



Beleuchtender Bericht Urnenabstimmung

7. März 2021

Kurz und bündig

Privater Gestaltungsplan Haldenstrasse

Die Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf führte im Jahre 2018 einen Architekturwettbewerb durch mit dem Ziel, gute Voraussetzungen für hochwertigen aber dennoch preisgünstigen Wohnraum für Seniorinnen und Senioren in Männedorf zu schaffen. Da das Wettbewerbsprojekt in einigen Punkten von der Bau- und Zonenordnung abweicht, musste ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Dieser wurde gemäss den gesetzlichen Bestimmungen öffentlich aufgelegt und durch das Amt für Raumentwicklung zwei Mal vorgeprüft. Innert der Auflagefrist gingen 3 Eingaben mit insgesamt 17 Einwendungen ein. Zu den Einwendungen verfasste die Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf einen separaten Bericht. Gemäss schriftlichem Bericht des Amts für Raumentwicklung ist der vorliegende private Gestaltungsplan rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Eine Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

Die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 hat der Vorlage zugestimmt. Allerdings hat ein Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung das erforderliche Quorum von einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten erreicht. Deshalb wird die Vorlage nun der Urne unterbreitet.

Die Empfehlungen für die Urnenabstimmung lauten wie folgt:

Der Gemeinderat empfiehlt: JA

Das Geschäft hat keine direkten finanziellen Auswirkungen, deshalb verzichtet die Rechnungsprüfungskommission auf eine Stellungnahme.

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur
Urnenabstimmung vom
7. März 2021



Die ausführlichen Unterlagen können Sie unter
[www.maennedorf.ch/politik/abstimmungen und wahlen](http://www.maennedorf.ch/politik/abstimmungen_und_wahlen) herunterladen.

Wir freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung
unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

Vorlage

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HALDENSTRASSE

Der Gemeinderat

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HALDENSTRASSE

Den Stimmberechtigten wird folgende Vorlage zur Abstimmung an der Urne unterbreitet:

1. Der Vorlage des Privaten Gestaltungsplans Haldenstrasse, bestehend aus:
 - Bestimmungen vom 17.9.2020;
 - Situation Mst. 1:500 vom 17.9.2020;
 - Bericht zu den Einwendungen vom 1.10.2020 inkl. Beilage (Grenzabstände Baubereich A und Schattenwurfdiagramm).

wird gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz (PBG) zugestimmt.

2. Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17.9.2020 inklusive Beilagen wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird nach erfolgter Zustimmung durch die Gemeindeversammlung gestützt auf § 89 PBG beantragt, den Privaten Gestaltungsplan Haldenstrasse zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan Haldenstrasse vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden in einem Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderats sind öffentlich bekannt zu machen.

Ausgangslage

Die Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf beabsichtigt, auf der Liegenschaft Haldenstrasse 60 (Kat.-Nr. 5760) gegenüber dem Hallenbad Männedorf die bestehende Alterssiedlung abzubauen und eine Überbauung mit rund 60 Seniorenwohnungen zu erstellen. Mit der Neubebauung sollen für Seniorinnen und Senioren in Männedorf preisgünstige Wohnungen mit optimalen Voraussetzungen geschaffen werden. Zentrale Ziele der Bauträgerschaft sind eine hochwertige Architektur, die Einhaltung der Vorgaben an ein behinderten- und altersgerechtes Wohnen sowie die Einhaltung der Kostenlimite der Wohnbauförderung des Kantons Zürich für einen Grossteil der Wohnungen.

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst das ganze Grundstück, das der Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf gehört. Damit sind auch das Fischotter-

gehege im Westteil des Areals und der für die Hallenbadbesucherinnen und -besucher bestehende Parkplatz im Nordteil des Grundstücks Teil des Gestaltungsplangebiets. Einbezogen in den Gestaltungsplanperimeter ist auch ein Teil der Haldenstrasse. Auf dem nachstehenden Planausschnitt ist der Planungsperimeter rot umrandet.

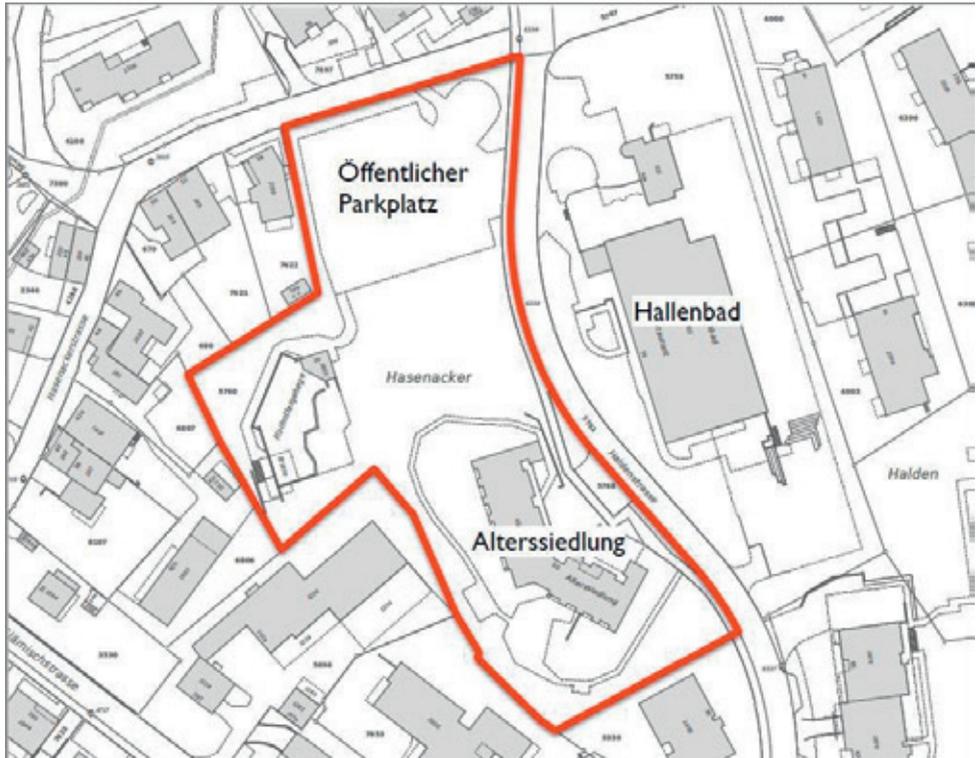


Abbildung 1: Perimeter des Gestaltungsplans

Die Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf schrieb zur Erlangung von Projektvorschlägen einen anonymen, SIA-konformen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren aus. Der Projektwettbewerb wurde am 17. Mai 2018 abgeschlossen. Das fachlich ausgewiesene Preisgericht bestimmte aus 10 Wettbewerbseingaben einstimmig das Projekt «gullwing» der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG und der Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG zum Siegerprojekt. Im Rahmen des Projektwettbewerbs konnte punktuell von den Zonenvorschriften der Wohnzone W 2.2 gemäss Bau- und Zonenordnung abgewichen werden, um das Angebot an altersgerechtem und preisgünstigem Wohnraum erweitern zu können. Zur Beanspruchung dieser Abweichungen und zur planungsrechtlichen Sicherung

der Erkenntnisse aus dem Projektwettbewerb ist für die Realisierung des Siegerprojekts die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans notwendig. In diesem werden die privaten und die öffentlichen Interessen aufeinander abgestimmt. Neben der städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Abstimmung werden die wesentlichen Eckwerte wie Nutzweise, Baumasse, Gebäudehöhen und Abstände definiert.

Das Projekt zeichnet sich durch zwei Baukörper aus. Das Haus A wird sich auf der heutigen Freifläche von der Haldenstrasse bis zum Fischottergehege erstrecken. Dieses wird dafür aufgehoben. Der bestehende Parkplatz für das Hallenbad bleibt bestehen und wird aufgewertet. Das geplante Haus B ersetzt das bisherige Wohngebäude auf dem Grundstück, das den Ansprüchen an ein modernes Wohnen im Alter nicht mehr genügt.

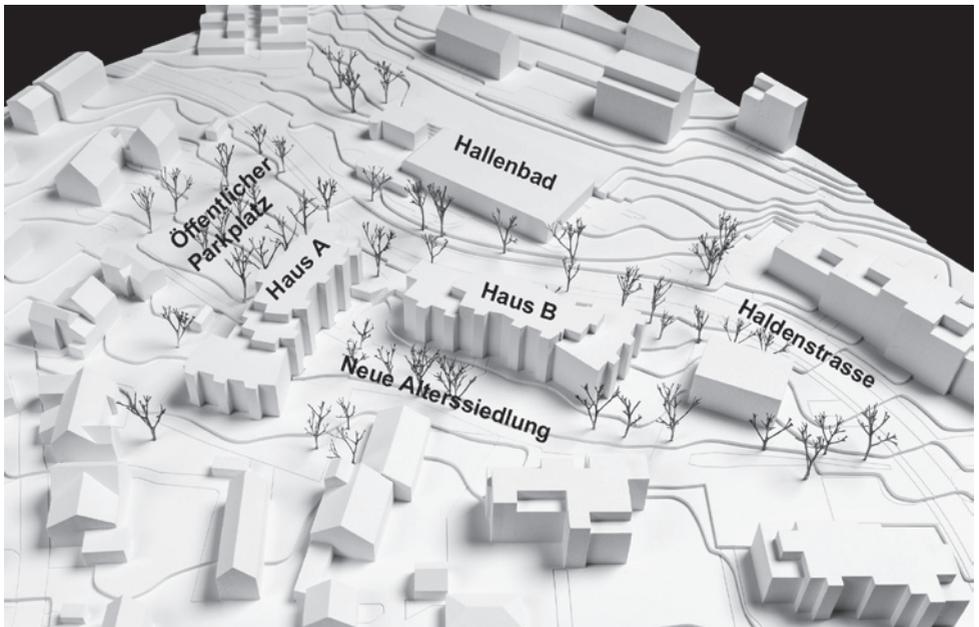


Abbildung 2: Modellfoto des Richtprojekts mit den beiden geplanten, in der Höhe und der Länge gestaffelten Gebäudezeilen

Der Private Gestaltungsplan Haldenstrasse wurde in Nachachtung von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 28. Juni bis zum 28. August 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen drei Eingaben mit insgesamt 17 Einwendungen ein. Die Grundeigentümerin prüfte sämtliche Einwendungen eingehend. Acht Anträge wurden ganz oder teilweise aufgenommen. Neun

Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. Im Bericht zu den Einwendungen wird über die Behandlung sämtlicher Anträge Auskunft gegeben. Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und die Nachbargemeinden stellten keine Anträge.

Der Gestaltungsplan wurde im Sinne von § 87a PBG dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zu einer ersten und einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Ergebnisse aus der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung wurde der Gestaltungsplan anschliessend bereinigt. Insbesondere wurde die Geschossabstufung des Gebäudes A überarbeitet. Der an die Kernzone grenzende Gebäudeteil (A4) wurde gezielt tiefer gehalten (siehe Abbildung 3). Mit drei Geschossen und den modifizierten Höhenabstufungen der dahinterliegenden Gebäudeteile (Teilbereiche A3 und A2) wird ein guter Übergang zur Nachbarschaft in der Kernzone ermöglicht. Dabei werden alle Grenzabstände eingehalten. Das ARE hat mit Schreiben vom 11. Mai 2020 eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Vorlage ist unter Berücksichtigung der Anträge rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Nachstehende Abbildung 3 zeigt den Situationsplan des Privaten Gestaltungsplans mit den Baubereichen A und B innerhalb derer die beiden neuen Gebäudezeilen nach erfolgter Baubewilligung gebaut werden dürfen. Weitere wichtige Themen des Gestaltungsplans sind:

- Die erhöhten gestalterischen Anforderungen an die Bauten, Anlagen und Freiräume;
- die Festlegung einer gegenüber der Regelbauweise etwas erhöhten zulässigen maximalen Baumasse;
- die Festlegung der Nutzweise: mindestens 60% der Wohnungen haben die Anforderungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV in der Fassung vom 1. Juni 2005) zu erfüllen;
- die Festlegung von zusätzlichen Flächen für den Aufenthalts-, Ruhe- und Freiraumbereich;
- die auf die Nutzung abgestimmte Erschliessung und Parkierung;
- die Anforderungen der minimalen Energiestandards;
- die Massnahmen für den Hochwasserschutz.



Abbildung 3: Situationsplan (nicht massstäblich) mit Lage und Bezeichnung der Baubereiche

Zuständigkeit und Rechtsgrundlage

Der Private Gestaltungsplan Haldenstrasse wurde gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch die Grundeigentümer aufgestellt. Er bedarf der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (§ 86 PBG). Gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung liegt diese Zuständigkeit bei der Gemeindeversammlung. Nach erfolgter Zustimmung ist der Gestaltungsplan von der Baudirektion zu genehmigen (§ 89 PBG).

Bei Privaten Gestaltungsplänen kann die Gemeindeversammlung im Gegensatz zu Öffentlichen Gestaltungsplänen keine Änderungsanträge stellen. Die Gemeindeversammlung kann dem Privaten Gestaltungsplan entweder zustimmen oder diesen ablehnen.

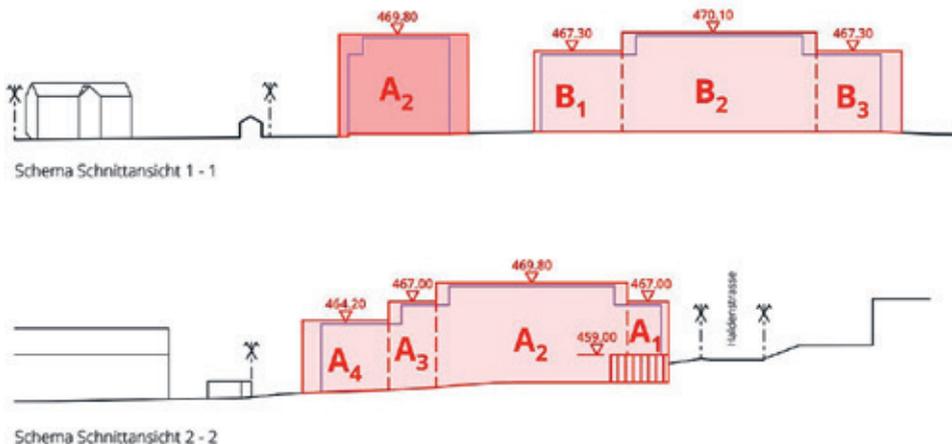


Abbildung 4: Schematische Schnitte zum Situationsplan

Erwägungen

Mit der Erweiterung des Angebots an altersgerechtem und preisgünstigem Wohnraum wird ein Anliegen erfüllt, das in der Bevölkerung breit diskutiert wird. Der Bau von altersgerechtem und preisgünstigem Wohnraum entspricht einem öffentlichen Interesse und wird deshalb vom Gemeinderat befürwortet. Dadurch kann die Last der wachsenden öffentlichen Aufgaben auf mehr Schultern verteilt werden. Es erscheint deshalb auch gerechtfertigt, dass dieses Projekt einen etwas erweiterten Nutzungsrahmen beansprucht. Die Verdichtung nach innen entspricht einem anerkannten raumplanerischen Postulat, das auf allen Planungsstufen von Bund, Kanton, Region und Gemeinde gestützt wird.

Der Private Gestaltungsplan Haldenstrasse beansprucht folgende Abweichungen von der Regelbauweise der Wohnzone W 2.2 gemäss Bau- und Zonenordnung:

- Erhöhung der zulässigen Baumasse von 18'752 m³ auf maximal 20'800 m³. Die erzielbare Baumassenziffer liegt mit 2.71 m³/m² etwa höher als bei einer Arealüberbauung ohne Gestaltungsplan (2.6 m³/m²);
- punktuelle Überschreitung der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe im Bereich der Attikabauten um 5.1 m. Damit liegt jedoch die höchste Ausdehnung des geplanten Gebäudes im Baubereich B um mehr als einen Meter tiefer als der heute bestehende Bau;
- Überschreitung der maximalen Gebäudelänge um rund 20 m, wobei der bestehende Bau heute schon eine Mehrlänge von ca. 10 m und die südöstlich

gegenüberliegenden Nachbargebäude Mehrlängen von 20 - 30 m aufweisen. Bei einer Arealüberbauung anstelle eines Gestaltungsplans wäre die Gebäudelänge überhaupt nicht mehr beschränkt;

- punktuelle Erhöhung der zulässigen Abgrabung um 1 m zur optimalen Belichtung der Korridore und einzelner Zimmer, wie dies bereits heute der Fall ist.

Mit den dargelegten Abweichungen können folgende Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise erzielt werden:

- Die Realisierung einer besonders gut gestalteten und zeitgemäss ausgestatteten Siedlung für das Wohnen im Alter;
- die Sicherung von preisgünstigen alters- und behindertengerechten Wohnungen;
- das Entstehen attraktiver Freiräume, die im Zusammenspiel mit dem publikumsorientierten Nutzungsangebot eine hohe Belegung erzeugen;
- die Sicherung einer zweckmässigen Verkehrserschliessung und Parkierung sowie komfortable Fusswegbeziehungen;
- die Verdoppelung des Anteils an Aufenthalts- und Ruheflächen gegenüber der Regelbauweise.

Mit den beiden Gebäudekörpern ist es möglich, den heutigen Bewohnerinnen und Bewohnern ununterbrochen eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Nachdem das Haus A erstellt sein wird, kann von den alten in die neuen Wohnungen umgezogen werden. Danach wird das bestehende Gebäude abgebrochen und an seiner Stelle der Neubau Haus B errichtet.

Anhand der im Gestaltungsplan definierten erhöhten gestalterischen Anforderungen an die Bebauung und die Freiräume kann eine zeitgemässe und kompakte Wohnsiedlung geschaffen werden, die sich gut mit dem vorherrschenden ortsbaulichen Kontext vereinbaren lässt. Zugunsten der haushälterischen Bodennutzung wird eine adäquate Überschreitung der zulässigen Baudichte und Gebäudehöhe ermöglicht. Die ortsbauliche Verträglichkeit dieser Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wurde anhand des vorgängig durchgeführten Projektwettbewerbs nachgewiesen. Die Körnigkeit und volumetrische Ausdehnung der Neubauten bildet eine Fortsetzung der süd- und ostseitig angrenzenden Bebauungsstruktur. Der im Norden und Westen angrenzenden Kernzone Hasenacker wird mit der bis auf drei Geschosse reduzierten Geschosshöhe, der abgestuften Höhenentwicklung, der Freihaltung der Parkplatzfläche und der Einhaltung der massgebenden Grenzabstände Rechnung getragen. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans verlangen eine hochwertige Bebauung, die auf eine gute Wohnqualität für die Bewohner ausgerichtet ist. Mit massgeschneiderten Vorschriften werden optimale Vorausset-

zungen für das Wohnen im höheren Lebensalter geschaffen. Die hindernisfreie Zugänglichkeit sämtlicher Bauten und Anlagen und die Erfüllung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) werden dabei vorausgesetzt. Mit dem Gestaltungsplan wird zudem das Angebot an preisgünstigem Wohnraum verbindlich gefördert. Die oberirdische Parkierung erfordert eine Grenzmutation entlang der Haldenstrasse.

Der Gemeinde ist es wichtig, dass mit dem Gestaltungsplan auch hohe Anforderungen an den Energiestandard gestellt werden. So ist die Bauherrschaft bereit, für die neuen Gebäude mindestens den Standard Minergie P zu erreichen.

Grundsätzlich ist die Bauherrschaft verpflichtet, den Hochwasserschutz selbständig zu gewährleisten. Gefährlich werden kann der neuen Alterssiedlung insbesondere der Klingenbach. Obwohl für die Gemeinde der hochwassersichere Ausbau dieses Gewässers nicht im Vordergrund stand, ist es zweckmässig, den Ausbau dieses Bachs parallel zur Planung der Ersatzbebauung an der Haldenstrasse voranzutreiben. Der hochwassersichere Ausbau des Klingenbachs ist nicht nur für die neue Siedlung eine effiziente Massnahme, sondern auch für die umliegenden Liegenschaften. Die Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf und die Gemeinde haben vereinbart, die Kosten für die Bachsanierung zu teilen.

Der zum Hallenbad gehörende Parkplatz liegt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Eine Aufwertung dieser Fläche ist Teil der gestalterischen Aufwertung des Areals. Insbesondere im Bereich der Veloparkierung und der Abfallsammelstelle wird ein Projekt neue Lösungen aufzeigen. Diese Massnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde.

Im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplans wird das Fischottergehege aufgehoben. Es soll gemäss einer Information des Fischotter Vereins beim Spital Männedorf neu erstellt werden (www.fischotterverein.com).

Die Festlegungen des Privaten Gestaltungsplans Haldenstrasse werden insgesamt als angemessen und zweckmässig beurteilt. Sie entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

Folgekosten

Das Geschäft hat für die Gemeinde indirekte finanzrechtliche Auswirkungen. Die neuen Wohnungen fürs Alter sind vor Hochwasser zu schützen. So wird zeitgleich mit dem Erstellen der neuen Bauten am Klingenbach ein Projekt zum

Schutz vor Hochwasser realisiert. Die zugehörigen Kosten werden auf rund CHF 250'000.00 geschätzt. Diese werden je zur Hälfte von der Gemeinde und der Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf getragen.

Die gestalterische Aufwertung des Parkplatzes mit Veloabstellplätzen und Abfallsammelstelle ist im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplans vorgesehen. Die Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde, die diesen Teil des Grundstücks aufgrund einer von der Grundeigentümerin eingeräumten und im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit nutzt.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung sind für den innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Teil der Strassenparzelle Kat.-Nr. 5761 Anpassungen an der Umgebungsgestaltung erforderlich (Umlegung Trottoir Haldenstrasse). Da grundsätzlich alle Aufwendungen zulasten der Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf als Bauträgerin gehen, entstehen der politischen Gemeinde Männedorf dafür keine Kosten.

Die Kosten für die Erschliessung der neuen Bebauung gehen vollständig zu Lasten der Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf.

Ausstand Gemeinderat Thomas Lüthi

Der Gemeinderat verabschiedete mit Beschluss vom 26. Juni 2019 den Gestaltungsplan zur öffentlichen Auflage, Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung. Gemeinderat Thomas Lüthi, der Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf ist, war bei den weiteren Prüfungen, Beratungen und Beschlüssen des Gemeinderats jeweils im Ausstand.

Die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020, die zuständigerweise über die Vorlage befunden hat, hat der Vorlage zugestimmt. Allerdings hat ein Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung (fakultatives Referendum) das erforderliche Quorum von einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten erreicht. Deshalb wird die Vorlage nun der Urne unterbreitet.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Vorlage zuzustimmen.

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Das Geschäft hat keine direkten finanziellen Auswirkungen deshalb verzichtet die Rechnungsprüfungskommission auf eine Stellungnahme.



Kanton Zürich
Gemeinde Männedorf

Privater Gestaltungsplan Haldenstrasse

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf (Kat. Nrn. 5760 und 5768):

Politische Gemeinde Männedorf (Kat. Nr. 5761):

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32698 – 17.9.2020

Ziele	<p>1. Zweck</p> <p>Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):</p> <ul style="list-style-type: none">• die Realisierung einer ortsbaulich und landschaftlich gut gestalteten Wohnüberbauung in dichter Bauweise, die sich gut in den baulichen Kontext einfügt,• die Schaffung von behinderten- und altersgerechten sowie preisgünstigen Wohnungen,• die Gewährleistung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,• die Sicherung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung mit attraktiven Fussgängerverbindungen sowie einer effizienten Parkierung.
Bestandteile	<p>2. Bestandteile und Geltungsbereich</p> <p>¹ Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.</p>
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<p>3. Ergänzendes Recht</p> <p>Wo der Gestaltungsplan nichts anders regelt, sind die Bestimmungen der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO mit Stand 12. September 2016) der Gemeinde Männedorf sowie das übergeordnete kantonale Recht (PBG in der Fassung bis 28. Februar 2017) und das eidgenössische Recht massgebend.</p>
Anforderungen	<p>4. Gestaltung</p> <p>¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p>

Richtprojekt

² Das Richtprojekt der Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG und der Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich, vom 31. August 2020 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume) richtungweisend.

Hindernisfreies Bauen

³ Alle Bauten und Anlagen sowie Aufenthalts- und Ruheflächen müssen hindernisfrei zugänglich sein.

5. Bebauung

Rückbau zulässig

¹ Die im Situationsplan 1:500 gelb dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

Baubereiche

² Innerhalb der Baubereiche A und B ist jeweils ein freistehendes Hauptgebäude zulässig. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereichen.

³ Unabhängig von Grenz-, Strassen- und Wegabständen sowie Verkehrsbaulinien, können Gebäude auf die Begrenzungslinien der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind dabei nicht zu beachten. Die Begrenzungslinien der Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

⁴ Die Baubereichsbegrenzungen dürfen durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden.

⁵ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereiche nicht massgebend.

Besondere Gebäude

⁶ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche A und B zulässig.

⁷ Zwischen den Baubereichen A und B ist in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich ein gedeckter Verbindungsbau zulässig. Er ist zu den Aufenthalts- und Ruheflächen hin offen auszubilden. Zum dauernden Aufenthalt geeignete Räume sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

Bauliche Dichte

⁸ Die maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude und besondere Gebäude beträgt 20'800 m³. Diese zulässige Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:

	Baumasse max.
Baubereich A (Teilbaubereiche A1-A4)	10'100 m ³
Baubereich B (Teilbaubereiche B1-B3)	10'700 m ³
Total	20'800 m ³

Ausnützungsverlagerung ⁹ Die für die einzelnen Baubereiche A und B festgelegten Baumassen dürfen für besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche eingesetzt werden oder in andere Baubereiche verlagert werden, sofern deren Reduktion oder Erhöhung 10 % nicht übersteigt und die maximal zulässige Baumasse gesamthaft nicht überschritten wird.

Ausnützungsbonus ¹⁰ Ein zusätzlicher Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen gemäss § 69 ff PBG und Ziff. 12.1 BZO entfällt.

Gewachsener Boden ¹¹ Der massgebende gewachsene Boden ist durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Höhenkurven und Meereshöhen (m ü. M.) definiert.

Terrainveränderungen ¹² Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche, bei welchen das Freilegen von Untergeschossen bis zu 2.5 m zulässig ist.

Gesamthöhe / Gebäudehöhe ¹³ Die zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe und Gebäudehöhe) gemäss § 58 PBG sowie die zulässige Gebäudehöhe beträgt pro Teilbaubereich (Höhenkote in m ü. M.):

	Gesamthöhe/Gebäudehöhe
Teilbaubereich A1	467.00 m ü. M.
Teilbaubereich A2	469.80 m ü. M.
Teilbaubereich A3	467.00 m ü. M.
Teilbaubereich A4	464.20 m ü. M.
Teilbaubereich B1	467.30 m ü. M.
Teilbaubereich B2	470.10 m ü. M.
Teilbaubereich B3	467.30 m ü. M.

Technische Aufbauten ¹⁴ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Rückkühler, Staketengeländer, weitere technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche sowie die maximalen Höhenkoten gemäss Abs. 13 überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

Dachgestaltung ¹⁵ Für die Hauptgebäude und den Verbindungsbau sind nur Flachdächer zulässig. Weitere Besondere Gebäude dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

6. Nutzung

Nutzweise	¹ Zulässig sind Wohnen sowie nicht störende Gewerbebetriebe.
Preisgünstiger Wohnraum	² Mindestens 60 % der Wohnungen haben die Anforderungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV in der Fassung vom 1. Juni 2005) zu erfüllen.

7. Freiraum

Grundsatz	¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
Freiraumkonzept	² Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein detailliertes Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Freiraumflächen, der Aufenthalts- und Ruheflächen, der Fusswege, der oberirdischen Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.
Aufenthalts- und Ruheflächen	³ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Aufenthalts- und Ruheflächen sind attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen.
Freiraumflächen	⁴ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Freiraumflächen sind weitgehend zu begrünen. Innerhalb der Freiraumflächen sind befestigte Fusswege und Plätze zulässig. ⁵ Die Gesamtfläche der Aufenthalts- und Ruheflächen sowie der Freiraumflächen hat mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche zu betragen.
Zugangflächen	⁶ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zugangflächen sind einladend und adressbildend zu gestalten.
Bepflanzung	⁷ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte, einheimische und wildförmige Pflanzenarten einzusetzen. ⁸ Die im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Öffentliche nutzbare Parkierungsfläche	⁹ Die öffentlich nutzbare Parkierungsfläche ist gestalterisch aufzuwerten. ¹⁰ Innerhalb der öffentlich nutzbaren Parkierungsflächen sind die einzelnen Abstellplätze für Autos als Rasengittersteinen, Schotterrasen oder dergleichen auszugestalten. Davon ausgenommen sind die Fahrgassen, welche auch mit anderen befahrbaren Belägen versehen werden können.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt** ¹ Die Zu- und Wegfahrten zu den oberirdischen Abstellplätzen hat ab der Haldenstrasse erfolgen.
- Öffentlicher Fussweg** ² Zwischen den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 2.00 m breiter Korridor offenzuhalten für den Bau eines öffentlichen Fussweges. Der Fussweg ist westlich der oberirdischen Abstellplätze anzuordnen, sodass die Autos beim Parkieren den Fussweg nicht tangieren.
- Fussweg Mieter** ³ Zwischen den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 1.50 m breiter Korridor zum Bau eines Fusswegs für Mieter offenzuhalten, welcher auch öffentlich zugänglich ist.
- Autoabstellplätze** ⁴ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze (Grenzbedarf) beträgt für die Wohnungen, die nach den Grundsätzen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) betrieben werden, 0.25 PP pro Wohnung und für die übrigen Wohnungen 1 PP pro Wohnung. Für Besucher 1 PP pro 4 Wohnungen zu erstellen. Der massgebliche Bedarf beträgt gemäss Ziff. 11.6.3 BZO für die übrigen Wohnungen 70 % des Grenzbedarfs und für Besucher 50 % des Grenzbedarfs.
- ⁵ Oberirdische Abstellplätze für die Wohnüberbauung sind innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs für oberirdische Abstellplätze zulässig.
- ⁶ Im Bereich der öffentlich nutzbaren Parkierungsfläche ist der Fortbestand und die Neuordnung von öffentlichen Parkplätzen zulässig.

9. Umwelt

- Energiestandard** ¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach dem Minergie-P-Standard (Stand 2020) zu realisieren oder es sind auf der Basis eines Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
- Lärm** ² Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II.
- Hochwasserschutz** ³ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

⁴ Bei Bauvorhaben in den hochwassergefährdeten Bereichen kann eine Baufreigabe nur erteilt werden, wenn:

- a) Die für die Herstellung der Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet erforderlichen baulichen Massnahmen am Chlingen-, Dorf- und Mühlbach vor dem Bauvorhaben realisiert werden.
oder
- b) Im Baubewilligungsverfahren ein genügender Objektschutz nachgewiesen werden kann. Für Sonderrisiko-Objekte (gemäss dem "Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser des AWEL, 2017") mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial sind die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen. Zudem ist die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) zu prüfen und - sofern dies verhältnismässig ist - umzusetzen. Für nicht als Sonderrisiko-Objekte einzustufende Bauvorhaben sind die Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen auszulegen. Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) ist zu prüfen. Unabhängig davon, ob es sich um Sonderrisiko-Objekte handelt oder nicht, ist in allen Fällen nachzuweisen, dass es durch die geplanten baulichen Massnahmen nicht zu einer Mehrgefährdung Dritter durch Hochwasser kommt.

10. Etappierung

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei einer etappenweisen Realisierung muss die Anforderung von Ziff. 4 Abs. 1 bei jedem Zwischenzustand über dem ganzen Geltungsbereich erfüllt sein.

11. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Haldenstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde Männedorf publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.





Gemeinde Männedorf
Bahnhofstrasse 10
8708 Männedorf

www.maennedorf.ch
www.crossiety.ch/maennedorf