



VERFÜGUNG

vom 26. Juni 2009

Urdorf. Privater Gestaltungsplan Alterswohnungen Bachstrasse

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Urdorf stimmte am 3. Dezember 2008 dem privaten Gestaltungsplan Alterswohnungen Bachstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Juni 2009 und des Bezirksrates Dietikon vom 13. Januar 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Januar 2009 ersucht die Gemeinde Urdorf um Genehmigung der Vorlage.

Für das Gebiet Weihermattweg ist in der mit BDV Nr. 15/2008 genehmigten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden. Nach Art. 27 der Bauordnung soll der Gestaltungsplan eine differenzierte, auf die exponierte Hanglage ausgerichtete Überbauung ermöglichen sowie Rücksicht auf die inventarisierten Objekte entlang der Bachstrasse und das Altersheim an der Weihermattstrasse nehmen. Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Alterswohnungen Bachstrasse, Grundstücke Kat.-Nrn. 3038, 3040 und 3048, der auf der Grundlage des Wettbewerbsprojektes der Architekten Egli Rohr Partner AG, Baden, erarbeitet wurde, wird der Nachweis einer hohen ortsbaulichen Qualität und der Rücksichtnahme auf das Alterszentrum Weihermatt im Sinne einer Synergienutzung mit den Alterswohnungen erbracht. Damit wird der Koordinationsbedarf bezüglich der raumplanerischen und denkmalpflegerischen Anforderungen sichergestellt.

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Vorschriften. Der erläuternde Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Alterswohnungen Bachstrasse, dem der Gemeinderat Urdorf am 3. Dezember 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- 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 Urdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Urdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümern unter Beilage von vier Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro SWR AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Egli Rohr Partner AG, Architekten BSA SIA, Husmatt 9, 5405 Baden 5 Dättwil.

Zürich, den 26. Juni 2009
090099/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan
Alterswohnungen Bachstrasse

Situationsplan 1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 3. Dez. 2008

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

W. Föllmi

Von der Baudirektion
genehmigt am: 26. Juni 2009

Für die Baudirektion

H. Zimmermann

Verfasser:

Egli Rohr Partner AG Architekten BSA SIA
Husmatt 9 CH-5405 Baden 5 Dättwil
T 056 484 50 80 F 056 484 50 88

Ausfertigung für:




Datum: 19. September 2008

Der Schreiber:



BDV Nr. 86/09

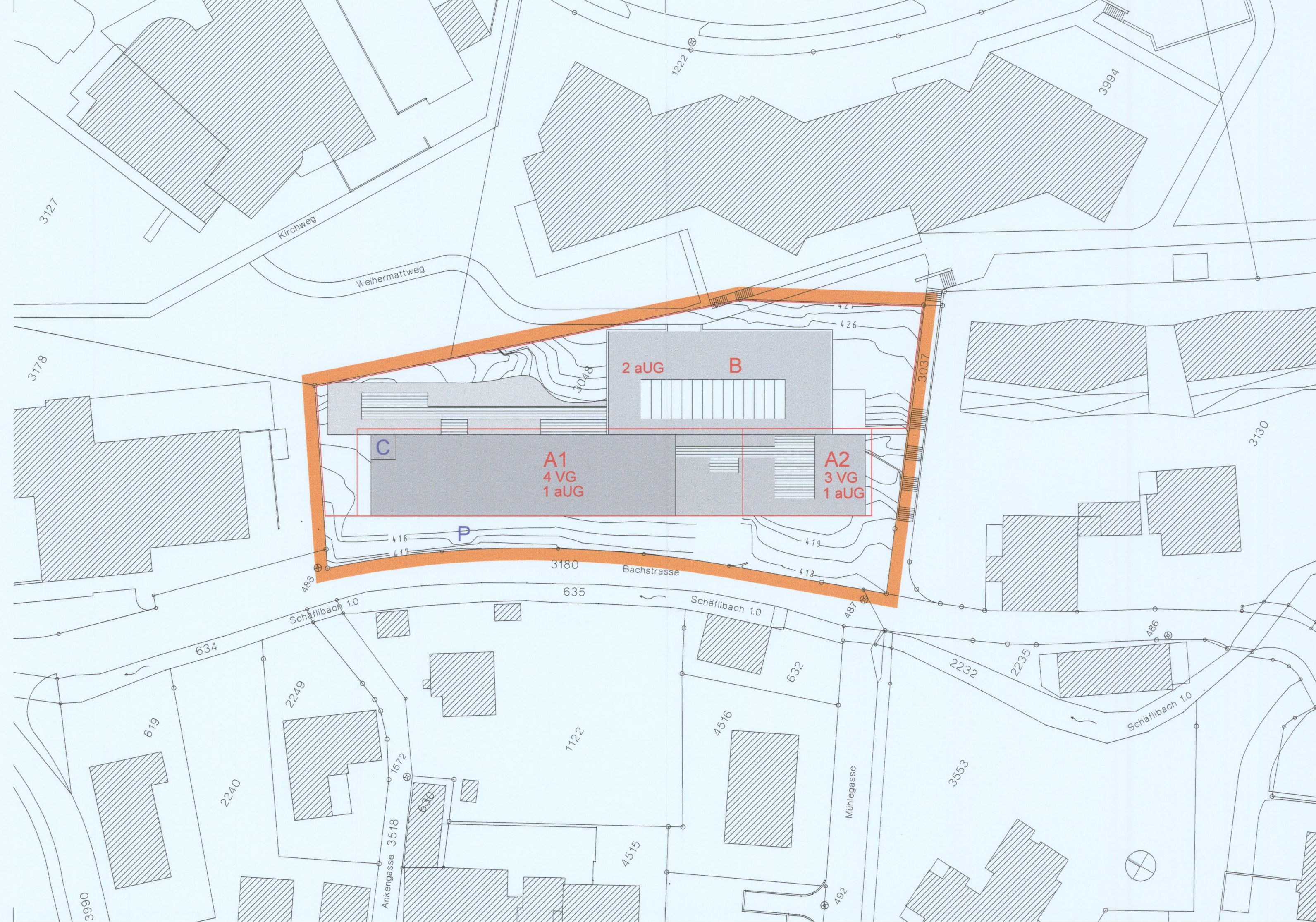
Legende

Festlegungen

	Perimeter
	Mantellinie, Baubereich A
	Mantellinie, Baubereich B
VG	Zulässige Anzahl Vollgeschosse
aUG	Zulässige Anzahl anrechenbare Untergeschosse
432.80	Zulässige Gebäudehöhe, oberstes VG Baubereich A1
430.00	Zulässige Gebäudehöhe, zweitoberstes VG Baubereich A2
427.20	Zulässige Gebäudehöhe, Baubereich B
C	Containerstandort
P	Besucherparkplätze oberirdisch

Hinweise

	Gebäude bestehend
	Gebäude gemäss Projekt





Privater Gestaltungsplan Alterswohnungen Bachstrasse

Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **- 3. Dez. 2008**

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Der Schreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. C. ...', positioned above the text 'Von der Baudirektion genehmigt am: 26. Juni 2009'.

Von der Baudirektion
genehmigt am: **26. Juni 2009**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several strokes, positioned above the text 'BDV Nr. 86/09'.

BDV Nr. **86/09**

Für die Baudirektion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ch. Dimmerhake', positioned below the text 'Für die Baudirektion:'.

Verfasser:

Egli Rohr Partner AG Architekten BSA SIA
Husmatt 9 CH-5405 Baden 5 Dättwil
T 056 484 50 80 F 056 484 50 88

Ausfertigung für:

Datum: 19. September 2008

A Allgemeines**Art. 1 Ziel und Zweck****Abweichung von
der Regelbauweise**

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll auf dem Areal zwischen dem Schäfli bach und dem Weihermattweg eine zeitgemässe Überbauung von hoher ortsbaulicher Qualität ermöglicht werden, welche auf den näheren und weiteren baulichen und landschaftlichen Kontext eingeht, resp. darauf Rücksicht nimmt.

Ziel ist die Schaffung von attraktiven Alterswohnungen mit hoher Wohnqualität im Rahmen einer Gesamtüberbauung.

**Gestaltungsplan-
pflicht**

Gemäss Art. 27 BauO ist mit dem Gestaltungsplan der Nachweis einer differenzierten, auf die exponierte Hanglage ausgerichtete Überbauung zu erbringen und hat Rücksicht zu nehmen auf das Alterszentrum an der Weihermattstrasse.

Der Gestaltungsplan weicht von der Regelbauweise respektive der Bau- und Zonenordnung ab.

Art. 2 Bestandteile**Bestandteile**

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans setzen sich aus dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Vorschriften zusammen.

Art. 3 Geltungsbereich**Perimeter**

Der im zugehörigen Situationsplan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.

Art. 4 Ergänzendes Recht**PBG, BauO**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bauordnung (BauO) der Gemeinde Urdorf, resp. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

B Gebäude**Art. 5 Baubereiche und Mantellinien**

Mantellinie oberirdischer Baubereich Der im Gestaltungsplan eingetragene Baubereich A wird durch Mantellinien gebildet und begrenzt die überbaubaren Bereiche für ein neues oberirdische Gebäude.

Mantellinie unterirdischer Baubereich Die im Gestaltungsplan eingetragene Mantellinie B ist für das Parkierungsgeschoss, die Keller- und Technikräume, sowie die Verbindung in das Alterszentrum Weihermatt massgebend.

Besondere Gebäude Besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche sind zulässig.

Art. 6 Grundmasse

Für das Gebäude in dem ausgewiesenen oberirdischen Baubereich A gilt folgendes:

Ausnützung Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 3'600 m².

Nutzung Der Bau ist für Wohnnutzung mit einem Anteil von 10% für Atelierräume zulässig.

Zulässige Anzahl Vollgeschosse Die zulässige Vollgeschosszahl ist auf 4 festgesetzt, wobei die Fläche des obersten Vollgeschosses höchstens 3/4 der unteren Vollgeschosse betragen darf.

Zulässige Anzahl anrechenbare Untergeschosse Die zulässige Zahl der anrechenbaren Untergeschosse ist auf 1 festgesetzt.

Gebäuelänge Die zonengemässe Gebäuelängenbeschränkung gilt nicht.

Brüstungskoten Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt für das oberste Vollgeschoss 432.80 m.ü.M. und für das zweitoberste Vollgeschoss 430.00 m.ü.M. Zusätzlich zur Gebäudehöhe sind Brüstungen von max. 1m zulässig.

Für das Gebäude in dem ausgewiesenen Baubereich B gilt folgendes:

Nutzung Der Bau ist ausschliesslich für die Parkierung, Keller- und Technikräume, sowie die Verbindung in das Alterszentrum Weihermatt zulässig. Der Verbindungskorridor findet seine Fortsetzung auf dem Areal des Alterszentrum Weihermatt.

Zulässige Anzahl anrechenbare Untergeschosse Die zulässige Zahl der anrechenbaren Untergeschosse ist auf 2 festgesetzt.

- Gebäudelänge** Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
- Brüstungskoten** Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt für das oberste Untergeschoss 427.20 m.ü.M. Zusätzlich zur Gebäudehöhe sind Brüstungen von max. 1m zulässig.

Art. 7 Gestaltung

- Allgemeines** Die Neubauten sind architektonisch besonders gut zu gestalten. Art. 7 Abs. 1 BauO gilt nicht.

- Terrain** Das Terrain ist sorgfältig zu gestalten und der Materialwahl ist besondere Bedeutung zu schenken.

Die Längsseite des anrechenbaren Untergeschosses kann vollständig freigelegt werden. Die Abgrabung der Stirnseiten ist maximal auf eine Tiefe von 2/3 zulässig.

Der Übergang vom gestalteten zum gewachsenen Terrain hat harmonisch zu erfolgen.

Stützmauern sind massvoll einzusetzen.

Art. 8 Dächer, Dachaufbauten

- Dachform, Begrünung, Aufbauten** Das jeweils oberste Vollgeschoss ist mit einem Flachdach auszubilden.

Das Flachdach des zweitobersten Vollgeschosses im Baubereich A darf zu max. 50% als Terrasse genutzt werden. Die Flachdächer im Baubereich B können für pergolaartige Sonnenschutzrichtungen genutzt werden und sind als Dachgärten zu gestalten. Die restlichen Flachdächer sind aus ökologischen, klimatischen und aus Gründen der Sichtbarkeit grundsätzlich zu begrünen.

Technisch notwendige Aufbauten sind zulässig.

C Erschliessung und Parkierung**Art. 9 Erschliessung**

Hauptzufahrt Parkgarage Die Hauptzufahrt zur Parkgarage wird über die Bachstrasse Kat. Nr. 3180 sichergestellt und hat zwischen Florahof und den Alterswohnungen zu erfolgen.

Art. 10 Parkierung

Parkierung Motorfahrzeuge Für die Ermittlung der Pflichtparkplätze gilt folgendes:
Für die Alterswohnungen wird 1 Parkplatz pro 2 Wohnungen verlangt. Zusätzlich sind mindestens 30 und maximal 32 aufgeschobene Pflichtparkplätze für das Alterszentrum Weihermatt und die Überbauung „Florahof“ gefordert. Die Pflichtparkplätze sind in der Parkierungsanlage unterzubringen.

Besucherparkplätze oberirdisch Es sind mindestens 5 und maximal 7 Besucherparkplätze verlangt. Die Besucherparkplätze sind im Situationsplan bezeichneten Bereich anzuordnen.

D Umgebung**Art. 11 Umgebung**

Grundsatz Die Aussenräume sind besonders gut und auch naturnah zu gestalten.

Containerstandort Für die Sammlung der Haushaltsabfälle ist bei der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ein gedeckter Containerstandort einzurichten. Die Zugänglichkeit und die Zufahrt sind sicherzustellen.

E Umwelt**Art. 12 Wärmedämmung**

Wärmedämmung Das Gebäude ist nach den Wärmedämmvorschriften gemäss Minergie Standard auszuführen.

F Schlussbestimmung**Art. 13 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.