



kommunaler öffentlicher Gestaltungsplan **lebendiges Quartier am See**

Uetikon am See, Kanton Zürich

13.09.2021

Vorschriften

Festsetzung der Gemeindeversammlung am 13.09.2021

Die Gemeindepräsidentin / Der Gemeindepräsident:

Die Schreiberin / Der Schreiber:

Genehmigung der Baudirektion am

Für die Baudirektion

Erstellungs- und Druckdatum: 16.09.2021

Präambel

Gestützt auf § 84 Abs. 1 PBG¹ wird der kommunale Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» festgesetzt. Der Gestaltungsplan stützt sich auf den Masterplan «Chance Uetikon» (vom Gemeinderat Uetikon am See beschlossen am 28. März 2019) sowie die kommunalen Richtpläne und die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13.09.2021.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten, lebendigen Quartiers am See mit einem öffentlich zugänglichen Seeuferpark und einem durchgehenden Zürichseeweg abgestimmt auf das Gesamtareal.

² Der Gestaltungsplan sichert eine gute städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung im wertvollen Industrieensemble mit einer hohen Aufenthalts- und Begegnungsqualität sowie eine zweckmässige Erschliessung.

³ Der Gestaltungsplan sieht öffentlich wirksame Nutzungen wie Gewerbe-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitnutzungen vor, die eine ganzjährige Belebung des Areals sicherstellen. Der Düngerbau leistet mit Freizeit- und Kulturnutzung einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Quartiers am See und der Gemeinde.

⁴ Mit dem Seeuferpark sichert er ein Erholungsgebiet von kommunaler und regionaler Bedeutung, das vielseitige Nutzungen und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung ermöglicht.

⁵ Der Gestaltungsplan leistet über energieeffiziente Bauten und die Förderung erneuerbarer Energien einen Beitrag an den Klimaschutz.

Art. 2 Bestandteile und Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Vorschriften
- Situationsplan 1:1'000 / Schnitte 1:500
- Höhenlinienplan 1:1'000

² Den Gestaltungsplan ergänzen folgende, orientierende Bestandteile:

- Freiraumkonzept vom 12. Oktober 2020

¹ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

— Richtkonzept vom 9. April 2021

³ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon (BZO)² im Perimeter keine Anwendung.

² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)³ samt zugehöriger Verordnungen in der Fassung ab 1. März 2017, soweit nichts Abweichendes definiert ist.

⁴ Die Wirkung der im Situationsplan mit «Suspendierung Baulinie» bezeichneten Baulinien ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

¹ Im Teilgebiet A sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Wohn- und nicht störende Gewerbenutzung;
- b. Handels- und Dienstleistungsnutzung.

² Im Teilgebiet B sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Mässig störende Gewerbenutzung;
- b. Handels- und Dienstleistungsnutzung;
- c. Freizeit- und Erholungsnutzung;
- d. Kulturnutzung;
- e. zusätzlich Wohnnutzung in den Baubereichen B2 und B3.

³ Im Teilgebiet D_{West} sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Freizeit- und Erholungsnutzung;
- b. Kulturnutzung;
- c. Gastronomienutzung.

² Vom 16. Mai 1994.

³ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

Art. 5 Minimaler Anteil Gewerbe

Im Teilgebiet B ist insgesamt mindestens ein Anteil an Gewerbenutzungen von 20 Prozent vorzusehen.

Art. 6 Keine Wohnhauptnutzung im Erdgeschoss

In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Keine Wohnhauptnutzung im Erdgeschoss» bezeichneten Bereichen sind keine dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume für Wohnen zulässig.

Art. 7 Gewerbe im Erdgeschoss

In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Gewerbe im Erdgeschoss» bezeichneten Bereichen sind gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

Art. 8 Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss

In Erdgeschossen von Gebäuden in den im Situationsplan mit «Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss» bezeichneten Bereichen sind entlang von mindestens zwei Drittel der Fassadenlänge nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Die publikumsorientierten Nutzungen leisten einen Beitrag zur Belebung des Quartiers und des Seeuferparks.

Art. 9 Wohnen im Hochparterre

An den im Situationsplan bezeichneten Lagen ist Wohnen im Erdgeschoss als Hochparterre zu gestalten.

Art. 10 Baumasse

¹ Die maximal anrechenbare Baumasse beträgt im Teilgebiet A und in den Baubereichen B2 und B3:

- a. Baubereich A1: 13'800 m³
- b. Baubereich A2: 19'300 m³
- c. Baubereich A3: 14'200 m³
- d. Baubereich A4: 19'200 m³
- e. Baubereich B2: 18'100 m³
- f. Baubereich B3: 16'100 m³

² Im Teilgebiet A sind in den im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Wohnen» und «Vorzone Seestrasse» insgesamt maximal 600 m³ anrechenbare Baumasse für Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig. In der «Vorzone Seestrasse» ist diese Baumasse nur unterhalb des gestalteten Terrains zulässig.

³ Als oberirdische Baumasse gilt der in § 258 PBG⁴ definierte Raum.

⁴ Innerhalb eines Teilgebiets ist eine Volumenübertragung zwischen den Baubereichen zulässig. Dabei darf die Mehrnutzung 20 Prozent der gemäss Abs. 1 geregelten Nutzung des Baubereichs nicht überschreiten. Ein Volumentransfer zwischen den Teilgebieten ist nicht zulässig.

Art. 11 Abstände

¹ Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse dürfen die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Wegabstände innerhalb des Perimeters unterschritten werden.

² Es kommen keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge zur Anwendung.

Art. 12 Baubereiche

¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan angegebenen Baubereichen anzuordnen.

² Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen, vorbehaltlich der Pflichtbaulinien, über die Baubereiche hinausragen, sofern die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigt ist:

- a. Vordächer sowie einzelne oberirdische Vorsprünge wie Erker, Balkone, auskragende Gebäudeecken und dergleichen. Diese Vorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 1,5 m über die Baubereiche hinausragen.
- b. Dachvorsprünge und technische Anlagen wie Kamine, Abluftrohre, Fassadenreinigungsanlagen und dergleichen.

³ Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen über die Baubereiche hinausragen oder auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden, sofern die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigt ist:

- a. Anlagen zur Retention von Regenwasser, Anlagen zur Entsorgung sowie unterirdische Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie;
- b. Brunnen, Kunstobjekte und dergleichen;
- c. Anlieferung, Notzufahrten und Stellflächen;
- d. Erschliessungsbauwerke und -anlagen für Fuss- und Veloverkehr einschliesslich Entfluchtungsanlagen, Stützmauern und dergleichen;
- e. Abstellplätze für Velos mit notwendiger Infrastruktur;
- f. Infrastruktur für die Bushaltestelle;
- g. in den Teilgebieten A und B Aufgänge und technische Be- und Entlüftungsanlagen der unterirdischen Parkieranlagen;

⁴ Vom 7. September 1975, LS 700.1.

- h. in den Teilgebieten A und B oberirdische Parkplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden, Taxis und der notwendigen Zu- und Wegfahrten;
- i. im Teilgebiet D_{West} mit den zulässigen Nutzweisen gemäss Art. 4 Abs. 3 verbundene Infrastruktur.

Art. 13 Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind, vorbehältlich Art. 32 Abs. 3, innerhalb der Baubereiche zulässig.

² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen in den Teilgebieten A und B ausserhalb der Baubereiche an folgenden Lagen errichtet werden:

- a. in den Binnenräumen;
- b. in der Vorzone Seestrasse;
- c. in der Vorzone Wohnen;
- d. in Teilgebiet A im Fenster zum See für Erschliessung und Parkierung.

³ Ausserhalb der Baubereiche, vorbehältlich der Vorzone Wohnen, dürfen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten errichtet werden, sofern sie:

- a. unterhalb des gestalteten Terrains liegen;
- b. die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers der Route Nr. 17 (Staatstrasse) nicht beeinträchtigen;
- c. bei tangierten schutzwürdigen Bauten gemäss Art. 27 die Verträglichkeit mit den Schutzziele gewährleistet und dies im Baugesuch nachgewiesen ist.

Art. 14 Pflichtbaulinien

¹ Die Pflichtbaulinien sind mindestens auf zwei Drittel der Länge zu bebauen.

² Entlang der Pflichtbaulinie ist eine minimale Fassadenhöhe von 12 m einzuhalten.

Art. 15 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gelten die Höhen gemäss Höhenlinienplan.

Art. 16 Geländeänderungen

¹ Geländeänderungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen sind zulässig.

² Im Übrigen sind nur geringfügige Geländeänderungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können

weitergehende Geländeänderungen bewilligt werden. Bei Entsiegelungen ist Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) einzuhalten.

³ Im Teilgebiet D_{West} sind weitergehende Geländeänderungen zur Gestaltung eines qualitätsvollen Seeuferparks zulässig.

Art. 17 Höhenkoten

Die maximal zulässigen Gesamthöhen werden im Situationsplan zum jeweiligen Baubereich als maximale Höhenkoten festgelegt.

Art. 18 Anzahl Volumen

Im Teilgebiet A sind im Baubereich A1 mindestens drei Volumen und im Baubereich A3 mindestens zwei Volumen vorzusehen.

Art. 19 Geschlossene Bauweise

¹ In den Baubereichen A2, A4 und B2 ist nur die geschlossene Bauweise zulässig.

² In den Baubereichen A2 und A4 ist eine minimale Fassadenhöhe von 10,5 m vorgeschrieben.

³ Im Baubereich B2 ist eine minimale Fassadenhöhe von 10 m vorgeschrieben.

⁴ Die Gebäude der Baubereiche A2 und A4 sind so zu dimensionieren, dass die Gebäude der Baubereiche A1 und A3 vor Lärm geschützt sind.

Art. 20 Erdgeschosshöhe

¹ Die lichte Höhe des Erdgeschosses beträgt in den im Situationsplan mit «Keine Wohnhauptnutzung» bezeichneten Bereichen mindestens 3 m.

² In den mit «Keine Wohnhauptnutzung» bezeichneten Bereichen sind keine als Hochparterre ausgestaltete Erdgeschosse zulässig.

Art. 21 Sockel Teilgebiet A

Im Binnenraum ist im Teilgebiet A ein Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,4 m ab massgebendem Terrain zulässig.

Art. 22 Gebäudegliederung Teilgebiet A

¹ In den Baubereichen A1 und A3 ist eine binnenraumseitige Fassadenhöhe von maximal 8 m zulässig. Die Fassadenhöhe kann um maximal 3 m erhöht werden, sofern die minimale Breite des Binnenraums gemäss Art. 32 Abs. 2 um die Mehrhöhe verbreitert wird.

² In den Baubereichen A2 und A4 ist eine binnenraumseitige Fassadenhöhe von maximal 6 m zulässig. Die Fassadenhöhe kann um maximal 3 m erhöht werden sofern die minimale Breite des Binnenraums gemäss Art. 32 Abs. 2 um die Mehrhöhe verbreitert wird.

³ In den Baubereichen A1 und A3 sind weitere Geschosse zulässig, welche innerhalb der mit einem binnenraumseitigen Winkel von maximal 63° ab der maximal zulässigen Fassadenhöhe gemäss Art. 22 Abs. 1 und der im Situationsplan festgelegten maximal zulässigen Höhenkote gebildeten Mantellinie liegen.

⁴ In den Baubereichen A2 und A4 sind weitere Geschosse zulässig, welche innerhalb der mit einem binnenraumseitigen Winkel von maximal 77° ab der maximal zulässigen Fassadenhöhe gemäss Art. 22 Abs. 2 und der im Situationsplan festgelegten maximal Höhenkote gebildeten Mantellinie liegen.

Art. 23 Geschosszahl

Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist frei.

Art. 24 Dachgestaltung

¹ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich von Flachdächern ist mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.

² Bei den im Situationsplan bezeichneten «schutzwürdigen Bauten» sind Solaranlagen nur zulässig, sofern sie mit den Schutzzielen vereinbar sind.

Art. 25 Technisch bedingte Dachaufbauten

Über die maximal zulässigen Höhenkoten gemäss Situationsplan hinaus sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Lüftungsaufbauten, Frischluftfassungen, Sende- und Empfangsanlagen, Oberlichter, Absturzsicherungen, Liftaufbauten, Treppenhauszugänge sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und dergleichen zulässig.

Art. 26 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat dem Vogelschutz Rechnung zu tragen.

Art. 27 Schutzwürdige Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «schutzwürdige Bauten» mit den Vers.-Nrn. 441 (Werkstattgebäude) und 444 (Düngerbau) dürfen nur unter Einhaltung ihrer Schutzziele verändert werden.

Art. 28 Zu erhaltende Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «zu erhaltende Bauten» mit den Vers.-Nrn. 442.2 und 727 sind zu erhalten.

Art. 29 Teilweise zu erhaltende Bauten

Die im Situationsplan bezeichneten «teilweise zu erhaltende Bauten» mit der Vers.-Nrn. 442.1 und 446 sind in einzelnen Elementen zu erhalten.

C. Freiraum

Art. 30 Seeuferpark

¹ Der Seeuferpark mit dem durchgehenden Zürichseeweg ist im Teilgebiet D_{West} nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass ein vielfältig nutzbarer, begrünter und öffentlich zugänglicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

² Innerhalb des Seeuferparks sind Liegewiesen mit einer minimalen Fläche von insgesamt 1'200 m² vorzusehen.

Art. 31 Fenster zum See

¹ Die im Situationsplan bezeichneten «Fenster zum See» sind als öffentlich zugängliche Freiräume mit Erschliessungsfunktion auszugestalten und schaffen die visuelle Verbindung zwischen Seestrasse und See. Sie sind ebenerdig auszugestalten.

² Im Teilgebiet A ist ein «Fenster zum See» mit einer Breite von 10 m vorzusehen.

Art. 32 Binnenraum Teilgebiet A

¹ Die im Situationsplan bezeichneten «Binnenräume» im Teilgebiet A nehmen vielfältige dem Wohnen dienende Nutzungen, wie zum Beispiel Privatgärten, Vorgärten, Haus- und Wohnungseingänge und Spielflächen, auf.

² Die öffentlich zugänglichen Binnenräume sind mit einer minimalen Breite von 10 m vorzusehen.

³ Mindestens 40 Prozent des Binnenraums sind von einer Unterkellerung freizuhalten.

⁴ Das gestaltete Terrain ist so auszugestalten, dass Fussgängerinnen und Fussgänger die «Fenster zum See» auf attraktive Weise erreichen können.

Art. 33 Binnenraum Teilgebiet B

Die im Situationsplan bezeichneten «Binnenräume» im Teilgebiet B sind die öffentlich zugängliche Mitte des Areals.

Art. 34 Vorzone Seestrasse

In der im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Seestrasse» ist die Erschliessung und Parkierung zulässig.

Art. 35 Vorzone Wohnen

¹ In der im Situationsplan bezeichneten «Vorzone Wohnen» sind Sitzplätze, Haus- und Wohnungseingänge und dergleichen zulässig.

² Es ist ein gut gestalteter Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum zu schaffen.

Art. 36 Naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung

¹ Naturnahe Flächen sind Flächen, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer ökologischen Vernetzung dienen.

² In den Teilgebieten sind mindestens folgende Flächen naturnah auszugestalten:

- a. Teilgebiet A: 1'700 m²
- b. Teilgebiet B: 500 m²
- c: Teilgebiet D_{West}: 3'100 m²

³ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die minimale Fläche pro Teilgebiet eingehalten wird.

⁴ Dachflächen gemäss Art. 24 Abs. 1 sind anrechenbar.

⁵ Die im Situationsplan bezeichnete «ökologische Vernetzung» ist so auszugestalten, dass eine durchgehende ökologische Vernetzung vom westlichen Seeuferpark bis in die Vorzonen Seestrasse der Teilgebiete A und B gewährleistet ist.

Art. 37 Versiegelung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 38 Bepflanzung

¹ Die im Situationsplan als «Baum zu erhalten» bezeichneten Bäume sind zu erhalten.

² Die im Situationsplan als «Baumreihe neu» bezeichneten Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

³ Neue Baumpflanzungen sind auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen. Es sind hochstämmige und grosskronige Bäume vorzusehen.

⁴ Es sind ausschliesslich standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen vorzusehen.

Art. 39 Fauna

¹ In der Seeufermauer sind Rückzugsorte für Tiere vorzusehen.

² In Dächern und Fassaden sind wo immer möglich ausreichend Nisthilfen und Rückzugsorte für Tiere, insbesondere Vögel und Fledermäuse, vorzusehen.

Art. 40 Badezugänge

¹ Die im Situationsplan dargestellten Badezugänge sind mit der Gestaltung des Seeuferparks umzusetzen.

² Bei der Umsetzung der Badezugänge im Rahmen der Gestaltung des Seeuferparks ist Art. 3 AltIV zu berücksichtigen.

D. Gestaltung

Art. 41 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtung.

² Bei der Etappierung ist darauf zu achten, dass jede Etappe für sich den funktionalen und gestalterischen Anforderungen der besonders guten Gesamtwirkung bezüglich Bebauung, Freiraum und Erschliessung genügt.

E. Erschliessung und Parkierung

Art. 42 Zürichseeweg

¹ Im Perimeter ist zwischen den im Situationsplan bezeichneten Signaturen «Anschlusspunkt Zürichseeweg» ein Fussweg mit einer minimalen Breite von 2,5 m vorzusehen.

² Im Bereich der Liegewiesen ist der Zürichseeweg im Seeuferpark bergseits der Liegewiesen zu führen.

Art. 43 Geleiseweg

¹ Der Fuss- und Veloweg ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage vorzusehen.

² Der Weg hat für den Fussverkehr eine minimale Breite von 2,5 m und für den Veloverkehr eine minimale Breite von 2,1 m aufzuweisen.

³ Die bestehenden Geleise sind zu erhalten. Ist der Erhalt in einzelnen Bereichen nachweislich nicht möglich, ist die Lage gestalterisch sichtbar zu machen.

Art. 44 Öffentlicher Verkehr

¹ Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen.

² Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist die Einrichtung einer Bushaltstelle zu ermöglichen.

Art. 45 Motorisierter Verkehr

¹ Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr sind nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Zusätzlich zu Abs. 1 sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen eingeschränkte Zu- und Wegfahrten für Anlieferung und/oder Notzufahrt zulässig.

Art. 46 Abstellplätze für Velo, a. Anzahl

Die mit einem Bauvorhaben minimal zu realisierende Zahl an Abstellplätzen wird gemäss kantonaler Wegleitung⁵ berechnet.

⁵ Bezugsquelle: Baudirektion Kanton Zürich, Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997.

Art. 47 Abstellplätze für Velo, b. Anordnung

¹ Die Abstellplätze sind im gesamten Perimeter sicher und gut zugänglich an geeigneten Lagen zu erstellen.

² Die für Bewohnerinnen und Bewohner bestimmten Abstellplätze müssen nahe und gut zugänglich an den Hauseingängen erstellt werden.

Art. 48 Parkplätze für Personenwagen, a. Anzahl

¹ Die mit einem Bauvorhaben maximal realisierbare Anzahl Parkplätze wird mit dem Minimum gemäss kantonalen Wegleitung⁶ und der ÖV-Gütekategorie C berechnet.

² In Abweichung zu Abs. 1 ist pro Wohnung maximal ein Parkplatz für Bewohnerinnen und Bewohner inklusive Besucher zulässig. Die Zuteilung der Parkplätze zu den Wohnungen ist frei.

³ Insgesamt sind maximal 290 Parkplätze zulässig. Diese verteilen sich wie folgt:

- a. Teilgebiet A: maximal 170 Parkplätze;
- b. Teilgebiet B: maximal 120 Parkplätze.

⁴ Die mit einem Bauvorhaben zu erstellenden Parkplätze müssen nicht zwingend im gleichen Teilgebiet wie das Bauvorhaben angesiedelt werden.

⁵ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die maximale Anzahl Parkplätze in den Teilgebieten gemäss Abs. 3 eingehalten werden kann.

⁶ Wird zur Einhaltung der maximalen Anzahl Parkplätze in einem Teilgebiet gemäss Abs. 3 bei einem Bauvorhaben das Maximum gemäss Art. 48 Abs. 1 und 2 um 10 Prozent oder mehr unterschritten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen.

Art. 49 Parkplätze für Personenwagen, b. Anordnung und Bewirtschaftung

¹ Oberirdische Parkplätze für Personenwagen gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. h sind zulässig.

² Öffentlich nutzbare Parkplätze im Gebiet werden bewirtschaftet.

³ Bei 10 Prozent der Parkplätze für Personenwagen sind die technischen Voraussetzungen zur Bereitstellung künftiger Infrastrukturen zur Nutzung durch emissions- und verbrauchsarme Fahrzeuge zu schaffen.

⁶ Bezugsquelle: Baudirektion Kanton Zürich, Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997.

F. Umwelt

Art. 50 Energieversorgung

¹ Zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser besteht eine Anschlusspflicht an den lokalen Wärmeverbund (Fernwärme), sofern die Wärme zu technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen wie aus konventionellen Anlagen angeboten wird.

² Zur Energieversorgung sind auf den Dächern der Neubauten Solaranlagen vorzusehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist.

Art. 51 Nachhaltigkeit der Gebäude

Die Neubauten werden gemäss dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards umgesetzt, soweit dies mit der beabsichtigten Nutzung möglich ist.

Art. 52 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

¹ Im Teilgebiet A gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

² Im Teilgebiet B gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

³ Im Teilgebiet D_{West} gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 53 Lärmschutz

¹ In den Baubereichen A2 und A4 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, welches gegenüber der Seestrasse vollständig lärmabgewandt ist.

² In den Baubereichen A1 und A3 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, bei dem der Beurteilungspegel für Strassenverkehrslärm den Wert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht übersteigen.

³ Im Teilgebiet A dürfen Zufahrten für Parkieranlagen und Tiefgaragen nur nördlich der Baubereiche A2 und A4, westlich des Baubereichs A2 oder östlich des Baubereichs A4 angeordnet werden.

⁴ In den Baubereichen B2 und B3 muss jeder lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden, welches gegenüber der Seestrasse vollständig lärmabgewandt ist.

⁵ Alle lärmempfindlichen Betriebsräume, die über ein Fenster belüftet werden, bei dem der Beurteilungspegel für Strassenverkehrslärm den Wert von 60 dB(A) am Tag (Baubereiche A2 und A4) respektive 65 dB(A) am Tag (Baubereiche B2 und B3) übersteigt, sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten.

⁶ Im Teilgebiet A ist die Etappierung so zu gestalten, dass in allen Baubereichen die Gebäudekörper in der ersten Bautiefe ab der Seestrasse zuerst oder gleichzeitig mit denjenigen der weiteren Gebäudetiefen erstellt werden.

⁷ Fassaden, welche den Strassenverkehrslärm von der Seestrasse in die Binnenräume reflektieren, sind akustisch optimiert (möglichst keine schallharten Materialien, Bilden von Unterräumen, Unterbrechen der Sichtlinien auf Lärmquelle) zu gestalten.

Art. 54 Entwässerung

¹ Regenwasser ist möglichst zur Begrünung der Dächer und Plätze und zur Gestaltung gegen den Untergrund abgedichteter, offener Wasserflächen zu verwenden. Abhängig von der Lage ist das überschüssige Regenwasser in den Zürichsee zu leiten.

² Für Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben.

³ Für Dach- und Fassadenmaterialien, Isolationsanstriche und Ableitungen, welche mit Niederschlagswasser in Kontakt stehen, werden keine Buntmetalle und keine pestizidhaltigen Materialien verwendet oder sie werden mit geeigneten Absorbentien ausgerüstet.

⁴ Auf Flächen, auf denen wasser- oder umweltgefährdende Stoffe umgeschlagen werden, sind bezüglich Entwässerung die notwendigen Massnahmen gemäss der Richtlinie «Absicherung und Entwässerung von Güterumschlagsplätzen» zu treffen.

⁵ Es ist eine Strassenabwasserbehandlungsanlage zur Behandlung des Regenwassers von der Seestrasse vorzusehen.

Art. 55 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind bei der Projektierung die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Art. 56 Lichtemissionen

Lichtquellen im Aussenraum sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtimmissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

Art. 57 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Allfällige neue NIS-Emittenten (zum Beispiel Transformatorenstationen) sind so einzustellen, dass die Anlagegrenzwerte der NISV eingehalten werden.

Art. 58 Boden

¹ Diejenigen Teile des Areals, die mit Boden bedeckt sind, der gemäss Art. 12 Abs. 1 Altlasten-Verordnung (AltIV) sanierungsbedürftig ist, müssen zwingend saniert werden.

² Wird im Rahmen des Projekts nicht das gesamte Areal bezüglich Altlasten saniert, so müssen geeignete Massnahmen getroffen werden, um zu verhindern, dass neu aufgebracht, unverschmutzter Boden durch lateralen oder vertikalen Eintrag von Schadstoffen aus bestehenden belasteten Auffüllungen verschmutzt werden kann.

Art. 59 Altlasten

¹ Bei der Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen ist Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) zwingend einzuhalten.

² Die Bauarbeiten auf dem ganzen Areal sind durch einen anerkannten und befugten Altlastenberater zu begleiten.

³ In Bereichen, wo Eingriffe in den Untergrund vorgesehen sind, die nach der Überbauung nicht mehr zugänglich sind oder die entsiegelt beziehungsweise einer empfindlichen Nachnutzung zugänglich gemacht werden sollen, sind weitere Untersuchungen des Untergrunds nötig.

G. Schlussbestimmungen

Art. 60 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG⁷.

⁷ Vom 7. September 1975, LS 700.1.