



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Janina Thomas
Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 50
janina.thomas@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 16-0885

Gemeinde Zollikon
Bergstrasse 20
Postfach 280
8702 Zollikon

11. Juli 2016

Zollikon. Privater Gestaltungsplan Beugi – 1. Vorprüfung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 23. Mai 2016 die Vorlage für zum privaten Gestaltungsplan Beugi zur Vorprüfung eingereicht. Gerne nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 9082, 9083 und die Strassengrundstücke 9527, 9528, 9530, 9084 (Teilgrundstück), 9857, 10098.

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Areal Beugi Bestandteil des Siedlungsgürtels um den Zürichsee, welcher gemäss Raumordnungskonzept aufgrund der gut erschlossenen Lage der urbanen Wohnlandschaft zugeordnet ist. Gemäss regionalem Richtplan ist der Gestaltungsplanperimeter dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Der Entwurf der Gesamtrevision des regionalen Richtplans sieht vor, den Geltungsbereich des Gestaltungsplanperimeters einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zuzuweisen. Gemäss kommunalem Richtplan von 1983 ist das Siedlungsgebiet als halbstädtische Überbauung festgelegt.

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten, in der Zone WG 2.70 sowie zu einem Teil in der Kernzone. Parallel zum Gestaltungsplan-Verfahren soll in einem separaten Verfahren das gesamte Gestaltungsplangebiet in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine der örtlichen Situation angepasste Überbauung mit hoher Qualität. Es werden insbesondere folgende Ziele verfolgt: a) eine architektonisch-städtebaulich attraktive Ergänzung des historischen Ortskerns mit gemischt genutzten Neubauten auf dem Areal Beugi; b) der Bau von Mietwohnungen auf mittlerem Mietzinsniveau; c) der Weiterbestand und die zukunftsfähige Entwicklung des Denkmalschutzobjektes „Zum Truben“; d) die Belebung des Ortskerns durch die Ansiedlung eines Grossverteilers mit Produkten für den täglichen Bedarf sowie die Schaffung eines öffentlichen Platzes und das Gewährleisten der öffentlichen Durchwegung.



Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im M 1:500, den Bestimmungen und dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, alle datiert vom 13.04.2016.

Wir haben das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz (TBA/FALS) des Tiefbauamtes sowie die amtsinterne Abteilung Archäologie und Denkmalpflege (A+D) zum Mitbericht eingeladen. Die amtsinterne Abteilung Archäologie und Denkmalpflege hat keine Bemerkungen.

2. Gesamtbeurteilung

Das Areal Beugi liegt mitten im Ortskern von Zollikon Dorf. Mit der Fertigstellung des neuen Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain steht der Standort mit dem bisherigen Altersheim Beugi einer neuen Überbauung und Nutzung zur Verfügung. Die Möglichkeit, den Ortskern städtebaulich qualitativ zu verändern, wurde im Rahmen eines mehrjährigen Planungsprozesses mit unterschiedlichen Planungsstufen weitsichtig angegangen.

Ausgehend von einer Planungswerkstatt im Juni 2013 wurde eine Testplanung mit drei Planungsteams für den ganzen Ortskern von Zollikon durchgeführt. Das Team, welches die politischen Zielvorstellungen des Gemeinderates am schlüssigsten zum Ausdruck brachte, wurde anschliessend mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Als weiteres Vorgehen ist ein Architekturwettbewerb vorgesehen, dessen Siegerprojekt als Richtprojekt für die definitive Fassung des Gestaltungsplans dienen soll.

Sowohl der vorgängige Planungsprozess als auch der daraus resultierende Gestaltungsplan tragen zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortskerns von Zollikon bei.

Dem Gestaltungsplan kann aus wasserversorgungstechnischer Sicht jedoch noch nicht zugestimmt werden. Das aktuelle Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Zollikon wurde am 24. Juli 2015 durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) genehmigt. Darin ist zwar von einer möglichen Aufhebung des Reservoirs Beugi die Rede, aber eine abschliessende Aussage dazu, ob weiterhin genügend Reservoirvolumen verfügbar ist und ob die Löschwasserversorgung den Anforderungen genügt, wird im GWP nicht gemacht.

Die Fragen im Zusammenhang mit der Aufhebung des Reservoirs Beugi müssen vorher geklärt werden. Dies hat im Rahmen einer Überarbeitung oder Ergänzung des GWP zu erfolgen. Das überarbeitete GWP ist dem AWEL, Abt. Gewässerschutz, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich, zur Vorprüfung einzureichen, dann durch den Gemeinderat zu verabschieden und anschliessend durch das AWEL genehmigen zu lassen.

3. Zur Vorlage im Einzelnen

3.1 Zum Situationsplan

Der Situationsplan im Mst. 1:500 stellt Genehmigungsinhalte sowie Orientierungsinhalte dar. Unter den verbindlichen Angaben sind alle wesentlichen Punkte wie Geltungsbereich, Baubereiche und Erschliessung festgelegt.

3.2 Zu den Bestimmungen

Zu Art. 12 Parkierung Abs. 1

Im Planungsgebiet Areal Beugi und Umgebung wird der Jahresmittel-Immissionsgrenzwert der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) für NO₂ grösstenteils eingehalten. Bei der Feinstaubbelastung (PM₁₀) liegen die Werte weiterhin grossflächig im Bereich des Grenzwertes. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres die Grenzwerte der LRV.

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans vom 18. September 2015 (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel).

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation und zur Erreichung des Modal-Split-Ziels sollte die Anzahl an Parkplätzen reduziert werden.

Gemäss § 42 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Die Qualität der ÖV-Erschliessung ist im Gemeindegebiet Zollikon unterschiedlich. Das Gestaltungsplangebiet Areal Beugi ist gut mit dem ÖV erschlossen (ÖV-Güteklasse C gemäss Definition „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997). Es wird daher beantragt, für das Gestaltungsplangebiet eine gegenüber dem in der Bau- und Zonenordnung ausgewiesenen Pflichtbedarf angemessene Reduktion der Mindestanzahl an Stellplätzen festzulegen und in den Gestaltungsplanvorschriften (Art. 12) zu verankern.

- Es wird empfohlen, den Pflichtbedarf an Fahrzeugabstellplätzen in Gebieten mit ÖV-Güteklasse [A / B / C] (Definition nach Parkplatz-Wegleitung) gegenüber dem Grundbedarf angemessen zu reduzieren.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Parkplatz-Bestimmungen gänzlich gemäss der kantonalen Parkplatz-Wegleitung zu formulieren und die Anzahl an Parkplätzen nach oben zu begrenzen. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen sind bei der Festlegung des Parkplatzangebotes zu berücksichtigen. Für Kunden- und Besucherparkplätze wird empfohlen, eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).

In diesem Zuge wird empfohlen, gleichzeitig eine Anpassung der Parkplatz-Bestimmungen der Gemeinde Zollikon (Art. 28 BZO) vorzunehmen und die kantonale Parkplatz-Wegleitung zugrunde zu legen.

Zu Art. 12 Parkierung Abs. 2

Gemäss Art. 12 Abs. 2 sind genügend Abstellplätze für Motorräder und Velos vorzusehen, welche nach kantonomer Wegleitung berechnet werden. Die Werte der kantonomer Wegleitung beziehen sich auf die alte, nicht mehr gültige SN 640 065 aus Jahr 1996, die im Jahr 2011 aktualisiert wurde. Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird auf S. 26 dargelegt, dass der Bedarf für Veloparkierung gemäss der Empfehlung „Velopflichtplätze“ der Koordi-



nationsstelle Veloverkehr (2012) und der SN 640 065 (in dem Fall Version aus dem Jahr 2011) ermittelt wurde.

- Wir empfehlen, die SN 640 065 aus dem Jahr 2011 als Grundlage für die Gestaltungsplanbestimmung zu übernehmen.

Zu Art. 13 Lärmschutz Abs. 1

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Zentrumszone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. In Art. 5 der Bestimmungen wurde die Nutzung auf Wohnen und nicht störende Gewerbenutzung beschränkt, aber dem Gestaltungsplangebiet wurde widersprüchlich in Art. 13 die ES III zugeordnet. Für die im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzung (Wohnen, Büros, Verkaufsnutzung) ist eine ES II sinnvoll.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Einflussbereich der Zolliker Strasse. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III sind überall eingehalten. Die IGW der ES II können ohne Aspektwinkelreduktion 28 m ab Strassenmitte eingehalten werden.

Eine tiefere ES sorgt für einen besseren Lärmschutz gegenüber anderen Lärmquellen (u.a. Wärmepumpen, Parkieranlagen).

- In den Bestimmungen ist in Art. 13 Abs. 1 die Empfindlichkeitsstufe ES II nutzungskonform festzulegen.

3.3 Zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist klar verständlich und enthält alle wesentlichen Informationen.

4. Weitere materielle Hinweise

Zur Erschliessung

Der Perimeter des Gestaltungsplangebiets stösst im Süden an die Route 708/Zollikerstrasse, die als regionale Verbindungsstrasse klassiert ist. Die Verkehrerschliessung des Gebiets ist ab der Zollikerstrasse vorgesehen.

- Die Zufahrtspur mit Schrankenanlage für die Fahrzeuge ist so zu planen, dass kein Rückstau auf der Kantonsstrasse entstehen kann.

Das ausgearbeitete Bushaltestellenprojekt von Ingenieurbüro Buchhofer, ist im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang steht von der Abteilung Infrastrukturplanung, Entwicklungsingenieur, Tobias Etter, für Fragen zur Verfügung (tobias.etter@vd.zh.ch).

Wir empfehlen, dass Massnahmen des Mobilitätsmanagements geprüft werden, um die Nutzung des ÖV, Velo- und Fussverkehrs zu fördern. In diesem Zusammenhang weisen wir auf das kantonale Beratungsangebot „Impuls Mobilität“ hin. In diesem Rahmen werden auch Bauherren und Gemeinden über zweckmässige Massnahmen des Mobilitätsmanagements beraten. Näheres siehe www.impulsmobilitaet.ch.

Nichtionisierende Strahlung

In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich eine Mobilfunkanlage, von der hochfrequente nichtionisierende Strahlung NIS ausgeht: Swisscom, Kataster Nr. 9430, Mobilfunk-Basisstation ZAZO

Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, ihre Anlage zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Betreiberin über Bauvorhaben informieren muss, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.

Die Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan zur Vermeidung von Lichtemissionen wird begrüsst. Ergänzend wird auf das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt „Lichtverschmutzung vermeiden“ mit der „5-Punkte – Checkliste zur Beurteilung einer Beleuchtungseinrichtung“ und den aktuellen „Vollzugsschlüssel Umwelt“ hingewiesen und empfohlen, auch diese Dokumente im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

5. Formelle Hinweise

Zum Situationsplan

Das bestehende Denkmalschutzobjekt „Zum Truben“ stellt ebenfalls einen Baubereich wie der Baubereich Sockelbau und oberirdische Baukörper dar. Daher wird empfohlen, diesen Baubereich ebenfalls als Baubereich bestehenden Denkmalschutzobjekt „Zum Truben“ zu bezeichnen.

Für die Genehmigung des Gestaltungsplans sind die Unterlagen (Situationsplan, allfällige Ergänzungspläne, Vorschriften sowie Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung sowie das Baurekursgericht erhalten. Daneben ist die Publikation des Entscheides mit der entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zur Stimmrechts- und Gemeindebeschwerde beizulegen.

Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie zum Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

In der Weisung ÖREB-Kataster 01-2013 vom 30. August 2013 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.8) beschrieben. Für die Verfahrensschritte "öffentliche Auflage", "Festsetzung" und "Genehmigung" sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch den zuständigen Katasterbearbeiter im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 KGeolG und § 9 KÖREBKV).

Gebühren

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Zustell- und Rechnungsadresse: SWR Geomatik AG
Steinackerstrasse 2
8302 Kloten**

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr.	1'5555.20	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL/LH	Fr.	129.60	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL/PG	Fr.	129.60	105 323 / 83100.41.273
<hr/>			
Total	Fr.	1'814.40	

6. Weiteres Vorgehen

Der private Gestaltungsplan wird aufgrund seiner Planungsziele und Festlegungen begrüsst. Um eine Genehmigung in Aussicht stellen zu können, ist vorgängig das aktuelle Generelle Wasserversorgungsprojekt zu ergänzen oder zu überarbeiten. Der private Gestaltungsplan ist mit Berücksichtigung unserer Anträge rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Gerne hoffen wir, Ihnen mit diesen Hinweisen bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich gewesen zu sein. Für Rückfragen steht Ihnen die Unterzeichnende gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Janina Thomas

Beilagen

- überzählige Dossiers zurück

Kopie an

- SWR Geomatik AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten
- ARE A+D
- AWEL
- TBA/FALS
- VD/AFV