



VERFÜGUNG

vom 9. Juli 2008

Zollikon. Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 13. Juni 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Zollikon dem privaten Gestaltungsplan Unteres Gstad zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. August 2007 und des Bezirksrates Meilen vom 6. November 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Juli 2007 (Eingang 5. Juni 2008) ersucht der Gemeinderat Zollikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 313/1997 ist die kommunale Nutzungsplanung von Zollikon genehmigt worden. Der Kernzonenplan ist mit RRB Nr. 3607/1985 genehmigt worden. Das Grundstück Kat.-Nr. 9677 liegt in der Kernzone. Es sind im Kernzonenplan keine Gebäude festgelegt, deren Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beibehalten werden müssen. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Grundlagen für eine entsprechende Bebauung mit besonders guter Gesamtwirkung im Nahbereich des Schutzobjekts von überkommunaler Bedeutung.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Unteres Gstad, dem die Gemeindeversammlung Zollikon am 13. Juni 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Dem Grundeigentümer wird für die Bearbeitung dieser Verfügung separat Rechnung gestellt:

Rechnungs- und Zustelladresse: Willy Günther
Artherstr. 12
6300 Zug


Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 976.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Zollikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Zollikon (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 9. Juli 2008
071052/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Katasterplan

1:200

Gemeinde Zollikon

Verkehrsbaulinien: Die Gültigkeit bzw. das Vorhandensein von Baulinien an Staatsstrassen ist zu erheben bei der Baudirektion Kanton Zürich, Tel: 044 828 15 60. Die unterstrichenen Katastrnummern sind im Grundbuch noch nicht eingetragen.

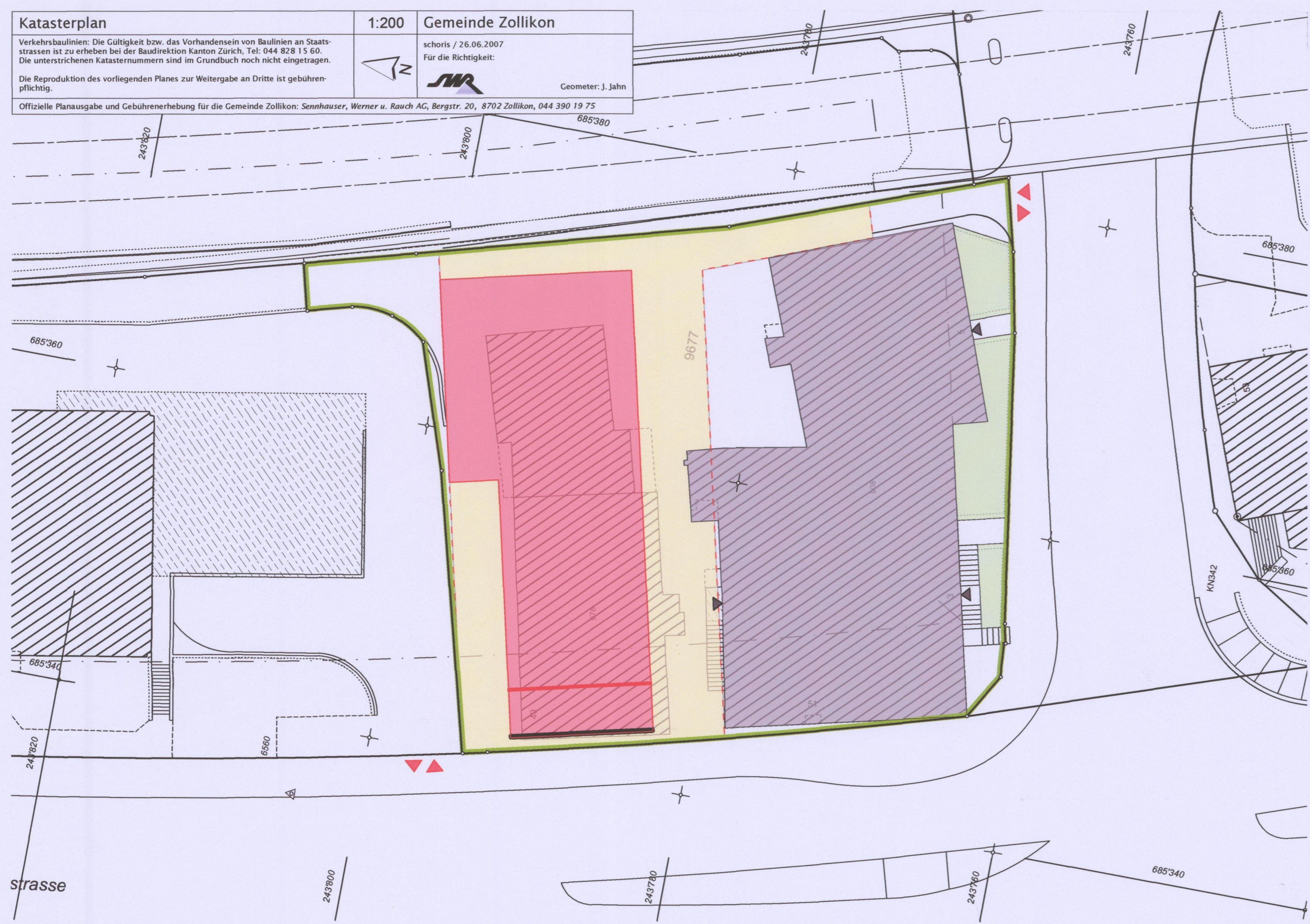
Die Reproduktion des vorliegenden Planes zur Weitergabe an Dritte ist gebührenpflichtig.

Offizielle Planausgabe und Gebührenerhebung für die Gemeinde Zollikon: Sennhauser, Werner u. Rauch AG, Bergstr. 20, 8702 Zollikon, 044 390 19 75

schoris / 26.06.2007
Für die Richtigkeit:



Geometer: J. Jahn



Kanton Zürich Gemeinde Zollikon

Amt für Raumordnung und Vermessung Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad Situation 1:200

Festlegungen :

- Perimeter
- Baufeld
- Tiefgarage mit Rampe
- Lage der Westfassade Neubau
- Rücksprung Vollgeschoss 3
- Schutzobjekt
- Vorgärten

Orientierung :

- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Hauseingang Schutzobjekt
- Liegenschaften bestehend

Der Grundeigentümer
Parzelle Kat. Nr. 9677

Willy Günther

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 13. Juni 2007
Namens der Gemeindeversammlung,

Die Präsidentin:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 9. Juli 2008

BDV Nr. 83 108

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Bergstr. 20, 8702 Zollikon




Datum: 25. Juni 2007



**Privater Gestaltungsplan
Unteres Gstad**

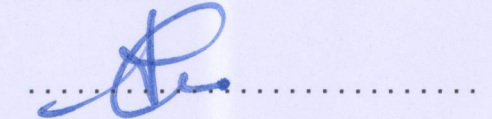
Lichtraumprofil 1:200

Festlegungen :

-  Maximales Lichtraumprofil (Baufeld)
-  Tiefgarage
-  Schutzobjekt

Der Grundeigentümer
Parzelle Kat. Nr. 9677

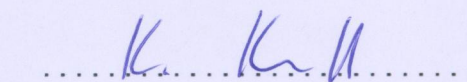
Willy Günther



Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 13. Juni 2007
Namens der Gemeindeversammlung,

Die Präsidentin:

Die Schreiberin:




Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr. /

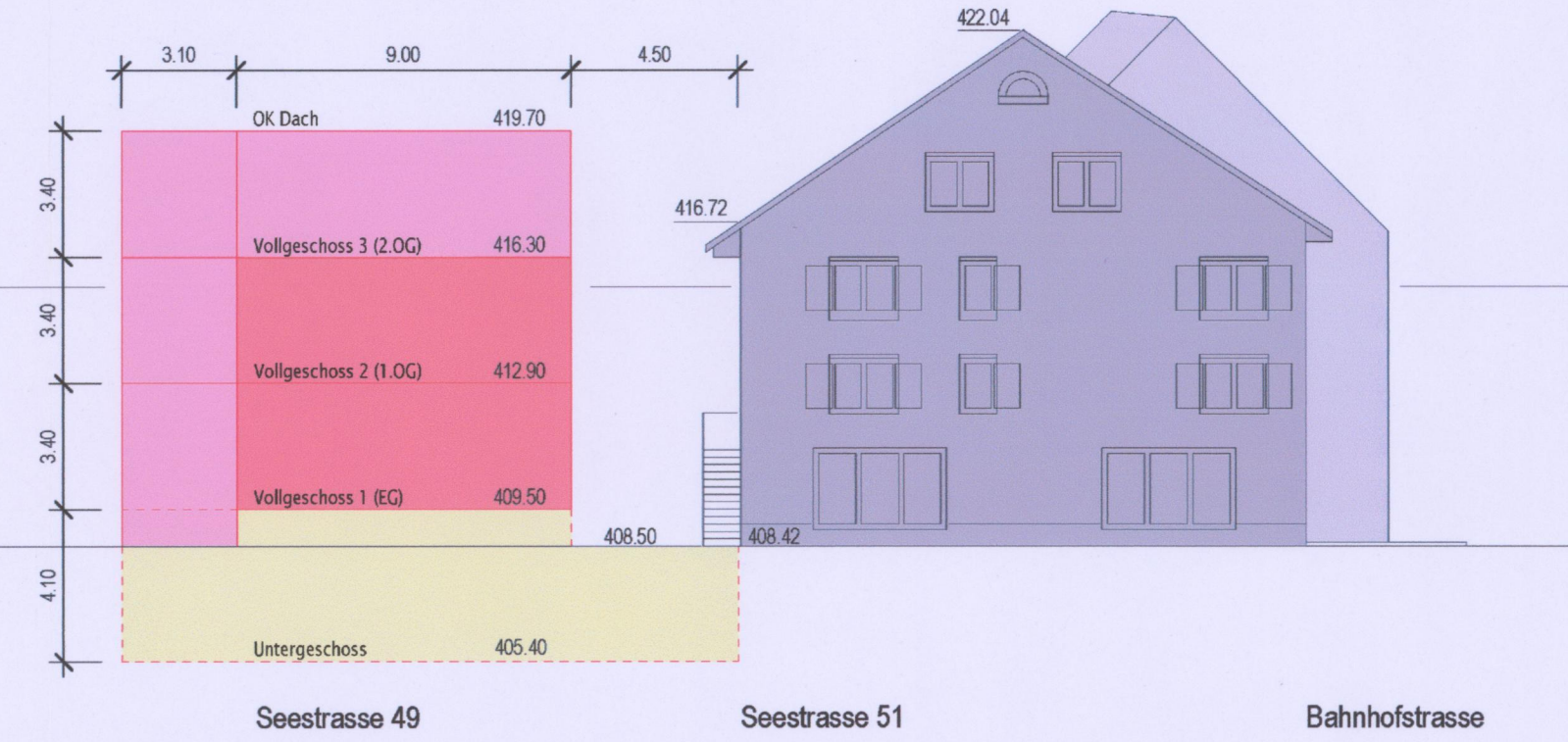
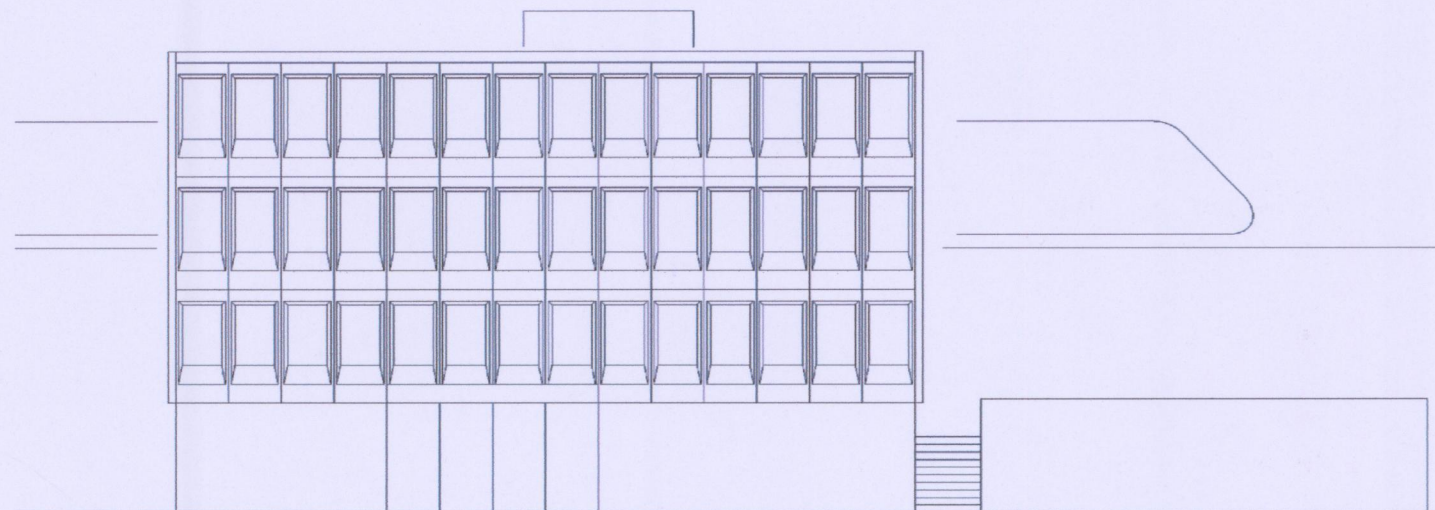
Für die Baudirektion:

.....

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Bergstr. 20, 8702 Zollikon

Datum: 25. Juni 2007



Seestrasse 45

Seestrasse 49

Seestrasse 51

Bahnhofstrasse



Kanton Zürich
Gemeinde Zollikon

Privater Gestaltungsplan
Unteres Gstad

Vorschriften

Der Grundeigentümer
Parzelle Kat. Nr. 9677

Willy Günther

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

13. Juni 2007

Namens der Gemeindeversammlung,
Die Präsidentin:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion
genehmigt am: **-9. Juli 2008**

BDV Nr. 83 1 08

Für die Baudirektion



Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad, Vorschriften

Art. 1 Zweck des Gestaltungsplans

Auf der Parzelle Kat. Nr. 9677 stehen vier Gebäude. Das längs der Nordgrenze liegende Haus Seestrasse 49 und die drei zusammengebauten Schutzobjekte Seestrasse 51, Bahnhofstrasse 3 und 5. Das Gebäude Seestrasse 49 darf abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dadurch werden die wirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen, welche die Erfüllung des Schutzzwecks für die drei Objekte unterstützen. Zudem sollen mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen für einen qualitätvollen Neubau geschaffen werden.

Die Realisierung des Bauvorhabens nach diesem Gestaltungsplan setzt die öffentliche Beurkundung des verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen Bauherrschaft, Kanton und Gemeinde voraus.

Art. 2 Art, Bestandteile und Geltungsbereich des Gestaltungsplans

Für Kat. Nr. 9677 wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgestellt.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und zwei Plänen im Massstab 1:200 (Situation und Lichtraumprofil).

Der Geltungsbereich (Perimeter) ist im Situationsplan 1:200 dargestellt.

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Für das Baufeld gemäss Situationsplan werden Art. 3 bis 8 BZO durch die Vorschriften des Gestaltungsplans ersetzt. Im Übrigen gelten im Perimeter die Kernzonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung (Art. 3 bis 10^{bis}), ergänzt durch die nachfolgenden Bestimmungen sowie die ergänzenden Vorschriften der BZO (Art. 28 ff).



Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad

Art. 4 Schutzobjekte

Die zusammengebauten Häuser Seestrasse 51 und Bahnhofstrasse 3 und 5 (gemeinsame Vers. Nr. 908) sind Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung und mit Vertrag vom 11. Juni 2007 unter Schutz gestellt (§ 205 lit. d PBG).

Werden die Häuser in Folge höherer Gewalt zerstört, gilt für Ersatzbauten Art. 3 Abs. 1 BZO.

Art. 5 Abbruch und Neubau (Baufeld)

Die Liegenschaft Seestrasse 49, Vers. Nr. 976, darf abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Neubau hat im bezeichneten Baufeld zu liegen und überstellt die Baulinie der Seestrasse. Der Situationsplan legt die Fassadenlagen fest. Der Neubau darf ein Untergeschoss und 3 Vollgeschosse umfassen und eine Höhenkote von 419.70 m ü M nicht überschreiten. Ausgenommen sind technische Aufbauten. Die Westfassade der Vollgeschosse 1 und 2 muss zwingend auf der verlängerten Gebäudeflucht des Hauses Seestrasse 51 liegen, und das Vollgeschoss 3 ist gegenüber der Westfassade um 3m zurückzusetzen.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von §71 PBG sinngemäss anwendbar. Namentlich ist auf das Schutzobjekt Vers.Nr. 908 Rücksicht zu nehmen.

Art. 6 Abstände

Es gelten die Abstandsvorschriften der Kernzonenbestimmungen. Wird durch einen Neubau im Baufeld ein Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten, ist eine nachbarliche Vereinbarung (§ 270 Abs. 3 PBG) erforderlich.

Art. 7 Dachgestaltung

Der Neubau muss mit einem Flachdach versehen sein. Nicht begehbare Flächen sind extensiv zu begrünen.



Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad

Art. 8 Erschliessung, Parkierung

Sämtliche Pflichtparkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in der Unterniveaugarage unterzubringen. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Bahnhofstrasse.

Oberirdisch sind max. 4 Besucherparkplätze zulässig (Nordseite des Baufeldes).

Die Anzahl der Pflichtparkplätze ist wegen der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf 14 Plätze zu reduzieren. Diese Reduktion löst keine Ersatzabgabepflicht aus.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung der Umgebung soll die Schutzobjekte mit dem Neubau optimal verbinden. Die Vorgärten an der Bahnhofstrasse müssen erhalten bleiben.

Art. 10 Lärmempfindlichkeitsstufe

Dem Gestaltungsplan wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



07100415

Kontakt Bauabteilung
Telefon 044 395 34 00
Telefax 044 395 38 40
E-Mail hansjoerg.salm@zollikon.ch
Internet www.zollikon.ch

4. Oktober 2007

1/4

Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad, 8702 Zollikon

Bericht zur Raumplanung und den Umweltauswirkungen (Art. 47 RPV)

1. Ausgangslage

Gemäss Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1996 liegt das Grundstück Kat. Nr. 9677 in der Kernzone. Die drei zusammengebauten Wohnhäuser Seestrasse 51, Bahnhofstrasse 3 (beide 1553 gebaut) und Bahnhofstrasse 5 (1539/40 gebaut) sowie der Gebäudekomplex Seestrasse 49 waren ursprünglich Bestandteil des alten Dorfkerns Gstad. Sie wurden aber mit dem Bau der Bahnlinie (1894) von diesem abgetrennt.

Bei den Häusern handelt es sich um Schutzobjekte im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (§ 203 lit. c PBG). Ein Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission bestätigt die Bedeutung der Bauten (Gutachten Nr. 3 vom 18. Februar 1988).

Mit Verfügung vom 6. Mai 1988 stellte die kantonale Baudirektion die Häuser Seestrasse 51, Bahnhofstrasse 3 und 5 vorsorglich unter Schutz. Die Verfügung wurde angefochten, das Verfahren ist rechthängig. Mit Beschluss Nr. 3349 vom 9. November 1988 hat der Regierungsrat die Häuser überdies in das Inventar der Schutzobjekte von regionaler Bedeutung aufgenommen. Das benachbarte Haus Seestrasse 49 (Vers.Nr. 976, Kat.Nr. 9677) ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte aufgeführt (Inv.Nr. 4.10).

Ein von der Gemeinde Zollikon in Auftrag gegebenes Gutachten von Dr. Benno Furrer, Schweizerische Bauernhausforschung, Zug, hat ergeben, dass die Liegenschaft Seestrasse 49 keine bauhistorisch oder baukünstlerisch relevante Ausstattung aufweist und die bautypologische, wirtschafts- und sozialgeschichtlich relevante Substanz stark geschmälert ist.

Der Eigentümer von Kat.Nr. 9677, Willy Günther, möchte die Häuser Seestrasse 51, Bahnhofstrasse 3 und 5 sanieren. Um diese Sanierung finanziell zu ermöglichen, soll das Haus Seestrasse 49 aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte entlassen und durch einen



Privater Gestaltungsplan Unteres Gstad, 8702 Zollikon

Neubau ersetzt werden. Zu diesem Zweck wurde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und den Zolliker Behörden (Gemeinderat und Baubehörde) der private Gestaltungsplan Unteres Gstad ausgearbeitet.

2. Parkplatzbilanz

Die Pflichtparkplätze befinden sich in der Tiefgarage des Neubaus. Die Erschliessung erfolgt über die Bahnhofstrasse. Falls eine privatrechtliche Einigung gefunden wird, wäre auch eine Erschliessung über die bestehende Tiefgarage der Liegenschaft Seestrasse 45 möglich.

Die Pflichtparkplatzzahl wird aufgrund der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Nähe zu Bahnhof und Bushaltestelle) reduziert (14 Parkplätze). Diese Reduktion löst keine Verpflichtung zur Bezahlung einer Ersatzabgabe aus, weil aus denkmalpflegerischen Überlegungen die Tiefgarage nicht zu gross sein sollte (Abstand zu den Schutzobjekten).

Zusätzlich sind auf der Nordseite des Baufeldes max. 4 oberirdische Besucherparkplätze zulässig.

3. Planungs- und umweltrechtliche Aspekte

Da der Ersatzneubau von den Kernzonenvorschriften abweicht, ist ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. PBG erforderlich.

Gemäss Art. 47 RPV muss über die Übereinstimmung des Gestaltungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sowie mit den Anforderungen aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung Bericht erstattet werden.

4. Analyse der Umweltauswirkungen

Die Abklärungen bezüglich der Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung (gem. Art. 47 RPV) haben folgendes ergeben:

a) Gewässerschutzbereich A₀

Das Areal ist dem Gewässerschutzbereich A₀ zugeteilt, so dass der Bau einer unterirdischen Parkieranlage möglich ist.



b) Keine Altlasten

Das Grundstück Kat.Nr. 9677 ist nicht im kantonalen Altlastenverdachtsflächenkataster eingezeichnet.

c) Luftschadstoffimmissionen unter dem Grenzwert

Die Immissionssituation in Bezug auf Stickstoffdioxid wird beim Grundstück Kat.Nr. 9677 mit 26.8 µg/m³ angegeben und liegt somit unter dem Grenzwert (Jahresmittelwert) der Luftreinhalteverordnung von 30 µg/m³.

d) Keine Veränderungen in Bezug auf die Emissionen entlang der Zufahrten

Aufgrund der wenigen neuen Parkplätze (14 Stück) und der nicht verkehrintensiven Nutzung der Gebäude sind keine relevanten Veränderungen in der Luftschadstoff- und Lärmsituation zu erwarten.

5. Vorschriften für den privaten Gestaltungsplan

Aufgrund raumplanerischer und umweltrechtlicher Überlegungen wurden folgende Punkte in die Vorschriften des Gestaltungsplanes aufgenommen:

Die Definition des Baufeldes wurde mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet und soll den Neubau durch städtebauliche Massnahmen dem Geviert 'Unteres Gstad' zuordnen. Aus diesem Grund überstellt das Baufeld bewusst die Baulinie der Seestrasse. Die Westfassade der Vollgeschosse 1+2 des Neubaus muss zwingend auf der verlängerten Gebäudeflucht des Hauses Seestrasse 51 liegen. Das 3. Vollgeschoss ist gegenüber der Westfassade um 3 m zurückzusetzen. Zudem ist der Neubau mit einem Flachdach zu versehen, um nicht in "Konkurrenz" mit den Schutzobjekten zu treten.

Die Regelung der Parkierung im privaten Gestaltungsplan erfolgt nach Punkt 2 Parkplatzbilanz.

6. Beurteilung aus der Sicht von Raumplanung und Umweltschutz

Der private Gestaltungsplan ermöglicht eine sinnvolle Neunutzung einer gut erschlossenen (auch mit öffentlichen Verkehrsmittel) und zentral gelegenen Gebäudegruppe innerhalb



des überbauten Gebietes. Er leistet damit einen Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens.

Weder die Bauphase noch der Betrieb der neuen Nutzungen wird relevante Umweltauswirkungen generieren. Auch die neue Parkieranlage wird kein relevantes Verkehrsaufkommen erzeugen, da die Parkplatzzahl klein ist und von Beschäftigten bzw. Bewohnern von Gebäuden in dieser Grösse erfahrungsgemäss nur ein kleines Verkehrsaufkommen erzeugt wird.

Der private Gestaltungsplan Unteres Gstad entspricht den raumplanungs- und umweltrechtlichen Bestimmungen.

7. Mitwirkungsverfahren

Die Vorlage wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.
Es ging eine Einwendung ein, die jedoch nicht berücksichtigt wurde.

Dem privaten Gestaltungsplan wurde am 13. Juni 2007 von der Gemeindeversammlung zugestimmt.

8. Vorprüfungsverfahren

Die Baudirektion ist mit den Vorschriften und dem Plan einverstanden. Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens nach diesem privaten Gestaltungsplan ist jedoch die öffentliche Beurkundung des verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen Bauherrschaft, Kanton und Gemeinde betreffend der 'Unterschutzstellung der Häuser Seestrasse 51 und Bahnhofstrasse 3+5 in Zollikon und Entlassung des Wohnhauses mit Stall und Remise Seestrasse 49 in Zollikon aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte'.