



Kanton Zürich
Gemeinde Eglisau

Privater Gestaltungsplan Mineralquelle

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

L + B AG, HGv:

Gemeinde Eglisau:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	<p>Der private Gestaltungsplan Mineralquelle bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):</p> <ul style="list-style-type: none">• die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,• die Sicherstellung eines genügenden Spielraums für den Fortbestand der vorhandenen Betrieben,• die Bereitstellung öffentliche Nutzungen Kindergarten und Tagesstruktur• die Ermöglichung einer haushälterischen Bodennutzung,• die Schaffung öffentlich zugänglicher und privater Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,• die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fussgängerverbindungen.
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p>¹ Der private Gestaltungsplan Mineralquelle besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und der Parkplatzverordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Es kommt das Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.</p>
	<h2>4. Gestaltung</h2>
Anforderungen	<p>¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p>

Hindernisfreies Bauen

² Alle Bauten und Anlagen, Quartierplätze sowie Kinderspiel- und Ruheflächen müssen hindernisfrei zugänglich sein.

³ Für Neubauten gelten erhöhte Anforderungen bezüglich baulichen Strukturen, Anpassbarkeit sowie Nutzerfreundlichkeit gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Es muss mindestens die Note 5 gemäss Indikator 103.3 SNBS erreicht werden.

Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept des Gemeinschaftszentrums und der Quartierplätze einzureichen. Dabei muss mindestens die Note 4.5, oder sofern die Gemeinde als Nutzerin die anvisierte Lösung mitträgt die Note 5, gemäss Indikatoren 104.1 und 104.2 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht werden.

Richtstudie

⁵ Die Richtstudie von der OSMB Architekten AG, Zürich und der METTLER Landschaftsarchitektur AG, Gossau vom 27.3.2019 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume und Erschliessung) richtungsweisend.

⁶ Von der Richtstudie darf in Abstimmung mit der Baubewilligungsbehörde vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5. Bebauung

Rückbau zulässig

¹ Die im Plan dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

Baubereiche

² Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereichen erstellt werden.

³ Mit Ausnahme des Baubereichs C1 ist pro Baubereich ein Hauptgebäude zulässig. Im Baubereich C1 sind maximal zwei Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

⁴ Für Bauten innerhalb der Verkehrsbaulinien BDV-Nr. 2580 / 1989 sind die Bestimmungen des rechtskräftigen Quartierplans "Frauenhag" 1989/1994, massgebend.

Vorsprünge

⁵ Vorsprünge wie Balkone, Erker, Vordächer und Fluchttreppen dürfen bis zu 2.5 m über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Beim Baubereich C1 dürfen Vordächer bis zu 3.5 m über die Mantellinien des Baubereichs in den Rheinsfelderplatz hineinragen.

Zwingende Mantellinie

⁶ In den Abschnitten mit zwingenden Mantellinien sind die oberirdischen Gebäude auf diese zu stellen oder in einem Abstand von maximal 1.0 m. Davon ausgenommen sind Hofdurchgänge. Untergeordnete Gebäuderücksprünge sind zulässig.

Bauliche Dichte

⁷ Die maximal zulässige, oberirdische Baumasse innerhalb dem Gestaltungsplangebiet beträgt insgesamt 270'000 m³, davon maximal 115'000 m³ für die Wohnnutzung.

⁸ Die Aufteilung der oberirdischen Baumasse auf die Baubereiche ist innerhalb des durch den Baubereich, die Höhenkote und die Gebäudehöhe definierten Maximalrahmens frei wählbar.

Maximale Gebäudehöhe und Höhenkote

⁹ Neubauten dürfen die für den jeweiligen Baubereich definierte Höhenkote und Gebäudehöhe nicht überschreiten:

Baubereich	Höhenkote	Gebäudehöhe
A	392.50 m ü. M.	frei
B	409.00 m ü. M.	frei
C1	392.50 m ü. M.	frei
C2	396.00 m ü. M.	frei
D	394.50 m ü. M.	frei
E1	391.50 m ü. M.	frei
E2	403.50 m ü. M.	frei
F1	397.50 m ü. M.	10.50 m
F2	398.50 m ü. M.	10.50 m

Technische Aufbauten

¹⁰ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 3.0 m überschreiten.

Unterirdische Gebäude

¹¹ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend.

Raumhöhe im Erdgeschoss

¹² In den Baubereichen A bis E muss die lichte Höhe in den Erdgeschossen mindestens 3.2 m betragen.

Besondere Gebäude

¹³ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Auf den Quartierplätzen sind besondere Gebäude nur zulässig, sofern sie der Belebung dienen.

Dachgestaltung

¹⁴ Flachdächer von Neubauten sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse oder der Energiegewinnung dienen. Für die Begrünung sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe und öffentliche Nutzungen. In den Baubereichen B, C1 und C2 sind zudem mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Wohnanteil

² Die minimal und maximal zulässigen Wohnanteile betragen:

	Wohnanteil	
	mindestens %	maximal %
Baubereich A	50	100
Baubereich B	0	80
Baubereich C1/C2	0	30
Baubereich D	50	100
Baubereich E1/E2	50	100
Baubereich F1/F2	50	100

Publikumsorientierte
Nutzungen

³ An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.

⁴ Im Erdgeschoss des Baubereichs C1 oder E1 ist ein öffentlich zugängliches Gemeinschaftszentrum mit einem Saal von mindestens 300 m² Grösse zu erstellen. Sofern die Gemeinde den Bau des Gemeinschaftszentrums im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens innerhalb eines Baubereichs südlich der Rheinsfelderstrasse nicht fordert, kann von dieser Bestimmung abgewichen werden.

Verkaufsgeschäfte ⁵ Verkaufsgeschäfte im Sinne von § 3 BBV II sind bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m² pro Betrieb zulässig.

Verkehrserzeugung ⁶ Grossläden und Einkaufszentren gemäss §4 und §5 BBV II, sowie Logistik- und Transportunternehmen sind nicht zulässig.

7. Freiraum

Grundsatz ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Bei der Bepflanzung und Begrünung sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Freiraumkonzept ² Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept gemäss der Richtstudie Freiraum der METTLER Landschaftsarchitekten AG, Gossau einzureichen. Dieses hat Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Kinderspiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen zu machen.

Bepflanzung ³ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Öffentliche Quartierplätze ⁴ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlich zugänglichen Quartierplätze sind in der Wirkung grosszügig und mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Private Kinderspiel- und Ruheflächen ⁵ Die im Situationsplan bezeichneten Kinderspiel- und Ruheflächen sind attraktiv und verkehrsfrei auszugestalten und zu bepflanzen.

Erstellung Freiräume ⁶ Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens und des Freiraums auf dem Baubereich sind die angrenzenden Freiräume sowie die Fussgänger- und Aufenthaltsbereiche ausserhalb der Baubereiche zu erstellen.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt ¹ Die Erschliessung erfolgt über die im Plan schematisch bezeichneten Strassen sowie ab der Industriestrasse.
- Ein- und Ausfahrt ² Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
- Anlieferung ³ Die Anlieferung für das Gewerbe hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- Fuss- und Veloweg ⁴ Entlang den im Plan schematisch bezeichneten Punktabfolgen sind Fuss- und Velowegverbindungen zu erstellen.
⁵ Entlang dem Fuss- und Veloweg zwischen den Baubereichen C1 und D sind Verbindungen für den öffentlichen Verkehr zwischen der Rheinsfelder- und der Industriestrasse zulässig.
- Wendebereich ⁶ Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen mit einer Länge von mindestens 10 m zu erstellen (Radius Wendekreis mindestens 6.5 m).
- Veloabstellplätze ⁷ Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze für die verschiedenen Nutzungen richtet sich nach den Empfehlungen der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich. Die Veloabstellplätze sind an der im Plan schematisch bezeichneten Lage sowie im Untergeschoss und bei den Hauseingängen im Erdgeschoss gut zugänglich anzuordnen. Mindestens 50 % der für die Wohnnutzung vorgesehenen Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.
- Motorradabstellplätze ⁸ Für Motorräder sind minimal 3 % der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.
- Autoabstellplätze ⁹ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Autoabstellplätze ist die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen anzuwenden, wobei maximal 470 Autoabstellplätze zulässig sind.
¹⁰ Eine angemessene Anzahl der Parkplätze ist als Behinderten-Abstellplätze auszubauen und zu bezeichnen.
¹¹ Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag und für die Besucher/Kunden müssen unterirdisch angeordnet werden.
- Oberirdische Parkplätze ¹² An der im Plan schematisch bezeichneten Lage sind einzelne oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze zulässig.

Mobilitätskonzept

¹³ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, mit dem der definitive Parkplatzbedarf nachgewiesen wird. Dabei muss mindestens die Note 5 gemäss Indikator 305.1 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht werden.

9. Umwelt

Energie

¹ Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen. Dabei muss mindestens die Note 5 gemäss Indikator 301.2 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht werden.

Lärmschutz

² Für die Baubereiche B und C1/C2 gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Für die restlichen Baubereiche gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.

³ Bei Neubauten sind erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gemäss SIA 181 einzuhalten. Dabei muss mindestens die Note 5 gemäss Indikator 106.2 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht werden.

10. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

¹ Die Werkleitungskorridore sind von unterirdischen Bauten freizuhalten oder die Werkleitungen sind entsprechend zu sichern. Die Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Gemeinde Eglisau unentgeltlich eingeräumt.

Abfallentsorgungsanlagen

² In den im Plan bezeichneten Bereichen ist eine Abfallentsorgungsanlage zu erstellen. Diese hat sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und muss ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

11. Etappierung

Etappenvorgaben

¹ Die Bauten und Anlagen sind in Etappen zu realisieren.

² Es sind mindestens vier Etappen zu bilden. Pro Etappe darf maximal ein Drittel der gesamthaft zulässigen Baumasse erstellt werden. Die Etappenfolge muss mindestens 2 Jahre betragen.

Übergangslösungen und Rückbauten

³ Der Gemeinderat kann unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen. Das Hochregallager (Vers.-Nr. 355) muss erst mit der Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich D rückgebaut werden und fällt daher bis dahin bei der Berechnung der baulichen Dichte ausser Ansatz.

12. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan Mineralquelle wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung des Gestaltungsplans verbindlich.

² Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplans Mineralquelle gemäss § 6 PBG.