



Kanton Zürich
Gemeinde Egg

Privater Gestaltungsplan «Pünt» Vorschriften

Festgesetzt durch die Grundeigentümer am: Zürich, 30. August 2018
Die Grundeigentümer:

.....
Walter Dubach

.....
Gerda Isler-Camenzind

.....
Robert Lebrecht

.....
Lukas Schmid, Vorstand Barbara Pataky
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: Egg,
Namens der Gemeindeversammlung:

.....
Der Gemeindepräsident:
Tobias Bolliger

.....
Der Gemeindegeschreiber:
Tobias Zerobin

BDV Nr.:

Von der Baudirektion genehmigt am : Zürich,
Für die Baudirektion:

.....
Name, Funktion

O1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan «Pünt» schafft die Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit erhöhter Dichte. Die Überbauung soll einen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers leisten. Mit dem festgesetzten Anteil an Wohnraum in Kostenmiete, wird kostengünstiger, der Spekulation entzogener Wohnraum für eine gemischte Bewohnerschaft im mittelständischen Segment gesichert.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 und § 85 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften, einem Situationsplan im Massstab 1:1000 und einem Höhenkurvenplan „Massgebendes Terrain“ im Massstab 1:1000 zusammen. Der Erläuterungsbericht dient lediglich der Information.

² Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnete Gebiet zwischen Forch- und Püntstrasse.

³ Als gewachsenes Terrain gilt das Terrain gemäss Höhenkurvenplan. „Massgebendes Terrain“ im Massstab 1:1000 vom 20.12.2017

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Egg vom 13. Dezember 1993 (inkl. der Änderungen vom 13. Dezember 1993 und vom 15. September 2008) und das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht, insbesondere das PBG in der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung.

In Ermessensfragen orientieren sich die Baubehörden am Richtprojekt vom 18. Februar 2014.

O2 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4 Perimeter und Baufelder

¹ Innerhalb des Perimeters ist insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von maximal 21'540 m² zulässig.

² Die Hauptgebäude sind innerhalb der im Plan durch Mantellinien begrenzten Baufelder B1-B16 anzuordnen. Untergeschosse sind nach Massgabe von Art. 6 Abs. 5 auch ausserhalb der Baufelder zulässig

Die einzelnen Baufelder sind unabhängig voneinander bebaubar. Zahl, äussere Abmessungen, Nutzungsdichte und Nutzweise der Bauten ergeben sich aus folgender Mastabelle:

Baufeld	max. Anz. Gebäude	max. aGF m2 in VG und UG	max. Anz. Vollgesch.	max. zul. Anteil Gewerbe	
				Bereich W	Bereich WG
B1	1	1'670	5	-	50%
B2	1	1'155	5	-	50%
B3	1	1'210	5	25%	50%
B4	1	1'160	4	-	50%
B5	2	2'995	5	25%	50%
B6	1	965	4	25%	-
B7	1	1'450	5	25%	-
B8	1	965	4	25%	-
B9	1	1'015	5	25%	-
B10	1	1'410	4	-	50%
B11	1	1'375	5	25%	-
B12	1	1'410	4	25%	-
B13	1	1'285	5	25%	-
B14	1	965	4	25%	-
B15	1	1'375	5	25%	-
B16	1	1'135	4	25%	-
Total		21'540			

Art. 5 Bestehende Bauten

Bestehende Gebäude können im Rahmen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg erneuert, umgebaut oder erweitert werden. Bei Ersatzneubauten sind die Bestimmungen des Gestaltungsplans anzuwenden.

Art. 6 Baufelder und Stellung der Neubauten

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen die kantonalen Abstandsvorschriften unter Wahrung der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse unterschritten werden. Es muss weder ein kantonaler, noch ein kommunaler Mehrhöhenzuschlag eingehalten werden. Vorbehalten bleibt der Gewässerabstand gemäss § 21 Wasserwirtschaftsgesetz.

² Reichen Baufelder bis an Parzellengrenzen ist ein Grenzbau möglich, sofern ein schriftliches Einverständnis beider Nachbarn vorliegt.

³ Im Rahmen des § 260 Abs. 3 PBG dürfen Gebäude oder Gebäudeteile über die Mantellinie hinausragen. In Bezug auf den Gewässerraum gilt zusätzlich Art. 41c Abs. 1 GSchV.

⁴ Die Pflichtbaulinien sind durch Hauptgebäude in einem Anteil von mindestens Zweidrittel zu besetzen.

⁵ Untergeschosse sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters zulässig. Ausserhalb der Baufelder dürfen Untergeschosse nicht über das gestaltete Terrain herausragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen, Fluchtausgänge oder technisch bedingte Bauteile wie z. B. Lüftungsschächte.

⁶ Besondere Gebäude sind im Sinn von Art. 30 BZO Egg innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters zulässig.

Art. 7 Besondere Bestimmungen für die Baufelder B1, B12 und B13

¹ Solange die jeweiligen Gewässerräume der Gewässer Nr. 9.0 und 9.1 noch nicht rechtskräftig festgelegt sind, dürfen die in die übergangsrechtlichen Uferstreifen (gemäss Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der eidg. Gewässerschutzverordnung) hineinragenden Teile der Baufelder B1, B12 und B13 nur im Rahmen von Art. 41c Abs. 1 GSchV überbaut werden.

Art. 8 Gebäudehöhe, Geschossigkeit und anrechenbare Geschossfläche

¹ Die Gebäudehöhe ist über die maximale Vollgeschosszahl definiert. Für die Berechnung gilt § 279 Abs. 1 PBG.

² Dachgeschosse sind nicht zulässig.

³ Abgesehen von Kaminen, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleineren technisch bedingte Aufbauten sind Dachaufbauten nicht zulässig.

⁴ Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig.

⁵ Für die maximal zulässige Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Art. 9 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge und Sitzplätze sowie Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind zulässig.

² Im Übrigen sind Abgrabungen und Aufschüttungen insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs gestattet. Vorbehältlich der Abgrabungen nach Abs. 1 muss das Mass der Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten werden.

Art. 10 Nutzweise

¹ In den mit W bezeichneten Bereichen gilt ein Wohnanteil von mind. 75% der anrechenbaren Geschossfläche.

² In den mit WG bezeichneten Bereichen ist nicht störendes Gewerbe gestattet; der Gewerbeanteil beträgt maximal 50% der anrechenbaren Geschossfläche.

³ Die im Plan bezeichneten Mischverkehrsflächen dürfen zu Zwecken der Anlieferung, Ver- und Entsorgung sowie zur oberirdischen Parkierung genutzt werden.

⁴ In den als Vorgartenzonen bezeichneten Bereichen sind gestaltete Grünzonen anzulegen. Besucherparkplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch in diesem Bereich zulässig. Sie sind in die Gestaltung der Vorgartenzone zu integrieren

⁵ In den Vorzonen Wohnen/Gewerbe werden die Flächen nutzungsspezifisch zugeordnet. Wird der Gewerbeanteil im zugehörigen Baufeld genutzt, ist die Vorzone der Mischverkehrsfläche zuzuordnen. Wird auf den Gewerbeanteil verzichtet, gilt die Fläche als Vorgartenzone.

⁶ Im Bereich der dunkelgrün gekennzeichneten Flächen sind private Aussenbereiche im Erdgeschoss möglich.

⁷ Auf den Baufeldern B4 – B10 und B12 – B14 sind die Wohnungen in Kostenvormiete anzubieten. Dasselbe gilt für die Baufelder B11 und B15 – B16, sofern diese im Zeitpunkt der baurechtlichen Bewilligung vollständig im Eigentum eines gemeinnützigen Wohnbauträgers stehen.

Art. 11 Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dez 1996. Für die Planung sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgeblich.

² Öffnungen zwischen den Baubereichen B1 bis B12 sind akustisch optimiert zu gestalten.

Art. 12 Nachhaltigkeit und Energie

¹ Die Neubauten müssen den Anforderungen einer allfälligen kommunalen Energieplanung entsprechen.

² Die Neubauten müssen zudem mit einem Anteil von mindestens 50% erneuerbarer Energie des Gesamtenergiebedarfs im betreffenden Baufeld versorgt werden.

03 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 13 Feinerschliessung und Hauszugänge

¹ Die Erschliessung der Gebäude, sowie die Wegverbindungen in Längs- und Querrichtung müssen wie schematisch im Plan bezeichnet platziert werden.

² Die Erschliessung der Hauszugänge muss von der Forch-, respektive der Püntstrasse aus erfolgen. Die Hauszugänge sind als Durchgänge zur Hofseite auszubilden.

³ Innerhalb des Perimeters ist eine durchgehende Wegverbindung in der Längsachse zwischen den Baufeldern B15 und B11 bis einschliesslich B7 und B3 vorzusehen. Bei Durchgängen in einer zusammenhängenden Bebauung müssen diese mindestens 2-geschossig ausgebildet werden und eine Durchgangsbreite von mindestens 7 m aufweisen.

Art. 14 Erschliessung motorisierter Verkehr (MIV)

¹ Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr kann an den im Plan bezeichneten Bereichen erfolgen.

² Im Bereich des hellblauen Pfeils ist ein Ein- und Abbiegen nur nach rechts möglich.

³ Die Erschliessung der Tiefgarage des Baubereichs B1 kann (als Variante) rück-

wärtig oberirdisch in dem im Plan bezeichneten Bereich via Püntstrasse und über die betroffenen Grundstücke erfolgen.

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für die Berechnung der maximal und minimal zulässigen Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge gelten folgende Regelungen:

- Maximale Anzahl Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte:
Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugesuche jeweils gültige SN VSS Norm.
- Minimale Anzahl Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte :
Es gilt die jeweils gültige kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.
- Parkplätze für Besucher:
Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugesuche jeweils gültige SN VSS Norm.
- Minimale Anzahl Parkplätze für Gewerbe:
Es gilt die jeweils gültige kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen.

² Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

³ Von der Nachweispflicht kann ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts ist durch ein Controlling und mittels Anmerkung im Grundbuch dauerhaft sicherzustellen.

⁴ Bei einer etappierten Bebauung der Teilbereiche sind Zufahrten zu bestehenden Tiefgaragen zu gewährleisten.

04 GESTALTUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 16 Gestaltungsanforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

² Die Ausgestaltung hat so zu erfolgen, dass den Anforderungen an Durchlässigkeit, Sicherheit und Attraktivität ausgewogen Rechnung getragen wird.

³ Im ganzen Perimeter sind Flachdächer vorgeschrieben.

⁴ Private und gemeinschaftliche Aussenräume sind mit gestalterischen Mitteln zu differenzieren.

⁵ Die Freiräume sind vorzugsweise mit einheimischen Baum- und Pflanzenarten zu begrünen.

05 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «Pünt» wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Egg publiziert das Datum der Inkraftsetzung.