



Privater Gestaltungsplan «Haldenstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Männedorf**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 5760 und 5768 und Teile von 5761

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 17. September 2020
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 17. September 2020
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. September 2020
 - Bericht zu den Einwendungen vom 1. Oktober 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf beabsichtigt, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5760 in der Gemeinde Männedorf die bestehende Alterssiedlung abzubauen und eine neue Überbauung aus zwei Hauptbauten mit rund 60 Seniorenwohnungen zu erstellen. Neben einer hochwertigen Architektur und der Einhaltung der Vorgaben der Bauträgerschaft an ein behinderten- und altersgerechtes Wohnen ist auch die Einhaltung der Kostenlimite der Wohnbauförderung des Kantons Zürich ein zentrales Ziel der Stiftung. So soll am Standort ein angemessener Anteil an preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 5760 liegt in der Wohnzone W2.2, der übrige Teil des Gestaltungsplanperimeters in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit 20'800 m³ liegt die zulässige Baumasse gemäss Gestaltungsplan rund 13% höher als die zulässige Gesamtnutzfläche nach Regelüberbauung. Das Ziel der Planung ist es, eine zeitgemässe und dichte Wohnsiedlung mit bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen zu errichten, welche sich gut in das Quartier eingliedert.

Zustimmung Die Stimmbevölkerung von Männedorf stimmte dem privaten Gestaltungsplan «Haldenstrasse» an der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 22. März 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Mai 2021 ersucht die Gemeinde Männedorf um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	<p>Das Gestaltungsplangebiet Haldenstrasse befindet sich innerhalb des Handlungsraums «urbane Wohnlandschaft» gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK). Die gemäss Gestaltungsplanung und Richtprojekt vorgesehene Entwicklung mit Alterswohnungen am Standort Haldenstrasse entspricht den übergeordneten Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Schaffung eines ausgewogenen Wohnraumangebots. Als Grundlage des Gestaltungsplans wurde ein Projektwettbewerb gemäss SIA 142 durchgeführt. Das Siegerprojekt «gullwing» der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG zusammen mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG ist für den Gestaltungsplan richtungsweisend. Die wichtigsten Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Situierung und kubische Gliederung der Neubauten in den Baubereichen A und B, die Lage und Proportionen der verschiedenen Freiraumflächen sowie die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, die Durchwegung für den Fussverkehr und die Organisation der Parkierung.</p>
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	<p>Gemäss Art. 4 GPV ist auf eine bauliche und landschaftliche Gestaltung zu achten, welche dem umgebenden Gebietscharakter entspricht. Das Richtprojekt weist dabei richtungsweisenden Charakter auf. In Art. 5 GPV wird die maximal zulässige Masse von 20'800 m³ festgelegt. Mit Art. 6 GPV wird das Ziel zur Schaffung von preisgünstigen Alterswohnungen mit einem Mindestanteil von 60% in den Gestaltungsplanvorschriften verankert. Die Schaffung eines Freiraumraums mit hoher Aufenthaltsqualität und einer ökologisch wertvollen Nahumgebung wird über Art. 7 GPV bestimmt. In Art. 9 GPV werden die Anforderungen bezüglich Hochwassergefährdung definiert.</p>
Ergebnis der Genehmigungsprü- fung	<p>Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 10. September 2019 und 11. Mai 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.</p> <p>Im Bereich Hochwasserschutz waren gemäss Vorprüfung einzelne Anforderungen im Hinblick auf die Genehmigung zu klären. Diese Anforderungen konnten grundsätzlich geklärt werden. Es soll aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass nur dann keine Objektschutzmassnahmen erforderlich sind, wenn das Bachprojekt am Chlingenbach mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) ausgelegt und das EHQ geprüft wird und - sofern verhältnismässig - im Bachprojekt berücksichtigt wird.</p>
Hinweis zum ergän- zenden Recht	<p>Gemäss Art. 3 GPV sind, soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, die aktuell gültige 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. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass das PBG grundsätzlich in der jeweils geltenden Fassung massgebend ist. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist gestützt auf die Übergangsbestimmung zur Änderung des PBG vom 14. September 2015 nur für die in der Übergangsbestimmung explizit genannten Bestimmungen möglich, die sich auf die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG in der Fassung bis 28. Februar 2017 beziehen.</p>

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Haldenstrasse», welchem die Stimmbevölkerung von Männedorf an der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 597.20	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 262.60	105 323 / 83100.41.273

Total **Fr. 859.80**

und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Männedorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;



- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Männedorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Stiftung Seniorenwohnung Männedorf, Postfach 456, 8708 Männedorf (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 22. JULI 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

SITUATIONSPLAN

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 23.9.2020

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

Politische Gemeinde Männedorf (Kat. Nr. 5761):

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 7.12.2020

Von der Urnenabstimmung zugestimmt am 7.3.2021

Namens der Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung

Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

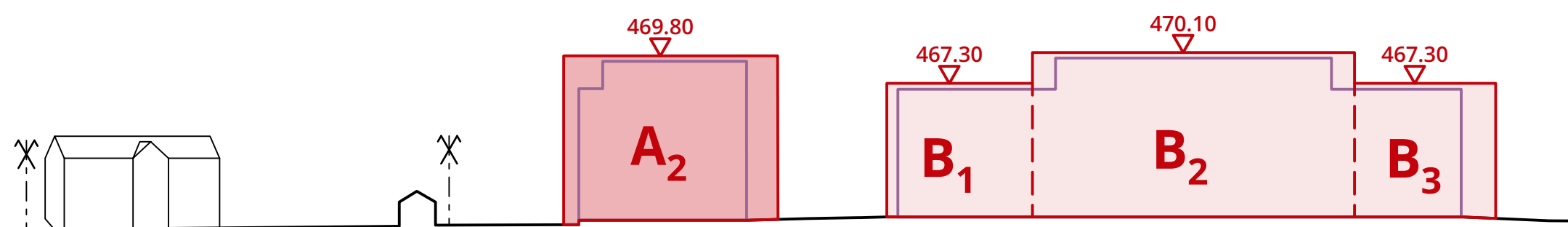
**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Föhrli-Strasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

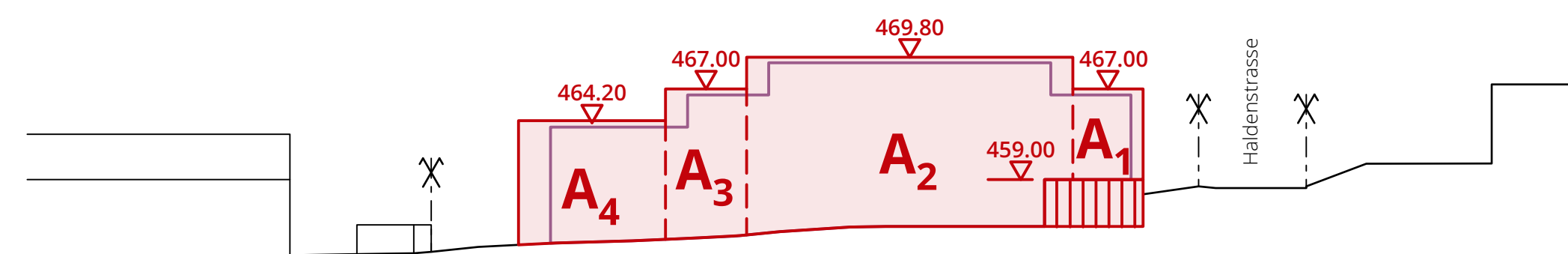
32698 - 17.9.2020



Situation



Schema Schnittansicht 1 - 1



Schema Schnittansicht 2 - 2

Festlegungen

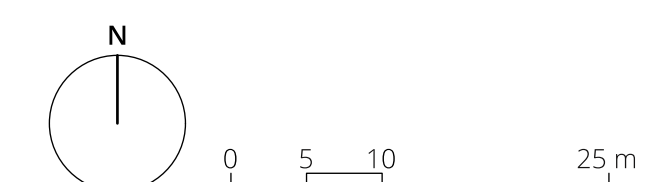
- Geltungsbereich Ziff. 2, Abs. 2
- Rückbau zulässig Ziff. 5, Abs. 1
- Baubereich mit Koordinatenpunkten Ziff. 5, Abs. 2
- Bereich für Verbindungsbau Ziff. 5, Abs. 7
- Massgebender gewachsener Boden (Höhenkurven 1m) Ziff. 5, Abs. 11
- Freilegung UG bis 2.5 m Ziff. 5, Abs. 12
- Begrenzung Teilbaubereich Ziff. 5, Abs. 8+13
- Kote max. Gebäude-/Gesamthöhe (m ü. M.) Ziff. 5, Abs. 13
- Aufenthalts- und Ruheflächen Ziff. 7, Abs. 3
- Freiraumflächen Ziff. 7, Abs. 4
- Zugangsflächen Ziff. 7, Abs. 6
- Bäume (Lage schematisch) Ziff. 7, Abs. 8
- Öffentliche nutzbare Parkierungsfläche Ziff. 7, Abs. 9+10 / Ziff. 8, Abs. 6
- Öffentlicher Fussweg Ziff. 8, Abs. 2
- Fusswege Mieter (öffentlich zugänglich) Ziff. 8, Abs. 3
- Bereich für oberirdische Abstellplätze Ziff. 8, Abs. 5

Informationsinhalte

- Bestandesbauten ausserhalb Geltungsbereich
- Bauten gemäss Richtprojekt
- 20 unterirdische Abstellplätze zu Gunsten Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf
- Projektierte Parzellierung mit Fläche
- Schnittlinien
- Vermessung in Metern unverbindlich (massgebend sind Koordinaten)

Koordinaten

Nr.	Ost	Nord	Nr.	Ost	Nord
1	2'695'529.250	1'234'608.168	21	2'695'529.706	1'234'597.407
2	2'695'523.657	1'234'605.647	22	2'695'530.244	1'234'581.786
3	2'695'508.107	1'234'598.638	23	2'695'534.932	1'234'581.114
4	2'695'496.365	1'234'590.811	24	2'695'541.831	1'234'579.246
5	2'695'490.674	1'234'587.017	25	2'695'536.318	1'234'577.263
6	2'695'488.179	1'234'591.604	26	2'695'532.474	1'234'575.880
7	2'695'482.664	1'234'588.164	27	2'695'533.574	1'234'572.822
8	2'695'475.794	1'234'583.530	28	2'695'525.741	1'234'570.004
9	2'695'480.182	1'234'576.149	29	2'695'530.186	1'234'560.803
10	2'695'489.560	1'234'563.915	30	2'695'540.018	1'234'544.935
11	2'695'498.790	1'234'571.612	31	2'695'547.444	1'234'527.234
12	2'695'506.375	1'234'576.544	32	2'695'550.157	1'234'520.133
13	2'695'510.228	1'234'579.049	33	2'695'561.779	1'234'523.660
14	2'695'527.284	1'234'586.913	34	2'695'573.280	1'234'529.872
15	2'695'528.901	1'234'587.692	35	2'695'566.395	1'234'542.403
16	2'695'536.848	1'234'592.326	36	2'695'562.371	1'234'540.466
17	2'695'531.923	1'234'599.035	37	2'695'555.617	1'234'557.017
18	2'695'534.543	1'234'600.958	38	2'695'548.872	1'234'567.893
19	2'695'492.785	1'234'579.433	39	2'695'564.807	1'234'534.527
20	2'695'499.304	1'234'580.302			



Bearbeitung: Lukas Vetterli
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 2.11.2018
Richtprojekt: Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG vom 28.8.2020

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Kanton Zürich
Gemeinde Männedorf

Privater Gestaltungsplan Haldenstrasse

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 23.9.2020

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

Politische Gemeinde Männedorf (Kat. Nr. 5761):

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 7.12.2020

Von der Urnenabstimmung zugestimmt am 7.3.2021

Namens der Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung

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) richtungswisend.

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.



Kanton Zürich
Gemeinde Männedorf

Privater Gestaltungsplan Haldenstrasse

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32698 – 17.9.2020

Inhalt

1. EINLEITUNG	3
2. ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1 Zielsetzungen der Stiftung Seniorenwohnungen	6
2.2 Richtprojekt	9
2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	16
2.4 Ver- und Entsorgung	18
2.5 Schadstoffbelastungen Erdreich	18
2.6 Öffentliche Oberflächengewässer	19
2.7 Naturgefahren	19
2.8 Lärmsituation	23
2.9 Weitere Grundlagen	23
3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN	24
3.1 Zweck (Ziff. 1)	24
3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)	24
3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)	24
3.4 Gestaltung (Ziff. 4)	25
3.5 Bebauung (Ziff. 5)	25
3.6 Nutzung (Ziff. 6)	33
3.7 Freiraum (Ziff. 7)	33
3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)	36
3.9 Umwelt (Ziff. 9)	38
3.10 Etappierung (Ziff. 10)	39
3.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)	39
4. AUSWIRKUNGEN	40
4.1 Vergleich mit Regelbauweise	40
4.2 Parzellierung	40
4.3 Orts- und Landschaftsbild	42
4.4 Umweltschutz	43
4.5 Fazit	44
5. MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG	45
5.1 Übersicht Gesamtablauf	45
5.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung	46
5.3 Kantonale Vorprüfung	46
5.4 Anliegen des Gemeinderates	49
BEILAGEN	51

Auftraggeber

Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf

Bearbeitung

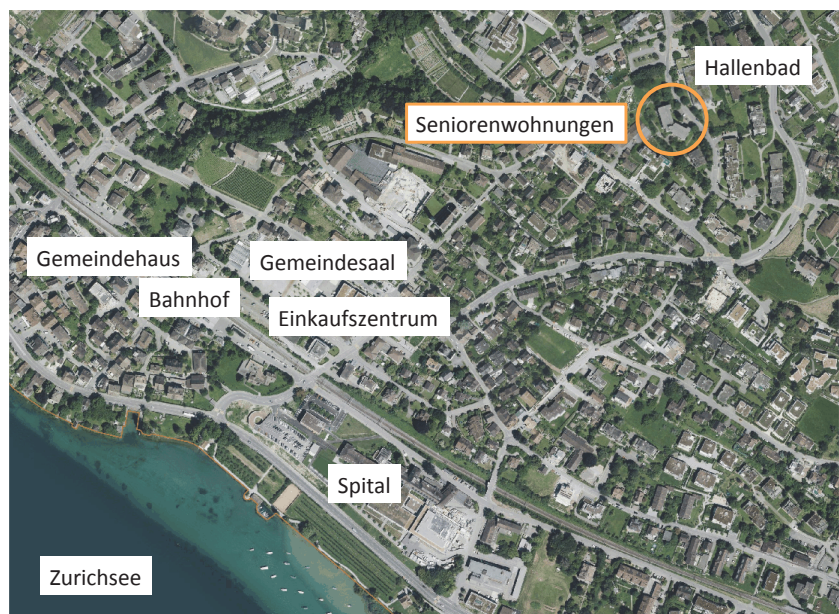
SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Christoph Bill, Beat Jossi

1. EINLEITUNG

Neubau Seniorenwohnungen

Die Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf beabsichtigt, auf der Liegenschaft Haldenstrasse 60 (Kat. Nr. 5760) gegenüber dem Hallenbad Männedorf die bestehende Alterssiedlung abzubauen und eine Überbauung mit rund 60 Seniorenwohnungen zu erstellen. Neben einer hochwertigen Architektur und der Einhaltung der Vorgaben der Bauträgerschaft an ein behinderten- und altersgerechtes Wohnen ist auch die Einhaltung der Kostenlimite der Wohnbauförderung des Kantons Zürich ein zentrales Ziel der Stiftung. Mit der Neubebauung sollen für Männedorfer Senioren und Seniorinnen Wohnungen mit optimalen Voraussetzungen geschaffen werden.

Lage Planungsgebiet

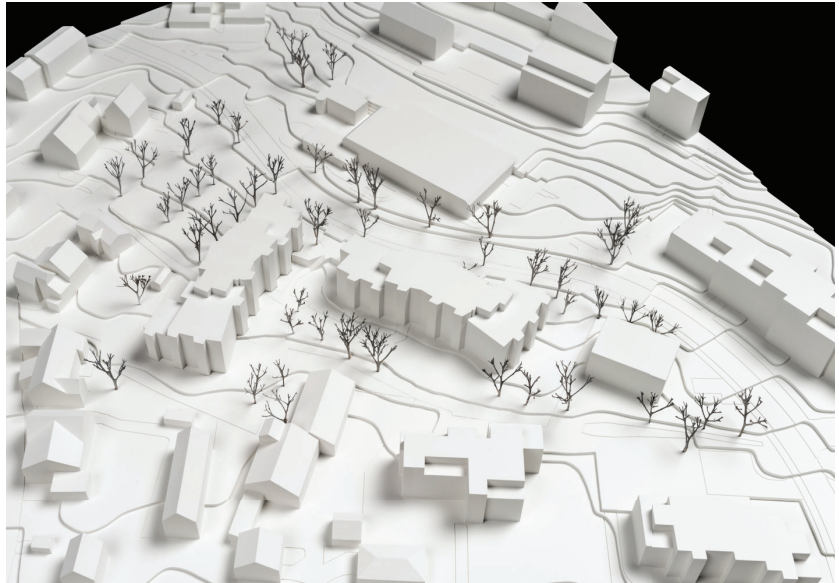


Anonymer Projektwettbewerb gemäss SIA 142

Die Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf hat zur Erlangung von Projektvorschlägen einen anonymen, SIA-konformen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren ausgeschrieben.

Die Präqualifikation war nicht anonym. Von den 60 Teams, die sich im Rahmen der Präqualifikation für den Wettbewerb beworben hatten, wurden 8 Teams zum Projektwettbewerb eingeladen. Dieser wurde anonym durchgeführt und am 17. Mai 2018 abgeschlossen. Das Preisgericht hat einstimmig das Projekt «gullwing» der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG zusammen mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG zum Siegerprojekt ernannt. Detailinformationen zum Projektwettbewerb können dem Jurybericht (vgl. Beilage) entnommen werden.

Projektwettbewerb Modellfoto
Siegerprojekt "gullwing"



Projektwettbewerb Visualisierung
Siegerprojekt "gullwing"



Gestaltungsplanbedarf

Im Rahmen des Projektwettbewerbs konnten die nachstehenden Erleichterungen gemäss Wettbewerbsprogramm beansprucht werden:

Von der Grundordnung der BZO inklusive der Erleichterungen für Arealüberbauungen kann in nachweislich begründeten Fällen abgewichen werden, wenn ein ortsbaulicher, architektonischer, betrieblicher oder wirtschaftlicher Vorteil resultiert. Dabei darf die Baumassenziffer sowie die Gebäude- bzw. Gesamthöhe gegenüber der Regelbauweise erhöht werden.

Aufgrund der Beanspruchung dieser Abweichungen von der Grundordnung und zur planungsrechtlichen Sicherung der Erkenntnisse aus dem Projektwettbewerb ist die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans notwendig. Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

2. ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Zielsetzungen der Stiftung Seniorenwohnungen

Anforderungen an die Wohnüberbauung

Mit der Neugestaltung der Liegenschaft Haldenstrasse 60 werden für Männedörfler Senioren die Voraussetzungen für ein möglichst langes selbstbestimmtes und aktives Wohnen geschaffen. Das Angebot richtet sich in erster Linie an Einwohner mit bescheidenen finanziellen Ressourcen. Tiefe Erstellungs- und Betriebskosten helfen, sowohl die Mieter als auch die öffentliche Hand in finanzieller Hinsicht zu entlasten.

Aufgrund dieser Ansprüche müssen mit dem Neubau folgende Anforderungen erfüllt werden:

- behinderten- und altersgerechte Wohnungen mit mehrheitlich tiefen Mietzinsen in einer gemeinschaftsfördernden, sachgerecht gestalteten und mit der Umgebung verbundenen Liegenschaft (Baukonzept)
- für ambulante Pflege optimierte Strukturen (Pflegekonzert)
- breites Angebot in Bezug auf Förderung, Unterstützung, Unterhaltung der Mieter und Pflege der Hausgemeinschaft zu möglichst tiefen Kosten (Sozialkonzept)

Betriebskonzept

Im Zuge des Projektwettbewerbs wurde ein Betriebskonzept definiert. Nachstehend werden dessen zentralen Inhalte und Anforderungen erläutert.

a) Sozialkonzept

Es wird vorausgesetzt, dass die Mieter an der Haldenstrasse selbstständig wohnen. Daher soll auch in Zukunft keine eigentliche Betreuung im Haus angeboten werden. Die Stiftung tritt allenfalls als Vermittlerin für die von den Mietenden nachgefragten Dienstleistungen (Spitex, Sozialbehörden, Alarmvorrichtungen, Reinigung, Wäsche etc.) auf.

Mit dem Sozialkonzept wird sichergestellt, dass die Mieter die Fähigkeit zu einem selbstbestimmten Leben bewahren können und ihrer Vereinsamung entgegengewirkt wird. Das Konzept wird unter professioneller Leitung gestaltet, realisiert und geführt. Betrieben wird es aber in erster Linie durch geeignete Mieter und Externe, mit dem Ziel einer möglichst hohen Kosteneffizienz. Die Deckung der Kosten erfolgt einerseits durch einen monatlichen pauschalen Beitrag der Mieter und andererseits durch Verrechnung bezogener, individueller Leistungen. Dieser Ansatz setzt voraus, dass einerseits die Mieterinnen und Mieter ihren Alltag selbstständig organisieren und andererseits genügend Freiwillige aus der Mieterschaft rekrutiert werden können.

Insbesondere müssen die Bewohnenden in der Lage sein, ihren Bedarf an Unterstützung/Dienstleistungen selbst zu bestimmen und anzufordern. In diesem Rahmen kann leichte Demenz überbrückt werden, solange sie nicht zu Selbst- oder Drittgefährdung führt. Es wird weder eine Einzelbetreuung noch eine interne Alarmierung angeboten. Dafür wird auf Wohnungspartner und externe Dienstleister verwiesen (siehe auch Broschüre "Älter werden in Männedorf" in der Beilage), die gegebenenfalls vom Nutzer direkt zu bezahlen sind. Für die in diesem Rahmen stattfindende Freiwilligenarbeit wird eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

Für die Realisierung dieses Sozialkonzepts müssen folgende Räume gewährleistet werden:

- Gemeinschaftsraum mit Küche, ausgerüstet für gemeinsames Kochen und Essen, Vorträge, Film/Video/TV
- Lounge im Eingangsbereich der Liegenschaft, evtl. verbunden mit Gemeinschaftsraum, geeignet für Lesen, Spiele, Info-/Anschlagbrett, Empfang von Besuchern etc.
- Aussenplatz für gemeinschaftliche Nutzung, evtl. verbunden mit Gemeinschaftsraum bzw. Waschsalon, Fitness- und evtl. Turnmöglichkeit (im Gemeinschaftsraum, evtl. Mehrzweckraum)
- Bastelraum/Werkstatt
- gemeinsamer Waschsalon, gestaltet und ausgerüstet als Treff (z.B. mit Kaffeemaschine), mit stufenfreiem Zugang ab jeder Wohnung

b) Pflegekonzept

Ein allfällig notwendiger Wechsel in die auch für die öffentliche Hand teure stationäre Pflege soll vermieden oder zumindest aufgeschoben werden. Die räumlichen Anforderungen für leichte Pflegefälle (Zugänglichkeit, Tür- und Korridorbreiten, Raumgeometrie, Installationen) müssen erfüllt sein. Dadurch können die Mieterinnen und Mieter möglichst lange organisatorisch und wirtschaftlich autonom in ihren Wohnungen bleiben und es werden damit gute Voraussetzungen geschaffen für eine optimale ambulante Pflege. Während davon ausgegangen werden kann, dass allenfalls notwendige Pflegebetten demontiert an ihren Standort gebracht werden, muss die Evakuierung von Pflegebedürftigen und Gehbehinderten durch eine geeignete Gestaltung der Haus- und Wohnungszugänge wie auch der Lifte und Treppenhäuser sichergestellt sein.

c) Baukonzept

Das Neubauprojekt ist sowohl in Bezug auf die Gesamtanlage wie auch auf die Wohnungen und die übrigen Räume in allen Teilen konsequent auf die Bedürfnisse behinderter und insbesondere älterer Personen auszurichten (hindernisfreies Bauen). Zudem sind die baulichen Anforderungen aus Pflege- und Sozialkonzept bezüglich Struktur und Lage optimal zu erfüllen. Aus diesem Grund müssen die minimalen Grössen der Wohnungen leicht über den Vorgaben der Wohnbauförderung liegen.

Das Konzept muss sowohl bezüglich der Baukosten als auch der Wohnflächen etc. sicherstellen, dass mindestens 60% der Wohnungen die Vorschriften der Zürcher Wohnbauförderung erfüllen. Es ist zudem Ziel der Stiftung, bei einem grossen Teil der Wohnungsmieten die Grenze der Sozialhilfe nicht zu überschreiten. Im Gegenzug sollen die Wohnungen in den oberen Stockwerken (Fern- und teilweise Seesicht) erhöhte Mieteinnahmen und damit eine Quersubventionierung zulassen.

Bezüglich der Erstellungskosten sind für die ganze Anlage die Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich einzuhalten.



2.2 Richtprojekt

Weiterentwickeltes Siegerprojekt

Das weiterentwickelte Siegerprojekt der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG und der Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG vom 31. August 2020 (vgl. Beilage) dient als Basis für das vorliegende private Gestaltungsplanverfahren.



Modellfoto weiterentwickeltes Siegerprojekt (Stand 31.8.2020)

Städtebau

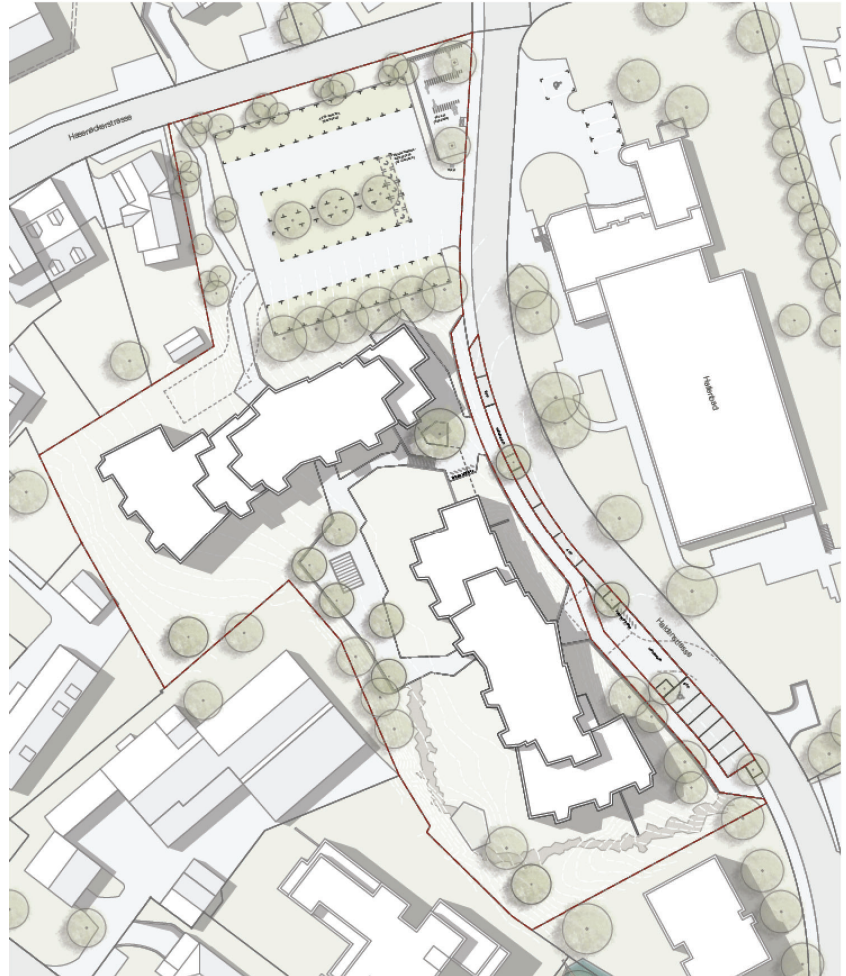
Zwei neue Wohnhäuser stehen als linear segmentierte, drei- bis fünfgeschossige Baukörper rechtwinklig zueinander und generieren allseitig verschiedene räumliche Konstellationen. Während die lockere räumliche Fassung der Haldenstrasse in der bisherigen Art und Weise fortgeführt wird, formuliert das quer zur Strasse stehende Gebäude zum nördlich anschliessenden Parkplatz des Hallenbads eine deutliche Raumkante. Dadurch wird einerseits der räumliche Bezug vom Parkplatz zum Hallenbadvorplatz geschärft, andererseits bleibt so das Potential für die zukünftige Entwicklung des nördlichen Parzellenbereichs gewährleistet. Die Aufteilung auf zwei Baukörper und deren orthogonale Setzung zueinander gewährleisten Sichtbezüge und Durchblicke von der Haldenstrasse zur Kernzone und erlauben sogar Weitblicke zum Zimmerberg und bis zu den Voralpen.

Nach Südwesten spannen die beiden Baukörper einen gemeinsamen Aussenraum auf, der als Siedlungspark einen Identifikationsort schafft. Mit den ausgedrehten Köpfen öffnen sich die Gebäude schliesslich nach aussen und treten in Dialog mit der unmittelbaren Nachbarbebauung.

Durch ihre segmentierte Grundform verzahnen sich die Neubauten mit dem kleinteiligeren baulichen Kontext und verbergen in der Fussgängerperspektive ihre effektive Ausdehnung. Diese morphologische Strategie findet im Schnitt durch eine differenzierte Geschossigkeit ihre Entsprechung. Das Attikageschoss ist jeweils in Gebäudemitte konzentriert und

tritt partiell als Vollgeschoss in Erscheinung. Gegenüber der Kernzone im Nordwesten erfolgt eine zusätzliche Abtreppung des Volumens. Mit diesen Massnahmen werden die Baukörper optisch im Terrain verankert und gliedern sich gleichzeitig in die Silhouetten und die Massstäblichkeit des Kontexts ein.

Situation



Visualisierung mit Blick von der Haldenstrasse

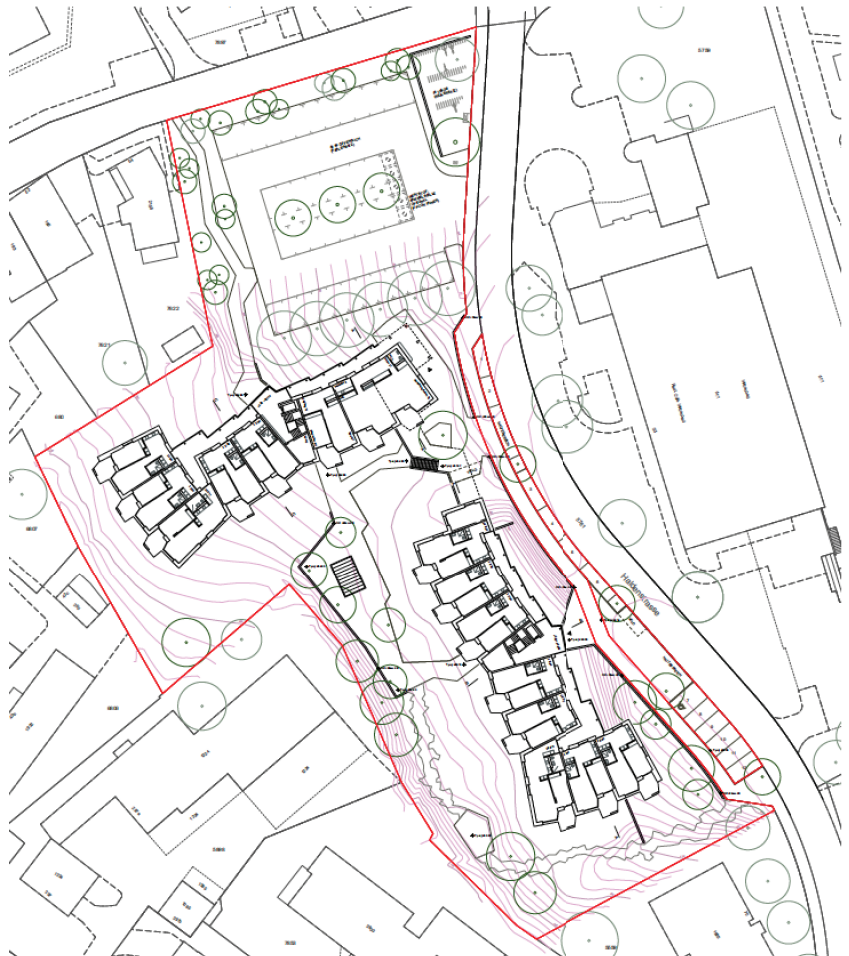


Raumkonzept

In der Konsequenz der städtebaulichen Disposition sind die Gebäude als Laubengangtyp entwickelt. Die Laubengänge sind zum öffentlichen Raum orientiert und funktionieren für die Mieterinnen und Mieter als Erweiterung desselben. Die grosszügig dimensionierte Erschliessung mit lokalen Ausweitungen ermöglicht spontanen Kontakt und Austausch unter den Nachbarn. Über den unmittelbaren Zirkulationszweck hinaus entsteht so ein informeller Begegnungsort. Neben der kommunikativen Komponente gewährleistet der Laubengangtyp eine effiziente und damit wirtschaftliche Erschliessung. Analog zu der heute bestehenden Situation ist das Gartengeschoss von Haus B strassenseitig freigelegt, wodurch das Laubengangprinzip auch hier funktioniert und diese Wohnungen ebenseitig belichtet und belüftet sind.

Der Haupteingang liegt für beide Häuser jeweils auf dem Niveau der Haldenstrasse. Das grosszügige Treppenhaus mit Liftanlage erschliesst die fünf Wohngeschosse sowie den gemeinschaftlich genutzten Aussenraum im Gartengeschoss. Dort befinden sich pro Haus je ein gut belichteter Waschsalon und weitere Serviceräume. Im Untergeschoss sind die Keller Räume der Wohnungen, der Schutzraum sowie die Technikräume angeordnet. Alle gemeinschaftlichen Einrichtungen für die gesamte Siedlung sind im nördlichen Haus konzentriert und auch für externe Besucher gut auffindbar im Zugangsgeschoss an der Haldenstrasse angeordnet.

Situation



Ein als offene Halle ausgebildeter Zwischenbau im Gartengeschoss verbindet beide Häuser. So können auch die Mieter des südlichen Gebäudes trockenen Fusses die Gemeinschaftsräume erreichen. Darüber hinaus steht der Siedlung ein zusätzlicher, vielfältig nutzbarer, gedeckter Aussenraum zur Verfügung.

Aussenraumgestaltung

Mit der winkelförmigen Setzung und dem gewählten Laubengangtyp entsteht ein Aussen und Innen, welches landschaftsarchitektonisch differenziert gestaltet ist. Zur Haldenstrasse und zum öffentlichen Parkplatz säumen neue und bestehende Bäume die Parzellengrenzen und funktionieren als Filter zwischen öffentlichem Raum und Siedlung. Während die Besucherparkplätze direkt an der Haldenstrasse angeordnet sind, verläuft das Trottoir grundstückseitig, so dass keine Gefährdung von Fussgängern durch ein- und ausparkierende Autos entsteht. Spezifische Haltebereiche artikulieren die Hauszugänge an der Strasse. Das südliche Haus ist über einen sich aufweitenden Steg erschlossen. Beim nördlichen Haus erfolgt der Zugang über einen den Gemeinschaftsräumen vorgelagerten Platzbereich mit öffentlichem Charakter.

Im Süden sowie zwischen den beiden Häusern führen Wege über die nach Westen abfallende, terrassierte Topografie ins Innere der Siedlung, wo sich ein parkartig gestalteter Aussenraum öffnet. Herzstück dieses Siedlungsparks ist eine von Sitzmauern gefasste Terrasse mit einem locker gepflanzten Hain von Kirschbäumen und einer einfachen Rankstruktur, die als gedeckter Sitzplatz dient. Bänke ergänzen die einfache Möblierung dieses zentralen Ortes. Während die Terrasse im barrierefreien Hauptwegnetz der Siedlung als ideelles Bindeglied zwischen den beiden Häusern funktioniert, stellen die Wege eine informelle Verbindung zum öffentlichen Raum her und ermöglichen so den übrigen Quartierbewohnern ebenfalls den Zugang zum Garten.

Visualisierung mit Blick vom Gartenbereich

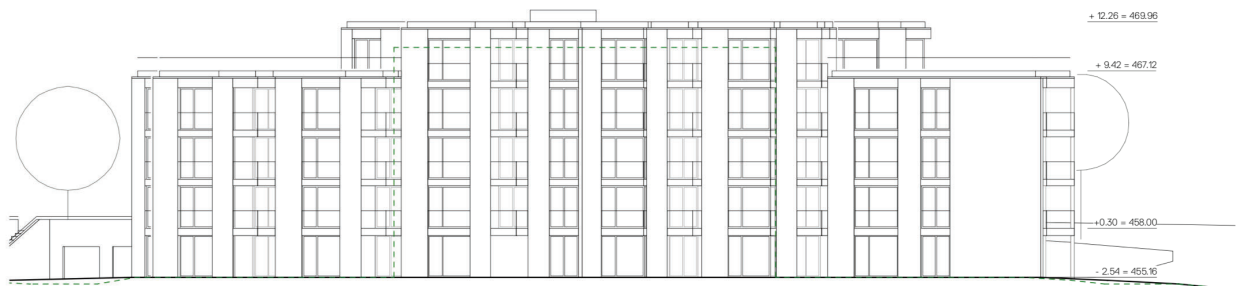


Der bestehende öffentlich nutzbare Parkplatz im Norden wird in die Gesamtgestaltung eingebunden. Die auf Seite 10 präsentierte Gestaltung zeigt auf, wie er den erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen könnte. Dieser Ansatz basiert auf folgenden Überlegungen: Eine Neuordnung der Parkfelder ermöglicht die bessere Gestaltung der Randbereiche. An der Ecke Halden-/Hasenackerstrasse wird der Veloparkplatz auf Strassenniveau terrassiert, wodurch der funktionale Bezug zum Hallenbad gestärkt wird. Alternativ kann diese Terrasse auch als kleines baumbestandenenes Bellevue mit Sitzbänken ausformuliert werden. In diesem Falle findet die Veloparkierung einen neu zu schaffenden Platz entlang des Haldensteigs. Ein neuer Weg im Westen verbindet die Hasenackerstrasse mit dem Parkplatz und dem nördlichen Haus der Seniorensiedlung.

Architektonischer Ausdruck

Der architektonische Ausdruck ist aus der städtebaulich motivierten, segmentierten Grundform entwickelt. Übereinanderliegende, geschosshohe Öffnungen bilden senkrechte Bänder, welche mit den durchgehenden Mauerpfeilern alternieren und so die Fassaden vertikal strukturieren und rhythmisieren. Die gestaffelte, vertikale Gliederung generiert eine dem Kontext angemessene Massstäblichkeit. Filigrane Staketengeländer, textiler Sonnenschutz in Form von Vertikalmarkisen und Vorhängen sowie die individuell beispielbaren Loggien und Laubengänge evozieren einen der Wohnnutzung angemessenen, freundlichen Ausdruck. Die Laubengangfassaden sind mit durchlaufenden Geländern horizontal gegliedert und entsprechend ihrer ideellen Funktion als Filter zwischen öffentlichem und privatem Raum leicht und transparent gestaltet.

Ansicht Westfassade Haus B

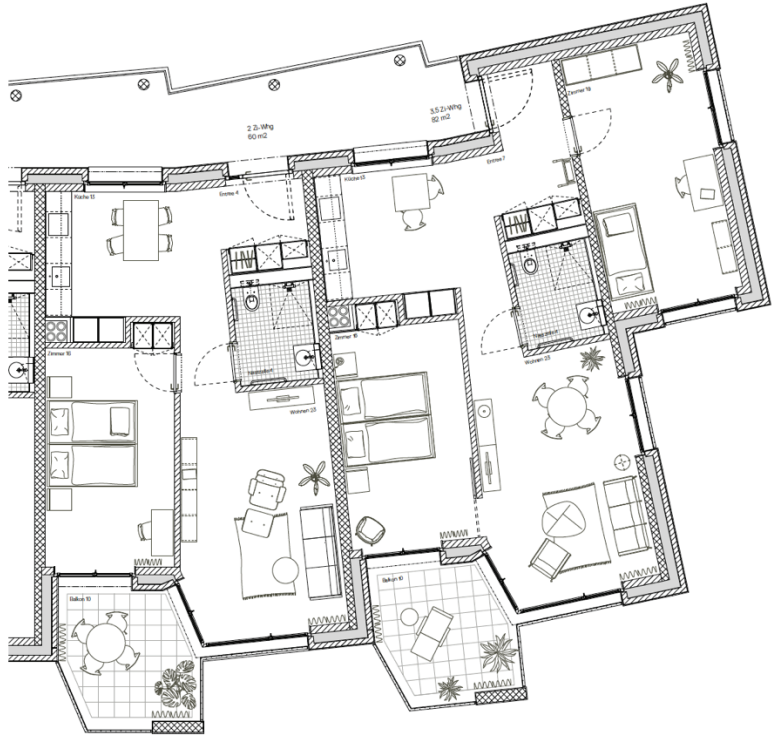


Wohnungen

Alle Wohnungen sind nach demselben Prinzip entwickelt. Eine offene Abfolge von Entrée, Wohnküche, Stube und Loggia bildet die Grundstruktur, an welche Schlafzimmer und Bad kammerartig angedockt sind. Bei den 3- und 3.5-Zimmer-Wohnungen verbindet sich das zusätzliche Zimmer durch eine raumhohe Schiebetür optisch mit dem Wohnraum. Entlang der Raumfigur öffnen sich diagonale Sichtachsen bis hinaus zur Loggia und verleihen den flächenmässig optimierten Wohnungen räumliche Grosszügigkeit und Weitblick. Entrée und Wohnküche sind auf der öffentlicheren Laubengangseite angeordnet, während Stube und Schlafzimmer als privatere Räume zum Siedlungspark orientiert liegen. Durch die mindestens zweiseitige Orientierung ist eine sehr gute Belichtung und die Querlüftung in jeder Wohnung gewährleistet. Die grösseren 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen sind jeweils an den Gebäudeecken angeordnet und profitieren so von attraktiven Übereck-Ausblicken.

Im Attikageschoss sind teilweise Wohnungen mit erhöhtem Standard vorgesehen, die über etwas grössere Wohnflächen sowie attraktive Terrassen mit Seesicht als zusätzliche Aussenräume verfügen.

Beispielgrundriss



Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Die Grundkonzeption der Neubauten berücksichtigt die Nachhaltigkeit sowie wirtschaftliche Erstellungskosten:

- Für die Vertikalerschliessung der 59 Wohnungen sind nur zwei Treppen und zwei Lifte nötig.
- Die Grundrissgestaltung erlaubt einen hohen Grad identischer Elemente. Hohe Stückzahlen verringern die Stückpreise, für einzelne Bauteile wird die Vorfabrikation wirtschaftlich interessant.
- Das statische Konzept ermöglicht eine direkte vertikale Lastabtragung von den Obergeschossen bis in die Fundamente. Alle Decken weisen ökonomische Spannweiten auf.
- Der Anteil an Konstruktionsbeton soll minimiert werden.
- Die dem Terrainverlauf folgende Disposition der Untergeschosse minimiert den Aushub.
- Die Wärmeerzeugung soll unabhängig von konventionellen Primärenergieträgern erfolgen.
- Eine dauerhafte Materialisierung von Gebäudehülle und Wohnungen gewährleistet hohe Beständigkeit und gutes Alterungsverhalten.
- Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer sind konsequent voneinander getrennt, so dass ein Ersatz funktionsuntüchtiger Elemente problemlos möglich ist.
- Alle Installationen sind vom Rohbau unabhängig in klar definierten Verteilzonen geführt und einfach austausch- und ergänzbar.

Feuerpolizeiliche Anforderungen

Es gelten die Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Steiflächen der FKS (Stand 2015). Bei Gebäudeteilen von mehr als 11 m Höhe müssen die Stellflächen nach Art. 9 geplant werden. Beim vorliegenden Projekt müssen entlang einer Fassadenseite pro Gebäude Stellflächen für die Autodrehleiter sowie das Löschfahrzeug vorgesehen werden. Dabei müssen die Abstände von 5 bis max. 6.5 m gegenüber der Fassade eingehalten werden. Zudem muss der maximale Radius von 12 m für die seitliche Ausladung der Drehleiter eingehalten werden.

Bezogen auf das Richtprojekt muss das Haus jeweils pro Geschoss einmal links und einmal rechts des Treppenhauses die Intervention vom Rettungsfahrzeug direkt auf den Laubengang sichergestellt werden. Dafür ist der Aufstellplatz möglichst mittig vor der Längsfassade anzuordnen, wobei die erwähnten Abstände zur Fassade eingehalten werden müssen. Die geforderten Gefälle und Neigungswinkel müssen ebenfalls beachtet werden. Die Zufahrt soll möglichst geradeaus erfolgen, wobei eine kurze Rückwärtsfahrt zulässig ist.

Mögliche Standorte Stellflächen Feuerwehr
(rote Flächen)



2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (Festsetzung 7.7.2017) liegt das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsgebiets. Der Richtplan macht keine weiteren Aussagen zum Betrachtungsperimeter.



Regionaler Richtplan

(Verabschiedung Delegiertenversammlung vom 15.6.2017)

Der regionale Richtplan Pfannenstil macht keine spezifischen Aussagen zum Planungsgebiet des vorliegenden Gestaltungsplans.

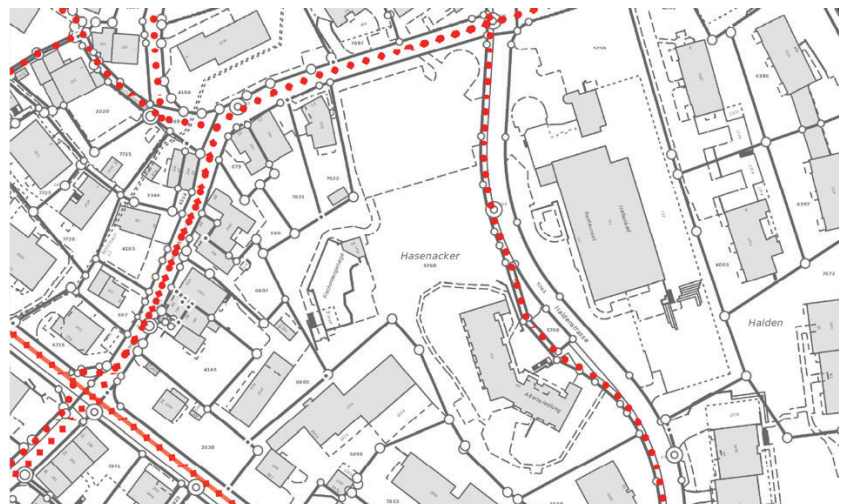
Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
		Arbeitsplatzgebiet
		Arbeitsplatzgebiet für Gewerbenutzung
		Mischgebiet
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Stand- und Durchgangplatz für Fahrende



Kommunaler Verkehrsplan

Gemäss kommunalem Verkehrsplan sind die an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Halden- und Hasenackerstrasse als bestehende kommunale Fusswegverbindungen eingetragen.

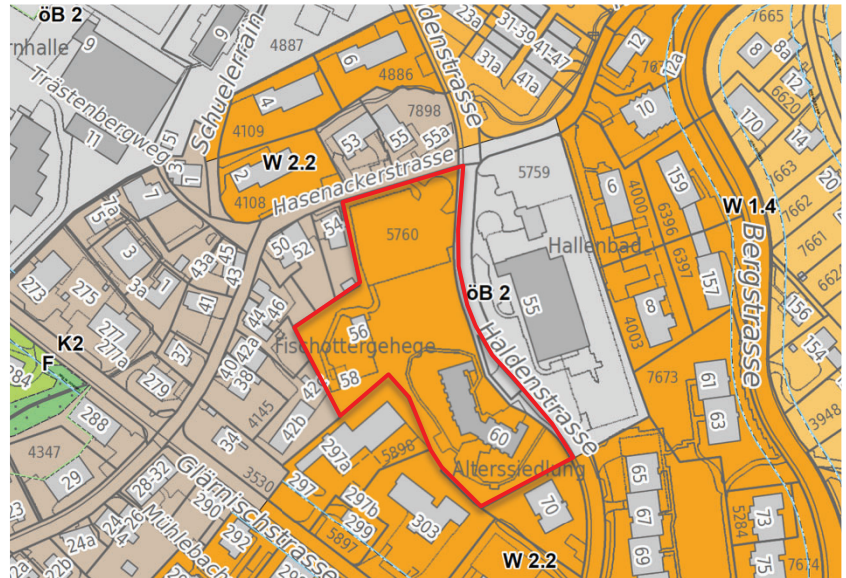
Kommunaler Verkehrsplan
 (Stand 10.3.2006)



Zonenplan

Der Planungsperimeter liegt grösstenteils in der Wohnzone W 2.2. Ein schmaler Streifen des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Zone für öffentliche Bauten. Im Nordwesten grenzt das Areal an die Kernzone KII.

Zonenplan Gemeinde Männedorf



Bau- und Zonenordnung (Stand 12.9.2016)

Gemäss Ziff. 6.1.1 BZO gelten nach Regelbauweise folgende Grundmasse für die Zone W 2.2:

Baumassenziffer für Hauptgebäude max.	2.2 m ³ /m ²
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max.	0.2 m ³ /m ²
Gebäudehöhe max.	10.5 m
Gesamthöhe max.	13.5 m
Kleiner Grundabstand min.	5.0 m
Grosser Grundabstand min.	10.0 m
Gebäuelänge max.	40.0 m

Weitere Regelungen gemäss BZO

- Bei Gebäuden mit Schrägdach darf die Baumassenziffer für Hauptgebäude um 0.1 m³/m² erhöht werden.
- Die Aufteilung der Nutzung in Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb des Gebäudevolumens frei wählbar.
- Die Dachgestaltung ist frei wählbar.
- Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Fassade.
- Besondere Gebäude haben einen allseitigen Grundabstand von 3.5 m aufzuweisen.
- Unterirdische Gebäude haben einen Abstand von 2.5 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten.
- Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar zustimmt.
- Untergeschosse dürfen nur bis 1.5 m freigelegt werden und die Abgrabungen dürfen nicht mehr als den halben Gebäudenumfang betreffen.

Wasserversorgung und Entwässerung

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Areal ist über bestehende Wasserversorgungsleitungen entlang der Halden- und Hasenackerstrasse erschlossen. Gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) sind für den betreffenden Planungssperimeter keine Änderungen am Wasserversorgungssystem notwendig. Im Zuge der Strassensanierung Haldenstrasse in den Jahren 2016 bis 2018 wurden auch die Wasserversorgungsleitungen saniert.

Die Entwässerung des Gebiets ist über eine Mischwasserleitung entlang der Halden- und Hasenackerstrasse gewährleistet. Die Mischwasserleitung der Haldenstrasse wurde im Zuge der Strassensanierung erneuert. Gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) ist die Sanierung der Leitungen innerhalb der Strassen Haldensteig/Hasenackerstrasse in der Langfristplanung vorgesehen.

Keine Altlasten

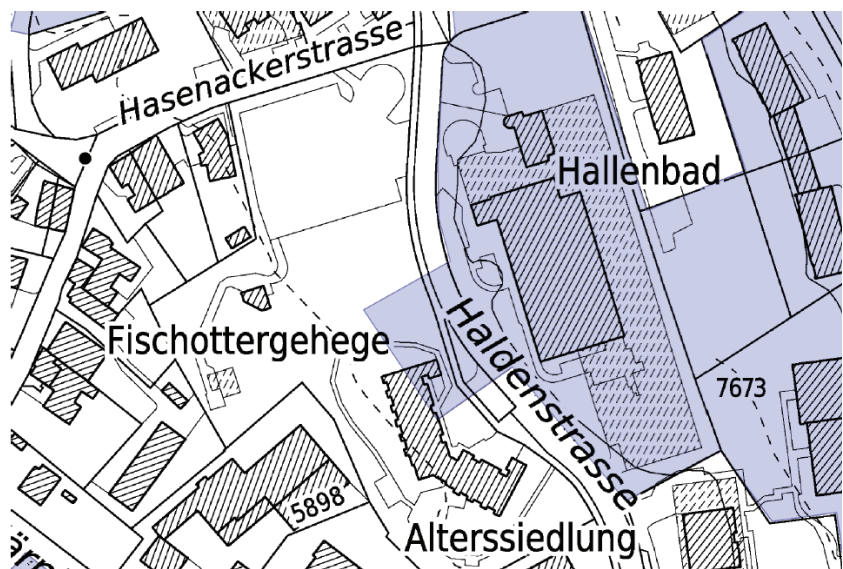
Im Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs (KbS BAV) sind gemäss GIS ZH innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine belasteten Standorte eingetragen.

Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Gemäss der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" sind innerhalb des Gestaltungsplangebiets entlang der Haldenstrasse Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens eingetragen:

- Spezialkulturen Rebberg
i.d.R. Einsatz von Pilzbekämpfungsmitteln, z.T. andere landwirtschaftliche Hilfsstoffe, Abfalldünger

Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs, GIS ZH



Fazit

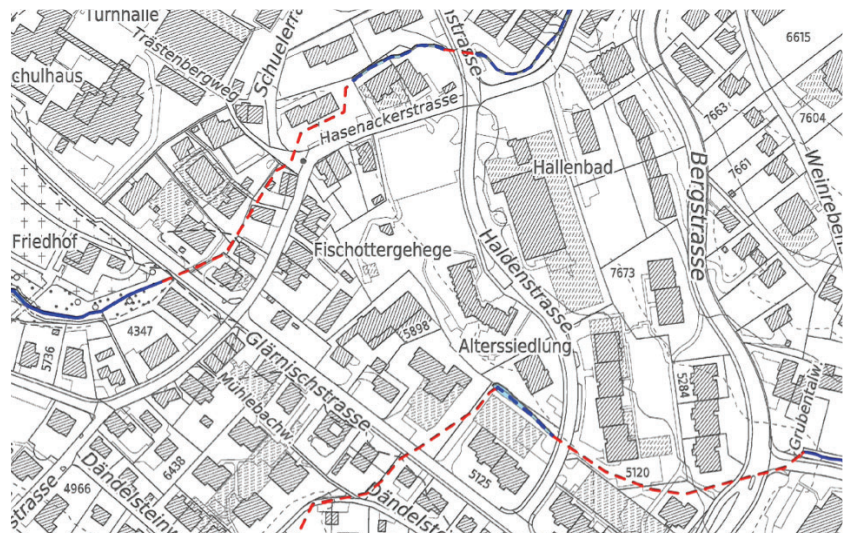
Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aus-
hubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche
Belastung erhoben werden. Im Zuge des Bauprojekts sind allfällige
Massnahmen sowie ein sachgerechter Umgang mit dem belasteten
Bodenaushub nachzuweisen.

2.6 Öffentliche Oberflächengewässer

Mühlibach und Saurenbach

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich keine öffent-
lichen Oberflächengewässer. Nördlich des Perimeters befindet sich
der Mühlibach (Gewässer Nr. 3.1) und südlich der Saurenbach (Ge-
wässer Nr. 6.0). Oberhalb der Auf-Dorfstrasse befindet sich zudem
der Klingenbach, welcher aus Hochwassersicht für das Planungsareal
relevant ist (vgl. Kapitel 2.7).

Öffentliche Oberflächengewässer:
Rot = eingedolte Gewässer
Blau = offene Gewässer
(GIS ZH)



2.7 Naturgefahren

Hochwasser

Gemäss Gefahrenkarte GIS ZH ist beim Eingangsbereich der beste-
henden Alterssiedlung ein Gebotsbereich "erhebliche Gefährdung"
aufgrund des Hochwassers des nördlichen Mühlibaches kartiert. Der
umliegende Bereich der Alterssiedlung liegt zudem teilweise im Ge-
botsbereich "geringe Gefährdung".

Innerhalb des Bereichs von erheblicher Gefährdung sind Personen
sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Die-
se Gebiete entsprechen grundsätzlich einem Verbotsbereich, d.h. es
dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch
und Tier dienen, errichtet oder erweitert werden.

Neubeurteilung Hochwassersituation / Gefahrenkarte

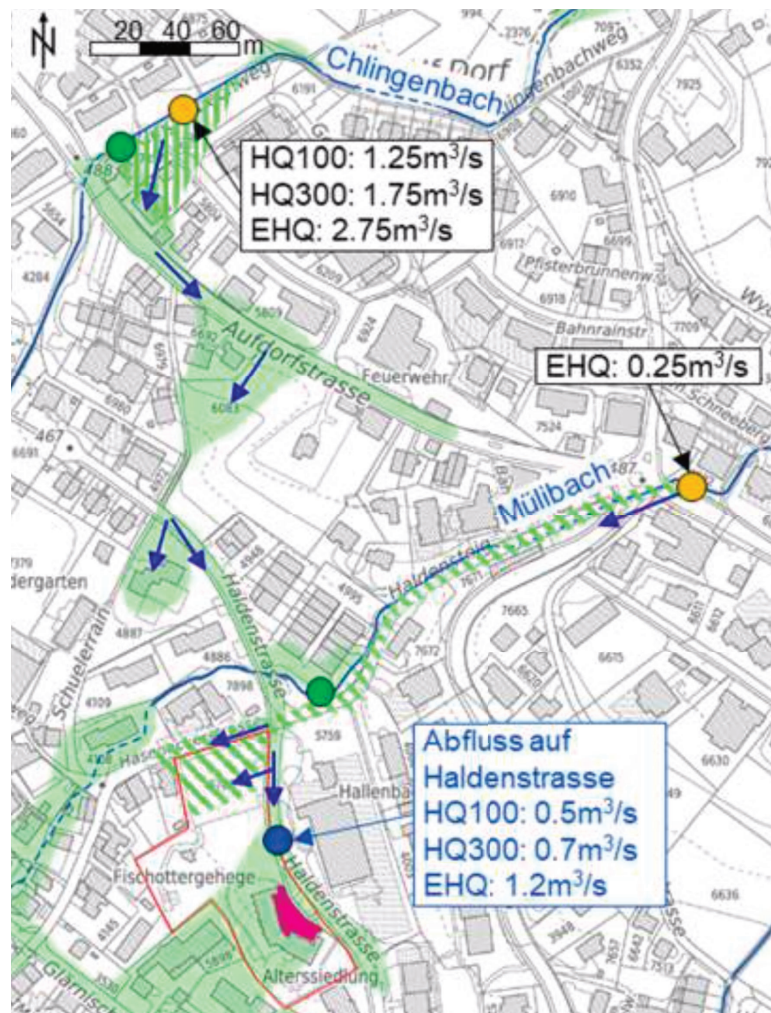
Aufgrund der dargelegten Massnahmenplanung der Gemeinde wurde die Hochwassersituation sowie die Gefahrenkarte neu beurteilt. Das Gutachten vom 23.12.2019 der EBP (vgl. Beilage) legt die effektive Hochwassergefährdung für das Gestaltungsplangebiet dar. Mit der Realisierung der oben aufgeführten Massnahmen verbleiben gemäss Gutachten zwei Schwachstellen am Chlingen- und Mühlbach, welche zu Überschwemmungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets führen können:

- Der Gerinneabschnitt des Chlingenbachs nördlich der Aufdorfstrasse weist eine zu geringe Gerinnekapazität auf.
- Der Rechen des Mühlbachs nördlich des Kreisels Aufdorfstrasse ist ungünstig angelegt, was zu Verklausungen führen kann.

In der untenstehenden Grafik sind die beiden Schwachstellen mit einem gelben Kreis lokalisiert.

Legende

- Wassertiefe HQ300 gemäss GK $\leq 0.25\text{m}$
- Wassertiefe HQ300 gemäss GK $\geq 2\text{m}$
- Zusätzliche Überflutungsfläche gemäss eigener Erhebung, Wassertiefe HQ300 $\leq 0.25\text{m}$
- Massgebende Austrittsstellen für Gefährdung bei Parzelle 5760 (in Gefahrenkarte nicht erwähnt). Wasseraustritt in m^3/s .
- Nach Festlegung Gefahrenkarte sanierte Austrittsstellen. Für Gefährdung bei Parzelle 5760 nicht mehr massgebend.
- Fließrichtung des ausgeferten Wassers.



Massnahmen

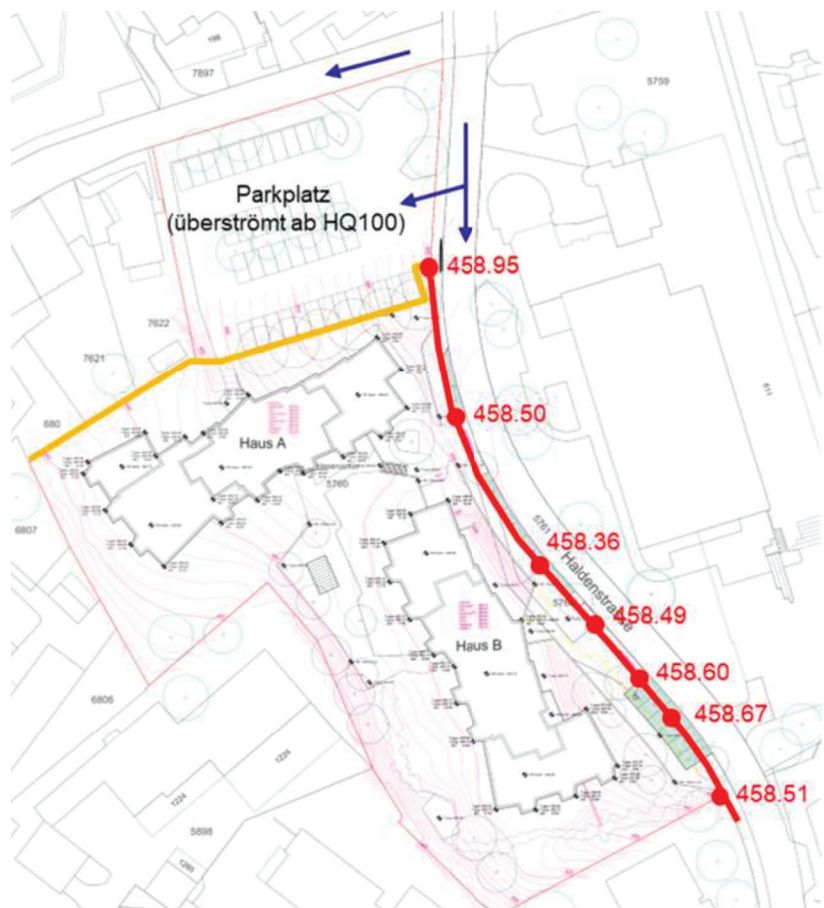
Damit der erforderliche Hochwasserschutz im Gestaltungsplangebiet gewährleistet werden kann, sind folgende Massnahmen an den Gewässern notwendig:

- Optimierung des Rechens und Unterhaltsmassnahmen im Mühlibach (bereits realisiert)
- Gerinneausbau im Chlingenbach entlang des Klingebachwegs

Sofern keine zeitnahen Massnahmen an den Gewässern vorgenommen werden, kann stattdessen der folgende Objektschutz vorgesehen werden:

- Mauerbau entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen und Anrampungen der Gebäudezugänge
- Bau einer Entlastungsleitung beim Gebäudezugang
- Allfällige Gestaltungsmassnahmen der Gebäudegrundrisse

Erforderliche Schutzkoten Mauerbau für den Hochwasserschutz



Bachprojekt Chlingenbach

Aufgrund dieser Ausgangslage haben sich der Gemeinderat und die Stiftung Seniorenwohnungen darauf verständigt, die Sachlage mit einem Bauprojekt genau zu verifizieren. Das Bauprojekt der EBP Schweiz AG zeigt, dass bei einer Umsetzung der projektierten Massnahmen bei den Seniorenwohnungen an der Haldenstrasse keine Gefährdung (auch keine Restgefährdung) durch Hochwasser am Chlingenbach oder Mühlibach mehr besteht. In diesem Fall sind Objektschutzmassnahmen an der Haldenstrasse obsolet.

2.8 Lärmsituation

Belastungsgrenzwerte in der Empfindlichkeitsstufe II

Das Gestaltungsplangebiet ist hinreichend erschlossen und baureif. Aus Sicht des Lärmschutzes sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend (Tag: 60 dBA, Nacht: 50 dBA). Diese Immissionsgrenzwerte können eingehalten werden, da im Umfeld des Gestaltungsplangebiets keine erheblichen Lärmquellen vorliegen.

2.9 Weitere Grundlagen

Chemie-Risikokataster

Das Gestaltungsplangebiet tangiert gemäss Chemie-Risikokataster keinen Konsultationsbereich. Es bestehen keine chemischen Risiken.

Grundwasser/Gewässerschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs zum Gestaltungsplan befindet sich kein Grundwasservorkommen.

Energieplan Kanton Zürich

Gemäss Energieplan des Kantons Zürich liegt der Gestaltungsplanperimeter innerhalb eines Gebiets, in dem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen.

Fruchtfolgeflächen

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Bauzone und somit im Siedlungsgebiet. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

3.1 Zweck (Ziff. 1)

Ziele

Der Zweckartikel sichert die Gewährleistung einer hochwertigen Wohnüberbauung mit grosszügigen Freiräumen, welche sich ortsbaulich gut in das Siedlungsgebiet von Männedorf einordnen lässt. Die Neuüberbauung dient als Ersatz für die bestehende Alterssiedlung. Der Fokus liegt daher auf einem behinderten- und altersgerechten sowie preisgünstigen Wohnungsangebot. Für den Fussverkehr als auch für den motorisierten Verkehr wird eine rationelle und komfortable Erschliessung sichergestellt.

3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)

Bestandteile Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich Abs. 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Haldenstrasse umfasst folgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 8'183 m²:

- Kat. Nr. 5760 (7'668 m² / Zone W2.2)
- Kat. Nr. 5768 (145 m² / Zone öB2)
- Teilfläche Strassenparzelle Kat. Nr. 5761 (370 m² / Zone öB2)

3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt der in der Bestimmungen aufgeführte Stand der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Männedorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. Aufgrund der Formulierung ist klargestellt, dass Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (Fassung vom 30.9.1996 mit seitherigen Teilrevisionen) im Gebiet des Gestaltungsplans keine Auswirkungen haben. Es gilt die aktuelle Fassung der BZO (Stand 12. September 2016; Verfügung BD-ARE Nr. 0096/17 vom 21. April 2017).

3.4 Gestaltung (Ziff. 4)

Anforderungen

Abs. 1

Mit dem Gestaltungsplan wird eine leicht höhere bauliche Dichte ermöglicht, als dies bei der Regelbauweise der Fall ist. In diesem Zusammenhang wird daher nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung gefordert. Dies entspricht den Zielsetzungen der Grundeigentümerschaft. Die Gestaltungsqualität hat sich an derjenigen von Arealüberbauungen zu messen. Die entsprechenden Anforderungen sind in § 71 PBG umschrieben. Mit dem vorgängig durchgeführten, SIA-konformen Projektwettbewerb und den seither vorgenommenen Projektverfeinerungen bestehen beste Voraussetzungen, um diesem Anspruch zu genügen.

Richtprojekt

Abs. 2

Das Richtprojekt der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG und der Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich, vom 31. August 2020, wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt.

Die wichtigsten Konzeptbestandteile sind:

- Situierung und kubische Gliederung der Neubauten
- Alters- und behindertengerechte Wohnungsgrundrisse
- Lage und Proportionen der verschiedenen Freiraumflächen
- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie Durchwegung für den Fussverkehr
- Organisation Parkierung

Die im Richtprojekt vorgesehenen Gebäude können im Detailprojekt noch angepasst und ergänzt werden, sofern dadurch eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Hindernisfreies Bauen

Abs. 3

Das gesamte Wohnungsangebot sowie sämtliche Anlagen und Einrichtungen sind für ältere Personen auszurichten und müssen hindernisfrei ausgestaltet werden (vgl. Kapitel 2.1).

3.5 Bebauung (Ziff. 5)

Rückbau zulässig

Abs. 1

Die bestehenden, im Plan bezeichneten Gebäude und Anlagen dürfen rückgebaut werden. Mit dem Gestaltungsplan wird der Rückbau dieser Bauten zugunsten einer Aufwertung des Ortsbildes sowie der inneren Verdichtung des Wohngebiets Haldenstrasse ermöglicht.

Baubereiche

Abs. 2–5

Die Grundfläche und Lage der Baubereiche basieren auf dem Richtprojekt, wobei allseitig ein angemessener Projektierungsspielraum eingeräumt wird. In der Fläche beträgt dieser bis 2.0 m, in der Höhe jedoch lediglich rund 0.2 m. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Auch Balkone dürfen die Baubereichsbegrenzungen nicht überragen. Somit wird der kubischen Gliederung des Richtprojekts entsprochen und eine klare Regelung bezüglich der maximalen Ausdehnung der Hauptgebäude getroffen.



Gebäudelängen bestehender Bauten im ortsbaulichen Umfeld

Die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge von 40 m gemäss Ziff. 6.1.1 BZO wird durch die Definition der Baubereiche aufgehoben. Auch für Arealüberbauungen gilt gemäss Ziff. 12.1.3 BZO keine Gebäudelängenbeschränkung. Die Hauptbauten des Richtprojekts weisen eine Gebäudelänge von ca. 60 m auf. Im Vergleich dazu beträgt die Gebäudelänge des Bestandesbaus rund 50 m. Die gegenüberliegenden Nachbargebäude weisen Gebäudelängen von 60 m bis 70 m auf. Es kann daher festgehalten werden, dass sich die volumetrische Ausdehnung der Richtprojekt-Gebäude verträglich in den ortsbaulichen Kontext integrieren lässt.

Die genaue Ausdehnung der unterirdischen Gebäude (Technikräume, Keller etc.) ist für das Ortsbild nicht von Bedeutung. Es werden deshalb keine Baubereiche für die unterirdischen Gebäude festgelegt.

Die festgelegte Anzahl Hauptgebäude orientiert sich ebenfalls am Richtprojekt. Pro Baubereich A (bestehend aus den Teilbaubereichen A1–A4) und Baubereich B (bestehend aus den Teilbaubereichen B1–B3) darf je 1 Gebäude erstellt werden, welches gemäss den festgelegten maximalen Höhenknoten zu gliedern ist. Mit der Festlegung der Gebäudezahl wird lediglich die Anzahl Hauptgebäude definiert. Die Anzahl realisierbarer Wohneinheiten pro Baubereich ist nicht beschränkt.

Die Begrenzungslinien der Baubereiche bezeichnen die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung. Gemäss Ziff. 5. Abs. 3 der Bestimmungen können die Gebäude unabhängig von Grenz-, Strassen- und Wegabständen sowie Verkehrsbaulinien auf die Begrenzungslinien der Baubereiche gestellt werden. Damit wird die erforderliche Grundlage geschaffen zur vorgesehenen örtlichen Unterschreitung sowohl des Strassenabstandes von 6 m zur Haldenstrasse als auch des Wegabstandes von 3.5 m gegenüber zum freigeleiteten Trottoir (Teilbaubereiche A1, B1, B2, B3). Die Grenzabstände berücksichtigen den kleinen und grossen Grundabstand gemäss Ziff. 6.1.1 BZO gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken einschliesslich allfälliger Mehrhöhenzuschläge.



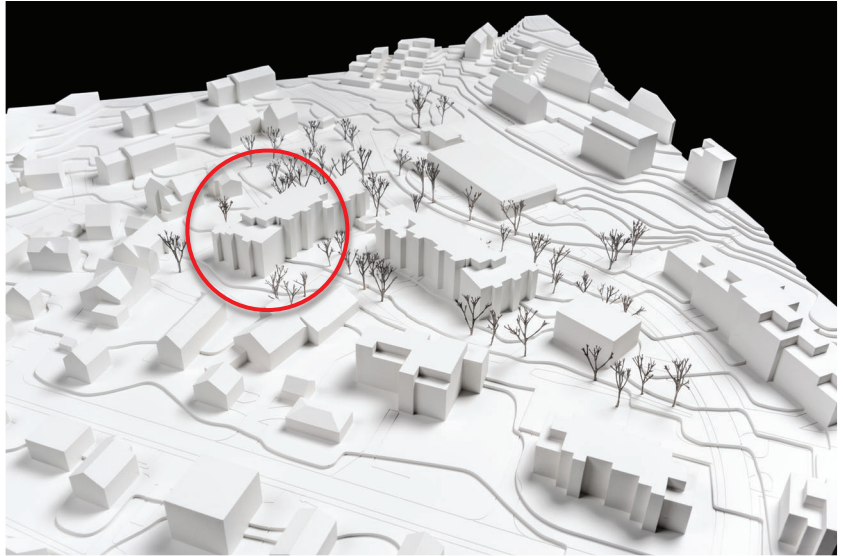
Abstandsbild mit grossem Grundabstand (grün), kleinem Grundabstand (orange) und Mehrhöhenzuschlag (fuchsia)

Ursprünglich unterschritt der Teilbaubereich A2 den grossen Grenzabstand inklusive Mehrhöhenzuschlag gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 5898 um 2.5 m (Fassung öffentliche Auflage). Aufgrund der eingegangenen Einwendungen und mit Rücksicht auf die Nachbarschaft wurde das Richtprojekt nochmals wie folgt überarbeitet:

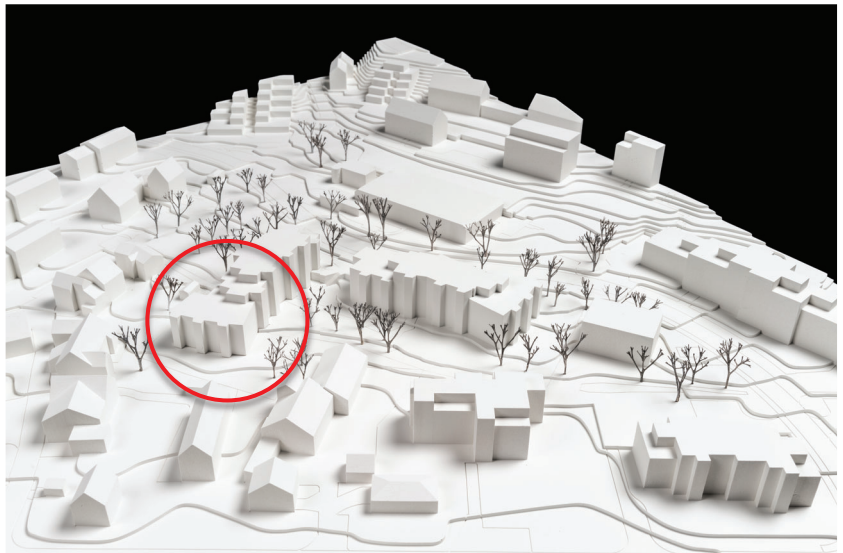
- Rückversetzung des Attikageschosses bzw. des Teilbaubereiches A2 Richtung Osten. Damit kann der Grenzabstand zu Kat. Nr. 5898 samt Mehrhöhenzuschlag eingehalten werden.
- Reduktion des westlichen Kopfteils von Haus A (Teilbaubereich A4) um ein Geschoss mit kontinuierlicher Geschossabstufung. Damit wird ein besserer Übergang zur Kernzone erreicht.

Die folgenden Modellfotos illustrieren diese Massnahmen.

Modell Richtprojekt
Fassung öffentliche Auflage



Modell Richtprojekt
Überarbeitung nach öffentlicher Auflage



Geschossabstufung zur Kernzone
(Ansicht von Westen)



Besondere Gebäude

Abs. 6 und 7



Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Höhe max. 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt. Als besondere Gebäude gelten z.B. überdachte Tiefgaragenzufahrten, Gartentlauben, Geräteschuppen und dergleichen. Für besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind einzelne besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Umgebungsqualität bzw. die Qualität des Freiraums im Sinne des Richtprojekts darf durch die besonderen Gebäude jedoch nicht beeinträchtigt werden. Im Richtprojekt ist ein gedeckter, zum Garten hin offener Verbindungsbau (Gang) zwischen den beiden Hauptgebäuden vorgesehen. Der Gang ragt maximal 3 m aus dem gewachsenen Terrain und gilt daher ebenfalls als besonderes Gebäude. Für diesen Verbindungsbau wird ein separater Baubereich festgelegt.

Bauliche Dichte

Abs. 8

Baumasse gemäss Richtprojekt

Das zulässige Nutzungsmass für Hauptbauten ist den Baubereichen zugeordnet und wird von der Baumasse (§ 258 PBG) gemäss Richtprojekt abgeleitet. Das Richtprojekt weist eine Baumasse von insgesamt 20'266 m³ inklusive besondere Gebäude auf. Beim Haus A beträgt die Baumasse 9'704 m³, beim Haus B 10'504 m³ und beim Verbindungsgang (Besonderes Gebäude) 58 m³.

Um einen angemessenen Projektierungsspielraum gewähren zu können, ist in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan eine zusätzliche Baumasse von 534 m³ eingerechnet, was ca. 2.6 % der Gesamtnutzung entspricht. Dies ergibt gesamthaft eine zulässige Baumasse von 20'800 m³ inkl. besondere Gebäude (Baubereich A: 10'100 m³/ Baubereich: B 10'700 m³).

Baumasse gemäss BZO

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 5760 liegt in der Wohnzone W2.2, der übrige Teil des Gestaltungsplanperimeters in der Zone für öffentliche Bauten öB2. Bei einer Regelüberbauung gemäss BZO ist mit einer Baumassenziffer von 2.2 m³/m² (massgebliche Grundfläche 7'668 m²) eine Baumasse von 16'870 m³ für Hauptgebäude zulässig. Für besondere Gebäude ist mit einer Baumassenziffer von 0.2 m³/m² eine zusätzliche Baumasse von 1'533 m³ realisierbar. Dies ergibt zusammen eine Baumasse von insgesamt 18'403 m³.

Bei einer Arealüberbauung darf bei der Baumassenziffer gemäss Ziff. 12.1.2 BZO ein Zuschlag von 0.2 m³/m² beansprucht werden. Damit beträgt die zulässige Baumasse 19'936 m³ inkl. besondere Gebäude.

Baumassen gemäss Gestaltungsplan

Die zulässige Baumasse gemäss Gestaltungsplan beträgt 20'800 m³. Sie liegt somit um rund 13 % höher als die Gesamtnutzfläche nach Regelüberbauung und um rund 4 % höher als die Baumasse gemäss Arealüberbauung. Die Baumassenziffer für den Gestaltungsplan ergibt sich aus der zulässigen Baumasse von 20'800 m³ geteilt durch die massgebliche Grundfläche von 7'668 m²:

$$\text{Baumassenziffer} = 20'800 \text{ m}^3 / 7'668 \text{ m}^2 = 2.71 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

Zusammenfassend ergeben sich im Vergleich folgende Werte:

Vergleich Baumasse	Massgebliche Grundfläche	Baumassenziffer inkl. besondere Gebäude	Baumasse inkl. besondere Gebäude
Regelüberbauung	7'668 m ³	2.40 m ³ /m ²	18'403 m ³
Arealüberbauung		2.60 m ³ /m ²	19'936 m ³
Richtprojekt		2.64 m ³ /m ²	20'266 m ³
Gestaltungsplan		2.71 m ³ /m ²	20'800 m ³

Ausnützungsverlagerung

Abs. 9

Die festgelegten Baumassen für Hauptgebäude dürfen zwischen den Baubereichen A und B verlagert werden, wenn die Reduktion oder Erhöhung 10 % pro Baubereich nicht übersteigt. Bei allfälligen Projektänderungen könnte diese Bestimmung hilfreich sein, falls eine Neukonzeption der Überbauung mit höherer Ausnützung innerhalb einem der festgelegten Baubereiche angestrebt werden sollte. Ausserdem kann die Baumasse der jeweiligen Baubereiche auch für einzelne besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche eingesetzt werden.

Ausnützungsbonus

Abs. 10

Weil mit Ziff. 5.7 bereits eine höhere Baumasse als in der Regelbauweise gewährt wird, ist ein zusätzlicher Ausnützungsbonus im Zuge einer Arealüberbauung nicht zulässig.

Gewachsener Boden

Abs. 11

Mit dem Gestaltungsplan wird der gewachsene Boden definiert. Dieser wurde mit Hilfe von Terrainvermessungen bestimmt. Im Bereich der Bestandesbauten konnte keine Terrainvermessung durchgeführt werden. In diesen Bereichen wird der Terrainverlauf daher im Sinne von § 5 Abs. 2 lit a ABV neu definiert und dem angrenzenden Gelände angeglichen. Zudem wurde das Terrain auch im Bereich von bestehenden Stützmauern, Plätzen usw. dem ursprünglichen Terrainverlauf angeglichen.

Durch die Definition des gewachsenen Bodens kann im Baubewilligungsverfahren Klarheit geschaffen werden, um überprüfen zu können, ob die maximale Terrainveränderung, die Baumasse sowie die Gebäudehöhe/Gesamthöhe eingehalten wird.

In der folgenden Abbildung sind diejenigen Bereiche farblich rot hervorgehoben, welche aufgrund der Bestandesbauten nachkonstruiert werden mussten.

Blau = Gewachsener Boden
(gem. Vermessung)
Rot = Gewachsener Boden
(nachkonstruiert)



Terrainveränderungen Abs. 12

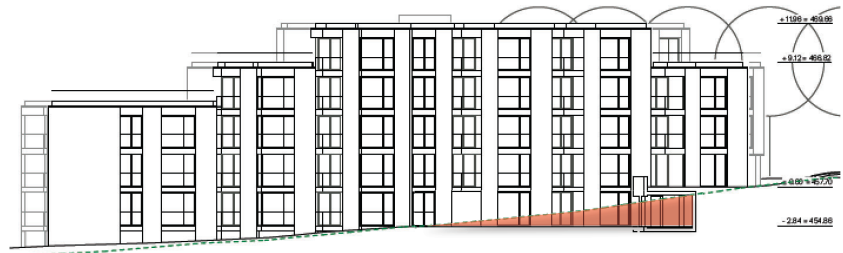
Gemäss Ziff. 11.5 BZO dürfen Untergeschosse mit Ausnahme von Hauseingängen, Zufahrten usw. nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains freigelegt werden. Bei den beiden Hauptbauten sowie dem Verbindungsbau des Richtprojekts wird diese Beschränkung aufgrund der topografischen Lage stellenweise um 0.5 bis 1.0 m überschritten. Diese Stellen werden daher im Gestaltungsplan definiert. Für diese Bereiche gilt eine maximale Freilegung bis zu 2.5 m. Somit kann gewährleistet werden, dass die Wohnräume im Erdgeschoss über zusätzliches Tageslicht verfügen und belüftet werden können. Zudem können der Verbindungskorridor zwischen den Gebäuden A und B sowie der Laubengang des Gebäudes B natürlich belichtet werden. Abgrabungen zu Gunsten der natürlichen Belichtung der Eingänge und Wohnräume sind auch beim heutigen Bestandesbau vorhanden (vgl. Abbildung unten).

Abgrabung Bestandesbau



Die im Situationsplan bezeichneten Freilegungen betreffen Abgrabungen in folgenden Fassadenabschnitten des Richtprojektes:

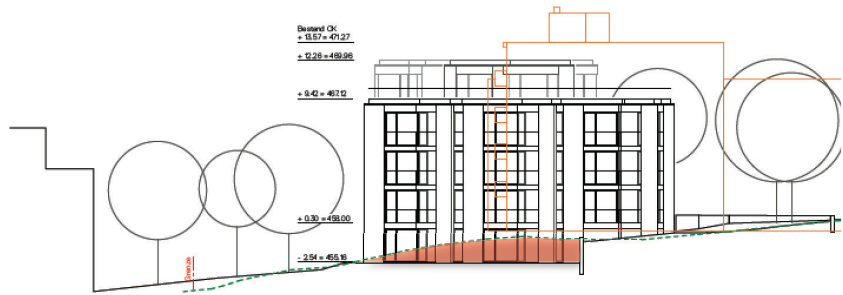
Haus A Südfassade



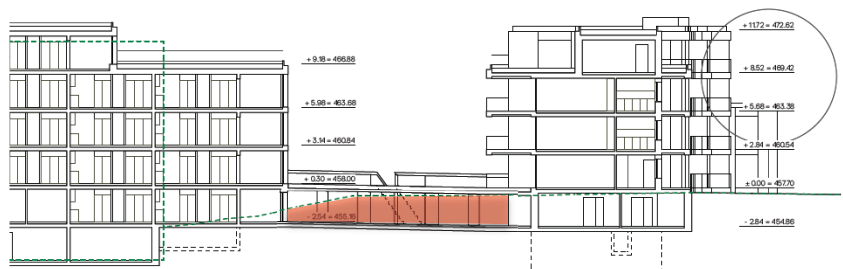
Haus B Ostfassade



Haus B: Südfassade

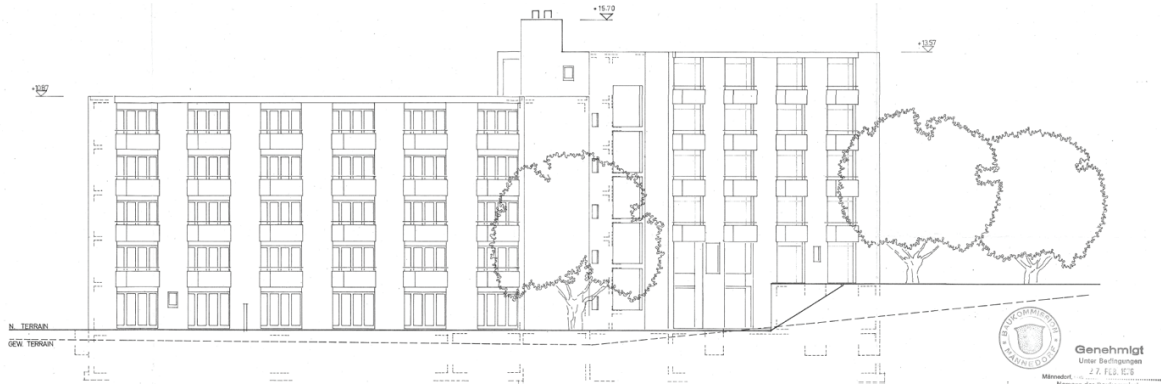


Verbindungsgang zwischen Haus A und B



Gesamthöhe / Gebäudehöhe
 Abs. 13

In den Bestimmungen wird eine zulässige Gesamthöhe (First- und Gebäudehöhe) sowie eine zulässige Gebäudehöhe mittels Höhenkoten (m ü. M.) festgelegt. Diese Höhen werden vom Richtprojekt abgeleitet. Die maximal erzielbare Höhe im Baubereich B (B2) ist dabei um 1.17 m niedriger als beim Bestandesbau, diejenige im Baubereich A (A2) liegt weitere 0.30 m darunter, wie aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich ist.



Westfassade Bestandesbau



Westfassade Haus B Richtprojekt



Südfassade Haus A Richtprojekt

Differenzhöhen

Im Vergleich zur Regelbauweise ergeben sich für die Teilbaubereiche die nachfolgenden Gebäude-/Gesamthöhen als Differenz zwischen der festgelegten maximalen Höhenkote und dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens:

	Gebäudehöhe (m)	Gesamthöhe (m)	Abweichung von Regelbauweise (m)
Regelbauweise gemäss Ziff. 6.1.1 BZO	10.5	13.5	
Teilbaubereich A1	10.2	10.2	-0.3 / -3.3
Teilbaubereich A2	15.6	15.6	+5.1 / +2.1
Teilbaubereich A3	13.2	13.2	+2.7 / -0.3
Teilbaubereich A4	11.0	11.0	+0.5 / -2.5
Teilbaubereich B1	12.5	12.5	+2.0 / -1.0
Teilbaubereich B2	15.2	15.2	+4.7 / +1.7
Teilbaubereich B3	12.2	12.2	+1.7 / -1.3

Technische Aufbauten

Abs. 14

Gemäss der Empfehlung "Mindesthöhe von Kaminen über Dach" des BAFU vom Dezember 2018 muss bei kleinen Feuerungsanlagen (Feuerungswärmeleistung bis 350 kW) die Kaminmündung bei Flachdächern eine Mindesthöhe von 1.5 m aufweisen. Technische Aufbauten für Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Rückkühler, Staketengeländer sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die effektive First- und Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind dabei einheitlich zu gestalten, damit sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Dachgestaltung

Abs. 15

Grundsätzlich soll bei Hauptbauten eine einheitliche Dachlandschaft gewährleistet werden. Entsprechend dem Richtprojekt werden für Hauptgebäude innerhalb der Baubereiche nur Flachdächer zugelassen. Für besondere Gebäude sind ausser beim Verbindungsbau auch andere Dachformen möglich. Flachdächer sind gemäss Art. 38a BZO extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

3.6 Nutzung (Ziff. 6)

Nutzweise

Abs. 1

Das Richtprojekt sieht ausschliesslich Wohnnutzungen vor. Zulässig sind jedoch auch nichtstörende Gewerbebetriebe.

Preisgünstiger Wohnraum

Abs. 2

Der Grundeigentümerschaft ist es ein grosses Anliegen, den Seniorinnen und Senioren ein preisgünstiges Wohnungsangebot zur Verfügung stellen zu können (vgl. Kapitel 2.1). Das Richtprojekt sieht 26 Wohnungen im Haus A und 33 Wohnungen im Haus B vor. Alle Wohneinheiten umfassen 2- bis 3 ½-Zimmer und werden in unterschiedlichen Grössen und Standards angeboten.

Mindestens 60 % der Wohnungen sollen die Anforderungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) erfüllen. Diese definiert die gesetzlichen Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau.

3.7 Freiraum (Ziff. 7)

Grundsatz

Abs. 1

Eine hohe Aufenthaltsqualität ist von grosser Bedeutung für die Gestaltung und Ausstattung des Freiraums. Im gesamten Aussenraum ist auf ein einheitliches Gestaltungskonzept und auf eine hohe Benutzerfreundlichkeit zu achten. Dies kann durch einheitliche Gestaltungsgrundsätze in Sachen Materialisierung, Bepflanzung und Ausstattungselemente wie Bänke usw. erreicht werden.

Des Weiteren ist die Aussenraumgestaltung insbesondere auch auf die Nutzfreundlichkeit für ältere Personen auszurichten (hindernisfreies Bauen gem. Ziff. 4.3).

Freiraumkonzept

Abs. 2

Im Zuge eines Freiraumkonzepts ist mit dem ersten Baugesuch der Nachweis einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung zu erbringen.

Aufenthalts-, Ruhe- und Freiraumflächen

Abs. 3-5

Gemäss Ziff. 11.8 BZO müssen bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen an geeigneter Lage Aufenthalts- und Ruheflächen oder Freizeit- und Pflanzengärten gewährleistet werden. Ihre Flächen müssen mindestens 20 % (Regelbauweise 10 %) der Gesamtnutzfläche betragen. Das Richtprojekt umfasst eine Gesamtnutzfläche von 5'822 m² (Nettogeschossfläche SIA 416). Somit muss eine Fläche von mindestens 1'165 m² als Aufenthalts- und Ruhefläche bzw. Freiraumfläche ausgestaltet werden. Die vom motorisierten Verkehr abgewandten Aussenraumflächen im Bereich der Aufenthalts- und Ruheflächen eignen sich gut zum Aufenthalt im Freien. Die entsprechende, im Situationsplan bezeichnete Fläche umfasst allein schon rund 1'450 m², womit das geforderte Ausmass unter Einbezug geeigneter Freiraumflächen gut realisierbar ist.

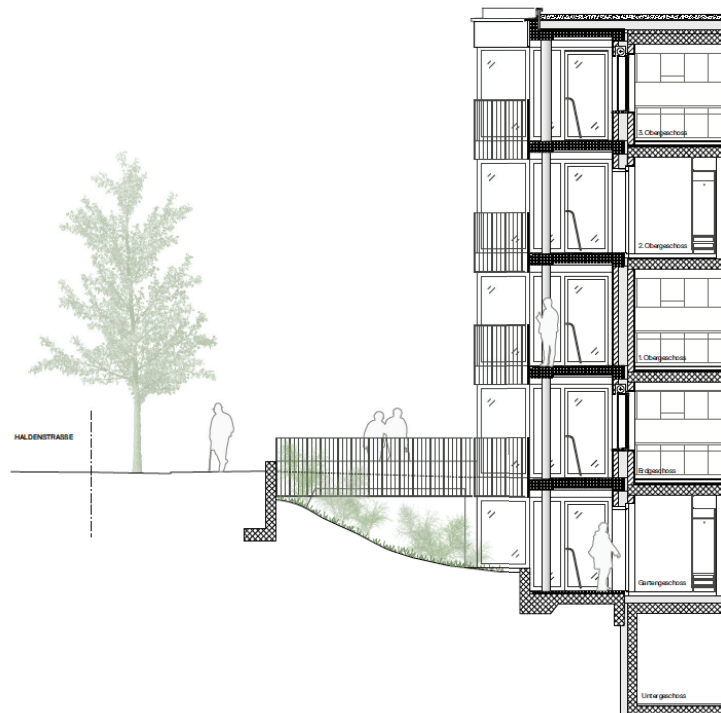
Die im Gestaltungsplan definierten Freiraumflächen dienen in erster Linie der Begrünung der Aussenräume. Allfällige Fusswege und Plätze dürfen jedoch auch eine befestigte Materialisierung aufweisen.

Zugangflächen

Abs. 6

Dem Bereich zwischen dem verlegten Trottoir der Haldenstrasse und den Baubereichen A und B kommt eine wichtige Funktion als adressbildender Aussenraum zu. Diese Zugangflächen bilden den Auftakt zu den Hauseingängen und zum Gartenzugang. Sie sind besonders sorgfältig und einladend zu gestalten, wobei auch die vorgesehenen Abgrabungen einzubeziehen sind.

Querschnitt Haus B mit Laubengängen, Abgrabung und Steg als Zugang zum Haupteingang



Bepflanzung

Abs. 7-8

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen sowie Wildformen verwendet werden. Die im Situationsplan dargestellten Bäume sind nicht präzise, sondern schematisch zu verstehen. Sie können im Rahmen der Umgebungsgestaltung in ihrer Anzahl, Lage und Grösse sinngemäss verändert werden.

Öffentlich nutzbare Parkierungsfläche

Abs. 9-10

Der öffentlich nutzbare Parkplatz im nördlichen Bereich ist heute schon gut durchgrünt und mit Baumreihen und Rasengittersteinen materialisiert. Da auch für diesen Bereich eine besonders gute Gesamtwirkung gefordert ist (Art. 4), soll die Gestaltung aufgewertet werden.

Gestaltungskonzept Richtprojekt mit
angedachten Aufwertungsmassnahmen

Das Richtprojekt der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG und der Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG stellt eine mögliche Lösung dar, wie der Parkplatz aufgewertet und wie die erhöhten gestalterischen Anforderungen erfüllt werden könnten. Die konkreten Massnahmen haben in enger Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen. Die Umsetzungsidee sieht folgende Aufwertungsmassnahmen vor:

- Verbreiterung des Fusswegkorridors zur Hasenackerstrasse mit mäandrierender Wegführung
- Neugestaltung des nordöstlichen Bereiches mit total 76 von der Haldenstrasse her zugänglichen Veloabstellplätzen sowie einem allfälligen Ticketautomaten für die öffentliche Parkierung
- Beibehaltung der bisherigen Anzahl von ca. 43 öffentlichen Parkplätzen unter Verschiebung einzelner Parkfelder
- Optional: Verlegung der Wertstoffsammelstelle mit Ersatz durch fünf Unterflurcontainer (UFC), kompakter Integration in die Parkierung und guter Zugänglichkeit, verbunden mit Reduktion auf total ca. 41 öffentlichen Parkplätzen
- Verdichtung der Bepflanzung im Westen und Norden mit Strauchgruppen
- formale Straffung und gestalterische Aufwertung

Bestehende Parkierungsfläche



Gestaltungskonzept Richtprojekt

Neuorganisation 76 Velos

Option: Neuorganisation Wertstoffsammelstelle mit Unterflurcontainern (UFC)

Aufwertung Fusswegzugang mit grösserem Abstand der PP zum bestehenden Wohnhaus

Öffentlich nutzbarer Parkplatz (41-43 PP)



3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)

Zu- und Wegfahrt

Abs. 1

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr zu den oberirdischen Parkplätzen hat ausschliesslich ab der Haldenstrasse zu erfolgen. Dazu gehört auch die bestehende Zufahrt zur nördlichen Parkierungsanlage, welche erhalten bleiben soll.

Fusswege

Abs. 2-3

Die Adressierung und Zugänglichkeit der Wohnsiedlung soll durch die im Situationsplan festgelegte Fusswegverbindung gestärkt werden. Die exakte Wegführung ist im Zuge der Projektierung zu definieren. Zudem muss auch zukünftig ein öffentlicher Fussweg entlang der Haldenstrasse gewährleistet werden. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit soll dieser wiederum rückwärtig (westlich) zur Längsparkierung geführt werden.

Autoabstellplätze

Abs. 4-6

Gemäss Ziff. 11.6.2 BZO bestimmt sich die Zahl der Autoabstellplätze für Sozial- und Alterswohnungen aufgrund der vorgesehenen Nutzung, der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Untersuchungen des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) haben gezeigt, dass pro vier Wohnungen für Betagte erfahrungsgemäss nur 1 Abstellplatz vermietbar ist. Aus diesem Grund ist die erforderliche Parkplatzzahl für Mieter von preisgünstigen Wohnungen gemäss den Anforderungen der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) auf 0.25 pro Wohnung beschränkt. Für die übrigen Wohnungen ist je 1 Autoabstellplatz zu erstellen.

Das Richtprojekt sieht 59 Wohnungen vor. Davon sind mindestens 60 % gemäss WBFV-Standard vorzusehen, was 36 Wohnungen entspricht (vgl. Art. 6 Abs. 2 Bestimmungen).

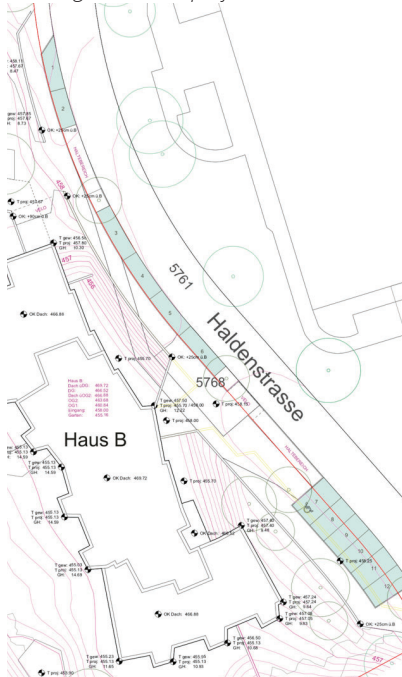
Die zu erstellende Anzahl Abstellplätze ist in Ziff. 8 Abs. 4 Bestimmungen festgelegt. Demgemäss sind für WBFV-Wohnungen 0.25 PP, für die übrigen Wohnungen 1 PP und für Besucher 1 PP pro 4 Wohnungen vorzusehen. Dabei handelt es sich um den Grenzbedarf. Dieser entspricht der Anzahl Parkplätze, welche zu erstellen wäre, wenn keine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden wäre.

In einer Gehdistanz von rund 170 m befindet sich die Haltestelle Glärnischstrasse, die von den Buslinien 925 und 940 bedient wird. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Güteklasse C, in welcher die Anzahl Bewohner- und Besucherparkplätze gemäss Ziffer 11.6.3 BZO reduziert werden kann (Wegleitung Baudirektion 1997).

Gestützt auf die Gestaltungsplan-Bestimmungen (Ziffer 6 Abs. 2 und Ziffer 8 Abs. 4) ergibt sich folgende Parkplatzberechnung:

	Bewohner WBFV-Wohnungen	Bewohner übrige Wohnungen	Besucher	Total PP
Anteil Wohnungsstandard	min. 60 %	max. 40 %		
Anzahl Wohnungen	59 x 60 % = 36 Wohnungen	59 - 36 = 23 Wohnungen	59 Wohnungen	
Erforderliche PP pro Wohnung	0.25 PP/Whg.	1.0 PP/Whg.	1.0 PP / 4 Whg.	
Grenzbedarf PP total	9 PP	23 PP	15 PP	47 PP
Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs (vgl. Wegleitung Baudirektion 1997)	100 % (bereits reduziert)	70 % (Güteklasse C)	50 % (Güteklasse C)	
Massgeblicher Bedarf PP total	9 PP	16 PP	8 PP	33 PP

Oberirdische Parkierung entlang Haldenstrasse gemäss Richtprojekt



Für die Überbauung Haldenstrasse müssen folglich mindestens 33 Abstellplätze zur Verfügung stehen.

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 5759 (Hallenbad) besitzt die Stiftung 20 unterirdische Parkplätze (Grundbucheintrag). Diese werden für die Mieter der Haldenstrasse genutzt. Zusätzlich werden gemäss Richtprojekt 12 oberirdische Parkplätze entlang der Haldenstrasse angeboten (4 PP für Mieter und 8 PP für Besucher). Dieses Parkplatzangebot von total 32 Abstellplätzen genügt voraussichtlich den Bedürfnissen der Mieter, des Personals und der Besucher. Mit dem Bauprojekt ist entweder ein zusätzlicher Parkplatz auszuweisen oder die Anzahl WBFV-Wohnungen ist zu erhöhen, damit nicht mehr als 32 Abstellplätze erstellt werden müssen. Das Richtprojekt verfügt über den notwendigen Spielraum, weshalb der Nachweis mit der Baueingabe zu erbringen ist.

Die oberirdische Parkierung kommt teilweise auf das heutige Grundstück der Haldenstrasse zu liegen (Kat. Nr. 5761). Hierbei soll im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte eine Grenzmutation sowie die Verlegung des Trottoirs umgesetzt werden, sodass alle Parkplätze auf dem neu geformten, privaten Inselgrundstück liegen (vgl. Kap. 4.2).

Öffentlich nutzbare Parkierungsfläche

Die öffentlich nutzbare Parkierungsfläche dient den Hallenbadbenutzern, Besuchern des angrenzenden Quartiers, der Schulhausanlage Hasenacker bei Schulanlässen sowie der Wertstoffsammelstelle, welche sich am Rand der Parkplatzanlage befindet. Das öffentliche Interesse am Parkplatz ist ausgewiesen, weshalb die Freiraumfläche in dieser Form erhalten bleiben soll. Das Recht auf Erstellung und Fortbestand der öffentlichen Parkplatzanlage zugunsten der Gemeinde ist im Grundbuch eingetragen und langfristig gesichert (SP 2855).

Veloabstellplätze

Gemäss Ziff. 11.7 BZO müssen bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und gut zugängliche Abstellräume für Velos gewährleistet werden. Auch bei der Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze muss berücksichtigt werden, dass es sich um Alterswohnungen handelt und der Bedarf deutlich geringer ausfällt.

3.9 Umwelt (Ziff. 9)

Energiestandard

Abs. 1

Es gilt der Minergie-P-Standard ohne Zertifizierung. Dies bedeutet, dass die Minergie-P-Kennzahl MKZ gemäss Minergie-P 2020 erfüllt sein muss. Auf eine Komfortlüftung kann verzichtet werden, soweit die Innenräume mit Freecooling über Fussbodenheizungen/ Wärmepumpe oder vergleichbaren Massnahmen passiv gekühlt werden können.

Das Energiekonzept muss eine unterhaltsarme und bedienungsfreundliche Lösung sicherstellen. Es ist beabsichtigt, die Wärme für die Raumheizung und allenfalls für die Kühlung der Räume im Sommer sowie die Warmwasserversorgung möglichst umweltschonend mit Erdwärmesonden, Erdregistern oder thermoaktiven Elementen sicherzustellen. Für die Stromversorgung von Wärmepumpen soll wenn möglich eine Photovoltaikanlage installiert werden. Das definitive Energiekonzept bzw. die definitiven Massnahmen werden mit der Eingabe des Bauprojektes festgelegt, weil zurzeit auch noch die Möglichkeit eines Kleinwärmeverbundes mit dem naheliegenden Hallenbad auf Basis einer Erdsondenlösung geprüft werden soll.

Lärm

Abs. 2

Im Gestaltungsplangebiet gilt dieselbe Empfindlichkeitsstufe wie in der Bau- und Zonenordnung. Diese schreibt für das Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe ES II vor. Da das Areal hinreichend erschlossen ist, sind die Immissionsgrenzwerte zu berücksichtigen. Die Immissionsgrenzwerte betragen somit tagsüber 60 dB und nachts 50 dB.

Hochwasserschutz

Abs. 3

Gemäss Gefahrenkarte GIS ZH ist beim Eingangsbereich des bestehenden Gebäudes ein Gebotsbereich hoher und geringer Gefährdung aufgrund des Hochwassers kartiert. Am Chlingen-, Dorf- und Mühlbach sind daher bauliche Massnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes vorgesehen (vgl. Kapitel 2.7). Bei Bauvorhaben in den hochwassergefährdeten Bereichen kann eine Baufreigabe nur erteilt werden, wenn die für die Herstellung der Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet erforderlichen Massnahmen am Chlingen-, Dorf- und Mühlbach vor dem Bauvorhaben realisiert werden oder wenn im Baubewilligungsverfahren ein genügender Objektschutz gemäss Ziff. 9.3 b) der Bestimmungen nachgewiesen werden kann.

Aufgrund des ausgearbeiteten Bachprojektes für den Chlingenbach sind keine Wasseraustritte mehr zu erwarten. Wenn der Bachausbau gemäss dem Bachprojekt der EBP Schweiz AG realisiert wird, besteht bei den Seniorenwohnungen im Gestaltungspangebiet keine Gefährdung (auch keine Restgefährdung) mehr durch Hochwasser vom Chlingenbach und Mühlbach.

3.10 Etappierung (Ziff. 10)

Bauten und Anlagen

Abs. 1–2

Es ist denkbar, dass die Überbauung in Etappen ausgeführt wird. In diesem Fall sind den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen zulässig. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die jeweiligen Übergangslösungen ortsbaulich stets den Gestaltungsanforderungen gemäss Ziff. 4 Abs. 1 entsprechen.

Voraussichtlich wird in einer 1. Etappe das nördliche, senkrecht zur Haldenstrasse stehende Haus A erstellt. Es könnten total 26 Wohnungen inkl. der notwendigen Neben- und Technikräume sowie sämtliche gemeinschaftlichen Einrichtungen gebaut werden. Der Altbau würde während der gesamten Bauzeit bewohnbar bleiben. Nach Fertigstellung der 1. Etappe könnten somit 26 von insgesamt 42 bestehenden Mietern direkt in den Neubau wechseln. Die 2. Etappe würde den Rückbau des Bestands und den Neubau des südlichen Hauses B mit weiteren 33 Wohnungen umfassen.

3.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)

Inkrafttreten

Es muss zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann. Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse tritt erst in Kraft, nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss eines allfälligen Rekursverfahrens.

4. AUSWIRKUNGEN

4.1 Vergleich mit Regelbauweise

Abweichungen gegenüber Regelbauweise

Der Gestaltungsplan Haldenstrasse weist folgende Abweichungen gegenüber der Regelbauweise auf:

- Erhöhung zulässige Baumasse von 18'403 m³ auf max. 20'800 m³; d.h. die Ausnützung wird um rund 13 % erhöht und liegt mit einer Baumassenziffer von 2.71 m³/m² etwas höher als die bauliche Dichte einer Arealüberbauung (2.6 m³/m²).
- Punktuelle Überschreitung der max. Gebäudehöhe um bis zu 5.1 m, wobei die grössten Höhenlagen um mehr als einen Meter tiefer liegen als die Gebäudehöhe des Bestandesbaus.
- Überschreitung der maximalen Gebäudelänge um rund 20 m wobei der Bestandesbau heute schon eine Mehrlänge von ca. 10 m und die gegenüberliegenden Nachbargebäude ebenfalls Mehrlängen von 20 bis 30 m aufweisen
- Punktuelle Überschreitung der maximalen Abgrabung um bis zu 1.0 m

Verbesserungen gegenüber Regelbauweise

Mit den dargelegten Abweichungen können folgende Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise erzielt werden:

- die Realisierung einer qualitativ hochwertigen und zeitgemässen Alterssiedlung
- die Sicherung von preisgünstigen sowie alters- und behindertengerechten Wohnungen
- das Entstehen attraktiver Freiräume, welche im Zusammenspiel mit dem publikumsorientierten Nutzungsangebot eine hohe Belebung erzeugen
- die Sicherung einer zweckmässigen Verkehrserschliessung und Parkierung sowie komfortable Fusswegbeziehungen
- die Verdoppelung des Anteils an Aufenthalts- und Ruheflächen gegenüber der Regelbauweise

4.2 Parzellierung

Neuorganisation Besucherparkplätze und Trottoir Haldenstrasse

Das weiterentwickelte Richtprojekt sieht eine Neuorganisation der Besucherparkplätze und der Fusswegführung entlang der Haldenstrasse vor. Diese Anpassungen haben Auswirkungen auf die Parzellierung.

Die Einzelheiten zur Umsetzung sind in der separaten Absichtserklärung vom 17. September 2020 (Entwurf) umschrieben.

Eine allfällige Mutation wird erst vollzogen, wenn der Gestaltungsplan rechtskräftig geworden ist.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Anhand der im Gestaltungsplan definierten Anforderungen an die Bebauung und die Freiräume kann eine neue, zeitgemässe und dichte Wohnsiedlung geschaffen werden, welche sich gut mit dem vorherrschenden ortsbaulichen Kontext vereinbaren lässt.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird zugunsten der haushälterischen Bodennutzung eine adäquate Überschreitung der zulässigen Baudichte und Gebäudehöhe ermöglicht. Die ortsbauliche Verträglichkeit dieser Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wurde anhand des vorgängig durchgeführten Projektwettbewerbs nachgewiesen. Die Körnigkeit und volumetrische Ausdehnung der Neubauten bildet eine Fortsetzung der süd- und ostseitig angrenzende Bebauungsstruktur.

Die ortsbaulich und topographisch verträgliche Setzung der Neubauten wurde im Zuge des Projektwettbewerbs untersucht und nachgewiesen. Die beiden Baukörper treten an den Gebäudestirnen und ausgedrehten Kopfvolumen zurückhaltend in Erscheinung. Das Attikageschoss ist gebäudemittig konzentriert und wird somit nur auf der Gartenseite partiell als fünfgeschossiger Bau in Erscheinung treten. Durch die Vor- und Rücksprünge werden die Längsbauten wohltuend strukturiert. Das Gebäude A wurde westseitig gegenüber der Kernzone gezielt abgestuft. Die im Gestaltungsplan definierte Regelung wird zu Gunsten eines verträglichen Übergangs zur Kernzone entsprechend strenger ausgelegt. Der Teilbaubereich A4 weist gegenüber der Regelbauweise (13.5 m Gesamthöhe) eine um 2.4 m reduzierte Gesamthöhe auf. Der Teilbaubereich A3 liegt mit einer Gesamthöhe von 13.2 m ebenfalls unterhalb des Maximalwerts gemäss Regelbauweise.

Der Ortsbildschutz wird somit einerseits über die Abstufung und Strukturierung der Gebäudevolumen und andererseits über die Anordnung von grosszügigen Freiräumen gegenüber der Kernzone gewährleistet. Die zu erhaltende öffentliche Parkierungsfläche sowie die aufgespannte Freifläche zwischen den Baubereichen dienen als grosszügige Pufferzone zu den Nachbargebäuden. Die Aufteilung auf zwei Baukörper und deren orthogonale Setzung zueinander gewährleisten Sichtbezüge und Durchblicke von der Haldenstrasse zur Kernzone und erlauben sogar Weitblicke zum Zimmerberg und bis zu den Voralpen.

Die Baubereich ermöglichen Gebäudelängen bis zu 60 m. Die Gebäudelänge des Bestandesbaus beträgt rund 50 m. Die gegenüberliegenden Nachbargebäude weisen Gebäudelängen von 60 bis 70 m auf. Es kann daher festgehalten werden, dass sich die volumetrische Ausdehnung der Richtprojekt-Gebäude verträglich in den ortsbaulichen Kontext integrieren lässt und sich die Gebäude an der gewachsenen Struktur des Quartiers orientieren.

Wohn- und Lebensqualität

Durch die Bestimmungen des Gestaltungsplans wird eine hochwertige Bebauung gefordert, welche auf eine gute Wohnqualität für die Mieter ausgerichtet ist. Die Bestimmungen bezwecken insbesondere optimale Voraussetzungen für das Wohnen im höheren Lebensalter. Die hindernisfreie Zugänglichkeit sämtlicher Bauten und Anlagen sowie die Berücksichtigung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) werden dabei vorausgesetzt. Mit dem Gestaltungsplan wird zudem auch das Angebot an preisgünstigem Wohnungsraum verbindlich gefördert.

4.4 Umweltschutz

Energie

Der Gestaltungsplan stellt mit der Forderung nach einer ökologischen Bauweise und dem Minergie-P-Standard (Stand 2020) erhöhte Anforderungen bezüglich Energie und Bauweise. Die Auswirkungen des Gestaltungsplans auf den Energie- und Ressourcenverbrauch werden insgesamt positiv gewertet.

Boden und Grundwasser

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Grundwasserschutzbereiche oder Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen.

Im Zuge des Bauprojekts muss zudem die tatsächliche Belastung des Bodens aufgrund der Spezialkultur Rebberg (Pilzbekämpfungsmittel, Dünger usw.) untersucht werden.

Gewässer

Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes wird mit den Bestimmungen zum Gestaltungsplan sichergestellt.

Verkehr

Die vorgesehene Wohnnutzung auf dem Areal hat keine markante Verkehrszunahme für das Quartier zur Folge. Da es sich um Alterswohnungen handelt, ist die Anzahl an Motorfahrzeugen pro Bewohner deutlich geringer einzuschätzen als bei herkömmlichen Wohnsiedlungen. Die im Gestaltungsplan definierten Zu- und Wegfahrten zur Parkierung gewährleisten zudem eine verträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs.

Lärm

Die Planung hat für das Gebiet keine untragbare Lärmzunahme zur Folge.

Gemäss Grobbeurteilung können die Immissionsgrenzwerte (ES II) für die Neubauten eingehalten werden.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Wärmeversorgung, Energieversorgung usw.) bestehen bereits, sodass diesbezüglich auf weitere Bestimmungen im Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

4.5 Fazit

Der vorliegende private Gestaltungsplan Haldenstrasse entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Den Grundsätzen, in einer "urbanen Wohnlandschaft" die Siedlung nach innen zu entwickeln sowie Potenziale in den überbauten Bauzonen zu aktivieren und zu erhöhen, werden mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen.
- Mit dem Gestaltungsplan wird die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnsiedlung ermöglicht, welche eine Baumassenziffer von maximal $2.71 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aufweist. Die im Gestaltungsplan definierte Baudichte gewährleistet eine verträgliche Erhöhung gegenüber der Regelbauweise. Der Grundsatz einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen wird dadurch aktiv gefördert. Durch die erhöhte Nutzungsdichte wird die Voraussetzung für zusätzliche Einwohner geschaffen. Bezogen auf den urbanen Raum wird dies so auf kantonaler Ebene (ROK-ZH) als Zielsetzung definiert.
- Im regionalen Richtplan wird ein ausgewogenes Wohnraumangebot als Planungsgrundsatz festgehalten. Mit dem über den Gestaltungsplan gesicherte Wohnraumangebot für Seniorinnen und Senioren wird auf die demografische Alterung Bezug genommen. Zudem wird mit dem geforderten Anteil an preisgünstigem Wohnraum auch den Bedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen entsprochen.
- Die durch die erhöhte Nutzungsdichte potentiell zusätzlich erzeugten Wohnungen können verkehrsmässig verträglich auf den bestehenden Erschliessungsstrassen bewältigt werden. Da es sich um Alterswohnungen handelt, ist das Verkehrsaufkommen des motorisierten Verkehrs entsprechend tief einzuschätzen.
- Der Gestaltungsplan bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse erfüllt somit die Anforderungen, die vom Kanton an die Nutzungsplanungen gestellt werden.

5. MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

5.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanaufstellung durch die Stiftung
Seniorenwohnungen Männedorf

Verabschiedung z.H. Mitwirkungsverfahren
durch Gemeinderat

Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen
Anhörung Nachbargemeinden und Region
Vorprüfung durch ARE

Behandlung der Einwendungen
Anpassung der Planvorlagen aufgrund
öffentlicher Auflage und 1. Vorprüfung ARE

Überarbeitung der Planvorlage

2. Vorprüfung ARE

Bereinigung der Planvorlage in
Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat

Aufstellen des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümerin
und Eingabe an den Gemeinderat

Verabschiedung im Gemeinderat
zuhanden der Gemeindeversammlung

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Genehmigung durch die Baudirektion

Rekursfrist (30 Tage)

Publikation Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

5.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 28. Juni bis zum 28. August 2019, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen von drei Antragstellenden insgesamt 17 Einwendungen ein. Die Grundeigentümerin hat sämtliche Einwendungen eingehend geprüft.

8 Anträge konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden. 9 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden.

Im Bericht zu den Einwendungen wird über die Behandlung sämtlicher Einwendungen Auskunft gegeben.

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) sowie die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Dabei wurden keine zusätzlichen Anträge gestellt.

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung der Baudirektion.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Erste Vorprüfung ARE vom 10.9.2019

Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Der Kanton prüft den Gestaltungsplan gemäss 5 PBG in Bezug auf Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der erste Vorprüfungsbericht vom 10. September 2019 Auskunft. Verschiedene Punkte dieser Vorprüfung sind in die Überarbeitung des Richtprojektes und des Gestaltungsplans eingeflossen.

Besprechung mit ARE vom 11.11.2019

Am 11. November 2019 fand eine Besprechung mit dem ARE zum Vorprüfungsbericht statt (vgl. Protokoll in der Beilage). Das Planungsverfahren, das Richtprojekt sowie der durchgeführte Projektwettbewerb wurden dem ARE dabei ausführlich erläutert. Gewisse Anträge aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht wurden seitens ARE zurückgezogen. Diese Anträge wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans nicht oder nur teilweise berücksichtigt. Nachfolgend sind die betreffenden Anträge aufgeführt.

Antrag 1:
Wettbewerbsverfahren

Unter Ziffer 2 Gesamtbeurteilung wird im dritten Abschnitt festgehalten, dass nicht transparent aufgezeigt wird, wie die Zusammensetzung des Preisgerichts aussieht und welche städtebaulichen und architektonischen Anforderungen die Wettbewerbsprojekte zu erfüllen hatten.

Umgang mit Antrag gemäss Besprechung mit ARE vom 11.11.2019

Das ARE begrüsst den durchgeführten Projektwettbewerb. Dem Gestaltungsplan ist der Jurybericht als Beilage beizufügen.

Antrag 2:
Parkierung

In den Erwägungen wird festgehalten, dass der öffentliche Parkplatz beibehalten und die zusätzlich notwendigen 31 Parkplätze beim Hallenbad und entlang der Haldenstrasse angeordnet werden.

Nebst weiteren Erwägungen ergibt sich folgende Forderung des ARE: "Die Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterssiedlung sind im Gestaltungsplangebiet Haldenstrasse unterirdisch anzuordnen."

Umgang mit Antrag gemäss Besprechung mit ARE vom 11.11.2019

Das ARE zieht den Antrag, wonach die 31 Parkplätze unterirdisch angeordnet werden müssen, zurück. Im erläuternden Bericht soll die Parkplatzsituation jedoch präzisiert werden. Es ist festzuhalten, dass die bestehenden öffentlichen Parkplätze, welche servitutarisch geregelt sind, für öffentliche Nutzungen (Hallenbad, Schule usw.) verwendet werden.

Für den nördlichen, oberirdischen Parkplatz sind im Gestaltungsplan auch die bestehenden qualitativen Elemente zu sichern (z.B. Begrünung).

Für die Überbauung Haldenstrasse stehen die 20 unterirdischen Abstellplätze beim Hallenbad sowie 10-12 oberirdische Abstellplätze entlang der Haldenstrasse zur Verfügung.

Antrag 3:
Abgrabungen

Die Festlegung zur Freilegung von Untergeschossen bis zu 2.5 m in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen ist zu streichen.

Umgang mit Antrag gemäss Besprechung mit ARE vom 11.11.2019

Das ARE zieht den Antrag zurück. Im Situationsplan zum Gestaltungsplan sind die Abgrabungsbereiche jedoch verständlicher darzustellen. Die Böschungskanten sollen ersichtlich sein.

Seitens ARE wird empfohlen, auf eine Abgrabung entlang der östlichen Fassade des Gebäudes B (Laubengang) zu verzichten.

Antrag 4:
Setzung Bauten

Volumen und Setzung der Bauten sind hinsichtlich der Einbettung in den Kontext insbesondere zur Kernzone hin zu überprüfen und der Dialog mit der unmittelbaren Nachbarschaft nachzuweisen.

Zur Sicherstellung der guten Einfügung in den baulichen Kontext sind Schnitte und Ansichten zu erstellen, welche die umliegenden Bauten ebenfalls darstellen.

Im Erläuterungsbericht ist zu dokumentieren, welche Bäume (Art und Grösse) aufgrund der Neuüberbauung gefällt werden müssen.

Umgang mit Antrag

Das ARE zieht den Antrag hinsichtlich Überprüfung der Setzung der Bauten und Dokumentation der zu fällenden Bäume zurück.

Die Schnitte zum Richtprojekt werden bis zu den benachbarten Bauten erweitert und im Gestaltungsplan dokumentiert.

Zweite Vorprüfung ARE vom 11.5.2020

Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse wurde aufgrund der Ergebnisse der ersten Vorprüfung und der Einwendungen überarbeitet. Anschliessend wurde er dem ARE am 14. Januar 2020 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

Mit Datum vom 11. Mai 2020 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zum überarbeiteten Gestaltungsplan Stellung genommen. Das ARE brachte noch Vorbehalte zu den Freilegungen und zum Hochwasserschutz an und gab eine Empfehlung zur Verkehrserschliessung und Parkierung ab. Abschliessend hat das ARE festgehalten, dass unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Haldenstrasse in Aussicht gestellt werden kann. Die Vorlage sei dann rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Nachfolgend sind die betreffenden Anträge aufgeführt:

Antrag 1:
Freilegung UG bis 2.5 m

Im Situationsplan sei die Signatur „Freilegung UG bis 2.5 m“ nicht korrekt angewendet. In der einen Darstellung sei sie auf die Gebäudedekante, in der anderen auf die Geländekante gesetzt. Seitens des ARE wird empfohlen, einen ergänzenden Baubereich für das UG festzulegen (Verbindungsbau).

Umgang mit Antrag

Die Signatur für die Freilegung wird korrigiert. Zwischen den Baubereichen A und B wird ein Bereich für einen Verbindungsbau definiert.

Antrag 2:
Freilegung UG bis 2.5 m

Im Situationsplan sei die Signatur „Freilegung UG bis 2.5 m“ nicht korrekt angewendet. In der einen Darstellung sei sie auf die Gebäudedekante, in der anderen auf die Geländekante gesetzt. Seitens des ARE wird empfohlen, einen ergänzenden Baubereich für das UG festzulegen (Verbindungsbau).

Umgang mit Antrag

Die Signatur für die Freilegung wird korrigiert. Zwischen den Baubereichen A und B wird ein Baubereich für einen Verbindungsbau definiert.

Empfehlung:
Verkehrserschliessung und Parkierung

In Art. 8 Abs. 5 der Bestimmungen sei der in der Besprechung vom 11. November 2019 diskutierte Aspekt der Gebäudeadressierung im Sinne der Qualitätssicherung nicht berücksichtigt. Seitens ARE wird empfohlen, die Ausgestaltung dieses Bereiches nicht nur im Sinne der Parkierung zu definieren, sondern umfassender zu betrachten.

Umgang mit Antrag

In Art. 7 Abs. 6 wird eine Bestimmung eingefügt, die eine einladende und adressbildende Gestaltung des Zugangsbereiches verlangt

5.4 Anliegen des Gemeinderates

Vorbehalte des Gemeinderates

Resultat der Aussprache mit dem Gemeinderat

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 11. Juni 2020 ausführlich zum privaten Gestaltungsplan Haldenstrasse Stellung genommen und zahlreiche Inputs eingebracht. Am 4. Juli 2020 fand eine Aussprache mit Vertretern des Gemeinderates, der Gemeindeverwaltung, der Stiftung Seniorenwohnungen, der Architekten und des Planers statt, an welcher die Kritikpunkte diskutiert wurden.

Die Beteiligten konnten sich wie folgt einigen:

1. Beim Haus A ist der Kopfteil Richtung Süden um eine Etage zu reduzieren, um einen besseren Übergang zur Kernzone zu erreichen. Dadurch fallen zwei Wohnungen weg. Im östlichen Teil der obersten Etage wird als Teilkompensation eine dritte Wohnung geplant. Das Wohnungsangebot reduziert sich von 60 auf 59 Wohnungen.
2. Der Landabtausch für die Parkplätze entlang der Haldenstrasse ist in einer Absichtserklärung zu regeln.
3. Der Bereich mit den öffentlichen Hallenbadparkplätzen ist besser zu gestalten, da er auch zum Gestaltungsplanperimeter gehört. Insbesondere ist in Betracht zu ziehen, die auf dem Gelände vorhandenen Veloabstellplätze und die Entsorgungsstelle anderweitig zu platzieren und eine gewisse Anzahl Parkplätze zugunsten einer besseren Gesamtgestaltung aufzuheben.
4. Für den Hochwasserschutz des Neubaus kommen nur bauliche Massnahmen am Chlingenbach in Frage. Der Gemeinderat hat einen Vorschlag für eine „Privatrechtliche Vereinbarung“ erarbeitet, der u.a. festhält, dass die Kosten für die Sanierung je hälftig durch die Gemeinde und die Stiftung getragen werden.
5. Bezüglich der Energiefrage ist eine griffigere Formulierung zu finden, als dies bis heute im Dokument der Fall ist.
6. Die Gestaltung der Gebäude in Bezug auf Höhe, Länge, Volumen, Durchblicke etc. ist ausführlicher und detaillierter zu beschreiben und zu würdigen. Es ist expliziter zu erläutern, welche Gedanken und Absichten zum vorliegenden Vorschlag geführt haben.
7. Die Berechnung der Baumasse ist unverändert im Bericht zu belassen, nur korrigiert um die Fläche des Parkplatzes, der in der Zone für öffentliche Bauten liegt und damit nicht hinzugerechnet werden darf.
8. Für das Haus B sind die Abgrabungen gegenüber dem heutigen Bau zu verlängern.
9. Für die Verbindung zwischen Haus A und B im Gartengeschoss ist ein offener Durchgang zu prüfen, um die Problematik der Abgrabungen an dieser Stelle zu entschärfen.
10. Nach der Überarbeitung der Unterlagen sollen diese den Einwendern persönlich vorgestellt werden.
11. Die Stiftung strebt an, den Gestaltungsplan im Dezember 2020 an die Gemeindeversammlung zu bringen, Aktenschluss ist der 23. September 2020.

Umgang mit den Beschlüssen und Aufgaben

Alle oben aufgeführten Punkte wurden vollumfänglich berücksichtigt und sind in die aktuellen Fassungen des Richtprojektes und des privaten Gestaltungsplans eingeflossen.

BEILAGEN

- Bericht des Preisgerichts, Projektwettbewerb Neubau Seniorenwohnungen Männedorf
- Protokoll der Sitzung mit dem ARE vom 11. November 2019
- Neubeurteilung der Hochwassergefährdung vom 12. Januar 2020
- 2. Vorprüfungsbericht des ARE vom 11. Mai 2020
- Richtprojekt der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG und der Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich, 31. August 2020



Kanton Zürich
Gemeinde Männedorf

Privater Gestaltungsplan Haldenstrasse

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

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:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32698 – 1.10.2020

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNGEN	4
2.1	Pia Gianesi Wiederkehr	4
2.2	Stockwerkeigentümergeinschaft Hasenackerstrasse 42 a/b	9
2.3	MME Legal AG	13
	BEILAGEN	23

Auftraggeber

Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Christoph Bill, Beat Jossi

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist vom 28. Juni 2019 bis zum 28. August 2019 gingen von drei Antragstellenden insgesamt 17 Einwendungen ein. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft. Es konnten 8 Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden. 9 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Pia Giansesi Wiederkehr

Antrag 1

Gebäude A des Richtprojektes soll nach Regelbauweise der zugrundeliegenden Zone gebaut werden.

Begründung

Das vorliegende Richtprojekt weicht insbesondere bei Gebäude A betreffend Gebäudehöhe, Baumasse, Gebäudelänge und Grenzabstand teilweise massiv von der Regelbauweise ab. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) verlangt bei Abweichungen explizit erhöhte Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung, an eine besonders gute Beziehung und Einbindung zum Orts- und Landschaftsschutz und an die Topografie. Insbesondere in der Nachbarschaft von Schutzobjekten ist mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Je mehr Abweichungen, namentlich Ausnützungsboni, eingefordert werden, desto besser muss die Gestaltung und Eingliederung des Bauvorhabens sein. Die erweiterten Möglichkeiten stehen also gemäss PBG erhöhten Anforderungen gegenüber.

Das vorliegende Richtprojekt erfüllt diese verschiedenen erhöhten Anforderungen in keinem einzigen Punkt. Im Gegenteil reicht Gebäudekomplex A mit 60 Metern Länge, erlaubt wären 40 Meter, und fünf Geschossen Gebäudehöhe, notabene in der Wohnzone 2.2 gelegen, als Querriegel mitten in die angrenzende historische und kleinräumige Kernzone hinein. Auch der Topografie der gegen Nordosten ansteigenden Hanglage folgt der Gebäuderiegel nicht, sondern setzt die grösste Höhe der ganzen Arealüberbauung von knapp 16 Metern mitten in die Fläche. Das Volumen des Gebäudes A übernimmt in keiner Weise die geforderte Massstäblichkeit der an drei Seiten umliegenden Gebäude und deren Siedlungsstruktur.

Dem gegenüber sind die angeblichen Vorteile des Gestaltungsplans gegenüber der Regelbauweise, welche im erläuternden Bericht und im Beschluss des Gemeinderats dargelegt werden, allgemein gültig, auf jedes Bauvorhaben anwendbar und damit weder plausibel noch stichhaltig noch nachvollziehbar begründet. Sie sind reine Makulatur.

Der resultierende Nutzen ist gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 26. Juni 2019 einseitig in der erhöhten Anzahl der Wohnungen zu suchen. Oder anders gesagt wird hier offensichtlich versucht, so viele Wohnungen wie möglich zu bauen und dies nicht zum Nutzen, sondern auf Kosten der Gestaltung, der Eingliederung und der Wohnhygiene der Nachbarn, welche nun im Schatten eines fünfgeschossigen Gebäudes leben sollen. Wird dieses Projekt in diesen Dimensionen durchgewinkt, widerspricht es gegen Treu und Glauben auf eine demokratisch erlassene Zonenordnung, denn mit den Vorgaben der Wohnzone W2.2 hat das Richtgebäude absolut nichts mehr zu tun.

In jedem Fall ist die Länge von 60 Metern anstatt der erlaubten 40 Meter und die Höhe von knapp 16 Metern anstatt der erlaubten 10.4 Meter bei Gebäude A abzulehnen. Die Abweichungen sind nicht marginal, sondern überschreiten um je 50 % die erlaubte Höhe und Länge. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Qualität des vorliegenden Gestaltungsplans in

keiner Weise eine derart grosse Abweichung der Regelbauweise rechtfertigt. Dem Gestaltungsplan fehlt damit jede Grundlage und das Areal wäre auch mit Regelbauweise zu überbauen.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Gemäss § 83 PBG darf im Zuge eines Gestaltungsplanverfahrens von den Bestimmungen über die Regelbauweise sowie von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Erhöhte gestalterische Anforderungen werden vom Gesetz nicht verlangt. Als Kompensation für Erleichterungen haben sich aber erhöhte gestalterische Anforderungen in der Praxis etabliert. Deshalb ist in den GP-Bestimmungen auch festgehalten, dass an das Projekt eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG vorausgesetzt wird. Über den vorgängig durchgeführten, SIA-konforme Projektwettbewerb hat sich die Grundeigentümerschaft sowie die Planer intensiv mit dem ortsbaulichen Kontext auseinandergesetzt. Das Preisgericht des Wettbewerbs setzte sich unter anderem auch aus renommierten und erfahrenen Architekten und Fachexperten zusammen. Aus den 8 unterschiedlichen Projektvorschlägen wurde das dem Gestaltungsplan zugrundegelegte Richtprojekt vom Preisgericht einstimmig als Siegerprojekt erkorren. Die geforderte hohe Qualität bzw. gute ortsbauliche Einbindung des Richtprojekts wird somit von den Fachexperten explizit gestärkt. Im Bericht des Preisgerichts werden diesbezüglich folgende Aussagen gemacht:

„Die beiden Wohnbauten treten an den Gebäudestirnen und ausgedrehten Kopfvolumen mit bescheidenen drei oder vier Geschossen in Erscheinung. Das Attikageschoss ist jeweils gebäudemittig konzentriert und tritt nur auf der Gartenseite partiell fünfgeschossig in Erscheinung. Die beiden Wohnhäuser spannen einen gemeinsamen Aussenraum auf, der als Siedlungspark einen Identifikationsort bildet. Die länglichen Baukörper werden durch Vor- und Rücksprünge wohlthuend strukturiert.“

Um den Anliegen in den Einwendungen Rechnung zu tragen, wurde die Geschossabstufung des Gebäudes A überarbeitet. Der an die Kernzone grenzende Gebäudeteil (Teilbaubereich A4) ist gezielt tiefer gehalten. Mit drei Geschossen und den modifizierten Höhenabstufungen der dahinterliegenden Gebäudeteile (Teilbaubereiche A3 und A2) gewährleistet er einen guten Übergang zur Nachbarschaft in der Kernzone. Die über den Gestaltungsplan ermöglichten Abweichungen von der Regelbauweise liegen innerhalb eines verträglichen Umfangs:

- Die zulässige Baumasse liegt lediglich 4.3 % über dem zulässigen Masse, welche im Zuge einer Arealüberbauung und ohne Gestaltungsplan möglich wäre.*
- Die im Gestaltungsplan festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen ermöglichen die Realisierung von 3-4 Vollgeschossen sowie 1 optimiertes Attikageschoss. Im Vergleich dazu wären mit der gemäss BZO festgelegten Gebäudehöhe (10.5 m) und Gesamthöhe (13.5) 3 Vollgeschosse sowie 1 Attikageschoss möglich. Das zusätzliche Vollgeschoss ist im ortsbaulichen Kontext verträglich (vgl. Jurybericht). Zudem weist die heute bestehende Alterssiedlung bereits 5 Vollgeschosse auf.*
- Gemäss BZO ist eine maximale Gebäudelänge von 40 m zulässig. Durch die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche resultieren*

Mehrlängen von rund 20 m. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei einer Arealüberbauung gemäss Ziff. 12.1.3 BZO keine Gebäudelängenbeschränkungen gelten. Im Gestaltungsplan wird somit eine strengere Regelung definiert, als diejenige bei einer Arealüberbauung gemäss BZO. Die Gebäudelänge des Bestandesbaus beträgt rund 50 m. Die gegenüberliegenden Nachbargebäude weisen Gebäudelängen von 60 bis 70 m auf. Es kann daher festgehalten werden, dass sich die volumetrische Ausdehnung der Richtprojekt-Gebäude verträglich in den ortsbaulichen Kontext integrieren lässt.

Bezüglich Schattenwurf ist vorab zu bemerken, dass Schattenwurfdiagramme nur bei Hochhäusern ab 25 m Höhe nachzuweisen sind (vgl. § 284 PBG und § 30 ABV). Der Schattenwurf wäre bei einem in Regelbauweise oder Arealbauweise erstellten Gebäude mit Steildach nicht wesentlich anders als bei den geplanten Bauten. Trotzdem wurde ein Schattenwurfdiagramm erstellt, welches die Auswirkungen auf die Nachbargebäude aufzeigt. Dabei kann festgehalten werden, dass der in der Praxis angewendete Zweistundenschatten gegenüber den Nachbargebäuden ohne Probleme eingehalten werden kann (vgl. Schattenwurfdiagramm in der Beilage). Ein Widerspruch zur demokratisch erlassenen Zonenordnung liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich beim Gestaltungsplan um eine ergänzende Regelung, welche auf den Grundsätzen der Zonenordnung basiert. Zudem bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Somit sind das demokratische Prinzip bzw. das Mitspracherecht des Souveräns auch bei diesem Verfahren gewährleistet.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag kann teilweise berücksichtigt werden (stärkere Höhenabstufung im Übergang zur Kernzone durch Geschossreduktion).

Antrag 2

Die Gesamtzahl der Alterswohnungen soll gemäss der Altersstrategie Männedorf (Bericht vom 20.05.2015) auf den dort ausgewiesenen Bedarf für 2030 angepasst, d.h. reduziert werden.

Begründung

Der Gemeinderat hat eine Bedarfsstudie zum Thema Alterswohnungen durchführen lassen und 2015 eine Altersstrategie Männedorf erlassen. Dazu wurde im Zusammenhang mit dem zu erweiternden Allmendhof ein Grobbetriebskonzept Allmendhof 2022 in Auftrag gegeben. Eine Option war, dass die Seniorenstiftung (SSW) den Ersatz für die veralteten 42 Seniorenwohnungen ins Konzept Allmendhof einbringt, da sie an diesem Standort ja auch schon ein Alterswohnhaus betreibt. Deshalb sind im erwähnten detaillierten Bericht der H Focus AG aus dem Jahr 2016 die Belange der SSW integrierender Bestandteil. In beiden Berichten wird ein Bedarf von mindestens 40 (!) altersgerechten Wohnungen, also explizit nur der Ersatz der bestehenden 42 Wohnungen bis 2030, nachgewiesen. Die Zahl von 60 Alterswohnungen ist also zu hoch angesetzt. Den Bedarf dafür gibt es nicht. Das Bauland in Verbindung mit dem Zweck günstige Alterswohnungen für Männedörfler Senioren zu ermöglichen, wurde der Gemeinde geschenkt. Diese gründete eine Stiftung, welche den Betrieb selbsttragend ermöglichen soll. Gemeinde- und Kirchenräte sitzen im

Stiftungsrat. Der günstige Wohnraum wird für einkommensschwache Senioren geschaffen. Was die Stiftung baut und wie sie baut, ist also von öffentlichem Interesse. Was geschieht, wenn die Wohnungen gar nicht von Männedörfler Senioren nachgefragt werden und man ja rechtlich an den Stiftungszweck gebunden ist?

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass der Gestaltungsplan keine verbindlichen Aussagen zur Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten macht. Der Gestaltungsplan definiert lediglich die bauliche Dichte und die äusseren Abmessungen der Baukörper. Der exakte Wohnungsschlüssel kann im Zuge der Projektierung noch geringfügig angepasst werden. Der Bedarf an Seniorenwohnungen in Männedorf wurde einerseits im Rahmen der Ausarbeitung der Altersstrategie der Gemeinde von 2015 als auch in einem von unserer Stiftung in Auftrag gegebenen Gutachten der Firma Infraconsult ermittelt. Beide Studien bestätigen den Einwand in der Einwendung, wonach das heutige Angebot mit 149 Alterswohnungen den Bedarf bis 2025, möglicherweise sogar noch etwas länger, zahlenmässig decken dürfte. Diese rein quantitative Betrachtungsweise genügt jedoch nicht, denn es gibt auch wesentliche qualitative Faktoren zu berücksichtigen, insbesondere die Wohnungsgrösse und die Mieten. Die Studie der Infraconsult gliedert daher die künftige Nachfrage auch nach Einkommen. Unter der Annahme, dass die Einkommensverteilung der Interessenten für Alterswohnungen der Gesamtbevölkerung der Gemeinde entspricht, sollten für mehr als die Hälfte der Senioren Wohnungen mit jährlichen Mietzinsen von maximal CHF 14'000 pro Jahr (Stand 2010) verfügbar sein. Derzeit gibt es jedoch in Männedorf bloss rund 50 Alterswohnungen, die diesen Grenzwert einhalten, 42 davon gehören unserer Stiftung. Bei rund 150 vorhandenen Wohnungen fehlen somit auf den Zeitraum bis 2025 gerechnet 25 preisgünstige Wohnungen. Ziel der Stiftung ist es, die bisherigen Wohnungen an der Haldenstrasse durch etwa gleich viele Wohnungen zu ersetzen, deren Mieten inklusive Nebenkosten und einem Betreuungsbeitrag die künftig zu erwartenden Beitragsgrenzen für Bezüger von Ergänzungsleistungen nicht überschreiten. Dies wird jedoch nur möglich sein, wenn mit einer angemessenen Anzahl höherpreisiger Wohnungen eine Quersubventionierung sichergestellt werden kann. Je kleiner die Gesamtzahl der Wohnungen, desto kleiner ist auch die Zahl der möglichen tiefpreisigen Wohnungen. Zudem führt eine kleine Anzahl Wohnungen auch zu einem höheren Stückpreis, nicht zuletzt, weil ein attraktives Betriebskonzept unabhängig von der Zahl der Bewohner etliche Gemeinschaftsräume vorsehen muss. Darüber hinaus ist es durchaus sinnvoll, bei einem Bauprojekt auch die mittelfristige Bedarfsentwicklung zu berücksichtigen. Gemäss der Altersstrategie der Gemeinde würden die im Richtprojekt vorgesehenen zusätzlichen 17 Wohnungen den Bedarf bis etwa 2034 decken, gemäss der Studie Infraconsult bis ca. 2030. Das ist aber eine rein theoretische Sicht, übersteigt doch bereits der aktuelle Bestand an Alterswohnungen mit 149 Stück den rechnerischen Bedarf um mehr als 20 Stück. Dennoch sind alle Wohnungen vermietet und vor allem unsere Stiftung weist zusätzlich eine lange Warteliste auf.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag kann aus den dargelegten Gründen nicht berücksichtigt werden.

Antrag 3

Das Parkplatzkonzept ist zu erweitern und anzupassen. Insbesondere in Bezug auf Rollstuhlgängigkeit und Alter. Der Sanierungsbedarf der Einstellhalle Hallenbad ist abzuklären und zu beziffern. Die Anzahl Parkplätze ist neu zu definieren und neue Fläche dafür bereit zu stellen.

Begründung

Die im Richtprojekt genannten 20 gedeckten Einstellplätze der 1971 gebauten Hallenbad-Einstellhalle sind völlig veraltet und entsprechen in Grösse, Abmessung und Funktionalität nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Seit Jahren schon sind die Einstellplätze grösstenteils kostengünstig an Auswärtige vermietet. Dies, weil die Einstellhalle dermassen dunkel, beengt und unübersichtlich ist, dass sich Senioren nicht zurechtfinden. Ganz zu schweigen vom Vorhandensein von rollstuhlgängigen Parkplätzen und Rampen, an deren Grösse der Gesetzgeber erweiterte Ansprüche stellt und die hier völlig fehlen. Wird diese über 40jährige Einstellhalle ins Betriebskonzept eingebunden, wird sie teuer zu sanieren sein, um Senioren zur Verfügung gestellt werden zu können und sie wird weit weniger Ausnutzung generieren als die heutigen 20 Parkplätze. Auch werden Senioren häufig besucht und wieso dafür nur 0.1 PP pro Wohnung berechnet werden soll, erschliesst sich argumentativ nicht. Gemäss BZO ist pro vier Wohnungen ein Besucher Parkplatz zu errichten, was alleine schon 15 Besucherparkplätze ergibt. Dazu kommen Fläche für allgemeinen Umschlag, Parkplätze in Überbreite (rollstuhlgängig) für Transport, Spitex, Notfälle, Feuerwehr, Ärzte, Caterer, etc. Die Berechnungen im Richtplan zur Parkierung sind falsch und zu tief angesetzt. Eine deutlich grössere Anzahl und damit mehr Fläche muss im Gestaltungsplan bereitgestellt werden, um die Parkierung und den Umschlag aufzufangen. Die Arealgrenze entlang der Haldenstrasse ist dafür zu kurz. Es wird ein erweitertes Konzept zu erarbeiten sein.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Gemäss Ziff. 11.6.2 BZO ist die Zahl an Motorfahrzeugabstellplätzen bei Alterswohnungen dem effektiven Bedürfnis und der örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Der Parkplatzbedarf wurde daher auf Erfahrungswerte des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) auf 0.25 Abstellplätze pro preisgünstige Wohnung festgelegt. Für die Besucher steht neben den 12 oberirdischen Abstellplätzen entlang der Haldenstrasse auch der nördlich gelegene öffentliche Parkplatz zur Verfügung. Dieser dient als Puffer bei einer überdurchschnittlich hohen Besucherzahl. Der Bedarf an Parkplätzen wurde zudem mit der heutigen Nachfrage abgeglichen. Demnach sind bei 40 Wohnungen lediglich 4 Parkplätze für die Bewohner vermietet. Die restlichen Parkplätze sind fremdvermietet. Der tatsächliche Bedarf an Bewohner-Parkplätzen liegt mit aktuell 0.1 PP pro Wohnung sogar unter dem im Gestaltungsplan geforderten Wert.

Den Mietern steht es frei, ihr Auto im Freien abzustellen oder einen Garagenplatz zu mieten, sei es bei der Stiftung oder auswärts und letzteres in

der Regel kostengünstiger, weil in ganz Männedorf ein Überschuss an Garagenplätzen herrscht. Dieser Situation kann sich die Stiftung nicht entziehen. Die Aussage, wonach die Einstellhalle für Senioren generell unzumutbar sein soll, trifft nicht zu. Die Parkplätze weisen mit einer Breite von 2.5 m und einer Fahrgassenbreite von 7 m eine ausreichende Geometrie und Dimensionierung auf.

Hingegen wird der Bedarf für Besucher aufgrund der Einwendung auf Ziffer 11.6.1 BZO ausgerichtet, wonach pro vier Wohnungen ein Besucher-Parkplatz zu erstellen ist. Die 59 Wohnungen erfordern demgemäss einen Grundbedarf von 15 PP. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der ÖV-Güteklasse C, in welcher die Anzahl Besucherparkplätze auf 50 % reduziert werden kann (Wegleitung Baudirektion 1997). Daraus ergibt sich noch ein massgeblicher Bedarf von 8 PP für Besucher. Dies sind 2 PP mehr als in der bisherigen Berechnung, welche 1 PP pro 10 Wohnungen vorsah.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag kann teilweise berücksichtigt werden (Anpassung Bedarf Besucher-Parkplätze).

2.2 Stockwerkeigentümergeinschaft Hasenackerstrasse 42 a/b

Antrag 1

Die maximale Gesamthöhe / Gebäudehöhe (Höhenkote m ü.M.) des Teilbaubereiches A2 ist auf 467.00 m ü.M. zu begrenzen.

Begründung

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Hasenackerstrasse 42 a/b anerkennt das Recht der Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf, das Grundstück an der Haldenstrasse gemäss den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung zu überbauen. Sie ist aber nicht bereit, einem Projekt zuzustimmen, das unter Berücksichtigung der Topografie zu wenig Rücksicht auf die ortsbauliche und landschaftliche Einordnung ins Quartier nimmt. Der massige Baukörper A ragt rücksichtslos in die gewachsenen, kleinschaligen Strukturen der Kernzone Hasenacker hinein. Die voluminösen Baukörper lassen die Geländeform ausser Acht, indem der höchste Gebäudeteil im Zentrum des Baukörpers angeordnet ist und die umliegenden Gebäude um 2 Stockwerke überragt. Andererseits ist nicht einzu sehen, warum die Gebäudehöhe von Baukörper B reduziert werden soll. Eine Beibehaltung der bestehenden Höhe bringt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Anwohner. Der Zweckartikel des Gestaltungsplans, wonach eine ortsbaulich und landschaftlich gut gestaltete Wohnüberbauung in dichter Bauweise, die sich gut in den baulichen Kontext einfügt, zu realisieren ist, gewährleistet alleine noch keine Garantie dafür. Vielmehr müsste im Rahmen des Projektwettbewerbs und des Gestaltungsplanverfahrens nachgewiesen werden, inwiefern das Projekt in Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut gestaltet ist (vgl. Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss § 71 PBG). Aus Sicht der Stockwerkeigentümergein-

schaft Hasenackerstasse. 42 a/b treten die bis zu fünfgeschossigen Baukörper in keiner Weise in eine Beziehung zum Ortsbild und ignorieren die kleinteilige und offene Bauweise im Quartier. Der Überbauung fehlt es an einer Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Die Geschossigkeit hat insbesondere betreffend Baukörper A darauf Rücksicht zu nehmen. Im Weiteren wäre es Aufgabe des Projektwettbewerbs gewesen, die Verträglichkeit der baulichen Dichte zu eruieren und festzulegen. Die übergeordneten Vorgaben gemäss regionalem Richtplan lassen einen grossen Spielraum von einer Nutzungsdichte von 50–150 E+B/ha zu, was einer Baumassenziffer von min. 1.6 und max. 3.2 m²/m³ mit 2 bis 4 Vollgeschossen entspricht. Die dem Gestaltungsplan zu Grunde gelegte Baumassenziffer von 2.7 m²/m³ liegt im oberen Bereich des zulässigen Rahmens.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Die Reduktion der Gesamthöhe des Teilbaubereichs A2 von 469.60 auf 467.00 m ü.M. würde die Realisierung des Attikageschosses verunmöglichen. Die ortsbaulich und topographisch verträgliche Setzung der Neubauten wurde im Zuge des Projektwettbewerbs untersucht und nachgewiesen. Die beiden Baukörper treten an den Gebäudestirnen und ausgedrehten Kopfvolumen zurückhaltend in Erscheinung. Das Attikageschoss ist gebäudemittig konzentriert und wird somit nur auf der Gartenseite partiell als fünfgeschossiger Bau in Erscheinung treten. Durch die Vor- und Rücksprünge werden die Längsbauten wohltuend strukturiert. Das Gebäude A wurde westseitig gegenüber der Kernzone nochmals gezielt abgestuft. Die im Gestaltungsplan definierte Regelung wird zu Gunsten eines verträglichen Übergangs zur Kernzone entsprechend strenger ausgelegt. Der Teilbaubereich A4 weist gegenüber der Regelbauweise (13.5 m Gesamthöhe) eine um 2.5 m reduzierte Gesamthöhe auf. Der Teilbaubereich A3 liegt mit einer Gesamthöhe von 13.2 m ebenfalls unterhalb des Maximalwerts gemäss Regelbauweise. Mit der vorgenommenen Geschossreduktion tritt das Gebäude somit gegenüber dem Grundstück der Einwenderin (Kat. Nr. 6806) nur noch dreigeschossig in Erscheinung (Teilbaubereich A4) und hält zudem den nach Regelbauweise geforderten Grenzabstand ein.

Wie in der Einwendung erwähnt, liegt die mit dem Gestaltungsplan erzielbare bauliche Dichte innerhalb im regionalen Richtplan umschriebenen Bandbreite bzw. 0.5 m³/m² unter dem Maximalwert von 3.2 m³/m² und erfüllt somit die übergeordneten Vorgaben.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag kann aus den dargelegten Gründen nicht berücksichtigt werden.

Antrag 2

Die maximale Gesamthöhe / Gebäudehöhe (Höhenkote m ü.M.) des Teilbaubereiches A3 ist auf 463.90 m ü.M. zu begrenzen.

Begründung

Siehe Begründung Antrag 1

Erwägung Planer/Grundeigentümer	<i>Gestützt auf das überarbeitete Richtprojekt sieht der Gestaltungsplan eine Geschossreduktion im Teilbaubereich A3 (neu Teilbaubereich A4) vor, um einen besseren Übergang zur Kernzone zu erreichen. Die erzielbare Gesamthöhe wird im neuen Teilbaubereich A4 von 466.70 auf 464.20 m ü.M. reduziert. Diese Höhenlage liegt 0.3 m über der beantragten Kote, weil die Projektüberarbeitung auch Anpassungen der Geschossebenen mit sich zieht. Die Höhenreduktion um 2.5 m ermöglicht nach Westen hin eine kaskadenartige Höhenstaffelung der Geschosse. Mit dieser Massnahme wird im Kontext mit der Kernzonenbebauung eine vergleichsweise grosse Einordnungswirkung erzielt.</i>
Beschluss Grundeigentümer	Der Antrag kann überwiegend berücksichtigt werden (Höhenreduktion um 2.5 m).

Antrag 3 Für die Teilbaubereiche B1, B2 und B3 hat sich die Gesamthöhe/ Gebäudehöhe (Höhenkote m ü.M.) im Sinne einer Kompensation an der Höhe des bestehenden Baus zu orientieren.

Begründung Siehe Begründung Antrag 1

Erwägung Planer/Grundeigentümer	<i>Für den Baubereich B sind die identischen Geschossigkeiten wie beim Baubereich A vorgesehen. Die Gebäude- und Gesamthöhen der beiden Baubereiche sind entsprechend vergleichbar und orientieren sich bereits am Bestandesbau. Eine zusätzliche Erhöhung der Geschossigkeit des Baubereichs B ist mit dem ortsbaulichen Kontext nicht zu vereinbaren.</i>
Beschluss Grundeigentümer	Der Antrag kann aufgrund der ortsbaulichen Ausgangslage nicht berücksichtigt werden.

Antrag 4 Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze ist unterirdisch anzulegen.

Begründung Aus Sicht der Stockwerkeigentümergeinschaft Hasenackerstrasse 42 a/b ist auch die Parkierungssituation nicht gelöst. Von den 31 auszuweisenden Parkplätzen befinden sich 20 Parkplätze in der Tiefgarage des Hallenbades, die übrigen sollen entlang der Haldenstrasse angeordnet werden. Bei hohen Besucherfrequenzen im Hallenbad sind sowohl der Hallenbad-Parkplatz wie auch die Haldenstrasse heute schon völlig überfüllt, was zu noch mehr unzumutbarem Suchverkehr führen würde. Gemäss § 244 Abs. 3 PBG müssen die nicht für Besucher vorgesehenen Plätze unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. Durch die Lage des Areals im bestehenden Quartier ist es offensichtlich, dass einerseits dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden könnte und andererseits die Verhältnisse es grundsätzlich gestatten. Es ist auch zumutbar, die Parkplätze unterirdisch anzuordnen. Gemäss Gerichtspraxis ist massgebend, ob das Preis-Leistungsverhältnis massgebend verschlechtert wird oder nicht, und ob der

grösseren Attraktivität einer Überbauung ein noch moderater Mehrpreis gegenübersteht. Trifft dies zu, sind Tragbarkeit der Anordnung und Verhältnismässigkeit gegeben.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Der Parkplatzbedarf für die Bewohner beläuft sich auf maximal 25 Abstellplätze (vgl. Ziff. 3.8 erläuternder Bericht). Davon können 20 Abstellplätze gedeckt auf dem Grundstück Kat. Nr. 5759 untergebracht werden. Die Anforderungen gemäss § 244 Abs. 3 PBG können somit weitgehend erfüllt werden. Die Erstellung einer Tiefgarage für die 5 restlichen Abstellplätze wäre unverhältnismässig, entspräche keiner wirtschaftlichen und zweckmässigen Lösung und würde im Gegensatz zum effektiven Parkplatzbedarf stehen (0.1 PP pro Wohnung). Zudem wird die Nachbarschaft aufgrund der oberirdisch vorzusehenden Abstellplätze nicht unzumutbar durch Emissionen belastet, zumal diese an der Haldenstrasse angeordnet sind.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag kann infolge der Erwägungen nicht berücksichtigt werden.

Antrag 5

Das Betriebskonzept ist hinsichtlich der Studien "Wohnen im Alter" und "Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter" (Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, 2011) zu überprüfen.

Begründung

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Hasenackerstrasse 42 a/b bezweifelt, dass das Projekt, welches durch den Gestaltungsplan ermöglicht werden soll, noch zeitgemäss ist. Diverse Studien zum Wohnen im Alter belegen, dass sich die Wohnbedürfnisse der älteren Generationen stark verändert haben. Eine Studie zum Thema "Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter" (Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, 2011) bestätigt dies. Sie zeigt, dass die demographischen Entwicklungen im Kanton Zürich einen grundlegenden Wandel der Altersstruktur zur Folge haben. Mit den Babyboomern (Jahrgänge 1943–1963) treten in den nächsten Jahrzehnten geburtenstarke Jahrgänge mit ganz anderen Lebensstilen und Möglichkeiten ins Rentenalter ein. Während die Vorkriegsgeneration (Jahrgänge vor 1942) im Alter eher kleineren oder günstigeren Wohnraum gesucht hat, wünscht sich die Generation der Babyboomer eine Verbesserung der Wohnqualität, eine zentrale Lage oder gar den Erwerb einer Eigentumswohnung. Reine Alterswohnsiedlungen entsprechen ihrer Nachfrage nicht und werden oftmals als stigmatisierend empfunden. Es benötigt Wohnprojekte, die den heutigen Bedürfnissen der älteren Generationen besser entsprechen, damit neue und moderne Formen des Wohnens im Alter gesucht und ausprobiert werden können. Dies ist in unseren Augen ein zentrales Interesse, welches das Projekt der Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf nicht erfüllt. Zudem könnten damit Fehlinvestitionen verhindert werden.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Das Kapitel 10 (Handlungsansätze) der erwähnten Studie "Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter" beinhaltet in Bezug zur Situation der Gemeinde Männedorf viele Hinweise, welche dem Betriebskonzept gemäss Richtprojekt entsprechen. In der Einleitung wird festgehalten, dass die Wohnmobilität im Alter durch das Angebot einer Wohnsituation, die den veränderten Bedürfnissen besser entspricht, gefördert werden soll. Dies kann mit einer kleineren Wohnfläche und Verbesserungen der Selbständigkeit im Haushalt gewährleistet werden, damit der Übertritt ins Alters- oder Pflegeheim vermieden oder zumindest verzögert werden kann. Unter Ziff. 10.3 (Solidarität im Zusammenleben) werden Lösungen empfohlen, die «Nähe und Einbettung in ein soziales Umfeld» in Verbindung mit «Distanz und Privatsphäre» zu bringen. Zudem werden die «wohlhabenden Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt» zur «Unterstützung von Wohnprojekten 50+, die sich explizit an ältere Alleinstehende oder ältere Paare mit geringerem Einkommen richten», aufgefordert. Mit dem geplanten Wohnungsangebot in Verbindung mit unserem Sozialkonzept (Förderung, Unterstützung, Unterhaltung) erfüllen wir diese Empfehlungen. Sämtliche Ansprüche von wohlhabenden Babyboomern, können mit dem Konzept nicht erfüllt werden. Diese entsprechen jedoch auch nicht der Zielgruppe des Projekts.

Beschluss Grundeigentümer

Dem Antrag wurde bereits teilweise entsprochen (Abgleich Betriebskonzept mit den erwähnten Studien).

2.3 MME Legal AG

Antrag 1

Dem Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2019 liegt ein Befangenheitsgrund zugrunde. Folglich ist der Beschluss aufzuheben und von der Abstimmung der Gemeindeversammlung über den privaten Gestaltungsplan ist Abstand zu nehmen.

Begründung

Gemäss § 42 Gemeindegesetz des Kantons Zürich i.V.m. § 5a VRG des Kantons Zürich haben Personen in den Ausstand zu treten, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen, insbesondere wenn sie Vertreter einer Partei sind. Bei Anschein der Befangenheit dürfen sie keine Anordnungen treffen, dabei mitwirken oder sie vorbereiten. Bauherrin des vorliegenden Projekts ist die Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf. Im Stiftungsrat sitzt u.a. Thomas Lüthi, welcher 2. Vizepräsident des Gemeinderats Männedorf ist. Aus dem Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderats vom 26. Juni 2019, anlässlich welcher der Beschluss gefasst wurde, dass der private Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist und daher öffentlich aufzulegen ist, ist nicht ersichtlich, ob Thomas Lüthi in den Ausstand trat. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass dem nicht so war und dass Thomas Lüthi massgeblich am Beschluss des Gemeinderats mit- und auf die übrigen Gemeinderäte einwirkte.

Erwägung Planer/Grundeigentümer	<i>Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26. Juni 2019 den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage, Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Gemeinderat Thomas Lüthi war gemäss Bestätigung der Gemeinde bei den weiteren Prüfungen, Beratungen und Beschlüssen des Gemeinderats jeweils im Ausstand. Der Hinweis der Befangenheit ist somit obsolet.</i>
Beschluss Grundeigentümer	Der Antrag ist bereits berücksichtigt bzw. obsolet.

Antrag 2.1

Es fehlt an der Rechtfertigung für den Erlass eines privaten Gestaltungsplans, weshalb dieser unzulässig ist.

Begründung

Zur Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans fehlt die Rechtfertigung. Mit dem Instrument des Gestaltungsplans soll aus städtebaulicher, architektonischer, wohngygienischer sowie landwirtschaftlicher Sicht eine optimale Überbauung eines bestimmten Gebiets ermöglicht werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, S. 179). Ein Gestaltungsplan darf als Sondernutzungsordnung allerdings nicht isoliert erlassen werden, sondern der Gestaltungsplan muss sich in die Zonenplanung der Gemeinde einfügen und darf nicht aus dem planerischen Gesamtkonzept herausgerissen werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 5. April 2001 1P.14/2001, E. 3 a)). Der vorliegende private Gestaltungsplan kommt diesen Anforderungen nicht nach. Der erläuternde Bericht enthält keine näheren Ausführungen dazu, weshalb ein privater Gestaltungsplan zur Realisierung des Projekts effektiv notwendig ist. Es wird lediglich ausgeführt, dass im betreffenden Gebiet altersgerechte Wohnungen zu tiefen Mietzinsen erstellt werden sollen. Mind. 60 % der Wohnungen sollen den Vorschriften der Zürcher Wohnbauförderung entsprechen. Die Wohnungen in den oberen Stockwerken sollen für erhöhte Mieteinnahmen und damit zur Quersubventionierung dienen. Dass ein Bedarf an so vielen Wohnungen besteht, wird von der Bauherrin nicht nachgewiesen. Die Einwendenden bezweifeln, dass eine so hohe Nachfrage an altersgerechten Wohnungen in der Gemeinde Männedorf herrscht, damit es eines privaten Gestaltungsplans bedarf, um die Nachfrage decken zu können. Der Zweck kann auch unter Einhaltung der Regelbauweise erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist fraglich, wie der Gestaltungsplan in das planerische Gesamtkonzept der Gemeinde hineinpasst.

Erwägung Planer/Grundeigentümer	<i>Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse wird benötigt, um die spezifischen Ansprüche des preisgünstigen und altersgerechten Wohnungsbaus rechtlich zu sichern. Zudem soll eine besonders gute Gestaltung gewährleistet werden. Gemäss § 83 PBG darf im Zuge eines Gestaltungsplanverfahrens auch von der Regelbauweise abgewichen werden. Solche Abweichungen sind im vorliegenden Fall notwendig, um das erkorene Siegerprojekt rechtmässig realisieren zu können. Eine isolierte Betrachtung des Planungssperimeters beziehungsweise ein Widerspruch zur bestehenden Zonierung und Konzeption der Gemeinde liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um eine Fortsetzung der bisherigen Nutzweise. Der fünfgeschossige Bestandesbau dient heute schon dem Wohnen im Alter und ist fester Be-</i>
--	---

standteil des Quartiers. An diesem Konzept soll daher festgehalten werden. Zu Gunsten des Orts- und Landschaftsbildes soll mit dem Gestaltungsplan jedoch eine bessere Einordnung in den ortsbaulichen Kontext sowie eine qualitativ hochwertigere Architektur gesichert werden, als dies bei der heute bestehenden Alterssiedlung der Fall ist. Über den Gestaltungsplan werden nicht nur erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper gestellt, sondern auch grosszügige Freiraumflächen gesichert, wobei der Anteil an Aufenthalts- und Ruheflächen gegenüber der Regelbauweise verdoppelt wird. Von diesen Freiräumen profitiert insbesondere auch die umliegende Nachbarschaft. Auch die bestehende öffentlich nutzbare Parkplatzfläche soll mit dem Gestaltungsplan erhalten bleiben, jedoch gestalterisch aufgewertet werden. Sie dient Besuchern des Hallenbades und den allgemeinen Quartierbesuchern. Zudem wird der Parkplatz auch für andere Anlässe genutzt. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung fordern eine Verdichtung nach innen. Mit der angestrebten verdichteten Bauweise kommt der Gestaltungsplan dieser Anforderung nach. Auch ist es Aufgabe der Raumplanung, für ein ausgewogenes Wohnraumangebot zu sorgen und dabei die demographische Entwicklung der Schweiz zu berücksichtigen, was mit dem preisgünstigen und altersgerechten Wohnkonzept des Gestaltungsplan berücksichtigt wird.
(Bezüglich Nachfrage Wohnungen: vgl. Ziff. 2.1, Antrag 2).

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag kann aufgrund der Erwägungen nicht berücksichtigt werden.

Antrag 2.2

Der Ortsbildschutz wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der erläuternde Bericht zum privaten Gestaltungsplan enthält nur sehr rudimentäre Ausführungen zum Orts- und Landschaftsbild. Es liegt die Vermutung nahe, dass der Ortsbildschutz vorliegend überhaupt nicht berücksichtigt wurde. Insbesondere grenzt das zu überbauende Grundstück direkt an die Kernzone von Männedorf. Gemäss Ziff. 3.1 der BZO Männedorf bezwecken die Kernzonen den Erhalt und die örtlich strukturgerechte Erneuerung der jeweiligen Dorfkerne unter Einschluss der charakteristischen Strassenräume und der Umgebungsgestaltung. In der Kernzone befinden sich diverse schützenswerte Objekte. Die Errichtung des sehr dominanten Richtplanprojekts unmittelbar an der Grenze zur Kernzone und angrenzende, schützenswerte Objekte widerspricht dem Kernzonencharakter und dem Schutzgedanken der schützenswerten Objekte massiv. Insbesondere stört es die Umgebungsgestaltung der Kernzone und diejenige der schützenswerten Objekte. Das geplante Richtprojekt soll bis auf 5.20 m an die Kernzone und schützenswerte Objekte herangebaut werden und dort die maximale Höhe von beinahe 16 m erreichen. Man schaut folglich von der Kernzone / dem schützenswerten Objekt aus direkt an eine 16 m hohe Fassade, welche aufgrund der Hanglage noch dominanter in Erscheinung treten würde. Dies widerspricht klar dem Ortsbildschutz und dem Schutzgedanken der schützenswerten Objekte.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Der Ortsbildschutz wird einerseits über die Abstufung der Gebäudevolu-

mina und andererseits über die Anordnung von grosszügigen Freiräumen gegenüber der Kernzone gewährleistet. Die an die Kernzone angrenzenden Gebäudeteile (Teilbaubereiche A4 und A3) sind gezielt tiefer gehalten. So betragen die Gebäudehöhen im Übergang zur Kernzone lediglich 11.0 m bis 13.2 m und nicht wie vom Einwender behauptet 16 m. Zudem dient die zu erhaltende öffentliche Parkierungsfläche sowie die aufgespannte Freifläche zwischen den Baubereichen auch als Pufferzone zu den Nachbargebäuden. Vgl. Ziff. 2.1, Antrag 1

Beschluss Grundeigentümer

Der ortsbauliche Kontext wird respektiert. Der Antrag ist gemäss den Erwägungen bereits berücksichtigt.

Antrag 2.3

Das öffentliche Interesse am Erhalt des Fischottergeheges wurde bei Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans nicht berücksichtigt. Auch dieses öffentliche Interesse widerspricht dem privaten Gestaltungsplan klar.

Begründung

Bei Realisierung des Richtplanprojekts würde das Fischottergehege, welches sich derzeit auf dem Gebiet des Gestaltungsplanperimeters befindet, weichen müssen. Der Fischotter, bekanntermassen das Wappentier der Gemeinde Männedorf, hat dort bereits seit über 30 Jahren sein zu Hause. Die Überbauung des Gebiets und der Wegfall des Fischottergeheges würde zudem die Grünfläche abwerten.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Inwiefern mit dem Wegfall des Fischottergeheges die Grünfläche abgewertet wird, ist nicht nachvollziehbar. Das Fischottergehege wurde durch einen privaten Verein betrieben. Mit dem Verein wurde eine Vereinbarung getroffen, wonach für das Gehege ein neuer Standort gesucht wird. Somit besteht eine einvernehmliche Lösung unter allen Beteiligten. Ein wesentliches öffentliches Interesse an der Erhaltung des Fischottergeheges an diesem Standort ist nicht erkennbar und auch nicht nachgewiesen. Die sich abzeichnende neue Lösung wird auch von der Behörde begrüsst. Zudem wird das Fischottergehege durch einen grosszügigen Freiraum zwischen den Zeilenbauten kompensiert.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag kann aufgrund der Erwägungen nicht berücksichtigt werden.

Antrag 3

Der private Gestaltungsplan weicht unrechtmässig von der Regelbauweise ab, weshalb er unzulässig ist.

Begründung

Selbst wenn ein privater Gestaltungsplan als von öffentlichen und privaten Interessen gerechtfertigt angesehen wird, ist der vorliegende Gestaltungsplan als unzulässig zu qualifizieren. Der private Gestaltungsplan lässt Gebäude in einer Dimension zu, durch welche sie erheblich von der Regelbauweise abweichen dürfen. Gemäss Rechtsprechung ist klar, dass nur beschränkt von der planerisch und demokratisch abgestützten Grundnut-

zungsordnung abgewichen werden darf. Die Grundordnung darf nicht ihres Sinngelhalts entleert werden (BGB 135 II 209, E. 5.2; BRK Entscheid vom 23. März 2018, E. 3.4.2). Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf sind für die Regelbauweise in der Wohnzone 2.2, in welcher der private Gestaltungsplan liegt, insbesondere eine Baumassenziffer von $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$, eine max. Gebäudehöhe von 10.5 m und eine max. Gebäudelänge von 40 m einzuhalten. Mit dem Richtprojekt, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, wird erheblich von der Regelbauweise abgewichen. Es würde nicht nur eine erhöhte Baudichte von plus ca. 12 % ermöglicht, sondern auch der Bau von Gebäuden mit Höhen von 15.8 m, d.h. 5.3 m höher als gemäss Regelbauweise, und einer Länge von 60 m, d.h. 20 m länger als gemäss Regelbauweise. Bei solchen Dimensionen kann nicht mehr von beschränkten Abweichungen von der Regelbauweise gesprochen werden. Die Grundordnung würde in sämtlichen Dimensionen ausgehebelt und damit ihres Sinngelhalts entleert werden.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Gemäss § 83 PBG darf im Zuge eines Gestaltungsplanverfahrens von den Bestimmungen über die Regelbauweise sowie von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Über den Gestaltungsplan werden folgende Abweichungen gegenüber der Grundordnung ermöglicht:

- Die zulässige Baumasse liegt 14 % über derjenigen einer Regelüberbauung bzw. 5 % über dem zulässigen Mass, welches im Zuge einer Arealüberbauung und ohne Gestaltungsplan möglich wäre.
- Die im Gestaltungsplan festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen ermöglichen die Realisierung von 3-4 Vollgeschossen sowie 1 optimiertes Attikageschoss. Im Vergleich dazu wären mit der gemäss BZO festgelegten Gebäudehöhe (10.5 m) und Gesamthöhe (13.5) 3 Vollgeschosse sowie 1 Attikageschoss möglich.
- Durch die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche sind Gebäudelängen von rund 60 m möglich. Gemäss BZO ist eine maximale Gebäudelänge von 40 m zulässig. Bei einer Arealüberbauung gemäss Ziff. 12.1.3 BZO gelten jedoch keine Gebäudelängenbeschränkungen. Im Gestaltungsplan wird somit eine strengere Regelung definiert, als diejenige einer Arealüberbauung gemäss BZO. Die Gebäudelänge des Bestandesbaus beträgt rund 50 m. Die gegenüberliegenden Nachbargebäude weisen Gebäudelängen von 60 bis 70 m auf. Es kann daher festgehalten werden, dass sich die volumetrische Ausdehnung der Richtprojekt-Gebäude verträglich in den ortsbaulichen Kontext integrieren lässt.
- Der Strassenabstand wird punktuell um 3.4 m reduziert.
- Die maximale Abgrabung wird an drei Stellen von 1.5 m gemäss BZO auf 2.5 m erhöht.



Gebäudelängen bestehender Bauten im ortsbaulichen Umfeld

Das Ausmass der Abweichungen gegenüber der Grundordnung im vorliegenden Gestaltungsplan sind somit wesentlich geringer, als dies beim Gestaltungsplan des Bundesgerichtsfalls (BGB 135 II 209, E. 5.2; BRK Entscheid vom 23. März 2018, E. 3.4.2) möglich war. Im betreffenden Gerichtsfall wurde unter anderem ein 7-geschossiger Bau über den Gestaltungsplan ermöglicht, wobei die Grundordnung (Kernzone II) lediglich

3 Vollgeschosse zugelassen hätte. Darüber hinaus lag das betroffene Planungsgebiet innerhalb eines Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung sowie innerhalb eines ISOS-Gebiets (Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder Schweiz von nat. Bedeutung), was zu wesentlich höheren gestalterischen Anforderungen bzw. Schutzziele führt, als dies in einer herkömmlichen Wohnzone der Fall ist. Eine Entleerung des Sinnesgehalts der Grundordnung liegt mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht vor.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag kann aufgrund der Erwägungen nicht berücksichtigt werden.

Antrag 4

Im Gestaltungsplan wird kein angemessener Projektierungsspielraum erreicht, weshalb er unzulässig ist.

Begründung

Gemäss § 83 Abs. 2 PBG ist für die Projektierung ein angemessener Spielraum zu belassen. Praxisgemäss sind für die äusseren Abmessungen 2–3 m erforderlich. Das dem vorliegenden Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt belässt keinen solchen Spielraum, sondern es handelt sich bereits um ein fertiges Projekt, welches im Rahmen eines Projektwettbewerbs entworfen wurde.

Erwägung Planer

In der Praxis werden je nach Projektreife und Ausarbeitungsstand des Richtprojekts 0.5-2 m Projektierungsspielraum gegenüber den äusseren Abmessungen der Baukörper im Gestaltungsplan definiert. Das vorliegende Richtprojekt weist bereits einen hohen Detaillierungsgrad auf, weshalb der Projektierungsspielraum auf ca. 0.2 bis 1.5 m beschränkt wurde. Die Anforderungen gemäss § 83 Abs. 2 PBG sind somit eingehalten.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag kann aufgrund der Erwägungen nicht berücksichtigt werden.

Antrag 5.1

Das Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan sind hinsichtlich der feuerpolizeilichen Vorgaben mangelhaft und daher abzulehnen.

Begründung

Das dem privaten Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt scheint aus feuerpolizeilichen Gründen mangelhaft zu sein. Durch die Anordnung der Gebäude ist beispielsweise nicht nachvollziehbar, wie ein Feuerwehrezugang mit Drehleiter gewährleistet wäre (Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, FKS). Dies ist vorliegend insbesondere sehr problematisch, als dass durch das Projekt altersgerechte Wohnungen erstellt werden sollen, d.h. Personen in den Gebäuden wohnen werden, welche gebrechlich und schlecht zu Fuss sind. Die rasche Evakuierung dieser Personen mittels Drehleiter ist folglich umso wichtiger. Diese ist allerdings vorliegend nicht gewährleistet.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Das Richtprojekt wurde im Zuge des Projektwettbewerbs durch ein externes Fachbüro hinsichtlich der feuerpolizeilichen Anforderungen geprüft. Dabei wurde festgehalten, dass innerhalb der Gebäude keine Verstösse gegen die Brandschutzvorschriften vorliegen. Eine Drehleiter muss bei Gebäudeteilen von mehr als 13 m Höhe gewährleistet werden. Dies kann im Zuge des Bauprojekts sichergestellt werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Standplätze für die Feuerwehr wurden Abklärungen mit dem Feuerwehrkommando getroffen. Die Anforderungen der Feuerwehr wurden im Bericht zum Gestaltungsplan ergänzt.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag konnte gemäss den Erwägungen teilweise berücksichtigt werden.

Antrag 5.2

Das Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan sind hinsichtlich der Einhaltung der Grenzabstände mangelhaft und abzulehnen.

Begründung

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt hält die notwendigen Grenzabstände überwiegend nicht ein. Auf S. 23 des erläuternden Berichts wird erwähnt, dass der Baubereich A2 punktuell den grossen Grenzabstand inklusive Mehrhöhenzuschlag (10 m + 5.3 m) um 2.5 m gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 5898 unterschreiten würde. Bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt wurde allerdings der Mehrlängenzuschlag. Welcher Zuschlag aufgrund der Mehrlänge hinzugefügt werden muss, können die Einwendenden nicht vorbringen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf verweist für die Definition und Messweise des Mehrlängenzuschlags auf § 23–25 ABV (vgl. Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf, Zu Ziffer 6.1, Bullet-point 6 "Mehrlängenzuschlag"). Diese Bestimmungen legen aber keinen konkreten Schlüssel zur Berechnung des Mehrlängenzuschlags fest, sondern nur, dass der Mehrhöhenzuschlag einem bestimmten Teil der als Mehrlänge qualifizierten Fassadenlänge entspricht. Die kommunale Bau- und Zonenordnung müsste diese Vorgabe konkretisierend festlegen, was vorliegend nicht der Fall ist. Als Vergleich kann festgehalten werden, dass in der Stadt Zürich ein Mehrlängenzuschlag von 1/3 erfolgt. Bei Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags würde der Grenzabstand zum Grundstück Kat. Nr. 5898 noch weiter unterschritten werden. Zudem hält das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt zu den Grundstücken Kat. Nr. 7621 und Kat. Nr. 680 lediglich einen Abstand von 5.2 m ein. Zum Grundstück mit Kat. Nr. 6607 sind es lediglich 7 m und zum Grund Kat. Nr. 7622 10 m. Diese Abstände berücksichtigen weder einen Mehrlängen- noch einen Mehrhöhenzuschlag gemäss §260 Abs. 2 PBG. Die Mehrhöhe des dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Richtprojekts beträgt vorliegend 5.3 m. Geht man von der 1/3 Regel des in der Stadt Zürich anwendbaren Mehrlängenzuschlags aus, müsste bei einer Mehrlänge von 20 m nochmals 6.67 m für den Grenzabstand berücksichtigt werden. Damit wäre ein Grenzabstand zu den Grundstücken Kat. Nr. 7621, Kat. Nr. 680, Kat. Nr. 6607 und Kat. Nr. 7622 von total 16.97 m (5 m kleiner Grundabstand + 6.67 Mehrlängenzuschlag + 5.3 m Mehrhöhenzuschlag) einzuhalten. Mit den derzeit eingeplanten 5.2 m, 7 m resp.

10 m Grenzabstand wird der notwendige Grenzabstand bei weitem nicht eingehalten.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Ziff. 6.1.1 BZO definiert für die Zone W2.2 einen kleinen Grundabstand von 5 m und einen grossen Grundabstand von 10 m. Der grosse Grundabstand gilt gemäss Ziff. 11.1.1 nur für die am meisten gegen Süden gerichtete Fassade. Den Gemeinden steht es frei, einen Mehrlängenzuschlag in der Bau- und Zonenordnung zu definieren. Wird auf die Festlegung eines Mehrlängenzuschlages in der BZO verzichtet, ist beim Grundabstand auch kein Mehrlängenzuschlag zu addieren, da auch auf kantonaler Ebene (PBG) kein Mehrlängenzuschlag vorgeschrieben wird. Die BZO der Gemeinde Männedorf schreibt auch keinen Mehrhöhenzuschlag vor. Da das PBG im Sinne von § 260 jedoch ein Mehrhöhenzuschlag definiert, ist dieser auch auf kommunaler Ebene zu berücksichtigen.

- Der Grenzabstand des Teilbaubereiches A4 gegenüber den Grundstücken Kat. Nrn. 7621/680/6807 ergibt sich aus dem kleinen Grundabstand von 5 m und dem Mehrhöhenzuschlag. Die Gebäudehöhe des Gebäudeteils im Teilbaubereich A4 weist mit 11.0 m eine Mehrhöhe von 0.5 m gegenüber der Regelbauweise (10.5 m) auf.

➔ $5.0\text{ m} + 0.5\text{ m} = 5.5\text{ m}$

Aufgrund der Hanglage reduziert sich diese Mehrhöhe von 0.5 m hangaufwärts kontinuierlich auf 0.0 m. Der geforderte Grenzabstand wird im Gestaltungsplan eingehalten.

- Der Grenzabstand des Teilbaubereiches A2 gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 7622 ergibt sich aus dem kleinen Grundabstand von 5 m und dem Mehrhöhenzuschlag. Die Gebäudehöhe auf der Nordseite des Teilbaubereichs A2 weist mit 15.3 m eine Mehrhöhe von 4.8 m gegenüber der Regelbauweise (10.5 m) auf.

➔ $5.0\text{ m} + 4.8\text{ m} = 9.8\text{ m}$

Der geforderte Grenzabstand wird im Gestaltungsplan eingehalten.

- Der Grenzabstand des Teilbaubereiches A2 gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 5898 ergibt sich aus dem grossen Grundabstand von 10 m und dem Mehrhöhenzuschlag. Die Gebäudehöhe auf der Südseite des Teilbaubereichs A2 weist mit 15.6 m eine Mehrhöhe von 5.1 m gegenüber der Regelbauweise (10.5 m) auf.

➔ $10.0\text{ m} + 5.1\text{ m} = 15.1\text{ m}$

Der geforderte Grenzabstand wird im Gestaltungsplan eingehalten.

Ursprünglich unterschritt der Baubereich A2 den grossen Grenzabstand inklusive Mehrhöhenzuschlag gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 5898 um 2.5 m (Gestaltungsplan, Fassung öffentliche Auflage). Aufgrund der eingegangenen Einwendungen und aus Rücksicht auf die Nachbarschaft wurde das Richtprojekt überarbeitet, sodass der Grenzabstand nun eingehalten wird.

- *Der Grenzabstand des Teilbaubereiches A3 gegenüber dem Grundstück Kat. Nr. 5898 ergibt sich aus dem grossen Grundabstand von 10 m und dem Mehrhöhenzuschlag. Die Gebäudehöhe auf der Südseite des Teilbaubereichs A2 weist mit 13.2 m eine Mehrhöhe von 2.7 m gegenüber der Regelbauweise (10.5 m) auf.*

➔ $10.0\text{ m} + 2.7\text{ m} = 12.7\text{ m}$

Der geforderte Grenzabstand wird im Gestaltungsplan eingehalten.

Die gemäss Regelbauweise geforderten Grenzabstände inkl. Mehrhöhenzuschlag nach PBG werden somit eingehalten. Gemäss § 83 PBG könnte im Zuge des Gestaltungsplanverfahrens jedoch von diesen Abständen abgewichen und durch die Zustimmung der Gemeindeversammlung legalisiert werden. Die plangrafische Darstellung der Grenzabstände zum Baubereich A können der Beilage entnommen werden.

Beschluss Grundeigentümer

Der Antrag konnte berücksichtigt werden.

Antrag 6

Der private Gestaltungsplan resp. das dadurch ermöglichte Richtprojekt ordnet sich bei weitem nicht besonders gut in die Umgebung ein, weshalb er nicht genehmigt werden kann.

Begründung

Wie im erläuternden Bericht des privaten Gestaltungsplan bei Ziff. 3.4 selbst festgehalten wird, muss nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht werden. Entgegen den Ausführungen im erläuternden Bericht ist dies vorliegend nicht gegeben. Wie bereits in Rz. 14 dargelegt, ermöglicht der private Gestaltungsplan ein Projekt, welches sehr wuchtig in Erscheinung treten würde. Das Richtprojekt nimmt keine Rücksicht auf die Umgebung. In Bezug auf die Grösse nimmt der erläuternde Bericht lediglich Bezug auf den Bestandesbau, welcher bereits von der Regelbauweise abweicht, sowie die öffentliche Baute auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Beide diese Gebäude kommen allerdings bei weitem nicht so nahe an die Grenze der Kernzone heran, wie es der Neubau tun würde (Teil A). Auf die sich in der Kernzone befindenden Gebäude, welche überwiegend aus schützenswerten Objekten bestehen, wird bei Beurteilung der Gesamtwirkung gar nicht eingegangen. Die geplante Abtreppung des Volumens in Richtung Kernzone, welche im erläuternden Bericht auf S. 11 kurz erwähnt wird, reicht nicht aus, damit von einer besonders guten Gesamtwirkung gesprochen werden kann.

Erwägung Planer/Grundeigentümer

Die ortsbaulich und topographisch verträgliche Setzung der Neubauten wurde im Zuge des Projektwettbewerbs untersucht und nachgewiesen. Die beiden Baukörper treten an den Gebäudestirnen und ausgedrehten Kopfvolumen zurückhaltend in Erscheinung. Das Attikageschoss ist gebäudemittig konzentriert und wird somit nur auf der Gartenseite partiell als fünfgeschossiger Bau in Erscheinung treten. Durch die Vor- und Rücksprünge werden die Längsbauten wohltuend strukturiert. Das Gebäude A wurde westseitig gegenüber der Kernzone mit zwei Höhensprüngen gezielt

abgestuft. Die im Gestaltungsplan definierte Regelung wird zu Gunsten eines verträglichen Übergangs zur Kernzone entsprechend strenger ausgelegt. Der Teilbaubereich A4 weist gegenüber der Regelbauweise (13.5 m Gesamthöhe) eine um 2.5 m reduzierte Gesamthöhe auf. Der Teilbaubereich A3 liegt mit einer Gesamthöhe von 13.2 m ebenfalls unterhalb des Maximalwerts gemäss Regelbauweise.

Der Ortsbildschutz wird somit einerseits über die Abstufung und Strukturierung der Gebäudevolumina und andererseits über die Anordnung von grosszügigen Freiräumen gegenüber der Kernzone gewährleistet. Die zu erhaltende öffentliche Parkierungsfläche sowie die aufgespannte Freifläche zwischen den Baubereichen dienen als grosszügige Pufferzone zu den Nachbargebäuden.

Die Baubereiche ermöglichen Gebäudelängen bis zu 60 m. Die Gebäudelänge des Bestandesbaus beträgt rund 50 m. Die gegenüberliegenden Nachbargebäude weisen Gebäudelängen von 60 bis 70 m auf. Es kann daher festgehalten werden, dass sich die volumetrische Ausdehnung der Richtprojekt-Gebäude verträglich in den ortsbaulichen Kontext integrieren lässt und sich die Gebäude an der gewachsenen Struktur des Quartiers orientieren.

Vgl. Ziff. 2.1 Antrag 1 und Ziff. 2.3 Antrag 2.2

Beschluss Grundeigentümer

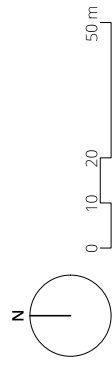
Der Antrag kann aufgrund der Erwägungen nicht berücksichtigt werden.

BEILAGEN

- Schattenwurfdiagramm
- Grenzabstände Baubereich A

2h-Schatten an mittleren Wintertagen
 ohne Berücksichtigung der Topografie
 (3. November und 8. Februar)

- 2h-Schatten
- 8 Uhr Schatten
- 9 Uhr Schatten
- 10 Uhr Schatten
- 11 Uhr Schatten
- 12 Uhr Schatten
- 13 Uhr Schatten
- 14 Uhr Schatten
- 15 Uhr Schatten
- 16 Uhr Schatten



Bearbeitung: Lea Humbel
 Geprüft durch:
 Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten
 Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 10.10.2019
 Richtprojekt: Allemann Bauer Eigenmann Architekten vom 31.8.2020

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Männedorf,
 Privater GP Haldenstrasse
2H-SCHATTEN

1:1000
 32698 - 28.8.2020

**SUTER
 VON KÄNEL
 WILD**
 Planer und Architekten AG
 Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 +41 44 315 13 90, www.skw.ch

