



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Egro-Areal

gemäss § 15 BauG

Bau- und Nutzungsordnung

Vorprüfungsbericht vom
Mitwirkung vom bis
Öffentliche Auflage vom bis
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Frau Gemeindeammann

.....
Gisela Greder-Zehnder

Der Gemeindegemeinderat

.....
Claudio Stierli

Genehmigungsvermerk:

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	<p>§ 5a (neu) Gestaltungspläne der Zone WGE</p> <p>¹ Für Gestaltungspläne in der Zone WGE gelten folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Entwicklung eines durchgrünten und durchmischten Wohn- und Gewerbequartiersb. Verdichtete Bauweise unter besonders guter Einordnung ins Ortsbild, insbesondere gegenüber den Egro-Altbautenc. Als zusätzliches Geschoss ist nur ein verstärkt abgegrabenes oder das massgebende Terrain überragendes Geschoss (Sockelgeschoss) für Parkierung, Nebennutzungs- und Technikräume zulässig.d. Rationelle, gezielt zusammengefasste Erschliessung des motorisierten Verkehrs unter Berücksichtigung der gewerblichen Erschliessungsbedürfnissee. Gewährleistung möglichst attraktiver Fusswegverbindungenf. Minergie-Standard oder nachweislich mindestens gleichwertigg. Erstellung des Gestaltungsplans gestützt auf ein Richtprojekt <p>² Für das im Bauzonenplan ausgewiesene gestaltungsplanpflichtige Gebiet «Egro-Areal» gelten zusätzlich die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Schaffung einer attraktiven öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Moos- und Mellingerstrasseb. Aufwertung des bestehenden Platzes im östlichen Bereich mit Grünflächen inklusive Bäumen und Sträuchernc. Einbettung eines attraktiv gestalteten, halböffentlichen Innenhofs in die Überbauungd. Aufwertung der Bushaltestelle «Niederrohrdorf, Egro» mit Bike+Ride

§ 7 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gesamthöhe max. [m]	Grenzabstand klein mind. [m]	Grenzabstand gross mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K	braun	o	o	o	o	(30)	-	III	§ 8
Wohnzone 2	W2	gelb	2	11	4	8	30	-	II	§ 9
Wohnzone 3	W3	orange	3	15	5	10	40	-	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot	3	15 ¹	5	10	40	-	III	§ 10
Arbeitszone	A	hellblau	-	o	o	o	-	0.2	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	-	-	-	-	-	-	II / III	§ 12
Fliessgewässerzone	FGZ	grün	-	-	-	-	-	-	III	§ 13

² Die mit " o " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

³ Die Masswerte in Klammern gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann im Einzelfall Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die mit " 1 " bezeichnete Höhe erhöht sich bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses um 1 m. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

§ 7 Bauzonen

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gesamthöhe max. [m]	Grenzabstand klein mind. [m]	Grenzabstand gross mind. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Kernzone	K	braun	o	o	o	o	(30)	-	III	§ 8
Wohnzone 2	W2	gelb	2	11	4	8	30	-	II	§ 9
Wohnzone 3	W3	orange	3	15	5	10	40	-	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	rot	3	15 ¹	5	10	40	-	III	§ 10
Wohn- und Gewerbezone Egro	WGE	rotviolett	4	17 ¹	5	o	o	0.2	III	§ 11a
Arbeitszone	A	hellblau	-	e	e	e	-	0.2	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	grau	-	-	-	-	-	-	II / III	§ 12
Fliessgewässerzone	FGZ	grün	-	-	-	-	-	-	III	§ 13

(...)

⁵ Bei Terrassenhäusern (Wohnzone W2) sind die entlang der Hangneigung gestuften Gebäudeseiten von der Beschränkung der Gebäudelänge ausgenommen.

⁶ In der im Bauzonenplan überlagert dargestellte Fläche gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁷ Untergeschosse dürfen auf maximal 1/3 der massgebenden Gebäudelänge abgegraben werden. Auf einer Seite pro Gebäude darf die Abgrabung 1/2 der massgebenden Gebäudelänge betragen. Bei Überschreitung der zulässigen Abgrabungen wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG3 dient dem Wohnen sowie nicht störenden und mässig störenden Betrieben.

² Die Wohn- und Gewerbezone WG3 sind für Mehrfamilienhäuser, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants und Verkaufsgeschäfte bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern ist nicht zulässig.

³ Im schraffierten Bereich der Zone WG3 gelten die Bedingungen von § 8 Abs. 2 BNO.

⁴ Öffentliche Tankstellen (exkl. Elektrostationen) und Nebenanlagen (Shop, Auto- waschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

⁵ Bauten haben sich in ihrer Farbgebung und ihrem Bauvolumen (Form, Gliederung, Proportion usw.) in das Quartierbild einzuordnen.

⁶ Die Anordnung von Bauten ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortheimische Pflanzen vorzusehen.

§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG3

(...)

§ 11 Arbeitszone

¹ Die Arbeitszone A ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Öffentliche Tankstellen (exkl. Elektrostationen) und Nebenanlagen (Shops, Autowaschanlagen und dgl.)
- b) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik
- c) Reine Lagerbetriebe / Abstellflächen

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen.

⁷ Die Arbeitszone soll mittelfristig einer Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) zugeführt werden. Die Festlegung der neuen Zonierung erfolgt aufgrund eines gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes. Bis zur Umzonung im Rahmen einer Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung gelten die vorgenannten Bestimmungen.

aufgehoben

§ 11a Wohn- und Gewerbezone Egro WGE

¹ Die Wohn- und Gewerbezone Egro WGE ist für Wohnen, Gewerbe inkl. Dienstleistungsbetriebe, Kindertagesstätten, Restaurants sowie für Verkaufsgeschäfte bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

² Wohnen ist nur gestützt auf einen Gestaltungsplan zulässig. Der maximale Wohnanteil beträgt 80%. Voraussetzung für den Beschluss eines Gestaltungsplanes ist ein unterzeichneter verwaltungsrechtlicher Vertrag zur Mehrwertabschöpfung.

	<p>³ Westlich der Moosstrasse sind insgesamt maximal 500 m² Verkaufsflächen zulässig. Östlich der Moosstrasse sind insgesamt max. 3'000 m² Verkaufsflächen mit max. 900 m² Verkaufsfläche pro Geschäft zulässig. Gesamthaft dürfen in der Zone WGE max. 2'500 m² der Verkaufsflächen kundenintensiv genutzt werden.</p> <p>⁴ Entlang der Mellingerstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen zu bevorzugen. Ihre Adressierung hat zur Mellingerstrasse hin zu erfolgen.</p> <p>⁵ Die Egro-Altbauten (Gebäude Nrn. 129, 136 und 155) sowie der Hochkamin sind für das ehemalige Industrieareal in ihrem Erscheinungsbild prägend. Mindestens die Aussenhülle ist in ihrer Substanz zu erhalten, sofern verhältnismässig und zumutbar. Massvolle Eingriffe für neue Nutzungszwecke sind möglich, sofern der prägende Charakter gewahrt bleibt. Wo keine historische Substanz mehr vorhanden ist, sind die bestehenden Gebäude im Volumen zu erhalten.</p> <p>⁶ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Der Strassenraum entlang der Gemeinde- und Kantonsstrasse ist möglichst mit strassenbegleitenden Bäumen aufzuwerten.</p> <p>⁷ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen und für Solaranlagen zu nutzen.</p>
<p>§ 44 Parkierung / Mobilitätsmanagement</p> <p>¹ Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.</p> <p>² In den Zonen K, W3, WG3 und A sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen übrigen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkierungsanlagen fallweise verfügen.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann in den Zonen K, WG3 und A eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem mit Schranken umzusetzen.</p>	<p>§ 44 Parkierung / Mobilitätsmanagement</p> <p>¹ (...)</p> <p>² In den Zonen K, W3, WG3 und WGE sind Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. In allen übrigen Zonen kann der Gemeinderat die Erstellung von unterirdischen Parkierungsanlagen fallweise verfügen.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann in den Zonen K, WG3 und WGE eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem mit Schranken umzusetzen.</p>

⁴ Der Gemeinderat kann einen Mobilitätsplan verlangen, wenn mehr als 50 Arbeitsplätze entstehen oder wenn mehr als 25 Wohnungen realisiert werden. Grössere Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) können bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätsplanes verpflichtet werden.

⁴ (...)

⁵ Der Mobilitätsplan zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden und Kunden mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird. Es ist ein geeignetes Monitoring / Controlling zu entwickeln. Zeigt dieses wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

⁵ (...)

§ 57 Fachkommission

¹ Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben, Richtprojekten u.ä. setzt der Gemeinderat eine Fachkommission ein.

² Die Fachkommission setzt sich aus Sachverständigen in Architektur / Landschaftsarchitektur und Ortsbildschutz zusammen. Für die fachliche Beurteilung gelten die Kriterien der baulichen Dichte (§ 35 BNO) und des Ortsbildschutzes (§ 50 BNO). Die Bewilligungsbehörde ist an die Einschätzung der Fachkommission gebunden, abweichende Entscheide sind zu begründen.

³ Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in den Zonen K, W3, WG3 sowie bei Gebäuden gemäss § 35 Abs. 2 BNO, bei Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereiches Ortskern (§ 5 BNO) und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen die Fachkommission bei Bedarf beiziehen.

§ 57 Fachkommission

¹ (...)

² (...)

³ Der Gemeinderat zieht die Fachkommission bei Bauvorhaben in den Zonen K, W3, WG3 **und WGE** sowie bei Gebäuden gemäss § 35 Abs. 2 BNO, bei Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereiches Ortskern (§ 5 BNO) und bei der Beurteilung von Sondernutzungsplänen bei. Der Gemeinderat kann auf die Stellungnahme der Fachkommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine architektonische / landschaftsarchitektonische oder ortsbildschützerische Auswirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat kann auch in den übrigen Zonen die Fachkommission bei Bedarf beiziehen.

Auftragsnummer	S009.084.001.01
Status	Mitwirkung
Verfasser	Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR Fabian Meisser, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Verfassungsdatum	15. Mai 2026 Kontrolle: <u>JGC</u>
Dateiname	bno_009084_TÄ Egro-Areal_M_V2