

VERFÜGUNG

vom 3. August 2012

Urdorf. Privater Gestaltungsplan «Zentrum Spitzacker»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung von Urdorf hat am 30. November 2011 dem privaten Gestaltungsplan «Zentrum Spitzacker» zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baukursgerichts vom 22. Juni 2012 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse mehr hängig. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 9. Januar 2012 wurden beim Bezirksrat keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Juli 2012 ersucht die Gemeinde Urdorf um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal des privaten Gestaltungsplans «Zentrum Spitzacker» liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Urdorf vom 23.2.1994 in der Zentrumszone Z5 mit Ausnützungsziffer 75 und ist der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet. Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst die beiden Grundstücke mit den Kat.-Nrn. 4566 und 4567. Die in der Bauordnung der Gemeinde Urdorf festgelegten Grundmasse für die Zentrumszone (Art. 11, 12 und 13 BauO) werden aufgehoben und durch die Gestaltungsplanvorschriften ersetzt.

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung und Erneuerung des Zentrums Spitzacker geschaffen und das Zentrum zum attraktiven Treffpunkt aufgewertet werden. Das Erdgeschoss der neuen Überbauung soll Verkaufs- und Dienstleistungsflächen vorbehalten werden. Die Obergeschosse dienen dem Wohnen oder als Büroflächen. Der bestehende Zentrumsplatz wird umgestaltet und überdacht und soll zusammen mit der ebenfalls überdachten Ladenpassage den Kern des erweiterten Zentrums bilden.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Bestimmungen, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen), sind vollständig.

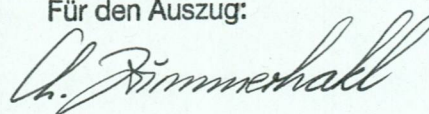
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

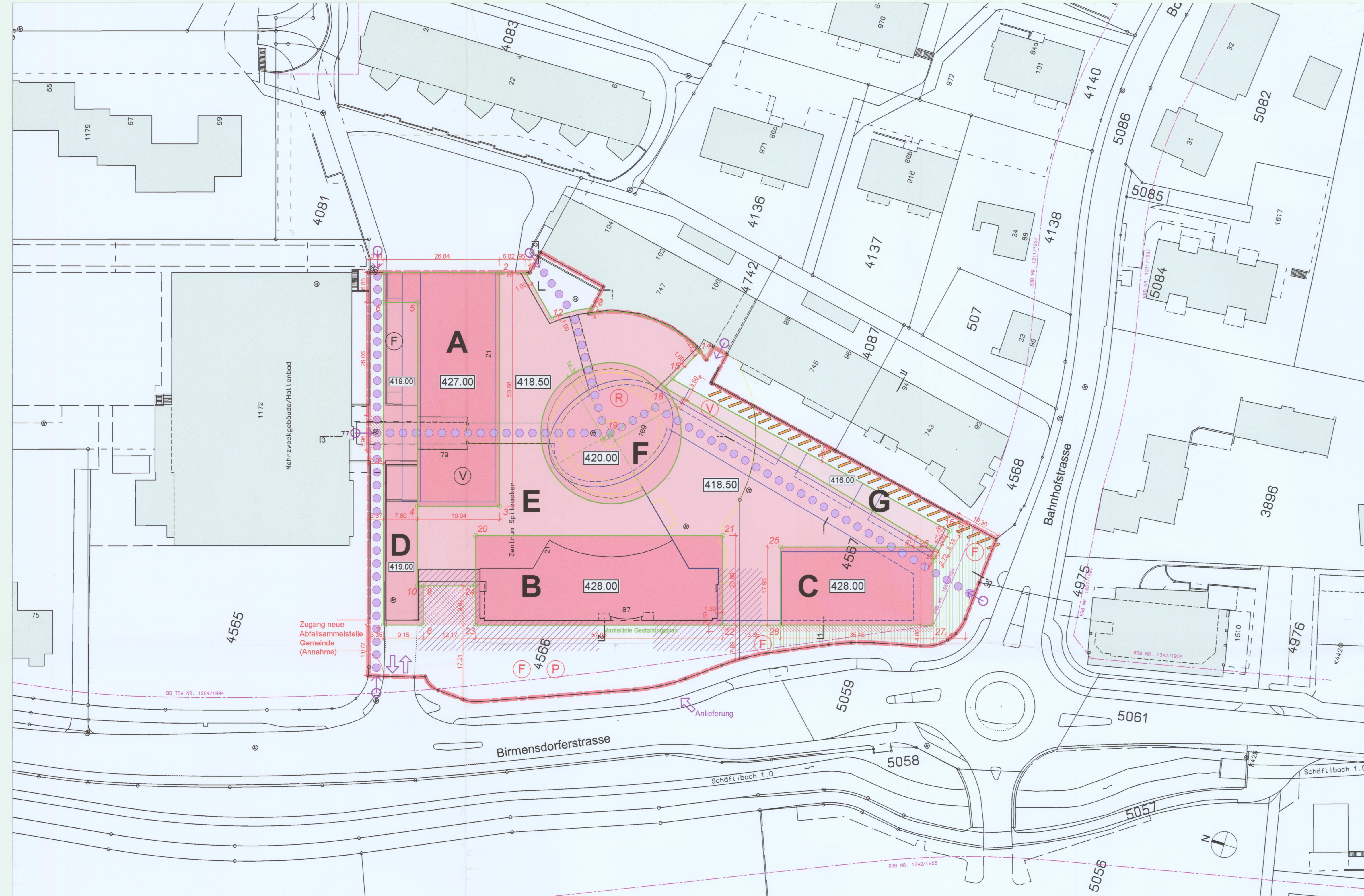
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Zentrum Spitzacker», dem die Gemeindeversammlung von Urdorf am 30. November 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 304.00 (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 acht 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 Migros Pensionskasse, Immobilien, Bachmattstrasse 59, 8048 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 3. August 2012
121219/OBR/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





- Verbindlicher Inhalt**
- Geltungsbereich/Perimeter (Art. 3.1)
 - Baubereiche A-G (Art. 6.1)
 - Koordinatenpunkte Baubereiche
 - Zulässige Höhenkote m.ü.M. Gebäude (Art. 6.6)
 - Vordachbereich (Art. 6.3)
 - Zu- und Wegfahrt Tiefgarage/Anlieferung (Art. 10.1)
 - Notzufahrt (Art. 10.2)
 - Anlieferungsbereich (Art. 10.3)
 - Parkplatzzone Kurzzeitparkplätze (Art. 12.5)
 - Fahrradabstellplätze (Art. 13.3)
 - Vertikalverbindung (Art. 11.3)
 - öffentlich zugängliche Fusswege (Art. 11.1)
 - Ruhefläche (Art. 14.3)
 - Platz- und Umgebungsgestaltung (Art. 14.4)
- Informativer Inhalt**
- Bestehende Gebäude
 - Gebäude Abbruch
 - Gebäude zugrundeliegendes Siegerprojekt
 - Höhenkoten zugrundeliegendes Siegerprojekt
 - Grundwasserspiegel (grobe Annahme)

Kanton Zürich
Gemeinde Urdorf **Amt für Raumentwicklung**

Privater Gestaltungsplan Zentrum Spitzacker
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situation / Schemaschnitte
1:500

von den Grundeigentümern festgesetzt am: **21. Okt. 2011**
 Kat. Nr. 4566 Migros-Pensionskasse Bachmattstrasse 59 8046 Zürich
 Kat. Nr. 4567 Politische Gemeinde 8902 Urdorf
 Die Präsidentin: *S. Rottensteiner* Der Schreiber: *D. Koller*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **30. Nov. 2011**

Namens der Gemeindeversammlung
Die Präsidentin: *S. Rottensteiner* Der Schreiber: *D. Koller*

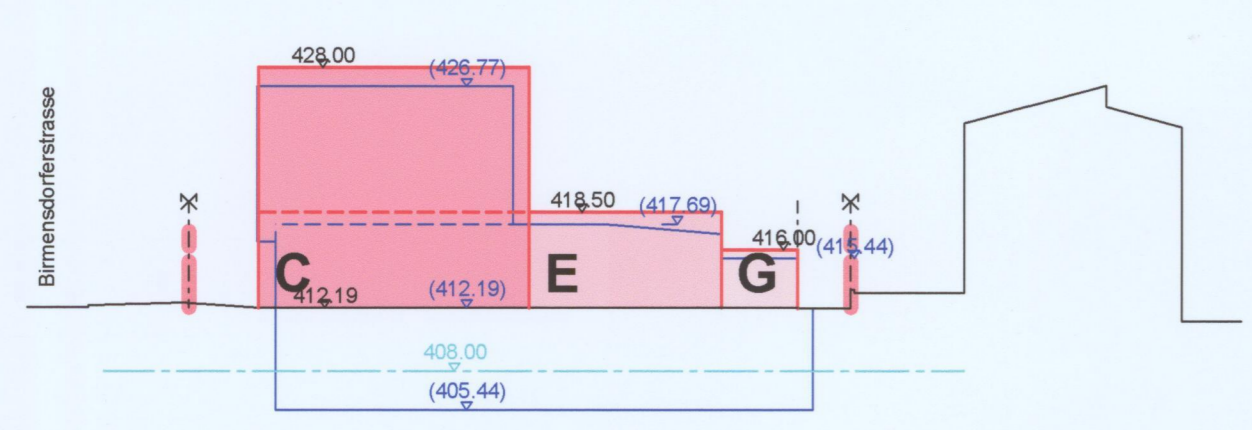
Von der Baudirektion genehmigt am: **3. Aug. 2012**
mit Beschluss Nr. *102/12*

Namens der Baudirektion:
A. Stimmerhall

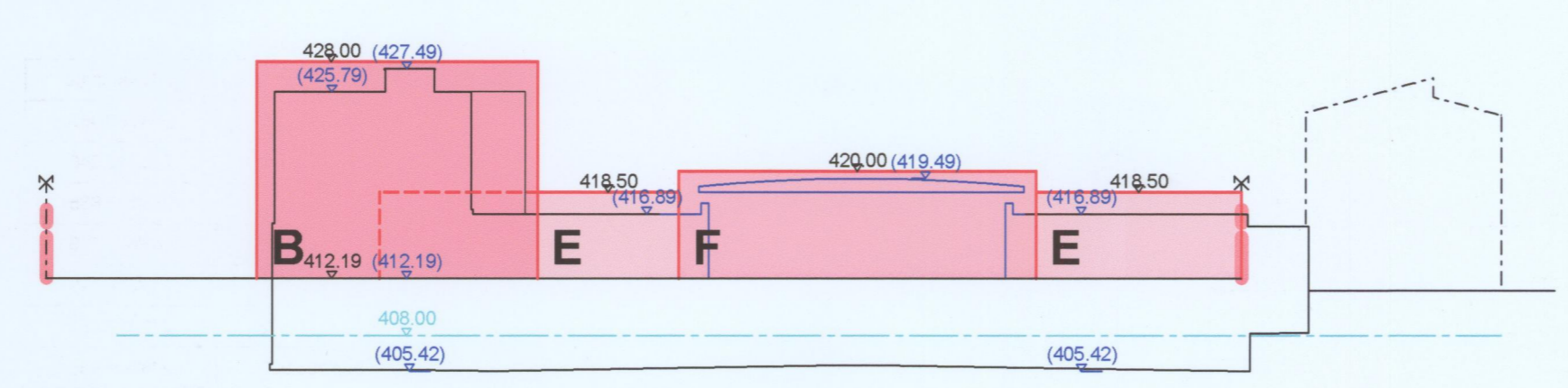
Datum : 18.04.2011 Revision : 19.08.2011

meierpartner architekten eth sia ag
 8620 wetzikon kantonsschulstr. 6 postfach 1224 t 044 933 05 05 f 044 933 05 06
 9500 wil konstanzenstr. 64 t 071 914 88 30 f 071 914 88 31 www.mpa.ch
 peter j. meier marcel walther mathias reifer daniel grob thomas schöpfer

Schemaschnitt 1-1



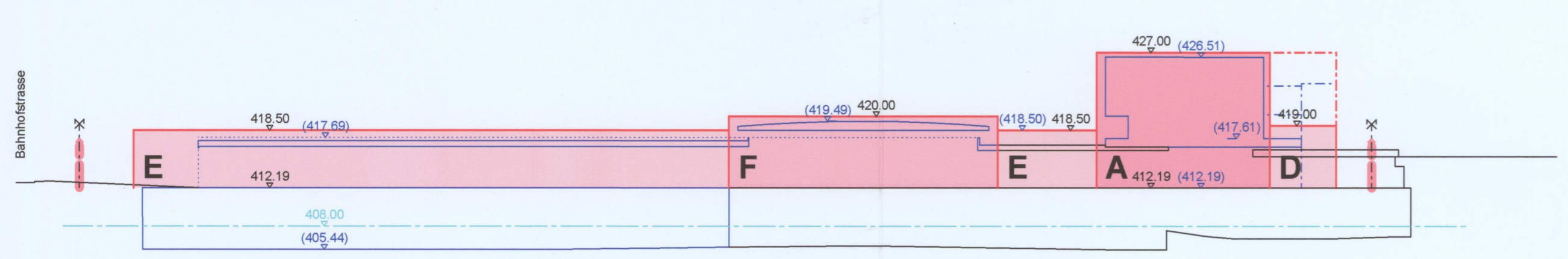
Schemaschnitt 2-2



Definition Baubereiche

Pkt.-Nr.	y- Koordinate	x- Koordinate	Pkt.-Nr.	y- Koordinate	x- Koordinate
1	674299.216	248757.444	15	674295.023	248686.467
2	674306.946	248731.736	16	674280.015	248615.246
3	674255.539	248716.279	17	674272.330	248616.865
4	674250.055	248734.517	18	674292.704	248687.713
5	674294.902	248748.002	19	674279.043	248696.420
6	674292.656	248755.471	20	674247.502	248719.631
7	674221.635	248734.116	21	674263.932	248664.988
8	674224.270	248725.354	22	674244.205	248659.056
9	674232.910	248727.952	23	674227.774	248713.699
10	674232.521	248729.245	24	674236.414	248716.297
11	674308.680	248725.969	25	674265.239	248651.438
12	674300.418	248717.191	26	674275.361	248617.777
13	674305.322	248708.973	27	674258.171	248612.608
14	674302.944	248682.208	28	674248.050	248646.269

Schemaschnitt 3-3



Privater Gestaltungsplan Zentrum Spitzacker
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Kat. Nr. 4566	Migros Pensionskasse Bachmattstrasse 59 8048 Zürich
Kat. Nr. 4567	Politische Gemeinde 8902 Urdorf

21. Okt. 2011
MIGROS-PENSIONSKASSE
Bachmattstrasse 59
8048 Zürich
Gemeinderat Urdorf
Die Präsidentin: Der Schreiber:
Rottensteiner Keller

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

30. Nov. 2011

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

S. Rottensteiner

Von der Baudirektion genehmigt am:

-3. Aug. 2012

mit Beschluss Nr. 102/12

Namens der Baudirektion:

A. Zimmerhald

Datum: 19.04.2011, rev. 19.8.2011, 7. 10.11

A **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Art. 1 **Zweck**

Zweck ¹ Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung und Erneuerung des Zentrums Spitzacker.

Art. 2 **Bestandteile**

Bestandteile ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Situationsplan/Schemaschnitte Mst. 1:500 zusammen.

Art. 3 **Geltungsbereich**

Geltungsbereich ¹ Der im zugehörigen Situationsplan eingetragene Perimeter ist massgebend für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.

Art. 4 **Verhältnis zum geltenden Recht**

PBG, BauO ¹ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).
² Die Art. 11, 12 und 13 der Bauordnung (BauO) gelten nicht. Ebenso gelten die Art. 33 Abs. 1, Art. 35 Abs. 5 (Fahrzeuge, Mofas, Kinderwagen) und Art. 36 der BauO nicht.

B **LAGE UND STELLUNG DER BAUTEN**

Art. 5 **Richtprojekt**

Richtprojekt ¹ Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag ist im Sinne eines Richtprojektes verbindlich.

Art. 6 **Baubereiche**

Baubereiche A-G für oberirdische Hauptgebäude ¹ Die im Situationsplan eingetragenen «Baubereiche A-G» begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Hauptgebäude. Balkone sind innerhalb dieser Baubereiche anzuordnen.

Zulässige Überschreitung Baubereiche ² Kleine Vordächer, Notausgänge, Liftaufbauten, Kaminaufbauten, Oblichter und technisch bedingte Anlagen wie z.B. Klimageräte, Sonnenkollektoren dürfen die Baubereiche überragen.

Vordachbereich ³ Grössere Vordächer sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

unterirdische Gebäude ⁴ Unterirdische Gebäude sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter mit Ausnahme des Baulinienbereichs zulässig.

⁵ Lichtschächte dürfen den Baulinienbereich überstellen, sofern keine öffentlichen Leitungen tangiert werden.

Gebäudehöhe ⁶ Hauptgebäude dürfen die im Situationsplan angegebene Höhe sowohl mit Vollgeschossen als auch mit Dachgeschossen nicht überschreiten.

Besondere Gebäude ⁷ Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im ganzen Perimeter zulässig, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Im Baulinienbereich bleibt § 100 Abs. 3 PBG vorbehalten. Gegenüber Nachbargrundstücken gilt Art. 32 BauO.

Art. 7 Zulässige Geschosszahl

Geschosszahl ¹ Die zulässige Geschosszahl ist innerhalb der Baubereiche und der zulässigen Gebäudehöhe nicht beschränkt.

Art. 8 Nutzweise

Allgemeines ¹ Zweck und zulässige Nutzweise der Baubereiche werden wie folgt festgelegt:

Baubereich	Zweck	Zulässige Nutzweise
Alle Baubereiche 2. UG	Parkierung / Nebenräume	Erschliessungs—und Parkierungsflächen, Nebenräume
Alle Baubereiche 1. UG	Parkierung / Nebenräume	Erschliessungs—und Parkierungsflächen, Nebenräume
A Erdgeschoss	Publikumsorientierte Nutzung	Ladenflächen inkl. Nebenräume, vorwiegend für den täglichen Bedarf; Flächen für öffentliche Dienstleistungen wie Arztpraxen usw., soweit diese 1/3 der totalen Erdgeschossfläche nicht übersteigen; Café resp. Restaurant.
A übrige Geschosse	Private und halböffentliche Nutzung	Wohnen; Büros; öffentliche Dienstleistungen wie Arztpraxen usw.
B Erdgeschoss	Publikumsorientierte Nutzung	Ladenflächen inkl. Nebenräume, vorwiegend für den täglichen Bedarf; Café resp. Restaurant.
B übrige Geschosse	Private und halböffentliche Nutzung	Wohnen; Büros; öffentliche Dienstleistungen wie Arztpraxen usw.
C Erdgeschoss	Publikumsorientierte Nutzung	Ladenflächen inkl. Nebenräume, vorwiegend für den täglichen Bedarf; Café resp. Restaurant.
C übrige Geschosse	Private Nutzung	Wohnen; Büros; öffentliche Dienstleistungen wie Arztpraxen usw.
D EG+OG	Erschliessung Fahrzeuge/ Wohnungen	Überdeckte Tiefgaragenzu- und Wegfahrt, Erschliessung Wohnungen

E Erdgeschoss	Publikumsorientierte Nutzung	Ladenflächen inkl. Nebenräume; öffentliche Erschliessungsflächen für Fussgänger und Ladenbesucher; Café resp. Restaurant
F Erdgeschoss	Publikumsorientierte Nutzung	Überdeckter, öffentlicher Zentrumsplatz
G Erdgeschoss	Publikumsorientierte Nutzung	Ladenflächen inkl. Nebenräume; Erschliessungsflächen; Café resp. Restaurant

Aussenverkauf

² Flächen für den ständigen Aussenverkauf der Verkaufsgeschäfte (Läden) sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

Art. 9

Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung

¹ Bauten, Anlagen und die Umgebung sind für sich und in ihrem Kontext mit dem baulichen und landschaftlichen Umfeld als Ganzes und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von PBG § 71 erreicht wird.

Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

Besondere Anforderungen

² Die Haupteingangspartie Süd in das Zentrum ist grosszügig und einladend zu gestalten.

³ Die Anlieferungsbereiche sind so gut wie möglich in das Gebäude zu integrieren und optisch unauffällig zu gestalten.

Eigenwerbung

⁴ Reklamen und Reklamebeschriftungen haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken und sind zudem nur in einem massvollen Ausmass gestattet.

Freiraum

⁵ Die Platz- und Umgebungsflächen sind, soweit sie nicht von Erschliessungsanlagen beansprucht werden, attraktiv und gemäss der Funktion eines Zentrums zu gestalten.

Erschliessungs- und Ruheflächen

⁶ Die öffentlichen Erschliessungs- und Ruheflächen sind attraktiv, freundlich und, sofern gedeckt, lichtdurchlässig zu gestalten. Die Ruheflächen sind aufenthalts- und benutzerfreundlich auszubilden. Das Dach über der Ruhefläche ist überwiegend mit Glas auszuführen.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind gedeckte Fusswege im bestehenden Zentrum, welche nicht verändert werden sollen.

Dächer

⁷ Für Hauptgebäude sind mit Ausnahme von Abs. 8 nur Flachdächer zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen und Wegflächen genutzt oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien beansprucht werden.

⁸ Die Überdachungen der öffentlich zugänglichen Fusswege und der Ruhezone dürfen andere Dachformen aufweisen.

Schalldämmung Loggien und Balkone

⁹ Loggien und Balkone entlang der Birmensdorfer- und der Bahnhofstrasse sind mit schallabsorbierenden Untersichten auszustatten.

C VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 10 Verkehrserschliessung

- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage / Anlieferung** ¹ Die Zu- und Wegfahrt für die Bewohner-, Besucher- und Kundenparkplätze sowie für die Anlieferung ist an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen.
- Notzufahrt** ² Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist so zu gestalten, dass er auch als Notzufahrt für Feuerwehr und Sanität dient.
- Anlieferungsbereich** ³ Der oberirdische Warenumschlag erfolgt in den im Situationsplan bezeichneten Anlieferungsbereichen.
- Oberirdische Anlieferung** ⁴ Die im Situationsplan bezeichnete Anlieferung im Anschluss an die Bushaltestelle darf nur von LKWs und nur als Zufahrt genutzt werden. Die Wegfahrt erfolgt über die dort bezeichnete Zu- und Wegfahrt Tiefgarage.
- ⁵ Mit geeigneten Massnahmen wie z. Bsp. einer Schranke oder einem Poller ist sicherzustellen, dass diese Zufahrt im Anschluss an die Bushaltestelle für PW nicht verwendet werden kann. Das Wegfahren der LKWs via Tiefgaragenausfahrt muss jedoch gewährleistet bleiben.

Art. 11 Fusswege

- Öffentlich zugängliche Fusswege** ¹ An der im Situationsplan bezeichneten Lage sind Fusswegverbindungen zu Gunsten Öffentlichkeit zu realisieren und dauerhaft zu unterhalten. Der das Zentrum in Nord-Süd Richtung querende Fussweg hat, soweit er neu erstellt wird, eine Breite von mind. 4.5 m aufzuweisen und ist attraktiv zu gestalten.
- ² Die Schliessung der überdeckten öffentlich zugänglichen Fusswege während der Nacht ist zur Verhinderung von Vandalenakten in Absprache mit der Gemeinde zulässig.
- Vertikalverbindungen** ³ Vertikale Verbindungen haben die öffentliche Erschliessung der Parkgeschosse zum Erdgeschoss/öffentlich zugängliche Zone sicher zu stellen.
- ⁴ Die Mindestzahl und ihre ungefähre Lage sind aus dem Situationsplan ersichtlich.

Art. 12 Parkierung Motorfahrzeuge

- Anzahl** ¹ Die Festlegung der Mindestparkplatzzahl richtet sich nach Art. 35 BauO.
- ² Maximal sind 300 Parkplätze zulässig.
- Lage** ³ Neue Parkgeschosse sind über die bestehenden Parkgeschosse zu erschliessen.
- ⁴ Die Parkplätze sind abgesehen von der nachstehenden Abweichung

unterirdisch anzuordnen.

⁵ Oberirdisch dürfen an der im Situationsplan bezeichneten Lage höchstens 20 Plätze als Kurzzeitparkplätze angeordnet werden. Die Erschliessung dieser Plätze erfolgt via Zu- und Wegfahrt Tiefgarage.

Art. 13

Parkierung Fahrräder / Mofas / Kinderwagen

Anzahl

¹ Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze erfolgt gemäss VSS/SN-Norm 640 065, „Leichter Zweiradverkehr“ mit Stufe B für Wohnen, Kunden von Verkaufsgeschäften und Besucher von Dienstleistungsbetrieben.

Lage / Ausführung

² Die Abstellplätze für Fahrräder / Mofas / Kinderwagen für die Wohnungen / Büros sind in den Untergeschossen zulässig.

³ Für Kunden sind ungedeckte Abstellplätze für Fahrräder an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zulässig.

D

UMGEBUNG UND UMWELT

Art. 14

Umgebung

Spiel- und Ruhefläche

¹ Mindestens 10% der Nutzfläche (SIA 416) der Wohnungen ist als Spiel- und Ruhefläche auszuführen. Die Flächenaufteilung zwischen Spiel- und Ruhefläche ist frei wählbar.

² Sofern die Bauherrschaft den öffentlichen Spielplatz auf Kat. Nr. 4081 in Absprache mit der Gemeinde gestalterisch aufwertet und besser ausrustet und sie sich zudem am künftigen Unterhalt beteiligt, wird diese Spielplatzfläche an der erforderlichen Fläche gemäss Abs. 1 angerechnet.

³ Die Ruheflächen sind um die öffentlich zugänglichen Fusswege an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zu realisieren. Diese Flächen sind mit Sitzgelegenheiten auszustatten, welche zum Verweilen einladen.

Platz- und Umgebungsgestaltung

⁴ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche der Platz- und Umgebungsgestaltung ist aufenthalts- und benutzerfreundlich auszubilden und mit Sitzgelegenheiten und begrünten Elementen auszustatten.

Beleuchtung

⁵ Die öffentlich zugänglichen Fusswege, die Ruhezone, die Fläche der Platz- und Umgebungsgestaltung sowie die Tiefgarage sind gezielt zu beleuchten.

Art. 15

Hochwasserschutz

Hochwasserschutz

¹ Die Hochwassersicherheit im Gestaltungsplangebiet ist durch Objektschutzmassnahmen auf den Baugrundstücken zu realisieren. Soweit die Hochwassergefahr durch Massnahmen am Gewässer beseitigt ist, kann auf Objektschutzmassnahmen verzichtet werden.

E VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Art. 16 Ver- und Entsorgung

Entwässerung ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist im Mischsystem zu entwässern und unverschmutztes Dachwasser ist versickern zu lassen. Verschmutztes Dachwasser ist direkt in das Regenrückhaltebecken Spitzacker einzuleiten. Dieses Wasser ist auf dem Baugrundstück (Dach) zu retendieren.

F WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 17 Etappierung

Etappierung ¹ Die Ausführung in Etappen ist erlaubt. Voraussetzung dafür ist aber das Erbringen eines Nachweises einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- resp. Gesamtlösung.

Art. 18 Energie

Wärmedämmung ¹ Neubauten haben bezüglich Wärmedämmung den Anforderungen nach MINERGIE zu entsprechen.

G SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19 Inkrafttreten

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