

VERFÜGUNG

vom 30. April 2003

Uitikon. Privater Gestaltungsplan In der Rietwies

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 26. November 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Uitikon dem privaten Gestaltungsplan In der Rietwies zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Januar 2003 und des Bezirksrates Dietikon vom 16. Januar 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Januar 2003 ersucht das Bauamt Uitikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gute ortsbauliche Einordnung der Wohnüberbauung in der Übergangzone zwischen dem alten Dorfkern und dem Neubaugebiet inkl. der Schulanlage Rietwies geschaffen. Durch eine zeitgemässe Architektur in Form eines Flachdachgebäudes mit Attikageschoss und reduzierter Gebäudehöhe sowie minimale Terrainveränderungen ist eine gute Gesamtwirkung der Wohnüberbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet.

Der Gestaltungsplan umfasst den Plan 1:500 und die besonderen Bestimmungen. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt in Form des Berichtes zum privaten Gestaltungsplan vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan In der Rietwies, dem die Gemeindeversammlung Uitikon am 26. November 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Doppler + Koller Architekten AG, Weinmangasse 15, 8700
Küsnacht)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Uitikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Uitikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 30. April 2003
030225/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan

In der Rietwis

1: 500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 26. November 2002

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *V. Gähwiler*

Der Schreiber: *B. Bauder*

V. Gähwiler

B. Bauder

Von der Baudirektion
genehmigt am 30. April 2003

BDV Nr. 381103

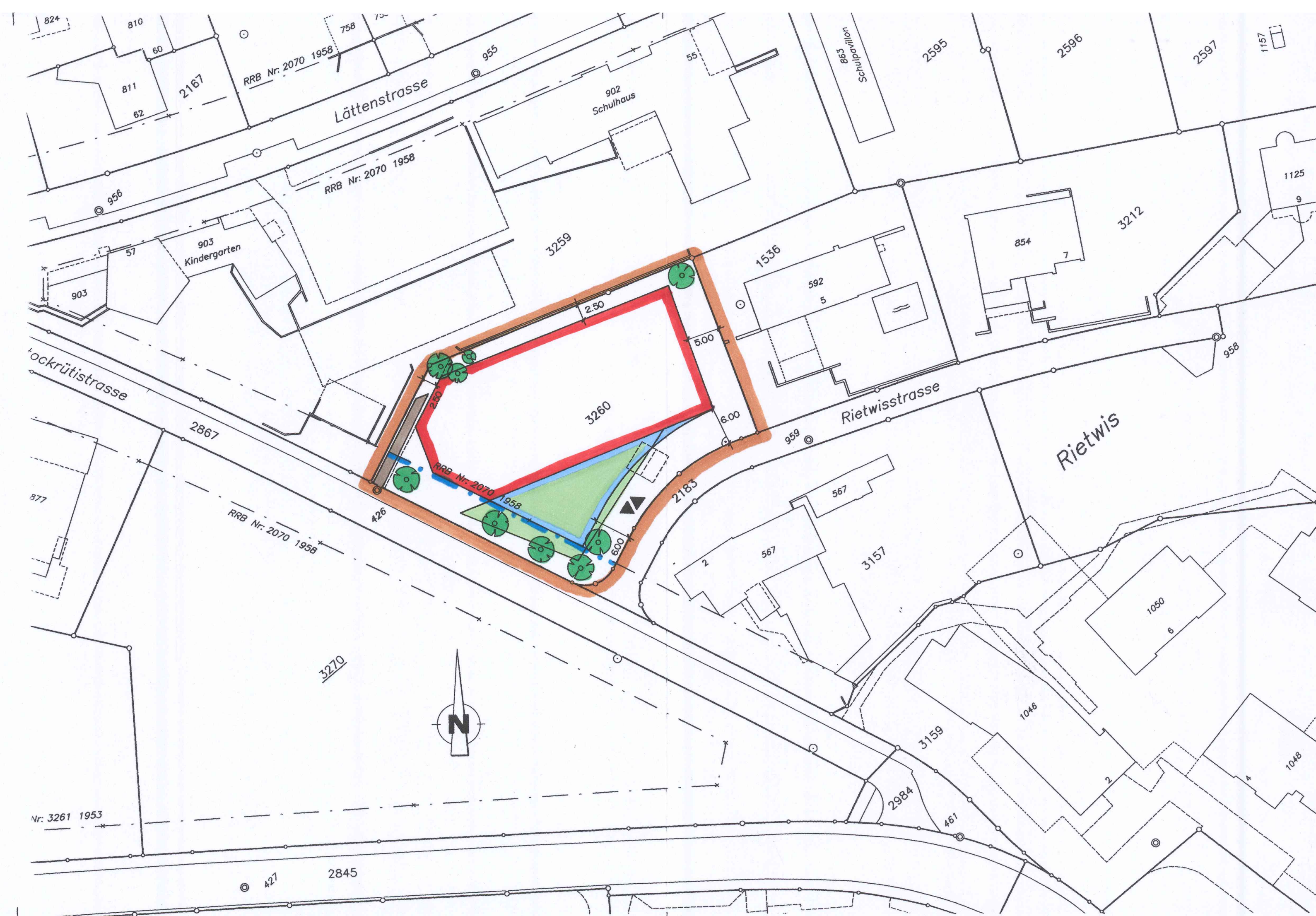
Für die Baudirektion:

H. Zimmermann

STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG POSTSTRASSE 17, 8604 VOLKETSCHWIL TELEFON 01 945 55 60 TELEFAX 01 945 56 16	Plan Nr.:	
	Plangröße:	Gez.: Datum:
	30 x 84	SB 28.05.2002
	Änderungen:	

Legende:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereich Hauptgebäude
- Baubereich Tiefgarage ausserhalb Baubereich Hauptgebäude
- Baulinie
- Mindestabstand
- Zufahrt Tiefgarage
- Besucher-Parkplätze, gedeckt
- Spielplatz / Ruhefläche
- Gehwegfläche (schematisch)
- Bäume (schematisch)





Gemeinde

UITIKON

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan

In der Rietwis

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 26. November 2002

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

V. Gähwiler

Der Schreiber:

B. Bauder

Von der Baudirektion
genehmigt am **30. April 2003**

BDV Nr. *381 103*

Für die Baudirektion:



Privater Gestaltungsplan In der Rietwis, Uitikon

Besondere Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

Art. 2 Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Zone K II) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Art. 3 Zielsetzungen

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Eine gute ortsbauliche Einordnung der Überbauung in der Übergangszone zwischen dem alten Dorfkern und dem Neubaugebiet, inklusive der Schulanlage Rietwis.
- b) Eine an die Hanglage angepasste Bauweise, die keiner grossen Terrainveränderungen bedarf.
- c) Die Realisierung einer Überbauung nach einheitlichem Konzept mit guter architektonischer und aussenräumlicher Qualität sowie unter Abstimmung auf die Wohnüberbauung auf dem benachbarten Grundstück im Ribacher.
- d) Eine bessere Erhaltung der Belichtung und der Freisicht für die Anwohner in höher gelegenen Bauten und die Benutzer der Schulanlage.
- e) Eine zentrale Verkehrserschliessung verbunden mit einer Freihaltung des Areals von internem motorisiertem Fahrzeugverkehr.

Art. 4 Nutzweise

Die mögliche Nutzweise bestimmt sich analog der Kernzonen-Regelung.

Art. 5 Empfindlichkeitsstufe

Für das im Perimeter enthaltene Gebiet kommt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zur Anwendung.

Art. 6 **Bauweise, Masse**

a) Überbauungsart

Es sind 2 freistehende Hauptgebäude gestattet, die untereinander einen Abstand von mindestens 8,0 m aufweisen müssen.

b) Baubereiche

Die Hauptgebäude sind innerhalb des vorgegebenen Baubereichs zu erstellen. Die übereinander liegenden Balkon-Ecken des Hauptgebäudes an der Unteren Stockrütistrasse dürfen bis 2,1 m über den Baubereich und die Baulinie RRB Nr. 2070/1958 hinausragen, wobei eine Abstützung möglich ist.

c) Tiefgarage

Für die Parkierung ist eine Tiefgarage im Baubereich für die Hauptgebäude und im hierzu zusätzlich bezeichneten Baubereich zu erstellen. Die beiden überdeckten Besucher-Parkplätze sind auch ausserhalb davon zulässig. Die Tiefgarage (exkl. Erdüberdeckung) darf nicht mehr als 1,0 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Für die überdeckten Besucher-Parkplätze bei der Zufahrt sind im vordersten Bereich bis zu 2,0 m gestattet.

d) Besondere Gebäude

Zusätzlich zur Tiefgarage sind Besondere Gebäude gemäss PBG zulässig, sofern sie pro Objekt nicht mehr als 15 m² Gebäudegrundfläche aufweisen und insgesamt nicht mehr als 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken. Im Spielplatzbereich kann für diese Zweckbestimmung davon abgewichen werden.

e) Geschosse, Gebäudehöhen

Es sind 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Geschoss auf der Hauptwohnseite attikaartig mindestens 2,2 m von den unteren Fassaden zurückzusetzen ist und flächenmässig nicht mehr als 80% der unteren Geschosse umfassen darf. Die Vordächer des obersten Geschosses dürfen jedoch bis zu den unteren Fassaden hinausreichen.

Bei den Gebäudekörpern darf oberkant 2. Vollgeschoss maximal 7,5 m über dem gewachsenen Terrain liegen. Für das zurückversetzte, attikaartige Geschoss sind zusätzlich 3,0 m gestattet, inklusive das darüberliegende Vordach 3,5 m.

f) Ausnützung

Bei einer massgeblichen Grundfläche von 1847 m² darf die Gebäudenutzfläche (ohne Aussenmauern) in allen Geschossen nicht mehr als 1300 m² betragen. Die Berechnung erfolgt gemäss § 255 PBG, inklusive Flächen im attikaartigen obersten Geschoss.

g) Fassadenlänge

Auf der Ostseite darf die zuschlagsfreie Fassadenlänge von 18,0 m nicht überschritten werden.

Art. 7 **Gestaltung der Bauten**

Anstelle der Gestaltungsvorschriften der Kernzone II gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Stellung der neuen Gebäude ist auf die bestehenden der näheren Umgebung abzustimmen.
- b) Es ist eine klare, funktionale Formensprache zu wählen. Die dominierenden Balkone auf den Hauptwohnseiten sind filigran und transparent zu konstruieren. Trenn- und Abschlusswände der Balkone dürfen jedoch in massiver Ausführung erstellt werden.
- c) Es sind nur Flachdächer zulässig, diese sind extensiv zu begrünen.
- d) Die Tiefgarage ist - soweit nicht begehbar - zu begrünen. Die strassenseitig stark in Erscheinung tretende Zufahrt ist sorgfältig zu gestalten.
- e) Von aussen sichtbare Materialien und Farben sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu wählen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 8 **Erschliessung**

Die Zufahrt in die zentrale Tiefgarage für beide Bauten hat ab der Rietwisstrasse im bezeichneten Bereich zu erfolgen. Mit dieser Zufahrt sind auch die überdeckten Besucher-Parkplätze zu erschliessen.

Die Zahl der Parkplätze richtet sich nach Art. 35 BO, die Zufahrt ist gemäss Verkehrssicherheitsverordnung auszuführen.

Art. 9 **Umgebungsgestaltung**

Der im Plan bezeichnete Fussweg, der Kinderspiel- und Ruhebereich sowie die Bäume sind wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans; geringfügige Anpassungen sind - via Umgebungsplan - zulässig. Die Kinderspiel- und Ruhefläche hat Art. 37 der Bau- und Zonenordnung zu entsprechen.

Terrainveränderungen sind vertikal möglichst gering zu halten und grossflächig auszuführen. Für die Hauszugänge sind vor den oberen Gebäudelängsseiten Abgrabungen bis zu maximal 1,5 m gestattet. Die Tiefgarage gemäss Art. 6 lit. c ist mittels Aufschüttungen zu überdecken. Gegenüber Nachbarliegenschaften sind fliessende Übergänge anzustreben.

Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 10 **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan „In der Rietwis“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Bericht zum Privaten Gestaltungsplan "In der Rietwis"

1. Ausgangslage

Ende der Siebziger Jahre wurde eine Teilbauordnung für die Ortskerne von Uitikon und Ringlikon geschaffen. Das alte Dorf Uitikon, dem überkommunale Bedeutung zukommt, wurde einer Kernzone I zugeteilt und mit detaillierten und restriktiven Vorschriften im Bestand gesichert. Entsprechend dem damaligen Zeitgeist wurden die noch weitgehend unüberbauten Bauzonen rund um den alten Kern als Übergangsbereiche zur Einfamilienhaus-Überbauung aufgefasst und als Kernzone II bezeichnet. Neue Bauten sollten sich in Bezug auf Grösse, Proportionen, Stellung, Dach- und Fassadengestaltung dem alten Dorf anpassen.

Nach der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes waren die Gemeinden angehalten, ihre Bau- und Zonenordnung zu überarbeiten. Nach eingehenden Diskussionen wurde in Uitikon beschlossen, die bis anhin bewährte Kernzonenregelung beizubehalten. Die vom Gesetzes-Geber beabsichtigte Verdichtung der Bauweise wurde aufgenommen und die Ausnützungsziffer bei 46% belassen. Da nun neu die beiden Dachgeschosse und das - zur Hälfte nutzbare - Untergeschoss nicht mehr anzurechnen waren, verdoppelten sich die Nutzungsmöglichkeiten nahezu. Vor allem in Hanglagen, wie wir sie nördlich des alten Dorfes vorfinden, führt dies zu unbefriedigenden Entwicklungen. Die hohe Ausnützung kann nur mit massiven Baukörpern mit grossen Dachstöcken optimal ausgeschöpft werden. Es werden in der Regel umfangreiche Terrainveränderungen nötig und die hohen Giebel wirken sich negativ auf die Aussicht und die Belichtung der oberhalb liegenden Einfamilienhäuser aus.

2. Bisheriges Bauprojekt

Für das Baugrundstück Kat.Nr. 3260 an der Verzweigung Untere Stockrütistrasse / Rietwisstrasse liegt eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Doppel - Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus mit gemeinsamer Tiefgarage vom 18. Dezember 2000 vor. Zur Optimierung der Baumöglichkeiten konnte mit der Schulgemeinde ein gegenseitiges Näherbaurecht bis auf 2,5m vereinbart werden und auf der Westseite ein Landstreifen von 56 m² erworben werden. Dieser wurde von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone II überführt.

Das bewilligte Projekt erfüllt sowohl alle für die Kernzone II geltenden Massvorschriften wie auch die speziellen Anforderungen an die Gestaltung und Anordnung der Gebäude.

3. Ausarbeitung Gestaltungsplan

In der Folge vernahm die Bauherrschaft, dass für das benachbarte grossflächige Baugrundstück unterhalb der Unteren Stockrütistrasse (ehemaliger Obstgarten) ein Privater Gestaltungsplan in Bearbeitung sei. Dieser bezweckt, statt die Formensprache des alten Dorfkerns adoptieren zu müssen, einen neuzeitlichen Baustil mit Flachdächern wählen zu können, um so eine bewusste Abgrenzung zum schutzwürdigen Ortsbild zu erreichen. Bald wurde klar, dass unter diesen Voraussetzungen das bewilligte Projekt zwischen der Schulanlage und der Rietwisstrasse nicht mehr optimal in die Landschaft passen würde. Umgeben von neuzeitlichen Bauten ginge der gestalterische Verbindungskorridor zum alten Dorfkern verloren. Es musste überprüft werden, ob in einer derart isolierten Lage dennoch am Projekt festgehalten werden soll.

Bei Kontakten mit Gemeindevertretern und Fachberatern zeigte es sich, dass eine Änderung nur möglich ist, wenn ein eigener Gestaltungsplan erarbeitet wird. Da ein solcher eng mit dem Gestaltungsplan "Obstgarten", Ribacher, zusammenhängt, ist es zweckmässig, beide zusammen der Gemeindeversammlung zur Zustimmung zu unterbreiten. Mit dem Vorprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrundeliegt, zeigte sich die Baukommission grundsätzlich einverstanden. Neu sind zwei gleiche Baukörper vorgesehen, die auf die benachbarten Gebäude ausgerichtet sind. Die Flachdach-Bauten sind auf der Hauptwohnseite von durchgehenden Balkonen mit offen und leicht konstruierten Brüstungen geprägt. Die nahezu vollständig verglasten Fassaden dahinter sind etwas abgestuft. Weil auch die Sitzplätze für die Erdgeschosse als Balkone vorgesehen sind, kann auf grosse Terrain-Aufschüttungen verzichtet werden. Mit der Reduktion der höchsten Höhe der Gebäude ergeben sich weniger Nachteile bezüglich Aussicht und Belichtung für die weiter oben wohnenden Nachbarn und die Benutzer der Schulanlage.

Auf dieser Basis wurde vom Ortsplaner ein Gestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen entworfen. Bei den Baubereichen für die Hauptgebäude und die Tiefgarage wurde mit Absicht ein gewisser Spielraum offen gelassen, sodass bei einem unerwarteten Scheitern des Projekts Änderungen noch möglich wären.

Mit einem Privaten Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG wird eine massgeschneiderte Ordnung für ein bestimmtes Gebiet festgesetzt.

3.1 Ausnützung

Die Parzellenfläche von 1847 m² erlaubt bei einer Ausnützungsziffer von 46% eine Nutzfläche (ohne Aussenwände) von ca. 850 m² in beiden Vollgeschossen. In der Zone K II sind zusätzlich 2 Dachgeschosse und ein zur Hälfte nutzbares Untergeschoss (für gewerbliche Zwecke) gestattet. Damit erhöht sich die gesamte Nutzfläche im Maximum auf rund 1600 m².

Das Ende 2000 bewilligte Projekt sah eine Gesamtnutzungsfläche von ca. 1270 m² vor. Im Gestaltungsplan wird das Maximum auf 1300 m² fixiert, was wesentlich unter den zonengemässen Möglichkeiten liegt.

3.2 Geschosse

Die Zahl der Geschosse leitet sich von den Vorgaben der Bauordnung ab. Erscheinungsmässig wird die Zahl von 2 Vollgeschossen beibehalten. Das Dachgeschoss ist leicht grösser geplant als zulässig gemäss Zonenregime und Vorgabe des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Dafür wird bei beiden Häusern auf ein zweites Dachgeschoss (Kehlboden) und eine anrechenbare Nutzung im Untergeschoss verzichtet. Die grösste Höhe der Bauten wird deutlich unter dem Vorgänger-Projekt liegen.

3.3 Baubereich

Die beiden Hauptgebäude werden als funktionale und neuzeitlich gestaltete Baukörper innerhalb des hierfür bezeichneten Baubereichs errichtet. Zwischen den Gebäuden wird ein Abstand von mindestens 8,0 m gewahrt, wie dies mit der Schulgemeinde vereinbart worden ist. So wird sich vor der Schulanlage kein geschlossener Riegel bilden können.

3.4 Umgebung

Mit einer zentralen, unterirdischen Garagierung kann die Überbauung verkehrsfrei gehalten werden. Für die Spiel- und Ruheflächen findet sich südlich der Häuser genügend Platz. Durch die hochparterreartige Anordnung auf der Hauptwohnseite ist es möglich, mit einem Minimum an Aufschüttungen auszukommen. Für die nordseitigen Hauszugänge werden gewisse Abgrabungen erforderlich, die aber klein gehalten werden sollen. Das gewählte kompakte Überbauungsprojekt führt zu einer guten Durchgrünung, welche noch durch eine extensive Flachdach-Begrünung ergänzt wird.

4. **Weiterer Ablauf**

Der in Absprache mit den zuständigen Personen der Gemeinde erarbeitete Gestaltungsplan-Entwurf ist nach der Verabschiedung durch die Baukommission und den Gemeinderat im Juni 2002 dem Amt für Raumordnung und Vermessung ARV, kant. Baudirektion, zur Vorprüfung unterbreitet worden. Aufgrund des Vorprüfungsberichts sind bei den Besonderen Bestimmungen einige kleinere redaktionelle Anpassungen vorgenommen worden.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG hat ab dem 12. Juli während 60 Tagen stattgefunden. In der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Die Vorlage ist am 26. November 2002 zusammen mit dem Gestaltungsplan "Obstgarten", Ribacher der Gemeindeversammlung unterbreitet worden. Im Gegensatz zum überraschend abgelehnten Gestaltungsplan "Obstgarten" hat der Gestaltungsplan "In der Rietwis" die Zustimmung der Gemeindeversammlung gefunden.

5. **Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben**

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes, haben Behörden, welche Nutzungspläne erlassen, gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten.

Der Gestaltungsplan hilft namentlich dazu bei, eine wohnliche Siedlung gemäss Art. 1 lit. b) des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) zu schaffen. Die Landschaft wird nicht beeinträchtigt, da sich das Areal mitten im Siedlungsgebiet befindet.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist hinreichend. Den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung wird Rechnung getragen. Diesbezüglich sind keine Konflikte zu erwarten.

Die Festlegung des Gestaltungsplan hat keinen Einfluss auf die Nutzungsreserven in der Bauzone von Uitikon. Da die Ausnützung nicht erhöht wird, ergeben sich auch keine Kapazitätsvergrösserungen.

Zum benachbarten Ortsbild von regionaler Bedeutung soll keine Anbiederung stattfinden, sondern es soll klar ersichtlich sein, wo die neuzeitliche Bebauung beginnt. Dies entspricht auch den heutigen denkmalpflegerischen Grundsätzen und einem modernen Verständnis von Heimatschutz. Da die Gebäude in der Bauhöhe tiefer gehalten und besser in das gewachsene Terrain platziert werden können sowie mit einer klaren, einheitlichen Formensprache daherkommen werden, werden sie nicht in Konkurrenz zum alten Dorfkern treten.

Der private Gestaltungsplan "In der Rietwis", steht in Einklang mit den überkommunalen Vorgaben.