



VERFÜGUNG

vom 31. Oktober 2012

Zollikon. Öffentlicher Gestaltungsplan Blumenrain

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Zollikon hat am 7. Dezember 2011 dem öffentlichen Gestaltungsplan Blumenrain zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 24. Januar 2012 und des Bezirksrats Meilen vom 14. September 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Juni 2012, 25. Juli 2012, 19. September 2012 und 12. Oktober 2012 ersucht der Gemeinderat Zollikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan Blumenrain liegt gleichzeitig mit den Änderungen der Bau- und Zonenordnung betreffend das Areal Blumenrain zur Genehmigung vor.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten mit einer Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb eines Wohn- und Pflegezentrums (WPZ) für die Gemeinde Zollikon geschaffen werden.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich um einen Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG handelt. Für diesen Gestaltungsplan besteht durchaus ein wesentliches öffentliches Interesse (§ 84 PBG). Die Bezeichnung von § 84 PBG, anstelle von § 85 PBG, in Art. 2 Abs. 1 der Vorschriften ist demzufolge gemäss den Ausführungen auf Seite 13 im Bericht richtig. Weiter wird ausdrücklich festgestellt, dass die Verkehrsbaulinie einen Informationsinhalt des Gestaltungsplans darstellt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan, Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

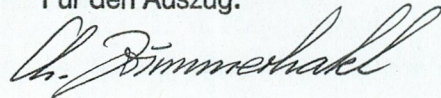
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).



Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Blumenrain, welchem die Gemeindeversammlung Zollikon am 7. Dezember 2011 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Gemeinde Zollikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Zollikon (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle).

Zürich, den 31. Oktober 2012
121805/WUR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Katasterplan amtliche Vermessung	1:500	Gemeinde Zollikon
Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet. Jede weitere Verwendung, insbesondere die Überführung des Planinhaltes in ein EDV-System oder die Reproduktion zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen Zwecken ist bewilligungs- und gebührenpflichtig. Legende: www.vermessung.zh.ch		Erstellt: 9.5.2011 / willy.rieder Nachführungsgeometer: J. Jahn (Bestätigung im Sinne von § 3 Abs. 1 lit. a BVV)
Der Plansatz enthält die Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss § 5 KVAV. Ihre Gültigkeit ist bei den zuständigen Stellen abzuklären (Gemeinde, zuständige kantonale Amtsstellen). Unterstrichene Katasternummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.		 Sennhauser, Werner u. Rauch AG Bergstr. 20 8702 Zollikon Tel. 043 500 43 50

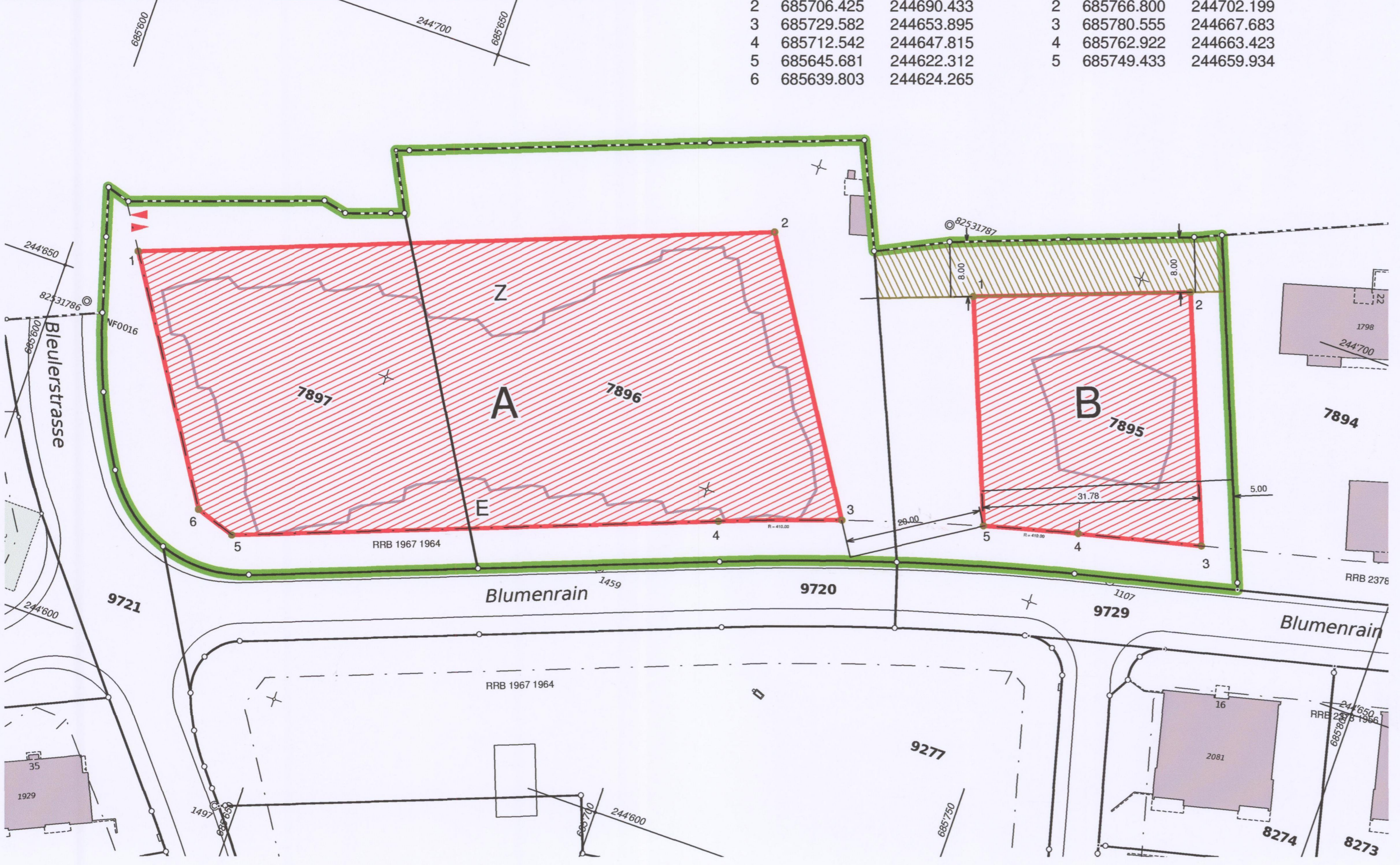
Koordinatenverzeichnis Baufelder

Baufeld A

PunktNr.	Y	X
1	685619.002	244657.087
2	685706.425	244690.433
3	685729.582	244653.895
4	685712.542	244647.815
5	685645.681	244622.312
6	685639.803	244624.265

Baufeld B

PunktNr.	Y	X
1	685736.990	244691.158
2	685766.800	244702.199
3	685780.555	244667.683
4	685762.922	244663.423
5	685749.433	244659.934







Kanton Zürich
Gemeinde Zollikon

Gebietsbetreuer ARE

Gestaltungsplan
WPZ Blumenrain
Situation 1:500

Legende

-  Perimeter
-  Baufelder
-  zu erhaltende Bäume
-  Zu- / Wegfahrt
- E Haupteingang
- Z Zufahrt Lieferanten
- Verkehrsbaulinie

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 7. Dezember 2011

Die Präsidentin:
K. K. U.

Die Schreiberin:
J. J.

Von der Baudirektion
genehmigt am: 31. Okt. 2012

BDV Nr. 1551/12

Für die Baudirektion:
H. Zimmermann

Verfasser:	Gemeinde Zollikon
Plan Nr.:	Bauabteilung 8702 Zollikon
	Datum: 9. Mai 2011

GEMEINDE ZOLLIKON

Gemeindeversammlung



**Auszug aus dem Protokoll
der Versammlung
vom 7. Dezember 2011**

3. Antrag

Gestaltungsplan Blumenrain

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten folgende Anträge:

1. Festsetzung des Gestaltungsplans Blumenrain, bestehend aus den Gestaltungsplan-Vorschriften und einem Plan im Massstab 1:500.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen an der Verordnung in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Zollikon, 5. Oktober 2011

Für den Gemeinderat

Präsidentin
Katharina Kull-Benz

Schreiberin
Regula Bach



Vorschriften Gestaltungsplan Blumenrain

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Blumenrain sollen die Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb eines Wohn- und Pflegezentrums für die Gemeinde Zollikon geschaffen werden.

Art. 2 Art, Bestandteile und Geltungsbereich des Gestaltungsplans

¹Für die Grundstücke Kat.Nrn. 7895, 7896 und 7897 (Am Blumenrain/Bleulerstrasse, Zollikon) wird ein Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgestellt.

²Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 zusammen.

³Der Geltungsbereich (Perimeter) ist im Plan dargestellt; darin liegen folgende Baufelder:
Baufeld A und Baufeld B

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen enthält, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Art. 4 Nutzweise

¹Im Baufeld A sind ein Wohn- und Pflegezentrum, Alterswohnungen und weitere Nutzungen zulässig, die mit der Hauptnutzung (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen) zusammenhängen und in einer Zone für öffentliche Bauten zonenkonform sind.

²In Baufeld A und im Baufeld B ist eine Kindertagesstätte für Kinder des Personals des Wohn- und Pflegezentrums zulässig. Weitere Kinder dürfen in diese Tagesstätte aufgenommen werden, falls Betreuungsplätze frei sind.

³Innerhalb und ausserhalb der Baufelder gilt überdies Art. 5 Abs. 3 dieser Vorschriften.

Art. 5 Bauten

¹Im Baufeld A ist eine Baute zulässig, die die Höhenkote 481.50 m.ü.M. nicht überschreitet. Technisch bedingte Aufbauten (Liftschächte, Treppenaufgänge, Kamine, Solaranlagen etc.) dürfen diese Kote durchstossen. Das oberste Geschoss muss allseitig gegenüber den Fassaden der darunterliegenden Geschosse zurückspringen.

²Im Baufeld B ist eine Baute mit einer Gebäudehöhe von 5.00 m zulässig.

³Innerhalb des Perimeters sind Anlagen und besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG zulässig, die der Erschliessung dienen oder die für die spezifische Nutzung der Aussenanlagen erforderlich sind (Spielplätze, Anlagen für den Dementengarten etc).



⁴Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile dürfen auch ausserhalb der Baufelder errichtet werden, soweit sie unter dem gestalteten Terrain liegen.

⁵Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge kommen nicht zur Anwendung.

Art. 6 Mass der Nutzung

Die Baufelder A und B sowie Gebäudehöhe bzw. die Koten für die maximale Gebäudehöhe definieren das Mass der zulässigen Nutzung. Art. 23 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung ist nicht anwendbar.

Art. 7 Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen sind gut zu gestalten und sorgfältig in die Umgebung einzufügen.


Art. 8 Umgebungsgestaltung

¹Die landschaftsarchitektonische Gestaltung hat der besonderen Lage innerhalb eines durchgehenden Grünraumes zu genügen.

²Die unüberbauten Flächen sind zu durchgrünen und mit Bäumen und Sträuchern auszustatten.

³Die Bäume im Bereich „zu erhaltende Bäume“ sind zu erhalten. Müssen sie aus Gründen der Sicherheit oder aus anderen wichtigen Gründen gefällt werden, sind sie durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Art. 9 Erschliessung und Parkierung

¹Die Zu- und Wegfahrt für Fahrzeuge (Anlieferungen, Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage und zu den gedeckten Fahrradabstellplätzen) erfolgt über die Bleulerstrasse (Signatur  im Plan).

²Die Parkplätze liegen in einer unterirdischen Parkgarage mit max. 80 Plätzen (inkl. Parkplätze für Besucher).

³Die Signatur Z im Plan bezeichnet den Lieferantenzugang.

⁴Der Haupteingang (Fussgänger, Vorfahrt) erfolgt über die Strasse „Am Blumenrain“ (Signatur E im Plan). Für den ruhenden Verkehr sind zwei oberirdische Kurzzeitparkplätze zulässig.

Art. 10 Abgrabungen

¹Abgrabungen sind zulässig:

- für Tiefgaragen-Einfahrten und Kellerzugänge;
- für die Freilegung von Fassaden, falls sie für die hindernisfreie Verbindung zwischen Innen- und Aussenräumen sowie für die Einbettung des Gebäudes mit durchgehender Erdgeschosskote erforderlich sind.

²Abgrabungen und Aufschüttungen haben sich gut in die Umgebung einordnen.



Art. 11 Lärmempfindlichkeitsstufe

Dem Gestaltungsplan wird die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 12 Energie

Die Gebäude haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen.

Art. 13 Inkrafttreten

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

Abstimmung

Dem Gestaltungsplan Blumenrain wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Für richtigen Auszug:

Gemeinderat Zollikon
Stv. Gemeindeschreiberin

Claudia Valler

Zollikon, 11. Oktober 2012

Gemeinderat Zollikon

Vizepräsident

Daniel Weber

Schreiberin i.V.

Claudia Valler

Von der Baudirektion
genehmigt am: **31. Okt. 2012**

BDV Nr. *1551/12*

Für die Baudirektion: