

Privater Gestaltungsplan Sigst Süd

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Gemeinde Erlenbach

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Verfahren	5
1.3 Projektierungsspielraum	5
1.4 Bisherige Planungen	6
2. Vertiefungskonzepte	9
2.1 Erschliessung und Tiefgaragen	9
2.2 Zielbild der angestrebten Bebauung	19
2.3 Studienauftrag Freiraum Sigst	21
3. Festlegungen des Gestaltungsplans	24
3.1 Zweck (Art. 1)	24
3.2 Allgemeines (Art. 2)	24
3.3 Gestaltung (Art. 3)	25
3.4 Bebauung (Art. 4)	26
3.5 Nutzung (Art. 5)	30
3.6 Freiraum (Art. 6)	31
3.7 Verkehrserschliessung und Parkierung (Art. 7)	32
3.8 Versorgung und Entsorgung (Art. 8)	36
3.9 Schlussbestimmung (Art. 9)	36
4. Auswirkungen	37
4.1 Flurwege	37
4.2 Detailgestaltungsplanpflicht	37
4.3 Weitere Aspekte	38
4.4 Vergleich mit öffentlichem Gestaltungsplan Bahnhofstrasse	40
4.5 Umsetzung Richtprojekt Freiraum Sigst	41
5. Mitwirkung	42
5.1 Verfahren	42
5.2 Vorprüfung	43

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bauabsicht der Erben Riethmann

Die Webereinhardt Generalplaner AG, Zürich, hat im Auftrag der Erben Riethmann ein Vorprojekt für das Areal Oberdorf erarbeitet. Dabei wurden ursprünglich im Interesse einer ganzheitlichen Betrachtung auch einige Drittgrundstücke miteinbezogen. Nun steht aber nur noch der Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat. Nr. 105 im Vordergrund. Die Erschliessung ab der Dorfstrasse über die Stichzufahrt Kat. Nr. 4195 und die Parkierung wird oberirdisch gelöst.

Gebiet mit Detailgestaltungsplanpflicht

Das Areal Sigst Süd mit dem Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse, der eine Detailgestaltungsplanpflicht festlegt. Damit sind die entsprechenden verbindlichen Festlegungen zu beachten.

Ein erster Ansatz der Webereinhardt Generalplaner AG für einen Gestaltungsplan wurde mit Vertretern des Amtes für Raumentwicklung (ARE) am 25. März 2015 besprochen. Der Kanton lehnt einen Gestaltungsplan lediglich über die Neubauparzelle ab und fordert eine erweiterte Betrachtung, sodass die Bebauung, Erschliessung und Parkierung zumindest im südlichen Bereich des Sigstareals geklärt und geregelt werden kann. Am 7. April 2015 wurde der Sachverhalt mit den Grundeigentümern, dem projektierenden Architekten und den Vertretern der Gemeinde besprochen.

Studienauftrag Freiraum Sigst

Ein wichtiges Ziel des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse ist es, im Gebiet Sigst einen Freiraum zu sichern, der sich gestalterisch zusammenhängend über die Sigststrasse hinweg erstreckt und mit möglichst wenig gebietsquerendem Verkehr belastet werden soll. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, für die Detailgestaltung des Freiraumes einen Studienauftrag durchzuführen. Das Verfahren ist im Gange und wird voraussichtlich Ende Mai 2016 abgeschlossen sein.

Bebauungs- und Erschliessungsstudie

Ein weiteres zentrales Anliegen betrifft die Parkierung. Da die Grundeigentümer unterschiedliche Realisierungszeiträume haben, besteht die Tendenz, dass jeder Grundeigentümer eine eigene Tiefgarage mit separater Zu- und Wegfahrt baut. Ideal wären eine oder zwei Sammelgaragen mit entsprechenden Zufahrten oder dann die Planung mehrerer einzelner Tiefgaragen, welche zusammengeschlossen werden könnten. Damit könnten teure und schwierig in das Ortsbild integrierbare Ein- und Ausfahrten vermieden werden.

Die Fragen rund um die Parkierung lassen sich aber nicht losgelöst von der künftigen Bebauung klären. Aus diesem Grund wurde eine Bebauungs- und Erschliessungsstudie durchgeführt, welche den Spielraum möglicher Bauungen sowie deren Erschliessungs- und Parkierungslösungen auslotet. Die Studie hat gezeigt, dass verschiedene Varianten möglich sind, wobei die einzelnen Module unabhängig voneinander realisiert werden können. Nicht unbedeutend ist auch die Erkenntnis, dass ein koordinierter Tiefgaragenbau wesentliche Kostensynergien für die Grundeigentümer schafft.

Basis für Detailgestaltungsplan Sigst Süd

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse, die Bebauungs- und Erschliessungsstudie sowie der Studienauftrag "Freiraum Sigst" dienen als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Dabei gilt es primär, die Bestimmungen des Gestaltungsplans Bahnhofstrasse zu präzisieren und die Erkenntnisse aus den Studien einfließen zu lassen.

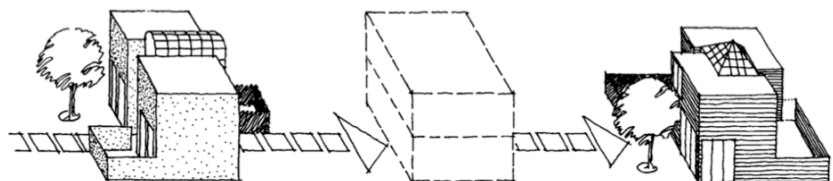
Zustimmung durch Gemeinderat

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Der private Gestaltungsplan Sigst Süd hält sich an die Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse und der Bau- und Zonenordnung. Daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat. Anschliessend muss der Gestaltungsplan von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Grundsatz

1.2 Verfahren

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept und insbesondere die Richtprojekte dürfen dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



1.4 Bisherige Planungen

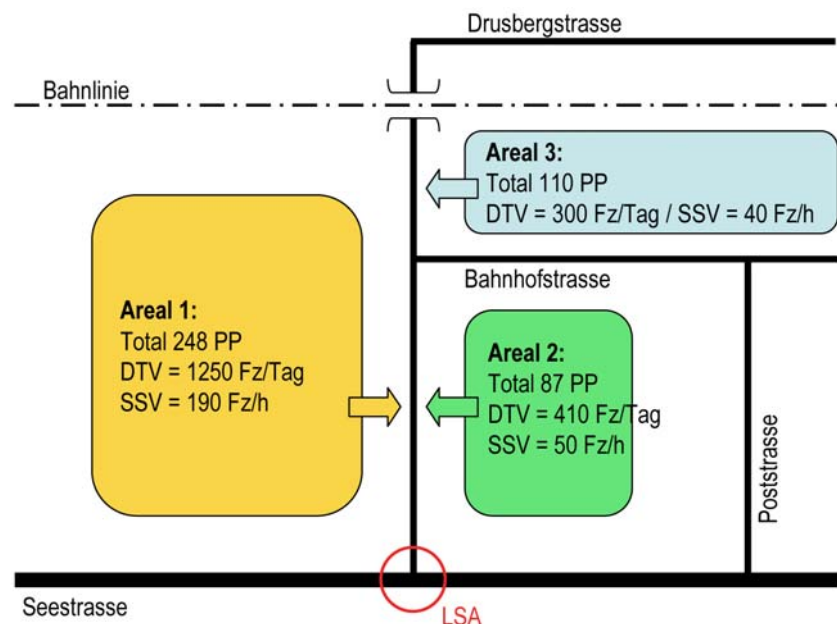
Studie Entwicklungsgebiet Bahnhof

Die Erschliessungs- und Bebauungsstudie von 2008 nahm eine planerische Auslegeordnung für drei Teilgebiete im Bereich des Knotens See-/Bahnhofstrasse vor. Auslöser waren die Entwicklungsabsichten für das Gebiet Erlibacherhof (Areal 1, gelb). Insbesondere wegen dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen waren das gegenüberliegende Gebiet (Areal 2, grün) und das ehemalige Güterareal der SBB (Areal 3, blau), für das bereits seit 1992 ein Vorprojekt für eine Überbauung in hoher Dichte besteht, in die Betrachtungen einzubeziehen. Hauptziel ist ein Staumanagement, das die Verlagerung der Wegfahrt aus den Arealen 1–3 Richtung Bahnhof begrenzt.

Im Rahmen der Studie wurde auch eine Abschätzung der Verkehrsmengen für das gesamte Bahnhofquartier vorgenommen. Basis für die damaligen Berechnungen bildete die Annahme einer erhöhten Ausnützungsziffer von 120 % für die drei Areale und eine zonengemässe Ausnützungsziffer von 70 % für das restliche Bahnhofquartier. Die Abschätzung ergab als theoretischer Höchstwert einen Spitzenstundenwert von 530 Fz/h am Samstag, der sich auf die drei Knoten Bahnhof-/Seestrasse, Post-/Seestrasse und Dorf-/Seestrasse verteilt.

Aus der Sicht der Verkehrsmengen konnte im Wesentlichen das Fazit gezogen werden, dass die Kapazität des mit LSA versehenen Knotens Bahnhof-/Seestrasse zur Bewältigung des Zusatzverkehrs genügt und die Verkehrsmenge von 350 Fz/h auf der Bahnhofstrasse als problemlos zu beurteilen ist.

Situation und Verkehrsmengenschema



Erlass Planungszone

Die kantonale Baudirektion hatte am 27. August 2009 für die Dauer von drei Jahren eine Planungszone über die Grundstücke im Gebiet Bahnhofstrasse festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser Planungszone wollte der Gemeinderat die künftige Ausrichtung und Positionierung des Dorfzentrums klären. Die Begleitung erfolgt durch die Planungskommission Planungszone Bahnhofstrasse unter Beizug des Ortsplaners. Im Rahmen der Bearbeitung wurden zwei Workshops durchgeführt.

Entwicklungskonzept

Aus mehreren Ansätzen mit unterschiedlichen Bebauungsformen und Ausnützungsziffern resultierte ein Entwicklungskonzept mit konkreten Überbauungsvorschlägen.

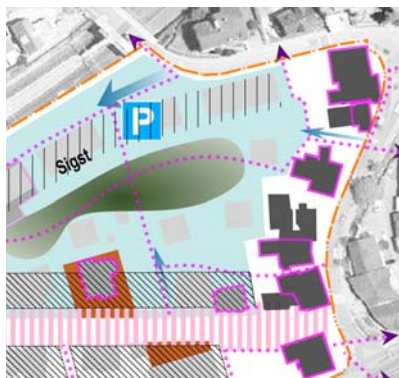
Situation Entwicklungskonzept



Umsetzung im Masterplan

Das bereinigte Entwicklungskonzept wurde in einen Masterplan umgesetzt. Er enthält in Planform zusammengefasst die wesentlichen Ziele, Absichten und Handlungsanweisungen für das Gebiet der Planungszone Bahnhofstrasse als Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung. Im Masterplan sind insbesondere auch Haupt- und Nebenerschliessungen mit unterschiedlich grossen blauen Pfeilen bezeichnet. Im Masterplan sind die bestehenden Zufahrten ab der Dorfstrasse (über Kat.-Nr. 4195) und ab der Bahnhofstrasse (Sigststrasse und ZKB-Rampe) explizit als Nebenerschliessungen bezeichnet.

Situation Masterplan



Öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Ausschnitt Situationsplan
(Gebiet Sigst Süd)

Die wesentlichen Inhalte des Masterplans wurden mit dem grundeigentümerverbindlichen öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse baurechtlich abgesichert. Die Gemeindeversammlung Erlenbach hat diesem am 25. Juni 2012 zugestimmt.



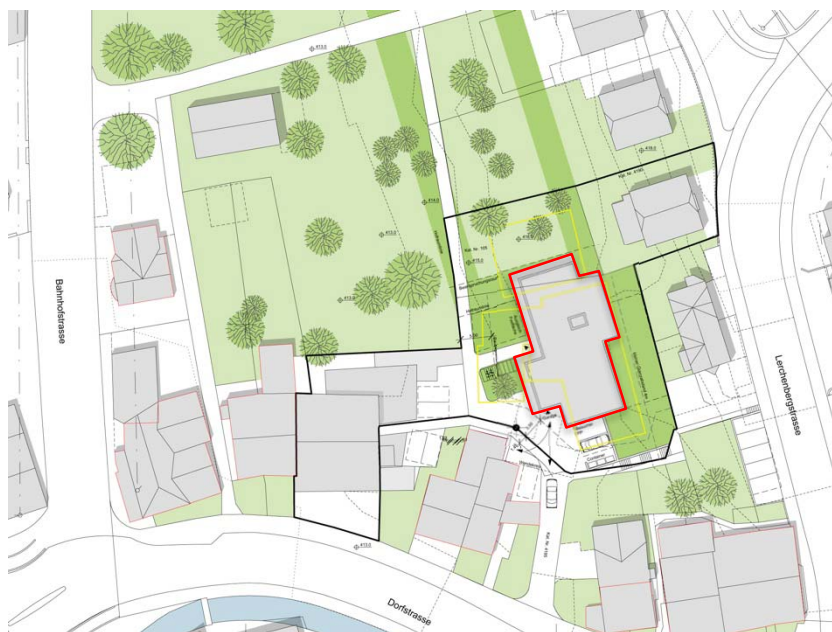
Projekt für ein MFH im Gebiet Sigst

Die Webereinhardt Generalplaner AG, Zürich, hat im Auftrag der Erben Riethmann ein Projekt für ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen auf Kat. Nr. 105 im Gebiet Sigst Süd erarbeitet. Dieses dient als Richtprojekt für den Baubereich D im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd. Die Parkierung ist mit ebenerdiger Einfahrt im Erdgeschoss des Gebäudes organisiert. Die Zufahrt erfolgt ab der Dorfstrasse über die Stichzufahrt Kat. Nr. 4195.

Das mäanderförmige Planungsgebiet, das sich im Eigentum der Erben Riethmann befindet, umfasst weitere Parzellen mit den Gebäuden Lerchenbergstrasse 9 und Dorfstrasse 9.



Visualisierung (Blick ab Sigststrasse)



Situation

2. Vertiefungskonzepte

2.1 Erschliessung und Tiefgaragen

Vorprojekt Mehrfamilienhaus

Das vorliegende Vorprojekt für ein Mehrfamilienhaus auf Kat. Nr. 105 hat gezeigt, dass eine vertiefte Koordination der Erschliessung erforderlich ist.

Für das Gebiet Oberdorf/Sigst wurde anhand von Bebauungs- und Erschliessungsvarianten eine Auslegeordnung der möglichen Bebauungsansätze, Zugänge, Fusswege und Parkierungslösungen erarbeitet. Dabei war aufzuzeigen, inwieweit die Beanspruchung der Sigststrasse als Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage zweckmässig und vertretbar ist, und es war die Verknüpfung von Parkieranlagen im Zusammenhang mit anderen möglichen Neuüberbauungen im Gebiet Sigst zu thematisieren.

Das Resultat ist im Erläuternden Bericht der Bebauungs- und Erschliessungsstudie zum Gebiet Oberdorf vom 17. November 2015 dargelegt. Auf den folgenden Seiten ist die favorisierte Lösung, die dem privaten Gestaltungsplan Sigst Süd zugrunde liegt, zusammengefasst.

Hauptziele

Zusammenfassend lassen sich drei Hauptziele ableiten:

- Drei Schlüsselgrundstücke einbeziehen (Gemeinde / Riethmann/Aeberli)
- Unabhängige Tiefgaragen ermöglichen (Module)
- Verknüpfungen anstreben (aktiv), zumindest aber ermöglichen (passiv)

Randbedingungen

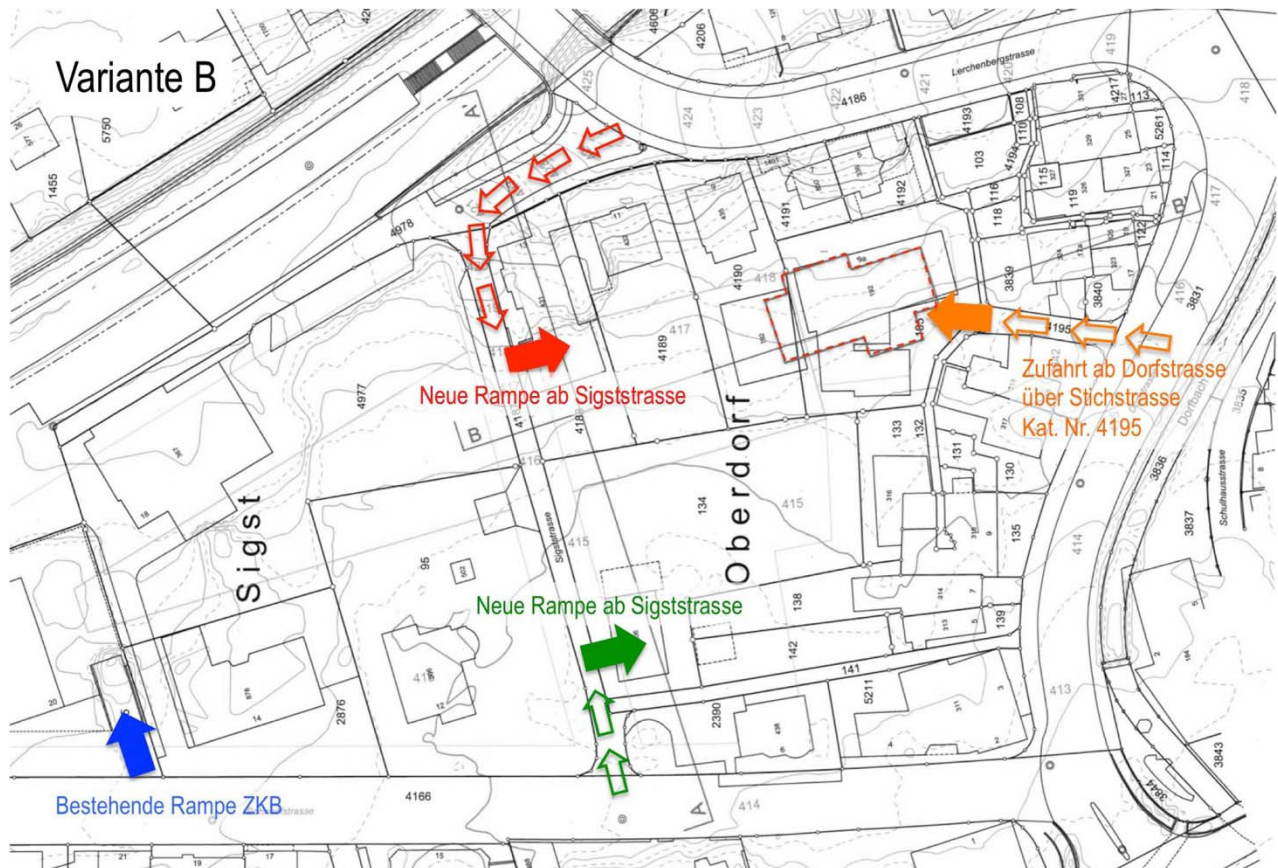
Die wichtigsten Randbedingungen sind:

- Normgerechte Geometrie der Parkieranlagen gemäss SN 640 291a
- Genügende Rampenlängen unter Berücksichtigung von Rampenneigung, Raumhöhe, Deckenkonstruktion und Erdüberdeckung
- Vertikale Abstimmung zwischen Tiefgarage und Gebäude (Treppenhäuser)

Kurzbeschreibung

Für die mögliche Organisation und Erschliessung der Tiefgaragen wurden verschiedene Ansätze untersucht. Die Konzeption der favorisierten Variante B baut auf vier Anschlusspunkten auf:

- Die bestehende Stichzufahrt für das projektierte Mehrfamilienhaus Riethmann (orange)
- Nebenerschliessung gemäss Masterplan
- Eine neue Rampe ab Sigststrasse mit Zufahrt ab Lerchenbergstrasse (rot)
- Haupterschliessung gemäss Masterplan
- Eine neue Rampe ab Sigststrasse mit Zufahrt ab Bahnhofstrasse (grün)
- Nebenerschliessung gemäss Masterplan
- Die bestehende Rampe bei der ZKB (blau)
- Nebenerschliessung gemäss Masterplan



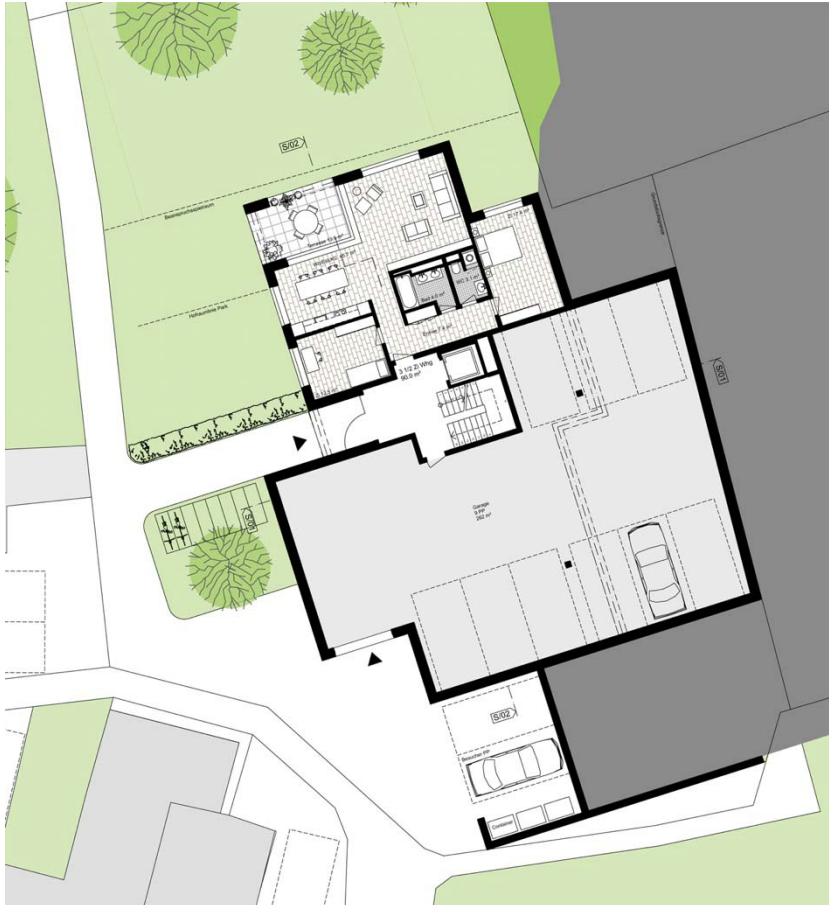
Zufahrt über Stichstrasse (Riethmann)

Die Zufahrt ab Dorfstrasse erfolgt über die bestehende Stichstrasse. An diesen Zufahrtsweg können gemäss den Zugangsnormalien maximal 10 (30*) Wohneinheiten angeschlossen werden. Die teils in den Hang hinein gebaute Tiefgarage verfügt über eine ebenerdige Zufahrt.

Zufahrt über Stichstrasse (Riethmann)



Projektierte Erdgeschossgarage



Zufahrt ab Lerchenberg-/ Sigststrasse (Gemeinde)

Die Zufahrt ab Lerchenberg-/Sigststrasse ist im Bereich der heutigen alten Gewächshäuser vorgesehen. Da sie von oben erfolgt, ist eine rund 32 m lange Rampe erforderlich, um die Höhendifferenz zu überwinden. Die Überdeckung dieses Rampeneinschnittes ermöglicht eine darüberliegende Terrasse. Dabei ist auf eine ansprechende Gestaltung zu achten, die auf den angrenzenden Freiraum abzustimmen ist.

Die Rampe soll so angeordnet werden, dass sie unter Belassen der Altbauten sowohl separat erstellt als auch im Zuge einer Neuüberbauung realisiert werden kann.

Einfahrt im Bereich der heutigen
Gewächshäuser



Beispiel Rampeneinfahrt mit
darüberliegender Terrasse



Die Tiefgarage der Gemeinde kann in Etappen erstellt werden. Mit der Erstellung des Moduls 1 als "Initialzündung" ist es grundsätzlich möglich, die Anschlüsse an benachbarte Parzellen sicherzustellen und darüber einen wesentlichen Teil des öffentlichen Freiraums Sigst zu gestalten.

Modul 1: Gemeinde



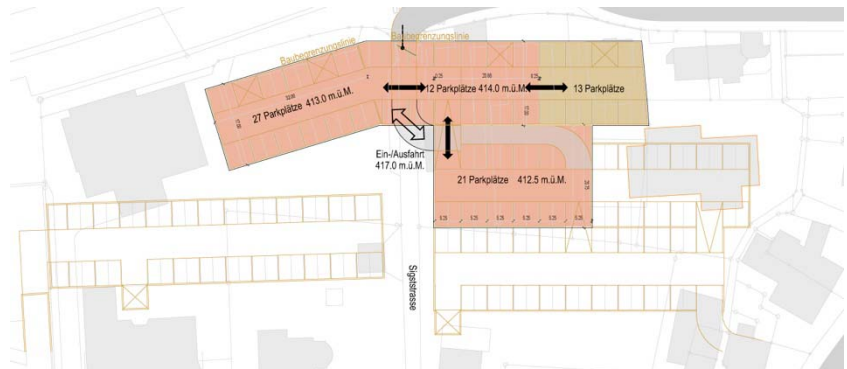
Modul 2: Gemeinde



Modul 3: Gemeinde/Riethmann



Modul 4: Gemeinde (inkl. Teil Nord)



Beispiel einer Tiefgaragen-Einfahrt im Erdgeschoss



Modul 1: Aeberli



Modul 2: Aeberli/Gemeinde

(Hinweis: Die Verknüpfung mit unterirdischer Durchfahrt ist gemäss Art. 7 Abs. 3 der Bestimmungen im GP Sigst Süd nicht möglich)



Zufahrt ab Bahnhofstrasse (ZKB / Graf / Braig)

Die Tiefgarage der Grundstücke Graf / Braig wird an die bestehende Rampe der ZKB angeschlossen. Diese zweispurige Rampe erschliesst die Tiefgarage mit 10 Abstellplätzen. Die Tiefgarage wurde bereits bei ihrem Bau auf eine spätere Erweiterung nach Süden ausgerichtet und die Zufahrt servitutarisch gesichert. Damit kann der Bau einer zusätzlichen Rampe vermieden werden. Dabei ist eine massvolle zusätzliche Beanspruchung der Bahnhofstrasse im Auge zu behalten, damit die Fussgängerfreundlichkeit vertretbar bleibt.

Für den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd ist diese nördlich der Sigststrasse liegende Parkierungsanlage nicht relevant.



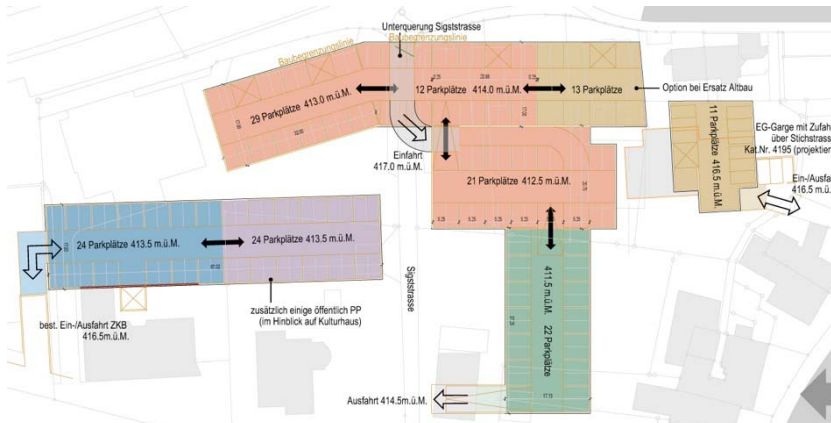
Vollausbau Tiefgarage

Bei einem Vollausbau der Tiefgarage mit jeweils eingeschossigen Parkierungsgeschossen können theoretisch rund 140–150 Parkplätze geschaffen werden. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist jedoch eine Reduktion angemessen. Unter Anwendung der entsprechenden Reduktionsfaktoren der kantonalen Wegleitung wären für die realisierbaren Nutzungen im Detailgestaltungsplangebiet Sigst wesentlich weniger Abstellplätze erforderlich (vgl. Kap. 3.7).

Gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse sind zusätzlich 10 % des Pflichtbedarfs für die Gebäudenutzungen als öffentliche Parkplätze in die Sammelgaragen zu integrieren. Diese sind in den zentral gelegenen und gut zugänglichen Bereichen blau/lila vorgesehen (Sigst Nord).

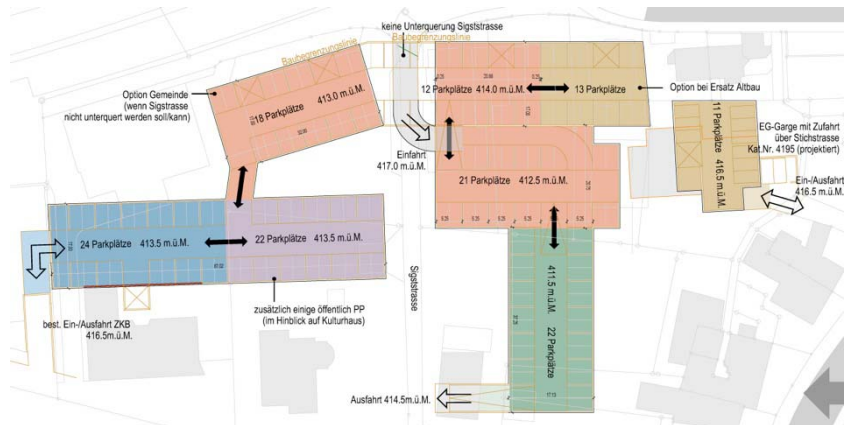
Vollausbau B mit Unterquerung Sigststrasse

(Hinweis: Die Verknüpfung mit unterirdischer Durchfahrt ist gemäss Art. 7 Abs. 3 der Bestimmungen im GP Sigst Süd nicht möglich.)



Vollausbau B ohne Unterquerung Sigststrasse

(Hinweis: Die Verknüpfung mit unterirdischer Durchfahrt ist gemäss Art. 7 Abs. 3 der Bestimmungen im GP Sigst Süd nicht möglich.)



Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich aus der Erschliessungsstudie folgendes Fazit ziehen:

- Die Erschliessung ist gut organisierbar
- Es besteht viel Flexibilität für verschiedene Kombinationen
- Für jeden Erstbauenden gibt es eine Lösung
- Die Vorgaben für den Studienauftrag Freiraum Sigst sind präzisierbar
- Die konzeptionelle Basis für den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd ist vorhanden

Erschliessungskonzeption im Gesamtzusammenhang

In Art. 2 Abs. 4 der Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse ist verbindlich festgehalten, dass die im Schlussbericht zur Planungszone Bahnhofstrasse und im Masterplan 1:1000 vom 24. Mai 2011 illustrierten Entwicklungsabsichten richtungsweisend sind. Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse macht über diese richtungsweisenden Grundsätze und die subsidiär geltenden gesetzlichen Vorgaben der Zugangsnormalien hinaus zwei präzisierende Vorgaben, die bei der Erschliessung des Gebietes Sigst Süd zu beachten sind:

- Zu- und Wegfahrten von Sammelgaragen sind im Sinne der im Plan dargestellten Pfeile peripher oder rückwärtig vorzusehen (Art. 6 Abs. 1)
- Die Erschliessung über die Bahnhofstrasse ist nur für bestehende Nutzungen und für einzelne Neu- und Erweiterungsbauten in der ersten Bautiefe zulässig (Art. 6 Abs. 2)

In beiden Fällen handelt es sich um Vorgaben mit einem gewissen Projektierungs- und Interpretationsspielraum. Beim erstgenannten Punkt ist die Zufahrt ab Lerchenbergstrasse als Haupterschliessung vorgegeben, wobei mittelfristig ein durchgehender Erschliessungsbügel entlang der Bahnlinie bis zum Bahnhof angestrebt wird. Die Formulierung "im Sinne" weist darauf hin, dass es primär um eine periphere oder rückwärtige Erschliessung geht. Auch die untergeordnete Erschliessung ab Dorfstrasse ist in diesem Sinne peripher, belastet die Bahnhofstrasse nicht und ist im Masterplan als Nebenerschliessung auch vorgesehen.

Der private Gestaltungsplan Sigst Süd ist mit allen vorgenannten Planungen konform und sichert einen gewissen Spielraum für eine flexible Erschliessung.

Im Vorprüfungsbericht wird der sehr kurze Stauraum auf der Dorfstrasse zwischen der Bahnhof- und der Seestrasse als problematisch erachtet. Im Jahre 2015 erfolgte im Rahmen der sanierungsbedingten monatelangen Teilspernung der Seestrasse eine Verkehrsumleitung über die Dorf- und Drusbergstrasse bis nach Küsnacht. Der seit jeher bestehende kurze Stauraum beim Knoten Dorf-/Seestrasse hat in dieser Zeit mit erhöhter Belastung zu keinen nennenswerten Problemen geführt.

Die möglichen Verkehrsmengen wurden bereits in der einleitend beschriebenen Erschliessungs- und Bebauungsstudie vom 16. Dezember 2008 für das Entwicklungsgebiet Bahnhof thematisiert. Der damals abgeschätzte Spitzenstundenwert auf der Bahnhofstrasse von 350 Fz/h erhöht sich mit einer verdichteten Bebauung des gesamten Gebietes Sigst auf rund 380 Fz/h, was in einer Tempo-30-Zone im Zentrum als problemlos und verträglich beurteilt werden darf (pro Fahrtrichtung alle 20 Sek. ein Fahrzeug).

2.2 Zielbild der angestrebten Bebauung

Mögliche Bebauung

Das Zielbild für das Gebiet Sigst illustriert eine mögliche Bebauung, die den Absichten des Masterplans und des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse entspricht. Das einleitend kurz umschriebene Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 1.4) wird dabei unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten verfeinert. Dies betrifft insbesondere das projektierte Mehrfamilienhaus (vgl. Phase 1), mit welchem die künftige Bautätigkeit einsetzen dürfte.



Bebauungsphasen

Die weitere Etappierung der Bebauung ist weder festgelegt noch voraussehbar. Die abgebildete Abfolge ist eine denkbare Möglichkeit unter der Annahme, dass die Gemeinde für ihre Grundstücke einen aktiven Part übernimmt.



Phase 1



Phase 2



Phase 3

Stellenwert des Zielbildes

Das Zielbild konkretisiert das dem Masterplan und dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse zugrundeliegende Entwicklungskonzept für den Bereich Sigst Süd. Neue Erkenntnisse haben zu marginalen Abweichungen vom ursprünglichen Entwicklungskonzept geführt. Auslöser war insbesondere die konkrete Bauabsicht, die bestehende Schreinerei am Rande der Kernzone durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen (Baubereich D). Die Eigentümer des bestehenden schmalen Doppelwohnhauses an der Lerchenbergstrasse (Baubereich E1/E2) haben sich dafür entschieden, sich einstweilen nicht an einer Neuüberbauung zu beteiligen und ihr Gebäude stehen zu lassen. Damit entfällt der im Entwicklungskonzept vorgesehene grössere Neubau an dieser Stelle vorerst, was kurzfristig auch Auswirkungen auf das Bebauungsmuster der danebenstehenden Gebäude hat (Baubereich C1/C2). Trotz diesen Modifikationen bleibt das Entwicklungskonzept im Wesentlichen immer noch das Gleiche.

Im Unterschied zu einem Richtprojekt, das eine konkrete Überbauungsabsicht auf bestimmten Grundstücken ausformuliert, handelt es sich beim Zielbild um eine Interpretation der in den festgelegten Baubereichen möglichen Bebauung. Das Zielbild hat den Stellenwert einer städtebaulich erwünschten Entwicklungsrichtung im Sinne einer Machbarkeitsstudie und nicht denjenigen einer massgeschneiderten Vorlage für den Gestaltungsplan, die beispielsweise aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen ist.

Der zeitliche und örtliche Ablauf der Bautätigkeit kann nicht im Voraus gesteuert werden, weil die Grundeigentümer ganz unterschiedliche Bauabsichten zu unterschiedlichen Zeitpunkten haben. So ist zurzeit nur ein Grundeigentümer bauwillig, weshalb auch nur für einen Baubereich ein Vorprojekt vorliegt. Ausserdem können je nach Lage Abhängigkeiten bestehen, die ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens in privatrechtlichen Vereinbarungen geklärt werden müssen. Daher ist nur ein schrittweises Vorgehen mit genügend Spielraum für verschiedene Konstellationen erfolgsversprechend. Es liegt auf der Hand, dass die letztlich realisierte Bebauung unter diesen Umständen nicht präzise deckungsgleich mit dem Zielbild der angestrebten Bebauung sein wird.

Im Übrigen ist im Baubewilligungsverfahren für jedes einzelne Bauvorhaben im Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd der Nachweis der besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 PBG zu erbringen. Mit Andreas Galli, dipl. Architekt ETH/SIA, Zürich, verfügt die Baubehörde über einen unabhängigen Berater in städtebaulichen und architektonischen Fragen, welcher die Qualität der Bauvorhaben kompetent beurteilen kann.

2.3 Studienauftrag Freiraum Sigst

Studienauftrag Freiraum Sigst

Die Gemeinde Erlenbach hat unter vier Landschaftsarchitekturbüros einen Studienauftrag durchgeführt. Dieser sollte aufzeigen, wie der öffentliche Freiraum Sigst dereinst aussehen könnte. Viele Parameter wie beispielsweise Lage und Gestaltung von zukünftigen Hochbauten, Erschliessungsflächen, unterirdische Parkieranlagen und private Freiräume sind heute noch unklar. Es liegt einzig ein konkretes Projekt einer privaten Bauherrschaft für einen Neubau vor (Baubereich D). Vor diesem Hintergrund und bedingt durch die unterschiedlichen zeitlichen und inhaltlichen Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümer wurde für den öffentlichen Freiraum Sigst nicht primär ein baureifes Projekt gesucht, sondern ein etappierbares Gesamtkonzept mit griffigen Gestaltungs- und Nutzungsregeln. Damit wird eine prozesshafte Entwicklung des Freiraums Sigst ermöglicht.

"Il giardino della villa"

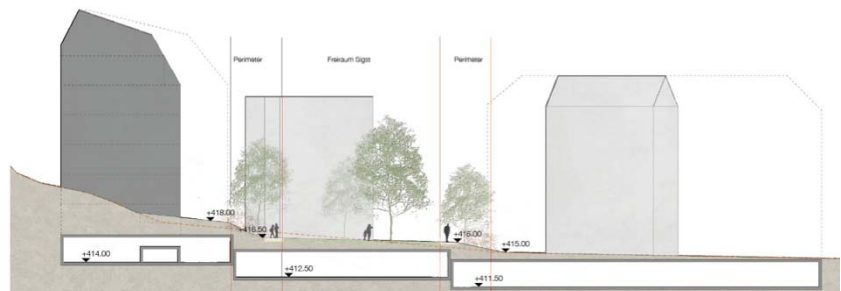


Der Beitrag "Il giardino della villa" des Büros antón & ghiggi landschaft architektur wurde vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Der Projektvorschlag arbeitet mit den topografischen Gegebenheiten der Hangsituation und erzeugt damit eine modulierte Landschaft in freier Formensprache, in der die zukünftige Tiefgarage integriert wird. Es entsteht ein fassbarer Gesamtraum, der sich mit dem Quartier auf natürliche Art verbindet. Historische Bezüge zu Kompositionen von Villa, Hof und Garten werben den neuen Gartenraum Sigst zu einem Ort mit guter Atmosphäre und Aufenthaltsqualität auf.

Eine flexible Entwicklungs- und Gestaltungsstrategie erzeugt eine klare Raumstruktur, die Veränderungen und Anpassungen absorbieren kann und gleichzeitig den Raum stabilisiert.

Querschnitt und Topografie



Gesamtkonzept Phase 1



Gesamtkonzept Phase 2



Flexible Umsetzungsstrategie

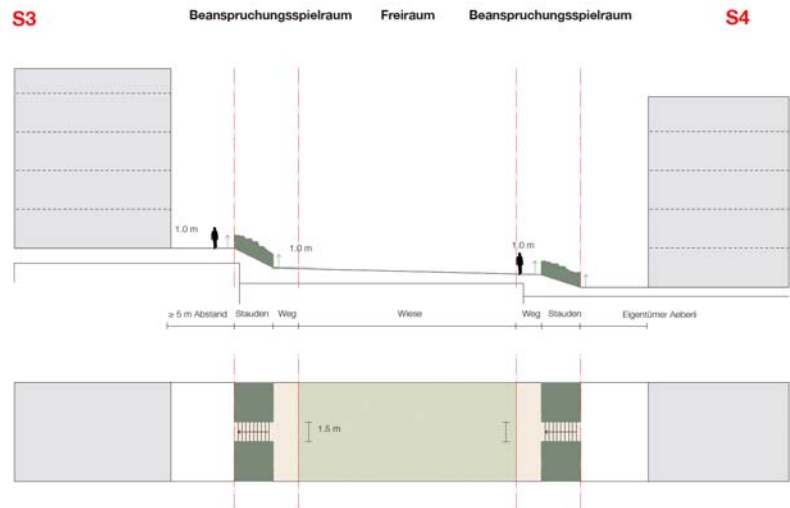
Die phasenweise Umsetzung der Bauvorhaben wird bauliche Zwischenstände generieren und zu späteren Eingriffen bei Wiederherstellungsmassnahmen führen. Trotzdem sollen die gestalterischen Interventionen von Beginn weg Öffentlichkeit und Präsenz signalisieren. Eine flexible Entwicklungs- und Gestaltungsstrategie erzeugt eine klare Raumstruktur, die Veränderungen und Anpassungen absorbieren kann und gleichzeitig den Raum stabilisiert.

Gestaltungs- und Nutzungsregeln

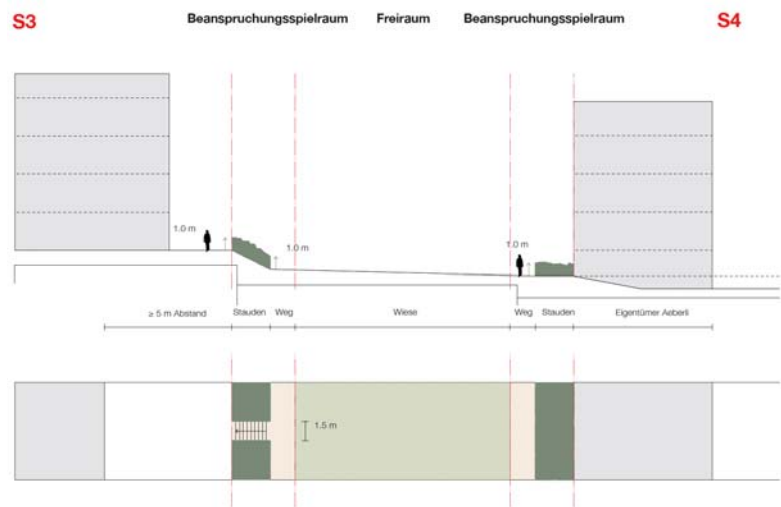
Für die im Beanspruchungsspielraum des Freiraumes liegenden Randbereiche werden Gestaltungs- und Nutzungsregeln formuliert. In diesen Bereichen sollen primär die Höhendifferenzen aufgefangen, die Wege angelegt und eine abschirmende Strauchbepflanzung vorgesehen werden. In mehreren Varianten werden die möglichen Anschlüsse an die benachbarten privaten Grundstücke und Gebäude definiert.

Die nachfolgenden Querschnittlösungen zeigen die Anpassbarkeit des Konzeptes an heute noch nicht voraussehbare künftige Gebäudestellungen auf:

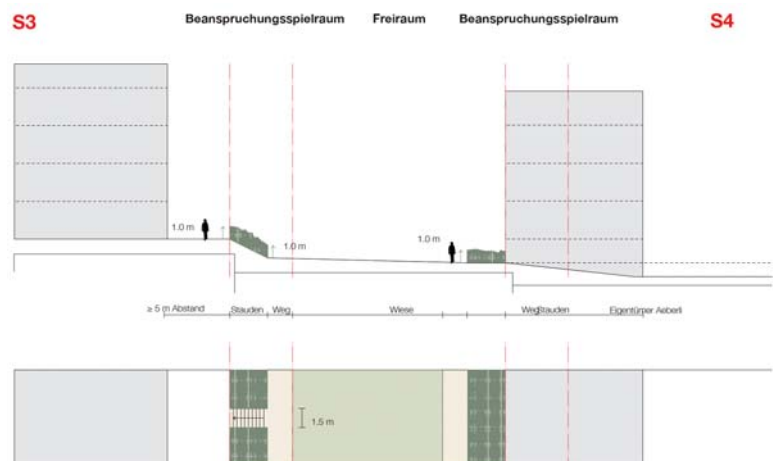
Neubau mit Abstand vom Beanspruchungsspielraum (S4)



Neubau mit Respektierung des Beanspruchungsspielraums (S4)



Neubau mit vollständiger Überstellung des Beanspruchungsspielraums (S4)



3. Festlegungen des Gestaltungsplans

3.1 Zweck (Art. 1)

Umsetzung der Detailgestaltungsplanpflicht

Am 25. Juni 2012 hat die Gemeindeversammlung den öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgesetzt. Dieser bezweckt die Sicherung zahlreicher öffentlicher Interessen im Bahnhofgebiet zwischen der Bahnlinie und der Seestrasse. Bei diesem Planwerk handelt es sich sinngemäss um einen Rahmengestaltungsplan, welcher die planungsrechtlichen Grundsätze regelt.

Für drei Teilgebiete legen die Bau- und Zonenordnung und der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse eine Detailgestaltungsplanpflicht fest. Eines davon ist das Gebiet Sigst. In den Detailgestaltungsplänen sind mindestens folgende Inhalte festzulegen:

- Massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG
- Zulässige Gesamtnutzfläche gemäss Art. 27 BZO
- Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten
- Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen
- Anzahl und Lage der Abstellplätze
- Lage, Grösse und Ausstattung der Freiräume
- Raumsicherung der Platzbereiche (im Gestaltungsplan Sigst Süd nicht erforderlich, da keine Platzbereiche vorgesehen)
- Anforderung einer besonders guten Gestaltung

Je nach Erfordernis können zusätzliche Regelungen getroffen werden.

3.2 Allgemeines (Art. 2)

Bestandteile

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Im Hinblick auf spätere Überbauungen ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung.

Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd ist im Situationsplan 1:500 festgelegt. Er umschliesst eine Gesamtfläche von 5'862 m² mit folgenden Grundstücken:

Kat. Nr.	Grundeigentümer	Fläche
Baugrundstücke:		
105, 4190	Erben Riethmann	1'496 m ²
134, 142 (Teil)	H. Aeberli	1'663 m ²
138 (Teil)	V. Brumm-Aeberli	149 m ²
2390	M. Weber	425 m ²
4188, 4189	Politische Gemeinde Erlenbach	1'318 m ²
4191	V. Brunner / E. Brunner-Tschirky	178 m ²
4192	B. Meier	203 m ²
Strassen und Wege:		
141 (Teil)	Gesamteigentümer Flurweggemeinschaft	87 m ²
4187	Politische Gemeinde Erlenbach	343 m ²
Total		5'862 m ²

Gemäss § 85 PBG kann der Gestaltungsplan als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihm die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden. Diese Mindestfläche beträgt 3'997 m².

Ergänzendes Recht

Abs. 3

Soweit der private Gestaltungsplan Sigst Süd nichts anders bestimmt, gelten die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse, der Bau- und Zonenordnung sowie des übergeordneten Rechts. Der Gestaltungsplan weicht mit mehreren Baubereichen von den geltenden Baulinien ab. Diese Abweichungen sind bereits im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse mit Baubegrenzungslinien festgelegt worden.

3.3 Gestaltung (Art. 3)

Anforderungen

Abs. 1

Um eine gute Eingliederung in die bestehende bebaute Umgebung zu erreichen, sind neue Bauten in einer aufeinander abgestimmten volumetrischen und architektonischen Gestaltung zu erstellen, die zu einer besonders guten Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG führen. Zu beachten ist dabei die unmittelbare Nähe der Kernzonenbauten, auf die mit sorgfältig abgestimmten Proportionen Rücksicht genommen werden soll.

Die gestalterischen Anforderungen entsprechen denselben wie sie schon in Art. 7 Abs. 1 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse festgelegt sind.

Die Dachform ist freigestellt. Das Richtprojekt sieht ein Flachdach vor. Ausser in der Kernzone ist diese Dachform heute zum Normalfall geworden. Hauptvorteile im Vergleich zum Schrägdach sind vollwertige Raumhöhen in den Dachgeschosswohnungen und die Möglichkeit für Terrassen als ansprechende

private Aussenräume. Schrägdächer sind jedoch ebenso zulässig. Die gebotene gute Gesamtwirkung setzt einer uninspirierten Durchmischung von Flach- und Schrägdächern die nötigen Schranken.

Tiefgaragenrampen

Abs. 2



Offene Rampen von Tiefgaragen sind nicht erwünscht, weil sie die Nutzbarkeit des Umschwunges einschränken und die Stimmung des Aussenraums negativ beeinträchtigen. Im Bereich des öffentlichen Freiraums Sigst und der Kernzone würden solche Anlagenteile besonders stören. Rampen von Tiefgaragen sind daher in die Gebäude zu integrieren.

Anzustreben sind Einfahrten direkt in das Erdgeschoss von Hauptgebäuden oder in besondere Gebäude, deren Dach als Terrasse genutzt werden kann. Beide Möglichkeiten belasten die Ausnützung nicht und bieten Spielraum für zusätzliche gestalterische Qualitäten.

Richtprojekt Freiraum

Abs. 3

Das als Siegerbeitrag aus dem Studienauftrag zum Freiraum Sigst hervorgegangene Richtprojekt "Il giardino della villa" des Büros antón & ghiggi landschaft architektur vom 21. März 2016 ist für die Gestaltung des Freiraums wegleitend. Dabei sind bei der Umsetzung gewisse Abweichungen im Sinne des gesetzlich gewährleisteten Projektierungsspielraumes möglich. Im Hinblick auf die erforderlichen Dienstbarkeitsverträge erfolgte eine präzisierende Projektergänzung vom 7. November 2016.

Für Kat. Nr. 134 ist das Richtprojekt nur in Bezug auf den Bepflanzungssaum entlang der östlichen Grenze wegleitend. Weitergehende Beanspruchungen dieser Parzelle erfordern eine Zustimmung des jeweiligen Eigentümers.

3.4 Bebauung (Art. 4)

Schutzobjekt

Abs. 1



Gemäss Art. 3 Abs. 5 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse sind als Voraussetzung für die jeweiligen Detailgestaltungspläne im Teilgebiet Sigst Schutzabklärungen für die bezeichneten Schutzobjekte vorzunehmen und gestützt darauf, entsprechende formelle Entlassungen oder Schutzmassnahmen zu verfügen.

An der Bahnhofstrasse 6 steht das Wohnhaus "Rosenheim", Vers. Nr. 438, das unter derselben Nummer inventarisiert ist. Das Gebäude ist bereits heute ein formelles Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG. Die Unterschutzstellung erfolgte, gestützt auf § 205 lit. d PBG, durch den verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 28. Oktober 2005, genehmigt durch den Gemeinderat am 24. Januar 2006. Die entsprechende Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch eingetragen.

Geschützt und damit zu erhalten sind im Wesentlichen die Fassaden und das Mansardendach in ihrem konstruktiven und gestalterischen Aufbau, die Wohngeschosse in ihrem räumlichen Aufbau, verschiedene Elemente des Innenausbaus wie Langriemenböden, Wandtäfer, Treppen, Geländer und Kachelofen sowie die Sockelmauer mit Zaun und Gartentüre entlang der Bahnhofstrasse. Zudem sind verschiedene Bestimmungen zu Restaurierungs- und Unterhaltsarbeiten zu beachten.

Im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd wird das Gebäude in den bestehenden äusseren Abmessungen als Baubereich A1 bezeichnet. Aufgrund der Unterschutzstellung besteht kein Abbruchrisiko. Der Bestand des Gebäudes geht der im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegten Baubegrenzungslinie, die teilweise durch das Gebäude führt, vor.

Baubereiche

Abs. 2

Die Anzahl, die Lagen und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Für unterirdische Gebäude sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. Die angegebene Anzahl Hauptgebäude bezieht sich auf Neubauten.

Die Abgrenzungen der Baubereiche folgen primär den im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegten Baubegrenzungs- und Hofraumlinien. Ergänzend ist zu benachbarten Teilgebieten ein Grenzabstand von 3.0–4.0 m und zur Wegparzelle Kat. Nr. 141 teilweise ein Wegabstand von 3.5 m festgelegt.

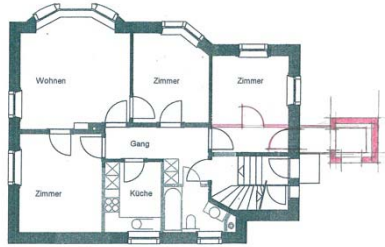
Innerhalb der Baubereiche sind die Grundmasse gemäss Art. 4 Abs. 1 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse zu beachten.

Baubereich mit Höhenbeschränkung

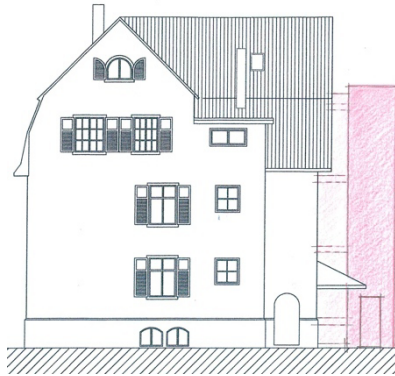
Abs. 3

Zwischen den Baubereichen A1 und A2 ist ein niedriger Verbindungsbau zulässig, dessen Gebäudehöhe und Gesamthöhe 4.80 m nicht übersteigen darf. Dieses Mass leitet sich, gestützt auf § 279 PBG, aus einer Geschosshöhe von 3.30 m und einer Erhöhung des Erdgeschosses um 1.50 m ab. Die Erstellung eines Zwischenbaus setzt jedoch voraus, dass er im Sinne der erhöhten Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG mit den Schutzziele des Schutzobjektes vereinbar ist.

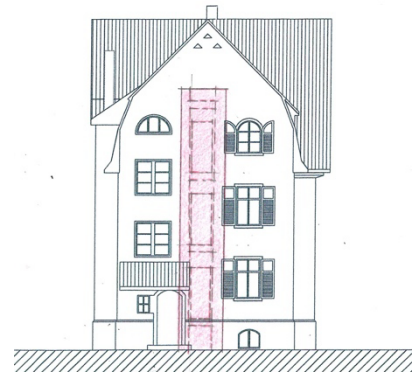
Im Teilgebiet 1 soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Schutzobjekt Vers. Nr. 438 mit einem Lift auszurüsten. Dies wird nicht einfach sein, weil durch einen solchen Eingriff verschiedene geschützte Bestandteile im Äusseren und im Inneren (u.a. Treppenhaus) gefährdet werden können und die Grundrissstruktur nur wenig Anordnungsspielraum bietet. Daher dürfte nur ein angefügter Lift in Frage kommen. Die nachstehenden Skizzen zeigen im Sinne eines Machbarkeitsnachweises eine mögliche Lösung mit einem nordseitig angefügten Liftturm.



Grundriss Erdgeschoss mit Liftanbau



Ostfassade mit Liftanbau



Nordfassade mit Liftanbau

Ein solcher Lift müsste den Baubereich mit Höhenbeschränkung beanspruchen. Er wird daher im Sinne von § 19a BBV II von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Dies setzt voraus, dass der Liftanbau der behindertengerechten Erschliessung dient, das Gebäude vor dem 1. Juli 1978 bewilligt wurde, keine überwiegenden öffentlichen und nachbarlichen Interessen entgegenstehen und keine den Bauvorschriften entsprechende Lösung möglich ist. Der Nachweis, dass diese Voraussetzungen erfüllt und die besonders gute Gestaltung gegeben ist, muss im Baubewilligungsverfahren erbracht werden. Der Wortlaut von Art. 4 Abs. 3 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan Sigst Süd schliesst aber auch eine Auslagerung des ganzen Treppenhauses und den Bau einer neuen Vertikalerschliessung nicht aus, wobei auch eine solche Lösung mit den Schutzzielen des Schutzobjektes in Einklang gebracht werden müsste.

Bestehendes Gebäude Vers. Nr. 306

Abs. 4

Das bestehende zweigeschossige Gebäude Vers. Nr. 306 auf Kat. Nr. 134 ist ein altes Ökonomiegebäude. Dieses darf über die Bestandesgarantie hinaus unter Beibehaltung seiner Lage und seinen äusseren Abmessungen ersetzt werden. Dies bedeutet, dass in einem solchen Fall kein viergeschossiger Neubau an dieser Lage möglich ist.

Vorsprünge

Abs. 5

Oberirdische, nicht abgestützte Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen gemäss § 260 Abs. 3 PBG höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um maximal 2.00 m über den Baubereich hinausragen. Dies gilt auch gegenüber Grundstücken und Strassen ausserhalb des Geltungsbereiches. Solche Vorsprünge benötigen kein Näherbaurecht. Da der Öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse zu Balkonen und Erker keine Aussagen macht, gilt § 260 Abs. 3 PBG subsidiär.

Grenzbaurecht

Abs. 6

Gemäss Art. 30 BZO ist der Grenzbau von Hauptgebäuden nur mit nachbarlicher Zustimmung gestattet oder wenn an ein bestehendes, an der Grenze stehendes Hauptgebäude angebaut wird. Im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd wird an den Eigentumsgrenzen zwischen den Baubereichen C1 und C2 sowie E1 und E2 ein gegenseitiges Grenzbaurecht festgelegt. Im Hinblick auf eine mögliche spätere Handänderung wird diese Regelung auch zwischen den Grundstücken innerhalb des Baubereiches C1 getroffen.

Mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes durch die Grundeigentümer gilt die erforderliche nachbarliche Zustimmung als eingeräumt. Dies bedeutet, dass bei Neubauten auch ein einseitiger Grenzbau zulässig ist. Im Übrigen können sich Eigentümer von nebeneinander befindlichen Grundstücken ein Grenzbaurecht selbst einräumen.

Option Näher- und Grenzbau

Abs. 7

In den speziell bezeichneten Bereichen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet oder Grenzbaurechte vereinbart werden. Dies erlaubt es beispielsweise, die Baubereiche C2 und E2 sowie A2 und B zusammenzubauen.

Im Gegensatz zum verbindlich festgelegten Grenzbaurecht gemäss Abs. 6 handelt es sich um Verhandlungsspielräume, die der Gestaltungsplan einräumt, aber nicht garantiert. Damit wird die grösstmögliche Flexibilität für verschiedene bauliche Lösungen gewährleistet.

Beanspruchung Freiraum durch Baubereich

Abs. 8

Der Baubereich D überstellt auf der Nordseite die Hofraumlinien des Freiraums und schöpft den Beanspruchungsspielraum von 5 m fast vollständig aus. Im Einklang mit Art. 4 Abs. 5 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse ist die effektiv beanspruchte Freiraumfläche innerhalb des Teilgebiets 4 flächengleich und zusammenhängend zu kompensieren.

Anzustreben ist der Ausgleich auf der Westseite des Gebäudes, wo am meisten Platz vorhanden ist und wo auch die sicherzustellende öffentliche Fusswegverbindung durchführt.

Abs. 9

Bauten im Baubereich B dürfen die Hofraumlinien bis an die östliche Grundstücksgrenze zu den Kat. Nrn. 4188 und 4189 ebenfalls überstellen. Dabei gilt jedoch eine Beschränkung auf eine Länge von gesamthaft maximal 10 m. Diese Länge kann von einem einzelnen Gebäude voll beansprucht, auf zwei Gebäude (z.B. je 5 m) oder auf drei Gebäude (z.B. 3 m, 3 m, 4 m) aufgeteilt werden. Die effektiv beanspruchte Freiraumfläche ist innerhalb des Teilgebiets 2 flächengleich und mit dem Freiraum zusammenhängend zu kompensieren. Die nachbarliche Zustimmung gemäss Art. 30 Abs. 2 BZO für den Grenzbau und das Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG gilt gegenüber den Grundstücken Kat. Nrn. 4188 und 4189 als eingeräumt.

Beanspruchung Freiraum durch Rampe

Abs. 10

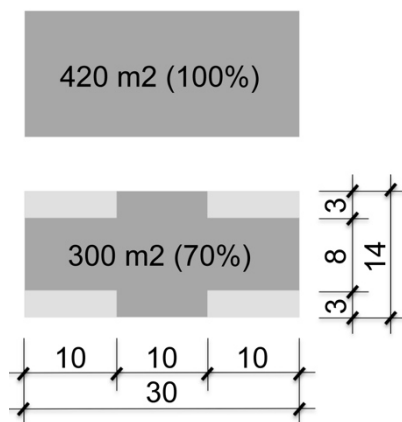
Die Hofraumlinien dürfen im bezeichneten Bereich zur Anordnung und Überdachung einer Tiefgaragenrampe überschritten werden. Wie die Erschliessungsstudie gezeigt hat, ist hier eine Tiefgarageneinfahrt sowohl topografisch als auch funktionell zweckmässig. Die maximale Höhenlage der Dachfläche ist auf 421.00 m ü. M. begrenzt, was etwas über der Höhenlage des Erdgeschossfussbodens der bestehenden Bauten im Baubereich C1 liegt.

Die beanspruchte Freiraumfläche ist im Sinne von Art. 4 Abs. 5 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse durch eine begehbare und begrünte Dachfläche zu kompensieren. Dabei ist anzustreben, diese Dachfläche in Form einer begehbaren Terrasse zumindest teilweise öffentlich zugänglich zu halten. Eine Erdgeschossnutzung im öffentlichen Interesse (z.B. Hort) könnte dies erleichtern.

3.5 Nutzung (Art. 5)

Ausnützung

Abs. 1



Die zulässige Ausnützungsziffer von 110 % ist im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse festgelegt (Art. 4 Abs. 1). Sie ist durch die Gesamtnutzfläche gemäss Art. 27 BZO auszudrücken, welche nicht nur die Vollgeschosse, sondern auch die Dach- und Untergeschosse in den Ausnützungsnachweis einbezieht.

Dazu wird vorerst für jedes Teilgebiet auf der Basis der massgeblichen Grundfläche und der Ausnützungsziffer die anrechenbare Geschossfläche für die vier Vollgeschosse bestimmt (§ 255 PBG). Die zulässige Gesamtnutzfläche ergibt sich, indem für das Dachgeschoss 70 % einer Vollgeschossfläche hinzugerechnet werden, d.h. es wird mit 4.7 Vollgeschossen gerechnet.

Die Fläche der Wegparzelle Kat. Nr. 141 ist nur überbaubar, aber nicht ausnützbar. Dies gilt auch bei einer allfälligen Wegverlegung.

Nutzflächenverteilung

Abs. 2

Innerhalb eines Teilgebiets kann die zulässige Gesamtnutzfläche frei auf die zugehörigen Baubereiche verteilt werden. Diese Variabilität bezieht sich sowohl auf die Verteilung auf die zulässigen Geschosse als auch auf die Verteilung auf mehrere Gebäude. Die Teilgebiete werden gleichbehandelt, unabhängig davon, ob Gebäude ein anrechenbares Untergeschoss und/oder ein Dachgeschoss aufweisen.

Ausnutzungsübertragungen

Abs. 3

Ausnutzungsübertragungen zwischen benachbarten Teilgebieten sind zulässig, sofern die Erhöhung und die Reduktion in beiden Teilgebieten 10 % der jeweils zulässigen Gesamtnutzfläche nicht übersteigt. Damit besteht die Möglichkeit, eine allfällige Ausnutzungsreserve von einem Teilgebiet auf ein anderes Teilgebiet zu übertragen. Solche Ausnutzungsübertragungen sind im Grundbuch anzumerken.

3.6 Freiraum (Art. 6)

Spiel- und Aufenthaltsbereich

Abs. 1

Gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse (Art. 7 Abs. 2) ist im Teilgebiet Sigst ein öffentlich zugänglicher und ansprechend gestalteter Freiraum für Spiel und Aufenthalt zu erstellen. Als Richtmass gilt eine Fläche von 1'200 m², die sich auf beide Seiten der Sigststrasse verteilt. Das für die Gestaltung des Freiraums begleitende Richtprojekt "Il giardino della villa" sieht allein für den Bereich Sigst Süd eine öffentlich zugängliche Freiraumfläche von rund 1'500 m² vor. Auf die Festlegung einer Mindestfläche wird daher verzichtet.

Der bezeichnete Spiel- und Aufenthaltsbereich ist aufenthaltsfreundlich, verkehrsfrei und öffentlich zugänglich auszugestalten. Der Spiel- und Aufenthaltsbereich ist gemäss dem Richtprojekt von allgemein zugänglichen Fusswegen umgeben. Ausserhalb dieser Wege ist ein Bepflanzungssaum so anzulegen, dass er für das Publikum nicht zugänglich ist.

Umgebungsplan

Abs. 2

Das aufgrund des Studienauftrages favorisierte Richtprojekt für den Freiraum Sigst betrifft insbesondere die Grundstücke der Teilgebiete 2–4. Bei privaten Bauvorhaben in diesen Teilgebieten ist mit der Baueingabe ein Umgebungsplan einzureichen, der im Detail aufzeigt, wie das Richtprojekt "Il giardino della villa" sinngemäss umgesetzt wird. Dabei interessiert vor allem die Anwendung der Gestaltungs- und Nutzungsregeln im Beanspruchungsspielraum des Freiraums. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an Gebäude und private Umgebungsflächen. Topografie, Spiel- und Ruheflächen, Fusswege, Beläge und Bepflanzungen sind ebenfalls im Sinne des Richtprojektes auszuweisen.

3.7 Verkehrserschliessung und Parkierung (Art. 7)

Zu- und Wegfahrten

Abs. 1

Gestützt auf die Erkenntnisse der Bebauungs- und Erschliessungsstudie sind die Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen. Dabei gilt ein angemessener Anordnungsspielraum. Der Pfeil bezeichnet die anzustrebende Lage gemäss der Studie, die jedoch im Rahmen der individuellen Projektierung verschoben werden kann. Der Anschluss muss jedoch im Bereich der im Situationsplan bezeichneten blauen Linie angeordnet werden.

Erschliessung Baubereiche

Abs. 2

Gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse ist die Erschliessung des Gebietes Sigst über die Bahnhofstrasse nur für bestehende Nutzungen und für einzelne Neu- und Erweiterungsbauten in der ersten Bautiefe zulässig. Der private Gestaltungsplan Sigst Süd respektiert diese Vorgabe mit der Festlegung, wonach nur die Baubereiche A1/A2 (best. Gebäude mit Erweiterungsbau) und B (Neubauten) von der Bahnhofstrasse über die Sigststrasse erschlossen werden können. Der Baubereich B wird als Ganzes als in der ersten Bautiefe liegend betrachtet. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat dieser Auslegung anlässlich der Besprechung vom 1. Juni 2015 zugestimmt. Die Zu-/Wegfahrt der zugehörigen Tiefgarage ist ab einem Abstand von 20 m von der Bahnhofstrasse möglich.

Die künftige Tiefgarage für die Baubereiche C1/C2 und E1/E2 ist von der Lerchenbergstrasse via Sigststrasse zu erschliessen. Dies entspricht der Vorgabe des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse, der die Haupteerschliessung peripher oder rückwärtig in Gleisnähe vorsieht. Der Abzweiger Lerchenbergstrasse ist aufgrund des relativ grossen Gefälles und der durch eine Kuppe beeinträchtigten Sicht nicht ideal. Die Zufahrt muss baulich noch optimiert werden.

Das Mehrfamilienhaus im Baubereich D kann von der Dorfstrasse her über das bestehende Erschliessungsgrundstück Kat. Nr. 4195 erschlossen werden. Gemäss dem Richtprojekt erfolgt die Einfahrt in die Sammelgarage ebenerdig. Diese befindet sich im Erdgeschoss (anrechenbares Untergeschoss) und ist in den Hang hineingeschoben. Der bestehende Zufahrtsweg ist im Masterplan als Nebenerschliessung bezeichnet. Er erlaubt gemäss den Zugangsnormen die Erschliessung von 10 Wohneinheiten, wovon fünf bereits heute bestehen. In dichter Bebauung und bei guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sind jedoch 30 Wohneinheiten anschliessbar. Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Das Baugrundstück liegt in nächster Nähe zum Bahnhof Erlenbach in der Güteklasse B, womit es sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Die vorausgesetzte dichte Bebauung ist mit der zulässigen AZ von 110 % ebenfalls gegeben.

Verknüpfung Tiefgaragen

Abs. 3

Der private Gestaltungsplan Sigst Süd ermöglicht eine unterirdische Verknüpfung der Tiefgaragen, damit nicht jeder Grundeigentümer eine eigene Rampe bauen muss. Besonders in den Teilgebieten 2, 3 und 4 bestehen zweckmässige Möglichkeiten für solche Verknüpfungen. Hauptziel ist es, unabhängige Tiefgaragen zu ermöglichen (Module), die sich je nach Projekt und Etappierung unterschiedlich kombinieren lassen. Die Bebauungs- und Erschliessungsstudie hat klar aufgezeigt, dass

- die Erschliessung der Tiefgaragen gut organisierbar ist
- viel Flexibilität für verschiedene grundstücksübergreifende Kombinationen besteht
- für jeden Erstbauenden eine Lösung angeboten werden kann

Einer Verknüpfung von Tiefgaragen mit unterirdischer Durchfahrt sind allerdings Grenzen gesetzt, weil dadurch keine Mehrbelastung auf der Bahnhofstrasse entstehen darf. Die Zu- und Wegfahrt für eine zusammengeschlossene Tiefgarage muss daher ausschliesslich über die Lerchenbergstrasse erfolgen und bedarf der Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer. Auch eine Einbahn-Durchfahrt mit Zufahrt von der Bahnhofstrasse in die Tiefgarage und Wegfahrt in die Lerchenbergstrasse (oder umgekehrt) ist nicht möglich. Werden unterirdische Tiefgaragen funktional miteinander verbunden, ist mit dem Bauseuch nachzuweisen, dass die im Schemaschnitt des Situationsplans eingetragenen Richthöhen beachtet werden. Auch die Teilgebiete 1 und 5 mit ihren kleinen Parzellen können und sollen sich durch Einkauf an den Tiefgaragen beteiligen. Dies ist bei Bedarf vertraglich und privatrechtlich zu regeln.

Einschränkung Sigststrasse

Abs. 4

Im erläuternden Bericht zum öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse ist festgehalten, dass die Sigststrasse funktional und gestalterisch auf eine Notzufahrt reduziert werden könnte, primär also nur noch dem Langsamverkehr dient. Die konkretisierende Bebauungs- und Erschliessungsstudie wie auch das Richtprojekt zum Freiraum Sigst haben gezeigt, dass diese Absicht gut umgesetzt werden kann. Ein wesentliches Ziel ist es, den öffentlichen Freiraum nicht durch den allgemeinen Fahrverkehr zu unterbrechen. Dies ist auch unter Gewährleistung der Zufahrten zu den Tiefgaragen ober- und unterhalb des Freiraums möglich.

Frühestens mit der Inbetriebnahme eines strassenübergreifenden öffentlichen Freiraums soll daher die Durchfahrt auf der Sigststrasse für den Motorfahrzeugverkehr eingeschränkt oder unterbunden werden. Dies setzt aber voraus, dass die Verkehrsabläufe auch mit solchen Durchfahrtsbeschränkungen funktionieren. Einerseits sollte eine erste Tiefgarage im Teilgebiet 2 oder 3 erstellt sein. Andererseits wäre es mit der Neuentwicklung im Gebiet Sigst Nord denkbar, entlang der Bahnlinie eine durchgängige rückwärtige Fahrverbindung zwischen dem

Bahnhof und der Lerchenbergstrasse zu schaffen, welche primär die P+R-Anlage und die Tiefgaragen erschliesst. Eine solche Verbindung könnte sowohl die Bahnhofstrasse als auch die Sigststrasse entlasten. Mit einer Unterbindung der Sigststrasse sind zudem ober- und unterhalb des Freiraums Wendemöglichkeiten für Personenwagen sicherzustellen, primär als Servitutflächen. Die Notzufahrt zu den anstossenden Grundstücken ist jederzeit zu gewährleisten.

Anzahl Abstellplätze

Abs. 5

Das Gebiet Sigst Süd ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Es liegt in der Güteklasse B. Alle Grundstücke liegen in kurzer Fussdistanz zum Bahnhof Erlenbach (S6, S16) und zur Bushaltestelle Bahnhofstrasse (961, 962).

An derart gut erschlossenen Lagen erscheint eine Anwendung der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen" angezeigt. Der aufgrund dieser Wegleitung erforderliche massgebliche Bedarf liegt deutlich unter demjenigen, der in Anwendung von Art. 41 Abs. 1 BZO errechnet wird. Basierend auf der zulässigen Gesamtnutzfläche für alle fünf Teilgebiete ergeben sich in der Gegenüberstellung folgende Minimalwerte:

	Wohnnutzung Annahme: 100 m ² /Wohnung		Arbeitsnutzung Annahme: publikumsorientierte Dienstleistung	
	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden
BZO	70 PP	10 PP	44 PP	43 PP
Wegleitung	49 PP	4 PP	26 PP	10 PP
Reduktionspotenzial	70 %	40 %	60 %	25 %

Der Vergleich zeigt, dass ein erhebliches Reduktionspotenzial besteht. Dieses soll im Interesse einer möglichst wenig Mehrverkehr erzeugenden, rationellen Lösung genutzt werden. Die nach BZO errechneten Minimalwerte können daher auf die aufgeführten Prozentanteile reduziert werden. Die Gemeinde Erlenbach ist in der Wegleitung als Gemeinde des Typs 1 eingeteilt. In Gemeinden dieses Typs ist nur eine Reduktion des Pflichtbedarfs angezeigt. Nicht beschränkt wird hingegen das maximal zulässige Parkplatzangebot. Auf freiwilliger Basis bleibt es also weiterhin möglich, die nach Art. 41 Abs. 1 BZO verlangte minimale Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze zu erstellen oder diese Anzahl sogar noch zu erhöhen.

Lage Abstellplätze

Abs. 6

Grundsätzlich sind oberirdische Motorfahrzeug-Abstellplätze nicht erwünscht. In Ausnahmefällen können sie ausschliesslich für Besucher bewilligt werden, wobei der Freiraum dafür nicht beansprucht werden darf. Alle anderen Motorfahrzeug-Abstellplätze sind unterirdisch in Sammelgaragen zu organisieren.

Öffentliche Parkplätze

Abs. 7

Gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse (Art. 6 Abs. 3) sind für die drei detailgestaltungsplanpflichtigen Teilgebiete Widen, P+R Nord und Sigst zusätzlich 10 % (Richtwert) des Pflichtbedarfs für die Gebäudenutzungen als öffentliche Parkplätze in die Sammelgaragen zu integrieren.

Aus der Tabelle zur Abstellplatzberechnung lässt sich ableiten, dass auf den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd ein Anteil von etwa fünf öffentlichen Abstellplätzen entfällt (10 % von 53 PP). Sie sind so anzuordnen, dass sie für die Besucher des Zentrums gut zugänglich sind. Aufgrund der Signatur im Situationsplan des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse können diese öffentlichen Parkplätze auch im Gebiet nördlich der Sigststrasse liegen. Die Gemeinde Erlenbach ist Grundeigentümerin von beidseits an die Sigststrasse anstossenden Parzellen, insbesondere der Grundstücke Kat.-Nr. 4188 und 4189 mit dem Baubereich C1. Sie kann bei ihren Bauvorhaben die Integration von öffentlichen Parkplätzen wesentlich besser bewerkstelligen als die privaten Grundeigentümer. Die Lage dieser Parkplätze kann jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden, wenn sich entsprechende Bauabsichten der Gemeinde konkretisieren. Daher wird im Interesse einer flexiblen Regelung festgelegt, dass bei einer Neuüberbauung des Baubereiches C1 im Baubewilligungsverfahren fünf öffentliche Abstellplätze in Sammelgaragen nachzuweisen und rechtlich zu sichern sind. Diese können auch im angrenzenden Gebiet nördlich der Sigststrasse erstellt werden.

Fusswegverbindungen

Abs. 8

Die Sigststrasse ist im kommunalen Verkehrsplan als geplanter öffentlicher Fuss- und Wanderweg bezeichnet. Trasséesicherung, Bau und Unterhalt gehen zulasten der Gemeinde. In Ergänzung zum öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse wird diese Fusswegverbindung entsprechend den im Situationsplan festgelegten Richtungspfeilen nachgetragen.

In Ausübung der Option von Art. 5 Abs. 6 der Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Sigst Süd können die Baubereiche A2 und B über den heutigen Flurweg Kat. Nr. 141 hinweg zusammengebaut werden. Dabei ist diese Fusswegverbindung zwischen der Dorfstrasse und der Sigststrasse weiterhin zu gewährleisten.

Der Weg kann belassen und/oder im Sinne der Richtungspfeile verlegt werden. Ein Durchgang durch das Gebäude soll ebenerdig sein und einen lichten Querschnitt von mindestens 2.5 m Breite und 2.5 m Höhe aufweisen.

Die Flurwege sind von Gesetzes wegen aufzuheben. Näheres dazu ist in Kap. 4.1 festgehalten.

3.8 Versorgung und Entsorgung (Art. 8)

Wärmebedarf

Gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse (Art. 8 Abs. 2) ist in den Teilgebieten mit Detailgestaltungsplanpflicht eine Energieversorgung vorzusehen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht. Als Mindestanforderungen gelten die kantonalen Wärmedämmvorschriften von 2009.

Im Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd werden diese Mindestanforderungen verschärft, indem der Heizwärmebedarf höchstens 90 % des maximal zulässigen Grenzwertes der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen darf. Im Vergleich entspricht dies etwa den Werten, die erfüllt werden müssen, wenn ein Minergie®-Standard angestrebt wird.

3.9 Schlussbestimmung (Art. 9)

Inkrafttreten

Gemäss den Verfahrens- und Rechtsschutzbestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz muss zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen. Danach kann gegen den privaten Gestaltungsplan Sigst Süd Rekurs erhoben werden. Der Gestaltungsplan tritt in Kraft, wenn die kantonale Genehmigung rechtsgültig ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens. Die Inkraftsetzung ist durch die Gemeinde zu publizieren.

4. Auswirkungen

4.1 Flurwege

Aufhebung ausserhalb Gestaltungsplanverfahren

Am Flurweg Kat. Nr. 141 sind vier und am Flurweg Kat. Nr. 132 fünf Eigentümer mit je sechs Grundstücken beteiligt. Der erstgenannte Flurweg befindet sich mit einem Teil seiner Fläche im Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd.

Gemäss § 115 des Landwirtschaftsgesetzes sind Flurwege aufzuheben, wenn sie nicht mehr der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Dies ist vorliegend der Fall. Die Aufhebung der Flurwege und die Streichung im Flurwegverzeichnis bleiben ohne Einfluss auf den tatsächlichen Bestand der Wege. Aufhebung in diesem Sinne bedeutet lediglich "Nichtunterstellung unter das Landwirtschaftsgesetz". Die Neugestaltung der Eigentumsverhältnisse, die nach der Aufhebung allenfalls nötig wird, ist zivilrechtliche Sache der Anstösser.

Die Aufhebung eines Flurweges kann nicht im Gestaltungsplanverfahren erfolgen. Sie erfolgt in jedem Fall durch den Gemeinderat auf Antrag der Mehrheit der unmittelbar betroffenen Anstösser; die übrigen Beteiligten bzw. Berechtigten sind anzuhören. In jedem Fall bedarf die Aufhebung eines Flurweges auch der Genehmigung durch die Volkswirtschaftsdirektion.

4.2 Detailgestaltungsplanpflicht

Ausnützung

Die massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG ist für alle Teilgebiete bestimmt und die zulässige Gesamtnutzfläche gemäss Art. 27 BZO festgelegt.

Bebauung

Zahl, Lagen und äussere Abmessungen der Bauten sind festgelegt. Der gesetzlich geforderte Projektierungsspielraum ist vorhanden, insbesondere durch die Möglichkeit, Grenz- und Näherbaurechte in Anspruch nehmen zu können.

Freiraum

Die Lage, Grösse und Ausstattung der Freiräume ist auf der Basis der Ergebnisse des Studienauftrages zum Freiraum Sigst präzisiert.

Gestaltung

Die Gestaltungsanforderungen sind festgelegt. Die zugrundeliegenden Richtprojekte bilden die Basis für die vorausgesetzte besonders gute Gestaltung. Mit der Einbindung des Schutzobjektes Bahnhofstrasse 6 wird die Identität des Ortsbildes im Zentrum von Erlenbach gestärkt.

Erschliessung

Die Anschlussstellen der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind eingegrenzt und die Möglichkeiten einer unterirdischen Verknüpfung definiert. Die Lage und die Anzahl der Motorfahrzeug-Abstellplätze sind unter Berücksichtigung der kantonalen Wegleitung geklärt.

4.3 Weitere Aspekte

Energie

Eine nachhaltige Energielösung wird mit dem im Gestaltungsplan geforderten reduzierten Wärmebedarf gefördert.

Gemäss dem Wärmenutzungsatlas im GIS-ZH befindet sich der Gestaltungsplanperimeter in der Zone F (ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen). Erdwärmesonden sind grundsätzlich zulässig. Die Bohrtiefe ist auf rund 300 m beschränkt, tiefere Erdwärmesonden sind nur mit speziellen Auflagen erlaubt.

Lärm und Lufthygiene

Der Gestaltungsplan kann mit der deutlichen Reduktion der minimalen Anzahl Abstellplätze entlastende Auswirkungen auf die Lärm- und Luftbelastung zur Folge haben.

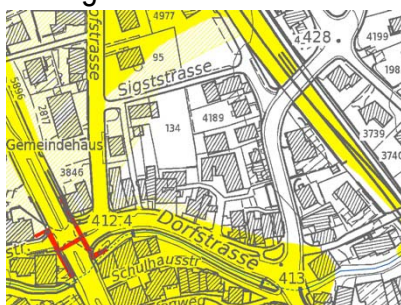
Denkmalpflege

Der Gestaltungsplan tangiert kein im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte und archäologischen Denkmäler von überkommener Bedeutung enthaltenes oder formell geschütztes Objekt.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) bzw. dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) keine Einträge verzeichnet.

Naturgefahren



Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans Sigst Süd befinden sich keine öffentlichen Gewässer. In der nahen Umgebung fliesst der Dorfbach. Hinsichtlich der Naturgefahren besteht lediglich im Einmündungsbereich der Stichzufahrt in die Dorfstrasse eine geringe Gefährdung. Im nordwestlichen Arealteil ist eine Restgefährdung markiert.

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Da noch keine konkreten Bauvorhaben vorliegen, können mit dem vorliegenden Gestaltungsplan auch keine bestimmten Massnahmen festgelegt werden (z. B. Mindesthöhen Eingänge, Tiefgarageneinfahrten, Lichtschächte). Die Grundeigentümer sind verpflichtet, im Rahmen ihrer Bauvorhaben eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse ist die entsprechende Verpflichtung bereits festgelegt.

Archäologische Zone

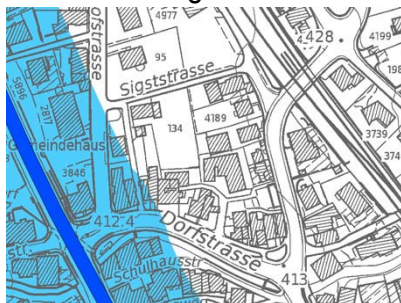


Der Bereich des Teilgebietes 2 im Gestaltungsplan Sigst Süd ist mit einer archäologischen Zone (Nr. 13) überlagert.

Im Gestaltungsplan werden keine Massnahmen getroffen. Bei Bauvorhaben ist jedoch mit vorgängigen näheren Abklärungen zu rechnen. Dies gilt insbesondere, wenn Tiefgaragen und Kellergerosse geplant sind.

Die Kantonsarchäologie ist zwingend von Beginn weg in die weitere Planung einzubeziehen. Im Falle einer Realisierung allfälliger Bauvorhaben ist mit vorgängigen archäologischen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen zu rechnen. Falls betroffene Parzellen im Besitz öffentlicher Körperschaften (Gemeinde u.a.) sind, so sind diese auf Grund von § 204 des Planungs- und Baugesetzes verpflichtet, archäologische Fundstellen zu schonen bzw. die Kosten für Sondierungen und allfällige Rettungsgrabungen (Feldarbeit und archivfähiges Aufarbeiten der Dokumentation) zu übernehmen. Die Bestimmung findet auch dann Anwendung, wenn das Land an eine andere Bauherrschaft abgegeben oder verkauft wird, ohne dass im Baurechts- oder Kaufvertrag die Kosten für die archäologische Untersuchung dem Baurechtsnehmer oder dem Käufer überbunden worden sind.

Störfallvorsorge



Der Perimeter des Gestaltungsplans Sigst Süd wird gemäss dem Chemie-Risikokataster im Bereich eines bestehenden Gebäudes (Schutzobjekt) vom Konsultationsbereich Durchgangsstrassen leicht tangiert.

Im Gestaltungsplan werden keine Massnahmen getroffen. Aufgrund der bestehenden Schutzanordnungen im verwaltungsrechtlichen Vertrag besteht auch kein zweckmässiger Spielraum dazu.

NIS-Gefährdung

Der nächstgelegene Punkt eines Baubereiches liegt in einer Luftliniendistanz von min. 24 m zur Fahrleitungssachse der Bahnlinie. Der äusserste Abstand zum Freiraum beträgt mindestens 38 m.

Im Gestaltungsplan werden keine Massnahmen getroffen.

Fazit

Der vorliegende private Gestaltungsplan Sigst Süd entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtlinien werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

4.4 Vergleich mit öffentlichem Gestaltungsplan Bahnhofstrasse

Abweichungen

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind die Inhalte des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd mit denjenigen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse abgeglichen. Die Differenzierungen und Abweichungen werden damit besser sichtbar gemacht.

GP Bahnhofstrasse		GP Sigst Süd
1. Zweck	Sicherung der öffentlichen Interessen	eingehalten (zwei letztgenannte Punkte nicht relevant)
2. Allgemeines	¹ Plan und Bestimmungen	nicht relevant
	² Geltungsbereich	nicht relevant
	³ Ergänzendes Recht	nicht relevant
	⁴ Richtlinien	eingehalten (Entwicklungsabsichten)
	⁵ Bestehende Bauten	direkt anwendbar (§ 357 PBG)
3. Detailgestaltungspläne	¹ Aufstellungspflicht	eingehalten (raumplanerisch zweckmässige Einheit)
	² Ausnahmen	nicht relevant
	³ Zustimmungsinstanz	eingehalten (Zustimmung Gemeinderat)
	⁴ Regelungsinhalte	eingehalten (Inhalt "Platzbereiche" nicht relevant)
	⁵ Schutzabklärungen	eingehalten (Schutzmassnahmen in Kraft)
	⁶ Nutzungsrecht	direkt anwendbar
4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	¹ Grundmasse	direkt anwendbar
	² Gebäudebreite / Mehrlänge	direkt anwendbar
	³ Baubegrenzungslinien	eingehalten (deckungsgleich)
	⁴ Vordächer	direkt anwendbar
	⁵ Hofraumlinien	eingehalten (Kompensationspflicht)
	⁶ Unterirdische Gebäude	direkt anwendbar
	⁷ Ausnutzungs- und Freiflächenübertragungen	direkt anwendbar

5. Nutzung	¹ Nutzweise	direkt anwendbar
	² Beschränkung Wohnnutzung im Erdgeschoss	direkt anwendbar
	³ Gewerbenutzungen	nicht relevant
	⁴ Grossläden	direkt anwendbar
6. Erschliessung und Parkierung	¹ Zu- und Wegfahrten	eingehalten (Baubereiche C1/C2/D/E1/E2)
	² Erschliessung über Bahnhofstrasse	eingehalten (nur Baubereiche A1/A2/B)
	³ Öffentliche Abstellplätze	eingehalten (Bestimmung zur Sicherung)
	⁴ Öffentliche Fusswege	direkt anwendbar
7. Gestaltung	¹ Besonders gute Gestaltung	eingehalten (Verpflichtung)
	² Freiräume	direkt anwendbar / eingehalten (Richtprojekt)
	³ Sichtschutz	direkt anwendbar
	⁴ Platzbereiche	nicht relevant
	⁵ Gestaltung Bahnhofstrasse	nicht relevant
	⁶ Einzelbaum	nicht relevant
8. Umwelt	¹ Lärmschutz	direkt anwendbar
	² Energieversorgung	eingehalten (Wärmebedarf 90 % der jeweiligen gesetzlichen Werte)
	³ Hochwasserschutz	direkt anwendbar

4.5 Umsetzung Richtprojekt Freiraum Sigst

Vertragliche Vereinbarungen

Zur rechtlichen Umsetzung des Richtprojektes im Freiraum Sigst sind vertragliche Vereinbarungen zwischen den beteiligten Grundeigentümern und der Gemeinde erforderlich. Im Wesentlichen geht es darum, die benötigten Landflächen für die Realisierung der öffentlichen Gartenanlage zur Verfügung zu stellen und die Modalitäten zu klären. Entsprechende Verhandlungen haben stattgefunden. Die Entwürfe der Vereinbarungen und Dienstbarkeitsverträge liegen vor. Die öffentliche Beurkundung erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2019. Damit ist sichergestellt, dass die grundstücksübergreifenden planungsrechtlichen Festlegungen im Sinne des Richtprojektes "Il giardino della villa" umsetzbar sind.

5. Mitwirkung

5.1 Verfahren

Gespräche mit Grundeigentümern

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans Sigst Süd wurde in zahlreichen Gesprächen zwischen den beteiligten Grundeigentümern und den Vertretern der Gemeinde sowie des Planers besprochen. Die Anliegen der Grundeigentümer wurden aufgenommen und der Gestaltungsplan in einigen Punkten entsprechend angepasst.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 12. Februar 2016 bis 11. April 2016. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von fünf Antragstellenden 19 Einwendungen eingegangen, wovon sechs ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten. Die abgelehnten Anliegen werden im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet. Dieser Bericht erfordert, wie die übrigen verbindlichen Teile des Planwerks, die Zustimmung des Gemeinderates.

Anhörung

Der private Gestaltungsplan Sigst Süd wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU), den Nachbargemeinden Küsnacht und Herrliberg sowie der SBB zur Anhörung unterbreitet. Von allen diesen Planungsträgern liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan Sigst Süd dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 22. April 2016 vor. Dessen Inhalte wurden am 1. Juni 2016 mit dem ARE besprochen. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes ist im Kapitel 5.2 abgehandelt.

Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde der private Gestaltungsplan Sigst Süd bereinigt. Nach der Festsetzung durch die Grundeigentümer muss der Gemeinderat dem Gestaltungsplan zustimmen.

Genehmigung

Nach der Zustimmung ist der private Gestaltungsplan Sigst Süd durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

5.2 Vorprüfung

Kantonale Anliegen

Die nachstehende Zusammenfassung zeigt, welche Anliegen aus der Vorprüfung in die Teilrevision Nutzungsplanung eingeflossen sind und zu welchen Empfehlungen der Gemeinderat und die Grundeigentümer eine andere Auffassung vertreten.

Berücksichtigte Anliegen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat verschiedene Änderungen angeregt. Folgende Anliegen wurden vollständig aufgenommen:

- Präzisierung Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters mit Beschränkung der Zufahrt ab Bahnhofstrasse auf die Baubereiche A1/A2 und B (Art. 7 Abs. 6+7 Bestimmungen)
- Regelung zur Umsetzung der im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse vorgegebenen öffentlichen Parkplätze (Art. 7 Abs. 5 Bestimmungen)
- Aufführung der irrtümlich fehlenden Zu- und Wegfahrt gemäss öffentlichem Gestaltungsplan Bahnhofstrasse in der Informationslegende des Situationsplans
- Ergänzung Erläuterungsbericht in Kap. 1.2, wonach die Zustimmung durch den Gemeinderat genügt, wenn sich die Detailgestaltungspläne an die Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse und der BZO halten
- Ergänzung Erläuterungsbericht mit vertiefenden Hinweisen zum Bebauungskonzept und zum Verkehrskonzept im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse
- Ergänzung Erläuterungsbericht mit erhellenden Angaben zum Studienauftrag Freiraum Sigst samt Beilage des Richtprojektes
- Ergänzung Erläuterungsbericht mit weiteren materiellen Hinweisen zu Archäologie, Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum
- Ergänzung Erläuterungsbericht mit Vergleich öffentlicher Gestaltungsplan Bahnhofstrasse und privater Gestaltungsplan Sigst Süd mit Darstellung von Abweichungen

Nicht berücksichtigte Anliegen

Verschiedene Empfehlungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Anliegen kurz eingegangen und die Nichtberücksichtigung kurz begründet.

Bestimmungen (Fassung Vorprüfung)
Art. 3 Abs. 3: Richtprojekt Baubereich

Empfehlung ARE:

Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb lediglich über einen Baubereich ein Richtprojekt ausgearbeitet werde. Das ARE empfiehlt, ein Konkurrenzverfahren über das ganze Gebiet durchzuführen und Abs. 3 zu streichen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Es besteht keine Rechtsgrundlage, um die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens verlangen zu können. Mit dem Entwicklungskonzept und dem Masterplan, die dem öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse zugrunde liegen, werden wesentliche Aussagen zu einer möglichen Bebauung gemacht. In Art. 2 Abs. 4 der Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse ist festgehalten, dass die im Schlussbericht zur Planungszone Bahnhofstrasse und im Masterplan illustrierten Entwicklungsabsichten richtungsweisend sind. Diese Absichten gelten nach wie vor sinngemäss. Andreas Galli, dipl. Architekt ETH/SIA, hat als städtebaulicher Berater der Baukommission sowohl das leicht modifizierte Entwicklungskonzept als auch das Bauprojekt im Baubereich D für gut befunden. Für den Freiraum Sigst wurde ein Studienauftrag durchgeführt und der Siegerbeitrag als Richtprojekt bestimmt. Der Nachweis der besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 PBG ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Bestimmungen (Fassung Vorprüfung)
Art. 4: Bebauung

Vorbehalt ARE:

Die Zahl, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Bauten würden in der Bestimmung nicht festgelegt. Der Inhalt des Gestaltungsplans sei nach § 83 PBG festzulegen. Neben den maximalen Bestimmungen seien auch minimale zu empfehlen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das ARE hat offensichtlich übersehen, dass die maximale Anzahl der Gebäude in jedem Baubereich festgelegt ist und die im Plan festgelegten Baubereiche zusammen mit den Grundmassen den Spielraum für die Gebäudeabmessungen definieren. Die zulässige Nutzweise ist bereits im öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse geregelt. In Art. 2 Abs. 3 ist klar festgehalten, dass dessen Bestimmungen massgebend sind, wo der private Gestaltungsplan Sigst Süd und das übergeordnete Recht nicht anders bestimmt. Eine unnötige Überregulierung ist im Übrigen abzulehnen.

Bestimmungen (Fassung Vorprüfung)
Art. 4 Abs. 4: Vorsprünge

Vorbehalt ARE:

Die Bestimmung Art. 4 Abs. 4 sei zu streichen. Im Art. 4 Abs. 3 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse sei festgelegt, dass Hauptgebäude innerhalb der Baufelder anzuordnen seien und die Baubegrenzungslinien nicht überstellen dürfen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Art. 4 Abs. 3 des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse bezieht sich auf die Lage von Hauptgebäuden (analog Baulinie, Strassen- und Grenzabstand). Art. 4 Abs. 4 regelt die Zulässigkeit von Vordächern entlang der Bahnhofstrasse mit Bezug zur Verkehrssicherheit. Über Vorsprünge wie Balkone und Erker im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG sagt der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse hingegen nichts aus. Folglich gilt das PBG subsidiär. Zudem fällt die Abgrenzung der Baubereiche im privaten Gestaltungsplan Sigst Süd nur teilweise mit den Baubegrenzungslinien des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse zusammen. Daraus die Notwendigkeit einer Streichung von Art. 4 Abs. 4 abzuleiten, ist nicht nachvollziehbar.

Bestimmungen (Fassung Vorprüfung)
Art. 6 Abs. 1: Freiraum

Empfehlung ARE:

Bei der Festlegung der Mindestfläche in Art. 6 Abs. 1 seien die Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans Bahnhofstrasse zu berücksichtigen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Der öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofstrasse verlangt eine minimale Freiraumfläche von insgesamt 1'200 m². Die im entsprechenden Situationsplan bezeichnete Fläche liegt etwa zu 45 % südlich und zu 55 % nördlich der Sigststrasse. Daraus ergibt sich anteilmässig eine Zuordnung von theoretisch 550 m² zum privaten Gestaltungsplan Sigst Süd. Im Situationsplan ist auf der Basis des überarbeiteten wegleitenden Richtprojektes "Il giardino della villa" der Landschaftsarchitektinnen Anton & Ghiggi ein öffentlich zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgegeben, dessen Fläche unter Einschluss der umlaufenden Zugangswege rund 700 m² beträgt. Damit wird die Erstellungspflicht gesichert und die Festlegung einer Mindestfläche in Art. 6 Abs. 1 ist nicht erforderlich.

Bestimmungen (Fassung Vorprüfung)
Art. 7: Verkehrserschliessung und
Parkierung

Vorbehalt ARE:

Die Anzahl Fahrten sei präzisiert im Gestaltungsplan festzuhalten und zu erläutern.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die vom privaten Gestaltungsplan Sigst Süd erzeugten Verkehrsmengen sind aufgrund der voraussichtlichen Anzahl von 50–60 Parkplätzen relativ klein. Daraus resultiert ein DTV von etwa 150 Fahrzeugen (Ø 2.5 Fahrten pro PP) und ein Spitzenstundenwert von 21 Fahrzeugen (Spitzenstundenanteil 14 %).

Diese Verkehrsmenge ist im Verhältnis zu den übrigen Verkehrsmengen im Zentrum überschaubar. Es dürfte wenig zweckmässig sein, eine bestimmte Anzahl Fahrten vorzugeben, zumal fast durchwegs Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Bestimmungen (Fassung Vorprüfung)
Art. 8 Abs. 1: Versorgung und Entsorgung

Vorbehalt ARE:

Die gesetzlichen Vorschriften (§ 10 EnerG) seien nicht in jedem Falle erfüllt, wenn der Heizwärmebedarf höchstens 90 % des geltenden Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt. Die Bestimmung sei entsprechend anzupassen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Aus dem Wortlaut der Bestimmung geht klar hervor, dass der Heizwärmebedarf höchstens 90 % des maximalen Grenzwertes der "jeweils" gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen darf. Damit sind die gesetzlichen Vorschriften (§ 10 EnerG) in jedem Fall erfüllt.

Nichtionisierende Strahlung

Empfehlung ARE:

Für die Beleuchtung des Aussenraumes sei eine Vorschrift im Gestaltungsplan zu erlassen, um übermässige Lichtimmissionen im Sinne von Art. 11 USG zu vermeiden.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Alle geplanten Anlagen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ohnehin auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltvorschriften zu prüfen. Eine zusätzliche Vorschrift im Gestaltungsplan ist unnötig.

Veloabstellplätze

Empfehlung ARE:

Die Anzahl Veloabstellplätze sei entsprechend den Richtwerten der VSS-Norm 640065-2011 festzulegen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Es gibt zahlreiche Normen, Richtlinien, die beim Planen und Bauen berücksichtigt werden müssen. Es erscheint nicht zweckmässig, das Planwerk mit Vorschriften zu überladen, die nicht auf einer zwingenden Rechtsgrundlage beruhen. Die Pflicht, Veloabstellplätze zu erstellen, ist bereits in Art. 42 BZO festgeschrieben. Im Baubewilligungsverfahren ist zu beurteilen, ob die jeweils projektierten Lösungen zweckmässig sind.

Zweite Vorprüfung

Im zweiten Vorprüfungsbericht vom 10. Oktober 2016 hat das ARE ausdrücklich festgehalten, dass die entsprechend bereinigte Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen ist.