



Gestaltungsplan Blumenrain

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Blumenrain sollen die Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb einer Einrichtung für das Wohnen im Alter und der dazugehörigen Nutzungen geschaffen werden.

Art. 2 Art, Bestandteile und Geltungsbereich des Gestaltungsplans

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

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

³Der Geltungsbereich (Perimeter) ist im Plan dargestellt und in folgende Baufelder unterteilt:

- Baufeld A
- Baufeld B.

Art. 3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

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

Art. 4 Nutzweise

¹Im Baufeld A sind ein Wohn- und Pflegezentrum, Alterswohnungen und weitere Nutzungen wie Dienstleistungen (Räume für Physiotherapie etc.) zulässig, die mit der Hauptnutzung (Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen) zusammenhängen und in einer Zone für öffentliche Bauten zonenkonform sind. Überdies sind die notwendigen Nebennutzungen (Wäscherei, Lagerräume wie) und eine Tiefgarage zulässig.

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



Gestaltungsplan Blumenrain

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

Art. 5 Bauten

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

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

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

⁴Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile dürfen auch ausserhalb der Baufelder errichtet werden.

⁵Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge kommen nicht zur Anwendung.

Art. 6 Mass der Nutzung

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

Art. 7 Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen

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

Art. 8 Umgebungsgestaltung

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



Gestaltungsplan Blumenrain

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

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

Art. 9 Erschliessung und Parkierung

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

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

³Die Signatur Z im Plan bezeichnet den Lieferantenzugang.

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

Art. 10 Abgrabungen

¹Abgrabungen sind zulässig:

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

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

Art. 11 Lärmempfindlichkeitsstufe

Dem Gestaltungsplan wird die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Bauabteilung



Thema

Gestaltungsplan Blumenrain

Art. 12 Energie

Die Gebäude haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen.

Art. 13 Inkrafttreten

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

25.5.3011/HS/STM