

Gemeinde Eglisau



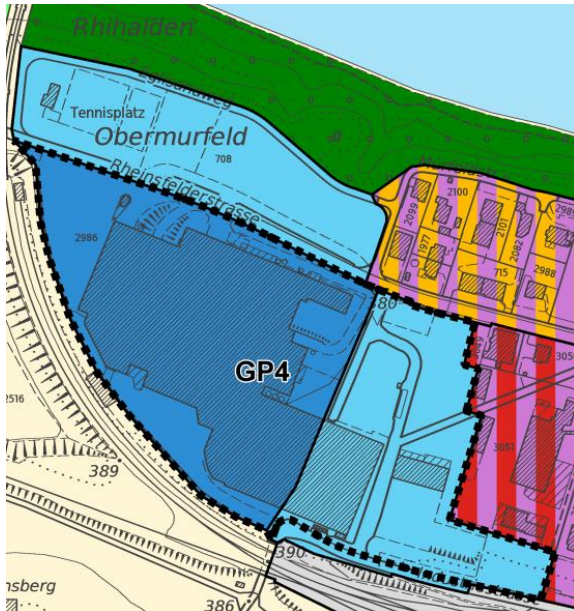
Infoveranstaltung Mineralquelle GP und BZO
23. Oktober 2018

Gaby Horvath

suisse plan

The logo for 'suisse plan' consists of the word 'suisse' in a lowercase sans-serif font, followed by a red square border containing the word 'plan' in a lowercase sans-serif font.

BZO rechtsgültig vom 15. September 2015



Zone		IA	IB	IC
Gebäudehöhe	max. m	21.50	16.00	13.50
Firsthöhe	max. m	4.00	4.00	4.00
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	-	60.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	9.00	8.00	6.00
Grundabstand	mind. m	3.50	3.50	5.00



IB Industriezone B



IC Industriezone C

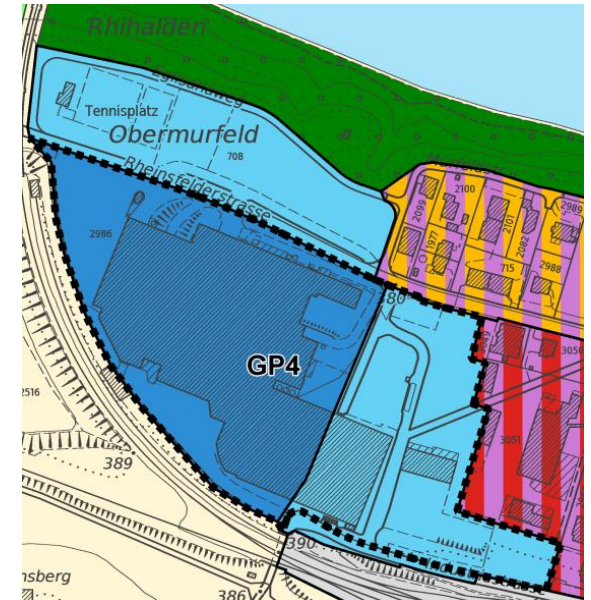
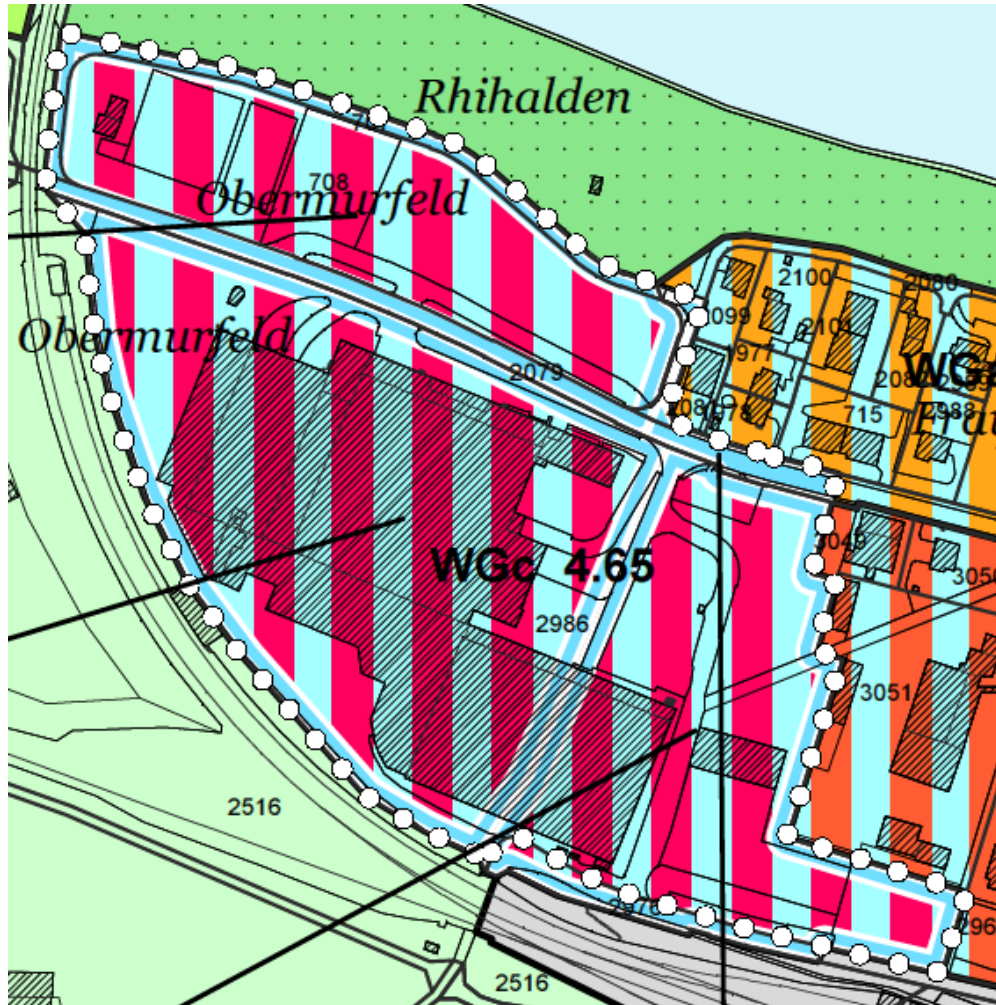






GP4 Gestaltungsplan Thurella vom 21. August 2007

Kantonale Vorprüfung und Bereinigung

- 14.10.2016: GR-Beschluss Verabschiedung GP Mineralquelle und BZO-Änderung zur kantonalen Vorprüfung
- 13.02.2017: Vorprüfungsbericht
- Forderung aus VP: weitere Fachgutachten zum Verkehr und Lärm wurden in Auftrag gegeben
- Verhandlungen zum Entwicklungsvertrag Gemeinde – L+B
- Öffentliche Auflage 15. Oktober bis 14. Dezember 2018
- Empfehlung ARE: 2. Vorprüfung → parallel

Zonenplanänderung – neue Mischzone WGc



-  IB Industriezone B
-  IC Industriezone C
- ES
- BMZ
- III  4.65 WGc
-  Gestaltungsplanpflicht

Bau- und Zonenordnung – Änderung

- Neue Mischzone WGc
- Baumassenziffer auf Richtprojekt abgestimmt

Zone		WGc	WGb	WGa
Gebäudehöhe	max. m	16.50	10.50	7.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	frei	40.00	40.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.65*	2.70	2.40
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.10	0.50	0.50
Grosser Grundabstand	mind. m	14.00	10.00	8.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	7.00	5.00	4.00

* Die zulässige Baumasse darf zeitweise um maximal 18 % überschritten werden, wenn es sich aufgrund der Etappierung der Bauten und der Verzögerung des Rückbaus der bestehenden Bauten nicht vermeiden lässt. Mit der Baubewilligung ist die Frist für den Rückbau festzulegen.

Bau- und Zonenordnung – Änderung

Art. 43 Nutzweise

¹ Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Schichtbetrieb zulässig sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche² von maximal 500 m² pro Betrieb.

² In der WGc darf der Wohnanteil 50 % der realisierten oberirdischen Baumasse nicht überschreiten.

Art. 44 Bauweise

¹ Die Wohn- und Gewerbezone sind für eine differenzierte Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

² In der WGc darf nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans gebaut werden. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 78.

³ In der WGc sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

Anforderungen an GP Mineralquelle

Art. 78 BZO: Ergänzend zu erhöhten qualitativen Anforderungen wie für Arealüberbauungen und besonders gute Einordnung in bauliche und landschaftliche Umgebung sowie Lärmschutz gelten spezielle Anforderungen.

² Für das Gebiet Mineralquelle gelten darüber hinaus folgende besondere Anforderungen:

- Dem Gestaltungsplan sind die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung zugrunde zu legen.
- Der Freiraum ist in öffentliche und private Bereiche zu unterteilen.
- Die Durchlässigkeit des Siedlungsrandes im Übergangsbereich von Bauzone zu Nichtbauzone ist zu gewährleisten.
- Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Langsamverkehrsverbindungen ist zu gewährleisten.

Forderungen aus der Vorprüfung

- Ausweisung Mehrverkehr und siedlungsverträgliche Bewältigung – umgesetzt: Verkehrsgutachten Metron für GP, Ergänzung Bericht
- Lärmgutachten für Gestaltungsplan
- Empfehlung 2. Vorprüfung

Bau- und Zonenordnung – Änderung

Verbindliche Unterlagen:

- Änderungsplan
- BZO-Änderung

Zur Information liegt auf:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Beilagen:
 - Überprüfung der Störfallsituation
 - Verkehrsgutachten

Nachhaltigkeit

- Der gesamte kooperative Planungsprozess basierte auf den Grundsätzen der Nachhaltigen Entwicklung.
- Parameter wurden durch den Gemeinderat frühzeitig festgelegt und im Programm des Studienauftrags sowie im GP verankert.
- Im Entwicklungsvertrag zwischen Gemeinde und L+B wurden Grundsätze festgehalten.
- Vorgaben GR: ursprünglich Tool SNBS mit Zertifizierung Note 5.0 = Gold plus Zielvorgaben für einzelne Indikatoren; wegen mangelnder Flexibilität des Tools Verzicht auf Zertifizierung, Verankerung Zielvorgaben in Gestaltungsplan.
- GR hat eine Arbeitsgruppe als «**Hüterin der Nachhaltigkeit**» eingesetzt, die die vorgegebenen Ziele überprüft und den weiteren Planungsprozess begleitet hat.

SNBS Kriterien

Planungsbericht Abs. 7.2

- 103.2 Nutzungsangebot im Quartierumfeld: Angebot einer angemessenen Grundversorgung für das nähere Umfeld **öffentlich zugängliches Gemeinschaftszentrum mit Saal = 6 (in GP)**
- 103.3 Hindernisfreies Bauen: **Erhöhte Anforderungen an Hindernisfreiheit für Neubauten gemäss SIA 500 = 5**
- 104.1/2 Angebot halböffentliche Innen- und Aussenräume: **kleinere (halböffentliche) Gemeinschaftsräume, Gastzimmer, Ausstattung und Möblierung der Aussenräume = 4.5/5 →** Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept für die halböffentlichen Innen- und Aussenräume mit Baugesuch
- 106.2 Schallschutz externe und interne Quellen SIA 181 = 5
- 301.2 Primärenergie nicht erneuerbar – Neubauten = 5 (301.1 Erstellung)
- 305.1 Mobilitätskonzept: Reduktion Pflicht-PP möglich = 5

Zielvereinbarungen Nachhaltigkeit

Keine Zertifizierung verlangt.

Keine Vorgaben für die einzelnen Dimensionen

- Gesellschaft
- Wirtschaft
- Umwelt

Dafür Ziele bei einzelnen Indikatoren definiert, Nachhaltigkeit als Grundsatz in der BZO verankert, Kriterien im Planungsbericht festgehalten, im Gestaltungsplan gesichert.

Weiteres Verfahren

- Öffentliche Auflage 60 Tage bis 14. Dezember 2018: Gemäss § 7 PBG kann sich jedermann zum Planinhalt äussern.
- Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.
- Festsetzung der BZO-Änderung an der Gemeindeversammlung → Voraussetzung für Zustimmung zum GP
- Genehmigung der BZO-Änderung und des Gestaltungsplans durch Baudirektion.
- Planfestsetzung und Genehmigung werden gemäss § 5 PBG durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet.
- 30 Tage Rekursfrist beim Baurekursgericht.
- Rechtskraft nach Ablauf der Rechtsmittelfrist mit Publikation.