



Kanton Zürich
Gemeinde Männedorf

Privater Gestaltungsplan Haldenstrasse

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf (Kat. Nrn. 5760 und 5768):

Politische Gemeinde Männedorf (Kat. Nr. 5761):

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32698 – 17.9.2020

1. Zweck

Ziele

Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Realisierung einer ortsbaulich und landschaftlich gut gestalteten Wohnüberbauung in dichter Bauweise, die sich gut in den baulichen Kontext einfügt,
- die Schaffung von behinderten- und altersgerechten sowie preisgünstigen Wohnungen,
- die Gewährleistung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung mit attraktiven Fussgängerverbindungen sowie einer effizienten Parkierung.

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anders regelt, sind die Bestimmungen der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO mit Stand 12. September 2016) der Gemeinde Männedorf sowie das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28. Februar 2017) und das eidgenössische Recht massgebend.

4. Gestaltung

Anforderungen

¹ 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 sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Richtprojekt ² Das Richtprojekt der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG und der Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich, vom 31. August 2020 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume) richtungsweisend.

Hindernisfreies Bauen ³ Alle Bauten und Anlagen sowie Aufenthalts- und Ruheflächen müssen hindernisfrei zugänglich sein.

5. Bebauung

Rückbau zulässig ¹ Die im Situationsplan 1:500 gelb dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

Baubereiche ² Innerhalb der Baubereiche A und B ist jeweils ein freistehendes Hauptgebäude zulässig. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereichen.

³ Unabhängig von Grenz-, Strassen- und Wegabständen sowie Verkehrsbaulinien, können Gebäude auf die Begrenzungslinien der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Begrenzungslinien der Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

⁴ Die Baubereichsbegrenzungen dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden.

⁵ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereiche nicht massgebend.

Besondere Gebäude ⁶ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche A und B zulässig.

⁷ Zwischen den Baubereichen A und B ist in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich ein gedeckter Verbindungsbau zulässig. Er ist zu den Aufenthalts- und Ruheflächen hin offen auszubilden. Zum dauernden Aufenthalt geeignete Räume sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

Bauliche Dichte ⁸ Die maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude und besondere Gebäude beträgt 20'800 m³. Diese zulässige Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

	Baumasse max.
Baubereich A (Teilbaubereiche A1–A4)	10'100 m ³
Baubereich B (Teilbaubereiche B1–B3)	10'700 m ³
Total	20'800 m ³

Ausnutzungsverlagerung

⁹ Die für die einzelnen Baubereiche A und B festgelegten Baumassen dürfen für besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche eingesetzt werden oder in andere Baubereiche verlagert werden, sofern deren Reduktion oder Erhöhung 10 % nicht übersteigt und die maximal zulässige Baumasse gesamthaft nicht überschritten wird.

Ausnutzungsbonus

¹⁰ Ein zusätzlicher Ausnutzungsbonus für Arealüberbauungen gemäss § 69 ff PBG und Ziff. 12.1 BZO entfällt.

Gewachsener Boden

¹¹ Der massgebende gewachsene Boden ist durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Höhenkurven und Meereshöhen (m ü. M.) definiert.

Terrainveränderungen

¹² Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche, bei welchen das Freilegen von Untergeschossen bis zu 2.5 m zulässig ist.

Gesamthöhe / Gebäudehöhe

¹³ Die zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe und Gebäudehöhe) gemäss § 58 PBG sowie die zulässige Gebäudehöhe beträgt pro Teilbaubereich (Höhenkote in m ü. M.):

	Gesamthöhe/Gebäudehöhe
Teilbaubereich A1	467.00 m ü. M.
Teilbaubereich A2	469.80 m ü. M.
Teilbaubereich A3	467.00 m ü. M.
Teilbaubereich A4	464.20 m ü. M.
Teilbaubereich B1	467.30 m ü. M.
Teilbaubereich B2	470.10 m ü. M.
Teilbaubereich B3	467.30 m ü. M.

Technische Aufbauten

¹⁴ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Rückkühler, Staketengeländer, weitere technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche sowie die maximalen Höhenkoten gemäss Abs. 13 überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

Dachgestaltung

¹⁵ Für die Hauptgebäude und den Verbindungsbau sind nur Flachdächer zulässig. Weitere Besondere Gebäude dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

6. Nutzung

- Nutzweise** ¹ Zulässig sind Wohnen sowie nicht störende Gewerbebetriebe.
- Preisgünstiger Wohnraum** ² Mindestens 60 % der Wohnungen haben die Anforderungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV in der Fassung vom 1. Juni 2005) zu erfüllen.

7. Freiraum

- Grundsatz** ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- Freiraumkonzept** ² Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein detailliertes Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Freiraumflächen, der Aufenthalts- und Ruheflächen, der Fusswege, der oberirdischen Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.
- Aufenthalts- und Ruheflächen** ³ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Aufenthalts- und Ruheflächen sind attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen.
- Freiraumflächen** ⁴ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Freiraumflächen sind weitgehend zu begrünen. Innerhalb der Freiraumflächen sind befestigte Fusswege und Plätze zulässig.
⁵ Die Gesamtfläche der Aufenthalts- und Ruheflächen sowie der Freiraumflächen hat mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche zu betragen.
- Zugangflächen** ⁶ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zugangflächen sind einladend und adressbildend zu gestalten.
- Bepflanzung** ⁷ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte, einheimische und wildförmige Pflanzenarten einzusetzen.
⁸ Die im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Öffentliche nutzbare Parkierungsfläche** ⁹ Die öffentlich nutzbare Parkierungsfläche ist gestalterisch aufzuwerten.
¹⁰ Innerhalb der öffentlich nutzbaren Parkierungsflächen sind die einzelnen Abstellplätze für Autos als Rasengittersteinen, Schotterrassen oder dergleichen auszugestalten. Davon ausgenommen sind die Fahrgassen, welche auch mit anderen befahrbaren Belägen versehen werden können.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrten zu den oberirdischen Abstellplätzen hat ab der Haldenstrasse erfolgen.

Öffentlicher Fussweg

² Zwischen den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 2.00 m breiter Korridor offenzuhalten für den Bau eines öffentlichen Fussweges. Der Fussweg ist westlich der oberirdischen Abstellplätze anzuordnen, sodass die Autos beim Parkieren den Fussweg nicht tangieren.

Fussweg Mieter

³ Zwischen den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 1.50 m breiter Korridor zum Bau eines Fusswegs für Mieter offenzuhalten, welcher auch öffentlich zugänglich ist.

Autoabstellplätze

⁴ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze (Grenzbedarf) beträgt für die Wohnungen, die nach den Grundsätzen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) betrieben werden, 0.25 PP pro Wohnung und für die übrigen Wohnungen 1 PP pro Wohnung. Für Besucher 1 PP pro 4 Wohnungen zu erstellen. Der massgebliche Bedarf beträgt gemäss Ziff. 11.6.3 BZO für die übrigen Wohnungen 70 % des Grenzbedarfs und für Besucher 50 % des Grenzbedarfs.

⁵ Oberirdische Abstellplätze für die Wohnüberbauung sind innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs für oberirdische Abstellplätze zulässig.

⁶ Im Bereich der öffentlich nutzbaren Parkierungsfläche ist der Fortbestand und die Neuordnung von öffentlichen Parkplätzen zulässig.

9. Umwelt

Energiestandard

¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach dem Minergie-P-Standard (Stand 2020) zu realisieren oder es sind auf der Basis eines Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

Lärm

² Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II.

Hochwasserschutz

³ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

⁴ Bei Bauvorhaben in den hochwassergefährdeten Bereichen kann eine Baufreigabe nur erteilt werden, wenn:

- a) Die für die Herstellung der Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet erforderlichen baulichen Massnahmen am Chlingen-, Dorf- und Mühlbach vor dem Bauvorhaben realisiert werden.

oder
- b) Im Baubewilligungsverfahren ein genügender Objektschutz nachgewiesen werden kann. Für Sonderrisiko-Objekte (gemäss dem "Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser des AWEL, 2017") mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial sind die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen. Zudem ist die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) zu prüfen und - sofern dies verhältnismässig ist - umzusetzen. Für nicht als Sonderrisiko-Objekte einzustufende Bauvorhaben sind die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) ist zu prüfen. Unabhängig davon, ob es sich um Sonderrisiko-Objekte handelt oder nicht, ist in allen Fällen nachzuweisen, dass es durch die geplanten baulichen Massnahmen nicht zu einer Mehrgefährdung Dritter durch Hochwasser kommt.

10. Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei einer etappenweisen Realisierung muss die Anforderung von Ziff. 4 Abs. 1 bei jedem Zwischenzustand über dem ganzen Geltungsbereich erfüllt sein.

11. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde Männedorf publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.