



## **VERFÜGUNG**

**vom 26. Juni 2009**

### **Urdorf. Privater Gestaltungsplan Mühlegut**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Urdorf stimmte am 3. Dezember 2008 dem privaten Gestaltungsplan Mühlegut 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 Mühlegut, Grundstücke Kat.-Nrn. 2235, 3130 und 3037, der auf der Grundlage des Wettbewerbprojektes 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.

Das auf dem Areal bestehende ehemalige Mühlegebäude mit angebautem Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 0389 sowie die Wagenremise Vers.-Nr. 0374 sind Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Durch Einflussnahme im Baubewilligungsverfahren ist durch die kommunale Baubehörde sicherzustellen, dass die Schutzobjekte Substanz erhaltend im Sinne der Denkmalpflege umgebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt in der Nähe der archäologischen Zone Nr. 18. Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde wie Skelette oder Mauern zum Vorschein, sind sie umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> über dem Grundwasserstrom von Urdorf. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Für die Projektierung der Neubauten ist frühzeitig mit dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Kontakt aufzunehmen.

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

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Mühlegut, 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  
090121/Oca/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



# Privater Gestaltungsplan Mühlegut

Situationsplan 1 : 500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 3. Dez. 2008

Namens der Gemeindeversammlung:  
Der Präsident: Der Schreiber:

*W. Pöhlmann*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 26. Juni 2009 BDV Nr. 871 09

Für die Baudirektion  
*Ch. Zimmerhald*

Verfasser : Ingenieur- und Vermessungsbüro  
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Ausfertigung für: Datum: 10. September 2008

## Legende

### Festlegungen

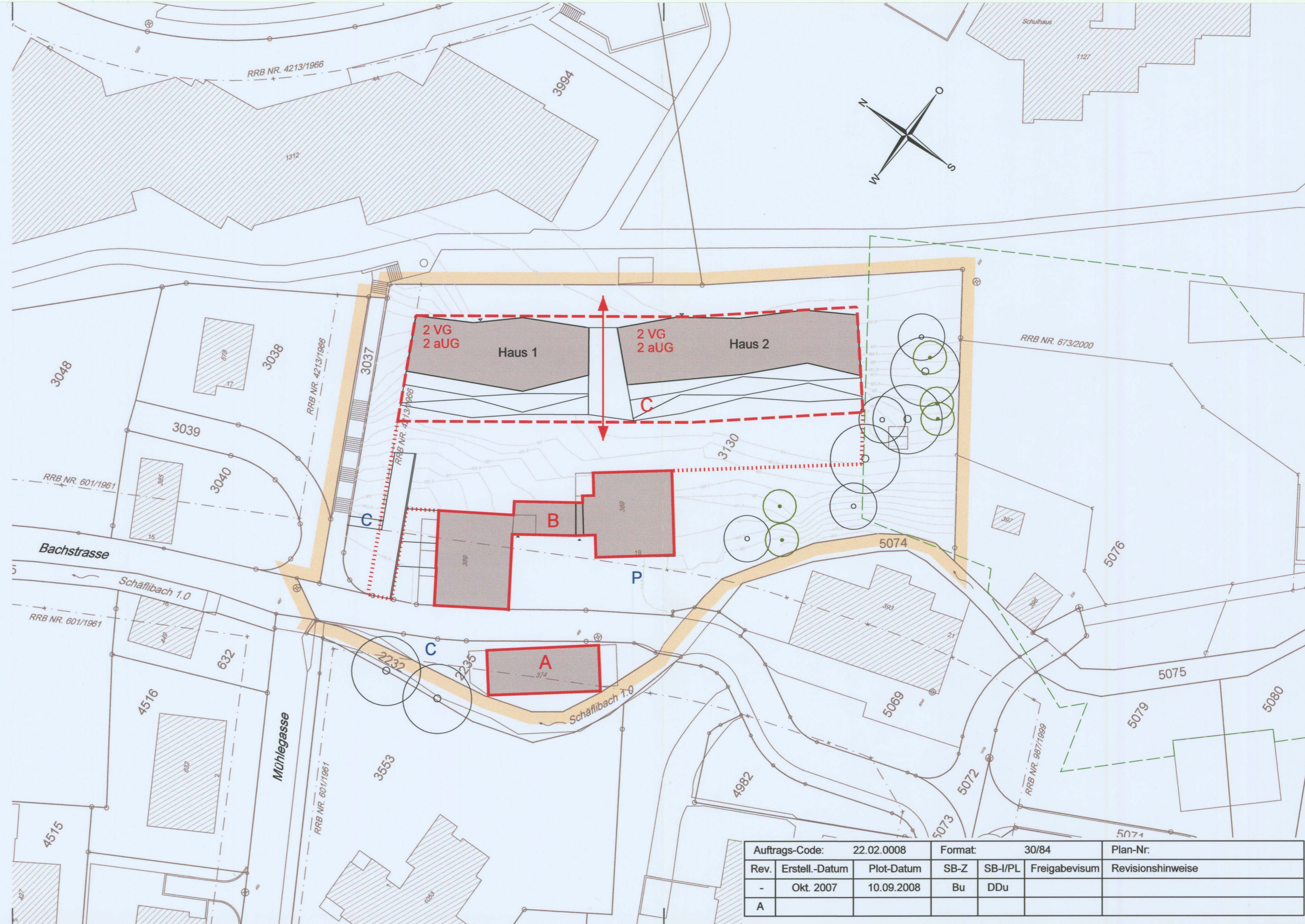
- Perimeter
- A + B Mantellinien-Festlegungen gem. Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom .....  
(siehe Anhang Vorschriften)
- C Mantellinie oberirdischer Baubereich
- Mantellinie unterirdisches Parkierungsgeschoss
- 2 VG Zulässige Vollgeschosszahl
- 2 aUG Zulässige Anzahl anrechenbare Untergeschosse
- 435.10 Zulässige Dachkote Haus 1
- 436.10 Zulässige Dachkote Haus 2
- Gebäudetrennung der Vollgeschosse
- C Containerstandort
- P Besucherparkplätze oberirdisch

### Hinweise

- Gebäude bestehend
- Gebäude gemäss Projekt
- Best. Bäume / neue Bäume
- Waldabstandslinie
- Kommunale Verkehrsbaulinie

Die nachstehenden Eigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bezeugen dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
3037 5073	Gemeinde Urdorf	4. Feb. 2009	<i>W. Pöhlmann</i>
2235 3130	L+B AG HG Stationsstr. 12 8406 Winterthur	30. Jan. 2009	<i>[Signature]</i>



Auftrags-Code:	22.02.0008	Format:	30/84	Plan-Nr.:		
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum	Revisionshinweise
-	Okt. 2007	10.09.2008	Bu	DDu		
A						



# Privater Gestaltungsplan Mühlegut

## Vorschriften

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

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 26. Juni 2009

BDV Nr. 87109

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro  
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

Ausfertigung für:

Datum: 10. September 2008

**A ALLGEMEINES****Art. 1 Ziel und Zweck**

**Abweichung von der Regelbauweise** Mit dem privaten Gestaltungsplan soll auf dem Areal zwischen dem Schäflibach und dem Weihermattweg eine moderne, hochwertige Überbauung ermöglicht werden, welche auf den näheren und weiteren baulichen und landschaftlichen Kontext eingeht, resp. darauf Rücksicht nimmt.

Ziel ist die Schaffung von hochwertigem Wohnraum im Rahmen einer Gesamtüberbauung von hoher Ortsbaulicher Qualität unter Rücksichtnahme des bestehenden Gebäude-Ensembles 'Mühlescheune mit Wohnhaus' sowie 'Remise'.

**Gestaltungsplanpflicht**

Gemäss Gestaltungsplanpflicht Weihermattweg Art. 27 der neuen Bauordnung ist mit dem Gestaltungsplan der Nachweis einer differenzierten, auf die exponierte Hanglage ausgerichtete Überbauung zu erbringen und hat Rücksicht zu nehmen auf die inventarisierten Objekte entlang der Bachstrasse und das Altersheim 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**

**Mantellinien-Festlegungen gem. Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom ...** Für die im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche A und B gelten die Festlegungen gemäss Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 29. Februar 2008, inkl. Planbeilagen.

**Mantellinie oberirdischer Baubereich** Der im Gestaltungsplan eingetragene Baubereich C wird durch Mantellinien gebildet und begrenzt die überbaubaren Bereiche für zwei neue oberirdische Gebäude, Haus 1 und Haus 2.

**Mantellinie unterirdisches Parkierungsgeschoss** Die im Gestaltungsplan eingetragene Mantellinie ist für das eingeschossige unterirdische Parkierungsgeschoss, inkl. Zufahrt, massgebend.

**Besondere Gebäude** Besondere Gebäude ausserhalb der Baubereiche sind zulässig.

**Art. 6 Grundmasse**

Für die Gebäude im ausgewiesenen oberirdischen Baubereich C gilt folgendes:

**Ausnützung** Die maximal zulässige Geschossfläche für die beiden Vollgeschosse und die beiden anrechenbaren Untergeschosse beträgt 2'650 m<sup>2</sup>.

**Nutzung** Die Bauten sind ausschliesslich für Wohnnutzung zulässig.

**Zulässige Vollgeschosszahl** Die zulässige Vollgeschosszahl im Baubereich C ist auf 2 festgesetzt.

**Zulässige Anzahl anrechenbare Untergeschosse** Die zulässige Zahl der anrechenbaren Untergeschosse im Baubereich C ist auf 2 festgesetzt.

**Gebäudelänge** Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

**435.10  
436.10** Die maximal zulässige Dachkote 435.10 m.ü.M. für das Haus 1 und 436.10 m.ü.M. für das Haus 2. Der Niveau-Unterschied zwischen Haus 1 und 2 hat mindestens 1 m zu betragen.

**Gebäudetrennung der Vollgeschosse** An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ist die hochbauliche Trennung der beiden Vollgeschosse von mindestens 4.0 m vorzusehen.

**Art. 7 Gestaltung**

- Allgemeines** Die Neubauten sind architektonisch besonders gut zu gestalten.  
Die Fläche der Südfassaden sind in ihrer Abwicklung mindestens ein- bis dreimal zu knicken und gegenüber dem darunter liegenden Geschoss gegenläufig und deutlich zurückversetzt zu staffeln.
- Terrain** Das Terrain um das Haus 1 und Haus 2 ist sorgfältig zu gestalten und der Materialwahl ist besondere Beachtung zu schenken.  
Die Längsseite der beiden anrechenbaren Untergeschosse kann vollständig freigelegt werden. Die Abgrabung der Stirnseiten ist maximal auf eine Tiefe von  $\frac{1}{3}$  zulässig.  
Der Übergang vom gestalteten zum gewachsenen Terrain hat stufenartig terrassiert zu erfolgen.  
Stützmauern sind massvoll einzusetzen und auf eine Höhe von maximal 1.5 m zu beschränken.
- Fassaden** Die Einschränkungen Art. 7 Abs. 2 BO bezüglich muralem Charakter gelten nicht.

**Art. 8 Dächer, Dachaufbauten**

- Dachform, Begrünung, Aufbauten** Die Neubauten sind über dem obersten Vollgeschoss mit Flachdächern zu versehen.  
Mindestens  $\frac{2}{3}$  der Fläche der Flachdächer sind aus ökologischen, klimatischen und aus Gründen der Sichtbarkeit grundsätzlich extensiv zu begrünen.  
Maximal  $\frac{1}{6}$  der Fläche kann für Treppenaufgänge und pergolaartige Sonnenschutzrichtungen und  $\frac{1}{6}$  für begehbare unüberdachte Terrassen genutzt werden. Diese sind mit einem filigranen Geländer zu sichern und müssen von der Dachkante einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.  
Technisch notwendige Aufbauten sind zulässig.

**C                    ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG****Art. 9                Erschliessung**

**Hauptzufahrt  
Parkgarage**            Die Hauptzufahrt zur Parkgarage wird über die Bachstrasse Kat. Nr. 5073 sichergestellt.

**Art. 10              Parkierung**

**Parkierung Motor-  
fahrzeuge**            Für die Ermittlung der Pflichtparkplatzzahl ist Art. 35 BauO massgebend. Die Fahrzeuge der Bewohner sind in der unterirdischen Parkierungsanlage unterzubringen.

**Besucherparkplät-  
ze oberirdisch**        Die Besucherparkplätze sind in der unterirdischen Parkierungsanlage oder 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 Containerstandort einzurichten. Die Zugänglichkeit und die Zufahrt sind sicherzustellen.

**Brunnen**              Der bestehende Brunnen auf der Parzelle Kat. Nr. 2235 ist zu erhalten und zu unterhalten.

**E                    UMWELT****Art. 12              Energieversorgung**

**Minergie**              Die Neubauten sind nach MINERGIE-Standard zu erstellen.

**F SCHLUSSBESTIMMUNG**

**Art. 13 Inkrafttreten**

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

\*\*\*\*\*

Urdorf, 10. September 2008  
 SWR / Projektleiter D.S.Dudli

Die nachstehenden Grundeigentümer erklären sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bestätigen dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nr.	Eigentümer	Datum	Unterschrift
3037, 5073	Gemeinde Urdorf	-4. Feb. 2009	
		-4. Feb. 2009	
2235, 3130	L+B AG HGV Stationsstr. 12, 8406 Winterthur	30. Jan. 2009	