



Referenz-Nr.: ARE 18-1615

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 12, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Privater Gestaltungsplan «Birchweid» – Genehmigung

Gemeinde **Uetikon am See**

**Lage** Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 105, 106 (Teilfläche), 3881, 5086 (alt Kat.-Nr. 4707) sowie 5080 und 5088 (beides Teilflächen). Das Gebiet befindet sich oberhalb des Bahnhofs Uetikon auf einem Geländeplateau südöstlich der Kirche und dem Ortskern.

- Massgebende Unterlagen**
- Situationsplan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 12. Dezember 2017
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 12. Dezember 2017
  - Bericht zur Mitwirkung vom 12. Dezember 2017
  - Lärmgutachten vom 4. Januar 2017
  - Bericht zur Arealentwicklung Birchweid, Projektstand 28. Juni 2016, rev. 4. Januar 2017

### Sachverhalt

**Anlass und Zielsetzung der Planung** Die Eigentümer beabsichtigen, ihre in den Wohnzonen W 1.3 und W 1.7 liegenden Grundstücke zu überbauen. Dabei sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 3881 und 5086 noch unüberbaut. Letzteres soll mit fünf Hofgruppen mit unterschiedlicher Höhenabstufung der einzelnen Baukörper bebaut werden. Die vorgesehenen Gebäudegruppen umschliessen jeweils einen grosszügigen Grünbereich. Die Bauten sind der Wohnnutzung vorbehalten. Das Grundstück Kat.-Nr. 3881 bleibt unüberbaut, um die Blickbeziehung vom Rankweg zum Kirchhügel und zu den schützenswerten Bauten am Rankweg zu erhalten. Gleichzeitig mit der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Birchweid wird der bestehende öffentliche Gestaltungsplan Birchweid-Gseck vom 10. April 1990 aufgehoben.

**Zustimmung** Die Gemeindeversammlung Uetikon am See stimmte mit Beschluss vom 4. Dezember 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Birchweid» zu. Am 11. Dezember 2017 wurde gegen den Beschluss ein Stimmrechtsrekurs beim Bezirksrat Meilen eingereicht. Mit Beschluss vom 5. September 2018 wies der Bezirksrat den Rekurs ab. Gemäss Bestätigung vom 23. Oktober 2018 ist keine Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich gegen diesen Entscheid erhoben worden. Mit Schreiben vom 13. November 2018 ersucht die Gemeinde Uetikon am See um Genehmigung der Vorlage.

Zugleich mit dem privaten Gestaltungsplan Birchweid wird eine darauf abgestimmte Teilrevision der Nutzungsplanung festgesetzt. Diese wird in einer separaten Verfügung behandelt.



## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Der Gestaltungsplan entspricht den übergeordneten Planungsvorgaben. Die Ziele für den Handlungsraum Urbane Wohnlandschaft werden mit dem Gestaltungsplan eingehalten. Die erzielbare Baumassenziffer für Hauptgebäude von 1.79 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> liegt zwar im unteren Bereich der Richtplanvorgaben, sie ist jedoch aufgrund der ortsbaulichen Situation, der Konzeptidee und der Ziele des Gestaltungsplans angemessen. Das aus einer Studie resultierende Richtprojekt wird begrüsst und mit dem Gestaltungsplan sichergestellt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird ein besonderes Augenmerk auf einen sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild gelegt. Weiter wird mit den getroffenen Festlegungen die Erschliessung des Areals gesichert.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 13. Juni 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **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 «Birchweid», welchem die Gemeindeversammlung Uetikon am See mit Beschluss vom 4. Dezember 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans «Birchweid-Gseck» vom 10. April 1990 wird genehmigt.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'113.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv III 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.



V. Die Gemeinde Uetikon am See wird eingeladen

- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

VI. Mitteilung an

- ✓ - Gemeinde Uetikon am See (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Suter. von Känel. Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 18. FEB. 2019

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

*M. Stehler*



Kanton Zürich  
Gemeinde Uetikon am See

## Privater Gestaltungsplan Birchweid

# Situationsplan

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 25.7.2017

Franziska Albrecht-Geilinger:

*F. Albrecht*

Jürg Geilinger:

*J. Geilinger*

Anna Dorothea Arnold-Geilinger:

*A. Arnold-Geilinger*

Susanne Talaat-Schnorf:

*S. Talaat*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 4.12.2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

*C. Albrecht*

Der Schreiber:

*F. Müller*

Von der Baudirektion genehmigt am **18. Feb. 2019**

Für die Baudirektion:

*M. Stehler*

BDV-Nr. *1615/18*



Kanton Zürich  
Gemeinde Uetikon am See

Privater Gestaltungsplan Birchweid

Situationsplan

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 25.7.2017

Franziska Albrecht-Gellinger: Anna Dorothea Arnold-Gellinger:

Jürg Gellinger: Susanne Talaat-Schnorf:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 4.12.2017

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.



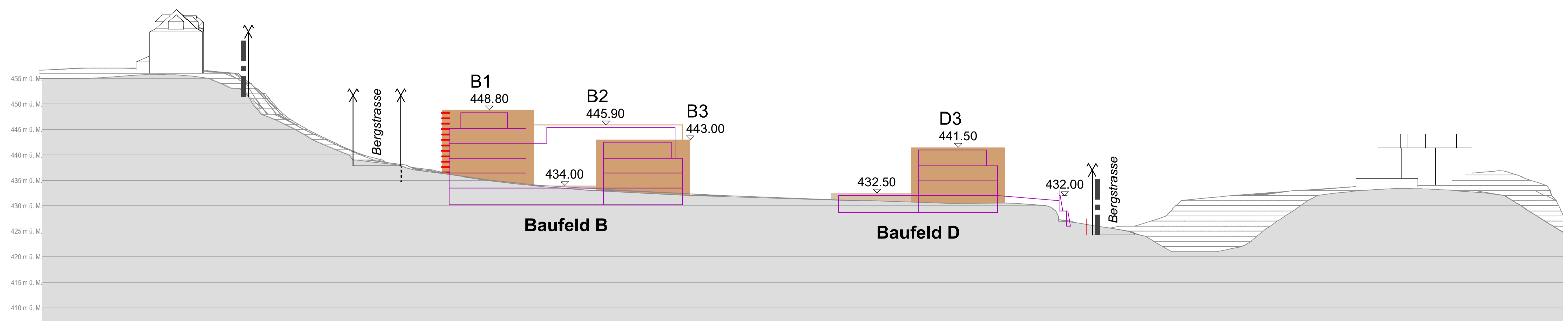
Suter + von Känel + Wild + AG  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förlbuchstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch 34755 - 12.12.2017

Festsetzung	
	Geltungsbereich Ziff. 2.2
	Inventarisiertes Objekt (Bienenhaus) Ziff. 4.1
	Baufeld Ziff. 5.1 / 6.2
	Baubereiche Ziff. 5.1
	Vermessung Baubereiche Ziff. 5.1
	Koordinaten Ziff. 5.1
	Zulässige Gesamthöhe in m ü. M. Ziff. 5.2
	Hofbereiche Ziff. 7.2
	Freihaltebereiche Ziff. 7.3
	Spielbereich Ziff. 7.4
	Umgebungsbereich Ziff. 7.5
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage Ziff. 8.1
	Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkierung Ziff. 8.2
	Aufhebung Anschluss Ziff. 8.3
	Erschliessungsbereich Ziff. 8.4
	Wendemöglichkeit Ziff. 8.5
	Bereich oberirdische Parkplätze Ziff. 8.6
	Notzufahrt Ziff. 8.7
	Richtungspfeil öffentlicher Fussweg Ziff. 8.8
	Velostellplätze Ziff. 8.9
	Ausschluss Lüftungsfenster Ziff. 9.2
	Beschränkung Lüftungsfenster Ziff. 9.2
	Lärmschutzwirksame Sockelmauer (Mauerkrone 432.00 m ü. M.) Ziff. 9.2
	Glasbrüstung (Oberkante 433.00 m ü. M.) Ziff. 9.2
	Containerstellplatz Ziff. 10.2

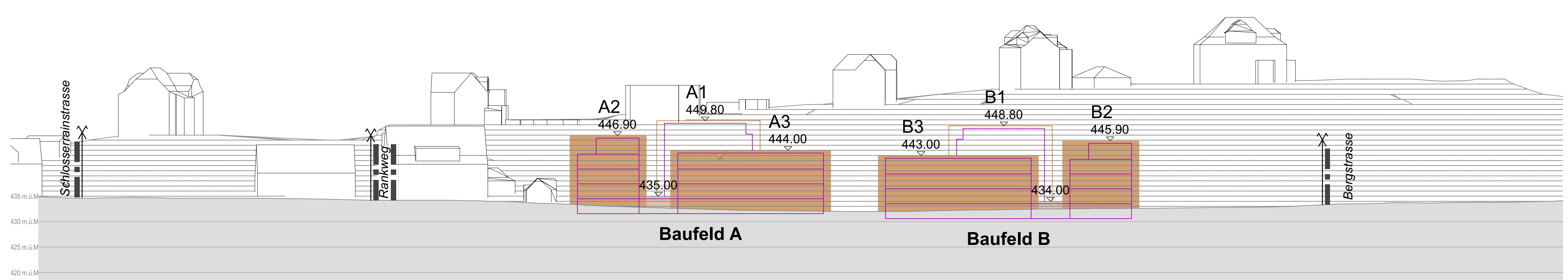
Information	
	Bestehende Gebäude
	Verkehrsbaulinie
	Aufzuehrende Waldabstandslinie
	Richtprojekt
	Geplanter Strassenquerschnitt
	Regionaler Fuss- und Wanderweg
	Höhenlinien (Aquadistanz 1.00 m)
	Reben
	Wald

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.  
Grundlagen:  
Flächengestaltung: Baudirektion Heim Architektur AG vom 4.12.2017  
Ärtliche Vermessung: Kantonale Mehranforderungen und Höhenlinien: Ostwaldler Lehmann Ingenieure und Geometer AG vom 31.10.2016  
Die Daten der Figurpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Biederbestellung, Gekäude und Einzelbestellung dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf amtlichen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Schnitt 1-1 1:500



Schnitt 2-2 1:500



Nr.	Ost	Nord
1	2693910.488	1235192.051
2	2693967.915	1235212.418
3	2693974.306	1235199.267
4	2694016.930	1235155.726
5	2694053.632	1235131.374
6	2693995.866	1235109.546
7	2693988.633	1235132.385
8	2693931.206	1235112.019
9	2693925.181	1235135.501
10	2693867.754	1235115.134



Kanton Zürich  
Gemeinde Uetikon am See

## Privater Gestaltungsplan Birchweid

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 25.7.2017

Franziska Albrecht-Geilinger:

*F. Albrecht*

Anna Dorothea Arnold-Geilinger:

*a. Arnold-Geilinger*

Jürg Geilinger:

*J. Geilinger*

Susanne Talaat-Schnorf:

*S. Talaat*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 4.12.2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

*[Signature]*

Der Schreiber:

*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am **18. Feb. 2019**

Für die Baudirektion:

*M. Stettler*

BDV-Nr. *1615/18*

## Ziele der Gestaltungsplanpflicht

### 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Birchweid bezweckt im Sinne von §§ 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich:

- Wahrung der charakteristischen Blickbeziehungen zum Kirchhügel mit seiner historischen Gebäudezeile durch Freihaltung der Wiese westlich des Rankwegs
- Freihaltung des Rebhanges oberhalb der Bergstrasse
- Sorgfältige Einbindung der angrenzenden inventarisierten Schutzobjekte und ihrer Umgebung
- Erschliessung ab Bergstrasse (Staatsstrasse)
- Öffentlicher Fussweg zwischen Rankweg und Berg-/ Gseckstrasse
- Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger
- Einhaltung der Planungswerte

## Bestandteile

### 2. Allgemeines

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Birchweid besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht dient der Information.

## Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Birchweid ist im zugehörigen Situationsplan festgehalten.

## Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Wo der private Gestaltungsplan Birchweid nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie des kantonalen und eidgenössischen Rechts massgebend. Das Planungs- und Baugesetz gilt in der bis am 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung.

## Anforderungen

### 3. Gestaltung

<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 erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Zusammen mit der Baueingabe ist ein Einordnungsnachweis mit den Bezügen zum Ortsbild und zur Umgebung zu erbringen.

Richtprojekt

<sup>2</sup> Das Richtprojekt der Dahinden Heim Architekten AG vom 04.01.2017 ist für die Konzeption und Gestaltung der Bauten und Freiräume wegleitend. Abweichungen sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige qualitative Lösung erzielt wird.

## 4. Schutzobjekte

Bienenhaus

<sup>1</sup> Das im Situationsplan bezeichnete Bienenhaus ist ein inventarisiertes Objekt im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG. Die verbindlichen Schutzmassnahmen sind in der Schutzverfügung vom 1. Juni 2017 festgelegt.

Standort

<sup>2</sup> Das Bienenhaus kann im Sinne der Schutzverfügung an einen anderen geeigneten Standort innerhalb des Geltungsbereiches verlegt werden.

## 5. Bebauung

Baubereiche

<sup>1</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan dargestellten Baubereichen in den Baufeldern A-E.

Gesamthöhe

<sup>2</sup> Die in den einzelnen Baubereichen und Hofbereichen zulässigen Gesamthöhen sind im Situationsplan mit Höhenkoten festgelegt.

Beschränkungen

<sup>3</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudehöhen und die Gebäudelängen nicht beschränkt.

Abstände

<sup>4</sup> Die gegenüber Nachbargrundstücken, Strassen, Wegen und Wald einzuhaltenen Abstände ergeben sich durch die festgelegten Baubereiche. Einzelne Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen die Baubereiche im Sinne von § 260 PBG überragen. Im Baulinienbereich der Bergstrasse (Staatsstrasse) gelten für einzelne Gebäudevorsprünge die Bestimmungen von § 100 Abs. 1 PBG.

Attikageschosse

<sup>5</sup> In allen Baubereichen ist das oberste Geschoss der jeweiligen Hauptgebäude als Attikageschoss auszubilden. Dessen Fläche darf maximal drei Viertel des darunterliegenden Geschosses betragen und kann frei angeordnet werden.

## Technische Aufbauten

<sup>6</sup> In den Baubereichen A1 und B1 dürfen Liftüberfahrten, Kamine und Abluftrohre die effektive Dachfläche um max. 1.00 m überschreiten, wobei die Gesamtfläche dieser Aufbauten auf maximal 10 m<sup>2</sup> pro Haus begrenzt ist. In den übrigen Baubereichen dürfen Liftaufbauten, Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und weitere technisch bedingte Aufbauten die effektive Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um maximal 1.50 m überschreiten.

## Unterirdische und Besondere Gebäude

<sup>7</sup> Unterirdische Gebäude und Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, in den Freihaltebereichen jedoch nur im Rahmen von Art. 7 Abs. 3. Für Bauten und Anlagen im Baulinienbereich der Bergstrasse (Staatsstrasse) gelten die Bestimmungen gemäss § 100 Abs. 3 PBG. Unterirdische Bauten dürfen bis max. 3.00 m an die ausgebaute Staatsstrasse gebaut werden.

## Dachbegrünung

<sup>8</sup> Für Flachdächer, die nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, gilt eine Begrünungspflicht mit erhöhten Anforderungen im Sinne der SIA Norm 312.

## 6. Nutzung

### Zulässige Baumassen

<sup>1</sup> Die zulässige oberirdische Baumasse für Hauptgebäude beträgt 52'777 m<sup>3</sup> und diejenige für Besondere Gebäude 6'431 m<sup>3</sup>.

### Aufteilung auf Baufelder

<sup>2</sup> Die zulässige Baumasse für Hauptgebäude ist den einzelnen Baufeldern wie folgt zugewiesen:

Baufeld A (Baubereiche A1, A2, A3)	max. 10'147 m <sup>3</sup>
Baufeld B (Baubereiche B1, B2, B3)	max. 10'430 m <sup>3</sup>
Baufeld C (Baubereiche C1, C2, C3)	max. 11'060 m <sup>3</sup>
Baufeld D (Baubereiche D1, D2, D3)	max. 10'730 m <sup>3</sup>
Baufeld E (Baubereiche E1, E2, E3)	max. 10'410 m <sup>3</sup>

### Baumassenübertragung innerhalb der Baufelder

<sup>3</sup> Innerhalb der einzelnen Baufelder ist die Aufteilung der jeweils zulässigen Baumasse für Hauptgebäude auf die zugehörigen Baubereiche frei.

### Baumassenübertragung auf andere Baufelder

<sup>4</sup> Baumassenübertragungen von einem Baufeld in ein anderes Baufeld sind unter Beachtung von Abs. 1 zulässig. Dabei darf jedoch von den in Abs. 2 festgelegten Baumassen für Hauptgebäude um max. ± 5 % abgewichen werden.

## 7. Freiraum

- Grundsatz** <sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung mit standortgerechten Pflanzenarten geschaffen wird. Er ist mit unterschiedlichen Vegetationen abwechslungsreich zu gliedern.
- Hofbereiche** <sup>2</sup> Die Hofbereiche sind als befestigte Zugangs- und Aufenthaltsbereiche der einzelnen Baufelder zu gestalten. Ihre Höhenlagen dürfen die im Plan festgelegten Höhenkoten nicht überschreiten.
- Freihaltebereiche** <sup>3</sup> Die Freihaltebereiche sind in ihrem bestehenden landschaftsprägenden Charakter zu erhalten. Zulässig sind nur Besondere Gebäude und Anlagen, die der Nutzung dieser Flächen dienen.
- Spielbereich** <sup>4</sup> Die Spielflächen im Umfang von mindestens 1'474 m<sup>2</sup> sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereiches vorzusehen.
- Umgebungsbereich** <sup>5</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Aussagen zur konkreten Gestaltung und Ausstattung der Hof-, Freihalte-, Spiel- und Umgebungsbereiche einzureichen.

## 8. Erschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage** <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage muss ab der Bergstrasse (Staatsstrasse) an der im Situationsplan bezeichneten Stelle erfolgen.
- Zu- und Wegfahrt oberirdisch** <sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt der östlichen oberirdischen Parkierung muss ab der Bergstrasse (Gemeindestrasse) an der im Situationsplan bezeichneten Stelle erfolgen.
- Aufhebung Anschluss** <sup>3</sup> Der bezeichnete Abschnitt des Rankweges ist dem Fahrverkehr zu entwidmen. Spätestens mit der Inbetriebnahme der Tiefgarage sind die strassenrechtlichen Vorkehrungen zu treffen, um die Einmündung in die Bergstrasse (Staatsstrasse) aufzuheben.
- Erschliessungsbereich** <sup>4</sup> Der Erschliessungsbereich ist für den dauernden oberirdischen Zugang zu den ausserhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken Kat.-Nrn. 3548 und 3549 freizuhalten.

Wendemöglichkeit	<sup>5</sup> Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für einen 8m-Lastwagen sicherzustellen.
Oberirdische Parkplätze	<sup>6</sup> Oberirdische Parkplätze sind nur an der im Situationsplan bezeichneten Lage zulässig.
Notzufahrt	<sup>7</sup> Zwischen der Bergstrasse und dem Rankweg ist gemäss der Bezeichnung im Situationsplan eine durchgängige Notzufahrt sicherzustellen, die weitgehend mit dem öffentlichen Fussweg kombiniert werden kann.
Öffentlicher Fussweg	<sup>8</sup> Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 2.00 m breiter Fussweg für die Öffentlichkeit zu erstellen. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.
Veloabstellplätze	<sup>9</sup> In jedem Hofbereich ist ein gedeckter Veloabstellplatz für mindestens 20 Velos vorzusehen. Die übrigen erforderlichen Veloabstellplätze können über die Tiefgarage erschlossen werden.
Motorradabstellplätze	<sup>10</sup> Für Motorräder ist in der Tiefgarage eine angemessene Anzahl Abstellplätze bereitzustellen.
Autoabstellplätze	<sup>11</sup> Zulässig sind 120 Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sowie 20 Abstellplätze für Besucher und Kunden. Abstellplätze für Carsharing und Ladestationen für Elektro- oder Solarfahrzeuge können zusätzlich erstellt werden.

## 9. Umwelt

Empfindlichkeitsstufe	<sup>1</sup> Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.
Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte	<sup>2</sup> Zur Einhaltung der Planungswerte sind folgende Massnahmen zu treffen: <ul style="list-style-type: none"><li>• An den im Situationsplan rot bezeichneten Gebäudeseiten dürfen keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume angeordnet sein. Auch eine Belüftung durch Loggien ist an diesen Seiten ausgeschlossen.</li><li>• An den im Situationsplan violett bezeichneten Gebäudeseiten darf pro Geschoss maximal ein Lüftungsfenster eines lärmempfindlichen Raumes angeordnet sein. Alternativ ist eine Belüftung durch lärmschutzwirksame Loggien zulässig.</li><li>• An der im Situationsplan bezeichneten Lage entlang der Bergstrasse ist eine lärmschutzwirksame Sockelmauer mit</li></ul>

- einer Mauerkrone in der Höhenlage von 432.00 m ü. M. zu erstellen, die sich landschaftlich gut integriert.
- Auf den im Situationsplan bezeichneten Abschnitten der lärmschutzwirksamen Sockelmauer ist eine vollständig geschlossene Glasbrüstung mit einer Oberkante in der Höhenlage von 433.00 m ü. M. vorzusehen.

**Energieträger** <sup>3</sup> Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser besteht eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund der AEW Energie AG (Fernwärme).

**Gebäudehülle** <sup>4</sup> Die Gebäudehülle hat mindestens den Minergie®-Standard zu erfüllen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist freiwillig.

**Hochwasserschutz** <sup>5</sup> Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

## 10. Entsorgung

**Entwässerung** <sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

**Abfallentsorgung** <sup>2</sup> Containerstandplätze sind vorzugsweise an den im Situationsplan bezeichneten Stellen vorzusehen.

## 11. Etappierung

**Grundsatz** <sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

**Erste Etappe** <sup>2</sup> Die Gebäude in den Baufeldern C und D, die Tiefgaragenschliessung und die lärmschutzwirksame Sockelmauer sind in der ersten Etappe zu erstellen.

## 12. Schlussbestimmung

**Inkrafttreten** Der private Gestaltungsplan Birchweid wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



## Privater Gestaltungsplan Birchweid

# Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Franziska Albert-Geilinger  
Anna Dorothea Arnold-Geilinger  
Jürg Geilinger

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Michael Camenzind, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Verfahren	5
	1.3 Aufgabenstellung	6
	1.4 Grundlagen	7
	2. Planungsrechtliche Randbedingungen	8
	2.1 Bundesinventare	8
	2.2 Übergeordnete Festlegungen	9
	2.3 Kommunale Festlegungen	11
	2.4 Gebietsspezifische Festlegungen	15
	3. Richtprojekt	17
	4. Festlegungen des Gestaltungsplans	21
	4.1 Zweck (Art. 1)	21
	4.2 Allgemeines (Art. 2)	21
	4.3 Gestaltung (Art. 3)	23
	4.4 Schutzobjekte (Art. 4)	23
	4.5 Bebauung (Art. 5)	24
	4.6 Nutzung (Art. 6)	27
	4.7 Freiraum (Art. 7)	30
	4.8 Erschliessung und Parkierung (Art. 8)	31
	4.9 Umwelt (Art. 9)	35
	4.10 Entsorgung (Art. 10)	39
	4.11 Etappierung (Art. 11)	40
	4.12 Schlussbestimmung (Art. 12)	41
	4.13 Informationsinhalt Situationsplan	41
	5. Auswirkungen	43
	5.1 Übergeordnete Vorgaben	43
	5.2 Ortsbild	43
	5.3 Umwelt	44
	5.4 Fazit	48
	6. Mitwirkung	49
	6.1 Verfahren	49
	6.2 Vorprüfungsergebnisse	50
	Anhang	53
	• E-Mail Tobias Etter (AfV), 13.07.2017	
	Beilagen	54
	• Notwendigkeit Linksabbiegestreifen Anschluss Birchweid	
	• Lärmgutachten	
	• Richtprojekt Arealentwicklung Birchweid	
	• Dokumentationsblätter	

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Öffentlicher Gestaltungsplan Birchweid/Gseck

Angestossen durch eine Initiative aus der Bevölkerung wurde für das Gebiet Birchweid Gseck mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10. April 1990 ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen. Im Rahmen einer Teilrevision im Jahre 2009 wurde der Perimeter dieses öffentlichen Gestaltungsplans um das Gebiet Gseck verkleinert. Als Ersatz für diesen Gebietsteil wurde in der Folge der private Gestaltungsplan Gseck festgesetzt, der eine abweichende bauliche Konzeption vorsieht.

Das Bebauungskonzept, das dem nach wie vor rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid zugrunde liegt, ist nicht mehr zeitgemäss, weil sich die Bedürfnisse und Wohnformen in den vergangenen 25 Jahren geändert haben.

### Revision Nutzungsplanung von 2013

Bereits im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung von 2013 war vorgesehen, im Gebiet Birchweid drei Zonenplanänderungen vorzunehmen, den öffentlichen Gestaltungsplan aufzuheben und eine neue Gestaltungsplanpflicht mit verbindlichen Zielen zu erlassen. Die Gemeindeversammlung hat dieses aufeinander abgestimmte Paket jedoch nicht festgesetzt, insbesondere wegen der Rückweisung der damals vorgesehenen Aufzoning der W 1.7 in die W 2.3.

### Neuer privater Gestaltungsplan Birchweid

Die Eigentümer der noch unüberbauten Parzellen Kat. Nrn. 3881 und 5086 auf dem Plateau der Birchweid beabsichtigen, ihre in den Wohnzonen W 1.3 und W 1.7 liegenden Grundstücke auf der Basis eines ortsbaulich und gestalterisch überzeugenden, neuen Konzeptes überbauen zu lassen. Sie haben die Dahinden Heim Architekten AG, Winterthur, mit der Erarbeitung entsprechender Studien beauftragt.

In einem zweijährigen Planungsprozess entstand ein Bauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, das die Anliegen der Gemeindeversammlung von 2013 aufnimmt. Dieses Richtprojekt wurde der Baubehörde der Gemeinde Uetikon am See sowie den Anwohnern vorgestellt. Es bildet die Basis für die planungsrechtliche Umsetzung im vorliegenden privaten Gestaltungsplan Birchweid.

### Parallele Teilrevision der Nutzungsplanung

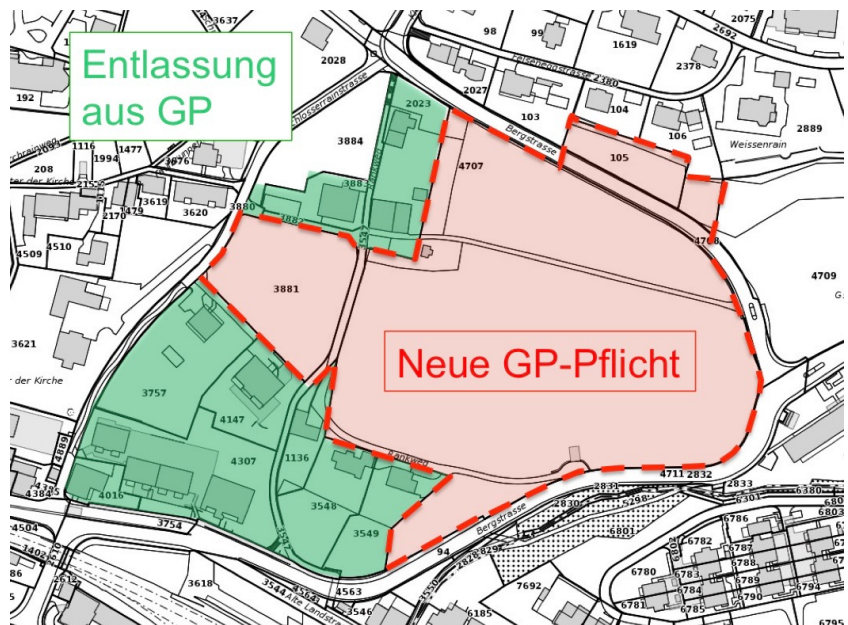
Zugleich mit dem privaten Gestaltungsplan Birchweid ist eine darauf abgestimmte Teilrevision der Nutzungsplanung festzusetzen. Kernstück dieser Teilrevision ist die Entlassung der heute bereits überbauten, in den öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid einbezogenen Grundstücke aus dem gestaltungsplanpflichtigen Perimeter und die Festsetzung einer gleichwertigen

gen Ersatzlösung. Die Teilrevision der Nutzungsplanung enthält folgende Bestandteile:

- Aufhebung öffentlicher Gestaltungsplan Birchweid von 1990
- Anpassung Zonenplan (Umzonung Wohnzone W 1.3 in Kernzone K2, neue Gestaltungsplanpflicht Birchweid)
- Anpassung Bau- und Zonenordnung (Ziele der Gestaltungsplanpflicht Birchweid)
- Anpassung Kernzonenplan Langenbaum / Kirche (Baubereiche mit Grundmassen für die neu der K2 zugewiesenen überbauten Grundstücke)
- Anpassung Waldabstandslinien im Ergänzungsplan Nr. 8

Es handelt sich um ein Gesamtpaket, das zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Birchweid öffentlich aufgelegt und der Gemeindeversammlung vorgelegt wird.

Neuer Perimeter Gestaltungsplanpflicht  
Birchweid



## 1.2 Verfahren

Zustimmung durch  
Gemeindeversammlung

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Dieser geht hinsichtlich Gebäudehöhe und Stützmauern teilweise über die Festlegungen der Bau- und Zonenordnung hinaus. Daher muss die Gemeindeversammlung dem privaten Gestaltungsplan Birchweid zustimmen. Anschliessend ist der Gestaltungsplan von der Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen.

## Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept und insbesondere das Richtprojekt darf dabei aber nicht verwässert werden.

## Arbeits- und Verfahrensschritte

Das Gestaltungsplanverfahren gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

- Vollständiger Entwurf des Gestaltungsplans mit allen Bestandteilen
- Beratung mit den Grundeigentümern
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Region (ZPP), parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- Auswertung der Mitwirkungsergebnisse und des Vorprüfungsberichtes mit anschliessender Bereinigung des Gestaltungsplans
- Festsetzung durch die Grundeigentümer zuhanden des Gemeinderates bzw. der Gemeindeversammlung
- Zustimmung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation mit Rekursfrist
- Rechtskraft

## 1.3 Aufgabenstellung

### Bestandteile Gestaltungsplan

Es ist ein privater Gestaltungsplan mit folgenden Bestandteilen zu erarbeiten:

- Situationsplan mit Schnitt 1:500
- Bestimmungen
- Bericht zur Mitwirkung (mit nicht berücksichtigten Einwendungen)
- Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 47 RPV

Die drei erstgenannten Punkte sind verbindliche Festsetzungsinhalte. Der erläuternde Bericht dient lediglich der Information.

## 1.4 Grundlagen

### Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonaler Richtplan, Stand 18.09.2015
- Regionaler Richtplan Pfannenstil, Festsetzung 15.06.2017
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Chemische Fabrik, 2011
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung (IVS)
- GIS-ZH → <http://maps.zh.ch>

### Kommunale Grundlagen

- Kommunalen Richtplan, 22.03.2010
- Bau- und Zonenordnung, 25.09.2013
- Zonenplan, 25.09.2013
- Kernzonenplan Langenbaum/Kirche, 25.09.2013
- Ergänzungsplan Nr. 8 (Waldabstandslinien), 21.09.1998
- Öffentlicher Gestaltungsplan Birchweid, 11.12.1989
- Privater Gestaltungsplan Gseck, 02.10.2008

### Weitere Grundlagen

- Notwendigkeit Linksabbiegestreifen Anschluss Birchweid, SNZ Ingenieure und Planer AG, 22.06.2015 (Beilage)
- Grundbuchauszüge, 17.11.2015
- Richtprojekt Arealentwicklung Birchweid, Dahinden Heim Architekten AG, Winterthur, 26.08.2016, rev. 04.01.2017 (Beilage)
- Lärmgutachten, Zehnder & Kälin AG, 04.01.2017 (Beilage)
- Entwässerung Rossweid, Birchweid und Areal Chemie Uetikon, Technischer Bericht, Hunziker Betatech AG, 01.03.2017
- Gutachten zur Schutzabklärung, Bienenhaus Rankweg 30A, Peter Fässler, dipl. Architekt ETH/SIA, Zürich, 03.04.2017
- Protokollauszug Gemeinderat vom 01.06.2017, Unterschutzstellung Bienenhaus, Vers.-Nr. 483, Rankweg 30A

## 2. Planungsrechtliche Randbedingungen

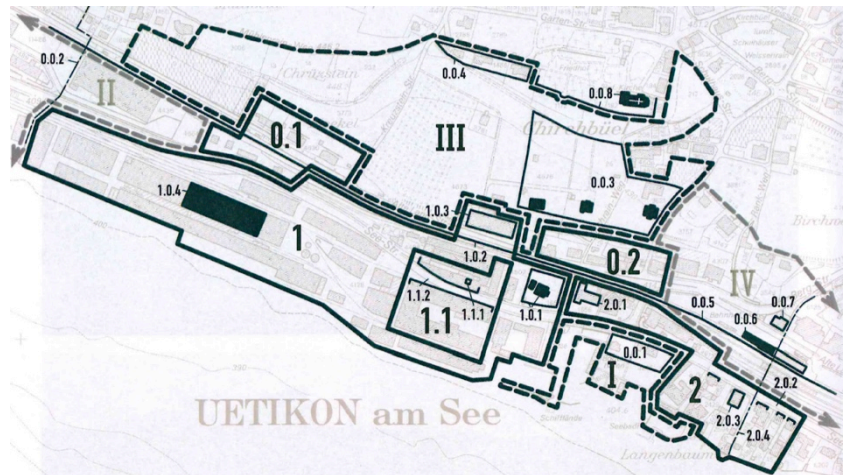
### 2.1 Bundesinventare

#### ISOS

Das Areal der Chemischen Fabrik in Uetikon am See ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Dazu gehören auch angrenzende Gebiete hangaufwärts bis zur Kirche.

Die Birchweid grenzt nordöstlich an den ISOS-Perimeter.

Uetikon, Chemische Fabrik  
Aufnahmeplan ISOS



#### IVS

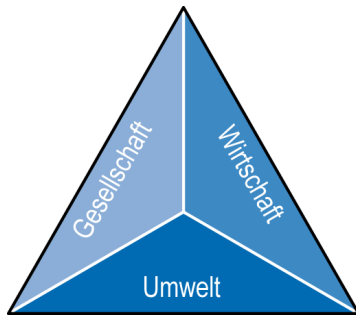
Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

Auf der Schlosserrainstrasse, an welche das Gestaltungsplan-gebiet Birchweid im Westen angrenzt, verläuft der historische Verkehrsweg von lokaler Bedeutung ZH 1253.

Schlosserrainstrasse mit umgestaltetem  
unterem Abschnitt



## ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)



### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

## 2.2 Übergeordnete Festlegungen

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Das Siedlungsgebiet von Uetikon am See ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Massvoll entwickeln":

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

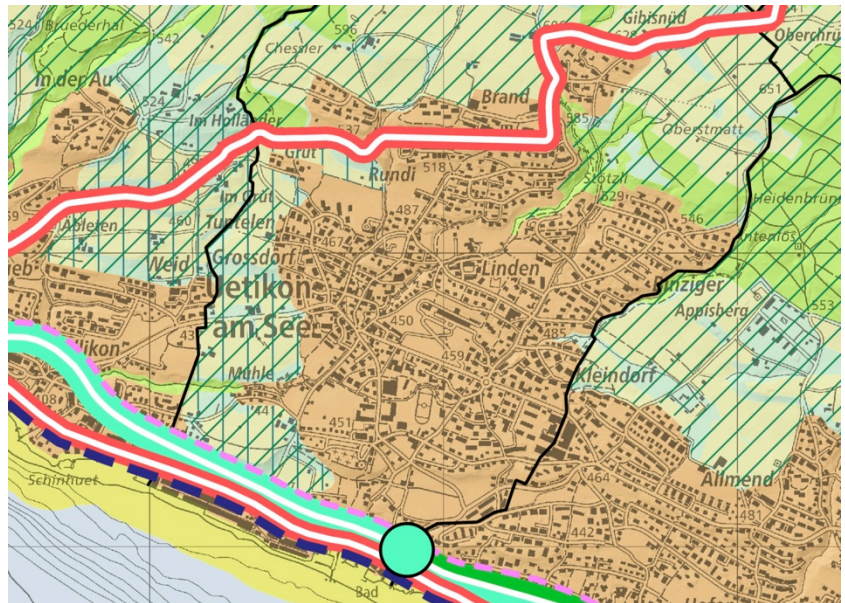
Auf die "Stadtlandschaften" und "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen, auf die übrigen Landschaften 20 %.

## Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Birchweid liegt im Siedlungsgebiet ausserhalb von Fruchtfolgeflächen und Bodeneignungsklassen.

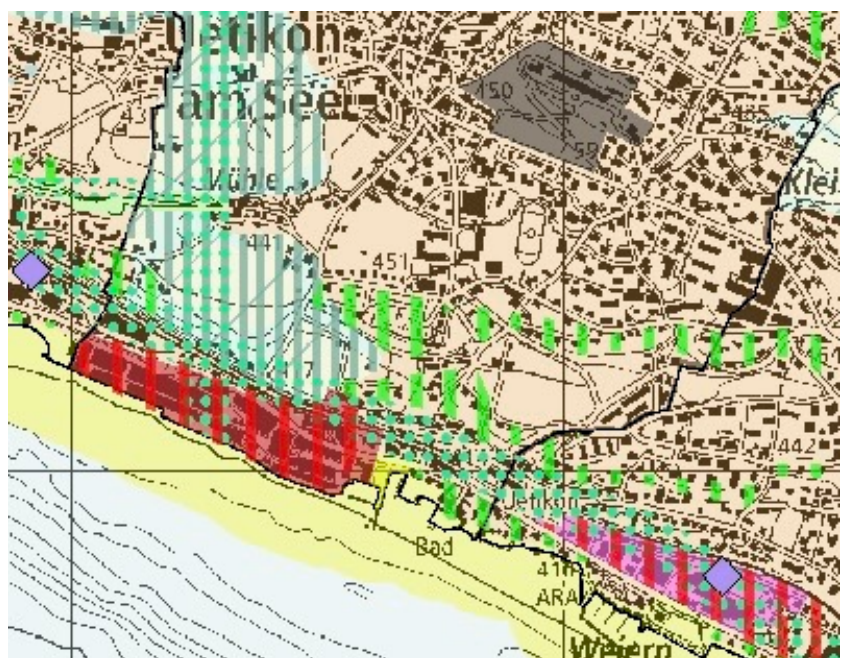
Ausschnitt kantonalen Richtplan,  
Stand 18.09.2015  
(GIS-ZH)



## Regionaler Richtplan Pfannenstil

Am 15. Juni 2017 hat die Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Pfannenstil den gesamthaft überarbeiteten Regionalen Richtplan einstimmig angenommen. Die Karte Siedlung und Landschaft enthält zu peripheren Teilen des Gestaltungsplangebiet Birchweid die Festlegung "niedrige bauliche Dichte" (Obstgarten westlich Rankweg, Reben oberhalb Bergstrasse).

Ausschnitt regionaler Richtplan 2017  
(Quelle: ZPP)  
rechts: Siedlung und Landschaft  
unten: Verkehr



Dichtevorgaben

Das Gebiet Birchweid ist im regionalen Richtplan Pfannenstil dem Siedlungsgebiet mit mittlerer baulicher Dichte zugewiesen. Die Baumassenziffer soll zwischen 1.6 und 3.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> liegen.

Als Zielgrösse ist im Regio-ROK eine Nutzungsdichte von 100-150 Personen pro Hektare (Einwohner und Arbeitsplätze) vorgegeben.

## 2.3 Kommunale Festlegungen

Richtplan Siedlung und Landschaft

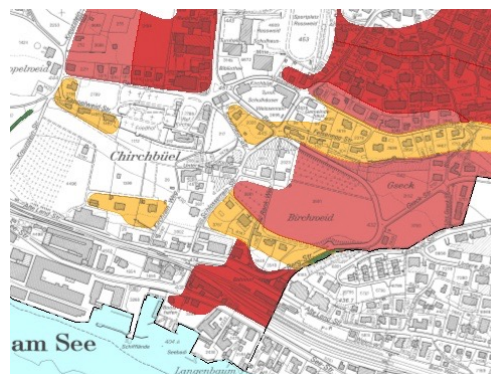
Das Gebiet Birchweid ist im rechtskräftigen kommunalen Richtplan als Wohngebiet mittlerer Dichte bezeichnet.





Im Teilaspektplan "Bauliche Dichte" ist für die Baumassenziffer eine Bandbreite zwischen 1.8 und 2.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vorgegeben. Diese Bandbreite bildet die Basis für den Spielraum im Rahmen des Gestaltungsplans.

Ausschnitt Richtplan Siedlung und Landschaft



Teilaspektplan bauliche Dichte



	Niedrige Dichte BZ 1.1 - 1.4 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
	Niedrige Dichte BZ 1.5 - 1.7 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
	Mittlere Dichte BZ 1.8 - 2.3 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
	Mittlere Dichte BZ 2.4 - 3.0 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>

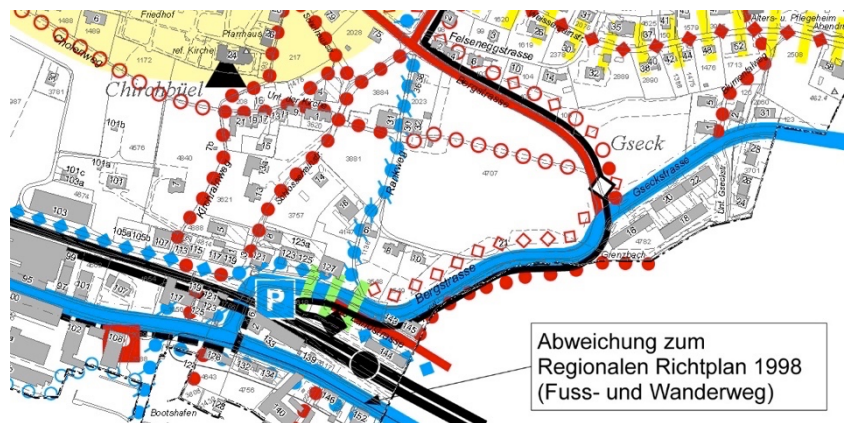
## Richtplan Verkehr

Die Bergstrasse ist im Abschnitt zwischen Bahnhof Uetikon und Abzweigung Gseckstrasse als Staatsstrasse klassiert. Nach der Abzweigung führt die Staatsstrasse auf der Gseckstrasse weiter und die Bergstrasse wird zu einer kommunalen Hauptsammelstrasse.

Auf der Bergstrasse ist ein kommunaler Radweg geplant. Auf dem Privatweg zwischen Bergstrasse und Rankweg ist ein kommunaler Fuss- und Wanderweg geplant. Bestehende Fusswegverbindungen verlaufen auf dem Rankweg und entlang dem Grenzbach auf Gemeindegebiet Männedorf.

Im Bereich der Verzweigung Berg-/Gseckstrasse ist eine Bushaltestelle geplant. Im Zusammenhang mit der kürzlich erfolgten Sanierung der Bergstrasse wurde auf den Bau einer Busbucht vorläufig verzichtet.

### Ausschnitt Richtplan Verkehr



#### Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Staatsstrasse
		Parkierungsanlage
		Radweg
		Reitweg
		Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag
		Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag
		Bahnlinie doppelspurig
		Bahnlinie Station
		Anschlussgleis
		Buslinie

#### Kommunale Festlegungen

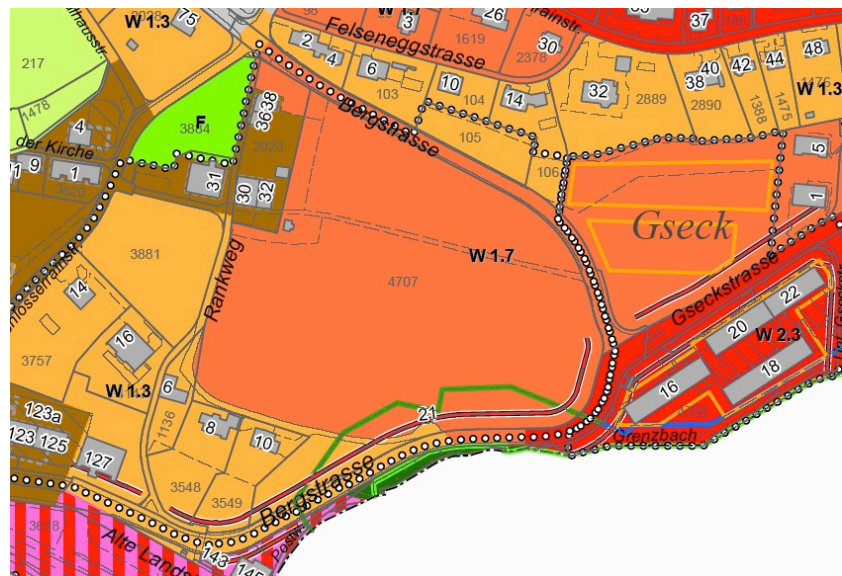
bestehend	geplant	
		Hauptsammelstrassen
		Quartiersammelstrassen
		Fuss- und Wanderweg
		Radweg
		Langsamverkehrszone
		Strassenraumaufwertung / Sanierung
		Strassenabschnitt mit besonderen Massnahmen
		Mit ÖV untererschlossenes Gebiet
		Bushaltestelle
		Parkierung im öffentlichen Interesse

## Zonenplan

Laut rechtskräftigem Zonenplan liegt die Birchweid in den Wohnzonen W 1.3 und W 1.7, wo folgende Grundmasse gelten:

	W 1.3	W 1.7
Baumassenziffer (max.)	1.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m
Kleiner Grundabstand (min.)	4.0 m	4.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	8.0 m	8.0 m
Gebäuelänge (max.)	30.0 m	30.0 m

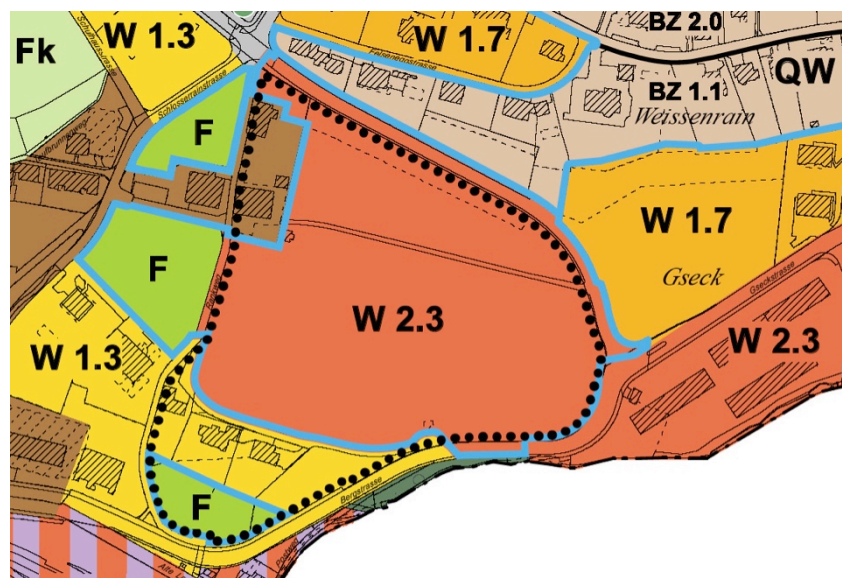
Auszug aus dem gültigen Zonenplan



## Revision Nutzungsplanung 2013

Das Gebiet Birchweid war ein Thema der Nutzungsplanungs-Revision von 2013. Der Antrag des Gemeinderats sah vor, das Gebiet östlich des Rankwegs von der W 1.7 in die W 2.3 umzu-zonen und zwei bisher in der W 1.3 gelegene Gebiete der Frei-haltezone zuzuweisen.

Auszug aus der Zonenplanvorlage



Ziele der neuen Gestaltungsplanpflicht

Als Folge dieser Neuausrichtung war die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid vorgesehen. Im Gegenzug hätte mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht und den nachfolgend aufgeführten Zielen in der BZO die Basis für ein überzeugendes zeitgemässes Projekt geschaffen werden sollen.

- Erhalten der charakteristischen Blickbeziehungen zum Kirchhügel mit der historischen Gebäudezeile sowohl vom Rankweg als auch von der Bergstrasse in der Achse des bestehenden Flurwegs
- Sorgfältige Einbindung der inventarisierten Schutzobjekte und ihrer Umgebung
- Rücksichtnahme auf die Kretenlage in der W 1.3
- Erschliessung ab Bergstrasse (Staatsstrasse) und öffentlicher Fussweg vom Rankweg zur Berg-/Gseckstrasse
- Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger
- Baumassenübertragung von max. 2'340 m<sup>3</sup> als Kompensation für die in der geplanten Freihaltezone Birchweid Süd liegenden Grundstücksteile der ehemaligen W 1.3
- Es gelten die Planungswerte

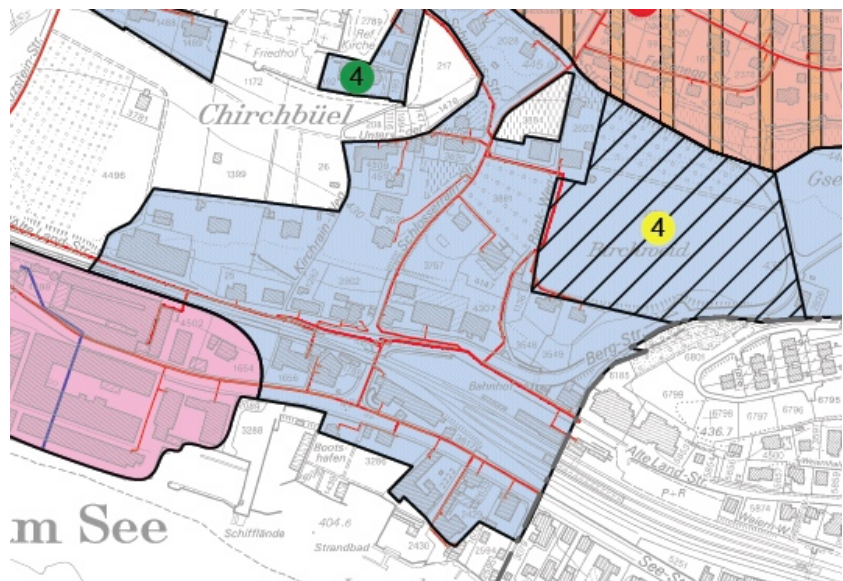
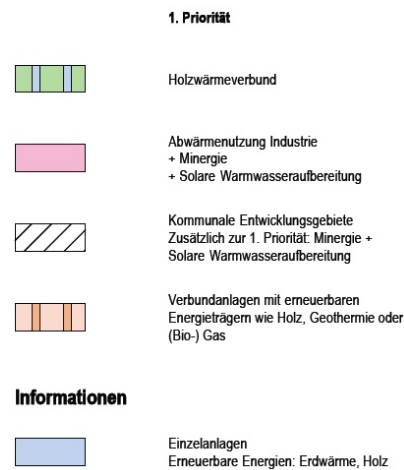
Zurückweisung der Änderungsanträge

An der Gemeindeversammlung vom 24. September 2013 wurden auf Antrag eines Stimmbürgers die Änderungsanträge im Gebiet Birchweid an den Gemeinderat zurückgewiesen.

Energieplan

Im Energieplan ist das Gebiet Birchweid als kommunales Entwicklungsgebiet bezeichnet. Darin sind Einzelanlagen mit erneuerbarer Energie wie Erdwärme und Holz sowie zusätzlich Minergie und solare Warmwasseraufbereitung anzustreben. Ausserdem besteht in Uetikon am See ein Fernwärmenetz des Wärmeverbundes der AEW Energie AG. Aus öffentlicher Sicht wird der Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund der Chemie CU Uetikon (Abwasser) favorisiert.

Auszug kommunaler Energieplan













## 2.4 Gebietsspezifische Festlegungen

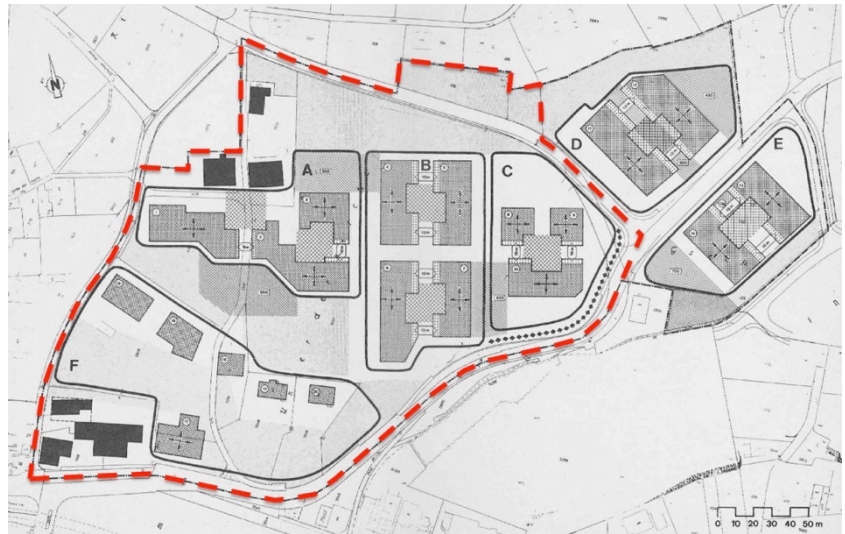
### Öffentlicher Gestaltungsplan Birchweid/Gseck

Die Gemeindeversammlung hat am 10. April 1990 den öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck erlassen. Dieser besteht aus einem Überbauungsplan, einem Quartierserschliessungsplan und den Bestimmungen. Im Rahmen einer Teilrevision im Jahre 2009 wurde der Perimeter dieses öffentlichen Gestaltungsplans um das Gebiet Gseck verkleinert. Der seither gültige Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid ist in der folgenden Abbildung rot bezeichnet.

Überbauungsplan (mit heutigem rechtskräftigem Perimeter)

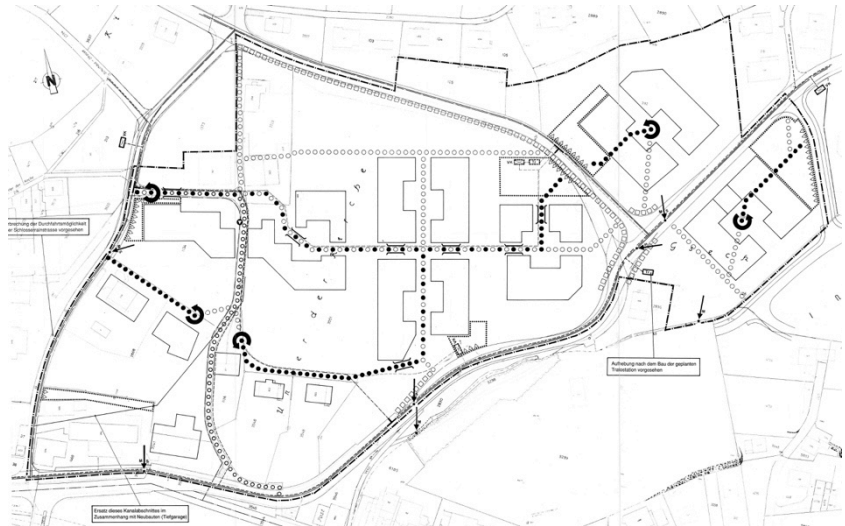
Legende:

-  Geltungsbereich
-  Sektorbegrenzung
-  Bebaubarkeit gemäss Kernzonenplan
-  Baubereiche mit Nummer
-  Maximale Gebäudeabstände mit Mass
-  Hauptfirstrichtungen
-  Bereiche für Kinderspielflächen mit Mindestfläche
-  Bereiche für Platzgestaltung (je min. 100m<sup>2</sup>)
-  Grünbereiche
-  Lärmschutzwall



### Quartierserschliessungsplan

-  Geltungsbereich
-  Baubereiche gemäss Überbauungsplan
-  Bereiche für Rampen in die Tiefgaragen sowie für Besucherparkplätze
-  Bereiche für Ein- und Ausfahrten
-  Servicestraszen und Notzufahrten
-  Kombination von Fusswegen und Notzufahrten
-  Regionaler Fussweg
-  Öffentlich zugängliches Fusswegnetz
-  Projektierte Trottoirs
-  Mögliche Stellen für örtliche Einengungen
-  Wendemöglichkeit für Lastwagen

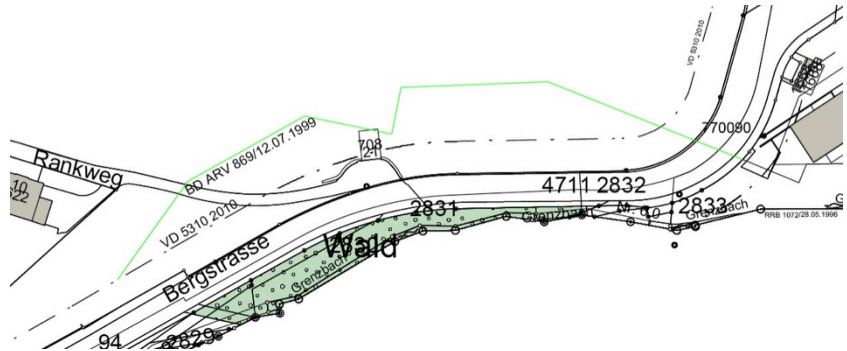


## Baulinie / Waldabstandslinie

Das Grundstück Kat.-Nr. 5086 wird entlang der Bergstrasse (Staatsstrasse) von zwei Abstandslinien tangiert:

- Waldabstandslinie (BD ARV 869/1999)
- Verkehrsbaulinie (VD 5310/2010)

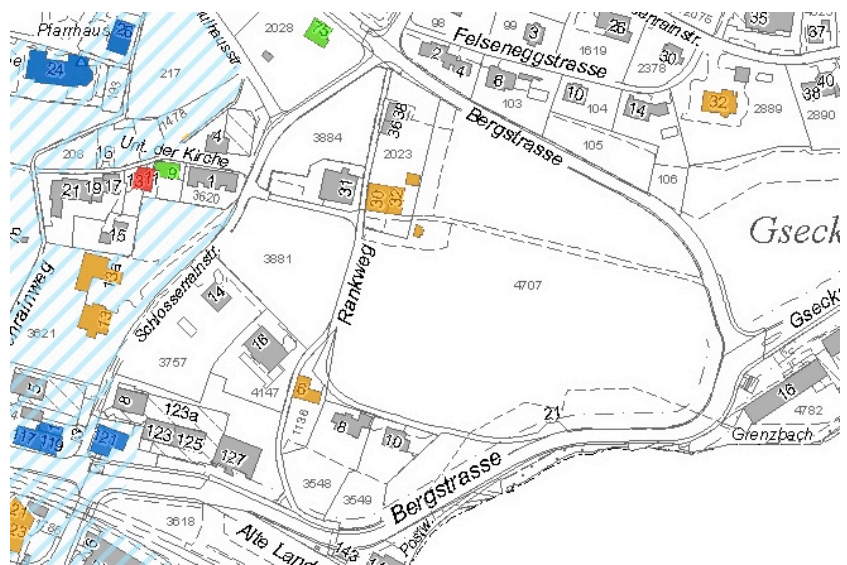
Ausschnitt Amtliche Vermessung



## Schutzobjekte

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind vier Gebäude (Rankweg Nrn. 30 und 32 und zwei Nebengebäude) im kommunalen Inventar enthalten. Drei Gebäude – Wohnhaus, Waschhaus und Bienenhaus (Inv.-Nrn. 8, 13, 61) – bilden ein markantes Ensemble. Südlich des Gestaltungsplanperimeters am Rankweg 6 steht ein markantes Riegelhaus (Inv.-Nr. 57), das von der Eisenbahnlinie und dem See her erkennbar ist. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist auf einen sorgfältigen Umgang mit diesen Bauten und insbesondere mit ihrem räumlichen Umfeld zu achten.

Schützenswerte Bauten  
orange = kommunales Inventar



### 3. Richtprojekt

#### Konzeptidee

Die beauftragten Dahinden Heim Architekten AG entwickelten verschiedene Bebauungs-Szenarien und überprüften sie im Gebäudevolumen-Modell. Nach intensiven Diskussionen und Besprechungen mit den Grundeigentümern und Gemeindevertretern entschied man sich für die nun vorliegende Projektstudie. Das gewählte Konzept mit fünf Hofgruppen stellt eine Abkehr von der heute oft gesehenen flächigen Zeilen- und Einzelbauweise hin zu einem vielfältig gestalteten Ortsbau-Ensemble dar. Prägend für die Lebendigkeit der vorgeschlagenen Siedlung ist neben der Gruppierung auch die unterschiedliche Höhenabstufung der einzelnen Baukörper.

Für das Ortsbild massgebend ist der Entscheid, den Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 3881 nicht zu überbauen. Die Blickbeziehung vom Rankweg zur Silhouette des Kirchhügels bleibt ungeschmälert erhalten und ein Konflikt mit den angrenzenden, denkmalpflegerisch wertvollen Gebäuden kann vermieden werden. Auch im Bereich der empfindlichen Hanglage im südlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 4707 entlang der Bergstrasse soll von einer Bebauung abgesehen werden.

Die Hofgruppen sind so angeordnet, dass sie im Zentrum der Anlage einen grosszügigen Grünbereich mit Spielplatz und Spielwiese ermöglichen, der mit der Obstbaumplantage im Freihaltebereich jenseits des Rankweges direkt verbunden ist.

2.2 AUSSENRAUMGESTALTUNG



## Aussenräume

Die fünf Hofgruppen bestehen jeweils aus einem viergeschossigen Punktbau mit Attikageschoss und je einem drei- bzw. zweigeschossigen Längsbau, ergänzt durch einen überdeckten Pavillon, der als Velounterstand dient. Sie umschliessen einen halbprivaten Hof, der als Begegnungsort dient, aber auch als Vorbereich zu den einzelnen Gebäuden genutzt werden kann.

Die räumlich fließenden Aussenräume und die Gruppierungen der Gebäudevolumen stehen in einem harmonischen Verhältnis zueinander. Die Aussenräume ermöglichen über- und untergeordnete Wegführungen zwischen den Hofgruppen und die Bepflanzung mit einer grossen Anzahl von Bäumen. Weitere Pflanzbereiche sind als fleckenartige Blumen-, Gemüse- und Rebärten ausgebildet.

## Nutzung

Die überwiegende Nutzung des Areals soll der Wohnnutzung vorbehalten sein. Ergänzt werden die Wohnungen durch zwei Bereiche für stilles Gewerbe an dafür geeigneten Stellen bei den Hofgruppen B und C im Erdgeschoss. Nach den Vorstellungen der Grundeigentümer sollen etwa 40 % der Nutzflächen der Nutzung im Mietverhältnis zugewiesen werden, der Rest soll im Stockwerkeigentum erstellt werden können.

Bei der Konzeption der Gebäude wurde darauf Wert gelegt, eine grosse Vielfalt an Wohnungen mit unterschiedlichsten Eigenschaften und Wohnungsgrössen zu ermöglichen, um eine gute soziale und demografische Durchmischung der Bewohner zu erlauben.

## Materialisierung

Mit einer wertbeständigen Materialisierung und einer robusten Konstruktion soll ein Beitrag an die Nachhaltigkeit der Überbauung geleistet werden. Es ist vorgesehen, eine dem Ort und dem Projekt entsprechende, architektonisch überdurchschnittliche Gestaltung zu realisieren.

## Energie

Die Siedlung soll nach den Vorgaben eines Minergie®-Labels erstellt werden. Welches Label angestrebt wird, ist noch offen (Minergie, Minergie-A, Minergie-P, Minergie-Eco).

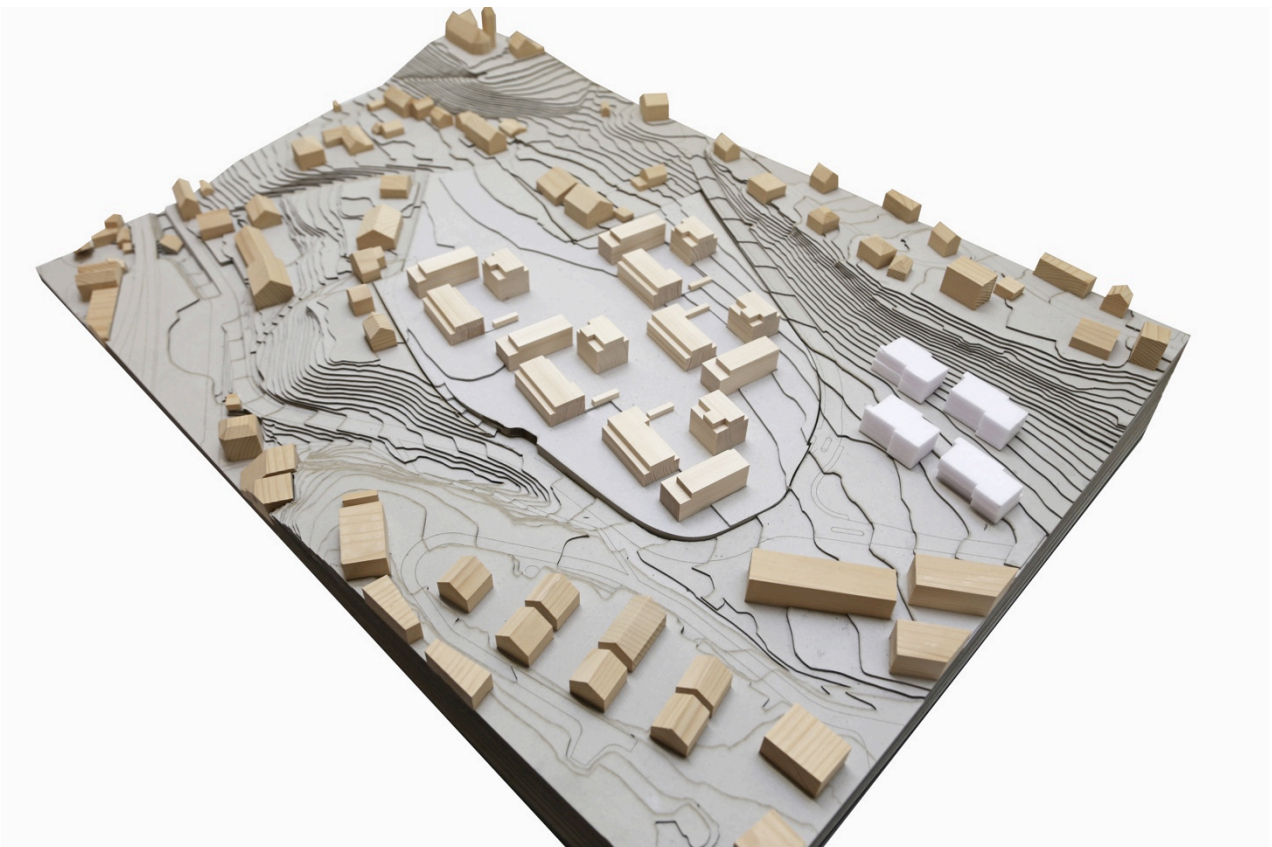
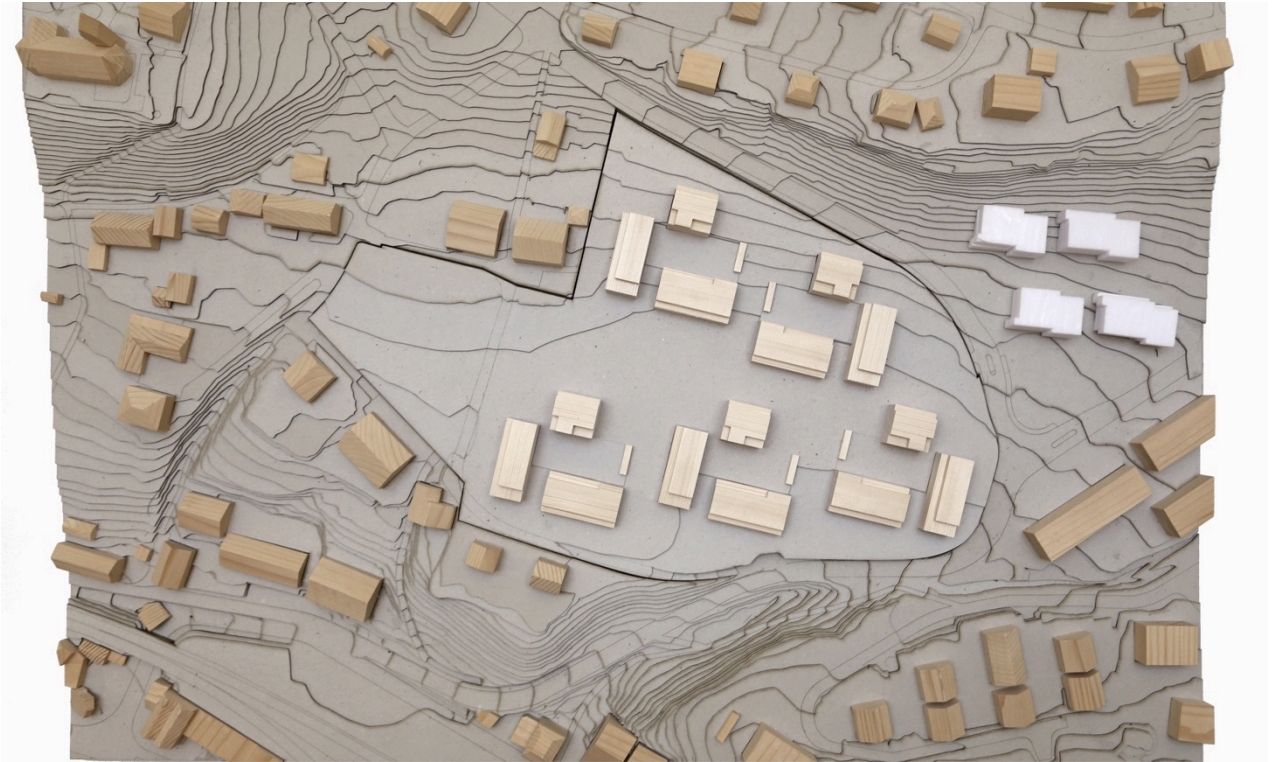
## Verkehrskonzept

Das Konzept sieht vor, dass praktisch der gesamte Erschliessungsverkehr und die Parkierung direkt ab der Bergstrasse (Staatsstrasse) abzweigend unterirdisch erfolgen können. Der Hauptteil der Parkierungsflächen ist direkt unter den Hofflächen der fünf Hofgruppen angeordnet. Einige wenige oberirdische Besucherparkplätze sind zusätzlich im Osten an der Peripherie des Areals vorgesehen.

Das Richtprojekt sieht 135 Abstellplätze für Bewohner und 24 Abstellplätze für Besucher vor. Diese Anzahl ist als Machbarkeitsnachweis zu verstehen.

## Modellfotos

Die Modellfotos zeigen die geplante Bebauung und ihre Einbindung in die Siedlungsstruktur.



## Visualisierungen

Die beiden folgenden Visualisierungen zeigen die räumliche Wirkung der mit weiss-transparenten Kuben dargestellten Bebauung. Sie weisen nach, dass die prägenden ortstypischen Blickbeziehungen zum Kirchhügel und zum Ensemble des Rankhofes erhalten bleiben.



## 4. Festlegungen des Gestaltungsplans

### 4.1 Zweck (Art. 1)

#### Ziele der Gestaltungsplanpflicht



Mit dem privaten Gestaltungsplan sind mehrere im öffentlichen Interesse liegende Ziele zu berücksichtigen, die zugleich in der Bau- und Zonenordnung festgelegt werden. Ein besonders Augenmerk ist dem sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild zu schenken. Insbesondere die prägenden Blickbeziehungen zum Kirchhügel und zu den Schutzobjekten sind zu erhalten, indem sicherzustellen ist, dass in ihrem empfindlichen Blickfeld keine Bauten erstellt werden können. Auch die Freihaltung der Wiese westlich des Rankweges und des Rebhanges oberhalb der Bergstrasse dient der Wahrung des seit jeher vertrauten Orts- und Landschaftsbildes.

Die Erschliessung mit einer direkten Zufahrt ab Bergstrasse (Staatsstrasse) und einer neuen Fusswegverbindung zwischen Rankweg und Gseckstrasse sowie die Anforderung einer nachhaltigen Energielösung ergänzen die Ziele der Gestaltungsplanpflicht.

Der Gestaltungsplan muss auf einem überzeugenden Projekt mit hoher Gestaltungsqualität beruhen, das sinngemäss den Anforderungen von § 71 PBG genügt (Art. 30 Abs. 2 BZO). Das Richtprojekt weist die verlangte besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen auf konzeptioneller Ebene nach. Es berücksichtigt auch die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.

### 4.2 Allgemeines (Art. 2)

#### Bestandteile

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 mit Schnitten sowie den dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende Bericht sowie das Richtprojekt dienen der Erläuterung und erlangen keine Rechtsverbindlichkeit. Im Hinblick auf spätere Überbauungen sind sie wichtige Dokumente über die Hintergründe der Planung.

## Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Birchweid ist im Situationsplan 1:500 festgelegt. Er umschliesst eine Gesamtfläche von 32'052 m<sup>2</sup> mit folgenden Grundstücken:

Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Fläche
105	Susanne Talaat-Schnorf	1'190 m <sup>2</sup>
106 *)	Susanne Talaat-Schnorf	415 m <sup>2</sup>
3881	Franziska Albrecht-Geilinger / Anna Dorothea Arnold-Geilinger / Jürg Geilinger	3'527 m <sup>2</sup>
5086 **)	Franziska Albrecht-Geilinger / Anna Dorothea Arnold-Geilinger / Jürg Geilinger	25'945 m <sup>2</sup>
5080 *)	Gemeinde Uetikon am See (Bergstrasse)	770 m <sup>2</sup>
5088 *)	Gemeinde Uetikon am See (Rankweg)	205 m <sup>2</sup>
Total		32'052 m <sup>2</sup>

\*) Teilfläche / \*\*) alt Kat.-Nr. 4707

Gemäss § 85 PBG kann der Gestaltungsplan als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören (21'368 m<sup>2</sup>), und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden.

## Ergänzendes Recht

Abs. 3

Soweit der private Gestaltungsplan Birchweid nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sowie des übergeordneten Rechts, zu dem insbesondere das Planungs- und Baugesetz mit den zugehörigen Verordnungen (ABV, BBV I, BBV II, BVV, VSIV etc.) sowie die direkt anwendbaren bundesrechtlichen Erlasse (BehiG, LSV etc.) gehören.

Am 1. März 2017 ist die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Solange eine Gemeinde ihre BZO nicht angepasst hat, sind Bauvorhaben anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden PBG-Fassung zu beurteilen. Da Uetikon am See die BZO-Revision noch nicht vorgenommen hat, wird festgelegt, dass im Gestaltungsplangebiet Birchweid ausschliesslich die „historische“ PBG-Fassung zur Anwendung kommt. Damit können bei einem längeren Realisierungszeitraum baurechtliche Auslegungsprobleme vermieden werden.

## Anforderungen

Abs. 1

### 4.3 Gestaltung (Art. 3)

Um die geforderte rücksichtsvolle bauliche und landschaftliche Eingliederung im Nahbereich der Kernzone und der Schutzobjekte zu erreichen, sind neue Bauten in einer aufeinander abgestimmten volumetrischen und architektonischen Gestaltung zu erstellen, die zusammen mit der Umgebung zu einer besonders guten Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG führt. Diese Vorgabe entspricht denselben Anforderungen, wie sie in Art. 30 BZO für gestaltungsplanpflichtige Gebiete festgelegt sind.

Mit der Baueingabe ist ein Einordnungsnachweis mit den Bezügen zum Ortsbild und zur Umgebung zu erbringen. Wichtig sind insbesondere Aussagen zu Fassadengliederung, Proportionen, Materialien und Farben.

## Richtprojekt

Abs. 2

Der Gestaltungsplan ist mit seinen Baubereichen auf das Richtprojekt der Dahinden Heim Architekten AG mit Stand vom 26. August 2016 abgestimmt. Das Richtprojekt ist für die Umsetzung von Bebauung, Erschliessung und Freiräume begleitend. Im Baubewilligungsverfahren sind Abweichungen im Rahmen des in § 83 PBG geforderten Projektierungsspielraumes möglich. Die Konzeption der Entwurfsidee ist jedoch beizubehalten.

### 4.4 Schutzobjekte (Art. 4)

## Bienenhaus

Abs. 1



Das auf Kat.-Nr. 5086 stehende Bienenhaus ist seit 1985 unter der Nummer 61 (V/7) im kommunalen Denkmalschutzinventar enthalten. Es wurde 1911 im Jugendstil mit Krüppelwalmdach erstellt. Gemäss der Beschreibung im Inventarblatt handelt es sich um eine liebevoll hergestellte Kleinbaute in "Laubsägeli-Architektur" mit Nachbildung eines Ständerbaus und aufgemalten Verzierungen im Giebelbereich. Das Bienenhaus weist 32 Fluglöcher auf. Im Inventarblatt ist als Schutzziel die integrale Erhaltung des Bienenhauses vermerkt, wobei ein allfälliger Wiederaufbau an einem anderen Standort in der Gemeinde denkbar ist.

Die Grundeigentümer haben vom Provokationsrecht gemäss § 213 PBG Gebrauch gemacht und von der Gemeinde die Abklärung der Schutzwürdigkeit verlangt. Das eingeholte Fachgutachten kommt zum Schluss, dass das Bienenhaus im Sinne von § 203 lit. c PBG ein wichtiger Zeuge der Gemeinde Uetikon ist und unter Schutz gestellt werden soll.

Gestützt auf das Fachgutachten hat der Gemeinderat das Bienenhaus mit Beschluss vom 1. Juni 2017 formell unter Denkmalschutz gestellt. Geschützt sind:

- Das Gebäudeäussere, umfassend alle Fassaden mit den originalen Fenster- und Türefassungen und dem Zierwerk, alle Dachflächen mit den originalen Zierabschlüssen.
- Im Gebäudeinnern die konstruktive Gebäudestruktur, umfassend Tragwerk und die Struktur der Geschossdecken und des Dachgebälks.

Zur Lage erwägt das Gutachten, dass die geplante Überbauung Birchweid mit dem sehr nahe dem Bienenhaus geplanten Wohnblock A2 eine Weiterführung der Imkerei am heutigen Standort verunmöglicht. Für das zu schützende Bienenhaus soll in der nahen Umgebung ein neuer Standort gesucht und bewilligt werden. Gerade bei Holzbauten haben Verschiebungen geradezu eine Tradition, da sie oft nicht als "Immobilie" sondern als "Mobilie" und damit als verschiebbares Eigentum aufgefasst wurden. Laut der Schutzverfügung hat die definitive Standortwahl gemäss diesen Erwägungen und im engen Einvernehmen mit der Baubehörde zu erfolgen.

## Standort

Abs. 2

Um den Spielraum für die Neuüberbauung und Freiraumgestaltung nicht unnötig einzuschränken, kann das Bienenhaus gemäss der Schutzverfügung (Beschluss vom 1. Juni 2017) an einen anderen geeigneten Standort innerhalb des Geltungsbereiches des privaten Gestaltungsplans Birchweid verlegt werden. Im Vordergrund steht ein Standort im Nordosten des Grundstückes Kat.-Nr. 3881 (Obstgarten), wo wie bisher ein enger räumlicher Bezug zum Ensemble des Rankhofes und der Scheune gewahrt werden kann.

Beim Bienenhaus handelt es sich um ein Besonderes Gebäude gemäss § 273 PBG, da es die für Schrägdächer zulässige grösste Höhe von 5 m nicht übersteigt. Solche Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, in den Freihaltebereichen jedoch nur unter bestimmten Bedingungen (vgl. Art. 5 Abs. 7 und Art. 7 Abs. 3 der Bestimmungen).

## 4.5 Bebauung (Art. 5)

## Baubereiche

Abs. 1

Die Anzahl, die Lagen und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen mit den fünf Baufeldern A-E. Die Baubereiche umschliessen die im Richtprojekt vorgesehenen Gebäude allseitig in einem Abstand von 1.50 m. Damit wird ein angemessener Projektierungsspielraum für die weitere Planung sichergestellt.

## Gesamthöhe

Abs. 2

Die zulässigen Gesamthöhen in den einzelnen Baubereichen sind im Situationsplan mit Höhenkoten festgelegt. Diese Meereshöhen liegen um einen halben Meter über den Höhenlagen des Richtprojektes und weisen damit ebenfalls einen Projektierungsspielraum auf.

## Beschränkungen

Abs. 3

Innerhalb der definierten Baubereiche und Gesamthöhen sind die Gebäudehöhen und die Gebäudelängen nicht beschränkt. Die Baubereiche definieren somit die zulässige Ausdehnung der Bauten abschliessend. Die einzuhaltende Baumassenziffer setzt jedoch einer vollständigen Ausschöpfung dieser theoretischen Volumen Grenzen.

## Abstände

Abs. 4

Die Baubereiche definieren die einzuhaltenden Abstände gegenüber Nachbargrundstücken, Strassen und Wegen abschliessend. Gegenüber Nachbargrundstücken werden die zonengemässen Grenzabstände einschliesslich des Mehrlängenzuschlages nach Art. 16 Abs. 3 BZO in allen Teilen eingehalten. Auch die Verkehrsbaulinie (VD 5310/2010) sowie die Strassen- und Wegabstände sind respektiert. Einzelne Gebäudevorsprünge dürfen bis 1.50 m über die Baulinie ragen, müssen aber beseitigt werden, wenn der Zweck der Baulinie dies erfordert (§ 100 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen oberirdische, nicht abgestützte Vorsprünge wie Balkone und Erker höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um maximal 2.00 m über den Baubereich hinausragen. Diese Regelung gilt auch für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Die erforderlichen Lärmschutzanlagen sind gemäss § 96 Abs. 2 PBG ein Zweck der Verkehrsbaulinie und dürfen innerhalb des Baulinienbereiches angeordnet werden.

Die rechtskräftige Waldabstandslinie (BD ARV 869/1999) wird vom Baufeld C (Baubereich C2 und C3) überschritten. Im Rahmen der separaten, auf den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Birchweid abgestimmten Teilrevision der Nutzungsplanung wird auch der Verlauf der Waldabstandslinie geändert und mit der Verkehrsbaulinie zusammengelegt.

Ausschnitt Waldabstandslinie  
grün = bisher / orange = neu)



## Attikageschosse

Abs. 5

In den Baubereichen A-E ist das oberste Geschoss der jeweiligen Hauptgebäude als Attikageschoss auszubilden. Damit kann bei allen Bauten die Höhenentwicklung optisch gebrochen werden.

Die Fläche des Attikageschosses darf maximal drei Viertel des darunterliegenden Regelgeschosses betragen. Als Regelgeschoss gilt diejenige Fläche, welche einschliesslich der Balkone durch die grösste Gebäudeumfassung gebildet wird. Allfällige Sitzplatzüberdachungen im Attikageschoss sind der 3/4-Fläche konsequenterweise anzurechnen.

Beispiel für die Anwendung der 3/4-Regel



Regelgeschoss



Attikageschoss max. 3/4

## Technische Aufbauten

Abs. 6

Der First des Bauernwohnhauses Rankhof ist mit seiner Höhenlage von 448.80 m ü.M. eine Referenzhöhe für die einzelnen Baubereiche. Diese soll durch technische Aufbauten möglichst nicht überschritten werden. In den diesbezüglich kritischen Baubereichen A1 und B1 sind daher Liftüberfahrten, Kamine und Abluftrohre auf eine Höhe von 1.00 m und eine Gesamtfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> pro Haus begrenzt. Andere technische Aufbauten wie z.B. Solaranlagen sind oberhalb der festgelegten Dachkoten für die zulässige Gesamthöhe ausgeschlossen.

In den übrigen Baubereichen wird die Firsthöhe des Rankhofes nicht erreicht. Hier dürfen Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und weitere technisch bedingte Aufbauten die effektive Dachfläche um maximal 1.50 m überschreiten. Im Interesse möglichst ruhiger Dachflächen ist dennoch anzustreben, solche technischen Aufbauten zu minimieren. Im Übrigen sind die Bestimmungen für die Dachbegrünung gemäss Abs. 8 zu beachten.

## Unterirdische und Besondere Gebäude

Abs. 7

Für unterirdische Gebäude und Besondere Gebäude sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend. Unterirdische Gebäude unterliegen keinen Abstandsvorschriften gegenüber Nachbargrundstücken (§ 269 PBG), haben aber zu Verkehrsanlagen einen Abstand von 3.50 m einzuhalten (Art. 33 BZO).

Für Bauten und Anlagen im Baulinienbereich der Bergstrasse (Staatsstrasse) gelten die Bestimmungen gemäss § 100 Abs. 3 PBG. Unterirdische Bauten dürfen bis max. 3.00 m an die ausgebauten Staatsstrasse (unter Berücksichtigung allfälliger Trottoirs und Linksabbiegespuren) gebaut werden.

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG haben die Strassen- und Wegabstände (§ 265 PBG) und den Grenzabstand von 3.50 m (§ 270 Abs. 1 PBG) einzuhalten. Wenn sie maximal einen halben Meter über den gewachsenen Boden ragen, entfällt die Abstandspflicht zu Nachbargrundstücken (§ 269 PBG).

Die Tiefgarage des Richtprojektes ragt an einzelnen Stellen über den gewachsenen Boden hinaus und gilt damit als Besonderes Gebäude. Für diese Teile der Tiefgarage ist im Baubewilligungsverfahren ein Baumassennachweis (Art. 14 BZO) zu erbringen.

## Dachbegrünung

Abs. 8

Gemäss Art. 28 Art. 3 BZO gilt bei Flachdächern, die nicht als begehbare Terrassen genutzt oder zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden, heute schon eine Begrünungspflicht. Zur ökologischen Qualität der Dachbegrünung sagt diese Pflicht jedoch nichts aus. Im Interesse einer überdurchschnittlich guten ökologischen Qualität wird eine Begrünungspflicht mit erhöhten Anforderungen im Sinne der SIA Norm 312 festgelegt. Wegleitend sind die Vorgaben für Dachbegrünungen der Stadt Zürich, in welchen elf Kriterien für den ökologischen Ausgleich aufgeführt sind. Die in der Norm umschriebenen erhöhten Anforderungen gelten als erreicht, wenn mindestens vier dieser elf Kriterien erfüllt werden.

## 4.6 Nutzung (Art. 6)

### Zulässige Baumassen

Abs. 1

Die massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG beträgt 29'472 m<sup>2</sup>. Sie setzt sich zusammen aus den Flächen der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3881 und 5086 (alt Kat.-Nr. 4707).

Die zonengemäss zulässige oberirdische Baumasse für Hauptgebäude beträgt gestützt auf Art. 14 BZO 52'777 m<sup>3</sup>

Die mit dem Gestaltungsplan zulässige Baumasse für Hauptgebäude entspricht derjenigen der BZO

	Kat.-Nr. 3881	Kat.-Nr. 5086 (alt 4707)		Total
Zone	W 1.3	W 1.3	W 1.7	
Grundfläche	3'527 m <sup>2</sup>	1'839 m <sup>2</sup>	24'106 m <sup>2</sup>	29'472 m <sup>2</sup>
Baumassenziffer • Hauptgebäude • Art. 14 Abs. 2	1.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Baumasse	4'585 m <sup>3</sup>	2'391 m <sup>3</sup>	45'801 m <sup>3</sup>	<b>52'777 m<sup>3</sup></b>
Baumassenziffer über alles				<b>1.79 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>

Die mit der festgelegten maximalen Baumasse von 52'777 m<sup>3</sup> für Hauptgebäude erzielbare Baumassenziffer von 1.79 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> liegt im unteren Bandbreitenbereich der Richtplanvorgaben:

- Gemäss dem regionalen Richtplan Pfannenstil soll die Baumassenziffer für Gebiete mit mittlerer Dichte zwischen 1.6 und 3.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> liegen
- Gemäss dem Teilaspektplan "Bauliche Dichte" im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft gilt für die Baumassenziffer im Gebiet Birchweid eine Bandbreite zwischen 1.8 und 2.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Die Baumassenberechnung für das Richtprojekt weist eine oberirdische Baumasse von 52'680 m<sup>3</sup> aus (Stand 23. August 2016). Damit wird der zulässige Rahmen fast vollständig ausgeschöpft.

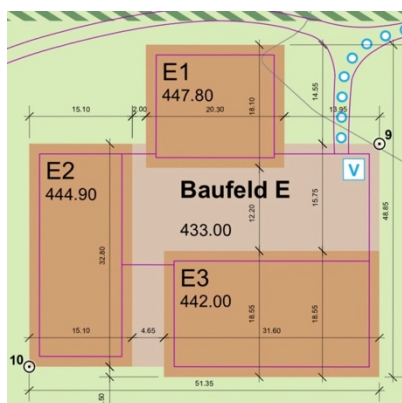
Die maximal zulässige Baumasse für Besondere Gebäude beträgt 6'431 m<sup>3</sup>. Diese Baumasse ist grundsätzlich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches konsumierbar. Eine Zuteilung auf die einzelnen Baufelder erfolgt nicht, weil sich die Tiefgarage über die festgelegten Baubereiche hinaus erstreckt.

Die mit dem Gestaltungsplan zulässige Baumasse für Besondere Gebäude entspricht derjenigen der BZO

	Kat.-Nr. 3881	Kat.-Nr. 5086 (alt 4707)		Total
Zone	W 1.3	W 1.3	W 1.7	
Grundfläche	3'527 m <sup>2</sup>	1'839 m <sup>2</sup>	24'106 m <sup>2</sup>	29'472 m <sup>2</sup>
Baumassenziffer • Hauptgebäude • Art. 14 Abs. 2	0.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Baumasse	1'058 m <sup>3</sup>	552 m <sup>3</sup>	4'821 m <sup>3</sup>	<b>6'431 m<sup>3</sup></b>
Baumassenziffer Besondere Gebäude über alles				<b>0.22 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>

## Aufteilung auf Baufelder

Abs. 2



Die maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude ist den einzelnen Baufeldern A, B, C, D und E fix zugewiesen. Sie variiert je nach Baufeld zwischen 10'147 m<sup>3</sup> und 11'060 m<sup>3</sup>. Diese Differenz trotz gleicher Baufeldflächen resultiert aus dem unterschiedlichen Verlauf des gewachsenen Bodens. Die Zuteilung auf die Baufelder erfolgt proportional zu den im Richtprojekt ausgewiesenen Baumassen. Die festgelegte maximale Baumasse pro Baufeld gilt unabhängig von der späteren Parzellengrösse bei allfälliger Abparzellierung.

Die innerhalb der Wohnzone W 1.3 verfügbare Baumasse für Hauptgebäude wird vollständig in die Wohnzone W 1.7 übertragen. Dies gilt sowohl für das zwischen Schlosserrainstrasse und Rankweg gelegene Grundstück Kat.-Nr. 3881 als auch für den Steilhang unterhalb der Krete südlich der heutigen Zufahrt zum Rankweg ab Bergstrasse. Damit wird die langfristige Freihaltung dieser Bereiche sichergestellt.

Auch dem Rebhang nördlich der Bergstrasse ist keine Baumasse zugewiesen. Dies war schon im öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid/Gseck mit der Zuteilung zur Grünfläche so geregelt und wird beibehalten.

### Baumassenübertragung innerhalb der Baufelder

Abs. 3

Innerhalb der einzelnen Baufelder ist die Aufteilung der jeweils zulässigen Baumasse für Hauptgebäude auf die zugehörigen Baubereiche frei. So sind beispielsweise im Baufeld B Baumassenübertragungen zwischen den Baubereichen B1, B2 und B3 unbeschränkt zulässig. Die vorgegebene wegleitende Umsetzung des Richtprojektes und der relativ eng gefasste Projektierungsspielraum erlauben ohnehin nur begrenzte Volumenverlagerungen.

### Baumassenübertragung auf andere Baufelder

Abs. 4

Baumassenübertragungen von einem Baufeld in ein anderes (beispielsweise von C nach D) sind für Hauptgebäude in einem begrenzten Umfang von  $\pm 5\%$  zulässig. Dies bedeutet, dass die in Art. 6 Abs. 2 festgelegte maximale Baumasse für Hauptgebäude in einzelnen Baufeldern um höchstens 5 % überschritten werden darf, sofern dies mit einem entsprechenden Mindervolumen in einem anderen Baufeld kompensiert wird. Insgesamt muss die total verfügbare Baumasse von 52'777 m<sup>3</sup> eingehalten sein. So ist es beispielsweise nicht zulässig, von den vier Baufeldern A-D je 2 % Baumasse auf das Baufeld E zu übertragen, weil dieses dann um 8 % übernutzt wäre.

### Gewerbe- und Gemein- schaftsräume

Auf dem Areal der Birchweid liegt die Erstellung von Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen nicht im öffentlichen Interesse. Zweckmässige Flächen für stilles Gewerbe und Gemeinschaftsräume sind jedoch erwünscht. Sie sollen je nach Bedarf vorgesehen werden können. Das Richtprojekt sieht in einzelnen lärmbelasteten Gebäuden der Baufelder B und C Spielräume für stilles Gewerbe vor. In diesem Bereich bestehen auch oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze. Gemeinschaftsräume sind bis anhin nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen.

### Preisgünstiger Wohnungs- bau

Die Grundeigentümer streben einen Mix mit unterschiedlichen Typen und Grössen von Miet- und Eigentumswohnungen an und möchten damit eine soziale und demografische Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglichen. Mit grosser Wahrscheinlichkeit werden sie einen bis zwei Wohnhöfe mit Mietwohnungen selbst erstellen; dies erfolgt unter Einbezug sozialer Aspekte.

## 4.7 Freiraum (Art. 7)

### Grundsatz

Abs. 1

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung mit standortgerechten Pflanzenarten geschaffen wird. Der Freiraum ist mit unterschiedlichen Vegetationen abwechslungsreich zu gliedern, wobei eine Bepflanzung mit einheimischen Arten anzustreben ist. Das Richtprojekt enthält die konzeptionellen Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Vorgabe. Der detaillierte Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### Hofbereiche

Abs. 2

Die Hofbereiche der Baufelder sind als befestigte Zugangs- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten. Ihre Höhenlagen dürfen die im Plan festgelegten Höhenkoten nicht überschreiten.

Im Richtprojekt sind die halbprivaten Hofbereiche als Begegnungsorte mit Hauszugängen, Gebäudevorbereichen, Sitzplätzen, Velounterstand und Pergola gestaltet. Sie befinden sich auf derselben Ebene wie die Erdgeschosse der Häuser.

### Freihaltebereiche

Abs. 3



Die Freihaltebereiche sind in ihrem bestehenden landschaftsprägenden Charakter zu erhalten und dürfen nicht als Erschliessungs- und Spielflächen genutzt werden. Besondere Gebäude sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck dieser Flächen dienen. Denkbar ist hier etwa das Bienenhaus.

Der Ausdruck der drei bezeichneten Freihaltebereiche ist sehr unterschiedlich. Nördlich der Bergstrasse dominieren Reben, westlich des Rankweges Obstplantagen und südlich der Krete steile Wiesen. Zurückhaltende landschaftsarchitektonische Eingriffe sind in den Freihaltebereichen möglich. Darunter fällt etwa die Einrichtung einer Freitreppe zwischen dem Trottoir der Bergstrasse (Staatsstrasse) und dem künftig nicht mehr an die Bergstrasse angeschlossenen privaten Rankweg. Denkbar ist auch die Umwandlung der Obstplantage zu einer ökologisch wertvollen Blumenwiese.

Der Freihaltebereich mit den Reben jenseits der Bergstrasse entspricht dem bisherigen Grünbereich im öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid.

### Spielbereiche

Abs. 4

Die Spielflächen im Umfang von mindestens 1'474 m<sup>2</sup> sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Spielbereiches vorzusehen. Diese Fläche leitet sich von Art. 38 Abs. 2 BZO ab, wonach sie mindestens 5 % der massgeblichen Grundfläche betragen müssen. Die massgebliche Grundfläche entspricht der Summe der ausnützaren Bauzonenfläche von 29'472 m<sup>2</sup> (Kat.-Nrn. 3381 und 5086).

Allfällige über die erforderliche Minimalfläche hinausgehende Spielflächen sind auch ausserhalb des bezeichneten, rund 2'400 m<sup>2</sup> grossen Spielbereiches zulässig.

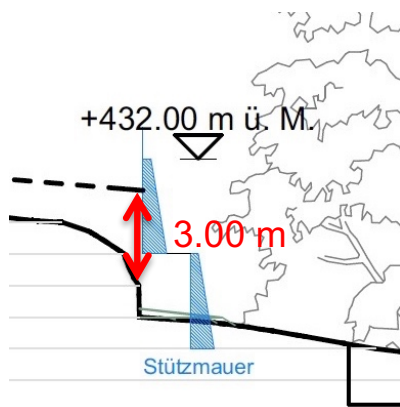
## Umgebungsbereich

Abs. 5

Zusammen mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, die Inhalte des Richtprojektes konkretisiert. Darin sind Aussagen über die Gestaltung und Ausstattung der Hof-, Freihalte-, Spielbereiche sowie zu den übrigen Umgebungsbereichen zu machen. Die Erschliessungsflächen, die Lärmschutzwand und die Bepflanzung sind darin einzubeziehen. Dabei ist den Übergängen zu den inventarisierten Gebäuden, zu den Freihaltbereichen und zu den Strassenräumen besondere Beachtung zu schenken.

## Aufschüttungen

Abs. 6



Die lärmschutzwirksame Sockelmauer ist als zweiteilige, höhenversetzte Stützmauer konzipiert. Die ohne Abstufung zulässige Höhe von 3.00 m gemäss Art. 40 Abs. 2 BZO wird dabei respektiert.

Die Hinterfüllung der Stützmauer übersteigt jedoch im Bereich der bestehenden Böschungen mit örtlich bis 3.00 m das nach Art. 40 Abs. 1 BZO zulässige Mass von 1.50 m. Bereits in einem Abstand von weniger als zwei Metern hinter der Mauerkrone wird dieses Mass jedoch eingehalten. Eine vollständige Einhaltung wäre gestalterisch wie funktional wenig sinnvoll, weil sonst auf der Bewohnerseite eine künstliche Vertiefung mit unverständlicher Maueransicht gegen Süden entstehen würde. Daher darf das gewachsene Terrain in diesem Bereich in Abweichung von Art. 40 Abs. 1 BZO um mehr als 1.50 m aufgeschüttet werden.

## 4.8 Erschliessung und Parkierung (Art. 8)

### Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Abs. 1

Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage muss zweispurig ab der Bergstrasse (Staatsstrasse) an der im Situationsplan bezeichneten Stelle erfolgen.

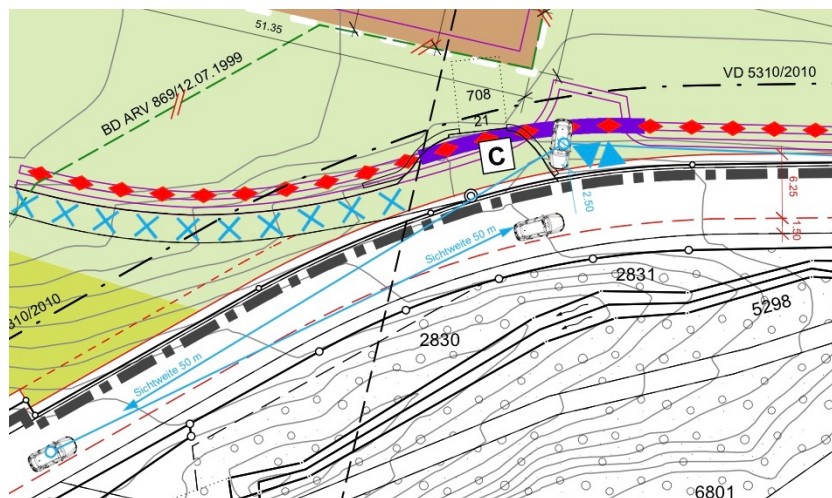
Im ursprünglichen genehmigten Bauprojekt von 1989, das dem öffentlichen Gestaltungsplan Birchweid zugrunde lag, war für den Tiefgarage-Anschluss bergwärts ein Linksabbiegestreifen vorgesehen. Das Büro SNZ hat auf Basis aktueller Zahlen eine Überprüfung vorgenommen und ist zum Schluss gekommen, dass aus Kapazitätsgründen kein Linksabbiegestreifen erforderlich ist (siehe Beilage A). Das Amt für Verkehr des Kantons Zürich (AFV) hat den Verzicht auf den Linksabbiegestreifen im Rahmen einer Vorbesprechung gut geheissen.

Gemäss Aussage des AFV sind bei der Dimensionierung der Zufahrt folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Es sind die geometrischen Vorgaben der Zugangsnormalien und der Verkehrssicherheitsverordnung gemäss dem Ausfahrtstyp B zu berücksichtigen.
- Die Sichtweiten von mindestens 50 m (Tempo 50-Strecke) gemäss Verkehrssicherheitsverordnung sind einzuhalten.
- Die Sichtweiten auf die künftigen Strassenränder (bei Verbreiterung infolge Umsetzung Velostreifen und Trottoir) sind zu gewährleisten.
- Die Lage des Anschlusses ist möglichst nahe bei der heutigen Garage anzuordnen.
- Das kommunale Anliegen eines Velostreifens bergwärts wird vom AFV grundsätzlich begrüsst. Die Planung und Umsetzung ist mit dem Velonetzplan abzustimmen.
- Das Garagentor ist in ca. 12 m Abstand zum Fahrbahnrand anzuordnen (Wartebereich für zwei Personenwagen).

Die Sichtweiten sind im Situationsplan unter Berücksichtigung des künftigen Fahrbahnrandes und des Velostreifens dargestellt. Spätestens im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung aller Rahmenbedingungen detailliert nachzuweisen.

Ausschnitt Situationsplan mit nötigen Sichtweiten auf der Bergstrasse



Zu- und Wegfahrt oberirdisch  
Abs. 2

Die oberirdische Zu- und Wegfahrt im Osten muss ab der Bergstrasse (Gemeindestrasse) an der im Situationsplan bezeichneten Stelle und diejenige im Westen muss über die Schlosserainstrasse erfolgen. Die beiden Zufahrten gewährleisten die Notzufahrt und erschliessen im Osten 5-6 oberirdische Abstellplätze. Die Verkehrsmenge ist entsprechend gering.

Der Anschluss ab Bergstrasse ist durch die bestehende Mittelinsel gesichert. Die Ausfahrt muss ebenfalls den Anforderungen des Ausfahrtstyp B genügen. Spätestens im Baubewilligungsverfahren ist deren Einhaltung detailliert nachzuweisen.

## Aufhebung Anschluss

Abs. 3

Spätestens mit der Inbetriebnahme der Tiefgarage sind die strassenrechtlichen und baulichen Vorkehrungen zu treffen, um die bestehende spitzwinklige Einmündung des Rankweges (Privatstrasse) in die Bergstrasse (Staatsstrasse) in beiden Fahrrichtungen aufzuheben. Dies ist erforderlich, damit die Verkehrssicherheit der neuen Tiefgarage-Erschliessung gewährleistet werden kann. Dabei ist ein Teilstück des Rankweges als Fahrbahn aufzuheben. Ein Fusswegdurchgang kann weiterhin beibehalten werden.

Die Aufhebung erfolgt voraussichtlich im Rahmen der Koordination im Baubewilligungsverfahren gestützt auf den Anhang zur Bauverfahrensverordnung (BVV), Ziffer 1.1.1, Lage an einer Staatsstrasse. Das kantonale Amt für Verkehr (AFV) als zum Entscheid zuständige Stelle wird die entsprechenden Auflagen erlassen.

## Erschliessungsbereich

Abs. 4

Der Erschliessungsbereich ist für den dauernden oberirdischen Zugang zu den ausserhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken Kat.-Nrn. 3548 und 3549 freizuhalten. Bereits heute besteht zugunsten dieser Parzellen und zulasten des Grundstückes 5086 ein privatrechtliches Fuss- und Fahrwegrecht (SP Art. 572 vom 6. Januar 1933). Dieses wird auf Wunsch der Gemeinde mit der Festlegung im Gestaltungsplan quasi in öffentliches Recht übergeführt.

Interessanterweise besteht zulasten des Grundstückes Kat.-Nr. 1136 kein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Kat.-Nrn. 3548 und 3549, obschon die Zufahrt seit Jahren über dieses Grundstück führt. Diese Frage ist ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens separat zu bereinigen.

## Wendemöglichkeit

Abs. 5

Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für einen 8m-Lastwagen sicherzustellen. Dies ist erforderlich, weil die heutige Durchfahrt zwischen der Bergstrasse (Staatsstrasse) und der Schlosserrainstrasse mit der Aufhebung des Anschlusses nicht mehr durchgehend möglich ist. Der Wendeplatz muss keine asphaltierte Fläche in konventioneller Art sein, er kann auch als tragfähiger Schotterrasen ausgebildet werden.

Die Wendemöglichkeit ist bei Bedarf auch auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3549 ausserhalb des Geltungsbereiches erfüllbar, wenn sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gesichert ist.

## Oberirdische Parkplätze

Abs. 6

Oberirdische Parkplätze sind an der im Situationsplan bezeichneten Lage zulässig. Diese sind als Ergänzung zu den unterirdisch konzipierten Besucherparkplätzen möglich. Sie dienen primär dem stillen Gewerbe im Erdgeschoss der Höfe B und C.

## Notzufahrt

Abs. 7

Die im Plan mit Kreispunkten dargestellte Notzufahrt wiedergibt den schematischen Verlauf, der in der Detailprojektierung im Sinne des Projektierungsspielraumes verändert werden kann.

Der Gestaltungsplan lässt in jedem der fünf Baufelder teilweise Gebäudehöhen von mehr als 13 m zu. Gemäss den Zugangsnormen darf die abgewinkelte Distanz vom Zugang bis zum Gebäudeeingang höchstens 40 m betragen. Diese Anforderung ist nur unter Einbezug einer Notzufahrt erfüllbar.

Im Richtprojekt ist die Einhaltung der Maximallänge noch nicht in allen Teilen nachgewiesen, was jedoch im Baubewilligungsverfahren mit min. 3.50 m breiten Stich-Notzufahrten zu den Hofbereichen ohne weiteres korrigiert werden kann.

## Öffentlicher Fussweg

Abs. 8

Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 2.00 m breiter Fussweg für die Öffentlichkeit zu erstellen. Diese Verbindung vom Rankweg zur Verzweigung Berg-/Gseckstrasse ist im kommunalen Verkehrsplan eingetragen. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulasten des Grundstückes Kat.-Nr. 5086 im Grundbuch einzutragen, sofern er nicht abparzelliert wird und in das Eigentum der Gemeinde übergeht.

## Veloabstellplätze

Abs. 9

Gemäss Art. 37 BZO sind genügend grosse Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Im Gestaltungsplan wird lediglich festgelegt, dass in jedem Hofbereich ein gedeckter Veloabstellplatz für mindestens 20 Velos vorzusehen ist. Die übrigen erforderlichen Veloabstellplätze können über die Tiefgarage erschlossen werden.

Zur Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze sind die Richtwerte der VSS Norm SN 640 065\_2011 wegleitend. Diese geht davon aus, dass bei Wohnungen ein Veloabstellplatz pro Zimmer erforderlich ist. Der an Hanglagen etwas geringere Bedarf dürfte durch eine zunehmende Anzahl E-Bikes kompensiert werden. Zu beachten ist, dass nicht der Velogebrauch, sondern der Velobesitz die Bemessungsgrundlage darstellt. Eine Familie mit zwei Kindern in einer Vierzimmer-Wohnung kann ohne weiteres vier Velos besitzen. Daraus leitet sich auch die in der Norm empfohlene Anzahl zu erstellender Veloabstellplätze ab. Die genaue Anzahl Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

## Motorradabstellplätze

Abs. 10

Für Motorräder ist in der Tiefgarage eine angemessene Anzahl Abstellplätze bereitzustellen. Dieser Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Als Richtwert gelten 15 % der realisierten Anzahl Autoabstellplätze. Je nach Bedarf ist auch ein geringerer Anteil möglich.

## Autoabstellplätze

Abs. 11

Laut Art. 36 Abs. 1 BZO sind für Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern 1 PP und für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern 1.5 PP erforderlich. Für die Bewohner der voraussichtlich 102 projektierten Wohnungen wären 135 Pflichtparkplätze und für die Besucher 26 Pflichtparkplätze zu erstellen.

Das Gebiet Birchweid ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und liegt in der Güteklasse B. Die am nächsten gelegene ÖV-Haltestelle ist der Bahnhof Uetikon in einem Abstand von weniger als 300 m. Gemäss der Wegleitung der Baudirektion könnte die Anzahl Abstellplätze für Bewohner im Einklang mit der Wegleitung der Baudirektion auf 55 %, für Beschäftigte auf 30 % und für Besucher auf 40 % der erforderlichen Pflichtparkplätze reduziert werden.

Art. 36 Abs. 3 BZO erlaubt diese Reduktion, verlangt sie aber nicht. Mit dem Gestaltungsplan wird eine angemessene Reduktion auf 120 PP für Bewohner (und allfällige Beschäftigte) sowie auf 20 PP für Besucher (und allfällige Kunden) verbindlich vorgegeben. Eine weitere freiwillige Unterschreitung ist im Rahmen von Art. 36 Abs. 3 BZO ohne weiteres möglich.

Abstellplätze für Carsharing und Ladestationen für Elektro- oder Solarfahrzeuge unterstehen der Abstellplatzbegrenzung nicht, weil sie keine Lärm- und Luftbelastung erzeugen.

## Mobilitäts-Elemente

Im Baubewilligungsverfahren sind folgende weitere Mobilitäts-Elemente zu prüfen:

- Carsharing-Standplatz
- Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge
- Solartankstelle für solarbetriebene Fahrzeuge
- Realisierung der im kommunalen Verkehrsplan festgelegten Bushaltestelle Birchweid (nicht in der Zuständigkeit der Grundeigentümer)
- Angebote für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, z.B. Tixi-Dienst (nicht in der Zuständigkeit der Grundeigentümer)

## 4.9 Umwelt (Art. 9)

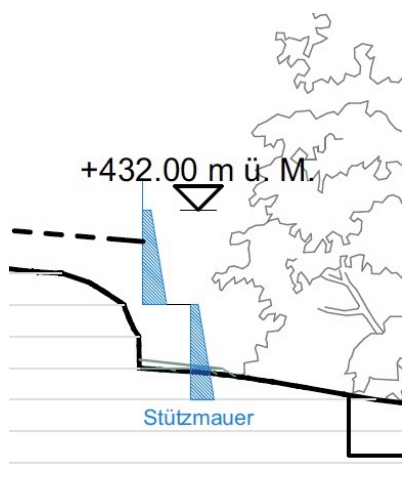
### Empfindlichkeitsstufe

Abs. 1

Im Zonenplan ist der Wohnzone W 1.7 im Gebiet Birchweid die Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Gemäss der Vorgabe der Fachstelle für Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) müssen mit dem neuen Gestaltungsplan die Planungswerte (und nicht die Immissions-Grenzwerte) eingehalten werden. Bereits im Vorprüfungsbericht zur Revision der Nutzungsplanung vom Januar 2013 hat das ARE darauf hingewiesen, dass im Gebiet Birchweid trotz gültigem Gestaltungsplan für alle neuen Wohnnutzungen die Planungswerte gelten. Nach Rücksprache mit der Baudirektion des Kantons Zürich wurde dies bestätigt.

## Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte

Abs. 2

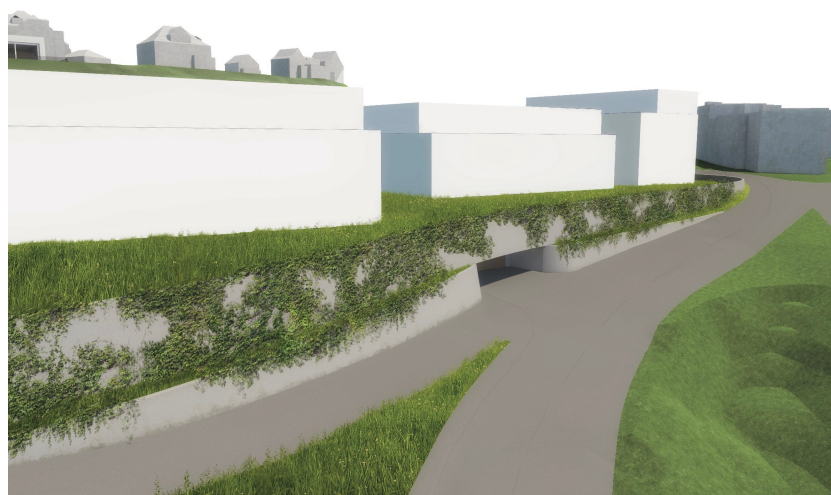


Zweistufiger Aufbau

Die Bergstrasse bildet die massgebende Lärmquelle für das Gebiet Birchweid. Gemäss FALS wurde auf der Bergstrasse eine durchschnittliche Verkehrsmenge von 231 Fahrzeugen pro Stunde während des Tages (6-22 Uhr) und 31 Fahrzeugen pro Stunde in der Nacht (22-6 Uhr) erfasst. Die Emissionspegel auf der Bergstrasse (Staatsstrasse) betragen 73.9 dB(A) am Tag und 60.3 dB(A) in der Nacht.

Das Lärmgutachten der Zehnder & Kälin AG von 4. Januar 2017 zeigt auf, mit welchen Massnahmen die Planungswerte von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht eingehalten werden (siehe Beilage B).

Um die Planungswerte einhalten zu können, entwickelten die Architekten entsprechende Grundrisskonzepte für die einzelnen Gebäudekörper. Dabei zeigte es sich, dass im südöstlichen Bereich entlang der Bergstrasse die Erstellung einer lärmschutzwirksamen Sockelmauer in Form einer in der Höhe abgestuften, begrünten Mauer notwendig ist.



Visualisierung lärmschutzwirksame Sockelmauer

In der Besprechung Thomas Gastberger, Leiter FALS, wurden die Elemente festgelegt, die in den Gestaltungsplan einfließen müssen. Die Einhaltung der Planungswerte bedingt ein kumulatives Zusammenwirken mehrerer Massnahmen:

- Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume dürfen nicht an den im Situationsplan rot bezeichneten Fassaden angeordnet sein. Auch Loggien zur Belüftung sind an diesen Seiten ausgeschlossen.
- An den im Situationsplan violett bezeichneten Gebäudeseiten darf pro Geschoss maximal ein Lüftungsfenster eines lärmempfindlichen Raumes angeordnet sein. Alternativ ist eine Belüftung durch lärmschutzwirksame Loggien zulässig.
- An der im Situationsplan bezeichneten Abwicklung entlang der Bergstrasse ist eine lärmschutzwirksame Sockelmauer mit einer Mauerkrone in der Höhenlage von 432.00 m ü. M. zu erstellen. Einer ortsbildverträglichen Einbettung in das

## Ausnahmebewilligung im Baubewilligungsverfahren

Gelände mittels Höhenabstufungen, Bepflanzung und Materialien kommt hohe Bedeutung zu, zumal bereits Art. 40 BZO relativ strenge Vorgaben zu Stützmauern macht.

- Auf der lärmschutzwirksamen Sockelmauer ist an zwei Stellen (Längen 19 m und 20 m) eine vollständig geschlossene Glasbrüstung mit einer Oberkante von 433.00 m ü. M. vorzusehen. Diese Längen sind im Situationsplan um je 3 m erweitert, um dem Anordnungsspielraum der Baubereiche Rechnung zu tragen. Faktisch dürften die beiden Glasbrüstungen ohnehin miteinander verbunden werden, da gleichzeitig eine Absturzsicherung erforderlich ist.

Mit dieser Massnahmenkombination werden die Planungswerte von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts eingehalten.

Für die Belüftung lärmempfindlicher Räume von den lärmabgewandten Seiten und über Loggien ist später im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu beantragen. Dies kann unter Beilage des allenfalls aktualisierten Lärmgutachtens erfolgen.

Analog zur Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens müssen für eine Ausnahme die folgenden Voraussetzungen gegeben sein:

- Vorgesehen sind Neubauten mit neuer Wohnnutzung in urbanen Wohnlandschaften, also dort, wo aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll.
- Bei der Lärmquelle handelt es sich um Strassen im Siedlungsgebiet, deren Strassenräume ortsbaulich wichtig sind und insbesondere auf der Gemeindestrasse nicht durch abweisende Lärmschutzbauten belastet werden sollen.
- Der Anteil nicht lärmempfindlicher Nutzung entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass.
- Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählt neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper auch die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse.
- Mit der Anordnung der Baukörper werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien, Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die Grenzwerte nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden.

Alle diese Voraussetzungen sind gegeben.

## Energieträger

Abs. 3

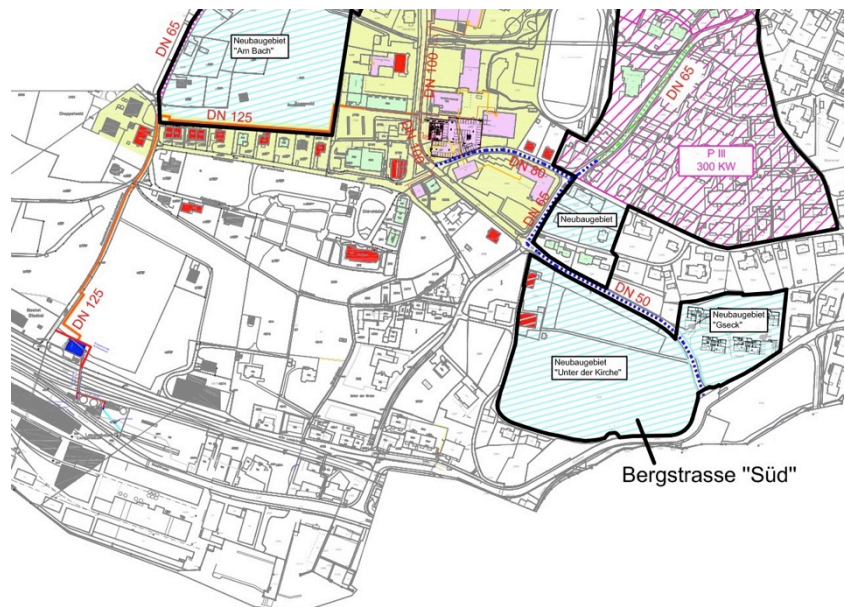
Gemäss den Zielvorgaben im Zweckartikel ist eine nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger vorzusehen. Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser wird eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund der AEW Energie AG (Fernwärme) festgelegt. Damit wird dem Anspruch Rechnung getragen, erneuerbare Energieträger einzusetzen.

Alle öffentlichen Bauten der Gemeinde sind durch ein Fernwärmenetz an den Wärmeverbund der AEW Energie AG angeschlossen. Dieser Energieträger dürfte zudem für die geplante Mittelschule zum Einsatz kommen.

Auch für die Neubaugebiete Birchweid und Gseck ist der Anschluss an den Wärmeverbund sichergestellt. Mit dem vor kurzem erfolgten Ausbau der Bergstrasse wurde die erforderliche Anschlussleitung erstellt.

Die Versorgungssicherheit des Wärmeverbundes ist gewährleistet. Aufgrund der Festlegung im kommunalen Energieplan wurden erhebliche Investitionen getätigt. Die Umstellung von der auslaufenden Produktionswärme zur Seewassernutzung erfolgt voraussichtlich im Laufe des Jahres 2018.

Ausschnitt Übersichtsplan Fernwärme mit Versorgungsgebieten



## Gebäudehülle

Abs. 4

Die Grundeigentümer streben die Umsetzung eines Minergie-Labels an. Im Gestaltungsplan wird vorgegeben, dass mindestens der Minergie®-Standard zu erfüllen ist. Alternativ können auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umgesetzt werden. Eine Zertifizierung ist freiwillig.

Darüber hinaus möchten die Grundeigentümer aber auch zeitgemässe (Minergie-) Energie-Konzepte mit höheren Standards prüfen und soweit sinnvoll auf freiwilliger Basis auch umsetzen. Damit soll der Spielraum für eine Reaktion auf künftige Technologien offengehalten werden. Auch liegt es in ihrem Ermessen, ob sie eine Realisierung im Rahmen des energiepolitischen

## Hochwasserschutz

Abs. 5

Modells 2000-Watt-Gesellschaft in Betracht ziehen möchten. Ein überwiegendes öffentliches Interesse bzw. eine diesbezügliche Rechtsgrundlage besteht nicht. Energetische Aspekte, die das Nutzerverhalten der künftigen Bewohner beeinflussen (z.B. Mobilität), sind nicht vollzugsfähig. Überdies werden künftig noch höhere Ansprüche an die Gebäudehülle gestellt (Umsetzung Musterenergievorschriften MuKen 2014).

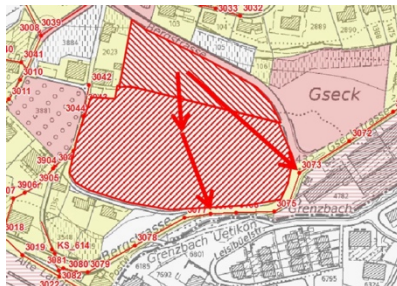
Die Grundeigentümer sind verpflichtet, eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen, wo eine solche Gefährdung besteht. Die entsprechende Konkretisierung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Im Vordergrund steht eine Absicherung des Baufeldes C und der Tiefgaragenzufahrt.

## Entwässerung

Abs. 1

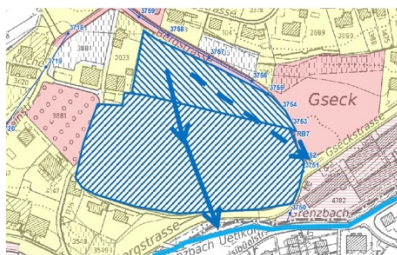
### 4.10 Entsorgung (Art. 10)

Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Sowohl das Meteorwasser als auch das Schmutzwasser sind zur Bergstrasse (Staatsstrasse) hin zu leiten.



Schmutzwasser

Das Schmutzabwasser kann in die bestehende Schmutzwasserleitung unter der Berg-/Gseckstrasse abgeleitet werden. Die Kanalisation verfügt an den Einleitpunkten (Schächte 3073, 3076) über ausreichend Kapazität.



Regenabwasser

Eine Regenabwasserleitung ist nicht vorhanden. Der Mühlebach (Nr. 6.0) südlich der Birchweid kann als Vorfluter für eine Direkteinleitung verwendet werden. Der Grenzbach ist ein kleiner Bach, für die Einleitung ist eine Retention vorzusehen. Für den unteren, ebenen Teil der Birchweid soll eine neue Direkteinleitung in den Grenzbach erstellt werden. Der obere Teil kann in der gleichen Leitung entwässert werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit, das Regenabwasser aus diesem Teil über das unterirdische Retentionsbecken (im Bereich des Knotens Berg-/Gseckstrasse) in die bestehende Regenabwasserkanalisation einzuleiten. Die Einleitmenge von Regenwasser in den Grenzbach soll dem natürlichen Abfluss eines 1-jährigen Regenereignisses entsprechen (Abflusskoeffizient 0.1). Für die Differenz zwischen Einleitmenge und totalem Abwasseranfall ist eine Retention vorzusehen. Das erforderliche Retentionsvolumen ist abhängig von der effektiven abflusswirksamen Fläche. Diese entspricht der befestigten Fläche (Dach, Plätze) die mit Regenwasserableitungen entwässert ist.

Die Lage und Grössen der erforderlichen oberirdischen Retentions- und Versickerungsanlagen sind noch nicht bestimmt. Das Richtprojekt enthält genügend Spielraum für eine entsprechende Anordnung. Im Vordergrund stehen Umgebungsflächen seitlich zwischen den Baufeldern C, D und E.

## Abfallentsorgung

Abs. 2



Das Entwässerungskonzept muss innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Birchweid, spätestens jedoch vor dem ersten Baubewilligungsverfahren dem AWEL zur Genehmigung eingereicht werden.

Das Grobkonzept der Abfallentsorgung mit den geeigneten Entsorgungsstandorten wurde mit der Gemeinde vorbesprochen. Gestützt auf diese Absprache sind Containerabstellplätze vorzugsweise an zwei der drei im Situationsplan bezeichneten, gut erschlossenen Stellen vorzusehen. Der Standort an der Bergstrasse (Staatsstrasse) muss ausserhalb der Staatsstrassenparzelle liegen. Dies bedingt, dass der Kehrichtwagen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt auf die Seite fährt und die Strasse nicht blockiert. Beim Standort an der Bergstrasse (Gemeindestrasse) ist aus demselben Grund ein rückwärtiges Einfahren über die Parkplatzzufahrt zweckmässig. Von der Schlosserstrasse her fährt der Kehrichtwagen bereits heute rückwärts zum Rankweg, weshalb sich dieser Standort bei guter landschaftlicher Integration ebenfalls anbietet. Hingegen ist es aus der Sicht der Gemeinde zu vermeiden, den Kehrichtwagen auf der Notzufahrt durch das Gestaltungsplangebiet zu führen.

Unterflurcontainer gibt es in Uetikon am See bisher keine, daher sind solche eher nicht anzustreben. Denkbar ist aber eine Lösung, bei welcher mit einem Lift „normale“ Container im Boden versenkt werden (z.B. [info@villiger.com](mailto:info@villiger.com)). Die definitive Entsorgungslösung ist in Absprache mit der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

## 4.11 Etappierung (Art. 11)

### Grundsatz

Abs. 1

Die Bauten und Anlagen können grundsätzlich in Etappen realisiert werden. Die Anzahl der Etappen und der zeitliche Ablauf sind nicht vorgegeben.

### Erste Etappe

Abs. 2

Die Gebäude in den Baufeldern C und D, die Tiefgaragenschliessung und die lärmschutzwirksame Sockelmauer sind in der ersten Etappe zu erstellen. Mit der Realisierung der Bauten und Infrastruktur in diesen am meisten dem Lärm ausgesetzten Baufeldern wird eine wichtige Grundvoraussetzung zur Einhaltung der Planungswerte in den dahinterliegenden Baufeldern erfüllt.

## 4.12 Schlussbestimmung (Art. 12)

### Inkrafttreten

Gemäss den Verfahrens- und Rechtsschutzbestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz muss zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen. Danach kann gegen den privaten Gestaltungsplan Birchweid Rekurs erhoben werden. Der Gestaltungsplan tritt in Kraft, wenn die kantonale Genehmigung rechtsgültig ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens. Die Inkraftsetzung ist durch die Gemeinde zu publizieren.

Voraussetzung für das Inkrafttreten ist die gleichzeitige Genehmigung der von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden formellen Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid/Gseck.

## 4.13 Informationsinhalt Situationsplan

### Gewachsener Boden

Die im Situationsplan eingetragenen amtlichen Höhenkurven gelten als verbindlicher gewachsener Boden zur Bestimmung der Baumassenziffer, der Gesamthöhe und der Abgrabungen. Sie basieren auf einer Neuaufnahme des Geometers (OLIG) von 2015, die durch die Bauherrschaft veranlasst worden ist. Dargestellt sind Höhenlinien mit 1.00 m Äquidistanz, vorhanden sind jedoch noch detailliertere Höhenlinien mit einer Äquidistanz von 0.20 m.

### Baulinie

Die rechtskräftige Verkehrsbaulinie (VD 5310/2010) bleibt in ihrem Verlauf unverändert. Anpassungen sind nicht erforderlich.

### Waldabstandslinie

Der unregelmässige Verlauf der rechtskräftigen Waldabstandslinie (BD ARV 869/1999) wird im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung angepasst. Vorgesehen ist eine Zusammenlegung mit der Verkehrsbaulinie.

### Strassenausbau

Zur Gewährleistung des im kommunalen Verkehrsplan festgelegten Radstreifens bergwärts ist die Bergstrasse (Staatsstrasse) auszubauen. Wegleitend ist eine gesamte Fahrbahnbreite von 7.75 m, die sich aus 1.50 m Radstreifen und 6.25 m Fahrbahn zusammensetzt. Dazu kommt im unteren Teil wie bisher das Trottoir mit 2.00 m Breite. Die heutige Querungsmöglichkeit zum Fussweg im Tobel des Grenzaches bleibt bestehen. Der voraussichtliche künftige Verlauf der ausgebauten Bergstrasse ist im Situationsplan dargestellt. Dieser wurde in einer vorgängigen Abklärung mit dem Amt für Verkehr (AFV) abgesprochen.

## Fuss- und Wanderweg

Der Rankweg ist als übergeordneter Fuss- und Wanderweg im Regionalen Richtplan Pfannenstil festgelegt. Er bedarf keiner zusätzlichen Festlegung im privaten Gestaltungsplan Birchweid und ist als Informationsinhalt dargestellt.

## Richtprojekt

Im Plan dargestellt sind die Konturen des Richtprojektes der Dahinden Heim Architekten AG mit Stand vom 4. Januar 2017. Damit wird auch der Projektierungsspielraum für die Gebäude ersichtlich. Beim Wegnetz im Umgebungsbereich besteht ein freierer Anordnungsspielraum.

## 5. Auswirkungen

### 5.1 Übergeordnete Vorgaben

#### Nutzungsdichte

Die Vorgaben der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtpläne werden vollständig respektiert. Dies gilt namentlich für die bauliche Dichte, die mit einer erzielbaren Baumassenziffer von  $1.79 \text{ m}^3/\text{m}^2$  im unteren Bereich der möglichen Bandbreiten bleibt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bauherrschaft mit Rücksicht auf das Ortsbild explizit darauf verzichtet, den in der Richtplanung definierten Rahmen der baulichen Dichte mit dem Gestaltungsplan auszuschöpfen.

Die im Richtprojekt geplanten 102 Wohnungen unterschiedlicher Grösse bieten Raum für rund 300 Bewohner.

### 5.2 Ortsbild

#### Freiräume

Die Festlegungen des Gestaltungsplans gewährleisten den angestrebten sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild. Die prägenden Blickbeziehungen zum Kirchhügel mit seiner charakteristischen Gebäudezeile sowie zu den Schutzobjekten am Rankweg bleiben ohne Einschränkungen erhalten, weil in ihrem empfindlichen Blickfeld keine Bauten erstellt werden können. Ebenso ist sichergestellt, dass die Wiese westlich des Rankweges, der Rebhang oberhalb der Bergstrasse sowie der Steilhang unterhalb der Krete von jeglicher Überbauung freigehalten werden. In diesen wichtigen und prägenden Bereichen bleibt das vertraute Orts- und Landschaftsbild gewahrt.

#### Erschliessung

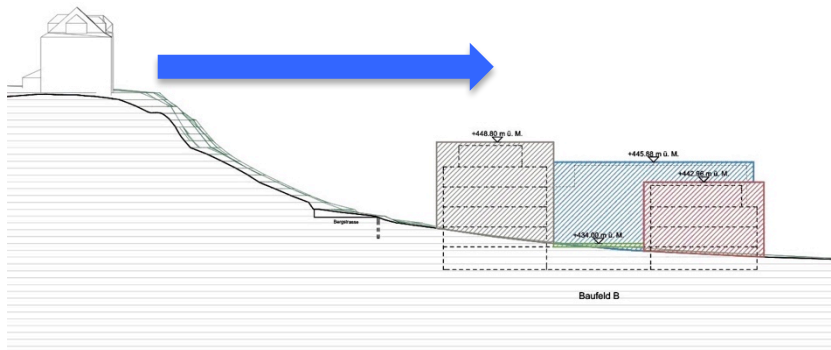
Der Gestaltungsplan sichert mit der Tiefgaragenzufahrt direkt ab Bergstrasse (Staatsstrasse) eine ortsbildschonende Erschliessung. Das Plateau der Birchweid wird praktisch nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet, was abgesehen von der peripher angeordneten, kleinflächigen Parkierung eine weitgehend verkehrsfreie und damit fussgängerfreundliche Umgebungsgestaltung ermöglicht.

## Bebauung

Zahl, Lagen und äussere Abmessungen der Bauten sind festgelegt. Dadurch wird auch der für die Entwurfsidee zentrale Innenhof der fünf Gebäudegruppen räumlich gesichert. Der gesetzlich geforderte Projektierungsspielraum ist vorhanden, insbesondere durch allseitige Bewegungsmöglichkeiten innerhalb der Baubereiche.

Die differenzierte Höhenentwicklung mit zwei-, drei- und viergeschossig in Erscheinung tretenden Bauten wirkt der Gleichförmigkeit entgegen. Die im Vergleich zu einer zonengemässen zweigeschossigen Überbauung deutlich grössere Höhenentwicklung ermöglicht überhaupt erst die Freihaltung eines grossen Teils der Arealfläche zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes. Die Viergeschossigkeit geht nicht zulasten der hinterliegenden Liegenschaften an der Felseneggstrasse, weil diese höher liegen und die Weitsicht über die Gebäude auf der Birchweid hinweg nicht beeinträchtigt wird.

## Schnitt mit Durchblick für Hinterlieger



## Gestaltung

Die Gestaltungsanforderungen sind definiert. Das vorliegende Richtprojekt für die Bebauung, Erschliessung und Freiraum bildet die Basis für die vorausgesetzte besonders gute Gestaltung. Es weist nach, dass diese Anforderung auch erreicht werden kann.

Die lärmschutzwirksame Sockelmauer ist in zwei höhengestaffelte Abschnitte gegliedert und bepflanzt, womit sie sich landschaftlich ansprechend in die topografisch anspruchsvolle Lage integriert.

## 5.3 Umwelt

## Energie

Eine nachhaltige Energielösung wird mit der im Gestaltungsplan zwingend vorgegebenen Anschlusspflicht an den Wärmeverbund und der Vorgabe des Minergie®-Standards mit entsprechend reduziertem Heizwärmebedarf gefördert.

## Öffentliche Gewässer

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans befinden sich keine öffentlichen Gewässer.

Im Wald südlich der Bergstrasse verläuft der Grenzbach (öffentliches Gewässer Nr. 6.0), im oberen Bereich offen und in Fliessrichtung Bahnhof Uetikon ab Höhe Fussgängerzugang eingedolt. Der Gewässerraum für den Grenzbach wurde noch nicht festgelegt. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a Gewässerschutzgesetz (GSchV) kommen die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Grenzbaches ein Uferstreifen von rund 8.80 m (Gerinnesohlebreite 0.80 m + 8.00 m ab Dolenrand) freizuhalten ist.

Dieser Abstand wird von den Baubereichen und der Tiefgarageneinfahrt ohne Weiteres eingehalten.

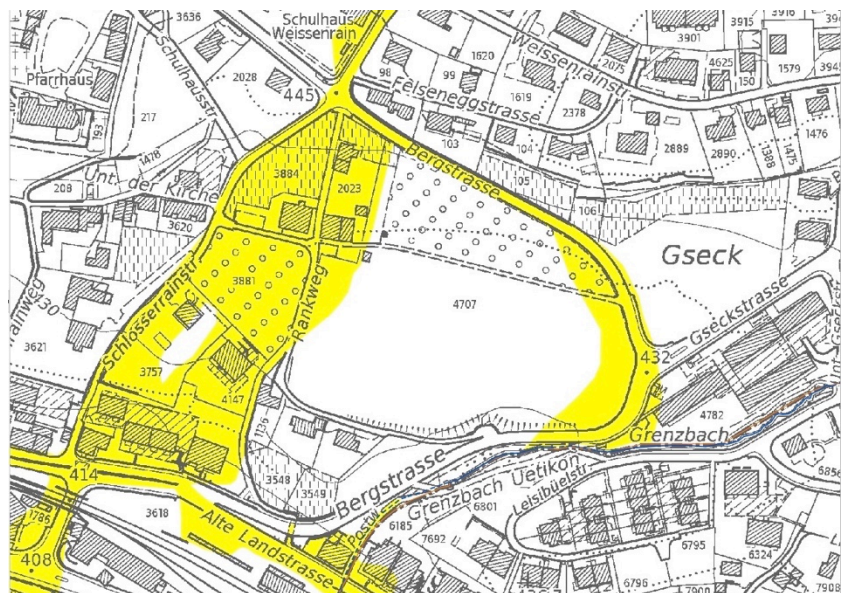
## Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte weist entlang der Schlossrainstrasse, dem Rankweg sowie der Bergstrasse eine geringe Gefährdung aus. Bei den gelben Zonen handelt es sich um Hinweisbereiche, in denen Schäden an Gebäuden möglich und Anlagen mit sehr hohem Schadenspotenzial zu vermeiden sind.

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Im Gestaltungsplan wird dieser Grundsatz festgehalten.

Auszug GIS-Browser,  
Naturgefahrenkartierung



## Alllasten

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) bzw. dem Alllastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) keine Einträge verzeichnet.

## Lärm

Der Gestaltungsplan gewährleistet die Einhaltung der Planungswerte der ES II unabhängig vom Etappierungsverlauf. Das Richtprojekt reagiert mit einer lärmabschirmenden Sockelmauer und einer lärmabgewandten Belüftung auf die Lärmbelastung der Berg- und Gseckstrasse.

## Störfallvorsorge

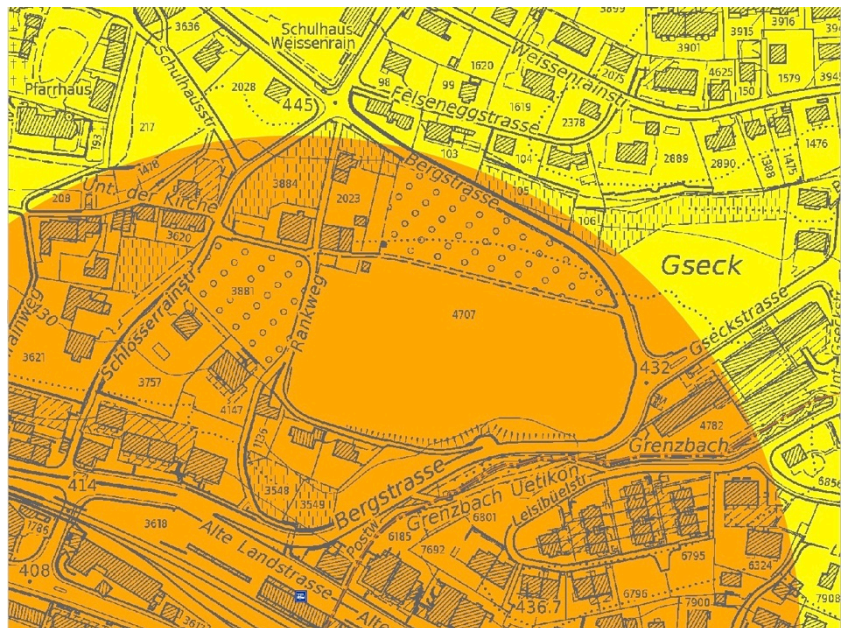
Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt gemäss dem Chemie-Risikokataster ausserhalb des Konsultationsbereiches Durchgangsstrassen (Seestrasse).

## GEP

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) hat die Gemeinde Uetikon am See im Frühjahr 2017 Zusatzabklärungen durchgeführt. Die im entsprechenden Technischen Bericht „Entwässerung Rossweid, Birchweid und Areal Chemie Uetikon“, Hunziker Betatech AG, 01.03.2017, festgehaltenen Hinweise zum Gebiet Birchweid sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

## ÖV-Güteklasse

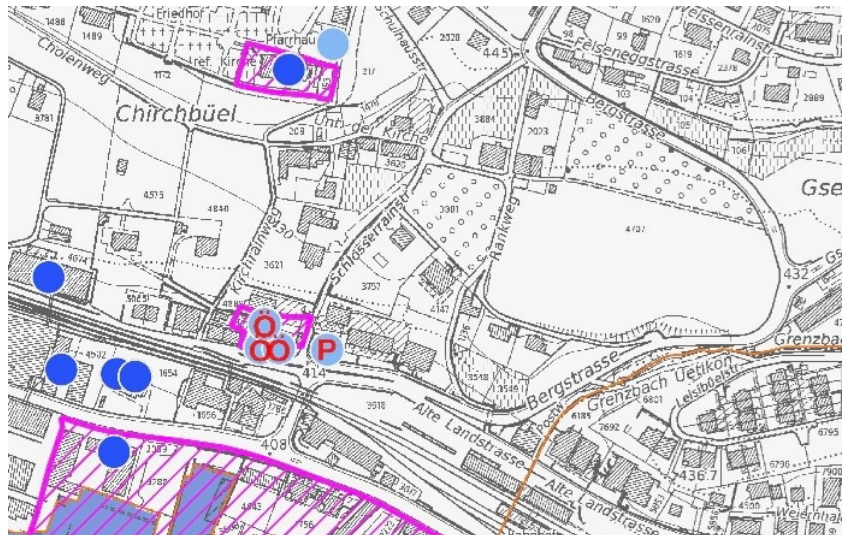
Das Gebiet Birchweid ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und liegt in der Güteklasse B. Die zulässige Anzahl Pflichtparkplätze wird daher in Anwendung von Art. 36 Abs. 3 BZO auf total 140 PP begrenzt. Zwar wird der Reduktionsspielraum gemäss der Wegleitung der Baudirektion nicht vollständig ausgeschöpft, im Vergleich zur Pflichtparkplatzzahl von 161 PP (135 Bewohner-PP und 26 Besucher-PP für die 102 Wohnungen des Richtprojektes) aber dennoch ein Beitrag an eine Verbesserung der Lärm- und Luftqualität geleistet.



## Archäologie

Die im Gestaltungsplan betrachteten Grundstücke Kat.-Nr. 3881 und Kat.-Nr. 5086 liegen 200 m nordwestlich der jungsteinzeitlichen Pfahlbausiedlung Uetikon-Schiffplände auf einer Geländeterrasse. Das Gebiet ist nicht Teil der Archäologischen Zone, weist aufgrund der Lage und Topographie jedoch ein hohes archäologisches Potential auf. Gelände in vergleichbarer Lage zu Pfahlbausiedlungen sind am Zürichsee schon früh und ohne archäologische Begleitung überbaut worden. Der sorgfältige Umgang im Fall des Quartiers Birchweid ist deshalb besonders wichtig.

Die Kantonsarchäologie behält sich im Rahmen der Realisierung der geplanten Überbauung Sondierungen und gegebenenfalls die Ausgrabung der archäologischen Überreste vor. Die Kantonsarchäologie ist zudem bereits in die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters einzubeziehen.



## Nichtionisierende Strahlung

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, 7. Oktober 1983) „Einwirkungen von Strahlen“. Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG).

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Dazu ist die „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“ (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005), das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ sowie die technische Norm SIA 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ zu beachten. Geplante Aussenraumbeleuchtungen sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften zu überprüfen.

## Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

## 5.4 Fazit

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

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft" wird mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen.
- Eine Abstimmung des Gestaltungsplans über Gemeindegrenzen hinweg ist trotz der unmittelbaren Nähe zu Männedorf nicht erforderlich. Es bestehen keine Abhängigkeiten.
- Zu erwarten ist eine faktische Vollausschöpfung der im Gestaltungsplan festgelegten zulässigen Baumassenziffer bzw. der sich daraus ergebenden Geschossfläche. Der künftige Ausbaugrad dürfte nahezu 100 % betragen. Dies ist naturgemäss mehr als das kantonale Mittel von 74.7 % für Wohnzonen und das entsprechende kommunale Mittel von 95.0% (Stand 2014).
- Die sich aus der begrenzten Baumassenziffer ergebende Nutzungsdichte von rund 100 Einwohnern pro Hektare innerhalb des Gestaltungsplangebietes entspricht einer mitteldichten Überbauung in einer dreigeschossigen Wohnzone. Mit den Baumassenübertragungen zugunsten der Freihaltung des Grundstückes westlich des Rankwegs und des Hangbereiches an der Bergstrasse sind die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach Innen am gegebenen Standort der Wohnzone W 1.7 ausgeschöpft.
- Eine Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht erforderlich. Diese wurde bereits mit der Revision der Richtplanung im Jahre 2010 und der Nutzungsplanung im Jahre 2013 vorgenommen.

## Zusammenfassung

Der vorliegende private Gestaltungsplan Birchweid 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. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

## 6. Mitwirkung

### 6.1 Verfahren

#### Vorberatung

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans Birchweid wurde mit den Planungsverantwortlichen der Gemeinde (Ressortvorsteher Bau / Bereichsleiter Infrastruktur) vorbesprochen. Anschliessend erfolgte die Beratung im Gemeinderat und die zustimmende Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung.

#### Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 10. März 2017 bis 12. Mai 2017. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind vier Einwendungen mit neun Anträgen eingegangen. Eine weitere Einwendung enthält Anregungen zu vier Themenkreisen ohne konkrete Anträge. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Insbesondere solche, die von öffentlichem Interesse sind, flossen ganz oder teilweise in den Gestaltungsplan ein.

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Diese wie auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Einwendungen sind im Bericht zur Mitwirkung aufgeführt. Der Bericht ist als Ganzes von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, bedarf aber keiner Genehmigung durch die Baudirektion.

#### Anhörung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Meilen, Egg, Oetwil am See und Männedorf zur Anhörung unterbreitet. Von diesen Planungsträgern sind keine Anträge eingegangen.

#### Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurde der private Gestaltungsplan Birchweid durch das Kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft.

#### Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde der private Gestaltungsplan Birchweid bereinigt. Nach der Festsetzung durch die Grundeigentümer wird der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2017 zur Zustimmung unterbreitet.

Genehmigung	Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung ist der private Gestaltungsplan Birchweid durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.
Inkrafttreten	Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

## 6.2 Vorprüfungsergebnisse

Kantonale Anliegen	<p>Das Kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 13. Juni 2017 zum privaten Gestaltungsplan Birchweid Stellung genommen.</p> <p>Nachfolgend sind die Vorbehalte des ARE geordnet und die Begründung der Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung umschrieben.</p>
--------------------	---

Berücksichtigte Anliegen	<p>Folgende Vorgaben wurden berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die weiteren Planungsschritte und der Datentransfer sind in Absprache mit der Katasterbewirtschafter-Organisation (KBO) erfolgt.</li><li>• Die Darstellung des Titelblattes ist auf die Vorgaben gemäss § 5 Abs. 2 VDNP abgestimmt.</li><li>• Im Situationsplan ist der auf dem Rankweg verlaufende regionale Fuss- und Wanderweg bezeichnet.</li><li>• In Art. 2 der GP-Bestimmungen ist die massgebende Fassung des PBG präzisiert.</li><li>• Art. 5 Abs. 4 der GP-Bestimmungen (Gebäudevorsprünge) ist mit dem Hinweis auf § 100 Abs. 1 PBG ergänzt.</li><li>• Art. 5 Abs. 7 der GP-Bestimmungen (unterirdische Bauten) ist mit dem Hinweis auf § 100 Abs. 3 PBG ergänzt.</li><li>• Der Pflichtbedarf an Fahrzeugabstellplätzen ist in Art. 8 Abs. 11 der GP-Bestimmungen angemessen reduziert und die maximale Anzahl festgelegt.</li><li>• Art. 9 Abs. 3 der GP-Bestimmungen (Ausnahmebewilligung) ist gestrichen.</li><li>• Art. 9 Abs. 4 der GP-Bestimmungen (Parkierung und Haustechnik) ist gestrichen.</li><li>• Art. 9 Abs. 7 der GP-Bestimmungen (Hochwasserschutz) ist umformuliert.</li><li>• Die Planungswerte sind im erläuternden Bericht (Kap. 4.9 Umwelt) korrigiert.</li><li>• Die Entwässerung des Gestaltungsplangebietes ist im erläuternden Bericht (Kap. 4.10 Entsorgung) erläutert.</li></ul>
--------------------------	---

## Nicht berücksichtigte Anliegen

Einzelne Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Anliegen eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet.

### Linksabbiegespur auf Bergstrasse

#### Vorgabe ARE:

Entlang der Bergstrasse sei eine Linksabbiegespur vorzusehen.

#### Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das ARE schreibt, dass das Amt für Verkehr der Verkehrser-schliessung des Gebiets Birchweid ab der Bergstrasse ein-schliesslich dem Ausbau der entsprechenden Linksabbiegespur mit Schutzinsel zustimmen könne. Diese Anordnung wider-spricht den Ergebnissen in der durchgeführten vorabklärenden Besprechung im Amt für Verkehr (Herren Amerino Bernet und Tobias Etter). In der Aktennotiz vom 16. Juli 2015 ist klar fest-gehalten, dass keine Linksabbiegespur erforderlich ist, sofern die Sichtweiten auf die künftigen Strassenränder abgestimmt werden. Die Aktennotiz enthält Hinweise für die weitere Projek-tierung, die im Kap. 4.8 des vorliegenden erläuternden Berich-tes aufgeführt sind. Tobias Etter hat diese grundsätzliche Hal-tung mit E-Mail vom 13. Juli 2017 bestätigt (vgl. Anhang).

### Gehweg entlang Bergstrasse

#### Vorgabe ARE:

Entlang der Bergstrasse, im Perimeter des Gestaltungsplans, sei der Gehweg entsprechend zu ergänzen.

#### Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die Vorgabe ist offensichtlich so auszulegen, dass die gesamte, rund 200 m lange Trottoirlücke entlang der Bergstrasse zu schliessen sei. Auch dies entspricht nicht der Absprache mit dem Amt für Verkehr. In dieser wurde anhand einer Plandarstel-lung (Variante 1 mit Velostreifen, 8. Juli 2015) erkannt, dass das Trottoir vom Übergang zum Postweg bis zum Rankweg bzw. zur Tiefgarageneinfahrt zu verlängern sei, eine Weiterfüh-rung zum Knoten Berg-/ Gseckstrasse jedoch nicht notwendig sei. Mit der erwähnten Trottoirverlängerung bis zum Rankweg und dem bestehenden Postweg wird die Verbindung zwischen Dorf und Bahnhof hinreichend sichergestellt. Tobias Etter hat diese grundsätzliche Haltung mit E-Mail vom 13. Juli 2017 be-stätigt (vgl. Anhang). Nach Rücksprache mit Th. Etter kann entweder das Trottoir um ca. 35 m bis zum Rankweg verlängert oder der Weg vom heutigen Endpunkt mit einer Treppe zum oberen Teil des Rankwegs geführt werden. Diese Frage muss erst mit dem konkreten Bauprojekt abschliessend geklärt wer-den. Im Situationsplan wird die Option einer Trottoirverlänge-rung bis zum Rankweg dargestellt.

Lärmschutzwand entlang Bergstrasse

Vorgabe ARE:

Entlang der Bergstrasse sei die Lärmschutzwand so zu planen, dass bei der Ausfahrt auf die Bergstrasse sowohl die Sichtweiten auf die Fahrbahn als auch auf den noch zu erstellenden Gehweg eingehalten sind.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Eine Verlängerung des Trottoir bis zum Knoten Berg-/Gseckstrasse hat Auswirkungen auf die Höhe der erforderlichen Lärmschutzwand. Nach den Berechnungen des Bauphysikers hätte dies zur Folge, dass der Glasaufsatz über der zweistufigen lärmwirksamen Sockelmauer von 0.50 m auf 2.00 m erhöht werden müsste, um die Planungswerte einhalten zu können. Aus ortsbaulicher Sicht ist dies ein schwerwiegender Eingriff, zumal der Nutzen eines Trottoirs bis zur Gseckstrasse auch aus Sicht der Gemeinde nicht ersichtlich ist. Nachdem eine Verlängerung des Gehweges von der Tiefgarageneinfahrt bis zum Knoten Berg-/ Gseckstrasse offensichtlich nicht erforderlich ist (vgl. E-Mail Tobias Etter vom 13. Juli 2017 im Anhang), entfällt auch eine Verschiebung der Lärmschutzwand.

Art. 4 Abs. 2: Standort Bienenhaus

Vorgabe ARE:

Art. 4 Abs. 2 sei zu streichen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Für das inventarisierte Bienenhaus wurde in der Zwischenzeit eine Schutzabklärung vorgenommen und eine Schutzverfügung erlassen (Beschluss Gemeinderat vom 1. Juni 2017). Darin sind die geschützten Teile bestimmt und die Möglichkeit eines geeigneten Ersatzstandortes innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist zugesichert. Der Zweck des Gestaltungsplans steht nicht im Konflikt mit den Schutzmassnahmen. Im erläuternden Bericht ist der Sachverhalt beschrieben.

# Anhang

- E-Mail Tobias Etter (AfV), 13.07.2017

**Von:** [tobias.etter@vd.zh.ch](mailto:tobias.etter@vd.zh.ch) [<mailto:tobias.etter@vd.zh.ch>]

**Gesendet:** Donnerstag, 13. Juli 2017 13:40

**An:** Werner Heim

**Cc:** [michael.camenzind@skw.ch](mailto:michael.camenzind@skw.ch); [amerino.bernet@vd.zh.ch](mailto:amerino.bernet@vd.zh.ch); [oliver.raess@uetikonamsee.ch](mailto:oliver.raess@uetikonamsee.ch); [janina.thomas@bd.zh.ch](mailto:janina.thomas@bd.zh.ch)

**Betreff:** Antwort: WG: Antwort: Stellungnahme GP Birchweid

Sehr geehrter Herr Heim

Im Nachgang zu unserem Telefongespräch von gestern kann ich Ihnen folgende Angaben bestätigen:

- Sofern die Erkennbarkeit eines in die geplante Tiefgarage abbiegenden Fahrzeuges auf der Bergstrasse gewährleistet ist, kann auf eine Abbiegespur verzichtet werden. Eine Abbiegespur aus Kapazitätsgründen ist nicht erforderlich.
- Auf das Trottoir zwischen dem Rankweg und dem Knoten Berg-/Gseckstrasse kann verzichtet werden.
- Die Sichtweiten bei der geplanten Ausfahrt müssen auf die Fahrbahn sowie den geplanten Radstreifen sichergestellt werden. Dabei sind mögliche Sichtbehinderungen durch den Containerabstellplatz zu berücksichtigen. Die Sichtweiten sind in den Plänen darzustellen.
- Dem Ausbau der Bergstrasse (Veloinfrastruktur) wird zugestimmt und grundsätzlich begrüsst. Da diese Veloverbindung weder im aktuell gültigen Richtplan noch im Velonetzplan enthalten ist, gehen diese Mehraufwendungen zu Lasten der Gemeinde. Die konkreten Ausbauabsichten sind mit mir zu besprechen.

Bei der 2. Vorprüfung oder der Eingabe zur Festsetzung des GP werden wir die oben erwähnten Punkte entsprechend berücksichtigen. Für weitere Fragen bin ich gern für Sie da.

Freundliche Grüsse

Tobias Etter

Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirektion  
**Amt für Verkehr**  
Infrastrukturplanung

**Tobias Etter**  
Entwicklungsingenieur Gebiet Süd  
Neumühlequai 10  
CH-8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 83  
[tobias.etter@vd.zh.ch](mailto:tobias.etter@vd.zh.ch)  
[www.afv.zh.ch](http://www.afv.zh.ch)

## Beilagen

- **Notwendigkeit Linksabbiegestreifen  
Anschluss Birchweid**  
SNZ Ingenieure und Planer AG, 22.06.2015
- **Lärmgutachten**  
Zehnder & Kälin AG, Frauenfeld 04.01.2017
- **Richtprojekt Arealentwicklung Birchweid**  
Dahinden Heim Architekten AG, Winterthur  
Projektstand 26.08.2016 / 04.01.2017
- **Dokumentationsblätter**  
Mehrfamilienhäuser Weiherstrasse, Seuzach  
Arealüberbauung Grundhalde, Bassersdorf



Kanton Zürich  
Gemeinde Uetikon am See

## Privater Gestaltungsplan Birchweid

# Bericht zur Mitwirkung

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 25.7.2017

Franziska Albrecht-Geilinger:

*F. Albrecht-Geilinger*

Jürg Geilinger:

*J. Geilinger*

Anna Dorothea Arnold-Geilinger:

*A. Arnold-Geilinger*

Susanne Talaat-Schnorf:

*S. Talaat-Schnorf*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 4.12.2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

*P. Albrecht*

Der Schreiber:

*F. Albrecht*

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Einwendungen	4
	2.1 Urs Eggli (E: 9.5.2017)	4
	2.2 Lobby für Uetikon (E: 11.5.2017)	5
	2.3 Daniel Mettler (E: 12.5.2017)	8
	2.4 Tobias Schait (E: 15.5.2017)	9
	2.5 SP Uetikon (E: 15.5.2017)	10
	3. Anhörung	13
	3.1 Gemeinde Oetwil am See (E: 20.3.2017)	13
	3.2 Gemeinde Meilen (E: 24.3.2017)	13
	3.3 Gemeinde Egg (E: 28.3.2017)	13
	3.4 Gemeinde Männedorf (E: 3.4.2017)	13
	3.5 RZU (E: 8.5.2017)	14
	3.6 ZPP (E: 12.5.2017)	14

Auftraggeber Franziska Albert-Geilinger  
Anna Dorothea Arnold-Geilinger  
Jürg Geilinger

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG  
Michael Camenzind, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

# 1. Einleitung

## Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung des privaten Gestaltungsplans Birchweid gemäss § 7 PBG erfolgte vom 10. März 2017 bis 12. Mai 2017.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind vier Einwendungen mit neun Anträgen eingegangen. Eine weitere Einwendung enthält Anregungen zu vier Themenkreisen ohne konkrete Anträge. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Insbesondere solche, die von öffentlichem Interesse sind, flossen ganz oder teilweise in den Gestaltungsplan ein.

Im Kapitel 2 sind die Einwendungen in der Reihenfolge ihres Einganges geordnet, die Anträge fortlaufend nummeriert und die Begründung der Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung umschrieben.

## Anhörung

Der private Gestaltungsplan Birchweid wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Egg, Männedorf, Meilen und Oetwil am See zur Anhörung unterbreitet. Alle diese Planungsträger haben sich vernehmen lassen, aber keine Anträge gestellt.

Im Kapitel 3 sind die Stellungnahmen in der Reihenfolge ihres Einganges geordnet und einzelne Hinweise aufgeführt.

## Bericht mit den nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentliche Auflage und Anhörung zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Diese wie auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Einwendungen sind im vorliegenden Bericht zur Mitwirkung aufgeführt. Der Bericht als Ganzes ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, bedarf aber keiner Genehmigung durch die Baudirektion.

## 2. Einwendungen

### 2.1 Urs Eggli (E: 9.5.2017)

#### Dachbegrünung

##### *Einwendung 1:*

*Eine Dachbegrünung sei im Gestaltungsplan zwingend vorzuschreiben, wobei die Begrünung ökologisch wertvoll im Sinne der SIA Norm 312 / 2013, Ziffer 2.7.2, „erhöhte Anforderungen“ angelegt werden müsse.*

##### Erwägungen:

Gemäss Art. 28 Art. 3 BZO gilt bei Flachdächern, die nicht als begehbare Terrassen genutzt oder zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden, heute schon eine Begrünungspflicht. Diese gilt auch für den privaten Gestaltungsplan Birchweid, da dieser nichts Abweichendes festlegt (Art. 2 Abs. 3 der GP-Bestimmungen). Zur ökologischen Qualität der Dachbegrünung sagt diese Pflicht jedoch nichts aus. Daher ist der Antrag nachvollziehbar, zumal der Gestaltungsplan eine besonders gute Gesamtwirkung verlangt (Art. 3 Abs. 1 der GP-Bestimmungen), die auch die Dachlandschaft miteinschliesst. Die in der Norm umschriebenen erhöhten Anforderungen sind erreicht, wenn mindestens vier von elf aufgeführten Kriterien erfüllt werden. Die Bestimmungen werden in einem neuen Art. 5 Abs. 8 durch eine entsprechende Begrünungspflicht mit erhöhten Anforderungen im Sinne der SIA Norm 312 / 2013 ergänzt.

Beschluss: Einwendung wird <b>berücksichtigt</b> → Bestimmungen ergänzen (Art. 5 Abs. 8)
---

#### Umgebungsgestaltung

##### *Einwendung 2:*

*Die Bepflanzung der gesamten Baubereiche habe ebenfalls „ökologisch wertvoll“ unter Verwendung ausschliesslich einheimischer Arten und unter Beachtung einer abwechslungsreich gegliederten Anlage mit unterschiedlichen Vegetationen zu erfolgen, wobei die Vorschriften der SIA Norm 312 / 2013 sinngemäss anzuwenden seien.*

##### Erwägungen:

Der Gestaltungsplan verlangt bereits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung mit standortgerechten Pflanzenarten (Art. 7 Abs. 1). Das Anliegen unterschiedlicher Vegetationen kann im Sinne einer Präzisierung aufgenommen werden. Einheimische Arten sind erwünscht, im Vollzug aber erfahrungsgemäss auf Dauer nicht durchsetzbar, zumal die Unterscheidung von heimisch und nicht heimisch schwierig ist. Die Bestimmung wird durch die Anforderung einer abwechslungsreich gegliederten Umgebungsgestaltung mit unterschiedlichen Vegetationen ergänzt.

Beschluss: Einwendung wird <b>teilweise berücksichtigt</b> → Bestimmungen ergänzen (Art. 7 Abs. 1)
---

## 2.2 Lobby für Uetikon (E: 11.5.2017)

### Visualisierung

#### *Einwendung 3:*

*Es sei eine bildliche Visualisierung des Richtprojektes (z.B. Renderings, isometrische Zeichnung), insbesondere die Bauhöhen und den Blick zum Kirchhügel aus verschiedenen Blickpunkten an der Bergstrasse, dem Rankweg Richtung Gseck und Richtung Bahnhof zu erstellen und in den erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan zu integrieren*

#### Erwägungen:

Mit dem privaten Gestaltungsplan Birchweid wird der planungs- und baurechtliche Rahmen für die spätere Bebauung definiert. Das zugrundeliegende Richtprojekt ist erst ein wegleitendes Vorprojekt, das die wesentlichen funktionalen und volumetrischen Aspekte erfasst und in diesem Planungsstadium noch keine verbindlichen Aussagen machen kann. Ein Rendering der Gebäude würde einen falschen Eindruck vermitteln, weil die prägenden architektonischen Elemente noch nicht festgelegt sind. Hingegen werden zwei volumetrische Visualisierungen erstellt und in den Bericht integriert. Diese stellen die Gebäude des Richtprojektes mit ihren Umrissen, aber ohne Detailgestaltung, auf einer Fotogrundlage dar.

<b>Beschluss: Einwendung wird teilweise berücksichtigt</b> → Erläuternder Bericht ergänzen
---

### Gestaltung / Materialisierung

#### *Einwendung 4:*

*Im Gestaltungsplan sei unter Art. 3 zu konkretisieren, nach welchen Kriterien resp. Wirkungen – abgesehen vom Blickbezug zum Kirchenhügel – die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung im architektonischen Ausdruck, der Materialisierung der Gebäude und der Fassadengestaltung zum Ausdruck kommen sollen.*

#### Erwägungen:

Die Präzisierung einzelner Gestaltungsgrundsätze bietet der Baubehörde Hinweise zur Beurteilung im Baubewilligungsverfahren und bei der Ausführung. Wichtig sind insbesondere Aussagen zu Fassadengliederung, Proportionen, Materialien und Farben, die von der Erscheinung verschiedener umgebenden Bauten abgeleitet und neu interpretiert werden können. Auf Experimente mit ungewohnten Farben und Materialien sollte jedoch verzichtet werden. Zusammen mit der Baueingabe ist ein ortsbildbezogener Einordnungsnachweis mit den Bezügen zum Ortsbild und zur Umgebung zu erbringen. Die Bestimmungen werden in Art. 3 Abs. 1 entsprechend ergänzt. Darüber hinaus wird dem erläuternden Bericht ein Anhang mit Beispielen einer möglichen architektonischen Umsetzung angefügt.

<b>Beschluss: Einwendung wird berücksichtigt</b> → Bestimmungen ergänzen (Art. 3 Abs. 1)
---

## Gesellschaft

### *Einwendung 5:*

*In den Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans sei festzuhalten, dass angemessene Räume für stilles Gewerbe (wie im erläuternden Bericht enthalten) und Gemeinschaftsräume für die Siedlung vorzusehen seien.*

### Erwägungen:

Das Richtprojekt sieht Spielräume für stilles Gewerbe in einzelnen lärmbelasteten Gebäuden der Baufelder B und C vor. In diesem Bereich bestehen auch oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze. Gemeinschaftsräume sind bis anhin nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen. Auf dem Areal der Birchweid liegt die Erstellung von Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen nicht im öffentlichen Interesse. Sie soll mit Rücksicht auf den Bedarf auf Freiwilligkeit beruhen. Auf eine Anpassung der Bestimmungen wird daher verzichtet. Hingegen wird im Bericht ergänzt, dass zweckmässige Flächen für stilles Gewerbe und Gemeinschaftsräume erwünscht sind.

Beschluss: Einwendung wird **teilweise berücksichtigt**  
→ Erläuternder Bericht ergänzen

## Ökologie

### *Einwendung 6:*

*In den Gestaltungsplan sei vorzugsweise in einem eigenen Artikel zur Ökologie oder in Art. 9 aufzunehmen, dass eine ökologisch besonders wertvolle Siedlung zu erstellen ist. Dies sei insbesondere wie folgt zusätzlich zum Anschluss an den Wärmeverbund und die Minergiestandards zu realisieren:*

- *Intensive Begrünung der Dächer (schliesst Solarzellen nicht aus)*
- *Ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung*
- *Kompatibel zum energiepolitischen Modell der 2000-Watt-Gesellschaft*
- *Beschränkung auf 1 PP pro Wohnung, plus Besucher-PP*

### Erwägungen:

Die beiden erstgenannten Punkte zur Dachbegrünung und zur Umgebungsgestaltung werden im Sinne der vorangegangenen Erwägungen zu den gleichartigen Einwendungen 1 und 2 (Urs Egli) berücksichtigt. Die Bestimmungen Art. 5 Abs. 8 und Art. 7 Abs. 1 werden entsprechend ergänzt.

Das Anliegen des dritten Punktes wird als Anregung verstanden. Es liegt im Ermessen der Eigentümer, ob sie eine Realisierung im Rahmen des energiepolitischen Modells 2000-Watt-Gesellschaft in Betracht ziehen möchten. Ein überwiegendes öffentliches Interesse bzw. eine diesbezügliche Rechtsgrundlage besteht nicht. Energetische Aspekte, die das Nutzerverhalten der künftigen Bewohner beeinflussen (z.B. Mobilität), sind nicht vollzugsfähig. Überdies werden künftig noch höhere Ansprüche an die Gebäudehülle gestellt (MuKen 2014). Die Bestimmungen werden daher zu diesem Punkt nicht angepasst.

Zum viertgenannten Punkt ist festzuhalten, dass Art. 36 Abs. 3 BZO eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung der Baudirektion zulässt, sie aber nicht verlangt. Laut Art. 36 Abs. 1 BZO sind für Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern 1 PP und für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern 1.5 PP erforderlich. Für die Bewohner der 102 projektierten Wohnungen wären 135 PP zu erstellen. Das Gebiet Birchweid ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und liegt in der Güteklasse B. Gemäss der Wegleitung der Baudirektion kann die Anzahl Abstellplätze für Bewohner auf 55 %, für Beschäftigte auf 30 % und für Besucher auf 40 % der nach Art. 36 Abs. 1 BZO erforderlichen Pflichtparkplätze reduziert werden. Die obenerwähnten Werte könnten somit bis auf 0.55 PP bzw. 0.82 PP pro Wohnung gesenkt werden. Die von der Einwenderin geforderte Beschränkung auf 1 PP erscheint in diesem Lichte vertretbar.

An der gegebenen Lage in Bahnhofnähe ist eine Reduktion der Abstellplatzzahl möglich. Die Eigentümerschaft möchte einen Mix mit Miet- und Eigentumswohnungen realisieren. Bei Eigentumswohnungen dürfte eine fixe Beschränkung auf 1 PP pro Wohnung zu einschneidend sein, während sie bei Mietwohnungen eher denkbar ist. Angestrebt wird eine Reduktion. Die Bestimmungen werden in einem neuen Art. 8 Abs. 11 dahingehend ergänzt, dass für Bewohner und Beschäftigte 120 PP (zuzüglich 20 PP für Besucher und Kunden) zulässig sind. Abstellplätze für Carsharing und Ladestationen für Elektro- oder Solarfahrzeuge können zusätzlich erstellt werden.

**Beschluss: Einwendung wird teilweise berücksichtigt**  
→ Bestimmungen ergänzen (Art. 5 Abs. 8 / Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 11)

## Technische Aufbauten

### *Einwendung 7:*

*Technische Aufbauten dürften die Referenzhöhe des Rankhofes nicht überschreiten.*

### Erwägungen:

Die Einwender weisen darauf hin, dass mit der Referenzhöhe des Rankhofes (Höhenlage First 448.80 m ü.M.) die Schmerzgrenze erreicht ist, weshalb die effektive Bauhöhe durch technische Aufbauten nicht weiter erhöht werden soll. Diesem Anliegen kann weitgehend gefolgt werden. Im Sinne eines Kompromisses werden jedoch für die Gebäude A1 und B1 technische Aufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungs- und Dunstrohre auf eine Höhe von 1 m zugelassen, aber auf eine Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> pro Haus begrenzt. Aufbauten wie Solaranlagen oder andere grossvolumige Anlagenteile können von dieser Erleichterung nicht profitieren.

**Beschluss: Einwendung wird teilweise berücksichtigt**  
→ Bestimmungen ergänzen (Art. 5 Abs. 6)

## 2.3 Daniel Mettler (E: 12.5.2017)

### Schrägdächer

#### *Einwendung 8:*

*Das Richtprojekt sei unter Beibehaltung der anderen Elemente so abzuändern, dass die Häuser innerhalb der angegebenen Höhenkoten mit Schrägdächern zu realisieren sind. Dabei seien Quergiebel, Mansarden etc. selbstverständlich erlaubt, damit auch attraktive Dachstockwohnungen entstehen können. Die Vorschrift Schrägdachbauweise sei in den Gestaltungsplan zu integrieren. Die Materialisierung sei zudem so festzuschreiben, dass sich die Neubauten mit Fassadenbauweise, Farbgebung und Dachziegel an das gewachsene Ortsbild und die Umgebung anpassen.*

#### Erwägungen:

Vorab ist festzuhalten, dass die Bau- und Zonenordnung eine Schrägdachpflicht nur für die Kernzonen und für die Quartierhaltungszone Forbüel kennt. Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Birchweid liegt jedoch in der Wohnzone. Zudem ist im 2009 erlassenen Gestaltungsplan Gseck ausdrücklich eine Flachdachpflicht festgelegt.

Der Einwender verlangt Schrägdächer innerhalb der im Gestaltungsplan definierten Höhenkoten unter Beibehaltung der anderen Elemente des Richtprojektes. Unter Beibehaltung der im Richtprojekt vorgesehenen Vollgeschosse würden die anstelle der Attikageschosse verlangten Schrägdächer je nach Haustyp eine relativ flache Dachneigung von 20-25° aufweisen (das markante Bauernwohnhaus Rankhof weist 45° auf). Zur Sicherstellung genügender Raumhöhen und Belichtungen müssten daher die Dachflächen mit Quergiebeln, Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten und anderen technischen Aufbauten durchstossen werden. Die absehbare unruhige Dachlandschaft würde sich schwerlich in der gebotenen Sorgfalt an das traditionell gewachsene Ortsbild anpassen.

Die heutigen Wohnbedürfnisse führen zu einer Nachfrage nach gut belichteten, hellen Räumen mit Dachterrassen. In Dachgeschossen mit Schrägdächern lassen sich diese Bedürfnisse nur beschränkt erfüllen. Dies ist einer der Gründe, weshalb das Überbauungskonzept des öffentlichen Gestaltungsplans von 1987 nicht mehr genügend tragfähig ist. Auch die benachbarte Überbauung Gseck mit ihren Flachdächern zeugt davon. In den letzten Jahren wurde in den Wohnzonen von Uetikon auch kaum mehr ein Neubau mit Schrägdach erstellt.

Bei einem Flachdachverbot in der Birchweid müsste die infolge der Dachschrägen freiwerdende Baumasse aus ökonomischen Gründen mit zusätzlichen Gebäuden kompensiert werden, was wiederum den grosszügigen Freiraum in unerwünschter Weise beeinträchtigt. Insgesamt überwiegen die Nachteile klar.

Beschluss: Einwendung wird <b>nicht berücksichtigt</b>
--

## 2.4 Tobias Schait (E: 15.5.2017)

### Baubereich 4d

#### *Einwendung 9:*

*Der private Gestaltungsplan Birchweid sei grundsätzlich abzulehnen.*

#### Erwägungen:

Der Einwender begründet seinen Antrag im Wesentlichen mit der nicht gegebenen Einfügung ins Ortsbild, dem Verweis auf die Gemeindeversammlung von 2013, die eine Aufzonung der Birchweid wegen der Dreigeschossigkeit abgelehnt habe, und dem fehlenden Konkurrenzverfahren.

Die implizierte Forderung des Einwenders, es sei zweigeschossig und mit Schrägdächern zu bauen, ist auf der Grundlage des öffentlichen Gestaltungsplans Birchweid von 1989 nachvollziehbar. Die damaligen Zielsetzungen sind jedoch seit Längerem aufgeweicht. 2009 wurde der Gestaltungsplanperimeter um das Gebiet Gseck reduziert. Im privaten Gestaltungsplan Gseck ist ausdrücklich die Flachdachpflicht festgeschrieben. Wären Schrägdächer für das Ortsbild derart wesentlich, wäre eine entsprechende Aufweichung im Gestaltungsplan Gseck nicht vertretbar gewesen. Ein dichteres Bauen mit zwei Geschossen würde bedeuten, dass die Obstbaumwiese nicht mehr vollständig freigehalten werden könnte und der Blick vom Rankweg zum Kirchhügel beeinträchtigt würde. Dies widerspräche einem wesentlichen öffentlichen Interesse. Die an der Gemeindeversammlung abgelehnte Aufzonung von der W1.7 in die W2.3 wurde explizit mit der Ausnützung begründet und nicht mit der Geschosshöhe (Rückweisungsantrag gemäss Protokoll: „Das Gebiet Birchweid wird östlich des Rankweges der Wohnzone W1.7 zugewiesen, das Gebiet westlich des Rankweges von der Wohnzone W1.3 in die Freihaltezone, wobei die verlorene Baummasse aus diesem Gebiet (F) auf Birchweid Ost zu übertragen ist.“). Diese Ausnützungsvorgaben werden mit dem privaten Gestaltungsplan Birchweid vollumfänglich respektiert. Zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens besteht keine Pflicht. Die mit Uetikon verbundenen Grundeigentümer sind sich ihrer Verantwortung für das Ortsbild bewusst. Sie haben die Durchführung eines Wettbewerbes ernsthaft erwogen, wegen grundsätzlichen Erwägungen jedoch darauf verzichtet. Sie möchten in der Ausführungsplanung flexibel auf neue Bedürfnisse reagieren können und nicht an ein starres Siegerprojekt gebunden sein. Die eigenverantwortliche Einbindung in das Ortsbild mit zahlreichen verbindlichen Vorgaben von öffentlichem Interesse ist mindestens so glaubwürdig wie ein von Fachpreisrichtern honoriertes Siegerprojekt, das diese Vorgaben nicht im angestrebten Mass berücksichtigt.

Am privaten Gestaltungsplan Birchweid wird festgehalten.

<b>Beschluss: Einwendung wird nicht berücksichtigt</b>
--

## 2.5 SP Uetikon (E: 15.5.2017)

### Energieversorgung

#### *Anregung 1:*

*Vorgesehen sei der Minergie-Baustandard. Warum nicht Minergie-P mit mehr Komfort oder Minergie-A für Plusenergiehäuser? Werden gesundheitliche und bauökonomische Aspekte (Minergie-ECO) auch berücksichtigt? Ist die Energieversorgung – u.a. mit Anschluss an den Wärmeverbund – 100% fossilfrei? Ist eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen? Es sei eine Energieversorgung anzustreben, die mit dem Label „Energistadt“, das Uetikon im Namen trägt, kompatibel ist.*

#### Erwägungen:

Eine nachhaltige Energieversorgung liegt auch im Interesse der Eigentümergemeinschaft. Sie möchte zeitgemässe (Minergie-) Energie-Konzepte prüfen und soweit sinnvoll auch umsetzen. Sie wünscht aber nicht, dass höhere Standards wie z.B. Minergie-P vorgeschrieben werden. Damit soll der Spielraum für eine Reaktion auf künftige Technologien offengehalten werden. In diesem Sinne möchte die Eigentümergemeinschaft einstweilen nicht über die bereits festgelegten Bestimmungen hinaus zu weiteren Massnahmen verpflichtet werden, schliesst dies aber auf der Basis der Freiwilligkeit überhaupt nicht aus.

Mit dem in den Bestimmungen geforderten Anschluss an den Wärmeverbund und dem Minergie-Standard werden die Mindestanforderungen planungsrechtlich gesichert. Selbstverständlich werden in der Projektierung Anstrengungen unternommen, um dem Label Energistadt gerecht zu werden. Ein detailliertes Energiekonzept liegt im jetzigen Planungsstand noch nicht vor, weshalb sich die Fragen nach Bauökonomie, Photovoltaik und absoluter Fossilfreiheit nicht abschliessend beantworten lassen. Künftig werden noch höhere energetische Anforderungen an die Gebäudehülle gestellt (MuKen 2014). Die Anregungen werden als zu prüfende Konzeptbestandteile in den erläuternden Bericht aufgenommen.

<b>Beschluss: Anregung werden teilweise aufgenommen</b> → Erläuternder Bericht präzisieren
---

### Soziale Durchmischung

#### *Anregung 2:*

*In den Legislaturzielen 2014-2018 des Gemeinderates von Uetikon sei u.a. von der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum“ – namentlich für junge Familien – die Rede. Mit welchen Mietzinsen ist für die verschiedenen Wohnungsgrössen zu rechnen? Es sei unabdingbar, dass auf eine vernünftige soziale Durchmischung der Bevölkerung aus Mietern und (Stockwerk-) Eigentümern geachtet werde.*

#### Erwägungen:

Bei der Birchweid handelt sich nicht um ein Areal, das in der kommunalen Richtplanung mit besonderen Zielen im öffentlichen Interesse (Alterswohnungen mit Service, hindernisfreie

Wohnungen, genossenschaftlicher Wohnungsbau) speziell bezeichnet ist. Mit dem privaten Gestaltungsplan Birchweid wird der planungs- und baurechtliche Rahmen für die spätere Bebauung definiert. Das zugrundeliegende Richtprojekt ist erst ein Vorprojekt, das noch keine Berechnung der mutmasslichen Mietzinse erlaubt.

Die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft streben jedoch einen Mix mit unterschiedlichen Typen und Grössen von Miet- und Eigentumswohnungen an (ca. 40% Miete / ca. 60% Eigentum) und möchten damit eine soziale und demografische Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglichen. Mit grosser Wahrscheinlichkeit werden sie einen bis zwei Wohnhöfe mit Mietwohnungen selbst erstellen. Dies erfolgt unter Einbezug sozialer Aspekte. Der Mietwohnungsanteil und das Mietzinsniveau werden daher nicht als fixe Vorgaben im Gestaltungsplan festgelegt, die Absicht jedoch in den erläuternden Bericht aufgenommen.

Beschluss: Anregung wird <b>teilweise aufgenommen</b> → Erläuternder Bericht präzisieren
---

## Mobilitäts-Elemente

### Anregung 3:

*Das vorgesehene Erschliessungs- und Verkehrskonzept sehe vor, dass praktisch der gesamte Erschliessungsverkehr und die Parkierung direkt ab der Bergstrasse abzweigend unterirdisch erfolgen soll. Einige wenige oberirdische Parkplätze seien auch vorgesehen. Darüber hinaus seien weitere Mobilitäts-Elemente vorstellbar: Solartankstelle auf dem Gelände Birchweid, Carsharing-Angebote, Anbindung an Bus (Haltestelle Birchweid), besondere Angebote für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen etc.*

### Erwägungen:

Die Vorschläge zu weiteren Mobilitäts-Elementen sind interessant und machen auch Sinn, da sie überwiegend im öffentlichen Interesse liegen. Insbesondere die Realisierung der im kommunalen Verkehrsplan festgelegten Bushaltestelle Birchweid und eines Taxi-Dienstes liegt jedoch nicht in der Zuständigkeit der privaten Grundeigentümer. Eine Solartankstelle oder ein Carsharing-Standplatz sind mögliche Einzelmassnahmen, die jedoch keiner planungsrechtlichen Festlegung im Gestaltungsplan bedürfen, sondern bei Bedarf unabhängig von diesem verwirklicht werden können. Die Anregungen werden zur Vervollständigung der anzustrebenden oder zumindest zu prüfenden Möglichkeiten in den erläuternden Bericht aufgenommen.

Beschluss: Anregungen werden <b>aufgenommen</b> → Erläuternder Bericht präzisieren
---

## Visualisierung und Materialisierung

### *Anregung 4:*

*Auch wenn bei der geplanten Überbauung Birchweid zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Vordergrund stehen, müsse die Frage nach der Visualisierung und Materialisierung der fünf Hofgruppen gestellt werden. Sie sei für die Meinungsbildung der Bevölkerung – und damit für die Zustimmung oder Ablehnung des Gestaltungsplans – von grosser Bedeutung.*

### Erwägungen:

Zum Anliegen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen. Das zugrundeliegende Richtprojekt ist erst ein wegleitendes Vorprojekt, das die wesentlichen funktionalen und volumetrischen Aspekte erfasst und in diesem Planungsstadium noch keine verbindlichen Aussagen zur Materialisierung machen kann. Hingegen können im erläuternden Bericht mögliche Bandbreiten für das Material- und Farbspektrum umschrieben und volumetrische Visualisierungen abgebildet werden, welche die Konturen der Gebäude mit Umgebungsansichten darstellen. Darüber hinaus wird dem erläuternden Bericht ein Anhang mit Beispielen einer möglichen architektonischen Umsetzung angefügt.

<p><b>Beschluss: Anregung wird teilweise aufgenommen</b> → Erläuternder Bericht ergänzen</p>
--

## 3. Anhörung

### 3.1 Gemeinde Oetwil am See (E: 20.3.2017)

*Keine Auswirkungen auf die Gemeinde, Verzicht auf Stellungnahme*

Beschluss → Kenntnisnahme

### 3.2 Gemeinde Meilen (E: 24.3.2017)

*Keine Auswirkungen auf die Gemeinde, Verzicht auf Stellungnahme*

Beschluss → Kenntnisnahme

### 3.3 Gemeinde Egg (E: 28.3.2017)

*Keine Auswirkungen auf die Gemeinde, Verzicht auf Stellungnahme*

Beschluss → Kenntnisnahme

### 3.4 Gemeinde Männedorf (E: 3.4.2017)

*Keine Auswirkungen auf die Gemeinde, Verzicht auf Bemerkungen*

Beschluss → Kenntnisnahme

## Bauliche Dichte

### 3.5 RZU (E: 8.5.2017)

*Stellungnahme:*

*Aus Sicht der RZU wäre es empfehlenswert, wenn die Bebauung der Birchweid in Zusammenhang mit einem kommunalen Innenentwicklungskonzept gestellt werden könnte.*

*Erwägungen:*

Eine Auseinandersetzung mit der gebietsweise vertretbaren baulichen Dichte hat 2010 im Rahmen der Revision der kommunalen Richtplanung stattgefunden. Sie hat ihren Niederschlag im Teilaspektplan „Bauliche Dichte“ im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan gefunden. Ein flächendeckendes Innenentwicklungskonzept für die ganze Gemeinde könnte ein Thema einer kommenden Ortsplanungsrevision sein. Im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans wäre eine vorgängige Erarbeitung eines solchen Konzeptes nicht angemessen.

Beschluss → Kenntnisnahme
---------------------------

### 3.6 ZPP (E: 12.5.2017)

*Stellungnahme:*

*Aus der Sicht der ZPP wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine sorgfältige und ortsbildverträgliche Eingliederung ermöglicht, ohne dabei regionalen Festlegungen zu widersprechen. Die ZPP weist jedoch darauf hin, dass die Nutzungsdichte von 100 Personen / ha im mittleren Bereich der im regionalen Richtplan vorgesehenen anzustrebenden baulichen Dichte liege (50-150 Personen / ha). Angesichts der exzellenten Lage und sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr regt die ZPP an, die angestrebte Dichte nochmals zu überdenken und gegebenenfalls moderat zu erhöhen.*

*Erwägungen:*

Eine Erhöhung der baulichen Dichte wäre an dieser Lage absolut vertretbar, zumal auch der kommunale Richtplan einen entsprechenden Spielraum enthält. Aus politischen Gründen dürfte eine dichtere Bebauung zurzeit jedoch kaum mehrheitsfähig sein, nachdem die Gemeindeversammlung im Jahre 2013 einer Umzonung von der W 1.7 in die W 2.3 nicht zugestimmt hat.

Beschluss → Kenntnisnahme
---------------------------



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 03.05.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000254

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Uetikon am See - Bereich Infrastruktur, Bergstrasse 90, 8707 Uetikon am See

## **Privater Gestaltungsplan Birchweid, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8707 Uetikon am See

Der private Gestaltungsplan Birchweid wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Uetikon am See an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2017 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 18. Februar 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 23. April 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Birchweid tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Bemerkungen:**

Im Namen des Gemeinderates, Bereich Infrastruktur