

BZO-Teilrevision Umzonung Luppmen und öffentlicher Gestaltungsplan Luppmen

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung für Festsetzung durch GV / Stand vom 14. Mai 2025



Fehraltorf, 14. Mai 2025



Auftraggeberin

Gemeinde Fehraltorf
Abteilung Bau und Liegenschaften
vertreten durch Frau Claudia Schütz
Kempttalstrasse 54
8320 Fehraltorf

Verfasser



e10-planning
Büro für Raumplanung und Baurecht
Im Lot 8
8610 Uster
Tel. 079 346 15 28

roland.iten@e10-planning.ch
www.e10-planning.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Ausgangslage / Anlass	4
1.2	Eigentumsverhältnisse	5
1.3	Bestehende Bebauung	6
1.4	Kooperative Entwicklungsabsichten	7
1.5	Zielsetzung Umzonung in Mischzone	7
1.6	Zielsetzung öffentlicher Gestaltungsplan	8
1.7	Zielsetzung Aufhebung Gewässerabstandslinie	8
1.8	Zielsetzung BZO-Anpassung Arealüberbauung	8
2.	Übergeordnete Vorgaben	9
2.1	Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	9
2.2	Kantonaler Richtplan	9
2.3	Regionaler Richtplan Oberland	10
2.4	Kommunale Planung	10
2.5	Weitere Sachthemen	11
2.6	Stellungnahme RZO	12
2.7	Gesamtbetrachtung Fehraltorf	13
3.	Umzonung	14
4.	Ortsbauliches Konzept Luppmen	16
5.	Erläuterungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Luppmen	18
5.1	Allgemeines	18
5.2	Bebauung	18
5.3	Freiraum	25
5.4	Erschliessung	27
5.5	Umwelt	29
6.	Privatrechtliche Vereinbarungen	31
6.1	Grenzbereinigung	31
6.2	Erschliessungsvereinbarung	31
7.	Aufhebung Gewässerabstandslinien	32
8.	Präzisierung Bauordnung Arealüberbauung W2.1	33
9.	Mehrwertabgabe	34
10.	Verfahren	35
10.1	Vorprüfungen	35
10.2	Mitwirkung / Einwendungen	35
10.3	Festsetzung durch Gemeindeversammlung	35
10.4	Genehmigung	35
11.	Würdigung	36
11.1	Umzonung / Einführung Wohnanteil	36
11.2	Gegenüberstellung GP und BZO	36
11.3	Umsetzung und Etappierung	37
11.4	Fazit	37

1. Planungsgegenstand

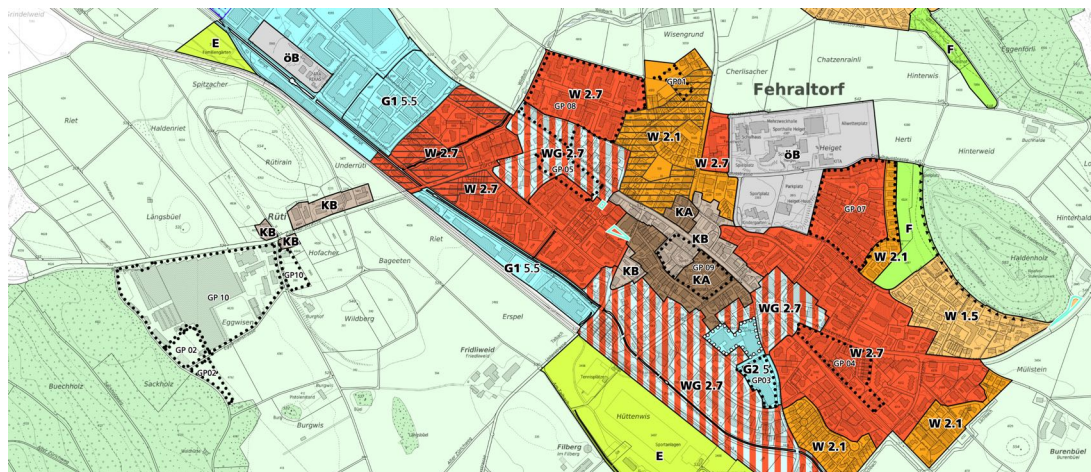
1.1 Ausgangslage / Anlass

Die Gemeinde Fehraltorf hat Ihre aktuelle Bau- und Zonenordnung am 13. Juni 2022 festgesetzt. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 29. Dezember 2022.

Das Gebiet zwischen der Luppmenstrasse und den SBB-Gleisen ist der Gewerbezone zugewiesen. Es liegt losgelöst vom Arbeitsschwerpunkt Allmend, ist von Wohn- und Mischzonen umgeben und umfasst eine Fläche von insgesamt 30'265 m². Es ist weitgehend überbaut und weist trotzdem grosse Nutzungsreserven auf.

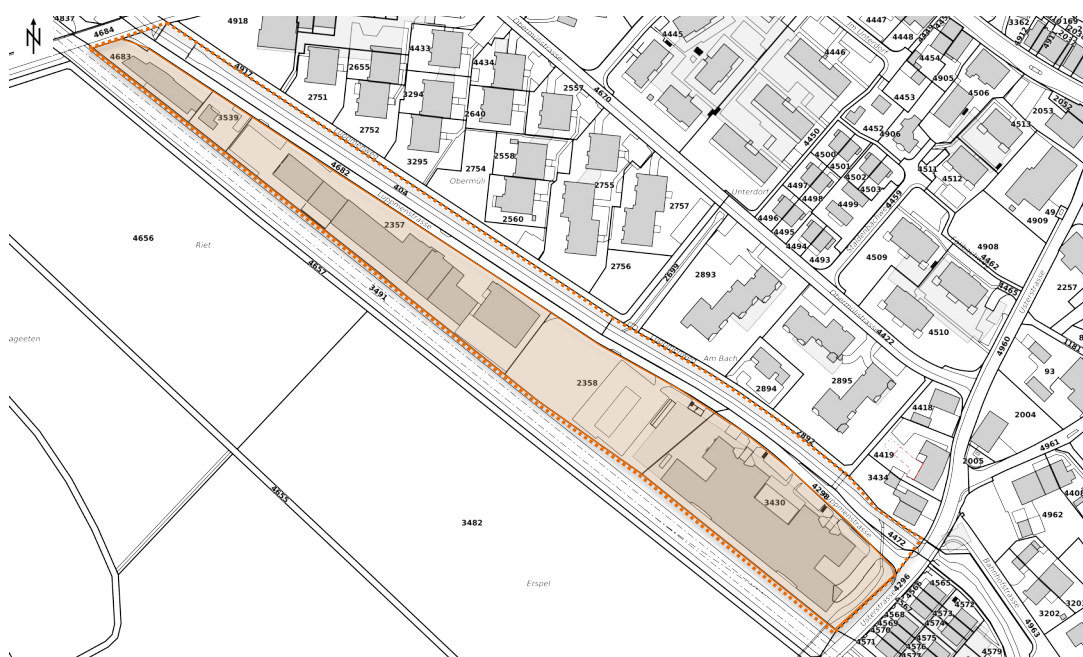


Auszug Luftbild mit Lageangabe Gebiet Luppmen (Umfassung weiss punktiert)



Auszug Zonenplan der Gemeinde Fehraltorf

Der Planungsperimeter wird durch die Usterstrasse, die Bahngleise, die Zürcherstrasse und die Luppmenstrasse begrenzt. Die Grundstücksfläche beträgt 19'675 m².

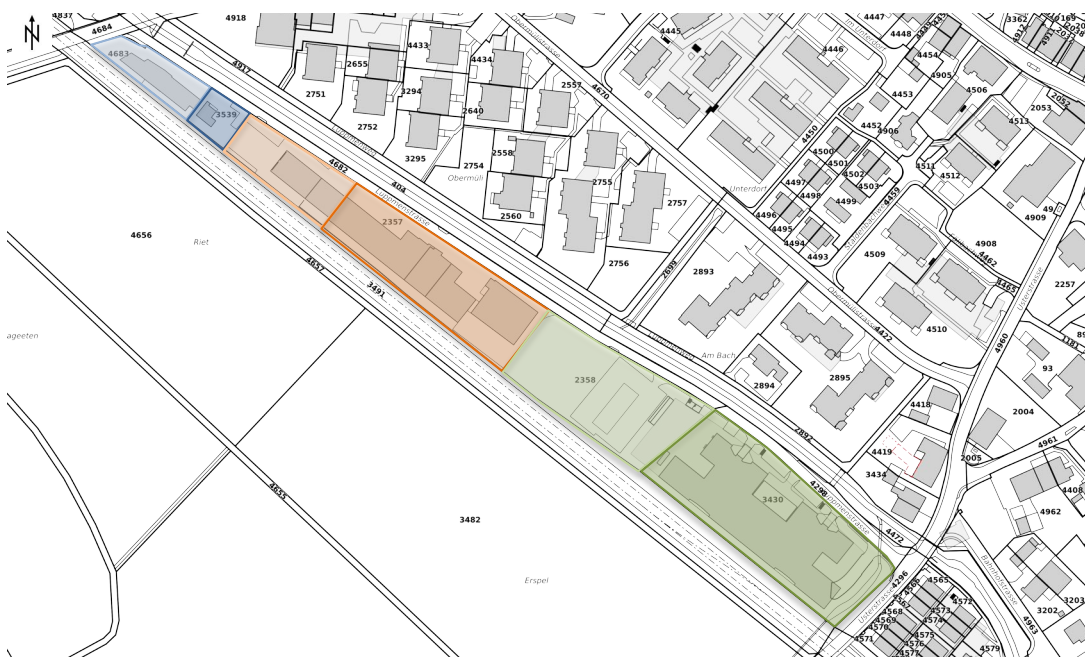


Planungsperimeter mit amtlicher Vermessung, Quelle Grundlagenplan: GIS-ZH
 Rot punktiert Gewerbezonebegrenzung, flächig Baugrundstücke

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Planungsperimeter befinden sich grundsätzlich im Eigentum von drei Grundeigentümerschaften, die sich jedoch aufgrund der Baurechte in vier Parteien unterteilen lassen, nämlich im Norden von Rolf Achermann (Privat- und Firmengrundstück), in der Mitte die beiden Parteien der Luppmen Immo AG (Baurechtsnehmerin von Armin Bosshard) und im Süden die Electrosuisse (Baurechtsnehmerin von Armin Bosshard und Firmengrundstück). Die unten stehende Tabelle und der Plan zeigen die Eigentumsverhältnisse. Die Luppmenstrasse der Gemeinde Fehraltorf und das Bachgrundstück Luppmen des Kantons Zürich sind nicht separat aufgeführt.

Eigentümer	Parz.-Nr.	Vers.-Nr. / Gebäude	Fläche	Fläche total
Garage Rolf Achermann AG	4683	611 / Luppmenstrasse 17	1'153 m ²	
Rolf Achermann	3539	631 / Luppmenstrasse 15	600 m ²	1'753 m ²
Armin Bosshard, Baurechtgebender für Luppmen Immo AG, P. Wirnsperger	2357	1360 / Luppmenstrasse 13	1'884 m ²	1'884 m ²
Armin Bosshard, Baurechtgebender für Luppmen Immo AG, Abderhalden		314 / Luppmenstrasse 11 589 / Luppmenstrasse 9	4'561 m ²	4'561 m ²
Armin Bosshard, Baurechtgebender für Electrosuisse	2358		4'613 m ²	
Electrosuisse	3430	1064 / Luppmenstrasse 1/3 1486 / –	6'864 m ²	11'477 m ²
Total			19'675 m ²	19'675 m ²



Plan Eigentumsverhältnisse (ohne Infrastrukturgrundstücke), Quelle Grundlagenplan: GIS-ZH

1.3 Bestehende Bebauung

Das Planungsgebiet ist geprägt von einer Vielfalt an unterschiedlichen Gebäuden.



*Electrosuisse-Gebäude und Baurechtsparzelle mit
SBB-Doppelspuranlage, Blickrichtung Südost*



Garage Rolf Achermann beim Einlenker Luppen-/
Zürcherstrasse, Blickrichtung Südost



Baurechtsparzelle Electrosuisse mit Luppenstrasse
Rechts: Bachgehölz Luppen, Blickrichtung Nordwest



Gewerbehalle der Immo Luppman AG
Blickrichtung Nordwest

1.4 Kooperative Entwicklungsabsichten

Für den Gemeinderat Fehraltorf ist die Entwicklung des kommunalen Baugebietes ein wichtiges Anliegen. Er entscheidet im Austausch mit der jeweiligen Grundeigentümerschaft, ob und wie Planungsmassnahmen die Erneuerung und Weiterentwicklung von Arealen ermöglichen und unterstützen können. Auf diesem Weg sind in den letzten Jahren Planungsmassnahmen in den nachstehenden Arealen geprüft worden:

Areal Berg	Quartier- und Gestaltungsplanverfahren zur Neuüberbauung mit Mehrfamilienhäusern. Stand: realisiert.
Areal Rennweg	Entwicklungsstudie und Grundeigentümergegespräche. Stand: keine Konsensfindung.
Zündhölzli-Areal in der Au	Abklärungen zur Erschliessung, Unterstützung in Studien und Konkurrenzverfahren. Stand: Gestaltungsplan in Arbeit.
Areale Oberdorf	Machbarkeitsstudien zu Entwicklungspotenzialen an zentraler Lage, Grundeigentümergegespräche. Stand: Überbauungsstudien für privaten Gestaltungsplan in Arbeit.
Luppmen-Areal	Grundeigentümergegespräche und Entwicklungsstudie für vorliegende Umzonung und für öffentlichen Gestaltungsplan. Stand: in Arbeit.

Die Gespräche mit der Electrosuisse haben zu einem privaten Gestaltungsplan mit Einführung eines Wohnanteils geführt. Dem GP-Entwurf wurde in der Vorprüfung der Baudirektion mit Bericht vom 8. Oktober 2021 keine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Baudirektion begründete dies mit der Aushöhlung der Grundzonierung und verlangte als Folge daraus, dass die Grundzonierung der Gewerbezone vorgängig angepasst und einer Mischzone zugeführt werden müsse.

1.5 Zielsetzung Umzonung in Mischzone

Die vorliegende Umzonung der Gewerbezone Luppmen in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung verfolgt folgende Ziele:

- Einführung und Legitimierung von Wohnnutzung;
- Erhalten eines massgeblichen Gewerbeanteils;
- Sicherung von ortsbaulichen Qualitäten über die Gestaltungsplanpflicht.

1.6 Zielsetzung öffentlicher Gestaltungsplan

Ein öffentlicher Gestaltungsplan soll im Sinne von § 83 PBG die Bauweise und die Gestaltung der Bauten und Aussenräume regeln. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Luppen werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die folgenden spezifischen Ziele zu erreichen:

- Sichern einer Lärmschutzwirkung für die Wohnzonen;
- Gliederung der Hochbaukörper und Gewährleistung von Durchsichten;
- Hofbildungen und Verwebung mit der Luppen/Kempt und deren Uferbestockung;
- Ermöglichung einer Sockelbildung mit genutzter und belebter Eindeckung;
- Erleichterungen für oberirdische Parkierung;
- Architektonisch hohe Qualität.

1.7 Zielsetzung Aufhebung Gewässerabstandslinie

Im Siedlungsgebiet von Fehraltorf ist an verschiedenen Gewässern der Gewässerraum festgelegt worden. Die altrechtlichen Gewässerabstandslinien, welche ursprünglich im Zuge der Revision der Bau- und Zonenordnung am 7. Dezember 1994 genehmigt wurden, sind noch immer rechtskräftig und sollen nun beim Fällibach, beim Wildbach (zwischen Undermüli- und Kempttalstrasse) sowie bei der Kempt/Luppen aufgehoben werden.

1.8 Zielsetzung BZO-Anpassung Arealüberbauung

In den Wohnzonen dürfen ab einer Arealfläche von 2'000 m² Arealüberbauungen nach § 71 PBG erstellt werden. Die Erleichterungen bei den Massvorschriften (Dichte, Gebäudelänge, Höhen) sind in Ziffer 28 BZO umschrieben. Für die W2.1 sind die Vorgaben innerhalb der giebelseitigen Fassadenhöhe sehr eng gefasst und sollen differenziert für die W2.1 erleichternd umschrieben werden.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt, dass mit der vorgesehenen Nachverdichtung bereits überbauter Parzellen der Boden haushälterisch genutzt wird (Art. 1 RPG), indem die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG) und eine kompakte Siedlung geschaffen wird (Art. 1 Abs. 2b RPG).

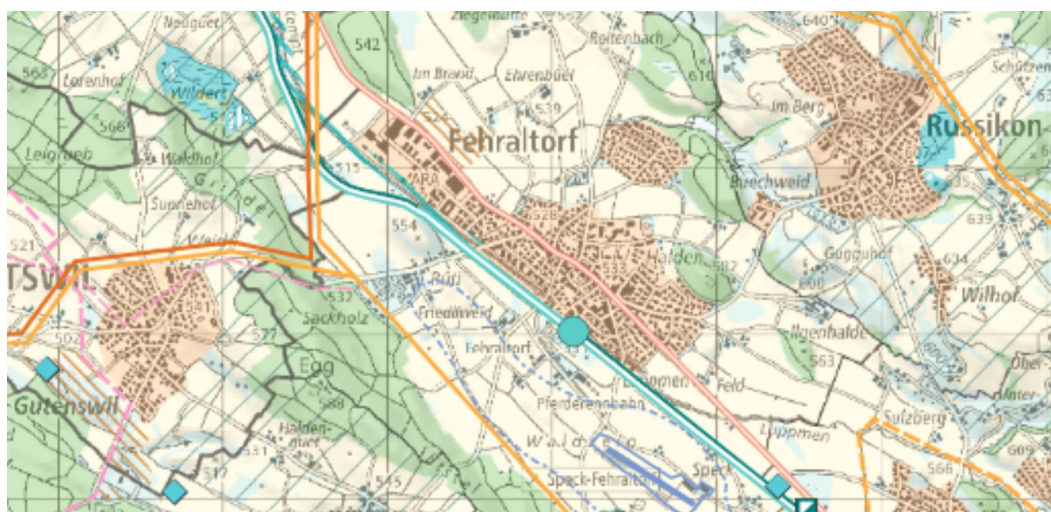
Art. 3 Abs. 3 RPG definiert zudem die Planungsgrundsätze zur Siedlungsgestaltung:

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan datiert in seiner gültigen Fassung vom 6. Februar 2023. Im kantonalen Richtplan ist das Luppmen-Areal dem Siedlungsgebiet zugewiesen, und die Bahnlinie südwestlich des Areals ist als bestehende doppel- oder mehrspurige Bahnlinie klassiert.

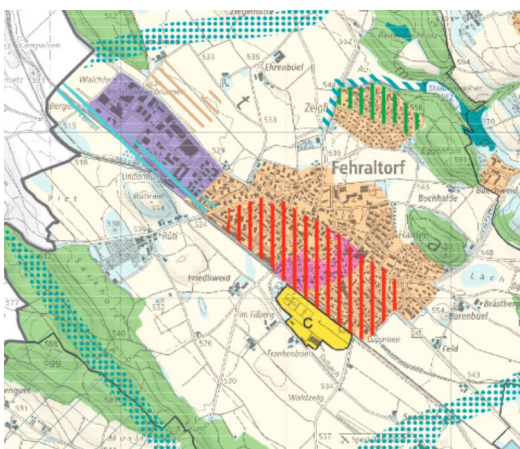


Ausschnitt kantonalen Richtplan

2.3 Regionaler Richtplan Oberland

Die regionalen Richtpläne ergänzen den kantonalen Richtplan. Fehraltorf ist im Planungsverband Region Zürcher Oberland RZO. Die Delegiertenversammlung RZO hat am 18. November 2021 den teilrevidierten regionalen Richtplan genehmigt, und die Festsetzung durch den Regierungsrat erfolgte mit RRB 939/2022 am 29. Juli 2022.

Für Fehraltorf sind aus dem regionalen Richtplan Auszüge aus den Karten «Siedlung und Landschaft» und «Verkehr» nachstehend aufgeführt. Relevant ist, dass das ganze Luppmen-Areal dem Siedlungsgebiet mit hoher Dichte (rote Schraffur) zugewiesen ist und die das Areal begrenzende Verkehrsinfrastruktur als bestehende Verkehrsanlagen klassiert ist. Hohe Dichtestufen bedeuten, dass mindestens vier Vollgeschosse erlaubt sind und eine Dichte von mehr als $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Baumassenziffer vorgesehen werden soll.



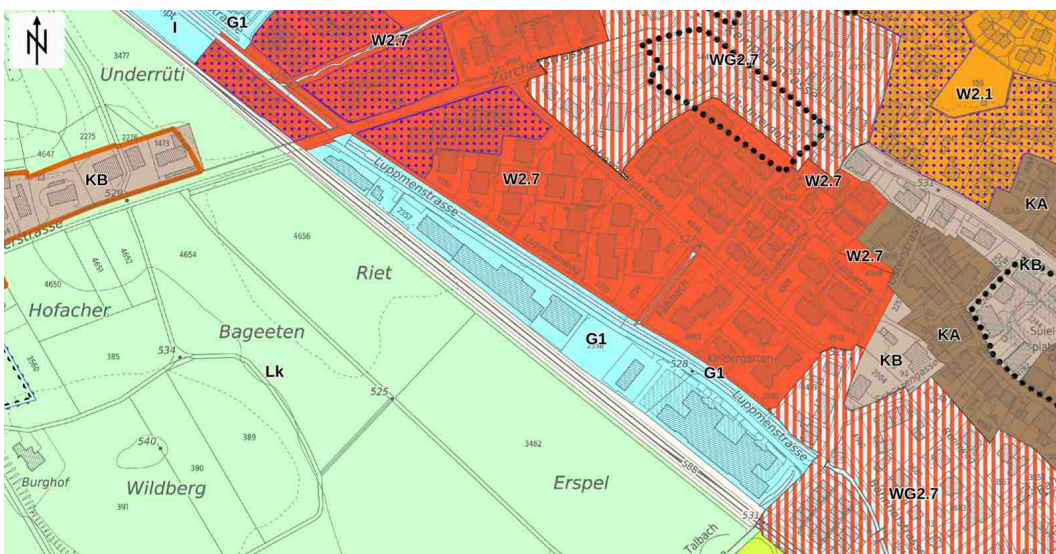
RZO, Auszug Plan «Siedlung und Landschaft»



RZO, Auszug Plan «Verkehr»

2.4 Kommunale Planung

Im gültigen Zonenplan der Gemeinde Fehraltorf ist das Luppmen-Areal der Gewerbezone 1 zugewiesen. Südwestlich begrenzt die Landwirtschaftszone das Areal und auf den übrigen Seiten befinden sich Wohn- oder Mischzonen.



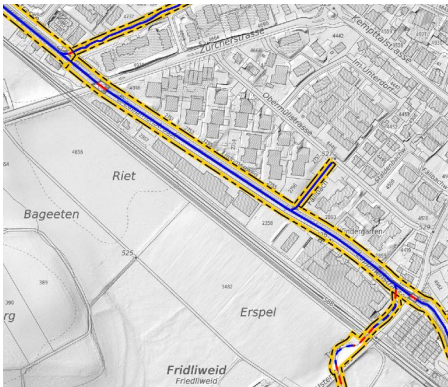
Ausschnitt aus dem Zonenplan Fehraltorf

In der Gewerbezone G1 gelten die folgenden Bauvorschriften:

B.d	Gewerbe- und Industriezonen			
Grundmasse	*Ziff. 21	Es gelten folgende Massvorschriften:		
	Zone	G1	G2	I
	Baumassenziffer m ³ /m ² max.	5.5	5.0	8.0
	Grünflächenziffer min.	8 %	12 %	8 %
	Gesamthöhe max.	18 m	14 m	20 m
	Grenzabstand min.	3.5 m	5.0 m	3.5 m
Nutzweise Gewerbezone	*Ziff. 22	¹ In der Gewerbezone G1 sind zulässig:		
	a.	Handels- und Dienstleistungsbetriebe		
	b.	Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 200 m ² je Betrieb. Verkaufsflächen von mehr als 200 m ² sind erlaubt, wenn die Erzeugnisse bzw. Produktgruppen grosse Flächen beanspruchen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Quartier verträglich ist.		
	c.	nicht und mässig störende Betriebe		

Auszug gültige BZO

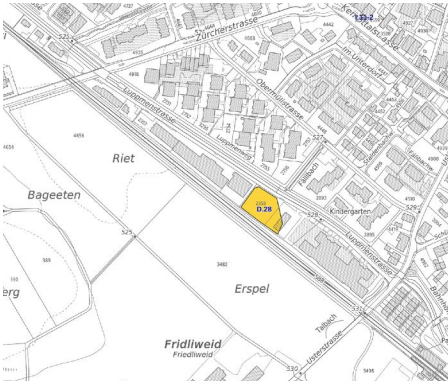
2.5 Weitere Sachthemen



Gewässer

Für die öffentlichen Fliessgewässer ist der jeweilige Gewässerraum festgelegt worden. Der Gewässerraum Luppmen inkludiert die Luppmenstrasse und tangiert die Baugrundstücke nur sehr peripher. Der Gewässerraum des Talbachs ist zu berücksichtigen.

Auszug GIS-Browser, Oberflächengewässer, Stand 8. Januar 2024



Kataster der belasteten Standorte

Einzig auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2358 wird infolge einer Schüttung unter der Nr. 172/D.0028 ein belasteter Ablagerungsstandort vermutet. Dieser ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

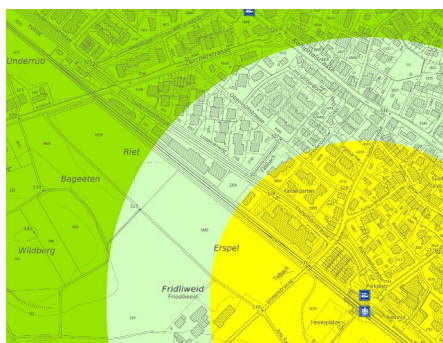
Auszug GIS-Browser, Oberflächengewässer, Stand 8. Januar 2024



Naturgefahren

Im Areal sind weitgehend keine Naturgefahren zu befürchten. Nur im Nordwesten ist entlang der Luppmenstrasse von einer geringen Gefährdung (gelb) und von einer Restgefährdung (gelb schraffiert) auszugehen. Diese Gefahrenklassen sind als Hinweisbereiche deklariert und verlangen keine vorsorglichen Massnahmen.

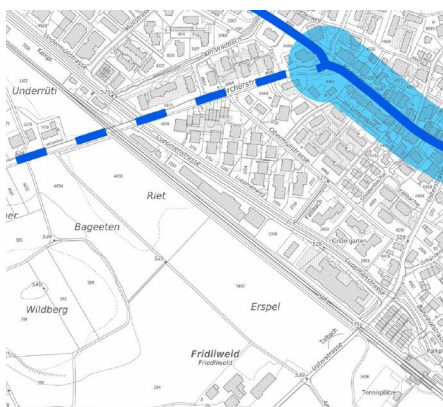
Auszug GIS-Browser, Naturgefahren, Stand 8. Januar 2024



ÖV-Güteklassen

Mit dem Bahn- und Bushof Fehraltorf gelten auf dem Luppmen-Areal die Güteklassen C (gelb), D (hellgrün) und E (grün).

Auszug GIS-Browser, ÖV-Güteklassen, Stand 8. Januar 2024



Störfallvorsorge

Das Gestaltungsplangebiet ist nordseitig gegenüber der Zürcherstrasse vom Kataster für chemische und biologische Risiken tangiert. Die Zürcherstrasse ist als Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht klassiert (blau gestrichelt), und die Bautiefe ist entlang der Durchgangsstrasse sehr schmal. Die Störfallrisiken sind für das Planungsvorhaben nicht relevant. Auf Massnahmen kann im Planungsprozess verzichtet werden.

Auszug GIS-Browser, Risikokataster CRK, Stand 8. Januar 2024

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Areal keine Objekte des Denkmal- oder Naturschutzes befinden, die in einer Planung zu beachten wären.

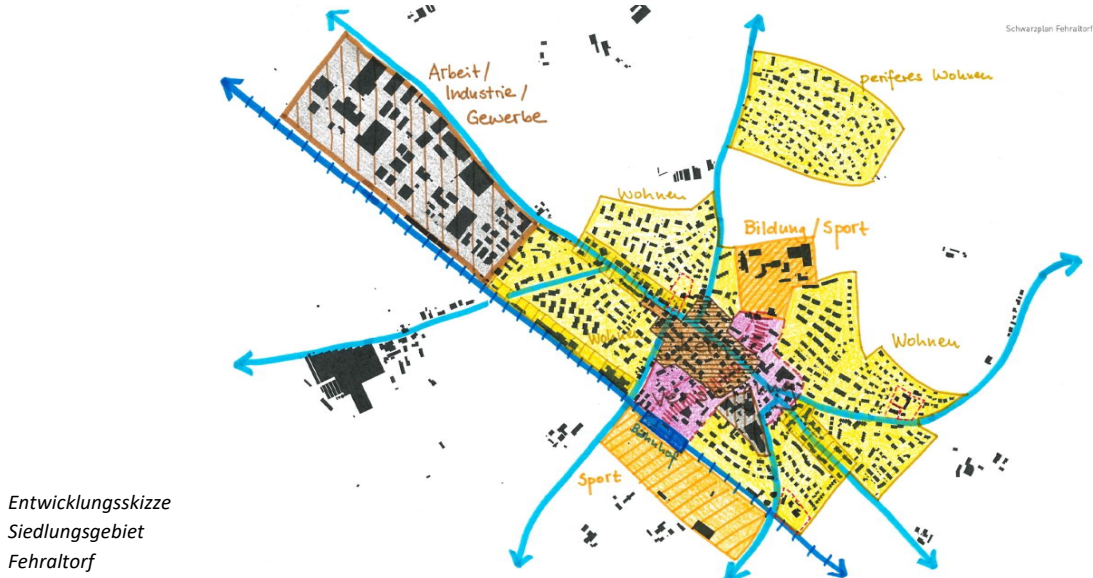
2.6 Stellungnahme RZO

Im Hinblick auf die Umzonung der Gewerbezone Luppmen wurde die Regionalplanungsgruppe Oberland (RZO) um Beurteilung der Arbeitsplatzsituation in der Region gebeten. Die RZO hat einen Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung Fehraltorf verfasst und hat diesen mit Datum vom 9. September 2024 aktualisiert.

Die RZO beurteilt die Zweckmässigkeit wie folgt (vollständiger Bericht vgl. Beilage 2): «Das Gebiet Luppmen erfüllt heute die Vorgaben des regionalen Richtplans. Eine Aufwertung und Umzonung in eine Mischzone im bahnhofsnahe Umfeld wird als zweckmässig beurteilt. Aus regionaler Sicht sind die bestehenden Arbeitsplätze nach Möglichkeit beizubehalten. Dazu ist ein hoher Gewerbeanteil vorzugeben.»

2.7 Gesamtbetrachtung Fehraltorf

Die Umzonung «Luppmen» von der Gewerbezone in eine Mischzone ist mit Blick auf die Gesamtgemeinde zu beurteilen. Dazu werden folgende Sachverhalte festgehalten:



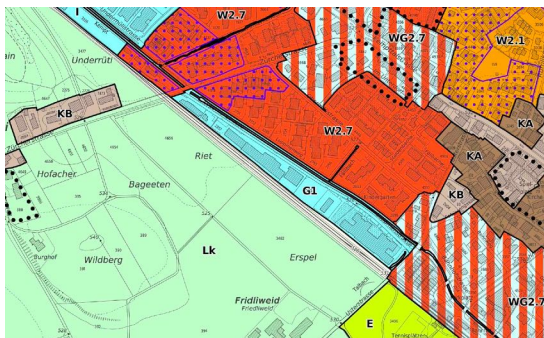
- Das Fehraltorfer **Arbeitsplatzgebiet** liegt in der Allmend und umfasst eine Fläche von 25.8 ha und bietet rund 4'300 Arbeitsplätze an. Damit sind 90 % aller Beschäftigten in Fehraltorf (total 4'750) im Gewerbegebiet Allmend tätig. Der Gewerbestreifen Luppmen mit 2.8 ha Gewerbezone gehört nicht zum in der Richtplanung ausgewiesenen Arbeitsplatzgebiet.
- Fehraltorf weist im Zürcher Oberland mit über 65 % (Durchschnitt 45 %) das höchste Verhältnis von Beschäftigten zur Anzahl Einwohnenden aus (vgl. RZO-Bericht Arbeitszonenbewirtschaftung).
- Fehraltorf verfügt insgesamt über 138 ha **Bauzonen**. Von den 138 ha Bauzonen sind 132.3 ha überbaut und 5.7 ha sind unüberbaut. Die Reserven für ein Bevölkerungswachstum betragen somit nach überschlagsmässiger Aufrechnung mit unüberbauten Bauzonen und inneren Reserven rund 500 Personen.
- Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Fehraltorf wie auch im ganzen Zürcher Oberland gross. Die **Bevölkerung** ist mit einem durchschnittlichen Jahreswachstum von 100 Personen stetig auf den heutigen Stand von 6'850 Personen gewachsen. Mit einer Umzonung und einem Wohnanteil von zwei Dritteln kann Wohnraum für rund 450 Personen geschaffen werden.
- Heute befinden sich im Gewerbestreifen Luppmen rund 300 **Arbeitsplätze**. Mit dem Mindestgewerbeanteil von einem Drittel in der neuen Mischzone wird der Arbeitsplatzbestand gesichert. Bei einem Vollausbau wird die Zahl an Arbeitsplätzen im Gewerbestreifen Luppmen steigen.
- Die Arealentwicklung wird infolge der unterschiedlichen Grundeigentümerschaften und wegen der Ablösung der bestehenden Betriebe gestaffelt erfolgen. Die kommunale **Schulraumplanung** weist ausreichend Reserven aus und ist auf das Bevölkerungswachstum vorbereitet.
- Die **Umgebung** des Luppmen-Streifens ist geprägt von Wohnnutzungen. Die Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe ist daher verträglich und schafft keine neuen Konflikte.

3. Umzonung

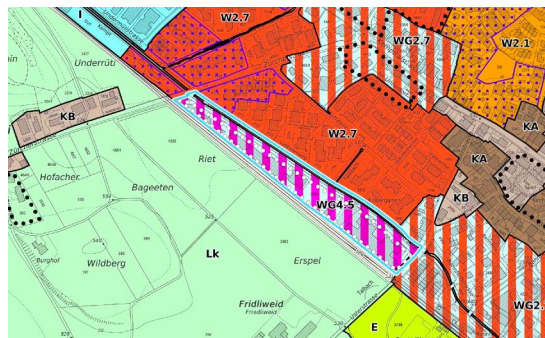
Für die Einführung einer für Wohnen und Arbeiten bestimmten Zonierung stehen verschiedene Möglichkeiten gemäss PBG zur Verfügung. Diese werden für das Luppmen-Areal wie folgt beurteilt:

- Kernzone: Kernzonen gelten als Mischzonen, in denen Wohnen und Gewerbe zulässig sind. Da es sich um kein schutzwürdiges Ortsbild handelt, kommt die Zuweisung in eine Kernzone nicht infrage.
- Zentrumszone: Die Zentrumszone nach § 51 PBG ist insbesondere hinsichtlich der Nutzweise grundsätzlich geeignet. Da bis anhin in Fehraltorf neben den Kernzonen keine Zentrumszone ausgeschieden wurden und das Luppmen-Areal nicht primär als Orts- und Quartierzentrum prägend sein wird, drängt sich keine Zuweisung in eine Zentrumszone auf.
- Mischzone Wohnen und Gewerbe: Gemäss § 49a Abs. 3 PBG kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden. Dies ist in Fehraltorf mit den Wohnzonen mit Gewerbeanteilen bereits erfolgt und hat sich bewährt.

In Rücksichtnahme auf die Zonenstruktur in Fehraltorf wird der Luppmen-Streifen von der Gewerbezone G1 in eine Wohnzone mit Gewerbeanteil WG4.5 umgezont. Das offen fliessende Gerinne der Kempt/Luppmen bleibt wie bisher von der Bauzonenzuweisung ausgeschlossen und ist weiterhin als Gewässer gezont. Die Umzonung zeigt sich im Zonenplan wie folgt:



Ausschnitt Luppmen bestehender Zonenplan



Ausschnitt Luppmen neuer Zonenplan

Die Dichte orientiert sich an der bestehenden Zonierung und wird mit den Bauvorschriften in Ziffer 15 BZO wie folgt ergänzt:

Zone	G1 (Ziff 21)	W1.5	W2.1	W2.7	WG2.7	WG4.5 (neu)
Baummassenziffer max. m ³ /m ²	5.5	1.5	2.1	2.7	2.7	4.5
Baummassenziffer Kleinbauten / Anbauten max.		* 0.2	* 0.2	* 0.2	* 0.2	* 0.2
Gebäudelänge max.		30 m	40 m	40 m	40 m	40 m
Fassadenhöhe Traufseite max.		8.5 m	8.5 m	11.8 m	11.8 m	15.0 m
Fassadenhöhe Giebelseite max.		13.5 m	13.5 m	18.5 m	18.5 m	18.5 m
Grenzabstände						
_ kleiner Grundabstand min.	3.5 m	4 m	4 m	5 m	5 m	5 m
_ grosser Grundabstand min.		7 m	7 m	7 m	7 m	8 m
Grünflächenziffer min.	8 %	--	--	--	--	--
Gesamthöhe max.	18 m	--	--	--	--	--

Blau: bisher im Arealstreifen anzuwendende Grundmassbestimmungen G1, rot: neue Grundmassbestimmungen der WG4.5

Die Umschreibung der Nutzweise in Ziffer 22 BZO für Gewerbezonenteile bleibt für andere Zonenteile in Fehraltorf bestehen, ist nach der Umzonung im Arealstreifen entlang der Luppmenstrasse jedoch nicht mehr anzuwenden. Neu wird in Ziffer 18a BZO die Nutzweise der WG4.5 in Analogie zur Umschreibung für die WG2.7 in Ziffer 18 BZO präzisiert. So wird neu in Ziffer 18a BZO ein Mindestgewerbeanteil von einem Drittel festgelegt. Damit wird dem in der Stellungnahme der RZO formulierten Anspruch Rechnung getragen und der Forderung nach einer Sicherung von Mindestnutzungsanteilen der Baudirektion nachgekommen.

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten, des Lärmschutzes und zur Gewährleistung der Durchsicht in den Landschafts- und Naherholungsraum wird gestützt auf § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Ein öffentliches Interesse an einer einheitlichen und lagespezifischen ortsbaulichen Entwicklung liegt vor. Die Gestaltungsplanpflicht umfasst ausschliesslich die Baugrundstücke, d. h., die Infrastrukturgrundstücke der Luppmenstrasse und der Luppmen (Kat.-Nr. 404, 4298, 4472 und 4682) sind exkludiert und von der GP-Pflicht ausgenommen. Die Gestaltungsplanpflicht ist im Zonenplan dargestellt und die Anforderungen in Ziffer 51 Abs. 3 BZO in einem neuen Absatz ergänzt: *«Mit dem Gestaltungsplan Luppmen ist aufzuzeigen, wie mit einer ortsbaulichen Konzeption Bezug zur Kempt/Luppmen und zu ihrer Uferbestockung genommen, die Lärmsituation geklärt und auf den Siedlungsrand reagiert werden kann.»*

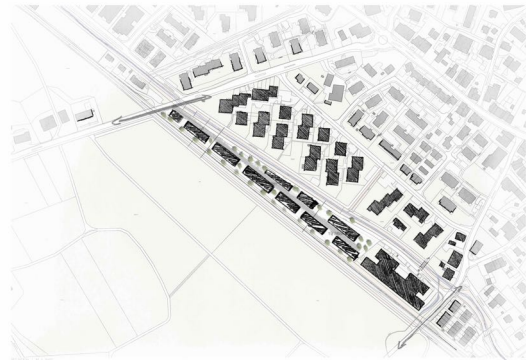
Wie die Gestaltungsplanpflicht erfüllt wird, ist in den nachstehenden Kapiteln ausgeführt. Grundsätzlich steht es offen, ob die Pflicht mit einem öffentlichen oder mit privaten Gestaltungsplänen erfüllt wird.

4. Ortsbauliches Konzept Luppmen

Nach der Analyse der Ausgangslage sind verschiedene ortsbauliche Grundhaltungen entworfen und zwischen Gemeindevertretenden und der Grundeigentümerschaft besprochen worden, um über die Eckpunkte der Arealentwicklung entscheiden zu können. Diese «Grundhaltungen» waren bewusst breit gestreut und sind nachfolgend zusammengestellt:



Konzeptansatz Punktbauten



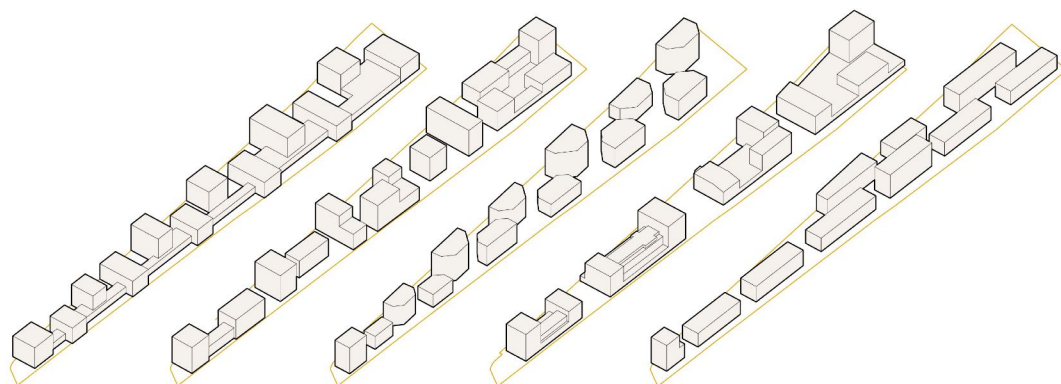
Konzeptansatz Zeilenbauten



Konzeptansatz Kammbauten

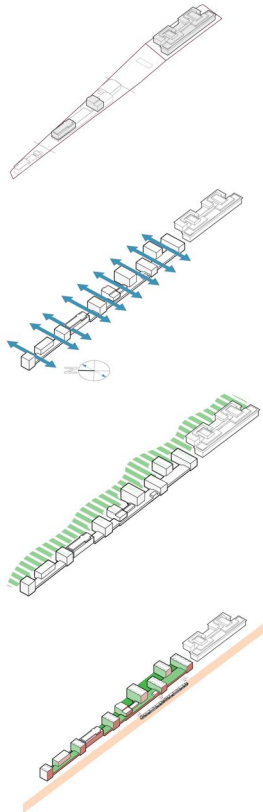


Konzeptansatz Cluster-Gruppierung

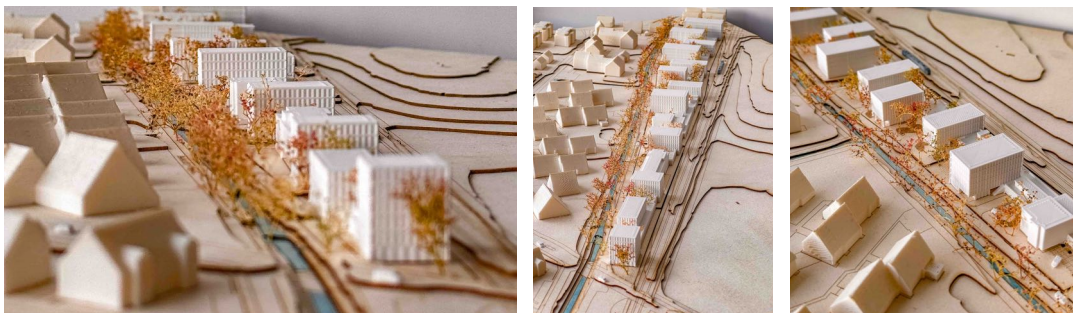


Gegenüberstellung der geprüften Grundkonzeptionen

Aus der Diskussion um die Grundkonzeptionen und in der Vertiefung der Projektuntersuchungen werden folgende Erkenntnisse abgeleitet und auf der Basis des Konzeptansatzes «Kammbauten» der weiteren Planung zugrunde gelegt:



- Die Eigentumsstruktur mit vier Parteien ist zwingend zu beachten.
- Dem Bestand an jüngeren Bauten ist im ortsbaulichen Konzept Aufmerksamkeit zu schenken.
- Es ist eine Gebäudesetzung zu wählen, die Durchblicke in den Landschafts- und Naherholungsraum gewährleistet und eine Transparenz sicherstellt.
- Die sich verjüngende Grundstückstiefe ist zu beachten.
- Ein durchgehendes Sockelgeschoss kann die Entwicklungseinheiten der verschiedenen Grundeigentümerschaften verbinden.
- Die Hauptgebäude werden in der Höhe und in der Lage gestaffelt versetzt, um für Vielfalt und Abwechslung zu sorgen.
- Die Gebäudehöhen haben sich an den bisherigen Regelungsstand anzulehnen.
- Freiraumhöfe werden mit dem Erholungs- und Naturraum der Kempt/Luppmen und deren Uferbestockung verschmolzen.
- Ein Grünflächenanteil sichert die Regenwasserversickerung und gewährleistet die Bepflanzung und Begrünung.
- Die Eindeckung hat einheitlich mit Flachdächern zu erfolgen.



Fotos Arbeitsmodell des Richtprojekts

Das Modell verdeutlicht die Einfügung und die Einpassung der geplanten kammartig angeordneten und von einem Sockelbau zusammengebundenen Gebäudevolumen in die bestehende Struktur am Fehrltorfer Siedlungsrand. Der bestehende SBB-Bahndamm inkl. Sockelgeschoss und der Gewässerlauf der Luppmen/Kempt fassen als «Holmen» die Gebäude als «Sprossen» zu einem verständlichen und stimmigen «Leiter»-Gefüge zusammen.

5. Erläuterungen zum öffentlichen Gestaltungsplan Luppmen

Die Artikelnummern in den Überschriften beziehen sich auf die Vorschriften des Gestaltungsplans (GPV).

5.1 Allgemeines

Zweck (Art. 1 GPV)

Der in Art. 1 umschriebene GP-Zweck beschreibt die verfolgten Ziele. Er präzisiert somit die Anforderungen der GP-Pflicht nach Art. 51 Abs. 3 BZO. Konkret sind dies:

- Grundlage für die Entwicklung eines gemischt genutzten Gewerbe- und Wohnparks schaffen;
- auf die Lage an der Bahnlinie reagieren;
- die Qualitäten der Kempt/Luppmen als Erholungs- und Naturraum nutzen.

Geltungsbereich (Art. 2 GPV)

Der Planungsperimeter umfasst alle Grundstücke zwischen Luppmen-, Zürcher- und Usterstrasse und den SBB-Gleisen. Es sind somit alle Baugrundstücke der WG4.5 inkludiert, d. h. ohne die Luppmenstrasse, Kat.-Nrn. 4682 und 4298, und die Bachparzellen Kat.-Nrn. 404 und 4472.

Die Vorschriften und der GP-Situationsplan sind verbindliche Bestandteile. Der vorliegende Erläuterungsbericht sowie das Richtprojekt (Beilage 1) haben einen erklärenden Charakter. Das Richtprojekt erläutert und plausibilisiert den Gestaltungsplan und wird bei der Beurteilung vor Bauprojekten hinsichtlich der ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten wegleitend beigezogen.

5.2 Bebauung

5.2.1 Baubereiche allgemein (Art. 4 GPV)

Die Lage von Gebäuden wird mit der Ausscheidung von Baubereichen gemäss § 7 ABV im Situationsplan festgelegt. Gebäude müssen zwingend innerhalb der Umgrenzungen der Baubereiche platziert werden. Dadurch erübrigt sich ein Nachweis zur Einhaltung von Grund- oder Strassenabständen.

D. h. die Abstände gemäss Bau- und Zonenordnung entfallen bzw. werden mit den Baubereichen abgedeckt und definiert (weitere Vorgaben siehe Kap. 5.2.3).

Die Baubereiche definieren auch gegenüber der Bahnlinie die minimalen Abstände. Entlang des Areals besteht bereits eine Doppelspur, womit kein Ausbau angestrebt wird und folglich auch keine SBB-Interessenlinien bestehen. Die Abstandssituation wurde mit den SBB abgeklärt. Die SBB haben mit Schreiben vom 28. Juni 2023 und vom 28. August 2024 ihre Stellungnahme mitgeteilt.

Die Gebäudelänge ist frei. Eine Massvorgabe erübrigt sich, weil die Baubereiche für Hauptgebäude die maximale Länge selbstredend definieren und bei der Sockelausbildung entlang der Bahnlinie bewusst eine zusammenhängende, die Grundeigentumsverhältnisse überspannende Gebäudeabwicklung erlaubt wird. Aus diesem Grund werden innerhalb der Baubereiche Näherbaurechte für Hauptgebäude und Grenzbaurechte für das Sockelgebäude mit dem Gestaltungsplan erlaubt.

5.2.2 Baubereich Sockel (Art. 5 GPV)

Der Baubereich Sockel definiert die äussere Begrenzung eines Sockelgebäudes. Die Abgrenzung ist grundstücksübergreifend definiert, sodass über die gesamte Länge ein Sockelgeschoss erstellt werden darf. Die Möglichkeit, das Sockelgeschoss über die gesamte Grundstücksfläche zu bauen, ist eine Option, jedoch keine Pflicht. Zwischenräume für die Freiraumgestaltung sind erlaubt.

Die Eindeckung des Sockelgeschosses soll begeh- und nutzbar ausgestaltet werden, sodass dieses als erweiterter Aussenraum der Bewohnerschaft und den Beschäftigten zur Verfügung steht (siehe dazu Art. 11 Abs. 4 GPV). Wo die Durchwegung es erlaubt, dürfen innerhalb einer Gesamthöhe von maximal 7 m in einem ersten Obergeschoss Ateliers, Pavillions oder Gewerbeeinheiten, Aufenthaltsräume u. dgl. erstellt werden. Um zu verhindern, dass der Sockel mit den Aufbauten zweigeschossig wahrgenommen wird, dürfen maximal 15 % des Sockels mit Aufbauten überstellt werden. Solche Räumlichkeiten weisen bevorzugt einen starken Bezug zur gemeinschaftlich nutzbaren Sockeleindeckung auf. Das Richtprojekt plausibilisiert diese Absicht. Die Möglichkeiten der Höhengestaltung des Sockels sind in Kap. 5.2.7 erläutert.

Wo der Sockel – wie im Richtprojekt dargestellt – für die Parkierung oder für Nebennutzungen dient, sind die Fassaden transparent auszubilden. Dies kann mit Glasbausteinen, Gittern oder Verglasungen erreicht werden, wie dies nachstehende Bilder beispielhaft aufzeigen:



Beispiel-Referenzbild, transparente Sockelgestaltung

5.2.3 Baubereich Hauptgebäude (Art. 6 GPV)

Der Gestaltungsplan definiert insgesamt 14 Baubereiche für Hauptgebäude. Diese sind mit den Bezeichnungen A bis E in fünf Baubereichsgruppen auf die Eigentumsverhältnisse abgestimmt und sorgen mit der Platzierung und Ausrichtung für eine verständliche Freiraumstruktur. Damit werden lange Gebäudeabwicklungen und eine abweisende und abgrenzende Arealentwicklung verhindert. Mit diesen ortsbaulichen Vorgaben werden zugunsten der bestehenden Wohnüberbauungen in der Nachbarschaft Durchblicksmöglichkeiten gesichert und für eine gute Quartierdurchlüftung gesorgt.

Die Hauptgebäude sind rechtwinklig zur Bahnlinie auszurichten. D. h. die kürzeren Gebäudeseiten bzw. die Gebäudebreiten oder Gebädestirnseiten sind verpflichtend zur Bahn und zur Luppmenstrasse zu richten. Ausnahme bilden die Baubereiche A1 und A2, in welchen die Gebäude infolge der sehr bescheidenen Bautiefe längs zur Bahnlinie gestellt werden dürfen.

Weil die Baubereiche einen grosszügigen Anordnungsspielraum aufweisen, ist ferner zu beachten, dass ein Gebäudeabstand von mindestens 14 m eingehalten wird. Damit wird verhindert, dass bei einer sehr gegenläufigen Gebäudesetzung in benachbarten Baubereichen der theoretische minimale Abstand der Baubereiche gleichzeitig der Gebäudeabstand wird. Bei kleinen Baubereichsabständen von z. B. 11.5 m wird mit 14 m ein ausreichender Gebäudeabstand gesichert.

Ebenso wird verhindert, dass Gebäude die Baubereichsbreiten von bis zu 22 m ausschöpfen. Das Mass der maximalen Gebäudebreite wird auf 19 m (Art. 6 Abs. 3 GPV) festgelegt.

Die der Bahnlinie zugewandte Hauptgebäudefassade soll in Bezug zur Fassade des Sockelgebäudes versetzt werden. Damit heben sich die Hauptgebäude-Stirnseiten in deren Stellung vom Sockelgeschoss ab. Das Mass des Versatzes hat mindestens 1.25 m zu betragen (Art. 6 Abs. 4 GPV).

Die Baubereiche sind grundsätzlich grosszügig dimensioniert. Zur Verbesserung des Projektierungsspielraums dürfen Balkone und Erschliessungs-Laubengänge bis 1 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen (Art. 6 Abs. 5 GPV). Voraussetzung ist selbstredend, dass die darunterliegenden Grundstücksfläche der jeweiligen Grundeigentümerschaft gehört oder die erforderlichen Überbaurechte nachgewiesen werden können und kein Gewässerraum tangiert wird. Zu schmale Gebäudewischen müssen nicht befürchtet werden, weil die maximale Gebäudebreite sowie ein minimaler Gebäudeabstand definiert und zu berücksichtigen sind.

5.2.4 Baubereiche Weiteres (Art. 7 GPV)

Die beiden vorgenannten Baubereichskategorien gelten auch für die Erstellung von unterirdischen Gebäuden und Unterniveaubauten. Das hat zur Folge, dass die dem Bachraum Kempt/Luppmen zugewandten Freiraumhöfe nicht mit Untergeschossen unterbaut werden dürfen.

Kleinbauten und Anbauten nach § 273 PBG dürfen hingegen bei guter Abstimmung auf das Aussenraumkonzept auch ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Dabei sind jedoch die folgenden Ausnahmen und Einschränkungen zu beachten:

- Die allfällige Einhausung einer neuen Garagenrampe ist verpflichtend in einen Baubereich zu integrieren (Art. 13 Abs. 3 GPV).
- Der Gewässerraumbereich darf nicht tangiert werden.
- Die Flächenausdehnung ist zugunsten unversiegelter Grün- und Freiflächen auf den erforderlichen Bedarf bzw. auf das notwendige Mass zu beschränken.
- Die Dimensionierung und Platzierung der Klein- und Anbauten ist auf das Freiraumkonzept abzustimmen.

Bestehende und rechtmässig bewilligte Gebäude geniessen die Besitzstandswahrung nach § 357 PBG und dürfen umgebaut und erneuert werden. Der Gebäudebestand, wenn er vom GP abweicht, muss somit nicht zwingend beseitigt werden, sondern kann saniert, renoviert sowie an die zeitgemässen Bedürfnisse angepasst werden. Neben Nutzungsänderungen sind auch Umbauten und Erweiterungen möglich.

5.2.5 Nutzung (Art. 8 GPV)

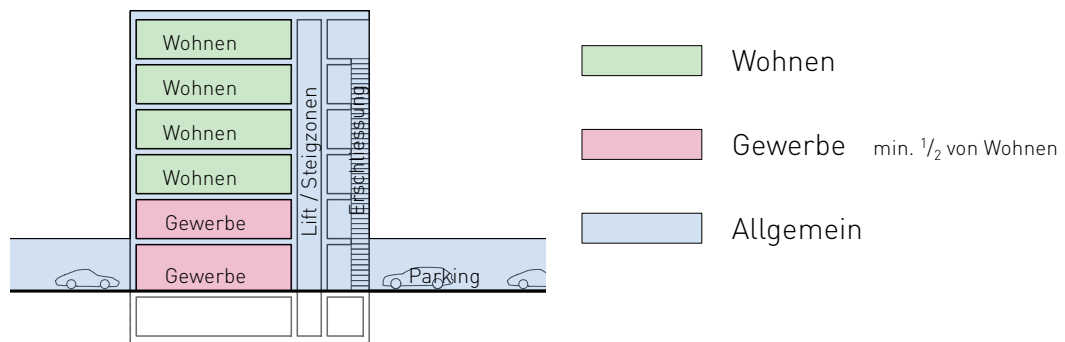
Neben der Wohnnutzung sollen gewerbliche Nutzungen erlaubt werden, also nicht oder mässig störende Betriebe wie Büros, Dienstleistungen, Retail, Bildung, Gesundheit oder klassisches Gewerbe. Diese Vorgaben entsprechen somit den üblichen Nutzungsbestimmungen von Mischzonen mit Wohnen und Gewerbe.

Um gute Voraussetzungen für Gewerbenutzungen zu schaffen, sind Arbeits-, Verkaufs-, Gastronomie-, Kultur- oder Gemeinschaftsräume in den Erdgeschossen anzuordnen. Büro- und Dienstleistungsräumlichkeiten sowie Wohneinheiten sind primär in den Obergeschossen zu platzieren.

Wohnen wird im Erdgeschoss gänzlich ausgeschlossen. Dies beugt auch Bestrebungen nach privaten Abgrenzungen mit Zutritts- und Sichtschutz im Aussenraum im Vorhinein vor.

Zudem ist ein Mindestgewerbeanteil von einem Drittel vorgeschrieben. Damit wird dem Anliegen der RZO Rechnung getragen, und der massgebliche Gewerbeanteil wird analog zur Festschreibung in der BZO auch mit dem GP gesichert. Eine Nutzungsdurchmischung ist auf das Areal und auf das ortsbauliche Konzept mit Sockeleindeckung zugeschnitten und sorgt zu allen Tageszeiten an allen Wochentagen für eine Belebung.

Beim Nachweis des Gewerbe- und des Wohnanteils muss eine Bauherrschaft belegen, dass das Verhältnis des realisierten Gewerbevolumens zum realisierten Wohnraumvolumen mindestens 1 zu 2 beträgt. Massgebend ist somit das umbaute Volumen der jeweiligen Nutzflächen von Gewerbe und Wohnen. Die Volumina über Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsflächen (nach SIA 416) können ausser Beachtung bleiben, womit deren Zuweisung an Gewerbe oder Wohnen hinfällig ist.



Schema Nutzungsanteile Wohnen und Gewerbe

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist rar und sehr gefragt. Es ist eine wohnpolitische Bestrebung, dass in der Gemeinde Fehraltorf preisgünstiger Wohnraum angeboten wird. Mit der Einführung eines Wohnanteils sollen daher mindestens 20 % der Wohnfläche oder mindestens 25 % der Anzahl Wohnungen basierend auf § 49b PBG als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden, d. h. dauerhaft nach Kostenmietmodell vermietet werden. Die Eigentümerschaft darf entscheiden, welches Mindestmass (Fläche oder Wohnungszahl) nachgewiesen wird. Mit dem Kostenmietmodell werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt. Massgebend für die Berechnung ist die kantonale Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV). Als Belegungsregel für die Wohnungen nach § 49b Abs. 3 PBG wird die Formel «Minim. Personenzahl = Zimmerzahl minus 1» verwendet (Art. 8 Abs. 4 GPV). Damit soll dem Umstand vorgebeugt werden, dass preisgünstiger Wohnraum letztlich nur von wenigen Personen bewohnt wird.

5.2.6 Dichte (Art. 9 GPV)

Die maximal zulässige Baumasse wird je Eigentumspartei, d. h. je Baubereichsgruppe, festgelegt. Die Baumassenvolumen werden nachstehend erläuternd hergeleitet. Das Dichtemass wird als maximale Baumasse basierend auf § 258 PBG zugewiesen. Es wird bewusst nicht die Baumassenziffer (BMZ)

festgelegt, welche in Abhängigkeit zur anrechenbaren Grundstücksfläche stehen würde. Mit der abschliessenden Zuteilung der Baumasse wird Klarheit und Sicherheit für Grundeigentümer, Nachbarn und die Gemeindeverwaltung geschaffen. So hat z. B. die Abtretung einer bisher privaten Gehbereichsfläche an die Gemeinde keine Konsequenzen auf die Ausnutzung und die Dichte.

Baubereichsgruppe	Anrechenbare Grundstücksfläche in m ²	Dichtemass BMZ in m ³ /m ²	Max. Baumasse Hauptgebäude in m ³	¹⁾ Baumassenzuschlag für Sockel in m ³	Total max. Baumasse in m ³	Max. BMZ m ³ /m ²
A	1'753	5.0	8'765	877	9'642	5.5
B	1'884	5.0	9'420	942	10'362	5.5
C	4'561	5.0	22'805	2'281	25'086	5.5
D	4'613	5.0	23'065	2'307	25'372	5.5
E	6'864	5.5	37'752	3'775	41'527	6.05
Total	19'675	-	101'807	10'182	111'989	5.69

¹⁾ Der Zuschlag beträgt gemäss Art. 9 Abs. 2 GPV jeweils 10 %.

Die Dichte auf dem Areal darf grundsätzlich 5.0 m³/m² (A bis D) oder 5.5 m³/m² (E) betragen. Diese Dichtemasse unterschreiten das Dichtemass gemäss der bisherigen Gewerbezone (Ziffer 21 BZO hat 5.5 m³/m² Gewerbevolumen zugelassen), und die ortsbaulichen Entwicklungskonzepte haben bestätigt, dass diese Dichte mit hohen räumlichen Qualitäten auf dem Luppmen-Streifen umsetzbar ist.

Es gilt zu beachten, dass in den Baubereichen A bis D 0.5 m³/m² für den Sockel mit Nebennutzungen, Lager, Parkierung und dergleichen vorbehalten sind. Für Gebäude mit Hauptnutzungen (Wohnen und Gewerbe) beträgt die BMZ somit 5.0 m³/m² und inklusive eines Sockelgeschosses 5.5 m³/m².

Eine Ausnahme beim Dichtemass wird im Baubereich E gemacht, weil dieser bereits heute mit hoher Dichte überbaut ist, eine grosse Grundstückstiefe von über 50 m aufweist und durch seine Lage mit wenigen Metern Luftdistanz zum Bahn- und Bushof Fehraltorf über eine sehr hohe Standortgunst verfügt. Das Dichtemass für Hauptgebäude wird im Baubereich E basierend auf einer BMZ von 5.5 m³/m² festgelegt. Die Verträglichkeit hat sich in den Entwicklungsstudien bestätigt. Das Gebäude Vers.-Nr. 1064 (Electrosuisse) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3430 weist heute mit einem oberirdischen Bauvolumen von 43'002 m³ und einer Grundstücksfläche von 6864 m² eine Baumassenziffer von 6.3 m³/m² auf. Bei einer Neuüberbauung würde sich das Volumen entsprechend verkleinern.

Die gemäss Art. 9 Abs. 1 GPV festgelegte Baumasse gilt für sämtliche oberirdischen Bauvolumen gemäss § 258 PBG, ungeachtet der jeweiligen Nutzung. Der Zuschlag gemäss Art. 9 Abs. 2 GPV darf hingegen ausschliesslich für Volumen im Sockel in Anspruch genommen werden, die nicht Hauptnutzungen dienen. Es soll damit ein Anreiz geschaffen werden, dass das Sockelgeschoss als Parkieranlage genutzt wird und dadurch auf unterirdisches Volumen verzichtet wird.

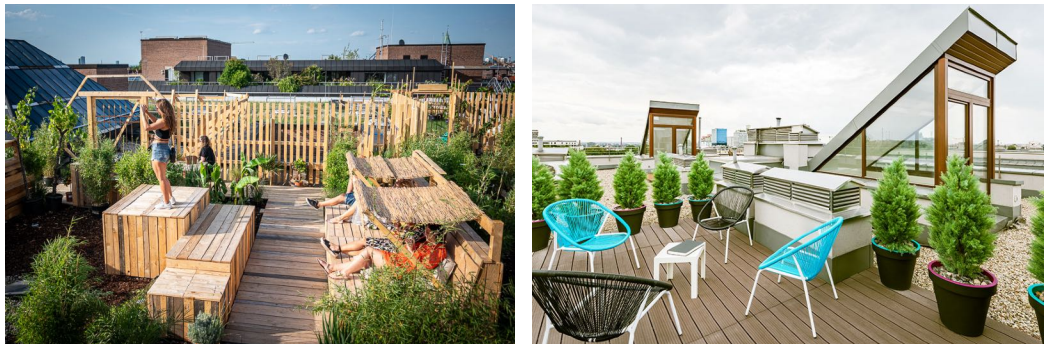
Die Baumassen dürfen durch Nutzungsübertragungen zwischen den Baubereichen verschoben werden. Auf ein die Übertragung begrenzendes Mass kann verzichtet werden, da die Baubereiche und Gesamthöhen die relevanten qualitätssichernden Eckwerte definieren. Im Sinne der PBG-Rechtsprechung, nach welcher Nutzungsübertragungen nur innerhalb des gleichen Zonenabschnitts erlaubt sind, ist die Übertragung von Baumasse zu und von Nachbargrundstücken ausserhalb des GP-Perimeters jedoch ausgeschlossen.

5.2.7 Gesamthöhe / Geschossigkeit (Art. 10 GPV)

Für die Begrenzung der Höhenentwicklung beträgt in den Baubereichen die maximale Gesamthöhe nach § 281 PBG grundsätzlich 16 m. Damit sind fünfgeschossige Gebäude möglich (1 EG mit 4 m plus 4 OG mit 3 m Höhe). Weil eine Flachdacheindeckung vorgegeben und keine Ausbildung von Attikageschossen angestrebt wird, müssen keine trauf- oder giebelseitigen Fassadenhöhen vorgeschrieben werden. Die Höhenvorgaben aus der BZO entfallen.

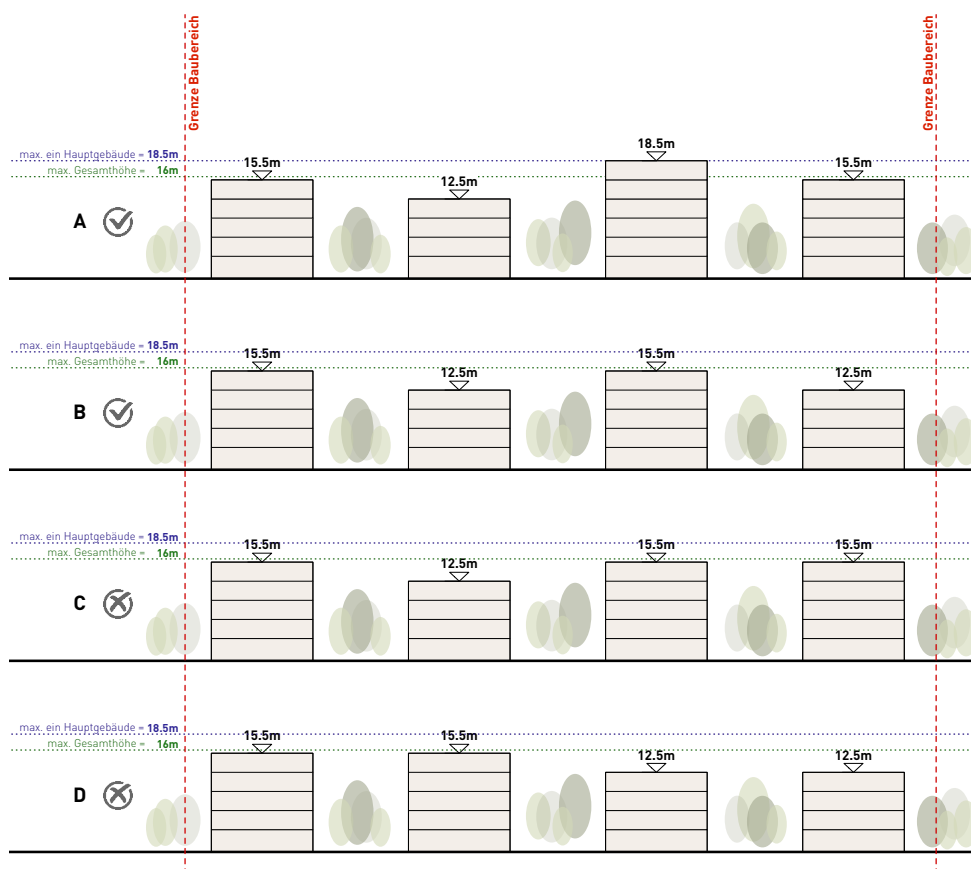
In zwei Fällen darf die Gesamthöhe von 16 m auf 18.5 m angehoben werden, nämlich:

- Ein Gebäude pro Baubereichsgruppe darf max. 18.5 m hoch sein, womit insgesamt maximal 5 solcher Gebäude verteilt über den ganzen Arealstreifen zu liegen kommen könnten. In der Baubereichsgruppe A darf das Gebäude mit 18.5 m Gesamthöhe nur im A1 (nicht im A2) zur Gewährleistung einer guten ortsbaulichen Eingliederung erstellt werden. Bei 18.5 m Gesamthöhen ist auch ein sechsgeschossiges Gebäude denkbar (1 EG mit 4 m plus 5 OG mit je 2.8 m plus 0.5 m für Eindeckung).
- Bei der Einrichtung eines Dachgartens bzw. einer Dachterrasse darf die Gesamthöhe auf 18.5 m angehoben werden. Gebäudeteile über 16 m dürfen dann jedoch nur als Zu- und Ausgang, Sonnenschutz oder als Pergola nutzbar sein und nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.



Beispiele unüberdachter Dachgarten und Dachterrassenzugänge

Die Baukörper sollen nicht alle in der gleichen Gesamthöhe erstellt werden. Damit wird eine Rhythmisierung in der Höhenstaffelung erreicht, die für Vielfalt und Abwechslung sorgen wird. Art. 10 Abs. 4 GPV regelt darum, dass maximal die Hälfte der Gebäude innerhalb einer Baubereichsgruppe die gleiche bzw. eine ähnliche Gesamthöhe aufweisen dürfen und ähnlich hohe Gebäude nicht direkt nebeneinander angeordnet sein dürfen. Von drei Hauptgebäuden dürfen zwei Gebäude in gleicher Höhe sein, und eines muss abweichen, bei vier Hauptgebäuden je zwei in gleicher Höhe, bei fünf Hauptgebäuden dürfen maximal drei in gleicher Höhe erstellt werden.



Erläuterndes Schema der Gebäudestaffelung bei vier Hauptgebäuden

Die Geschosszahl innerhalb der erlaubten Gesamthöhe ist frei bzw. muss nicht nachgewiesen werden. Dies ist auch in der Regelbauweise gemäss BZO so festgelegt. Die Hinweise zur möglichen Geschosszahl dienen ausschliesslich der Erläuterung.

Solaranlagen und technische Dachaufbauten sind bei der Bemessung der Gesamthöhe ohne Bedeutung und dürften die zulässige Gesamthöhe auch übersteigen. Die Ausdehnung ist auf das technisch erforderliche Ausmass zu beschränken.

Das die Baubereiche verbindende eingeschossige Sockelgeschossgebäude darf die Gesamthöhe von 5.0 m (inkl. Brüstung von rund 1 m Höhe) nicht übersteigen. Damit ist für eine Garage oder eine Gewerbenutzung ausreichend Spielraum vorhanden. Es ist auch denkbar und möglich, eine zweigeschossige Parkierung mit halbgewölbtem Untergeschoss (vgl. nachfolgende Skizze) zu erstellen. Für die Aufbauten, welche in der Flächenausdehnung auf 15 % beschränkt sind, gilt eine maximale Gesamthöhe von 7 m. Gegenüber der Landwirtschaftszone treten diese Höhenmasse nicht vollständig in Erscheinung, weil sie hinter dem bestehenden Bahndamm zu liegen kommen.



Sockelloptionen mit doppelgeschossiger Parkierung, unterirdischer Parkierung und ebenerdiger Parkierung

5.2.8 Dachform (Art. 11 GPV)

Es besteht die Pflicht zur Eindeckung mit Flachdach. Die Dachflächen sind zu begrünen und können zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden. PV-Anlagen und eine Dachbegrünung schliessen sich nicht aus.



Beispiele PV-Anlage und Dachbegrünung auf Flachdächern

5.3 Freiraum

Die nicht als Baubereich ausgewiesenen Flächen sind als Freiräume auszubilden. Die Freiräume können nicht unterbaut werden, weil dies Art. 7 Abs. 2 GPV ausschliesst. Damit stehen diese Freiräume für die Bepflanzung und für die Versickerung von Regenwasser zur Verfügung.

Es werden drei Freiraumkategorien unterschieden:

Vorzone Bahn: Der Streifen zwischen der Bahnlinie und den Baubereichen ist vollständig von einer Versiegelung zu verschonen, sodass dieser für die Regenwasserretention genutzt werden kann. Er schafft zudem den erforderlichen Raum für das Wurzelwerk von Stauden, Sträuchern, kleinen Bäumen oder für eine Fassadenbegrünung.

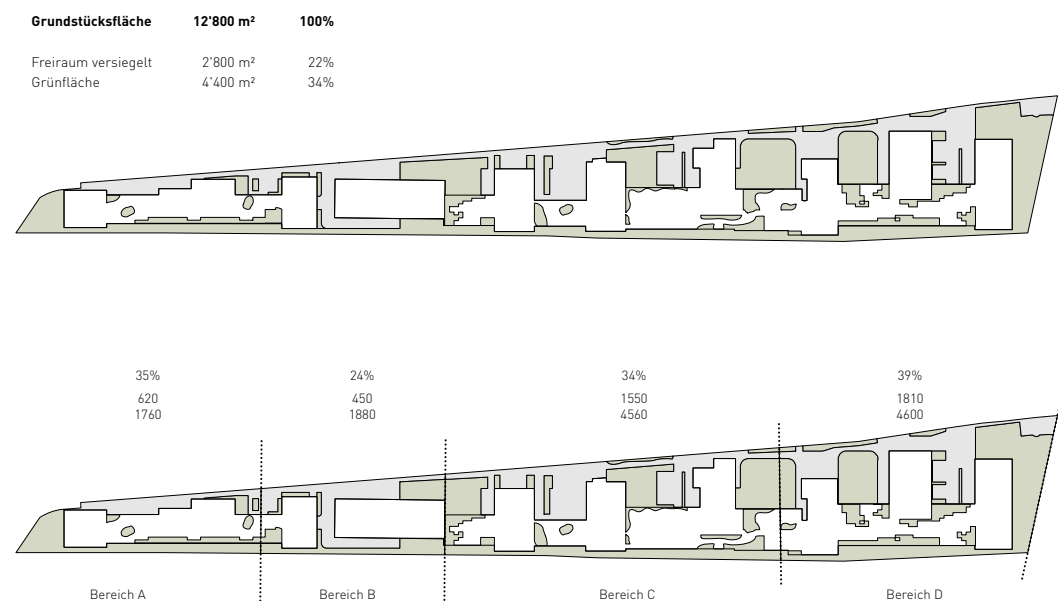
Bachraum Talbach: Der Ufer- und Böschungsbereich des Talbachs ist mit dem Gewässerraum gesichert und gemäss den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung bepflanzt zu gestalten. Der Bachraum ist auch künftig ähnlich dem heutigen Bestand als solcher zu belassen.



Fotos Talbach mit Böschungsbestockung, Zustand Frühjahr 2022

Freiraum: Die Aussenraumflächen, die auf die Luppmenstrasse orientiert sind, sollen attraktiv gestaltet und mit dem Natur- und Erholungsraum der Luppmen/Kempt verwoben werden. Dies ist mit den hofartig platzierten und mit Bäumen durchsetzten Freiräumen zu erreichen, die nicht für die private Nutzung mit Zäunen oder Hecken abgegrenzt werden dürfen. Damit die Flächen nicht mehrheitlich als Zufahrtsfläche oder für den Umschlag genutzt werden, ist ein Grundstücksanteil von mindestens 30 % (Grünflächenziffer) als begrünte Fläche mit belebter Bodenschicht auszugestalten.

Massgebend für den Nachweis sind grundsätzlich die Anforderungen gemäss § 257 PBG. Da die Einhaltung in Teilbaubereichen anspruchsvoll sein kann und die Parkierung in einem Sockelgeschoss den Versiegelungsgrad erhöht und damit die Einhaltung der Grünflächenziffer erschwert, dürfen Grünflächen auf dem Sockelgeschoss (Art. 12 Abs. 2 GPV) angerechnet werden. Kann die Grünflächenziffer in begründeten Fällen nicht erreicht werden, darf mit adäquaten Ersatzmassnahmen wie Baumpflanzungen, Fassaden- und/oder Dachbegrünung davon abgewichen werden. Was als «adäquat» gilt, entscheidet die Baubehörde im Zuge der Projektbeurteilung anhand der spezifischen Umstände und Gegebenheiten.



Grünflächenanteile: oben: Gesamtbilanz; unten: Bilanz je Baubereichsgruppe A bis D

Aufenthalts- und Ruheflächen

Die BZO verlangt in Ziffer 41 BZO beim Bau von Wohnhäusern den Nachweis von Kinderspiel- und Ruheflächen. Mit den Freiräumen entlang der Luppmenstrasse und mit der Sockeleindeckung als Aufenthaltsort kann das erforderliche Mass einfach nachgewiesen werden.



Beispiele von begrünten Freiräumen

5.4 Erschliessung

Verkehrerschliessung (Art. 13 GPV)

Die Luppmenstrasse ist die einzige und gleichzeitig auch gut geeignete Arealzufahrt mit Anschluss an die Zürcher- und an die Usterstrasse. Die heute mit baulichen Strassenverengungen gestaltete Zufahrtsstrasse weist eine Breite von 4.5 m oder mehr auf. Die Dimensionierung der Luppmenstrasse ist als Zufahrtsstrasse gemäss Verkehrerschliessungsverordnung grundsätzlich ausreichend. Einen gesicherten Bereich für Zufussgehende gibt es jedoch nicht.

Die Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke kann einfach und selbstredend je Grundstück via Luppmenstrasse erfolgen. So ist auch die Lkw-Zufahrt für den gewerblichen Umschlag sichergestellt. Das Sockelgeschoss bietet die Chance, die Garagierung und Parkierung über die Grundstücksgrenzen hinaus zu organisieren und damit wertvolle Aussenflächen vor der Versiegelung als Fahrbahn zu verschonen.



Bestandesfotos Januar 2022 und Visualisierung Richtprojekt an der Luppmenstrasse

Entlang der Luppmenstrasse ist heute kein Gehbereich gesichert, der den Zufussgehenden vorbehalten ist. Mit der Ansiedlung von Wohnraum auf dem Luppmen-Areal wird eine Belebung und eine Erhöhung der Fussgängerfrequenzen erfolgen. Diesem Umstand ist mit der Erstellung einer durch die Öffentlichkeit nutzbaren Fussgängerfläche zu begegnen. Die Anforderung wird im Gestaltungsplan als verpflichtend zu erstellende Fussgänger Verbindung definiert, was langfristig für eine durchgehende Fussgänger Verbindung zwischen Uster- und Zürcherstrasse sorgen wird. Die Fussgängerfläche

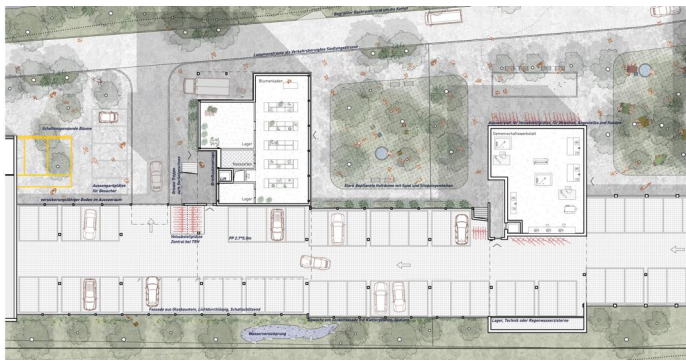
von mindestens 2 m Breite darf und soll sich mit dem Freiraum und dem künftigen Vorzonenbereich verweben und muss nicht zwingend unmittelbar entlang der Luppenstrasse verlaufen. So ist z. B. die Platzierung von Besucher-Autoabstellplätzen zwischen Fahrbahn und Gehbereich ausdrücklich denkbar und erlaubt. Die Festschreibung der entsprechenden Personaldienstbarkeit «Fusswegrecht für die Gemeinde Fehraltorf zugunsten der Öffentlichkeit» wird dannzumal in Kenntnis der genauen Lage im Grundbuch eingetragen. Die Vorgabe für eine sichere Fusswegverbindung entlang der Luppenstrasse basiert auf § 83 PBG, wonach der Gestaltungsplan auch die Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen hat, soweit dies nicht schon durch einen Quartierplan geregelt ist. Auf die Durchführung eines Quartierplanverfahrens kann verzichtet werden. Die Grundeigentümerschaften sind informiert und einverstanden (vgl. Beilage 5).

Im Zuge der Richtprojekterarbeitung sind zur besseren Vernetzung zwischen den Quartieren und zur besseren Anknüpfung an den Luppenweg zusätzliche Fussgängerbrücken über den Luppen-Bachlauf vorgeschlagen worden. Solche wären in einem Abstand von jeweils rund 150 m geeignet und könnten auf die direkte Verbindung zur Obermülstrasse abgestimmt werden. Neue Bachquerungen sind jedoch keine Erschliessungsvoraussetzung und damit auch nicht Gegenstand der Vorlage.

Abstellplätze (Art. 14 GPV)

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs erfolgt wie in Ziff. 36 der BZO festgeschrieben auf der Basis der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. Die Berechnung des Parkplatzbedarfes ist im Richtprojekt (Beilage 1) ausgewiesen. Der Grenzbedarf für Bewohner, Beschäftigte und Kunden/Besucher beträgt insgesamt 316 Autoabstellplätze und wird als maximale PP-Zahl verbindlich festgelegt. Aus den Reduktionsfaktoren des Gemeindetyps I mit unterschiedlichen Güteklassen (C, D und keine) resultieren total 234 Autoabstellplätze, die als minimale Anzahl je Baubereichsgruppe festgelegt werden (Art. 14 Abs. 2 GPV). Damit wird die Forderung der Baudirektion nach einer Festlegung der minimalen und maximalen Anzahl an Autoabstellplätzen umgesetzt.

Die Autoabstellplätze können im Sockelgeschoss oder in einem Untergeschoss (Bestand bei Electro-suisse im UG) platziert werden. Das Richtprojekt weist dies nachvollziehbar aus.



Auszug aus Richtprojekt mit Parkierung im Sockelgeschoss



Foto Zufahrt Bestandesgarage Electro-suisse

Eine Reduktion der Parkplatzzahl darf von den Bauherrschaften vorgenommen werden. Die Gründe, Umstände und allfällige Massnahmen (Nutzungskonzepte, PP-Doppelnutzungen, Angebote für Car-sharing und Zweiräder u. dgl.) sind dann im Zuge des Baubewilligungsverfahrens mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen und bewilligen zu lassen.

Mit üblichen Kennwerten zum spezifischen Verkehrspotenzial je Abstellplatz lässt sich die im Luppmen-Areal erzeugte Menge des motorisierten Individualverkehrs (MIV) abschätzen. Bei Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte wird mit durchschnittlich 3.5 und bei solchen für Kunden und Besuchende mit durchschnittlich 6 Zu- und Wegfahrten pro Abstellplatz und Tag gerechnet.

	Anzahl PP	Spezifisches Verkehrspotenzial	Anzahl Fahrten pro Tag
PP Bewohner und Beschäftigte	256	3.5 Fahrten / PP und Tag	896 Fahrten
PP Kunden und Besuchende	60	6 Fahrten / PP und Tag	360 Fahrten
Total	316	–	1256 Fahrten

Das Verkehrsaufkommen bei einer Vollaussnutzung im Areal kann mit täglich insgesamt rund 1200 Fahrten problemlos auf das übergeordnete Strassennetz über die beiden Anschlüsse an der Zürcher- und an der Usterstrasse abgewickelt werden.

5.5 Umwelt

5.5.1 Energie (Art. 15 GPV)

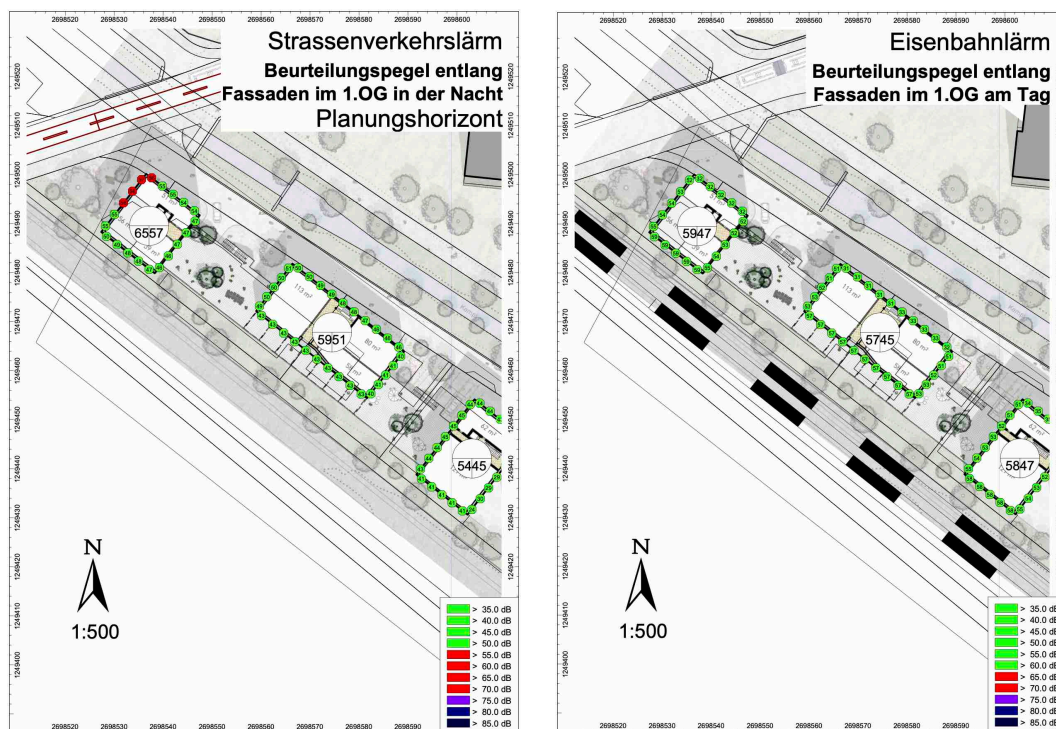
Im Planungsgebiet bietet die Gemeinde Fehraltorf für die Deckung des Wärmeenergiebedarfs kommunale Fernwärme (Contractor EWZ) an. Gestützt auf § 295 Abs. 2 PBG wird die Eigentümerschaft verpflichtet, den Wärmebedarf über das Fernwärmeangebot zu decken. Im Übrigen sind die allgemein gültigen Vorgaben zu beachten.

5.5.2 Lärmschutz (Art. 16 GPV)

Das Planungsgebiet ist gemäss Zonenplan und BZO der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Das Planungsgebiet Luppmen ist bereits heute erschlossen und teilweise überbaut, womit im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) nachgewiesen werden muss:

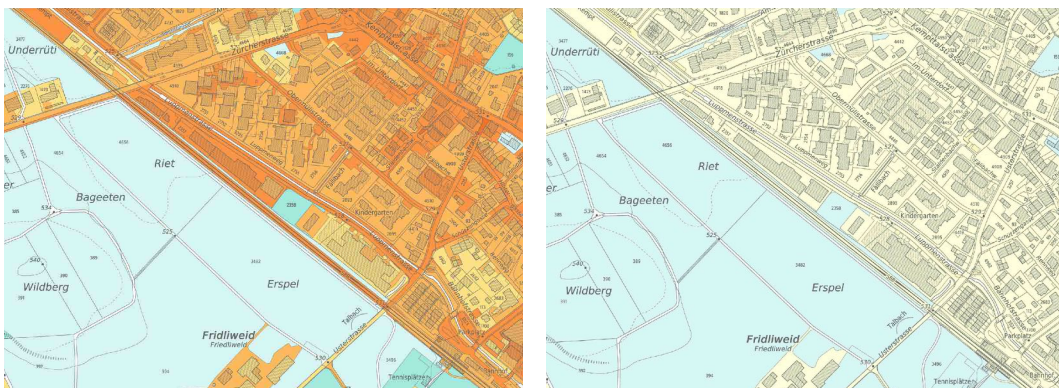
ES III	Grenzwert Tag	Grenzwert Nacht
Immissionsgrenzwert (IGW)	65 dB(A)	55 dB(A)

Die Überprüfung der Lärmsituation durch das Fachbüro dBAkustik (vgl. Beilage 4) hat ergeben, dass gegenüber der Bahnlinie die IGW im ganzen Gebiet bei Tag und in der Nacht eingehalten werden. Beim Strassenverkehrslärm hat sich hingegen gezeigt, dass in der Nacht gegenüber dem auf der Zürcherstrasse erzeugten Strassenverkehrslärm in den Obergeschossen mit erlaubter Wohnnutzung eine IGW-Überschreitung von 1 bis 2 dB(A) resultieren kann. Diesem Umstand kann mit der Anordnung der Nutzung – der IGW bei Gewerbe und Büro ist eingehalten – oder mit baulichen Massnahmen wie mit durch Brüstungen geschützten Lärmempfangspunkten begegnet werden. Ein detaillierter Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.



Relevante Lärmbelastungspläne Strassenverkehrslärm und Bahnärm

5.5.3 Hitzeminderung



Auszug GIS-Browser, Planhinweiskarte des Klimamodells bei Tag (links) und Nacht (rechts)

Der Gestaltungsplan sorgt bereits durch seine Festlegungen dafür, dass einer übermässigen Überhitzung vorgebeugt werden kann. Es sind dies:

- Durchlüftung zwischen den Hauptgebäuden hindurch, also Verzicht auf Riegelwirkung mit langen Gebäuden;
- Sicherung unüberbauter Flächen – ausserhalb der Baubereiche dürfen keine unterirdischen Gebäude oder Gebäudeteile erstellt werden – und damit Flächensicherung für Baumpflanzungen;
- Pflicht zur Pflanzung von grosskronigen und schattenspenden Bäumen;
- Grünstreifen entlang der Bahnlinie;
- Ansporn und Erleichterungen für Dachbegrünungen (Dachgärten und Sockel-Dachbepflanzung).

5.5.4 Hochwasserschutz (Art. 17 GPV)

Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Restgefährdung durch Hochwasser und angrenzend eine geringe Gefährdung (vgl. Kap. 2.5). Ein Objektschutzkonzept wäre im Zuge des Gestaltungsplanes dann angezeigt, wenn Sonderrisiko-Objekte auf dem Areal erstellt würden. Dies kann verneint werden, weil die Bauvolumen jeweils kleiner als 10'000 m³ sind, keine Nutzungen mit hoher Personenbelegung, keine sehr hohen Sachwerte und keine erheblichen Gefährdungspotenziale für die Umwelt sowie keine Bauten für Intervention/Rettung, für netzgebundene Infrastruktur oder für technische Betriebe zu erwarten sind (GVZ, Abgrenzungskriterien Sonderrisiko-Objekte, Stand 24. Mai 2023). Auf ein Objektschutzkonzept wird darum im Zuge dieses Gestaltungsplanverfahrens verzichtet. Massnahmen sind in späteren Baubewilligungsverfahren nicht ausgeschlossen und müssen im Zuge von Bauprojekten geprüft und umgesetzt werden. Art. 17 GPV weist auf die Pflicht zur Beachtung von Objektschutzmassnahmen hin.

6. Privatrechtliche Vereinbarungen

6.1 Grenzvereinbarung

Die Zuweisung der Baubereiche berücksichtigt die Eigentumsverhältnisse weitgehend. Dies bedeutet, dass jeder Grundeigentümer seine zugewiesenen Baubereiche überbauen kann, ohne dass er auf die Zustimmung eines Nachbarn angewiesen ist.

Eine von den Eigentumsverhältnissen abweichende Baubereichsfestlegung besteht lediglich beim Baubereich E1. Dieser befindet sich weitgehend auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3430 der Electrosuisse und ragt leicht ins Grundstück Kat.-Nr. 2358 hinein, wo die Electrosuisse aber wiederum selber Baurechtsnehmerin ist. Es besteht somit kein Widerspruch, der im Vorhinein geklärt werden muss. Die Electrosuisse kann aus eigenem Ermessen entscheiden, ob und wann eine Grenzvereinbarung vorgenommen werden muss oder soll.

6.2 Erschliessungsvereinbarung

Es bestehen keine Anlagen oder Vorgaben, die nach einer privaten Erschliessungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümerschaften verlangen.

Für den Gehweg entlang der Luppmenstrasse wird projektbezogen ein unentgeltliches Fusswegrecht als Personaldienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit im Grundbuch eingetragen. Die entsprechende Zustimmung und Kenntnisnahme ist mit separatem Dokument gemäss Beilage 5 dokumentiert.

7. Aufhebung Gewässerabstandslinien

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) hat mit Verfügung vom 20. Dezember 2022 im Sinne von Art. 41 a Gewässerschutzverordnung (GSchV) und gestützt auf § 15 h Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) an verschiedenen Gewässern im Siedlungsgebiet den Gewässerraum festgelegt. An einigen dieser Gewässer bestehen noch «altrechtliche» Gewässerabstandslinien, welche im Zuge einer Ortsplanungsrevision aufgestellt und am 7. Dezember 1994 genehmigt wurden. Es handelt sich um die folgenden öffentlichen Gewässer:

- Nr. 7487 Fällibach
- Nr. 7480 Wildbach
- Nr. 7396 Luppen bzw. Kempt

Der neu festgesetzte Gewässerraum konnte gegenüber den altrechtlichen Gewässerabstandslinien, welche einen deutlich grösseren Abstand definierten, enger festgelegt werden (vgl. dazu separaten Plan «Aufhebung Gewässerabstandslinien»). Die zu sichernden Platzverhältnisse für die öffentlichen Gewässer sind mit dem Gewässerraum beurteilt und abschliessend definiert worden. Die ausnahmslos weiter gefassten Gewässerabstandslinien sind nicht mehr notwendig. Bei den von den Gewässerabstandslinien betroffenen Grundstücken verbessert sich mit der Aufhebung der Gewässerabstandslinien der Projektierungsspielraum für die bauliche Nutzung.

Im westlichen Abschnitt der Kempt (vgl. separaten Planausschnitt A) wird auf der Länge von 360 m die Gewässerabstandslinie aufgehoben, obwohl der Gewässerraum noch nicht festgesetzt ist. Damit wird eine kleinteilige Zerstückelung der Abstandslinienabschnitte vermieden. Es gelten dort die Übergangsbestimmungen nach Art. 41 a GSchV, bis der spezifische Gewässerraum definiert ist.

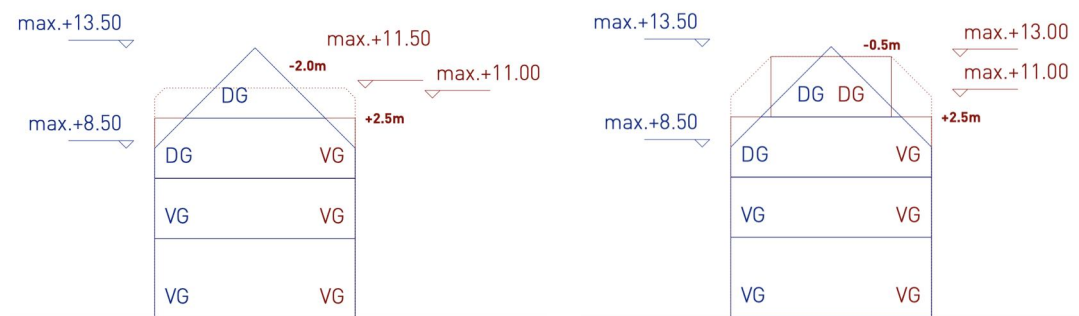
Im Wohnquartier Weid-/Zelglistrasse besteht ebenfalls noch eine Gewässerabstandslinie entlang des Wildbaches. In diesem Abschnitt liegt ein Gewässerraum-Entwurf vor, dieser ist jedoch noch nicht festgesetzt. Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie ist darum nicht Bestandteil der hier vorliegenden Teilrevision.

Die Gewässerabstandslinien haben ortbauliche oder freiräumliche Funktionen übernommen, weil sie den Raum von Hochbauten freigehalten haben. Mit dem schmaleren Gewässerraum ist dies nicht mehr im gleichen Umfang gewährleistet. Es gilt jedoch zu beachten, dass sich innerhalb der Gewässerabstandslinien sehr häufig ausparzellierte Strassen- und Weganlagen befinden, gegenüber denen ohnehin ein Grenz- oder Weg- und Strassenabstand eingehalten werden muss. Das hat zur Folge, dass Freiräume, die nun nicht mehr durch den Gewässerabstand vor Überbauungen geschützt sind, trotzdem nicht überbaut werden können und der Versiegelungsgrad kaum oder gar nicht zunimmt. Zudem wurde entlang der Luppen/Kempt trotz beidseitiger Bauzonenzuweisung die Gewässerabstandslinie nur nordseitig festgelegt. Mit der Aufhebung dieser einseitigen Abstandslinie wird diese Ungleichheit beseitigt. Der Gewässerraum oder die Übergangsbestimmungen gelten letztlich immer beidseitig. Gesamthaft kann darum festgehalten werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung zu erwarten sind und die Gewässerabstandslinien an den eingangs erwähnten Gewässern mit der nun vorliegenden BZO-Teilrevision aufgehoben werden können.

8. Präzisierung Bauordnung Arealüberbauung W2.1

In der W2.7 und der WG2.7 kann mit den Erleichterungen für Arealüberbauungen nach § 71 PBG über Ziffer 28 BZO anstelle eines Dachgeschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Die Anhebung der traufseitigen Fassadenhöhe um 2.5 m auf max. 14.3 m erlaubt dies. Mit der um 2 m reduzierten giebelseitigen Fassadenhöhe auf 16.5 m (18.5 m minus 2 m) besteht ein Spielraum für ein Attikageschoss. Der Unterschied zwischen giebel- und traufseitiger Fassadenhöhe beträgt 2.2 m (16.5 m minus 14.3 m).

In der W2.1 ist die Anordnung eines Attikageschosses nicht mehr möglich, weil die traufseitige Fassadenhöhe von 11 m (8.5 m plus 2.5 m) und die giebelseitige Fassadenhöhe von max. 11.5 m (13.5 m minus 2 m) keinen Spielraum lässt. D. h. anstelle von zwei Dachgeschossen kann ein Vollgeschoss erstellt werden. Dies soll geändert werden. Mit der Verkleinerung der Reduktion der giebelseitigen Fassadenhöhe von 2 m auf 0.5 m wird in der Folge die giebelseitige Fassadenhöhe max. 13.0 m (13.5 m minus 0.5 m) betragen. Der Unterschied zwischen giebel- und traufseitiger Fassadenhöhe beträgt somit neu 2.0 m (13.0 m minus 11.0 m).



Schema Fassadenhöhen in der Wohnzone W2.1; Masse blau Regelbauweise; Masse braun Arealüberbauung Regelbauweise, Arealüberbauung bisher

Regelbauweise, Arealüberbauung neu

Die Freiheit bei der Projektplanung von Arealüberbauungen wird bei gleichbleibendem Dichtemass mit der Regelungsänderung in Ziffer 28 BZO deutlich grösser, und es resultiert eine tendenziell kleinere Gebäudegrundfläche, womit ein kleinerer Grundstücks-Versiegelungsgrad begünstigt wird.

9. Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Fehraltorf erhebt gestützt auf das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) für Mehrwerte, die aus Aus- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe. Gemäss Ziffer 52 BZO wird ab einer Freifläche von 1'500 m² 30 % des um 100'000 CHF gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben.

Die Umzonung und der Gestaltungsplan Luppmen schaffen mit der Legitimierung von Wohnnutzungen einen kommunalen Mehrwert. In der öffentlichen Auflage der Teilrevision ist die Mehrwertprognose für das ganze Gebiet im Erläuterungsbericht bekannt gemacht worden, und die Grundeigentümerschaften haben in separaten Schreiben die Mehrwertprognose bezogen auf ihr/e Grundstück/e zugestellt bekommen. Während der öffentlichen Auflage konnten sie sich auch zum kommunalen Mehrwertausgleich äussern. Weil sich das kantonale Landpreismodell für die vorliegende komplexe Planungsvorlage nicht eignet, hat die ZKB eine Mehrwertermittlung durchgeführt. Basis für die Ermittlung ist eine Entwicklung und Nutzung der Liegenschaften nach dem öffentlichen Gestaltungsplan Luppmen. Anforderungen, welche die Wertschöpfung mindern, z. B. preisgünstiger Wohnraum nach Kostenmietmodell oder Nebennutzungen im Sockelgeschoss, werden im Mehrwertgutachten berücksichtigt.

Die Revisionsvorlage und der Gestaltungsplan generieren einen prognostizierten Mehrwert von CHF 15.6 Mio. Mit dem kommunalen Abgabesatz von 30 % ergibt dies unter Berücksichtigung des Freibetrags von jeweils 100'000 CHF eine prognostizierte kommunale Mehrwertabgabe von insgesamt CHF 4.5 Mio. Die Mehrwertabgaben werden erst im Rahmen eines jeweiligen Bauprojekts im Zeitpunkt der Baufreigabe fällig.

10. Verfahren

10.1 Vorprüfungen

An der Sitzung des Gemeinderates vom 22. November 2023 hat der Gemeinderat die Grundzüge der Umzonung und des öffentlichen Gestaltungsplans besprochen und festgelegt und Anfang Februar 2024 für die Vorprüfung bei der Baudirektion des Kantons Zürich verabschiedet. Die ersten Vorprüfberichte des Amts für Raumentwicklung (Baudirektion) liegen datiert mit 26. Juni 2024 (Teilrevision) und 4. Juli 2024 (GP) vor.

Der Gemeinderat hat am 23. Oktober 2024 beschlossen, die überarbeiteten Revisionsdokumente zur Mitwirkung zu bringen und zur zweiten Vorprüfung einzureichen. Der zweite Vorprüfbericht der Baudirektion liegt datiert mit 7. Februar 2025 vor.

10.2 Mitwirkung / Einwendungen

Die Vorlage war vom 1. November 2024 bis 15. Januar 2025 während mindestens 60 Tagen zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Es sind elf Einwendungen eingegangen. Die Einwendungen und die Stellungnahmen sind zusammengestellt und in der Beilage 3 dieses Berichts ersichtlich.

Die Vorlagen wurden zudem am 31. März 2025 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung der interessierten Bevölkerung vorgestellt.

10.3 Festsetzung durch Gemeindeversammlung

Die Umzonungsvorlage sowie der öffentliche Gestaltungsplan Luppmen werden gestützt auf die Gemeindeordnung durch die Gemeindeversammlung festgesetzt (§ 88 PBG). Die Vorlagen werden an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 behandelt.

10.4 Genehmigung

Der festgesetzte Gestaltungsplan wird der Baudirektion, z. H. dem Amt für Raumentwicklung, zur Genehmigung eingereicht. Eine Genehmigung dürfte im Frühjahr 2026 erfolgen.

11. Würdigung

11.1 Umzonung / Einführung Wohnanteil

Die Einführung eines Wohnanteils in diesem lang gezogenen Landstreifen mit einer Mischzone ist angemessen, auf die übrige Zonierung abgestimmt und stellt den Arbeitsplatzstandort Fehraltorf nicht infrage.

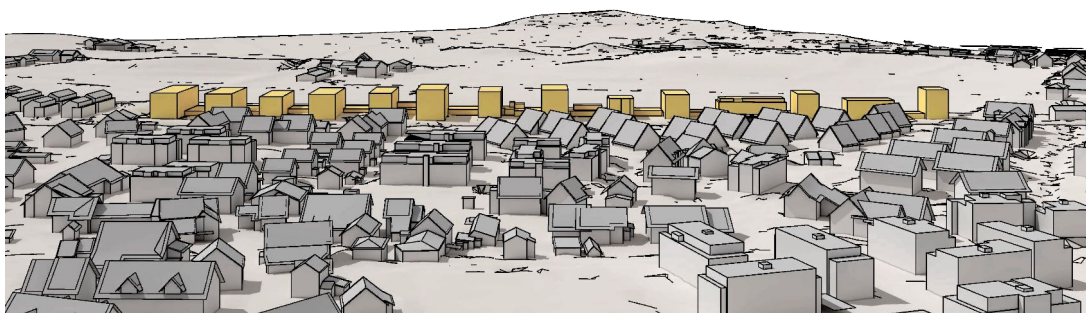
Hinsichtlich der Grundmasse kann festgehalten werden, dass neben der Veränderung der Nutzungsbestimmungen das Dichtemass reduziert wird und die Gesamthöhen differenziert nach trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhen neu festgeschrieben werden. Zudem werden die für Mischzonen üblichen Grundmasse wie Gebäudelänge und differenzierte Grundabstände definiert. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird gleichzeitig eine qualitätssichernde Anforderung gestellt, die bisher nicht erfüllt werden musste. An die Umzonung mit Einführung eines Wohnanteils werden somit Bedingungen und Anforderungen geknüpft, die eine adäquate und umsichtige Arealentwicklung sicherstellen.

11.2 Gegenüberstellung GP und BZO

Auf einen ausführlichen und detaillierten Vergleich zwischen der Bau- und Zonenordnung und dem Gestaltungsplan wird verzichtet, weil der Gestaltungsplan Luppmen die gesamte «neue» Mischzone WG4.5 umfasst und die Grundzonierung alleine, ohne einen Gestaltungsplan, gar nicht zur Anwendung gelangen kann. Der Gestaltungsplan macht spezifische Festlegungen, womit die Grundmasse der WG4.5 nach Ziffer 15 BZO nicht unmittelbar zur Anwendung kommen. Die Grundmasse wären jedoch bei einer GP-Revision als Eckwerte richtungsweisend.



Riegelbildung mit Gewerbebauten nach G1



Durchblicke mit einem kammartig gegliederten Wohn- und Gewerbepark gemäss öffentlichem GP Luppmen

Die vorstehende Darstellung veranschaulicht eindrücklich, dass die Umzonung und der Gestaltungsplan Luppmen gegenüber den bisherigen Bestimmungen der Gewerbezone eine verträgliche und ortsbaulich differenzierte Entwicklung vorgeben. Konnten bisher lange Zeilen einen Riegel bilden, wird nun mit der kammartigen Gliederung eine Entwicklung verfolgt, die für eine Vernetzung mit Durchsichten zwischen Siedlungs- und Freiraum sorgt.

Es wird festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan gegenüber der heutigen Gewerbezone im Wesentlichen die folgenden Punkte geändert werden:

- Das Dichtemass von 5.5 m³/m² wird beibehalten und kann nur im Südosten in Bahnhofsnähe leicht angehoben werden.
- Die zulässige Gebäudehöhe von bisher 18 m wird auf 16 m reduziert und darf nur punktuell auf 18.5 m Gesamthöhe angehoben werden.
- Die minimale Grünflächenziffer wird von 8 % auf 30 % erhöht. Grünflächen auf dem Sockelgeschoss dürfen angerechnet werden.
- Die bisher in der Gewerbezone freie Gebäudelänge wird mit der Definition von Baubereichen beschränkt. Nur im Sockelgeschoss bleibt die Gebäudelänge frei.
- Die Gewerbenutzung wird im Umfang der realisierten Wohnbauvolumen (inkl. Anteil an preisgünstigem Wohnraum) reduziert. Ein Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel bleibt gesichert.

Eine Sinnentleerung der Grundzonierung erfolgt weder mit der Umzonung in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung noch mit dem (verpflichtenden) öffentlichen Gestaltungsplan „Luppmen“. Der GP legt vielmehr ortsbauliche Spielregeln fest und sichert eine qualitativ hochwertige Entwicklungsstruktur für das ganze Areal verbindlich.

11.3 Umsetzung und Etappierung

Die Eigentümer sind bei der Überbauung ihrer Baubereiche weitgehend frei. Die Anschlüsse beim Gehbereich entlang der Luppmenstrasse sowie die Anschlüsse und Übergänge beim Sockelgeschoss werden im jeweiligen Projekt aufzuzeigen und nachzuweisen sein.

11.4 Fazit

Die Einführung einer Mischzone in der Nutzungsplanung legt die Grundlage für eine Aktivierung des Luppmen-Areals und sorgt für eine Belebung mit Wohnen und Arbeiten an zentraler und bahnhofsnaher Lage. Der öffentliche Gestaltungsplan Luppmen sichert eine qualitativ hochwertige Bauentwicklung mit einer eigenständigen und unverkennbaren Ausstrahlung und Charakteristik. Die Anpassung in Ziffer 28 vergrössert den Gestaltungsspielraum bei Arealüberbauungen in der W2.1, und die Aufhebung der Gewässerabstandslinien bereinigt die Situation entlang öffentlicher Gewässer.

Die übergeordneten kantonalen, regionalen und kommunalen Planungsvorgaben werden berücksichtigt. Der Gestaltungsplan definiert die wichtigen Entwicklungsrichtwerte verbindlich und lässt gleichzeitig einen angemessenen Projektierungsspielraum. Der Gebäudebestand und die Eigentumsverhältnisse sind berücksichtigt. Die Umzonung von der Gewerbezone in eine Wohnzone mit verpflichtendem Gewerbeanteil und der öffentliche Gestaltungsplan Luppmen sind damit angemessen, zweck- und rechtmässig.

Beilage 1	Richtprojekt vom 14. Mai 2025
Beilage 2	Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung Fehraltorf, RZO, 9. September 2024
Beilage 3	Stellungnahmen zu Vorprüfungshinweisen und Einwendungen
Beilage 4	Lärmgutachten Luppmen vom 30. Oktober 2024
Beilage 5	Zustimmung öffentliche Fusswegverbindung