



Rechnungs-Gemeindeversammlung

10. Juni 2015

Geschäft

Privater Gestaltungsplan Tellenbach-Areal

- Erlass des privaten Gestaltungsplans
- Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan „Tellenbach-Areal“
- Situationsplan

Privater Gestaltungsplan Tellenbach-Areal

- Erlass des privaten Gestaltungsplans

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Gestützt auf die Paragraphen 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Tellenbach-Areal“ zugestimmt. Der Gestaltungsplan „Tellenbach-Areal“ wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.**
2. **Der Bericht zu den Einwendungen aus dem öffentlichen Planauflageverfahren wird genehmigt.**
3. **Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan „Tellenbach-Areal“ zu genehmigen.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.**
5. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Das Gebiet des Gestaltungsplans „Tellenbach-Areal“ befindet sich an der Gutenbergstrasse in Thalwil, in ca. 250 m Distanz zum Bahnhof Thalwil. Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 3913. Eigentümerin ist die Hans F. Tellenbach-Stiftung. Auf dem Grundstück befinden sich heute das ehemalige Druckereigebäude sowie die inventarisierte Besitzer-Villa „Tellenbach“, eingebettet in eine Parkanlage.

Die Hans F. Tellenbach-Stiftung beabsichtigt, auf diesem Grundstück zwei Wohngebäude mit 10 bis 14 Wohnungen zu erstellen. Die inventarisierte Villa und die Parkanlage sollen als identitätsstiftende Merkmale des Grundstücks in ihren wesentlichen Zügen erhalten bleiben. Das Druckereigebäude soll rückgebaut werden.

In der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (7. November 2012 / 16. Oktober 2013) ist das betroffene Gebiet der Kernzone B zugewiesen.

Die zweigeschossige Villa mit markantem Walmdach, grossem Dachvorsprung und erkerartigem Anbau im Erdgeschoss aus dem Jahre 1913/14 ist im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten. Als Schutzziel wird darin der Erhalt der Villa formuliert.

Über die Parkanlage wurde ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten erstellt. Dieses stuft die Parkanlage als schützenswert ein und empfiehlt, den Garten insbesondere im Bereich der Villa und deren Umfeld zu erhalten.

Der südwestliche Gartenbereich des Grundstücks wird heute von der benachbarten Kindertagesstätte mitbenutzt.

2. Das Planungsinstrument Gestaltungsplan

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) kennt das Instrument des Gestaltungsplans. Mit diesem kann für klar festgelegte Gebiete Anzahl, Lage, Abmessung, Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten bindend festgelegt werden. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise oder auch von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Dies macht aber die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich, die auch für die Festsetzung der Bau- und Zonenordnung oder von Sonderbauvorschriften zuständig ist. Da mit der geplanten Überbauung der Hans F. Tellenbach-Stiftung von der Regelbauweise der Kernzone B abgewichen werden soll, muss die Gemeindeversammlung über den Gestaltungsplan befinden.

3. Gestaltungsplan „Tellenbach-Areal“

Der Gestaltungsplan „Tellenbach-Areal“ besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan, 1:500, und den zugehörigen Vorschriften. Diese Bestandteile werden von der Gemeindeversammlung allgemeinverbindlich festgesetzt.

Erläuternden Charakter haben der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, das Richtprojekt sowie die ebenfalls im Rahmen des Gestaltungsplans erarbeiteten gartendenkmalpflegerische Schutzwertabklärung und das Verkehrsgutachten. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

Die vorgenannten Dokumente werden ab dem 27. Mai 2015 bis zur Gemeindeversammlung beim DLZ Planung, Bau und Vermessung, Zürcherstrasse 61, 8800 Thalwil, zur Einsichtnahme aufgelegt.

3.1 Zweck und Ziele

Mit dem Gestaltungsplan sollen sowohl die öffentlichen Interessen als auch das Anliegen der Bauherrschaft nach einer wirtschaftlich tragbaren Nutzung des Grundstücks berücksichtigt und baurechtlich gesichert werden.

Das Richtprojekt sieht einen eingeschossigen Baukörper, Haus B, mit Attikageschoss hangparallel zur Villa sowie einen bergwärts zu diesen zurückversetzten dreigeschossigen Baukörper, Haus A, ebenfalls mit Attikageschoss vor. Die beiden neuen Baukörper grenzen die Villa mit dem umgebenden Parkbereich südwestlich und nordwestlich räumlich ab. Die Erkenntnisse aus der gartendenkmalpflegerischen Schutzwertabklärung sind in das Richtprojekt eingeflossen. Mit dem Gestaltungsplan soll im Wesentlichen die Umsetzung des Richtprojekts baurechtlich gesichert werden.

Angestrebt wird eine hohe städtebauliche Qualität der Frei- und Grünräume sowie besonders gut gestaltete Neubauten, welche eine hochwertige Wohnnutzung ermöglichen. Im öffentlichen Interesse sind die inventarisierte Villa sowie die sie umgebende schützenswerte Parkanlage zu erhalten. Ferner ist eine funktionale Erschliessung und Parkierung für das gesamte Areal sicherzustellen.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage, um Abweichungen von der Regelbauweise zuzulassen. Damit sollen die hohen städtebaulichen und arealspezifischen Anforderungen besser umgesetzt werden können. Die wesentlichen Abweichungen sind die Zulässigkeit von Flachdächern anstelle von Schrägdächern sowie die zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe im Baubereich A zur Realisierung von Haus A.

3.2 Planerische Umsetzung

Dem Schutz der bestehenden Villa sowie der sie umgebenden Parkanlage wird im Gestaltungsplan Rechnung getragen, indem die Villa vollständig erhalten und der sie umgebende Gartenbereich von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freigehalten werden müssen. Die Baubereiche für Neubauten halten ausreichend Abstand und berücksichtigen in ihrer Höhenentwicklung die Trauf- und Gebäudehöhe der Villa, so dass ein harmonisches

Gesamterscheinungsbild entstehen kann. Dafür wird die Gebäudehöhe im Baubereich B stark eingeschränkt, und der Baubereich A wird soweit wie möglich zurückversetzt. Die Höhenentwicklung des Baubereichs A weicht zwar von der Regelbauweise ab, ordnet sich ortsbaulich aber gut ein. Die Höhenentwicklung der oberirdischen Gebäude wird mit maximalen Höhenkoten im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Dies ermöglichte zusammen mit den Visualisierungen des Richtprojekts (in Plänen und Modell) bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Beurteilung und Sicherstellung einer guten orts- und städtebaulichen Einordnung. Gemäss den Gestaltungsplanvorschriften sind die Baukörper kompakt zu halten. Damit soll eine zurückhaltende Wirkung erzielt werden. Die Bereiche der Attikageschosse sind so angeordnet, dass sie für die benachbarten und insbesondere für die darunterliegenden Liegenschaften wenig in Erscheinung treten. Eine Terrassennutzung der Attikadächer ist zudem untersagt und technisch bedingte Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Damit wird eine unruhig wirkende Dachflächengestaltung verhindert.

Das Richtprojekt weist eine Ausnützung von knapp 50 Prozent auf. Gemäss Bau- und Zonenordnung beträgt die maximale Ausnützung in der Kernzone B 60 Prozent. Damit wird zugunsten der öffentlichen Interessen und einer grosszügigen Frei- und Grünraumgestaltung auf eine ausnützungsmaximierte Bebauung des Areals verzichtet.

Die schützenswerte Parkanlage wird mit ihren gestaltgebenden Elementen (Hecken, Bäume, Toranlage) erhalten. Für die Sicherung dieser Grün- und Freiraumqualitäten sind im Gestaltungsplan diejenigen Bäume als zu erhalten bezeichnet worden, deren gesundheitlicher Zustand den langfristigen Erhalt rechtfertigt und deren Lage die benachbarten Grundstücke sowie die bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls im Plan bezeichnet ist die schützenswerte Torsituation. Bei der Gestaltung des Grünraums ist jeweils die gartendenkmalpflegerische Schutzwertabklärung beizuziehen. Für ergänzende Bepflanzungen wird eine naturnahe Gestaltung mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen und Baumarten vorgeschrieben.

Im orientierenden Inhalt des Gestaltungsplans wird auf die Mitbenützung eines bezeichneten Gartenbereichs durch die Kindertagesstätte hingewiesen. Damit soll die benachbarte Kindertagesstätte auch künftig den Aussenbereich mitbenutzen dürfen. Hierzu wird ausserhalb des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplans unter den Parteien eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass diese zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung vorliegt.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die private Farbstrasse. Die notwendigen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch sichergestellt. Die Parkierung für das gesamte Areal wird unterirdisch angeordnet. Die Notzufahrt erfolgt über einen bestehenden und dafür auszubauenden Fussweg von der Mühlebachstrasse über ein benachbartes Grundstück. Im Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass die Voraussetzungen einer sachgerechten Erschliessung erfüllt sind.

Weitere Erläuterungen zu den Bestimmungen des Gestaltungsplans können dem Planungsbericht gemäss Art. 47 PBV entnommen werden (vgl. Auflage).

4. Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 14. Februar 2014 bis zum 15. April 2014 bei der Gemeinde Thalwil.

Die Gestaltungsplandokumente wurden der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Prüfbericht vom 23. März 2014 zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Die Anträge und Anregungen der kantonalen Fachstellen wurden weitestgehend berücksichtigt und in den Gestaltungsplan eingearbeitet.

Auf eine Anhörung der Nachbargemeinden und des regionalen Planungsverbands (ZPZ) wurde verzichtet, da mit dem Gestaltungsplan keine überkommunalen Interessen verbunden sind.

5. Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind bei der Gemeinde acht Einwendungsschreiben, eine davon als Sammeleinwendung, unterschrieben von neun mitwirkenden Parteien, eingereicht worden. Alle Eingaben wurden sorgfältig geprüft. Am 3. November 2014 führte die Hans F. Tellenbach-Stiftung einen Anlass mit den Einwendenden durch, an welchem alle Einwendungen diskutiert und Fragen beantwortet werden konnten. Die in den Einwendungen aufgegriffenen Themen wurden im Rahmen des Gestaltungsplans zusammenfasst wie folgt berücksichtigt:

Einigen Einwendungen verlangen, dass die Regelbauweise respektive die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, Kernzone B, betreffend Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Abstandsvorschriften eingehalten werden. Zudem wurde bemängelt, dass die Gebäudehöhe gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht ersichtlich ist.

-> *nicht berücksichtigt respektive teilweise berücksichtigt*

Grundsätzlich besteht die Ansicht, dass das vorliegende Bebauungskonzept und die entsprechenden Umsetzungen im Gestaltungsplan den spezifischen städtebaulichen Anliegen des Areals besser gerecht werden, als dies mit der Regelbauweise möglich wäre. Entsprechend wurde das Bebauungskonzept in den wesentlichen Zügen beibehalten. Im Rahmen des vorgenannten Anlasses wurde den Einwendenden die weniger vorteilhafte Höhenentwicklung nach Regelbauweise aufgezeigt. Dabei konnte dargelegt werden, dass der Gestaltungsplan in dieser Hinsicht für die benachbarten Parzellen auch Vorteile mit sich bringt. Zudem wurde der Baubereich A mit einer um 0.7 m verringerten Höhenkote von 440 m versehen, damit die Gebäudehöhe maximal die Höhe des Firsts der Villa (440.08 m) erreicht. Der Abstand von Baubereich B zu den Parzellen Kat.-Nrn. 3238 und 3912 so weit wie möglich auf 4.01 m und 4.85 m vergrössert.

Die Gebäudehöhen sind mit Höhenkoten festgelegt, damit sind die absoluten Höhen der Gebäude exakt definiert. Im Richtprojekt werden die Gebäudehöhen im Verhältnis zur Umgebung aufgezeigt. Das Richtprojekt war jedoch nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage und wurde den Einwendern nachträglich zugestellt.

Eine Einwendung beantragt die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten.

-> *berücksichtigt, respektive vorliegend bereits umgesetzt*

Mit dem Gestaltungsplan wird ein grosser Teil der heutigen Parkanlage als „schützenswerte Parkanlage“ bezeichnet. Diese ist gemäss Art. 12 der Gestaltungsplanvorschriften mit ihren gestaltgebenden Elementen (Hecken, Bäume Toranlage) zu erhalten bzw. sinngemäss wieder herzustellen. Zudem wird mit den Art. 11 und 12 eine besonders gute Gestaltung und Einordnung der Bauten und der Umgebung gefordert. Damit wird der herkömmlichen Gestaltung genügend Rechnung getragen.

Mehrere Einwendungen bemängeln, dass die geplanten Bauten respektive die dafür ausgeschiedenen Baubereiche nicht quartierverträglich seien respektive sich ortsbaulich nicht genügend einordnen. Es wird vorgeschlagen, die Bauten kleiner zu proportionieren, dem Gelände entsprechend abzustufen oder auf das Attikageschoss zugunsten einer kubischen Ausgestaltung zu verzichten.

-> *nicht berücksichtigt*

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt wurde in einem längeren Prozess erarbeitet und mehrmals mit der Planungs- und Baukommission besprochen. Das vorliegende Resultat wird von den Beteiligten als gute städtebauliche Lösung bezeichnet, welches vielen Anliegen und öffentlichen Interessen gerecht wird. Der Baubereich B ermöglicht beispielsweise eine wesentlich kleinere und weniger hohe Baute als nach Regelbauweise zulässig wäre und wurde zudem so platziert, dass der Schutz von Villa und Parkanlage sowie auch die nachbarschaftlichen Anliegen – unter anderen auch die Seesicht – möglichst berücksichtigt sind. Eine abgestufte Bauweise wurde geprüft und wegen der unruhigen Gestaltung und der unvorteil-

haften inneren Konzeption (Behindertentauglichkeit, Wirtschaftlichkeit) verworfen. Die Attikageschosse sind bewusst auf die nordwestliche und nordöstliche Seite zurückversetzt, so dass eine bessere Besonnung der benachbarten Grundstücke und Villa resultiert und die Wahrnehmbarkeit des Attikageschosses minimiert wird.

Eine Einwendung fordert eine harmonische Dachgestaltung ohne wesentliche technische Aufbauten sowie den Verzicht auf eine Liftüberfahrt.

-> teilweise berücksichtigt

Grundsätzlich wird mit den Gestaltungsvorschriften bereits eine besonders gute Gesamtwirkung sowie ein harmonisches Erscheinungsbild gefordert – dies als Messlatte für die Baugesuchsprüfung. Ergänzt wurden die Bestimmungen damit, dass technische Aufbauten auf ein Minimum zu beschränken sind und dass eine Terrassennutzung der Dächer ausgeschlossen wird.

Eine Einwendung beantragt die exakte Bezeichnung und Unterschutzstellung der wertvollen Bäume. Eine andere beantragt gewisse Bäume vom Schutzzumfang zu entlassen.

-> berücksichtigt, teilweise berücksichtigt

Die Lage der schützenswerten Bäume wurde exakt aufgenommen und der Legendenbegriff „schützenswert“ wurde mit „zu erhaltende bzw. zu ersetzende“ Bäume ersetzt. Damit ist der Schutz der bezeichneten Bäume geregelt. Aus dem Schutzzumfang entlassen wurden diejenigen Bäume, die auf oder zu nahe der Grenzen stehen und zu Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken führen können.

Verschiedene Einwendungen verlangen, dass die bestehende Erschliessung sowie die Parkieranlagen von benachbarten Grundstücken gesichert werden. Zudem wurde moniert, dass die Notzufahrt nicht hinreichend sei.

-> berücksichtigt

Zur Sicherstellung und Überprüfung der Erschliessung inklusive Notzufahrt des Gestaltungsplangebiets und der benachbarten Grundstücke wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. In diesem wurde nachgewiesen, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Erschliessung hinreichend geregelt ist und die Erschliessung benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt wird. Das Notfallkonzept wurde auch mit der Feuerwehr abgesprochen. Die notwendigen Rechte werden zwischen den Parteien grundbuchrechtlich geregelt.

Zwei Einwendungen verlangen, dass die Mitbenutzung des Gartens durch die Kindertagesstätte mit dem Gestaltungsplan verbindlich geregelt wird.

-> berücksichtigt

Im Gestaltungsplan ist eine Fläche für die Mitbenutzung durch die Kindertagesstätte als orientierender Inhalt schematisch aufgeführt. Die betroffenen Parteien haben sich darauf geeinigt, die Mitbenutzung privatrechtlich zu regeln.

Im Weiteren sind verschiedene Einwendungen zu Punkten gemacht worden, die nicht im Gestaltungsplan geregelt werden oder geregelt werden können.

So sind beispielsweise Abstände und Höhen von Hecken und Einfriedungen nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften sind auch ohne entsprechende Regelungen im Gestaltungsplan einzuhalten.

Die im orientierenden Inhalt aufgeführte Brunnenstube befindet sich nicht auf dem Gestaltungsplanareal. Dazu können im Gestaltungsplan deshalb keine Regelungen getroffen werden. Die Bauausführung auf dem Gestaltungsplanareal hat jedoch nach den aktuellen Regeln der Baukunst zu erfolgen. Dabei muss auch mit der notwendigen Sorgfalt darauf geachtet werden, dass Grundwasser und Boden nicht belastet werden und benachbarte Infrastrukturen keinen Schaden nehmen.

Auch die Erfüllung und Umsetzung des Stiftungszwecks der Hans F. Tellenbach-Stiftung kann nicht Inhalt des Gestaltungsplans sein. Zudem liegt die Aufsicht über die Stiftung und damit über die Umsetzung des Stiftungszwecks nicht bei der Gemeinde, sondern beim Bezirksrat Horgen.

Die Hans F. Tellenbach-Stiftung hat die entsprechenden Einwendungen trotzdem beantwortet und erläutert, dass die Stiftung über keine finanziellen Möglichkeiten verfüge, weshalb sie für die Umsetzung des Stiftungszwecks auf die Einnahmen aus dem Bauvorhaben angewiesen sei.

5. Schlussbemerkung

Der vorliegende Gestaltungsplan ist das Resultat eines sorgfältigen Erarbeitungsprozess an dem die Planungs- und Baukommission sowie teilweise auch die Einwendenden (mehrheitlich Anwohnerinnen und Anwohner) beteiligt waren. Das Richtprojekt, welches mit dem Gestaltungsplan umgesetzt werden soll, hat städtebauliche Qualität und berücksichtigt die öffentlichen Interessen, insbesondere den Schutz der Villa und des umgebenden Parks, sowie die Anliegen der Anwohner/innen auf zweckmässige Weise. Die im Gestaltungsplan getroffenen Regelungen erlauben eine qualitative und wirtschaftlich tragbare Weiterentwicklung dieses historisch bemerkenswerten Areals unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen der Gemeinde.

Der Gemeinderat beantragt, dem privaten Gestaltungsplan „Tellenbach-Areal“ zuzustimmen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.

Privater Gestaltungsplan „Tellenbach-Areal“

Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

- ¹ Der Gestaltungsplan schafft die Grundlagen für ein qualitativ hochstehendes Überbauungskonzept, das die inventarisierte Villa und die schützenswerte Parkanlage berücksichtigt.
- ² Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
 - Einbindung der Villa in das Gesamtkonzept
 - Wahrung der Parkanlage
 - Besonders gut gestaltete Neubauten
 - Hochwertige Wohnnutzung
 - Qualitativ hochstehende Frei- und Grünräume
 - Sicherstellung eines funktionalen Erschliessungs- und Parkierungskonzeptes

Art. 2 Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan „Tellenbach-Areal“ besteht aus folgenden Bestandteilen:
 - Situationsplan 1:500, 26.02.2015
 - Vorschriften, 26.02.2015
- ² Folgende Unterlagen haben orientierenden Charakter:
 - Bericht gemäss Art. 47 RPV, 26.02.2015
 - Richtprojekt, Trombini Surber & Trombini, dipl. Arch. ETH SIA, 15.12.2014
- ³ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (7.11.2012 / 16.10.2013).
- ² Übergeordnetes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

B. Nutzungs- und Baubestimmungen

Art. 4 Bestehende Gebäude

- ¹ Die im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgeführte Villa¹ ist zu erhalten. Bei der Konzeption der Neubauten ist den Anliegen des Denkmalschutzes gebührend Beachtung zu schenken.
- ² Das Druckereigebäude kann rückgebaut werden.

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Hauptgebäude dürfen nur in den im Plan 1:500 bezeichneten Baubereichen A und B erstellt werden.
- ² Zulässige Abweichungen sind in Art. 9 geregelt.

Art. 6 Geschosse

¹ Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte, Inventar Nr. C9, 1987 (Hinweis: Inventar gesamtrevidiert 2013, Objekt Nummer neu: Lauf-Nr. 36)

- ¹ Im Baubereich A sind drei Vollgeschosse und im Baubereich B ein Vollgeschoss zulässig.
- ² Im Baubereich A ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- ³ Zusätzlich ist in beiden Baubereichen je ein Attikageschoss zulässig. Diese dürfen nur in den im Plan 1:500 bezeichneten Bereichen für Attikageschosse angeordnet werden.

Art. 7 Gesamthöhe

- ¹ Oberirdische Hauptgebäude dürfen folgende Höhenkoten nicht überschreiten:

Baubereich A:

- OK 3. Vollgeschoss: 437.50 m ü. M.
- OK Attikageschoss: 440.00 m ü. M.

Baubereich B:

- OK 1. Vollgeschoss: 429.50 m ü. M.
- OK Attikageschoss: 432.70 m ü. M.

- ² Zulässige Abweichungen sind in Art. 9 geregelt.

Art. 8 Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb des Gebäudemantels

- ¹ Folgende Gebäudeteile dürfen aus dem Gebäudemantel herausragen:

- Vordächer, die max. 1.0 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen.
- Vereinzelt technisch bedingte Aufbauten.
- Überdachungen für Terrassensitzplätze im Attikageschoss des Baubereiches A im Sinne von Art. 25 BZO.²
- Pro Baubereich je ein untergeordneter und filigran gestalteter Hauszugang im Erdgeschoss mit einer Grundfläche von max. 15 m². Diese Hauszugänge dürfen maximal so hoch sein wie das Erdgeschoss und nicht innerhalb des Bereiches der schützenswerten Parkanlage liegen. Sie müssen besonders gut gestaltet sein.
- Beim Baubereich A zusätzlich eine Zugangsüberdachung zum Untergeschoss an der nordwestlichen Fassade mit einer Grundfläche von max. 15 m². Diese darf nicht innerhalb des Bereiches der schützenswerten Parkanlage liegen.

- ² Beim Baubereich A sind innerhalb des speziell bezeichneten Bereiches Untergeschosse und eine gedeckte Zufahrtsrampe zur Tiefgarage zulässig.

- ³ Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:

- Einrichtungen für die Abfallentsorgung.
- Besondere Gebäude im Sinne von § 273 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

C. Gestaltungsbestimmungen

Art. 9 Ensemblewirkung und architektonische Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftsgärtnerischen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG).
- ² Die Gestaltung der Neubauten und ihrer Freiräume soll zu einem harmonischen Erscheinungsbild und einer guten Ensemblewirkung mit bestehender Villa und Parkanlage führen.
- ³ Es sind möglichst kompakte Baukörper vorzusehen. Es sind nur Flachdächer gestattet. Bei den Flachdächern beider Häuser sind technische Aufbauten auf ein Minimum zu be-

schränken. Eine harmonische Gesamtwirkung ist zu erzielen. Eine Terrassennutzung auf den Dachflächen der Attikageschosse ist ausgeschlossen.

⁴ Untergeordnete Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

⁵ Die Baubehörde kann zur Beurteilung der Bauvorhaben ein unabhängiges Fachgutachten verlangen, welches die Erfüllung der in Absatz 1 bis 4 aufgeführten qualitativen Anforderungen nachweist.

Art. 10 Freiraum

¹ Die im Plan 1:500 bezeichnete schützenswerte Parkanlage ist mit ihren gestaltgebenden Elementen (Hecken, Bäume, Toranlage) zu erhalten bzw. sinngemäss wieder herzustellen. Es gilt das Gartendenkmalpflegerische Gutachten (Marcel Fürer Landschaftsarchitekten, Wetzikon, Februar 2011).

² Innerhalb des Bereiches der schützenswerten Parkanlage sind Bauten und Anlagen gemäss Artikel 9, Absatz 3 dieser Vorschriften nur zulässig, wenn sie sich besonders gut einfügen und eine Grundfläche von insgesamt 30 m² nicht übersteigen.

³ Die im Plan 1:500 bezeichneten Bäume sind zu erhalten oder am gleichen Standort zu ersetzen.

⁴ Die Grünräume sollen naturnah gestaltet werden. Es dürfen nur standortgerechte, einheimische Baumarten und Bepflanzungen vorgesehen werden.

D. Erschliessungsbestimmungen

Art. 11 Fussweg

¹ Der im Plan 1:500 bezeichnete Fussweg ist so zu gestalten, dass er auch als Zufahrt für die öffentlichen Dienste und für Notfall-, Anlieferungs- und Umzugsfahrzeuge genutzt werden kann.

² Zur Regelung der temporären Befahrbarkeit wird ein Zugangsregime (z.B. Poller) eingeführt.

Art. 12 Erschliessung motorisierter Verkehr

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt über den im Plan 1:500 bezeichneten Bereich.

Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

² Besucherparkplätze können an der im Plan 1:500 speziell bezeichneten Lage auch oberirdisch angeordnet werden.

Art. 14 Energie

Für neue Hauptgebäude muss der Gesamtenergieverbrauch mindestens 10 % unter den kantonalen Mindestanforderungen liegen.

E. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Art. 16 Untergeordnete Änderungen

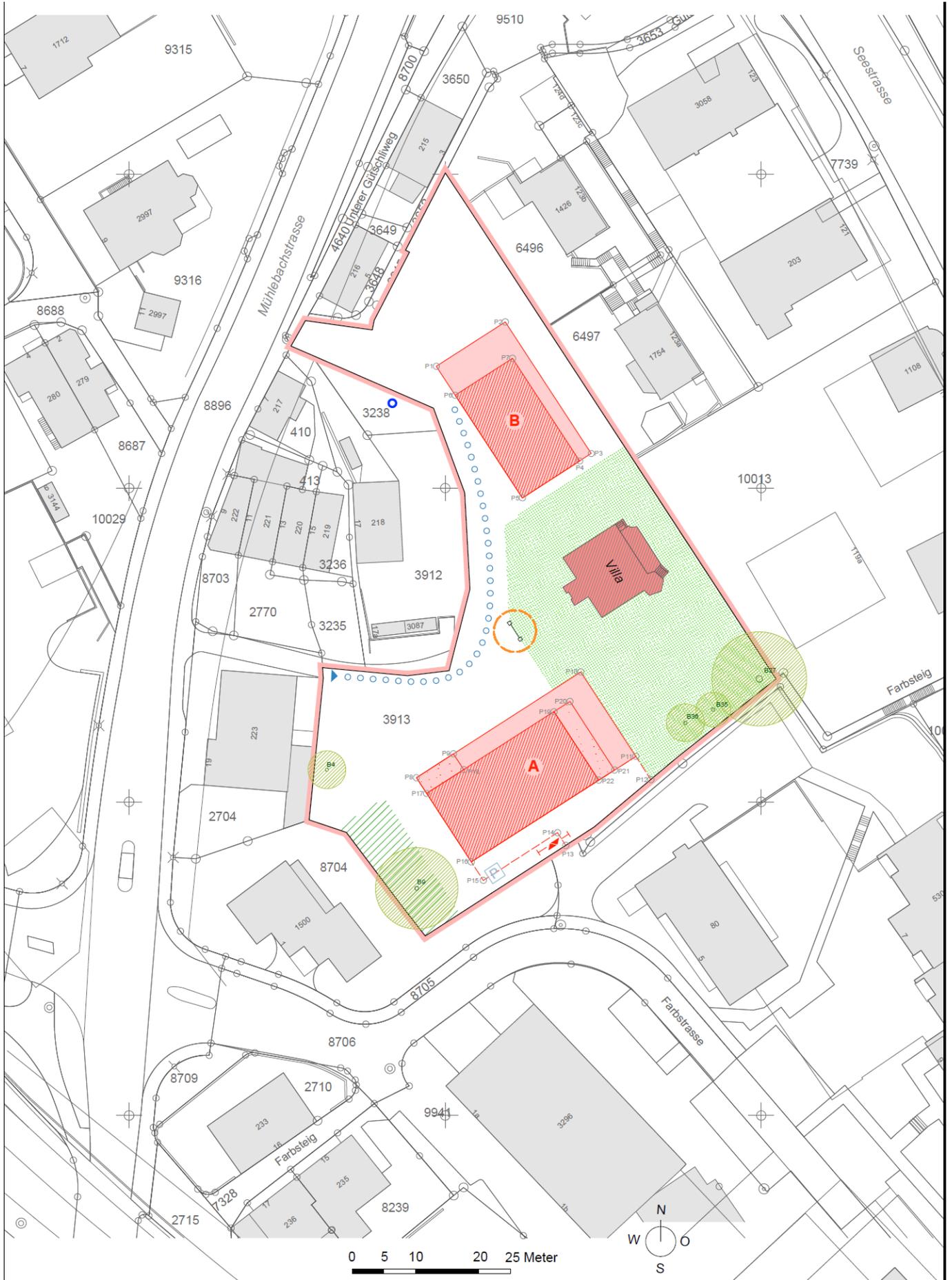
Auf Antrag der Grundeigentümerin kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplans zur Verbesserung der Gestaltung sowie im Interesse der Wohnqualität, des Denkmalschutzes und der Verkehrssicherheit entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

Festlegungen

	Perimeter Gestaltungsplan
	Baubereiche
	Bereiche für Attikageschosse
	Bereiche für Überdachung Terrassensitzplatz
	Bereich für Untergeschosse und Zufahrtsrampe zur Tiefgarage
	zu erhaltendes Gebäude
	Schützenswerte Torsituation (Lage schematisch)
	Schützenswerte Parkanlage
	zu erhaltende bzw. zu ersetzende Bäume (vgl. Koordinatentabelle)
	Fussweg / Notzufahrt (Lage schematisch)
	Erschliessung Motorfahrzeuge (Lage schematisch)
	Bereich für oberirdische Besucherparkplätze (Lage schematisch)
	Koordinatenpunkte

Orientierender Inhalt

	Bestehende Bauten
	Mitbenutzung Freiraum durch Kindertagesstätte (Lage schematisch, gem. privatrechlicher Vereinbarung)
	Brunnenstube



Situation, nicht masstabsgetreu