



Referenz-Nr.: ARE 18-0675

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Winkelhalden» – Genehmigung

Gemeinde **Oberrieden**

Lage Flurgebiet Winkelhalden, Grundstücke Kat.-Nrn. 1636, 1887, 1888, 1905, 2031, 2049

- Massgebende
Unterlagen
- Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 4. Dezember 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 4. Dezember 2017
 - Mitwirkungsbericht gemäss § 7 PBG vom 31. August 2017
 - Mobilitätskonzept vom 4. Dezember 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im Zentrum von Oberrieden befindet sich im Gebiet Winkelhalden eine grössere Fläche unbebauten Wieslands. Die Grundeigentümerschaft der Grundstücke Kat.-Nrn. 2049, 2031, 1905, 1636 und 1887 beabsichtigt, eine innovative Siedlung für ein «anderes Wohnen im Alter» zu realisieren. Um eine besonders gute Lösung am städtebaulich sensiblen Ort (Nahbereich zur kantonal geschützten Liegenschaft Winkelhaldenstrasse 6 / 8) zu erreichen, wurde im Jahr 2015 ein Studienauftrag gestartet. Als Sieger des zweistufigen Studienauftrags ging das Projekt des Planungsteams Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich hervor. Das Siegerprojekt wurde aufgrund der Empfehlungen der Jury im Studienauftrag überarbeitet und diente schliesslich als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan wurde notwendig, weil das Siegerprojekt den Rahmen der Regelbauweise nicht eingehalten hat. Ausschlaggebend war dabei in erster Linie, dass die Grundstücke in zwei verschiedenen Zonen (Kernzone KB und Wohnzone W2 35) liegen und die Bebauung auf einem Teil des Areals konzentriert werden soll, um den Nahbereich der geschützten Liegenschaft Winkelhalden 6 / 8 freizuhalten.

- Zustimmung
- Die Gemeindeversammlung Oberrieden stimmte mit Beschluss vom 20. März 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Winkelhalden» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 3. Mai 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Mai 2018 ersucht die Gemeinde Oberrieden um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	Der Gestaltungsplan sieht sechs Baubereiche für Hochbauten und einen Baubereich für ein Sockelgeschoss vor. Die Baubereiche werden auf dem südwestlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters angeordnet, womit zwischen den neuen Baukörpern und der bestehenden Liegenschaft Winkelhalden 6 / 8 eine räumliche Trennung entsteht und die kantonal geschützte Liegenschaft keine Beeinträchtigung erfährt. Hinsichtlich der Ausnutzung wird die zulässige Bruttogeschossfläche bei maximal 5'600 m ² festgelegt. Mit diesem Wert werden die Vorgaben des regionalen Richtplans Zimmerberg hinsichtlich der baulichen Dichte im untersten Bereich der Spannweite erfüllt.
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Die Nutzweise wird auf «Wohnen im Alter» und höchstens nicht störendes Gewerbe beschränkt. Für die Bauten werden Flachdächer vorgeschrieben. Der Aussenraum wird in einen Begegnungsplatz, einen Übergangsbereich sowie einen Rückzugs- und Ruhebereich unterteilt. Die Bauten, Anlagen und der Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze wird gestützt auf ein Mobilitätskonzept im Gestaltungsplan definiert.
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 11. Juli 2017 und 23. November 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Hinsichtlich des Gestaltungsplans gilt es aber auf folgenden Punkt hinzuweisen:

- Im Situationsplan werden für die Baufelder Firstrichtungen festgelegt. In den Gestaltungsplanvorschriften wird keine diesbezügliche Vorgabe gemacht bzw. es besteht keine Vorschrift, welche sich zur Firstrichtung äussert. Es werden für die Baufelder sogar Flachdächer vorgeschrieben. Zudem wird die Bebauung durch die jeweiligen Höhenkoten sowie die Bruttogeschossfläche hinsichtlich der Ausdehnung definiert. In der Summe bedeutet dies, dass die Bezeichnung der Firstrichtung im Situationsplan keine Wirkung erzeugt und grundsätzlich hätte weggelassen werden sollen. Da die Signatur im Situationsplan aber auch keine negativen materiellen Konsequenzen verursacht, kann der Gestaltungsplan trotz des Mangels genehmigt werden.

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 Oberrieden 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 «Winkelhalden», welchem die Gemeindeversammlung Oberrieden mit Beschluss vom 20. März 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 588.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Oberrieden wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Oberrieden (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - ✓ - Rösch Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Winkelhalden AG, Beat Stünzi, Winkelhaldenstrasse 6, 8942 Oberrieden (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 16. JULI 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stehler

Situation 1:500



Winkelhalden
anders wohnen im alter

Kanton Zürich
Gemeinde Oberrieden

Gestaltungsplan Winkelhalden

Öffentliche Auflage vom 7. April 2017 bis 6. Juni 2017

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Parzellen Kat.- Nr. 1636, 1887, 1888

Namens der Winkelhalden AG

Beat Stünzi

Beat Vogt

Parzellen Kat.- Nr. 1905, 2031, 2049

Beat Stünzi

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 20. März 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am 16. Juli 2018

0675/18

Für die Baudirektion

Erstellungs-, Druckdatum: 04.12.2017
Format: 30x105
Gezeichnet: ba/lz
Revidiert: - -
Objekt Nr. 137.957.10
Plan Nr. 01

Situation 1:500



Kanton Zürich
Gemeinde Oberrieden

Gestaltungsplan Winkelhalden

Öffentliche Auflage vom 7. April 2017 bis 6. Juni 2017

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Parzellen Kat.- Nr. 1636, 1887, 1888

Namens der Winkelhalden AG

Beat Stünzi

Beat Vogt

Parzellen Kat.- Nr. 1905, 2031, 2049

Beat Stünzi

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am

Für die Baudirektion



Landis AG, Bauingenieure + Planer Huebwiesenstrasse 34 8954 Geroldswil
Tel 043 500 45 82 Fax 043 500 45 92 info@landis-ing.ch www.landis-ing.ch

Legende:

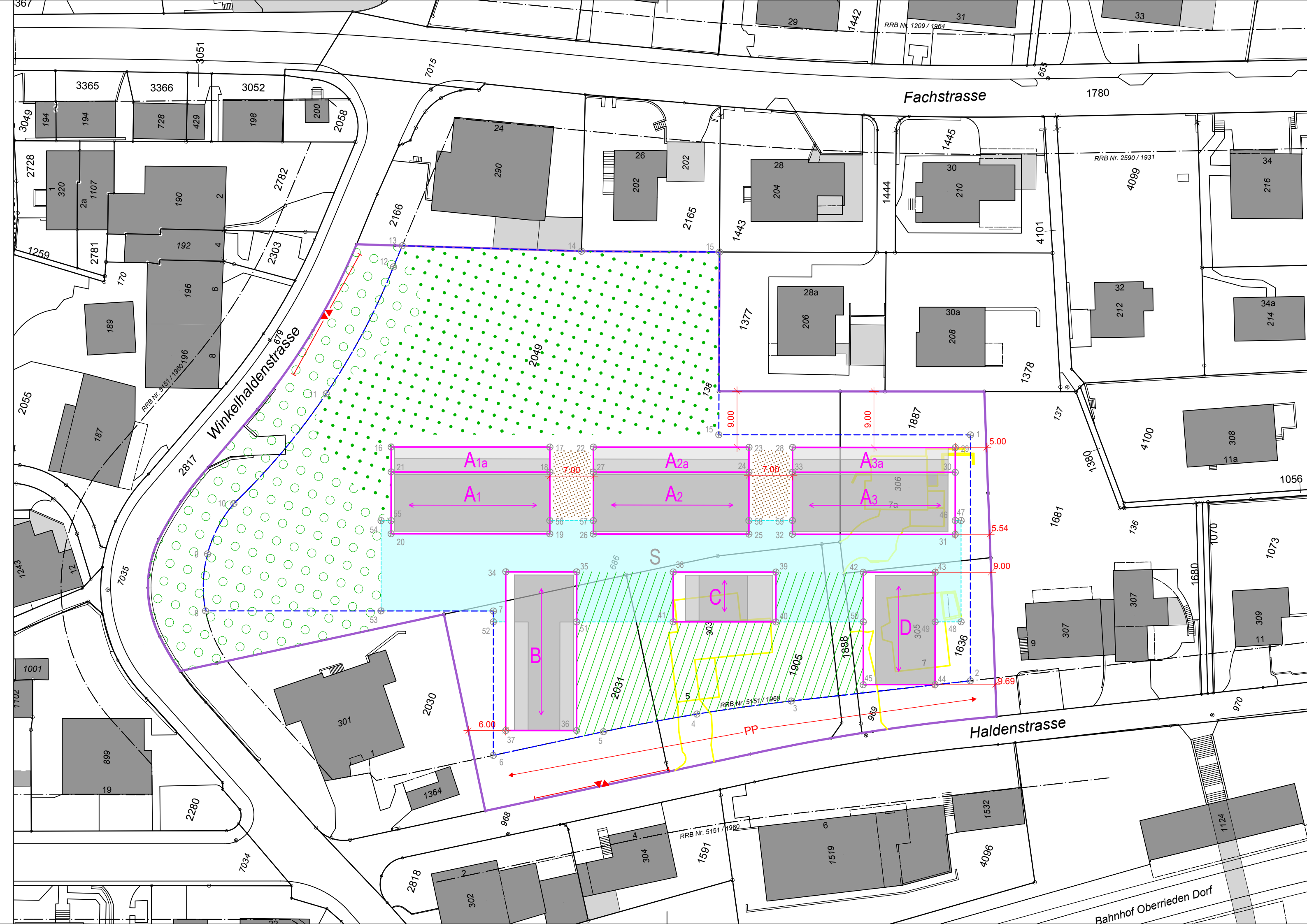
Festlegungen:

- Perimeter Privater Gestaltungsplan (Geltungsbereich)
- Baubereiche Hochbauten
- Baubereich Sockelgeschoss
- Baubereich unterirdische Bauten
- Firstichtung
- Begegnungsplatz (Lage schematisch)
- Übergangsbereich (Lage schematisch)
- Rückzug- und Ruhebereich (Lage schematisch)
- Abgrabungsbereich
- Bereich für Ein- / Ausfahrt
- Bereich für Besucherparkplätze / Carsharing (Oberirdisch)
- XY Koordinaten (siehe Koordinatenliste)

Informationsinhalt:

- Verkehrsbaulinie
- best. Gebäude
- geplante Hochbauten Richtprojekt
- Abbruch

- Baubereich A₁ = Richtprojekt Gebäude A
- Baubereich A₂ = Richtprojekt Gebäude B
- Baubereich A₃ = Richtprojekt Gebäude C
- Baubereich B = Richtprojekt Gebäude D
- Baubereich C = Richtprojekt Gebäude E
- Baubereich D = Richtprojekt Gebäude F



Koordinaten Liste:

1: y = 2686238.959 m x = 1236909.621 m	23: y = 2686225.464 m x = 1236942.618 m	45: y = 2686195.370 m x = 1236912.821 m
2: y = 2686201.587 m x = 1236896.756 m	24: y = 2686221.696 m x = 1236941.323 m	46: y = 2686225.156 m x = 1236907.450 m
3: y = 2686189.131m (BA) x = 1236922.911 m	25: y = 2686212.280 m x = 2686212.280 m	47: y = 2686225.463 m x = 1236906.561 m
4: y = 2686182.213 m (BM) x = 1236936.554 m	26: y = 2686204.143 m x = 1236961.723 m	48: y = 2686210.059 m x = 1236901.250 m
5: y = 2686174.630 m (BE) x = 1236949.838 m	27: y = 2686213.558 m x = 1236964.962 m	49: y = 2686208.698 m x = 1236905.196 m
6: y = 2686165.272 m x = 1236965.325 m	28: y = 2686227.739 m x = 1236935.998 m	50: y = 2686204.937 m x = 1236916.105 m
7: y = 2686187.207 m x = 1236972.876 m	29: y = 2686187.207 m x = 1236911.258 m	51: y = 2686189.920 m x = 1236959.655 m
8: y = 2686172.149 m (BA) x = 1237016.618 m	30: y = 2686232.470 m x = 1236909.963 m	52: y = 2686185.559 m x = 1236972.308 m
9: y = 2686180.894 m (BM) x = 1237019.303 m	31: y = 2686223.038 m x = 1236906.723 m	53: y = 2686181.349m x = 1236989.950 m
10: y = 2686189.941 m (BE/BA) x = 1237017.937 m	32: y = 2686189.941 m (BE/BA) x = 1236931.463 m	54: y = 2686195.047 m x = 1236994.676 m
11: y = 2686211.467 m (BM) x = 1237009.654 m	33: y = 2686223.955 m x = 1236934.698 m	55: y = 2686195.574m x = 1236993.149 m
12: y = 2686234.254 m (BE) x = 1237006.081 m	34: y = 2686193.812 m x = 1236973.043 m	56: y = 2686203.896 m x = 1236969.041 m
13: y = 2686237.936 m x = 1237005.847 m	35: y = 2686197.517 m x = 1236962.278 m	57: y = 2686206.179 m x = 1236962.427 m
14: y = 2686246.496 m x = 1236978.328 m	36: y = 2686173.405 m x = 1236953.978 m	58: y = 2686214.337 m x = 1236938.792 m
15: y = 1236947.862 m x = 1236957.320 m	37: y = 2686169.699 m x = 1236964.743 m	59: y = 2686216.620 m x = 1236932.178 m
16: y = 2686206.764 m x = 1236997.001 m	38: y = 2686202.551 m x = 1236947.594 m	
17: y = 2686215.068 m x = 1236972.882 m	39: y = 2686207.920 m x = 1236931.996 m	
18: y = 2686211.286 m x = 1236971.579 m	40: y = 2686200.350 m x = 1236929.390 m	
19: y = 2686201.883 m x = 1236968.348 m	41: y = 2686194.978 m x = 1236944.995 m	
20: y = 2686193.582 m x = 1236992.464 m	42: y = 2686212.474 m x = 1236918.700 m	
21: y = 2686202.983 m x = 1236995.700 m	43: y = 2686216.230 m x = 1236907.788 m	
22: y = 2686217.341 m x = 1236966.262 m	44: y = 2686199.163 m x = 1236901.913 m	



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WINKELHALDEN“

VORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom 7. April 2017 bis 6. Juni 2017

Von den Grundeigentümern festgesetzt:

Parzellen Kat.-Nr. 1636, 1887, 1888

Namens der Winkelhalden AG

Beat Stünzi

Beat Vogt

Parzellen Kat.-Nr. 1905, 2031, 2049

Beat Stünzi

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 20. März 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident, M. Arnold

Die Gemeindeschreiberin, P. Altherr

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am: 0675/18 **16. Juli 2018**

Für die Baudirektion:

VORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "WINKELHALDEN"

INHALT

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
B	BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN	4
C	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	7
D	LÄRMSCHUTZ.....	8
E	ETAPPIERUNG	8
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan Winkelhalden bezweckt, die Erstellung einer bezüglich Gestaltung, Städtebau und Ökologie besonders guten Überbauung zu ermöglichen. Sie soll zudem Verbindungsglied zwischen den bestehenden Kernzonenbauten an der Winkelhalde, den Bauten in den angrenzenden Wohnzonen und dem Zentrum von Oberrieden werden.
- ² Die Überbauung soll zudem qualitativ hochstehendes Wohnen im Alter ermöglichen. Dazu gehört insbesondere:
 - Eignung der Wohnungen für ältere Personen
 - Die Schaffung von Rahmenbedingungen, welche es ermöglichen, dass der „gemeinschaftliche Ansatz“ verwirklicht werden kann
 - Arealinterne und -externe Vernetzung zwischen den Gebäuden
 - Altersgerechte Gestaltung des Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität.

Art. 2

Geltungsbereich/ Bestandteile

- ¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500.
- ² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Winkelhalden ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 3

Geltendes Recht

- ¹ Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind während der Gültigkeitsdauer des Gestaltungsplanes die Vorgaben über die Wohnzonen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberrieden vom 12. September 2013 sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Für die Baubegriffe ist die Fassung des PBG bis 28.02.2017 massgebend.

Art. 4

orientierender Charakter

- ¹ Die im Gestaltungsplan unter „Orientierungsinhalt“ dargestellten Elemente haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.
- ² Der Planungsbericht nach § 47 RPV hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

- 3 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen der Baubehörde in Ermessensfragen das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Richtprojekt (Vorprojekt der Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich, vom 28. Februar 2017) und der Umgebungsplan (Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Stand 12. Januar 2017) richtungsweisend.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Nutzweise

- 1 Es ist in allen Baubereichen Wohnnutzung für „Wohnen im Alter“ (aktives Leben und Wohnen in der 3ten Lebensphase) und höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 2 Die Wohnungen sind von ihrer Grösse, Lage und Ausgestaltung dem Wohnen im Alter dienend zweckmässig anzuordnen und auszurüsten.

Art. 6

Baubereiche

- 1 Oberirdische in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubereiche A bis D und Sockelgeschoss erstellt werden. Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:500 eingetragenen Baubereichen und der maximalen Höhenkoten gemäss Art. 7. Auf die Baubereichslinien darf gebaut werden.
- 2 Gebäude in den Baubereichen A bis D haben untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 7.00 m einzuhalten.
- 3 Die Baubereiche A bis D und Sockelgeschoss ersetzen ansonsten die gemäss Zonenplan in der Bauordnung geltenden Festlegungen betreffend Grenz- und Gebäudeabstände.
- 4 Verbindungsbrücken und Laubengänge für die Wohnungserschließung ausserhalb der Baubereiche dürfen nur im Umfang und in den Ausmassen gemäss dem Richtprojekt (Vorprojekt der Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich, vom 28. Februar 2017) erstellt werden*.
- 5 Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 / § 273 PBG und untergeordnete Vordächer, Treppen etc., dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Für die Besonderen Gebäude gelten die Abstandsvorschriften gemäss der Bauordnung.
- 6 Besondere Gebäude dürfen im Gestaltungsplanperimeter eine maximale Höhe von 4 m und eine maximale Gebäudegrundfläche von 25 m² aufweisen. Ihre Gesamtfläche ist auf 1.5% der Brutto- Geschossfläche beschränkt. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind überdeckte Garagenzufahrten.

- 7 Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG dürfen innerhalb dem Baubereich für unterirdische Bauten“ angeordnet werden.

* Fassung gemäss BRGE II Nr. 0026/2019

Art. 7

Grundmasse

- 1 In den Baubereichen des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A ₁₋₃	A _{1a-3a}	B	C	D	S
	Hochbauten			Sockelgeschoss		
Brutto-Geschossfläche *)	5'600 m ²					
Maximale Höhenkote m.ü.M. **)	455.00	451.80***	457.90	457.90	457.90	449.12
Gebäuelänge und Gebäudebreite	max. gemäss Baubereichslinien					

*) Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der inneren Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich aller nicht dem Wohnen und nicht dem Arbeiten dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Keller- und Garagenräume.

**) ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Oblichter und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG

***) ausgenommen offene Sicherungsgeländer

- 2 Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäuelänge und die Gebäudebreite frei.
- 3 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei.

Art. 8

Dachform, Dachaufbauten

- 1 Die Gebäude in den Baubereichen A bis D sowie das Sockelgeschoss sind mit Flachdächern auszuführen.
- 2 Die Flachdächer der Hauptgebäude dürfen nicht begehbar ausgestaltet werden.
- 3 Davon ausgenommen sind Terrassenvorbereiche sowie Bereiche in denen auf die Erstellung eines Attikageschoss verzichtet wird.
- 4 Die Flachdächer der Hauptgebäude sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.

Art. 9

Gestaltung, Bauweise

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.
- 2 Die Bauten haben sich gut in die steile Hanglage einzuordnen.
- 3 Im Abgrabungsbereich, zwischen den Baubereichen A₁₋₃ und A_{1a-3a}, sind Freilegungen beim Sockelgeschoss für die Erschliessung auf der ganzen Breite zulässig.
- 4 Weiter gehende Abgrabungen können bewilligt werden, wenn diese der besonders guten Gesamtgestaltung dienlich sind.
- 5 Es ist eine zeitgemässe / nachhaltige Wärmeversorgung und -gewinnung mittels Erdsonden / Wärmepumpe oder mittels eines anderen ökologisch sinnvollen Konzepts vorzusehen.

Art. 10

Freiflächen, Umgebung

- 1 Es sind Ruhe- und Erholungsflächen von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche bereitzustellen. Die Fläche des „Begegnungsplatzes“, die Flächen beim „Rückzug- und Ruhebereich“ sowie die Fläche beim „Übergangsbereich“ können angerechnet werden.
- 2 Im Bereich „Begegnungsplatz“ zwischen den Bauten B und D ist ein halböffentlicher Gemeinschaftsplatz mit hoher Aufenthaltsqualität anzulegen.
- 3 Der „Rückzugs- und Ruhebereich“ ist als halbprivater Aussenraum zu nutzen. Dieser darf möbliert und gestaltet werden (z.B. Wasserspiel, Gemüsegarten, Hochbeete, Sitz- und Abstellgelegenheiten o.Ä.).
- 4 Der „Übergangsbereich“ ist in der vorliegenden Topographie möglichst zu erhalten. Dieser ist mit einem klaren Bezug zu der geschützten Liegenschaft Winkelhaldenstrasse 6 / 8 inklusive der Scheune und den bestehenden Vorgärten als Ensemble zu gestalten. Eine an die Ortsgeschichte angelehnte Nutzung mit Rebstöcken o.Ä. ist erwünscht.
- 5 Die Aussenräume sind, soweit möglich und sinnvoll, altersgerecht zu gestalten und haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.
- 6 Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Platzgestaltung nachzuweisen.
- 7 Im Baubewilligungsverfahren ist das Aussenbeleuchtungskonzept zur Überprüfung auf seine Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften einzureichen.

C Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Art. 11

Erschliessung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr über die Halden- und Winkelhaldenstrasse zu erschliessen. Die Zu- und Wegfahrt zu den Tiefgaragen hat gemäss Situationsplan 1:500 zu erfolgen.
- 2 Die Anordnung des Rampenbauwerkes innerhalb des Baulinienbereiches ist erlaubt, wenn im Rahmen des Baugesuches nachgewiesen werden kann, dass im Falle einer Anpassung oder Beseitigung durch den Ausbau der Haldenstrasse, die Erschliessung der Tiefgarage verkehrstechnisch einwandfrei ausserhalb des Strassenbauwerkes weiterhin möglich ist.

Art. 12

Abstellplätze

- 1 Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen wird, gestützt auf das betriebliche Mobilitätskonzept, wie folgt festgelegt.
 - Bewohner: 0.5 Auto pro 80m² HNF Wohnfläche
Die Parkierung hat grundsätzlich unterirdisch oder überdacht zu erfolgen
 - Besucher: 0.2 Auto pro 80m² HNF Wohnfläche
Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden
 - Carsharing: 2 oberirdische Parkplätze für CarsharingDie detaillierte projektspezifische Parkplatzberechnung ist im Baubewilligungsverfahren, zu erbringen.
- 2 Bei Missständen kann die Baubehörde die Erstellung von zusätzlichen Abstellplätzen (bis max. nach der jeweils gültigen BZO) auf dem Baugrundstück oder die Einweisung von Abstellplätzen in nützlicher Entfernung verlangen.
- 3 Abstellplätze für Carsharing-Fahrzeuge und für Besucher sind an der Haldenstrasse anzuordnen. Unter Eintragung eines Anpassungs- und Beseitigungsrevers im Grundbuch ist deren Anordnung im Baulinienbereich möglich.
- 4 Pro 40 m² HNF Wohnfläche ist ein Abstellplatz für Velos vorzusehen. Mindestens 3/4 der Veloabstellplätze sind leicht zugänglich in den Gebäuden, in der Regel im Erdgeschoss oder in der Tiefgarage (Sockelgeschoss), anzuordnen. Die Zugänglichkeit kann auch durch einen geeigneten Lift sichergestellt werden.
- 5 Die restlichen Veloabstellplätze können im Freiraum (gedeckt und mit Abschliessvorrichtungen) angeboten werden.

Art. 13

Versorgung / Entsorgung

- 1 Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Anschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschließen.
- 2 Dachwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser mittels Retention zurückzuhalten und gegebenenfalls abzuleiten.
- 3 Wo immer möglich ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.
- 4 Für den Hauskehricht sind Unterflurcontainer zu erstellen. Grüngut, Altpapier etc. ist zentral zu sammeln. Die Lage und Ausgestaltung der Sammelstelle ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

D Lärmschutz

Art. 14

Lärmschutz

- 1 Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen.

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

E Etappierung

Art. 15

Bauabschnitte

- 1 Die Erstellung der Bauten und Anlagen darf nicht etappiert werden.

F Schlussbestimmungen

Art. 16

Inkrafttreten

- 1 Der private Gestaltungsplan Winkelhalden wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Oberrieden publiziert das Datum der Inkraftsetzung.



**winkel
halden**
anders wohnen im alter

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE OBERRIEDEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „WINKELHALDEN“

PLANUNGSBERICHT nach Art. 47 RPV



Sieger-/Wettbewerbsprojekt Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

IMPRESSUM

Auftraggeber Beat Stünzi, Oberrieden

Auftragnehmer Landis AG, Geroldswil
Abteilung Baurecht und Raumentwicklung

Bearbeitung Philippe Kehrli
Felix Stephan
Susanne Vetsch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1	Vorgeschichte	4
1.2	Studienauftrag	5
1.3	Überarbeitung Wettbewerb / Vorprojekt	9
1.4	Das Instrument des Gestaltungsplans	12
1.5	Qualitätssicherung in der Umsetzung des Richtprojekts	12
2.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND FESTLEGUNGEN	13
2.1	Kantonale und Regionale Richtplanung	13
2.2	Kommunale Festlegungen	14
2.3	Natur- und Umweltschutz.....	14
3.	RAHMENBEDINGUNGEN GESTALTUNGSPLAN WINKELHALDEN	17
3.1	Perimeterbegrenzung	17
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	18
3.3	Bestehende Rechte und Pflichten im Grundbuch.....	18
4.	BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANS	19
4.1	Situationsplan	19
4.2	Vorschriften	19
5.	GESTALTUNGSPLANVERFAHREN	26
6.	MITWIRKUNGSVERFAHREN	26
 ANHANG		
A1.	RICHTPROJEKT	27
A2.	RICHTPROJEKT UMGEBUNG	29
A3.	FLÄCHENAUSZUG ANRECHENBARE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	31
A4.	FLÄCHENAUSZUG HAUPTNUTZFLÄCHEN (WOHNFLÄCHEN) UND ABSTELLPLATZBERECHNUNG VERGLEICH BZO UND GP	33

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Im Zentrum von Oberrieden liegt, südlich des Bauernhauses an der Winkelhalde 6/8, eine grössere Fläche unbebauten Wieslands an bester Lage. Die seit über 90 Jahre bestehende „Erbengemeinschaft R. Blattmann“ konnte dieses Wiesland bis heute erhalten. Das Areal hat hohe Standortqualitäten. Die Wohn- und Aussichtslage ist hervorragend. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist qualitativ hochstehend, es liegt in der Nähe der beiden Bahnhöfe, mehrerer Bushaltestellen und dem Dorfzentrum.

Vision / Idee der geplanten Nutzung

Einer der Erben, Beat Stünzi, der seit 1985 das Bauernhaus an der Winkelhaldenstrasse 6/8 bewohnt und mit den Mitbewohnern gemeinsam bewirtschaftet, hat dieses Land 2015 übernommen.

Seit langem verfolgt er die Vision, dieses einmalige Grundstück zusammenhängend zu erhalten und darauf eine qualitativ hochstehende Siedlung zu planen. Daraus entwickelte sich mit der Zeit die Idee, auf diesem Grundstück eine innovative Siedlung für ein „anders Wohnen im Alter“ zu realisieren. Sie soll ein selbstbestimmtes und aktives Leben und Wohnen im Alter ermöglichen, das Gemeinschaftliche fördern und so auch den vielleicht irgendwann nötigen Eintritt in ein Pflegeheim möglichst lange hinauszuschieben.

Eigentümerin der Überbauung wird die ausschliesslich von den Bewohnern gehaltene Aktiengesellschaft Winkelhalden AG sein, welche ihnen anteilmässig eine sichere Investition in ihre selbstbewohnte Wohninfrastruktur ermöglicht. Ein Aktionärsbindungsvertrag gibt dem Ganzen langfristig gültige Leitplanken, garantiert die Umsetzung der gemeinschaftlichen Philosophie und regelt die Fluktuation der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Nachfolge beim Tod. Die Winkelhalden AG ist nicht gewinnorientiert, aus diesem Grund soll auch die Kostenmiete gelten.

Seit dem Jahr 2014 hat sich eine Kerngruppe aus sechs Oberriednern daran gemacht, diese Idee umzusetzen. Um eine optimale Siedlungsqualität an diesem städtebaulich sensiblen Ort zu erreichen, wurde im Juni 2015 ein Studienauftrag mit sechs bekannten Architektenteams und einer Jury aus renommierten Fachleuten gestartet. Den Teams wurde die Vorgabe gemacht, dass die neue Siedlung mit einem klaren Bezug zu der geschützten Liegenschaft Winkelhaldenstrasse 6 / 8 - inklusive der Scheune und den bestehenden Vorgärten als Ensemble - gestaltet werden muss.

Am 11. März 2017 veranstalteten die Projektinitianten im Zürcherhaus (Kirchgemeindehaus, Kirchstrasse 3, Oberrieden) eine öffentliche Ausstellung mit Orientierung über den aktuellen Stand des Projekts. Es wurde dabei aufgezeigt, wie die im Rahmen des vorgesehenen Gestaltungsplans entworfene Siedlung später aussehen könnte. Reto Pfenninger vom Architekturbüro Oester Pfenninger Architekten AG sowie die Bauherrschaft beantworteten dabei die zahlreich gestellten Fragen zum Projekt und zum Gestaltungsplan.

1.2 Studienauftrag

Vorgaben

Im Studienauftrag wurden verschiedene zu berücksichtigende Rahmenbedingungen vorgegeben:

- Die Siedlung soll ideal an die bestehenden Quartierstrukturen angebunden werden und sich zur Nachbarschaft und der Gemeinde hin offen geben.
- Eine gute Einordnung in die umliegende Siedlungsstruktur und die bestehende Umgebung mit ihren steilen Terrainverhältnissen muss gewährleistet sein.
- Die Ausnützung soll sich an den Regeln der Arealüberbauung gemäss BZO orientieren. Dies obwohl ein Teil des Grundstücks in der Kernzone liegt, welche keine Arealüberbauungen vorsieht.
- Die Wohnungen und das Wohnumfeld sind so zu gestalten, dass sie sich für ältere Personen eignen. Dies umfasst auch die Gestaltung des Aussenraums. Eine gute arealinterne und -externe Vernetzung der Wege ist deshalb sicherzustellen.
- Die Wohneinheiten sind so zu konzipieren, dass sie jederzeit und einfach sich veränderten Bedürfnissen für altersgerechtes Wohnen in der 3ten Lebensphase angepasst werden können. Es sollen unterschiedliche Wohnformen möglich sein.
- Durch die Bildung einer kompakten Siedlung soll ein Teil der heute unberührten Freifläche soweit wie möglich zusammenhängend erhalten werden. Die Aussenflächen sind naturnah mit vielfältigen, nutzungs-offenen Funktionen und hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- Umsetzung der hohen Ansprüche an die Nachhaltigkeit in sämtlichen Belangen. Die Siedlung soll ökologisch verträglich, ressourceneffizient und wirtschaftlich sein und möglichst viel Lebensqualität bieten. Eine Eco-Bauweise ist vorgegeben und die Energiegewinnung muss möglichst CO₂ neutral erfolgen.
- Ein Mobilitätskonzept unter Einbezug von Car Sharing erlaubt die Zahl der eigenen Parkplätze tief zu halten.
- Bei „mittlerem Ausbau und Preislage“ muss die Wirtschaftlichkeit der gesamten Anlage gewährleistet sein.

Dieses zeichnet sich hauptsächlich durch die folgenden Qualitätsmerkmale aus, welche in der Projektwürdigung wie folgt beschrieben wurden:

Ortsbauliche Setzung

Das Richtprojekt ist äusserst gradlinig und bietet ein vielfältiges räumliches Angebot für die Siedlungsgemeinschaft. Die geschickte Anordnung der Bauten lässt dem Ensemble an der Winkelhaldenstrasse genügend Raum. Durch die Unterbrechung der seeseitig orientierten Häuser bleiben gewisse Durchblicke, auch für die Nachbarschaft, erhalten. Auch verfügen die meisten Wohnungen durch die geschickte Setzung im Gelände über eine gute Aussicht, wie auch einen guten Bezug zum öffentlichen oder halbprivaten Aussenraum.

Zusammen mit der kraftvollen und identitätsstiftenden Architektur besitzt der Projektvorschlag das Potenzial, nicht einfach eine „weitere Alterssiedlung“ zu werden, sondern im Bereich dieser Wohnform Akzente zu setzen.

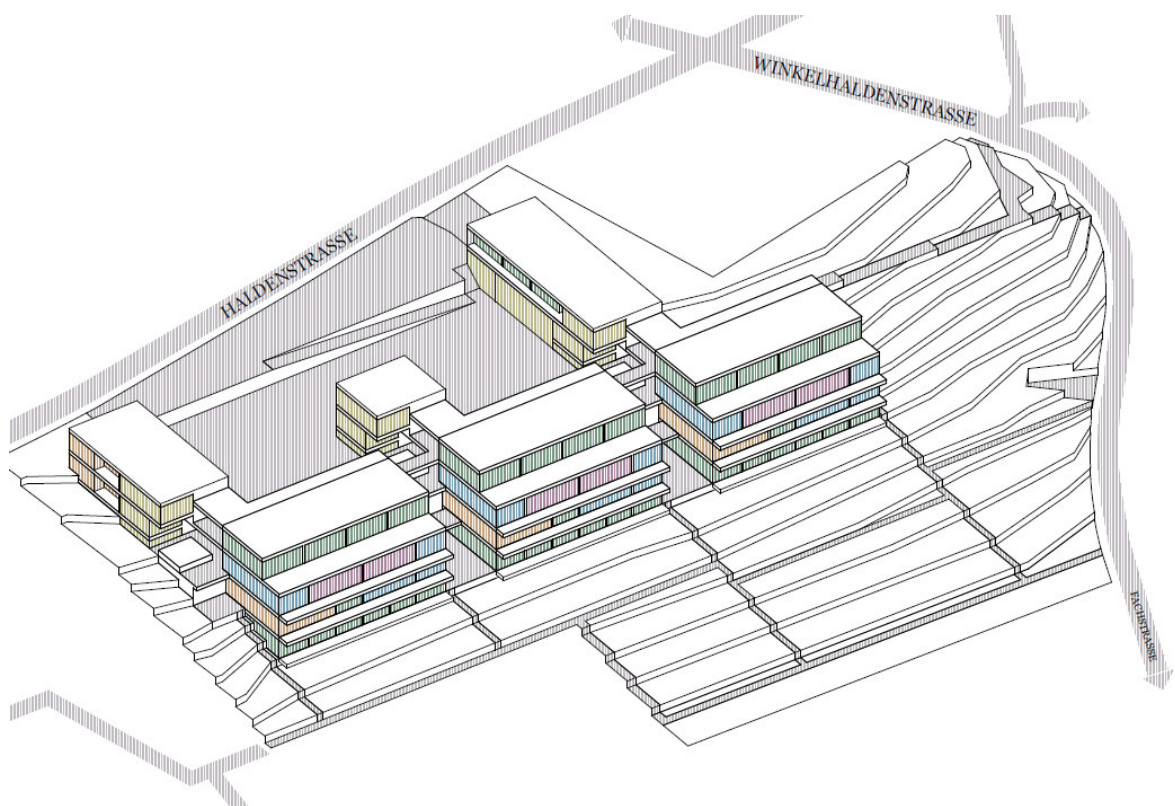


Abbildung 3 Visualisierung Siegerprojekt

Freiraum

Durch die Anordnung des zentralen, grosszügigen Platzes an der Haldenstrasse wirkt die Überbauung gegenüber der Umgebung und dem Dorf sehr offen. Diese Offenheit wird positiv bewertet. Der Platz hat durchaus das Potential für einen „Quartiertreff“ und kann das Leben in der Siedlung und in der näheren Umgebung positiv beeinflussen.

Architektur

Trotz seiner modern wirkenden Architektur und Gestaltung, fügt sich die Anlage gut in die Umgebung ein. Die Jury attestiert dem Projektvorschlag hohes Potenzial für die Umsetzung im Rahmen eines Gestaltungsplans.

Neben dem grosszügigen, offenen Platz, der dem Dorf zugewandt ist, ist die von den Verfassern als „Orangerie“ bezeichnete Halle besonders zu erwähnen. Sie ist ein „Herzstück“ dieser Projektidee. Die Oblichter, die auf der ganzen Länge der Halle eingesetzt werden, dienen der natürlichen Belichtung der Halle und sorgen für eine gute Belüftung. Auch trennen sie den öffentlichen vom halbprivaten Aussenraum.

Die Halle dient als Erschliessung für die Wohnungen der unteren Etagen, die Gemeinschaftsräume, die Kellerabteile und die Waschküchen. Sie ist aber auch als Grossraum ganzjährig den Jahreszeiten entsprechend vielseitig nutzbar. Zum Beispiel für Feste, gemeinschaftliches Essen, Begegnung oder als halbprivater Raum. Dieses Konzept wird als grosse Chance für die Siedlung gesehen.

Erschliessung

Die Erschliessung der Siedlung über den gut zugänglichen Platz und die drei Erschliessungskerne für die Wohnungen ist gut und attraktiv gelöst. Auch die Erschliessung über die Tiefgarage funktioniert gut, alle Wohnungen sind trockenen Fusses erreichbar.

Energie und Umwelt

Die Kompaktheit der Gebäudekörper wirken sich positiv auf die Energiebilanz der Überbauung aus. Die Anlage soll teilweise als Holzbau realisiert werden, was von der Bauherrschaft in Bezug auf die Nachhaltigkeit begrüsst wird.

1.3 Überarbeitung Wettbewerb / Vorprojekt

Im Rahmen der Jurierung wurden Empfehlungen abgegeben, welche in einer Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts zwingend aufzunehmen seien. Dies betraf beispielsweise Themen wie die Grundrisse der Kleinwohnungen oder die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, welche ab der Haldenstrasse vorgesehen werden sollte.

Die überarbeitete Fassung diente schlussendlich als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

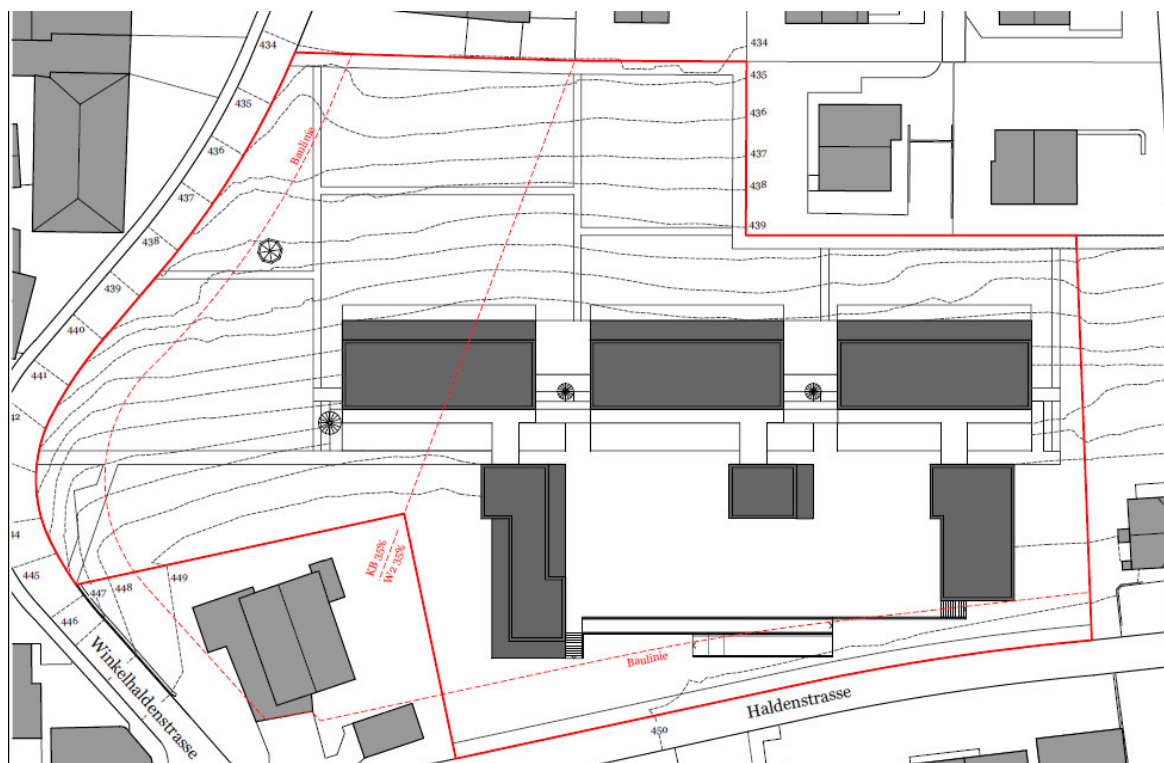


Abbildung 4 Situation überarbeiteten Wettbewerbsprojekt

Vergleich zwischen Siegerprojekt und Regelbauweise

Das Siegerprojekt sprengt den Rahmen der Regelbauweise. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Bauparzellen in unterschiedlichen Bauzonen liegen. Um trotzdem ein einheitliches Überbauungskonzept umsetzen zu können, ist der Gestaltungsplan das richtige Instrument. Er ermöglicht es durch die Konzentration der Gebäudekörper an der Hangkante eine ortsbaulich strukturierte Überbauung in angemessener Dichte und Erscheinung gegenüber den Altbauten in der Kernzone und den neueren Bauten in den benachbarten Wohnzonen zu realisieren.

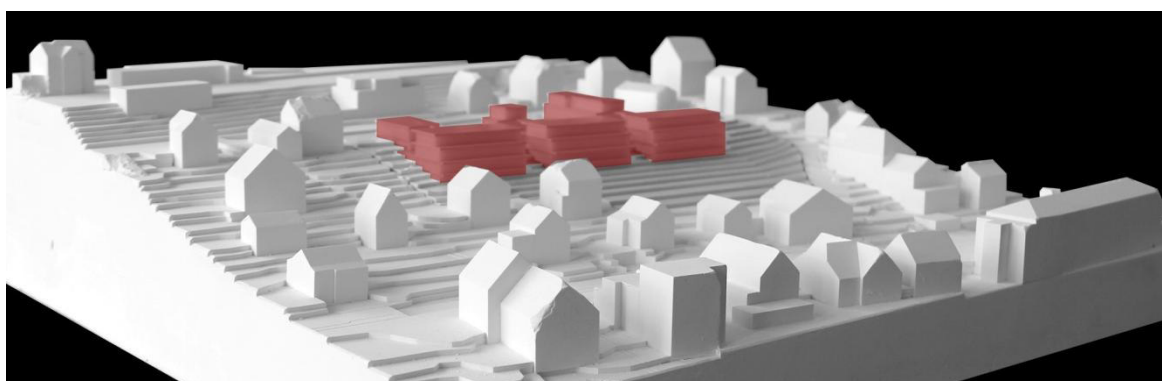


Abbildung 5 Projekt nach Richtprojekt gemäss Gestaltungsplan -Ostansicht

Um das öffentliche Interesse an einem solchen Gestaltungsplan verdeutlichen zu können, wurde zusätzlich ein Richtprojekt nach Regelbauweise erstellt. Dieses zeigt auf, dass das Konzept mit der teilweisen Freihaltung des Grundstücks an der Winkelhaldenstrasse (nordöstlich) der Regelbauweise an diesem speziellen Ort klar überlegen ist.

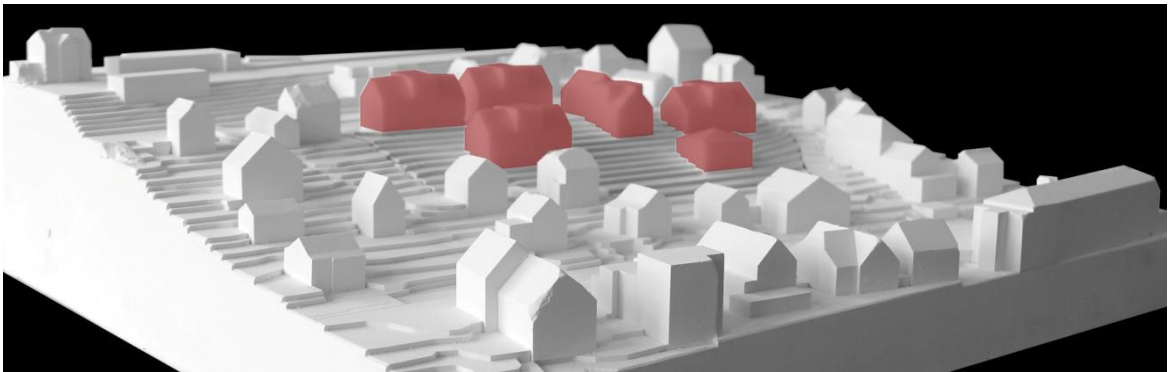


Abbildung 6 Projekt nach Regelbauweise
Ostansicht

Bei einer Regelüberbauung wären sechs Gebäudekörper realisierbar. Dies mit Ausmassen von 11 x 24.50 m bzw. 12 x 16 m.



Abbildung 7 Projekt nach Regelbauweise

In Bezug auf die First- und Gebäudehöhen ist die Regelbauweise nachteilig. Insbesondere in der Kernzone sind Schrägdächer die Regel. Falls auf dem „Plateau“ - entlang der Haldenstrasse - die maximale Gebäudehöhe mit Schrägdächern ausgeschöpft würde, wäre die Aussicht der dahinterliegenden Wohnbauten massivst beeinträchtigt.

Die im Richtprojekt vorgesehenen Baukörper unterschreiten hingegen die mögliche First- und teilweise auch die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise deutlich.

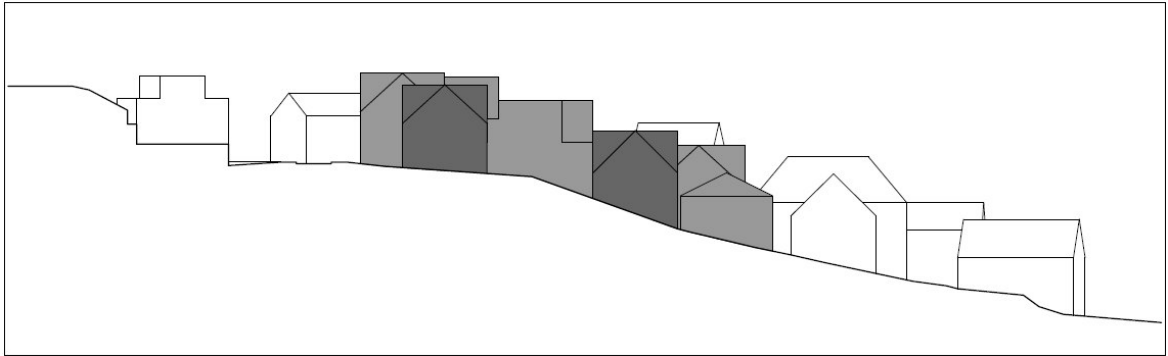


Abbildung 8 Projekt nach Regelbauweise
Südansicht

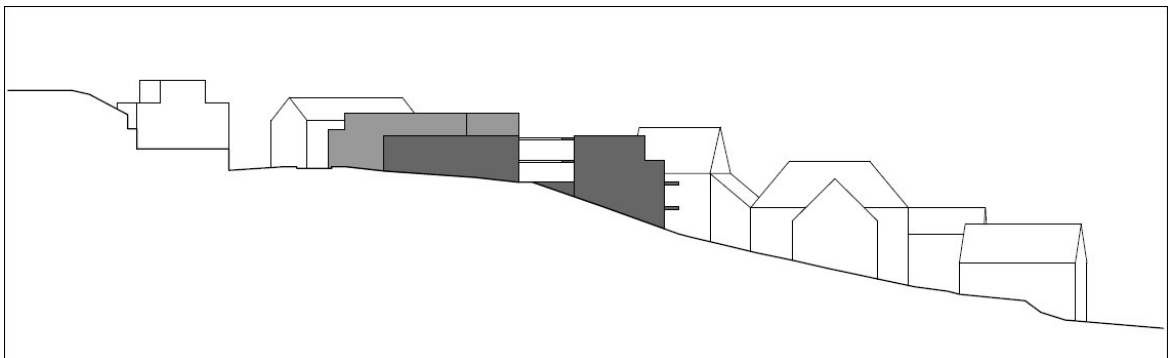


Abbildung 9 Projekt nach Richtprojekt
gemäss Gestaltungsplan - Südansicht

Wie in den älteren Nachbarhäusern üblich, wird ein für das Wohnen anrechenbares Untergeschoss vorgesehen. Deshalb werden die Gebäudehöhen gemäss Regelbauweise in den Gebäudekörpern die in der Hanglage angeordnet sind, teilweise überschritten. Dies beeinflusst die Nachbarschaft jedoch in keiner Art und Weise negativ.

Bei der massgeblichen Arealfläche von rund 8'289 m² ist in der Kernzone B und in der Wohnzone W2 eine Ausnützung von 35% zulässig (netto, exkl. Flächen in Dach- und Untergeschossen, total ca. 2'901 m²).

Mit dem dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Richtprojekt wird eine anrechenbare Netto - Geschossfläche von ca. 3'034 m² erreicht. Diese Abweichung gegenüber der Regelbauweise - in Anlehnung an „die Regeln der Arealüberbauung“ - ist minimal und zugunsten von grosszügigeren Aussenräumen und einer kompakten Erschliessung ortsbaulich vertretbar.

Um im Baubewilligungsverfahren Unsicherheiten betreffend anzurechnenden oder nicht anzurechnenden Flächen zu vermeiden, wird im Gestaltungsplan als Mass für die zulässige bauliche Nutzung die Brutto-Geschossfläche (alle anrechenbaren und nicht anrechenbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen) als massgebliches Mass festgelegt (siehe Planungsbericht Kap. 2.1).

1.4 Das Instrument des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan nach § 83 ff PBG legt für bestimmte klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden. Im Gegenzug sind aber Anstrengungen zu erbringen, dass Bauten und Anlagen zusätzliche Anliegen im öffentlichen Interesse abdecken.

Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung - sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen - zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

Private Gestaltungspläne werden durch die Grundeigentümer aufgestellt. Sie werden gem. § 86 PBG durch das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ festgesetzt. Im vorliegenden Falle ist dies die Gemeindeversammlung. Nach § 89 PBG bedarf der Plan der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion.

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt.

1.5 Qualitätssicherung in der Umsetzung des Richtprojekts

Das Richtprojekt entspricht nicht in allen Aspekten der Regelbauweise. Die Aufgabe des Gestaltungsplans Winkelhalden ist es nun, dass die wesentlichen Qualitäten des Studienprojekts projektunabhängig sichergestellt werden. Die wesentlichen für die Projektqualität verantwortlichen Parameter werden deshalb in Plänen und Bauvorschriften fixiert.

Im Situationsplan des „Gestaltungsplans Winkelhalden“ sind deshalb folgende Elemente beschrieben worden:

- Baubereiche für Hochbauten und deren Nutzung
- Baubereiche für Sockelgeschoss und unterirdische Bauten (Tiefgarage)
- Vorgaben betreffend ortsbaulichen Aspekten
- Grundzüge der verkehrstechnischen Erschliessung
- Freizuhaltende und zu gestaltende Freiräume
- Anforderungen an das Energiekonzept

Zusätzlich wird mit den Bauvorschriften versucht, weitere wesentliche Aspekte zu fixieren, gleichzeitig aber den notwendigen Projektierungsspielraum zu erhalten.

2. Planerische Rahmenbedingungen und Festlegungen

Der Gestaltungsplanperimeter ist von verschiedenen planerischen Vorgaben überlagert. Diese sind bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans soweit erforderlich zu berücksichtigen.

2.1 Kantonale und Regionale Richtplanung

In der kantonalen Richtplanung bestehen keine Einträge, welche direkt das Gebiet Winkelhalden betreffen. Das Areal befindet sich aber in unmittelbarer Nähe von zwei Bahnlinien (Strecke Zug – Zürich – Schaffhausen / Pfäffikon SZ – Zürich - Winterthur – Weinfelden).

Im regionalen Richtplan hingegen ist das Gebiet mit zwei Festlegungen überlagert:

- „Siedlungsgebiet“
- „Hohe bauliche Dichte“.

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept ist deshalb für dieses Gebiet eine mittlere Nutzungsdichte anzustreben (100 - 150 Einwohner / Beschäftigte pro Hektare Bauzone). Geht man vorliegend von einer Wohnungsbelegung von durchschnittlich 1.7 Personen¹ aus, ergibt dies eine Nutzungsdichte von 115 Personen pro Hektare Bauzone, was den übergeordneten Vorgaben entspricht.

Bei der Umrechnung einer Nutzungsdichte von 100 – 150 Einwohner / Beschäftigte pro Hektare Bauzone in die bauliche Dichte (gemäss dem Leitfaden „Dichtevorgaben umsetzen“) muss eine Brutto-Ausnützungsziffer von mind. 67.5% erreicht werden, was bei dem vorliegenden Gestaltungsplanareal von 8'289 m² Grundfläche einer Bruttogeschossfläche von 5'595 m² als Zielvorgabe entspricht. Mit dem Richtprojekt sind 5'483 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen, womit der Gestaltungsplan auch dieser Zielvorgabe entspricht.

Das Areal wird gesamtheitlich in der geforderten Dichte überbaut. Dem Grundsatz der inneren Verdichtung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden wird somit Rechnung getragen. Trotzdem wird aber angemessen auf die angrenzende Kernzone A reagiert und die Nachbarschaft soweit möglich geschont.

¹ Ausgehend von 56 Wohnungen und einer Wohnungsbelegung von 2/3 2-Personen Haushalte und 1/3 1-Personen Haushalte.

2.2 Kommunale Festlegungen

Kommunale Richtpläne

Im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan ist das Gestaltungsplangebiet dem „Wohngebiet“ sowie dem Gebiet „Schutzwürdiges Ortsbild“ zugewiesen. Diese Vorgaben wurden vom kommunalen Zonenplan übernommen.

Mit dem Instrument des Gestaltungsplanes wird mit den Bauten einerseits eine angemessene Dichte angestrebt, andererseits aber auch sichergestellt, dass die Vorgaben des kommunalen Richtplans betreffend Ortsbild und Wohnnutzung entsprochen wird.

Bau- und Zonenordnung

Gemäss gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gestaltungsplangebiet in der Wohnzone W2 35% und in der Kernzone B (KB).

Es gilt nach BZO die Empfindlichkeitsstufe II (W2 35%) und III (KB).

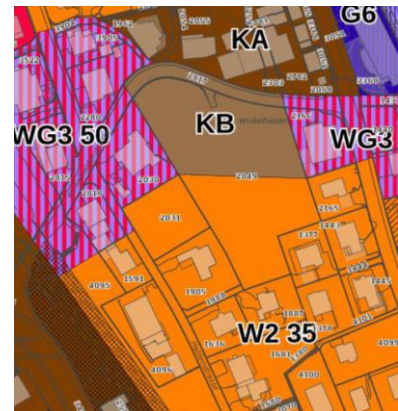


Abbildung 10 Zonenplan,
Gemeinde Oberrieden

2.3 Natur- und Umweltschutz

Bodenbelastung

Im Gestaltungsplanperimeter existieren Flächen im Prüfperimeter für Bodenverschiebung (Spezialkulturen).

Diese Flächen gehören zu den Kategorien „Belastete Standorte“. Im Rahmen der Baubewilligungen sind die entsprechenden Auflagen hinsichtlich Bodenverschiebungen zu verfügen.

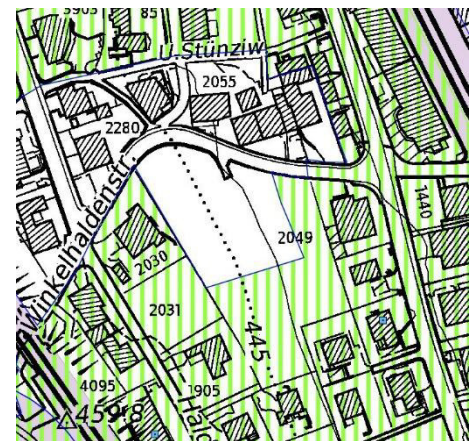


Abbildung 11 Prüfperimeter für Bodenverschiebung,
Quelle:gis.zh.ch

Gewässerschutz und Grundwasser

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans befindet sich im Gewässerschutzbereich Ao (der Gewässerschutzbereich Ao umfasst das oberirdische Gewässer und dessen Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist). Die Details sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und der Kanalisationsbewilligung zu verfügen.



Abbildung 12 Gewässerschutzkarte,
Quelle:gis.zh.ch

Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte liegt das Gestaltungsplan-gebiet im weissen Bereich, welcher keine oder eine vernachlässigbare Gefährdung aufzeigt.



Abbildung 13 Naturgefahrenkarte,
Quelle:gis.zh.ch

Öffentlicher Verkehr, Güteklassen

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Nahbereich der Bahnhöfe Oberrieden und Oberrieden Dorf. Es befindet sich in der ÖV-Güteklasse C und ist somit ideal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2014/15)¹

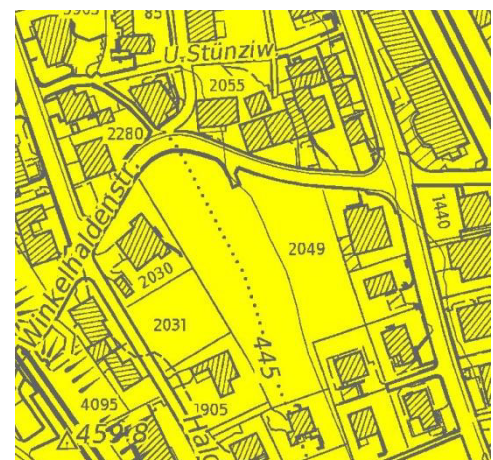
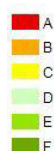


Abbildung 14 ÖV-Güteklassen,
Quelle:gis.zh.ch

Störfallvorsorge

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Konsultationsbereich der Eisenbahn. Die Bahn verkehrt mit einer Gefahrgutmenge von 771'000 t/a, wodurch für die Überbauung und deren Bewohner relevante Störfallrisiken vorhanden sind.

Bauliche Schutzmassnahmen (z.B. Rückhaltung von Gefahrgut durch sickerfähige Beläge oder Schutzwälle) sind keine besonderen vorzuziehen, da die Bahnlinie talseitig verläuft und keine Gefahren von abfliessenden gefährlichen Substanzen zu erwarten sind.

Da die Gebäude knapp ausserhalb des Konsultationsbereichs liegen bleiben die Störfallrisiken tragbar und es kann auf Schutzmassnahmen am Gebäude (z.B. Brandschutzfenster) verzichtet werden.



Abbildung 15 Chemie-Risikokataster, Quelle:gis.zh.ch

Lärm IGW-Grenzwerte

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss der GIS-Karte ausserhalb der Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereiche der angrenzenden Verkehrsträger.

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

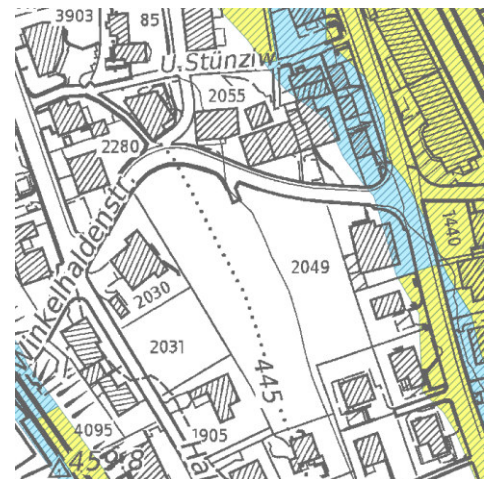


Abbildung 16 Lärmübersicht für Bauvorhaben, Quelle:gis.zh.ch

Nichtionisierende Strahlung

In der Nähe des Gestaltungsplangebiets befindet sich eine Mobilfunkanlage, von der hochfrequente nichtionisierende Strahlung NIS ausgeht.

Bei Änderung der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden.

Im Baubewilligungsverfahren ist die Betreiberin über das Bauvorhaben zu informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlage überprüfen und gegebenenfalls Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.



Abbildung 17 Standorte von Sendeanlagen, Quelle:gis.zh.ch

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst folgende Grundstücke:

Eigentümer Gebiet GP Winkelhalden		
Kat.-Nr.	Fläche (m ²)	Eigentümer
Gestaltungsplanperimeter		
1636	581	Winkelhalden AG
1887	662	Winkelhalden AG
1888	95	Winkelhalden AG / Beat Stünzi
1905	963	Beat Stünzi
2031	969	Beat Stünzi
2049	5'019	Beat Stünzi
Total	8'289	

Abbildung 19 Eigentümerangaben GP Winkelhalden

3.3 Bestehende Rechte und Pflichten im Grundbuch

Im Grundbuch sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verschiedene privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen eingetragen. Es handelt sich um Eintragungen, die im Normalfall im Rahmen des öffentlichen Baurechtes nicht beachtet würden. Der Bauherrschaft wird empfohlen, zu prüfen, welche Eigentumsbeschränkungen nach Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes bzw. spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf privatrechtlicher Basis im Grundbuch gelöscht werden können.

4. Bestandteile des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Winkelhalden besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situation 1:500

Der vorliegende Planungsbericht nach § 47 RPV - inklusive der Anhänge - dient dem Gemeinderat Oberrieden, dem Souverän und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

4.1 Situationsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke gemäss Kap. 3 mit 8'289 m² Gesamtfläche.

Als Genehmigungsinhalte werden zum Beispiel „Baubereiche für Hochbauten“ inklusive Höhenbeschränkungen ausgeschieden. Im Weiteren legt der Plan die „Anknüpfungspunkte für die Ein- / Ausfahrten“ fest.

Zusätzlich werden auch "Orientierungsinhalte" dargestellt. Diese beinhalten Elemente, welche für das Verständnis des Gestaltungsplans wesentlich sind, aber in diesem Planwerk keine Rechtskraft entfalten.

4.2 Vorschriften

Die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter liegen gemäss Bau- und Zonenordnung in unterschiedlichen Bauzonen. Um eine Überbauung mit besonders guter Gestaltung und städtebaulicher Qualität sicher zu stellen, welche optimal gestaltet ist und eine angemessene hochwertige Verdichtung zulässt, orientieren sich die Vorschriften des privaten Gestaltungsplans Winkelhalden an der 2-geschossigen Wohnzone W2 35% in Anlehnung an die Arealüberbauung gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberrieden.

Nutzweise

Zulässige Nutzungen im Gestaltungsperimeter ist grundsätzlich die Wohnnutzung für „Wohnen im Alter“ (aktives Leben und Wohnen in der 3ten Lebensphase) sowie "nicht störendes Gewerbe". Dies entspricht grundsätzlich auch der Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO).

Die Nutzung „Wohnen im Alter“ wird durch die Konstitution der Winkelhalden AG langfristig gesichert. Aktionäre sind die Bewohner welche über ihren Aktienanteil anteilsmässig Eigentümer der Siedlung sind. Die Aktionäre und Bewohner verpflichten sich zusätzlich dazu in einen Aktionärsbindungsvertrag einzutreten. Dieser gibt dem Ganzen längerfristig gültige Leitplanken und regelt die Nachfolge bei Tod und Fluktuation der Bewohner und Aktionäre.

Bei Bedarf kann ein Bistro oder eine Cafeteria realisiert werden. Dies im Sinne eines „Quartiertreffs“, welcher vom umliegenden Quartier in Fusswegdistanz erreicht werden

kann. Eine solche Nutzung gilt als „nicht störendes Gewerbe“ und ist in einem Gebiet der ES II zulässig.

Baubereiche

Art. 6 der Bauvorschriften Gestaltungsplan definiert die Baubereiche für Hochbauten. Deren genaue Lage ist über Koordinaten fixiert. Durch die Festlegung von Baubereichen im Gestaltungsplan entfallen die Festlegungen über Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der Bau- und Zonenordnung.

Die oberirdischen Bauten sind in den im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereichen anzuordnen. In den Baubereichen A 1-3 werden Bauten bis zu einer Höhe von 455.00 m.ü.M., in den Baubereichen A1a-3a bis zu einer Höhe von 451.80 m.ü.M., in den Baubereichen B, C und D bis zu einer Höhe von 457.90 m.ü.M. (max. Kote) zugelassen. Durch die Festlegung der Baubereiche A1a-3a können die obersten Geschosse nur zurückversetzt zum Hauptkörper erstellt werden und treten somit als Attikageschosse in Erscheinung.

Im Gestaltungsplan wird das Mass von maximal 5'600 m² Brutto-Geschossfläche festgelegt. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei. Die so festgelegte Brutto-Geschossfläche entspricht in etwa der Dichte, welche mit einer angenommenen Arealüberbauung möglich wäre (unter der Annahme von zwei Vollgeschossen, einem Dach- und einem anrechenbaren Untergeschoss). So würde in den zwei Vollgeschossen eine anrechenbare Fläche von ca. 3'100 m² erstellt, was einer Ausnützungsziffer von 37.5 % entspricht.

Entlang der Halden- und Winkelhaldenstrasse bestehen Verkehrsbaulinien. Bei der Haldenstrasse ist denkbar, dass sie im Rahmen der geltenden Normen (Zugangsnormen, Erschliessungsstrasse) durch die Gemeinde über die aktuelle Strassenbreite von 4.50 m hinaus mit einem Gehweg von 2.0 m erweitert wird. Die Baubereiche des Gestaltungsplanes stellen sicher, dass ein solcher Ausbau möglich wäre.

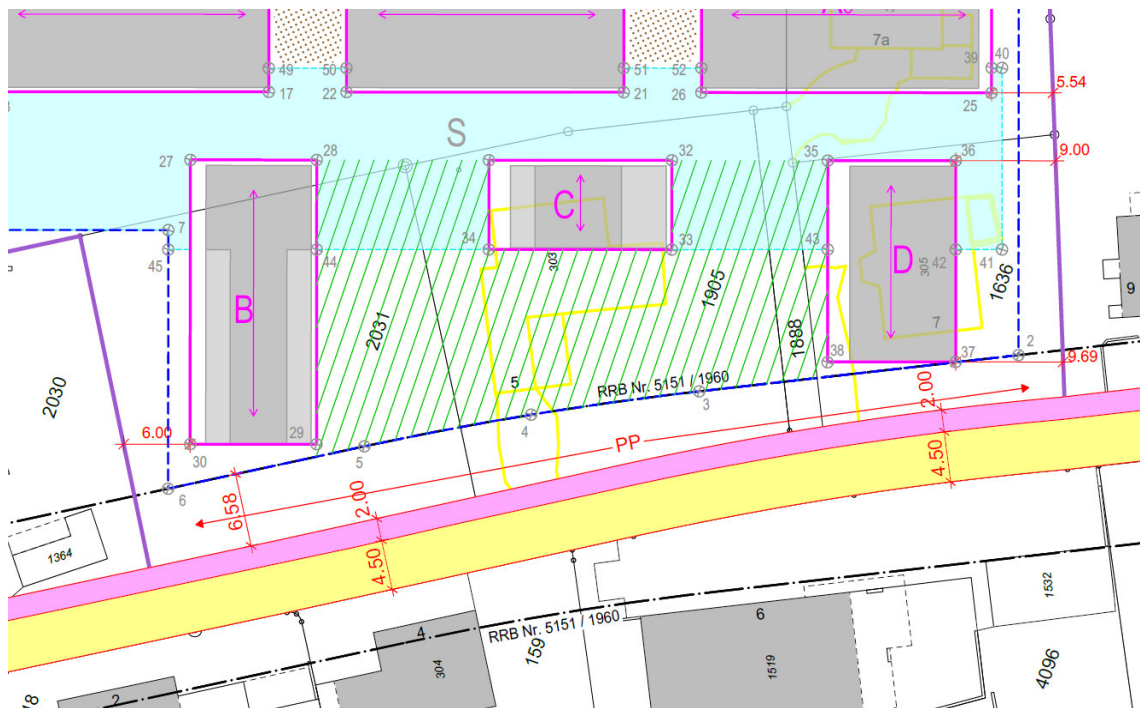


Abbildung 20 Ausschnitt Gestaltungsplan mit möglichem Ausbau der Haldenstrasse

Zu den übrigen privaten Grundstücken wird der regelkonforme Grundabstand der Bau- und Zonenordnung eingehalten.

Die Anschlüsse an die Unterniveaugaragen sind im Situationsplan 1:500 von der Lage her schematisch eingezeichnet.

Sollte sich das Mobilitätskonzept nicht bewähren und Missstände bezüglich Parkierung auftreten, so könnten zusätzliche Abstellplätze innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden. Dies einerseits durch Umnutzungen im Tiefgaragengeschoss an der Haldenstrasse sowie durch eine zusätzliche Tiefgarage im westlichen Teil des „Baubereichs unterirdische Bauten“.

Die Verbindungsbrücken und Laubengänge zur Wohnungerschliessung dürfen ausserhalb der Baubereiche gebaut werden. Ausserdem dürfen gebäudezugehörige Ausrüstung z.B. Sammelstelle, Veloabstellplätze sowie Besondere Gebäude usw. auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Damit „besondere Gebäude“ nicht übermässig gross und in zu hoher Zahl erstellt werden können, werden zwei Regulative eingeführt:

- Die Fläche der „Besonderen Gebäude“ darf in ihrer Gesamtheit nicht mehr als 1.5% der Brutto-Geschossfläche umfassen. Dabei ist auf den Erhalt der grosszügigen Freiflächen Rücksicht zu nehmen. Überdeckte Garagenzufahrten gelten dabei nicht als „Besondere Gebäude“.
- Die maximalen Kubengrösse der „Besonderen Gebäude“ werden im Vergleich zum PBG reduziert.

Zulässige mögliche Abweichungen vom Gebäudemantel für untergeordnete Belange (Treppen, Vordächer, Oblichter, Technisches, Lichtschächte etc.) sind in den Vorschriften geregelt.

Die genaue Festlegung der Standorte von untergeordneten Ausrüstungen wie für die Abfuhr von Hausabfall, Grüngut, Altpapier etc. wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Dachform und -aufbauten

Die Gebäude in den Baubereichen für Hauptgebäude A bis D, sowie weitere Bauteile im Sockelgeschoss, sind mit Flachdächern auszuführen. Dies im Gegensatz zur Regelaufbauweise, welche Satteldächer zulassen und teilweise sogar fordern würde.

Gemäss BZO Oberrieden sind Flachdächer in der Regel extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden. Dies wird mit dem Gestaltungsplan übernommen.

Gestaltung, Bauweise

An die Gestaltung der Gebäude und Umgebung stellt der Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen. Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.

Die Bauten haben sich sehr gut in die steile Hanglage einzuordnen. Im „Abgrabungsbereich“, zwischen den Baubereichen A₁₋₃ und A_{1a-3a}, sind Freilegungen beim Sockelgeschoss für die Erschliessung auf der ganzen Breite zulässig. Weitergehende Abgrabung können nur bewilligt werden, wenn diese der besonders guten Gesamtgestaltung dienlich sind.

Auf die angrenzende Kernzone A mit ihren schützenswerten Gebäuden ist bei der Ausführung der Fassadengestaltung besonders Rücksicht zu nehmen.

Ein wichtiges Gestaltungselement des Richtprojekts stellt der grosszügige Platz an der Haldenstrasse dar. Um dieses wichtige Element im Gestaltungsplan zu sichern wurde eine Pflicht zur Erstellung des Platzes festgelegt.

Energiekonzept, Wärmeversorgung

Eine möglichst CO₂ neutrale Energiegewinnung während der drei kalten Wintermonate (Dezember bis Februar) - unter Berücksichtigung von Solartechnik – wird angestrebt.

Es ist deshalb eine zeitgemässe / nachhaltige Wärmeversorgung und –gewinnung via Erdsonde und Wärmepumpe vorgeschrieben.

Eine Wärmerückgewinnung ist nur zu realisieren, wenn sie in der Gesamtbilanz Sinn macht. Das Erreichen eines Labels wird bewusst nicht gefordert.

Freiflächen, Umgebung

Die Freiflächen sind vorzugsweise als gemeinschaftsfördernde Ruhe- und Erholungsflächen auszugestalten. Dabei ist eine Mindestfläche im Umfang von 20% der zum Wohnen genutzten Geschossfläche bereitzustellen. Die Aussenflächen sollen mit vielfältigen, nutzungsoffenen Funktionen und hoher Aufenthaltsqualität geplant werden. Sie sollen zur aktiven Aneignung und Partizipation einladen. Die Flächen des „Begegnungsplatzes“, des „Rückzugs- und Ruhebereichs“ sowie des „Übergangsbereichs“ (zum alten Bauernhaus) können an dieses Mindestmass angerechnet werden.

Durch die Anordnung der Baubereiche wird eine grosszügige Platzgestaltung gegenüber der Haldenstrasse erreicht. Diese wichtige Komponente wird mit der Festlegung „Begegnungsplatz“ gesichert. Er ist als halböffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität anzulegen.

Der Aussenraum im „Übergangsbereich“ ist naturnah und mit einem klaren Bezug zu der geschützten Liegenschaft Winkelhaldenstrasse 6/8, inklusive der Scheune und den bestehenden Vorgärten, als Ensemble zu gestalten. Eine an die Ortsgeschichte angelehnte Bepflanzung ist vorzusehen. Die prägende Topographie, insbesondere das heutige, für die Definition des Strassenraums wichtige Gelände im Bereich der Winkelhalde, ist möglichst zu erhalten.

Der Bereich „Rückzugs- und Ruhebereich“ ist als halbprivater Aussenraum auszugestalten. Er darf möbliert und gestaltet werden. So sind zum Beispiel Wasserspiele, Gemüsegärten, Hochbeete aber auch Sitz- und Abstellgelegenheiten erlaubt.

Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters hat grundsätzlich ab der Haldenstrasse zu erfolgen. Die geplante Rampe für die Zufahrt liegt im Baulinienbereich der Haldenstrasse. Im Rahmen eines möglichen Ausbaus der Strasse durch die Gemeinde müsste diese auf Kosten der Bauherrschaft angepasst oder rückgebaut werden. Dies kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Anpassungs- und Beseitigungsrevers im Grundbuch sichergestellt werden.

Im Sinne einer groben Machbarkeit wurde aufgezeigt, dass ein Ersatz der Zufahrt zur Unterniveaugarage durch einen Autolift möglich wäre.

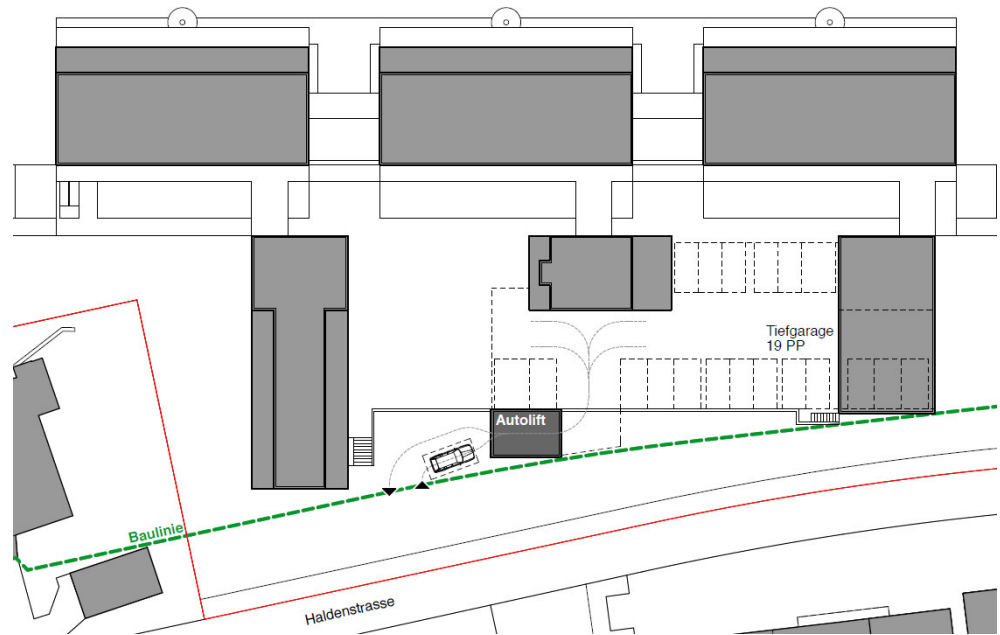


Abbildung 21 Erschliessungsvariante mit Autolift

Der erweiterte „Baubereich unterirdische Bauten“ im Westen müsste von der Winkelhaldenstrasse her erschlossen werden. Dieser Bereich würde aber nur in Anspruch genommen, falls die Gemeinde bei Missständen betreffend die Parkierung die Erstellung von zusätzlichen Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verlangen würde.

Abstellplätze

Die Überbauung wird von ihrer Bewohnerstruktur her nicht dem Regelfall in der Gemeinde Oberrieden entsprechen. Das vorgesehene Mobilitätskonzept fusst deshalb auf folgenden Pfeilern:

- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse C)
- Nahezu niveaulose Verbindung zu Dorfzentrum und Bahnhof
- Anbieten von Carsharing Lösungen (z.B. Mobility oder eigene Fahrzeuge)
- Bereitstellen einer reduzierten Zahl von unterirdischen Abstellplätzen für Bewohner Fahrzeuge
- Genügend Veloabstellplätze, welche durch Rampe und Lift einfach in der Tiefgarage erreichbar sind

Das Mobilitätskonzept verlangt eine geringere Anzahl Parkplätze für Bewohner als nach Regelbauweise. Bedingt durch die Nutzung „Wohnen im Alter“ werden jedoch mehr Besucherparkplätze gefordert (vgl. Anhang 4). Es wird im Gestaltungsplan folgende Grundlage für den Berechnungsnachweis vorgegeben:

- Bewohner: 0.5 Auto pro 80 m² HNF Wohnfläche (anstelle 1 PP pro 80 m²)
- Besucher: 0.2 Auto pro 80 m² HNF Wohnfläche (anstelle 0.1 PP pro 80m²).
Diese können oberirdisch angelegt werden.

Die Besucherabstellplätze im Baulinienbereich der Haldenstrasse benötigen einen Anpassungs- und Beseitigungsrevers im Grundbuch.

Für Nichtwohnnutzungen, wie zum Beispiel ein öffentliches Bistro, sind die Parkplatzbestimmungen der Bau- und Zonenordnung massgebend. So müssten z.B. für ein öffentliches Bistro mit 30 Sitzplätzen gemäss Schweizer Norm SN 640 281 sechs Abstellplätze nachgewiesen werden.

Pro 40 m² HNF Wohnfläche ist ein Abstellplatz für Velos vorzusehen. Mindestens 3/4 der Veloabstellplätze sind leicht zugänglich in den Gebäuden, in der Regel im Sockelgeschoss, anzuordnen.

Die restlichen Veloabstellplätze (gedeckt und mit Abschliessvorrichtungen) können im Freiraumerrichtet werden.

Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung der Baugrundstücke mit den Ver- und Entsorgungsleitungen ist problemlos ab den vorhandenen Werkleitungen möglich.

Das Gebiet ist gemäss gültigem GEP (Genereller Entwässerungsplan) im Mischsystem zu entwässern und liegt im Gewässerschutzbereich Ao. Unter den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen (Geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, dat. 5. Dezember 2014) ist in diesem Areal eine Versickerung des Meteorwassers (Dachwasser) nicht möglich. Ideal wäre, dieses einer geeigneten Vorflut, z.B. einer Meteorwasserleitung, zuzuführen. Gemäss Werkleitungsplan besteht aber in unmittelbarer Nähe keine Meteorwasserleitung. Zur Entlastung der Kanalisation und zur Reduktion der Hochwasserspitzenabflüsse sind somit nach Möglichkeit geeignete Retentionsmassnahmen, z.B. extensiv begrünte Flachdachflächen, vorzusehen. Die genaue Anordnung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Im Weiteren ist die Richtlinie Regenwasserentsorgung (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die „Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung“ (AWEL, 2013) zu beachten. Für die Planung der Grundstücksentwässerung ist die Norm „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung“ (SN 592 000, 2012) massgebend.

Die Abfallentsorgung ist separat und zentral zu lösen. Mit der Baueingabe ist ein geeigneter Standort für die Abfuhr von Kehricht, Grüngut, Altpapier etc. zu bezeichnen. Für den Hauskehricht sind Unterflurcontainer zu erstellen. Die nötigen Flächen sind im Rahmen der Baubewilligungen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen bereitzustellen.

Lärmschutz

Der Gestaltungsplanperimeter gilt als feinerschlossen. Nach Art. 30 und 31 Lärmschutzverordnung kommen deshalb die Immissionsgrenzwerte IGW für Strassenverkehrslärm zur Anwendung. Das Areal wird gesamthaft der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

	Wohnräume		Betriebsräume	
	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
Immissionsgrenzwert	60	50	65	-

Bei Betriebsräumen gelten um 5 dB(A) höhere Grenzwerte (Art. 42 Abs. 1 LSV). Zudem gelten für diese in der Regel keine Nachtgrenzwerte, da sie nachts nicht belegt sind (Art. 41 Abs. 2 LSV).

Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Etappierung

Die Erstellung der Bauten darf nicht etappiert werden, da das Richtprojekt ein Ensemble bildet und nur in seiner Gesamtheit die Anforderungen an den Städtebau und die Nutzungen erfüllt.

5. Gestaltungsplanverfahren

Vorprüfung ARE

Der private Gestaltungsplan wurde mit der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur formellen Vorprüfung zugestellt.

Die Stellungnahme vom 11. Juli 2017 liegt vor. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Anregungen und Hinweise im Gestaltungsplan, in den Vorschriften und im vorliegenden Bericht aufgenommen.

Die Gestaltungsplanvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) erneut zur 2.Vorprüfung unterbreitet. Die 2. abschliessende Stellungnahme liegt mit dem Datum vom 23. November 2017 vor. Am 1. Dezember 2017 wurde vom ARE eine Ergänzung betreffend der Vorschrift zu den Abstellplätzen nachgereicht. Auf die Anpassung der Abstellplatzvorschriften kann verzichtet werden. Die Genehmigung wird in Aussicht gestellt.

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde entsprechend § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Öffentliche Auflage: 7. April 2017 bis 6. Juni 2017.

Beschlussfassung Gemeindeversammlung

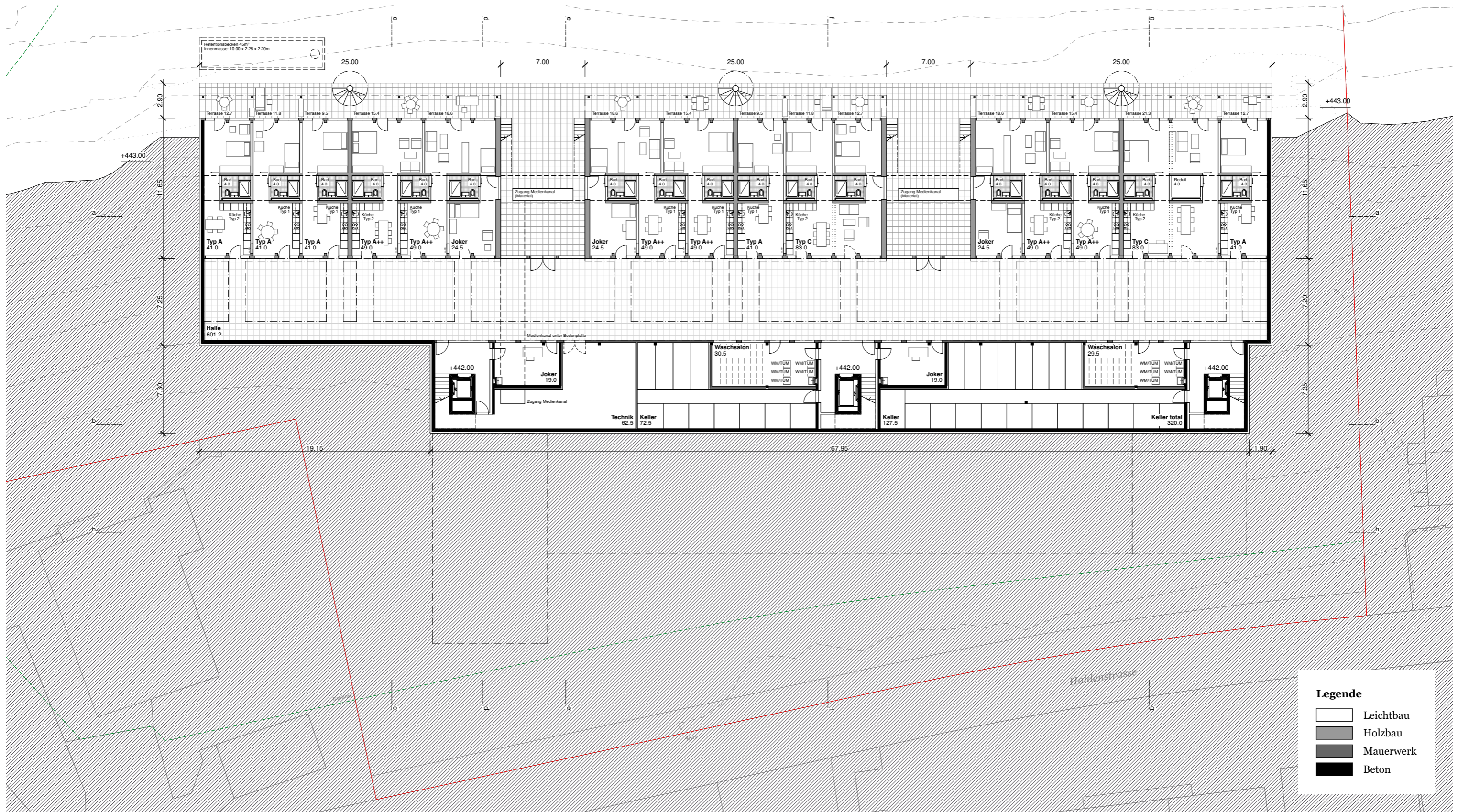
Dem privaten Gestaltungsplan wurde entsprechend § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am durch die Gemeindeversammlung zugestimmt.

6. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 7. April 2017 bis 6. Juni 2017 sind zwei Mitwirkungsbegehren eingegangen.

A1. Richtprojekt

Vorprojekt Oester Pfenninger Architekten AG (Stand 28.02.2017)



Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
halden**
 anders wohnen im alter

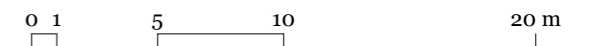
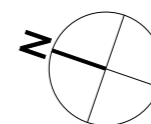
Grundriss Ebene 1

VORPROJEKT

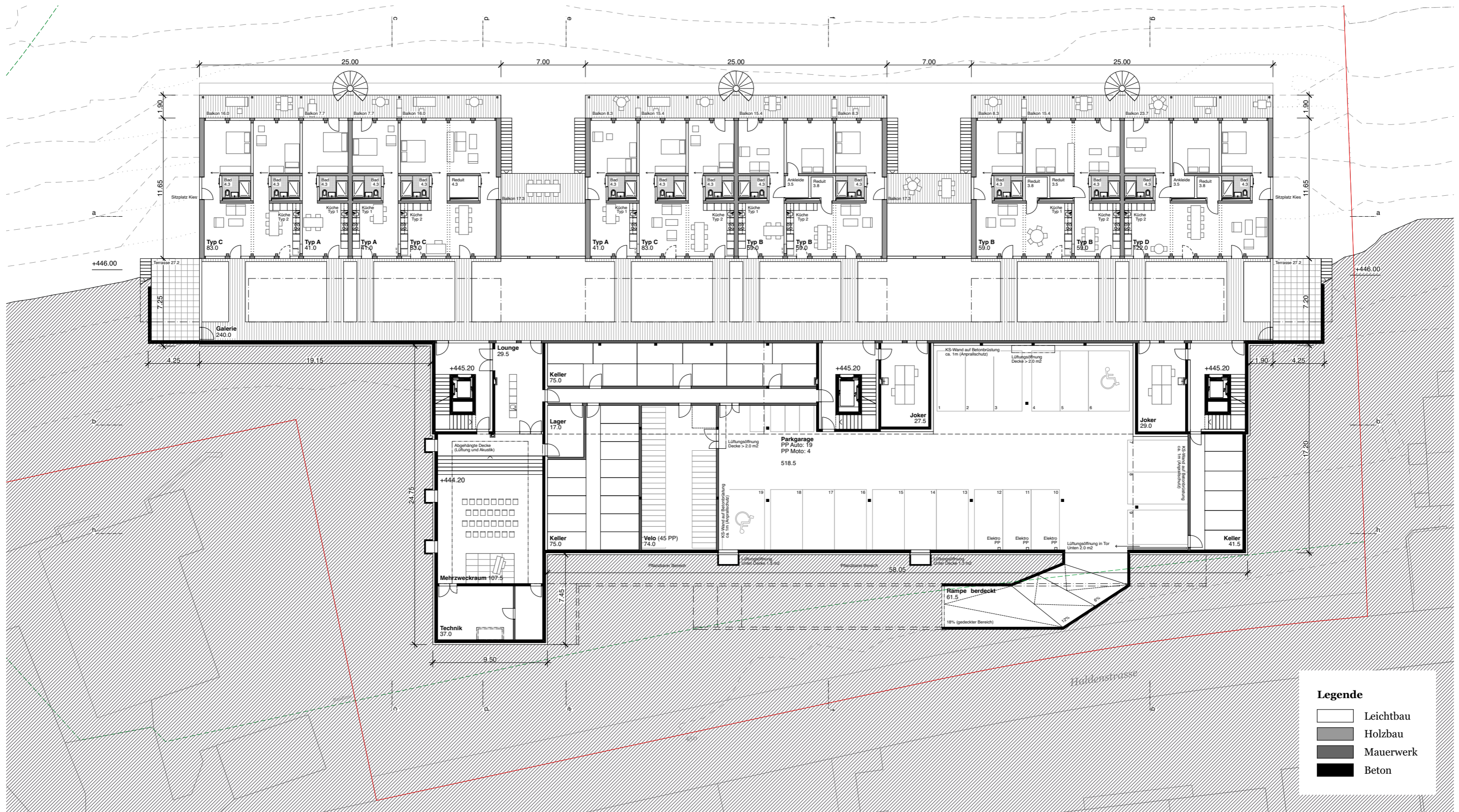
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-GR-300/01

Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
halden**
 anders wohnen im alter

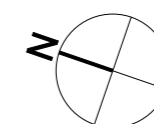
Grundriss Ebene 2

VORPROJEKT

erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

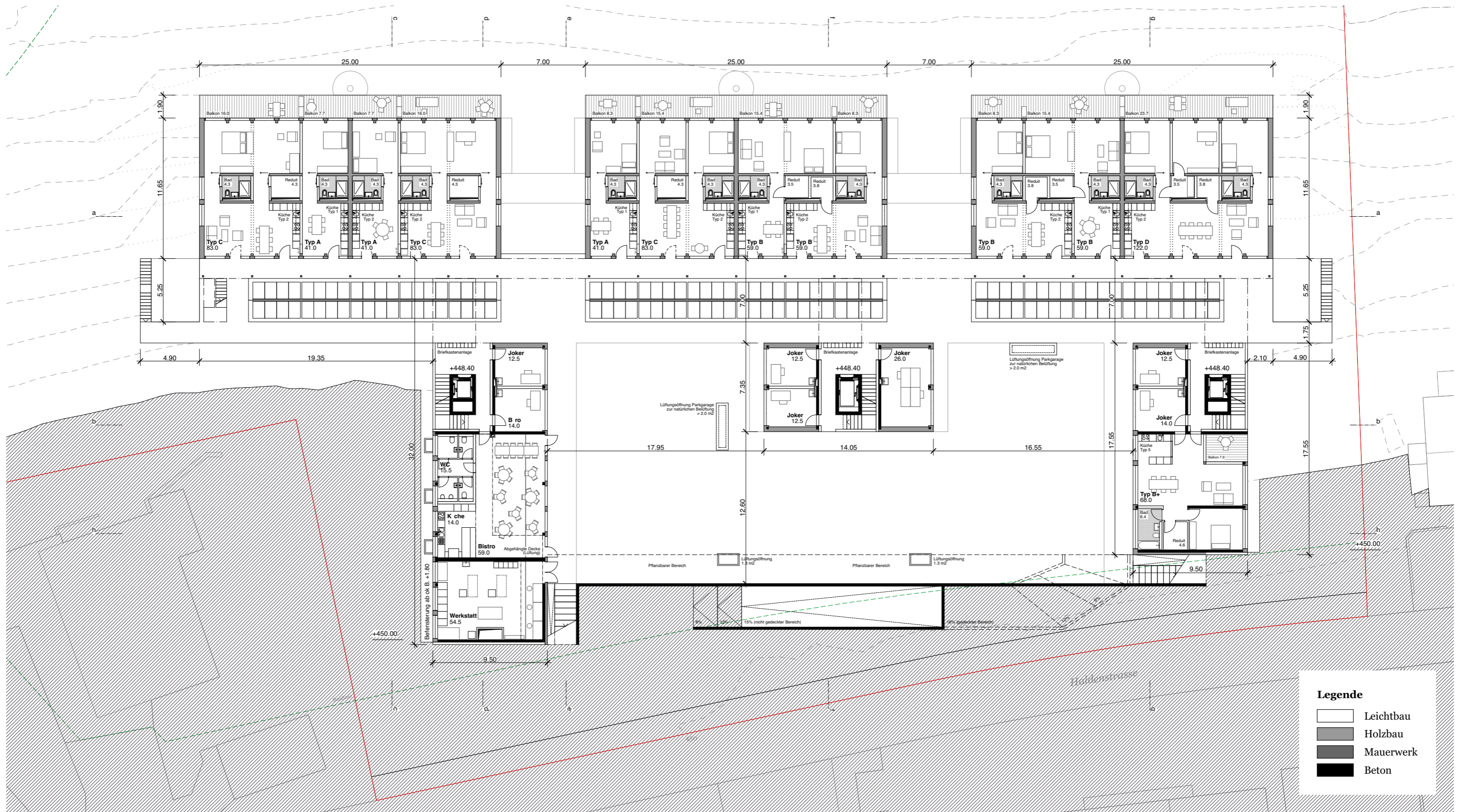
1:300 Plannummer VP-GR-300/02

Index d



0 1 5 10 20 m

± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
halden**
 anders wohnen im alter

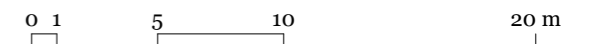
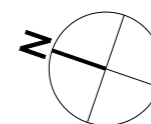
Grundriss Ebene 3

VORPROJEKT

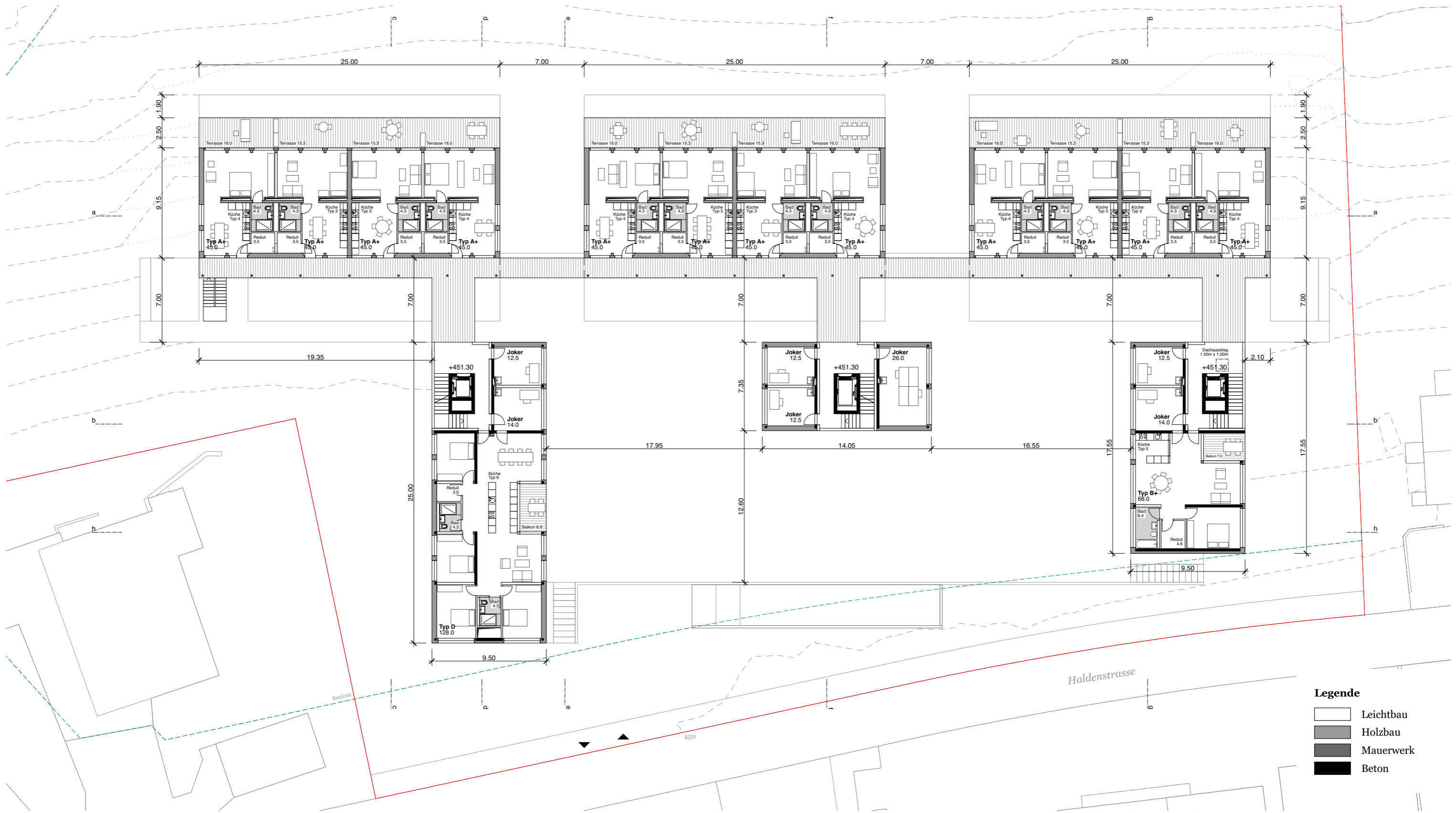
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-GR-300/03

Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Legende

- Leichtbau
- Holzbau
- Mauerwerk
- Beton

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden



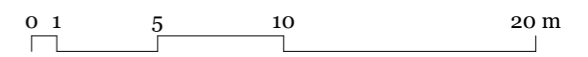
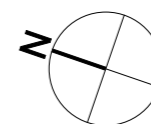
Grundriss Ebene 4

VORPROJEKT

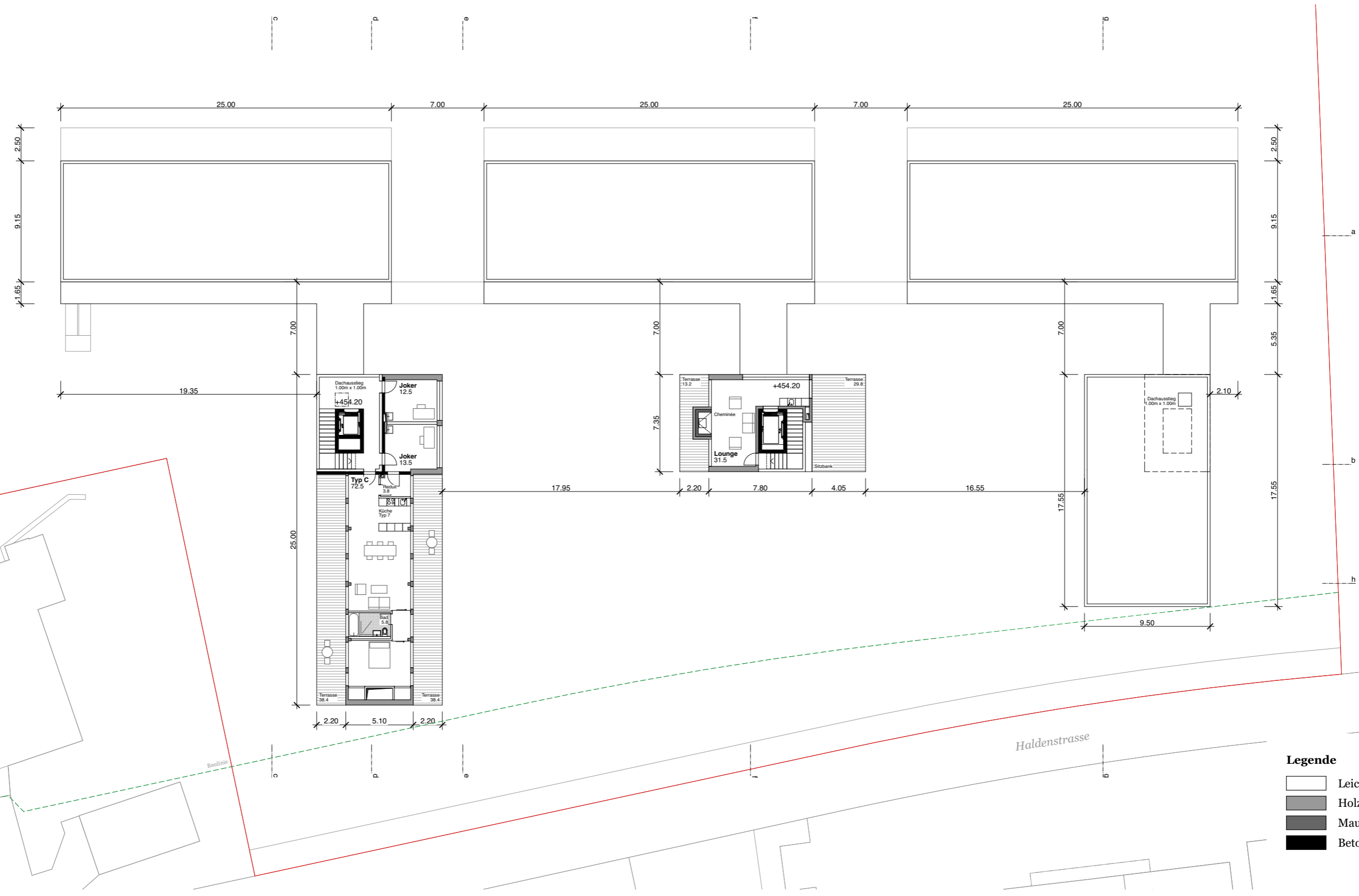
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-GR-300/04

Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



- Legende**
- Leichtbau
 - Holzbau
 - Mauerwerk
 - Beton

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

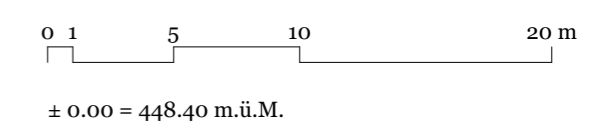
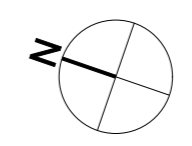


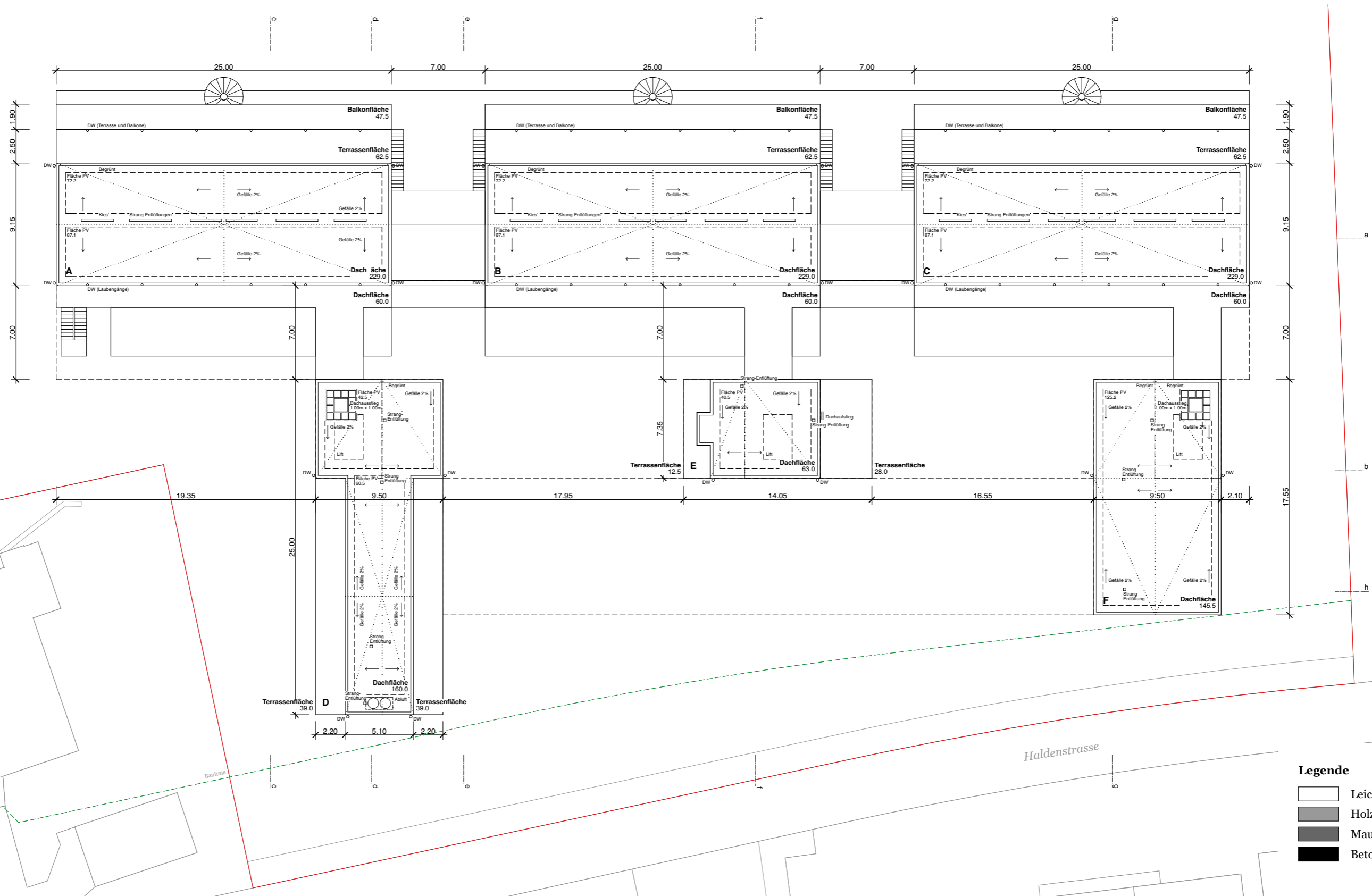
Grundriss Ebene 5
VORPROJEKT

erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer **VP-GR-300/05**

Index **d**





- Legende**
- Leichtbau
 - Holzbau
 - Mauerwerk
 - Beton

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

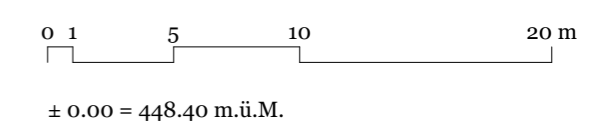
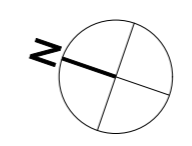


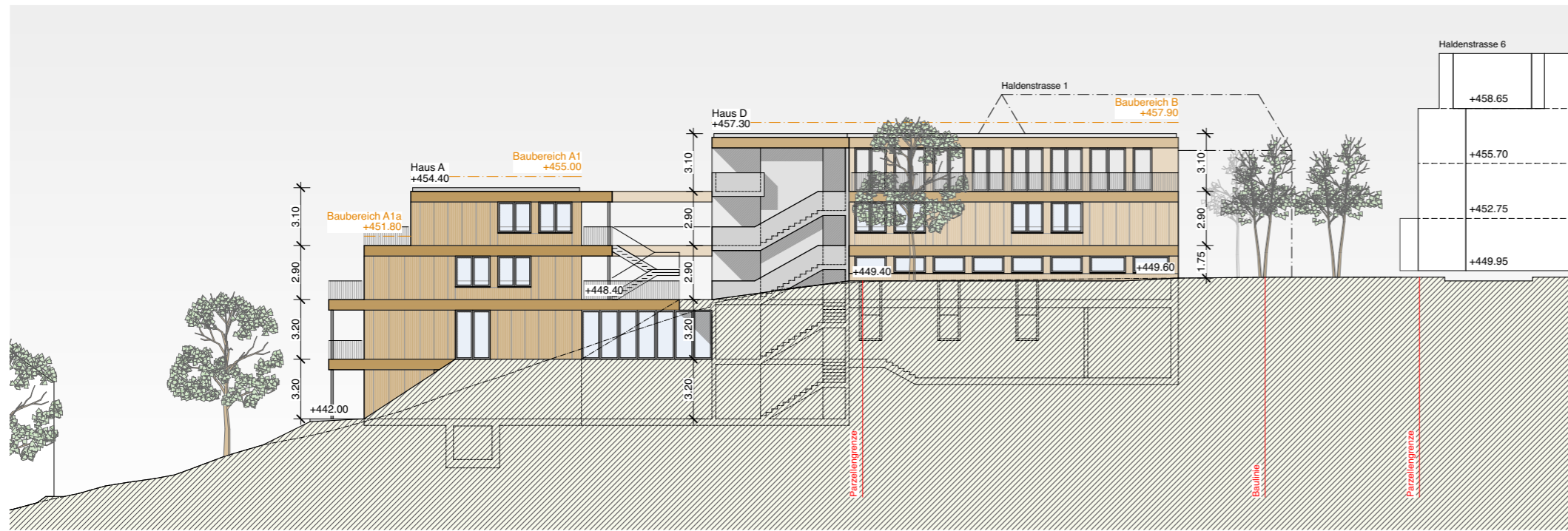
Grundriss Dach
VORPROJEKT

erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

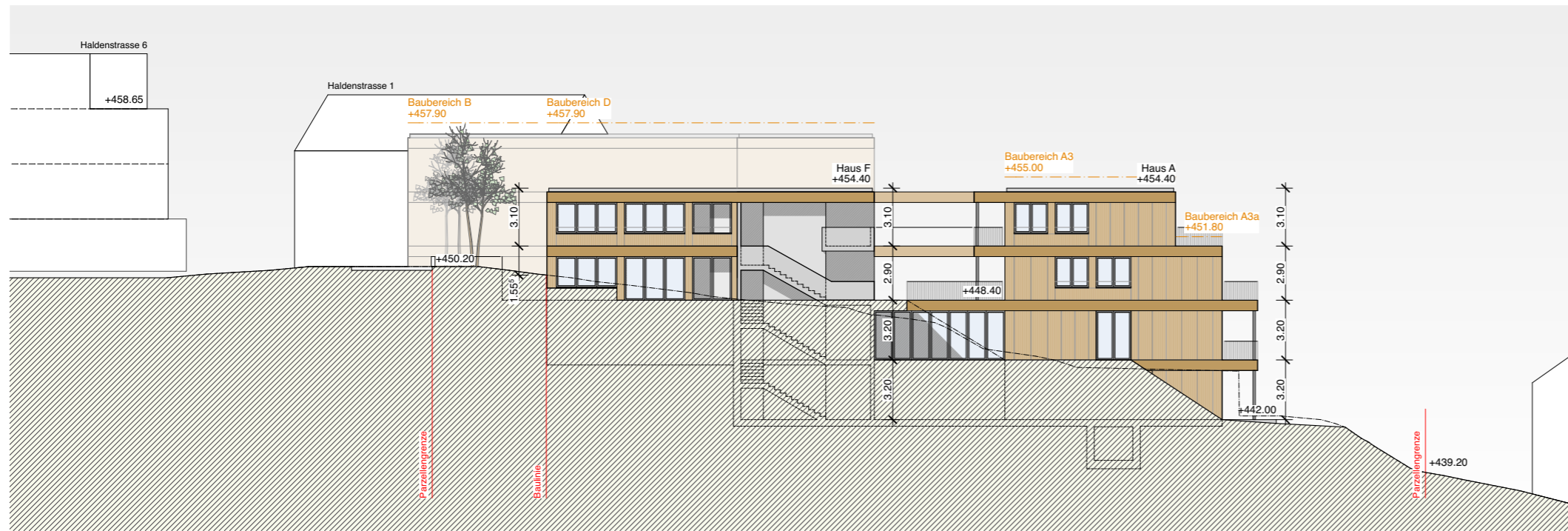
1:300 Plannummer VP-GR-300/06

Index d





Ansichten Nord, Häuser A, D



Ansichten Süd, Häuser C, F

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
 halden**
 anders wohnen im alter

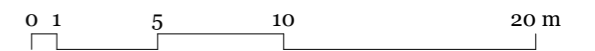
Ansichten Nord; Süd

VORPROJEKT

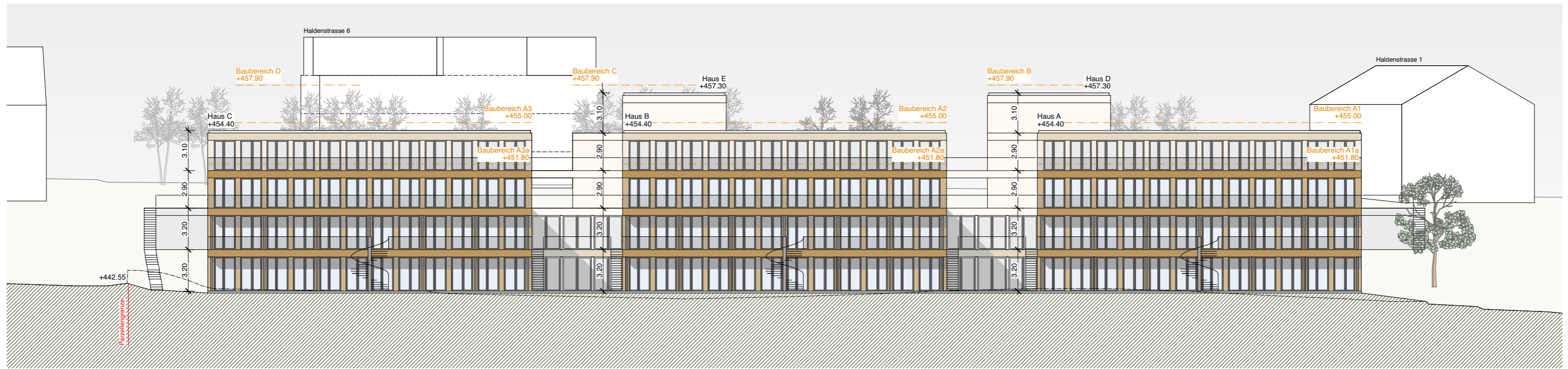
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-AN-300/01

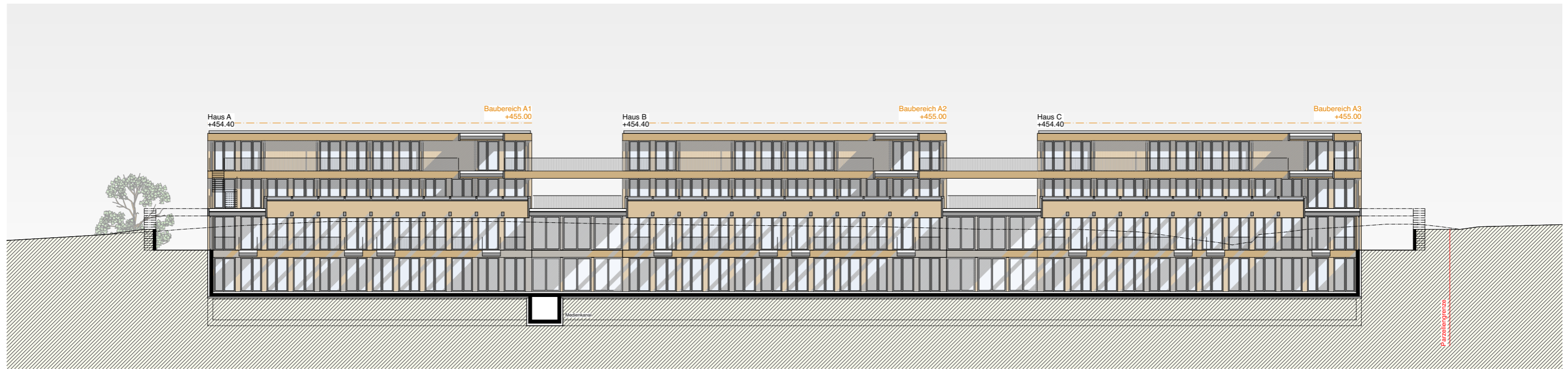
Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Ansichten Ost, Häuser A, B, C



Innere Ansichten, Häuser A, B, C

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

winkel
halden
 anders wohnen im alter

Ansichten Ost; West

VORPROJEKT

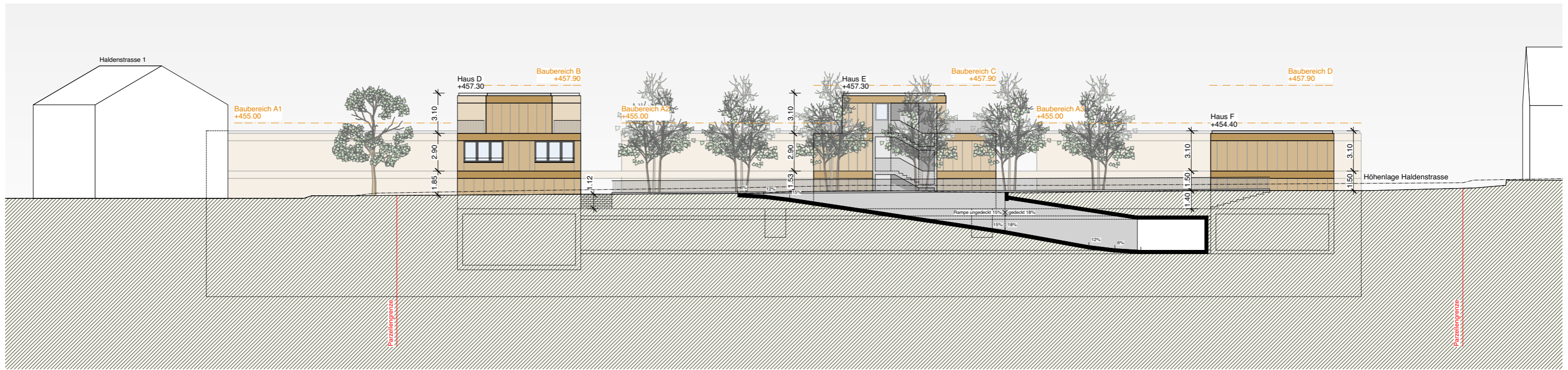
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-AN-300/02

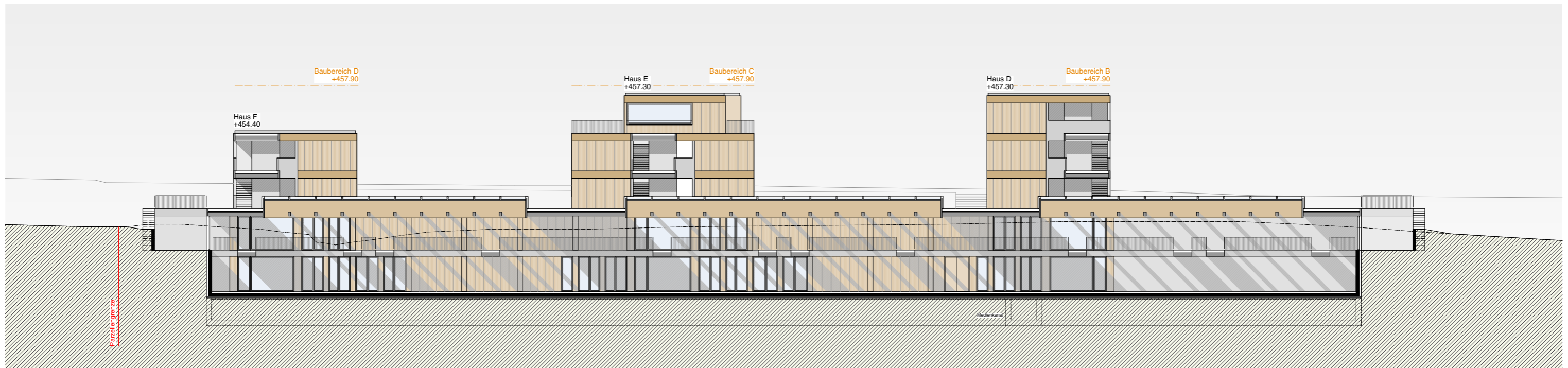
Index d

0 1 5 10 20 m

± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Ansichten West, Häuser D, E, F



Innere Ansichten, Häuser D, E, F

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
 halden**
 anders wohnen im alter

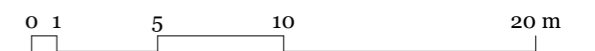
Ansichten Ost; West

VORPROJEKT

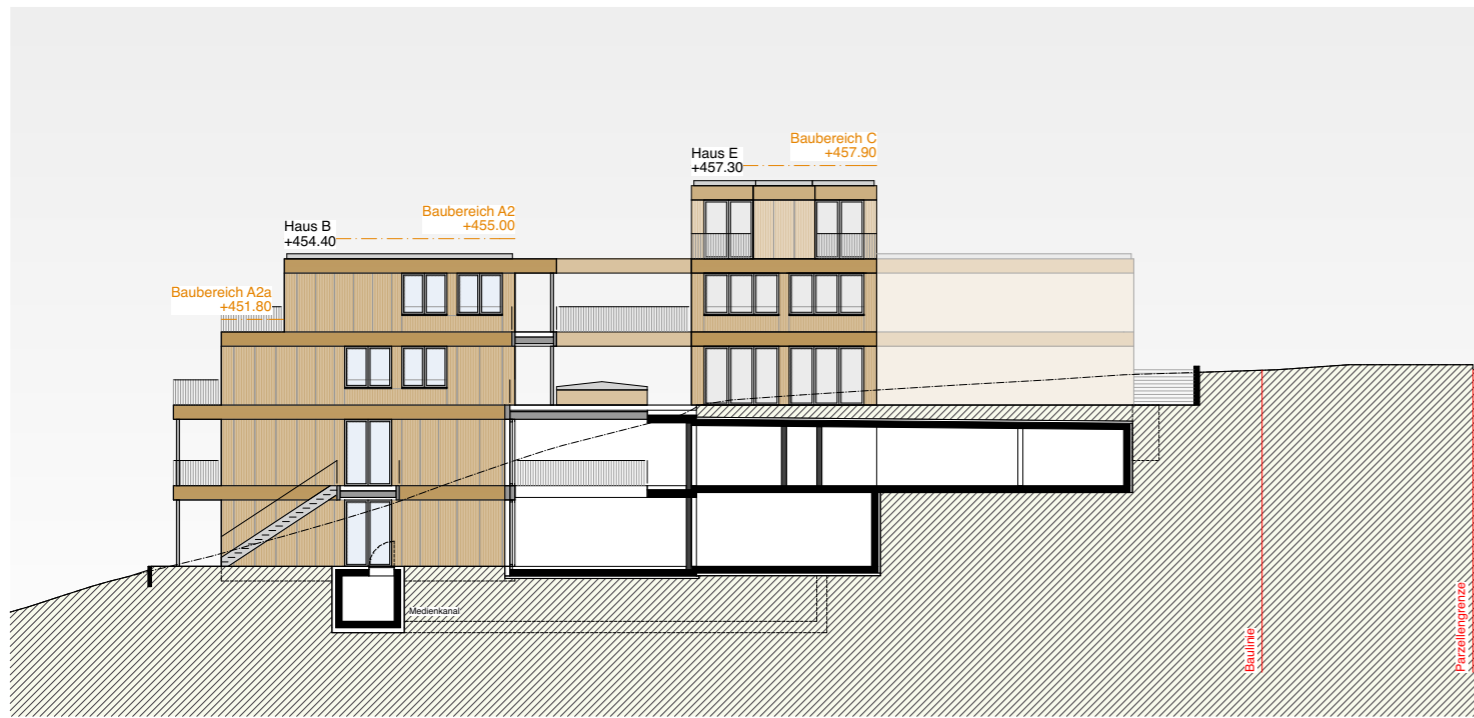
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-AN-300/03

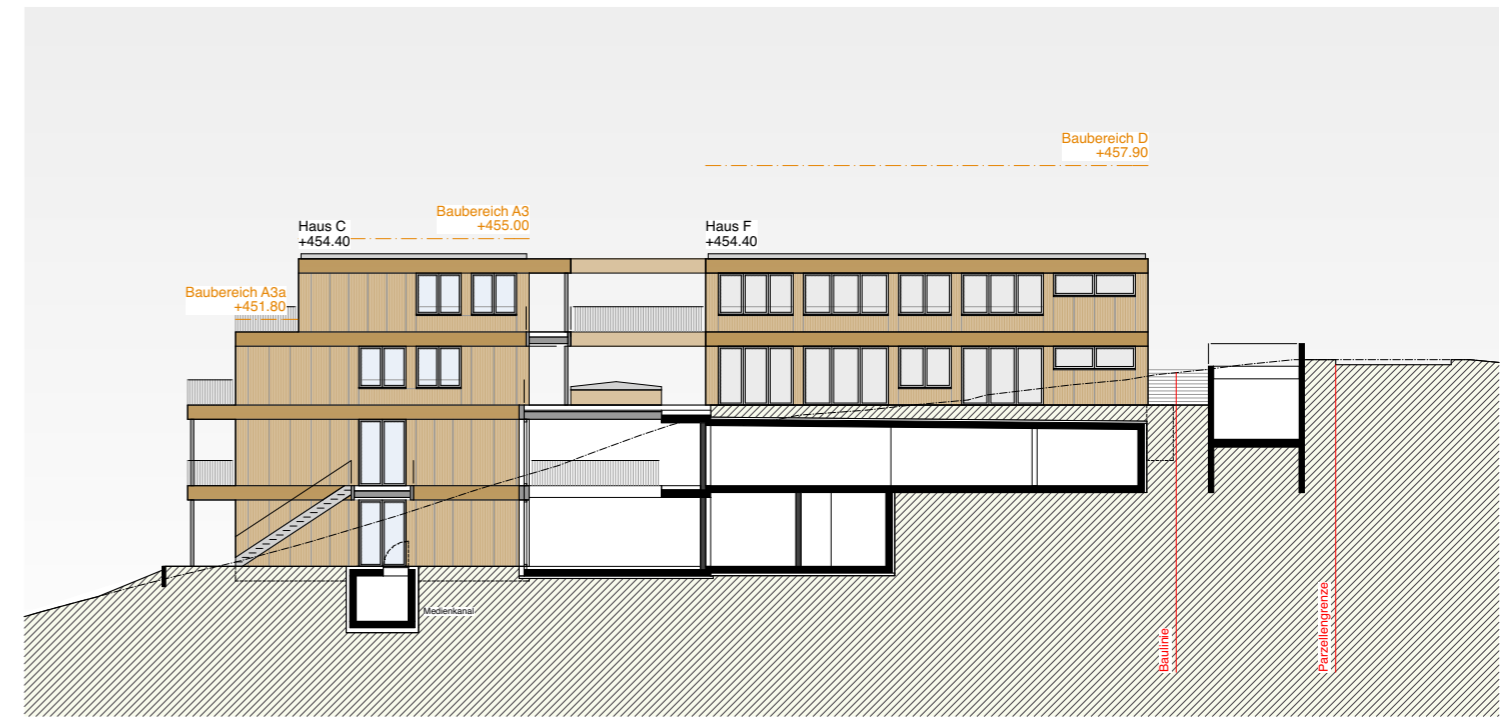
Index d



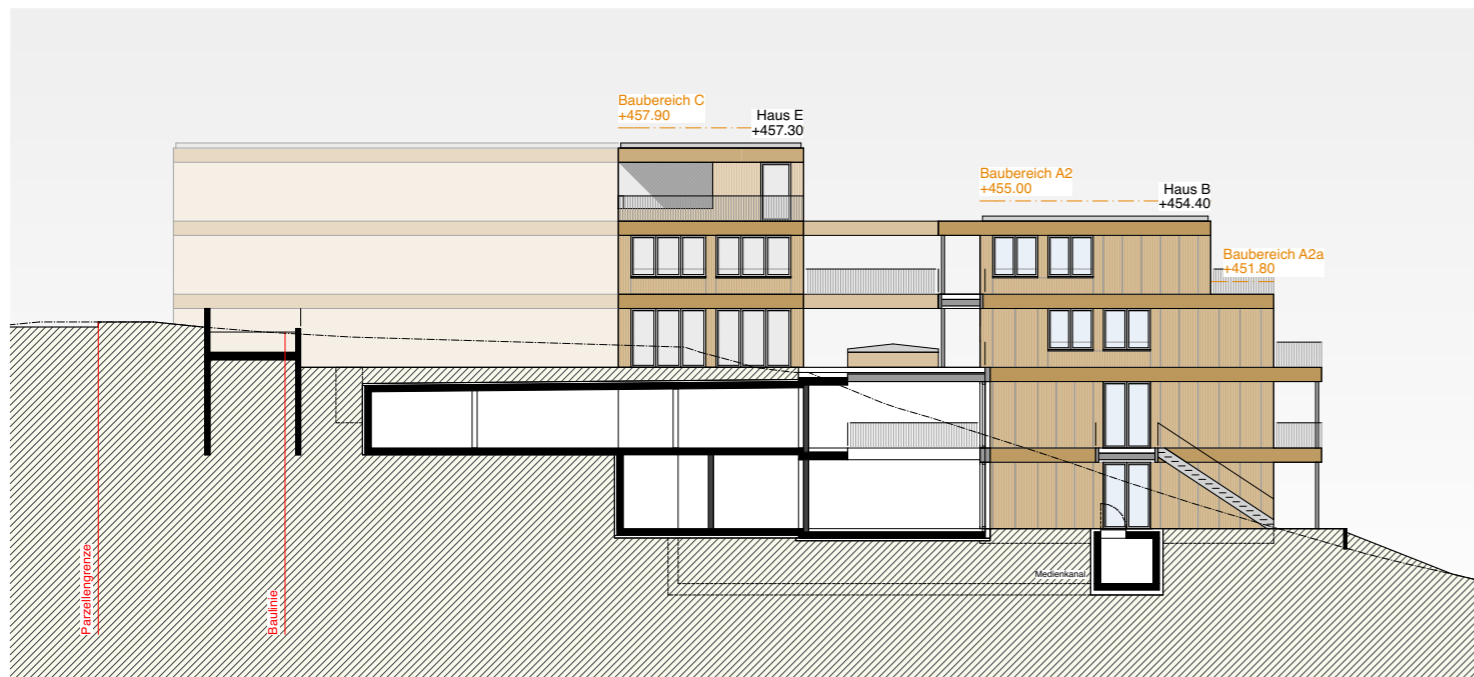
± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



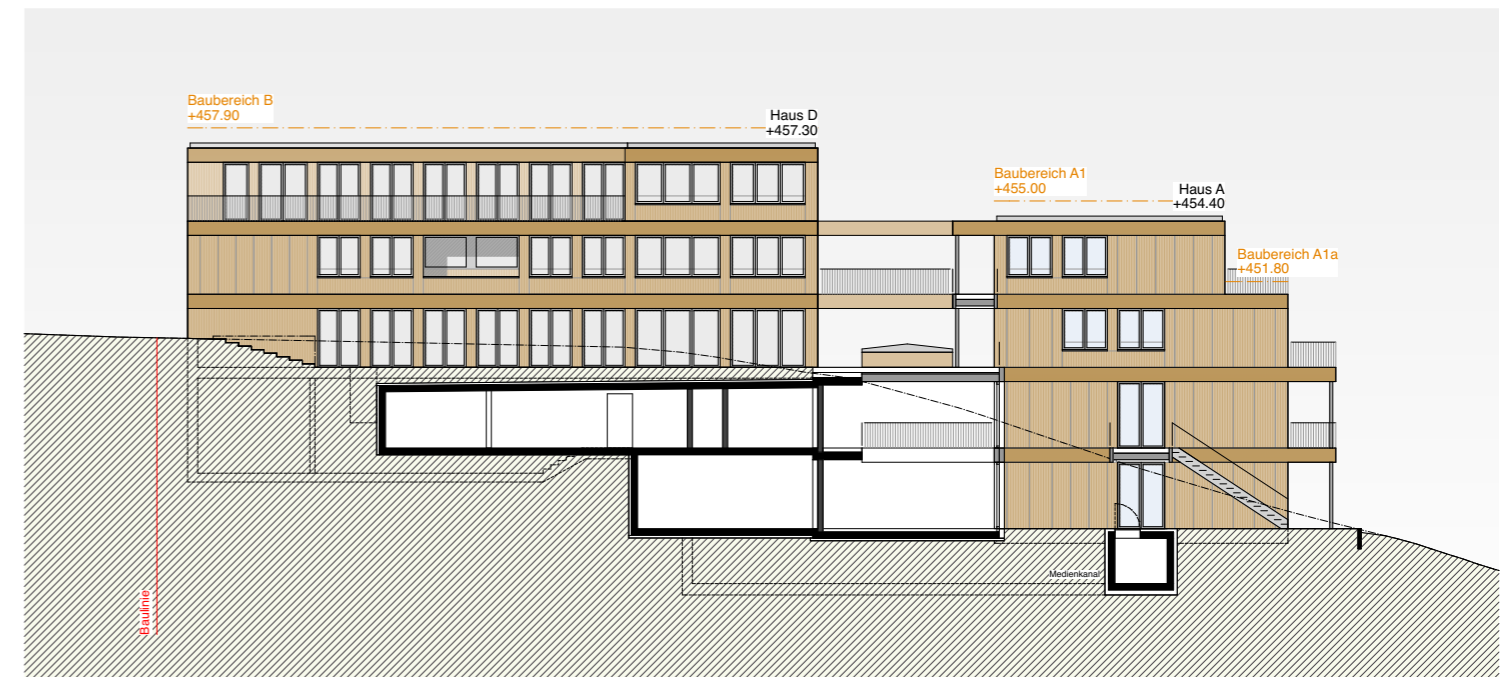
Ansichten Nord, Häuser B, E



Ansichten Nord, Häuser C, E



Ansichten Süd, Häuser B, E



Ansichten Süd, Häuser C, F

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
 halden**
 anders wohnen im alter

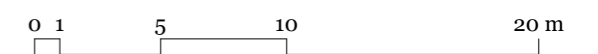
Ansichten Nord; Süd

1:300 Plannummer VP-AN-300/04

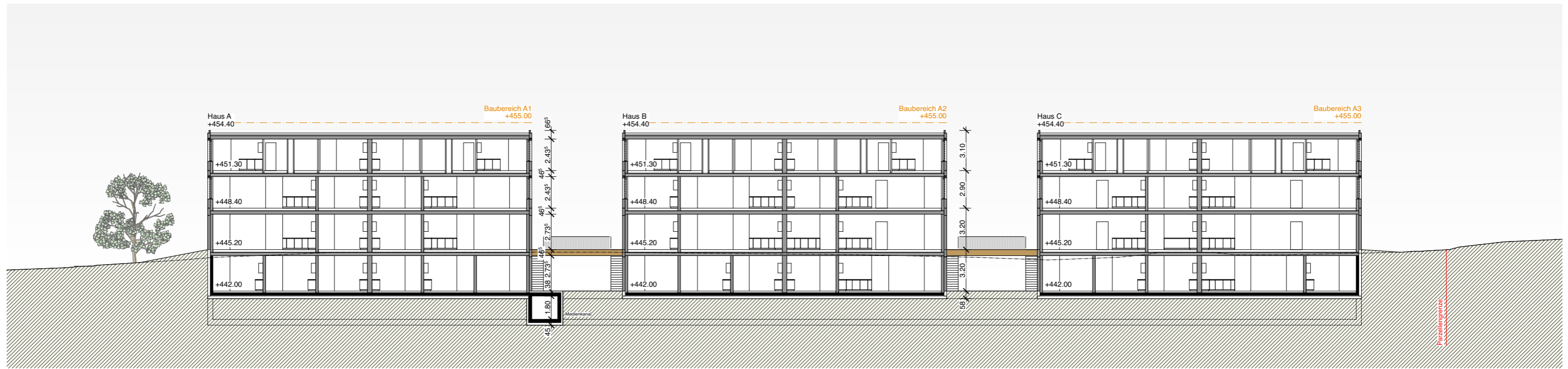
Index d

VORPROJEKT

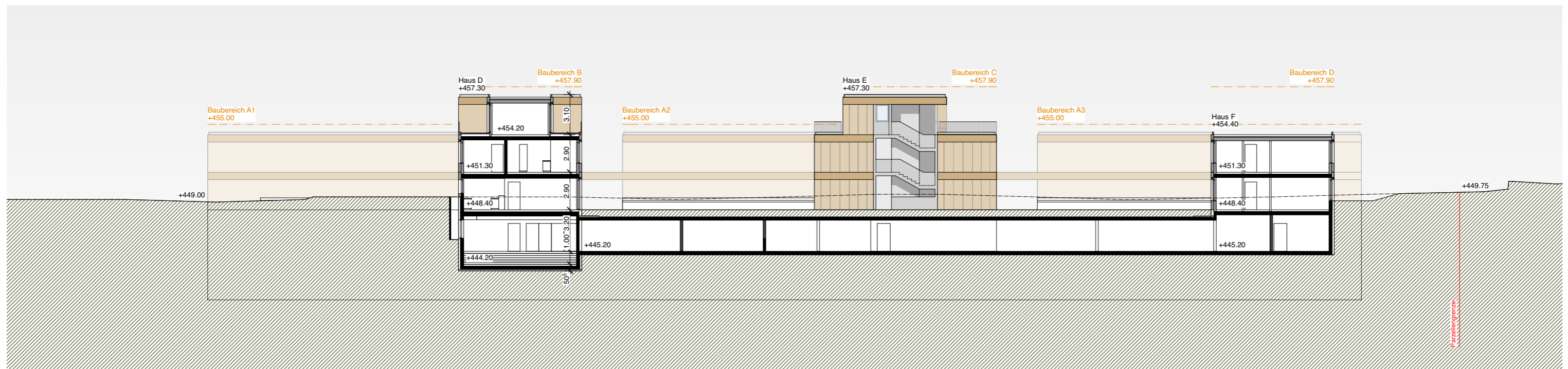
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Schnitt a-a



Schnitt b-b

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
 halden**
 anders wohnen im alter

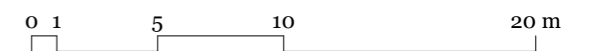
Schnitte Längs a-a; b-b

VORPROJEKT

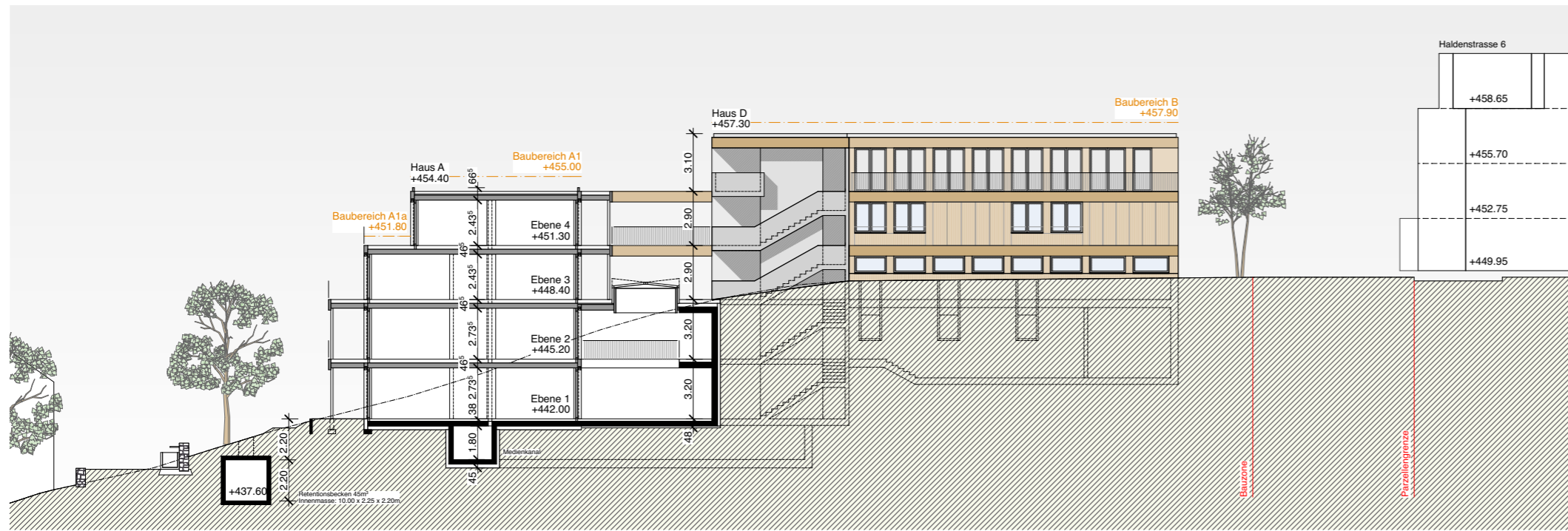
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-SC-300/01

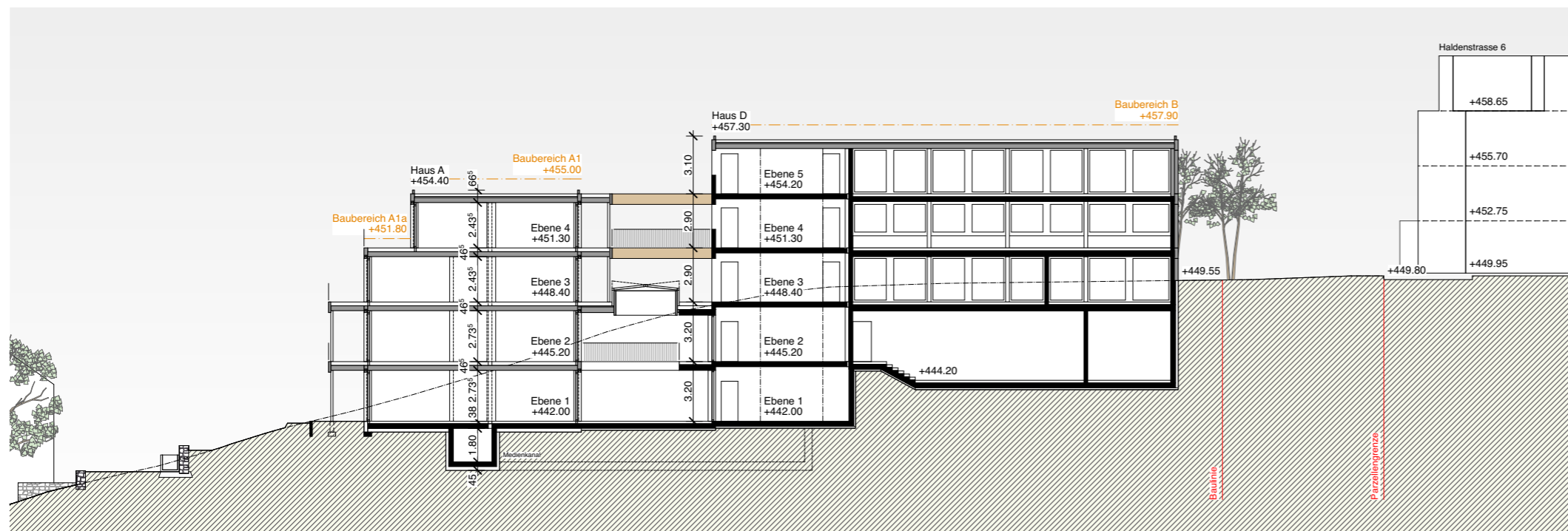
Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Schnitt c-c



Schnitt d-d

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

winkel
halden
 anders wohnen im alter

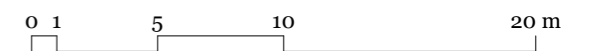
Schnitte Quer c-c; d-d

VORPROJEKT

erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-SC-300/02

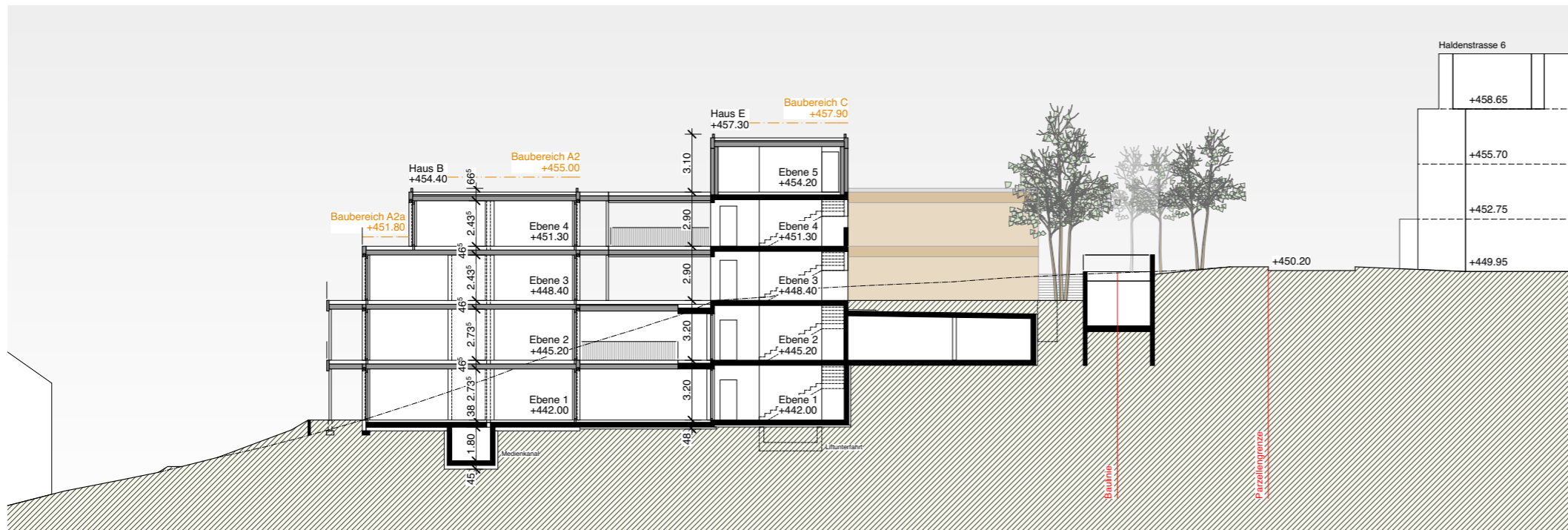
Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Schnitt e-e



Schnitt f-f

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
halden**
 anders wohnen im alter

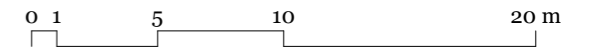
Schnitte Quer e-e; f-f

VORPROJEKT

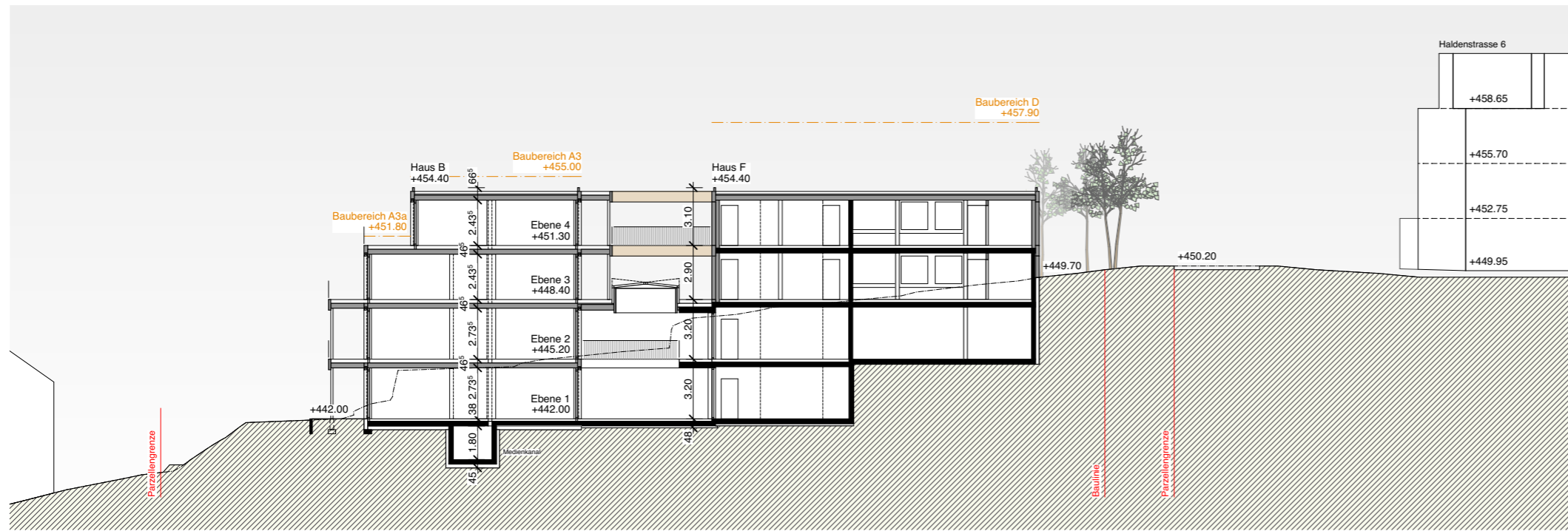
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-SC-300/03

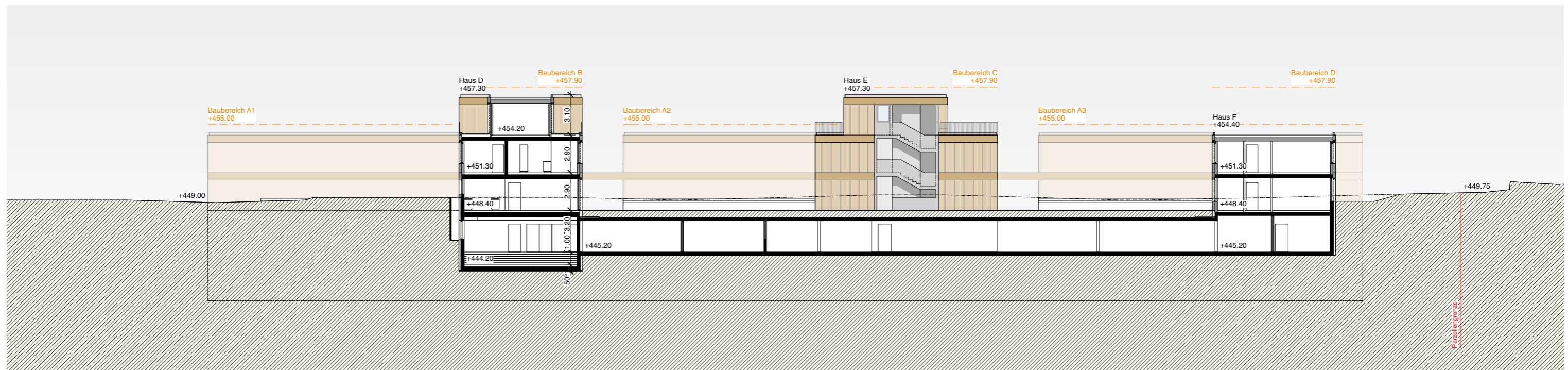
Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Schnitt g-g



Schnitt h-h

Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

winkel
halden
 anders wohnen im alter

Schnitte Quer g-g; Längs h-h

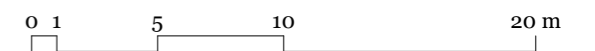
1:300

Plannummer VP-SC-300/04

Index d

VORPROJEKT

erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden



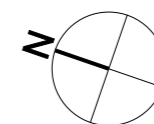
Situation

VORPROJEKT

erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:500 Plannummer VP-U-500/01.2

Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.

A2. Richtprojekt Umgebung

Vorprojekt Nipkow Landschaftsarchitektur AG (Stand 12.01.2017)

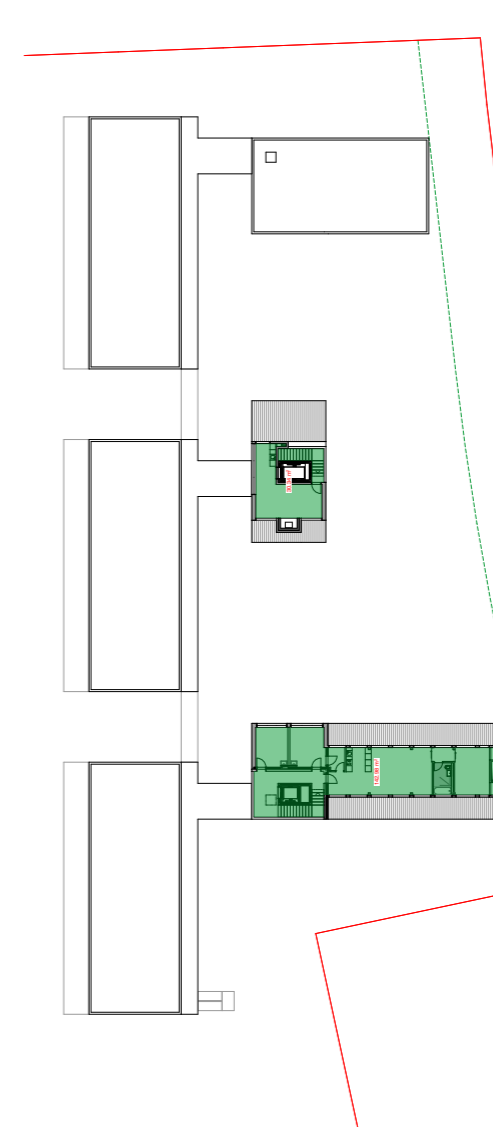
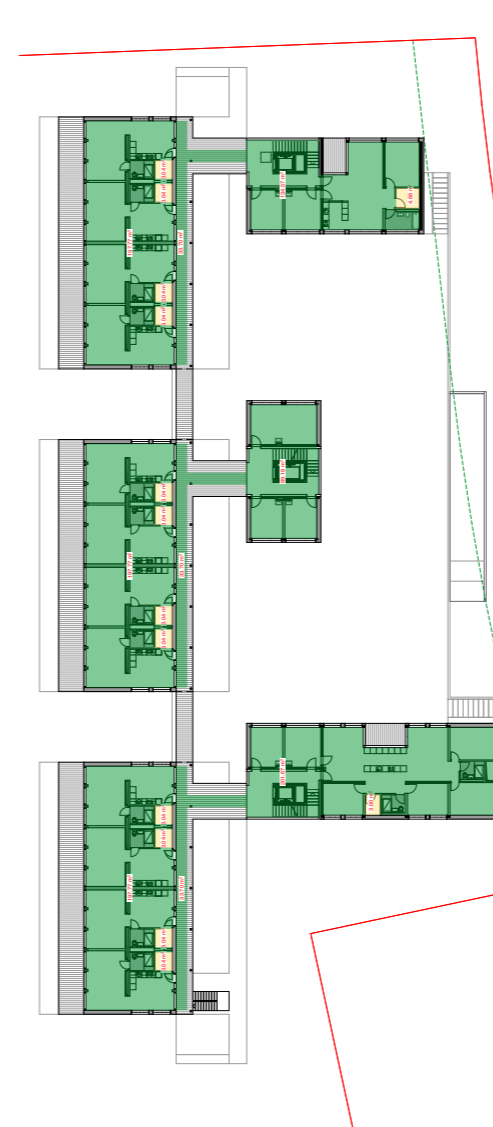
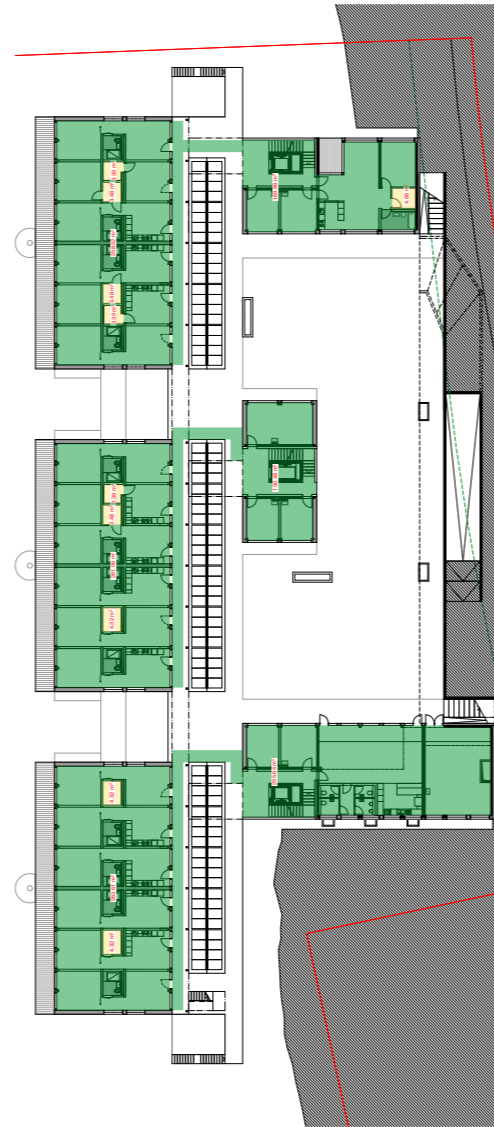
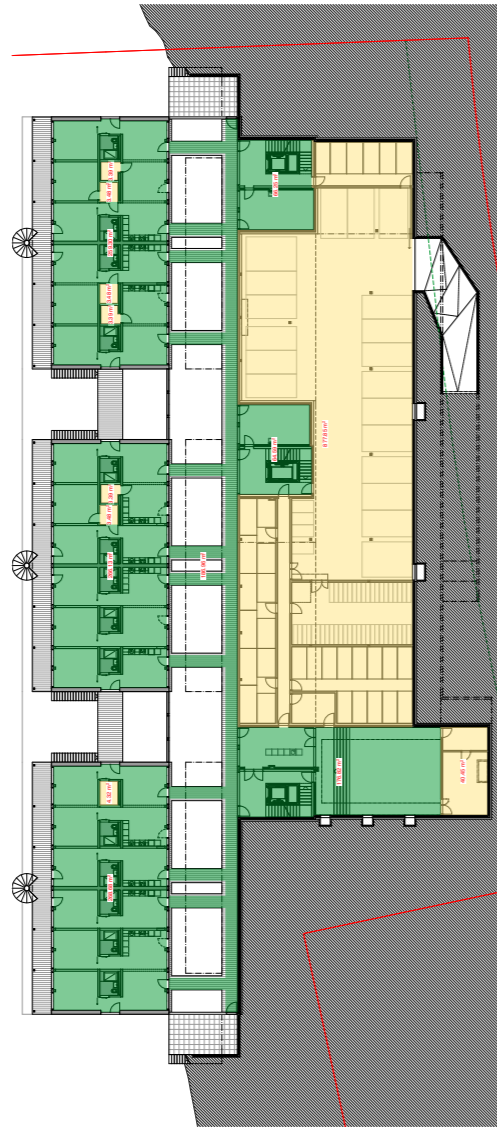
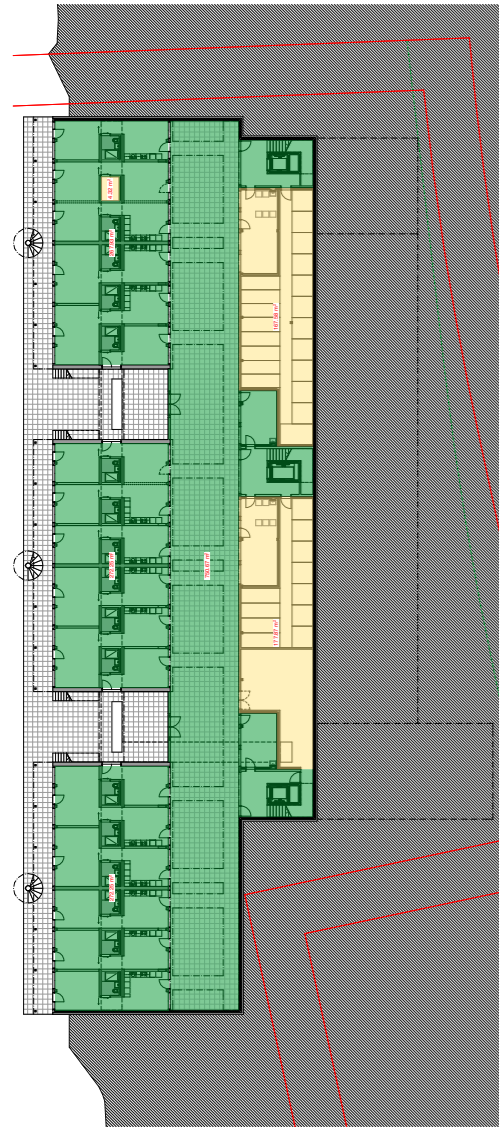
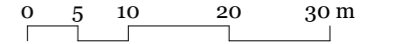
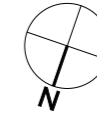
A3. Flächenauszug anrechenbare Bruttogeschossfläche

Flächenauszug Oester Pfenninger Architekten AG (Stand 01.09.2017)

Legende

- an Ausnützung anrechenbare Fläche
- nicht an Ausnützung anrechenbare Fläche Nebenräume

gem. PBG § 255 Abs. 1



Ebene 1

Ebene 2

Ebene 3

Ebene 4

Ebene 5

Alle Geschosse

anrechenbare Fläche 1'563 m²
 nicht anrechenbare Fläche 350 m²

anrechenbare Fläche 1'289 m²
 nicht anrechenbare Fläche 943 m²

anrechenbare Fläche 1'339 m²
 nicht anrechenbare Fläche 38 m²

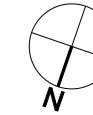
anrechenbare Fläche 1'119 m²
 nicht anrechenbare Fläche 44 m²

anrechenbare Fläche 173 m²
 nicht anrechenbare Fläche - m²

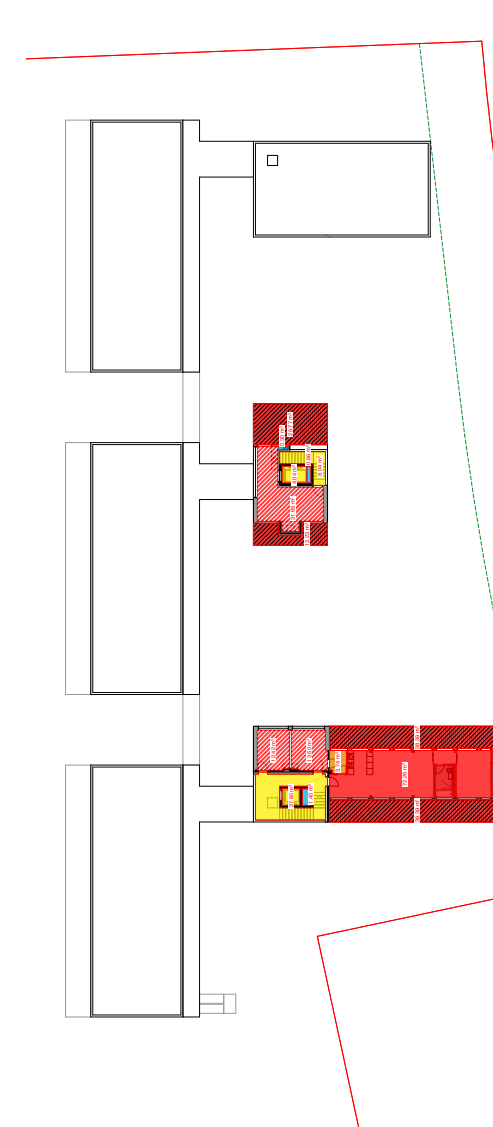
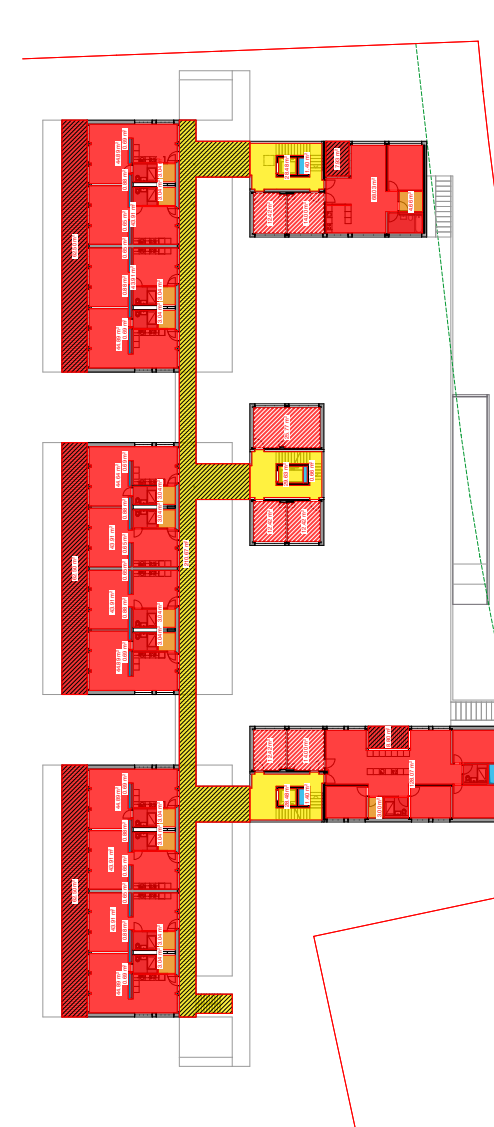
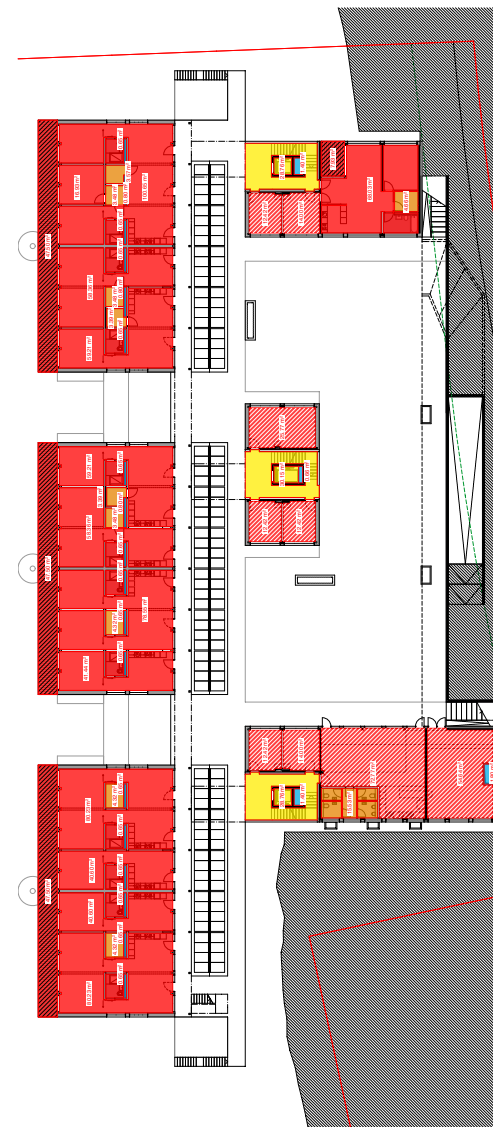
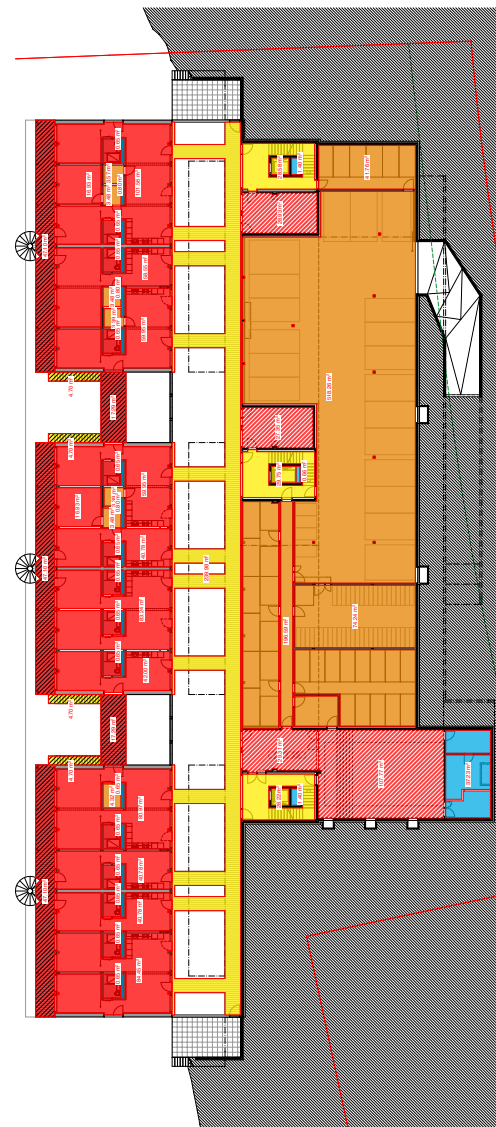
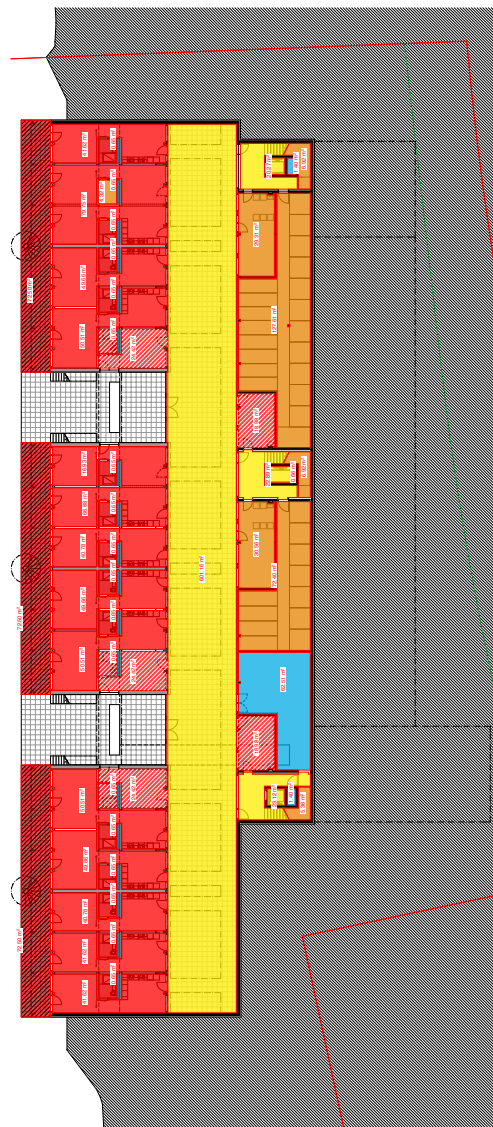
anrech. Fläche 5'483 m²
nicht anrech. Fläche 1'316 m²

A4. Flächenauszug Hauptnutzflächen (Wohnflächen) und Abstellplatzberechnung Vergleich BZO und GP

Flächenauszug Oester Pfenninger Architekten AG (Stand 28.02.2017)



0 5 10 20 30 m



Ebene 1

Ebene 2

Ebene 3

Ebene 4

Ebene 5

Alle Geschosse

	HNF Wohnfläche:	670.5 m ²
	HNF Gemeinschaftsfläche:	111.2 m ²
	NNF:	283.4 m ²
	VF:	667.4 m ²
	FF:	77.0 m ²
	ANF:	217.5 m ²
	AVF:	0.0 m ²

	HNF Wohnfläche:	726.8 m ²
	HNF Gemeinschaftsfläche:	193.4 m ²
	NNF:	856.0 m ²
	VF:	326.5 m ²
	FF:	52.8 m ²
	ANF:	175.9 m ²
	AVF:	18.8 m ²

	HNF Wohnfläche:	782.4 m ²
	HNF Gemeinschaftsfläche:	230.9 m ²
	NNF:	53.9 m ²
	VF:	87.7 m ²
	FF:	17.4 m ²
	ANF:	151.1 m ²
	AVF:	0.0 m ²

	HNF Wohnfläche:	728.6 m ²
	HNF Gemeinschaftsfläche:	103.5 m ²
	NNF:	44.1 m ²
	VF:	86.6 m ²
	FF:	18.6 m ²
	ANF:	204.2 m ²
	AVF:	210.7 m ²

	HNF Wohnfläche:	72.3 m ²
	HNF Gemeinschaftsfläche:	57.7 m ²
	NNF:	3.7 m ²
	VF:	39.9 m ²
	FF:	4.2 m ²
	ANF:	118.8 m ²
	AVF:	0.0 m ²

	HNF Wohnfläche:	2'980.6 m ²
	HNF Gemeinschaftsfläche:	696.7 m ²
	NNF:	1'241.1 m ²
	VF:	1'208.1 m ²
	FF:	170.7 m ²
	ANF:	867.5 m ²
	AVF:	229.5 m ²

Hauptnutzfläche HNF
 Nebennutzfläche NNF
 Verkehrsfläche VF
 Funktionsfläche FF
 Aussennutzfläche ANF
 Aussenverkehrsfläche AVF

Parkplatzberechnung - Vergleich BZO und GP GP Winkelhalden Oberrieden

(Grundlagen: Berechnung Flächen Architekt Richtprojekt vom 28.02.2017)

	Vorschriften BZO und GP			gemäss Richtprojekt Stand. 28.02.17		gemäss Regelbauweise (BZO) Grenzbedarf		gemäss Regelbauweise (BZO) Reduktion mit Erschliessungsgüte**		gemäss Gestaltungsplan (GP)		
	Bezugs- einheit	Bewohner	Bes.	Flächen HNF Wohnen	Whg.Anzahl	Bewohner*	Besucher	Bewohner*	Besucher	Bewohner	Besucher	Carsharing***
Bewohner (BZO) nach Fläche	80	1		2981		37.26		26.08				
Bewohner (BZO) nach Whg.	1	1			51	51.00		35.70				
Besucher (BZO)	10%		0.1		51		5.10		2.55			
Bewohner (GP)	80	0.5		2981						18.63		2.00
Besucher (GP)	80		0.2	2981							7.45	
Total Bedarf gerundet						51.00	5.10	35.70	2.55	18.63	7.45	2.00
						56.00		38.00		28.00		

Abweichung Gestaltungsplan zu BZO	
Bewohner / Carsharing	Besucher
-30.37	2.35
-30.37	2.35
-28.00	

Abweichung Gestaltungsplan zu BZO (inkl. Reduktion)	
Bewohner / Carsharing	Besucher
-15.07	4.90
-15.07	4.90
-10.00	

* mind. 1 PP/Wohnung

** ÖV-Güteklasse C / Gmd. Typ 1: minimal erforderlich vom Grenzbedarf - 70% für Bewohner, 50% für Besucher
(gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz -Bedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion Kanton Zürich)

*** gemäss der Studie Evaluation Carsharing (Interface Politikstudien Forschung Beratung) ersetzt ein Carsharing-Fahrzeug 10 Privatautos
somit entsprechen 2 Carsharing-Fahrzeuge 20 Privatautos; fliesst dies in die Betrachtung ein, beträgt die Differenzen noch -10 PP (resp. +8 PP)

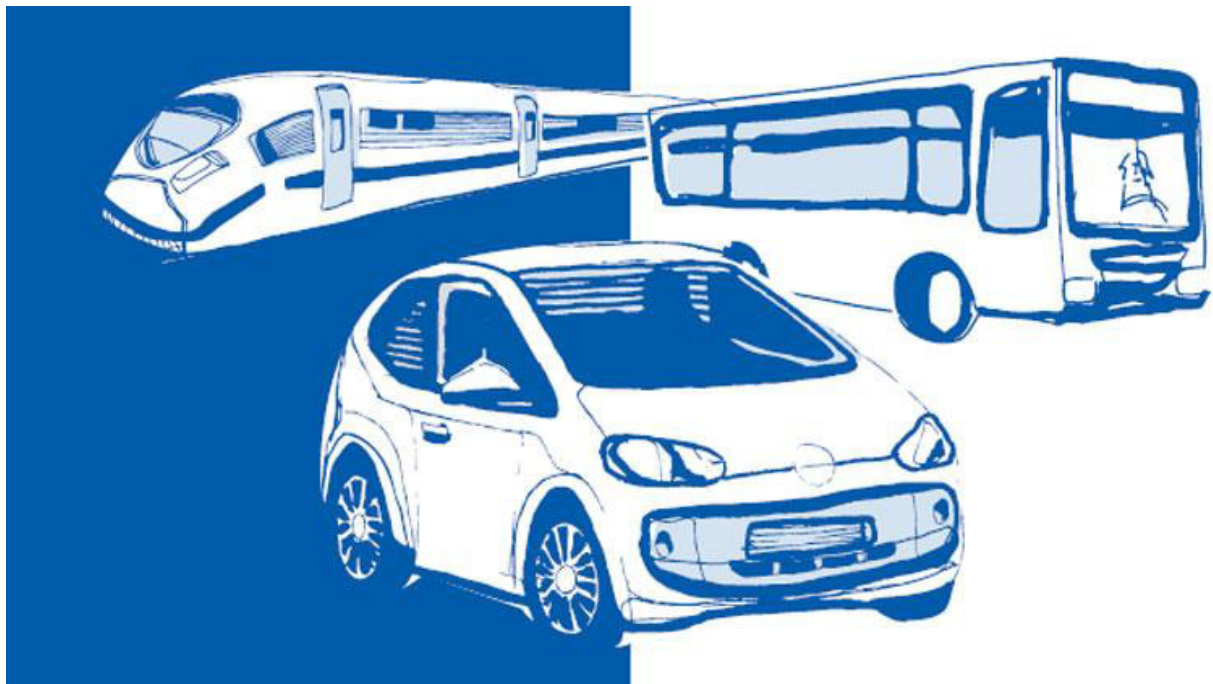
Vergleich PP-Bedarf GP zu Richtprojekt

PP Ebene 2	19
Aussen-PP-Besucher	8
Carsharing-PP	2
PP Richtprojekt	29
Bedarf GP	28.00



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„WINKELHALDEN“**

MOBILITÄTSKONZEPT



1.	Einleitung.....	3
2.	Analyse der konkreten Erschliessung der Siedlung	3
2.1	Einbindung der Liegenschaft in das Fuss- und Velowegnetz wie auch der Möglichkeiten der Nahversorgung und Naherholung.	3
2.2	ÖV-Erschliessungsqualität (Distanz zur nächsten Haltestelle, Bedienungshäufigkeit, Transportmittel – Bus, Bahn)	3
3.	Mobilitätsverhalten der zukünftigen Mieter	4
4.	Berechnung des massgeblichen Bedarfs an Parkplätzen	4
4.1	Berechnung des „massgeblichen Bedarfs“	5
4.1.1	Ermittlung des Grenzbedarfs aufgrund geltender Bau- und Zonenordnung	5
4.1.2	Berücksichtigung der ÖV-Güteklassen	5
4.1.3	Berechnung unter Berücksichtigung spezifischer Verhältnisse und Carsharing	5
4.2	Vergleich des massgeblichen Bedarfs mit Anzahl Parkplätze gemäss Gestaltungsplan	6
5.	Vorgesehene Massnahmen zur Einhaltung des geplanten Modalsplits.....	6
5.1	Fördermassnahmen.....	6
5.2	Controlling	6
5.3	Rückfallposition	7
6.	Grundbucheintrag.....	7
7.	Schlussbemerkung	7

ANHANG

- A1. Parkplatzberechnung – Vergleich BZO und GP
- A2. Nachweis Realisierbarkeit zusätzlicher Parkplätze

1. Einleitung

Die Bauherrschaft strebt für den Neubau der „Siedlung für ein anders Wohnen im Alter“ ein fortschrittliches Mobilitätskonzept an. Dieses soll mithelfen, im Interesse der Siedlung, der Nachbarschaft sowie der Gemeinde Oberrieden möglichst wenige zusätzliche Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu generieren. Erreicht werden soll dies mittels:

- Reduktion der zur Verfügung gestellten Parkplätze
- Einflussnahme auf den Modalsplit über vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern der Wohnungen
- Schaffen der Möglichkeit von Carsharing
- Einführung eines wirksamen Controllings des angestrebten Modalsplits

Das vorliegende Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die einzelnen Instrumente ausgestaltet werden.

2. Analyse der konkreten Erschliessung der Siedlung

2.1 Einbindung der Liegenschaft in das Fuss- und Velowegnetz wie auch der Möglichkeiten der Nahversorgung und Naherholung.

Das Areal Winkelhalden ist bezüglich Anbindung an das Langsamverkehrsnetz sowie bezüglich Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ideal gelegen:

- Die Siedlung ist über die Halden- und Winkelhaldenstrasse direkt an das Fuss- und Velowegnetz von Oberrieden und Umgebung angebunden.
- Zu Fuss und mit dem Velo ist die Grundversorgung in erreichbarer Distanz garantiert. Bäckerei, Milchladen und Comestible sind nur ca. 80m entfernt. An der alten Landstrasse befinden sich in 200 bis 400 Meter Entfernung weitere Läden wie Migrolino, Coop, Coiffeur, Optiker, Bank und eine weitere Bäckerei.
- Die Naherholungsgebiete (Wald und See) sind zu Fuss in 5 bis 30 Minuten erreichbar.

2.2 ÖV-Erschliessungsqualität (Distanz zur nächsten Haltestelle, Bedienungshäufigkeit, Transportmittel – Bus, Bahn)

Auch die Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Verkehr kann als hervorragend bezeichnet werden:

- Die Distanz zum Bahnhof Oberrieden Dorf (Bus und Zug) beträgt 3 resp. 7 Minuten zum Bahnhof Oberrieden.
- Ab Oberrieden Dorf und Oberrieden gibt es alle 15 Minuten eine Zugverbindung nach Thalwil und Zürich und je alle 30 Minuten eine Verbindung nach Horgen, Pfäffikon (SZ), resp. Horgen Oberdorf, Zug.
- Ab beiden Bahnhöfen bestehen zusätzlich Busverbindungen nach Thalwil und Horgen (alle 30 Minuten in jeder Richtung). Der Bus vom Bahnhof Oberrieden hält auch beim Seespital.

3. Mobilitätsverhalten der zukünftigen Mieter

Beim Mobilitätskonzept wird aus den nachfolgenden Gründen davon ausgegangen, dass die in der 3. Lebensphase befindenden Wohnungsmieter vermehrt kein eigenes Auto mehr besitzen. Deshalb soll nur eine reduzierte Anzahl von Abstellplätzen realisiert werden.

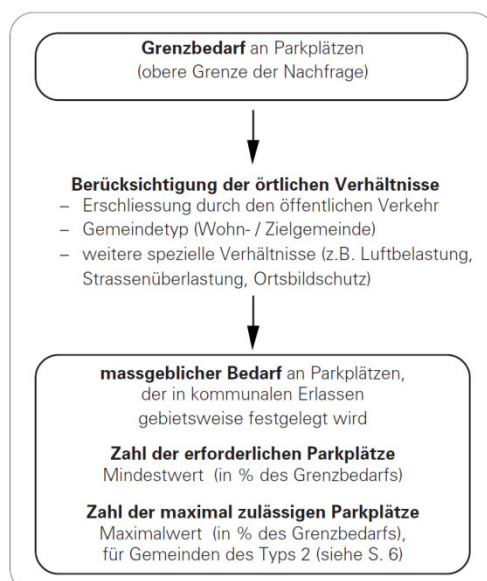
- Die Umfrage unter 110 am Projekt interessierten Personen hat ergeben, dass von 63 als Erstmietern in Frage kommenden Personen:
 - 100% ÖV nutzen
 - 84% Velo fahren
 - 46% Carsharing / Mobility nutzen.
- Gemäss der Studie „Evaluation Car - Sharing“ des Bundesamts für Energie vom September 2006 (Interface Politikstudien Forschung Beratung) ersetzt ein Carsharing-Fahrzeug rund 10 Privatautos und damit 10 Bewohnerparkplätze.
- Gemäss neusten Zahlen von Mobility werden durch ein Carsharingplatz sogar 11 Privatautos ersetzt (Angaben aus dem Jahre 2017 von Herrn Rolf Gehrig, Key-Account Manager der Mobility Genossenschaft).

4. Berechnung des massgeblichen Bedarfs an Parkplätzen

Die detaillierte Berechnung der Parkplatzzahl wird als Anhang „Parkplatzberechnung - Vergleich BZO und GP“, Stand 1.6.2017, diesem Dokument beigelegt. Grundsätzlich gilt für die Ermittlung des massgeblichen Bedarfs an Parkplätzen der Ablauf wie er in der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz - Bedarfs in kommunalen Erlassen“ der Baudirektion des Kantons Zürich dargestellt ist.

In der Gemeinde Oberrieden kommt die kantonale Wegleitung in Ihrer Bau- und Zonenordnung nicht zur Anwendung. Als „massgeblicher Bedarf“ gilt deshalb der Grenzbedarf für Parkplätze gemäss gültigen Bau- und Zonenordnung.

Stufe des kommunalen Erlasses



4.1 Berechnung des „massgeblichen Bedarfs“

4.1.1 Ermittlung des Grenzbedarfs aufgrund geltender Bau- und Zonenordnung

Gemäss BZO müssen pro Wohnung oder pro 80 m² HNF 1 Parkplatz und 0.1 Besucherparkplatz bereitgestellt werden. Das ergibt für das vorliegende Projekt:

Berechnungsgrundlage Anzahl Wohnungen:	51 Parkplätze
Berechnungsgrundlage m ² HNF:	37 Parkplätze
Besucherparkplätze:	5
Total Grenzbedarf:	56 Parkplätze

Falls das Bistro mit 30 Sitzplätzen als öffentliches Bistro betrieben würde, müssten zusätzlich 6 Parkplätze nachgewiesen werden.

4.1.2 Berücksichtigung der ÖV-Güteklassen

Der Perimeter befindet sich in ÖV-Güteklasse C / Gmd. Typ 1. Unter Berücksichtigung der Erschliessungsgüte kommt eine Reduktion von 70% bei den Bewohnerparkplätzen und eine Reduktion um 50% bei den Besucherparkplätzen zur Anwendung.

Sollte die ÖV-Güteklasse im Rahmen der nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden, so würde sich der „massgebliche Bedarf“ dannzumal gemäss untenstehender Berechnung verringern.

Berechnungsgrundlage Anzahl Wohnungen:	36 Parkplätze (massgebend)
Berechnungsgrundlage m ² HNF:	26 Parkplätze
Besucherparkplätze:	3
Total maximale Anzahl Parkplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse	39 Parkplätze

Auch die Parkplätze für ein mögliches öffentliches Bistro könnten dannzumal unter Berücksichtigung der Erschliessungsgüte auf 3 Parkplätze reduziert werden.

4.1.3 Berechnung unter Berücksichtigung spezifischer Verhältnisse und Carsharing

Folgende spezifischen Punkte fliessen in die Betrachtungen mit ein:

- Der Grossteil der Bewohner ist nicht berufstätig (kein Auto das für den Arbeitsweg benötigt wird).
- Ein Teil der Bewohner ist in einem Alter in welchem, aus Alters- und/oder Sicherheitsgründen, auf das Autofahren verzichtet wird oder werden muss.
- Die Verwaltung vermittelt im Siedlungsbüro Fahrgemeinschaften.

Leitlinien Carsharing

- Gemäss der Studie Evaluation Carsharing (Interface Politikstudien Forschung Beratung) ersetzt ein Carsharing-Fahrzeug 10 Privatautos und damit 10 Bewohnerparkplätze.
- Vorgesehen ist, das Carsharing mit dem Unternehmen Mobility Genossenschaft zu machen. Ein unterzeichneter „Letter of Intent“ liegt vor.

- Bei 2 Carsharing Standplätzen (bspw. Mobility) ergeben sich:

Berechnung nach Anzahl Wohnungen:	16 Parkplätze (massgebend)
Berechnung nach m ² HNF:	6 Parkplätze
Besucherparkplätze:	3
Total Parkplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Carsharing	19 Parkplätze

4.2 Vergleich des massgeblichen Bedarfs mit Anzahl Parkplätze gemäss Gestaltungsplan

Gemäss Gestaltungsplan und Richtprojekt ist folgende Parkplatzzahl geplant:

Bewohner Parkplätze in Tiefgarage (einer davon behindertengerecht)	19
Carsharing Parkplätze	2
Besucher Parkplätze	8
Total Parkplätze gemäss Gestaltungsplan	29 Parkplätze

Somit ergibt sich folgende Differenz

Geplante Parkplätze Richtprojekt	29
Grenzbedarf gemäss BZO (Ziff. 4.1.1)	-56
<u>Allfällige öff. Parkplätze Bistro</u>	<u>-6</u>
max. Differenz	-33

Diese Abweichung wird mit den in Kapitel 5 dargelegten Massnahmen kompensiert.

5. Vorgesehen Massnahmen zur Einhaltung des geplanten Modalsplits

5.1 Fördermassnahmen

- Im Wohnungsmietvertrag ist eine Nachweispflicht für ein eigenes Auto eingebaut. Es wird geregelt, dass für ein solches ein Bewohnerparkplatz in der Siedlung oder ein Parkplatz in der Nachbarschaft gemietet werden muss. Damit soll das Parkieren auf öffentlichem Grund verhindert werden.
- Jeder Bewohner mit Schweizer Fahrausweis erhält im Rahmen des Carsharing Vertrags gratis ein Carsharing Abo (bspw. Mobility), das ihn zur schweizweiten Nutzung der Carsharing Flotte berechtigt.
- Vermittlung von Fahrgemeinschaften durch die Verwaltung über Anschlagbrett.
- ÖV-Information beim Büro der Verwaltung neben dem Bistro.
- 75 gut über Rampe oder Lift zugängliche und bedienbare Veloabstellplätze (3/4 davon in Gebäuden) teilweise mit Lademöglichkeit für E-Bikes

5.2 Controlling

- Das Controlling dient dem Nachweis der Umsetzung der Massnahmen des Mobilitätskonzepts. Die Verantwortung für das Controlling liegt bei den Grundeigentümern der „Siedlung für ein anderes Wohnen im Alter“.
- Das Ziel ist es, dass die Anzahl Autos der Bewohnerschaft \leq der Anzahl Bewohnerparkplätze inklusiv extern zugemieteter Parkplätze ist.
- Die Verwaltung der Winkelhalden AG übergibt der Gemeinde jährlich eine Dokumentation über den Autobesitz der Bewohnerschaft und der Vermietung der Bewohnerparkplätze. Somit kann nachvollzogen werden, ob unter Zuhilfenahme der Lenkungsmassnahmen der angestrebte Modalsplit eingehalten werden kann.

5.3 Rückfallposition

Im Falle der wiederholten Nichteinhaltung der Vorgaben des Mobilitätskonzepts und/oder beim Auftreten von Missständen im Bereich der siedlungsinternen Parkierung, kann die Baubehörde die Erstellung zusätzlicher Parkplätze auf dem Areal verlangen.

Dass zusätzliche 33 Parkplätze mittels internen Umnutzungen (1. Priorität) sowie Erstellung einer zusätzlichen Tiefgarage (2. Priorität) realisierbar sind, wurde in der Studie von Oester Pfenninger Architekten vom 04.09.2017 (Anhang) nachgewiesen (zusätzliche 10 Parkplätze im Tiefgaragengeschoss und 23 Parkplätze in möglicher neuer Tiefgarage an der Winkelhaldenstrasse – vgl. Kap 4.2).

6. Grundbucheintrag

Vor der Festsetzung des Gestaltungsplans wird ein Grundbucheintrag gemacht, mit welchem sichergestellt wird,

- dass das im vorliegenden Mobilitätskonzept definierte Controlling ein- und durchgeführt wird.
- dass bei Nichteinhalten des Mobilitätskonzeptes und dem Auftreten von Missständen auf dem eigenen Grundstück die geforderte Anzahl Parkplätze (massgeblicher Bedarf) erstellt werden kann. Der Ermessensspielraum liegt bei der Gemeinde.
- dass der Grundbucheintrag nur mit dem Einverständnis der Gemeinde gelöscht werden kann.

7. Schlussbemerkung

Aufgrund des vorliegenden Mobilitätskonzeptes und den darin erläuterten und aufgezeigten Gründen ist ersichtlich, dass im Interesse der Siedlung, der Nachbarschaft sowie der Gemeinde Oberrieden eine reduzierte Abstellplatzpflicht unter Berücksichtigung der sichernden Massnahmen zweckmässig ist.

A1. Parkplatzberechnung – Vergleich BZO und GP

Berechnung Winkelhalden AG (Stand 01.06.2017)

Parkplatzberechnung - Vergleich BZO und GP GP Winkelhalden Oberrieden

(Grundlagen: Berechnung Flächen Architekt Richtprojekt vom 28.02.2017)

Legende zur Tabelle

* mind. 1 PP/Wohnung

** ÖV-Güteklasse C / Gmd. Typ 1: minimal erforderlich vom Grenzbedarf: 70% Bewohner Parkplätze, 50% für Besucher Parkplätze
(gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz -Bedarfs in kommunalen Erlassen, Baudirektion Kanton Zürich)

*** gemäss der Studie Evaluation Carsharing (Interface Politikstudien Forschung Beratung) ersetzt ein Carsharing-Fahrzeug 10 Privatautos
somit entsprechen 2 Carsharing-Fahrzeuge 20 Privatautos

Gemäss neusten Zahlen von Mobility werden durch ein Caresharingplatz sogar 11 Privatautos ersetzt (Herr Gerhig, Mobility Genossenschaft)

Anforderungen			Werte Richtprojekt (Stand 28.02.17)		Grenzbedarf bei Regelbausweise nach BZO		Bedarf bei Regel- bausweise nach BZO mit Reduktion wegen Erschliessungsgüte **		Bedarf gemäss Gestaltungsplan (GP)			
Bezugs- wert	Anzahl Bewohner Parkplätze	Anzahl Besucher Parkplätze	Fläche HNF (m2) Wohnen	Anzahl Whg.	Anzahl * Bewohner Parkplätze	Anzahl * Besucher Parkplätze	Anzahl Bewohner Parkplätze	Anzahl Besucher Parkplätze	Anzahl Bewohner Parkplätze	Anzahl Besucher Parkplätze	*** Anzahl Carsharing Parkplätze	*** Ein- gesparte Anz. PW durch Carsharing

Vorschriften gemäss BZO

Parkplatz Bewohner (BZO) nach Fläche (m2)	80	1	2981		37.26		26.08					
Parkplatz Bewohner (BZO) nach Whg.	1	1		51	51.00		35.70					
Parkplatz Besucher (BZO) nach Whg.	10%			51		5.10		2.55				

Vorschriften gemäss GP

Parkplatz Bewohner (GP) nach Fläche (m2)	80	0.5	2981						18.63		2.00	20
Parkplatz Besucher (GP) nach Fläche (m2)	80		2981							7.45		

Maximal Wert					51.00	5.10	35.70	2.55	18.63	7.45	2.00	
Total					56.10		38.25			28.08		
Total gerundet					56		38			28		

Total gerundet unter Berücksichtigung, dass ein Carsharing Platz 11 PW ersetzt (gem. Mobility)

46 (28 - 2 + 20)

Abweichungsanalyse

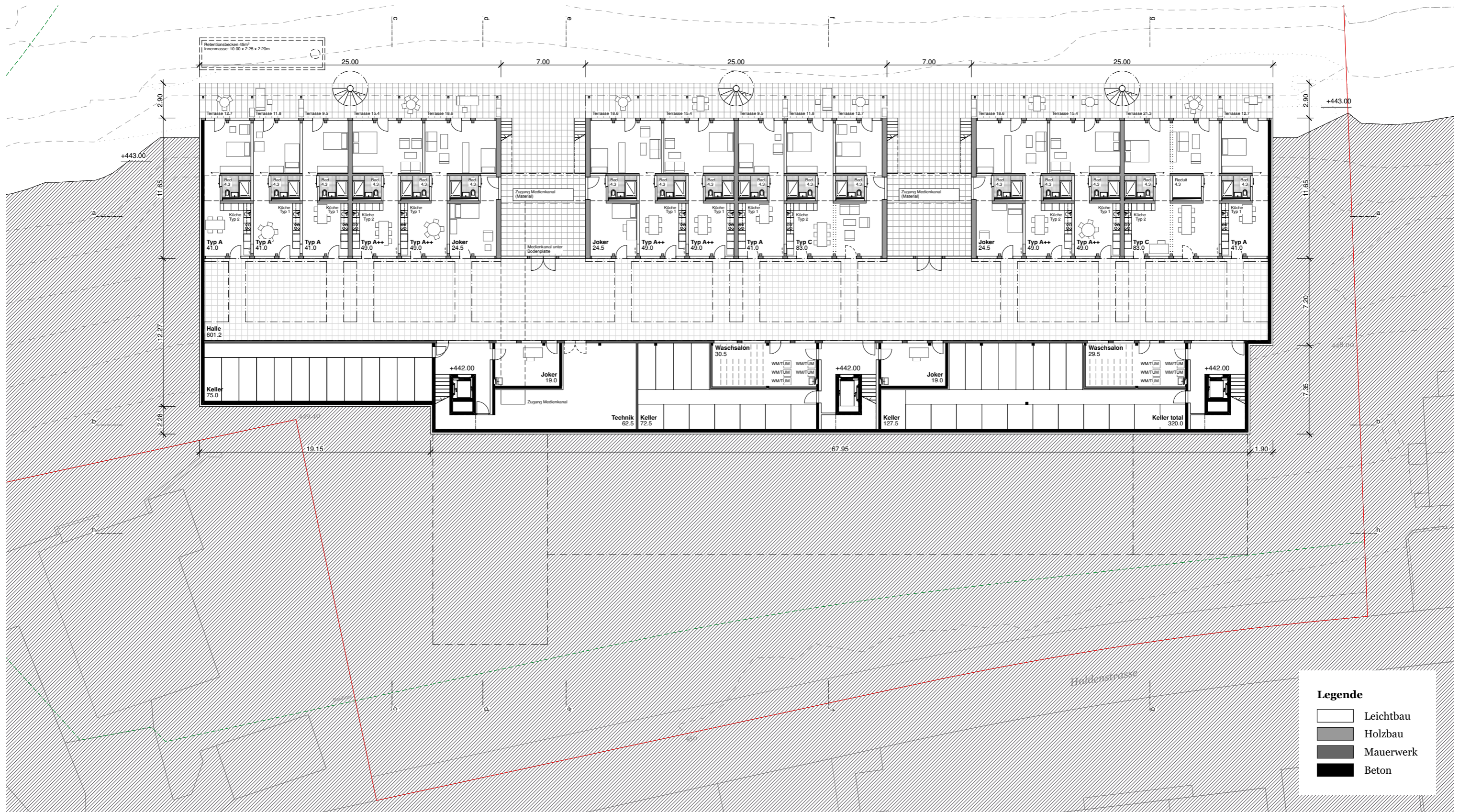
Parkplatzberechnung - Vergleich BZO und GP

Vergleichsbasis	Abweichung (- zu wenig)		
	Anzahl Bewohner Parkplätze	Anzahl Besucher Parkplätze	Total Bedarf gerundet
GP zu BZO, 1 Caresharing Platz als 1 Parkplatz gerechnet	-30.37	2.35	-28
GP zu BZO inkl. Reduktion Lageklasse ÖV-Güteklasse C / Gmd. Typ 1, 1 Caresharing Platz als 1 Parkplatz gerechnet	-15.07	4.90	-10
GP zu BZO, 1 Caresharing Platz als 10 (gesparte) Parkplätze gerechnet	-12.37	2.35	-10
GP zu BZO inkl. Reduktion Lageklasse ÖV-Güteklasse C / Gmd. Typ 1, 1 Caresharing Platz als 10 (gesparte) Parkplätze gerechnet	2.93	4.90	8

Dazu kommen noch 75 Veloabstellplätze, wovon 3/4 über Rampe und /oder Lift gut zugänglich in Gebäuden platziert sind

A2. Nachweis Realisierbarkeit zusätzlicher Parkplätze

Nachweis Oester Pfenninger Architekten AG (Stand 04.09.2017)



Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
halden**
 anders wohnen im alter

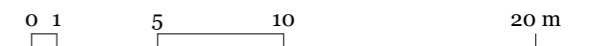
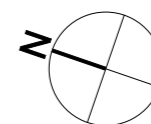
Grundriss Ebene 1

VORPROJEKT

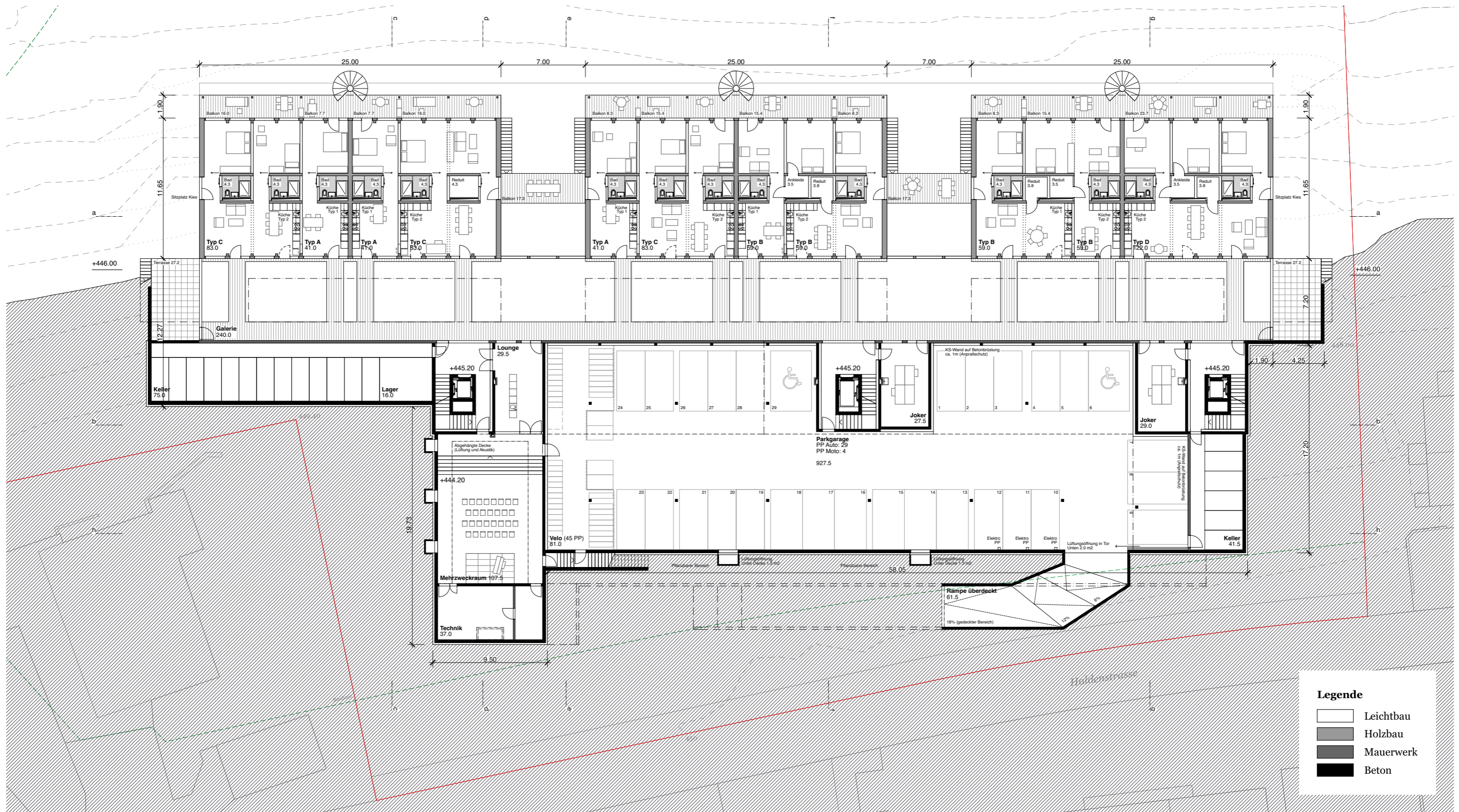
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-GR-300/01

Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
 halden**
 anders wohnen im alter

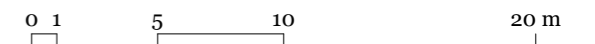
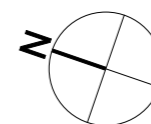
Grundriss Ebene 2

VORPROJEKT

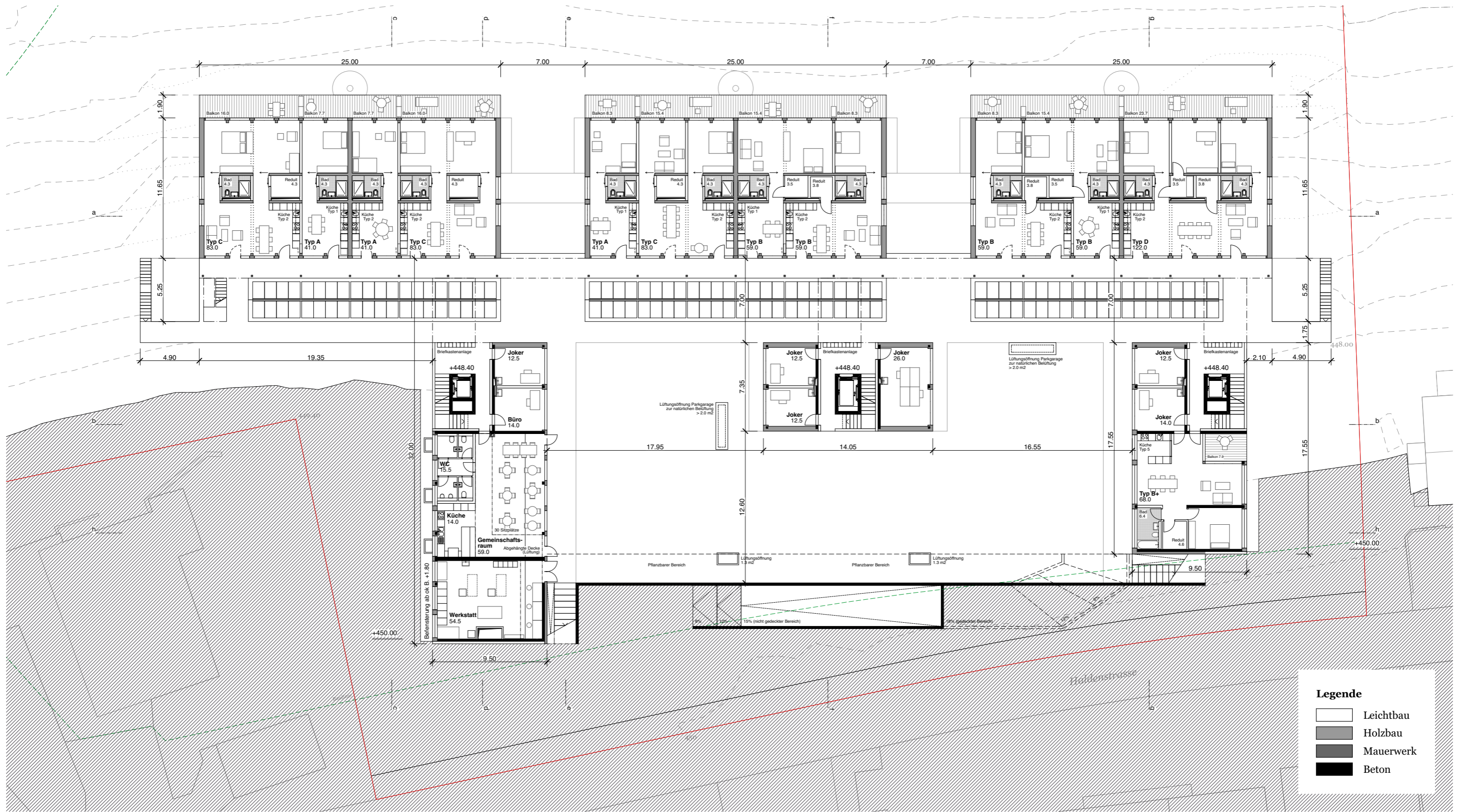
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-GR-300/02

Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

**winkel
halden**
 anders wohnen im alter

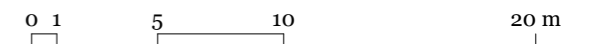
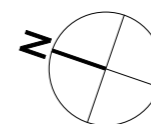
Grundriss Ebene 3

VORPROJEKT

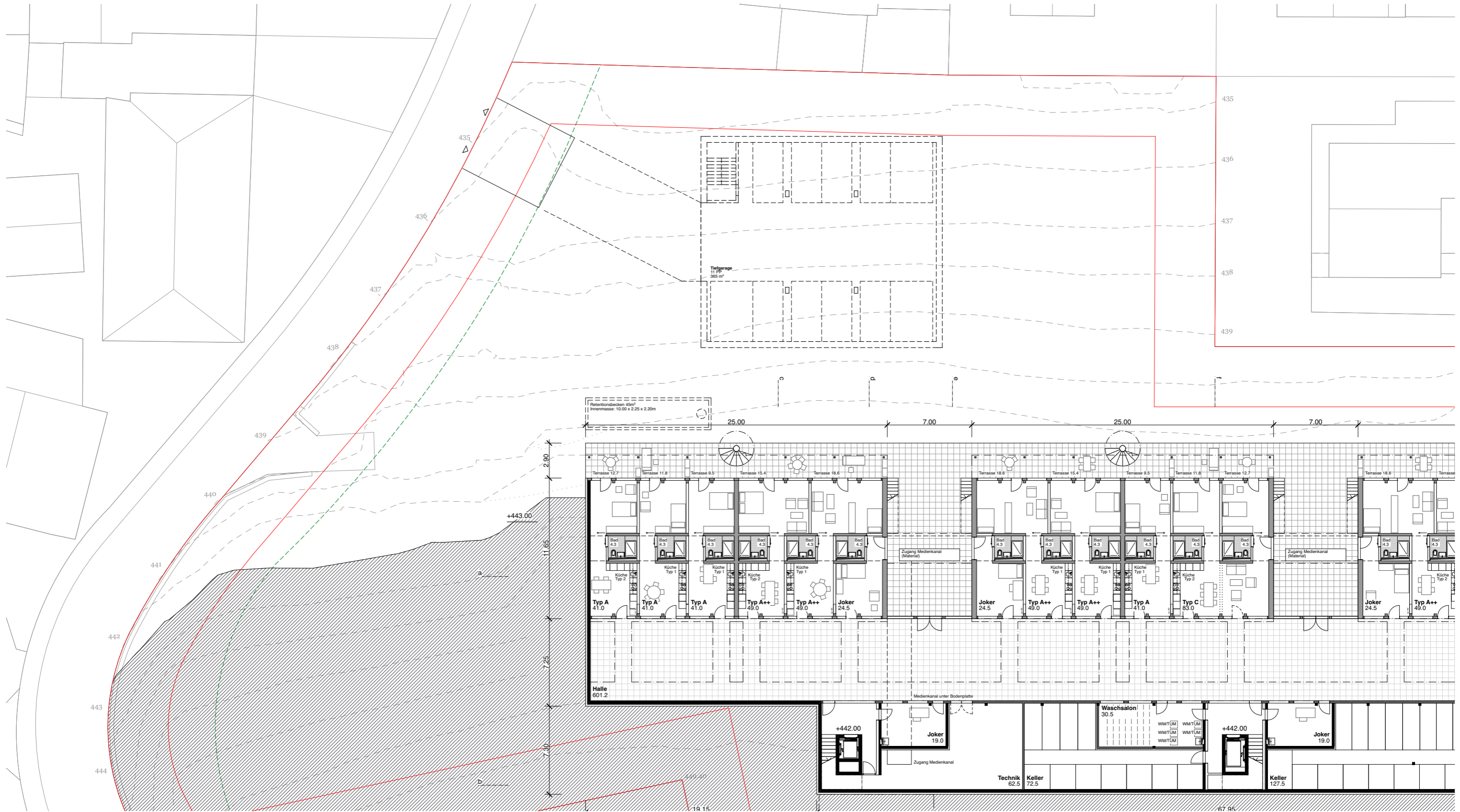
erstellt 04.07.16
 gedruckt 28.02.17
 gezeichnet cs
 format A3

1:300 Plannummer VP-GR-300/03

Index d



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

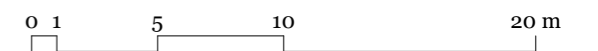
**winkel
halden**
 anders wohnen im alter

Studie zusätzliche Parkgarage: *Minimal-Variante*

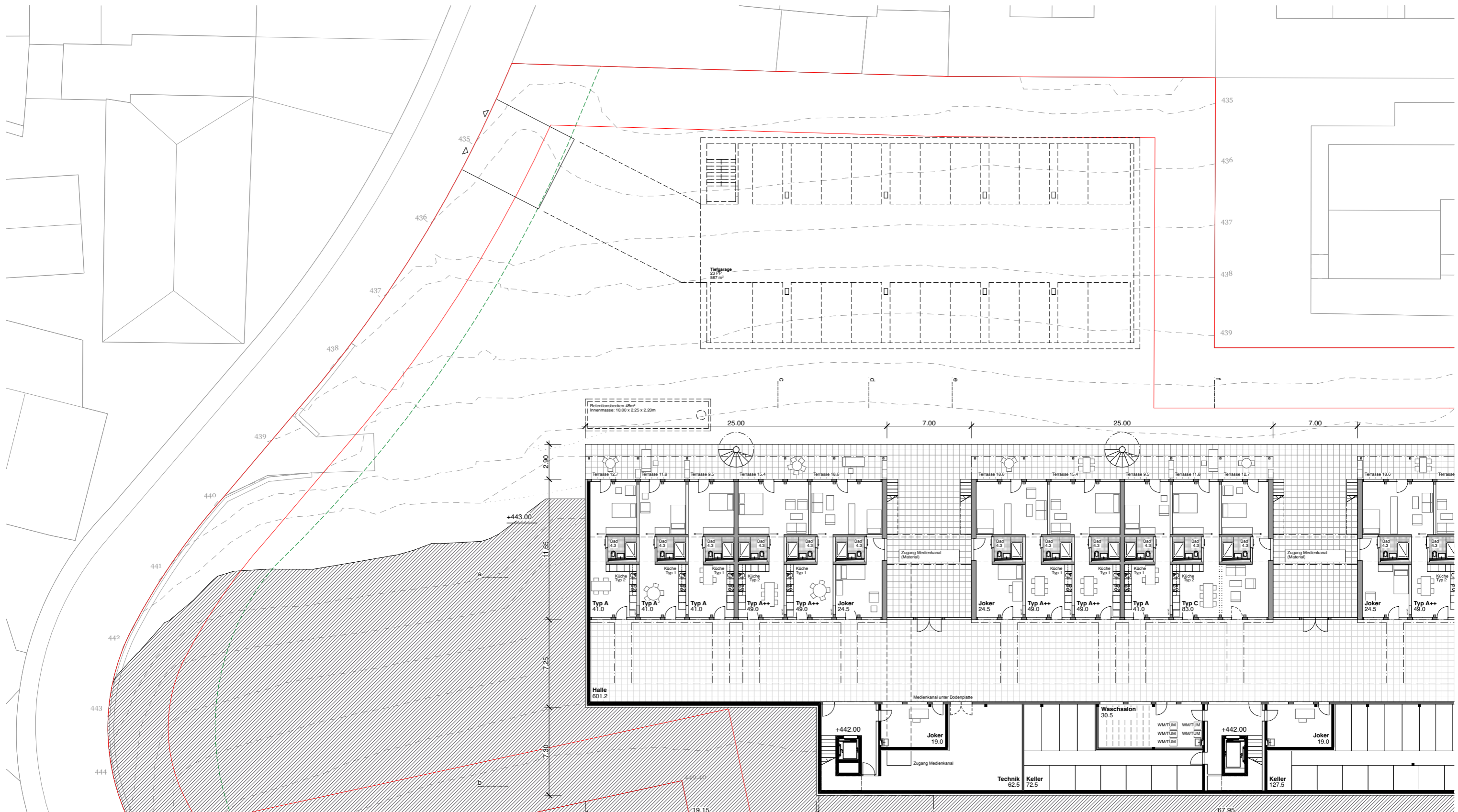
1:100

VORPROJEKT

erstellt 04.07.16
 gedruckt 09.01.17
 gezeichnet cs
 format A3



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



Oester Pfenninger Architekten AG
 Albisriederstrasse 232
 CH-8047 Zürich

Telefon +41 44 542 11 32
 Fax +41 44 542 11 31
 Mail mail@op-arch.ch

Winkelhalden AG
 Winkelhaldenstrasse 6
 CH-8942 Oberrieden

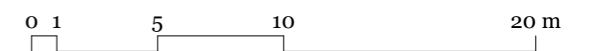
**winkel
halden**
 anders wohnen im alter

Studie zusätzliche Parkgarage: *Maximal-Variante*

1:100

VORPROJEKT

erstellt 04.07.16
 gedruckt 09.01.17
 gezeichnet cs
 format A3



± 0.00 = 448.40 m.ü.M.



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
„WINKELHALDEN“**

MITWIRKUNGSBERICHT
gemäss § 7 PBG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 20. März 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Der Gemeindepräsident, M. Arnold

Die Gemeindegemeinschafterin, P. Altherr

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am: **16. Juli 2018**

Für die Baudirektion:

0675/18

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung.....	3
2.	Ablauf, Verfahren.....	3
3.	Behandelte Einwendungen	4

1. Veranlassung für die Erstellung des Gestaltungsplans

Im Zentrum von Oberrieden liegt, südlich des Bauernhauses an der Winkelhalde 6/8, eine grössere Fläche unbebauten Wieslands an bester Lage. Einer der Erben, Beat Stünzi, der seit 1985 das Bauernhaus an der Winkelhaldenstrasse 6/8 bewohnt und mit den Mitbewohnern gemeinsam bewirtschaftet, hat dieses Land 2015 übernommen. Seit langem verfolgt er die Vision, dieses einmalige Grundstück zusammenhängend zu erhalten und darauf eine qualitativ hochstehende Siedlung zu planen. Daraus entwickelte sich mit der Zeit die Idee, auf diesem Grundstück eine innovative Siedlung für ein „anders Wohnen im Alter“ zu realisieren. Sie soll ein selbstbestimmtes und aktives Leben und Wohnen im Alter ermöglichen, das Gemeinschaftliche fördern und so auch helfen, den vielleicht irgendwann nötigen Eintritt in ein Pflegeheim möglichst lange hinauszuschieben.

Seit dem Jahr 2014 hat sich eine Kerngruppe aus sechs Oberriednern daran gemacht, diese Idee umzusetzen. Um eine optimale Siedlungsqualität an diesem städtebaulich sensiblen Ort zu erreichen wurde im Juni 2015 ein Studienauftrag mit sechs bekannten Architektenteams und einer Jury aus renommierten Fachleuten gestartet.

Im Rahmen des zweistufigen Studienauftrags mit Zwischenbesprechung wurde dasjenige Projekt ermittelt, welches die Vision für ein „anderes Wohnen im Alter“ in hoher Qualität umsetzt. Im März 2016 erfolgte die Gesamt- bzw. Schlussbeurteilung.

Die Aufgabe dieses Gestaltungsplans ist es, mit Hilfe von Festlegungen und Vorschriften sicherzustellen, dass eine zukünftige Überbauung die Qualitäten des Studienprojekts übernehmen muss.

2. Ablauf, Stand des Verfahrens

Der private Gestaltungsplan wurde von der Gemeinde Oberrieden am 28. März 2017 für die Mitwirkung und Vorprüfung (§ 7 PBG) verabschiedet. Diese fand vom 7. April 2017 bis 6. Juni 2017 statt. Jedermann konnte sich innert 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden.

Parallel dazu ist der Gestaltungsplan der Vorprüfung durch den Kanton Zürich unterzogen worden. Die Akten wurden dem ARE zur Vorprüfung und Stellungnahme eingereicht.

Der private Gestaltungsplan wurde aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung überarbeitet. Die Eingaben sowie allfällige Auswirkungen auf das Planwerk sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

Der private Gestaltungsplan ist für die **Gemeindeversammlung vom 20. März 2018** traktandiert und wird bei Zustimmung im Anschluss der **Kantonalen Baudirektion** zur Genehmigung eingereicht.

3. Behandelte Einwendungen

Neben- und übergeordnete Planungsträger

Zur Mitwirkung wurden die angrenzenden Gemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) eingeladen. Die Gemeinden Horgen und Thalwil nehmen den privaten Gestaltungsplan Winkelhalden ohne Anträge zur Kenntnis. Die ZPZ hat ohne Anträge beschlossen, dass der private Gestaltungsplan den Zielsetzungen und Vorgaben der Region gemäss dem rechtskräftigen als auch dem von der Delegiertenversammlung verabschiedeten neuen regionalen Richtplan entspricht.

Der Vorprüfungsbericht des ARE liegt mit Datum vom 11. Juli 2017 vor.

Bevölkerung

Innerhalb der Auflagefrist sind zwei Mitwirkungsbegehren eingegangen. Die Bauherrschaft hat sämtliche Anliegen geprüft. Die Behandlung der Einwendungen wird nachfolgend erläutert.

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
<p data-bbox="226 252 412 284">Einwendung 1</p> <p data-bbox="226 355 454 387">J. und O. Kosters</p> <p data-bbox="226 403 434 435">Haldenstrasse 1</p> <p data-bbox="226 451 566 555">(vertreten durch RA Budliger – Gfeller, Budliger, Kunz Rechtsanwälte)</p>	<p data-bbox="602 252 898 284">Verzicht Festsetzung</p> <p data-bbox="602 300 1155 371">Auf die Festsetzung des Gestaltungsplanes sei zu verzichten da:</p> <ul data-bbox="602 387 1155 1369" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="602 387 1155 587">- Der Perimeter unzweckmässig festgelegt worden sei, da das Grundstück der Haldenstrasse 1 in den GP-Perimeter einbezogen hätte werden müssen, was die Eigentümer erfolglos versucht hätten. <li data-bbox="602 1297 1155 1369">- Die geplante Überbauung sich nicht in die Umgebung einordne. 	<p data-bbox="1180 300 1796 371">An der Festsetzung des Gestaltungsplanes wird festgehalten:</p> <ul data-bbox="1180 387 1796 1431" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1180 387 1796 754">- Die Bauherrschaft hat die Nachbarschaft schon frühzeitig über das Vorhaben und die Resultate des Studienauftrags informiert. Mit den Eigentümern der Haldenstrasse 1 wurden ausserdem mehrere Besprechungen abgehalten, aus welchen leider keine gemeinsame Stossrichtung resultierte, da die Eigentümerschaften des Grundstückes der Haldenstrasse 1 sich uneinig betreffend Nutzen eines gemeinsamen Gestaltungsplans waren. <li data-bbox="1180 770 1796 1281">- Des Weiteren liegt eine Studie der Eigentümerschaft Haldenstrasse 1 OG vor, welches besagt, dass aufgrund des spezifischen Nutzungskonzeptes der Wohnsiedlung der Winkelhalden AG die Anbindung der Liegenschaft Haldenstrasse 1 an die Alterssiedlung nicht im Vordergrund stehe. Ausgeführt wird darin, dass die Lage an der Kreuzung Bickel- / Halden- / Winkelhaldenstrasse - mit den drei daran angrenzenden Bauten mit Detailhandelsgeschäften – eher für ein eigenständiges Gebäude an der Haldenstrasse 1 denn für eine Einbindung in die Überbauung Winkelhalde spreche. <li data-bbox="1180 1297 1796 1431">- Um die geforderte Qualität an diesem sensiblen Ort zu gewährleisten, wurde ein qualifiziertes Verfahren in Form eines zweistufigen Studienauftrags mit einer re- 	<p data-bbox="1823 300 2089 371">Keine Massnahmen im Gestaltungsplan</p>

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		<p>nommierten Jury und ausgewiesenen qualitativ hochstehenden Architekturbüros durchgeführt. Es darf also davon ausgegangen werden, dass das Projekt hohen städtebaulichen Ansprüchen genügt. Das wurde im Rahmen der Vorprüfung auch durch das ARE bestätigt. Die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts sollen nun mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Überbauungskonzept erlaubt dank der Konzentration der Gebäudekörper in der Arealmitte eine ortsbauliche qualitätsvolle Strukturierung der Gebäudeerscheinung und der Aussenräume sowohl zu den Altbauten in der Kernzone als auch gegenüber den Gebäuden in den benachbarten Wohnzonen. Die teilweise Freihaltung des Grundstücks an der Winkelhaldenstrasse ist vorteilhaft für das Ortsbild. Der Zugangshof inkl. der inneren Erschliessung schafft einen identitätsstiftenden, räumlich gut gefassten Ort. <p>Die geplante Überbauung reagiert qualitativvoll auf die Topographie. Die Tiefgarage ist hervorragend eingebunden. Die Erscheinung der seeseitigen Fassadenabwicklung steht in einem vernünftigen Verhältnis zum insgesamt grosszügigen Freiraum.</p> <p>Ausserdem werden durch die Schaffung von altersgerechten Wohnungen in Bahnhof- und Ortszentrumsnähe die ortplanerischen Zielsetzungen unterstützt.</p> 	

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Verkehrssicherheit auf der Haldenstrasse (zwischen Alter Landstrasse und Winkelhaldenstrasse) durch das zusätzliche erhebliche Verkehrsaufkommen und der Fahrtauglichkeit der zu erwartenden älteren Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt sei. 	<p>Die Bauherrschaft ist aus all diesen Gründen überzeugt, dass sich die geplante Überbauung hervorragend in die Umgebung einordnen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bauherrschaft strebt für den Neubau der „Siedlung für ein anders Wohnen im Alter“ ein fortschrittliches Mobilitätskonzept an. Dieses soll mithelfen, im Interesse der Siedlung, der Nachbarschaft sowie der Gemeinde Oberrieden möglichst wenige zusätzliche Fahrten des motorisierten Individualverkehrs zu generieren. So werden die zur Verfügung gestellten Parkplätze reduziert, es wird die Möglichkeit des Carsharing geschaffen sowie Einfluss auf den zu erwartenden Verkehr mittels vertraglichen Vereinbarungen mit den Mietern genommen. <p>Eine Überbauung nach Regelbauweise würde augenscheinlich viel mehr individuelle Fahrtenbewegungen erzeugen, als dies mit der geplanten Überbauung der Fall sein wird. Die Bauherrschaft ist überzeugt, dass die Fahrtauglichkeit der Bewohner – so lange noch selber gefahren wird – nicht mehr eingeschränkt ist, als dies von Gesetzes wegen zulässig ist. Es ist zudem auch nicht Sache des öffentlichen Baurechts, bestimmte Personengruppen vom Führen eines Fahrzeuges auszuschliessen.</p>	

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	<p>Streichung oder Änderung von Art. 6 Abs. 4 (Verbindungsbrücken und Laubengänge für die Wohnungerschliessung)</p> <p>Die Vorschrift soll gestrichen oder so abgeändert werden, dass Verbindungsbrücken und Laubengänge für die Wohnungerschliessung nicht ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Verbindungsgänge über kurz oder lang mittels baulicher Massnahmen geschlossen würden. - Die Verbindungsbrücken zu einem langen Gebäude führen, was unter anderem die Sicht auf Berge und See verunmöglicht. 	<p>Es ist nicht geplant, dass die Verbindungsbrücken und Laubengänge für die Wohnungerschliessung später geschlossen werden sollen. Dies wäre gemäss Gestaltungsplanvorschriften auch nicht möglich.</p> <p>Da die Verbindungsbrücken mit offenen Sicherungsgeländern geplant sind, werden diese nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Durch die so erhaltene Durchsicht wirken sie sehr filigran und schmälern die Sicht auf die Berge oder den See nicht.</p> <p>Die Bauherrschaft erachtet die Verbindungsbrücken und Laubengänge ausserhalb der Baubereiche als spannende, identitätsstiftende und kommunikationsfördernde Ausgestaltung der Wohnungerschliessungen.</p>	<p>Keine Massnahmen im Gestaltungsplan</p>
	<p>Streichung oder Änderung von Art. 6 Abs. 5 (Erstellung besondere Gebäude)</p> <p>Die Vorschrift soll gestrichen oder so ergänzt werden, dass im Übergangsbereich nur die Erstellung von betreffend Dimension und Anzahl absolut untergeordneten Gebäuden zulässig ist.</p>	<p>Grundsätzlich sind die Nutzung und die maximalen Dimensionen eines „Besonderen Gebäudes“ im PBG geregelt. Um aber die Bedenken der Mitwirkenden aufnehmen zu können wird die Kubatur der möglichen besonderen Gebäude in Artikel 6 Abs. 6 neu eine maximalen Fläche von 25 m² pro besonderes Gebäude und eine maximale Höhe von 4 m vorgegeben. Ausserdem werden die Vorschriften ergänzt, so dass besondere Gebäude max. im</p>	<p>Anpassung Vorschriften</p>

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird befürchtet, dass die Bauherrschaft eine im Studienwettbewerb angedacht Erweiterung dannzumal bauen will. - Damit die Erstellung von besonderen Gebäuden im Übergangsbereich nicht uneingeschränkt möglich ist, sollen die Vorschriften ergänzt werden, so dass dort keine bes. Gebäude oder nur absolut untergeordnete Bauten von geringer Dimension und Anzahl zulässig sind. 	<p>Umfang von 1.5% der Brutto-Geschossfläche erstellt werden dürfen.</p> <p>Die im Studienauftrag angedachte spätere Erweiterung wurde nicht in die vorliegende Planung übernommen und ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes. Sie wurde als zu Dicht befunden und deshalb fallen gelassen.</p> <p>Die Gestaltungsplanvorschriften verlangen, dass der Übergangsbereich in der vorliegenden Topographie möglichst zu erhalten ist. Ausserdem ist dieser mit einem klaren Bezug zu der geschützten Liegenschaft Winkelhaldenstrasse 6 / 8 inklusive der Scheune und der Vorgärten als Ensemble zu gestalten. Dies legt nahe, dass dieser Bereich nicht mit unzähligen Gebäuden überstellt wird. Die Anpassung von Art. 6 Abs. 6 trägt zur angestrebten Gestaltung bei.</p>	
	<p>Streichung oder Änderung von Art. 5 Abs. 3 (Nutzung Bistro oder Cafeteria)</p> <p>Die Vorschrift soll gestrichen oder so abgeändert werden, dass in den Baubereichen A1 und B kein öffentlicher Restaurantbetrieb (Café, Bistro) oder sonstiges Gewerbe erlaubt ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch ein mögliches Café oder Bistro werde die Haldenstrasse 1 mehr Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt. Ausserdem seien nur nicht störende Betriebe zulässig gemäss Art. 19 BZO. 	<p>Mit dem Gestaltungsplan werden neue Bauvorschriften festgesetzt. Betreffend Nutzweise wird auch in den Gestaltungsplanvorschriften festgehalten, dass Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig ist, was keiner Abweichung von der gültigen BZO darstellt. Zur Wahrung des Zonenzwecks der Wohnnut-</p>	<p>Keine Massnahmen im Gestaltungsplan</p>

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	<p>Änderung von Art. 13 Abs. 4 (Sammelstelle Hauskehricht, Grüngut, Altpapier etc.)</p> <p>Die Vorschrift soll so abgeändert werden, dass die Sammelstelle für den ganzen Gestaltungsplanperimeter nicht beim Baubereich B resp. in der Nachbarschaft der Haldenstrasse 1 erstellt werden darf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Aussagen im Gestaltungsplan seien zu unpräzise und müssten ergänzt werden. 	<p>zung sind nur nicht störende Betriebe zugelassen, welche sich ohne weiteres mit dem Wohnen vereinbaren lassen. Darunter fallen gemäss Rechtssprechungspraxis auch Quartierrestaurants.</p> <p>Des Weiteren ist die Bauherrschaft überzeugt, dass ein Bistro oder Café der Belebung des Quartieres zuträglich ist und auch eine gute gesellschaftliche und soziale Integration der geplanten Überbauung fördert.</p> <p>Die Gestaltungsplanvorschriften regeln die Grundordnung der gemeinschaftlichen Ausstattung, nämlich dass die Hauskehrichtabfälle, Grüngut, Altpapier etc. zentral zu sammeln seien. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist stark von der Detailprojektierung abhängig, welche bekanntlich im Baubewilligungsverfahren erfolgt und demzufolge auf Stufe Gestaltungsplan nicht näher zu beschreiben ist.</p> <p>Die Bauherrschaft strebt aber seit jeher eine Unterflursammelstelle an. Deshalb werden die Vorschriften dahingehend ergänzt, dass für den Hauskehricht weniger störende Unterflurcontainer vorzusehen sind.</p>	<p>Anpassung Vorschriften</p>
<p>Einwendung 2</p> <p>U. und C. Bucher</p> <p>C. Frey u. L. Carnessalini</p>	<p>Streichung von Art. 5 Abs. 3 (Nutzung Bistro oder Cafeteria)</p> <p>Auf einen öffentlichen Restaurationsbetrieb im Gestaltungsplanperimeter sei zu verzichten und somit der Art. 5 Abs. 3 der</p>	<p>Mit dem Gestaltungsplan werden neue Bauvorschriften festgesetzt. Betreffend Nutzweise wird auch in den Gestaltungsplanvorschriften</p>	<p>Keine Massnahmen im Gestaltungsplan</p>

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
U. und J. Hübner Haldenstrasse 6 (vertreten durch RA Claudia Steiger und Rahel Reich – Blum und Grob Rechtsanwälte)	Gestaltungsplanvorschriften zu streichen. <ul style="list-style-type: none"> - Störende Betriebe seien nicht Wohnzonenkonform. Gemäss Art. 5 Abs. 1 GP-Vorschriften sei höchstens nicht störendes Gewerbe zulässig. - Die Erstellung eines Bistro oder Cafeteria im Sinne eines Quartiertreffs weiche von den Vorschriften ab und müsse im Wohngebiet als störend qualifiziert werden. 	festgehalten, dass Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig ist, was keiner Abweichung von der BZO darstellt. Zur Wahrung des Zonenzwecks der Wohnnutzung sind nur nicht störende Betriebe zugelassen, welche sich ohne weiteres mit dem Wohnen vereinbaren lassen. Dazu gehören etwa Bäckereien, andere zum Wohnen gehörenden Geschäftsbetriebe, Quartierrestaurants, Arzt- und Anwaltspraxen. Demzufolge ist die Gestaltungsplanvorschrift welche ein öffentliches Quartier-Bistro zulässt rechtskonform. Des Weiteren ist die Bauherrschaft überzeugt davon, dass ein Bistro oder Café der Belegung des Quartieres zuträglich ist und auch eine gute gesellschaftliche und soziale Integration der geplanten Überbauung fördert.	
	Änderung von Art. 6 f. (Baubereiche, Grundmasse) Die Baubereiche A – D und Sockelgeschoss seien hinsichtlich Gebäudehöhen, Geschossigkeit sowie Länge des Sockelgeschosses so zu überarbeiten, dass eine sehr gute Einordnung gewährleistet ist.	Um die geforderte Qualität an diesem sensiblen Ort zu gewährleisten, wurde ein qualifiziertes Verfahren in Form eines zweistufigen Studienauftrags mit einer renommierten Jury und ausgewiesenen qualitativ hochstehenden Architekturbüros durchgeführt. Es darf also davon ausgegangen werden, dass das Projekt hohen städtebaulichen Ansprüchen genügt. Das wurde im Rahmen der Vorprüfung auch durch das ARE bestätigt. Die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts sollen nun mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden.	Keine Massnahmen im Gestaltungsplan

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	<p>- Die geplanten Gebäude weisen eine maximale Gesamthöhe von 13 m auf und überschreiten damit die maximale Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise (7.5 m) deutlich.</p>	<p>Die geplanten Gebäude in den Baubereichen B bis D unterschreiten die zulässigen Gebäude- und Firshöhen gemäss Bau- und Zonenordnung. Dies um den bereits bestehenden Gebäuden an der Haldenstrasse möglichst gute seeseitige Aussicht zu erhalten. Dies wird auch im Planungsbericht mit Hilfe eines Vergleichsprojekts aufgezeigt.</p> <p>Die geplanten Gebäude in den Baubereichen A1 bis A3 überschreiten die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise talseitig teilweise an ausgewählten Punkten geringfügig. Dies aufgrund des vorgesehenen, auch in den älteren Nachbarhäusern üblichen, anrechenbaren Untergeschosses. Das beeinflusst die Aussichtssituation der Nachbarschaft jedoch in keiner Art und Weise negativ.</p> <p>Die im Gestaltungsplan festgelegte „maximale Gesamthöhe“ darf nicht mit der „Gebäudehöhe“ nach PBG gleichgesetzt und verglichen werden.</p> <p>Falls ein Vergleich angestellt werden soll, so muss die Gebäude- und die Firshöhe zusammengezählt werden und danach mit der Gesamthöhe gemäss Richtprojekt verglichen werden. Dies würde folgende Rechnung ergeben:</p> <p>max. Gesamthöhe W2 (7.5 m + 4.5 m) = 12 m</p> <p>max. Gesamthöhe KB (7.5 m + 5.5 m) = 13 m.</p>	

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Überbauung in den Baubereichen A1 – A3 trete aufgrund der Überlagerung des Sockelgeschosses als 90 m langes Gebäude in Erscheinung. - Das Sockelgeschoss ermögliche ein in sich abgeschirmtes Quartierleben innerhalb des Wohnquartiers und sei einer guten gesellschaftlichen und sozialen Einordnung sicherlich nicht förderlich. - Für die konzentrierte und damit übergeschossige Anordnung der Bauvolumen bestehe topographisch keine Notwendigkeit. 	<p>max. Gesamthöhe gemäss Richtprojekt 12.40 m talseitige in Baubereichen A</p> <p>Somit ist nur talseitig eine Überschreitung auszumachen. Im Bereich des „Plateau“ – entlang der Haldenstrasse – jedoch sind klare Unterschreitungen ersichtlich. Somit wäre die Regelbauweise in Bezug auf die First- und Gebäudehöhe für die Nachbarschaft nachteilig. Dies wird auch im Planungsbericht mit Hilfe eines Vergleichsprojekts aufgezeigt.</p> <p>Die Baukörper in den Baubereichen A1 – A3 überlagern das Sockelgeschoss nicht, sondern treten, durch Gartenhöfe getrennt, als Einzelbauten in Erscheinung und schliessen rückwärtig an das Sockelgeschoss an. Der in den Vorschriften verlangte minimale Gebäudeabstand von 7 m trägt zu einer weiteren Auflockerung bei.</p> <p>Die Bauherrschaft beurteilt diese Begründung als widersprüchlich zum gestellten Antrag, in welchem gefordert wird, dass auf die Erstellung eines öffentlichen Restaurationsbetrieb im Gestaltungsplanperimeter zu verzichten sei. Das Sockelgeschoss und die daraus abgeleitete gemeinschaftliche Nutzung sollen zur gemeinsamen Aneignung und Belebung beitragen, was durchaus im Sinne des gesamten Quartiers liegt.</p> <p>Die geplante Bebauung führt für die Nachbarschaft hinsichtlich Aussicht zu weit besseren Verhältnissen, als dies nach Regelbauweise zu erwarten wäre. Zudem erlaubt das Überbauungskonzept „Konzentration der Gebäudekör-</p>	

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		<p>per in der Arealmitte,, eine ortsbauliche qualitätsvolle Strukturierung der Gebäude und der Aussenräume in Bezug zum Bestand. Die teilweise Freihaltung des Grundstücks an der Winkelhaldenstrasse ist vorteilhaft für das Ortsbild und ist eine bewusste Bezugnahme auf die Topographie.</p>	
	<p>Änderung von Art. 6 Abs. 5 (Erstellung besondere Gebäude)</p> <p>Die Vorschrift soll ergänzt werden, dass im Gestaltungsplan die Standorte verbindlich festgelegt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereiche für besondere Gebäude bzw. bereits bekannte besondere Gebäude und dauerhaft aufgestellte Einrichtungen sind im Gestaltungsplan festzusetzen. - Die zentrale Abfallsammelstelle sei verbindlich festzulegen. 	<p>Die genaue Zahl und Lage der benötigten besonderen Gebäude werden erst im Rahmen der Detailplanung festgelegt.</p> <p>Um die Kubatur der möglichen besonderen Gebäude einzuschränken, wird in Artikel 6 Abs. 6 neu eine maximale Fläche von 25 m² pro besonderes Gebäude und eine maximale Höhe von 4 m vorgegeben. Ausserdem werden die Vorschriften ergänzt, so dass besondere Gebäude max. im Umfang von 1.5% der Brutto-Geschossfläche erstellt werden dürfen.</p> <p>Die Gestaltungsplanvorschriften regeln die Grundordnung der gemeinschaftlichen Ausstattung, nämlich dass die Hauskehrichtabfälle, Grüngut, Altpapier etc. zentral zu sammeln sind. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist stark von der Detailprojektierung abhängig, welche bekanntlich im Baubewilligungsverfahren erfolgt. Weitere Festlegungen auf Stufe Gestaltungsplan wären demzufolge nicht phasengerecht.</p> <p>Die Bauherrschaft strebt eine Unterflursammelstelle an. Deshalb werden die Vorschriften</p>	<p>Anpassung Vorschriften</p>

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		entsprechend ergänzt, dass für den Hauskehricht weniger störende Unterflurcontainer vorzusehen sind.	
	<p>Ergänzung von Art. 8 (Dachform, Dachaufbauten)</p> <p>Art. 8 sei dahingehend zu ergänzen, dass nur technisch notwendige Dachaufbauten die maximale Gesamthöhe um das technisch zwingend erforderliche überragen dürfen und so anzuordnen sind, dass eine möglichst ruhige Dachlandschaft erreicht wird.</p>	In Art. 7 der Gestaltungsplanvorschriften ist festgehalten, dass nur Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Oblichter und kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG die maximale Höhenkote überragen dürfen. Somit besteht kein Änderungsbedarf an den Vorschriften in Art. 8.	Keine Massnahmen im Gestaltungsplan
	<p>Änderung von Art. 10 Abs. 2 (Begegnungsplatz)</p> <p>Art. 10 sei dahingehend zu konkretisieren, dass der Begegnungsplatz nicht möbliert werden darf bzw. falls doch, wo welche Ausstattungen zulässig sind.</p>	<p>Da der Begegnungsplatz erst mit einer gewissen Ausstattung zum Partizipieren einlädt, kann nicht darauf eingegangen werden, dass er nicht möbliert werden darf.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung erfolgt aber erst in der Detailprojektierung und ist demzufolge auf Stufe Gestaltungsplan nicht näher zu beschreiben. Dies erfolgt erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Umgebungsplan).</p>	Keine Massnahmen im Gestaltungsplan
	<p>Nachweis der geplanten Zufahrt mittels Verkehrsgutachten</p> <p>Es sei mit einem Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass die geplante Zufahrt über die Haldenstrasse die Vorgaben des übergeordneten Rechts berücksichtigt.</p>	Die Bauherrschaft strebt für den Neubau der „Siedlung für ein anders Wohnen im Alter“ ein fortschrittliches Mobilitätskonzept an. Dieses soll mithelfen, im Interesse der Siedlung, der Nachbarschaft sowie der Gemeinde Oberrieden möglichst wenige zusätzliche Fahrten des	Keine Massnahmen im Gestaltungsplan

Einsprecher	Antrag / Begründung Einwender	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		<p>motorisierten Individualverkehrs zu generieren. So werden die zur Verfügung gestellten Parkplätze reduziert, es wird die Möglichkeit des Carsharing geschaffen sowie Einfluss auf den zu erwartenden Verkehr mittels vertraglichen Vereinbarungen mit den Mietern genommen.</p> <p>Eine Überbauung nach Regelbauweise, zum Beispiel mit Familienwohnungen, würde wesentlich mehr individuelle Fahrtenbewegungen erzeugen, als dies mit der geplanten Überbauung für Senioren der Fall sein wird.</p> <p>Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird zudem aufgezeigt, dass die Haldenstrasse im Rahmen der geltenden Normen (Erschliessungsstrasse) ausgebaut werden könnte, sollte dies der Gesamtverkehr des Quartiers zu irgend einem Zeitpunkt als notwendig erscheinen lassen.</p>	
	<p>Zuweisung des Gestaltungsplanperimeters zur ES II</p> <p>Für die Wohnzone W2 ist durch die Nutzungsplanung die ES II vorgeschrieben.</p>	<p>Da die vorgesehene Nutzung Wohnen und nicht störende Gewerbenutzung beinhaltet, wird die nutzungskonforme ES II zugeordnet.</p>	<p>Anpassung Vorschriften</p>

Ergebnis Kantonale Vorprüfung

	Antrag	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	Vorschriften		
	In Art. 3 ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.	Um Missverständnisse zu vermeiden wird der Art. 3 mit der zur Anwendung kommenden Gesetzesfassung ergänzt (Fassung PBG bis zum 28.02.2017 massgebend).	Anpassung Vorschriften
	Art. 1 Abs. 1 GPV muss so umformuliert werden, dass eine besonders gute Gestaltung gewährleistet ist.	Da die Bauherrschaft eine besonders gute Gestaltung anstrebt wird der Art. 1 Abs. 1 GPV entsprechend geändert.	Anpassung Vorschriften
	In Art. 1 Abs. 2 GPV ist auf die Erwähnung des Auftraggebers zu verzichten.	Weil der Gestaltungsplan unabhängig des heutigen Auftraggebers erfolgen soll, wird der Art. 1 Abs. 2 GPV entsprechend geändert.	Anpassung Vorschriften
	Der Art. 5 Abs. 3 GPV ist nicht notwendig, da ein Bistro oder eine Cafeteria als nicht störendes Gewerbe taxiert wird. Sollte aber explizit nur im Baufeld B solch eine Nutzung erlaubt sein, ist einen entsprechende Umformulierung notwendig.	Da bereits Art. 5 Abs. 1 die Nutzung eines Bistros oder einer Cafeteria regelt, wird der Art. 5 Abs. 3 GPV gestrichen.	Anpassung Vorschriften
	Im Sinne der Freiraumplanung ist drauf zu verzichten, pauschal „besondere Gebäude“ bzw. Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche zuzulassen.	Da die genauen benötigten besonderen Gebäude und deren Lage zur Detailplanung gehören, können die genauen Platzierungen nicht festgelegt werden. Um die Kubatur der möglichen besonderen Gebäude einzuschränken, wird in Artikel 6 Abs. 6 neu eine maximale Fläche von 25 m ² pro besonderes Gebäude und eine maximale Höhe von 4 m vorgegeben. Ausserdem werden die Vorschriften ergänzt, so dass besondere Gebäude max. im Umfang von 1.5% der Brutto-Geschossfläche erstellt werden dürfen.	Anpassung Vorschriften

	Antrag	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		<p>Die Gestaltungsplanvorschriften verlangen ausserdem, dass der Übergangsbereich in der vorliegenden Topographie möglichst zu erhalten ist. Ausserdem ist dieser mit einem klaren Bezug zu der geschützten Liegenschaft Winkelhaldenstrasse 6 / 8 inklusive der Scheune und der Vorgärten als Ensemble zu gestalten. Dies legt nahe, dass dieser Bereich nicht mit unzähligen Gebäuden überstellt wird. Die Anpassung von Art. 6 Abs. 6 trägt zur angestrebten Gestaltung bei.</p>	
	<p>Art. 6 Abs. 6 GPV ist dahingehend zu präzisieren, welche baulichen Massnahmen innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten gilt.</p>	<p>Um Missverständnisse zu vermeiden, wird der (neu) Art. 6 Abs. 7 GPV ergänzt.</p>	<p>Anpassung Vorschriften</p>
	<p>Aufgrund der übergeordneten Vorgaben muss die bauliche Dichte erhöht werden. Die bauliche Dichte bzw. die Ausnützung ist auf mindestens 50% zu erhöhen.</p>	<p>Gemäss dem Leitfaden „Dichtevorgaben umsetzen“ entspricht eine Netto - Ausnützungsziffer von 50% ca. einer Brutto - Ausnützungsziffer von 67.5 %. Bei einer Grundfläche im Gestaltungsplanperimeter von 8'289 m² ergibt dies folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AZ (netto) 50% = 4'144 m² anrechenbare Geschossfläche (ohne Dach- und Untergeschossflächen) oder - AZb (brutto) 67.5% = 5'595 m² Brutto-Gesamtgeschossfläche (anrechenbare und nicht anrechenbare Flächen / also inkl. Dach- und Untergeschossflächen) <p>Beim vorliegenden Richtprojekt wird gemäss</p>	

	Antrag	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		<p>Anhang 3 des Planungsberichtes eine Brutto - Gesamtgeschossfläche (anrechenbare und nicht anrechenbare Flächen / also inkl. Dach- und Untergeschossflächen) von ca. 5'483 m² erreicht. Vergleicht man diese mit der Vorgabe des Leitfadens „Dichtevorgaben umsetzen“, resultiert eine Abweichung von knapp 100 m².</p> <p>Unter dem Aspekt der gebietsgerechten Eruiierung des Dichtemasses und unter Berücksichtigung der zweckmässigen Freihaltung gegenüber dem Denkmalschutzobjekt darf diese Abweichung als ortsplanerisch korrekt eingestuft werden. Somit wird mit dem Gestaltungsplan neben dem Nutzungsdichteziel auch die Vorgabe der hohen baulichen Dichte umgesetzt.</p> <p>Um dies nachvollziehbarer darzulegen wird in den Gestaltungsplanvorschriften neu die Brutto-Geschossfläche festgelegt (anrechenbare und nicht anrechenbare Flächen). Zudem wird auf die Vorgabe der Geschossezahlen verzichtet, um beim Baubewilligungsverfahren keine Unsicherheiten bezüglich Anrechenbarkeit der Flächen auszulösen.</p>	Anpassung Vorschriften
	<p>Da in den Gestaltungsplanvorschriften nicht klar hervorgeht, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt, sind die Vorschriften zu den Attikageschossen zu ergänzen.</p> <p>Ausserdem widersprechen die Vorschriften den Bestimmung der BZO zu den Attikageschossen.</p>	<p>Um Missverständnisse zu vermeiden wird der Art. 3 mit der zur Anwendung kommenden Gesetzesfassung ergänzt.</p> <p>Auf die Vorgabe der Geschossezahlvorschriften wird verzichtet. So ist neu die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Hö-</p>	<p>Anpassung Vorschriften</p> <p>Anpassung Vorschriften</p>

	Antrag	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		henkote frei. Da die Baubereiche mit den max. Höhenkoten einen Gebäudemantel erzeugen, wird die Gebäudekubatur ausreichend gesichert.	
	Betreffend der Energieversorgung und -gewinnung soll geprüft werden, ob die Vorgaben allgemein gültiger formuliert werden können (anstatt des Verweises auf „2sol“).	Um die Vorschrift unabhängig der Prinzipien von „2sol“ zu definieren, wird der Art. 9 Abs. 5 GPV allgemein gültiger formuliert.	Anpassung Vorschriften
	Art. 10 Abs. 1 ist dahingehend anzupassen, dass Ruheflächen oder Erholungsflächen zu einem vorgegebenen Mass gesichert oder gewährleistet werden.	Um keine Unsicherheiten bei der Anwendung der Vorschrift auszulösen wird der Art. 10 Abs. 1 entsprechend angepasst.	Anpassung Vorschriften
	Die geplante Aussenraumbelichtung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften zu überprüfen. Es wird empfohlen, eine entsprechende Vorschrift im Gestaltungsplan zu erlassen.	Um dem Umweltschutz Rechnung zu tragen, wird eine entsprechende Vorschrift zu Lichtimmissionen aufgenommen.	Anpassung Vorschriften
	Ohne einen entsprechenden Nachweis ist nicht ersichtlich, ob der Gestaltungsplan mit den tieferen Parkplatzzahlen als die BZO § 242 Abs. 2 PBG gerecht wird. In den Vorschriften ist zu ergänzen, dass die tieferen Parkplatzzahlen nur gestützt auf ein betriebliches Mobilitätskonzept zur Anwendung gelangen können.	Die Bauherrschaft strebt für den Neubau der „Siedlung für ein anders Wohnen im Alter“ ein fortschrittliches Mobilitätskonzept an. Dieses soll mithelfen, im Interesse der Siedlung, der Nachbarschaft sowie der Gemeinde Oberrieden möglichst wenige zusätzliche Fahrten des motorisierten Individualverkehrs zu generieren. So werden die zur Verfügung gestellten Parkplätze reduziert, es wird die Möglichkeit des Carsharing geschaffen sowie Einfluss auf den zu erwartenden Verkehr mittels vertraglichen Vereinbarungen mit den Mietern genommen. So wurde zusätzlich ein Mobilitätskonzept er-	Anpassung Vorschriften

	Antrag	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
	Der Art. 12 Abs. 2 GPV betreffend die Erstellung von zusätzlichen Abstellplätzen oder der Nachweis von Abstellplätzen in nützlicher Entfernung deckt sich nicht vollständig mit den Vorgaben des PBG.	arbeitet, welches zusätzlich zum Planungsbericht den Gestaltungsplanunterlagen beigelegt wird. Der Art. 12 Abs. 1 GPV wird entsprechend angepasst. Um die Vorgaben des PBG entsprechend zu berücksichtigen, wird der Art. 12 Abs. 2 GPV entsprechend ergänzt. Eine mögliche Ersatzabgabe wird jedoch von der Gemeindebehörde klar verneint.	Anpassung Vorschriften
	Die Formulierung in den Vorschriften zur Entwässerung ist so zu überarbeiten, dass sie den gewässerschutzrechtlichen Vorgaben entsprechen.	Damit die Gestaltungsplanvorschriften den gewässerschutzrechtlichen Vorgaben entsprechen, wird die Formulierung überarbeitet.	Anpassung Vorschriften
	Dem Gestaltungsplangebiet sei die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen, da nur Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen werden.	Da die vorgesehene Nutzung Wohnen und nicht störende Gewerbenutzung beinhaltet, wird die nutzungskonforme ES II zugeordnet.	Anpassung Vorschriften
	Die Bestimmungen bezüglich des Inkrafttretens sind nicht ganz korrekt und sind entsprechend dem Vorschlag der Baudirektion zu ergänzen.	Damit die Vorschrift zum Inkrafttreten korrekt wiedergegeben wird, wird der Art. 16 gemäss Vorschlag der Baudirektion ergänzt.	Anpassung Vorschriften
	Erläuternder Bericht		
	Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets ist im Erläuterungsbericht zu erörtern. Insbesondere sind Platzmöglichkeiten für Retention und Versickerung des Regenwassers aufzuzeigen.	Die Gestaltungsplanvorschriften regeln die Grundordnung der Ver- und Entsorgung, nämlich dass Dachwasser, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen ist. Wo dies nicht möglich ist, ist dieses Wasser mittels Retention abzuführen. Die genaue Lage und Ausgestaltung solcher Entwässerungsbauwerke ist stark von der Detailprojektierung sowie dem Baugrund abhängig. Deren genaue Festlegung erfolgt im Bau-	Keine Anpassung Gestaltungsplan

	Antrag	Beurteilung Bauherrschaft	Massnahme
		bewilligungsverfahren und ist demzufolge nicht auf Stufe Gestaltungsplan näher zu beschreiben.	
	In der Nähe des Gestaltungsplangebiets befindet sich eine Mobilfunkanlage. Die Gemeinde muss die Betreiberin über Bauvorhaben informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.	Damit die Information der Mobilfunkbetreiberin im Baubewilligungsverfahren vorgenommen wird, wurde dies im Erläuternden Bericht ergänzt.	Anpassung Bericht



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 28.06.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000332

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Oberrieden, Alte Landstrasse 32, 8942 Oberrieden

Privater Gestaltungsplan «Winkelhalden», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8942 Oberrieden

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Oberrieden haben an der Gemeindeversammlung vom 20. März 2018 der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Winkelhalden» zugestimmt. Die Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am 16. Juli 2018.

Im Rahmen eines Rekursverfahrens hat das Baurekursgericht am 26. Februar 2019 eine Anpassung eines Artikels der Gestaltungsplanvorschriften verfügt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Mai 2019 ist kein weiteres Rechtsmittel ergriffen worden.

Der private Gestaltungsplan «Winkelhalden» tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.