

## **VERFÜGUNG**

**vom 1. November 2011**

### **Uetikon a.S.      Privater Gestaltungsplan Bergheim**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 30. Juni 2011 stimmte der Gemeinderat Uetikon a.S. dem privaten Gestaltungsplan Bergheim zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 23. August 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. August 2011 ersucht der Gemeinderat Uetikon a.S. um Genehmigung der Vorlage.

Im regionalen Richtplan Pfannenstil (RRB Nr.1252/1998) ist das Bergheim, betreffend das psychiatrische Wohn- und Pflegeheim, als Standort für die psychogeriatrische Langzeitversorgung festgelegt. Das Areal liegt innerhalb des Siedlungsgebiets in der Bauzone W 1.3. In dieser Zone sind mässig störende Betriebe zulässig (vgl. Zonenplan RRB Nr. 3642/1994). Gemäss Ziffer 7.2 der Bau- und Zonenordnung sind Terrassen- und ähnliche Überbauungen nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Überbauung mit einer guten Gesamtgestaltung geschaffen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG einzuhalten.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Bergheim, dem der Gemeinderat Uetikon a.S. am 30. Juni 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Gemeinderat Uetikon a.S. wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Uetikon a.S. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Osterwalder, Lehmann, Ingenieure und Geometer AG, Alte Landstrasse 248, Postfach 321, 8708 Männedorf (Nachführungsstelle), sowie an Hinderer Liegenschaften AG, Schössli-strasse 8, 8618 Oetwil a.S. (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 1. November 2011  
111477/WUR/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Bergheim

Situation und Schnitt

1:500

Festsetzung durch den Grundeigentümer am

Für die Hinderer Liegenschaften AG:

*D. B. ...*

Zustimmung durch den Gemeinderat am **30. Juni 2011**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*[Signature]*

Die Schreiberin:

*[Signature]*

Genehmigung durch die Baudirektion am **- 1. Nov. 2011**

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

BDV-Nr. **136/11**

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32428 - 14.6.2011



Schnitt A-A

Verbindlicher Inhalt

	Geltungsbereich	Ziff. 2.2
	Höhenkurven (m ü.M.)	Ziff. 2.4
	Baubereich A	Ziff. 3.1
	Baubereiche B1 - B4	Ziff. 3.2
	Sichtbarkeit Terrassenstufe zulässig	Ziff. 3.1
	Zulässige Gesamthöhe (m ü.M.)	Ziff. 3.3

	Baulinie	Ziff. 3.6
	Umbungsbereich	Ziff. 4.3
	Hochstammbäume neu zu pflanzen (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 4.4
	Zu- / Wegfahrt mit Anordnungsspielraum	Ziff. 5.1
	oberirdische Parkplätze	Ziff. 5.3
	Erschliessungsbereich	Ziff. 5.3

Informativer Inhalt

	Bestehende Gebäude
	Richtprojekt
	Bestehender öffentlicher Fussweg ausserhalb Geltungsbereich
	Abzubrechende Bauten
	Bewilligtes Projekt Holländer
	Wald
	Waldabstandslinie

17. Juni 2011

UETIKON Am See

---

Privater Gestaltungsplan Bergheim

## Bestimmungen

Festsetzung durch die Grundeigentümer am

Für die Hinderer Liegenschaften AG:



Zustimmung durch den Gemeinderat am **30. Juni 2011**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Die Schreiberin:



Genehmigung durch die Baudirektion am **- 1. Nov. 2011**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. *136/11*

**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32428 – 14.6.2011

Regelung mehrerer  
Aspekte

## 1. Zweck

Der Private Gestaltungsplan Bergheim bezweckt:

- die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines terrassierten Wohntraktes mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität
- die gute Einordnung der Neubauten in die baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten
- die zweckmässige und landschaftsschonende Organisation der Erschliessung

Plan und Bestimmungen

## 2. Allgemeines

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation und Schnitt) sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan 1:500 festgehalten.

Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon, das Planungs- und Baugesetz samt Verordnungen sowie das Bundesrecht.

Gewachsener Boden

<sup>4</sup> Der massgebende gewachsene Boden ist durch die im Plan eingetragenen Höhenkurven in Meter über Meer (m ü. M.) definiert.

Richtprojekt

<sup>5</sup> Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist das Richtprojekt der Baumberger & Stegmeier AG vom 25.3.2010 wegleitend.

## 3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

<sup>1</sup> Im Baubereich A darf ein Terrassenhaus erstellt werden. Die zulässige Anzahl Stufen ergibt sich aus den Festlegungen im Schnitt A-A. Die unterste Stufe mit der maximalen Höhenkote von 576.50 m ü. M. darf lediglich im speziell bezeichneten Bereich in Erscheinung treten.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten bestehenden Bauten geniessen Bestandesgarantie und dürfen im Sinne von § 357 PBG umgebaut werden. In den speziell bezeichneten Baubereichen B1 bis B4 sind Anbauten zulässig. Neubauten mit erweiterten Abmessungen bedingen eine vorgängige Revision des vorliegenden Gestaltungsplanes.

Gesamthöhe	<sup>3</sup> Die maximal zulässigen Gesamthöhen der Terrassenstufen im Baubereich A und der Anbauten in den Baubereichen B1 bis B4 ergeben sich aus den im Plan festgelegten Höhenkoten. Diese Höhenkoten dürfen mit Ausnahme von technischen Aufbauten und transparenten Absturzsicherungen von keinem Bauteil durchstossen werden. Für Liftüberfahrten ist die Durchstossung der festgelegten Höhenkoten auf maximal 1m beschränkt.
Gebäudelänge	<sup>4</sup> Die Gebäudelänge ist innerhalb der festgelegten Baubereiche nicht beschränkt.
Gebäudevorsprünge	<sup>5</sup> Vordächer dürfen über die festgelegten Baubereiche um maximal 1.50m hinausragen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 100 PBG.
Unterirdische Gebäude und Besondere Gebäude	<sup>6</sup> Unterirdische Gebäude und Besondere Gebäude dürfen die im Plan bezeichneten Baulinien nicht überschreiten. Ansonsten sind sie auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

## 4. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung	<sup>1</sup> 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 eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auf für Materialien, Farben und technische Aufbauten.
Dachgestaltung	<sup>2</sup> Im Baubereich A sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen. Die Terrassenstufen sind als begehbare Dachgärten auszubilden und mit Blumenbeeten, Stauden und Rasen zu bepflanzen.
Umgebungsbereich	<sup>3</sup> Der Umgebungsbereich ist, soweit er nicht von Erschliessungsanlagen oder Gartensitzplätzen beansprucht wird, nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen möglichst naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
Bäume	<sup>4</sup> Längs der Holländerstrasse sind standortgerechte Hochstammbäume zu setzen.

## 5. Erschliessung

Zu-/Wegfahrt	<sup>1</sup> Der zulässige Anordnungsspielraum für den Anschluss der Tiefgarage an die Bergstrasse ist im Plan festgelegt. Die Einmündung ist gemäss Anhang zur Verkehrssicherungsverordnung (VSV), Typ B, auszubilden.
--------------	---

Parkplatzangebot

<sup>2</sup> Das zulässige Parkplatzangebot bestimmt sich anhand der VSS-Norm 640 281, wobei der Maximalwert für den Standorttyp E nicht überschritten werden darf. Die Mehrheit der Pflichtparkplätze ist in einer Tiefgarage zusammenzufassen.

Erschliessungsbereich

<sup>3</sup> Innerhalb des bezeichneten Erschliessungsbereiches längs der Holländerstrasse sind maximal 45 oberirdische Parkplätze für Besucher und Beschäftigte zulässig. Davon sind min. 2 behindertengerechte Parkplätze zu bauen und zu markieren. Die versiegelte Fläche ist dabei minimal zu halten.

Arealüberbauung Holländer

<sup>4</sup> Von den Bestimmungen gemäss Absatz 2 und 3 ist der bereits bewilligte Carport mit 12 Abstellplätzen für die Reiheneinfamilienhäuser der Arealüberbauung Holländer ausgenommen.

## 6. Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufe

<sup>1</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist im Baubereich A die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II nachzuweisen. Für die übrigen Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

## 7. Weitere Bestimmungen

Energie

<sup>1</sup> Der Heizwärmebedarf der Neubauten der Erstbebauung darf maximal 90% des Grenzwertes der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden SIA 380/1 betragen.

<sup>2</sup> Für die Wärmezeugung der Neubauten dürfen keine fossilen Energieträger verwendet werden.

Altlasten

<sup>3</sup> Allfällige Massnahmen zur Sanierung der im Kataster der belasteten Standorte bezeichneten Fläche U18 sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Entsorgung

<sup>4</sup> Längs der Holländerstrasse dürfen Containerstellplätze nicht freistehend angeordnet werden, sondern sind möglichst unauffällig in einen Bauteil zu integrieren oder als Unterfluranlage zu konzipieren.

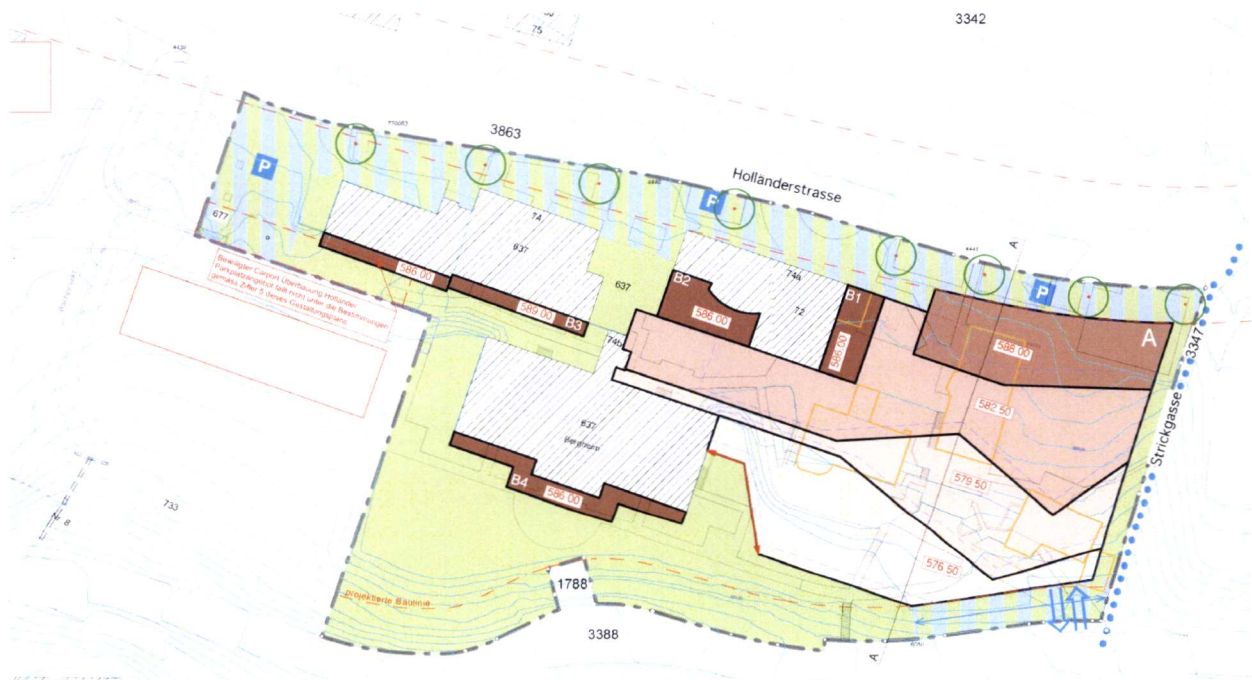
## 8. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Bergheim tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Bergheim

Erläuternder Bericht  
gemäss Art. 47 RPV



1. Ausgangslage	3
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Richtplanung	4
2.2 Nutzungsplanung	5
2.3 Umwelt	5
3. Erläuterungen zum Richtprojekt	7
3.1 Bebauung und Nutzung	7
3.2 Erschliessung und Parkierung	9
4. Kommentar zu den Gestaltungsplaninhalten	10
4.1 Grundsatz	10
4.2 Zweck	10
4.3 Allgemeines	10
4.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	13
4.5 Gestaltung	15
4.6 Erschliessung	15
4.7 Lärmschutz	16
4.8 Weitere Bestimmungen	17
4.9 Schlussbestimmungen	17
5. Mitwirkungsverfahren	18
5.1 Ergebnis der öffentlichen Auflage	18
5.2 Anhörung Nachbargemeinden und ZPP	18
5.3 Kantonale Vorprüfung	18
6. Fazit	19
Anhang	20

# 1. Ausgangslage

## Bergheim

Das zur Hinderer Gruppe gehörende Bergheim in Uetikon am See wurde 1941 gegründet und ist spezialisiert auf die psychiatrische Langzeitpflege älterer Personen. Die Stationen verfügen heute über insgesamt 125 Pflegeplätze sowie Therapie- und Infrastrukturräume. Diese sind auf mehrere Häuser verteilt. Die Gebäude liegen inmitten einer Gartenanlage und geniessen freie Sicht auf den Zürichsee und die Alpen.

Das Bergheim soll aufgrund betrieblicher Erfordernisse baulich angepasst und optimiert werden. Dazu liegt ein Richtprojekt der Baumberger & Stegmeier AG, Architekten ETH, vor.

Das Richtprojekt sieht auf dem östlichen Teil des Areals den Neubau von zwei terrassierten Pflegestationen und eines zweigeschossigen Gebäudes mit zehn Alterswohnungen vor. Zudem ist der Bau einer Tiefgarage geplant. Drei Gebäude (Villa, Stöckli, Seehaus) werden abgebrochen.

Dieses Richtprojekt soll nun in einem privaten Gestaltungsplan umgesetzt werden.

## Orthofoto heutige Situation



## Ziele des Privaten Gestaltungsplans

Terrassen- und ähnliche Überbauungen sind gemäss BZO der Gemeinde Uetikon am See nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Bergheim wird die planungs- und baurechtliche Grundvoraussetzung für die bauliche Erneuerung des Pflegeheims geschaffen. Zudem wird eine gute Einordnung der Neubauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine landschaftsschonende Organisation der Erschliessung sichergestellt.

Da der vorliegende Gestaltungsplan von der Grundordnung nicht abweicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Richtplanung

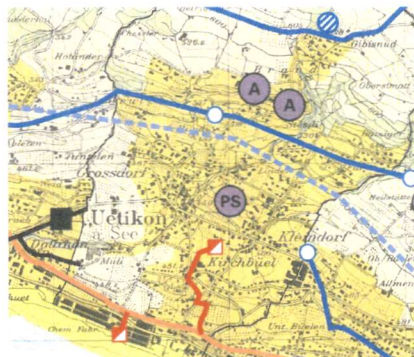
#### Kantonaler Verkehrsplan



Der kantonale Verkehrsplan bezeichnet die Bergstrasse als Hauptverkehrsstrasse (HSV).

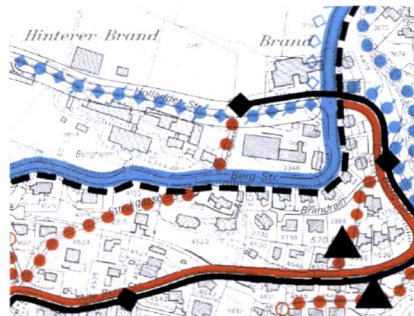
Im Bereich des Bergheims ist ein Ausbau dieser Strasse geplant (Neubau Trottoir und Mittelinsel im Bereich Strickgasse).

#### Regionaler Richtplan



Im Regionalen Richtplan Pfannenstil ist das Bergheim als bestehender Standort für die psychogeriatrische Langzeitversorgung bezeichnet.

#### Kommunaler Verkehrsplan

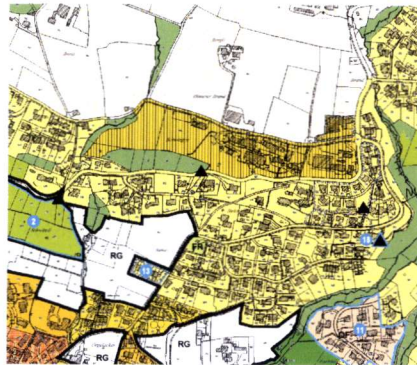


Die Strickgasse ist Bestandteil des kommunalen Fusswegnetzes und die Fuss- und Radwegroute längs der Holländerstrasse ist von regionaler Bedeutung.

Die Buslinie 931 verbindet das Bergheim im Halbstundentakt mit dem Bahnhof.

## 2.2 Nutzungsplanung

Zonenplan



Die Grundstücke des Bergheimes sind, gemäss dem kommunalen Zonenplan, der Wohnzone W 1.3 zugeteilt. Mässig störende Betriebe sind zulässig. Im Süden grenzt das Areal an die Wohnzone W 1.1 und im Norden an landwirtschaftlich genutztes Gebiet.

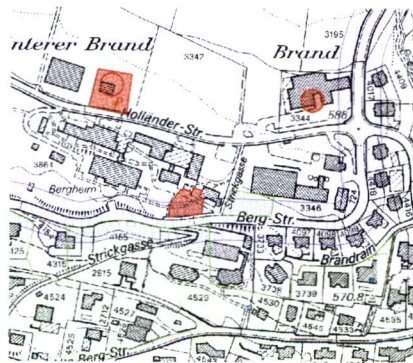
Inventar



Die bestehenden Bauten sind nicht im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgeführt.

## 2.3 Umwelt

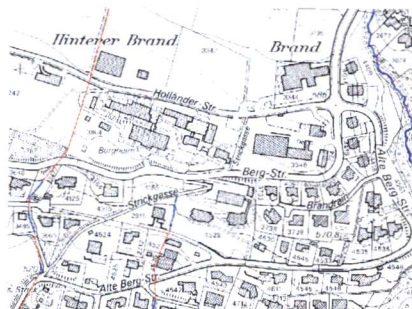
Belastete Standorte



Im Bereich der Bergstrasse befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Allfällige Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu ergreifen.

Nördlich der Holländerstrasse befinden sich zwei weitere belastete Standorte. Diese liegen jedoch ausserhalb des GP-Perimeters.

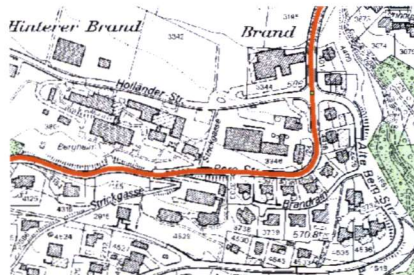
Fliessgewässer,  
Grundwasser, Gefahren



Das westlich an das Planungsgebiet verlaufende eingedolte öffentliche Gewässer wird gemäss vorliegendem Projekt freigelegt und abparzelliert.

Das Areal befindet sich nicht in einer Grundwasserschutz- und Gefahrenzone.

Lärm

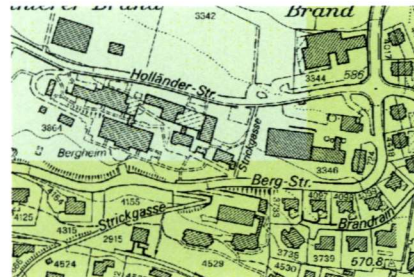


Der Emissionspegel auf der Achse der Bergstrasse liegt bei:

Tag Lret 76.6 dB(A)

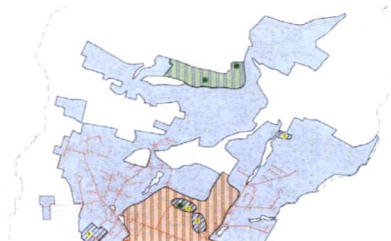
Nacht Lren 61.8 dB(A)

Luft



Die NO<sub>2</sub> Belastungen liegen unterhalb der gesetzlich zulässigen Grenzwerte.

Energie



Gemäss kommunalem Energieplan befindet sich das Bergheim im Eignungsgebiet für einen Holznahwärmeverbund.

## 3. Erläuterungen zum Richtprojekt

### 3.1 Bebauung und Nutzung

#### Bebauungsstruktur

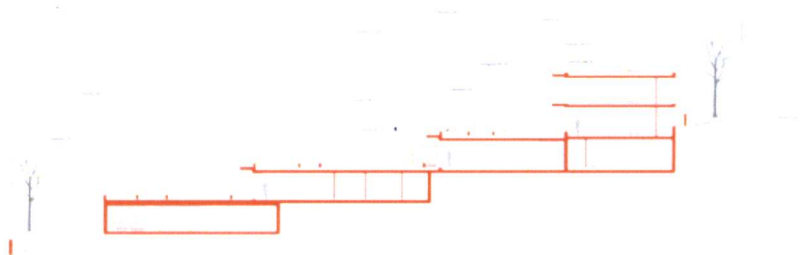
Das Bergheim liegt an einem steil abfallenden Hang mit unverbaubarer Seesicht oberhalb von Uetikon am See.

Die terrassierten Bauvolumen nehmen auf die topografischen Gegebenheiten Rücksicht. Sie verbinden die geplanten grossen Geschossflächen der Pflegestation mit den bestehenden Bauten des Bergheims. Die Fassaden der einzelnen Geschosse sind mehrfach geknickt, wodurch sie einen besseren Bezug zur Massstäblichkeit der bestehenden Gebäude nehmen. Die grosse Fassadenabwicklung ermöglicht zudem von den Pflegezimmern aus eine freie Sicht auf den See.

Ein zweigeschossiger Baukörper mit Alterswohnungen bildet den Abschluss des Terrassengartens sowie den Auftakt zum Pflegeheimreal an der Holländerstrasse.

Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Bauepochen. Das Ensemble wird durch eine eigenständige neue Bauform in zeitgemässer Architektursprache ergänzt. Die geschosshohen Terrassen ordnen sich gut in die lockere Bauweise der Umgebung ein.

#### Schnitt Ersatzneubau Bergheim



#### Visualisierung



## Nutzung

Der geplante Neubau entspricht den heutigen Ansprüchen an Komfort und Betrieb eines Pflegeheims.

Zusätzlich zur gewerblichen Nutzung als Pflegeheim, sind auf dem Areal Alterswohnungen geplant.

## Freiräume

Die Terrassen werden als Gärten gestaltet, wodurch sich die Anlage gut in das Landschaftsbild an dieser sensiblen Kretenlage einordnet.

Die Bepflanzung der grosszügigen Terrassen vor den Zimmern, vermittelt den Charakter eines Pflegeheims „In den Gärten“.



## 3.2 Erschliessung und Parkierung

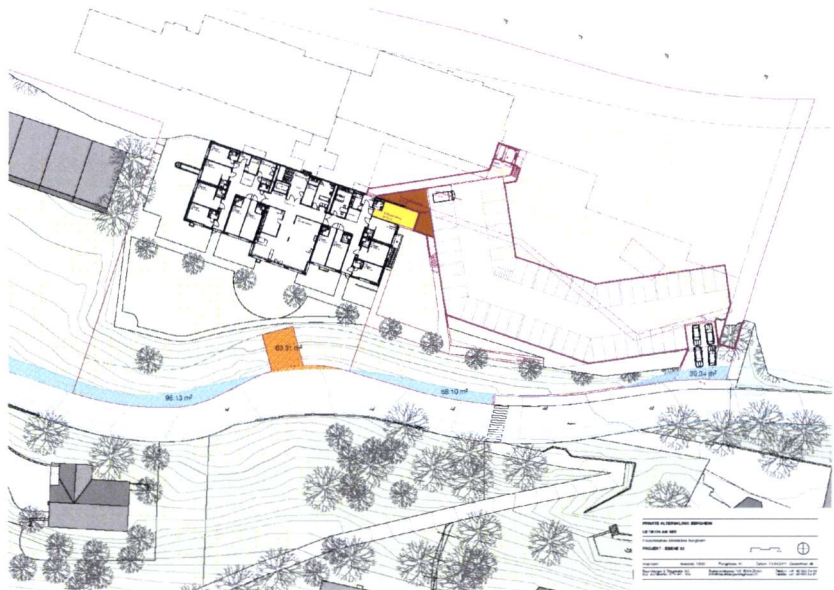
### Motorisierter Individualverkehr

Das Areal wird über die Bergstrasse und die Holländerstrasse erschlossen.

Aufgrund der Topografie wird die projektierte Tiefgarage mit einer kurzen Rampe im Bereich der Strickgasse direkt an die Bergstrasse angeschlossen.

Für Besucher des Bergheims und des öffentlichen Panorama-restaurants sind oberirdische Parkplätze vorgesehen, welche über die Holländerstrasse erreichbar sind.

### Projektierte Tiefgarage



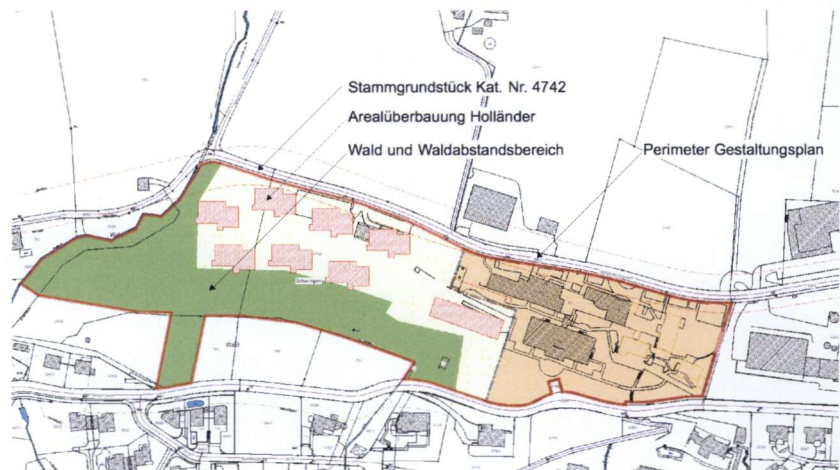
### Öffentlicher Verkehr

Das Bergheim ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Endhaltestelle der Buslinie 931. Dieser Bus verkehrt im Halbstundentakt zum Bahnhof.

### Fuss- und Radwegnetz

Die Anbindung an das öffentliche Fuss- und Radwegnetz ist gut. Die Holländerstrasse ist Teil des attraktiven Panorama-weges.





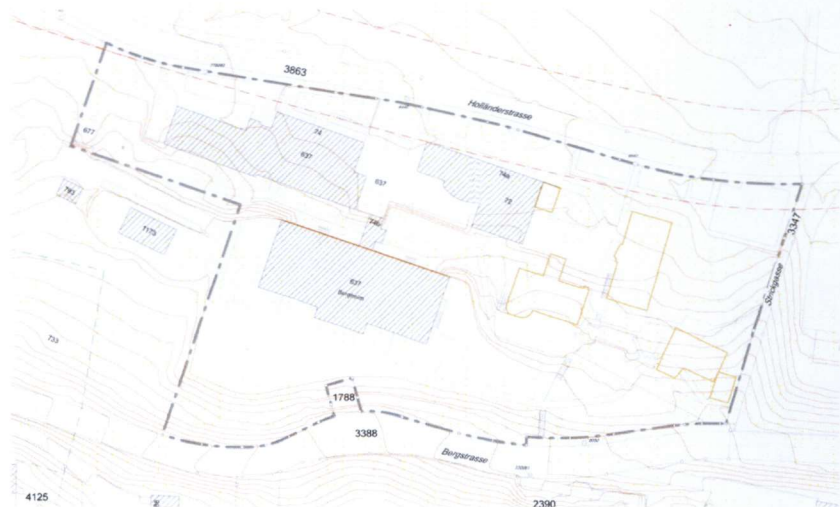
### Ergänzendes Recht

Der Gestaltungsplan trifft Anordnungen, welche von der geltenden gemeindlichen Bau- und Zonenordnung und der kantonalen Gesetzgebung nicht abweichen.

### Gewachsener Boden

Um den Vollzug zu erleichtern, wird der gewachsene Boden, gestützt auf § 5 ABV, mit dem Gestaltungsplan festgelegt. Die im Plan bezeichneten Höhenkurven gelten für die Bestimmung der Baumasse, der Gebäudehöhe und der Abgrabungen als neue Referenzgrösse. Im Bereich der bestehenden Gebäude wurden die Höhenlinien durch den Geometer Osterwalder und Lehmann rekonstruiert.

### Rekonstruierter gewachsener Boden



### Abgrabungen

Basierend auf diesen Höhenlinien resultieren beim Richtprojekt zwei Bereiche, in denen das zulässige Abgrabungsmass von 1.5m überschritten wird. Diese beiden Bereiche wurden jedoch künstlich aufgeschüttet, die erste als Terrasse der bestehenden Villa und die andere als Aufschüttung des Parkplatzes an der Holländerstrasse.

Die Gemeinde hat in Aussicht gestellt, dass diese Abgrabungen bewilligt werden können, da es sich offensichtlich um künstliche Aufschüttungen in der jetzigen Situation handelt.

Die Bereiche, in denen Abgrabungen höher als 1.5m resultieren, sind im nachfolgenden Plan violett dargestellt.

Abgrabungen höher 1.5m



Aufschüttung Villa



Aufschüttung Parkplatz

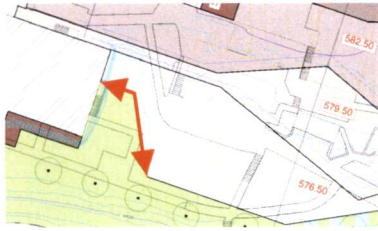
Richtprojekt

Wegleitend für die Beurteilung von Bauvorhaben ist das Richtprojekt der Baumberger & Stegmeier AG, Architekten ETH, welches im Anhang dargestellt ist.

## 4.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Nutzungsmass	Für Hauptgebäude gilt im Rahmen von Arealüberbauungen eine maximal zulässige Baumassenziffer von $1.5\text{m}^3/\text{m}^2$ . Die Einhaltung dieser Nutzungsziffer ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Dabei ist eine Nutzungsberechnung über das gesamte Stammgrundstück Kat. Nr. 4742 zu erbringen, da ein Teil der Baumasse aus dem Areal der Überbauung Holländer, im Zusammenhang mit der geplanten Grenzberichtigung, in das Gestaltungsplangebiet transferiert werden muss.
Humusschicht	Die für die Terrassengärten benötigte Humusschicht wird gemäss Praxis der Gemeinde nicht der Baumasse angerechnet.
Baubereich A und B1	Die im Situationsplan festgelegten Baubereiche besitzen, gegenüber den äusseren Abmessungen des Richtprojekts, einen Projektierungsspielraum von rund 2m. Längs der Strickgasse, der Bergstrasse und der Holländerstrasse werden, mit der Lage der Baubereiche, die geltenden und projektierten Baulinien sowie der BZO-konforme Wegabstand respektiert.
Baubereich B2 bis B4	Für die Baubereiche B2 bis B4 bestehen zum heutigen Zeitpunkt noch keine Projekte. Der Gestaltungsplan ermöglicht in diesen Baubereichen Anbauten wie Balkone, Wintergärten udgl. zu erstellen. Für die Gestaltung gilt § 71 PBG.
Bestehende Gebäude	Die im Plan speziell bezeichneten Gebäude bleiben bis auf weiteres bestehen. Da keine Projektabsichten vorliegen, trifft der Gestaltungsplan für diese Bauten, mit Ausnahme der Anbaubereiche, keine Regelungen. Die bestehenden Bauten geniessen Bestandesgarantie und dürfen im Rahmen von § 357 PBG umgebaut werden. Neubauten mit erweiterten Abmessungen bedingen, gestützt auf ein konkretes Projekt, die vorgängige Revision des vorliegenden Gestaltungsplanes.
Geschosszahldefinition	Innerhalb des im Plan festgelegten Gebäudeprofils ist die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse gemäss BZO frei wählbar.

## Anzahl Terrassenstufen



Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass lediglich 3 Terrassenstufen in Erscheinung treten, wobei die letzte Stufe längs der Holländerstrasse als zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung treten darf.

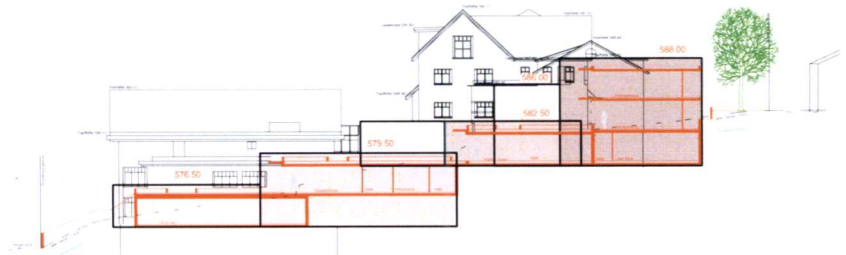
Die unterste Stufe mit der Tiefgarage ist längs der Bergstrasse mit einer Böschung zu kaschieren. Um eine natürliche Belüftung der Tiefgarage zu ermöglichen, darf dieses Geschoss lediglich im bezeichneten Bereich freigelegt werden (siehe nebenstehenden Ausschnitt).

## Gesamthöhe

Für die Terrassenstufen inklusive massiver Brüstungselemente werden im Gestaltungsplan die maximalen Höhenkoten festgelegt. Zusätzlich haben die einzelnen Gebäude die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7.5m gemäss BZO einzuhalten.

Für technische Aufbauten wie Kamine und transparente Brüstungen gelten Erleichterungen in der Höhenlage. Solche Bauteile dürfen die Höhenkoten überschreiten. Für Liftüberfahrten wird ein angemessener Spielraum in der Höhe von 1m eingeräumt.

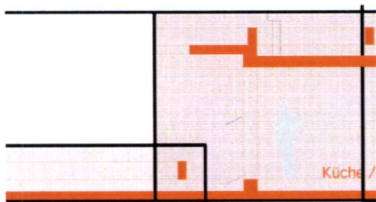
## Schnitt A-A



## Gebäudelänge

Gestützt auf Ziffer 7.1.7 der BZO 1994 ist die Gebäudelänge innerhalb des Gestaltungsplangebietes nicht beschränkt.

## Gebäudevorsprünge



Für die Beschattung der verglasten Fassaden sind im Richtprojekt Gebäudevorsprünge vorgesehen. Diese liegen gemäss dem momentanen Projektstand innerhalb der Baubereiche.

Sofern die Fassaden des Bauprojektes auf die Begrenzungslinie der Baubereiche gestellt werden, dürfen diese Gebäudevorsprünge die Baubereiche um 1.5m überragen. Für Auskragungen im Baulinienraum gilt, gestützt auf § 100 PBG, ein Beseitigungsrevers.

## 4.5 Gestaltung

### Besonders gute Gesamtwirkung

Es gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen für Arealüberbauungen. Bei der Beurteilung der Baueingabeprojekte sind die Kriterien gemäss § 71 PBG zu erfüllen.

Dies gilt auch für die Fassade des zweigeschossigen Gebäudes längs der Holländerstrasse, die einen Bezug zum Strassenraum herstellen soll.

Auch bezüglich Farbgebung haben sich Bauten besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Nicht erwünscht sind grelle oder stark reflektierende Farben, die sich von der Umgebung stark absetzen. Allfällige Dachbrüstungen sind farblich zurückhaltend auszugestalten.

### Dachgestaltung

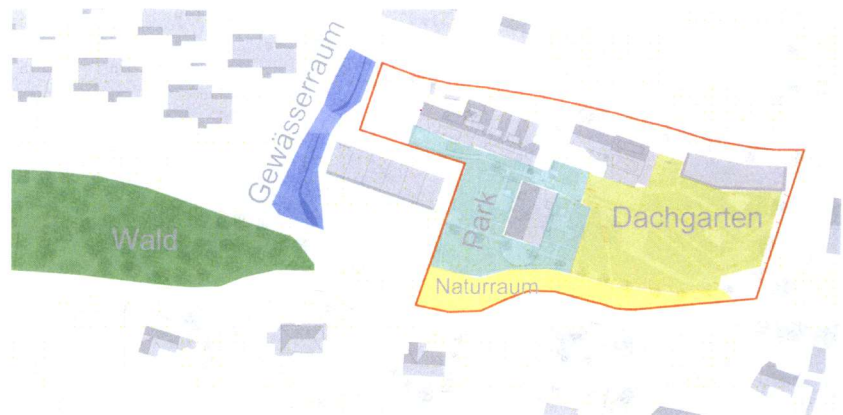
Im Baubereich A gilt eine Flachdachpflicht. Die Dachterrassen sind als Gärten auszugestalten.

Die für die Dachbegrünung erforderliche Humusschicht wird nicht der Baumassenziffer angerechnet.

### Umgebungsbereich

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen gelten auch für die Umgebungsgestaltung. Die hohe Aussenraumqualität des Bergheims wird mit der baulichen Erweiterung fortgeführt.

### Schema zur Umgebungsgestaltung



### Bäume

Neue Bäume längs der Holländerstrasse werten den Strassenraum auf. Zwischen den Bäumen sind Parkplätze vorgesehen.

## 4.6 Erschliessung

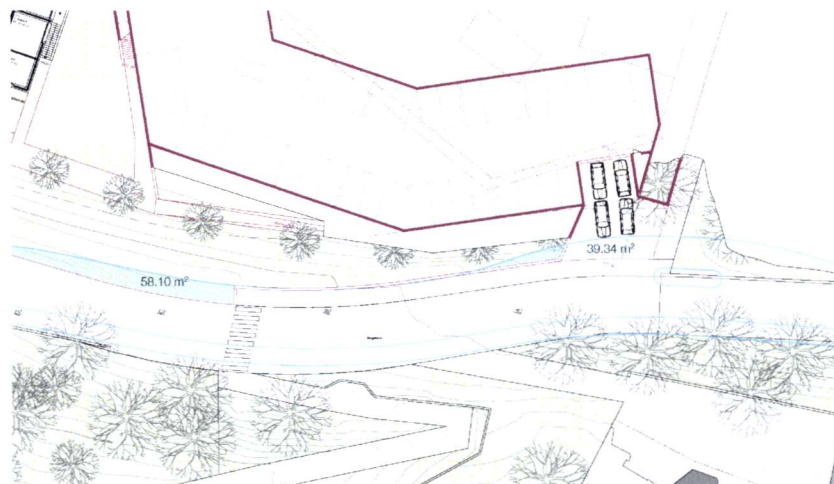
### Zu-/Wegfahrt

Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage ist mit dem Ausbauprojekt der Bergstrasse zu koordinieren. Daher wurde mit dem Gestaltungsplan ein Anordnungsspielraum für die Zufahrt festgelegt, damit auf neue Erkenntnisse bei der weiteren Projektierung reagiert werden kann.

## Anforderungen an die Verkehrssicherheit

Die Ein- und Ausfahrt von der Tiefgarage auf die Berstrasse muss gestützt auf die Verkehrssicherheitsverordnung dem Typ B entsprechen. Auf der Bergstrasse darf der Verkehrsfluss durch linksabbiegende Fahrzeuge nicht behindert werden und die Verkehrssicherheit muss jederzeit gewährleistet werden. Sollten in diesem Zusammenhang Massnahmen notwendig werden, gehen Planungs- und Baukosten zulasten der Bauherrschaft respektive des Verursachers.

## Tiefgarage



## Parkplatzangebot

Das zulässige Parkplatzangebot ist im Baubewilligungsverfahren anhand der effektiven Nutzflächen zu bestimmen. Berechnungsbasis ist die VSS-Norm 640 281. Der für den Standorttyp E massgebliche Grenzwert darf nicht überschritten werden.

In der Tiefgarage sind gemäss Richtprojekt 52 Parkplätze vorgesehen. Längs der Holländerstrasse sind rund 25 Parkplätze geplant. Zudem befindet sich westlich des Pflegeheims eine Parkieranlage mit 20 Parkfeldern, welche zusammen mit der Arealüberbauung Holländer bereits bewilligt wurden.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet sich ein Carport für die an das Pflegeheim angrenzenden Reihenhäuser. Diese Parkieranlage ist bei der Bestimmung des maximal zulässigen Parkplatzangebots nicht mitzurechnen.

## 4.7 Lärmschutz

### Empfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet ist bereits erschlossen. Massgebliche Lärmquelle ist die Bergstrasse (siehe Kap. 2.3)

Im Baubewilligungsverfahren dürfen bei den Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

## Massgebende Empfindlichkeitsstufen

Gemäss der kantonalen Praxis werden die Empfindlichkeitsstufen im Gestaltungsplan baubereichsweise und entsprechend der zulässigen Nutzweise festgelegt. Im Baubereich A sind daher die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Damit diese tieferen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, sind mehrere Massnahmen erforderlich, die im Lärmgutachten im Anhang dieses Berichts beschrieben sind.

## Energie



Ausschnitt Energieplan

## 4.8 Weitere Bestimmungen

Das Bergheim benötigt für die Raumwärme und Warmwasseraufbereitung viel Energie. Die bestehenden Gebäude werden heute mit Öl geheizt. Für die Neubauten dürfen gemäss Festlegung im Gestaltungsplan keine fossilen Energieträger mehr verwendet werden.

Gemäss Energieplan steht für die Wärmeversorgung ein Holznahwärmeverbund im Vordergrund. In zweiter Priorität ist eine Holzeinzelfeuerung denkbar. Gemäss Gestaltungsplan sind auch Erdwärmepumpen zulässig, sofern die behördenverbindlichen Festlegungen gemäss Energieplan nicht umgesetzt werden können. Sofern Wärmepumpen zum Einsatz kommen, sollte für den Betrieb Strom aus erneuerbaren Energieträgern verwendet werden. Aus Vollzugsgründen besteht jedoch keine Pflicht entsprechende Stromprodukte einzukaufen.

Der Heizwärmebedarf der Neubauten darf maximal 90% des Grenzwertes der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen SIA 380/1 betragen, was dem heutigen Minergistandard entspricht. Diese verschärfte Wärmedämmvorschrift gilt lediglich für die Erstbebauung.

## Altlasten

Allfällige Massnahmen zur Sanierung der im Kataster der belasteten Standorte bezeichneten Fläche U18 sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

## Entsorgung

Das momentane Entsorgungskonzept bleibt bestehen.

Containerstellplätze dürfen längs der Holländerstrasse nicht freistehend angeordnet werden.

## 4.9 Schlussbestimmungen

## Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Bergheim tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

## 5. Mitwirkungsverfahren

### 5.1 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingereicht worden.

### 5.2 Anhörung Nachbargemeinden und ZPP

Gemäss Bericht der Zürcherplanungsgruppe Pfannenstil werden die regionalen Interessen respektiert. Der ZPP-Vorstand hat daher keine Einwendungen vorgebracht.

Auch die Nachbargemeinden sind von den Festlegungen des Gestaltungsplans nicht berührt und haben keine Einwendungen eingereicht.

### 5.3 Kantonale Vorprüfung

#### Positive Gesamtbeurteilung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Bericht vom 24. Februar 2011 zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Im Vorprüfungsbericht wird ein positiver Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde der öffentlich aufgelegte Gestaltungsplanentwurf ergänzt. Folgende Anliegen des Kantons wurden sinngemäss umgesetzt oder konnten nach der Prüfung durch die Bauherrschaft nicht berücksichtigt werden:

#### Bäume auf der Terrasse

Im Vorprüfungsbericht wurde gewünscht, dass auf den Terrassen zusätzlich zu den Blumenbeeten, Stauden und Rasenflächen auch Bäume gepflanzt werden. Aus Sicht der Bauherrschaft kann dieses Anliegen nicht umgesetzt werden, da Bäume mindestens einen 1.5m hohen Bodenaufbau für das Wurzelwerk benötigen, was massive konstruktive Anpassungen des Richtprojektes zur Folge hätte. Auch mit hochwüchsigen Stauden können die Dachfronten wie vom Kanton gewünscht gebrochen werden.

## Farbgebung

Es wird eine Ergänzung von Ziffer 4.2 gefordert: *Die Farbgebung der Dachbrüstungen habe zurückhaltend zu erfolgen.*

Diese Anforderung gilt nicht nur für die Brüstungen sondern für das gesamte Gebäude und ist mit den in Ziffer 4.1 festgelegten erhöhten gestalterischen Anforderung bereits abgedeckt. Hingegen wurde das Kapitel 4.5 im erläuternden Bericht bezüglich Farbgebung in Sinne des Antrages ergänzt.

## 6. Fazit

### Gestaltungsplan ist zweckmässig

Der Private Gestaltungsplan Bergheim schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines terrassierten Wohntraktes mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität:

- es wird eine gute Einordnung der Neubauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung sichergestellt
- für Bauten und Anlagen gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen für Arealüberbauungen
- die ausgeschiedenen Baufelder sichern das bauliche Konzept gemäss dem vorliegenden Richtprojekt, lassen jedoch einen angemessenen Projektierungsspielraum zu
- dank der festgelegten Höhenkoten wird sichergestellt, dass die Bauvolumen an der empfindlichen Hanglage nicht zu dominant in Erscheinung treten
- die abgeknickten Fassaden nehmen Bezug auf die Masstäblichkeit der baulichen Umgebung
- die bestehende parkähnliche Umgebungsgestaltung wird mit der Erweiterung fortgeführt. Die Terrassen werden als Gärten ausgebildet, wodurch die Einordnung in das Landschaftsbild verbessert wird
- Bäume werten den Strassenraum der Holländerstrasse auf
- die Erschliessung wird zweckmässig und landschaftschonend mehrheitlich in einer Tiefgarage organisiert
- die neuen Gebäudehüllen haben die wärmetechnischen Vorgaben des Minergiestandards zu erfüllen
- da keine fossilen Energieträger für die Wärmezeugung der Neubauten verwendet werden dürfen, leistet der Gestaltungsplan einen Beitrag an eine nachhaltige Energienutzung

# Anhang

- Richtprojekt
- Lärmgutachten



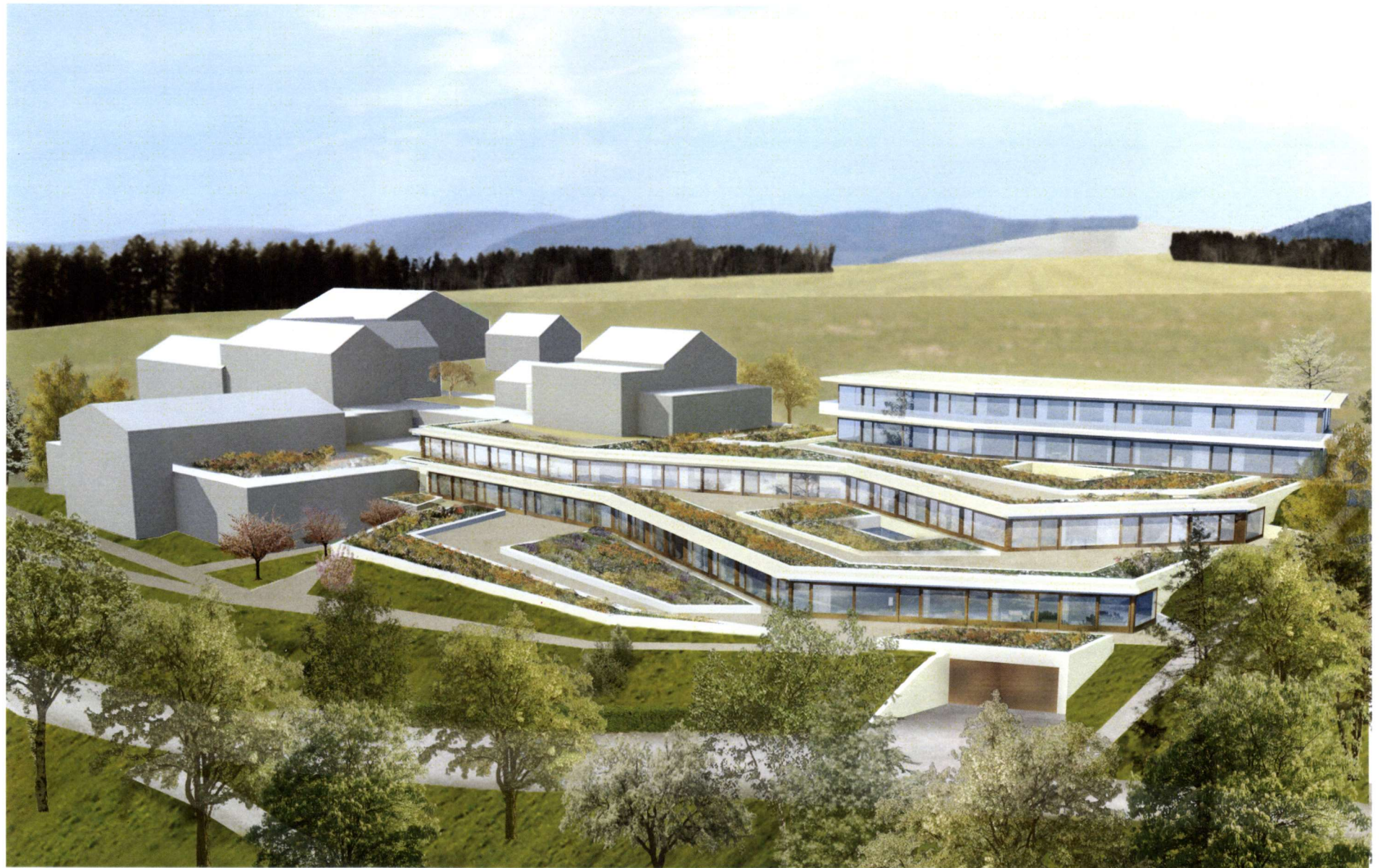
**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM  
UETIKON AM SEE**

Ersatzneubau Altersklinik Bergheim

**PROJEKT – PERSPEKTIVE GARTENTERRASSE**

0 15 m

Vorprojekt      Masstab: 1/5@00      Plangrösse: A1      Datum: 25.03.2010      Gezeichnet: dk  
Baumberger & Stegmeier AG      Badenerstrasse 156 8004 Zürich      Telefon: +41 43 500 54 00  
dipl. Architekten ETH HTL SIA      info@baumbergerstegmeier.ch      Telefax: +41 43 500 54 01



**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM  
UETIKON AM SEE**

Ersatzneubau Altersklinik Bergheim

**PROJEKT – PERSPEKTIVE GESAMTANLAGE**

0 15 m

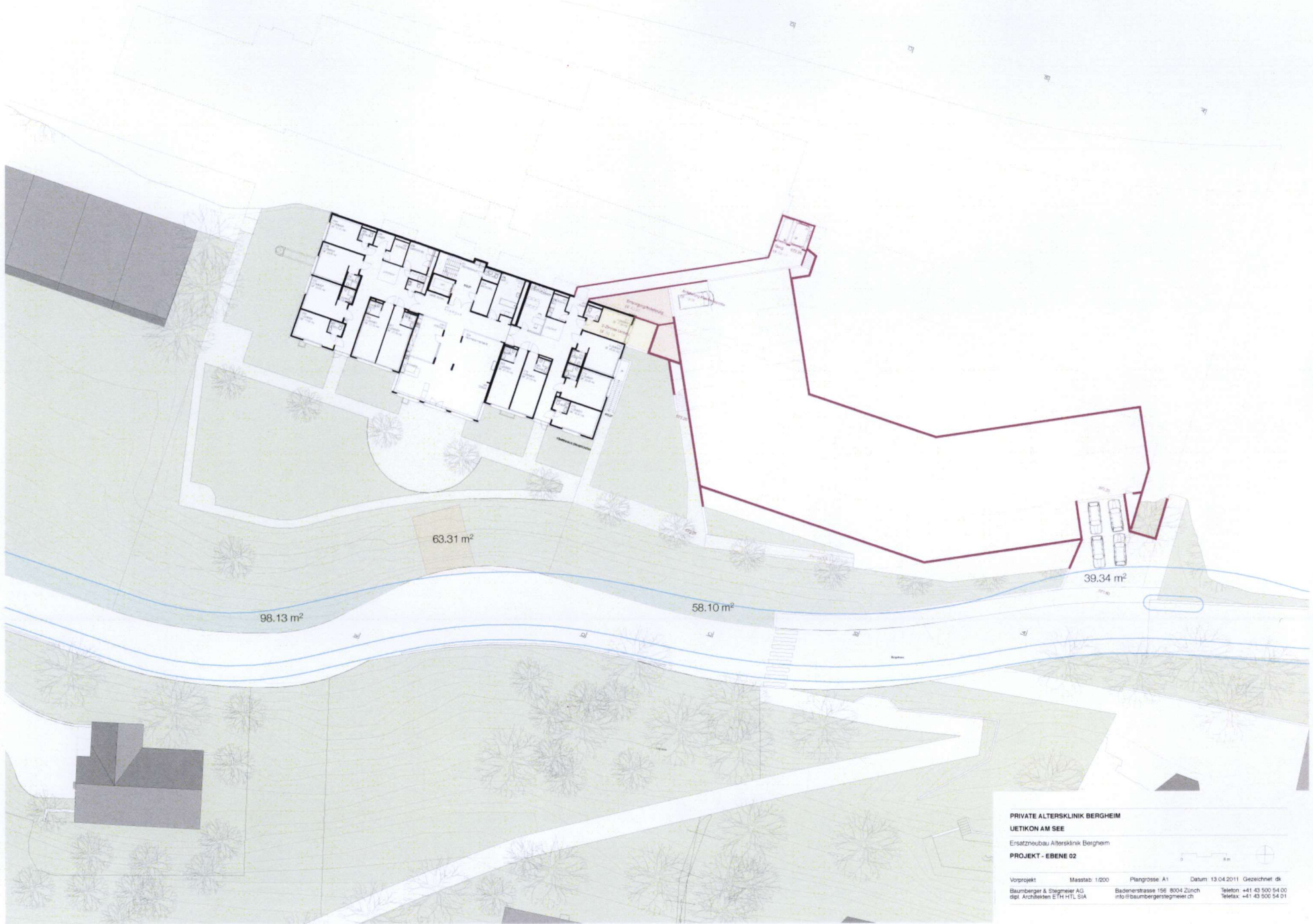
Vorprojekt      Masstab: 1/5@00      Plangrösse: A1      Datum: 25.03.2010      Gezeichnet: dk  
Baumberger & Stegmeier AG      Badenerstrasse 156 8004 Zürich      Telefon: +41 43 500 54 00  
dipl. Architekten ETH HTL SIA      info@baumbergerstegmeier.ch      Telefax: +41 43 500 54 01



**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM**  
**UETIKON AM SEE**  
Ersatzneubau Altersklinik Bergheim  
**PROJEKT - SITUATION DACHAUFSICHT**

0 15 m

Vorprojekt    Masstab: 1:500    Plangrösse: A1    Datum: 13.04.2011    Gezeichnet: dk  
Baumberger & Stegmeier AG    Badenerstrasse 156 8004 Zürich    Telefon: +41 43 500 54 00  
dipl. Architekten ETH HTL SIA    info@baumbergerstegmeier.ch    Telefax: +41 43 500 54 01



**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM**  
**UETIKON AM SEE**  
 Ersatzneubau Altersklinik Bergheim  
**PROJEKT - EBENE 02**

Vorprojekt    Masstab: 1/200    Plangrösse: A1    Datum: 13.04.2011    Gezeichnet: dk  
 Baumberger & Stegmeier AG    Badenerstrasse 156 8004 Zürich    Telefon: +41 43 500 54 00  
 dipl. Architekten ETH HTL SIA    info@baumbergerstegmeier.ch    Telefax: +41 43 500 54 01



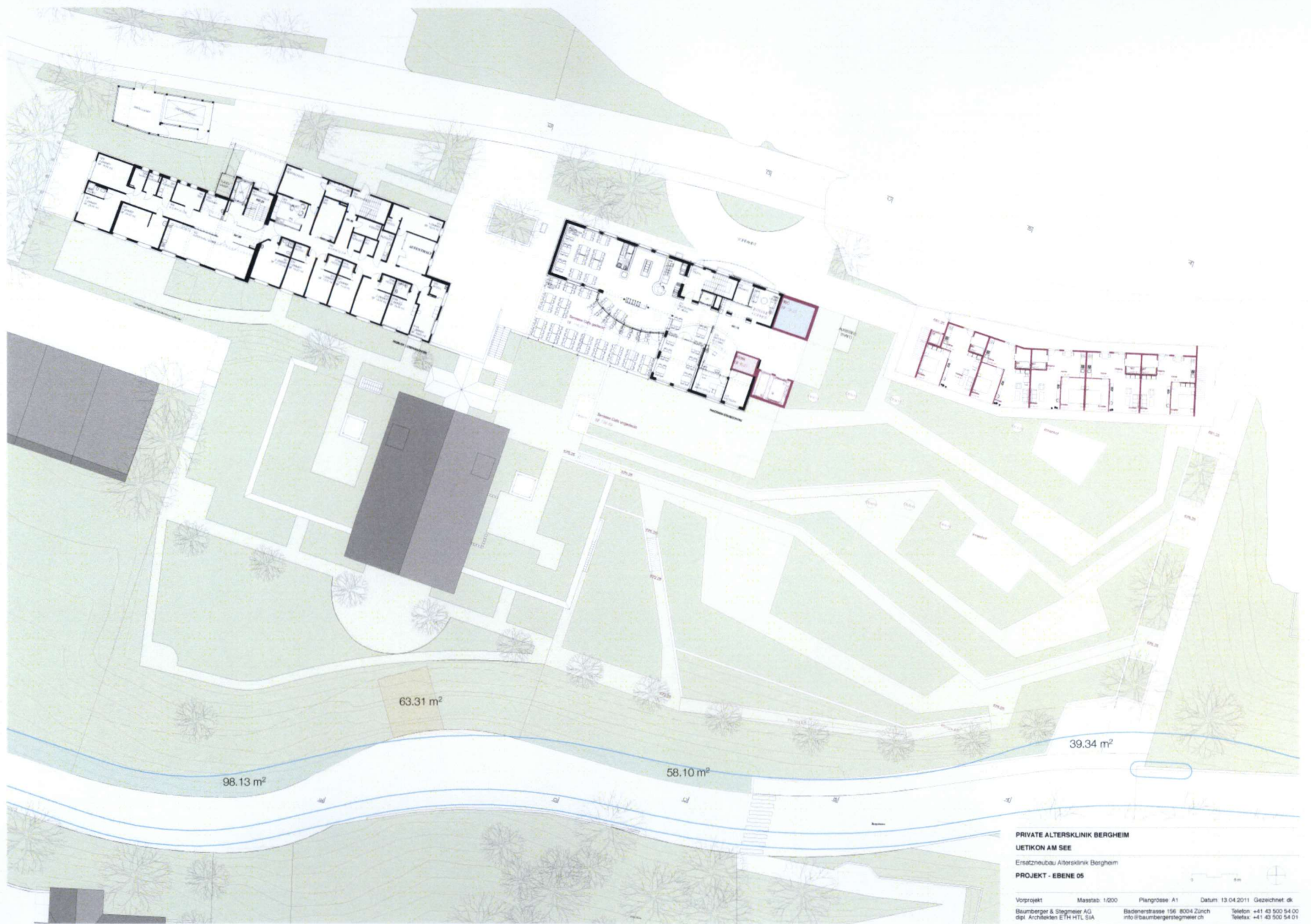
**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM**  
**UETIKON AM SEE**  
 Ersatzneubau Altersklinik Bergheim  
**PROJEKT - EBENE 03**

Vorprojekt	Maßstab: 1:200	Plangröße: A1	Datum: 13.04.2011	Gezeichnet: dk
Baumberger & Stegmeier AG		Badenstrasse 156	8004 Zürich	Telefon: +41 43 500 54 00
dipl. Architekten ETH HTL BIA		info@baumbergerstegmeier.ch		Telefax: +41 43 500 54 01



**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM**  
**UETIKON AM SEE**  
 Ersatzneubau Altersklinik Bergheim  
**PROJEKT - EBENE 04**

Vorprojekt    Masstab 1:200    Plangrösse A1    Datum 13.04.2011    Gezeichnet dk  
 Baumberger & Stegmeier AG    Badenerstrasse 156 8004 Zürich    Telefon +41 43 500 54 00  
 dipl. Architekten ETH HTL SIA    info@baumbergerstegmeier.ch    Telefax +41 43 500 54 01



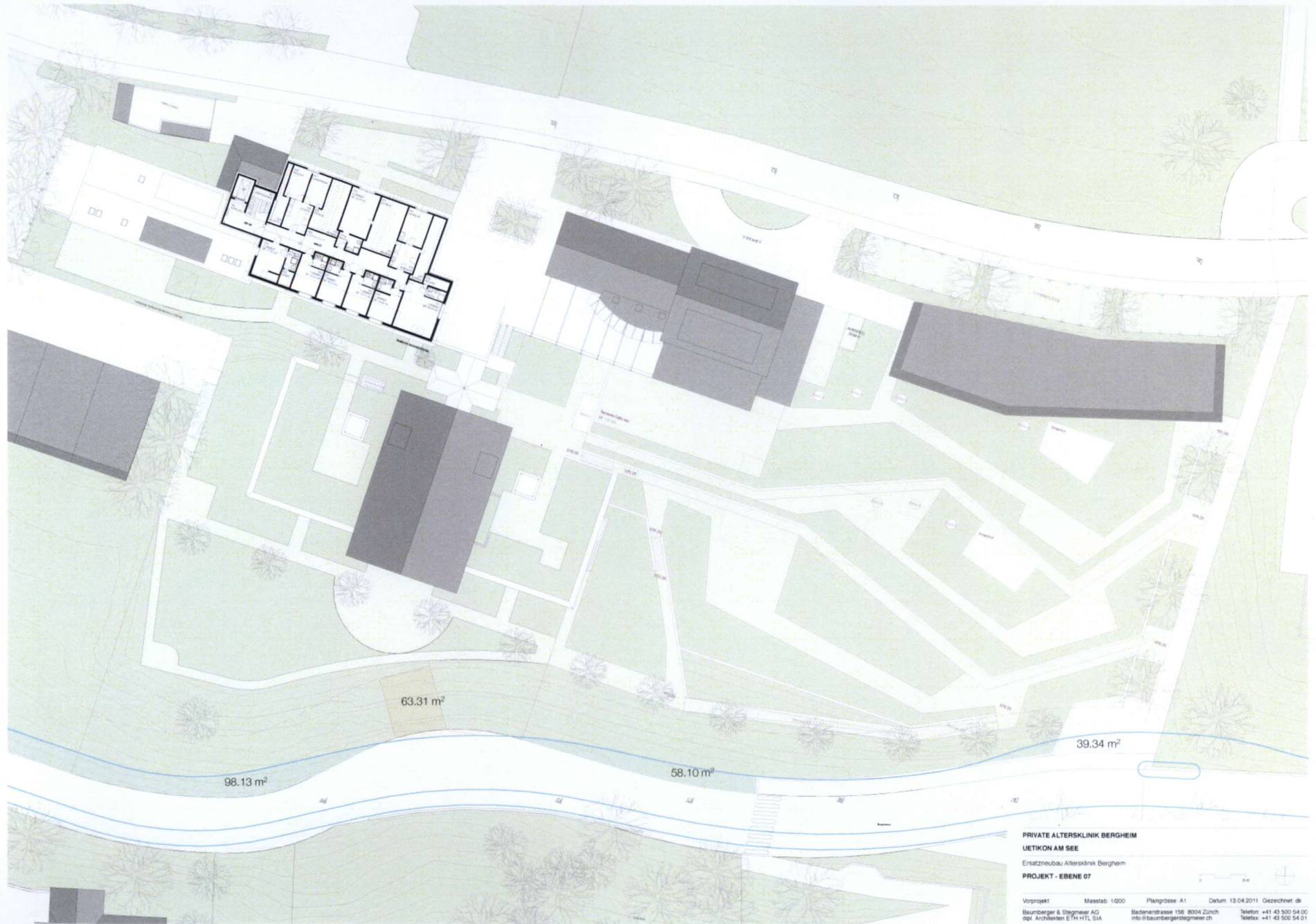
**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM**  
**UETIKON AM SEE**  
 Ersatzneubau Altersklinik Bergheim  
**PROJEKT - EBENE 05**

Vorprojekt	Maastab 1:2000	Plangrösse A1	Datum 13.04.2011	Gezeichnet dk
Baumberger & Stegmeyer AG		Badenerstrasse 156	8004 Zürich	Telefon +41 43 500 54 00
dpl Architekten ETH HTL SIA		info@baumbergerstegmeyer.ch		Telefax +41 43 500 54 01



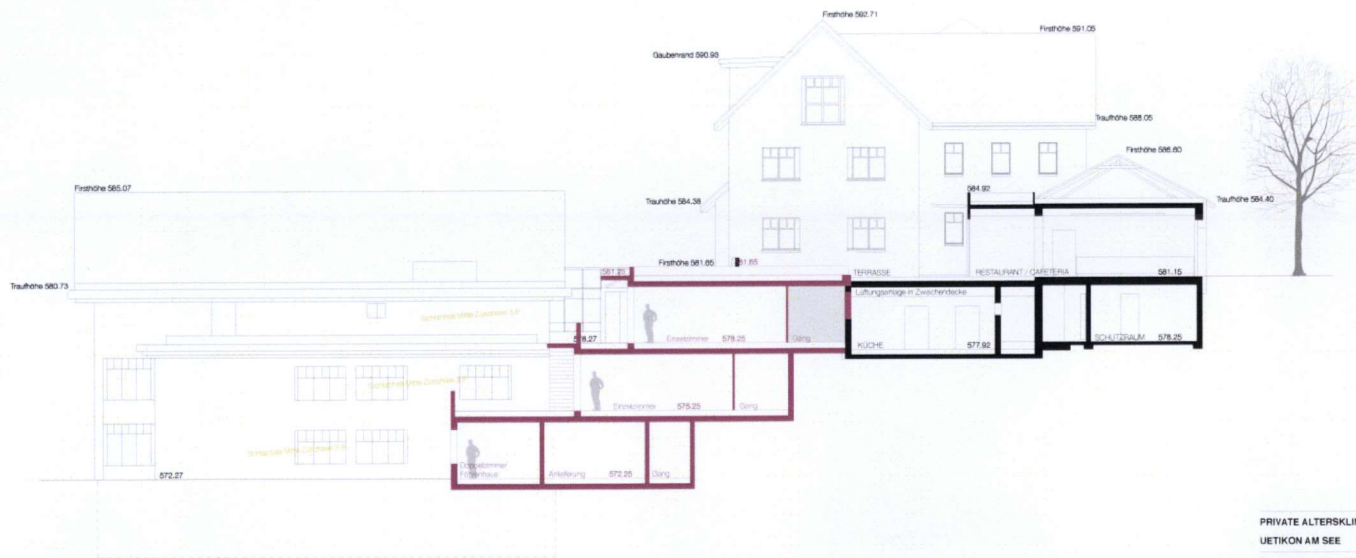
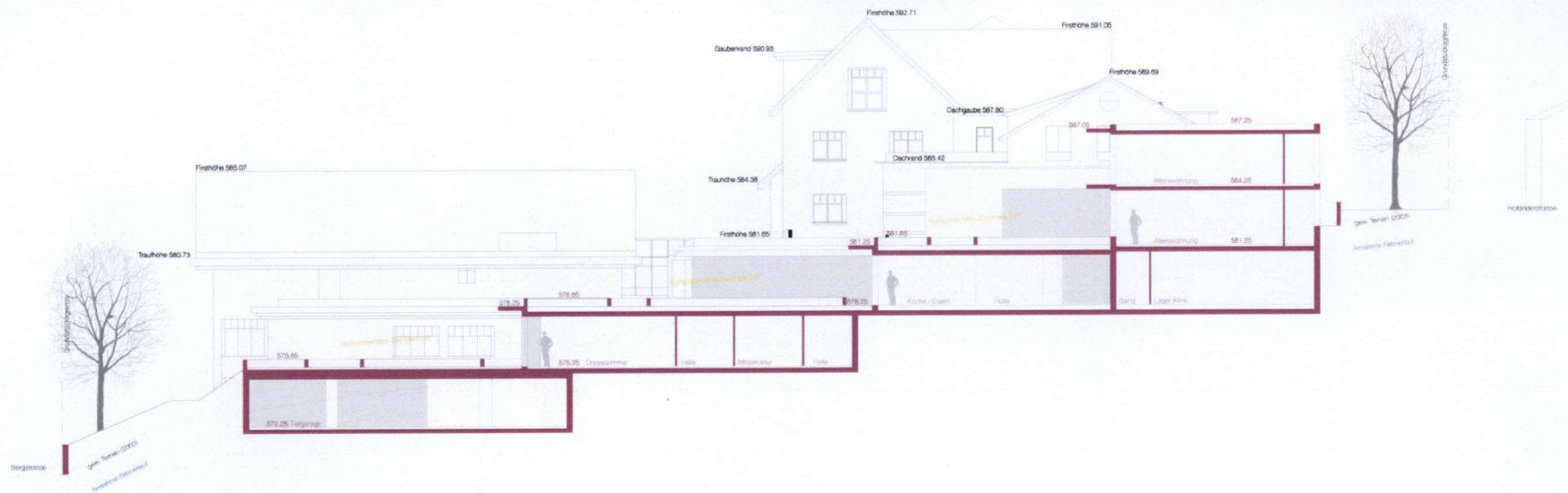
**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM**  
**UETIKON AM SEE**  
 Ersatzneubau Altersklinik Bergheim  
**PROJEKT - EBENE 06**

Vorprojekt    Masstab: 1:200    Plangrösse: A1    Datum: 13.04.2011    Gezeichnet: dk  
 Baumburger & Stegmeyer AG    Bärenstrasse 156 8004 Zürich    Telefon: +41 43 500 54 00  
 dipl. Architekten ETH HTL BIA    info@baumbergerstegmeyer.ch    Telefax: +41 43 500 54 01



**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM**  
**UETIKON AM SEE**  
Ersatzneubau Altersklinik Bergheim  
**PROJEKT - EBENE 07**

Vorprojekt    Masstab 1/200    Plangrösse A1    Datum 13.04.2011    Gezeichnet dk  
Baumberger & Stegmeyer AG    Badenstrasse 156 8004 Zürich    Telefon +41 43 500 54 00  
sgf Architekten ETH HTL SIA    info@baumbergerstegmeyer.ch    Telefax +41 43 500 54 01



PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM  
 UETIKON AM SEE  
 Ersatzneubau Altersklinik Bergheim  
 PROJEKT - SCHNITTE B-B, C-C

Vorprojekt: Masstab: 1/200 Pflanzgröße: A3 Datum: 13.04.2011 Gezeichnet: dk  
 Baumberger & Stegmeyer AG Badenerstrasse 156 8004 Zürich Telefon: +41 43 500 54 00  
 dipl. Architekten ETH HTL SIA info@baumbergerstegmeyer.ch Telefax: +41 43 500 54 01

## Lärmsituation und Lärmschutz

**Gemeinde:** 8707 Uetikon am See  
**Bauvorhaben:** Erweiterung Klinik Bergheim, Holländerstrasse 74, 8707 Uetikon am See  
**Gesuchsteller:** Baumberger & Stegmeier AG, dipl. Architekten, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich

### 1. Lärmquellen

- Strasse       Eisenbahn       Schiessanlage       Militärflugplatz  
 andere: \_\_\_\_\_  
 geplante: \_\_\_\_\_

### 2. Nutzungsplanung / Empfindlichkeitsstufen / Belastungsgrenzwerte

- Nutzungszone: W 1.3      Empfindlichkeitsstufe:    ES II     ES III     ES IV   
 Quartierplan / Gestaltungsplan      Name / Jahr: 2011  
 Vorschriften Lärmschutz  
 Planungswerte einhalten  
 Lärmschutzmassnahme vorsehen: \_\_\_\_\_  
 Lärmgutachten erstellen

### 3. Lärmschutzmassnahmen / Lärmgutachten

- Lärmoptimierte Anordnung der Baukörper  
 Lärmoptimierte Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume  
 Lärmschutzdamm, Lärmschutzwand  
 Lärmgutachten (Beilage)

### 4. Höchstwerte Lärmbelastungen / Grenzwerte / Überschreitungen

Lärmquelle: Strasse  
Bergstrasse / Abschnitt 40614

	Wohnräume		Betriebsräume
	Tag	Nacht	Tag
Beurteilungspegel Lr [dB]:	<b>59.4</b>	<b>44.6</b>	
Immissionsgrenzwerte IGW [dB]:	<b>60</b>	<b>50</b>	
Überschreitungen [dB]:	-	-	

Lärmquelle: \_\_\_\_\_

	Wohnräume		Betriebsräume
	Tag	Nacht	Tag
Beurteilungspegel Lr [dB]:			
Immissionsgrenzwerte IGW [dB]:			
Überschreitungen [dB]:			

### 5. Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss LSV und kantonaler Anwendungspraxis

- Belastung an allen relevanten Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Räumen unter IGW  
 Kontrollierte Belüftung von lärmempfindlichen Betriebsräumen mit IGW-Überschreitung  
 Belastung an einem oder mehreren relevanten Lüftungsfenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen über IGW.  
 Alle Massnahmen gemäss LSV ausgeschöpft. Begründung überwiegendes Interesse durch Gemeinde.

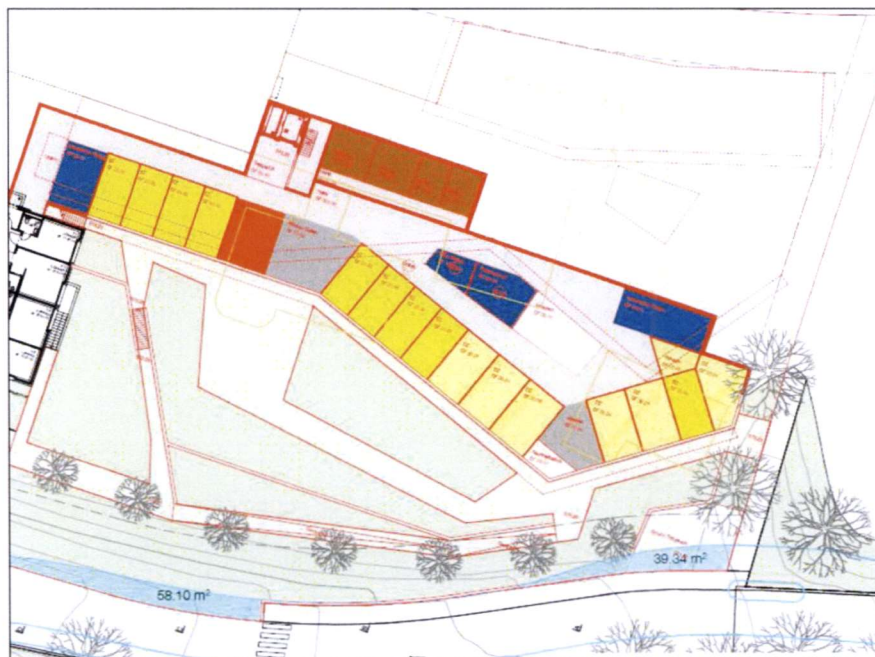
**Gesuchsteller, Ort und Datum, Unterschrift:**

**Zusatzformulare und Informationen:** [www.laerm.zh.ch/bauen](http://www.laerm.zh.ch/bauen)

Tiefbauamt Kanton Zürich / Fachstelle Lärmschutz / 8090 Zürich / Tel.: 043 259 55 11 / Fax: 043 259 55 12 / Mail: fals@bd.zh.ch

8. Juli 2009

12. Mai 2011



## Lärmgutachten

**Erweiterung Klinik Bergheim, Holländerstr. 74, 8707 Uetikon am See**

**Projekt: Lärmgutachten Klinik Bergheim, Uetikon am See**

**Offertanfrage:** Baumberger & Stegmeier AG, dipl. Architekten Tel. 043 500 54 10  
Badenerstrasse 156, 8004 Zürich Fax 043 500 54 11  
Daniel Kaschub kaschub@baumbergerstegmeier.ch

**Objekt:** Erweiterung Klinik Bergheim  
Holländerstrasse 74, 8707 Uetikon am See

**Bauherr:** Clenia Schlössli  
Schlösslistrasse 8, 8618 Oetwil am See

**Projektbearbeitung:** Huber Energietechnik AG Tel. 044 227 79 78  
Jupiterstr. 26, 8032 Zürich Fax 044 227 79 79  
Markus Ochs, dipl. Phys. ETH markus.ochs@hetag.ch  
Arthur Huber, dipl. Ing. ETH/SIA arthur.huber@hetag.ch

**Resultat:** Der IGW für ES II ist an allen relevanten Lüftungsfenstern eingehalten.  
Unterseitig der südlichen Vordachauskragung der Ebene 03 wird ein schallabsorbierendes Material der Klasse A2 angebracht.

## Erläuterungen

**IGW:** Massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II  
(gemäss neuem Gestaltungsplan des Kantons Zürich vom April 2011).  
Immissionsgrenzwert: Tag IGW(t) = 60 dB; Nacht IGW(n) = 50 dB.

**Emissionswerte:** Emissionswerte des massgebenden Abschnitts der Bergstrasse:  
Tag  $L_{r,e}(t)$  = 77.6 dB; Nacht  $L_{r,e}(n)$  = 62.8 dB.

**Erforderliche Lärmreduktion:**

Die erforderliche Lärmreduktion  $\Delta L_{\text{erf}}$  ist die grössere der beiden Differenzen aus dem Emissionswert und dem Immissionsgrenzwert IGW. Im vorliegenden Fall ist also die Tag-Situation massgebend.  
Erforderliche Lärmreduktion:  $\Delta L_{\text{erf}} = 77.6 \text{ dB} - 60 \text{ dB} = 17.6 \text{ dB}$ .

	Emission $L_{r,e}(t)$ bzw. $L_{r,e}(n)$ [dB(A)]	Immissions- Grenzwert IGW für ES II [dB(A)]	Differenz $L_{r,e}$ zu IGW [dB(A)]	<b>erforderliche Lärmreduktion <math>\Delta L_{\text{erf}}</math> [dB(A)]</b>
Tag	77.6	60.0	17.6	<b>17.6</b>
Nacht	62.8	50.0	12.8	

*Lärmsituation und erforderliche Lärmreduktion  $\Delta L_{\text{erf}}$*

**Kritische Lüftungsfenster:**

- Kritisch sind die Lüftungsfenster der Südfassade des östlichen Gebäudeteils der Ebene 03. Diese Lüftungsfenster haben den kleinsten Abstand zur Bergstrasse.
- Der westliche Gebäudeteil der Ebene 03 ist unkritisch, da er einen grösseren Abstand zur Bergstrasse hat und er sich vollständig im Schallschatten der Ebene 02 befindet (vgl. Schnitt B-B).
- Die Ebenen 04, 05 und 06 sind unkritisch, da sie mind. 12 m weiter entfernt von der Bergstrasse sind als die Ebene 03 und sie sich grösstenteils im Schallschatten der Ebenen 02 und 03 befinden.

**Konstruktive Massnahme:**

- Unterseitig der südlichen Vordachauskrugung der Ebene 03 wird ein schallabsorbierendes Material der Klasse A2 angebracht.

**Empfangspunkt EP 1 / Ebene 03 (Schnitte 1 + 2):**

- Lüftungsfenster:  
Das Lüftungsfenster befindet sich auf der Südfassade.
- Abstandsdämpfung:  
Distanz Lüftungsfenster bis Strassenmitte: 17.4 m  
 $\Delta L_{\text{dist}} = 10 \cdot \log(17.4) = 12.4 \text{ dB}$ .
- Hindernisdämpfung:  
Das Lüftungsfenster befindet sich vollständig im Schallschatten der Auskragung über der Einfahrt der Tiefgarage und der ostseitig daran anschliessenden Stützmauer (Schnitt 2 und Grundriss Ebene 03). Das Hindernis überragt die Sichtlinie um beinahe 1 m. Es kann mit einer Hindernisdämpfung von ca. 8 dB gerechnet werden.  
Das ostseitige Gelände zur Strasse hin bewirkt eine Abschirmung des Strassenlärms (Schnitt 1), so dass die Lärmschutzwirkung auch seitlich gewährleistet ist.  
Insgesamt beträgt die Hindernisdämpfung ca. 6-8 dB. Es wird konservativ mit einer Hindernisdämpfung von 6 dB gerechnet:  
 $\Delta L_{\text{H}} = 6 \text{ dB}$ .
- Gesamtdämpfung:  
 $\Delta L_{\text{tot}} = 12.4 \text{ dB} + 6 \text{ dB} = \underline{18.4 \text{ dB}} > \Delta L_{\text{erf}} \Rightarrow \text{IGW erfüllt}$   
Tag:  $L_r(t) = 77.6 \text{ dB} - 18.4 \text{ dB} = 59.2 \text{ dB}$   
Nacht:  $L_r(n) = 62.8 \text{ dB} - 18.4 \text{ dB} = 44.4 \text{ dB}$

**Empfangspunkte EP 2, 3, 4 / Ebene 03 (Schnitte 3 + 4):**

- Lüftungsfenster:  
Die Lüftungsfenster befinden sich auf der Südfassade.
- Abstandsdämpfung:  
Die kürzeste Distanz von Lüftungsfenster zu Strassenmitte beträgt 16.6 m (Schnitt 3)  
 $\Delta L_{\text{dist}} = 10 \cdot \log(16.6) = 12.2 \text{ dB}$ .
- Hindernisdämpfung:  
Die Lüftungsfenster befinden sich vollständig im Schallschatten der Auskragung der Einfahrt der Tiefgarage (Schnitt 3) bzw. des westseitig daran anschliessenden Geländes (Schnitt 4). Das Hindernis überragt die Sichtlinie ist um mind. 0.8 m. Es kann deshalb mit einer Hindernisdämpfung von ca. 6-8 dB gerechnet werden. Es wird konservativ mit einer Hindernisdämpfung von 6 dB gerechnet:  
 $\Delta L_{\text{H}} = 6 \text{ dB}$ .
- Gesamtdämpfung:  
 $\Delta L_{\text{tot}} = 12.2 \text{ dB} + 6 \text{ dB} = \underline{18.2 \text{ dB}} > \Delta L_{\text{erf}} \Rightarrow \text{IGW erfüllt}$   
Tag:  $L_r(t) = 77.6 \text{ dB} - 18.2 \text{ dB} = 59.4 \text{ dB}$   
Nacht:  $L_r(n) = 62.8 \text{ dB} - 18.2 \text{ dB} = 44.6 \text{ dB}$

- Anhang:**
- Lärmbelastung: Verkehrszahlenbrief GIS
  - Pläne mit massgebenden Lüftungsfenstern und Strassenabständen
  - ~~- Projektpläne: Weitere Grundrisse und Schnitte~~



KANTON ZÜRICH

Online-Karten des Kantons Zürich

GIS - BROWSER

<http://www.gis.zh.ch>

Kanton Zürich  
 Fachstelle Lärmschutz  
 Walcheplatz 2, Postfach  
 8090 Zürich

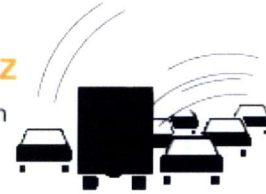
Telefon: +41 43 259 55 11

Telefax: +41 43 259 55 12

E-Mail: [fals@bd.zh.ch](mailto:fals@bd.zh.ch)Web: [www.laerm.zh.ch](http://www.laerm.zh.ch)

## Fachstelle Lärmschutz

Strassenlärmkarten

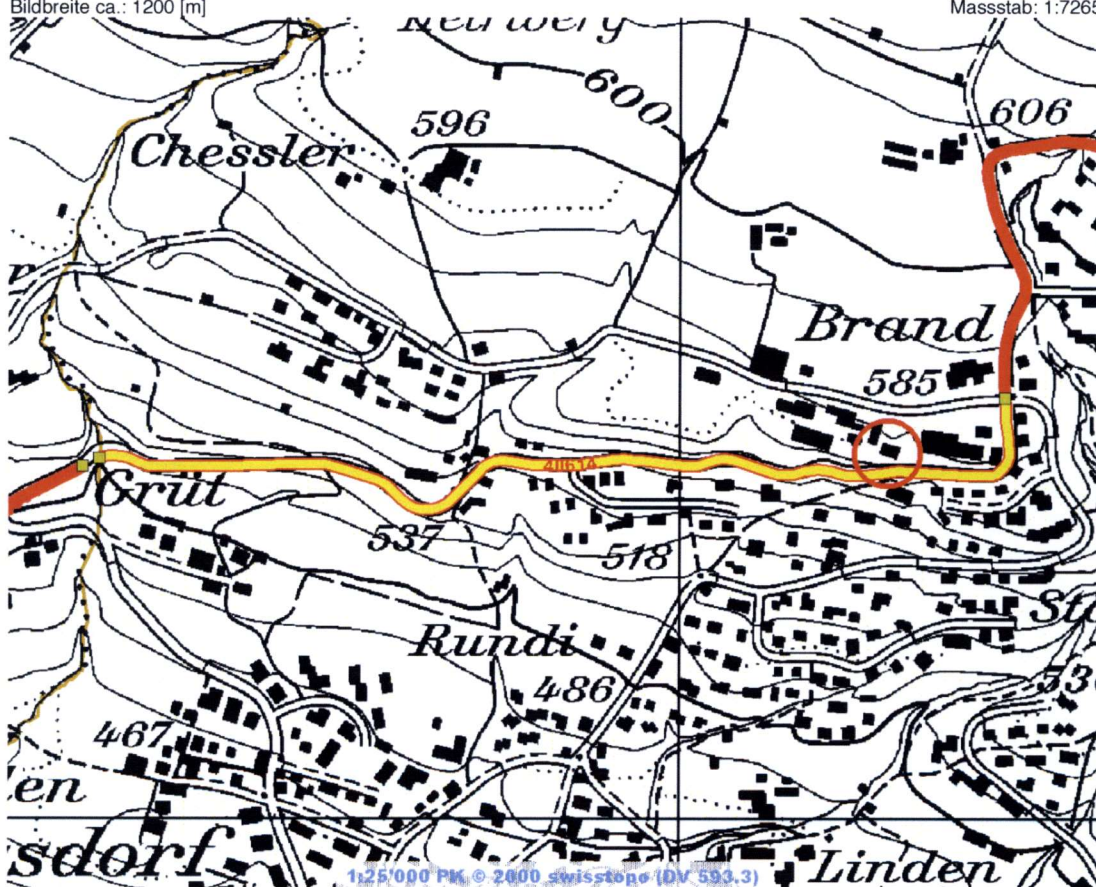


### Strassenlärm-Informationssystem

Verkehrszahlenbrief Nr. 7.40646.6169097222  
 Zürich, 13. April 2011

Bildbreite ca.: 1200 [m]

Massstab: 1:7265



© Kanton Zürich. Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.



#### Grundlagen zur Lärmermittlung im Planungsverfahren

Koordinate:	694229 / 236402
Gemeinde:	Uetikon am See
Verfahren:	Planungsverfahren - Gestaltungsplan
Empfindlichkeitsstufe	ES II

Nutzung	Wohnen
Massgebender Belastungsgrenzwert	Immissionsgrenzwert Tag: 60, Nacht: 50

In diesem Verfahren gilt der Immissionsgrenzwert. Für Grenzwertbeurteilungen müssen die unten aufgeführten Emissionspegel Lret und Lren auf den Immissionsort umgerechnet werden.

Massgebend sind die aktuellen Verkehrsdaten. Veränderungen aufgrund öffentlich aufgelegter Strassenprojekte werden jedoch berücksichtigt.

Die allgemeine Verkehrsentwicklung für den Planungshorizont von 10 Jahren wird mit einer Erhöhung der Emissionswerte Lret und Lren um 1 Dezibel einkalkuliert. Die Tabelle enthält bereits die korrigierten Werte.

Die für dieses Verfahren relevanten Abschnitte von Staatsstrassen und Autobahnen in der Umgebung des sind nachfolgend aufgeführt.

#### Lärmrelevante Grundlagedaten:

Nr.	Strasse	S	von	bis	Lret	Lren	Nt	Nt2	Vt	Vt2	BelT	i	Nn	Nn2	Vn	Vn2	BelN	NKor	NtB	NnB	Ok
40614	Bergstrasse	716	1.89	2.99	77.6	62.8	297	5.5	55	55	1	6.9	37	0.8	58	58	1	Nein	0	0	Ja

#### Legende

Nr:	Abschnittsnummer (Abschnitt wird durch Anklicken in Tabelle auf Karte angezeigt)
Strasse:	Strassenname / Autobahnbezeichnung (mit Hinweis zum Tramlärm)
S:	Strassenbezeichnung des Tiefbauamtes
von/bis [km]:	Hektometrierungskilometer des Tiefbauamtes
Lret/Lren [dB(A)]:	Emissionspegel auf der Strassenachse in dB(A)
Nt [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge am Tag (6 bis 22 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nn [Fzg/h]:	Durchschnittliche Verkehrsmenge in der Nacht (22 bis 6 Uhr) in Fahrzeuge pro Stunde
Nt2/Nn2 [%]:	Schwerverkehrsanteil am Tag bzw. in der Nacht in Prozent des Nt bzw. Nn
Vt/Vn [km/h]:	Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h
Vt2/Vn2 [km/h]:	Schwerverkehr-Geschwindigkeit am Tag bzw. in der Nacht in km/h (nur bei Autobahnen)
BelT/BelN [dB]:	Belagszuschlag für Geschwindigkeit Tag bzw. Nacht in dB(A)
i [%]:	Strassensteigung in Prozent
NKor:	Nachtkorrektur: Wenn "ja", so wird Lren aus Lret minus gemessene Tag/Nachtdifferenz von 5 dB berechnet.
NtB/NnB [Strassenbahn/h]:	Strassenbahnverkehr am Tag bzw. in der Nacht nach LSV Anh. 3 in Tram pro Stunde
Ok.:	Wenn "nein", so müssen die Daten von der Fachstelle Lärmschutz angefordert werden.

Für die Berechnung der Lärmemissionen wird bei Staatsstrassen das EMPA-Strassenlärmmodell STL86+ mit der empirischen Konstante A= 43 verwendet. Bei Autobahnen und Zufahrtsrampen wird das Emissionsmodell STL97 mit separaten Geschwindigkeiten für den Schwerverkehr (Vt2 /Vn2) verwendet. Gestützt auf Lärmmessungen gilt für alle Autobahnen eine Tag-Nacht-Differenz von 5 dB. Die Belagszuschläge von 1 dB bis 60 km/h und 1.5 dB ab 60 km/h berücksichtigen den Ausbaustandard. In den Städten Zürich und Winterthur beträgt der Belagszuschlag bei Hauptstrassen für alle Geschwindigkeiten 1 dB. Strassenbahnen nach LSV Anhang 3 sind im Lret/Lren mitberücksichtigt. Beim Hinweis "ohne Tram nach LSV Anh. 4" gibt die Fachstelle der Stadt Zürich Auskunft.

Die Daten beziehen sich auf das Abfragedatum. Da die Verkehrsdaten periodisch aktualisiert werden, empfehlen wir, die Abfrage vor dem Einreichen des Gutachtens nochmals durchzuführen.

Über die Lage von geplanten Strassen und deren Lärmeinfluss auf das Planungs- oder Baugebiet macht das Lärminformationssystem (noch) keine Angaben. Für kantonale Vorhaben gibt die Fachstelle Lärmschutz weitere Auskünfte. Für die Verkehrsdaten von stark befahrenen und damit lärmrelevanten kommunalen Strassen ist die jeweilige Gemeinde zuständig.



**PRIVATE ALTERSKLINIK BERGHEIM**

**UETIKON AM SEE**

Ersatzneubau Altersklinik Bergheim

**PROJEKT - EBENE 03**

0

6 m

Vorprojekt

Masstab: 1/200

P angrösse: A3

Datum: 13.04.2011 Geze chnet: dk

Baumberger & Stegme er AG  
 d p . Arch tekten ETH HTL SIA

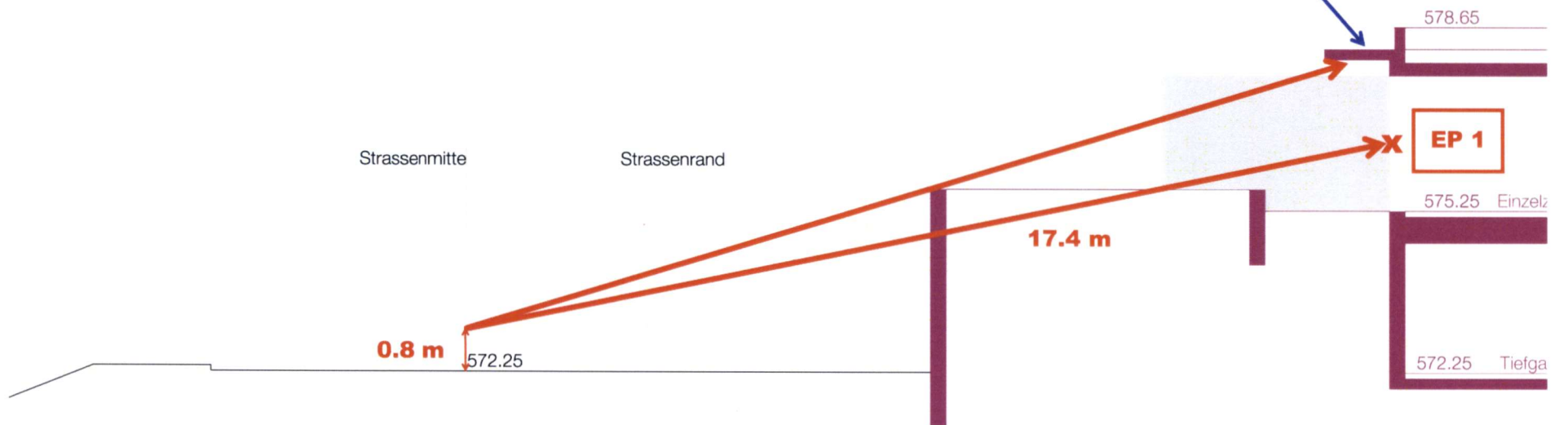
Badenerstrasse 156 8004 Zür ch  
 nfo@baumbergerstegme er.ch

Te efon: +41 43 500 54 00  
 Te efax: +41 43 500 54 01

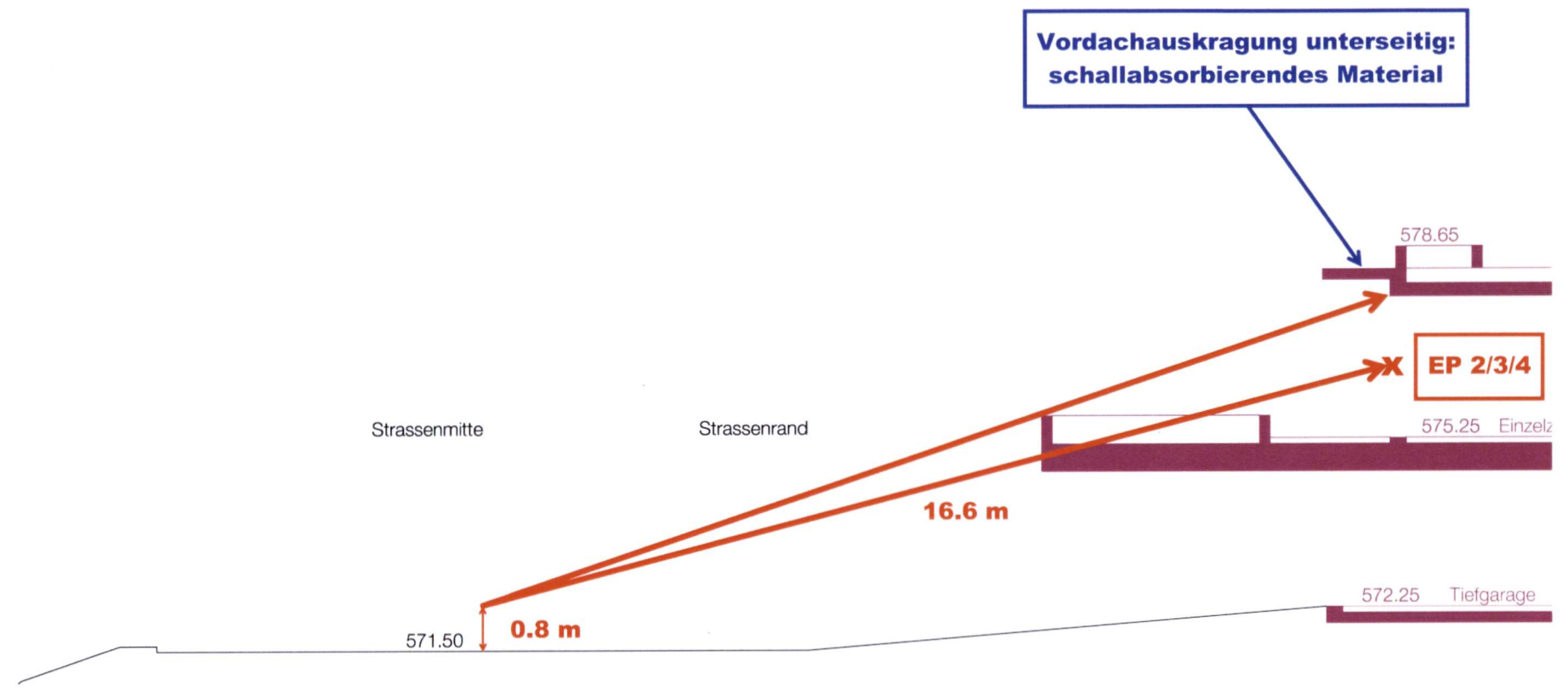


Schnitt 1

**Vordachauskragung unterseitig:  
schallabsorbierendes Material**



Schnitt 2



Schnitt 3

