



VERFÜGUNG

vom 5. April 2012

Urdorf. Privater Gestaltungsplan «Uitikonerweg 13»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung von Urdorf hat am 30. November 2011 dem privaten Gestaltungsplan «Uitikonerweg 13» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Dietikon vom 9. Januar 2012 und des Baurekursgerichts vom 12. Januar 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Januar 2012 ersucht die Gemeinde Urdorf um Genehmigung der Vorlage.

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Urdorf wurde am 23. Februar 1994 mit RRB Nr. 548/1994 genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet ist der Kernzone K2/50 mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 5140. Der Gestaltungsplan bezweckt unter weitgehender Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes eine qualitäts- und massvolle bauliche Verdichtung. Die bestehenden Hauptbauten – darunter auch das am 8. Februar 2010 von der Gemeinde als Schutzobjekt ausgewiesene Bauernhaus A – werden im Rahmen der kommunalen Bauordnung entweder renoviert oder teilweise ersetzt. Zusätzlich erlaubt der Gestaltungsplan, dass die zahlreichen Nebenbauten abgebrochen werden, um einen Baubereich für einen neuen Wohnbau zu ermöglichen.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, dem Bericht zu den Einwendungen und Plänen zum massgebenden Projekt, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).


Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan «Uitikonerweg 13», welchem die Gemeindeversammlung von Urdorf am 30. November 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 552.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Urdorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Urdorf (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Sennhauser Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an die Zehnder Bau AG, Hans Stutzstrasse 1, 8903 Birmensdorf (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 12. April 2012
120188/MIL/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Utikonerweg

Situation 1 : 500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 29.11

Parz. Nr. 5140 Zehnder Bau AG

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 152... verabschiedet am 17. Okt. 2011

Die Präsidentin: Der Schreiber:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 30. Nov. 2011

Die Präsidentin: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: - 5. APR. 2012

BDV Nr. 53 112

Für die Baudirektion








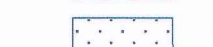



Verfasser :

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon









Datum: 30. August 2011

Legende

Festlegungen

-  Perimeter Geltungsbereich
-  Mantellinie oberirdische Baubereiche
-  Neue oberirdische Gebäude gemäss massgebendem Projekt
-  Hauptzufahrt Tiefgarage
-  Bewohner- und Besucherparkplätze unterirdisch
-  Gewachsenes Terrain
-  Bereich ohne Terrainveränderung
-  Begegnungszone
-  Gedeckter Aufenthaltsbereich
-  Bäume
-  Containerstandort

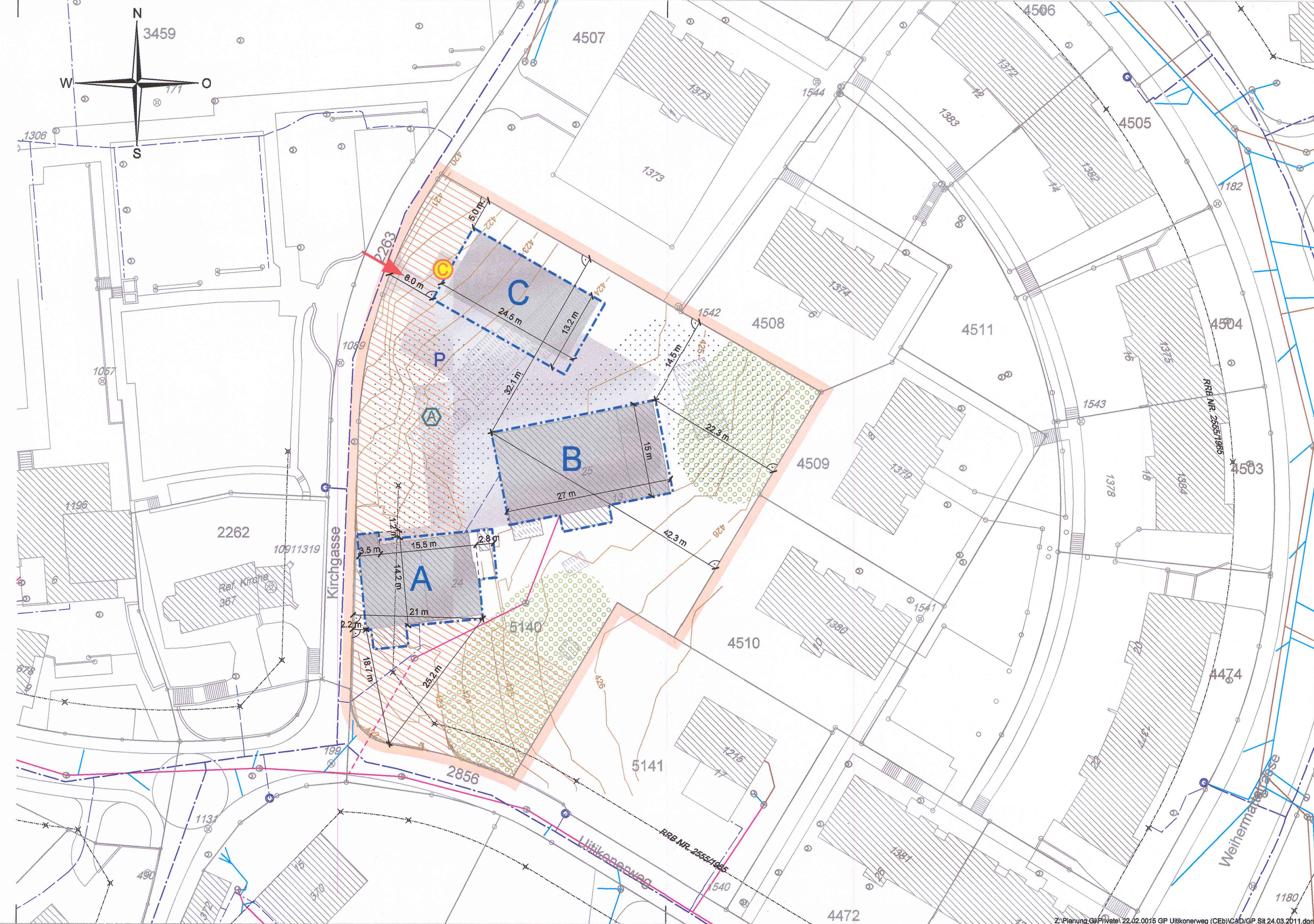
Hinweise

-  Bestehende Bauten
-  Neue unterirdische Gebäude
-  Bei Neubauten rückzubauende Altbauten
-  bestehende Meteorwasserleitung
-  bestehende Mischwasserleitung
-  bestehende Schmutzwasserleitung
-  bestehende Frischwasserleitung
-  Verkehrsbaulinien

Artikel

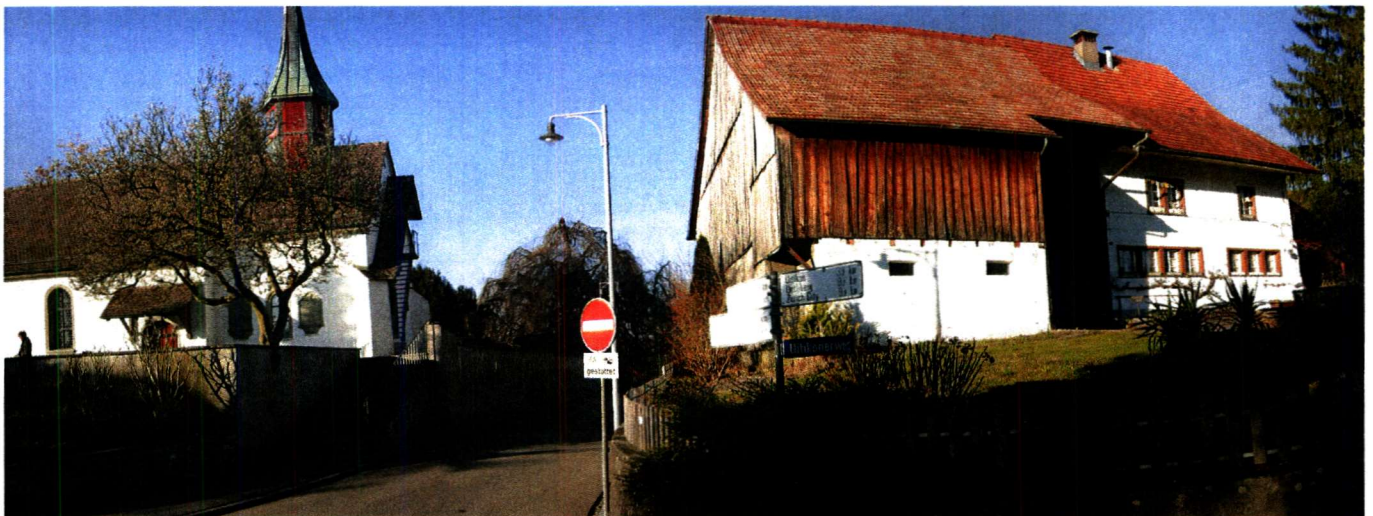
- Art. 3
- Art. 5 Abs 1
- Art. 7 Abs. 1
- Art. 8 Abs. 1
- Art. 9 Abs. 1
- Art.10 Abs. 2
- Art.10 Abs. 3
- Art.10 Abs. 6
- Art.10 Abs. 7
- Art.10 Abs. 10
- Art.11 Abs. 1

Auftrags-Code:	22.02.0015	Format:	30/84	Plan-Nr:	
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum
-	Feb. 2011	30.08.2011	MRt	CEb	
A					





Privater Gestaltungsplan Uitikonerweg



Verfasser :

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Datum: 05. September 2011



Privater Gestaltungsplan Uitikonerweg

INHALTSVERZEICHNIS

Dokument	Bezeichnung	Datum	Massstab
1	Vorschriften	07. September 2011	
1a	Beilage 1, Massgebendes Projekt Haus A	25. März 2011	1:100
1b	Beilage 2, Massgebendes Projekt Haus B	25. März 2011	1:100
1c	Beilage 3, Massgebendes Projekt Haus C	25. März 2011	1:100
2	Situationsplan	30. August 2011	1:500
3	Erläuternder Bericht	31. August 2011	
4	Bericht zu den Einwendungen	31. August 2011	



Privater Gestaltungsplan Uitikonerweg

Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 9.9.11

Parz. Nr. 5140 Zehnder Bau AG.....

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 150... verabschiedet am 17. Okt. 2011

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

30. Nov. 2011

Namens der Gemeindeversammlung,

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 5. APR. 2012

BDV Nr. 53 / 12

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Ausfertigung für:

Datum: 07. September 2011

HAUPTKAPITEL		Seite
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	3
B	GEBÄUDE.....	3
C	VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	4
D	UMGEBUNG	5
E	VERSORGUNG, ENTSORGUNG UND ENERGIE.....	6
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	6

BEILAGEN:

- Beilage 1:** Massgebendes Projekt Haus A, Mst. 1:100, 25. März 2011, A. Bösch GmbH
Beilage 2: Massgebendes Projekt Haus B, Mst. 1:100, 25. März 2011, A. Bösch GmbH
Beilage 3: Massgebendes Projekt Haus C, Mst. 1:100, 25. März 2011, A. Bösch GmbH

- A** **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**
- Art. 1** **Zweck**
- ¹ Der private Gestaltungsplan bezweckt einerseits den Erhalt eines Ensembles aus historischen Bauten und zugleich eine massvolle bauliche Verdichtung im Dorfkern von Oberurdorf.
- Art. 2** **Bestandteile**
- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften inkl. Beilagen 1 bis 3 sowie dem zugehörigen Plan Mst. 1:500 zusammen.
- Art. 3** **Geltungsbereich**
- ¹ Der im zugehörigen Plan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.
- Art. 4** **Verhältnis zum geltenden Recht**
- ¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).
- B** **GEBÄUDE**
- Art. 5** **Baubereiche**
- Mantellinie oberirdische Baubereiche** ¹ Die im Plan eingetragenen «Mantellinien oberirdische Baubereiche» begrenzen die überbaubaren Bereiche A, B und C für oberirdische Hauptgebäude und Gebäudeteile wie beispielsweise Balkone.
- Zulässige Nutzungen** ² Für alle Gebäude ist als Hauptnutzung Wohnen vorgeschrieben. Auf maximal $\frac{1}{4}$ der Nutzfläche ist nicht störendes Gewerbe zugelassen.
- Haus A** ³ Dachvorsprünge und gedeckte Gebäudeeingänge dürfen über diese Mantellinie hinausragen, sofern damit die Ziele von Art. 4 Abs. 1 BauO verfolgt werden. Ausgenommen ist die Westfassade des Hauses A: Hier darf das Dach die Mantellinie in jedem Fall lediglich um 30 cm überragen, soweit das Lichtraumprofil der Strasse nicht tangiert wird.
- Häuser B und C** ⁴ Dachvorsprünge und gedeckte Gebäudeeingänge dürfen nach Massgabe von § 260 Abs. 3 PBG über diese Mantellinie hinausragen.

Art. 6

Schutzvertrag

¹ Beim Haus A ist der Wohnteil durch einen Fachgutachter hinsichtlich Bauhistorie zu untersuchen und die schützenswerte Substanz vertraglich unter Schutz zu stellen. Der Vertrag muss vor Baubeginn gültig sein. Der Scheunenteil darf ersetzt und umgenutzt werden.

Art. 7

Gestaltung

Anforderungen

¹ Ergänzend zu den Bestimmungen in Art. 4 BauO sind an die sorgfältige architektonische Ausgestaltung der Bauten hohe Anforderungen zu stellen.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist vor Baubeginn ein unabhängiges Gutachten zu erstellen, welches das Erreichen der erhöhten Qualität der architektonischen Gestaltung bestätigt und insbesondere folgende Punkte prüft:

- die Ortsbauliche Gesamtwirkung im sensiblen Umfeld,
- die Umsetzung der Anforderungen des Art. 4 BauO,
- die kernzonengemässe Gestaltung der Häuser,
- die Gestaltung der Dächer,
- die Ausgestaltung der Fassaden inkl. Materialisierung und Farbgebung.

Das Gutachten muss in allen Punkten im Minimum das Resultat „gut“ aufweisen.

Massgebendes Projekt

³ Für die Gestaltung ist das Projekt in den Beilagen 1 bis 3 massgebend. Abweichungen von diesem Projekt sind nur im Sinne von gestalterischen Verbesserungen zulässig.

Materialisierung

⁴ Beim Haus A sind für die Dacheindeckung braune Biberschwanzziegel zu verwenden.

⁵ Beim Haus B sind für die Dacheindeckung braune Flach- oder Biberschwanzziegel zu verwenden.

C

VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 8

Verkehrerschliessung

¹ Die Hauptzufahrt für die Bewohner- und Besucherparkplätze ist an der im Plan bezeichneten Stelle anzuordnen.

Art. 9

Parkierung

Motorfahrzeuge

¹ Die Bewohner- und die Besucherparkplätze sind vollständig unterirdisch

zu situieren.

**Fahrräder / Mofas /
Kinderwage**

² Die gemäss Art. 35 Abs. 5 BauO erforderliche Fläche für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen ist vollständig in der unterirdischen Einstellhalle bereitzustellen.

D

UMGEBUNG

Art. 10

Umgebung

Grundsatz

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung mit Einschluss der traditionellen Materialien ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

Gewachsenes Terrain

² Das heutige Terrain wird als gewachsenes Terrain definiert und im Plan mit Höhenlinien dargestellt.

³ Im «Bereich ohne Terrainveränderungen» gemäss Plan sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Ausserhalb dieses Bereichs sind Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken.

Stützmauern

⁴ Die bestehenden Stützmauern aus Beton entlang des Uitikonerwegs und der Kirchgasse können mit derselben Materialisierung und gleicher Abmessung ersetzt werden.

⁵ Neue Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken. Mit Ausnahme der Garageneinfahrt sind sie als Trockensteinmauern auszuführen und haben sich auf eine Höhe von max. 1 m zu beschränken.

Begegnungszone

⁶ Die im Plan bezeichnete Begegnungszone ist offen und kinderfreundlich zu gestalten.

Aufenthaltsbereich

⁷ An der im Plan bezeichneten Lage ist ein gedeckter, zwei- bis dreiseitig geschlossener und besonders gut gestalteter Aufenthaltsbereich mit Feuerstelle und Sitzgelegenheiten einzurichten und dauerhaft zu unterhalten.

Hecken

⁸ Für allfällige Hecken sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Beschnittene Hainbuchen- oder Thuja-Hecken sind nicht gestattet.

**Sichtschutzwände /
Einfriedigungen**

⁹ Sichtschutzwände und Einfriedigungen sind nicht gestattet. Beim gedeckten Sitzplatz von Haus B ist eine Trennwand unter dem Balkon zugelassen.

Bäume

¹⁰ An den im Plan bezeichneten Bereichen sind mindestens zwei einheimische Obstbäume und mindestens ein Nussbaum zu pflanzen.

E VERSORGUNG, ENTSORGUNG UND ENERGIE

Art. 11 Ver- und Entsorgung

Containerstandort ¹ Für die Sammlung der Haushaltsabfälle ist bei der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ein unterirdischer Containerstandort einzurichten. Die Zugänglichkeit, die Zufahrt und die Verkehrssicherheit sind sicherzustellen.

Entwässerung ² Die Entwässerung des gesamten Perimeters ist an die Mischwasserleitung im Uitikonerweg anzuschliessen. Das anfallende Dachwasser muss ebenfalls zu dieser Mischwasserleitung geführt werden, da der Untergrund eine Versickerung nicht zulässt.

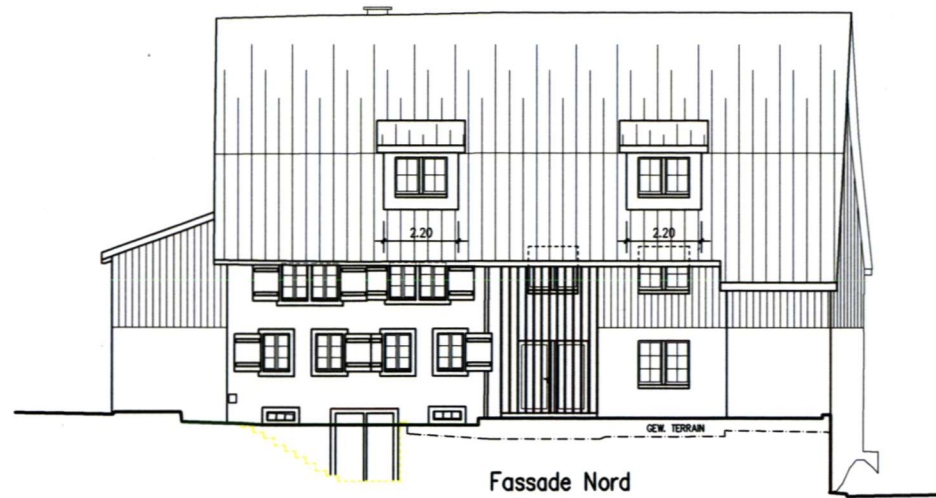
Art. 12 Energie

Minergie ¹ Alle Gebäude, ausser der Wohnteil von Haus A, sind nach dem Standard Minergie zu erstellen.

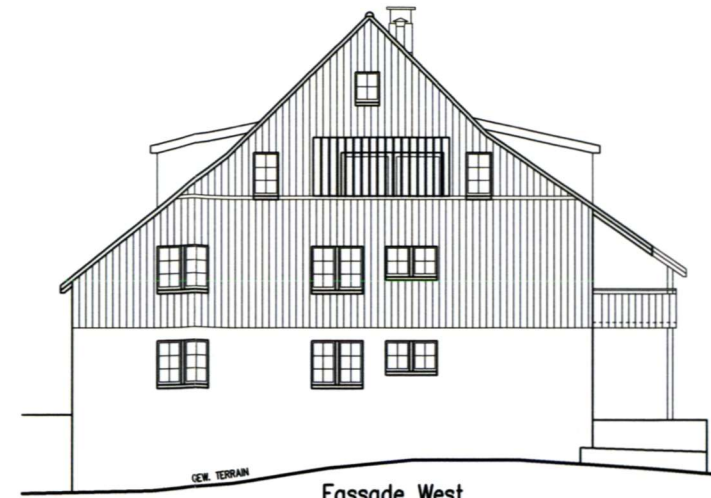
F SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 13 Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Fassade Nord



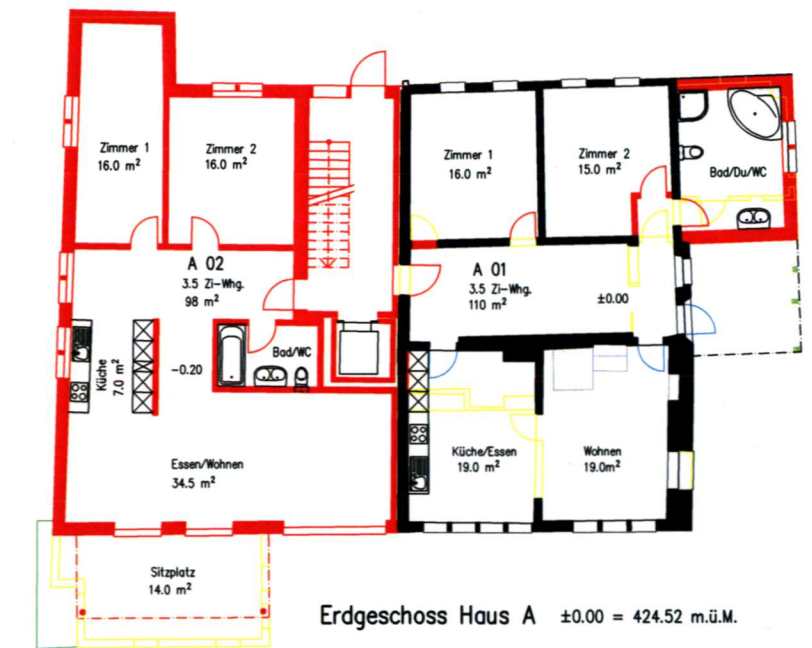
Fassade West



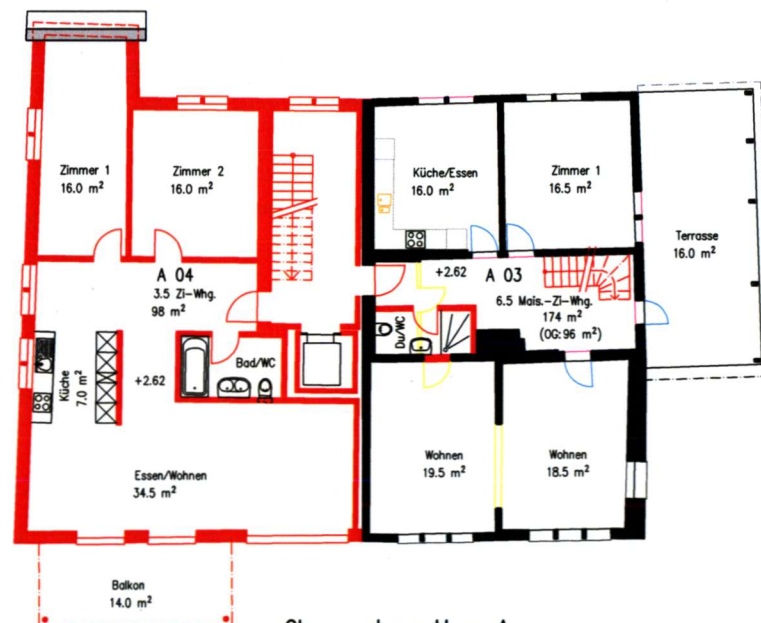
Fassade Süd



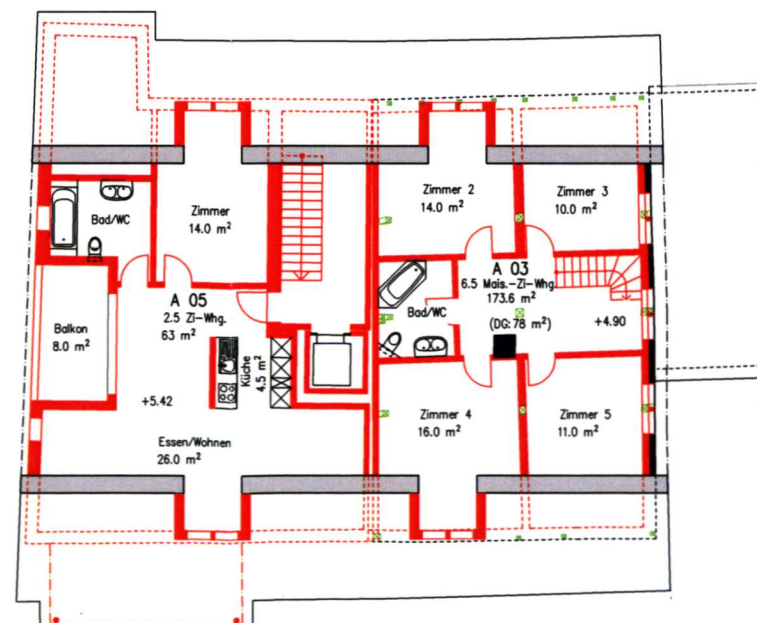
Fassade Ost



Erdgeschoss Haus A ±0.00 = 424.52 m.ü.M.



Obergeschoss Haus A



Dachgeschoss Haus A

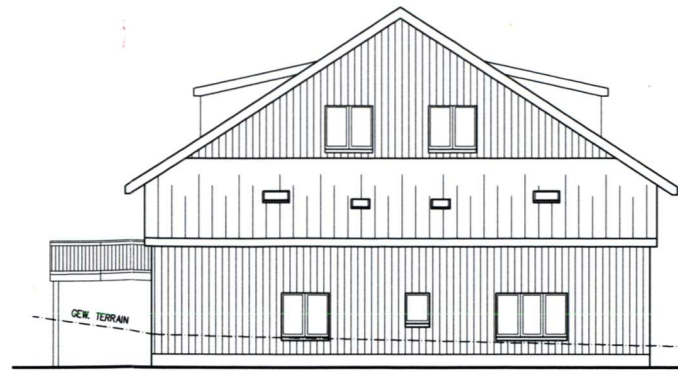


+/- 0.00 = 424.52 m.ü.M

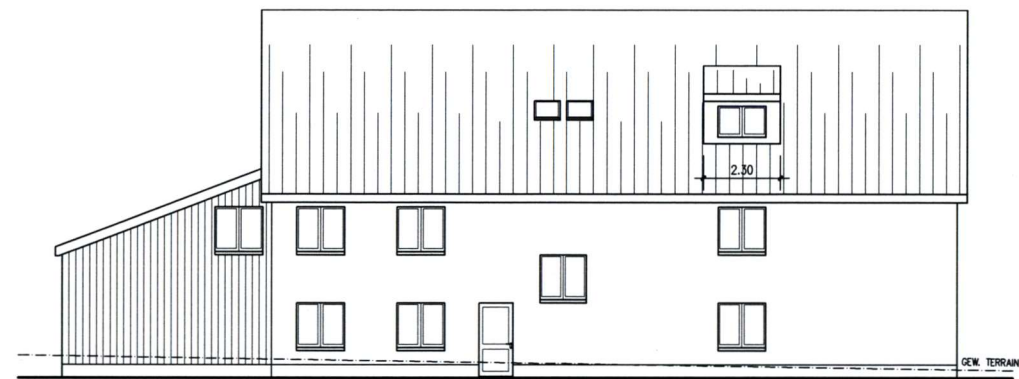
bauherr	Zehnder Bau AG, Hans Stutz-Strasse 1, 8903 Birmensdorf		
objekt	Privater Gutsaltungsplan, Ullikonerweg, 8902 Urdorf		
Beilage 1	mst.	gez.	FS
Projekt Haus A		datum	25.03.11
		grösse	84/60
	a. bösch GmbH	architekt fh/htl	Tel. 044/737 27 30
	risistrasse 23	8903 birmensdorf	Fax. 044/777 68 02



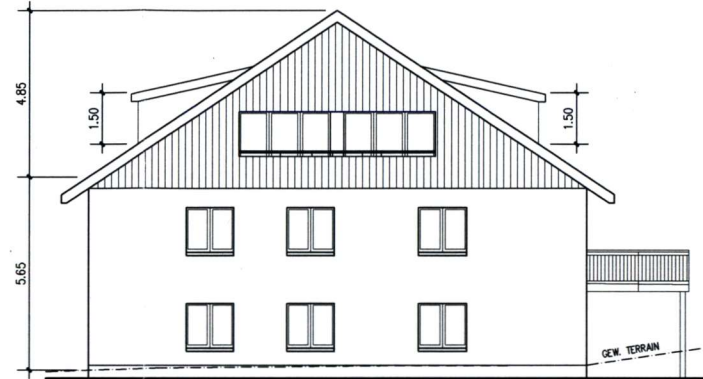
SÜD-ANSICHT



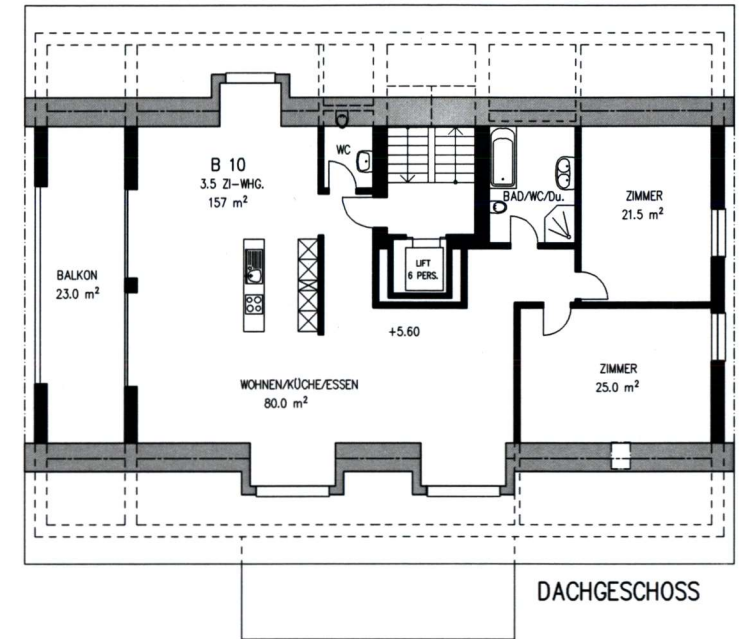
OST-ANSICHT



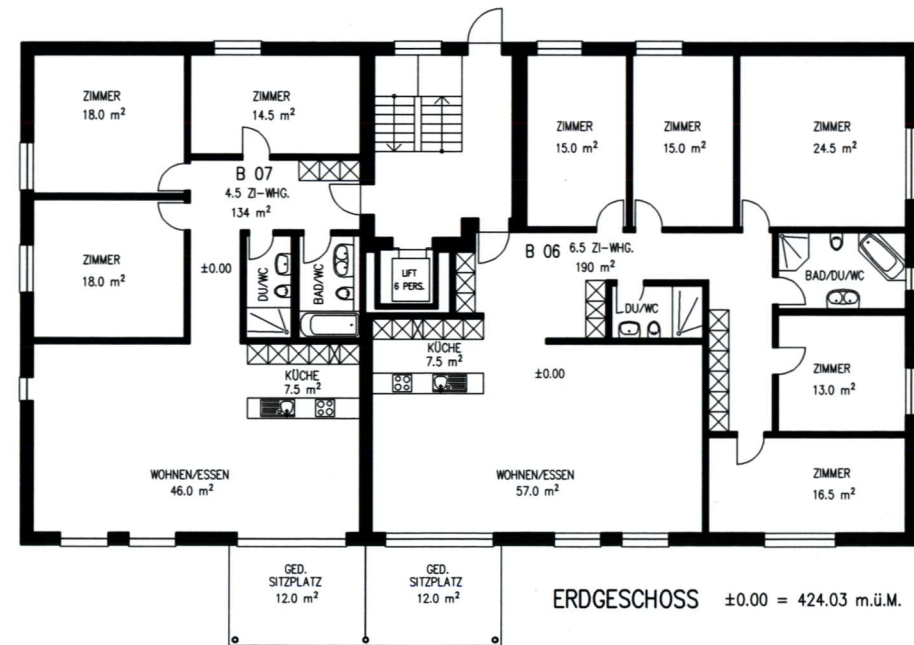
NORD-ANSICHT



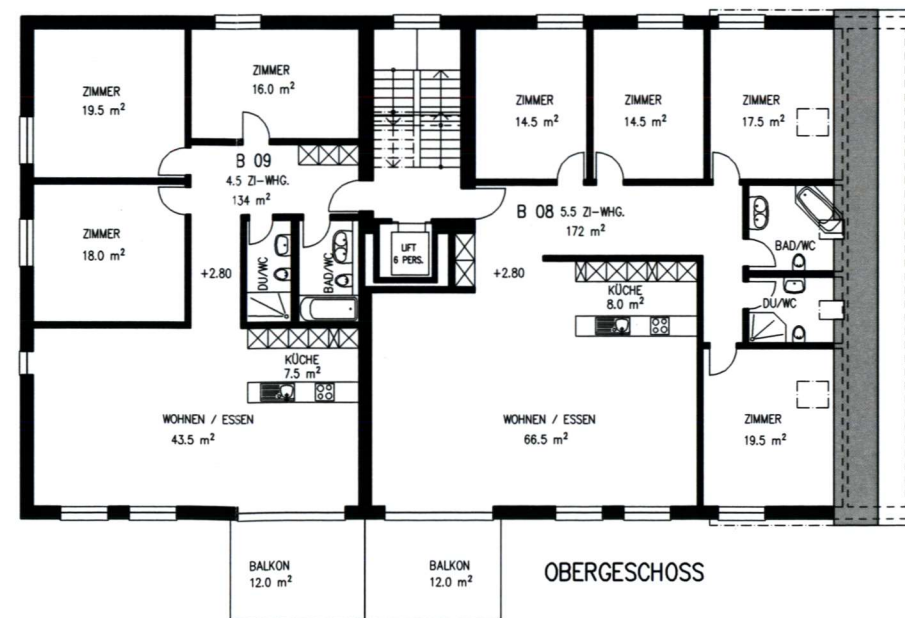
WEST-ANSICHT



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS ±0.00 = 424.03 m.ü.M.



OBERGESCHOSS



+/- 0.00 = 424.03 m.ü.M

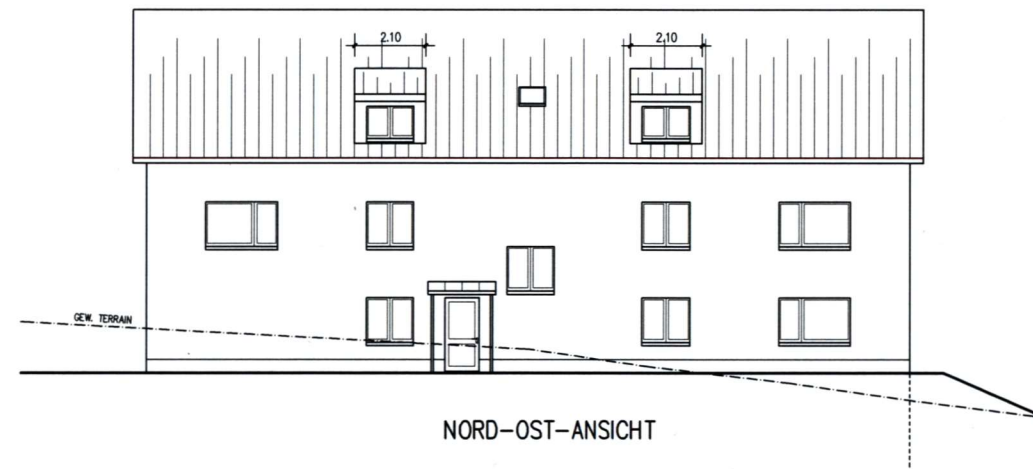
bauherr	Zehnder Bau AG, Hans Stutz-Strasse 1, 8903 Birmensdorf		
objekt	Privater Gestaltungsplan, Uitikonweg, 8902 Urdorf		
Beilage 2 Projekt Haus B	mst.	gez.	FS
	1:100	datum	25.03.11
	grösse	84/60	
a. bösch GmbH risistrasse 23	architekt fh/htl		Tel. 044/737 27 30
	8903 birmensdorf		Fax. 044/777 68 02



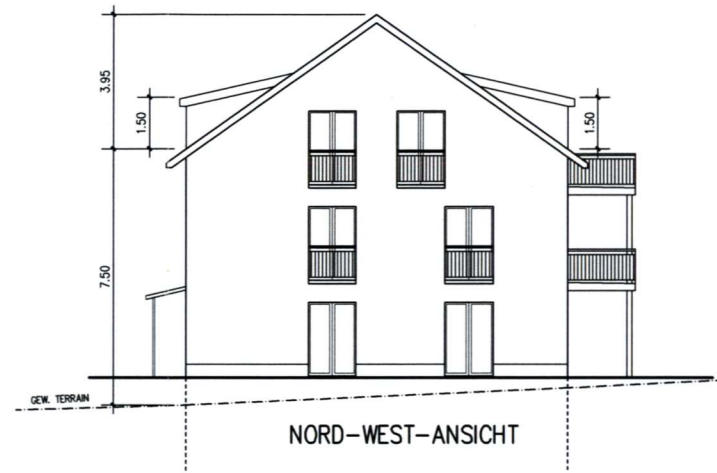
SÜD-WEST-ANSICHT



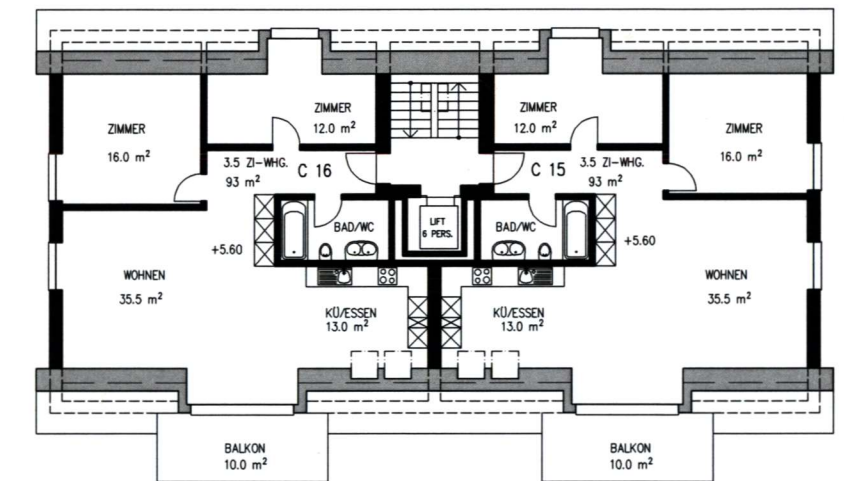
SÜD-OST-ANSICHT



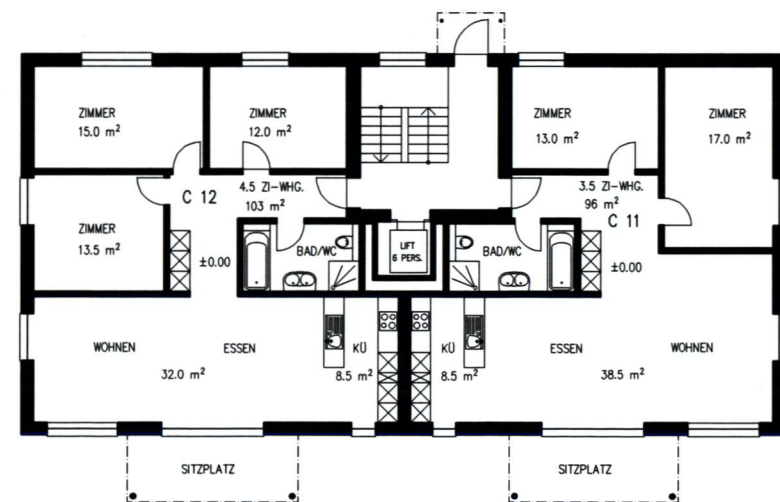
NORD-OST-ANSICHT



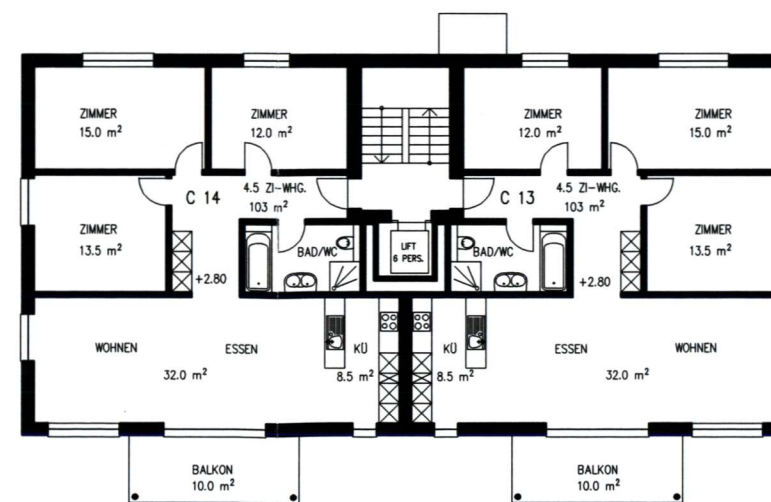
NORD-WEST-ANSICHT



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS ±0.00 = 422.85 m.ü.M.



OBERGESCHOSS



+/- 0.00 = 422.85 m.ü.M.

bauherr	Zehnder Bau AG, Hans Stutz-Strasse 1, 8903 Birmensdorf		
objekt	Privater Gestaltungsplan, Utlikonerweg, 8902 Urdorf		
Beilage 3 Projekt Haus C	mst.	gez.	FS
	1:100	datum	25.03.11
		grösse	84/60
a. bösch GmbH risistrasse 23	architekt fh/ntl		Tel. 044/737 27 30 Fax. 044/777 68 02
	8903 birmensdorf		

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	AUSGANGSLAGE	1
2.	ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES	2
3.	BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DER KANTONALEN GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (ART. 47 RPV).....	4
3.1	Schutzobjekte	4
3.2	Altlasten	5
3.3	Naturgefahrenkartierung	5
3.4	Grundwasser / Gewässerschutz	5
3.5	Wasserversorgung	6
3.6	Geologisches Gutachten.....	6
3.7	Abwasserentsorgung	7
3.8	Lärmschutz	7
3.9	Energieplanung.....	7
4.	VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION	9
5.	ÖFFENTLICHE AUFLAGE.....	9
6.	ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN VORSCHRIFTEN	9
6.1	Art. 2 Bestandteile.....	9
6.2	Art. 5 Baubereiche	10
6.2.1	<i>Nachweis Ausnützung</i>	10
6.2.2	<i>Oberirdische Bauten</i>	11
6.2.3	<i>Unterirdische Bauten</i>	11
6.3	Art. 6 Schutzvertrag	11
6.4	Art. 7 Gestaltung	11
6.5	Art. 8 und 9 Lage der Parkplätze.....	11
6.6	Art. 10 Abs. 6 + 7 Begegnungszone / Aufenthaltsbereich.....	12
6.7	Art. 10 Abs. 8 + 9 Hecken / Sichtschutzwände / Einfriedigungen	12
6.8	Art. 10 Abs. 10 Bäume	12
6.9	Art. 11 Abs. 2 Entwässerung.....	12
6.10	Art. 12 Abs. 1 Minergie.....	13
6.11	Verfahren	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt Zonenplan	1
Abbildung 2:	Lage des Grundstücks in der Gemeinde	1
Abbildung 3:	Ausschnitt Kernzonenplan	1
Abbildung 4 + 5:	Printscreens aus Bing Maps	3
Abbildung 6:	Übersicht über die inventarisierten und geschützten Gebäude.....	4
Abbildung 7:	Auszug Grundwasserkarte Mittelwasser- / Hochwasserstand (GIS-ZH).....	6
Abbildung 8:	Auszug Gewässerschutzkarte (GIS-ZH, Kanton Zürich).....	6
Abbildung 9:	Übersichtsplan öffentliche Kanalisation (rot = Mischwasser; blau = Regenwasser)7	
Abbildung 10:	Entwässerungssystem: Schraffiert → Trennsystem; weiss → Mischsystem	7
Abbildung 11:	Wärmenutzungsatlas (GIS-ZH, Kanton Zürich).....	8
Abbildung 12:	Auszug Übersichtsplan Gasleitungsnetz.....	8
Abbildung 13:	Parzellierung im Jahr 2010	10
Abbildung 14:	Flächenbedarf „orange“ Gebäude.....	10

1. AUSGANGSLAGE

Die Parzelle Kat.-Nr. 5140 mit 4'457 m² Fläche liegt zentral in Oberurdorf und gehört zur Kernzone. Das Grundstück wird im Westen von der Kirchgasse und im Süden vom Uitikoneweg begrenzt. Auch befinden sich in unmittelbarer Nähe drei kantonale Schutzobjekte sowie das Friedhofsgelände. Der Perimeter, über welchen sich der private Gestaltungsplan Uitikoneweg erstreckt (in den Abbildungen jeweils rot gepunktete Linie), befindet sich gemäss Bauordnung Urdorf in der zweigeschossigen Kernzone K2/50%.

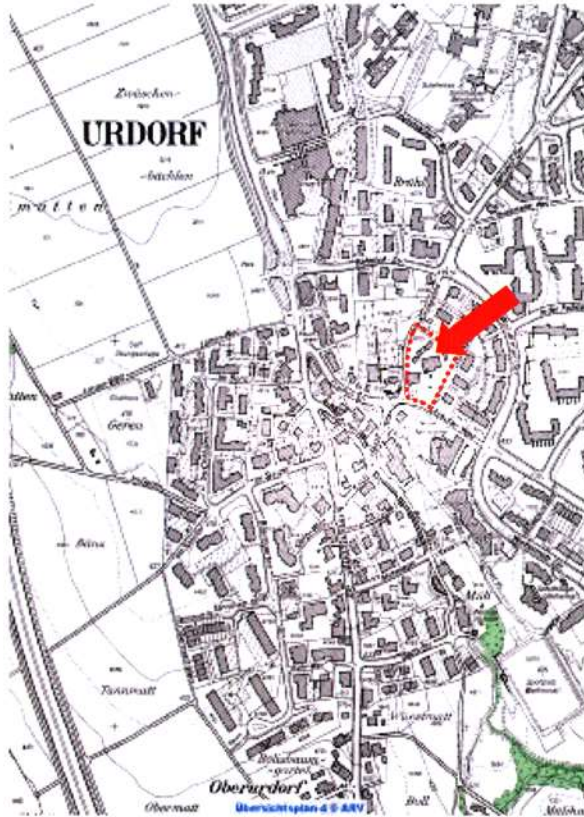


Abbildung 2: Lage des Grundstücks in der Gemeinde

Gemäss Kernzonenplan befinden sich innerhalb des Planungsperrimeters heute zwei Haupt- und einige Nebenbauten. Die beiden Hauptbauten sind orange gekennzeichnet und sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte gelistet; sie dürfen nur unter hohen Behördenauflagen der Kernzone gemäss Art. 4 BauO umgebaut bzw. ersetzt werden.

Die Nebenbauten liegen zufällig verteilt und befinden sich mehrheitlich im Bereich der nicht überbaubaren Flächen.



Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan

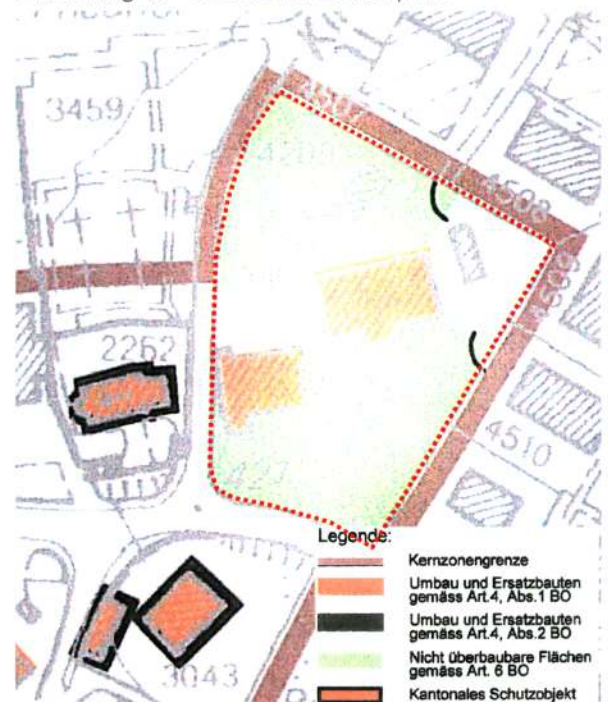


Abbildung 3: Ausschnitt Kernzonenplan

Das Grundstück ist stark unternutzt. Die Gebäude sind baufällig und ebenfalls unternutzt. Die Nebengebäude werden kaum noch genutzt und dienen noch als gedeckte Unterstände für alte Geräte und nicht mehr benötigtes Material.

2. ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES

An dieser zentralen und gut erschlossenen Lage in Oberurdorf soll unter weitgehender Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes eine qualität- und massvolle bauliche Verdichtung stattfinden. Damit wird das raumplanerische Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens verfolgt (Art. 1 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung). Der Gestaltungsplan richtet sich in diesem Sinne nach dem Grundsatz, Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, indem er die Revitalisierung brachliegender Bauzonenkapazität anstrebt.

Ziel des Gestaltungsplanes ist es, die bestehenden Hauptbauten mittels Renovation und teilweise Ersatz zu erneuern. Die alte Bausubstanz wird – wo historisch von Bedeutung – langfristig geschützt und das Erscheinungsbild dieser Bauten bewahrt. Der Gemeinderat hat am 08. Februar 2010 das Bauernhaus A als Schutzobjekt ausgewiesen, nachdem ein Fachgutachten vom Oktober 2009 die Schutzwürdigkeit bestätigt hat. Mit einem Schutzvertrag für den Wohnteil soll nun ein behutsamer Umgang mit dem schutzwürdigen Objekt sichergestellt werden und die Details der Fassaden- und Dachgestaltungen regeln. Für die Ausarbeitung des Schutzvertrages wird eine substantielle Untersuchung veranlasst. Der Zürcher Heimatschutz (ZVH) wird bei diesem Verfahren beigezogen. Die Scheune des Bauernhauses A und das Bauernhauses B kann unter erhöhten Auflagen der Kernzone für orange gekennzeichnete Gebäude (Art. 4 BauO) mit gleichem Grundriss, Erscheinungsbild und Gebäudeprofil umgebaut- bzw. ersetzt werden. Die Erscheinungsbilder der Hauptgebäude bleiben damit weitgehend unverändert.

Während die Erneuerung der Hauptbauten den Rahmen der kommunalen Bauordnung einhalten soll, ermöglicht der Gestaltungsplan im Weiteren anstelle der zahlreichen baufälligen Nebenbauten eine neue Wohnbaute. Hierfür wird ein neuer Baubereich festgelegt.

Für die Neubaute innerhalb dieses neuen Baubereichs sollen nicht nur die regulären Vorschriften gemäss Bauordnung gelten, sondern darüber hinaus auch noch gestalterische Vorgaben. Bezüglich Siedlungsbild wird Ordnung geschaffen, indem die bauliche Situation von nicht mehr benötigten und störenden Kleinbauten befreit wird. Die schutzwürdigen Hauptbauten kommen mit dem Rückbau der Neubauten wieder zur voll Geltung, da das gesamte Ensemble eine klare ortsbauliche Aussage zurückgewinnt. Im Gegenzug wird das neue Wohnhaus sorgfältig im Areal platziert und die Umgebung besonders gut gestaltet. Die zonengemässe Ausnützung wird ausgeschöpft, nicht aber überschritten.



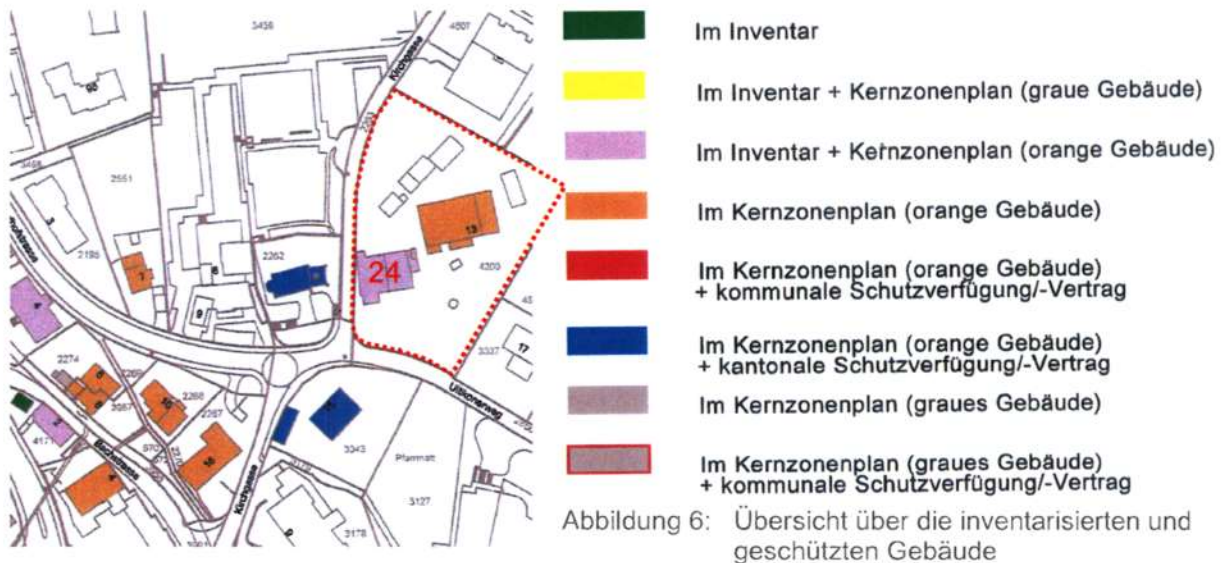
Abbildung 4 + 5: Printscreens aus Bing Maps

3. BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DER KANTONALEN GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (ART. 47 RPV)

Laut Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie die Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

3.1 Schutzobjekte

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das Gebäude Vers.-Nr. 24 im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Einzelobjekte als Schutzobjekt ausgeschieden.



Das Gebäude Vers.-Nr. 24 wird im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte wie folgt gewürdigt:

Ehemaliges Strohdachhaus, das trotz diverser baulicher Veränderungen wesentliche Teile seiner äusseren Erscheinung und seines Innenlebens bewahrt hat. Vielschichtige, nicht in allen Teilen geklärte Baugeschichte, die bis ins 17. Jahrhundert zurückreichen dürfte. Seine exponierte Lage unmittelbar neben der alten Kirche verleiht dem Gebäude einen besonderen Stellenwert im Ortsbild von Oberurdorf.

Baubeschreibung:

In die Flucht der alten Kirche gestellter bäuerlicher Vielzweckbau mit älterem Wohnteil und in der Höhe leicht abgestufter jüngerer Ökonomie. Der Wohnteil zeigt an der südgerichteten Stubenfront noch die alten Reihen- und Zwillingsfenster, während die Giebel- und die Rückseite mit jüngeren Einzellichtern besetzt ist. Der Wandaufbau besteht aus Bruchsteinen und verputztem Fachwerk, das an die Stelle der ursprünglichen Holzfüllungen getreten ist. Die Trennwand zwischen Wohnteil und Tenn ist heute noch in

Ständerbauweise aufgeführt. Vielschichtiger Dachaufbau mit Resten einer Hochstudkonstruktion, kombiniert mit einem vermutlich jüngeren liegenden Stuhl; das gesamte Gebälk rauchgeschwärzt. Das Gebäude ist als Doppelwohnhaus mit zentraler, gemeinsam genutzter Küche und beidseits anschliessenden Wohnräumen konzipiert (dreiraumtiefes Grundrissmuster). An historischer Ausstattung ist in der vorderen Stube ein hellblauer Biedermeier-Kachelofen mit angebauter Sitzkunst erhalten geblieben. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde das Haus stirnseitig mit einer Aufgangslaube versehen und stockwerkweise unterteilt.

Der 1871 erneuerte Scheunenteil mit zentralem Tenn und aussenliegendem Stallteil blieb in seiner Grundanlage erhalten. Er ist in schlichter Zweckarchitektur aus Stein und Holz erstellt.

Des Weiteren wurde ein Fachgutachten von der ibid Altbau AG (Winterthur) über das Bauernhaus A (Uitikonerweg 13, Urdorf) im Oktober 2009 erarbeitet. Laut dem Gutachten erfüllt das Vielzweckbauernhaus (Erbauungsjahr 16./17. Jahrhundert) laut „§ 203c PBG eine wichtige Zeugenschaft für die Gemeinde Urdorf. Seine Rohbauweise, seine Volumetrie, die Südfassadengliederung, die Bindegliederung des Wohnteils sowie die Freiräume südlich und westlich des Gebäudes sind deshalb schutzwürdig [ibid 2009: 5].“

Der Gemeinderat hat demnach das Bauernhaus A am 08. Februar 2010 als Schutzobjekt ausgewiesen.

3.2 Altlasten

Auf dem Gestaltungsplangebiet befinden sich gemäss Karte «Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster» des Kantons Zürich weder belastete Standorte noch Altlastenverdachtsflächen.

3.3 Naturgefahrenkartierung

Laut Naturgefahrenkartierung des Kantons Zürich befindet sich der Planungsperimeter nicht im Gefahrengelände betreffend Hochwasser. Massenbewegungen werden ausgeschlossen.

3.4 Grundwasser / Gewässerschutz

Gemäss kantonaler Grundwasserkarte (vgl. Abbildung 7, Bearbeitungsstand November 2010) gibt es im südlichsten Teil des Perimeters Grundwasser.



Schotter-Grundwasserleiter

(Sichtbar zwischen 1:9999 und 1:500001)

Schotter-Grundwasserleiter in Tälern:






-  Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
-  Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
-  Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m)
-  Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 20m)
-  Grundwasser-Vorkommen vermutet

Abbildung 7: Auszug Grundwasserkarte Mittelwasser- / Hochwasserstand (GIS-ZH)







(Sichtbar zwischen 1:1 und 1:1500000)

Schutzareal

Gewässerschutzbereiche

(Sichtbar zwischen 1:1 und 1:1500000)

-  Gewässerschutzbereich Ao
-  Gewässerschutzbereich Au
-  Zuströmbereich Zu
-  Übrige Gewässerschutzbereiche ÜB

Gemeinde

(Sichtbar zwischen 1:1 und 1:1500000)

-  Gemeinde

Abbildung 8: Auszug Gewässerschutzkarte (GIS-ZH, Kanton Zürich)

Gemäss Gewässerschutzkarte (vgl. Abbildung 8) befindet sich der GP-Perimeter vollständig im Gewässerschutzbereich Au.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss §§ 70 und 71 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) und Ziffer 1.5.3 des Anhangs der Bauverfahrensverordnung (BVV) im Baubewilligungsverfahren eine kantonale Bewilligung erforderlich.

3.5 Wasserversorgung

Gemäss Leitungskataster der Gemeinde Urdorf ist die Wasserversorgung in ausreichendem Masse sichergestellt.

3.6 Geologisches Gutachten

Laut geologischem Gutachten von Christian Huber, dipl. Geol. ETH, vom 27.9.2010 ist im Baugrund generell mit Hangwasser zu rechnen. Es werden diesbezüglich verschiedene Massnahmen während der Bauzeit empfohlen. Auch wird festgestellt, dass aufgrund der nicht gegebenen Sickerfähigkeit des Bodens «die zu erwartende Dachwassermenge auf dem Grundstück auf gar keinen Fall zur Versickerung gebracht werden kann». Es wird die Ableitung in eine geeignete Vorflut empfohlen.

3.7 Abwasserentsorgung

Gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Urdorf wird der grösste Teil des Grundstücks im Mischsystem entwässert. Lediglich ein schmaler Streifen im Norden ist im GEP dem Trennsystem zugewiesen (vgl. Abbildungen 9 & 10). Folgende Gründe sprechen für eine Entwässerung des ganzen Grundstückes über das Mischsystem:

- Einheitlichkeit der Entwässerung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters
- Die öffentlichen Sammelkanäle des Trennsystems liegen mehr als 20 Meter vom Planungsperimeter entfernt
- der Reinwasser-Sammelkanal im Übergangsbereich Weihermatt-/Bahnhofstrasse ist bereits überlastet
- ein Anschluss am Trennsystem würde ein Durchleitungsrecht auf der privaten Nachbarparzelle erfordern



Abbildung 9: Übersichtsplan öffentliche Kanalisation (rot = Mischwasser; blau = Regenwasser)

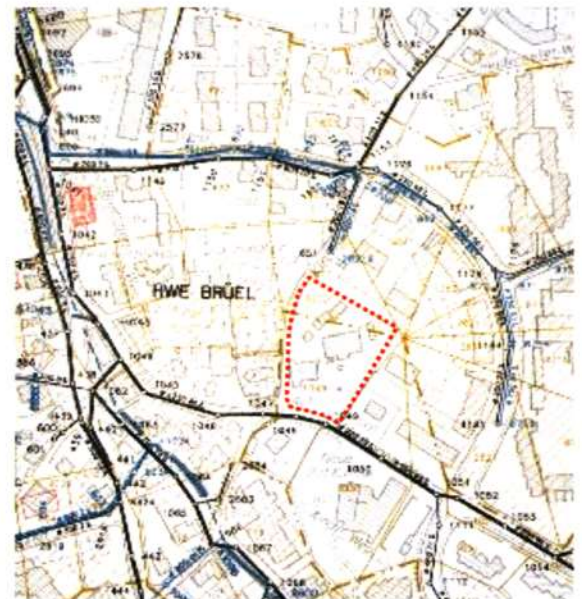


Abbildung 10: Entwässerungssystem: Schraffiert → Trennsystem; weiss → Mischsystem

3.8 Lärmschutz

Im GP-Perimeter werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Es sind keine besonderen Massnahmen bezüglich Lärmschutz erforderlich.

3.9 Energieplanung

Der Wärmenutzungsatlas im GIS-Browser des Kantons Zürich gibt Auskunft, wo welche Arten von Wärmenutzung aus dem Untergrund zulässig sind.



**Wärmenutzung aus dem Untergrund:
Zulässigkeiten**

Gebiet gemäss Grundwasserkarte	Gewässer-schutzbereich, Grundwasser-schutzzone	Zone	Erdwärme-sonden	Thermoaktive Elemente (Energiefähige Bodenplatten, usw.)	Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Erdregister, Energiekörbe mit Luft	Grundwasser-Wärmenutzung
Schotter-Grundwasser-vorkommen, geeignet für Trinkwasser-gewinnung	S	A	-	-(d)	-(d)	-(d)	-
	Au	B	-	-(b)	-(b)	-(b)	-(e)
Schotter-Grundwasser-vorkommen, ungeeignet für Trinkwasser-gewinnung	Au	C	+(c)	+(b)	+(b)	+(d)	+(f)
	i.d.R. Au	D	+	+(b)	+(b)	+	+(f)
Quellwassergebiete geeignet für Trinkwasser-gewinnung	Au	E	+(c)	+(b)	+(b)	+(d)	+(e)
Ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen	i.d.R. uB	F	-	-	+	+	+(g)

Abbildung 11: Wärmenutzungsatlas (GIS-ZH, Kanton Zürich)

In unmittelbarer Nähe besteht auch die Möglichkeit beim alten Pfarrhaus an das Gaslei-tungsnetz anzuschliessen.

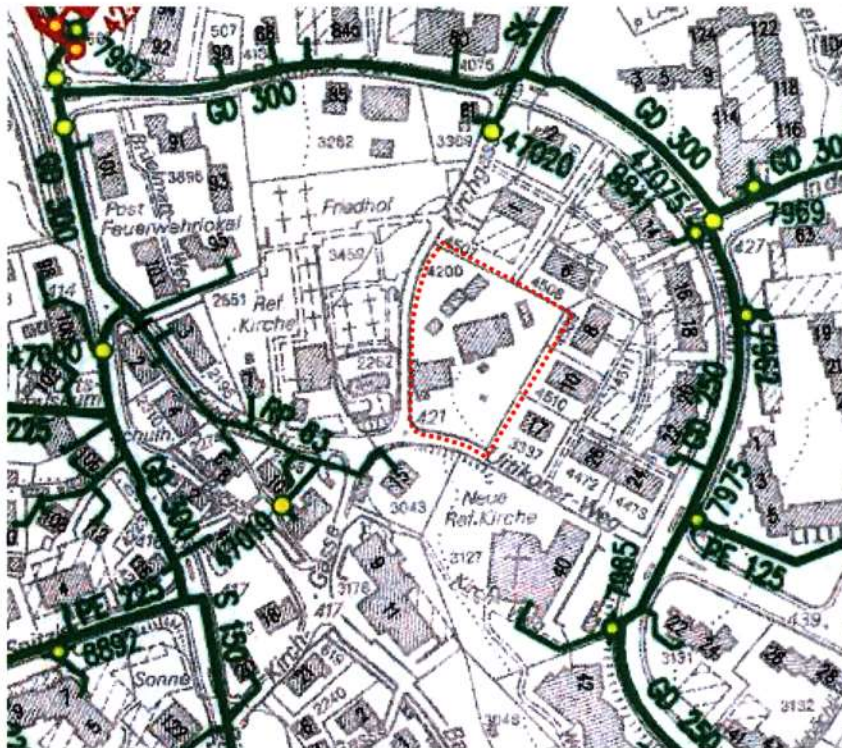


Abbildung 12: Auszug Übersichtsplan Gasleitungsnetz

4. VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION

Mit Schreiben vom 22. August 2011 hat die Baudirektion den Gestaltungsplan vorgeprüft.

Die darin gemachten Bemerkungen und Stellungnahmen konnten überwiegend bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt werden mit Ausnahme der folgenden Punkte:

Im Bezug auf die Vorschriften, werden präzise Angaben zur Gestaltung der Fassaden sowie zur Material- und Farbwahl empfohlen. Diese können jedoch zum jetzigen Projektstand noch nicht festgelegt werden.

Im Bereich der Lufthygiene werden für Kunden- und Besucherparkplätze eine Pflicht zu einer im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksamer Parkplatz-Bewirtschaftungsfestlegung (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute) empfohlen. Auf eine solche Parkplatzbewirtschaftung wurde verzichtet (Details siehe Kap. 6.5).

5. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Vorlage wurde vom 20. Mai 2011 bis 20. Juli 2011 öffentlich aufgelegt und jedermann wurde die Gelegenheit gegeben, zum Gestaltungsplan mit Einwendungen Stellung zu nehmen.

Es sind fünf schriftliche Stellungnahmen eingegangen, welche sieben Einwendungen beinhalten. Sämtliche Einwendungen werden im «Bericht zu den Einwendungen» beantwortet.

6. ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN VORSCHRIFTEN

Nachfolgend werden, wo dies erforderlich ist, die einzelnen Vorschriften des Gestaltungsplanes erläutert.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

6.1 Art. 2 Bestandteile

Neben den üblichen Bestandteilen eines Gestaltungsplanes werden auch die Beilagen 1 bis 3 zu den Vorschriften als verbindlich erklärt. Sie umfassen das Vorprojekt der Häuser A, B und C von Architekt Bösch. Dieses ist massgebend bezüglich der äusseren Gestaltung (Art. 7) der oberirdischen Hauptgebäude und Gebäudeteile wie beispielsweise Balkone. Es wird fortan als «Massgebendes Projekt» bezeichnet. Nicht massgebend ist es bezüglich der unterirdischen Gebäude, der Raumeinteilung und der Darstellung der bestehenden und neuen Bauteile beim Haus A. Bei Haus A wird ein bauhistorisches Gutachten zeigen, welche Bauteile ersetzt werden dürfen und welche nicht (vgl. Art. 6).

GEBÄUDE

6.2 Art. 5 Baubereiche

6.2.1 Nachweis Ausnützung

Im Jahr 1990 wurde auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4200 mit seiner Fläche von 4807 m² ein Ausnutzungsrevers statuiert, wonach eine Grundstücksfläche von 2'558 m² baulich ausgenützt sei und auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4200 nicht mehr ausgenützt werden darf (Grundbuchbeleg 1990/235). Nach diesem AZ-Revers verblieb eine anrechenbare Grundstücksfläche von 2'249 m².

Im Jahr 2010 ist vom ursprünglichen Grundstück Kat.-Nr. 4200 eine Fläche von 350 m² abparzelliert worden, wobei mittels Dienstbarkeitsvertrag die Ausnützung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4200 resp. neu Kat.-Nr. 5140 belassen blieb. Die für die Ausnützungsziffer anrechenbare Grundstücksfläche beträgt damit nach wie vor 2'249 m².

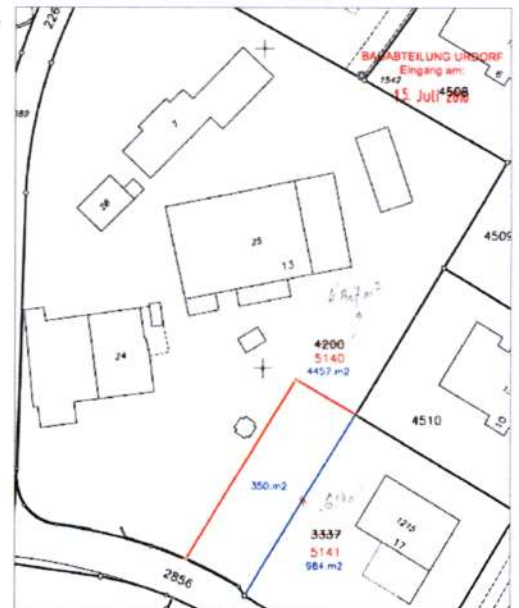


Abbildung 13: Parzellierung im Jahr 2010

Praxisgemäss wird bei im Kernzonenplan orange bezeichneten Gebäuden die massgebende Grundstücksfläche so ermittelt, dass um das Gebäude ein Abstand von 3.5 m definiert wird und die so entstehende Fläche die massgebende Grundfläche ist. Im vorliegenden Fall beträgt diese für die beiden Gebäude 1'337 m² (vgl. Abbildung 15).

Das Grundstück verfügt demzufolge über eine Reserve an anrechenbarer Grundstücksfläche von 912 m² (2'249 – 1'337 m²). Bei der zonen gemässen Ausnützungsziffer von 50% beträgt die für das Haus C zur Verfügung stehende anrechenbare Geschossfläche 456 m². Das „massgebende Projekt“ verfügt über eine anrechenbare Geschossfläche von 450 m². Beim „massgebenden Projekt“ wird die zulässige Ausnützungsziffer somit eingehalten.

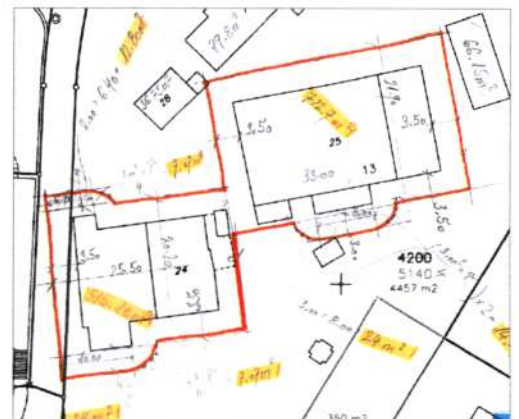


Abbildung 14: Flächenbedarf „orange“ Gebäude

6.2.2 *Oberirdische Bauten*

Mit der Festlegung der «Mantellinie oberirdische Baubereiche» für das Haus C wird die „nicht überbaubare Fläche“ nach Art. 6 BauO für den Bereich nördlich des Hauses B im Kernzonenplan (vgl. Abbildung 3) aufgehoben.

Bei den Gebäuden A, B und C werden ausschliesslich Wohnnutzungen zugelassen.

6.2.3 *Unterirdische Bauten*

Für unterirdische Bauten bzw. Bauteile gelten die Vorschriften von PBG und Bauordnung; d.h. es werden keine einschränkenden Vorschriften im Gestaltungsplan festgelegt.

6.3 **Art. 6 Schutzvertrag**

Mit dem im obigen Kapitel 2.1 beschriebenen Inventareintrag besteht noch kein verbindlicher Schutzauftrag. Die Unterschutzstellung wird mit Art. 6 verlangt. Basis für den Schutzvertrag ist ein bauhistorisches und substanzielles Gutachten, welches durch ein anerkanntes Büro im Auftrag des Bauherrn zu erstellen ist.

6.4 **Art. 7 Gestaltung**

Bei der architektonischen Ausgestaltung der Bauten werden neben den Bestimmungen in Art. 4 BauO hohe Anforderungen gestellt. Die unabhängige Erstellung eines architektonischen Gutachtens soll die Qualität der architektonischen Gestaltung sicherstellen.

Mit der Erklärung des Vorprojektes von Architekt Bösch als „massgebend“ wird bereits im Rahmen des Gestaltungsplanes sichergestellt, dass Bauten innerhalb der definierten Baubereiche besonders gut gestaltet, geringe Abweichungen vom Erscheinungsbild und vom Gebäudeprofil der Altbauten frühzeitig deklariert werden und somit die Planungssicherheit gewährleistet wird.

Ausserdem werden im Sinne einer Ensemble-Wirkung mit der Kirche beim Haus A braune Biberschwanzziegel verlangt. Beim Haus B, bei welchem die Ensemble-Wirkung weniger wichtig ist, können auch Flachziegel verwendet werden.

6.5 **Art. 8 und 9 Lage der Parkplätze**

Mit den bestehenden Mauern entlang den Strassen vermitteln diese den Eindruck einer „hohlen Gasse“. Dieser Eindruck soll erhalten bleiben und daher werden keine oberirdischen Parkplätze zugelassen.

Zur Entlastung des Siedlungsbildes sollen oberirdisch keine Velounterstände erstellt werden müssen. Diese würden die Umgebungsgestaltung unnötig stören. Die gemäss Bauordnung erforderliche Fläche für gedeckte Veloabstellplätze wird in der Einstellhalle bereitgestellt.

Die Bewohner- und Besucherparkplätze sollen in einer unterirdischen Parkierungsanlage platziert werden. Auf eine Bewirtschaftung dieser Parkierungsanlage wird verzichtet, da

es sich ausschliesslich um privat genutzte Parkplätze der unmittelbaren Bewohner und Besucher handelt.

UMGEBUNG

6.6 Art. 10 Abs. 6 + 7 Begegnungszone / Aufenthaltsbereich

Die Erfahrung zeigt, dass Kleinkinderspielplätze, wie sie in der Regel gebaut werden, nur während wenigen Jahren genutzt werden und dann veröden. Anstelle dieses sonst üblichen Kleinkinderspielplatzes soll vorliegend ein nicht nur für die Kinder sondern auch für die Erwachsenen attraktiver Aussenbereich geschaffen werden. Die Erwachsenen werden sich auf den „Aufenthaltsbereich“ konzentrieren, während für die Kinder mit der „Begegnungszone“ ein grösserer Bewegungsraum vorgesehen wird.

Wie diese Räume attraktiv für die vorgesehene Nutzung gestaltet werden, ist mit der Baueingabe im Detail aufzuzeigen. Der gedeckte Aufenthaltsbereich soll mindestens zweiseitig windgeschützt sein und besonders gut gestaltet werden.

6.7 Art. 10 Abs. 8 + 9 Hecken / Sichtschutzwände / Einfriedigungen

Die Umgebung soll die Gebäude ‚umfliessen‘, offen sein, wie das bisher der Fall war. Unter der Schere gehaltene Hecken, Schichtschutzwände und Einfriedigungen würden dieser Zielsetzung widersprechen und wären überdies kernzonenfremde Elemente. Um ein gewisses Mass an Privatsphäre dennoch zu ermöglichen, werden natürlich wachsende - d.h. nicht unter der Schere gehaltene - standortheimische Gehölze erlaubt. Standortheimische Gehölze sind nicht nur etwas für das Auge, sondern bieten auch Nahrung und Unterschlupf für Insekten, Vögel, Igel etc. und leisten so einen wichtigen Beitrag an die Erhaltung unserer ökologischen Vielfalt.

6.8 Art. 10 Abs. 10 Bäume

Bäume sind innerhalb eines Grundstückes grundsätzlich immer möglich und brauchen nicht mit einer Vorschrift zugelassen zu werden. Hingegen soll mit dieser Vorschrift sichergestellt werden, dass der Begrünung mit einheimischen Hölzern genügend Beachtung geschenkt wird. Für den Standort in der Kernzone werden Obst- und Nussbäume als geeignet betrachtet.

VERSORGUNG, ENTSORGUNG UND ENERGIE

6.9 Art. 11 Abs. 2 Entwässerung

Wie im obenstehenden Kapitel «Abwasserentsorgung» dargestellt, sollte laut GEP ein kleiner, nördlicher Teil im Trennsystem und der grössere, südliche Teil im Mischsystem entwässert werden. Die Trennlinie wurde an der Wasserscheide festgelegt. Weil aber keine Meteorwasserleitung bis zum Grundstück führt, mit der Überbauung kaum zusätzliches Dachwasser entsteht und die nördliche Fläche vernachlässigbar klein ist, wird ge-

stattet, das ganze Grundstück im Mischsystem nach Süden zu entwässern. Eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich (vgl. Kapitel 2.6).

6.10 Art. 12 Abs. 1 Minergie

Die Gebäude A, B und C werden mit dem Minergie-Standard erstellt, mit Ausnahme des Wohnteils des Hauses A. Hier tritt der Schutzvertrag (vgl. Art. 6) in Kraft, der den Umgang des Wohnteils durch besonders hohe denkmalpflegerische Anforderungen regelt.

6.11 Verfahren

Der Gestaltungsplan erfordert mit der Schaffung eines Baubereichs auf einer laut Kernzonenplan bisher nicht überbaubaren Fläche (vgl. Kapitel 1) die Zustimmung der Legislative (Gemeindeversammlung) (§ 86 PBG).

Dietikon, 31. August 2011

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG



Christian Kaul
Abteilungsleiter



Jennifer Berg
Projektleiterin



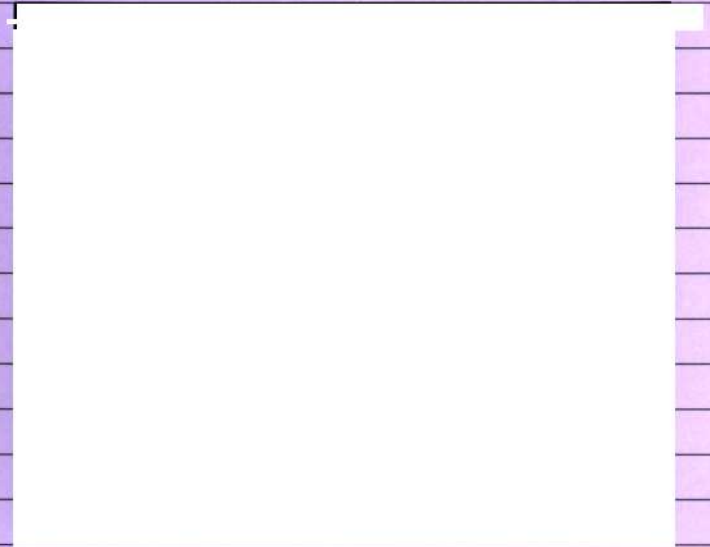
Amt für Raumentwicklung

BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG

BAU • GEOMATIK • UMWELT

KOMPETENT . PROFILIERT . NACHHALTIG



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2.	BEHANDLUNG DER EINWENDUNGEN UND BERÜCKSICHTIGUNGEN DER VORPRÜFUNGEN	1
2.1	Einwendung 1	1
2.2	Einwendung 2	2
2.3	Einwendung 3	2
2.4	Einwendung 4	3
2.5	Einwendung 5	4
2.6	Einwendung 6	4
2.7	Einwendung 7	5

1. ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Uitikonerweg wurde gemäss § 7 PBG vom 20. Mai 2011 bis 20. Juli 2011 öffentlich aufgelegt. Es sind sieben Einwendungen eingegangen.

2. BEHANDLUNG DER EINWENDUNGEN UND BERÜCKSICHTIGUNGEN DER VORPRÜFUNGEN

2.1 Einwendung 1

Der Bereich mit dem alten Bauernhaus und der angebauten Scheune, sowie die zusätzliche Holzscheune im hinteren Bereich bilden zusammen mit der 800-jährigen Kirche ein historisch wertvolles Gesamtbild, welches der Meinung der Einwenderin nach erhaltenswert ist. Es ist zu überprüfen, ob das Bauernhaus A sowie die hintere grosse Holzscheune bzw. Stall unter Denkmalschutz gestellt werden können.

Erwägung

Das Bauernhaus A ist im Kernzonenplan als orange gekennzeichnetes Gebäude ausgewiesen. Der Gemeinderat hat am 08. Februar 2010 das Bauernhaus A als Schutzobjekt ausgewiesen, nachdem ein Fachgutachten vom Oktober 2009 die Schutzwürdigkeit bestätigt hat. Mit einem Schutzvertrag für den Wohnteil soll nun ein behutsamer Umgang mit dem schutzwürdigen Objekt sichergestellt werden. Der Schutzvertrag muss vor Baubeginn rechtskräftig sein.

Die Scheune ist kein inventarisiertes Objekt im kunst- und kulturhistorischen Inventar der Gemeinde Urdorf. Für die Scheune wird kein Schutzvertrag erstellt, da die Rohbaukonstruktion der Scheune nicht mehr dem Ursprungszustand aus dem 16./17. Jahrhundert entspricht und diese durch eine Stallscheune mit Tenn ersetzt und mehrmals erneuert resp. renoviert wurde. Die Scheune kann demzufolge unter den erhöhten Anforderungen der Kernzone für orange gekennzeichnete Gebäude (Art. 4 BauO) mit gleichem Grundriss, Erscheinungsbild und Gebäudeprofil ersetzt werden.

Mit dem Rückbau der Nebenbauten gewinnt das gesamte Ensemble eine klare ortsbauliche Aussage zurück, in dem die Hauptbauten wieder besser zur Geltung kommen.

Berücksichtigung

Die Einwendung wird gemäss den Erwägungen teilweise berücksichtigt.

2.2 Einwendung 2

Das gesamte Bauernhaus soll unter Denkmalschutz gestellt werden, schon wegen des Standortes und, weil es eines der letzten Bauernhäuser Urdorfs ist.

Erwägung

Analog Erwägung zu Einwendung 1.

Berücksichtigung

Die Einwende wird gemäss den Erwägungen teilweise berücksichtigt.

2.3 Einwendung 3

Die Südfassade mit Scheunen und dem Dach Süd (Bauernhaus A) und die Westfassade sollen so renoviert werden, dass das Erscheinungsbild unverändert bleibt.

Erwägung

Siehe auch Erwägungen zu Einwendung 1.

Das Erscheinungsbild der Scheune bleibt weitgehend unverändert, denn diese darf nur unter den erhöhten Anforderungen der Kernzone für orange gekennzeichnete Gebäude (Art. 4 BauO) mit gleichem Grundriss, Erscheinungsbild und Gebäudeprofil ersetzt werden.

Berücksichtigung

Die Einwendung wird gemäss den Erwägungen teilweise berücksichtigt.

2.4 Einwendung 4

Der Gemeinderat soll in Zusammenarbeit mit dem Heimatschutz nach Wegen suchen, dass Bauernhaus A ursprünglicher zu belassen, als dies in der Verkaufsdokumentation der Zehnder Bau AG zu entnehmen ist. Die Südfassade samt Scheunenanteil ist zu erhalten, auf einen Sitzplatz dieser Hausseite ist zu verzichten, Dachfenster sind wegzulassen oder allenfalls durch Dachluken zu ersetzen.

Erwägung

Siehe auch Erwägung zu Einwendung 1.

Bei der Erarbeitung des Schutzvertrages wird die Gemeinde den Zürcher Heimatschutz begrüßen und wo notwendig beziehen. Ebenso wird das für denkmalpflegerische Fragenstellungen beauftragte Beratungsbüro der Gemeinde wie üblich beigezogen.

Berücksichtigung

Die Einwendung wird gemäss den Erwägungen teilweise berücksichtigt.

2.5 Einwendung 5

Der private Gestaltungsplan Uitikonerweg sei abzulehnen, insbesondere die erwähnte Aufhebung der „nicht überbaubaren Fläche“ nördlich des Hauses B im Kernzonenplan. Die Einwender beziehen sich auf Art. 6 BO wonach auf den im Kernzonenplan grün markierte Flächen Bauten unzulässig sind (ausgenommen „besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG) und der Neubau Haus C in diesem Sinne kein besonderes Gebäude darstellt. Zudem passt das geplante Haus C nicht in das Erscheinungsbild der bestehenden Bauten mit drei sich in unmittelbarer Nähe befindenden kantonalen Schutzobjekten.

Erwägung

Mit dem privaten Gestaltungsplan Uitikonerweg soll im historischen Gebäudeensemble eine zeitgemässe Wohnnutzung ermöglicht werden. Mit dem dazugehörigen Neubau Haus C soll die notwendige Verdichtung erreicht werden, die eine Umsetzung solcher Projekte erst ermöglicht. Zudem wird das Ensemble entschlackt und die historische Substanz kann besser in Erscheinung treten.

Wird der Gestaltungsplan abgelehnt, kann keine qualitäts- und massvolle bauliche Verdichtung erreicht werden, die notwendig ist, um das Ensemble als Ganzes zu erhalten. Der Gestaltungsplan orientiert sich klar am Grundsatz, Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, indem er die Revitalisierung brachliegender Bauzonenkapazität anstrebt.

Berücksichtigung

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.6 Einwendung 6

Im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte ist das ganze Gebäude und nicht nur der Wohnteil aufgeführt. Es muss deshalb aufgrund eines Fachgutachtens über die Schutzwürdigkeit aller Teile entscheiden und der Schutzzumfang örtlich genau bestimmt werden. Ferner ist zu beachten, dass auch die für die Wirkung des Objektes notwendige Umgebung geschützt werden muss.

Erwägung

Siehe auch Erwägungen zu Einwendung 1.

Mit dem Durchführen des gemäss Zürcher Planungs- und Baugesetz (PBG) verlangten Provokationsverfahrens (Abklärung der Schutzwürdigkeit) wurde diesem Anliegen bereits im Vorfeld Rechnung getragen. Bei der Erarbeitung des Schutzvertrages wird die Gemeinde den Zürcher Heimatschutz begrüssen und diesen wo notwendig beiziehen.

Berücksichtigung

Die Anliegen der Einwendung wurden bereits im Vorfeld umgesetzt.

2.7 Einwendung 7

Der private Gestaltungsplan Uitikonerweg sei abzulehnen, insbesondere die erwähnte Aufhebung der „nicht überbaubaren Fläche“ nördlich des Hauses B im Kernzonenplan. Die Einwender beziehen sich auf Art. 6 BO wonach auf den im Kernzonenplan grün markierte Flächen Bauten unzulässig sind (ausgenommen „besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG) und der Neubau Haus C in diesem Sinne kein besonderes Gebäude darstellt. Zudem passt das geplante Haus C nicht in das Erscheinungsbild der bestehenden Bauten mit drei sich in unmittelbarer Nähe befindenden kantonalen Schutzobjekten.

Erwägung

Analog Erwägung zur Einwendung 5.

Berücksichtigung

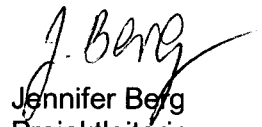
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Dietikon, 31. August 2011

SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG



Christian Kaul
Abteilungsleiter



Jennifer Berg
Projektleiterin