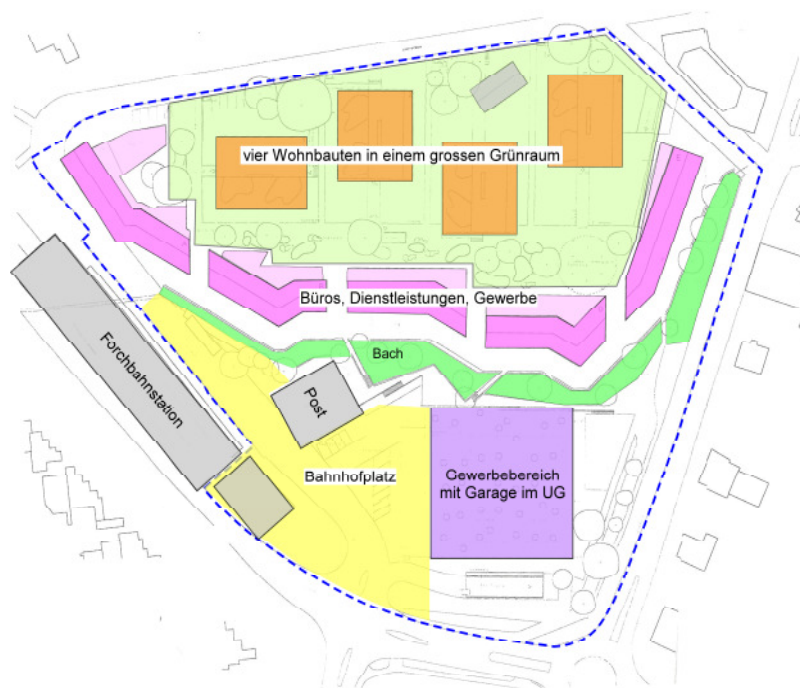


Gesamtrevision öffentlicher Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Ein neues Überbauungskonzept
3. Der neue Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“
4. Inhalt und Festlegungen des Gestaltungsplan
5. Erschliessung
6. Gestaltung, Ausstattung, Besonderes
7. Zusammenfassung, Verhältnis zu übergeordneten Planung

Beilagen:

- Gestaltungsplan 1 : 1000
- Vorschriften

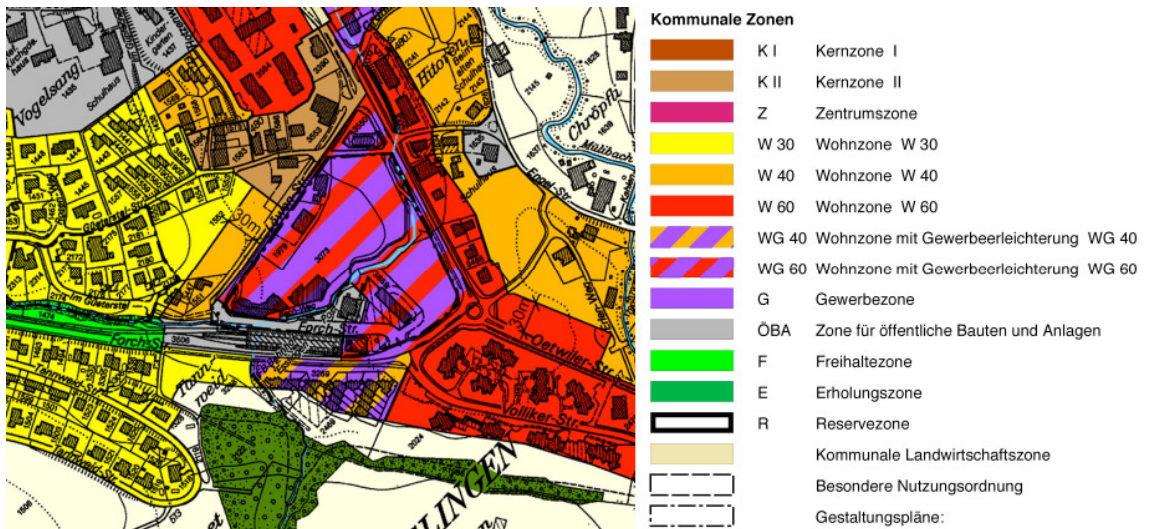
2196
21. 12. 2011

Hugo Wandler
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.wandler@snz.ch

1. Ausgangslage, Problem

Im Dorfteil Esslingen der Gemeinde Egg besteht unmittelbar neben der Forchbahn-Endstation ein grösseres Entwicklungsgebiet, das von der Forchstrasse, der Usterstrasse und der Löwenstrasse begrenzt ist und „Esslinger – Dreieck“ genannt wird.

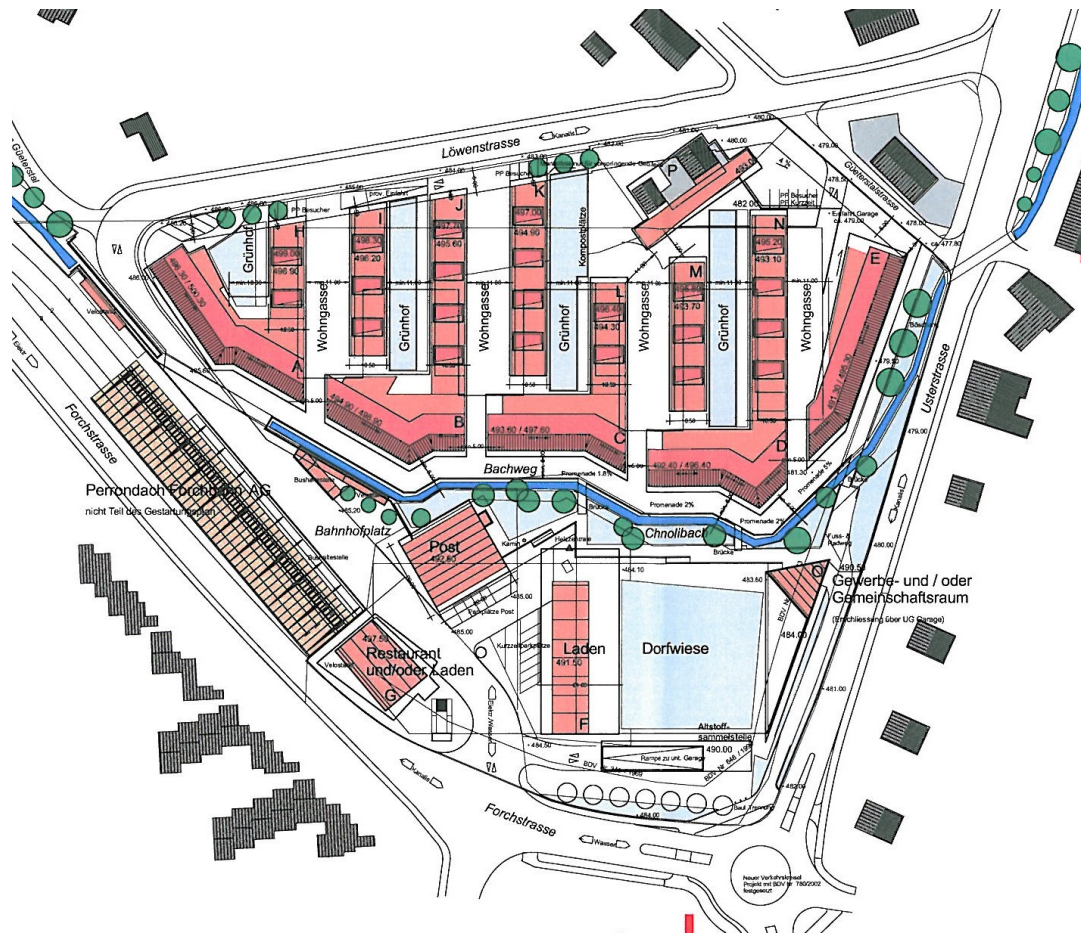


Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Egg mit dem Esslinger Dreieck

Im Zonenplan der Gemeinde Egg ist dieses Gebiet mit Ausnahme des Areals der Post und der Forchbahnstation der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG 60 zugeteilt und damit für eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe bestimmt.

Im Jahre 1991 wurde für dieses Gebiet ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt, mit dem Ziel, eine Überbauung mit gemischter Nutzung (Arbeitsplätze, Dienstleistungen und Wohnen) und hoher Gesamtqualität zu erreichen. Dieser Gestaltungsplan beruhte auf einem Projekt, das im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens als wegweisender Beitrag für eine Überbauung mit gemischter Nutzung gewürdigt worden war.

Ein Teilbereich dieses Gestaltungsplanes mit Arbeitsplätzen und Dienstleistungen ist in der Zwischenzeit realisiert. In nächster Zeit sollen nun auch Wohnungen erstellt werden.



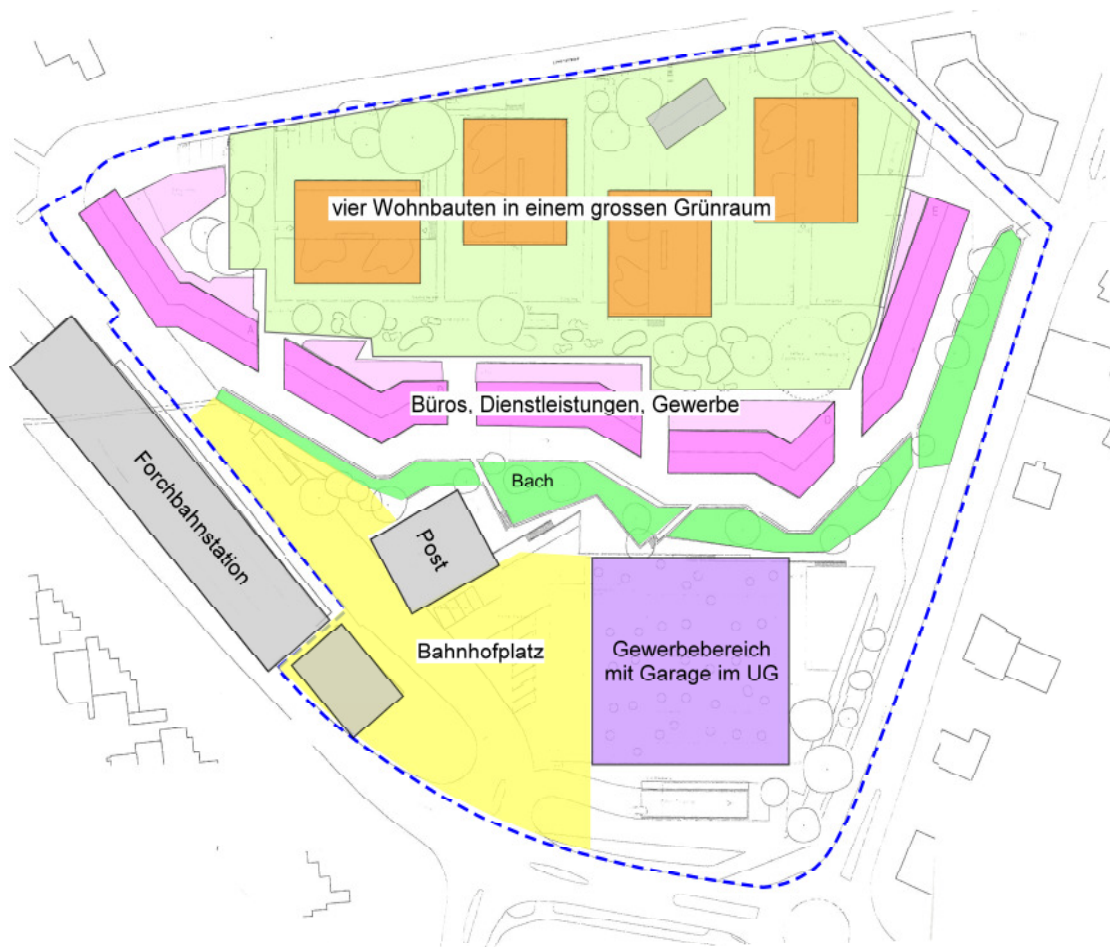
Das bisherige Überbauungskonzept mit dem „Gewerberiegel“ als Lärmschutz gegen Strasse und Bahn, den dahinterliegenden, zeilenförmigen Wohnbauten und der Dorfwiese südlich des Vollikerbaches

Der bestehende Gestaltungsplan ist vollständig auf das damals als Grundlage für den Gestaltungsplan entwickelte Überbauungskonzept ausgerichtet und lässt nur wenig Spielraum für eine Weiterentwicklung im Rahmen der Projektierung. Das erweist sich 20 Jahre später als Hypothek, insbesondere für die Realisierung des Wohnanteils. Die damals vorgesehenen Zeilenbauten mit schmalen Grundrissen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemässes Wohnen. Auch eine im Jahre 2003 durchgeführte Teilrevision vermag dieses grundsätzliche Problem nicht zu lösen.

2. Das neue Überbauungskonzept

Die Eigentümerschaft hat deshalb, nach grundsätzlichen Vorabklärungen, ausgewiesene Fachbüros zu einem Studienauftrag eingeladen mit dem Ziel, für das „Esslinger Dreieck“ ein neues, zeitgemässes Überbauungskonzept insbesondere für den Wohnbereich zu entwickeln.

Der Studienauftrag wurde vom gleichen Büro gewonnen, das bereits das erste Überbauungskonzept entwickelt hatte, und zeigt folgende Grundidee:



Das neue Überbauungskonzept für das Esslinger Dreieck

Wesentliche Ideen des bisherigen Konzeptes wurden beibehalten, insbesondere die Gliederung des Areals in zwei durch den Vollikerbach getrennte Bereiche, das Band mit den Gewerbebauten, welches den Wohnbereich vor den Immissionen der Verkehrsträger schützt, und der öffentliche Bereich des Bahnhofplatzes. Neu sind folgende Elemente:

- Anstelle der bisher vorgesehenen kammartigen Zeilenbauweise sollen vier kompakte Einzelbauten mit Geschosswohnungen erstellt werden, welche grosszügigere Grundrisse und eine ökologischere Bauweise ermöglichen.
- Südlich des Vollikerbaches soll anstelle der „Dorfwiese“, welche an diesem Ort keinem Bedürfnis entspricht, gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.



Das Modell des dem neuen Gestaltungsplan zugrunde liegenden Projektes

Der Studienauftrag hat im Weiteren ergeben, dass die bisherige Gesamtausnützung beibehalten werden soll. Eine gewisse bauliche Verdichtung ist im Gewerbebereich Süd durch den Wegfall der bisherigen Dorfwiese möglich.

Dieses neue Überbauungskonzept, die seither realisierten Bauten und Anlagen und veränderte planungsrechtliche Randbedingungen haben dazu geführt, dass der bestehende Gestaltungsplan grundsätzlich überarbeitet und im Aufbau neu konzipiert werden musste. Wesentliche Inhalte, welche die Qualität des bestehenden Gestaltungsplanes ausmachten, wurden jedoch beibehalten.

3. Der neue Gestaltungsplan „Esslinger Dreieck“

3.1 Grundsätzliches

Ein Gestaltungsplan enthält weitergehende Bauvorschriften als eine Bauordnung und soll damit 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 in der Regel - und auch in diesem Fall - auf einem bereits weit entwickelten 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 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.

Der neue Gestaltungsplan enthält deshalb deutlich weniger Einzelbestimmungen als der bisherige.

3.2 Bestandteile

Der 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 wichtig sind.

Dieser Bericht enthält ergänzende Ausführungen, Begründungen und Erläuterungen, ist aber nicht rechtsverbindlicher Teil des Gestaltungsplanes.

4.2 Vollikerbach

Der Vollikerbach wurde auf der Grundlage des bisherigen Gestaltungsplanes verlegt und neu gestaltet. Diese Arbeiten sind abgeschlossen, weshalb der Bach mit seinem Uferbereich nun als bestehende Gegebenheit übernommen werden kann



Der im Bereich des Gestaltungsplanes neu gestaltete Vollikerbach

Die gemäss revidierter Gewässerschutzverordnung (GSchV;SR 814.201) seit 1. Juni 2011 geltenden Bestimmungen über den erforderlichen Gewässerraum sind eingehalten:

- Im Zusammenhang mit der aufwändigen Neugestaltung des Baches wurde der Hochwasserschutz sichergestellt.
- Soweit dies aufgrund der Gegebenheiten möglich war, wurde der Bachbereich verbreitert und ökologisch aufgewertet.
- Im noch unüberbauten Teil des Baubereichs Gewerbe Süd ist der erforderliche Bachabstand mit einer Baulinie gesichert. Diese weist auf einem kurzen Abschnitt zwar lediglich 10 m Abstand vom gegenüberliegenden Bachrand auf, im ganzen übrigen Bereich aber zum Teil deutlich mehr als die 11 Meter, sodass insgesamt ein ausreichend breiter Bachraum gesichert ist.

4.3 Baubereiche, Ausnützung

Entsprechend der zulässigen Nutzung werden zwei **Baubereiche** bezeichnet, einer für Wohnen und einer für Gewerbe, wobei der Baubereich Gewerbe in einen Teilbereich Nord und einen Teilbereich Süd unterteilt ist.

Die max. zulässige **Ausnützung** wird nicht als Verhältniszahl definiert, sondern es wird die in den Baubereichen max. zulässige anrechenbare Geschossfläche als absolute Zahl festgelegt, wobei die bisher max. zulässige anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 17'800 m² beibehalten wird. Bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche von 26'000 m² entspricht das einer Ausnützungsziffer von ca. 68 %, was für eine gemischte Überbauung an dieser gut erschlossenen Lage angemessen ist.

Im Baubereich Wohnen dürfen max. 6600 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden, in Baubereichen Gewerbe zusammen 11'200 m², was ein Verhältnis von 37 % Wohnen zu 63 % Gewerbe ergibt. Um die nötige Flexibilität für die Projektierung sicherzustellen, können die Geschossflächenanteile mit einer gewissen Bandbreite zwischen den drei Bereichen aufgeteilt werden.

Um Dienstleistungen mit öffentlichem Charakter wie Kinderhort, Kinderkrippe, Spitex, Gemeinschaftsräume etc. zu fördern, müssen solche bis insgesamt 300 m² anrechenbarer Geschossfläche nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden.

Das im Bahnhofplatzbereich bestehende Postgebäude liegt in der öffentlichen Zone und fällt deshalb ohnehin nicht unter die in der Zone WG 60 zulässige Geschossfläche. Auch das ergänzend erwünschte Café/Restaurant ist in Bezug auf Lage, Funktion und Gestaltung ein Teil des öffentlichen Bereiches, weshalb dessen Geschossfläche nicht als anrechenbare Gewerbenutzung mitgezählt wird. Um eindeutige Verhältnisse zu schaffen, werden auch für diese beiden Nutzungen die max. zulässigen anrechenbaren Geschossflächen definiert.

4.4 Baubereich Wohnen

Der Baubereich Wohnen wird gemäss neuem Überbauungskonzept vollständig neu überbaut. Für die Wohnbauten wird neben der insgesamt zulässigen Geschossfläche und neben Bestimmungen über Gebäudehöhe, Dachgestaltung und vertikale Staffelung vor allem die Verpflichtung festgelegt, das Bauvolumen auf mindestens vier Bauten aufzuteilen. Damit besteht ausreichend Spielraum, um das aus dem Studienauf-

trag hervorgegangene neue Überbauungskonzept im Rahmen der Weiterbearbeitung zu optimieren.

4.5 **Baubereich Gewerbe**

Im Baubereich **Gewerbe Nord** sollen die Büro- und Gewerbebauten gemäss bisherigem Konzept weitergebaut werden, wobei für die noch nicht realisierten Gebäude der nötige Projektierungsspielraum für Anpassungen an veränderte Verhältnisse und Bedürfnisse gewährt wird.

Im Baubereich **Gewerbe Süd** wird anstelle der bisherigen Dorfwiese eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Der bestehende Laden hat Bestandesgarantie und kann in angemessenem Umfang erweitert werden. Gegenüber der Forchstrasse und der Usterstrasse gilt, wie beim bestehenden Gestaltungsplan, ein Strassenabstand von acht Metern ab Strassenrand. Die bestehenden Baulinien von 1969 bzw. 1973 werden in einem separaten Verfahren aufgehoben. Der Raum zwischen Gewerbebereich und Strasse soll, soweit er nicht für Zufahrten benötigt wird, als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet werden.

4.6 **Bahnhofplatz**

Der Bahnhofplatz soll im Zusammenhang mit der weiteren Bautätigkeit als attraktive Mischfläche für alle Verkehrsarten gestaltet werden, wobei eine angemessene Anzahl von Kurzzeitparkplätzen für Autos und von Abstellplätzen für Velos anzubieten ist.



Der Bahnhofplatz mit Bushaltestelle und bereits realisierten Gewerbebauten

5. Erschliessung

Mit Ausnahme von Kunden- und Besucher-Parkplätzen wird die gesamte Garagierung in zwei unterirdischen **Tiefgaragen** zusammengefasst.

Die südlich des Vollikerbaches bestehende Garage bleibt wie heute primär für öffentliche Bedürfnisse und für die gewerbliche Nutzung bestimmt und ist nach Bedarf zu erweitern. Die bestehende Zufahrt vom Bahnhofplatz aus wird auch für die Erweiterung beibehalten.



Die bestehende Tiefgarage mit dem darüberliegenden Ladenprovisorium

Nördlich des Vollikerbaches wird, wie im bisherigen Gestaltungsplan, eine neue Tiefgarage im Zusammenhang mit den Wohnbauten erstellt und neben den Wohnungen auch den Gewerbeflächen dienen. Sie ist als eigenständige Anlage konzipiert und soll grundsätzlich mit nur einer Hauptzufahrt von der Löwenstrasse/Güeterstalstrasse her erschlossen werden. Die im Gestaltungsplan eingetragene zweite Zufahrt von der Löwenstrasse her soll primär eine allfällige etappierte Erstellung der Garage ermöglichen. Auch diese kann jedoch so ausgestaltet werden, dass der erforderliche Lärmschutz erreicht wird.

Die genaue Lage der Zufahrten wird im Rahmen der Bauprojekte unter Berücksichtigung einer sinnvollen Etappierung festgelegt.

Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze wird im Rahmen von Baubewilligungen nach Massgabe der jeweils realisierten Nutzflächen und der dann geltenden Bestimmungen festgelegt. Die gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr ist dabei massgeblich zu berücksichtigen.



Fussweg entlang des neugestalteten Vollikerbaches

Interne Hauptachse für die Fussgängererschliessung ist der bestehende Weg nördlich des Vollikerbaches, der jedoch auch als Notzufahrt dienen kann. Von diesem Weg aus erschliesst ein im Südteil bereits weitgehend realisiertes Fusswegnetz die gesamte Überbauung.

6. Gestaltung, Ausstattung, Besonderes

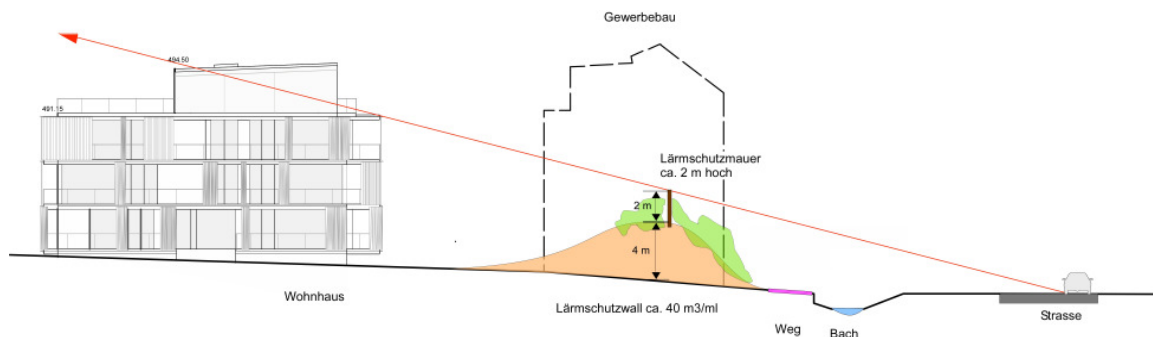
Mit dem Grundsatz, dass alle Bauten und Anlagen den gestalterischen Anforderungen an Arealüberbauungen entsprechen müssen, wird nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung (§ 238 PBG), sondern eine **besonders gute Gestaltung** (§ 71 PBG) verlangt. Was das im Einzelnen bedeutet, muss und kann erst im Rahmen von Baubewilligungen definiert und im Einzelnen umschrieben werden. Bei Bedarf können Fachgutachten zur Klärung solcher Fragen eingeholt werden.

Das Gestaltungsplangebiet ist rechtsgültig eingezont, jedoch nur teilweise überbaut und erschlossen. In Bezug auf **Lärmschutz** sind für den Wohnbereich die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II, für den Gewerbebereich die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten.

Bei den Garagezufahrten im Wohnbereich kann der erforderliche Lärmschutz durch einfache bauliche Massnahmen eingehalten werden.

Gegenüber der Usterstrasse ist der erforderliche Lärmschutz für den Baubereich Wohnen sichergestellt, sofern die Gewerbebauten vor den Wohnungen erstellt werden und damit als Lärmschutz wirken. Wenn die Gewerbebauten erst nach den Wohnbauten erstellt werden, kann der Lärmschutz mit Massnahmen an den Gebäuden, kombiniert mit Lärmschutzwällen und -wänden im Baubereich Gewerbe Nord erreicht werden. Solche sind deshalb im Art. 11, Abs. 2 der Vorschriften ausdrücklich zugelassen. Ein Fachbericht mit entsprechenden Nachweisen liegt vor.

Die nachfolgende Skizze illustriert eine mögliche Lärmschutzmassnahme im Gewerbebereich als Zwischenlösung bei vorzeitiger Erstellung der Wohnbauten:



Der Aushub für die Wohnbauten und die Tiefgarage wird mehr als ausreichend Material für den erforderlichen Erdwall liefern. Mit einer angemessenen Bepflanzung kann eine ergänzend nötige Mauer gut in die Gesamtanlage integriert werden.

Die Forderung, mindestens den Minergiestandard einzuhalten, ist heute eine Selbstverständlichkeit. Die Bestimmung, dass die Überbauung so zu gestalten ist, dass für den Betrieb möglichst weitgehend erneuerbare Energie eingesetzt werden soll, geht einen Schritt weiter und legt den Fokus nicht nur auf eine gute Wärmedämmung, sondern auf den gesamten Energiehaushalt.

Ein für die Gemeinde wichtiges Anliegen ist die Situierung einer öffentlichen Entsorgungsstelle für den Dorfteil Esslingen, die im Zusammenhang mit neuen Gewerbeflächen im Teil Süd gut realisiert werden kann.

In Bezug auf **Grundwasser, Altlasten, Natur und Bodenschutz** bestehen keine Probleme, weshalb der Gestaltungsplan keine diesbezüglichen Vorschriften enthält.

7. Zusammenfassung, Verhältnis zu übergeordneten Planung

Der neue Gestaltungsplan Esslinger Dreieck schafft, wie bereits schon sein Vorgänger, die planerische Voraussetzung, damit das einbezogene Areal neu überbaut und seiner Lage entsprechend angemessen dicht genutzt werden kann. Die gemischte Nutzung mit einem hohen Gewerbeanteil trägt zur Belebung des Dorfteils Esslingen bei und entspricht damit kommunalen planerischen Zielsetzungen.

Die gegenüber der BZO leicht erhöhte Nutzung und die damit erreichte verdichtete Bauweise entspricht der raumplanerisch wichtigen Zielsetzung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept nimmt mit Volumetrie und Höhenentwicklung Rücksicht auf die besondere Lage im Dorfteil Esslingen. Die gestalterischen Vorschriften stellen sicher, dass ein Projekt mit hoher architektonischer Qualität realisiert wird.

Übrige Planungen der Gemeinde sowie Konzepte und Planungen der Region, des Kantons oder des Bundes werden nicht berührt.