelegten Gestaltungsplan zwischen der Stationsstrasse und der im Süden angrenzenden Überbauung ein zwei Meter breiter Grün-

streifen vorgesehen ist und dass die Einfahrt in die Tiefgarage nach Osten verschoben wurde. Mit diesen Massnahmen wird die verbleibende Verkehrsbelastung der Stationsstrasse westlich der Garagezufahrt so gering sein, dass weder Immissionsprobleme noch Gefährdungen bestehen. Wie die Einmündung der verlegten Stationsstrasse in die Mönchaltorferstrasse im Detail zu gestalten ist, wird im Rahmen des Strassenprojektes erarbeitet. Erste Studien haben ergeben, dass diese Einmündung für die zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreicht und dass sie verkehrssicher gestaltet werden kann.

Ein weiterer Antrag verlangt, dass im Gestaltungsplan Teil West „die öffentlichen Verkehrsflächen auszuschneiden seien und dass ( ) diese über keine Ausnützung verfügen dürfen“.

Dieser Antrag verkennt Ziel und Aufgabe eines Gestaltungsplanes: Dieser legt lediglich die massgeblichen planerischen Grundsätze und Vorgaben für die künftige Überbauung und Erschliessung fest, ist jedoch noch kein Projekt. Ein solches wird, auch für neue Strassen, erst auf der Grundlage des Gestaltungsplans erarbeitet. Dass öffentliche Strassen, welche zur Erschliessung dienen, bei der Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht angerechnet werden dürfen, ist selbstverständlich und muss in den Vorschriften nicht speziell erwähnt werden.

Der Antrag, dass der Fussweg aus der Überbauung Mönchaltorferstrasse 10/12/14 nicht als öffentlicher Weg bezeichnet wird, wird berücksichtigt. Dieser Weg liegt ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans und wird nicht mehr speziell dargestellt. Ob und wie der Zugang aus diesem Weg zur Stationsstrasse mit einem Tor und Schloss versehen wird, ist Sache der Grundeigentümer und nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

#### **4.2 Chilbiplatz**

Verschiedene Einwendungen und auch Anregungen des Kantons im Rahmen der Vorprüfung befassen sich mit dem Chilbiplatz und insbesondere mit dessen nördlicher Abgrenzung.

Der bereinigte Gestaltungsplan geht davon aus, dass mit den heutigen Grundstücken der Gemeinde, des Konsortiums „ex Landi“ und des Areals der Gärtnerei Kleinpeter eine Neuzuteilung so stattgefunden hat, dass der Chilbiplatz im Norden und im Osten direkt an die neuen Grundstücke „Kleinpeter“ und „ex Landi“ anschliesst, womit diese Bedenken ausgeräumt sind.

Die Befürchtung, mit der Neugestaltung stehe für die Chilbi und den Viehmarkt künftig weniger Fläche zur Verfügung als heute, ist nicht begründet. Mit der Landumlegung verliert die Gemeinde keinen Quadratmeter an nutzbarer Fläche und auch künftig kann ein Teil der Stationsstrasse und des an diese angrenzenden Areals für Chilbi oder Viehmarkt genutzt werden.

Eine Einwendung stellt die Frage, wo künftig parkiert werde, wenn der Kredit für die Tiefgarage abgelehnt würde. In diesem Fall wird zu diskutieren sein, ob, und wenn ja wie viele Parkplätze auf dem neuen Chilbiplatz eingerichtet werden sollen. Es ergäbe sich dann die gleiche Situation wie z.B. beim Landsgemeindeplatz in Appenzell, der auch als Parkplatz genutzt wird, ausser während der Landgemeinde und dem Stierenmarkt.

Der Antrag für den Chilbiplatz auf ein Ausnützungsmass zu verzichten wird nicht berücksichtigt. Der Chilbiplatz entsteht durch Umlegung von Gemeindegrundstücken, die heute eingezont sind. Es liegt im Interesse der Gemeinde, diese Baulandqualität zu erhalten, auch wenn der Chilbiplatz auf absehbare Zeit nicht überbaut werden soll.

Die Frage, ob die Gemeinde oder eine private Trägerschaft die Erstellung und den Betrieb der Sammelgarage unter den Chilbiplatz übernehmen soll, ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans, sondern wird Thema der späteren Kreditvorlage für die Tiefgarage sein.

### 4.3 Ausnützung

Die Gründe für die im Gestaltungsplan vorgesehene bauliche Dichte wurden bereits im Bericht zu den Einwendungen aus der ersten öffentlichen Auflage erläutert und werden hier wiederholt:

Die bestehende Bauordnung von 1993 legt für die Zentrumszone bereits eine Ausnützung von 100% fest. Diese Zone wird nun etwas ausgedehnt, was der in der *Ortsentwicklung Egg+* enthaltenen planerischen Zielsetzung für das Gebiet Rietwis entspricht. Die Gesamtnutzung in der Zentrumszone wird nicht erhöht, lediglich der Anteil für Wohnnutzung wird von heute 70 % auf 85 % angehoben. Das hat auf das mögliche Bauvolumen der Bauten keinen Einfluss, ermöglicht aber eine bessere Verteilung der Nutzungen, weil in Egg für Dienstleistungen und Büros in den Obergeschossen kaum eine Nachfrage besteht. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass im Zentrum Egg ein hoher Wohnanteil möglich ist, weil das zur Belebung des Zentrums beiträgt.

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 60 % auf 80 % in der Zone WG3 ist massvoll und für ermöglicht eine angemessene innere Verdichtung ohne dass zu enge Verhält-

nisse entstehen. Die Beilage im Anhang zeigt, dass die Überbauungsziffer bei dreigeschossiger Bauweise immer noch weniger als 30 % beträgt, womit genügend Freifläche bleibt.

#### **4.4 Gebäudehöhen**

Die Einwendung, welche verlangt, dass im Baufeld 3 die Gebäudehöhe auf 11.50 m zu erhöhen sei, wird insofern berücksichtigt, als für alle Baufelder, die an den Chilbiplatz angrenzen, die zulässige Gebäudehöhe mit Bezug auf den neuen Chilbiplatz definiert wird. Dieser wird auf einer Kote von ca. 545.50 M.ü.M. liegen. Mit einer dreigeschossigen Bauweise und einer Gebäudehöhe von 10.50 m ergibt sich für die max. zulässige Gebäudehöhe eine Kote von 566.00 M.ü.M. Dieses Mass wird deshalb für die Baufelder 3, 5, 6 und 7 festgelegt.

#### **4.5 Dach- und Fassadengestaltung**

Der Antrag, im Teilbereich West nicht Flachdächer, sondern Satteldächer vorzuschreiben, wurde bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage gestellt und teilweise berücksichtigt, indem die Dachgestaltung nicht zwingend vorgeschrieben wird, sondern den spezifischen Verhältnissen in den einzelnen Baufeldern angepasst werden kann. Für die insbesondere im Baufeld 5 möglichen grösseren Bauvolumen wird eine Gestaltung mit Flachdach jedenfalls eine bessere Einordnung ins Ortsbild ergeben, weil Gebäude mit Flachdach insgesamt niedriger wirken, als solche mit Schrägdach (vgl. Beilage 2). Bei kleineren Bauvolumen in andern Baufeldern kann im Einzelfall ein Schrägdach angebracht sein. Damit von Fall zu Fall entschieden werden kann, welche Dachform richtig und angemessen ist, werden im Gestaltungsplan keine spezifischen Dachformen vorgeschrieben oder verboten, Flachdächer jedoch zugelassen.

Auch die Einwendung, bei Schrägdächern die Firsthöhe auf 4 m zu begrenzen, wird nicht berücksichtigt. Massgeblich für die optische Wirkung eines Gebäudes oder Daches sind nicht bestimmte Masse, sondern Form, Proportionen, Materialwahl und Detailgestaltung. Mit der Vorschrift, dass alle Bauten im Gestaltungsplan eine besonders gute Gestaltung aufweisen müssen, kann die Höhe des Firstes bei Schrägdächern den Umständen entsprechend nach gestalterischen und architektonischen Überlegungen bestimmt werden.

#### **4.5 Bestandesgarantie für Bepflanzung**

Der Antrag im Artikel über den Bützibach eine Bestandesgarantie für die bestehende Bepflanzung festzuschreiben, wird nicht berücksichtigt, weil dafür keine Notwendigkeit besteht. Solange keine Veränderungen vorgenommen werden, besteht auch kein Anlass, an der Bepflanzung etwas zu ändern. Wenn bauliche Veränderungen im Bachbereich aus irgendeinem Grund nötig sind, soll frei entschieden werden, welche Art Bepflanzung dannzumal richtig ist.

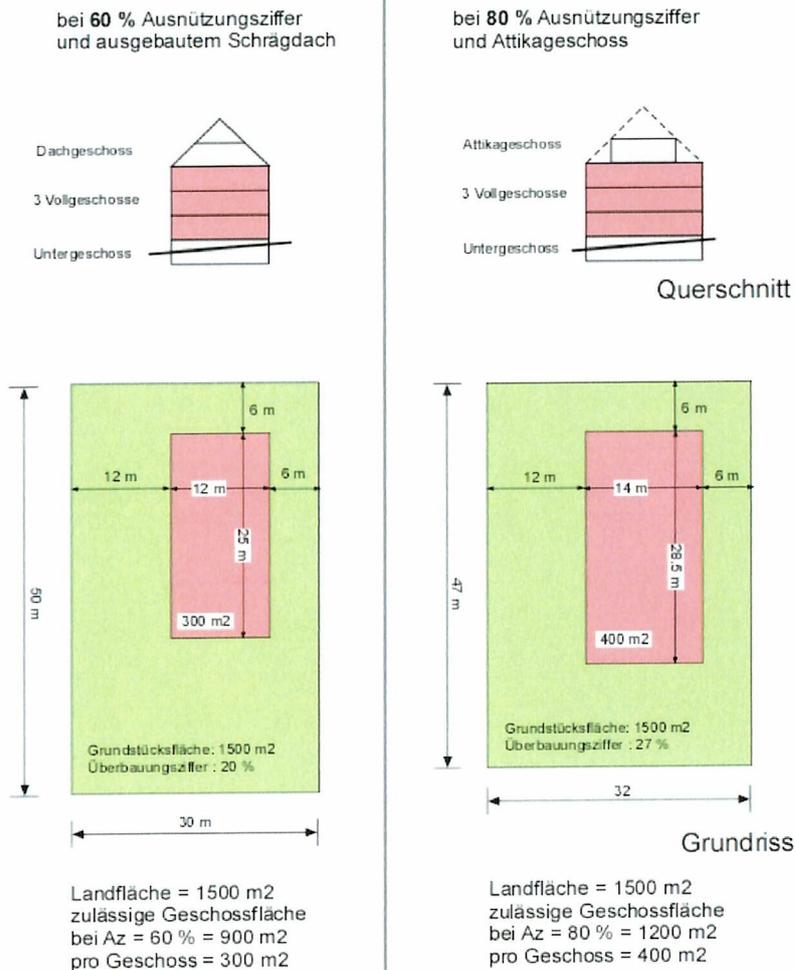
#### **5. Schlussbemerkung**

Die Vorprüfung durch den Kanton und die zweite öffentliche Auflage haben weitere Anregungen zur Verbesserung der Vorlage gebracht. Die beiden Gestaltungspläne Rietwis – Ost und Rietwis - West bilden zusammen nun eine ausgewogene planerische Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung im Gebiet Rietwis und eine Aufwertung des Dorfzentrums Egg im Sinne der Ortsentwicklung Egg+.

## Beilage 1

## Beispiel für die Erhöhung der AZ von 60 % auf 80 % in einer dreigeschossigen Zone

### Mögliches Bauvolumen in einer dreigeschossigen Bauzone

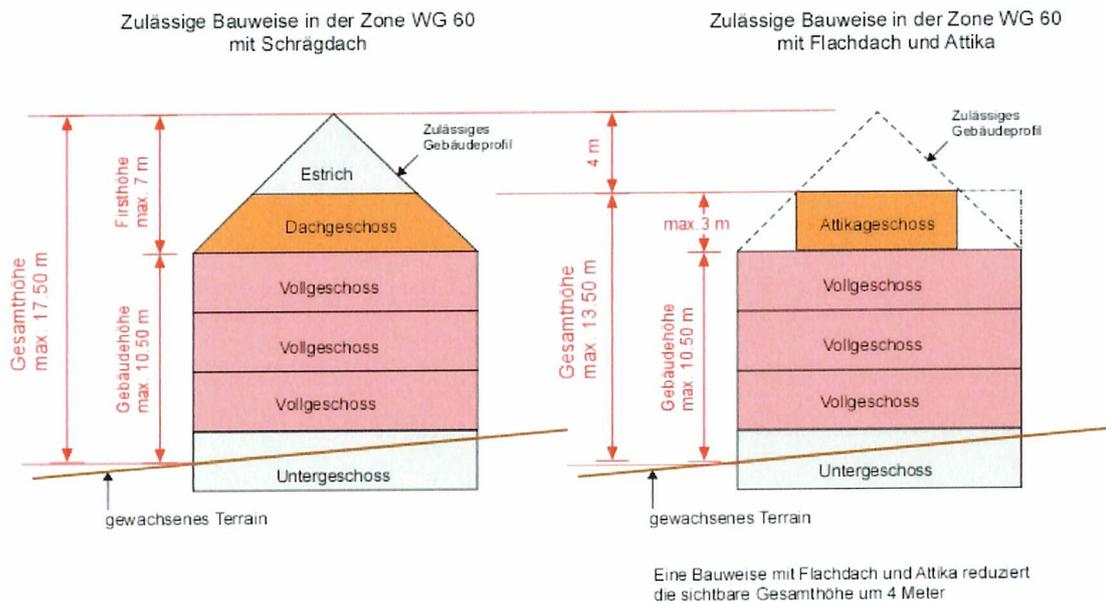


2198 / 24 11 2013 / Wa

Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 60 % auf 80 % ermöglicht auf der gleichen Grundstücksfläche bei gleicher Gebäudehöhe etwas längere und breitere Bauten. Für die Wirkung im Ortsbild ist jedoch nicht die überbaute Fläche, sondern in erster Linie die Gestaltung des Volumens massgebend. Die Überbauungsziffer bleibt mit 27 % bescheiden und sichert ausreichende Grünflächen. Die Erhöhung der Ausnutzung führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Zonencharakters.

## Beilage 2

## Vergleich der Bauweise mit Satteldach oder Flachdach mit Attika



2196/ Nov. 2013/Wa

In einer dreigeschossigen Zone ergibt eine Bauweise mit Schrägdach eine Gesamthöhe von 17,50 Metern. Damit das Dachgeschoss genutzt werden kann, muss die Dachfläche mit Öffnungen durchbrochen werden, was eine unruhige Dachfläche ergibt..

Wenn ein Attikageschoss mit Flachdach erstellt wird, reduziert sich die Gesamthöhe um vier Meter auf 13,50 Meter. Das optisch wahrnehmbare Volumen wird deutlich kleiner und ein begrüntes Dach ist ökologisch wertvoller.