

Öffentlicher Gestaltungsplan Rietwis - West

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 West, Situation 1 : 1000
- Gestaltungsplan Rietwis, Teilbereich West, Vorschriften
- Überbauungskonzept für das neue Areal „ex Landi“
- Bericht zu den Einwendungen aus der 2.öffentlichen Auflage

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

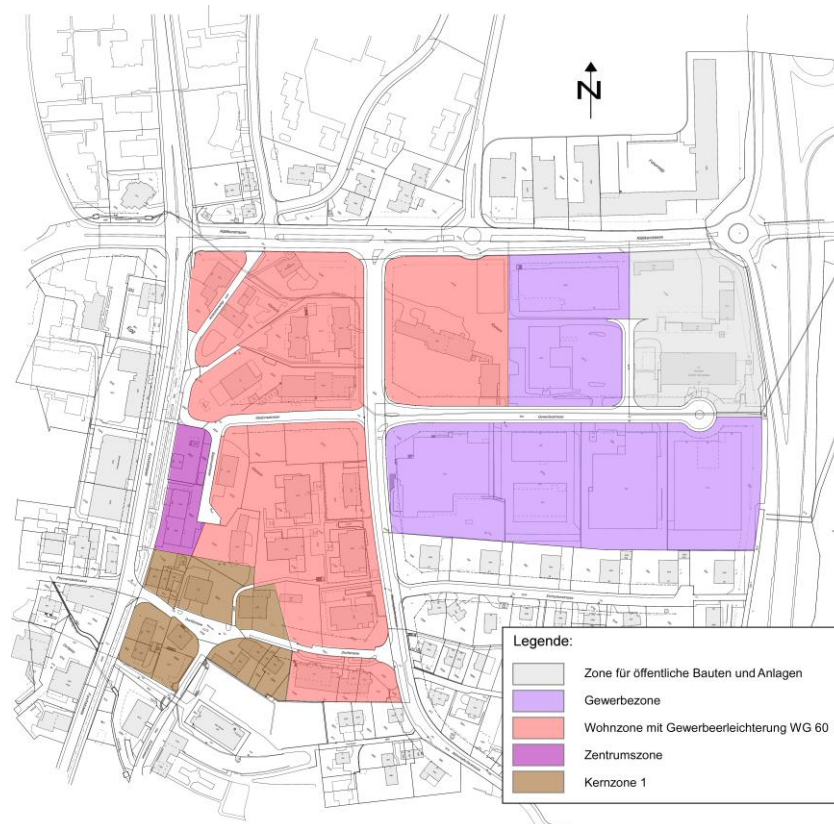
Weil die Gesamtrevision der Ortsplanung innert dieser Frist nicht so weit vorangetrieben werden konnte, dass verbindliche Resultate vorliegen, wird nun ein Gestaltungsplan erlassen, der sicherstellt, dass die künftige bauliche Entwicklung in diesem Gebiet mit den planerischen Zielen für die beabsichtigte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

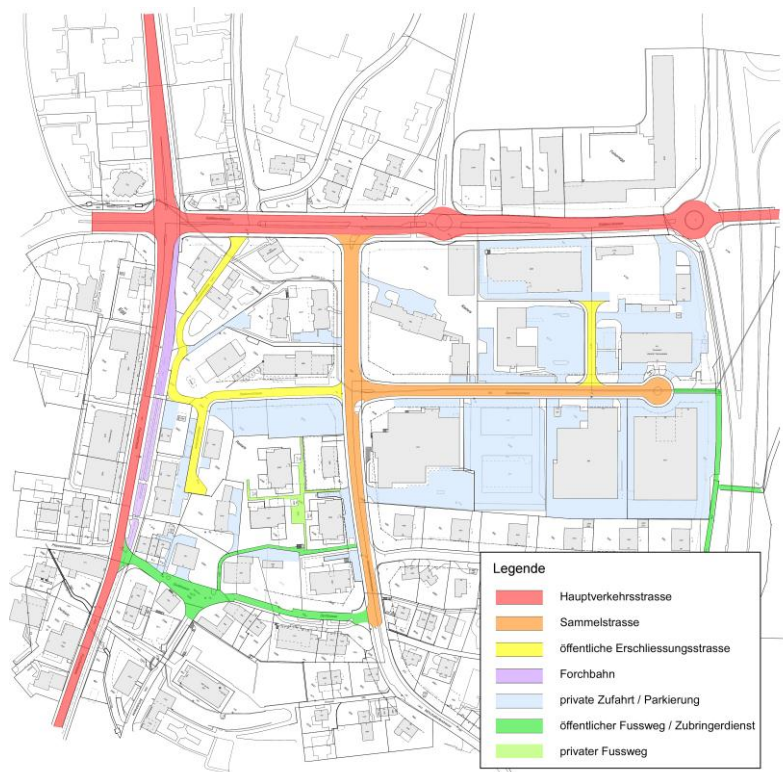
Es gliedert sich in folgende Bereiche:

- 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 Gewerbebestrasse
- 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.

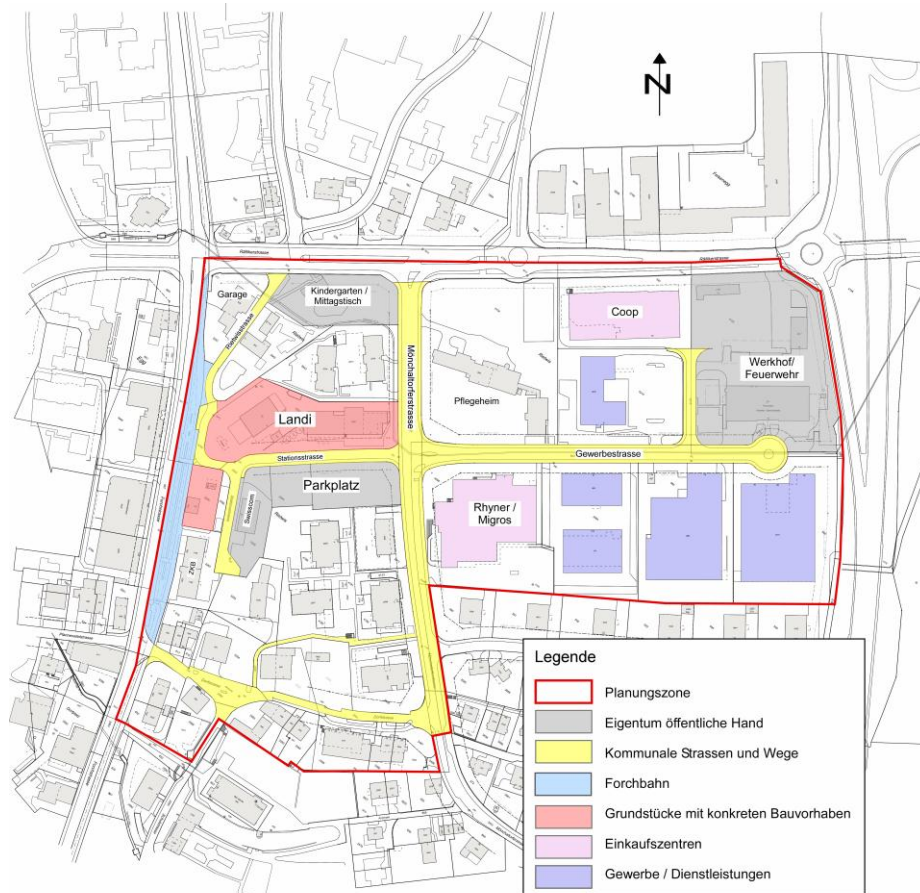
Die Dorfstrasse ist eine Fussgängerzone mit Erschliessungsfunktion für die direkt angrenzenden Liegenschaften. Im Fusswegnetz fehlt eine Verbindung von der Stationsstrasse zur Dorfstrasse.

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.

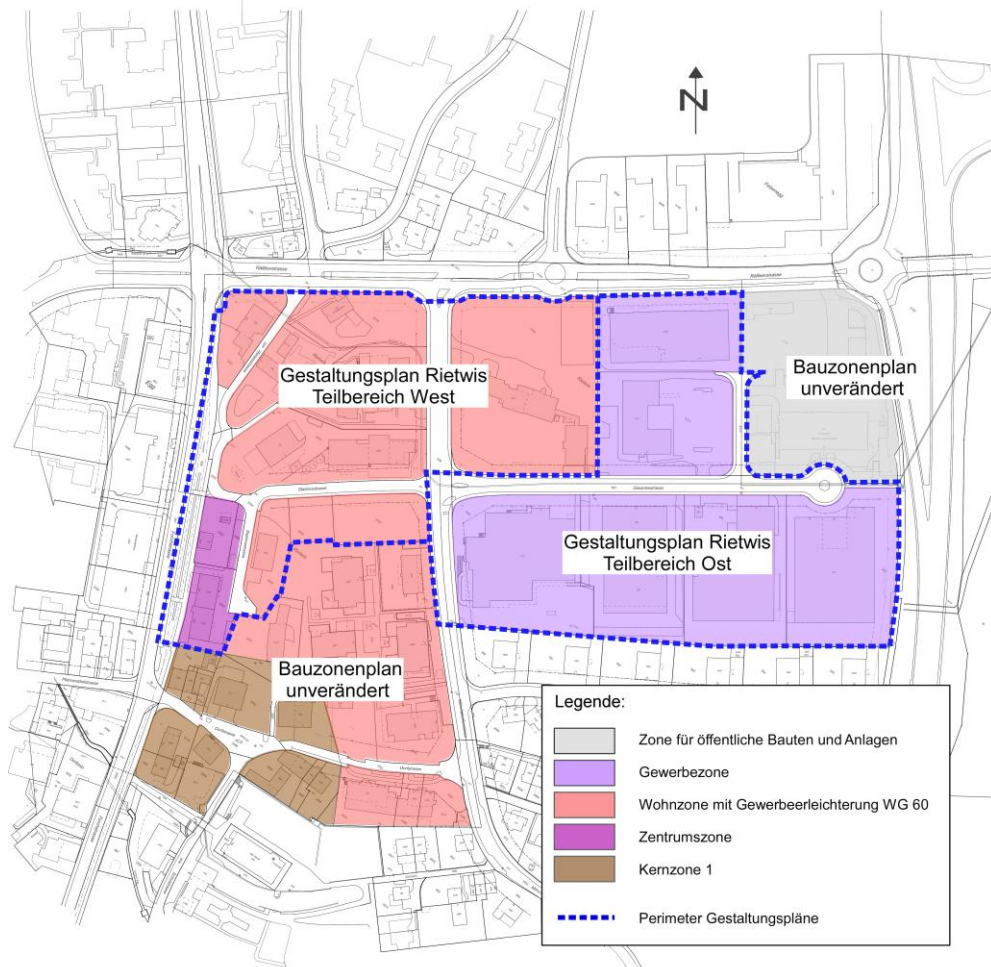
Ein Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan und Bestimmungen, welche die Planinhalte näher erläutern und deren Rechtswirkung umschreiben. Der Situationsplan enthält neben den eigentlichen Festlegungen auch informative Inhalte, die bereits anderweitig geregelt, zum Verständnis des Planes jedoch 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 Fussgängerverbindung von der Stationsstrasse zur Dorfstrasse wird in direkter Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern gelöst.

Als **Planungsperimeter** 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.

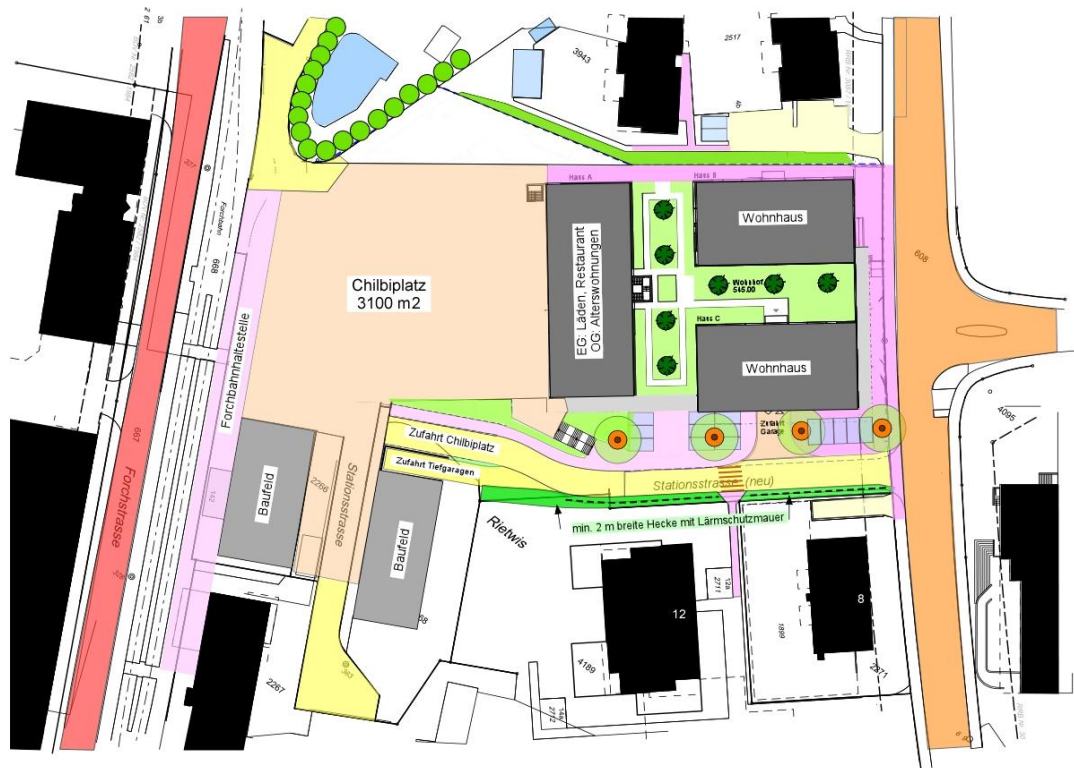
Diese Aufteilung erleichtert die politische Diskussion und Meinungsbildung, weil über die sehr unterschiedlichen Problemstellungen und Ziele in den beiden Teilgebieten je separat befunden werden kann.

Dieser Bericht enthält Erläuterungen zum Gestaltungsplan Rietwis - West

4.2 Konzept für den Gestaltungsplan Rietwis - West

4.2.1 Ein neuer öffentlicher Platz

Das gestalterische und nutzungsmässige Konzept für den Teilbereich West berücksichtigt die Zielsetzungen der *Ortsentwicklung egg+* und wurde in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern im Perimeter des Gestaltungsplans entwickelt.



**Ortsbauliches Konzept für den Teilbereich West
auf dem Niveau der Forchbahnhaltestelle**

Zentrales Element ist ein **neuer öffentlicher Platz**, der direkt an die verlegte Forchbahnstation anschliesst. Um diesen Platz zu schaffen, werden die Grundstücke der Gemeinde und das bisherige Landareal umgelegt und neu zugeteilt. Die Stationsstrasse wird etwas nach Süden verschoben und dient nur noch als Garagezufahrt sowie als Zufahrt zum neuen Platz.

Der neue Platz soll für vielfältige öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen und so gestaltet werden, dass Veranstaltungen mit grösserem Flächenbedarf, wie Viehmarkt und Chilbi, weiterhin möglich sind, weshalb er Chilbiplatz genannt wird. Er hat eine andere Zielsetzung als der Marktplatz, der seine Funktion unverändert beibehalten soll. Er ist auch keine Konkurrenz zum Dorfplatz, weil dieser einen andern Charakter und andere Dimensionen aufweist. Der Dorfplatz hat durch seine zentrale Lage heute eine

wichtige Bedeutung. Er ist räumlich begrenzt durch gute Einkaufsmöglichkeiten, durch die Dienstleistungen der Post sowie durch das Restaurant Hirschen. Es wird jedoch die ständige Aufgabe der Ortsplanung sein, die Funktion dieses Platzes zu überprüfen und auf allfällige Nutzungsänderungen in den umliegenden Gebäuden zu reagieren.

Die Überbauung auf dem neuen Landiareal wird den neuen Platz im Osten räumlich abschliessen. Im Erdgeschoss sind, direkt auf den Platz orientiert und unter einer Arkade, Läden, Restaurants oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr vorgesehen, in den Obergeschossen Alterswohnungen. Auf der Seite der Mönchaltorferstrasse ist das Erdgeschoss auf Strassenniveau ebenfalls für Läden oder Dienstleistungen konzipiert; in den Obergeschossen werden, verteilt auf zwei Baukörper, Familienwohnungen erstellt.

Im Norden wird der neue Platz einstweilen durch die bestehende private Wohnüberbauung und Gartenanlage begrenzt. In einer späteren Etappe kann auf dem angrenzenden privaten Areal ein zusätzliches Gebäude erstellt werden, welches den Platz auch im Norden räumlich begrenzen wird.

Im Westen ist der Platz durch die Forchbahnstation begrenzt, wobei neben einem Witterungsschutz für die Passagiere auch Veloabstellplätze eingerichtet werden.

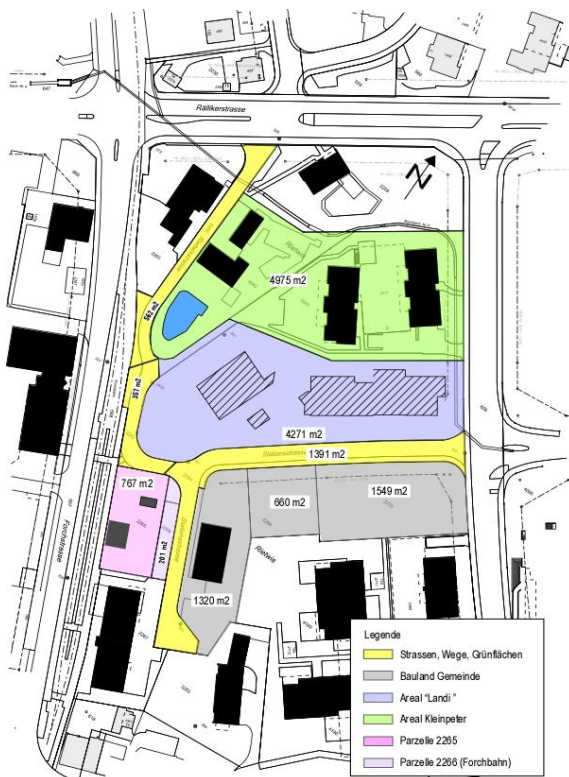
Im Süden wird die heutige Stationsstrasse zu einem Teil des neuen Platzes und auch die Ersatzbauten für das „Torelli-Haus“ und das Swisscom Gebäude sollen im Erdgeschoss publikumsattraktive Nutzungen aufweisen.

Damit dieser Platz den vielfältigen Anforderungen bestmöglich gerecht werden kann, wird für dessen Gestaltung ein Wettbewerb oder Studienauftrag unter ausgewiesenen Fachleuten durchgeführt. Damit der Platz multifunktional genutzt werden kann, sind Bäume und feste Einrichtungen vorwiegend in den Randbereichen anzuordnen.

4.22 Landumlegung und Realisierung

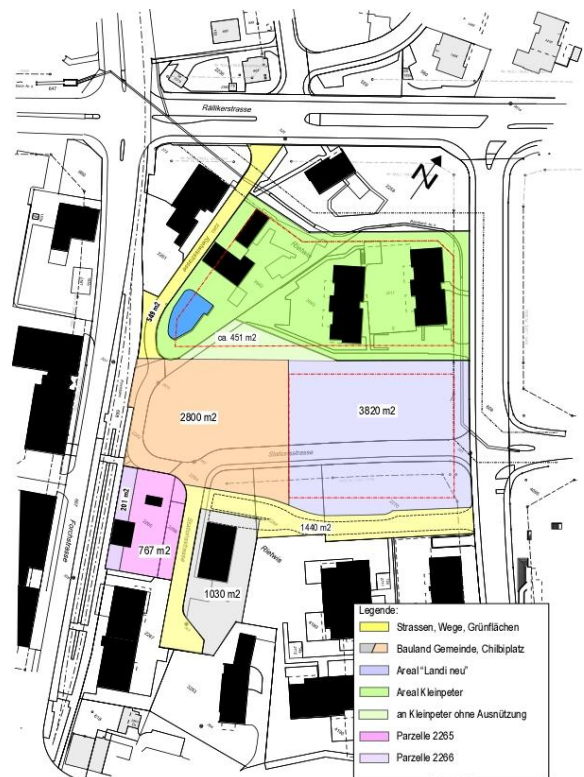
Um den für die Aufwertung des Gebietes Rietwis wichtigen Chilbiplatz zu realisieren, ist eine Landumlegung zwischen der Gemeinde und dem bisherigen Landgrundstück erforderlich. Die neuen Eigentümer des Landiareals haben dazu Hand geboten, weil damit auch für sie ein besser nutzbares Grundstück entsteht. Im Weiteren hat der nördlich an den Chilbiplatz angrenzende Grundeigentümer den Wunsch geäussert, die heute etwas zufällige Südgrenze seines Areals zu begradigen, was planerisch richtig ist, weil der Chilbiplatz damit auch im Norden eine klare Grenze erhält und später mit einem weiteren Gebäude räumlich gefasst werden kann.

Der Gestaltungsplan geht davon aus, dass diese Landumlegungen durchgeführt sind.



Grundeigentum bestehend

Die heutige Einteilung mit den ungünstig geformten Parzellen und der Stationsstrasse in der Mitte behindert eine Überbauung und Nutzung, die eine räumliche Aufwertung im Gebiet Rietwis ermöglicht.



Grundeigentum künftig

Mit der **flächengleichen Umlegung** und Neuzuteilung und der Verlegung der Stationsstrasse an den Rand des Gebietes entstehen gut arrondierte Parzellen, die besser überbaut und genutzt werden können.

Das Landikonsortium muss die zulässige Geschossfläche im ausgeschiedenen Bau-feld realisieren. Die dreieckige Restfläche im Norden des neuen Platzes wird ohne Ausnützung entweder an das im Norden angrenzende Grundstück oder an die Gemeinde verkauft. Der Chilbiplatz bleibt eine Freifläche in der Zentrumzone.

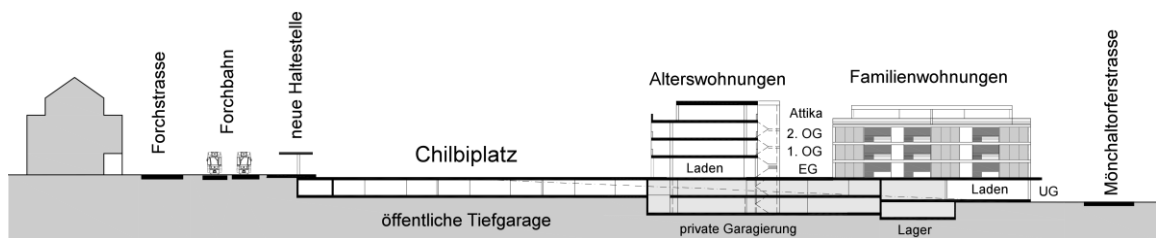
Die Stationsstrasse wird verlegt und auf eine Länge von rund 100 Metern neu erstellt. Die gesamte Strassenfläche wird um rund 320 m² reduziert, womit die Gemeinde entsprechend mehr nutzbare Fläche erhält.

Insgesamt ergeben sich für alle Beteiligten erhebliche Vorteile, was die Realisierung dieses Konzeptes massgeblich erleichtert.

4.23 Ein überzeugendes Garagierungskonzept

Die Mönchaltorferstrasse liegt rund ein Geschoss tiefer als die Forchbahnstation. Diese Niveaudifferenz wird ausgenutzt und ermöglicht es, unter dem neuen Platz, der auf dem Niveau der Forchbahnstation liegen wird, eine Tiefgarage mit nahezu horizontaler Zufahrt etwa auf dem Niveau der Mönchaltorferstrasse anzuordnen.

Im neuen Landi Areal wird die Tiefgarage auf zwei Ebenen angeordnet. Die obere Ebene ist öffentlich zugänglich und für Besucher und Kunden der Läden bestimmt, die untere enthält die Parkplätze für die Wohnungen. Unter dem neuen Platz können die heute auf den Gemeindeparzellen bestehenden rund 60 Parkplätze auf einer Ebene untergebracht werden.



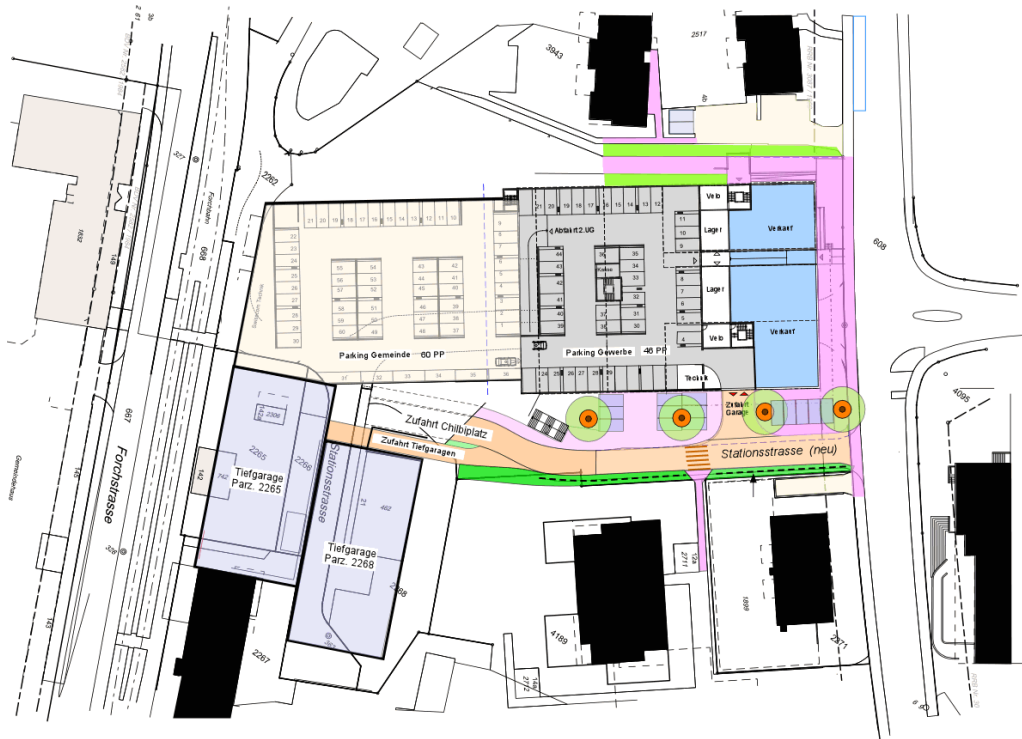
Schnitt von der Forchstrasse zur Mönchaltorferstrasse mit neuem Chilbiplatz und angrenzender Überbauung mit Läden und Wohnungen

Die öffentliche Tiefgarage wird Gegenstand einer separaten Kreditvorlage sein, die zu gegebener Zeit der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet wird. Im Rahmen dieser Kreditvorlage wird die Dimensionierung (Anzahl Plätze) und Gestaltung der Garage im Einzelnen definiert. Wenn die Gemeindeversammlung diesen Kredit ablehnt, kann der Platz seine ortsbauliche Funktion auch ohne Tiefgarage erfüllen.

Für die Ersatzbauten des "Torelli-Hauses" und des „Swisscom“ Gebäudes werden die Tiefgaragen auf dem gleichen Niveau wie die Parkgarage unter dem Chilbiplatz angeordnet, jedoch mit einer separaten Zufahrt aus der verlegten Stationsstrasse erschlossen. Damit können sie unabhängig von der öffentlichen Garage unter dem Platz realisiert werden.

Die Stationsstrasse dient nur noch als Zufahrt zur Parkierungsebene und zum neuen Chilbiplatz. Verkehrstechnische Abklärungen haben ergeben, dass das Verkehrsaufkommen auf der neuen Stationsstrasse bescheiden ist und deshalb nur geringe Immissionen verursacht. Gegenüber der im Süden angrenzenden bestehenden Überbauung wird ein zwei Meter breiter Grünstreifen freigehalten, der die Möglichkeit bietet, einen wirksamen baulichen Immissionsschutz zu realisieren.

Die Verbindung von der Stationsstrasse zur Rietwisstrasse wird unterbrochen, um unerwünschten Ausweichverkehr über den neuen Platz auszuschliessen. Am Ende der Rietwisstrasse wird eine Wendemöglichkeit erstellt.



Teilbereich West: Konzept für die Parkierungsebene

4.24 Nutzungskonzept und bauliche Dichte

Für das Gebiet nördlich des neuen Platzes gelten auch im Gestaltungsplan grundsätzlich die Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone. Um eine angemessene bauliche Verdichtung zu ermöglichen, wird die Ausnutzungsziffer jedoch von heute 60% auf neu 80 % erhöht. Diese Erhöhung trägt dem heute gestiegenen Flächenbedarf pro Einwohner Rechnung. In der Erscheinung der Bauten wird sie sich nicht massgeblich auswirken. Der heutige Zonencharakter bleibt erhalten und für die optische Wirkung der Bauten sind nicht Länge und Breite, sondern die Gestaltung des Volumens entscheidend. Auch mit 80 % Ausnutzung werden bei einer dreigeschossigen Bauweise in der Regel weniger als 30% der Grundstücksfläche überbaut, so dass genügend Freifläche verbleibt (vgl. Beilagen im Bericht zu den Einwendungen).

Im zentralen Gebiet mit dem neuen Platz ist eine verdichtete Bauweise planerisch richtig und erwünscht. Deshalb wird im Gestaltungsplan die Nutzweise und Ausnutzung

der **Zentrumszone** ermöglicht. Der neue Platz wird zwar von der Überbauung freigehalten, ist planungsrechtlich aber keine Freihaltezone, sondern eine Zentrumszone. Damit wird es möglich, in einem späteren Zeitpunkt, wenn sich Bedürfnisse und Zielsetzungen geändert haben, eine weitere bauliche Nutzung vorzunehmen.

Für das Areal des heutigen Alters- und Pflegeheims Rosenau bestehen noch keine konkreten Vorstellungen für eine Nutzung des Reservepotentials. Für das Grundstück gelten deshalb auch im Gestaltungsplan grundsätzlich die Bestimmungen der gemischten Wohnzone mit Gewerbe. Die Ausnützung wird auch hier auf 80% erhöht, kann jedoch nur in Anspruch genommen werden, wenn eine Gesamtüberbauung mit den Qualitäten einer Arealüberbauung realisiert wird. Neue Einkaufszentren werden auch auf diesem Grundstück, wie in der angrenzenden Gewerbezone, ausgeschlossen.

Im ganzen Gestaltungsplangebiet wird zudem ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Auf das realisierbare Bauvolumen hat das keine Auswirkungen, es wird jedoch möglich, im Untergeschoss gewerblich genutzte Flächen vorzusehen, was an dieser zentralen Lage richtig ist.

4.25 Aufwertung von Grundstücken durch den Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan wird in der Gewerbezone das mögliche Bauvolumen und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung die Ausnützungsziffer erhöht. Das ist als Beitrag zur inneren Verdichtung planerisch erwünscht und liegt deshalb auch im öffentlichen Interesse. Wenn diese Möglichkeiten realisiert werden, führt das für die betroffenen Grundstücke zu einer gewissen Wertsteigerung und schafft damit den nötigen Anreiz, diese innere Verdichtung auch tatsächlich zu nutzen.

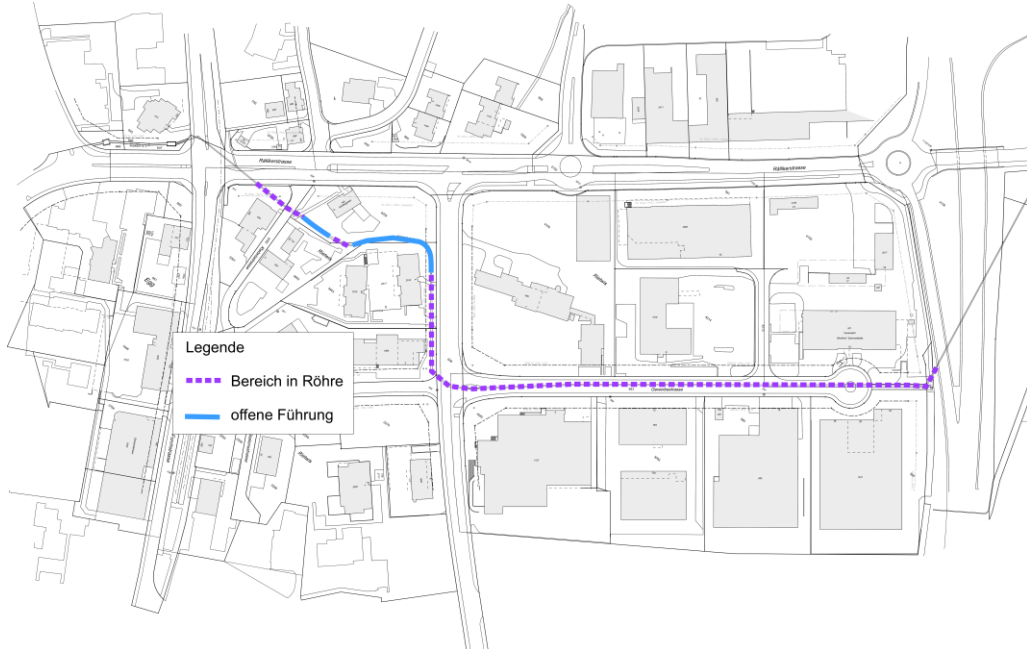
Eine besondere Situation ist die neue, gegenüber bisher wesentlich grössere **Zentrumszone**, die für die betroffenen Grundstücke eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 60% auf 100 % ergibt. Von der damit verbundenen erheblichen Wertsteigerung profitiert neben dem bisherigen „Landi - Grundstück“ vor allem die Gemeinde, weil nicht nur der heutige Parkplatz, sondern auch die nicht mehr als Verkehrsfläche benötigten Teilflächen der Stationsstrasse zur Zentrumszone und damit zu potenziellem Bauland werden.

Von der Wertsteigerung für das bisherige Landgrundstück soll ein angemessener Betrag an die Gemeinde zurückfliessen. In einem Vertrag zwischen der Gemeinde und den neuen Besitzern des Landi Areals wird im Einzelnen festgehalten, wie diese Wertsteigerung zu entschädigen ist. Dieser Vertrag wird an den Gestaltungsplan gekoppelt und wird mit dem Gestaltungsplan rechtskräftig.

5. Besondere Inhalte und Aspekte

5.1 Bützibach

Im Gebiet des Gestaltungsplans 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** ausgeschieden 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.

5.2 Erschliessungsstrassen

Um das Konzept des neuen öffentlichen Platzes zu verwirklichen, muss die **Stationsstrasse** im Rahmen des Landabtauschs zwischen der Gemeinde und den neuen Eigentümern des Landiareals etwas verschoben und neu geführt werden. Als Hauptfunktionen bleiben die Zufahrt zu den Tiefgaragen und zum neuen öffentlichen Platz. Die Einzelheiten dieses Abtauschs und der Strassenverlegung werden zwischen der Gemeinde und den neuen Grundeigentümern vertraglich geregelt, und treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes in Kraft.

Die **Rietwisstrasse** bleibt als Zufahrt zu den Grundstücken an dieser Strasse unverändert bestehen. Zum neuen Platz ist nur noch eine Notzufahrt, insbesondere für öffentliche Dienste, vorgesehen. Die heutige Verbindung zur Stationsstrasse wird aufgehoben, damit auf dem neuen Platz kein Durchgangsverkehr entsteht. Am Ende der Rietwisstrasse wird eine Wendemöglichkeit erstellt. Die heutige Verkehrssituation bei der Einmündung in die Rällikerstrasse wird als gefährlich eingestuft. Weil die Rietwisstrasse künftig nur noch zwei Parzellen erschliesst, wird ihre Verkehrsbedeutung gegenüber heute jedoch stark reduziert. Mit der Regelung, dass nur noch nach rechts ein- und ausgefahren werden darf, wird die nötige Verkehrssicherheit erreicht. Wenn diese Einmündung verkehrstechnisch saniert wird, kann auf dieses Regime verzichtet werden.

Weil der Kindergarten im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte enthalten ist, ist im Baufeld 2 eine weitere bauliche Nutzung erst möglich, wenn der Schutzzumfang für dieses Objekt abschliessend geklärt ist. Die Erschliessung muss aber jedenfalls von der Mönchaltorferstrasse aus erfolgen.

5.3 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.

5.4 Fuss- und Radwege

Das Gebiet der Planungszone Rietwis ist hinreichend mit Fuss- und Gehwegen erschlossen. Für die als Mangel empfundene fehlende Verbindung zwischen Stationsstrasse und Dorfstrasse besteht ein Konzept für eine Linienführung, das im Rahmen einer separaten Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern umgesetzt wird.

Die Mönchaltorferstrasse ist Teil eines regionalen Radweges. Dieser wird im Gestaltungsplan als Informationsinhalt dargestellt, damit bei einer Umgestaltung dieser Strasse die Bedürfnisse der Radfahrenden besonders beachtet werden. Der neue Chilbiplatz darf selbstverständlich mit Velos befahren werden und im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Forchbahnstation werden an geeigneter Stelle ausreichend gedeckte Veloabstellplätze erstellt.

5.5 Altlasten

Im Bereich des Gestaltungsplanes Rietwis - West besteht gemäss Altlastenkataster ein Eintrag auf dem heutigen Landi-Areal (Stationsstrasse 4). Es handelt es sich um den erdverlegten Tank bei der Tankstelle. Der Eintrag und dessen Konsequenzen sind den neuen Grundeigentümern bekannt. Weitergehende Festlegungen im Gestaltungsplan sind nicht erforderlich.

6. Erläuterungen zu den Vorschriften des Gestaltungsplans Rietwis - West

Planerisches Hauptanliegen des Gestaltungsplanes Rietwis - West ist die Schaffung eines attraktiven **öffentlichen Platzes**, der durch eine entsprechend verdichtete Bebauung begrenzt und belebt wird (Art.1). Mit den aktuellen Bauvorhaben besteht die grosse Chance, dass dieses Ziel in absehbarer Zeit realisiert werden kann. Die dazu erforderlichen Landumlegungen werden in separaten Verträgen geregelt und bis zum Beschluss der Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan vorliegen.

Mit Ausnahme der Bauten auf den Grundstücken „ex Landi“ und „Torelli“ haben die **bestehenden Gebäude** Bestandes Garantie (Art. 2), auch wenn sie z.T. ausserhalb der neu ausgeschiedenen Baufelder liegen. Diese entfällt jedoch, wenn sie abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

Die **Baufelder** sind mit Rücksicht auf die bestehenden Grundstücke, Bauten und Bauabsichten ausgeschieden. Weil für die verschiedenen Baufelder unterschiedliche Randbedingungen bestehen, sind die Bestimmungen in den Art. 3 bis 5 differenziert

auf die einzelnen Baufelder zugeschnitten, wobei das Mass der zulässigen Nutzung und Ausnützung mit Bezug auf die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde definiert ist.

Für das **Baufeld 4** bestehen noch keine konkreten Vorstellungen für eine Nutzung des Reservepotenzials. Es ist möglich, dass die bestehenden Gebäude auf absehbare Zeit in der heutigen Art weitergenutzt werden; es ist aber ebenfalls denkbar, dass das ganze Areal einer neuen Nutzung zugeführt wird. Für diesen Fall wurde im Art. 4. die Verpflichtung festgeschrieben, dass mit einem Gesamtkonzept über das ganze Areal eine architektonisch und gestalterisch überzeugende Gesamtlösung entwickelt werden muss.

Für das **Baufeld 5** besteht ein recht weit entwickeltes Vorprojekt für eine neue Überbauung. Der Gestaltungsplan enthält jedoch nur jene generellen Festlegungen, welche nötig sind, um die öffentlichen Interessen sicherzustellen, wie z.B. die räumliche Begrenzung des neuen Platzes, die Erdgeschossnutzungen auf dem Platzniveau und an der Mönchaltorferstrasse und einen Mindestanteil an Alterswohnungen. Das im Anhang dargestellte Vorprojekt illustriert die beabsichtigte Überbauung, das eigentliche Projekt muss noch erarbeitet werden.

Der neue **öffentliche Platz** wird im Gestaltungsplan lediglich als Fläche dargestellt. Wie dieser Platz zu gestalten ist, muss im Detail noch erarbeitet werden. Dazu muss ein Gesamtkonzept erstellt werden, welches bis an die Fassaden der den Platz umgebenden Bauten reicht, auch wenn dies teilweise auf Privatgrund liegt. Die Bezeichnung „Chilbiplatz“ weist darauf hin, dass, in der gleichen Art wie heute, eine vielfältige Nutzung ermöglicht werden soll. Wichtig ist im Weiteren, dass auch dieser Platz planungsrechtlich als Zentrumszone gilt und grundsätzlich baulich genutzt werden darf.

Im Norden ist der Platz durch die bestehende Grundstücksgrenze etwas zufällig abgegrenzt. Der angrenzende private Grundeigentümer hat Interesse angemeldet, diese Grenze zu begradigen, was planerisch einleuchtet und im Gestaltungsplan deshalb entsprechend berücksichtigt ist.

Der Gewässerraum für den **Bützibach** ist im Kap. 5.1 erwähnt. Die Vorschriften im Art. 8 haben deshalb vor allem hinweisende Bedeutung.

Die **Erschliessung** ist in den Kapiteln 5.2 bis 5.4 erläutert. Die Vorschriften in Art. 9 präzisieren diese Aussagen, soweit dies erforderlich ist.

Die Grundsätze für die Anordnung und Dimensionierung von **Abstellplätzen für Autos und Velos** sind im Art. 10 geregelt. Für die Tiefgarage unter dem öffentlichen Platz schafft der Gestaltungsplan lediglich die planerische Legitimation. Über die Realisation wird im Rahmen einer separaten Kreditvorlage entschieden,

Mit dem Grundsatz, dass alle Bauten und Anlagen den gestalterischen Anforderungen an Arealüberbauungen entsprechen müssen, wird im Art. 11 nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung (§ 238 PBG), sondern eine **besonders gute Gestaltung** (§ 71 PBG) für das ganze Gebiet des Gestaltungsplans verlangt. Was das im Einzelnen bedeutet, muss und kann erst im Rahmen von Baubewilligungen definiert und umschrieben werden. Bei Bedarf können Fachgutachten zur Klärung solcher Fragen eingeholt werden.

Das Gestaltungsplangebiet ist rechtsgültig eingezont, überbaut und erschlossen. In Bezug auf **Lärmschutz** gelten deshalb im ganzen Perimeter des Gestaltungsplanes die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III. Wenn in den Baufeldern 1 bis 4 auf gewerbliche Nutzung verzichtet wird und reine Wohnüberbauungen realisiert werden, müssen jedoch die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden (Art. 3, Abs. 2).

Die Bestimmung von Art. 12, Abs. 2 legt den Fokus nicht nur auf eine gute Wärmedämmung, sondern auf den Energiehaushalt auch während des Betriebs der Bauten.

7. Zusammenfassung, Verhältnis zu übergeordneten Planung

Der Gestaltungsplan Rietwis - West schafft die planerische Voraussetzung für eine Weiterentwicklung des Gebietes, welche auf den in der „*Ortsentwicklung egg*“ formulierten generellen Absichten und Grundsätzen aufbaut und diese zielgerichtet weiterführt.

Im Einzelnen ermöglicht er:

- einen vielfältig nutzbaren, öffentlichen Platz an zentraler Lage
- eine bauliche Erneuerung und Verdichtung
- eine vielfältige, gemischte Nutzung
- Verkaufsflächen, die dem Massstab des Dorfes angepasst sind

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

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 sind noch sieben Eingaben eingereicht worden. Diese wurden wiederum mit den Einwendern besprochen und im Bericht zu den Einwendungen aus der zweiten öffentlichen Auflage ist das Ergebnis dargestellt.

Im Anschluss an diese zweite Auflage wurde der Plan auch mit den Amtsstellen des Kantons, die im Rahmen der Vorprüfung noch Vorbehalte angemeldet hatten, diskutiert und bereinigt.

28. 2. 2014/Wa