



## **VERFÜGUNG**

**vom 6. Dezember 2012**

### **Otelfingen. Privater Gestaltungsplan «Heidenwis»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2011 hat die Gemeindeversammlung von Otelfingen dem privaten Gestaltungsplan „Heidenwis“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss den Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats vom 24. Januar 2012 sowie des Baurekursgerichts vom 27. August 2012 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2012 ersucht die Gemeinde Otelfingen um Genehmigung der Vorlage.

Die rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Otelfingen wurde am 31. August 1994 mit RRB Nr. 2625/1994 genehmigt. Das Gestaltungsplangebiet ist der Kernzone II sowie der Wohnzone W2b mit Empfindlichkeitsstufen ES III bzw. ES II zugewiesen und umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 361 (neu: Kat.-Nr. 2093) und 362. Der private Gestaltungsplan bezweckt, unter Berücksichtigung der Anliegen des Lärmschutzes sowie des überkommunalen Ortsbildschutzes, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das heutige Areal einer einheitlichen Wohnnutzung, mit Gewerbenutzung entlang der Landstrasse, zuzuführen. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Projekt wurde in vorbildlicher Weise durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelt und sieht den Bau von fünf parallel zueinander angeordneten Baukörpern vor, welche sich vom Volumen und von der Gestaltung her an den Bauernhäusern entlang der Landstrasse orientieren.

Die Akten, bestehend aus dem Plan Mst. 1:500, den Gestaltungsplanvorschriften sowie dem Bericht nach Art. 47 RPV inkl. dem Bericht zu den Einwendungen, sind vollständig.

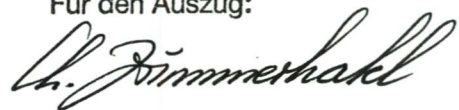
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Heidenwis», welchem die Gemeindeversammlung von Otelfingen am 12. Dezember 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressat 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 Otelfingen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Otelfingen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Nachführungsstelle), sowie an Herr Urs M. Weidmann, Dorfstrasse 11, 8803 Rüschlikon (Rechnungsadressat).

Zürich, den 6. Dezember 2012  
120538/MIL/STM

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



Privater Gestaltungsplan "HEIDENWIS "

Situation 1:500

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss §85 PBG, vom nachstehenden Eigentümer festgesetzt:

Urs M. Weidmann

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 12. Dez. 2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: -6. Dez. 2012








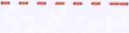







BDV Nr. 171/12

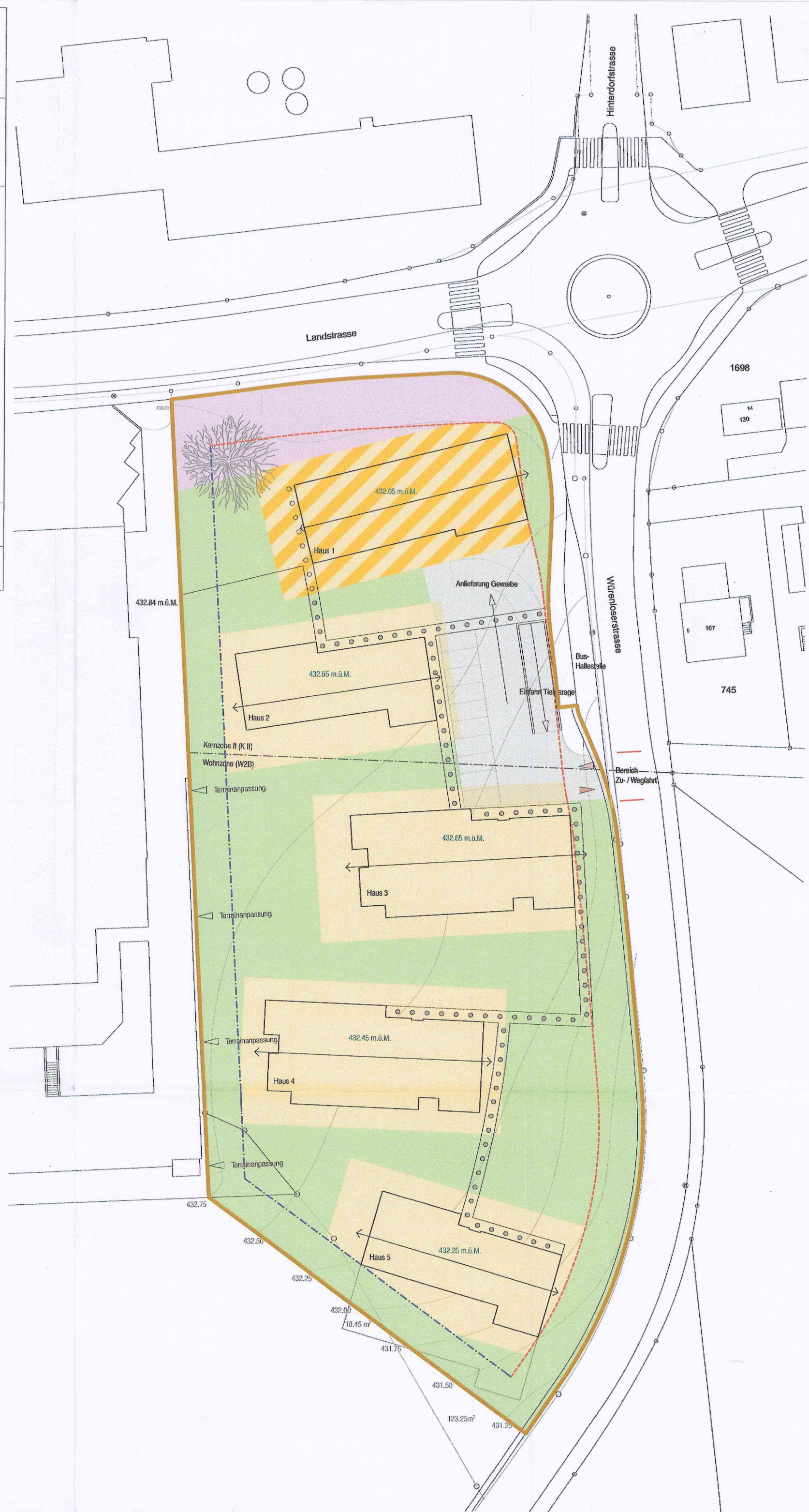
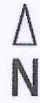
Für die Baudirektion:

*Ch. Zimmerhald*

Plannummer 70-B-201	Revisionsindex	Plangrösse 42x 42 cm	Datum / gez. 02.08.2011 / kk 26.10.2011 / mb
Bischoff Kopp Dipl. Arch. ETH SIA GmbH Hofstrasse 1, 8032 Zürich		fon 044 250 41 30 fax 044 250 41 31	mobile 079 504 41 30 bischoff@bischoffkopp.ch

Legende

-  Perimeter Gestaltungsplan (Art. 3)
-  Baufelder für Gebäude und Gebäudegruppen (Art.11)
-  minimaler Geweranteil K II: 20%
-  Bereich für Begegnungszone (Art.9)
-  Verkehrsflächen (Parkierung, Anlieferung, Nebenbauten (ev. Ueberdachung Rampe) (Art. 12)
-  Übrige Fläche
-  Fusswege
-  Baulinien
-  Grenzabstand
-  Hauskonturen, Wegführung (hinweisender Charakter)
-  Firstrichtung (Art. 5)
-  neue Höhenlinien (Terrainverlauf)
-  432.xx m.ü.M. Erdgeschossniveau Häuser 1-5 (Art. 8)
-  Zu- / Wegfahrt (Art. 12)
-  Einzelbaum (Art. 9)



Kanton Zürich



Otelfingen

Privater Gestaltungsplan  
„Heidenwis“

Vorschriften

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss §85 PBG, vom nachstehenden Eigentümer festgesetzt:

Urs M. Weidmann

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **12. Dez. 2011**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **-6. Dez. 2012**

BDV Nr. *1711 12*

Für die Baudirektion:

Zürich, 26.10.2011

Bischoff Kopp Dipl. Arch. ETH SIA GmbH  
Hofstrasse 1, 8032 Zürich

Artikel	Text									
Art. 1 Rechtsgrundlage, Zweck	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gestützt auf §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt Urs Weidmann, Dorfstr. 11, 8803 Rüschlikon, über die Grundstücke Kat. 361 und 362 den nachstehenden privaten Gestaltungsplan fest.</li> <li>2. Mit dem Gestaltungsplan „Heidenwis“ werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das heutige Areal (Kernzone II und Wohnzone 2B) einer einheitlichen Wohnnutzung mit Gewerbenutzung an der Landstrasse unter Wahrung der öffentlichen Interessen (Wahrung des Ortsbildschutzes) zuzuführen. Dabei sind Lösungen mit einer hohen Qualität zu gewährleisten.</li> </ol>									
Art. 2 Bestandteile	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan (70-B-201) vom 26.10.2011 im Massstab 1:500 zusammen.</li> </ol>									
Art. 3 Geltungsbereich	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan Mst. 1:500 vom 26.10.2011 durch den Gestaltungsplanperimeter abgegrenzte Areal.</li> <li>2. Es gelten die Festlegungen dieser Gestaltungsplanvorschriften, sowie des zugehörigen Planes Mst. 1:500.</li> <li>3. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Wettbewerbsprojekt gilt als begleitend.</li> <li>4. Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die Regelungen des übergeordneten Rechtes.</li> </ol>									
Art. 4 Lärmschutz	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das Gebiet des Gestaltungsplanes gelten die Empfindlichkeitsstufen des Zonenplanes: Für die Kernzone II &gt; ES III, für die W2B &gt; ES II</li> <li>2. Die längs der beiden Strassen geplanten Bauten sind derart anzuordnen und auszurichten, dass längs der Würenloser- und der Landstrasse die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.</li> <li>3. Beim Haus 1 dürfen an der Nordseite keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume angeordnet werden.</li> <li>4. Bei den Häusern 3 + 5 dürfen nur an der Ostseite keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume angeordnet werden.</li> </ol>									
Art. 5 Gestaltung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es muss zonenübergreifend eine einheitliche Gestaltung angestrebt werden.</li> <li>2. Auf dem Areal soll eine Ueberbauung, bestehend aus maximal 5 Hauptbauten mit West-Ost verlaufender Firstrichtung, erstellt werden.</li> <li>3. Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung können, wenn eine besonders gute Einordnung und Gestaltung erzielt wird, zugelassen werden.</li> </ol>									
Art. 6 Grundmasse	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">Kernzone II</th> <th style="width: 35%; text-align: center;">Wohnzone 2 (W2B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesamtgebäuelänge</td> <td style="text-align: center;">max. 35m</td> <td style="text-align: center;">max. 35m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td style="text-align: center;">max. 13m</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gebäudehöhe / Geschosszahl Anstelle der Gebäudehöhe von 8.1m und Firsthöhe von 6.0 m bzw. 7.0m darf in der KII und der W2B eine Gesamthöhe von 13.5m nicht überschritten werden. Die Geschosszahl darf auf einer Gebäudeseite (z.B. Südseite) um ein Vollgeschoss abweichen. Auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite (z.B. Nordseite) ist die Geschosszahl einzuhalten. Die daraus resultierende Mehrausnutzung muss, sofern sich die Gestaltung typologisch am Vorprojekt orientiert, nicht angerechnet werden.</li> <li>2. Gebäudebreite In der Kernzone II können einzelne Vorsprünge auf max. 1/4 der Gesamtgebäuelänge bis auf eine Gebäudebreite von 13m realisiert werden. Die effektiv in Erscheinung tretenden Giebelseiten dürfen nicht mehr als 12m betragen.</li> </ol>		Kernzone II	Wohnzone 2 (W2B)	Gesamtgebäuelänge	max. 35m	max. 35m	Gebäudebreite	max. 13m	
	Kernzone II	Wohnzone 2 (W2B)								
Gesamtgebäuelänge	max. 35m	max. 35m								
Gebäudebreite	max. 13m									

<p>Art. 7 Ausnützung</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die zulässige Nettogeschossfläche wird auf 2850m<sup>2</sup> festgelegt.</li> <li>2. Spätere Landabtretungen für Verkehrswerke werden dabei nicht berücksichtigt.</li> <li>3. Ein Ausnützungstransfer zwischen den beiden Zonen ist zulässig.</li> <li>4. Interne, erdgeschossige Verbindungskorridore zwischen maximal 3 Gebäuden zählen nicht zur Ausnützung und dürfen ausserhalb der Baufelder liegen. Sie sind nur im Kontext mit einer öffentlichen Alten- und Pflege-, sowie Hotellerienutzung zulässig.</li> </ol>										
<p>Art. 8 Nutzweise</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In der Kernzone II muss ein Geweranteil von 20% eingehalten werden.</li> </ol>										
<p>Art. 8 Gewachsenes Terrain</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Für die Ueberbauung gilt nicht der aktuelle Terrainverlauf als gewachsener Boden, sondern es werden die im Plan M 1:500 festgelegten Koten zum künftig gewachsenen Boden erklärt. Ausgangshöhe ist das Niveau der Nachbarliegenschaft : 432.84m ü M.</li> <li>3. Für die einzelnen Hauptbauten gelten die folgenden Erdgeschossniveaus, wobei eine projektbezogene Abweichung von ± 20cm toleriert wird: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>Haus 1</td> <td>432.65 m.ü.M.</td> </tr> <tr> <td>Haus 2</td> <td>432.65 m.ü.M.</td> </tr> <tr> <td>Haus 3</td> <td>432.65 m.ü.M.</td> </tr> <tr> <td>Haus 4</td> <td>432.45 m.ü.M.</td> </tr> <tr> <td>Haus 5</td> <td>432.25 m.ü.M.</td> </tr> </table> </li> </ol>	Haus 1	432.65 m.ü.M.	Haus 2	432.65 m.ü.M.	Haus 3	432.65 m.ü.M.	Haus 4	432.45 m.ü.M.	Haus 5	432.25 m.ü.M.
Haus 1	432.65 m.ü.M.										
Haus 2	432.65 m.ü.M.										
Haus 3	432.65 m.ü.M.										
Haus 4	432.45 m.ü.M.										
Haus 5	432.25 m.ü.M.										
<p>Art. 9 Gestaltung, Umgebung</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entlang der Landstrasse wird eine platzähnliche Begegnungszone ausgeschieden, die der Allgemeinheit dient. Integrierender Bestandteil ist der Einzelbaum, der entweder erhalten oder ersetzt werden muss.</li> <li>2. Die Grünzonen auf dem Areal müssen naturnah gestaltet, standortgerecht bepflanzt und mit Bäumen gegliedert werden.</li> </ol>										
<p>Art. 10 Unterirdische Bauten</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sie richten sich nach den Vorschriften des PBG und der BZO.</li> <li>2. Die unterirdischen Bauten dürfen ausserhalb der Baufelder liegen.</li> <li>3. Nebst einer Tiefgarage wird eine Anbindung des Untergeschosses der Liegenschaft Landstrasse 8 angestrebt.</li> </ol>										
<p>Art. 11 Baubereich für Gebäude</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der auf dem Plan 1:500 bezeichneten Baufelder erstellt werden. Ausgenommen davon sind besondere Gebäude gemäss Art. 273 PBG.</li> <li>2. Die Häuser 1,3,5 müssen mit der Ostfassade die Baulinie entlang der Würenloserstrasse tangieren.</li> </ol>										
<p>Art. 12 Uebrige Erschliessung</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die gesamte innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes liegende interne Erschliessung hat nach Quartierplangrundsätzen durch den Investor zu erfolgen.</li> <li>2. Die strassenmässige Erschliessung erfolgt über die Würenloserstrasse und kommt südlich der Bushaltestelle zu liegen. Die Kosten für die erforderlichen Anpassungsarbeiten im Bereich der Einmündung der Würenloserstrasse gehen zu Lasten des privaten Gestaltungsplanes.</li> <li>3. Oberirdisch dürfen nur die Besucherparkplätze , die Notzufahrten und die Anlieferung für die Gewerbebetriebe angeordnet werden.</li> <li>4. Die Pflichtparkplätze für die Neubauten müssen in Unterniveaugaragen zur Verfügung gestellt werden.</li> <li>5. Die bestehende Kanalisationsleitung SBR 1100 ist zu sichern und dient zur Einleitung der Siedlungsentwässerung.</li> </ol>										
<p>Art. 13 Kompetenzdelegation</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abweichungen von den Gestaltungsplanvorschriften können im Rahmen von Art. 220 PBG bewilligt werden.</li> </ol>										

Kanton Zürich



Otelfingen

Privater Gestaltungsplan  
„Heidenwis“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV  
26.10.2011



Zürich, 26.10.2011

Bischoff Kopp Dipl. Arch. ETH SIA GmbH  
Hofstrasse 1, 8032 Zürich

Auftraggeber: Urs M. Weidmann, Dorfstr. 11, 8803 Rüschlikon

Auftragnehmer: Bischoff Kopp Dipl. Arch. ETH SIA GmbH, Hofstrasse 1, 8032 Zürich  
– Matthias Bischoff Dipl. Arch. ETH SIA

Titelbild: Parzelle 361, 362 von der Würenloserstrasse her fotografiert Datum: 9.9.2010

## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
  - 1.1. Anlass der Planung
  - 1.2. Planungsgebiet
2. Grundlagen
  - 2.1. Wettbewerb
  - 2.2. Typologie
3. Erläuterungen zu den Vorschriften
  - 3.1. Allgemeine Bestimmungen / Geltungsbereich
  - 3.2. Planungs- und Baubestimmungen
  - 3.3. Bestimmung der Gestaltung
  - 3.4. Bestimmungen der Erschliessung
  - 3.5. Bestimmungen zur Umwelt (Lärmschutz)
  - 3.6. Antrag
4. Ablauf
  - 4.1. Ablauf
  
5. Anhänge
  - 5.1. Höhenlage der Gebäude gemäss Wettbewerbsprojekt
  - 5.2. Lage der Kanalisationsleitung im Wettbewerbsprojekt
  - 5.3. Stellungnahme zum Lärmschutz (Mühlebach Partner AG)

# 1. Ausgangslage

## 1.1. Anlass der Planung

Anlass der Planung U.M. Weidmann ist Eigentümer der Parzellen 361 und 362 an der Würenloserstrasse. Gemäss BZO Otelfingen ist die Bauparzelle mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss dieser Pflicht sollen am Siedlungsrand planrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden für eine Ueberbauung, die sich besonders gut in das Orts- und Landschaftsbild einpasst sowie einen ansprechenden Siedlungsrand zur weithin gut einsehbaren Landschaftskammer bildet.

Zielsetzung bzgl. Siedlungsgestaltung Die Ueberbauung soll attraktives Wohnen mit gehobenem Standard bieten. Dieser zeichnet sich nicht nur durch einen entsprechenden Innenausbau, eine grosszügige Grundrissgestaltung, sondern ebenso durch zeitgemässe Architektur, sowie durch die Gestaltung und Anordnung der Aussenräume aus.

Zielsetzung bzgl. Gebäudegestaltung Der Entwurf richtet sich nach den Vorschriften des PBG und der BZO. Die Siedlung soll sich dem bestehenden schützenswerten Ortsbild anpassen. Erwünscht sind langrechteckige Baukörper mit einem Satteldach und durchlaufendem First. Oberirdische Bauten sollen nur innerhalb den auf dem Plan 1:500 bezeichneten Baufeldern erstellt werden.

## 1.2. Planungsgebiet

### 1.2.1. Lage

Lage Gebiet Landstrasse / Würenloserstrasse Das Areal Landstrasse / Würenloserstrasse grenzt an das Gewerbehau (Landstrasse 8) und bildet zusammen mit diesem und dem auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegenden Gebäude (Nr. 12) das Zugangsportal zu Otelfingen. Es liegt am südlichen Siedlungsrand am Uebergang zur landwirtschaftlichen Zone. Entlang der Landstrasse liegt die Parzelle in der Kernzone II, im südlichen Teil in der zweigeschossigen Wohnzone W2B. Die Parzelle ist im Moment nicht überbaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

### 1.2.2. Parzellierung

2 Parzellen Das Areal Landstrasse / Würenloserstrasse umfasst zwei Parzellen mit folgenden Flächen und Zonen

Uebersicht	Parzelle	Eigentümer	Zonenzuteilung	Fläche
	Kataster Nr. 361	U.M. Weidmann	Kernzone II	3'048 m2
			Wohnzone W2B	1'877 m2
	Kataster Nr. 362	U.M. Weidmann	Wohnzone W2B	2'589 m2
	Zwischentotal			7'514 m2
	Kataster Nr. 361	Gem. Abtretungsvertrag vom 4.9.2009		-266 m2
	Total			7'248 m2

## 2. Grundlagen

---

### 2.1. Wettbewerb

Gestaltungsplanpflicht	Das Areal liegt an einer Staatsstrasse und untersteht der Gestaltungsplanpflicht. Diese verlangt entlang von Staatsstrassen eine gute Gestaltung unter Berücksichtigung der Lärmvorschriften. Die komplexe planerische Ausgangssituation in Bezug auf die im engeren Baugebiet unterschiedlich vorhandenen Bauzonen, die Präsenz des angrenzenden Gewerbebaus, der in seiner äusseren Erscheinung den Kern- und Wohnzonenvorschriften nicht entspricht, führten dazu, dass der Eigentümer mit den lokalen Behörden eine enge Zusammenarbeit suchte.
Eingeladener Wettbewerb	Der Grundeigentümer organisierte aus den oben erwähnten Gründen einen Projektwettbewerb auf Einladung mit 4 Architekturbüros, die je ein Projekt ausarbeiteten, das den vorgegebenen Zielsetzungen entsprechen sollte.
Zielsetzung	Die Aufgabe bestand darin, eine Wohnüberbauung zu gestalten, die städtebauliche Präsenz markiert und trotzdem den zonengemässen Rahmenbedingungen entspricht. Entlang der Landstrasse soll ein dominanter Baukörper platziert werden, der die Vorschriften der Kernzone II aufnimmt und ebenso das Inventar der schützenswerten Ortsbilder berücksichtigt. Vor dem lärmbelasteten Bau entlang der Landstrasse soll eine Begegnungszone mit verschiedenen wechselnden Nutzungen entstehen. Der Bau selber beherbergt nebst einem Café und anderen Zentrumsnutzungen altersgerechte Kleinwohnungen. Die übrigen Bauten sind für Familienwohnungen mit einem hohen Wohnwert vorgesehen. Nebst ortsbildlichen Gesichtspunkten sind folgende Kriterien massgebend: <ul style="list-style-type: none"><li>– Hoher Gebrauchswert in Bezug auf Wohnnutzen und Funktionalität</li><li>– Wirtschaftliche Konstruktion und Gestaltung</li><li>– Ökologische, solide Materialwahl im Innen- und Aussenbereich</li><li>– Energetisch innovative und nachhaltige Lösung mit geringem Energiebedarf</li><li>– Schallschutz zu Landstrasse und Würenloserstrasse</li></ul>
Siegerprojekt	Die Auswahl eines Projektes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und Vertretern der kantonalen Behörden. Ausgewählt wurde das Projekt von Bischoff Kopp Dipl. Arch. ETH SIA GmbH. Das Projekt sieht eine Ueberbauung mit 5 unterschiedlich gestalteten Baukörpern vor, die giebelständig zur Würenloserstrasse angeordnet sind. Das Projekt, das seit dem Wettbewerb nur leicht überarbeitet und den Gegebenheiten angepasst wurde, bildet die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplanes.

### 2.2. Typologie

Allgemein	Das Projekt orientiert sich an der ortstypischen, grossmässtäblichen Bauweise mit verbindendem Satteldach und ihrer Nähe zur Strassenflucht. 5 giebelständig orientierte Baukörper reihen sich entlang der Würenloserstrasse auf und fügen sich auf selbstverständliche Weise in die gewachsene Struktur ein. Die leichte Auffächerung und die versetzte Lage der Volumina schaffen spannungsvolle Aussenräume, die durch Nähe und Weite geprägt sind. Das Spiel zwischen ortstypisch grossen Dachüberständen sowie minimalen Ueberständen knüpft einerseits an die Sehgewohnheiten des Ortes an und erzeugt andererseits eine besondere Plastizität der Baukörper. Diese Weiterführung des Siedlungsmusters südlich der Landstrasse entspricht auch dem Schutzziel des Ortsbildschutzes gemäss Inventarblatt des Amtes für Raumplanung.
Anzahl Baukörper	Die gewählte lockere Anordnung von fünf neuen Baukörpern setzt die bestehende Bebauung in der Kernzone fort. Es sind 4-5 Baukörper vorstellbar, was die Analyse der Wettbewerbsbeiträge gezeigt hat.

Gebäudetypen Um ein ruhiges Siedlungsbild zu erhalten, ist die Anordnung von maximal drei Gebäudegrössen optimal

Gebäude 1	Kernzone II	35 x 12.0m (maximal)
Gebäude 2	Kernzone II / Wohnzone	30 x 14.5m (maximal)
Gebäude 3	Wohnzone	26 x 13.0m (maximal)

Ausnutzungsziffer Die Ausnutzung wird aufgrund der folgenden Berechnungsart gerechnet:

Zone	Ausnutzungsziffer	Anrechenbare Landfläche	Arealbonus	Bruttogeschossfläche
Kernzone II	40%	2'782 m2		1'113 m2
Wohnzone (W2B)	35%	4'466 m2	10%	1'719 m2
Total		<b>7'248 m2</b>		<b>2'832 m2</b>
Total	<b>Pauschal</b>			<b>2850 m2</b>

Es wird die ursprüngliche Landfläche angerechnet. Spätere Landabtretungen für Verkehrszwecke (Kreisel, Busstation, etc.) werden dabei nicht berücksichtigt.

Um eine regelmässige Ueberbauung des Areals zu erreichen, ist es sinnvoll einen Ausnutzungstransfer zwischen den beiden Zonen zuzulassen. Im Fall des gezeigten Wettbewerbsprojektes findet dieser Transfer zugunsten der Wohnzone statt.

Die Ausnutzungsziffer gemäss Grundordnung kann mit den 5 Baukörpern – bei Ausschöpfung der zulässigen Gebäudemasse – gut erreicht werden.

### 3. Erläuterungen zu den Vorschriften

#### 3.1. Allgemeine Bestimmungen / Geltungsbereich

Geltungsbereich /  
Parzellen

Der Baubereich innerhalb der beiden Parzellen wird durch die Strassenabstandlinien bzw. Grenzabstände bestimmt.

Im Bereich der Landstrasse wird eine Vorzone von 9m eingehalten, die als Begegnungszone öffentlich zugänglich sein soll.

Entlang der Würenloserstrasse wird der Strassenabstand auf 6m festgelegt. Diese Nähe sowie die giebelständige Orientierung ergibt ein für den Ort charakteristisches Strassenbild mit einer dichten Abfolge von querstehenden Volumnen.

Mit Protokollauszug vom 20. Dezember 2010 hat der Gemeinderat von Otelfingen den Antrag für eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes im Bereich des Kreisels unterstützt (Beilage)

Mit Besprechung vom 16.3.2011 und Stellungnahme vom Amt für Raumplanung vom 22.3.2011 ist auch im Bereich der Wohnzone die Unterstützung einer Unterschreitung des ordentlichen Strassenabstandes von 8m auf 6m ausgesprochen worden (Beilagen).

An der Südgrenze wurde im Einvernehmen mit dem Nachbarn ein Landabtausch, sowie ein Näherbaurecht auf 5m vereinbart.

Gegen die Liegenschaft Landstrasse 8 gilt der normale Grenzabstand von 5m für oberirdische Bauten. Unterirdische Bauten (wie z.B. eine Verbindung zu den Kellerflächen der Gewerbeliegenschaft) sind bis an die Grenze möglich.

#### 3.2. Planungs- und Baubestimmungen

Nutzweise /  
Schwerpunkt  
Wohnnutzung

Es sollen die zonengemässen Nutzungen zugelassen werden. Der Wettbewerb und damit das vorgelegte Projekt sieht im nördlichsten Gebäude im Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vor (Mindestanteil > 20% der KII – Nutzung), in den Obergeschossen Kleinwohnungen, in den übrigen 4 Gebäuden sollen Familienwohnungen erstellt werden. Insgesamt sollen ca. 30-35 Wohnungen erstellt werden. Im übrigen ist auch altersgerechtes und begleitetes Wohnen denkbar. In diesem Falle wäre es sinnvoll, wenn die zusammengehörenden Gebäude durch einen erdgeschossigen, witterungsgeschützten Korridor miteinander verbunden werden können.

Die geplante Ueberbauung verhilft der Gemeinde zu attraktiven Steuermehreinnahmen.

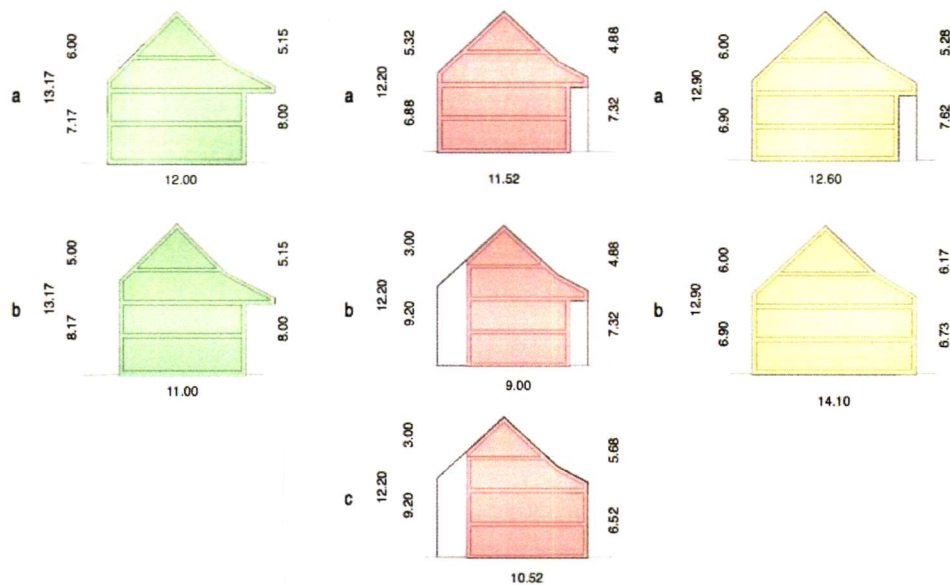
Anzahl Geschosse /  
Gebäudehöhe

Das Projekt geht von der zonengemässen Geschosshöhe aus; die Häuser weisen 2 Vollgeschosse auf. Die Typologie der Gebäude, die Vor- und Rücksprünge unter einem durchlaufenden Giebeldach vorsehen, führen dazu, dass teilweise ein drittes Vollgeschoss unter Einhaltung der zulässigen Gesamthöhe auf einer Seite des Baukörpers sichtbar wird. Auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite ist die Geschosshöhe einzuhalten.

Nach Absprache mit dem Gemeinderat wird das dritte Vollgeschoss bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet, sofern sich das Projekt typologisch am Wettbewerbsprojekt orientiert.

Bei der Berechnung der Gesamtgebäudehöhe soll der gestalterische Spielraum unterschiedliche Gebäudeformen zulassen. Die zonengemässe Gesamthöhe soll nicht überschritten werden, es können jedoch Transfers zwischen Gebäudehöhe (8.1m) und Firsthöhe (6.0m bzw. 7.0m) möglich sein. Die Gesamthöhe darf, ausgehend vom künftig gewachsenen Terrain, maximal 13.5m (anstatt 14.1m) betragen.

Beispiele aus  
Wettbewerbsbeitrag



Längen / Breiten

Es werden zwei zulässige Gebäudetypen definiert.

In der Kernzone II soll mit Gebäudelängen von max. 35m Länge die Möglichkeit geschaffen werden, dominante Gebäude als Pendant zu den nördlich der Landstrasse liegenden Bauten gegenüberzustellen.

Die Gebäudebreite darf maximal 13m betragen, wobei die effektiv in Erscheinung tretenden Giebelseiten nicht mehr als 12m aufweisen soll. Auf diese Art ist die Möglichkeit gegeben, das angestrebte Bild mit Vorsprüngen auf maximal 1/4 der Gebäudelänge zu realisieren.

In der Wohnzone W2B soll die Gebäudelänge im Hinblick auf eine einheitliche Ueberbauung maximal 35m betragen. Hier können Gebäudebreiten innerhalb des Rahmens der BZO realisiert werden.

Gewachsenes Terrain

Heute präsentiert sich das Gebiet des Gestaltungsplanes als Mulde zwischen Landstrasse und Würenloserstrasse. Die Liegenschaft Landstrasse 8 grenzt sich heute zur Parzelle mit einer Stützmauer ab. Ziel der Anhebung des Terrains ist, eine von Westen nach Osten und Norden nach Süden regelmässig abfallende Fläche zu erhalten. Das künftig gewachsene Terrain ist im Gestaltungsplan mit Höhenkurven festgelegt.

Für die einzelnen Baufelder wird eine Erdgeschosskote festgelegt.

An der südlichen Grenze der Parzelle bildet eine leichte Böschung den Uebergang zur Landwirtschaftszone.

Alle übrigen Veränderungen können nach Art. 14 BZO getätigt werden.

### 3.3. Bestimmung der Gestaltung

Gestaltung

Die Ueberbauung sieht eine Gesamtüberbauung vor, bei der zonenübergreifend eine einheitliche Gestaltung angestrebt wird.

Die einheitliche Gestaltung drückt sich auch in der Dachform (Satteldächer) und in der Firstrichtung aus (West-Ost-Orientierung).

Dachgestaltung  
Dachaufbauten /  
Dachfenster

Die Dachgestaltung der Kernzone II (Satteldächer) wird auch für die Wohnzone (W2B) übernommen. Entlang der Landstrasse soll die Dachfläche nicht durch Dachaufbauten gestört werden, Belichtung der Räume kann nur durch Dachflächenfenster erreicht werden.  
Auf allen übrigen Dachflächen sind Dachaufbauten gemäss Vorschriften der BZO möglich.

### 3.4. Bestimmungen der Erschliessung

Erschliessung

Das Areal muss von der Würenloserstrasse her erschlossen werden. Es ist eine Einfahrt für Tiefgarage und Besucher-Parkplätze anzustreben.  
Die Erschliessung erfolgt im nördlichen Teil des Areals im Abstand von 50m ab Strassenkreisel und wird mit einem Bereich eingegrenzt. Die Anlieferung der Gewerbebetriebe im Haus 1 erfolgt ebenfalls über diese Einfahrt, wobei die vorgesehenen Gewerbenutzungen nur zu einem geringen Anlieferungsverkehr führen (Laden, Café, Büro, etc.)

Parkierung

Für die Parkierung wird eine Tiefgarage erstellt (Typ A), in der die gemäss BZO erforderlichen Abstellplätze platziert werden (ca. 55-60 PP). Die Besucherplätze sind oberirdisch neben der Garagenabfahrt vorzusehen. Nebst der Tiefgarage kann eine Anbindung des Untergeschosses der Liegenschaft Landstrasse 8 angestrebt werden. Von der Landstrasse her ist kein Fahrzeugzugang erlaubt.

### 3.5. Bestimmungen zur Umwelt

Lärmschutz

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplanes „Heidenwis“ gilt als erschlossen. Daher sind entlang von beiden Strassen die Immissionsgrenzwerte (IGW) zu beachten.  
Für das Gebiet des Gestaltungsplanes gelten die Empfindlichkeitsstufen des Zonenplanes.  
Kernzone II                      ES III  
Wohnzone (W2B)                ES II  
Das Gebiet ist durch den Verkehr stark lärmbelastet. Massnahmen betreffen vor allem das nördlichste Gebäude, wo mit organisatorischen Massnahmen (Wohnungsgrundrisse) oder speziellen Nutzungen auf die Situation reagiert werden muss.

Kanalisation

Ein Gutachten wurde bereits von der Bauherrschaft in Auftrag gegeben und liegt im Anhang bei.  
Durch die Parzelle führt die Kanalisationsleitung SBR 1100. Die bestehende Leitung muss gesichert werden und dient auch der Einleitung der Siedlungsentwässerung. Eine Anbindung der Tiefgarage an die Kellerräume der Liegenschaft Landstrasse 8 muss oberhalb der Kanalisationsleitung erfolgen.

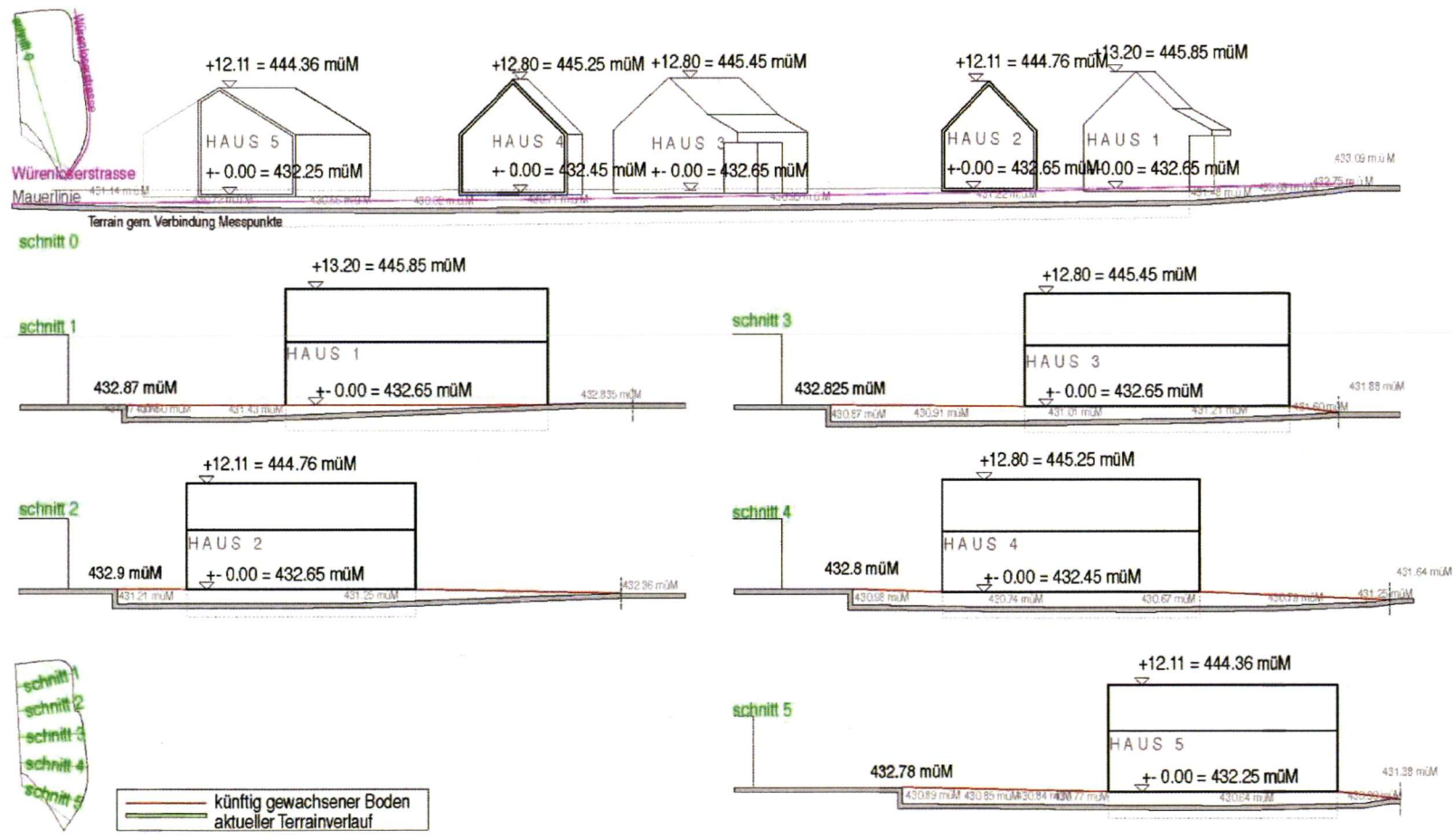
### 3.6. Antrag

U. M. Weidmann, Eigentümer der Parzellen, beantragt der Gemeinde, dem vorgelegten privaten Gestaltungsplan zuzustimmen.

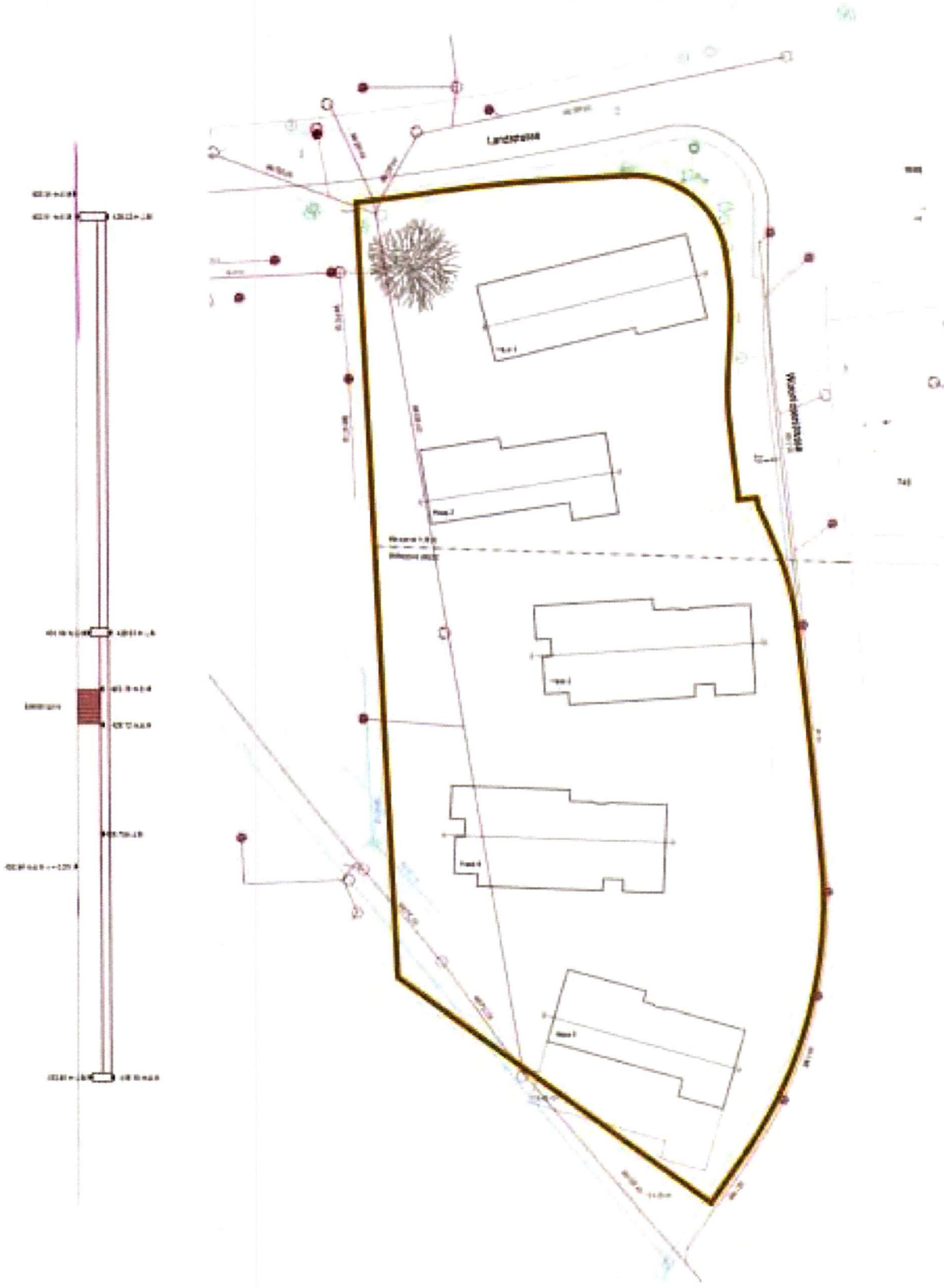
## 4. Ablauf und Verfahren

### 4.1. Ablauf

1.	Erarbeitung Gestaltungsplan mit dem Grundeigentümer	Januar – März 2011
2.	Vorgespräche ARE, Gemeinde	April 2011
3.	Bereinigungen (Anpassungen, Wünsche)	April 2011
4.	Vorprüfung	Mai/ Juni 2011
5.	Auflage & Ausschreibung während 60 Tagen gem. PBG § 7	August/ September 2011
6.	Anhörung nebengeordneter Planungsträger gem. PBG § 7	August/ September 2011
7.	Ueberarbeitung Unterlagen	Oktober 2011
8.	Bericht über die nicht berücksichtigten Einwände	Oktober 2011
9.	GR Verabschiedung für Gemeindeversammlung	Oktober 2011
10.	Gemeindeversammlung	12. Dezember 2011
11.	Ausschreibung Beschluss GV § 88 PBG	Dezember 2011
12.	Genehmigung durch die kantonale Baudirektion	März 2011
13.	Ausschreibung der Genehmigung	März 2011



Lage der Kanalisationsleitung  
im Wettbewerbsprojekt



Urs M. Weidmann  
Dorfstrasse 11

**8803 Rüschlikon**

Sachbearbeiter: V. Braig

Wiesendangen, 26. Oktober 2011 rev.

**rev. Stellungnahme zum Lärmschutz**

Überbauung Otelfingen - Richtprojekt

## 1. Problemstellung

Das Büro mühlebach partner ag wurde beauftragt, das geplante Objekt Überbauung Otelfingen im Bezug auf Lärmschutz auf die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung LSV und somit der Bewilligungsfähigkeit zu untersuchen.

Wegen geänderten Verkehrszahlen revidierte Stellungnahme.

## 2. Grundlagen

- Besprechungen mit Bischoff Kopp Dipl. Arch. ETH / SIA GmbH
- Planunterlagen Richtprojekt 1: 500 und 1:100; Stand WBW
- Verkehrszahlen von Lärmfachstelle Kt. Zürich; Stand 25.10.2011
- Lärmschutzverordnung LSV
- Zonenplan Otelfingen

## 3. Beurteilung

### 3.1. LSV Art. 31 **Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

<sup>1</sup> Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder

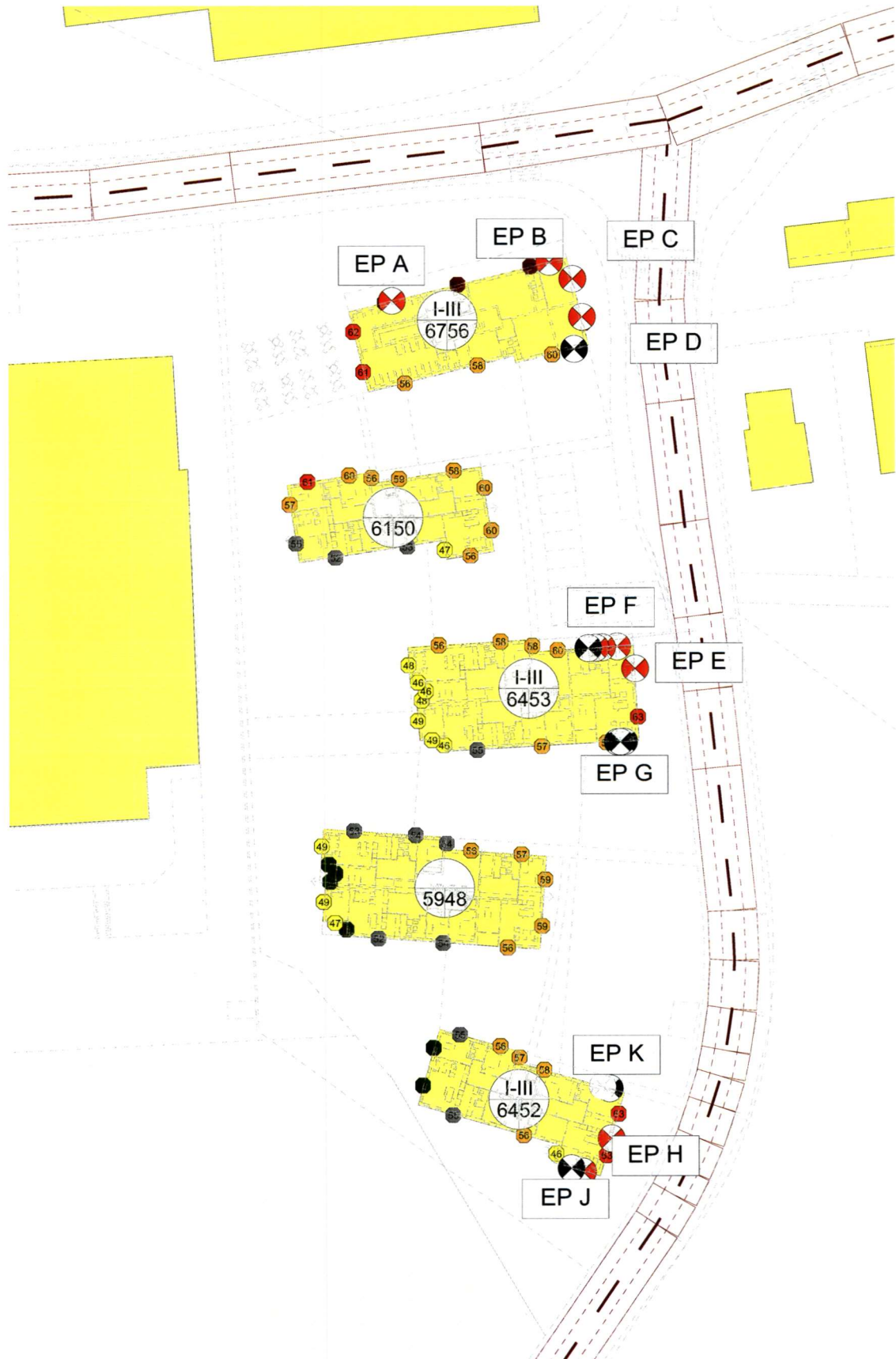
b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

<sup>2</sup> Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

<sup>2</sup> Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Massnahmen.



3.5. Bild 1 Situation der 5 Gebäude mit Anordnung der Immissionspunkte und Hausbeurteilungspegelwerten (Berechnungen mit Simulationsprogramm CadnaA)



## Beurteilung

Die Neuüberbauung Landstrasse - Würenloserstrasse in Otelfingen wird von den beiden Strassen mit Strassenlärm belastet. Beim an der Kreuzung Land-/ Würenloserstrasse gelegenen Haus 1 werden die Immissionsgrenzwerte auf der Nord- und auf der Ostfassade teilweise um bis zu 2 dB überschritten. Bei der West- und Südfassade werden die Grenzwerte eingehalten.

Bei den an der Würenloserstrasse gelegenen Häusern 3 und 5 werden die Immissionsgrenzwerte jeweils auf der Ostfassade um bis zu 4 dB überschritten. Bei den Nord-, West- und Südfassaden werden die Grenzwerte grösstenteils eingehalten. Teilweise werden im Bereich nahe der Ostfassade die Grenzwerte Wohnen noch geringfügig überschritten. Es dürfen sich gemäss LSV keine relevanten Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen an den Ostfassaden befinden.

Die Häuser 2 und 4 sind so weit von der Würenloserstrasse entfernt, dass auf allen Fassaden die Immissionsgrenzwerte für Wohnräume eingehalten werden können.

Die Immissionsgrenzwerte für Betriebsräume (Gewerbe) werden bei allen fünf Häusern auf allen Fassaden eingehalten.

### 3.6. Berechnete Immissionspegel auf den lärmrelevanten Fassaden

Haus 1

Bezeichnung	Pegel Lr		Immissionsgrenzwerte LSV für Wohnräume	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
EP A EG	64.5	53.9	65	55
<b>EP A 1.OG</b>	<b>65.7</b>	<b>55.1</b>	65	55
<b>EP A 2.OG</b>	<b>65.9</b>	<b>55.3</b>	65	55
<b>EP B EG</b>	<b>65.9</b>	<b>55.3</b>	65	55
<b>EP B 1.OG</b>	<b>66.7</b>	<b>56.1</b>	65	55
<b>EP B 2.OG</b>	<b>66.7</b>	<b>56.2</b>	65	55
EP C EG	65	54.1	65	55
<b>EP C 1.OG</b>	<b>65.7</b>	54.9	65	55
<b>EP C 2.OG</b>	<b>65.6</b>	54.8	65	55
EP D EG	64.8	53.8	65	55
<b>EP D 1.OG</b>	<b>65.4</b>	54.5	65	55
<b>EP D 2.OG</b>	<b>65.4</b>	54.5	65	55

Immissionspunkte mit Immissionsgrenzwertüberschreitung sind rot und fett markiert.

Haus 3 und Haus 5

Bezeichnung	Pegel Lr		Immissionsgrenzwerte LSV für Wohnräume	
	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)
<b>EP E EG</b>	<b>64.3</b>	<b>52.9</b>	60	50
<b>EP E 1.OG</b>	<b>64.3</b>	<b>52.9</b>	60	50
<b>EP E 2.OG</b>	<b>63.8</b>	<b>52.5</b>	60	50
<b>EP F EG</b>	<b>60.9</b>	49.7	60	50
<b>EP F 1.OG</b>	<b>61.2</b>	50	60	50
EP F3 EG (6m)	59.3	48.1	60	50
EP F3 1.OG (6m)	60	48.8	60	50
EP G EG	59.6	48.3	60	50
EP G 1.OG	60.0	48.6	60	50
<b>EP H EG</b>	<b>63.4</b>	<b>52</b>	60	50
<b>EP H 1.OG</b>	<b>63.5</b>	<b>52.1</b>	60	50
<b>EP H 2.OG</b>	<b>63</b>	<b>51.6</b>	60	50
<b>EP J EG</b>	<b>60.6</b>	49.2	60	50
<b>EP J 1.OG</b>	<b>60.7</b>	49.3	60	50
<b>EP J 2.OG</b>	<b>60.4</b>	49	60	50
EP J1 EG (4m)	59.9	48.5	60	50
<b>EP J1 1.OG (4m)</b>	<b>60.2</b>	48.8	60	50
EP J1 2.OG (4m)	59.9	48.5	60	50
EP K EG	59.5	48.1	60	50
EP K 1.OG	59.9	48.6	60	50
EP K 2.OG	59.9	48.5	60	50

Immissionspunkte mit Immissionsgrenzwertüberschreitung sind rot und fett markiert.

### Wohnräume

Beim lärmexponierten zur Kreuzung (Kreisel) Landstrasse/Würenloserstrasse hin gelegenen Haus 1 müssen die Lüftungsfenster von Wohnräumen auf den strassenabgewandten Fassaden angeordnet werden oder mittels geeigneten lärmindernden Massnahmen (z.B.: Loggia) vor Lärm geschützt werden.

Beim Haus 3 und Haus 5 müssen die relevanten Lüftungsfenster auf den von der Würenloserstrasse abgewandten Nord- West- und Südfassaden angeordnet werden, nötigenfalls in ausreichender Distanz von der Ostfassade resp. von der Würenloserstrasse.

Notwendiger Mindest-Abstand des relevanten Lüftungsfensters zur Ostfassade:  
(Abstand Mitte Lüftungsfenster zur Gebäudeecke)

Haus 3 Nordfassade (EP F3): 6m

Haus 3 Südfassade (EP G): 2m

Haus 5 Nordfassade (EP K): 2m

Haus 5 Südfassade (EP J): 4m

(Abstände gelten ohne weitere Massnahmen wie z.B. Mauervorsprünge, Lärmschirme oder Loggien)

Mit den genannten Massnahmen können die Immissionsgrenzwerte der LSV für Wohnräume eingehalten werden.

**Gewerbliche Nutzungen: Gewerbe- respektive Betriebsräume**

Beim allen Gebäudeteilen können die Lüftungsfenster für Betriebsräume auf allen Fassaden angeordnet werden. Bei allen Gebäudeteilen resp. Fassaden wird der Immissionsgrenzwert eingehalten.

Vorbehaltlich einer Änderung der Verkehrszahlen sind bei allen fünf Häusern für Betriebsräume zum derzeitigen Stand der Berechnungen keine weiteren Massnahmen zum Lärmschutz nötig.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen. Für eventuelle weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**mühlebach partner ag**   
AKUSTIK + BAUPHYSIK

Volker Braig