

## Teilrevision Privater Gestaltungsplan Silbergrueb

# Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV





Inhalt	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Aufgabenstellung	4
	1.3 Ablauf der Teilrevision	5
	1.4 Grundlagen	6
	2. Richtprojekt	7
	3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	10
	3.1 Kantonale Planungsinstrumente	10
	3.2 Regionale Planungsinstrumente	12
	3.3 Bevölkerungsentwicklung	14
	4. Festlegungen im Gestaltungsplan	16
	4.1 Zweck (Art. 1)	16
	4.2 Allgemeines (Art. 2)	16
	4.3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten (Art. 3)	17
	4.4 Nutzung (Art. 4)	19
	4.5 Lärmschutz (Art. 7)	20
	4.6 Weitere Bestimmungen (Art. 8)	21
	4.7 Schlussbestimmungen (Art. 9)	21
	5. Auswirkungen	22
	5.1 Gewässerraum Mettlenbach	22
	5.2 Weitere Aspekte	25
	6. Mitwirkung	28
	6.1 Verfahren	28
	6.2 Vorprüfung	29

Auftraggeber

Baugenossenschaft Sunnige Hof

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Ausgangslage

Der rechtskräftige Private Gestaltungsplan Silbergrueb wurde am 7. November 2011 genehmigt. Seither wurden die Erschliessungsanlagen und der Quartierplatz samt Pavillon erstellt. Zurzeit sind der Ausbau der Esslingerstrasse und die Revitalisierung des Mettlenbaches im Bau.

Die Baugenossenschaft Sunnige Hof beabsichtigt, die beiden grossen Baufelder A und B zwischen Esslinger- und Silbergruebstrasse etappenweise zu überbauen. Mit dem Bau der ersten Etappe wurde bereits begonnen. Diese umfasst Mehrfamilienhäuser gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplanes.

In einer separaten Überbauung im Nahbereich des Quartierplatzes sind auch Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie Pflegeplätze vorgesehen. Diese Bauten sehen über dem anrechenbaren Untergeschoss und den drei Vollgeschossen ein weiteres in Erscheinung tretendes Geschoss vor, das baurechtlich als viertes Vollgeschoss gilt, womit die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Geschosshöhen, Gebäude- und Gesamthöhen überschritten werden. Damit verbunden ist auch eine erhöhte Ausnützung. Die Realisierung dieses Vorhabens setzt eine vorgängige Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes Silbergrueb voraus. Da der für Arealüberbauungen geltende Rahmen überschritten wird, ist die Teilrevision der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen.

Ziel der Baugenossenschaft Sunnige Hof ist es, die Teilrevision raschmöglichst einer nächsten Gemeindeversammlung vorzulegen. Bei speditivem Verlauf kann das Gestaltungsplanverfahren der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 6. April 2017 vorgelegt werden. Dieser knappe Zeitplan setzt voraus, dass keine zeitlichen Verzögerungen auftreten.

## 1.2 Aufgabenstellung

### Teilrevisionsvorlage

Es ist eine genehmigungsfähige Teilrevisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessene Beachtung zu schenken.

## Bestandteile

Die Bestandteile des Privaten Gestaltungsplans Silbergrueb sind:

- Situation 1:1000
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht im Sinne von Art. 47 RPV

Im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV werden die Änderungen erläutert und begründet sowie die Auswirkungen dargelegt.

Ein Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen entfällt, da keine Einwendungen eingegangen sind.

## 1.3 Ablauf der Teilrevision

### Arbeits- und Verfahrensschritte

Folgende Arbeiten sind anzugehen:

- Zusammentragen der vorhandenen Grundlagen (Grundbuchauszüge, aktueller Katasterplan als dxf-Datei, überarbeitetes Richtprojekt, Ausnützungsberechnung, Projektbeschreibung, Begründungen etc.)
- Ausarbeiten Gestaltungsplanentwurf, bestehend aus Situation, Bestimmungen und erläuterndem Bericht
- Beraten Gestaltungsplanentwurf mit den Grundeigentümern und der Gemeinde mit Überarbeitung aufgrund der Besprechungsergebnisse
- Beratung und Verabschiedung Gestaltungsplanentwurf in der Baukommission und im Gemeinderat; Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Region (RZO), parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton
- Öffentliche Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Teilrevisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Rekursfrist

## 1.4 Grundlagen

### Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Kantonaler Richtplan, 18.03.2014
- Regionaler Richtplan Oberland, 1998
- Regionaler Richtplan Oberland, Entwurf für die öffentliche Auflage und zweite kantonale Vorprüfung, 13.10.2016
- Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Oberland, 2011
- GIS-ZH → <http://maps.zh.ch>

### Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung Mönchaltorf, 10.10.1996 (mit seitherigen Änderungen)
- Zonenplan Mönchaltorf, 10.10.1996 (mit seitherigen Änderungen)
- Privater Gestaltungsplan Silbergrueb, 07.11.2011
- Öffentliches Gewässer Nr. 6.0 Mettlenbach, Ausführungsprojekt Situation 1:500, 15.03.2016
- Teilrevision der Nutzungsplanung (Fassung öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung), 28.10.2016
- Vertrag zwischen der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof und der Gemeinde Mönchaltorf (Entwurf)

### Weitere Grundlagen

- Richtprojekt Kaufmann Architekten, 03.10.2016 (Vorabzug)
- Beschrieb Bauabsicht, Publikation Dialog 06/2014 ([www.sunnigehof.ch](http://www.sunnigehof.ch))

## 2. Richtprojekt

### Wohnüberbauung

Die Baugenossenschaft Sunnige Hof plant im Gebiet Silbergrueb eine Wohnüberbauung und eine Pflegewohngruppe. In den verschiedenen Mehrfamilienhäusern sollen insgesamt 231 Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern entstehen, die zu kostengünstigen Preisen angeboten werden können. Die Wohnflächen sind bewusst zu Gunsten eines attraktiven Preises kleiner gewählt.

### Alters- und Pflegeztrakt

Der Alters- und Pflegeztrakt umfasst unter der Bezeichnung "Das Haus" 89 Alterswohnungen und eine Pflegewohngruppe mit 18 Zimmern. Diese sind in einem Winkelbau und einem daneben stehenden zweiten Gebäude in der Nähe des Quartierplatzes vorgesehen.

Den Bewohnern werden auf Wunsch Dienstleistungen wie Reinigung, Verpflegung, Wäscheservice, Entsorgung, Ferienbetreuung der Wohnung und ambulante Pflege angeboten. Ein Restaurant, ein Mehrzweckraum sowie ein Fitness- und Wellnessbereich runden das Angebot ab. Die Umgebung wird stark durch den neuen Park jenseits der Silbergruebstrasse mit Pavillon, Spielmöglichkeiten und Mettlenbach mitgeprägt.

### Etap pierung

Die Etappen 1+2 südlich der Huebstockstrasse mit total 102 Wohnungen sind im Bau. Die Etappe 3 mit 40 Wohnungen nördlich der Huebstockstrasse führt dieses Wohnbaukonzept entlang der Esslingerstrasse weiter. Die Etappe 4 schliesslich umfasst den beabsichtigten Alters- und Pflegeztrakt, welcher durch die vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb ermöglicht werden soll.



### Abweichungen vom rechtskräftigen Gestaltungsplan

Für den Alters- und Pflegeztrakt werden folgende Abweichungen vom rechtskräftigen Gestaltungsplan beansprucht:

- Erweiterte Nutzweise
- Zusätzliches 4. Vollgeschoss mit grösserer Gebäudehöhe
- Zusätzliche Ausnützung

## Umgebungskonzept

In einem quartierumfassenden Umgebungskonzept wird dargestellt, wie sich die Gesamtanlage mit den vier Etappen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt.



Situation Gesamtüberbauung mit Umgebungskonzept

## Grundrisskonzeption Alters- und Pflegetrakt

Im Winkelbau sind ebenerdig der Haupteingang, die Pflege-wohngruppe, das Bistro mit Nebenräumen und die Fitnessräume untergebracht. Darüber sind die Alterswohnungen positioniert. Im Langbau sind im Erdgeschoss einzelne Wohnungen, Mehrzweck-, Spitex- und Gewerberäume sowie in den Obergeschossen Wohnungen geplant.



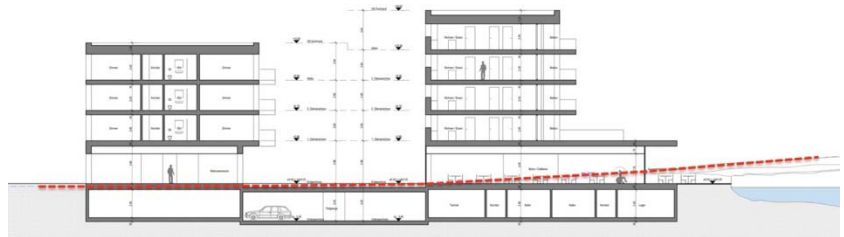


## Querschnitt

Der Winkelbau weist fünf Geschosse auf. Das Erdgeschoss gilt als anrechenbares Untergeschoss, weil es in den gewachsenen Boden ragt. Darüber sind vier Vollgeschosse projektiert. Obschon das oberste Geschoss gestalterisch anders ausgebildet wird, handelt es sich baurechtlich nicht um ein Attikageschoss (bzw. Dachgeschoss).

Der Langbau ist niedriger und weist insgesamt vier Vollgeschosse auf. Ein anrechenbares Untergeschoss ist hier nicht geplant.

Rot = gewachsener Boden



## Visualisierung



## Infoveranstaltung

Am 27. September 2016 fand in Zusammenarbeit der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof mit der Gemeinde Mönchaltorf eine Infoveranstaltung zur Teilrevision des Gestaltungsplanes und zum Projekt „Das Haus“ Alterswohnungen und Pflgetrakt statt.

Die Bevölkerung der Gemeinde Mönchaltorf erschien zahlreich, vor allem die älteren Generationen interessierten sich für das Wohnen mit Service in Mönchaltorf. Die Rückmeldungen waren sehr positiv und man wurde mehrheitlich in der Umsetzung des Projektes bestärkt.

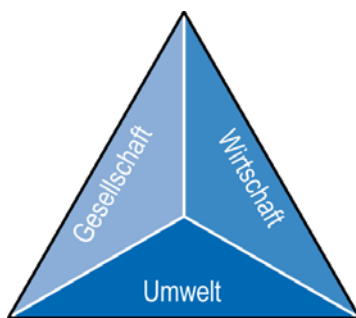
## Beilage Richtprojekt

Das Richtprojekt mit Situation, Grundrissen und Schnitt ist als Beilage Teil des Gestaltungsplandossiers.

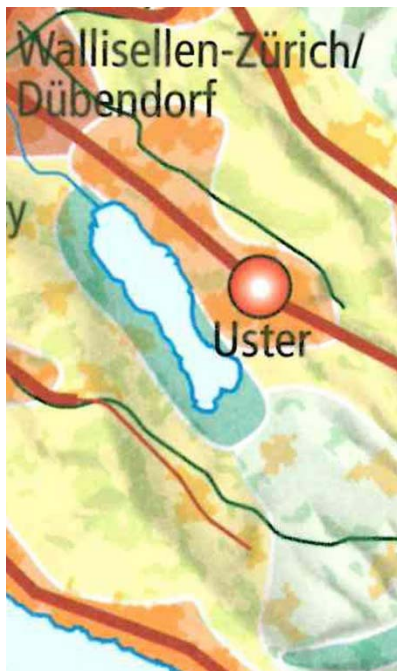
## 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Kantonale Planungsinstrumente

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte  
Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Mönchaltorf ist dem Raum "Kulturlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Charakter erhalten":

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte, ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf weitere Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

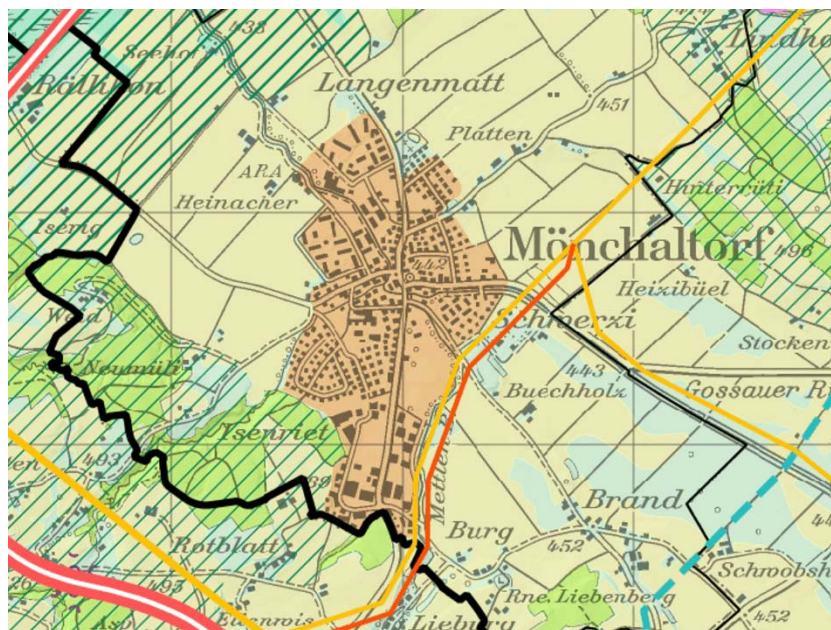
Auf die "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Mönchaltorf bedeutet das, auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

## Kantonaler Richtplan

Der Zürcher Richtplan wurde in den vergangenen Jahren einer umfassenden Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Kantonsrat hat den überarbeiteten kantonalen Richtplan am 18. März 2014 festgesetzt.

Der Bundesrat hat den Richtplan am 29. April 2015 genehmigt. Inhaltlich erfüllt der vorliegende kantonale Richtplan als einer der ersten in der Schweiz die Anforderungen, die sich aus dem seit dem 1. Mai 2014 in Kraft befindlichen revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) ergeben. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans kommen die Übergangsbestimmungen nach Art. 38a Abs. 2 und 3 RPG im Kanton Zürich nicht mehr zur Anwendung.

Ausschnitt kantonalen Richtplan,  
Stand 18. September 2015 (GIS-ZH)



## Kulturlandinitiative

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonaalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat am 18. März 2014 entschieden, nicht auf die Vorlage einzutreten. Die Initianten haben aufgrund dieses Nichteintretens Beschwerde beim Bundesgericht eingelegt. Das Bundesgericht hat diese mit Urteil vom 27. Mai 2015 (1C\_312/2014) gutgeheissen.





### Umgestaltung Esslingerstrasse

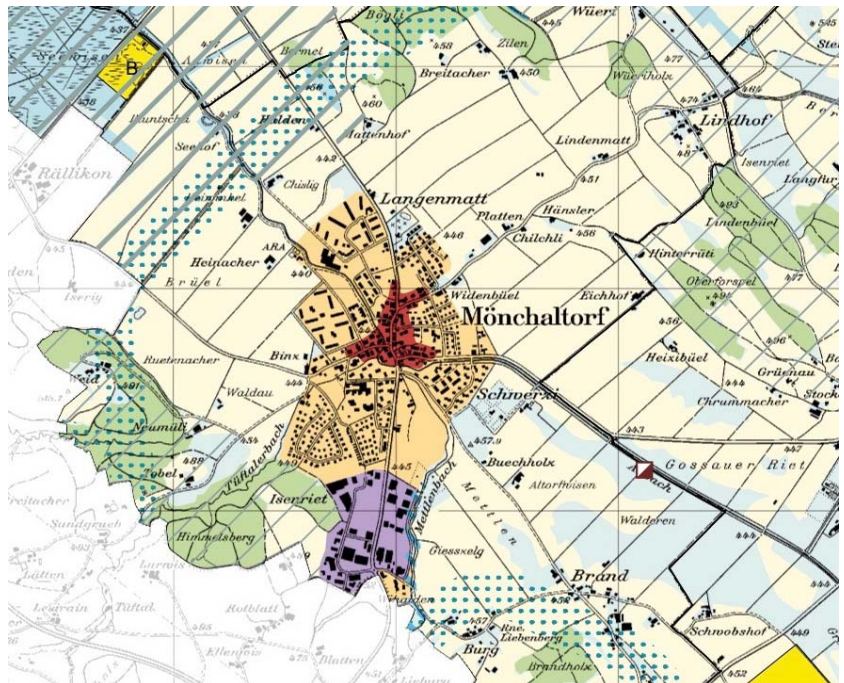
Im Hinblick auf eine funktionsgerechte und ortsbaulich ansprechende Gestaltung wurde ein Gestaltungskonzept für die Esslingerstrasse erarbeitet. Heute weist der Strassenabschnitt im Bereich der Silbergrueb einen Ausserorts-Charakter auf. Mit der Überbauung des Gebietes soll ein räumlich ansprechender Strassenraum entstehen und der Ortseingang um rund 450 m nach Süden verlagert werden. Diese Umgestaltung der Ortsdurchfahrt ist zurzeit im Bau. Damit wird eine wichtige Zielsetzung des Regio-ROK erfüllt.



### Regionaler Richtplan Zürcher Oberland

Der regionale Richtplan Oberland stammt aus dem Jahr 1998. Verschiedene Festlegungen sind nicht mehr aktuell. Aufgrund der erfolgten Revision des kantonalen Richtplans wird der regionale Richtplan Oberland zurzeit gesamthaft überarbeitet. Dabei werden auch die Postulate des Regio-ROK umgesetzt. Der Entwurf für die öffentliche Auflage und zweite kantonale Vorprüfung wurde von der Planungskommission der RZO am 13. Oktober 2016 verabschiedet.

### Ausschnitt Karte Siedlung / Landschaft



### 3.3 Bevölkerungsentwicklung

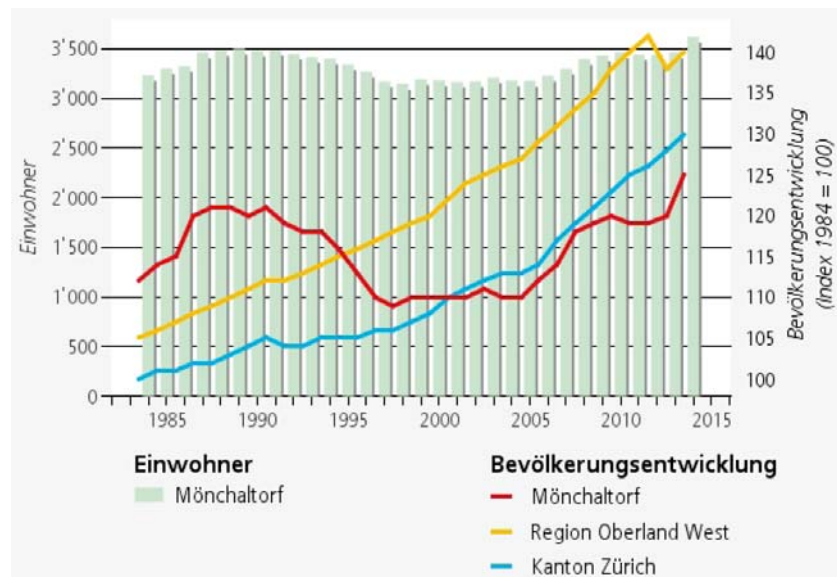
#### Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum 1984-2014 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Mönchaltorf von 3'232 auf 3'618 Personen zugenommen. Davon wohnen rund 200 Personen ausserhalb der Bauzonen.

Per 31. Dezember 2015 betrug die Einwohnerzahl 3'659 Personen (in Statistiken noch nicht berücksichtigt).

Der durchschnittliche Zuwachs dieser letzten 30 Jahre beträgt 13 Einwohner pro Jahr. In den letzten 15 Jahren (2000-2014) betrug der durchschnittliche jährliche Zuwachs 29 Personen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 0.85 % pro Jahr.

Datengrundlage:  
Statistisches Amt, Kanton Zürich  
Stand 2015



#### Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton Zürich weist Mönchaltorf zwischen 1975 und 1983 ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum und zwischen 1990 und 2005 ein unterdurchschnittliches Wachstum mit teilweise negativen Wachstumszahlen auf.

#### Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan 1996 einschliesslich der bis 2013 erfolgten Teilrevisionen ist auf ein Fassungsvermögen von rund 4'350 Einwohnern ausgerichtet. Je nach Intensität der inneren Verdichtung kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

## Bevölkerungsprognose

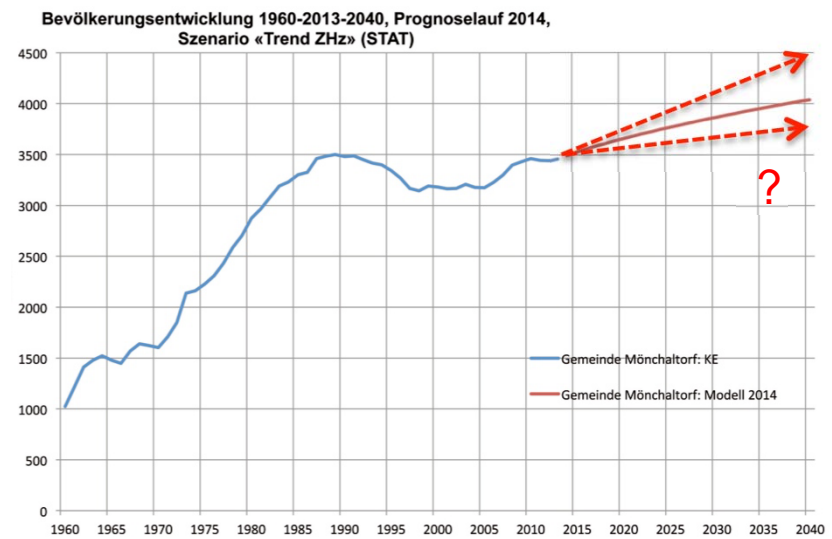
### Entwicklungstrends

Das statistische Amt hat basierend auf dem kantonalen Datenmodell für die Gemeinde Mönchaltorf eine Bevölkerungsprognose erstellt.

Die Modellierung zeigt folgende Entwicklungstrends:

- In den Jahren 2013 bis 2040 wird von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 580 Personen ausgegangen. Gemäss dem Modell werden 2040 rund 4040 Personen in der Gemeinde Mönchaltorf leben.
- Aufgrund der demografischen Gegebenheiten wächst der Anteil der Personen, die älter als 70 Jahre sind, überdurchschnittlich. Im Vergleich zu heute wird im Jahr 2040 mit mehr als doppelt so vielen Personen gerechnet, die älter als 70 Jahre sind.
- Demgegenüber bleibt die schulpflichtige Generation weitgehend konstant.

Quelle:  
Statistisches Amt Kanton Zürich



## Fazit

Aufgrund der Bevölkerungsprognose des Kantons ist davon auszugehen, dass in 25 Jahren rund 4'100 Personen in Mönchaltorf wohnhaft sein werden.

Die tatsächliche Bevölkerungszahl im Jahre 2040 dürfte allerdings höher sein. Allein im Gebiet Silbergrueb wird in den nächsten 5-10 Jahren Wohnraum für rund 700 Einwohner entstehen. Für etwa einen Drittel dieses Potentials erfolgte der Baustart im Jahre 2016.

Aufgrund der Einwohnerentwicklung und der Bevölkerungsprognose ist davon auszugehen, dass ein grosser Teil des bis 2040 zu erwartenden Einwohnerzuwachses auf Personen entfällt, die älter als 70 Jahre sind. Die vorgesehene Nutzung mit Alters- und Pflegewohnungen und den geplanten Familienwohnungen entspricht der prognostizierten Entwicklung.

## 4. Festlegungen im Gestaltungsplan

### Hinweis

Nachfolgend werden jene Bestimmungen kommentiert, die von der Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Silbergrueb betroffen sind.

### 4.1 Zweck (Art. 1)

### Ergänzung der Ziele

Der Zweckartikel listet die Motive des Gestaltungsplans Silbergrueb auf. Die bisherigen vier Ziele werden unverändert beibehalten. Diese betreffen die Regelung der baurechtlichen Voraussetzungen, die Schaffung einer hochwertigen Umgebungsgestaltung, die Sicherstellung einer überdurchschnittlich guten Gestaltung sowie die Einhaltung der Planungswerte.

Als fünftes Ziel wird die Ermöglichung von Alters- und Pflegewohnungen mit erhöhter Ausnützung aufgeführt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass der Bedarf an Alters- und Pflegewohnungen mittelfristig steigt. Die erhöhte Ausnützung an der gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage entspricht den regionalen und kommunalen Zielen.

### 4.2 Allgemeines (Art. 2)

### Redaktionelle Anpassungen

Der Gestaltungsplan besteht nach wie vor aus einem Situationsplan und den Bestimmungen. Bisher war zum Plan irrtümlicherweise der Massstab 1:500 statt 1:1000 angegeben. Dies wird in Abs. 1 und 2 korrigiert.

Eine weitere redaktionelle Anpassung betrifft die Klammerbemerkung zum Plan, wonach dieser aus Situation und Schnitt besteht. Tatsächlich enthält der Plan keine Schnittdarstellung, weshalb Abs. 2 entsprechend präzisiert wird.

Schliesslich wird Abs. 4 um die aktualisierende Bemerkung ergänzt, wonach das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept vom Oktober 2008 und das Umsetzungsprojekt vom 3. Oktober 2016 begleitend sind.

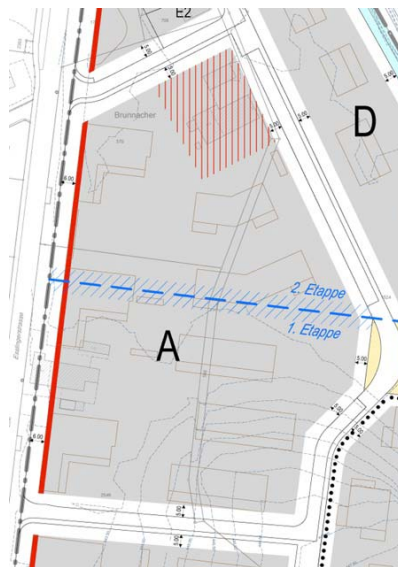


## 4.3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten (Art. 3)

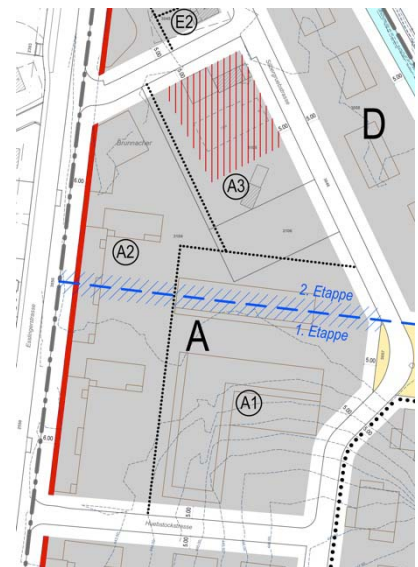
### Aufteilung Baufeld A

Das bisherige Baufeld A wird auf die Baufelder A1, A2 und A3 aufgeteilt. In den Baufeldern A2 und A3 gelten die bisherigen Grundmasse unverändert.

Im Baufeld A1 benötigt der neu vorgesehene Alters- und Pflege-trakt mehr Spielraum bei der Geschosshöhe, der Gebäudehöhe und der Gesamthöhe. Dies wird mit einer Anpassung des Situationsplans und entsprechenden Änderungen in der Grundmasstabelle von Abs. 4 berücksichtigt.



Bisheriges Baufeld A



Aufgeteiltes Baufeld A (A1, A2, A3)

### Erfolgte Grundstücksmutation



In Abstimmung auf das neue Bebauungskonzept und die Aufteilung des Baufeldes A haben die an den Grundstücken Kat.-Nrn. 3145 sowie 3147-3149 beteiligten Eigentümer eine Grundstücksmutation vollzogen.

Die grünen Flächen der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof sind auf die Abgrenzungen der Baufelder A1 und A2 abgestimmt, die gelben Flächen der Grundeigentümer Steudler entsprechen dem Baufeld A3.

Zugleich haben die Beteiligten vertraglich ein abschnittswises Näherbaurecht im Bereich zwischen den Baufeldern A2 und A3 vereinbart. Dieses ist privatrechtlich geregelt und nicht Gegenstand des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb. Es tangiert zudem den Alters- und Pflege-trakt im Baufeld A1 nicht.

## Geschosszahl



Das Richtprojekt sieht beim Winkelbau fünf Geschosse vor. Dabei handelt es sich jedoch nicht nur um Vollgeschosse. Das Erdgeschoss ist als wie bisher zulässiges anrechenbares Untergeschoss zu qualifizieren, weil es teilweise in den gewachsenen Boden hinein ragt (§ 275 Abs. 3 PBG). Darüber sind im Baufeld A1 vier statt wie bisher drei zulässige Vollgeschosse vorgesehen, was mit der Teilrevision des Gestaltungsplanes Silbergrueb ermöglicht wird. Ein Dachgeschoss ist weiterhin ausgeschlossen.

Gemäss dem Richtprojekt wird das oberste Vollgeschoss durch offene Loggien und Atrien optisch leicht gestaltet. Dadurch wirkt es weniger massiv und erscheint ähnlich wie ein Attikageschoss.

## Gebäudehöhe

Infolge des nur wenig in den gewachsenen Boden ragenden anrechenbaren Untergeschosses und des zusätzlichen Vollgeschosses genügt die bisher geltende Gebäudehöhe von max. 10.50 m im Baufeld A1 nicht. Das Richtprojekt sieht beim tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens in der nordwestlichen Gebäudeecke des Winkelbaus ein Mass von ca. 16.15 m vor. Das zulässige Mass wird daher im Gestaltungsplan auf 16.50 m angehoben. Eine Herleitung nach § 279 PBG (3.30 m pro Vollgeschoss, Erhöhung Erdgeschoss um 1.50 m) würde lediglich 14.70 m ergeben.

## Gesamthöhe

Entsprechend der Gebäudehöhe genügt im Baufeld A1 auch die bisher geltende Gesamthöhe bei Flachdächern von max. 10.50 m nicht mehr. Da keine Dachgeschosse zulässig sind, ist die Gesamthöhe mit der Gebäudehöhe identisch. Daher wird im Gestaltungsplan für die zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern ebenfalls ein Mass von max. 16.50 m festgelegt. Für Schrägdächer wird keine Gesamthöhe festgelegt, da im Richtprojekt ausschliesslich Flachdächer projiziert sind.

## Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge definiert sich gemäss § 28 ABV nach der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks der oberirdischen Gebäudeumfassung. Beide Schenkel des geplanten Winkelbaus weisen ein Mass von genau 60.00 m auf. Damit wird das bereits bisher zulässige Mass vollständig ausgeschöpft.

## 4.4 Nutzung (Art. 4)

### Präzisierung der Nutzweise

Das bisherige Baufeld A wird auf die Baufelder A1, A2 und A3 aufgeteilt. In den Baufeldern A2 und A3 gelten unverändert die bisher zulässigen Nutzungsarten Wohnungen, öffentliche Nutzungen und höchstens mässig störende Betriebe.

Im Baufeld A1 sind Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie Pflegeplätze zulässig. Unter den Nebennutzungen sind die mit dem Betrieb verbundenen Angebote wie Restaurant, Apotheke, Coiffeur, Podologie, Therapie sowie Dienstleistungen wie Reinigung, Verpflegung, Wäscheservice etc. zu verstehen, die zu einem grossen Teil auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Der Anteil all dieser Nutzungen muss mindestens 80 % der zulässigen Geschossfläche betragen. Der restliche Anteil von maximal 20 % der zulässigen Geschossfläche darf für den üblichen, nicht dem Wohnen im Alter dienenden Wohnungsbau genutzt werden. Damit werden das generationsübergreifende Wohnen und die gute Altersdurchmischung gefördert. Abs. 1 wird entsprechend präzisiert.

### Nutzungsvorbehalt

Für den Fall, dass der im Baufeld A1 geplante Alters- und Pflegepark aus irgendwelchen Gründen nicht realisiert werden könnte (ungenügender Bedarf, Finanzierungsprobleme etc.), wird im neuen Abs. 5 ein Nutzungsvorbehalt eingefügt. Dieser ermöglicht es, bei Eintreten entsprechender Konstellationen anstelle der Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie der Pflegeplätze eine übliche Wohnüberbauung zu realisieren. Dabei entfallen alle Erleichterungen im Baufeld A1 und es gelten dieselben Voraussetzungen wie in den Baufeldern A2 und A3.

Motiv dieser neuen Bestimmung ist eine erhöhte planerische Flexibilität, um bei einem allfälligen Eintreten dieses Falles den privaten Gestaltungsplan Silbergrueb nicht erneut einer Teilrevision unterziehen zu müssen.

### Geschossfläche

Das Prinzip der im erläuternden Bericht zum rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan Silbergrueb hergeleiteten Geschossflächen bleibt unverändert.

Bisherige Geschossflächenherleitung  
(rechtskräftiger Gestaltungsplan)

Baufeld	Neuzuteilung (m <sup>2</sup> )	Anteil am Grünpuffer (m <sup>2</sup> )	Anteil am Bach (m <sup>2</sup> )	Anteil an Ge- staltung Ess- lingerstrasse (m <sup>2</sup> )	Massgebliche Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Geschoss- fläche bei AZ 55% (m <sup>2</sup> )	Geschoss- fläche im GP (m <sup>2</sup> )
A	20'879	17	543	65	21'504	11'827	13'260
B	17'792	52	1'645	198	19'687	10'828	10'830
C1	14'909	51	1'559	188	16'707	9'189	9'190
C2	855	2	66	8	931	512	520
D	9'570	73	2'279	274	12'196	6'708	5'280
E1	3'880	5	171	20	4'076	2'242	2'300
E2	434	0	0	0	434	239	240
E3	350	0	0	0	350	193	200
Diff.	Auskauf	2	78	9	89	49	> zu E1
Total	68'669	202	6'341	762	75'974	41'786	41'820

Neue Geschossflächenherleitung  
(teilrevidierter Gestaltungsplan)

Durch die Aufteilung des Baufeldes A ergeben sich für die Teilbaufelder A2 und A3 keine inhaltlichen Veränderungen.

Für das Baufeld A1 wird die anteilmässig zulässige Geschossfläche mehr als verdoppelt und von 5'430 m<sup>2</sup> auf 11'500 m<sup>2</sup> vergrössert. Mit dieser Verdichtung werden die im Richtprojekt ausgewiesenen und für den Betrieb erforderlichen Geschossflächen von 11'189 m<sup>2</sup> für die Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie die Pflegeplätze ermöglicht. Zusätzliche Flächen sind nur im Rahmen von Ausnützungsverschiebungen im Sinne von Art. 4 Abs. 4 der Bestimmungen möglich.

Dadurch erhöht sich die gesamte innerhalb des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb zulässige Geschossfläche von bisher 41'820 m<sup>2</sup> auf 47'890 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Verdichtung um 14.5 %.

Baufeld	Neuzuteilung m2	Anteil am Grünpuffer m2	Anteil am Bach m2	Anteil an Esslingerstrasse m2	Massgebliche Grundfläche m2	Geschossfläche bei AZ 55% m2	Geschossfläche im GP bisher m2	Geschossfläche im GP neu m2	effektive AZ über alles
A1	8'554	7	222	27	8'810	4'846	5'430	11'500	1.31
A2	8'168	7	212	26	8'413	4'627	5'100	5'100	0.61
A3	4'157	3	109	12	4'281	2'355	2'730	2'730	0.64
B	17'792	52	1'645	198	19'687	10'828	10'830	10'830	0.55
C1	14'909	51	1'559	188	16'707	9'189	9'190	9'190	0.55
C2	855	2	66	8	931	512	520	520	0.56
D	9'570	73	2'279	274	12'196	6'708	5'280	5'280	0.43
E1	3'880	5	171	20	4'076	2'242	2'300	2'300	0.56
E2	434	0	0	0	434	239	240	240	0.55
E3	350	0	0	0	350	193	200	200	0.57
Diff.	Auskauf	2	78	9	89	49	> zu E1	> zu E1	
Total	68'669	202	6'341	762	75'974	41'786	41'820	47'890	0.63

## 4.5 Lärmschutz (Art. 7)

Empfindlichkeitsstufe ES III  
im Baufeld A1

Gemäss Einstufung der Fachstelle Lärmschutz handelt es sich bei Altersheimzimmern um Wohn- und nicht um Betriebsnutzungen. Die bisher in Ziff. 7 der Bestimmungen vorgesehene Unterteilung der Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III ist für die vorliegende Teilrevision mit dem in Ziff. 4 Abs. 5 der Bestimmungen beschriebenen Nutzungsvorbehalt abzustimmen. Dem Baufeld A1 für die Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie die Pflegeplätze wird daher die Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Die Baufelder A2 und A3 bleiben in der ES III. Damit sind die Empfindlichkeitsstufen allen drei Baufeldern gemäss den kantonalen Vorgaben nutzungskonform zugeordnet.

## 4.6 Weitere Bestimmungen (Art. 8)

### Etappierung Baufeld A1 / A2

Neu ist die Bestimmung, wonach das Baufeld A2 vor dem Baufeld A1 oder gleichzeitig mit diesem zu überbauen ist. Diese Etappierungsvorschrift ist eine Folge der Höherstufung des Baufeldes A1 von der Empfindlichkeitsstufe ES III in die ES II. Dadurch müssen die Immissionsgrenzwerte von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht eingehalten werden (bisher 55 dB tags und 65 dB nachts).

Die Bebauung im Baufeld A2 an der Esslingerstrasse schirmt die dahinterliegende Bebauung im Baufeld A1 vom Strassenlärm ab. Durch die entstehende Hindernisdämpfung können die Immissionsgrenzwerte problemlos eingehalten werden. Würde das Baufeld A1 zuerst überbaut, wäre der Immissionsgrenzwert an der Westfassade nachts mit 51 dB um 1 dB überschritten, während er tags mit 59.6 dB knapp eingehalten werden könnte.

Die folgende Tabelle fasst die Lärmbeurteilung zusammen:

Lärmberechnung für Baufeld A1  
 (ohne Überbauung Baufeld A2)

Emissionswert (Quellenfunktion) gemäss der Formel StL-86		ES		II		
Esslingerstrasse		Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Begriffe						
L	Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)					
A, B	empirische Konstanten A=43, B=20					
v	Geschwindigkeit (km/h)			50	50	
Eta	Lastwagenanteil (bezüglich gesamtem Verkehr)					
M	charakteristische Verkehrsmenge (Fhz / h)					
ASP Verkehrsmenge in der Abendspitze Annahme Anteil Tagesmenge				10%		
L = A + 10*log ((1+(v/50) <sup>Pot3</sup> )*(1+B*Eta*(1-v/150)))+10*log(M)						
L = Energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)				77.9	69.3	
		Planungswert		55	45	
		IGW		60	50	
		Alarmwert		70	65	
Immissionswerte bezüglich Strassenlärm						
EP Nr.	Distanz S zur Lärmquelle (m)	Abstands-dämpfung ds (dB(A)) ds=0.017S+10*log(S)	Aspekt-winkel Phi (Grad)	Aspektwinkel-reduktion dPhi (dB(A)) dPhi=10*log (Phi/180°)	Beurteilungspegel; Emissionswert abzüglich Reduktionen	
					Emissionswert Lärmquelle	
					77.9	69.3
					dB(A)	dB(A)
	55	-18.3	180	0	59.6	51

## 4.7 Schlussbestimmungen (Art. 9)

### Präzisierung Inkrafttreten

Bisher traten Gestaltungspläne mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. Seit 1. Januar 2014 wird der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt veröffentlicht und aufgelegt (§ 5 Abs. 3 PBG). Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Aufgrund der neuen Rechtslage ist Abs. 1 redaktionell anzupassen.

## 5. Auswirkungen

### 5.1 Gewässerraum Mettlenbach

#### Rechtslage

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Gemäss § 15g HWSchV geniessen sie eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen). Im Grundsatz ist keine weitere Beanspruchung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten unter dem Titel der Besitzstandsgarantie möglich (§ 357 Abs. 1 Satz 2 PBG). Für äussere Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist deshalb eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

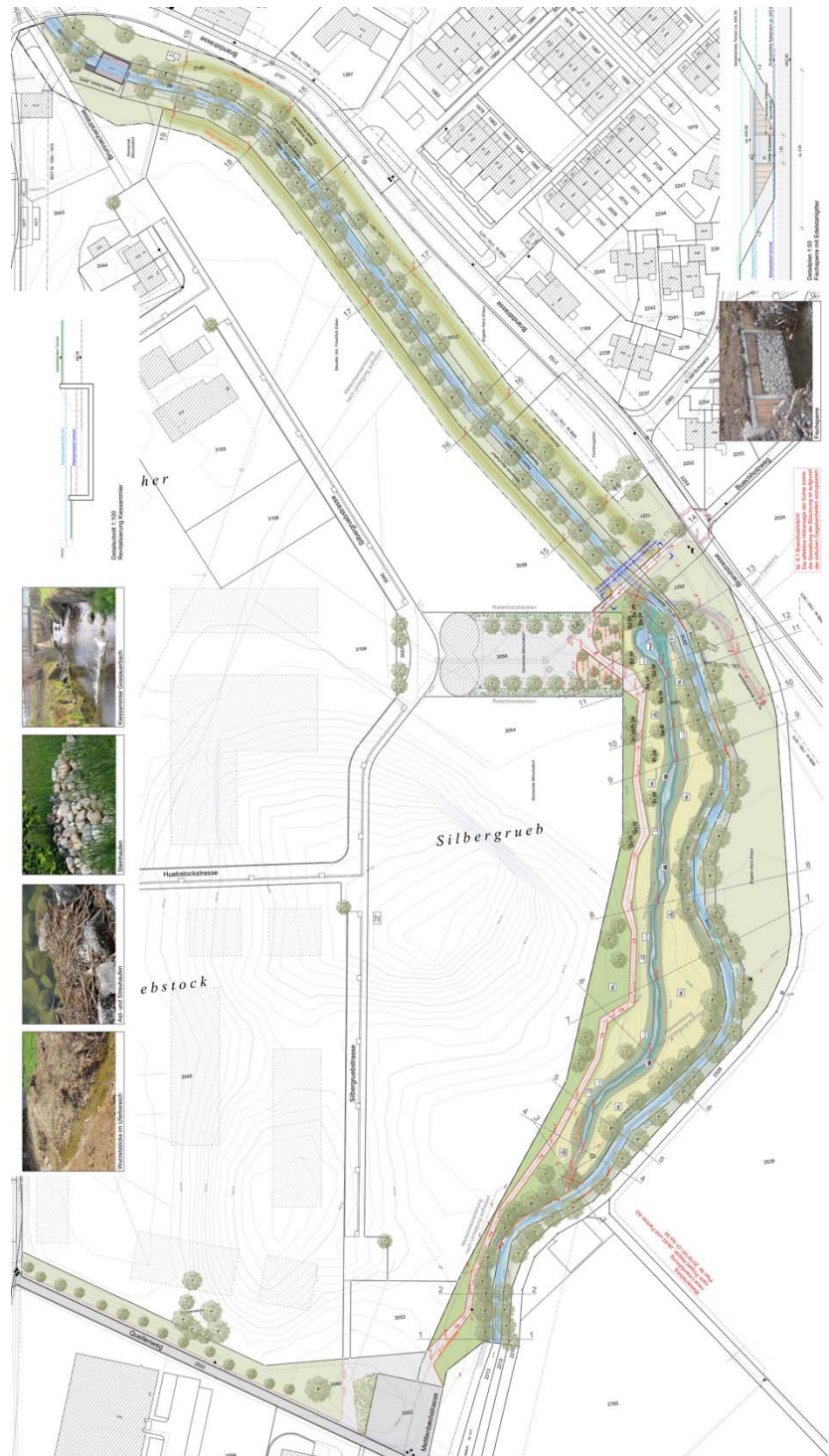
Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 11,5 m bis 12,5 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen. Für Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Die Kantone sind verpflichtet, bis 31. Dezember 2018 den Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen. Dieser wird den Uferstreifen ablösen. Im Kanton Zürich besteht zurzeit kein allgemeines Verfahren zur Festlegung des Gewässerraums.

#### Gewässerraum und Ausführungsprojekt

Für den Mettlenbach besteht ein vom 15. März 2016 datiertes, detailliertes Ausführungsprojekt für die Ausgestaltung des gesamten Gewässerraumes und des Quartierplatzes mit Pavillon. Diesem Ausführungsprojekt haben die Gemeinde, das AWEL und das ALN zugestimmt. Mit den Bauarbeiten zur Umgestaltung wurde bereits begonnen. Der Gewässerraum ist in diesem Ausführungsprojekt definiert. Im Bereich der Baufelder E1 und D fällt er mit der rechtskräftigen Gewässerabstandslinie zusammen. Die nachstehende Abbildung zeigt den Umfang der in das Ausführungsprojekt einbezogenen Flächen.





### Festlegung Gewässerraum

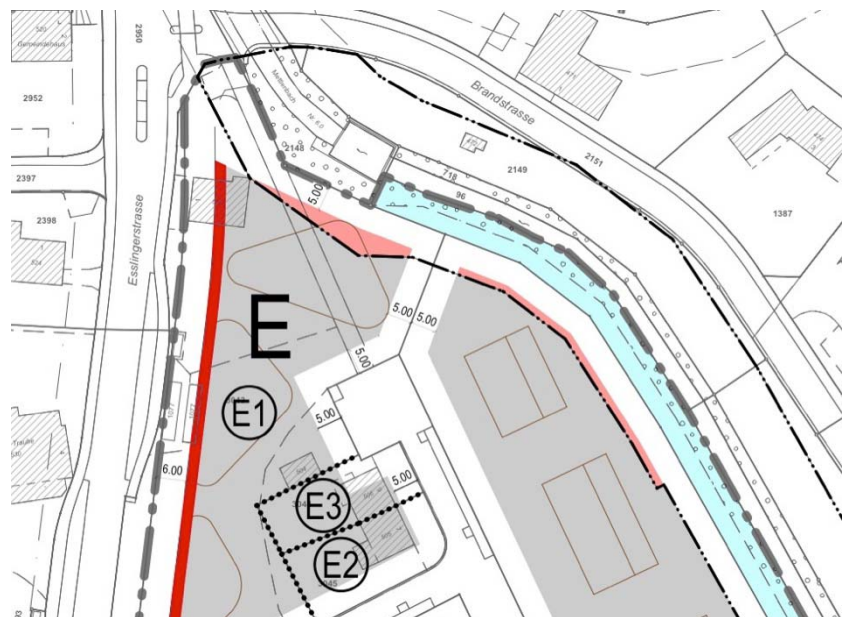
Der Gewässerraum für den Mettlenbach wurde noch nicht rechtsverbindlich festgelegt. Alle erforderlichen Dokumente sind jedoch entscheidungsreif ausgearbeitet. Die Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41 GschV soll raschmöglichst im vereinfachten Verfahren erfolgen. Dieses wird voraussichtlich noch im Verlaufe des Februars 2017 eingeleitet. Damit erübrigt sich eine Beachtung des Uferstreifens.

## Anpassung Baufelder

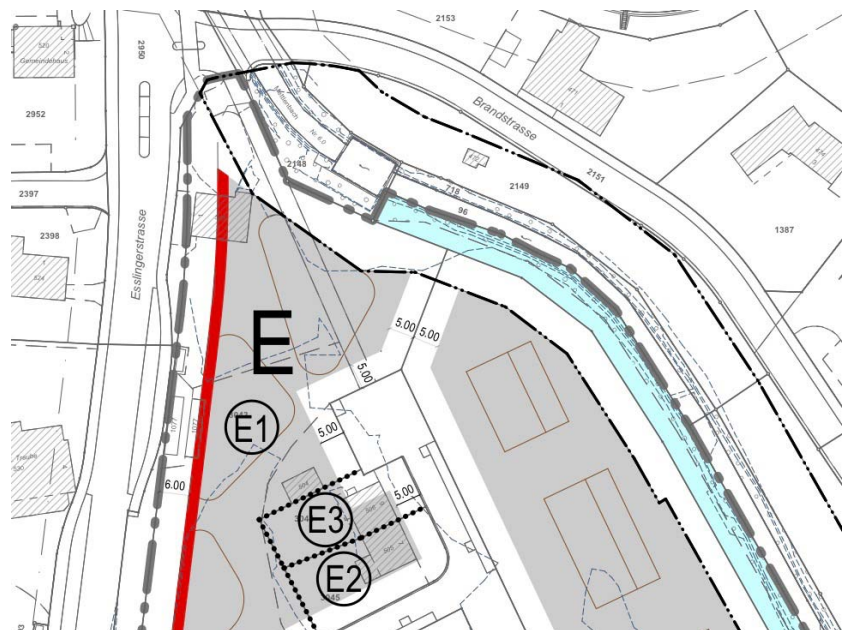
Der projektierte Gewässerraum (schwarze Strichpunktlinie) tangiert Teile der im Plan grau hinterlegten Baufelder D und E1. Dies wird mit einer entsprechenden Anpassung der Baufelder korrigiert. Der Bebauungsspielraum wird um die rosa hervorgehobenen Flächen kleiner. Damit ist sichergestellt, dass der Gewässerraum nicht überbaut werden kann.

Die Genehmigung der vorliegenden Teilrevison des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb dürfte ohnehin erst erfolgen, wenn der Gewässerraum am Mettlenbach festgesetzt ist und den Uferstreifen ablöst.

Bisherige Baufelder E1 und D  
(rosa Teile innerhalb Gewässerraum)



Angepasste Baufelder E1 und D  
(keine Flächen mehr im Gewässerraum)





## 5.2 Weitere Aspekte

Nutzweise	Aufgrund der kantonalen Bevölkerungsprognose und des zunehmenden Anteils von über 70-jährigen Personen entspricht das Angebot von Alterswohnungen mit Infrastruktur und Service sowie Pflegeplätzen einem stetig wachsenden Bedürfnis.
Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	<p>Die Teilrevision hat einen gewissen Einfluss auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität. Die bauliche Verdichtung im Baufeld A1 ermöglicht den Bau zusätzlicher Alterswohnungen und Pflegezimmer mit rund 100 Einwohnern. Zudem werden mit den Infrastruktur- und Serviceangeboten zusätzliche Arbeitsplätze im Gesundheits- und Pflegebereich geschaffen.</p> <p>Das Gestaltungsplangebiet Silbergrueb bietet damit Wohnraum für insgesamt rund 800 Personen. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von etwa 110 E / ha, was im Handlungsraum "Kulturlandschaft" als moderate innere Verdichtung beurteilt werden kann.</p>
Ortsbild	Die bauliche Dichte ist ortsbildverträglich. Das zusätzliche Geschoss ist zurückhaltend ausgebildet. Die grössere Höhenentwicklung ist bei einem Gebäude, dem aufgrund der Nutzung annähernd der Status eines öffentlichen Gebäudes zukommt, vertretbar.
Öffentlicher Verkehr	Mit einer Luftdistanz von weniger als 200 m zur nächstgelegenen Bushaltestelle Traube (Linie 842) besteht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
Öffentliche Aufgaben	Mit dem Infrastruktur- und Serviceangebot im Pflegebereich übernimmt die private Trägerschaft auch öffentliche Aufgaben. Im Gegenzug kann sie baurechtliche Erleichterungen beanspruchen. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens ausgehandelt. Ein entsprechender Vertrag zwischen der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof und der Gemeinde liegt vor. Mit diesem Lasten-Nutzen-Ausgleich wird dem Prinzip der Mehrwertabschöpfung Rechnung getragen.
Baureife	Ein Teil des Gestaltungsplangebietes Silbergrueb liegt in der Nutzungseignungsklasse 2, ist jedoch keine Fruchtfolgeflechte. Das Gebiet Silbergrueb ist vom Bundesgerichtsentscheid nicht betroffen, weil es nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden muss. Alle Erschliessungsanlagen sind erstellt. Das Gebiet ist baureif.

## Nichtionisierende Strahlung

In der Nähe des Planungsgebietes Silbergrueb befindet sich eine Starkstromleitung. Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sollten nur dort errichtet werden, wo der vorsorgliche Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla eingehalten wird. Als OMEN gelten z.B. Wohn- und permanente Arbeitsräume, Schulen und Kindergärten sowie raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze. Bauten wie z.B. Garagen oder Gartengebäude sind auch in jenem Bereich, in welchem der Anlagegrenzwert überschritten wird (NIS-Korridor), grundsätzlich geeignet. Das ARE empfiehlt, innerhalb des NIS-Korridors freiwillig auf die Errichtung von OMEN zu verzichten. Vor der Bewilligung eines Bauvorhabens in der Nähe einer Starkstromleitung ist der Betreiber der Anlage gemäss Art. 11a der Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) anzuhören.

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen" (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005), das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen. Die geplanten Aussenraumbelichtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich eine Mobilfunkanlage, von der hochfrequente nichtionisierende Strahlung NIS ausgeht (Salt, Kataster Nr. 2361, Stationscode ZH\_0776A). Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, die Anlage zu sanieren, falls Grenzwerte nicht mehr eingehalten würden (NISV).

## Archäologie

Der Gestaltungsplan tangiert keine archäologische Zone. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass sich der Gestaltungsplanperimeter in einer jahrtausendealten Kulturlandschaft mit einem grossen archäologischen Potential befindet. Kommen bei Ausubarbeiten archäologische Funde zum Vorschein, sind diese dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

## Lufthygiene

Laut 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).

Gemäss Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland 2. Generation vom 30. Mai 2012 soll die Agglomeration 50 % des ausgewiesenen Mehrverkehrs auf den ÖV verlagern und so im Vergleich zum Gesamtkanton durchschnittlich zur Verbesserung des ÖV-Anteils beitragen.

Mit der vorgesehenen Verlagerung soll der Modalsplit im Perimeter des Agglomerationsprogramms Zürcher Oberland von 17% im Jahr 2007 auf 21% im Jahr 2030 erhöht werden, bezogen auf den bimodalen Modalsplit (Anteil ÖV an der Summe des motorisierten Individualverkehrs und des ÖV).

Die Anzahl der Parkplätze für Personenwagen ist eine wichtige Grundlage für die Beurteilung von Gestaltungsplänen. Sie ist gemäss § 242 Planungs- und Baugesetz festzulegen.

Das ARE empfiehlt zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Anzahl Parkplätze gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) festzulegen und eine Reduktion der Pflichtparkplätze für die ÖV-Güteklasse C vorzusehen. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen sind bei Festlegung des Parkplatzbedarfes zu berücksichtigen.

Auf die Festlegung der Parkplatzzahl im privaten Gestaltungsplan Silbergrueb wird verzichtet. Zum einen war diese schon bisher nicht festgelegt, weil die entsprechenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung direkt anwendbar sind. Zum anderen werden die Bestimmungen zu den Pflichtabstellplätzen in der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung umfassend überarbeitet (Fassung öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung vom 28. Oktober 2016). Künftig wird in allen Bauzonen eine Reduktion der Abstellplätze gemäss der Wegleitung der Baudirektion ermöglicht. Auch im Gebiet Silbergrueb kann von diesen neuen Bestimmungen Gebrauch gemacht werden, weshalb sich zusätzliche Bestimmungen im privaten Gestaltungsplan erübrigen. Vorbehalten bleiben die entsprechende Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch die Baudirektion.

## 6. Mitwirkung

### 6.1 Verfahren

#### Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen gemäss § 7 PBG erfolgte vom 11. November 2016 bis 9. Januar 2017. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Damit entfällt ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

#### Anhörung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb wurde gestützt auf gemäss § 7 PBG der Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden Uster, Gossau, Egg und Maur zur Anhörung unterbreitet.

Von diesen Planungsträgern sind keine Anträge eingegangen.

#### Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Die Stellungnahme des ARE liegt mit dem Vorprüfungsbericht vor (Entwurf zugestellt am 30. Januar 2017).

#### Festsetzung

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Silbergrueb wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom 6. April 2016 zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

#### Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

## 6.2 Vorprüfung

### Kantonale Anliegen

Die nachstehende Zusammenfassung zeigt, welche Anliegen aus der Vorprüfung in die Teilrevision des Gestaltungsplans eingeflossen sind und zu welchen Empfehlungen der Gemeinderat und die Grundeigentümer eine andere Auffassung vertreten.

### Berücksichtigte Anliegen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Vorprüfungsbericht verschiedene Änderungen angeregt. Folgende Anliegen wurden berücksichtigt:

- Die parallel zur Mantellinie mit Anbaupflicht verlaufende Begrenzung der Teilbaufelder A1 und A2 ist im Situationsplan durch eine Vermassung definiert. Die übrigen Teilbaufelder A3, E1, E2 und E3 fallen mit rechtskräftigen Grundstücksgrenzen zusammen und sind durch diese definiert.
- Die nördlichste Baute im Baufeld E1 ("Mögliche Neubebauung gemäss Bebauungskonzept") ist im Situationsplan so angepasst, dass sie vollständig ausserhalb des künftigen Gewässerraumes des Mettlenbachs liegt. Die Überstellung des bis dahin noch massgebenden Uferstreifens mit dieser Baute ist ohnehin nur theoretischer Art, da eine solche gar nicht bewilligungsfähig wäre.
- Das Bebauungskonzept des Alters- und Pflgetraktes im Baufeld A1 ist in einer Beilage zum Gestaltungsplandosiers zusätzlich dokumentiert. In dieser sind Planverkleinerungen der Situation (A1 und A2), der Grundrisse und der Schnitte enthalten. Damit ist das Projekt transparent offengelegt.
- Das Baufeld A1 ist der Empfindlichkeitsstufe ES II und die Baufelder A2 und A3 der ES III zugewiesen. Damit ist die Empfindlichkeitsstufe den Baufeldern nutzungskonform zugeordnet.
- Der Mettlenbach ist im Situationsplan durch die verfeinerte Darstellung des Ausführungsprojektes und der umgebenden Signaturen besser kenntlich gemacht.
- Der Wortlaut von Art. 9 der Gestaltungsplanbestimmungen zum Inkrafttreten ist redaktionell wie gewünscht angepasst.
- Der Erläuterungsbericht ist um ein ausführliches Kapitel zum Thema Gewässerraum und Uferstreifen am Mettlenbach ergänzt.
- In den Erläuterungsbericht sind weitere materielle Hinweise zu nichtionisierender Strahlung, Archäologie und Lufthygiene eingeflossen.

## Nicht berücksichtigte Anliegen

Bestimmungen (Fassung Vorprüfung)  
Art. 2 Abs. 4: Bebauungskonzept

Einige Empfehlungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Anliegen eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet.

### Empfehlung ARE:

In Art. 2 Abs. 4 sei das Umgebungskonzept für das nachgelagerte Bewilligungsverfahren als wegleitend festzusetzen.

### Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das vorliegende Umgebungskonzept ist faktisch bereits umgesetzt. Es bildet die Grundlage für die Bebauung der Siedlungsgenossenschaft. Die Wohnüberbauung im Baufeld B ist im Bau und die Umgebung wurde im Einklang mit diesem Umgebungskonzept bewilligt. Auch den nächsten Bauetappen in den Baufeldern A1 und A2, die bereits weitgehend baueingabereif ausgearbeitet sind, liegt dieses Umgebungskonzept zugrunde. Der Quartierplatz mit dem grosszügigen Pavillon ist bereits erstellt. Im angrenzenden Bereich des Mettlenbaches besteht ein vom 15. März 2016 datiertes, detailliertes Ausführungsprojekt für die Ausgestaltung des gesamten künftigen Gewässerraumes, welchem die Gemeinde, das AWEL und das ALN zugestimmt haben. Mit den Bauarbeiten zur Umgestaltung wurde bereits begonnen. Das Verfahren zur Festlegung des Gewässerraumes (nach Art. 41 GschV) ist im Gange. Zudem macht das Umgebungskonzept keine Aussagen zu den übrigen Baufeldern C, D und E. Aus den genannten Gründen ist eine wegleitende Festlegung des Umgebungskonzeptes unnötig.

Bestimmungen (Fassung Vorprüfung)  
Art. 2 Abs. 4: Bebauungskonzept

### Empfehlung ARE:

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen sei in Art. 6 die Anzahl der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze festzulegen.

### Begründung der Nichtberücksichtigung:

Die laufende Teilrevision der Nutzungsplanung sieht eine umfassende Überarbeitung der Bestimmungen zu den Pflichtabstellplätzen vor. Künftig wird in allen Bauzonen eine Reduktion der Abstellplätze ermöglicht. Für die Güteklassen C und D, die das ganze Siedlungsgebiet überlagern, sind über die Wegleitung der Baudirektion hinaus Maxima und Minima vorgesehen (Gemeinde Typ 2). Das Gebiet Silbergrueb liegt in der Güteklasse C, womit der Grenzbedarf für Bewohner auf 70% und für Besucher auf 50% reduziert werden kann. Im privaten Gestaltungsplan Silbergrueb sollen nicht zusätzliche Bestimmungen festgelegt, sondern die neuen BZO-Bestimmungen (vorbehältlich Festsetzung und Genehmigung) angewandt werden. Anzumerken ist zudem, dass der rechtskräftige Gestaltungsplan im Jahre 2011 auch ohne eine entsprechende Begrenzung der Fahrzeugabstellplätze genehmigt wurde.

Bestimmungen (Fassung Vorprüfung)  
Art. 4 Abs. 1: Nutzungsart

**Auflage ARE:**

In den Gestaltungsplanvorschriften sei ausser für das Baufeld A1 ein maximaler Wohnanteil von höchstens 80% zu definieren.

**Begründung der Nichtberücksichtigung:**

Der rechtskräftige private Gestaltungsplan Silbergrueb wurde am 7. November 2011 genehmigt. In der entsprechenden Verfügung der Baudirektion (ARE/139/2011) ist ausdrücklich festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan die aus übergeordneter Sicht erforderlichen Anforderungen hinsichtlich Siedlungsqualität, Verkehrserschliessung und Lärmschutz sowie der baulichen und zeitlichen Etappierung sichergestellt werden. Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans Silbergrueb betrifft faktisch nur das Baufeld A1. Es ist nicht statthaft, den Wohnanteil in den übrigen Baufeldern der ES III aus Gründen des Lärmschutzes auf maximal 80 % zu beschränken. Diese Baufelder sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Gestaltungsplanes. Eine solche nachträgliche Anordnung eines Maximalwohnanteils ist willkürlich und widerspricht den Grundsätzen der Rechtsbeständigkeit. Die Siedlungsgesellschaft Sunnige Hof als Grundeigentümerin bezweckt in ihren Statuten die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für alle Bevölkerungskreise und hat die Grundstücke mit den Baufeldern A1, A2 und B in Kenntnis der gemäss Zonenplan, Bauordnung und Gestaltungsplan uneingeschränkt zulässigen Wohnnutzung erworben. Auf der Basis des rechtskräftigen Gestaltungsplanes wurden bereits mehrere Baubewilligungen erteilt. So besteht insbesondere die zurzeit im Bau befindliche Überbauung im Baufeld B ausschliesslich aus Wohnnutzungen. Auch die praktisch baueingabereife zweite Etappe dieser Überbauung im Baufeld A2 besteht mit Ausnahme des Eckgebäudes an der Silbergruebstrasse, in welchem ein Verkaufsladen geplant ist, aus Wohnnutzungen. Die Auflage eines maximalen Wohnanteils für die in der ES III liegenden Baufelder wird aus den genannten Gründen nicht berücksichtigt.