

## VERFÜGUNG

vom 9. April 2013

### **Urdorf. Privater Gestaltungsplan «Im Heidenkeller / Keimlerweg»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Urdorf hat am 28. November 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Im Heidenkeller / Keimlerweg» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. Januar 2013 sowie des Bezirksrats Dietikon vom 10. Januar 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 31. Januar 2013 ersucht die Gemeinde Urdorf um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Im Heidenkeller / Keimlerweg».

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Urdorf wurde mit RRB Nr. 548/1994 genehmigt. Die letzte Änderung der Bau- und Zonenordnung wurde mit Verfügung der Baudirektion ARV/88/2009 genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet ist der Wohnzone W2 mit Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 3099 und 3106.

Der Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die optimale Ausnutzung des Grundstückes durch Neubauten. Der Perimeter des Gestaltungsplanes liegt in einem Gebiet, welches durch eine heterogene Bebauung, bestehend aus Mehrfamilienhäusern und vereinzelt Einfamilienhäusern, bestimmt wird. Ein klares, städtebauliches Muster ist schwer zu erkennen. Prägend ist vor allem die hohe Durchlässigkeit der Aussenräume mit den grosszügigen Grünflächen. Die neue Überbauung nimmt diese Qualitäten auf. Den Projektverfassern ist es gelungen, eine ortsbaulich gute Lösung zu finden, welche den schwierigen, auf den ersten Blick gesichtslosen Kontext nicht ignoriert, sondern konstruktiv damit umgeht.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan im Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen

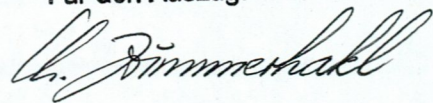
Auflage gingen keine Einwendungen ein. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Im Heidenkeller / Keimlerweg», dem die Gemeindeversammlung Urdorf am 28. November 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (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 den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Urdorf (unter Beilage von fünf Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die SWR Geomatik AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an die GBL – Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 9. April 2013  
130188/MIL/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



**Gemeinde Urdorf**  
**Privater Gestaltungsplan**  
**Im Heidenkeller / Keimlweg**

**Situation 1 : 500**

Vom Grundeigentümer aufgestellt am: - 5. JULI 2012  
 Parz. Nr. 3099 Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal  
 Parz. Nr. 3106 Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 122 verabschiedet am: 17. Sep. 2012  
 Die Präsidentin: Der Schreiber: Gemeinderat Urdorf

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 28. NOV. 2012  
 Namens der Gemeindeversammlung, Die Präsidentin: Der Schreiber: Gemeinderat Urdorf

Von der Baudirektion genehmigt am: - 9. April 2013  
 BDV Nr. 53 1 13

Für die Baudirektion:  
 [Signature]

Verfasser: Beratende Ingenieure USIC / SIA  
 SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
 Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Datum: 05. Juli 2012

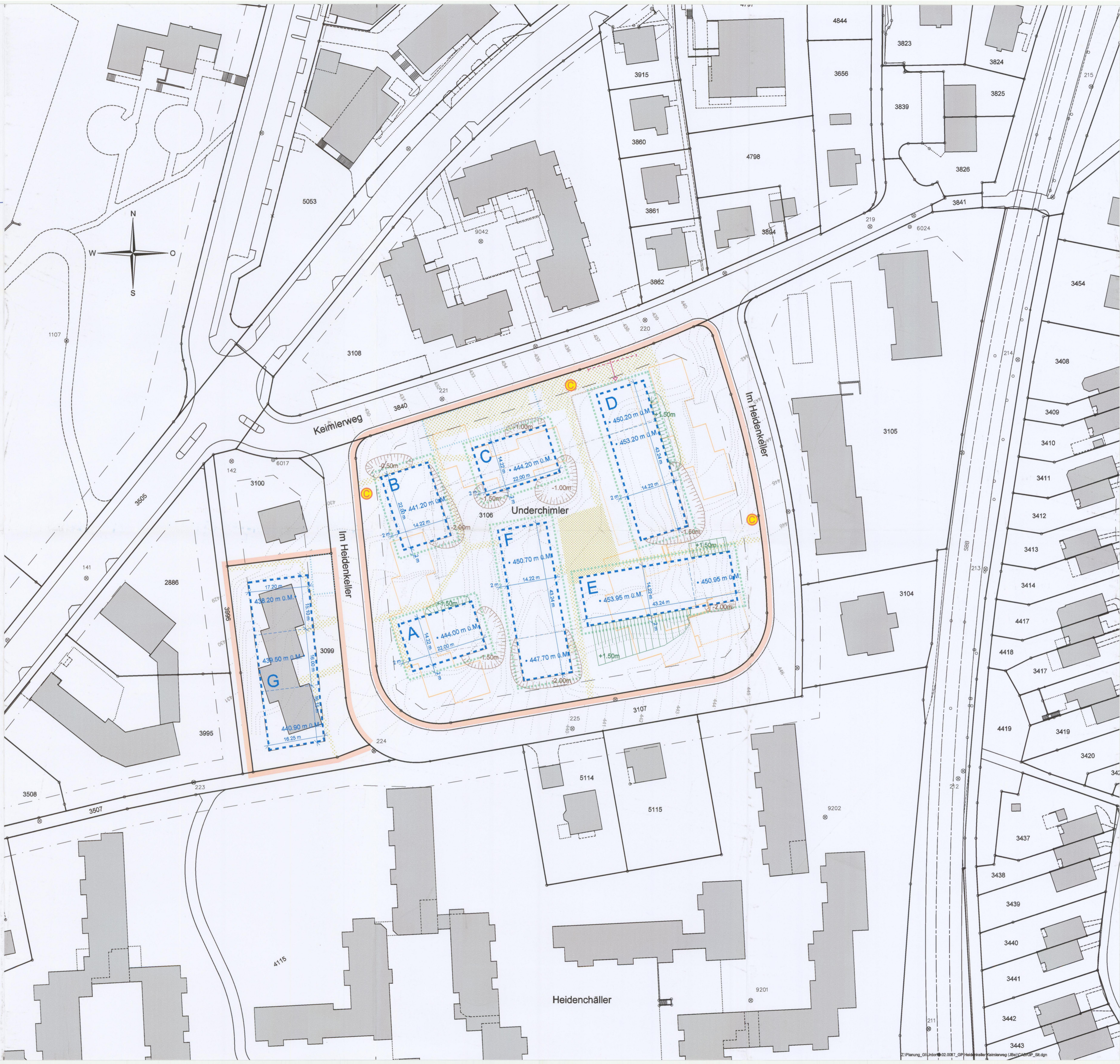
**Legende**

Festlegungen	Artikel
[Orange line]	Perimeter Geltungsbereich (Kat.Nr.: 3106 und 3099) Art. 3
[Blue dashed line]	Mantellinie Hauptgebäude Art. 5 Abs. 1
[Green dashed line]	Mantellinie für Balkone und Gebäudeeingänge Art. 5 Abs. 2
[Blue dashed line]	Zusätzliches Vollgeschoss (Grenzabstand 20m) Art. 5 Abs. 6
[Yellow hatched]	System der Gebäudeerschliessung & Siedlungsplatz Art. 5 Abs. 7
[Grey hatched]	Gewachsenes Terrain Art. 6 Abs. 1
[Blue dot]	Gebäudehöhen (Höhenkoten) Art. 6 Abs. 2
[Green hatched]	Terrainveränderungen (Aufschüttung) Art. 10 Abs. 3
[Red hatched]	Terrainveränderungen (Abgrabung) Art. 10 Abs. 3
[Red arrow]	Anordnungsspielraum für die Tiefgarageneinfahrt Art. 11 Abs. 2
[Blue dashed line]	Perimeter für Besucherparkplätze Art. 11 Abs. 3
[Yellow circle]	Containerstandort Art. 12 Abs. 1

**Hinweise**

[Orange line]	Abbruchgebäude
[Grey fill]	bestehende Gebäude
[Dashed line]	Rechtsgültige Bauline, RRB NR. 2555/1965
[Dotted line]	Grenzabstand 20m

Auftrags-Code	22.02.0015	Format	60/84	Plan-Nr.		
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum	Revisionshinweise
-	17.11.2011	21.12.2011	MRT	JBe		
A	04.06.2012	05.07.2012	MRT	JBe		





# Gemeinde Urdorf Privater Gestaltungsplan Im Heidenkeller / Keimlerweg

## Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 5. JULI 2012

Gemein. Baugenossenschaft Limmattal  
Der Präsident; Der Geschäftsführer

*L. Jeeg*

*[Signature]*

Parz. Nr. 3099 Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal .....

Parz. Nr. 3106 Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal .....

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 122 ... verabschiedet am 17. Sep. 2012

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Gemeinderat Urdorf

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

*S. Rottensteiner*

Rottensteiner

*[Signature]*

Keller

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

28. NOV. 2012

Namens der Gemeindeversammlung,  
Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Gemeinderat Urdorf

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

*S. Rottensteiner*

Rottensteiner

*[Signature]*

Keller

Von der Baudirektion  
genehmigt am: - 9. April 2013

BDV Nr. /

53/13

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

Verfasser:

Beratende Ingenieure USIC / SIA  
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Ausfertigung für:

Datum: 18. Juni 2012

<b>HAUPTKAPITEL</b>		<b>Seite</b>
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....	3
B	BEBAUUNG .....	3
C	UMGEBUNG UND FREIRAUM.....	5
D	VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG .....	6
E	VERSORGUNG, ENTSORGUNG UND ENERGIE.....	6
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	6

**ANHANG:**

**Anhang 1:** Grünkonzept GBL

- A** **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**
- Art. 1** **Zweck**
- <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Ersatzneubauten mit einer optimalen Ausnützung des vorhandenen Grundstücks und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung sowie für die Sanierung der bestehenden bleibenden Gebäude.
- Art. 2** **Bestandteile**
- Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften inklusive der Anlage 1 sowie dem zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 zusammen.
- Art. 3** **Geltungsbereich**
- Der Gestaltungsplan umfasst den im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter, welcher massgebend ist für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften. Es handelt sich dabei um die Liegenschaften Kat.-Nr. 3099 (1'681 m<sup>2</sup>) und Kat.-Nr. 3106 (9'790 m<sup>2</sup>) mit einer Gesamtfläche von 11'471 m<sup>2</sup>.
- Art. 4** **Verhältnis zum geltenden Recht**
- <sup>1</sup> Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bauordnung (BauO).
- B** **BEBAUUNG**
- Art. 5** **Hauptgebäude**
- Mantellinie Hauptgebäude** <sup>1</sup> Hauptgebäude müssen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Mantellinie angeordnet werden.
- Mantellinie Balkone und Gebäudeeingänge** <sup>2</sup> Balkone und Gebäudeeingänge müssen innerhalb der im Situationsplan separat bezeichneten Mantellinie für Balkone und Gebäudeeingänge angeordnet werden.
- <sup>3</sup> Vordächer sind im Erdgeschoss zulässig und dürfen maximal 2 m über die «Mantellinie Balkone und Gebäudeeingänge» hinausragen.
- Zulässige Nutzungen** <sup>4</sup> Es gelten die Vorschriften über die Nutzungsweise der Wohnzonen gemäss BZO.

**Dachflächennutzung** <sup>5</sup> Die tiefer liegenden Dachflächen der Gebäude D, E und F dürfen als Terrassen genutzt werden. Geländer sind min. 2 m von der Fassade zurückversetzt zu installieren. Sichtschutzwände sind nicht zulässig. Bei den Gebäuden A, B, C und G sind Dachflächennutzungen nicht zulässig.

**Grundmasse** <sup>6</sup>

Masse	Gebäude	A & B	C	D, E, F	G
Vollgeschosse		3	3	3	2
Zusätzliches Vollgeschoss nach Art. 25 BauO		0	0	1	0
Anrechenbare Dachgeschosse		0	0	0	1
Anrechenbare Untergeschosse		0	1	0	0

**Gebäudeerschliessung & Siedlungsplatz** <sup>7</sup> System der Gebäudeerschliessung und des Siedlungsplatzes ist im Situationsplan gekennzeichnet.

#### Art. 6 Gebäudehöhen

**Gewachsenes Terrain** <sup>1</sup> Das heutige Terrain wird als gewachsenes Terrain definiert und im Plan mit Höhenlinien verbindlich dargestellt.

**Gebäudehöhe** <sup>2</sup> Die max. zulässige Gebäudehöhe wird für jedes Gebäude mit einer Dachkote im Situationsplan festgelegt. Zusätzlich ist eine Dachaufbordung von 50 cm zulässig.

#### Art. 7 Dachaufbauten

<sup>1</sup> Technische Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im gestalterisch verträglichen Ausmass auf den Flachdächern zulässig.

#### Art. 8 Ausnutzung

**Zulässige Geschossfläche** <sup>1</sup> Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beträgt für beide Parzellen insgesamt 7'495 m<sup>2</sup>.

#### Art. 9 Gestaltung

**Anforderungen** <sup>1</sup> Das oberste Geschoss der Gebäude A bis F ist als Vollgeschoss auszuführen.

<sup>2</sup> An die architektonische Ausgestaltung der Bauten werden hohe Anforderungen gestellt.

**Nachweis**

<sup>3</sup> Vor der Baueingabe ist von einer Fachperson ein unabhängiges Gutachten zu Lasten der Bauherrschaft zu erstellen, welches das Erreichen der hohen Anforderungen der architektonischen Gestaltung bestätigt und insbesondere folgende Punkte prüft:

- die Ortsbauliche Gesamtwirkung im Umfeld,
- die Umsetzung der Anforderungen des § 71 PBG,
- die Gestaltung der technischen Anlagen auf Flachdächern,
- die Ausgestaltung der Fassaden inkl. Materialisierung und Farbgebung.

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

**C**

**UMGEBUNG UND FREIRAUM**

**Art. 10**

**Umgebung**

**Anforderungen**

<sup>1</sup> An die sorgfältige landschaftsplanerische Ausgestaltung der Umgebung und Freiräume werden hohe Anforderungen gestellt.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Die Umgebungs- und Freiraumgestaltung ist verbindlich gemäss dem Grünraumkonzept der GBL (Anhang 1) zu gestalten.

**Terrainveränderungen**

<sup>3</sup> Es sind grössere Abgrabungen und Aufschüttungen in im Situationsplan gekennzeichneten Umfang und Ausmass bis an die Fassade zulässig.

<sup>4</sup> Das mit der bestehenden Überbauung gestaltete Terrain darf nach Bedarf massvoll verändert werden.

**Gestaltungsanforderungen**

<sup>5</sup> Vor der Baueingabe ist von einer Fachperson ein unabhängiges Gutachten nach Rücksprache mit der Gemeinde und zu Lasten der Bauherrschaft zu erstellen, welches das Erreichen der erhöhten Qualität der landschaftsplanerischen Freiraumgestaltung bestätigt und insbesondere folgende Punkte prüft:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.
- Einhaltung des Grünraumkonzeptes der GBL
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen.

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

- D** VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG
- Art. 11** **Parkierung**
- Motorfahrzeuge**
- <sup>1</sup> Die Bewohnerparkplätze sind vollständig unterirdisch zu situieren.
  - <sup>2</sup> Die Hauptzufahrt für die Bewohnerparkplätze ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle anzuordnen.
  - <sup>3</sup> Die Besucherparkplätze sind in den ausgewiesenen Perimetern gemäss Situationsplan anzuordnen.
- Fahrräder / Mofas / Kinderwagen**
- <sup>4</sup> Die erforderlichen Flächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen sind weitestgehend in die Hauptgebäude zu integrieren.
- E** VERSORGUNG, ENTSORGUNG UND ENERGIE
- Art. 12** **Ver- und Entsorgung**
- Containerstandort**
- <sup>1</sup> Für die Sammlung der Haushaltabfälle können bei den im Situationsplan bezeichneten Stellen Containerstandorte eingerichtet werden. Diese können bei Änderung der Versorgungslogistik durch Unterflurcontainer ersetzt werden. Die Zugänglichkeit, die Zufahrt und die Verkehrssicherheit sind sicherzustellen.
- Entwässerung**
- <sup>2</sup> Die Entwässerung des gesamten Perimeters ist an die Mischwasserleitung im «Im Heidenkeller/Keimlerweg» anzuschliessen.
- Art. 13** **Energie**
- Minergie**
- <sup>1</sup> Die Hauptgebäude sind gemäss Minergie-Standard oder gleichwertigen Energiekonzepten auszuführen.
- F** SCHLUSSBESTIMMUNGEN
- Art. 14** **Inkrafttreten**
- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

\*\*\*\*\*



GBL - Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal  
Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich

## Grünkonzept GBL

---

### **Die Wohnumgebungen der einzelnen Siedlungen zeigen ein einladendes und freundliches Gesicht mit Charakter.**

- Es besteht ein fachliches Gestaltungskonzept für die Aussenanlagen der einzelnen Wohnsiedlung
- konkrete Pflegepläne und interne Pflegerichtlinien gewährleisten die nötige Kontinuität
- Die Umgebungsanlagen werden laufend gepflegt und wo nötig auch zeitnah instandgesetzt

### **Das Wohnumfeld ist auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet.**

- Aussenräume stellen Orte der Begegnung dar, sie verfügen situations- und siedlungsabhängig über geeignete Gemeinschaftsanlagen für jung und alt (wie beispielsweise Sitzgelegenheiten, Pergolen, Brunnen, Spielplätze mit Spielgeräten, Kräuterbeete, Abstellplätze oder Unterstände für Velos usw.)
- Aussenraumbereiche sollen nach Möglichkeit durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung auch die Privatheit der angrenzenden Wohneinheiten schützen helfen (Sitzplatzbereiche der Erdgeschosswohnungen, Balkonbereiche der Etagenwohnungen)

### **Aussenanlagen werden nach ökologischen Aspekten gestaltet und bewirtschaftet.**

- Aussenräume und -Anlagen sind auch Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere
- Es werden möglichst nur einheimische Pflanzen und Bäume eingesetzt und standortgerecht gepflanzt
- Unterhalt und Bewirtschaftung der Aussenanlagen richten sich nach den Richtlinien des ökologischen Gartenbaus; es wird auf den Einsatz von Pflanzengiften und Insektiziden verzichtet
- Der Boden soll möglichst offen bleiben bzw. gehalten werden (beispielsweise durch den Einsatz von versickerungsfähigen Belägen usw.)

### **Die Verwaltung der GBL nimmt die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner an ihrem Wohnumfeld wahr und versucht, sie im Interesse aller umzusetzen.**

- Die Verwaltung kommuniziert offen (Informationen über Ereignisse, Veränderungen usw.)
- Wo möglich und sinnvoll werden die Bewohnerinnen und Bewohner in Planungs- und Ausführungsprozesse einbezogen (beispielsweise Anbringen von Wünschen für die Aussenraumausrüstung, Durchführen von Pflanzaktionen, Übertragen der Pflege der Erdgeschoss-Sitzplatzbereiche, wo vorhanden auch von Kräuterbeeten an die Mieterinnen bzw. Mieter, usw.)
- Ansprechpersonen und Hilfestellungen sind bekannt (Hauswart und Leiter Regiegruppe Gärtnerei GBL)
- Sensibilisieren aller Beteiligten für die Umgebungsanlagen durch Informieren und Instruieren (Artikel in der Hauszeitung, Infotafeln, Anleitung durch Regiebetrieb Gärtnerei, usw.)