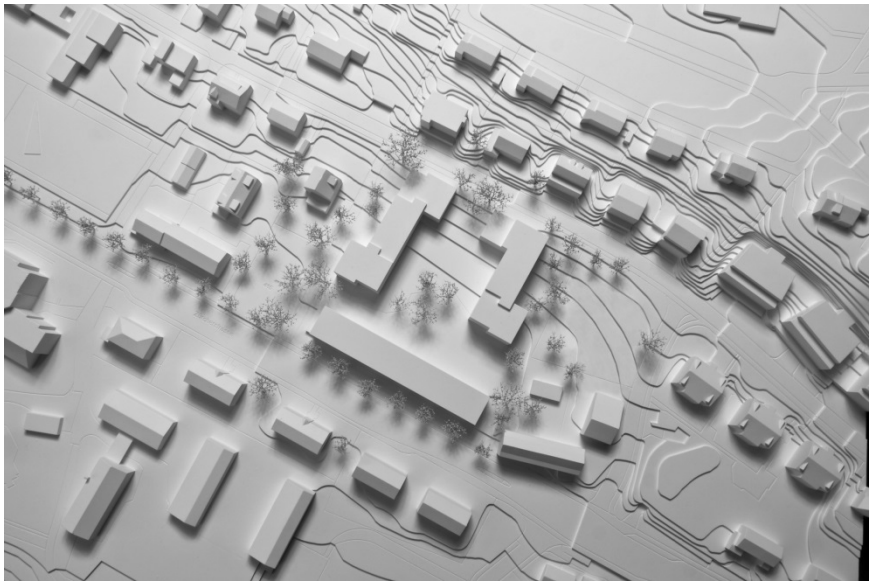
Privater Gestaltungsplan "Lanzrain, Parzellen Kat.-Nr. 1101 und 2627 (Teil)"

Bericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Oberengstringen

18. April 2019



Stand für Gemeindeversammlung

metron

Bearbeitung

Saša Subak
dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung
Giovanni Di Carlo
MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Roland Verardo
Baugenossenschaft Schönheim, Präsident
Samuel Steiner
Baugenossenschaft Schönheim, Geschäftsleiter

Sabina Hubacher
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH, Projektverfasserin

Titelbild: Modellfoto Wettbewerbsprojekt, Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 7
1.1 Anlass und Zielsetzung 7
1.2 Gestaltungsplanverfahren 7

2 Ausgangslage 7
2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse 7
2.2 Bestehende Situation 8
2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen 9
2.4 Erschliessung und Versorgung 13
2.5 Umwelt 14
2.6 Schutzobjekte 15

3 Richtprojekt 16
3.1 Bebauung 16
3.2 Freiraum 18
3.3 Qualitätssicherung 18

4 Gestaltungsplan 19
4.1 Situationsplan 19
4.2 Gestaltungsplanvorschriften 20

5 Verfahren 22
5.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan 22
5.2 Öffentliche Auflage 22
5.3 Kantonale Vorprüfung 22
5.4 Freigabe und Beschluss 22

Abbildungsverzeichnis 23
Beilagen 25
Beilage 1: Lärmgutachten Verkehr gemäss LSV vom 20.04.2018 25
Beilage 2: Richtprojekt Haerle Hubacher Architekten vom 23.03.2018 26
Beilage 3: Umgebungsplan Müller Illien Landschaftsarchitekten vom 19.03.2018 27
Beilage 4: Kennzahlen Vorprojekt, Stand 31.05.2018 28
Beilage 5: Etappierungsplan, undatiert 32

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Baugenossenschaft Schönheim aus Zürich besitzt in der Gemeinde Oberengstringen Wohnbauten mit insgesamt 56 Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Die in den 1950er-Jahren errichteten 44 Wohnungen nördlich der Zürcherstrasse genügen den heutigen Wohnungsbedürfnissen nicht mehr. Die Baugenossenschaft hat sich deshalb dazu entschlossen, diese Wohnungen durch Neubauten zu ersetzen. Um ein qualitativ hochstehendes Projekt zu erlangen, führte die Bauherrschaft einen Studienauftrag in Konkurrenz durch, den das Büro Haerle Hubacher Architekten aus Zürich mit seinem Beitrag für sich entscheiden konnte. Das weiterbearbeitete Wettbewerbsprojekt bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan (vgl. Kapitel 3).

1.2 Gestaltungsplanverfahren

Die Ersatzneubauten der Projektverfasser Haerle Hubacher Architekten, Zürich, lassen sich mit der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Oberengstringen nicht realisieren. Die für den Neubau erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans nach § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich festgelegt werden.

2 Ausgangslage

2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

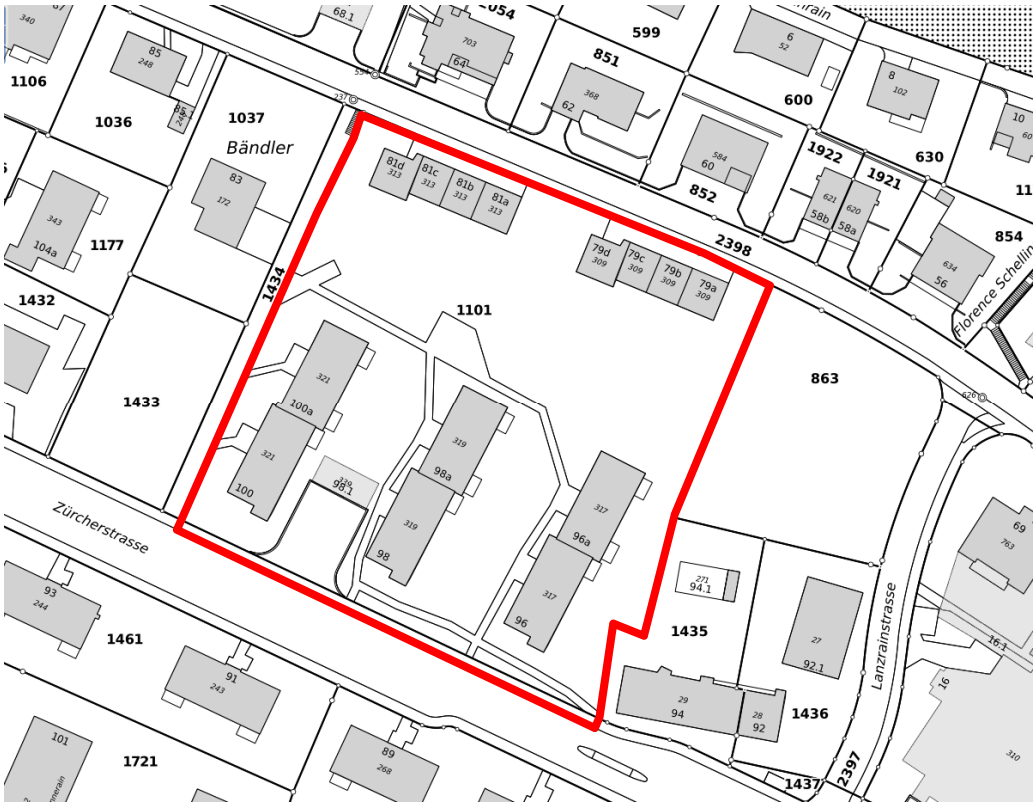


Abbildung 1: Situationsplan mit Gestaltungsplangebiet "Lanzrain" (Quelle: Metron)

Perimeter

Das Gestaltungsplangebiet erstreckt sich zwischen der Zürcher- und der Rebbergstrasse und umfasst hauptsächlich das Grundstück Nr. 1101 (7'636 m²) und einen kleinen Teil der Strassenparzelle Nr. 2627 (178 m²). Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt 7'814 m².

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Nr. 1101 ist im Besitz der privaten Baugenossenschaft Schönheim mit Sitz in Zürich. Die Strassenparzelle Nr. 2627 befindet sich im Eigentum des Kantons Zürich.

OEREB-Kataster

In der Gemeinde Oberengstringen ist der OEREB-Kataster (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) noch nicht eingeführt. Die Einführung ist für das Jahr 2019 vorgesehen.

2.2 Bestehende Situation

Das östlich vom Zentrum Oberengstringen gelegene Wohnquartier "Lanzrain" wurde 1952 errichtet und zeichnet sich durch seine sonnige und grüne Lage aus (vgl. Abbildung 2). In nächster Nähe befinden sich die Limmat und verschiedene Naherholungsgebiete. Die Siedlung bietet direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz.

In insgesamt drei Mehrfamilienhäusern werden je 12 Dreieinhalb- und Vierzimmerwohnungen und in den Reiheneinfamilienhäusern je vier Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen angeboten. Jede der 44 Wohnungen verfügt über einen grosszügigen Balkon oder Gartensitzplatz, der vorwiegend nach Südosten oder Süden ausgerichtet ist.

Freiraum für die Kinder bieten die zwei Spielplätze mit den grossen Rasenflächen. Der zentral gelegene Grillplatz ist ein beliebter Treffpunkt aller Bewohner.

Abbildung 2: Bestehende Wohnsiedlung in Oberengstringen (Quelle: Google)

2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan als "bestehendes Siedlungsgebiet" festgelegt. Die Zürcherstrasse dient gemäss kantonalem Richtplan als "bestehende Hauptverkehrsstrasse" (vgl. Abbildung 3).
Der Kanton Zürich erwartet in den kommenden Jahren einen bedeutenden Zuwachs der Wohnbevölkerung. Dies bedingt, dass das bestehende Siedlungsgebiet besser genutzt wird. Die für das Siedlungsgebiet definierten Ziele im kantonalen Richtplan (u. a. Siedlungen nach innen entwickeln, Siedlungsqualität erhöhen, Kapitel 2.1 Richtplan) werden mit dem Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Die Verkehrsfunktion der Zürcherstrasse wird durch die Gestaltungsplanung nicht eingeschränkt.

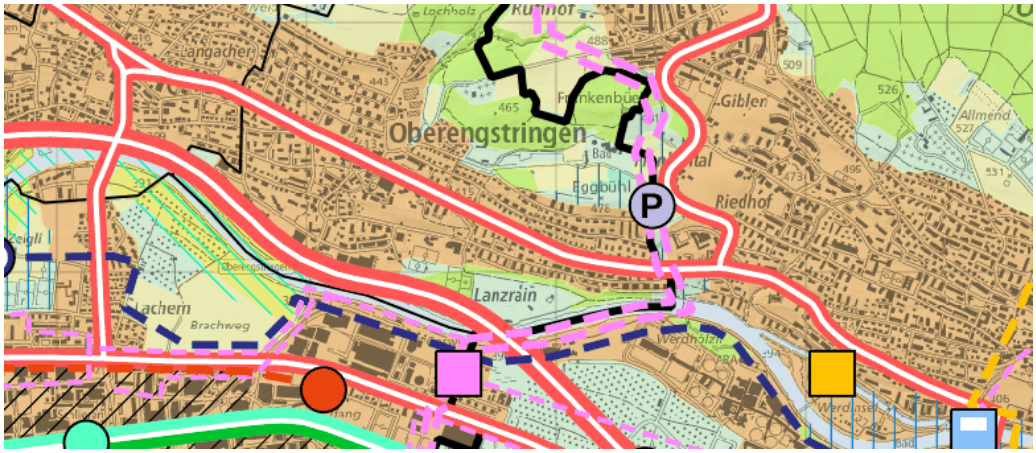


Abbildung 3: Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich, Siedlungsgebiet braun, Hauptstrasse hellrot (Quelle: Kanton Zürich)

Regionaler Richtplan

Die Gemeinde Oberengstringen ist Mitglied der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL). Als gemeindeübergreifender Zweckverband nimmt die Planungsgruppe die Interessen der Region wahr und fördert eine geordnete räumliche Entwicklung im Verbandsgebiet.

Der regionale Richtplan ist das behördenverbindliche Steuerungsinstrument der Regionen, um die räumliche Entwicklung langfristig zu lenken. Gestützt auf ein regionales Raumordnungskonzept (REGIO-ROK vom 1. November 2011) hat die ZPL ihren regionalen Richtplan aus dem Jahre 1997 revidiert.

Der aktuelle regionale Richtplan[1] sieht für Oberengstringen einen Bevölkerungszuwachs auf 7'000 Einwohner bis 2030 vor. Gemäss Gesamtstrategie sollen zwei Drittel des Siedlungsgebiets der Region in der Struktur stabil gehalten werden. Grössere Veränderungen beschränken sich auf das restliche Drittel. Dabei handelt es sich um ehemalige Arbeitsplatzgebiete, aber auch um Zentrums- und Wohngebiete, die gezielt zu verdichten sind. Das Siedlungsgebiet (inkl. Gestaltungsplangebiet) soll gemäss Richtplan eine mittlere Dichte von 100-150 Einwohner + Beschäftigte pro ha aufweisen. Die

[1] Beschluss des Regierungsrates vom 4. Oktober 2017 (RRB Nr. 925 / 2017)

landschaftlich exponierten Hanglagen sollen nur mit einer niedrigen baulichen Dichte überbaut werden.

Die im Gestaltungsplangebiet ermöglichte Nutzungsdichte (160-230 E. auf 0.76 ha bzw. 210-300 E. + A pro ha) überschreitet zwar die regionalen Vorgaben. Die geplante Überbauung kann aber gemäss Stellungnahme[2] der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) als richtplankonform bezeichnet werden, weil sie an einer geeigneten Lage (angrenzend an das Zentrum von Oberengstringen, gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr) eine gezielte bauliche Verdichtung (zusätzliche Vollgeschosse, Baumassenziffer von ca. 3.5) ermöglicht und sich gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt.

Masterplan Zentrum Oberengstringen

Zwischen 2012 und 2014 erarbeitete die Gemeinde Oberengstringen einen Masterplan für ihren Zentrumsbereich (vgl. Abbildung 4). Die Gemeinde hatte sich zum Ziel gesetzt, mit Hilfe einer integralen Planung verschiedene Fragen im Zentrum der Gemeinde zu klären und etappenweise zu lösen. Mit dem Masterplan wurden konzeptionelle Antworten zu folgenden Fragen geklärt:

- Reorganisation Schulanlage Rebberg-Gubrist
- Zentrumskreuzung, inkl. Staatsstrasse Zürcherstrasse
- Dorfplatzgestaltung
- Zentrumsgestaltung
- Nutzungsverteilung (inkl. Wohnen im Alter)

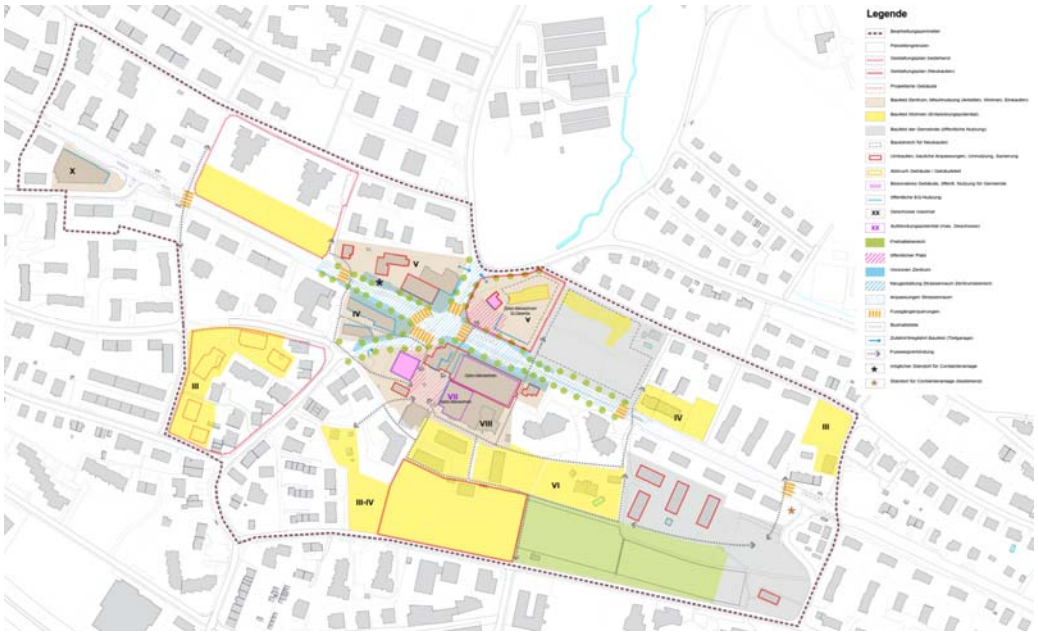


Abbildung 4: Masterplanung Zentrum
(Quelle: Gemeinde Oberengstringen)

Der Perimeter der Zentrumsplanung umfasst auch das Gestaltungsplangebiet "Lanzrain" (vgl. Abbildung 4).

Zur Verdichtung des Zentrums und der Bereiche um das Zentrum sind im Masterplan Entwicklungspotenziale Wohnen ausgewiesen. Zusätzliche Wohnnutzungen im Zent-

[2] Stellungnahme ZPL vom 6. Februar 2019

rum bieten für Oberengstringen zusätzliche Einwohner im Zentrum an gut erschlossener Lage. Der Dorfplatz und auch die Zentrumsnutzungen können von den zusätzlichen Frequenzen profitieren (vgl. Masterplan Zentrum Oberengstringen, Konzeptbericht Seite 22).

Mit dem Gestaltungsplan "Lanzrain" werden die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum und mehr Bewohner in Zentrumsnähe geschaffen. Die Planung steht somit im Einklang mit den Zielen der Masterplanung Zentrum.

Bau- und Zonenordnung

Das Planungsgebiet "Lanzrain" ist gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberengstringen (BZO) in zwei verschiedene Bauzonen eingeteilt. Das Areal gilt als erschlossen im Sinne von Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV). Entlang der Zürcherstrasse ist in den ersten zwei Bautiefen eine Wohnzone W3b/2.3 bezeichnet, in der dritten Bau-tiefe eine Wohnzone W2d/1.7. Die konkrete Bau- und Nutzweise des Areals wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplans geregelt. Soweit die Vorschriften des Gestaltungsplans keine Abweichungen definieren, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen BZO der Gemeinde Oberengstringen.

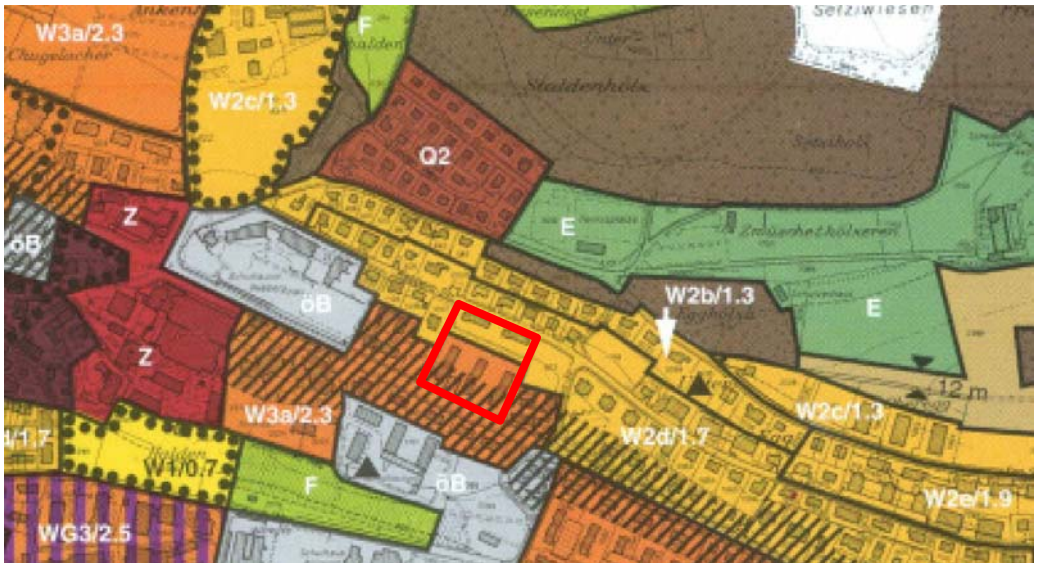


Abbildung 5: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Planungsgebiet
(Quelle: Gemeinde Oberengstringen)

Die Gemeinde Oberengstringen ist derzeit daran, ihre Ortsplanung zu revidieren. Der Entwurf soll im Sommer 2018 vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden. Die Planung im Gebiet "Lanzrain" stimmt mit den Zielen der BZO-Revision überein.

Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

Das Raumplanungsgesetz des Bundes schreibt in Art. 5 den Ausgleich erheblicher Vor- oder Nachteile vor, die bei Planungen entstehen. Die Regelung des Ausgleichs obliegt den Kantonen. Der Bund legt die Grundzüge des Ausgleichs fest.
Da mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine gegenüber der Arealüberbauung deutlich höhere Ausnützung ermöglicht wird, ist im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung

die Frage aufgetaucht, ob dieser Planungsvorteil von der Gemeinde nicht abgeschöpft werden sollte. Die Bauherrschaft und die Gemeinde sind der Meinung, dass mit dem Gestaltungsplan "Lanzrain" auch für die Gemeinde ein hoher Mehrwert entsteht. Konkret handelt es sich um folgende Vorteile:

- Die neue Überbauung ist ein Vorbild für eine erhebliche aber dennoch quartierverträgliche Verdichtung.
- Das Bauprojekt wurde in einem qualitätssichernden Verfahren eruiert, bei welchem die Gemeinde ein Mitspracherecht hatte bei der Machbarkeitsstudie, dem Programmentwurf für den Wettbewerb und dem Wettbewerb selber.
- Die Neubauten nehmen durch ihre Anordnung und Gestaltung Rücksicht auf die Nachbarschaft.
- Es werden 69 attraktive Wohnungen erstellt, 25 mehr als im Bestand.
- Der Wohnungsmix besteht aus 2- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Ein grosser Teil davon umfasst Wohnungen für Familien (4.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen).
- In der Überbauung ist ein Gemeinschaftsraum geplant, der auch für das Quartier genutzt werden kann. Das gleiche gilt auch für den Freiraum, der für Nachbarskinder zugänglich ist (inkl. Spielplatz).
- Die Biodiversität wird durch die Verwendung einheimischer Pflanzen und mit Naturwiesen und einer Dachbegrünung gefördert.
- Es wird eine nachhaltige Überbauung realisiert (u. a. Minergie-ECO-Standard, Fotovoltaik-Anlagen, Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos, grosse Anzahl Veloabstellplätze).
- Im Planungsgebiet werden die Flächen für eine neue Trafostation der EKZ, welche das Quartier versorgt, und ein Trassee für die LIMECO (Leitungsbau Fernwärme) sichergestellt. Zudem kann das Nachbargrundstück über die neue Tiefgarage erschlossen werden.
- Die Genossenschaft ist gemeinnützig orientiert, d. h. sie strebt keine Gewinne an. Der Mietzins wird nach dem Kostenmietmodell berechnet. Es erfolgt keine Gewinnausschüttung. Ein allfälliger planungsbedingter Mehrwert kann nicht als Gewinn realisiert werden. Eine Mehrwertabschöpfung würde direkt zu höheren Mietzinsen führen.

Der Gemeinderat Oberengstringen hat entschieden, diese Vorteile dem effektiven Mehrwert gegenüberzustellen, welcher durch die Planung entsteht. Gestützt auf einen Bericht des Beratungsunternehmens wüestpartner, Zürich, wurde der Planungsmehrwert auf 1.6 Mio. CHF geschätzt (Bericht datiert vom 5. April 2019). Unter Berücksichtigung der Auflagen gemäss dem Gestaltungsplan werden 700'000 CHF abgezogen, so das der bereinigte Mehrwert eine Höhe von 900'000 CHF aufweist.

Die Gemeinde und die Baugenossenschaft Schönheim haben vereinbart, dass die Baugenossenschaft eine Abgabe im Umfang von 20% des bereinigten Mehrwerts (180'000 CHF) an die Gemeinde (15%, resp. 135'000 CHF) respektive den Kanton (5%, 45'000 CHF) leisten soll. Die Details zur Abgabe sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde und der Baugenossenschaft vereinbart werden. Die Gemeinde Oberengstringen wird die Mehrwertabgabe (inkl. Abgabesatz) und die Ziele für den städtebaulichen Vertrag zusammen mit dem Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 zum Beschluss vorlegen.

2.4 Erschliessung und Versorgung

Erschliessungskonzept

Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt hauptsächlich über die Zürcherstrasse. Von der Rebbergstrasse her werden lediglich sieben oberirdische Parkfelder erschlossen.
Die Zu- und Wegfahrt von der Zürcherstrasse her erfolgt auf der Westseite des Gebäudes A. Hier befindet sich auch der Eingang zur Tiefgarage für das ganze Gestaltungsplangebiet. Die neuen Parkfelder entlang der Zürcherstrasse werden direkt ab dieser erschlossen. Das bestehende Trottoir wird neu hinter den Parkfeldern geführt. Im Situationsplan des Gestaltungsplans ist ein schematischer Verlauf des Fusswegs eingezeichnet. Dessen Breite beträgt 2.5 m. Die Parkfelder weisen gegenüber dem Strassenrand einen Abstand von 1.0 m auf, um Konflikte mit Velofahrern beim Aussteigen zu vermeiden. Die Sichtzonen bei der Zu- und Wegfahrt werden eingehalten.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet der beiden Bushaltestellen "Lanzrain" (90 m Luftdistanz) und "Zentrum" (330 m Luftdistanz). Die Buslinien 304 bzw. 308 verkehren auf den Strecken Dietikon Bahnhof - Bahnhof Altstetten Nord bzw. Urdorf Weihermatt, Bahnhof - Bahnhof Altstetten Nord. Aufgrund des ÖV-Angebots liegt das Planungsgebiet in der ÖV-Güteklasse C.

Für Fussgänger sieht der Gestaltungsplan ein feinmaschiges Wegnetz vor. Entlang der Zürcherstrasse ist ein 2.5 m breiter öffentlicher Fussweg vorgesehen.
Die Zürcherstrasse verfügt beidseitig über einen Velostreifen. Im Gestaltungsplan sind sowohl ober- wie auch unterirdische Abstellplätze in ausreichender Zahl vorgesehen.

Die Zufahrt für Notfälle ist sowohl ab der Zürcherstrasse wie auch der Rebbergstrasse gewährleistet. Die Fahrzeuge können ab der Zürcherstrasse auch zum Wohnhof gelangen. Die Hauskehrichtentsorgung ist sowohl ab der Zürcherstrasse wie auch der Rebbergstrasse vorgesehen. Die Standorte der Containerabstellplätze sind im Situationsplan schematisch dargestellt.

Parkierungskonzept

Die Anzahl der Parkfelder für den MIV richtet sich nach den Bestimmungen des Gestaltungsplans. Auf einen Verweis auf die gültige BZO der Gemeinde wird verzichtet, da diese zurzeit revidiert wird. Die Parkfelder werden hauptsächlich unterirdisch angeordnet. Maximal 15 Parkfelder können oberirdisch angeordnet werden. Gemäss Stand Richtprojekt sind 73 unterirdische und 14 oberirdische Parkfelder geplant.

Das Planungsgebiet liegt an einer Hauptroute des Velonetzes. Die Zürcherstrasse verfügt beidseits über einen Radstreifen. Die günstigen Voraussetzungen für den Veloverkehr werden mit einer entsprechenden Infrastruktur in der Wohnsiedlung unterstützt. Ebenerdig sind 28 bis 36 Veloabstellplätze vorgesehen, in Velokellern und in der Tiefgarage deren 146. Beim Haus A führen zwei Rampen direkt in zwei Abstellräume. Je nach Entwicklung und Bedarf der zukünftigen Bewohner kann die Zahl der Abstellplätze durch zusätzliche Parkiersysteme und Veloständer entlang der Rebbergstrasse bzw. im Hof weiter erhöht werden.

Anpassungen am umliegenden Strassennetz

Das vorgesehene Erschliessungskonzept sieht keine Änderungen an den bestehenden Strassen (Zürcher- bzw. Rebbergstrasse) vor. Die bestehenden Parkfelder entlang der Zürcherstrasse bleiben erhalten.

Verkehrsbaulinien

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind rechtskräftige Verkehrsbaulinien entlang der Zürcherstrasse und der Rebbergstrasse festgelegt.

2.5 Umwelt

Energie

Die Versorgung der neuen Wohnsiedlung mit Energie (Wärme und Strom) erfolgt über Fernwärme und einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses A (Teilabdeckung). Im Gestaltungsplan sind Mindestvorgaben zur Energie aufgenommen worden (vgl. Kapitel 4.2).

Lärmschutz

Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) gilt der Gestaltungsplanperimeter als erschlossen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Immissionsgrenzwerte anzuwenden. Durch die reine Wohnnutzung im Planungsgebiet sind die Werte der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) massgebend.

Aufgrund des durch den Strassenverkehr verursachten Lärmpegels entlang der Zürcherstrasse werden die einzuhaltenden Grenzwerte im Planungsgebiet überschritten. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde deshalb ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Beilage 1). Die Lärmbeurteilung im erwähnten Gutachten zeigt auf, dass die nach LSV zulässigen Belastungsgrenzwerte nicht überall eingehalten werden können. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:
Die Südwestfassade des Haus A zeigt in der Nacht Überschreitungen von bis zu 12 dB auf. Auch auf der schmalen Gebäudeseite kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Lärmunempfindliche Räume wie Treppen oder Bäder sind gegen die lärmbelastete Seite ausgerichtet. Lüftungsfenster zeigen gegen die ruhige Hofseite.

Das Gebäude B ist lediglich an der westlichen Ecke durch den Strassenlärm betroffen. Die dort liegenden Wohnungen und deren Balkone sind bezüglich Grundriss optimiert und bewilligungsfähig.

Beim Haus C werden die Immissionsgrenzwerte lediglich in den oberen Geschossen an der südlichen Ecke leicht überschritten. Es sind keine Anpassungen der Grundrisse nötig.

Das Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass für die Überschreitungen eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV beantragt werden muss. Eine Ausnahmebewilligung wurde von der Fachstelle Lärm der kantonalen Baudirektion in Aussicht gestellt. Die Grundrisse der Wohnsiedlung wurden optimiert und alle lärmempfindlichen Räume können lärmabgewandt belüftet werden. Im Gestaltungsplan sind spezifische Festlegungen zum Lärmschutz aufgenommen worden (vgl. Kapitel 4.2).

Ökologie

Der ökologischen Vielfalt und Vernetzung wird im Gestaltungsplangebiet Rechnung getragen. Das Freiraumkonzept sieht vielfältige Aussenräume vor (vgl. Kapitel 3.2), die mit dem Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich festgeschrieben werden (vgl. Kapitel 4.2).

Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich liegt der Perimeter des Gestaltungsplans im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser Bereich umfasst die unterirdischen Gewässer (Grundwasservorkommen) und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Gemäss der seit dem 1. Januar 1999 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Mit dem vorliegenden Projekt werden keine Grundwasservorkommen tangiert.

Altlasten

Gemäss Kataster der belasteten Standorte befinden sich im Gestaltungsplangebiet und angrenzend keine Einträge.

Störfallvorsorge

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich weder in der Nähe eines Betriebs, der der Störfallverordnung untersteht, noch entlang von Verkehrsträgern, auf denen Gefahrengüter transportiert werden.

Naturgefahren

Aufgrund der kantonalen Naturgefahrenkarte liegt für das Gestaltungsplangebiet keine Gefährdung vor.

2.6 Schutzobjekte

Ortsbildschutz- und Denkmalpflege

Im Gestaltungsplangebiet und daran angrenzend sind keine schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wie auch keine inventarisierten Objekte der Denkmalpflege oder der Gartendenkmalpflege vorhanden.

Natur- und Landschaftsschutz

Mit dem Gestaltungsplan werden keine überkommunalen oder kommunalen Schutzobjekte und -gebiete und keine Inventare des Natur- und Landschaftsschutzes tangiert.

3 Richtprojekt

3.1 Bebauung

Siedlungskonzept

Das Projekt schlägt eine Bebauung vor, welche ein Gleichgewicht sucht zwischen Eigenständigkeit und Einbettung, zwischen zentrierender Hofbildung und Kommunikation mit der Nachbarschaft (vgl. Abbildung 6).

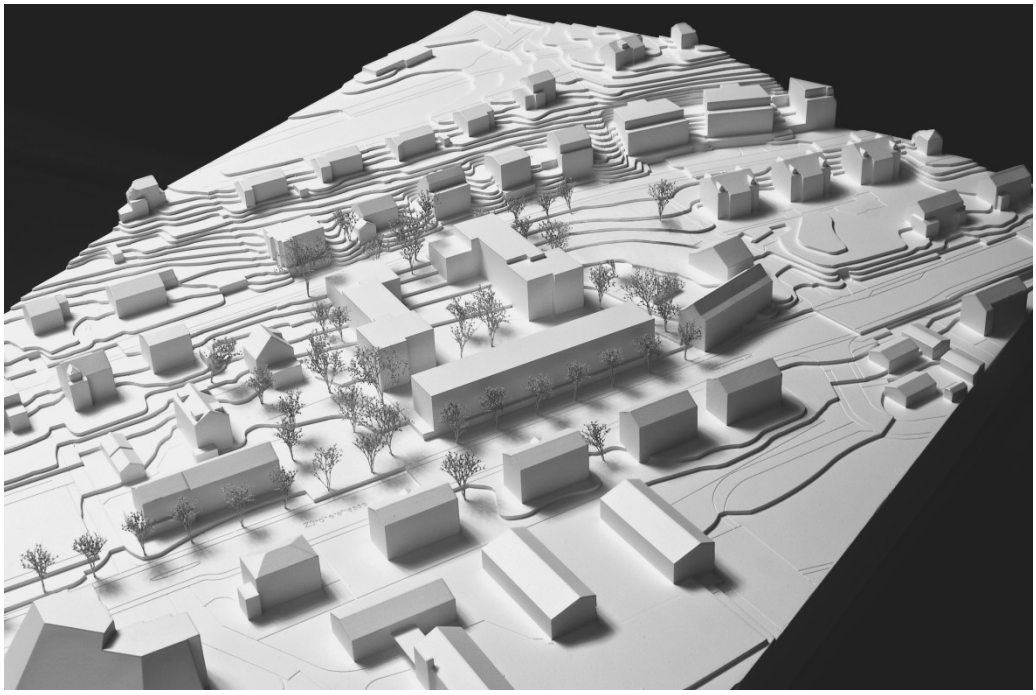


Abbildung 6: Modellfoto Wohnsiedlung
(Quelle: Haerle Hubacher Architekten)

Die Berücksichtigung von Gebäudehöhen und Ausblickwinkeln der nordseitigen Nachbarhäuser, das Abrücken von der Westgrenze sowie die räumliche Bezugnahme zum ostseitigen Hof binden die neue Bebauung ein in den Bestand.

Die in den 1940er Jahren stark veränderte Topografie, welche das Grundstück in zwei Adressen aufteilt wird wieder an den Ursprungszustand - und damit an die Nachbarschaft - angeglichen.

Die grösste Gebäudehöhe findet sich im Inneren des Areals, die Anordnung der Geschosse im Splitlevel ermöglich eine gute Einpassung ins Terrain (vgl. Abbildung 7).

Der Hof ist in unterschiedliche Bereiche zoniert und schafft ein einfaches, aber räumlich differenziertes Angebot, welches gemeinsam mit den zukünftigen Bewohnern entwickelt werden kann.

Die Haupterschliessung der Häuser folgt der Logik des Ortes: Das Haus A von der Zürcherstrasse, die Häuser B und C vom Hof, sowie von der Rebbergstrasse. Alle Treppenhäuser verfügen über sekundäre Zugänge unterschiedlicher Bedeutung, was vielseitige Durchwegungen - und damit Begegnungsmöglichkeiten ergibt.

Entlang der Zürcherstrasse finden sich Velohallen, welche für Alle zugänglich sind und multifunktional genutzt werden können. Damit erhält die Siedlung an der Zürcherstrasse eine gemeinschaftliche Adresse.

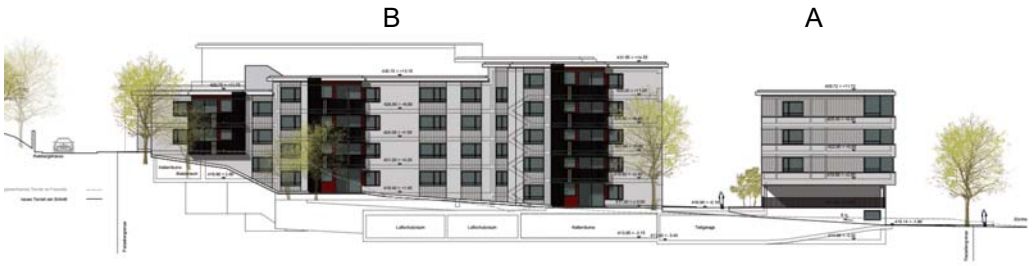


Abbildung 7: Ansicht West mit Häusern A und B (Quelle: Haerle Hubacher Architekten)

Siedlung - Haus - Wohnmodul

Die Gebäudegestaltung folgt dem Motto „verwandt aber nicht gleich“ und unterstützt damit die Offenheit des Konzeptes. Die Häuser sind unterschiedlich proportioniert, aber gleichartig aufgebaut und materialisiert.

Der vorgeschlagene Wohnungstyp wird je nach Anforderung des einzelnen Hauses gereiht und gespiegelt, was ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungen ergibt. Gegen aussen formuliert das Küchen-Balkon-Element ein prägendes Zeichen der Siedlung. Es steht für den Zusammenhang von Innen- und Aussenraum und schafft unterschiedliche Möglichkeiten für die Benutzung. Das Element ist prägend für die dahinterliegende Raumstimmung der Wohnküche, welche als zentraler Aufenthaltsraum sämtliche Wohnungen organisiert und so proportioniert ist, dass sie nebst dem Essen auch einen Sitz- oder Arbeitsbereich aufnehmen kann.

Alle Wohnungen verfügen über eine mehrseitige Ausrichtung, ein Drittel über drei Seiten. Dank der spezifischen Balkonsituation ergibt auch die zweiseitige Orientierung eine diagonale Blickmöglichkeit in die Tiefe.

Der Wohnungstyp bildet auf unspektakuläre Art und Weise heutige Wohnvorstellungen ab und schafft Wohnraum für unterschiedliche Lebensumstände und Belegungsdichten.

Wohnungsspiegel, Anzahl Bewohner

Das Richtprojekt umfasst 14 Zweieinhalb-, 24 Dreieinhalb-, 27 Viereinhalb- und 4 Fünfeinhalbzimmerwohnungen (vgl. Kennzahlen in Beilage). Die insgesamt 69 Wohnungen bieten - je nach Belegung - Platz für 160 bis 230 Bewohner. In den Familienwohnungen (Dreieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmerwohnungen) sind ca. 50 - 70 Kinder zu erwarten. Die Änderungen gegenüber dem heutigen Bestand sind in Tabelle 1 dargestellt.

Wohnungstyp	Alt	Neu	Differenz
2-/2.5-Zimmer	0	14	+14
3.5-Zimmer	18	24	+6
4-/4.5-Zimmer	22	27	+5
5-/5.5-Zimmer	4	4	0
Total	**44**	**69**	**+25**

Tabelle 1: Vergleich Anzahl Wohnungen alt-neu

Lärmschutz

Die Siedlung ist in der vorgeschlagenen Form bewilligungsfähig (Vorabklärung mit Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich). Aufgrund städtebaulicher Erwägungen wird auch auf die Zürcherstrasse hinaus gewohnt, wobei sämtliche Räume lärmabgewandt belüftet werden können. Der Weitblick ins Limmattal ist eine besondere Qualität dieser Wohnungen und entschädigt für die Belastung durch Lärm. Eine Balkonverglasung ermöglicht vielfältige Nutzungen

Fassadengestaltung

Mit der architektonischen Gestaltung der Gebäude wird ein Ausdruck gesucht, der leicht, offen und freundlich wirkt. Vertikale und horizontale Rhytmisierungen gliedern die Länge der Gebäude, ein Vordach schützt die hinterlüftete Fassade. Das Material ist noch nicht bestimmt.

3.2 Freiraum

Baumgruppen begleiten den Vorbereich der Siedlung an der Strasse und markieren einladend die Zugänge zum Herzen des neuen Wohngevierts: dem ruhigen Gemeinschaftshof. Sie sind herausragender Teil der lockeren Baumbepflanzung aus heimischen, landschaftlichen Arten, die das Grundstück nahtlos in das grüne Quartier einbinden (vgl. Abbildung 8). Vorgesehen ist die Pflanzung von gross- (z. B. Spitzahorn, Ulme, Kirsche, Schnurbaum), mittel- (z. B. Weissbuche, Feldahorn, Kornelkirsche, Obstbäume) und kleinkronigen Bäumen und Sträuchern (z. B. Kornelkirsche, Holunder, Flieder, Hartriegel). Die entsprechenden Durchmesser betragen zwischen 6 bis 8 m, 4 bis 6 m bzw. 2 bis 4 m. Mit den Gestaltungsplanvorschriften wird eine genügend grosse Überdeckung der unterirdischen Baubereiche für die Baumpflanzungen sichergestellt (vgl. § 7 Abs. 2 GPV).
Im Hof wandelt sich das Bild. Blühende Bäume verströmen Gartenatmosphäre. Die Gestaltung ist die eines schlichten, offenen, doch differenziert zonierten Wohnhofes. Die baumbestandene Böschung an der Rebbergstrasse fängt das Gefälle des Grundstücks auf. Das ermöglicht im Zentrum einen flachen, gut nutzbaren Hofraum, der sich in zwei Ebenen gliedert. Unten, auf der Seite der Zürcherstrasse, liegt der chaussierte Spiel- und Begegnungsbereich - von Bäumen leicht beschattet, mit Sitzgelegenheiten und Spielangeboten ein Ort der Begegnung und des Aufenthalts.

Ein grüner Saum aus verschiedenen Fliederarten bildet den stimmigen Übergang zum Längsbau an der Zürcherstrasse. Nach Norden öffnet sich, leicht erhöht und mit einer Sitzmauer vom Kiesplatz abgegrenzt, eine grosszügige Wiese. Hier ist Platz für Ball- und Bewegungsspiele, ein Sonnenbad, ein kleines Picknick, oder - nach Bedarf - auf für Elemente wie einen Beerengarten.

3.3 Qualitätssicherung

Zur Sicherung einer gesamthaft besonders guten städtebaulichen und architektonischen Qualität wurde als Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals und für den Gestaltungsplan ein Studienauftrag in Konkurrenz durchgeführt.

Die Qualitäten des Richtprojekts werden im Gestaltungsplan mit verschiedenen Festlegungen (Baubereiche, Höhenkoten, Freiräume, Baumstandorte etc.) sichergestellt (vgl. Kapitel 4).

Abbildung 8: Umgebungsplan Wohnsiedlung
(Quelle: Müller Illien Landschaftsarchitekten)

4 Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde gestützt auf das Richtprojekt (vgl. Kapitel 3) erarbeitet. Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts mit dem grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan festgehalten. Nachfolgend werden nur die wichtigsten Festlegungen erläutert.

4.1 Situationsplan

Aus dem Situationsplan sind die Lage und Ausdehnung der Neubauten, die verschiedenen Freiräume, die Erschliessung und die Ausstattung der geplanten Wohnsiedlung ersichtlich. Gewisse Festlegungen erfordern einen Spielraum für die spätere Projektierung. Diesem Umstand wird mit der Grösse der Baubereiche bzw. dem Zusatz "Lage schematisch" Rechnung getragen. Die Baubereiche und die verschiedenen Freiräume sind jedoch so genau gewählt, dass sie dem städtebaulichen Konzept und der Körnung des Richtprojekts Rechnung tragen. Neben den engen Baubereichen tragen auch die Höhenkoten und die Geschosszahlen dazu bei, dass sich die Neubauten gut in das bestehende Quartier eingliedern werden und Sichtbeziehungen von den dahinterliegenden Liegenschaften grösstenteils gewahrt bleiben. Die neuen Höhenverhätlnisse werden im Höhenlinienplan (siehe unten) festgehalten.

4.2 Gestaltungsplanvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

- Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen die Bestimmungen der jeweiligen BZO zur Anwendung, sofern der Gestaltungsplan nicht etwas anderes vorschreibt. Die Wirkung der Verkehrsbaulinie entlang der Zürcherstrasse wird für gewisse Bauten und Anlagen aufgehoben.

Bau- und Nutzungsvorschriften

- Am 1. März 2017 ist die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Baubegriffe in Kraft getreten. Die Änderungen werden in den Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Da die Gemeinde Oberengstringen zurzeit an der Revision ihrer BZO ist, hält Art. 3 Abs. 2 fest, dass für den Gestaltungsplan das PBG in der Fassung, welche bis zum 28. Februar 2017 in Kraft war, gilt.

- Im Planungsgebiet sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig (Art. 4). Gegenüber der BZO erfolgt keine Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten.
- Das Nutzungsmass für die Neubauten wird mit 8'700 m^2 anrechenbare Geschossfläche (aGF) begrenzt und enthält einen kleinen Spielraum für die Projektierung (Art. 5). Das Projekt weist eine Baumassenziffer von ca. 3.5 aus, gegenüber 1.7 bzw. 2.3 gemäss Regelbauweise. Ein genauer Flächennachweis findet sich in der Beilage 4.
- Ober- und unterirdische Bauten sind grundsätzlich nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen zulässig (Art. 6 und 7). Die Ausnahmen werden in Art. 8 aufgelistet. Es handelt sich dabei vor allem um Bauten und Anlagen der Freiraumgestaltung, aber auch Balkone, Vordächer, Treppenaufgänge, Rampen und eine Trafostation dürfen die Baulinienbereiche überschreiten. Der Bedarf für eine Trafostation hat sich nach Gesprächen mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) ergeben. Die Trafostation soll in der nordwestlichen Ecke des Planungsgebiets angeordnet werden. Die genaue Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert. Gegenüber den angrenzenden Parzellen und der Strassenparzellen halten die Baubereiche die regulären Abstandsvorschriften ein. Einzig der Baubereich für unterirdische Bauten wird bis an die gemeinsamen Grenzen mit den Parzellen Nr. 863 und Nr. 1433 geführt. Damit soll die Möglichkeit eines späteren Anschlusses dieser Parzellen an die Tiefgarage planerisch sichergestellt werden.
- Die vertikale Ausdehnung der oberirdischen Gebäude wird mittels Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) begrenzt (Art. 9). Gewisse Bauten dürfen diese Kote überschreiten. Sie sind in Art. 13 aufgeführt.
- Zusätzlich zu den Höhenkoten ist pro Baubereich die zulässige Anzahl Vollgeschosse definiert und im Situationsplan festgehalten worden (Art. 10).
- Die Neubauten dürfen in zwei Etappen realisiert werden (Art. 11). Mit zwei Etappen kann das Neubauprojekt für die heutigen Mieter verträglicher umgesetzt werden. Aufgrund der Vorgaben des Lärmschutzes müssen die beiden Etappen jedoch in einem gemeinsamen Baubewilligungsverfahren abgehandelt und unmittelbar nacheinander ausgeführt werden. Ein Etappierungsplan findet sich in der Beilage 5.

Freiräume

- Das Terrain soll mit den Neubauten in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden. Dazu wird die Böschung entlang der Rebbergstrasse abgetragen. Die neuen Höhenverhältnisse werden im Höhenlinienplan, der ein Bestandteil des Gestaltungsplanes ist, festgehalten (siehe auch Art. 14). Das Richtprojekt ist mit den neuen Höhenlinien abgestimmt.

- Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch eingereicht werden muss (Art. 15). Der beiliegende Umgebungsplan vermittelt einen ersten Eindruck, wie der Freiraum gestaltet werden soll. Art. 15 enthält weiter spezifische Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung der verschiedenen Teilbereiche (Vorzone, Wohnhof und Gemeinschaftswiese). Damit wird sichergestellt, dass die Freiraumqualitäten aus dem Richtprojekt grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Den in Art. 15 Abs. 6 geforderten 20% der Hauptnutzfläche (1'365 m² von 6'825 m²) stehen mehr als 3'000 m² auf der Wiese und dem Wohnhof gegenüber.

Erschliessung und Parkierung

- Die Erschliessung für den MIV und die Fussgänger erfolgt gemäss dem Situationsplan (Art. 16). Die Lage des öffentlichen Fusswegs ist bloss schematisch wiedergegeben. Dieser muss zusammen mit dem Kanton im Rahmen des Bauprojekts genau festgelegt werden (inkl. Sicherstellung durch Dienstbarkeitsvertrag).

- Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach den Vorgaben des Gestaltungsplans (Art. 17) und nicht mehr nach der BZO der Gemeinde, die derzeit revidiert wird. Die Abstellplätze sind grundsätzlich im dafür vorgesehenen Baubereich nach Art. 7 anzuordnen. An den im Situationsplan vorgesehenen Bereichen dürfen maximal 15 oberirdische Abstellplätze angeordnet werden. Für die Anzahl Veloabstellplätze wird ein Angebot von 0.67 Abstellplatz pro Zimmer definiert. Ein genauer Nachweis der Abstellplätze findet sich in der Beilage 4.

Umwelt

- In Absprache mit der kantonalen Fachstelle Lärm werden spezifische Vorgaben zum Lärmschutz definiert (Art. 18). So gilt für das ganze Planungsgebiet die ES II, weil im Gestaltungsplangebiet nur Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig sind. Konkrete Vorgaben zur Bauweise und zur Geschosszahl stellen die Abschirmfunktion des Neubaus im Baubereich A sicher.
- Neubauten haben den Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung aufzuweisen. Der Energiebedarf für die Wärme- und Warmwasserversorgung darf maximal zu 20% durch nicht erneuerbare Energien gedeckt werden. Laut aktuellem Stand der Planung sind der Einsatz von Fernwärme und einer Fotovoltaikanlage auf dem Haus A vorgesehen. Der Anteil nicht erneuerbarer Energien beträgt 10 - 20%.
- Das anfallende Meteorwasser ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen (Art. 20).
- Die in Art. 21 geforderten Einrichtungen für die Entsorgung der Abfälle werden im Situationsplan schematisch dargestellt. Vorzugsweise sollen Unterflurcontainer erstellt werden. Deren Machbarkeit und die genaue Lage werden mit dem Bauprojekt festgelegt.

Schlussbestimmungen

- Der Gestaltungsplan wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat Oberengstringen publiziert das Datum der Inkraftsetzung (Art. 22).

5 Verfahren

5.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Entwurf Gestaltungsplan	November 2017 - April 2018
Prüfung Gemeinde	Mai 2018
Informationsveranstaltung	26. Juni 2018
Öffentliche Auflage	20. Juli bis 17. September 2018
Kantonale Vorprüfung	Bericht vom 3. Dezember 2018
Freigabe Gemeinderat	25. März 2019
Termin Gemeindeversammlung	17. Juni 2019
Beschwerdefrist	
Genehmigung durch Baudirektion	
Beschwerdefrist	

5.2 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde vom 20. Juli bis 17. September 2018 durchgeführt. Es ging eine Einwendung von einer Privatperson ein. Die Bauherrschaft sowie der Gemeinderat haben im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 18. April 2019 dazu Stellung genommen.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf dieses Gestaltungsplans der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 3. Dezember 2018 wird eine Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht gestellt.

5.4 Freigabe und Beschluss

Der Gemeinderat Oberengstringen hat an seiner Sitzung vom 25. März 2019 den Gestaltungsplan und den Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen für die Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 freigegeben.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Situationsplan mit Gestaltungsplangebiet "Lanzrain" (Quelle: Metron) 7

Abbildung 2: Bestehende Wohnsiedlung in Oberengstringen (Quelle: Google) 8

Abbildung 3: Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich, Siedlungsgebiet braun, Hauptstrasse hellrot (Quelle: Kanton Zürich) 9

Abbildung 4: Masterplanung Zentrum (Quelle: Gemeinde Oberengstringen) 10

Abbildung 5: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Planungsgebiet (Quelle: Gemeinde Oberengstringen) 11

Abbildung 6: Modellfoto Wohnsiedlung (Quelle: Haerle Hubacher Architekten) 16

Abbildung 7: Ansicht West mit Häusern A und B (Quelle: Haerle Hubacher Architekten) 17

Abbildung 8: Umgebungsplan Wohnsiedlung (Quelle: Müller Illien Landschaftsarchitekten) 19

Beilagen

Beilage 1: Lärmgutachten Verkehr gemäss LSV vom 20.04.2018

Siehe separaten Bericht.

Beilage 2: Richtprojekt Haerle Hubacher Architekten vom 23.03.2018

Siehe separaten Plan.

Beilage 3: Umgebungsplan Müller Illien Landschaftsarchitekten vom 19.03.2018

Siehe separaten Plan.

Beilage 4: Kennzahlen Vorprojekt, Stand 31.05.2018

Lanzrain, Kennzahlen Vorprojekt, Stand 31.05.2018

Wohnungssplit/HNF (inkl. Reduit)/Parkierung

Gebäude		GR	Bastel	Zimmer	2.5 Budget	2.5 Standart	3.5 Budget	3.5 Standart	4.5 Budget	4.5 Standart	5.5 Budget	WG	HNF
Haus A	EG							92.0 92.0 93.5 92.0		104.6			474.1
	OG1							95.5 93.5		111.9 111.9 111.9 104.6			629.3
	OG2							95.5 93.5		111.9 111.9 111.9 104.6			629.3
	OG3							95.5 93.5		111.9 111.9 111.9 104.6		23	629.3
Haus B	EG				64.7		89.9						154.6
	OG1		14.3	31.9 32.2			89.9	95.0	108.2 108.2				479.7
	OG2				74.2		85.4 89.9	95.0	108.2 108.2				560.9
	OG3						91.1 89.9	95.0	108.2 108.2 110.5				602.9
	OG4						89.9	95.0	108.2 115			22	408.1
Haus C	EG	77.9					84.7						162.6
	OG1		18.5		73.8	60.8 61.0			108.2		128.0		450.3
	OG2				73.8 76.2	69.7 61.0			108.2		127.6		516.5
	OG3				73.8	61.0	90.2 90.0		108.2		127.6		550.8
	OG4	36.3			73.8	61.0			108.2		127.6		406.9
	DG					61.0			108.2			24	169.2
Einheiten		**2**	**2**	**2**	**8**	**6**	10	**14**	**14**	**13**	**4**		
Wohnungen/Typ						**14**		**24**		**27**	**4**	**69**	
Total HNF												**m2**	**6824.5**

Parkierun	Wohnungen < als 100m2 HNF:	Stck	8	6	10	14					38
	Wohnungen > als 100m2 HNF:	m2					1523.9	1425.5	510.797	3460.2	35
Besucher: 1PP/5 W	13.8	> 14								Stck	**73**

Velos	2/3 aller Zimmer	Zimmerzahl	2	2	3	3	4	4	5	
		Anzahl WG	8	6	10	14	14	13	4	
		VeloParkplätze	16	12	30	42	56	52	20	Stck **152**

Schutzplä	2/3 aller Zimmer	Zimmerzahl	2	2	3	3	4	4	5	
		Anzahl WG	8	6	10	14	14	13	4	
		VeloParkplätze	16	12	30	42	56	52	20	Stck **152**

Spiel- und Ruheflächen gemäss Vorgabe Gemeinde: 20% der Wohnfläche (Annahme: HNF

m2 **1365**

Parkierung erste Etappe:
Haus B: 22 Wohnungen, die alle kleiner als 100m2 HNF sind

Stck **22**

Lanzrain, Kennzahlen Vorprojekt, Stand 31.05.2018

Geschossflächen / anrechenbare Geschossfläche aGF

Gebäude		GF oi	GF ui	GF / Haus	aGF
UG A/B/C/UNG			3'729.8	3'729.8	
Haus A				3'277.9	
	EG	737.1			646.8
	1. OG	846.9			770.4
	2. OG	846.9			770.4
	3. OG	846.9			770.4
Haus B				3'237.1	
	EG	262.5	102.4		222.8
	1. OG	666.5	123.4		600.6
	2. OG	785.9			696.7
	3. OG	795.0			717.6
	4.OG	501.5			493.6
Haus C				3'346.9	
	EG	271.8	94.8		229.7
	1. OG	628.1	104.2		554.2
	2. OG	732.0			647.8
	3. OG	732.0			661.2
	4. OG	558.4			497.1
	DG	225.6			219.0
Total		**9'437.1**	**4'154.6**	**13'591.7**	**8'498.2**

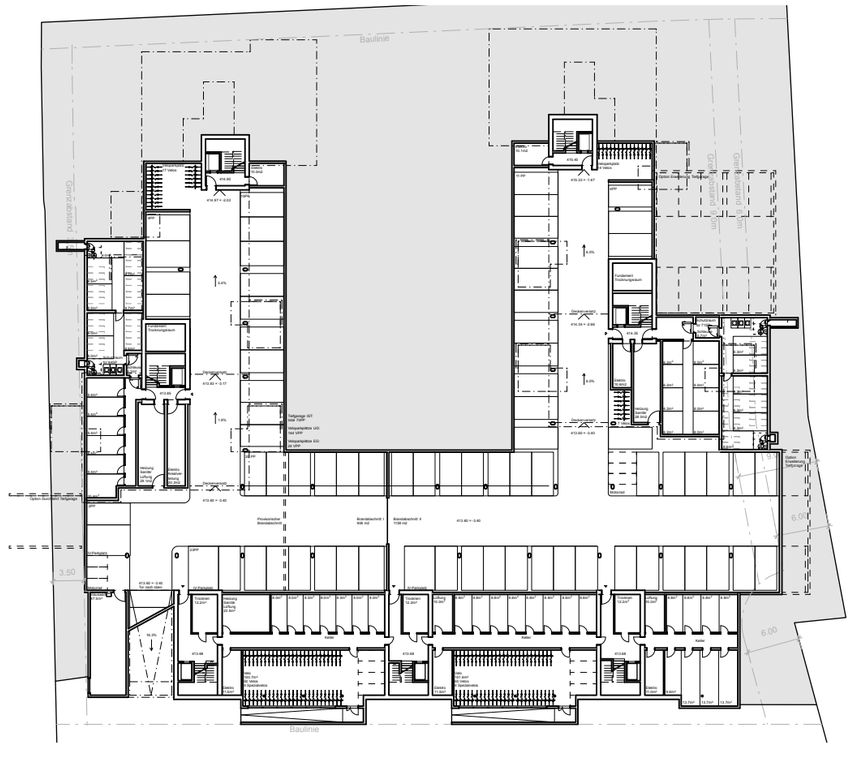
Grundstück	m2	**7'636**			
AZ		**7'636**	/	**8498.00**	**1.11**
AZ gerundet gemäss GP		**7'636**	/	**8700.00**	**1.14**

Wohnüberbauung Lanzrain
Oberengstringen

anrechenbare
Geschossfläche

Erdgeschoss

2. Obergeschoss



Untergeschoss

1. Obergeschoss

Wohnüberbauung Lanzrain
Oberengstringen

anrechenbare
Geschossfläche

4. Obergeschoss

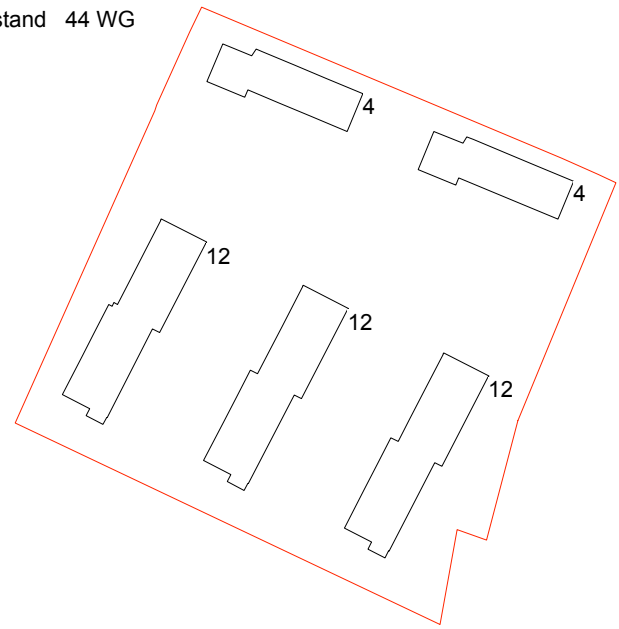
3. Obergeschoss

Dachaufsicht

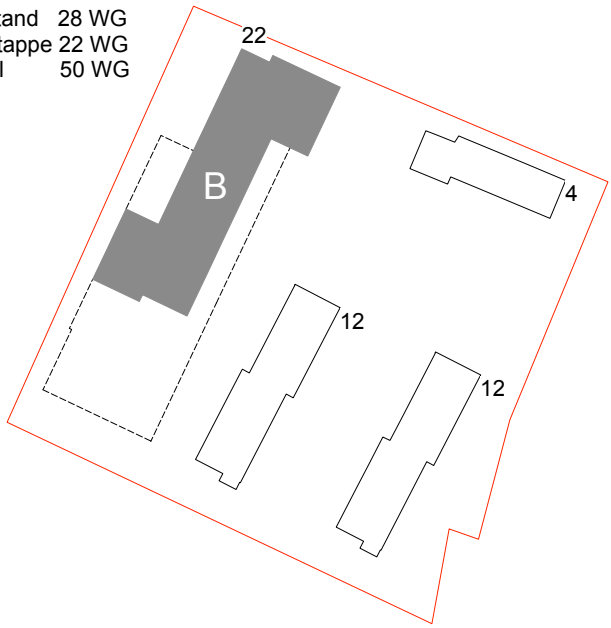
Dachgeschoss

Beilage 5: Etappierungsplan, undatiert

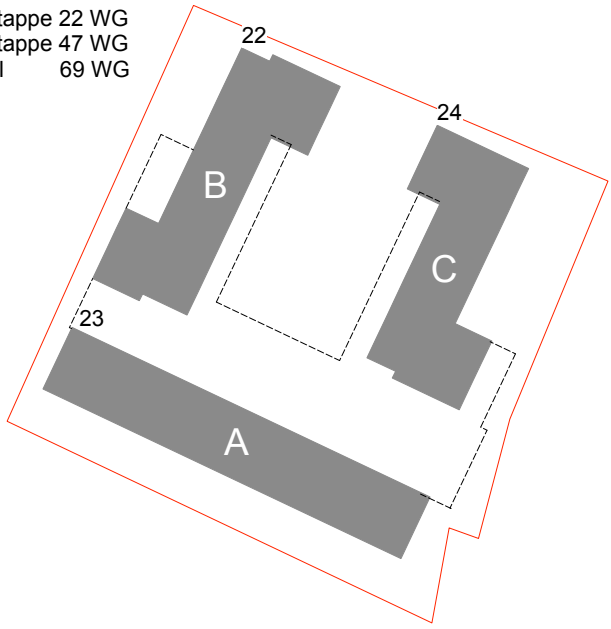
Bestand 44 WG



Bestand 28 WG
1. Etappe 22 WG
Total 50 WG



1. Etappe 22 WG
2. Etappe 47 WG
Total 69 WG



metron

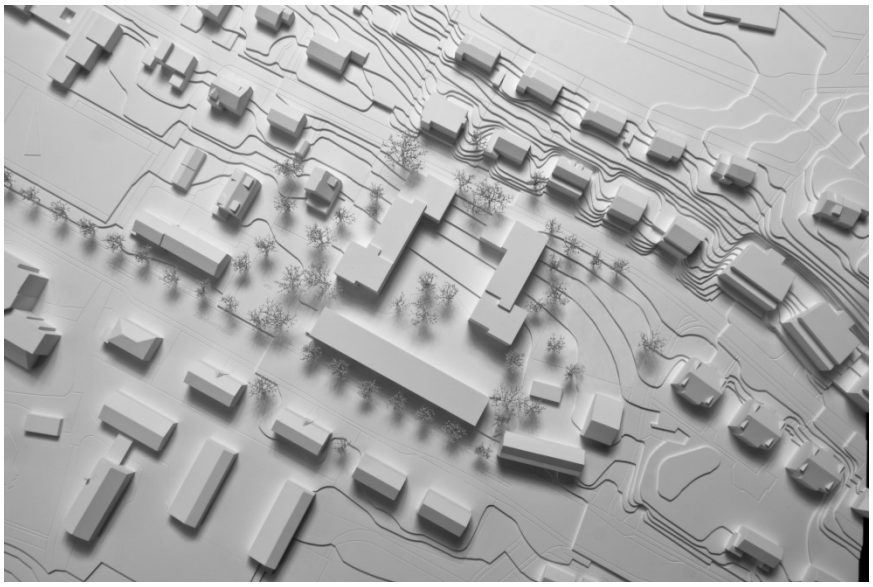
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
Schweiz
info@metron.ch
www.metron.ch
T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00

Privater Gestaltungsplan "Lanzrain, Parzellen Kat.-Nr. 1101 und 2627 (Teil)"

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG

Gemeinde Oberengstringen

18. April 2019



Stand für Gemeindeversammlung

metron

Bearbeitung

Saša Subak
dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Roland Verardo
Baugenossenschaft Schönheim, Präsident

Sabina Hubacher
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH, Projektverfasserin

Titelbild: Titelbild: Modellfoto Wettbewerbsprojekt, Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 7

2 Einwendung 7
2.1 Arthur J. Spiegel, Eggstrasse 23, 8102 Oberengstringen 7

3 Weitere Rückmeldungen 8
3.1 Freisinnig Demokratische Partei (FDP) Oberengstringen 8
3.2 Nachbargemeinden Zürich, Unterengstringen, Schlieren und Regendorf 8
3.3 Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) 8

4 Antwortschreiben Gemeinde an FDP vom 10. September 2018 9

1 Einleitung

Der Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 20. Juli 2018 bis 17. September 2018, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Während der Auflagefrist ging eine Einwendung gegen den Gestaltungsplan ein. Zusätzlich äussersten sich eine politische Partei und vier Nachbargemeinden von Oberengstringen zum Gestaltungsplan. Der Vollständigkeit halber werden alle Rückmeldungen nachstehend aufgeführt.

Gemäss § 7 PBG sind nicht oder nur teilweise aufgenommene Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen.

Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen. Er muss jedoch von der Baudirektion nicht genehmigt werden.

2 Einwendung

2.1 Arthur J. Spiegel, Eggstrasse 23, 8102 Oberengstringen

Herr A. J. Spiegel stellt den Antrag, den privaten Gestaltungsplan Lanzrain gänzlich abzuweisen.

Die Abweisung wird mit der fehlenden Berücksichtigung der Interessen der Gemeinde begründet. So fehle eine Abmachung betreffend Abschöpfung des planerischen Mehrwerts. Auch stelle sich die Frage, warum dieses Geschäft kurz vor Inkrafttreten der neuen Bau- und Zonenordnung erledigt werden soll, welches für 2019 vorgesehen ist.

Die Bauten der Baugenossenschaft Schönheim (BGS) haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Als Ersatz ist ökologisch, energetisch und architektonisch wertvoller Wohnraum vorgesehen, der bezahlbar ist. Die Anzahl Wohnungen wird von heute 44 auf neu 69 erhöht (+ 57%). Trotz der höheren Dichte fügt sich die neue Überbauung durch die Höhenstaffelung in das Ortsbild ein. Sie ermöglicht die Schaffung eines grossen, ruhigen Wohnhofs und wertet den Strassenraum entlang der Zürcherstrasse auf. Mit der Verdichtung ihres Grundstücks leistet die BGS einen Beitrag zur Quartiererneuerung und zur Aufwertung des Zentrums von Oberengstringen, so wie sie von der Gemeinde im Masterplan Zentrum angedacht wurde.

Die Gemeinde Oberengstringen konnte sich im Rahmen des von der BGS durchgeführten Architekturwettbewerbs bereits in einem frühen Stadium hinsichtlich Einordnung und Gestaltung der Bauten einbringen. Dabei wurde auch darauf geachtet, dass das Projekt im Einklang steht mit den Zielen der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung.

Es ist der BGS nicht zu verwehren, wenn sie ihr Projekt, welches im Einklang steht mit den bisherigen und neuen Planungen der Gemeinde, zügig und ohne Abwarten des Ergebnisses der BZO-Revision vorantreiben möchte. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde in die Planung einbezogen wurde und das Neubauprojekt die übergeordneten Planungsvorgaben einhält.

Mit der Schaffung von neuem, 100% gemeinnützigem Wohnraum, der Berücksichtigung des Ortsbildes, der Aufwertung des Strassenraums, der vorsorglichen Sicherstellung der Erschliessung der benachbarten Parzellen sowie der Standortsicherung für eine neue Trafostelle schafft die BGS Mehrwerte, die klar auch im Interesse der öffentlichen Hand sind.

Die Gemeinde Oberengstringen und die BGS haben vereinbart, die Frage der Abgeltung des planerischen Mehrwerts im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu regeln. Die Gemeinde wird der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 eine entsprechende Vorlage unterbreiten, die einen Abgabesatz von 20% (15% Gemeinde, 5% Kanton) und Ziele für den Vertrag umfasst. Aufgrund einer Schätzung des Beratungsunternehmens wüstpartner, Zürich, vom 5. April 2019 ist von einem planerischen Mehrwert von 1.6 Mio. CHF auszugehen. Zieht man die mit dem Gestaltungsplan vereinbarten Vorleistungen der BGS im Umfang von 700'000 CHF ab, verbleibt ein massgebender Mehrwert von 900'000 CHF. Die 20% entsprechen einer Summe von 180'000 CHF (135'000 CHF für die Gemeinde, 45'000 CHF für den Kanton).

Aufgrund der Erwägungen wird die Einwendung von Herrn A. J. Spiegel **abgelehnt**.

3 Weitere Rückmeldungen

3.1 Freisinnig Demokratische Partei (FDP) Oberengstringen

Die FDP stellt dem Gemeinderat in ihrem Schreiben vom 4. September 2018 verschiedene Fragen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Gestaltungsplanung u. a. auf die zukünftigen Mieter, die Zahl der Schüler und die Abschöpfung des Mehrwerts. Der Gemeinderat Oberengstringen hat die Fragen mit Schreiben vom 10. September 2018 direkt beantwortet. Das Schreiben liegt diesem Bericht bei.

3.2 Nachbargemeinden Zürich, Unterengstringen, Schlieren und Regendorf

Die Nachbargemeinden danken der Gemeinde Oberengstringen für die Einladung zur Stellungnahme. Da der Gestaltungsplan keine direkten Auswirkungen auf deren Gemeindegebiet hat, haben sie auf eine materielle Stellungnahme verzichtet.

3.3 Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL)

Die ZPL hat mit Schreiben vom 6. Februar 2019 zum Gestaltungsplan "Lanzrain" Stellung genommen. Obwohl mit dem Gestaltungsplan eine höhere Nutzungsdichte, als gemäss Regionalem Raumordnungskonzept vorgesehen, ermöglicht wird, erachtet die ZPL das Vorhaben als richtplankonform. Mit dem Gestaltungsplan werde eine gezielte bauliche Verdichtung an einer geeigneten Lage ermöglicht. Das geplante Überbauungskonzept nehme bezüglich Staffelung der Gebäude und der höhenmässigen Ausprägung der Bauten zweifellos Rücksicht auf die Siedlungsstruktur. Die Überbauung sei qualitativ hochwertig und weise auch einen hochwertigen Freiraum-Innenraum auf.

4 Antwortschreiben Gemeinde an FDP vom 10. September 2018

GEMEINDERATSKANZLEI
Zürcherstrasse 125, 8102 Oberengstringen
Tel : 043 / 455 17 00 Fax : 043 / 455 17 01
gemeinde@oberengstringen.ch
www.oberengstringen.ch

Gemeinde
Oberengstringen

FDP Oberengstringen
Präsident, Jürg Trueb

Oberengstringen, 10. September 2018

Gestaltungsplan Lanzrain; Ihre Mailanfrage vom 4. September 2018

Sehr geehrter Herr Trueb, sehr geehrte Parteimitglieder der FDP Oberengstringen

Ihre Anfrage per Mail vom 4. September 2018 in rubrizierter Angelegenheit haben wir erhalten und möchten Ihre Fragen wie folgt beantworten:

a) Wird über den Gestaltungsplan an der nächsten Gemeindeversammlung oder an der Urne abgestimmt?

Der Gestaltungsplan ist zurzeit in der öffentlichen Auflage. Einwände gegen den Gestaltungsplan werden durch die Baukommission ausgewertet. Nach Verabschiedung durch den Gemeinderat wird der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Wir gehen davon aus, dass der Gestaltungsplan frühestens im Frühjahr 2019 der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

b) Der Gestaltungsplan zeigt die geplante Überbauung, sagt aber nichts über die Mieterschaft/das Mietzinsniveau der geplanten Wohnungen aus. Weiss der Gemeinderat, ob die Baugenossenschaft Schönheim durch ihre Reglemente und Mietzinsgestaltung bestimmte Mieter anzieht (z.B. kinderreiche Familien, Mieter mit einem Steuereinkommen, welches über oder unter der durchschnittlichen Steuerkraft von Oberengstringen liegt?

Die Mitgliedschaft bei der Baugenossenschaft Schönheim (BGS) ist gemäss Statuten offen für alle. Ein Schwerpunkt ist der Bau von Familienwohnungen, kombiniert mit kleineren Wohneinheiten, welche für Einzelpersonen, Zweipersonenhaushalte und Wohnen im Alter geeignet sind. Der Wohnungsmix im Projekt Lanzrain enthält 31 x 4.5 und 4 x 5.5-Zimmerwohnungen, welche als Familienwohnungen mit einem oder mehreren Kindern geeignet sind. Die übrigen 39 Wohnungen weisen eine Grösse von 1.5 bis 3.5 Zimmern auf. Diese sind eher für Kleinhaushalte gedacht. Ein besonderer Hinweis betrifft die flexiblen Grundrisse: Zwei Drittel der Wohnungen sind so konzipiert, dass sich im Wohn-Ess-Bereich ein Zimmer abtrennen lässt. Lesebeispiel: eine 3.5-Zi-Wohnung kann als 4.0-Zi-Wohnung genutzt werden.

Es bestehen keine Einkommens- und Vermögensvorschriften. Wichtig ist das Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen. Vorgehen ist, dass nicht mehr als 25% des Einkommens für die Miete anfallen. Daraus können Sie ermitteln, wie hoch das Einkommen etwa sein muss, um die jeweilige Miete bezahlen zu können.

Bsp.: 4.5-Zi-Wohnung Fr. 2'050 netto + ca. Fr. 300 Nebenkosten und Parkplatz: Total Fr. 2'350 / Monat oder Fr. 28'200 pa. Gemäss 25% Regel muss das Einkommen mindestens Fr. 112'800 betragen.

Eine Aussage darüber, ob die neue Mieterschaft eine über- oder unterdurchschnittliche Steuerkraft mitbringt, kann jedoch nicht gemacht werden.

c) Erwartet der Gemeinderat, dass als Folge der höheren Ausnutzung die Zahl der Schüler in einem Ausmass ansteigt, dass Neuinvestitionen in Schulräume gemacht werden müssen?

Die BGS rechnet mit insgesamt 50 Kindern. Dabei handelt es sich jedoch nicht ausschliesslich um Schüler sondern es wird ein Mix alle Altersstufen von Neugeborenen bis jungen Erwachsenen angestrebt. Es ist jedoch immer schwierig heute schon abzuschätzen, wie sich die Schülerzahlen aufgrund einer neuen Überbauung (teilweise Ersatz) entwickeln werden. Die Schulpflege geht jedoch davon aus, dass als Folge der geplanten Überbauung (Achtung: es sind lediglich 26 Wohnungen zusätzlich) kein zusätzlicher Schulraum benötigt wird.

d) Plant der Gemeinderat eine Abschöpfung des Mehrwerts, welcher der BGS Schönheim durch die höhere Ausnutzung entsteht (z.B. durch einen Beitrag der Baugenossenschaft an den Unterhalt oder allfälligen Ausbau von Schulhäusern)?

Das Gesetz über die Mehrwertabschöpfung ist im Kanton Zürich noch nicht umgesetzt bzw. ist noch nicht rechtskräftig (Initiative hängig). Eine direkte Mehrwertabschöpfung ist somit aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich.

Es können jedoch Vereinbarungen getroffen werden, inwiefern eine Bauherrschaft für die Gemeinde einen Mehrwert generiert (Vertrags-Basis). Dabei kommen zum Beispiel öffentliche Spielplätze/Parkplätze, Sammelstellen oder aber auch eine besonders „Gemeindefreundliche" Gestaltung zum Tragen (z.B. ortbsildverträgliche Entsorgungslösungen).

Mit dem Gestaltungsplan wird jedoch kein Bauprojekt genehmigt sondern lediglich die Grundlagen für ein künftiges Projekt geschaffen (mit hohen Ansprüche an die Gestaltung und Einordnung).

Die BGS hat die Gemeinde in einem Architektur-Wettbewerb in die Bewertungs-Jury eingeladen (Beratungsmandat), so dass sich Gemeindevertreter bereits in einem frühen Projekt-Stadium hinsichtlich Einordnung und Gestaltung innerhalb der Gestaltungsplan-Richtlinien einbringen konnten, was für die Gemeinde sicherlich ein Mehrwert darstellt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Gemeinde Oberengstringen

Der Präsident — Der Schreiber:

André Bender — Matthias Ebnöther

Kopie an:
- Akten

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00

Privater Gestaltungsplan «Lanzrain, Parzellen Kat.-Nr. 1101 und 2627 (Teil)»

gemäss § 85 PBG, Gestaltungsplanvorschriften

Die Grundeigentümerin, Parzelle Kat.-Nr. 1101:
Baugenossenschaft Schönheim, Thomas Knecht und Roland Verardo

_____ _____

Ort, Datum

_____ _____

Ort, Datum

Die Grundeigentümerin, Parzelle Kat.-Nr. 2627:
Kanton Zürich, Tiefbauamt

_____ _____

Ort, Datum

Von der Gemeindeversammlung
festgesetzt am: _____

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

_____ _____

Von der Baudirektion genehmigt am: _____

BVD Nr.: _____

Für die Baudirektion: _____

Stand für Gemeindeversammlung

Proj.Nr	14-17-076-00
Datum	02.07.2018
Rev.Datum	19.03.2019
Gez./Gepr.	GDI / SUB
Format	1:500

F:\daten\M4\17-076-00\11_PLAENE\CAD\BEADAT

metron

Stahlrain 2 5201 Brugg info@metron.ch T +41 56 460 91 11
Postfach Schweiz www.metron.ch F +41 56 460 91 00

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

[1] Der Gestaltungsplan sichert eine städtebaulich tragfähige sowie soziale und umweltgerechte Umstrukturierung und Entwicklung des Areals Lanzrain.

[2] Er bezweckt insbesondere

- den Bau von städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen und zeitgemässen Neubauten
- ein vielfältiges Angebot von Wohnraum für Familien, Ein- und Mehrpersonenhaushalte und Wohngemeinschaften
- Aussenräume von hoher Qualität

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

[1] Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter (nachfolgend Planungsgebiet genannt).

[2] Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften, dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem Höhenlinienplan im Massstab 1:500.

[3] Das Richtprojekt des Generalplanerteams "Lanzrain" vom 23. März 2018 und der Umgebungsplan vom 19. März 2018 sind in Ermessensfragen der Baubehörden richtungsweisend, soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen.

Art. 3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

[1] Im Planungsgebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales (Planungs- und Baugesetz/PBG, Fassung in Kraft bis 28. Februar 2017) und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

[2] Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts Abweichendes regeln, ist während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberengstringen massgebend.

[3] Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans wird die Wirkung der Baulinien entlang der Zürcherstrasse für oberirdische Abstellplätze und Containerabstellplätze suspendiert.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

Im Planungsgebiet sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 5 Nutzungsmass

[1] Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) in allen Geschossen beträgt für das gesamte Planungsgebiet maximal 8'700 m^2.

[2] Zur aGF zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume inklusive der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt den inneren Trennwänden (aber ohne Aussenwände) in den Voll- und Untergeschossen.

Art. 6 Baubereiche Hochbauten

[1] Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche für Hochbauten anzuordnen.

[2] Gebäude dürfen ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche sowie wohn- bzw. arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

Art. 7 Baubereiche unterirdische Bauten

[1] Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb des durch Mantellinien begrenzten Baubereichs für unterirdische Bauten erstellt werden.

[2] Bei Pflanzmassnahmen sind für grosskronige Bäume mindestens 1.50 m, für mittelkronige Bäume mindestens 1.20 m, für kleinkronige Bäume und Grosssträucher mindestens 0.8 m und für Sträucher mindestens 0.4 m an Überdeckung vorzusehen.

Art. 8 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

[1] Folgende Bauten und Anlagen dürfen vorbehältlich der Baulinienbereiche bzw. der kantonalen Abstandsvorschriften ausserhalb der Baubereiche gemäss Art. 6 und Art. 7 errichtet werden:

- Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer usw. bis zu einer Auskragung von maximal 2.0 m
- Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Sitzbänke, Zäune etc.)
- Erschliessungsanlagen wie Treppenaufgänge und Rampen
- maximal vier Unterstände für Veloabstellplätze à 6 m Breite
- Fluchtröhren, Lichtschächte, Zuluftfassungen etc.
- eine Trafostation (Grundmasse ca. 5 m x 5 m, exkl. Vorraum)

[2] Für die Trafostation gilt gegenüber der Wegparzelle Kat.-Nr. 1434 kein Grenzabstand. Sie darf zudem die Baulinie entlang der Rebbergstrasse unterschreiten und das entsprechende Strassenniveau um maximal 0.5 m überragen, wenn im Rahmen des Baugesuches nachgewiesen werden kann, dass im Falle einer Anpassung oder Beseitigung durch den Ausbau der Rebbergstrasse die Verlegung möglich ist.

Art. 9 Maximale Höhenkoten von Gebäuden

Die im Situationsplan festgelegten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von Art. 13 überschritten werden.

Art. 10 Geschosszahl

[1] Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ergibt sich aus den Einträgen im Situationsplan.

[2] Dachgeschosse sind im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.

[3] Im gesamten Planungsgebiet ist in der Regel maximal ein Untergeschoss zulässig. An den Hanglagen entlang der Rebbergstrasse sind maximal zwei Untergeschosse möglich.

Art. 11 Etappierung

[1] Die Neubauten dürfen in folgende zwei Etappen ausgeführt werden:

1. Etappe: Baubereich B,
2. Etappe: Baubereiche A und C.

[2] Für die zwei Etappen ist ein gemeinsames Baugesuch einzureichen. Die Neubauten sind unmittelbar nacheinander auszuführen.

Art. 12 Gestaltung

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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 13 Dachgestaltung

[1] Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig.

[2] Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen bzw. zur Energiegewinnung genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen.

[3] Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.0 m, Liftüberfahrten, Dachausstiege sowie kleinere technische Aufbauten.

C Freiräume

Art. 14 Terrain

Das Terrain ist grundsätzlich gemäss dem Höhenlinienplan zu gestalten. Sofern eine mit dem Umgebungsplan vom 19. März 2018 vergleichbare gestalterische Qualität erreicht wird, sind gegenüber den Höhenlinien untergeordnete Abweichungen zulässig.

Art. 15 Freiraum

[1] Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, das mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.

[2] Die im Situationsplan definierte Vorzone parallel zur Zürcherstrasse dient unterschiedlichen Nutzungen: Entlang der Strasse sind die Container- und die Stellplätze für Personenwagen anzuordnen. Mit locker stehenden Gehölzen ist für die Bewohner und die Fussgänger ein Raum zu schaffen, der sowohl als Durchgangsort dient, als auch als Aufenthalts- und Begegnungsraum. Die Vorzone ist mit einem befestigten Belag auszustatten.

[3] Der im Situationsplan definierte Wohnhof dient als Erschliessungs- und Aufenthaltsort. Die Erschliessungszone ist als befestigte Belagsfläche zu gestalten. Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Der Ort ist mit einer Baumgruppe zu beschatten. Ein Saum aus verschiedenen Straucharten bildet den Übergang zum Längsgebäude.

[4] Die im Situationsplan definierte Gemeinschaftswiese dient als Aufenthaltsort und ist als offene, im unteren Bereich leicht geneigte Spielwiesenfläche zu gestalten. Die Gemeinschaftswiese ist mit einem Fussweg zu erschliessen. Der Übergang zur Rebbergstrasse ist als stark geneigte Böschung zu gestalten. Bäume bilden einen Filter zu den angrenzenden Liegenschaften.

[5] Begrünungen sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten und mit ausreichenden Schichtdicken und Pflanzgruben vorzunehmen. Es dürfen keine invasiven Pflanzenarten verwendet werden.

[6] Die Fläche für Spiel- und Ruheflächen hat mindestens 20% der Hauptnutzfläche (HNF) zu betragen.

D Erschliessung und Parkierung

Art. 16 Erschliessung

[1] Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt gemäss Situationsplan ab der Zürcherstrasse (Tiefgarage und Besucherparkplätze) bzw. der Rebbergstrasse (Besucherparkplätze).

[2] Das Planungsgebiet ist mit einem Fusswegnetz gemäss Situationsplan auszustatten.

[3] Das neue Trottoir ist gestützt auf diesen Gestaltungsplan mittels einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

[4] Die Tiefgarage ist so zu erstellen, dass sie mit allfälligen Anlagen auf den Parzellen Nr. 863 bzw. 1433 zusammengeschlossen werden kann. Das Verfahren richtet sich nach § 222 ff. PBG.

Art. 17 Parkierung

[1] Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen bemisst sich nach folgenden Kennzahlen:

Bewohner
Ein Abstellplatz pro Wohnung bis 100 m^2 HNF,
Ein Abstellplatz pro 100 m^2 HNF für Wohnungen über 100 m^2 HNF.

Besucher und Kunden
Ein Abstellplatz pro fünf Wohnungen.

[2] Die Abstellplätze für Personenwagen sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen bzw. in Gebäude zu fassen. An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen können maximal 15 Abstellplätze oberirdisch angeordnet werden.

[3] Es sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Als Richtwert für die Anzahl Veloabstellplätze ist von 0.67 Veloparkplätzen pro Zimmer auszugehen.

E Umwelt

Art. 18 Lärmschutz

[1] Nutzungskonform gilt für das ganze Planungsgebiet die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

[2] Im Baubereich A ist eine geschlossene Überbauung mit mindestens drei Vollgeschossen zu realisieren.

[3] Alle lärmempfindliche Wohnräume müssen über ein zur Lüftung geeignetes Fenster verfügen, an dem der massgebende Immissionsgrenzwert gemäss LSV eingehalten werden kann.

Art. 19 Energie

[1] Neubauten haben den Minergie-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung aufzuweisen.

[2] Der für die Wärme- und Warmwasserversorgung benötigte Energiebedarf darf höchstens 20% durch nicht erneuerbare Energien gedeckt werden.

Art. 20 Meteorwasser

[1] Das im Planungsgebiet anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Oberengstringen sowie nach der VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (2002, inkl. Aktualisierungen) und der "Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung" des AWEL (2006) in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

[2] Regenwasser, welches nicht versickert werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans abzuleiten.

Art. 21 Abfallentsorgung

[1] Für die Bewirtschaftung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind vorzugsweise Unterflurcontainer vorzusehen.

[2] Der Machbarkeitsnachweis und die genaue Platzierung der Unterflurcontainer erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

F Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkrafttreten

[1] Der private Gestaltungsplan "Lanzrain" wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die kantonale Baudirektion verbindlich.

[2] Der Gemeinderat Oberengstringen publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Gemeinde Oberengstringen | Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan «Lanzrain, Parzellen Kat.-Nr. 1101 und 2627 (Teil)»

gemäss § 85 PBG, Höhenlinienplan 1:500

Die Grundeigentümerin, Parzelle Kat.-Nr. 1101:
Baugenossenschaft Schönheim, Thomas Knecht und Roland Verardo

Ort, Datum

Ort, Datum

Die Grundeigentümerin, Parzelle Kat.-Nr. 2627:
Kanton Zürich, Tiefbauamt

Ort, Datum

Von der Gemeindeversammlung
festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BVD Nr.:

Für die Baudirektion:

Stand für Gemeindeversammlung

Proj.Nr	14-17-076-00
Datum	02.07.2018
Rev.Datum	19.03.2019
Gez./Gepr.	DHA / SUB
Format	1:500

F:\daten\M4\17-076-00\11_PLAENE\CAD\BEA.DAT

metron

Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
Schweiz
info@metron.ch
www.metron.ch
T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00

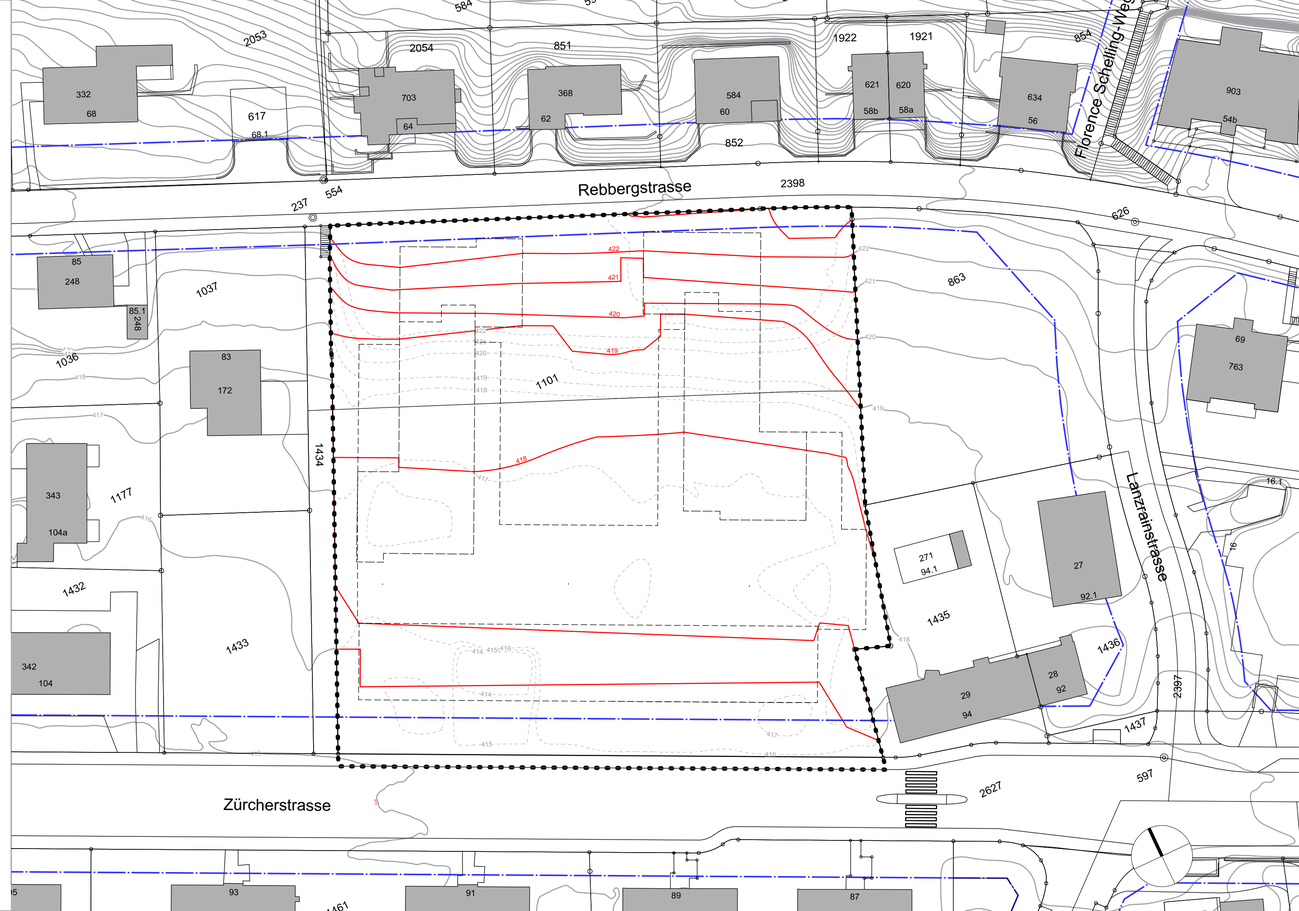
Legende

Festlegungen

- Perimeter / Geltungsbereich
- 420 — neue Höhenlinien (in Meter über Meer)

Informationen

- rechtskräftige Baulinien
- bestehende Bauten
- Richtprojekt, Stand Dezember 2017
- 420 — bestehende Höhenlinien innerhalb Perimeter (in Meter über Meer)
- 420 — bestehende Höhenlinien ausserhalb Perimeter (in Meter über Meer)



Baulinie

Grenzabstand 3.5m

Grenzabstand 9.0m

Grenzabstand 6.0m

428.40

Dachfläche: 291.0m²

431.20

Liftüberfahrt

429.80

Dachfläche: 333.0m²

Liftüberfahrt

431.20

Dachfläche: 335.3m²

Haus B

Erweiterungsoption Haus B:
Anzahl Module = 68
Aufständerung = Süd
Leistung pro Modul = 280 Wp
Gesamtleistung = 19.04kWp

428.90

Dachfläche: 223.2m²

Liftüberfahrt

433.10

Dachfläche: 384.8m²

Erweiterungsoption Haus C:
Anzahl Module = 86
Aufständerung = Süd
Leistung pro Modul = 280 Wp
Gesamtleistung = 24.08kWp

Liftüberfahrt

431.70

Dachfläche: 295.3m²

Haus C

9.00

6.00

3.50

Liftüberfahrt

Liftüberfahrt

Liftüberfahrt

6.00

Haus A

Baulinie

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schürheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Planbezeichnung
Grundriss Dachaufsicht

Massstab: 1:100

Richtprojekt

Plangrösse: A0

Generalplanerteam Lanzrain:

Datum: 23.03.2018

Hoerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@hhaerlehubacher.ch
Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: tbf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Ronnen Bläki GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: tbf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.

DG

Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

0m 10m

Baulinie

Grenzabstand 3.5m

Grenzabstand 9.0m

Grenzabstand 6.0m

428.40

431.20

429.80

431.20

Haus B

428.90

Luftraum

Wohnküche

430.10

Typ A
7.8m²

WM

14.0m²

2.5 Zi Wohnung
IST: 61.0m²
WB: 63.4m²
SOLL: 60-70m²

Typ A
7.8m²

WM

13.8m²

16.6m²

Balkon

Wohnküche

Typ B
3.3m²

15.3m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 108.2m²
WB: 105.0m²
SOLL: 105-115m²

430.10

13.3m²

431.70

Haus C

9.00

6.00

3.50

428.40

6.00

Haus A

Baulinie

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schärheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Plandarstellung
Grundriss DG

Massstab: 1:100

Richtprojekt

Plangrösse: A0

Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch

Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: tbf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäki GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: tbf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu bereinigen.

DG

Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

0m 10m

Baulinie

Grenzabstand 3.5m

Grenzabstand 9.0m

Grenzabstand 6.0m

418 Vorschlag hh

Projektion Tiefgarage

Lüftung/
Sanitär
26.0m2

416.65

414.90

Luftraum

Trocknungsraum
14.2m²

415.60

Typ C
6.2m²

WM

417.00

16.0m²

13.3m²

Typ B2
3.6m²

Wohnküche

Wohnküche

Typ A
7.5m²

WM

Sitzplatz
416.90

Sitzplatz
416.90

3.3m²

2.5 Zi Wohnung
IST: 64.7m²
WB: 52.8m²
SOLL: 60-70m²

KiWa
7.2m²

15.0m²

14.9m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 89.9m²
WB: 85.0m²
SOLL: 85-95m²

16.3m²

Zugang
Zürcherstr. 100
416.90

Haus B

Lüftung/
Sanitär
26.0m2

417.15

416.10

Luftraum

Trockenraum
14.2m²

416.10

Réduit
5.9m²

417.50

Typ C
6.2m²

WM

16.0m²

WC
2.8m²

Wohnküche

Gemeinschaftsraum
78.3m²

Sitzplatz
417.40

Sitzplatz
417.40

WC
4.0m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 84.7m²
WB: 79.0m²
SOLL: 85-95m²

KiWa
9.0m²

13.6m²

15.1m²

Zugang
Zürcherstr. 100
417.40

Haus C

9.00

6.00

6.00

3.50

Zugang
416.90

Zugang
416.90

Zugang
416.90

24 Velos

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

KiWa
6.9m²

13.3m²

13.2m²

13.2m²

Typ F
4.3m²

Typ F
4.3m²

13.3m²

3.30

2.00

1.40

KiWa
5.5m²

14.0m²

13.3m²

Typ F
4.3m²

13.3m²

13.3m²

KiWa
4.2m²

14.9m²

13.3m²

13.3m²

Balkon

417.00

1.40

1.49

417.00

417.00

WM

Typ E
7.0m²

Wohnküche

Wohnküche

Wohnküche

Wohnküche

Wohnküche

Typ F
4.3m²

WM

Typ E
7.0m²

Reduit
3.6m²

415.25

415.43

415.60

Balkon, verglast

Balkon, verglast

Balkon, verglast

Balkon, verglast

Balkon, verglast

Haus A

Zugang
Zürcherstr. 98c
415.15

Zugang
Zürcherstr. 98b
415.33

Zugang
Zürcherstr. 98a
415.50

Baulinie

3.5 Zi Wohnung
IST: 92.0m²
WB: 91.0m²
SOLL: 85-95m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 92.0m²
WB: 77.0m² (2.5 Zi)
SOLL: 85-95m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 93.5m²
WB: 90.7m²
SOLL: 85-95m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 92.0m²
WB: 77.0m² (2.5 Zi)
SOLL: 85-95m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 104.6m²
WB: 101.7m²
SOLL: 105-115m²

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schalheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Planbezeichnung
Grundriss EG

Massstab: 1:100

Richtprojekt

Plangrösse: A0

Generalplanerteam Lanzrain:

Datum: 23.03.2018

Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch

Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: Ifd Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäki GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: Ifd Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.

EG

Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

0m 10m

Baulinie

421Vorschlag hh

Grenzabstand 3.5m

Grenzabstand 9.0m

Grenzabstand 6.0m

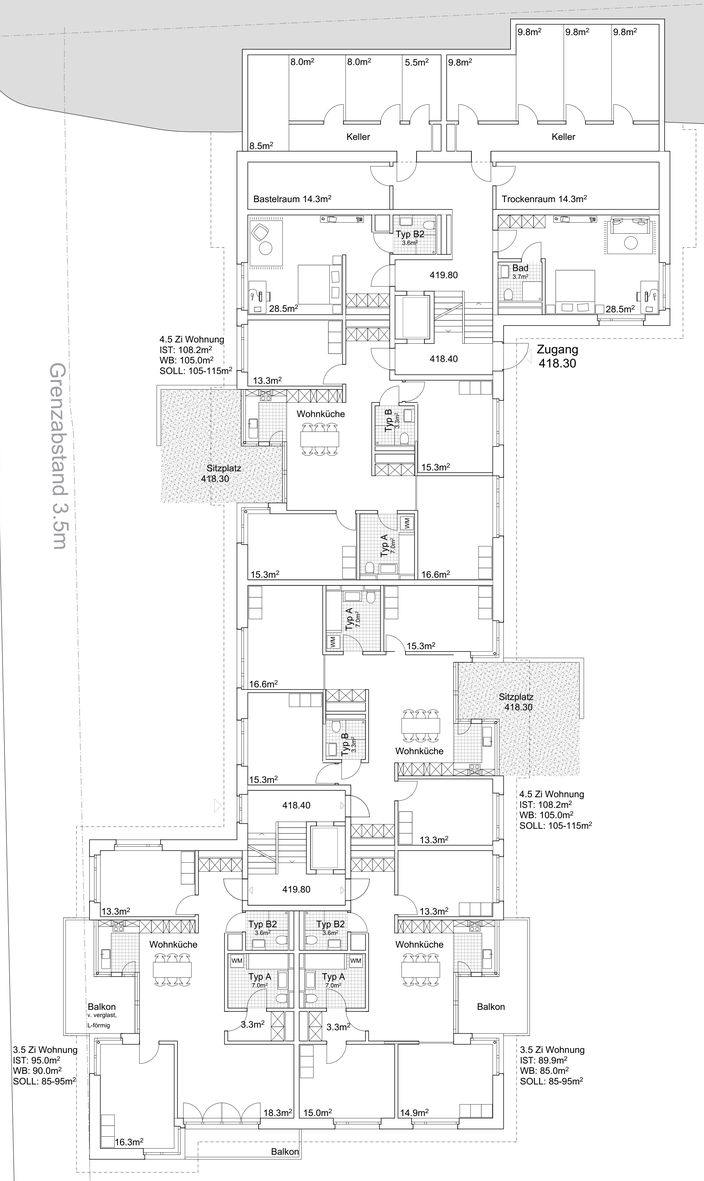
9.00

6.00

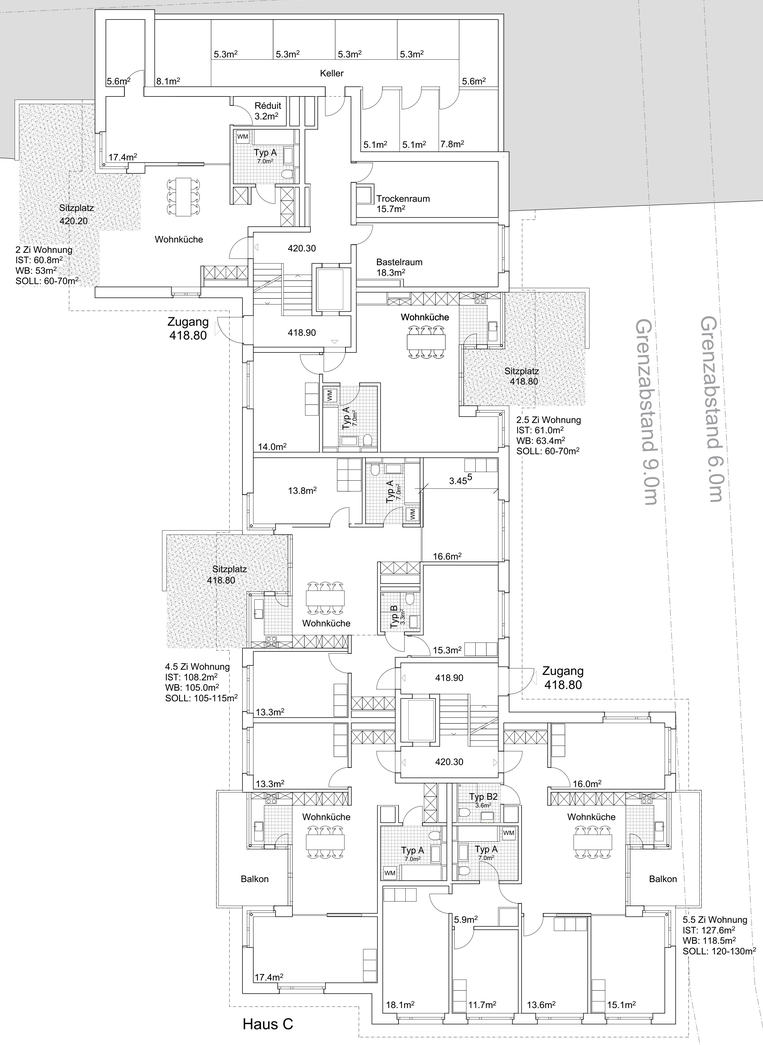
6.00

3.50

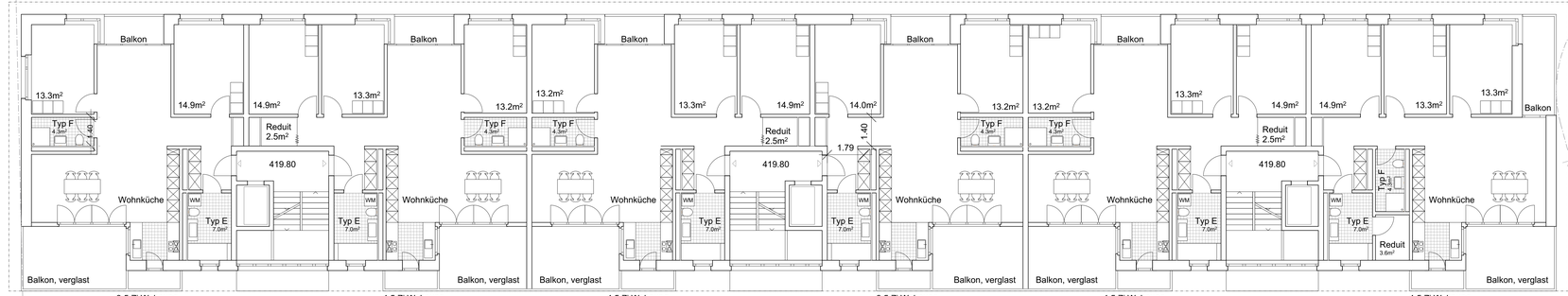
Baulinie



Haus B



Haus C



Haus A

3.5 Zi Wohnung
IST: 95.5m²
WB: 87.2m²
SOLL: 85-95m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 111.9m²
WB: 109.0m²
SOLL: 105-115m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 111.9m²
WB: 109.0m²
SOLL: 105-115m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 93.5m²
WB: 90.7m²
SOLL: 85-95m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 111.9m²
WB: 109.0m²
SOLL: 105-115m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 104.6m²
WB: 101.7m²
SOLL: 105-115m²

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schälrheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Planbezeichnung
Grundriss OG1

Massstab: **1:100**

Richtprojekt

Plangrösse: A0

Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch

Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: Ibf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäni GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: Ibf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.

Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

0m 10m

Zugang
Rebbergstr. 81
422.50

Baulinie

Rebbergstr. 79
423.00

Grenzabstand 3.5m

Grenzabstand 9.0m

Grenzabstand 6.0m

9.00

6.00

6.00

3.50

Baulinie

Haus B

2.5 Zi Wohnung
IST: 74.2m²
WB: 72.0m²
SOLL: 60-70m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 85.4m²
WB: 79.0m²
SOLL: 85-95m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 108.2m²
WB: 105.0m²
SOLL: 105-115m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 108.2m²
WB: 105.0m²
SOLL: 105-115m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 95.0m²
WB: 90.0m²
SOLL: 85-95m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 89.9m²
WB: 85.0m²
SOLL: 85-95m²

Haus C

2.5 Zi Wohnung
IST: 69.7m²
WB: 72.8m²
SOLL: 60-70m²

2.5 Zi Wohnung
IST: 76.2m²
WB: 72.0m²
SOLL: 60-70m²

2.5 Zi Wohnung
IST: 61.0m²
WB: 63.4m²
SOLL: 60-70m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 108.2m²
WB: 105.0m²
SOLL: 105-115m²

5.5 Zi Wohnung
IST: 127.6m²
WB: 118.5m²
SOLL: 120-130m²

Haus A

3.5 Zi Wohnung
IST: 95.5m²
WB: 87.2m²
SOLL: 85-95m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 111.9m²
WB: 109.0m²
SOLL: 105-115m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 111.9m²
WB: 109.0m²
SOLL: 105-115m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 93.5m²
WB: 90.7m²
SOLL: 85-95m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 111.9m²
WB: 109.0m²
SOLL: 105-115m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 104.6m²
WB: 101.7m²
SOLL: 105-115m²

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schärheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Planbezeichnung
Grundriss OG2

Massstab: 1:100

Richtprojekt

Plangrösse: A0

Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch

Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: Ibf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäni GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: Ibf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.

2.OG

Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

0m 10m

Baulinie

Grenzabstand 3.5m

Grenzabstand 9.0m

Grenzabstand 6.0m

9.00

6.00

3.50

6.00

Baulinie

3.5 Zi Wohnung
IST: 91.1m²
WB: 85.0m²
SOLL: 85-95m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 110.5m²
WB: 102.0m²
SOLL: 105-115m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 108.2m²
WB: 105.0m²
SOLL: 105-115m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 108.2m²
WB: 105.0m²
SOLL: 105-115m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 95.0m²
WB: 90.0m²
SOLL: 85-95m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 89.9m²
WB: 85.0m²
SOLL: 85-95m²

Haus B

3.5 Zi Wohnung
IST: 90.2m²
WB: 4.5 ZiW, 106m²
SOLL: 85-95m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 90.0m²
WB: 90.0m²
SOLL: 85-95m²

2.5 Zi Wohnung
IST: 61.0m²
WB: 63.4m²
SOLL: 60-70m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 108.2m²
WB: 105.0m²
SOLL: 105-115m²

5.5 Zi Wohnung
IST: 127.6m²
WB: 118.5m²
SOLL: 120-130m²

Haus C

Haus A

3.5 Zi Wohnung
IST: 95.5m²
WB: 87.2m²
SOLL: 85-95m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 111.9m²
WB: 109.0m²
SOLL: 105-115m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 111.9m²
WB: 109.0m²
SOLL: 105-115m²

3.5 Zi Wohnung
IST: 93.5m²
WB: 90.7m²
SOLL: 85-95m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 111.9m²
WB: 109.0m²
SOLL: 105-115m²

4.5 Zi Wohnung
IST: 104.6m²
WB: 101.7m²
SOLL: 105-115m²

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schönheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Planbezeichnung
Grundriss OG3

Massstab: 1:100

Richtprojekt

Plangrösse: A0

Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch
Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: ibf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäni GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bokus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: ibf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.

3.OG

Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

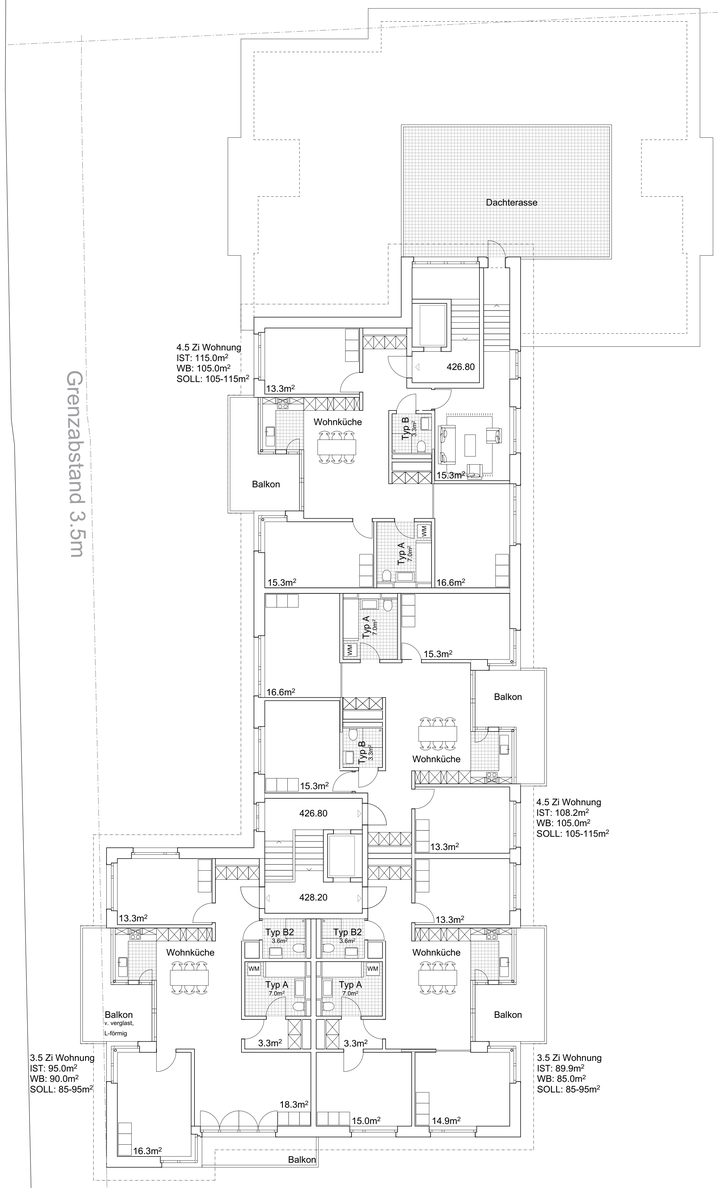
0m 10m

Baulinie

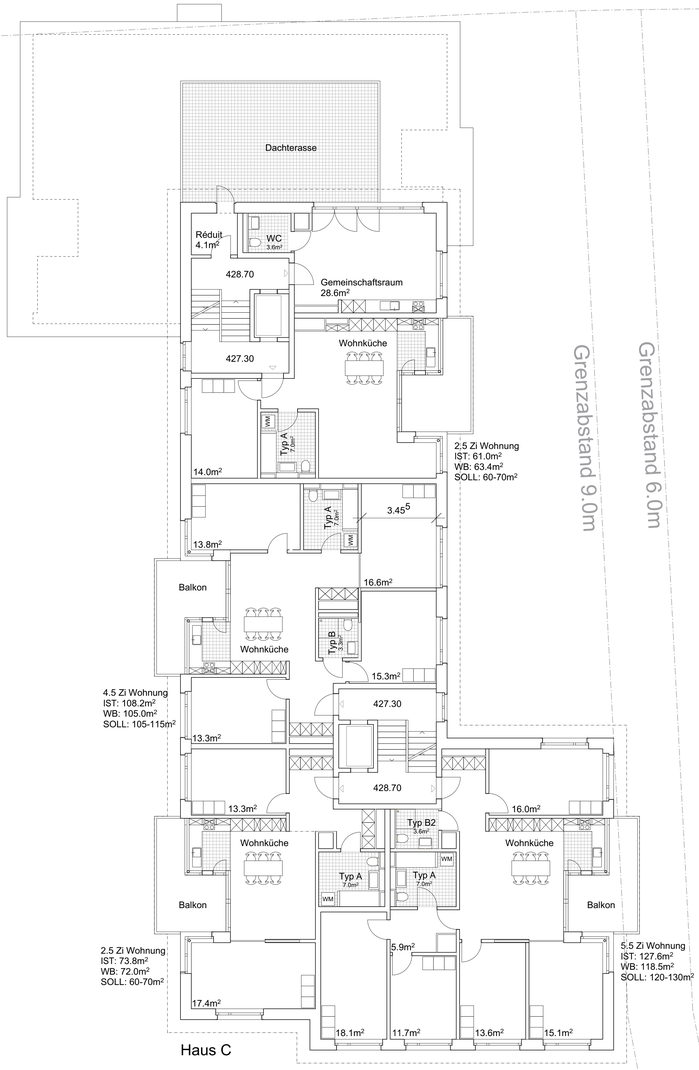
Grenzabstand 3.5m

Grenzabstand 9.0m

Grenzabstand 6.0m



Haus B



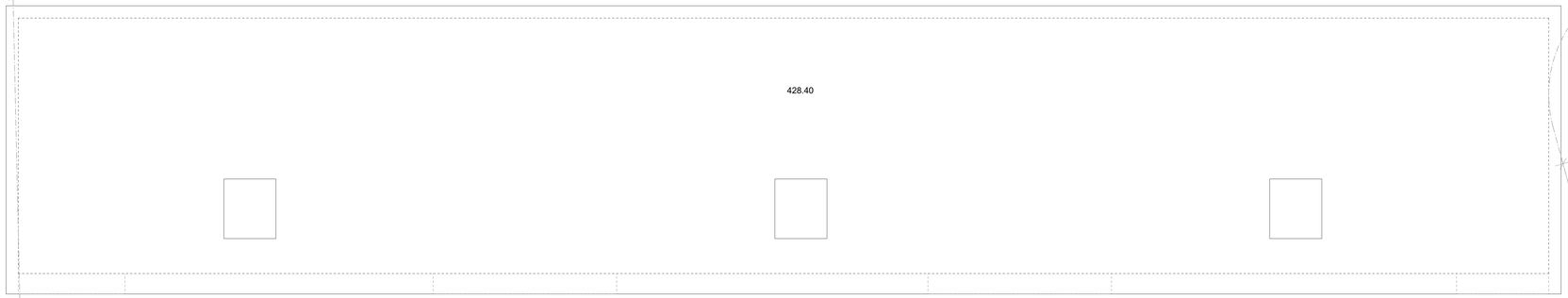
Haus C

9.00

6.00

6.00

3.50



Haus A

Baulinie

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schärheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Planbezeichnung
Grundriss OG4

Massstab: 1:100

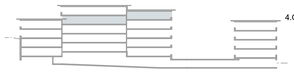
Richtprojekt

Plangrösse: A0

Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch
Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: Ibf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäni GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: Ibf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.



Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

0m 10m

Baulinie

Grenzabstand 3.5m

Grenzabstand 9.0m

Grenzabstand 6.0m

Haus B

Haus C

Haus A

Veloparkplatz
30.3m²
17 Velos

Elektro
10.0m2

414.90

414.97 = -2.03

10PP

4PP

6.0m²

8.7m²

8.5m²

8.5m²

8.7m²

8.0m²

8.6m²

8.0m²

Schutzraum
für 84SP

Schleuse
4.3m²

Fundament
Trocknungsraum

5.4%

Deckenversatz

413.83 = -3.17

413.85

9.4m²

9.4m²

9.4m²

9.4m²

9.4m²

10.4m²

Heizung
Sanitär
Lüftung
29.1m2

Elektro
Arealver-
teilung
20.3m2

1.9%

Tiefgarage IST:
total 73PP

Veloparkplätze UG:
146 VPP

Veloparkplätze EG:
24 VPP

20 PP

Deckenversatz

413.60 = -3.40

Option Durchfahrt Tiefgarage

2PP

Provisorischer
Brandabschnitt

Brandabschnitt I
906 m2

Brandabschnitt II
1159 m2

413.60 = -3.40

23PP

IV-Parkplatz

IV-Parkplatz

IV-Parkplatz

Motorrad

413.60 = -3.40
Tor nach oben

Hauswart
47.5m²

16.3%

Trocknen
12.2m²

Heizung
Sanitär
Lüftung
23.5m²

8.0m² 8.0m² 8.0m² 8.0m² 8.0m² 8.0m² 8.0m²

Keller

413.68

Velo
100.7m²
50 Velos
4 Spezialvelos

Elektro
11.5m²

Trocknen
12.2m²

Lüftung
10.0m²

8.8m² 8.8m² 8.8m² 8.8m² 8.8m² 8.8m² 8.8m² 8.8m²

Keller

413.68

Velo
101.6m²
50 Velos
4 Spezialvelos

Elektro
11.5m²

Trocknen
12.2m²

Lüftung
10.0m²

8.8m² 8.8m² 8.8m² 8.8m²

Keller

413.68

Elektro
11.0m²

9.8m²

13.7m² 13.7m² 13.7m²

Elektro
10.1m2

415.40

415.33 = -1.67

11 PP

Veloparkplatz
25.2m²
14 Velos

Option Erweiterung Tiefgarage

4PP

6.0%

Fundament
Trocknungsraum

Deckenversatz

414.34 = -2.66

414.35

Schutzraum
für 71SP

Schleuse
5.7m²

6.0%

Elektro
10.6m2

Heizung
Sanitär
28.0m2

7 Velos

Deckenversatz

413.60 = -3.40

6.2m² 6.2m² 6.2m² 6.2m²

8.0m² 8.0m² 8.0m² 8.0m²

8.3m² 8.3m² 8.3m² 8.3m² 8.3m² 8.6m²

Motorrad

Option
Erweiterung
Tiefgarage

3.50

6.00

9.0

6.00

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schalheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Bezeichnung
Grundriss UG

Massstab: 1:100

Richtprojekt

Plangrösse: A0

Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch
Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: tbf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäni GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: tbf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

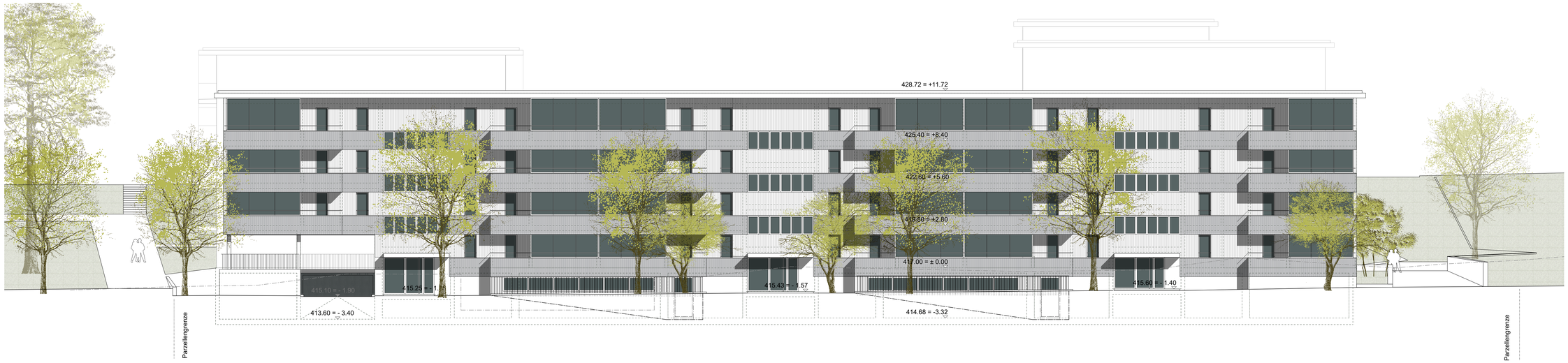
Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.

UG

Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

0m 10m



168.028 Ansicht Süd Haus A

168.029 Ansicht Nord Haus A

168.039 Schnitt Haus B & Haus C

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schönheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Planbezeichnung
Ansichten Haus A & Schnitt B/C

Massstab: 1:100

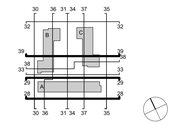
Richtprojekt

Plangrösse: A0

Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch
Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: tbf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäni GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: tbf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.



Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

168.030 Ansicht West Haus B

168.031 Ansicht Ost Haus B

168.032 Ansicht Nord Haus B & Haus C

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schärheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Planinhalt
Ansichten Haus B

Massstab: 1:100

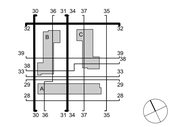
Richtprojekt

Plangrösse: A0

Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:
Hoerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@lhaerlehubacher.ch
Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: tbf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäni GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: tbf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.



Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

168.035 Ansicht Ost Haus C

168.034 Ansicht West Haus C

168.033 Ansicht Süd Haus B & Haus C

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schuhheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt
Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Konzeichnung
Ansichten Haus C

Massstab: 1:100

Richtprojekt

Plangrösse: A0

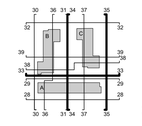
Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:

Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch

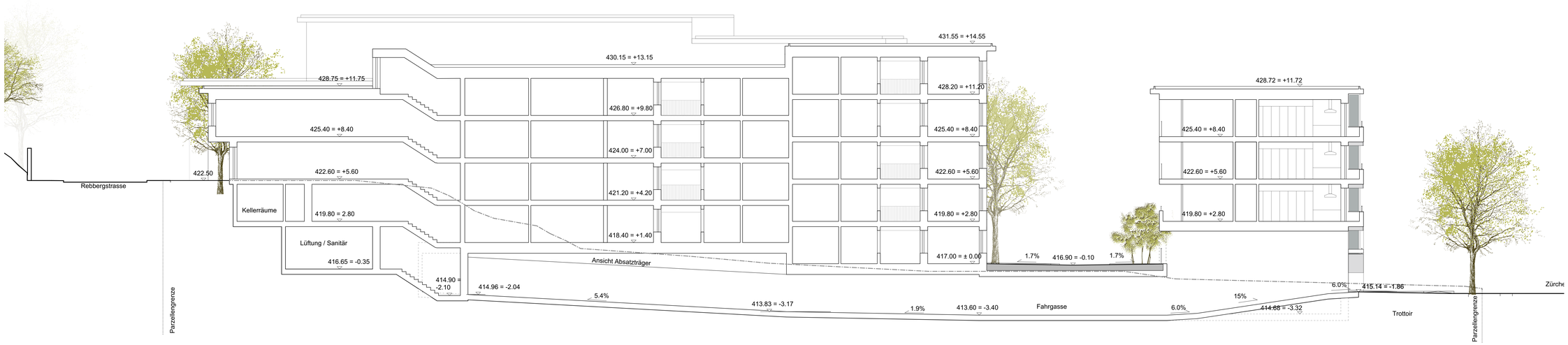
Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: tbf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäbi GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: tbf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.

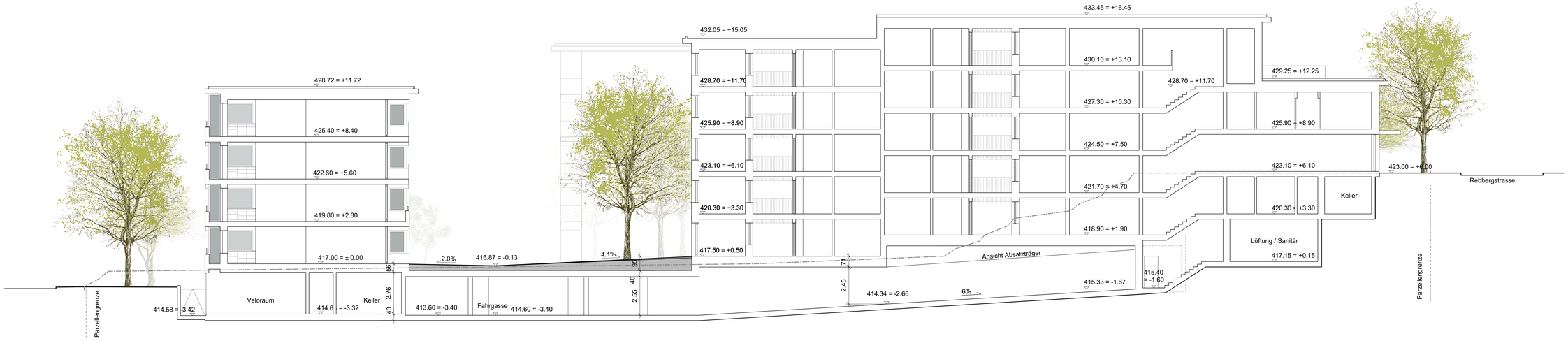


Revision

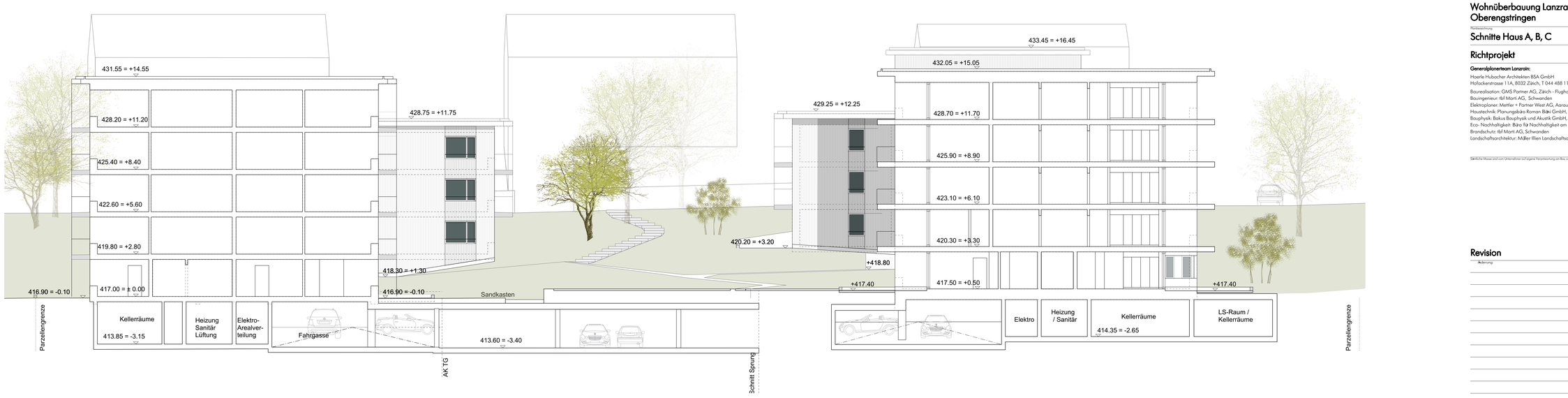
Änderung	gezeichnet	Datum



168.036 Längsschnitt Haus B



168.037 Längsschnitt Haus C



168.038 Querschnitt Haus B & C

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schärheim
In der Ey 22, 8047 Zürich

Projekt

Wohnüberbauung Lanzrain Oberengstringen

Planbezeichnung

Schnitte Haus A, B, C

Richtprojekt

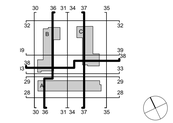
Massstab: 1:100

Plangrösse: A0

Datum: 23.03.2018

Generalplanerteam Lanzrain:
Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
Hofackerstrasse 11A, 8032 Zürich, T 044 488 1133, info@haerlehubacher.ch
Baurealisation: GMS Partner AG, Zürich - Flughafen
Bauingenieur: tbf Marti AG, Schwanden
Elektroplaner: Mettler + Partner West AG, Aarau
Haustechnik: Planungsbüro Roman Bäni GmbH, Oberentfelden
Bauphysik: Bakus Bauphysik und Akustik GmbH, Zürich
Eco- Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG, Zürich
Brandschutz: tbf Marti AG, Schwanden
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Sämtliche Masse sind vom Unternehmer auf eigene Verantwortung am Bau zu kontrollieren. Unklarheiten sind umgehend mit der Bauleitung am Bau zu besprechen.



Revision

Änderung	gezeichnet	Datum

Gemeinde Oberengstringen | Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan «Lanzrain, Parzellen Kat.-Nr. 1101 und 2627 (Teil)»

gemäss § 85 PBG, Situationsplan 1:500

Die Grundeigentümerin, Parzelle Kat.-Nr. 1101:
Baugenossenschaft Schönheim, Thomas Knecht und Roland Verardo

Ort, Datum

Ort, Datum

Die Grundeigentümerin, Parzelle Kat.-Nr. 2627:
Kanton Zürich, Tiefbauamt

Ort, Datum

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BVD Nr.:

Für die Baudirektion:

Stand für Gemeindeversammlung

Proj.Nr	14-17-076-00
Datum	02.07.2018
Rev.Datum	19.03.2019
Gez./Gepr.	GDI / SUB
Format	1:500

F:\daten\M4\17-076-00\11_PLAENE\CAD\BEA.DAT

metron
Stahlrain 2 | 5201 Brugg | info@metron.ch | T +41 56 460 91 11
Postfach | Schweiz | www.metron.ch | F +41 56 460 91 00

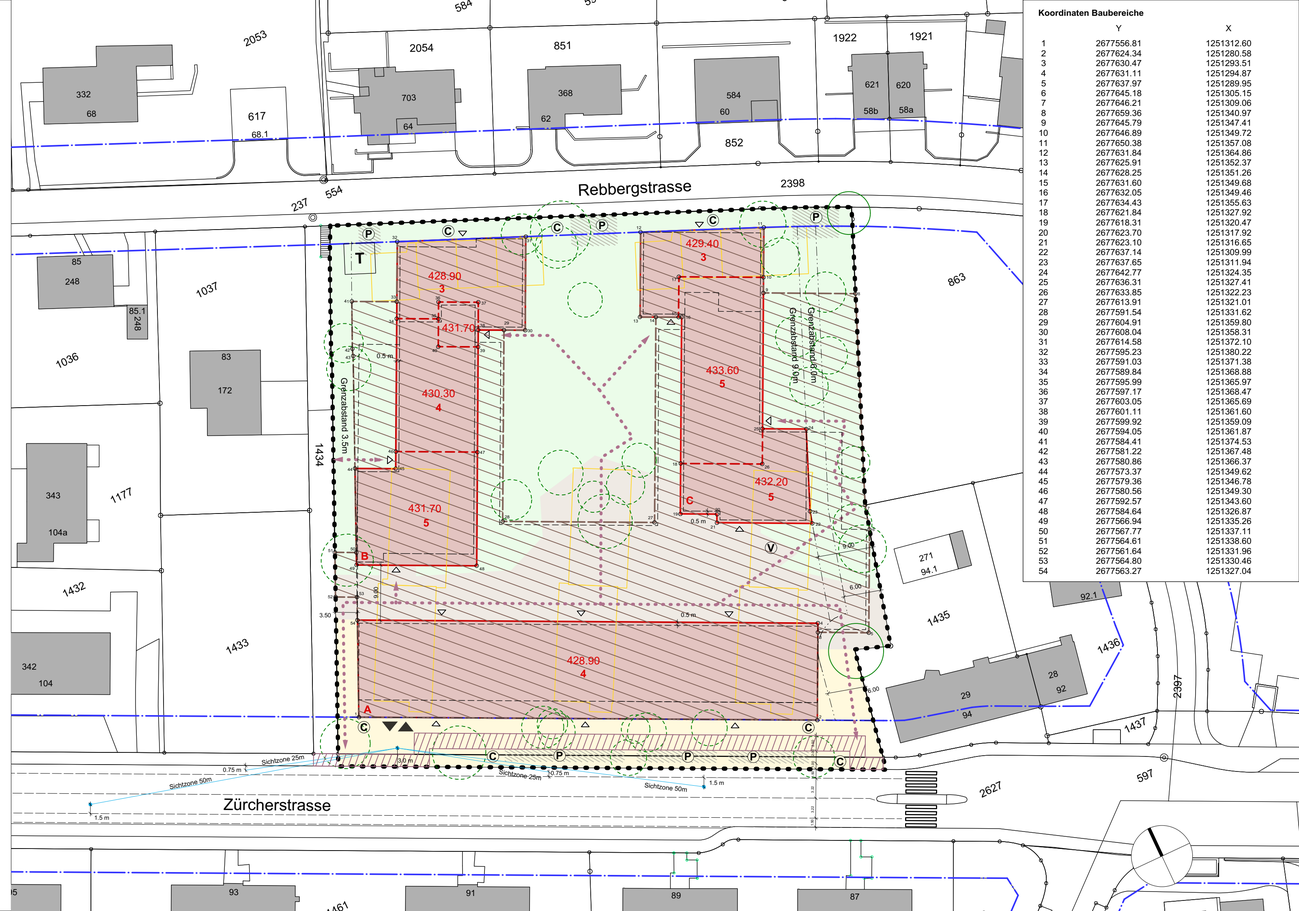
Legende

Festlegungen

- Perimeter / Geltungsbereich
- A - C — Baubereiche Hochbauten mit Mantellinien
- ZZZ — Baubereiche unterirdische Bauten mit Mantellinien
- 1 2 — Koordinaten Baubereiche (siehe Liste oben rechts)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhekoten
- 430.00 — maximale Höhenkote von Gebäuden in m.ü.M.
- 5 — maximale Anzahl Vollgeschosse
- Vorzone (Lage schematisch)
- Wohnhof (Lage schematisch)
- Gemeinschaftswiese (Lage schematisch)
- Baumstandort bestehend / geplant (Lage schematisch)
- Zu- und Wegfahrt
- Zugänge Gebäude
- Trottoir neu (Lage schematisch)
- Fusswegverbindung siedlungsintern (Lage schematisch)
- P — oberidische Abstellplätze (Lage schematisch)
- V — oberidische Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- C — oberidische Containerabstellplätze (Lage schematisch)
- T — Standort neue Trafostation (Lage schematisch)

Informationen

- Rechtskräftige Baulinien
- Bestehende Bauten
- Abzubrechende Bauten und Anlagen
- Richtprojekt, Stand Dezember 2017
- Sichtzonen



Koordinaten Baubereiche

	Y	X
1	2677556.81	1251312.60
2	2677624.34	1251280.58
3	2677630.47	1251293.51
4	2677631.11	1251294.87
5	2677637.97	1251289.95
6	2677645.18	1251305.15
7	2677646.21	1251309.06
8	2677659.36	1251340.97
9	2677645.79	1251347.41
10	2677646.89	1251349.72
11	2677650.38	1251357.08
12	2677631.84	1251364.86
13	2677625.91	1251352.37
14	2677628.25	1251351.26
15	2677631.60	1251349.68
16	2677632.05	1251349.46
17	2677634.43	1251355.63
18	2677621.84	1251327.92
19	2677618.31	1251320.47
20	2677623.70	1251317.92
21	2677623.10	1251316.65
22	2677637.14	1251309.99
23	2677637.65	1251311.94
24	2677642.77	1251324.35
25	2677636.31	1251327.41
26	2677633.85	1251322.23
27	2677613.91	1251321.01
28	2677591.54	1251331.62
29	2677604.91	1251359.80
30	2677608.04	1251358.31
31	2677614.58	1251372.10
32	2677595.23	1251380.22
33	2677591.03	1251371.38
34	2677589.84	1251368.88
35	2677595.99	1251365.97
36	2677597.17	1251368.47
37	2677603.05	1251365.69
38	2677601.11	1251361.60
39	2677599.92	1251359.09
40	2677594.05	1251361.87
41	2677584.41	1251374.53
42	2677581.22	1251367.48
43	2677580.86	1251366.37
44	2677573.37	1251349.62
45	2677579.36	1251346.78
46	2677580.56	1251349.30
47	2677592.57	1251343.60
48	2677584.64	1251326.87
49	2677566.94	1251335.26
50	2677567.77	1251337.11
51	2677564.61	1251338.60
52	2677561.64	1251331.96
53	2677564.80	1251330.46
54	2677563.27	1251327.04

3584 Lanzrain
Vorprojekt
Situation-Grundriss

Datum
19.03.2018

Massstab
1 : 200

Gezeichnet
Kerstin Daumüller

Plan-Nr.
3584_V01

Revision

Plan-Format
A0

Geprüft
Rita Illien

Datei
3584_V01_180219

VORABZUG

0 1 2 5 10

- ● Vorprojekt
- ○ Projekt
- ○ Baueingabe
- ○ Ausführung

Bauherrschaft
Baugenossenschaft Schönheim
In der Ey 22
CH-8047 Zürich
Telefon +41 44 552 14 14

Architekt
Haerle Hubacher Architekten GmbH
Hofackerstrasse 11a
CH-8032 Zürich
Telefon +41 44 488 11 33

Bauleitung und Kostenplanung
GMS Partner AG
Postfach 177
CH-8058 Zürich-Flughafen
Telefon +41 43 816 50 58

Müller Illien Landschaftsarchitekten
Wengistrasse 31
CH-8004 Zürich
Telefon +41 44 240 30 50
mail@muellerillien.ch