



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 14-1518

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Zollstrasse 36, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30, www.are.zh.ch

Nr. 137/14

vom 12. Nov. 2014

# Privater Gestaltungsplan „Ämet“ Genehmigung

Gemeinde Birmensdorf

- Massgebende Unterlagen
- Vorschriften vom 10. Dezember 2013
  - Situation 1:500 vom 10. Dezember 2013
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Dezember 2013
  - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 23. Dezember 2013

### Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Birmensdorf stimmte am 4. März 2014 dem privaten Gestaltungsplan „Ämet“ zu. Mit Schreiben vom 20. August 2014 ersucht das Bauamt der Gemeinde Birmensdorf um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates Dietikon vom 14. April 2014 sowie des Baurekursgerichts vom 25. August 2014 kein Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Perimeter, für welchen der private Gestaltungsplan „Ämet“ erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W1/20% mit Gestaltungsplanpflicht und ist grossmehrheitlich noch nicht bebaut. Er umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814 sowie 3817.

Gemäss Art. 27, Abs. 2 der BZO soll im Gebiet Ämet mit einem Gestaltungsplan ein hochwertiges Wohnquartier mit siedlungsgerechten Strassenräumen und einem Quartierplatz geschaffen werden. Es soll eine qualitativ differenzierte Überbauungsstruktur realisiert werden, die dem Aussichtsschutz entlang der Geländekante sowie dem Siedlungsrand Rechnung trägt.

Gemäss dem Situationsplan umfasst der Perimeter sieben Baubereiche, die beidseitig entlang einer Quartierstrasse linear aufgereiht werden. Zwischen den Baubereichen kommen als Korridore angelegte Siedlungsfreiräume mit Wiesen und Bäumen zu liegen. Diese trennen die einzelnen Baubereiche und ermöglichen eine interne Quartierschliessung. Um den natürlichen Hangverlauf möglichst zu bewahren, wird das Terrain so gestaltet, dass es die Baubereiche um- und durchfließt. Zu diesem Zweck sollen Aufschüttungen und Abgrabungen möglichst vermieden werden. Entlang der Quartierstrasse werden die Besucherparkplätze, die Zufahrten in die Tiefgaragen sowie kleinere Platzstrukturen angeordnet. Den Abschluss der Quartierstrasse bildet ein Quartierplatz.

Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende, ortsbauliche Konzept weist eine hohe Qualität auf und ermöglicht die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität an einer sensiblen Hanglage.



## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Mit dem Gestaltungsplan „Ämet“ soll an einer ortsbaulich sensiblen Hanglage eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sichergestellt werden. Die Schaffung von siedlungsgerechten Strassenräumen mit eingebetteten Platzstrukturen soll diese Qualitäten zusätzlich stärken.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes Areal „Ämet“ liegt in der Bauzone. Die Gestaltungsplanvorschriften weichen von der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Birmensdorf ab. Gemäss § 86 PBG liegt die Zustimmung zum vorliegenden Gestaltungsplan daher in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 19. März 2010 sowie 18. Oktober 2012 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

## **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan, dem die Gemeindeversammlung Birmensdorf mit Beschluss vom 4. März 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 832.00 (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 Baurekursgericht 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 Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Birmensdorf wird eingeladen
  - Dispositiv I zu veröffentlichen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.



V. Mitteilung an

- Gemeinde Birmensdorf (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- SWR Geomatik AG (Schlieren), Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle)
- Gemeindeverwaltung Birmensdorf, Bausekretariat und z.Hd. Gemeinderat,  
Stallikonerstrasse 9, 8903 Birmensdorf (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

**Situation 1 : 500**

Verabschiedung Gemeinderat  
 an Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **04. März 2014**

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: **Werner Steiner**  
 Der Schreiber: **Angelo Umberg**

Von der Baudirektion genehmigt am: **12. Nov. 2014** BDV Nr. **137 1 14**

Für die Baudirektion: **U. Zimmermann**

Verfasser: **SWR INFRA AG**  
 RAUM • BAU • UMWELT  
 Beratende Ingenieure USIC / SIA  
 Datum: **10. Dez. 2013**

**Legende**

- | Festlegungen | Artikel          |
|--------------|------------------|
|              | Art. 3           |
|              | Art. 5 Abs. 1    |
|              | Art. 5 Abs. 3    |
|              | Art. 5 Abs. 8    |
|              | Art. 5 Abs. 9    |
|              | Art. 7 Abs. 1    |
|              | Art. 9 Abs. 3    |
|              | Art. 9 Abs. 3    |
|              | Art. 10 Abs. 1+2 |
|              | Art. 10 Abs. 2   |
|              | Art. 10 Abs. 2   |
|              | Art. 10 Abs. 4   |
|              | Art. 10 Abs. 5   |
|              | Art. 10 Abs. 7   |
|              | Art. 14 Abs. 2+3 |
|              | Art. 15 Abs. 2   |
|              | Art. 16 Abs. 1+2 |

**Hinweise**

- |  |                |
|--|----------------|
|  | Fahrbahn       |
|  | Trottoir       |
|  | Flurwege       |
|  | Übrige Flächen |
|  | Rampe          |
|  |                |

|                |                 |            |        |           |                         |
|----------------|-----------------|------------|--------|-----------|-------------------------|
| Auftrags-Code: | 21.00.0031.0004 | Format:    | 60/147 | Plan-Nr.: | 1                       |
| Rev.           | Erstell.-Datum  | Plot-Datum | SB-Z   | SB-I/PL   | Revisionshinweise       |
| -              | 03.05.2012      | 16.05.2012 | MRI    | CKa       | CKa                     |
| A              | 11.06.2013      | 11.07.2013 | MRI    | CKa       | CKa                     |
| B              | 10.12.2013      | 10.12.2013 | MRI    | MRA       | Verabschiedung GR an GV |



Von den Grundeigentümern aufgestellt:

|                      |  |                       |
|----------------------|--|-----------------------|
| Katastrernummer:     | Grundeigentümer:   | Datum / Unterschrift: |
| Kat.Nr.: 3810        | Walter Bickel  | 21.12.2014            |
| Kat.Nr.: 3811        | Erbengemeinschaft Ernst Landis                             | 21.12.2014            |
| Kat.Nr.: 3809        | Maja Eberhard-Hedinger                                     | 21.12.2014            |
| Kat.Nr.: 3813        | Erbengemeinschaft Lina Trachler                            | 21.12.2014            |
| Kat.Nr.: 3817        | Christoph Brand  | 8.12.2014             |
| Kat.Nr.: 3814        | Erbengemeinschaft Bertha Besler                            | 31.12.2014            |
| Kat.Nr.: 3806 & 3807 | Heinz Gössi  | 31.12.2014            |
| Kat.Nr.: 3805        | Alfred Stierli   | 31.12.2014            |
| Kat.Nr.: 3812        | Einfache Gesellschaft Christoph Bühler und Matthias Bühler | 13.1.2014             |
| Kat.Nr.: 3808        | Erna Hägi-Hedinger   | 31.12.2014            |



---

**Gemeinde Birmensdorf**  
**Privater Gestaltungsplan Ämet**

**Vorschriften**

**Verabschiedung  
Gemeinderat an Gemeindeversammlung**

**04. März 2014**

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: .....

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident:

Werner Steiner

Der Schreiber:

Angelo Umberg

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **12. Nov. 2014**

**BDV Nr. 1.137/14...**

Für die Baudirektion:

---


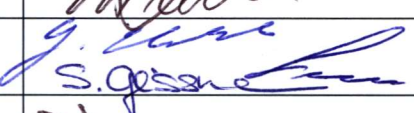

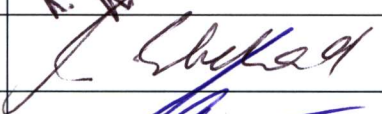




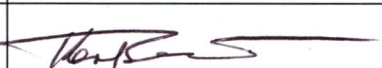
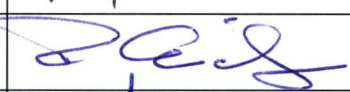


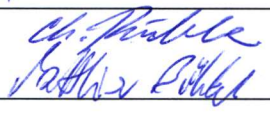


Verfasser:

SWR INFRA AG  
Beratende Ingenieure USIC / SIA  
Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

---

Datum: 10. Dez. 2013

**Aufgestellt durch**

| Kat. Nr.    | GrundeigentümerIn   | Datum      | Unterschrift  |
|-------------|---|------------|---|
| 3810        | Walter Bickel   | 8.1.14     |    |
| 3811        | Erbengemeinschaft Ernst Landis                                | 8.1.14     |    |
|             |   |            |    |
| 3809        | Maja Eberhard-Hedinger  | 8.1.14     |    |
| 3813        | Erbengemeinschaft Lina Trachsler                              | 31.12.2013 |    |
|             |   | 8.1.13     |   |
|             |   | 8.1.14     | V. Gisel  |
|             |   | 3.1.2014   |  |
| 3817        | Christoph Brand   | 8.1.2014   |  |
| 3814        | Erbengemeinschaft Bertha Besier                               | 8.1.2014   |  |
|             |   | 8.1.2014   |  |
| 3806 & 3807 | Heinz Gössi   | 3.1.2014   |  |
| 3805        | Alfred Stierli  | 8.1.14     |  |
| 3812        | Einfache Gesellschaft Bühler<br>Christoph und Bühler Matthias | 13.1.2014  |  |
|             |   |            |  |
| 3808        | Erna Hägi-Hedinger  | 3.1.2014   |  |

| <b>HAUPTKAPITEL</b> |  | <b>Seite</b> |
|---------------------|--|--------------|
| A                   | ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....              | 4            |
| B                   | BEBAUUNG .....                             | 5            |
| C                   | UMGEBUNG UND FREIRAUM.....                 | 7            |
| D                   | VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG ..... | 9            |
| E                   | VERSORGUNG, ENTSORGUNG UND ENERGIE.....    | 10           |
| F                   | QUALITÄTSSICHERUNG .....                   | 10           |
| G                   | SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....                  | 11           |

**ANHANG:**

**Anhang 1:** Liste mit zulässigen Baumarten

**A**

**ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

**Art. 1**

**Zweck**

- <sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität im Quartier durch Schaffung einer erfahrbaren Gesamtstruktur in der Bebauung und in den Freiräumen.
- <sup>2</sup> Mit der sorgfältigen Einbettung der Bebauung in der Landschaft soll der Lage des Ämet gebührend Rechnung getragen werden.
- <sup>3</sup> Durch Schaffung von siedlungsgerechten Strassenräumen mit eingebetteten Platzstrukturen erhält das Quartier seinen eigenen, hochwertigen Charakter.
- <sup>4</sup> Eine strukturierte Bebauung soll die Aussicht aus dem Gebiet gewährleisten.

**Art. 2**

**Bestandteile**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften, inklusive Anhang, dem zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 und dem Leitfaden für die Umsetzung zusammen.
- <sup>2</sup> Das im Leitfaden beschriebene gestalterische Konzept bildet den verbindlichen Gesamtrahmen für die Quartiergestaltung. Die Erläuterungen der einzelnen Vorschriften zeigen den Interpretationsrahmen der einzelnen Bestimmungen auf.

**Art. 3**

**Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan umfasst den im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter, welcher massgebend ist für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften.

**Art. 4**

**Verhältnis zum geltenden Recht**

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO).

**B** **BEBAUUNG**

**Art. 5** **Gebäude**

**Oberirdische  
Baubereiche**

<sup>1</sup> Gebäude müssen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereichen A bis G platziert werden.

<sup>2</sup> Die Baubereichsgrenzen dürfen auf max. 1/3 der Fassadenlänge mit Vordächern im Eingangsbereich, nicht abgestützten Balkonen und Erkern bis max. 2.0 Meter überstellt werden. Diese Regel gilt ausschliesslich entlang der Baubereichsgrenzen gemäss Art. 5 Abs.1 und nicht entlang der Grenzen des Anordnungsspielraums gemäss Art. 5 Abs. 9.

**Gebäudeausrichtung**

<sup>3</sup> Die Baukörper müssen rechtwinklig gestaltet und entlang der im Situationsplan vorgegebenen Richtung oder senkrecht dazu ausgerichtet sein.

<sup>4</sup> Es ist eine Abweichung von max. 3 Grad von der Sollvorgabe zulässig. Innerhalb eines Baubereiches müssen alle Gebäude genau die gleiche Ausrichtung aufweisen.

**Anzahl Bauten**

<sup>5</sup> Pro oberirdischen Baubereich wird die minimale und maximale Anzahl Hauptgebäude festgelegt und im Situationsplan bezeichnet.

**Etap pierung**

<sup>6</sup> Bei einer Etappierung der Überbauung innerhalb eines Baubereiches ist mittels Grobkonzept nachzuweisen, dass die restlichen Baubereichsflächen nach den Gestaltungsplanvorschriften überbaut werden können. Das Grobkonzept hat folgenden Minimalinhalt zu umfassen:

- Anzahl der geplanten Gebäude
- Grobe Kuben der Gebäude mit Höhenlage
- Festlegung von Siedlungsfreiraumflächen und übrigem Freiraum
- Gestaltungsgrundsätze für den übrigen Freiraum.

**Gebäudetypologie**

<sup>7</sup> Alle Gebäude sind mit Flachdach zu gestalten. Die Flachdächer sind zu begrünen.

**Zulässige Nutzungen**

<sup>8</sup> Es gelten die Vorschriften über die Nutzungsweise der Wohnzonen gemäss BZO.

**Unterirdische  
Baubereiche**

<sup>9</sup> Unterirdische Bauten müssen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten unterirdischen Baubereiche angeordnet werden.

**Anordnungsspielraum**

<sup>10</sup> Zur Erreichung einer guten Gestaltung der Bebauung dürfen im ausgewiesenen Anordnungsspielraum einzelne oberirdische und unterirdische Gebäudeteile über die Baubereiche oder die Begrenzung der Freiraumkorridore hinaus ragen.

**Trafostation**

<sup>11</sup> Die Trafostation darf im „Siedlungsfreiraum Korridor“ sowie ausserhalb und innerhalb der Baubereiche platziert werden. Die Anlage ist dabei unterirdisch zu erstellen und der Zugang / Abgang ist sorgfältig zu gestalten und

muss sich gut in die Umgebung und Bebauung einpassen.

**Art. 6**

**Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Vollgeschosse max.          | 2                           |
| anrechenbare Dachgeschosse  | 0                           |
| anrechenbare Untergeschosse | 1                           |
| Ausnutzungsziffer max. %    | 40                          |
| Überbauungsziffer max. %    | 30                          |
| Grundabstand                | definiert durch Baubereiche |

**Art. 7**

**Gebäudehöhen**

**Gewachsenes Terrain**

<sup>1</sup> Das baurechtlich verbindliche gewachsene Terrain ist im Situationsplan mit Höhenlinien bezeichnet.

**Gebäudehöhen**

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe beträgt mit Ausnahmen gemäss Abs. 3 bis 5 maximal 9.50 Meter.

<sup>3</sup> Für die Gebäude innerhalb von 25 m entlang der Bauzonengrenze, dem Südrand der neuen Erschliessungsstrasse und dem östlichen Feldweg gilt für die Gebäudeecke mit dem höchstgelegenen Bodenpunkt eine maximale Gebäudehöhe von 7.0 Metern.“

<sup>4</sup> Bei einem Verzicht auf ein Vollgeschoss reduziert sich die Gebäudehöhe um 2.5 Meter.

<sup>5</sup> Zur Gestaltung eines Sichtschutzes für technische Anlagen oder zur Dachwasserretention darf die Gebäudehöhe um max. 0.5 m erhöht werden.

**Art. 8**

**Nutzung der Dachflächen des obersten Geschosses**

**Dachaufbauten**

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

**Weitere Nutzungen**

<sup>2</sup> Alle weiteren Nutzungen wie Dachgärten, Sitzplätze, Wäschetrocknung, etc. sind untersagt.

**Art. 9**

**Gestaltung**

**Anforderungen**

<sup>1</sup> An den ortsbaulichen Entwurf und die architektonische Ausgestaltung der Bauten im Sinne des gestalterischen Konzeptes gemäss Kap. 2.2 im Leitfaden zur Umsetzung werden hohe Anforderungen gestellt.

**Sitzplätze** <sup>2</sup> Sitzplätze sind als baulich präzise gefasste Elemente im Umfang gemäss Art. 12 mit direktem Bezug zum Gebäude zu gestalten.

**Grundstückszufahrten** <sup>3</sup> Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind sorgfältig zu gestalten und müssen sich gut in die Gesamtgestaltung der Bebauung einpassen.

## C UMGEBUNG UND FREIRAUM

### Art. 10 Siedlungsfreiraum

**Siedlungsfreiraum Korridore fix** <sup>1</sup> Zwischen jeweils zwei Baubereichen sind Siedlungsfreiraumkorridore von 16 Metern Breite ausgeschieden.

**Siedlungsfreiraum Korridore mit Bewegungsspielraum** <sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche C, D und E sind flexible Siedlungsfreiraumkorridore von 10 Metern Breite ausgeschieden. Die Korridore können im Rahmen des Bewegungsspielraumes gemäss Situationsplan verschoben werden.

<sup>3</sup> Die Grundausrichtung und der Charakter als Freihaltekorridor müssen beibehalten werden.

**Gestaltung der Korridore** <sup>4</sup> Die Gestaltung erfolgt im Rahmen der Bebauung mit Wiesen und einzelnen grossen und mittleren Bäumen gemäss Baumliste in Anhang 1. Die Mindestanzahl Bäume ist im Situationsplan vorgegeben. Die Bäume müssen über den gesamten Korridor verteilt gepflanzt werden.

**Siedlungsfreiraum Flächen** <sup>5</sup> Das im Gestaltungsplan schematisch dargestellte Gebiet vom Grundstückrand und den Freiraumkorridoren bis zu den ersten Gebäuden muss als Siedlungsfreiraum grundsätzlich mit Wiesen gestaltet werden. Einzelbäume gemäss Baumliste sind zugelassen. Der Abstand zwischen zwei Bäumen beträgt mindestens 30 Meter.

**Trennende Elemente** <sup>6</sup> Trennende Elemente wie hohe Hecken, hohe Zäune (offene Einfriedungen), Sichtschutzwände (geschlossene Einfriedungen), etc. sind in allen Siedlungsfreiräumen mit Ausnahmen gemäss Abs. 7 grundsätzlich untersagt.

**Niedrige Bepflanzung** <sup>7</sup> Im Bereich zwischen den äusseren Fassaden und den Siedlungsfreiräumen sind niedrige Bepflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 150 cm und niedere Zäune (offene Einfriedungen) bis zu einer Höhe von maximal 100 cm zugelassen. Diese Elemente können sich auch auf die Siedlungsfreiraumkorridore erstrecken. Im Bereich von Sitzplätzen sind punktuell beschränkt auch höhere Bepflanzungen zulässig.

### Art. 11 Übriger Freiraum

**Übriger Freiraum** <sup>1</sup> Der übrige Freiraum ist der Freiraum zwischen den Gebäuden und im Situationsplan nicht dargestellt. Er ist pro Baubereich einheitlich zu gestalten.

**Kinderspielflächen im** <sup>2</sup> Private Kinderspielflächen und Spielgräte müssen innerhalb der Baube-

- übrigen Freiraum** reiche angeordnet werden. Die Erstellung der Kinderspielflächen in den definierten Siedlungsfreiraumkorridoren ist nicht gestattet. Für die Bemesung dieser Flächen gilt Art. 32 BZO mit einem reduzierten Anteil von 5%.
- Art. 12** **Terraingestaltung**
- Terrainveränderungen**
- <sup>1</sup> Der Charakter des bestehenden, durchfliessenden Terrains ist grundsätzlich zu erhalten. Terrainveränderungen müssen in diesem Charakter gestaltet werden. Dies gilt insbesondere für die fixen Siedlungsfreiraumkorridore.
  - <sup>2</sup> In allen Siedlungsfreiräumen müssen Veränderungen am Terrain als baulich präzise gefasste Eintiefungen oder Erhöhungen gestaltet sein. Ab einer Höhe von +/-75 cm ab dem gewachsenen Terrain erfolgt die Gestaltung mit Mauern.
  - <sup>3</sup> In allen Siedlungsfreiräumen sind massvolle Eintiefungen und Erhöhungen mit direktem Bezug zum Gebäude zulässig.
  - <sup>4</sup> Art. 33 Abs. 1 BZO ist aufgehoben.
  - <sup>5</sup> Die Untergeschosse dürfen maximal auf der Länge des halben Gebäudumfangs über die gesamte Geschosshöhe freigelegt sein. Wenn das halbe UG schon frei liegt, sind keine weiteren Freilegungen mehr zulässig. Eintiefungen sind nach den Regeln von Abs. 3 zu gestalten.
  - <sup>6</sup> Für die Gestaltung von Zufahrten durch Siedlungsfreiräume sind massvolle Aufschüttungen und Abgrabungen im Rahmen der Gestaltungsvorgaben von Art. 9 Abs. 3 zulässig.
  - <sup>7</sup> Bei sehr guter Gestaltung im Rahmen einer überzeugenden Gesamtidee zur Terraingestaltung sind oberhalb von Mauern Böschungen bis 1 Meter Höhe zulässig.
  - <sup>8</sup> Im übrigen Freiraum sind grössere Terrainveränderungen zugelassen.
- Art. 13** **Gestaltung**
- Anforderungen**
- An die Gestaltung der Umgebung, des Freiraums und des Terrains im Sinne des gestalterischen Konzeptes gemäss Kap. 2.2 im Leitfaden zur Umsetzung werden hohe Anforderungen gestellt.
- Für die Terrain- und Freiraumgestaltung ist zwingend ein Landschaftsarchitekt beizuziehen.

- D** **VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**
- Art. 14** **Strassenerschliessung**
- Tempo-30** <sup>1</sup> Die neue Quartierstrasse muss als Tempo 30-Zone mit wechselseitigen Besucherparkplätzen und Einzelbäumen ausgebildet werden.
- Platzstrukturen** <sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Platzstrukturen sind als Aufenthaltsbereiche nutzbare Freiräume zu gestalten. Kleine, gut gestaltete, öffentliche Spielgeräte und eine zurückhaltende Möblierung sind im Rahmen der Platzgestaltung zugelassen.
- <sup>3</sup> Die Platzstruktur beim Kreisel ist mit niedriger Bepflanzung gemäss Art. 10 Abs. 7 gegen die Fahrbahn und das angrenzende Privatgrundstück abzuschirmen.
- Umsetzung** <sup>4</sup> Die bauliche und rechtliche Umsetzung aller Elemente der Strassenerschliessung erfolgt über den Quartierplan als Gesamtprojekt ohne Etappierung.
- Art. 15** **Parkierung**
- Abstellplätze, Zufahrten** <sup>1</sup> Die Abstellplätze für Bewohner sind vollständig unterirdisch oder in einem Untergeschoss anzuordnen. Die Anzahl der Pflichtabstellplätze wird gemäss BZO festgelegt. Die Zufahrten zu den Baubereichen sind im Situationsplan festgelegt. Wo ein Anordnungsspielraum besteht ist dieser im Plan aufgezeigt.
- Besucherparkplätze** <sup>2</sup> Im Rahmen der Quartierserschliessung sind mindestens 40 Besucherparkplätze als Längsparkierung entlang der Fahrbahn an den im Situationsplan bezeichneten Orten bereitzustellen.
- <sup>3</sup> Im Rahmen der Überbauung sind keine weiteren Besucherparkplätze mehr auszuweisen.
- <sup>4</sup> Die Parkplatzflächen müssen sich in der Materialisierung von der Fahrbahn abheben und damit eine gute Strassenraumgestaltung unterstützen. Details werden im Rahmen des Erschliessungsprojektes festgelegt.
- <sup>5</sup> Die Bewirtschaftung und der Unterhalt der Besucherparkplätze obliegen den privaten Grundeigentümern. Die notwendigen Regelungen werden im Quartierplan getroffen.
- Art. 16** **Fusswege**
- <sup>1</sup> Die im Situationsplan ausgewiesenen Quartierwege werden als öffentliche Fusswege erstellt. Die rechtliche Regelung erfolgt im Quartierplan.
- <sup>2</sup> Die Quartierwege werden zeitlich nach der angrenzenden Bebauung als Erschliessungsanlagen durch den Quartierplan erstellt.



**G** **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Art. 20** **Inkrafttreten**

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

**Art. 21** **Baufreigaben**

Im gesamten Perimeter werden Baufreigaben erst nach Abschluss aller Erschliessungsarbeiten erteilt.

\*\*\*\*\*

**ANHANG 1: LISTE DER ZULÄSSIGEN BAUMARTEN**

**Baumliste Siedlungsfreiräume**

| Einheimische Baumarten | Name botanisch      | Liefergrösse (Stammumfang) | Wuchsrösse nach ca. 20 Jahren (Höhe x Breite) |
|------------------------|---------------------|----------------------------|---|
| Feldhorn               | Acer campestre      | 18-20 cm                   | 10 x 6 m                                      |
| Weisserle              | Alnus incana        | 20-22 cm                   | 10 x 6 m                                      |
| Weissbirke             | Betula pendula      | 20-22 cm                   | 15 x 8 m                                      |
| Hainbuche              | Carpinus betulus    | 18-20 cm                   | 10 x 8 m                                      |
| Weissdorn              | Crataegus laevigata | 16-18 cm                   | 8 x 6 m                                       |
| Wildkirsche            | Prunus avium        | 22-25 cm                   | 12 x 8 m                                      |
| Traubenkirsche         | Prunus padus        | 20-22 cm                   | 8 x 6 m                                       |
| Salweide               | Salix caprea        | 20-22 cm                   | 8 x 6 m                                       |
| Mehlbeere              | Sorbus aria         | 16-18 cm                   | 10 x 6 m                                      |
| Vogelbeere             | Sorbus aucuparia    | 18-20 cm                   | 10 x 6 m                                      |

Anmerkung zu Lieferqualität und Liefergrösse:


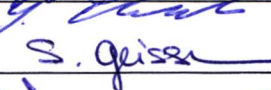
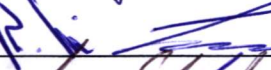



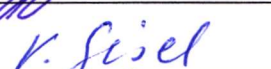


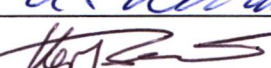
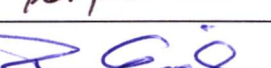
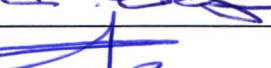


Die Laubbäume sind mit Ballen oder Container zu liefern.

Generell sollen Hochstamm bäume gepflanzt werden, vereinzelt können aber auch von unten verzweigte Bäume in einer vergleichbaren Grösse verwendet werden.

Aufgrund unterschiedlicher Freiklassen der Baumarten, wurden die Liefergrössen bei jeder Baumart so angepasst, dass die Kosten pro Einzelbaum ungefähr gleich sind (ca. 1'000.- CHF brutto).



**Aufgestellt durch**

| Kat. Nr.    | GrundeigentümerIn  | Datum      | Unterschrift   |
|-------------|--|------------|--|
| 3810        | Walter Bickel  | 8.1.14     |   |
| 3811        | Erbengemeinschaft Ernst Landis                             | 8.1.14     | <br>S. Geisser                            |
|             |  |            |   |
| 3809        | Maja Eberhard-Hedinger                                     | 8.1.14     | <br>Eberhard                              |
| 3813        | Erbengemeinschaft Lina Trachsler                           | 31.12.2013 |   |
|             |  | 1.1.14     |   |
|             |  | 8.1.14     | V. Geisel  |
|             |  | 8.1.2014   |   |
| 3817        | Christoph Brand  | 8.1.2014   | <br>U. Brand                             |
| 3814        | Erbengemeinschaft Bertha Besier                            | 8.1.2014   |   |
|             |  | 8.1.2014   |   |
| 3806 & 3807 | Heinz Gössi  | 31.2014    |   |
| 3805        | Alfred Stierli   | 8.1.14     | <br>Alfred Stierli                      |
| 3812        | Einfache Gesellschaft Bühler Christoph und Bühler Matthias | 13.1.2014  | <br>Christoph Bühler<br>Matthias Bühler |
|             |  |            |  |
| 3808        | Erna Hägi-Hedinger   | 31.2014    |   |



## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>AUSGANGSLAGE .....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1       | Einleitung .....   | 5         |
| 1.2       | Bau- und Zonenordnung .....  | 7         |
| 1.3       | Koordination mit Quartierplan Ämet.....  | 7         |
| 1.4       | Potentialabschätzung .....   | 8         |
| <b>2.</b> | <b>ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES.....</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1       | Ziele des Gestaltungsplanes .....  | 9         |
| 2.2       | Gestalterisches Konzept .....  | 9         |
| <b>3.</b> | <b>BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>4.</b> | <b>ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN VORSCHRIFTEN .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>5.</b> | <b>BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DER KANTONALEN<br/>GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (ART. 47 RPV).....</b> | <b>30</b> |
| <b>6.</b> | <b>VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION .....</b>   | <b>32</b> |
| 6.1       | 1. Vorprüfung .....  | 32        |
| 6.2       | 2. Vorprüfung .....  | 32        |
| <b>7.</b> | <b>ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE.....</b>   | <b>32</b> |
| <b>8.</b> | <b>FESTSETZUNG UND GENEHMIGUNG .....</b>   | <b>32</b> |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Grobstruktur des Quartiers .....   | 9  |
| Abbildung 2: Visualisierung der Grundidee für die Bebauung .....  | 10 |
| Abbildung 3: Beispiele für akzeptable Nutzung der Anordnungsspielräume .....  | 13 |
| Abbildung 4: Beispiel für nicht akzeptierte Nutzung der Anordnungsspielräume .....  | 13 |
| Abbildung 5: Lageskizze für reduzierte Gebäudehöhen .....   | 15 |
| Abbildung 6: Skizze reduzierte Gebäudehöhe bei zurückversetztem 2. Vollgeschoss .....   | 16 |
| Abbildung 7: Skizzen Höhenanordnung der Gebäude.....  | 16 |
| Abbildung 8: Schema zur Gültigkeit der Einschränkungen Dachgeschossnutzung .....  | 17 |
| Abbildung 9: Beispiele für die Idee der niederen Bepflanzung .....  | 19 |
| Abbildung 10: Beispiel zur Bestimmung des übrigen Freiraumes.....   | 19 |
| Abbildung 11: Schema quer zur Mauer für Eintiefungen und Erhöhungen .....   | 20 |
| Abbildung 12: Schema mit Sicht auf Mauerfläche für Mauern ab 75 cm Veränderung .....  | 20 |
| Abbildung 13: Beispiele für die angestrebte Gestaltung der Mauern .....   | 21 |
| Abbildung 14: Beispiele für die unerwünschte Gestaltung der Mauern.....   | 21 |
| Abbildung 15: Absturzsicherung durch Abtreppung .....   | 22 |
| Abbildung 16: Schema massvolle Erhöhungen und Eintiefungen .....  | 22 |
| Abbildung 17: Schema zur Freilegung der Untergeschosse.....   | 24 |
| Abbildung 18: Schematische Zusammenstellung der Regelungen bezüglich Gebäudehöhen,<br>Eintiefungen und Erhöhungen.....                      | 25 |
| Abbildung 19: Vorgesehene Platzstrukturen im Gestaltungsplan .....  | 26 |
| Abbildung 20: schematische Gestaltungsmöglichkeiten der Platzstrukturen zwischen den<br>Strassenräumen und Siedlungsfreiraumkorridore ..... | 26 |
| Abbildung 21: schematische Platzstruktur Kehrplatz.....   | 27 |



## 1. AUSGANGSLAGE

### 1.1 Einleitung

Der Gestaltungsplan Ämet umfasst die bestehende Bauzone W1/20% im Gebiet Ämet gemäss der parallel erarbeiteten Quartierplanvorlage. Anders als beim Quartierplan ist die Reservezone nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters.

Da die Erarbeitung des Gestaltungsplanes parallel zum Quartierplan erfolgt und um eine gute Abstützung der Lösung bei den Grundeigentümern zu erreichen, wird der Gestaltungsplan Ämet als privater Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Ende 2009 wurde ein erster Entwurf zusammen mit dem Quartierplan zur Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung (ARE) eingereicht. Am 19. März 2010 weist das ARE den Entwurf als nicht genehmigungsfähig zurück. Das ARE empfiehlt die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Gesamtgestaltung des Ämet als Basis für eine neue Vorlage des Gestaltungsplanes.

Die Baukommission wehrte sich wegen der zu erwartenden hohen Kosten und der „Fremdbestimmung“ der Gestaltung des Ämet gegen ein Studien- oder Wettbewerbsverfahren. In einer Aussprache mit dem ARE wurde vereinbart, dass auch ein tragfähiges Freiraumkonzept die gewünschte Gesamtstruktur des Quartiers definieren könne, ohne dass die Bebauung bereits im Detail geregelt wird.

Die Baukommission beauftragt das Büro Schweingruber Zulauf, Landschaftsarchitekten, Zürich, mit der Ausarbeitung eines Freiraumkonzeptes. Dieses wird den Grundeigentümern zusammen mit der Skizze eines Gestaltungsplanes Anfang Februar 2011 vorgestellt. In anschliessenden Sitzungen mit dem grössten Grundeigentümer, Heinz Gössi, wird klar, dass das vorliegende Freiraumkonzept bei den Grundeigentümern keine Akzeptanz finden wird.

Herr Gössi bringt im April 2011 Reto Wild, Suter von Känel Wild, Zürich und Beat Jordi, ADP Architekten, Zürich, als Bauherrenberater in die Diskussionen ein. Diese lancieren die Idee von Siedlungsfreiraumkorridoren in Kombination mit Baubereichen zur Gliederung des Quartiers. Diese neuen Eckwerte werden Mitte September 2011 mit dem ARE diskutiert und das ARE signalisiert seine Bereitschaft eine solche Struktur als Basis für einen Gestaltungsplan zu akzeptieren.

Die Baukommission beauftragt das Fachplanerteam bestehend aus Reto Wild, Suter von Känel Wild, Zürich und Beat Jordi, ADP Architekten, Zürich und Lukas Scheingruber, Schweingruber Zulauf, Zürich unter der Leitung von Christian Kaul, Sennhauser, Werner & Rauch AG, Dietikon, ein Quartierleitbild als Grundlage für einen neuen Entwurf des Gestaltungsplanes auszuarbeiten. Anfang Dezember 2011 wird das Quartierleitbild den Grundeigentümern präsentiert. Die Stossrichtung der Regelungen wird grundsätzlich begrüsst. Die Strukturierung des Quartiers muss aber, auf die von Herrn Gössi mit den anderen Grundeigentümern ausgehandelte Neuzuteilung, angepasst werden.

Im Zuge dieser Überarbeitung wurde Anfang 2012 ein erster Entwurf für die Gestaltungsplanvorschriften und den Situationsplan ausgearbeitet und Mitte März 2012 mit den Grundeigentümern diskutiert. Viele der aufgeworfenen Fragen konnten

beantwortet werden. Diese Erklärungen fliessen auch in den erläuternden Bericht ein. Vor allem die Regelung der Gebäudehöhen und die Handhabung des Terrains muss nochmals überdacht werden. Heinz Gössi wird von den Grundeigentümern offiziell als Ansprechpartner für die Fachplaner bestimmt.

Ein von Beat Jordi, ADP Architekten, ausgearbeiteter Vorschlag für die Regelung der Höhenfragen wird mit Herrn Gössi und den Fachplanern diskutiert und angepasst. Die neuen Lösungsansätze werden Ende April 2012 in der Baukommission diskutiert und für gut befunden. Bezüglich des Interpretationsspielraumes legte die Baukommission die Haltung der Gemeinde fest.

An der Baukommissionssitzung vom 8. Mai 2012 wird die Vorlage, zusammen mit dem überarbeiteten Quartierplanentwurf, dem Gemeinderat zur Verabschiedung für die zweite Vorprüfung weitergeleitet.

Mit dem Schreiben vom 18. Oktober 2012 hat die Baudirektion den Gestaltungsplan vorgeprüft. Die Vorbehalte der Baudirektion wurden anhand von Gesprächen diskutiert und in den Vorschriften und dem erläuternden Bericht grösstenteils berücksichtigt.

Das überarbeitete Dossier wird an der Baukommissionssitzung am 12. März 2013 dem Gemeinderat zur Verabschiedung für die 1. Eigentümerversammlung überwiesen.

Nachdem das Dossier an der Grundeigentümerversammlung am 24. April 2013 vorgestellt wurde, teilten die Grundeigentümer der Gemeinde ihre Wünsche und Anregungen mit. Die Baukommission hat sich an zwei Sitzungen eingehend mit den Vorschlägen auseinandergesetzt und entschieden, wie der Gestaltungsplan zu Handen der öffentlichen Auflage überarbeitet werden soll.

Am 15. Juli 2013 verabschiedet der Gemeinderat die Vorlage für die öffentliche Auflage.

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans der Gemeinde Birmensdorf wurde gemäss § 7 PBG vom 26. Juli 2013 bis 20. September 2013 öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt. Es sind 21 Einwendungen und redaktionelle Änderungen fristgerecht eingegangen.

Die Baudirektion hat mit Schreiben vom am 22. Oktober 2013 zum überarbeiteten Plan Stellung genommen und festgehalten, dass die in der 2. Vorprüfung bemängelten Punkte in den vorliegenden Unterlagen berücksichtigt wurden. Die Vorlage ist gemäss § 5 PBG recht, zweckmässig und angemessen, so dass einer Genehmigung des Gestaltungsplanes aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung nichts mehr entgegensteht.

Die Baukommission hat sich mit den Einwendungen und redaktionellen Änderungen an zwei Sitzungen eingehend auseinandergesetzt und entschieden, wie der Gestaltungsplan zu Handen der Gemeindeversammlung überarbeitet werden soll. Der Bericht zu den Einwendungen wurde an der 2. Grundeigentümerversammlung für den Quartierplan Aemet vom 29. Oktober 2013 vorgestellt. Aufgrund der Diskussion hat die Baukommission verschiedene Begehren als Wiedererwägungsantrag entgegengenommen.

Gemäss § 7 PBG sind die abgelehnten Anliegen in einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Die Einwendungen werden im "Bericht zu den nicht berücksichtigte Einwendungen"



zusammengestellt. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Im Bericht werden dabei auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Nach der Baukommissionssitzung vom 5. Dezember 2013 wird die Vorlage, den Grundeigentümern zur Aufstellung weitergeleitet.

Am 16. Dezember 2014 verabschiedet der Gemeinderat die Vorlage zu Handen der Gemeindeversammlung vom 4. März 2013.

Nach der Festsetzung ist der Gestaltungsplan durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

## **1.2 Bau- und Zonenordnung**

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Birmensdorf belegt in Art. 27 Abs. 2 das Gebiet Ämet mit einer Gestaltungsplanpflicht. Mit einem Gestaltungsplan ist zu erreichen: „... dass ein hochwertiges Wohnquartier mit siedlungsgerechten Strassenräumen und einem Quartierplatz geschaffen und eine qualitativ differenzierte Überbauungsstruktur realisiert wird, die dem Aussichtsschutz entlang der Geländekante sowie dem Siedlungsrand Rechnung trägt.“

## **1.3 Koordination mit Quartierplan Ämet**

Für das neue Quartier im Ämet müssen Quartier- und Gestaltungsplan parallel erarbeitet und inhaltlich eng aufeinander abgestimmt werden. Der Gestaltungsplan legt die strukturierenden Elemente fest und der Quartierplan schafft die Voraussetzungen für eine rechtsverbindliche Umsetzung.

## 1.4 Potentialabschätzung

Mit einer standardisierten Berechnung soll das mögliche Potential an Wohneinheiten und Einwohnern im Ämet abgeschätzt werden.

Von der massgeblichen Grundfläche der jeweiligen Baubereiche wird ein prozentualer Abzug von 10% an Verkehrsfläche abgezogen, woraus die Fläche des Nettobaulandes (NBF) resultiert:

| Baubereiche | Massgebliche Grundfläche in m <sup>2</sup> gesamt | Verkehrsfläche 10% in m <sup>2</sup> | Nettobaulandfläche (NBF) in m <sup>2</sup> |
|-------------|---|--------------------------------------|--|
| Gesamt      | 38'940  | 3'894                                | 35'046                                     |

Bei einer Ausnutzung von 40% der Nettobaulfläche (NBF) ergibt sich bei zwei anrechenbaren Vollgeschossen (VG) und einem anrechenbaren Untergeschoss (UG) folgende tatsächliche Nutzfläche (NF) in m<sup>2</sup>:

| Baubereiche | AZ 40% (NBF /0.4= VG max.) | Geschossfläche 1VG | anrechenbare UG (Annahme: 75% vom VG) | Tatsächliche NF (Max. VG (2) + UG (1)) |
|-------------|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|--|
| Gesamt      | 14'018                     | 7'009              | 5'257                                 | 19'275                                 |

Die Potentialabschätzung basiert auf folgende Annahmen:

- Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch liegt bei 50 m<sup>2</sup> pro Person
- Die durchschnittliche Wohnungsgrösse beträgt 100 m<sup>2</sup>

| Baubereiche | Einwohner | Anzahl Wohnungen |
|-------------|-----------|------------------|
| Gesamt      | 386       | 193              |

### Besucherparkplätze

Die Bau- und Zonenordnung weist zwei Kriterien für die Bestimmung der Anzahl Besucherparkplätze aus:

- Auf je 5 Wohnungen 1 Besucherparkplatz
- Pro Mehrfamilienhaus mindestens 1 Besucherparkplatz

| Kriterium   | Anzahl Besucherparkplätze |
|---|---------------------------|
| Auf je 5 Wohnungen 1 Besucherparkplatz                          | 39                        |
| Pro Mehrfamilienhaus: Annahme minimale Anzahl Gebäude gemäss GP | 30                        |
| Pro Mehrfamilienhaus: Annahme maximale Anzahl Gebäude gemäss GP | 56                        |

Aufgrund dieser Abschätzung sollen im Quartier zwischen 40 und 50 Besucherparkplätze zur Verfügung stehen.

### Verkehrsaufkommen

Mit rund 200 Wohneinheiten werden mit durchschnittlichen 3 Fahrten pro Tag pro Wohneinheit maximal 1200 Fahrzeugbewegungen generiert.

## 2. ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES

### 2.1 Ziele des Gestaltungsplanes

Der private Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität im Quartier durch Schaffung von erfahrbaren Gesamtstrukturen in der Bebauung und in den Freiräumen.

Mit der sorgfältigen Einbettung der Bebauung in die Landschaft soll der Lage des Ämet gebührend Rechnung getragen werden.

Durch Schaffung von siedlungsgerechten Strassenräumen mit eingebetteten Platzstrukturen erhält das Quartier seinen eigenen, hochwertigen Charakter.

Eine strukturierte Bebauung soll die Aussicht aus dem Gebiet gewährleisten.

### 2.2 Gestalterisches Konzept

Die Ziele werden auf der Basis des folgenden gestalterischen Gesamtkonzeptes umgesetzt.

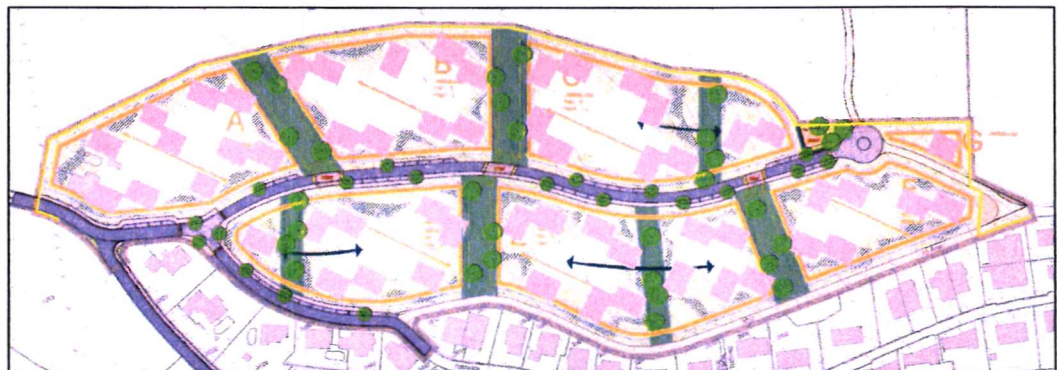


Abbildung 1: Grobstruktur des Quartiers

Die Bauzone wird durch eine Erschliessungsstrasse in einen oberen und einen untern Teil mit je zwei Bautiefen unterteilt. Die so entstehenden beiden Teilgebiete werden durch erfahrbare Freiraumkorridore in einzelne Baubereiche gegliedert. Dadurch erhält die Bebauung eine übergeordnete Struktur, die das gesamte Quartier prägt.

Die Freiräume zwischen den Baubereichen sollen von Fassade zu Fassade offen gestaltet sein, um die Strukturen besser erfahrbar zu machen.

Die räumliche Qualität des bestehenden durchfliessenden Hanges soll als erfahrbare Qualität des gesamten Quartiers erhalten bleiben.

Die Kombination der erfahrbaren Freiräume und des bestehenden durchfliessenden Hanges bildet das unverkennbare und besondere Bild des künftigen Quartiers.

Die Bebauung soll mit klaren, einfachen Gebäudekörpern erfolgen, die sich sorgfältig ins bestehende Terrain einfügen.

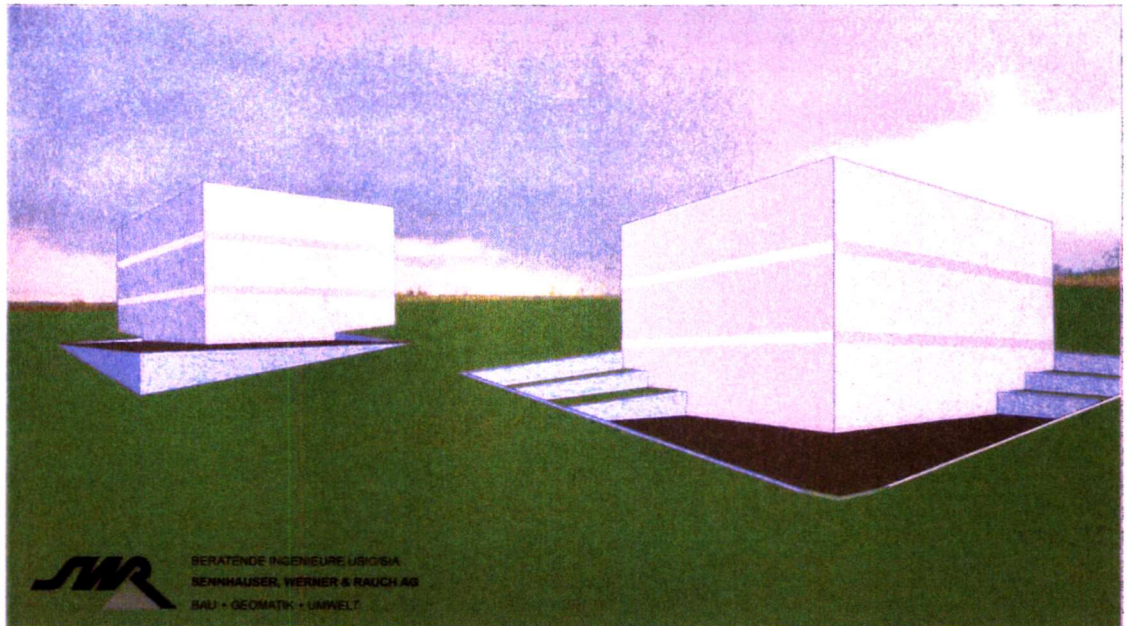


Abbildung 2: Visualisierung der Grundidee für die Bebauung

Für die Bebauung werden folgende grundsätzlichen Regeln aufgestellt:

- Die Gebäudekörper müssen rechtwinklig gestaltet sein und eine einheitliche Ausrichtung aufweisen.
- Extreme Gebäudegrößen in Form von sehr grossen einzelnen Bauten oder sehr vielen Kleinstbauten sind nicht erwünscht.
- Zudem sind lange zusammengebaute Gebäudereihen ebenfalls nicht erwünscht.
- Zur Sicherung der Aussichtssituation werden ausschliesslich Flachdachbauten erstellt.
- Die Dachgeschosse sollen als Vollgeschosse ausgebildet werden können, um ruhigere Baukörper zu gestalten.
- Terrainveränderungen werden als präzise gefasste Elemente ausgebildet.
- Auf den Privatgrundstücken soll keine oberirdische Parkierung zugelassen werden.

Ausgestaltung der öffentlichen Räume:

- Der Strassenraum der neuen Erschliessungsstrasse wird als Tempo-30-Zone mit Einbezug der Parkierungsanlagen für Besucher ausgestaltet.
- Der gemäss BZO geforderte Quartierplatz wird mit mehreren kleineren Platzstrukturen entlang der Strasse umgesetzt.
- Mit einem gut ausgebauten Fusswegnetz wird das Quartier Ämet optimal an den nahen Bahnhof angebunden und die Zugänglichkeit der Naherholungsgebiete an Ortsrand optimiert.



Gestaltung des Siedlungsrandes:

Das Gebiet Ämet liegt landschaftlich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Die Vorschriften begrenzen die zulässige Gebäudehöhe entlang des Siedlungsrandes bewusst auf 7.0 Meter um einen ruhigen Verlauf der Bebauung zu fördern. Hohe Mauern und Hecken sind zwischen Bebauung und Aussengrenzen generell nicht zugelassen. Terrainveränderungen sind in den Vorschriften und im Leitfaden für die Umsetzung sehr restriktiv geregelt. Der sorgfältigen Einbettung der Bebauung in die Landschaft und der Gestaltung der Übergänge am Siedlungsrand werden damit gebührend Rechnung getragen.

### **3. BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES**

Die Umsetzung der Ziele ist in den folgenden Dokumenten beschrieben:

- Gestaltungsplan Situation Mst. 1:500
- Vorschriften
- Erläuternder Bericht als Leitfaden für die Umsetzung
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

#### 4. ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN VORSCHRIFTEN

##### A. Allgemeine Bestimmungen

Mit der Zweckbestimmung werden alle aktuellen Anforderungen der BZO an den Gestaltungsplan Ämet erfüllt. Die Einschränkung der Gebäudehöhe entlang der Bauzonengrenze in Art. 7 Abs. 3 der Vorschriften gewährleistet eine ausgeglichene Höhensilhouette der neuen Bebauung entlang des Siedlungsrandes.

##### B. Bebauung

Art. 5  
Abs. 1 Die Baubereiche werden auf der nordöstlichen Seite mit 3.5 Meter und auf der südwestlichen Seite mit 5 Meter Grenzabstand ausgeschieden. Mit dieser systematischen Regelung können alle Eigentümer gleich behandelt werden. Entlang den Strecken mit Längsparkierung halten die Baubereiche immer einen Abstand von 2 Metern ein, damit keine Bauteile gemäss Art.5 Abs.2 in den Gehwegbereich hineinragen.

Art. 5  
Abs. 2 Es dürfen auch einzelne Ecken von Hauptgebäuden auf max. 1/3 der Fassadenlänge mit Vordächern im Eingangsbereich, nicht abgestützten Balkonen und Erkern bis max. 2.0 Metern in den Baubereichsgrenzen hineinragen. Die Regelung lehnt sich an § 260 PBG an, umfasst aber eine klare Definition der zugelassenen Objekte. Die Überstellungsregel gilt explizit nur entlang der Baubereiche (im Plan orange dargestellt). Die Anordnungsspielräume gemäss Art. 5 Abs. 9 erweiterten die Überstellungsmöglichkeiten auf Teile von Gebäuden.

Art. 5  
Abs. 3 Die rechtwinklige Gestaltung und einheitliche senkrechte Ausrichtung der Gebäudekörper ist ein wichtiges gestalterisches Merkmal des ganzen Quartiers und bildet eine übergeordnete Gemeinsamkeit in der Bebauung.

Art. 5  
Abs. 4 Mit der Festlegung der Gebäudeausrichtung ist eine Abweichung von max. 3 Grad der Sollvorgabe zulässig. Innerhalb eines Baubereiches müssen jedoch alle Gebäude genau gleich, mit der gleichen Abweichung von der Sollvorgabe, ausgerichtet sein.

Art. 5  
Abs. 5 Mit der Festlegung der Anzahl Gebäude sollen extreme Ausprägungen der Bebauung ausgeschlossen werden. Die Realisierung von einzelnen sehr grossen Volumen pro Baubereich soll ebenso verhindert werden, wie eine flächige Belegung mit kleinsten Einheiten und langen zusammengebauten Gebäudereihen. Diese Grundidee darf auch nicht hintertrieben werden, indem in einem Baubereich z.B. 1 sehr grosses Gebäude und 2 kleinste Häuschen realisiert werden oder 30 kleinste Einheiten zu 10 Gebäudegruppen zusammengefasst werden.

Es werden für die Baubereiche A bis G folgende Anzahl von Bauten festgesetzt:

Baubereich A: min. 6 Gebäude, max. 10 Gebäude

Baubereich B: min. 5 Gebäude, max. 9 Gebäude

Baubereich C: min. 5 Gebäude, max. 10 Gebäude

Baubereich D: min. 4 Gebäude, max. 8 Gebäude

Baubereich E: min. 6 Gebäude, max. 12 Gebäude

Baubereich F: min. 3 Gebäude, max. 6 Gebäude

Baubereich G: min. 1 Gebäude, max. 1 Gebäude

Art. 5  
Abs. 6 Diese Festlegung enthält Regelungen bei einer Etappierung der Überbauung innerhalb eines Baubereiches.

- Art. 5  
Abs. 7 Die konsequente Umsetzung von Flachdächern ist ein wichtiges gestalterisches Merkmal des ganzen Quartiers und bildet eine übergeordnete Gemeinsamkeit in der Bebauung.
- Art. 5  
Abs. 9 Die Ausweisung der unterirdischen Baubereiche definiert den Spielraum zur Anordnung der unterirdischen Bauten, wie z.B. Tiefgaragen. Die fixen Freiraumkorridore werden damit von unterirdischen Bauten freigehalten. Die Abstände werden gemäss den gültigen rechtlichen Regeln festgelegt.
- Art. 5  
Abs. 10 Die Begrenzungen der Baubereiche in Kombination mit der Vorschrift der Ausrichtung der Gebäudekörper kann je nach Gestaltung der Bebauung in einzelnen Fällen eine gute gestalterische Gesamtlösung für den Baubereich beeinträchtigen. Für solche Fälle werden gezielt Anordnungsspielräume für Baubereiche und die Begrenzung der Freiraumkorridore mit Bewegungsspielraum für ober- und unterirdische Gebäude definiert.
- Die systematische Ausrichtung der Bebauung auf eine maximale Ausnutzung der Anordnungsspielräume ist nicht die Idee dieser Vorschrift.



Abbildung 3: Beispiele für akzeptable Nutzung der Anordnungsspielräume

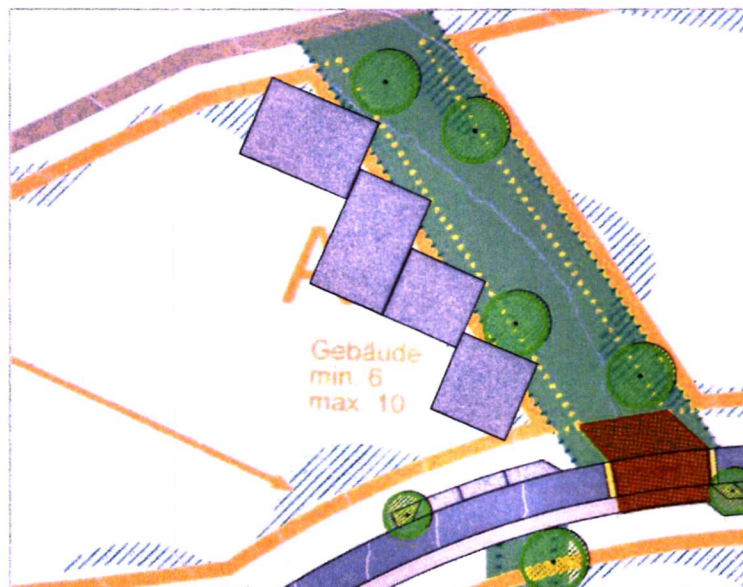


Abbildung 4: Beispiel für nicht akzeptierte Nutzung der Anordnungsspielräume

Art. 5  
Abs. 11 An der 2. Grundeigentümerversammlung wurde die Standortfrage als Wiedererwägungsantrag für das QP-Bereinigungsverfahren aufgenommen.  
Im Gestaltungsplan wird auf die Darstellung der Trafostation als Informationsinhalt verzichtet. Damit für die Anordnung der Trafostation ein grösserer Spielraum besteht wird Art. 5 wie folgt ergänzt. Die Trafostation darf im „Siedlungsfreiraum Korridor“ sowie ausserhalb und innerhalb der Baubereiche platziert werden. Die Anlage ist dabei unterirdisch zu erstellen und der Zugang / Abgang ist sorgfältig zu gestalten und muss sich gut in die Umgebung und Bebauung einpassen. Aufgrund der Gesprächsverhandlungen zwischen EKZ, Gemeinde und Grundeigentümer konnte eine Einigung erzielt und eine Lösung beim Wendekreis gefunden werden.

Art. 6 Für den Gestaltungsplan wurde in Zusammenarbeit mit einem Fachplanerteam ein Quartierleitbild erarbeitet. Die sich aus diesem Gesamtkonzept ergebenden Abweichungen von der Grundordnung sind aufgrund der gestalterischen und landschaftlichen Überlegungen für eine bessere Einbettung der Überbauung in die Landschaft am Siedlungsrand begründet. Im Rahmen des GP kann von der Regelbauweise abgewichen werden.  
Aus gestalterischen Überlegungen soll die bauliche Umsetzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht werden, um gegenüber den klassischen Attikageschossen eine ruhigere Gestaltung der Gebäude zu erreichen. Die Realisierung eines zurückversetzten 2. Vollgeschosses bleibt aber weiterhin möglich.

Zu diesem Zweck werden die Grundmasse entsprechend definiert. Die Gesamtzahl der Geschosse bleibt gegenüber der BZO unverändert.

Da das zweite Vollgeschoss, anders als das Dachgeschoss, in die Ausnützungsberechnung mit einbezogen werden muss, muss die Ausnützungsziffer technisch angepasst werden. Eine eigentliche Verdichtung ist dadurch nicht entstanden.

Die Festlegung der 40% setzt sich wie folgt zusammen:

1. Vollgeschoss: gemäss BZO W1 → 20%
2. Vollgeschoss: theoretische maximal anrechenbare Ausnützung für ein Dachgeschoss gemäss § 255 Abs. 2 PBG → 20%

Mit dem Gestaltungsplan sind hohe gestalterische Anforderungen, zusätzliche Einschränkungen sowie Bedingungen an die Siedlungsqualität verbunden. Überdies fordert der Gestaltungsplan eine besonders gute Eingliederung in die Umgebung, die in der Regelbauweise nicht verlangt wird.

Bezüglich des Mehrlängenzuschlages wird festgehalten, dass diesbezüglich weiterhin die BZO-Regelung von Art. 30 gilt. Auch gilt für die Regelbauweise die in Art. 16 BZO festgelegte max. Gebäudelänge von 18 m.

Eingeschossige Gebäude mit entsprechend grosser Grundfläche entsprechen nicht dem gestalterischen Gesamtkonzept. Zur Steuerung der Grundfläche wird eine Überbauungsziffer von max. 30 % festgelegt.

Art. 7  
Abs. 1 Im Bereich des bestehenden Bunkers wurden die Höhenkurven des aktuell vorhandenen Terrains künstlich geglättet. Mit dem Abbruch des Bunkers werden die künstlichen Geländeformen rund um das Bauwerk wieder verschwinden. Der regelmässig durchfliessende Hang bildet auch in diesem Bereich das gewachsene Terrain.

Art. 7  
Abs. 2 ff Bedingt durch die Änderung der Geschossregelung in Art. 6 muss auch die Gebäudehöhe entsprechend angepasst werden. In enger Abstimmung mit den Vorschriften zur Terraingestaltung (Art. 12) wird die Gebäudehöhe differenziert festgelegt.

Durch die Kombination von Gebäudeausrichtung und Hangneigung können an talseitigen Gebäudeecken Situationen entstehen, bei denen das Untergeschos bzw. das Sockelgeschosse etwas mehr aus dem Boden ragen können als die durchschnittlichen Masse. Um eine optimale Ausgestaltung der Höhenlagen der Bauten zu ermöglichen, wird die Gebäudehöhe grundsätzlich auf 9.50 Meter beschränkt.

Entlang der Zonengrenze, dem Südrand der Erschliessungsstrasse und dem östlichen Feldweg sollen die Bauten als zweigeschossige Gebäude in Erscheinung treten. Deshalb wird für diese Gebäude innerhalb von 25 m entlang der Bauzonengrenze, dem Südrand der neuen Erschliessungsstrasse und dem östlichen Feldweg die maximale Gebäudehöhe für die Gebäudeecke mit dem höchstgelegenen Bodenpunkt auf 7.0 Meter beschränkt.

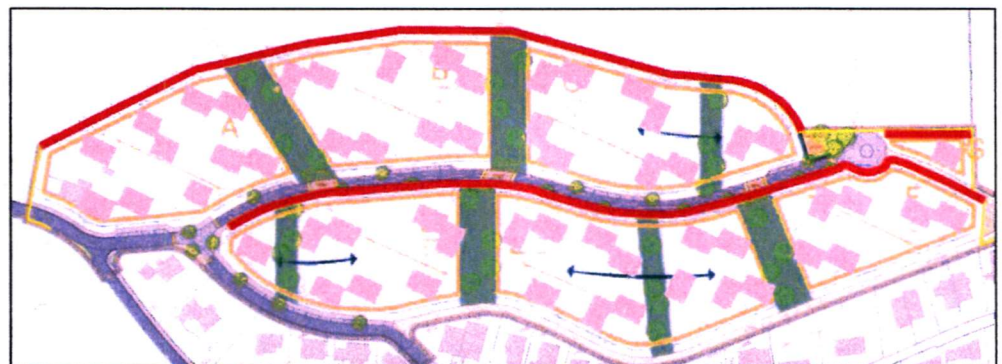


Abbildung 5: Lageskizze für reduzierte Gebäudehöhen

Bei einer Umsetzung mit zurückversetztem 2. Vollgeschoss wird die Gebäudehöhe bei der zurückversetzten Fassade OK des 1. Vollgeschosses gemessen und muss demzufolge für diesen Fall um ein Geschoss von jeweils 2.50 m reduziert werden.

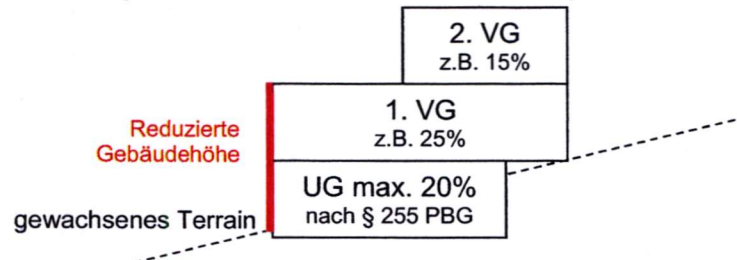
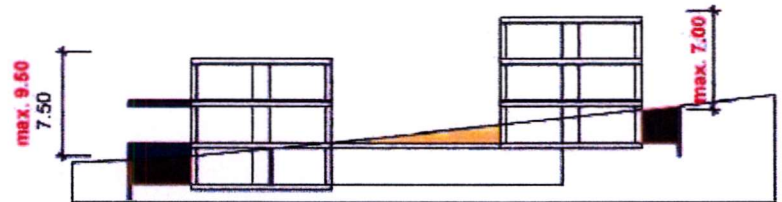
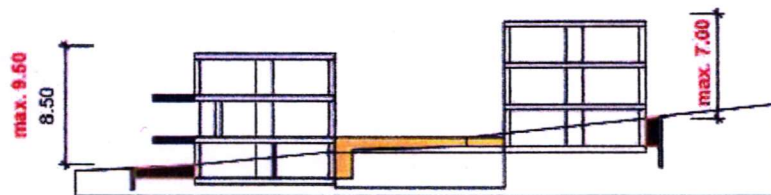


Abbildung 6: Skizze reduzierte Gebäudehöhe bei zurückversetztem 2. Vollgeschoss

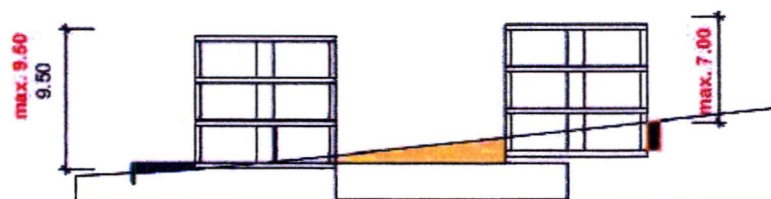
Die folgenden Darstellungen skizzieren die Gestaltungsmöglichkeiten in der Höhenanordnung der Gebäude im Hang:



löhenlage "tief"



löhenlage "Mitte"



Höhenlage "hoch"

Abbildung 7: Skizzen Höhenanordnung der Gebäude

- Art. 7  
Abs. 5 Für einen Sichtschutz zur besseren gestalterischen Einbettung von Solaranlagen und anderen technischen Einrichtungen auf dem Flachdach oder zur Dachwasserretention ist für Aufbordungen bis 0.5 Meter mehr Gebäudehöhe zugelassen.
- Art. 8 Die Aussicht an dieser Hanglage ist von grosser Bedeutung. Deshalb sollen auch die obersten Dachlandschaften auf dem obersten Geschoss so schlicht und ruhig wie möglich gestaltet werden. Aufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken, Sonnenenergieanlagen müssen sich gestalterisch einordnen und Sekundärnutzungen der Dachflächen sind verboten.  
Die Regelung bezieht sich immer auf das Dachgeschoss des 2. Vollgeschosses.



Abbildung 8: Schema zur Gültigkeit der Einschränkungen Dachgeschossnutzung

- Art. 9  
Abs. 1 Der Ortsbauliche Entwurf der Bebauung und architektonische Ausgestaltung der Bauten müssen in jedem Baubereich die Grundsätze der Quartiergestaltung gemäss den Vorschriften in gestalterisch überzeugender Art und Weise umsetzen.
- Art. 9  
Abs. 2 Diese grundsätzliche Regelung wird in der Erläuterungen zum Art. 12 genauer beschrieben.
- Art. 9  
Abs. 3 Die Einfahrten zu den Tiefgaragen führen durch die Siedlungsfreiraumflächen. Aus diesem Grund werden an die Gestaltung dieser Bauteile bewusst hohe Anforderungen gestellt. Insbesondere weil gemäss Art. 17 die Containerabstellplätze ebenfalls mit diesen Objekten zu kombinieren sind.
- Verschiedenes Arealüberbauungen werden gemäss den Regeln in Art. 26 BZO zugelassen. Die Anforderungen gemäss §71 PBG gelten ohne Einschränkung. Auch das nachträgliche Einbringen eines Grundstückes in eine bestehende Arealüberbauung ist nach Massgabe von §71 Abs. 2 PBG möglich.

## C. Umgebung und Freiraum

- Art. 10 Mit der Definition und Gestaltung der Siedlungsfreiräume wird die übergeordnete Strukturierung des gesamten Quartiers sichergestellt. Die Siedlungsfreiräume unterstützen die Konzentration der Bebauung in den Baubereichen und den Charakter eines offenen, durchfliessenden Hanges im Quartier.
- Die Korridore bilden das Rückgrat der Freiraumstrukturen im Quartier mit offenen, freien Räumen ohne Möblierung und ohne trennende Elemente. Einzelne, mittelgrosse Bäume unterstützen den Längscharakter dieser Elemente.
- Mit den Freiraumflächen soll die Abschottung und Einbunkerung der Bebauung mit Hecken und Mauern eingeschränkt werden.
- Die Gestaltung der Siedlungsfreiräume ist das wichtigste und prägendste Element für den Charakter und das Gesamtbild des Quartiers.
- Art. 10 Abs. 1 Der gesamte Raum zwischen zwei Baubereichen wird als Freiraumkorridor definiert.
- Art. 10 Abs. 2 Die flexiblen Korridore müssen im Umgebungsplan, abgestimmt auf die geplante Bebauung, in der vorgegebenen Breite ausgeschieden werden. Eine Zusammenlegung mit benachbarten Korridoren ist nicht gestattet.
- Art. 10 Abs. 3 Die Flächen müssen in gestreckter, gradliniger Form als effektiv wahrnehmbaren, durchgehenden Korridor ausgeschieden werden. Abstufungen, Krümmungen, etc. sind nicht gestattet. Die Grundausrichtung des Korridors im Baubereich muss sinngemäss beibehalten werden.
- Art. 10 Abs. 4 Die Grundgestaltung mit Wiesen unterstreicht den offenen Charakter dieser Korridore. Die Bäume dürfen nicht auf engem Raum konzentriert werden, sondern müssen über den gesamten Korridor verteilt werden. Die niedere Bepflanzung gemäss Art. 10 Abs. 7 kann sich auch auf die Siedlungsfreiraumkorridore erstrecken.
- Art. 10 Abs. 5 Die ausgewiesenen Flächen des Siedlungsraumes sollen möglichst offen bis zur ersten Fassade durchlaufen. Damit werden der offene Charakter und der durchfliessende Hang als Gestaltungselement unterstützt. Der Siedlungsfreiraum muss grundsätzlich mit Wiesen gestaltet werden. Die Wiesen oder Blumenrasen können aber kurz geschnitten werden. Klassische Rasenflächen im Sinne von Monokulturen sind nicht zugelassen. Frei stehende Einzelbäume sind möglich. Wäldchen oder heckenartige Anordnungen sind nicht zugelassen. Die niedere Bepflanzung gemäss Art. 10 Abs. 7 kann sich auch auf die Siedlungsfreiräume erstrecken.
- Art. 10 Abs. 6 Durch den grundsätzlichen Verzicht auf trennende Elemente wie Hecken, offene und geschlossene Einfriedungen in den Freiräumen soll der offene Charakter des Quartiers in einem durchfliessenden Hang sichergestellt werden. Trennende Elemente sind grundsätzlich untersagt. Ausnahmen zum gezielten Schutz der Privatsphäre sind im Art. 10 Abs. 7 definiert.
- Art. 10 Abs. 7 Damit bei Bedarf eine sanfte Zonierung zwischen den öffentlich zugänglichen Wegen und Strassen und der Bebauung erfolgen kann, sind niedere Bepflanzungen bis zu 1.5 Meter Höhe oder offenen Einfriedungen bis zu 1.0 Meter Höhe als Ausnahme von Art. 10 Abs. 6 zugelassen. Diese Elemente müssen im Umgebungsplan konkret ausgewiesen werden. Die niedrigen Bepflanzungselementen können sich auch auf die Siedlungsfreiraumkorridore und Siedlungsfreiraumflächen erstrecken. Um dem Bedürfnis der Privatsphäre entgegenzukommen, sind im Bereich von Sitzplätzen punktuell beschränkt auch

höhere Bepflanzungen zulässig.



Abbildung 9: Beispiele für die Idee der niederen Bepflanzung

Art. 11 Abs. 1

Der Freiraum zwischen den Gebäuden, hinter der Verbindung der äussersten Fassaden, wird als übriger Freiraum bezeichnet. An dessen Ausprägung werden keine besonderen Anforderungen gestellt, ausser dass dieser Raum ebenfalls bewusst gestaltet werden muss. Pro Baubereich soll ein einheitlicher Charakter dieses Raumes entstehen.

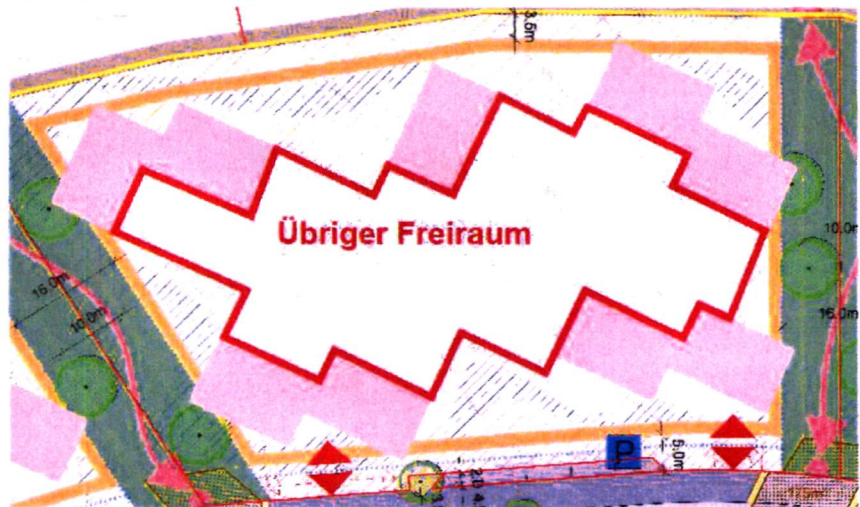


Abbildung 10: Beispiel zur Bestimmung des übrigen Freiraumes

Art. 11 Abs. 2

Private Kinderspielplätze und Spielgräte dürfen nicht in den definierten Siedlungsfreiraumkorridoren umgesetzt werden, damit der offene Charakter dieser Räume nicht verbaut und eine klare Trennung bezüglich Verantwortung und Unterhalt im Bereich der öffentlichen Fusswege erreicht wird. Die ausgeschiedenen Siedlungsfreiräume werden jedoch durch eine Reduktion des Anteils in Art. 32 BZO von 10% auf 5% gewürdigt. Gemäss Art. 14. Abs. 2 sind kleine öffentliche Spielgeräte auf den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Platzstrukturen zulässig, da diese Strukturen als öffentliche Aufenthaltsbereiche in die Gesamtgestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere des Strassenraumes miteinbezogen sind.

Art. 12 Abs. 1 Der bestehende durchfliessende Hang soll als räumliche Qualität möglichst unverändert erhalten bleiben. Notwendige Veränderungen sollen sich bereits in der Projektierung so nahe als möglich an diesem Charakter orientieren. Dies ist ein wichtiges gemeinsames Gestaltungsmerkmal, das dem Quartier eine eigene Ausprägung gibt. Insbesondere in den Siedlungsfreiraumkorridoren zwischen den Baubereichen soll das Terrain weitgehend erhalten bleiben. Die Ausnahmen für gut gestaltete Veränderungen sind im Art. 12 Abs. 2 bis Abs. 7 definiert.

Zur Umsetzung dieser Grundsätze ist es wichtig, dass die Fragen des Terrains von Beginn der Planung weg gleichwertig mit der Bebauung in die Planung miteinbezogen wird. Ein Vorgehen mit der nachträglichen Anpassung des Geländes an eine bereits entwickelte Bebauung wird nicht zielführend sein.

Art. 12 Abs. 2 Die üblichen Anrampungen und Ausflachungen rund um die Gebäude widersprechen dem angestrebten Gestaltungskonzept im Quartier. Deshalb sind mit dieser Gestaltungsvorschrift in den allen definierten Siedlungsfreiräumen (äusserer Rand der Bebauung) nur baulich präzis gefasste Veränderungen mit Mauern zulässig.

Solch präzis gefasste Abgrabungen werden als Eintiefungen, die präzis gefassten Aufschüttungen als Erhöhungen bezeichnet, um sich auch begrifflich vom herkömmlichen Bild abzuheben. Das bestehende Terrain soll weiterhin durchfliessen und nur durch klar und präzis definierte Eingriffe massvoll verändert werden. Die ersten 75 cm Höhenveränderung einer Eintiefung oder Erhöhung, vom niederen Mauerteil her gesehen, können ohne Mauern gestaltet werden. Anschliessend muss die Gestaltung mit Mauern erfolgen.

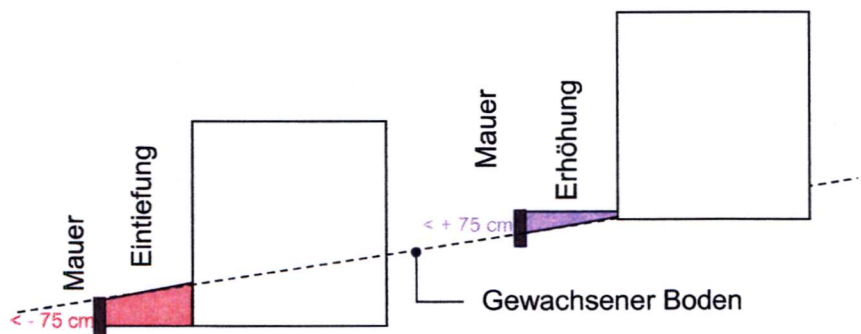


Abbildung 11: Schema quer zur Mauer für Eintiefungen und Erhöhungen

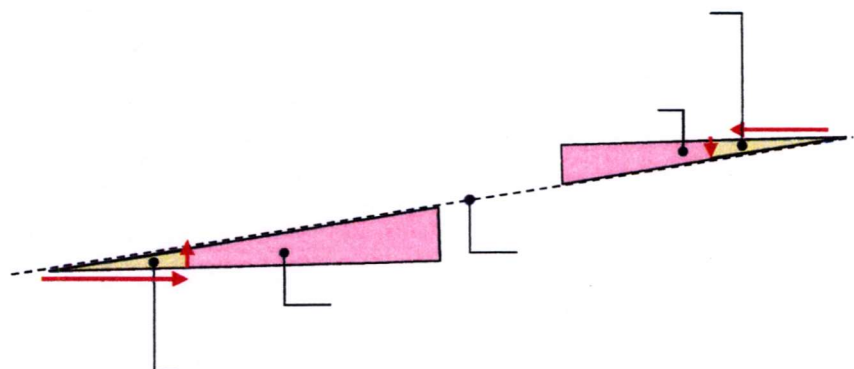


Abbildung 12: Schema mit Sicht auf Mauerfläche für Mauern ab 75 cm Veränderung

Die Mauern können mit verschiedenen Materialien gestaltet sein, müssen aber von der Struktur her klar als Mauer wahrgenommen werden.

Grobe Blocksteinmauern, Blocksteinwürfe und ähnliches sind nicht erwünscht.

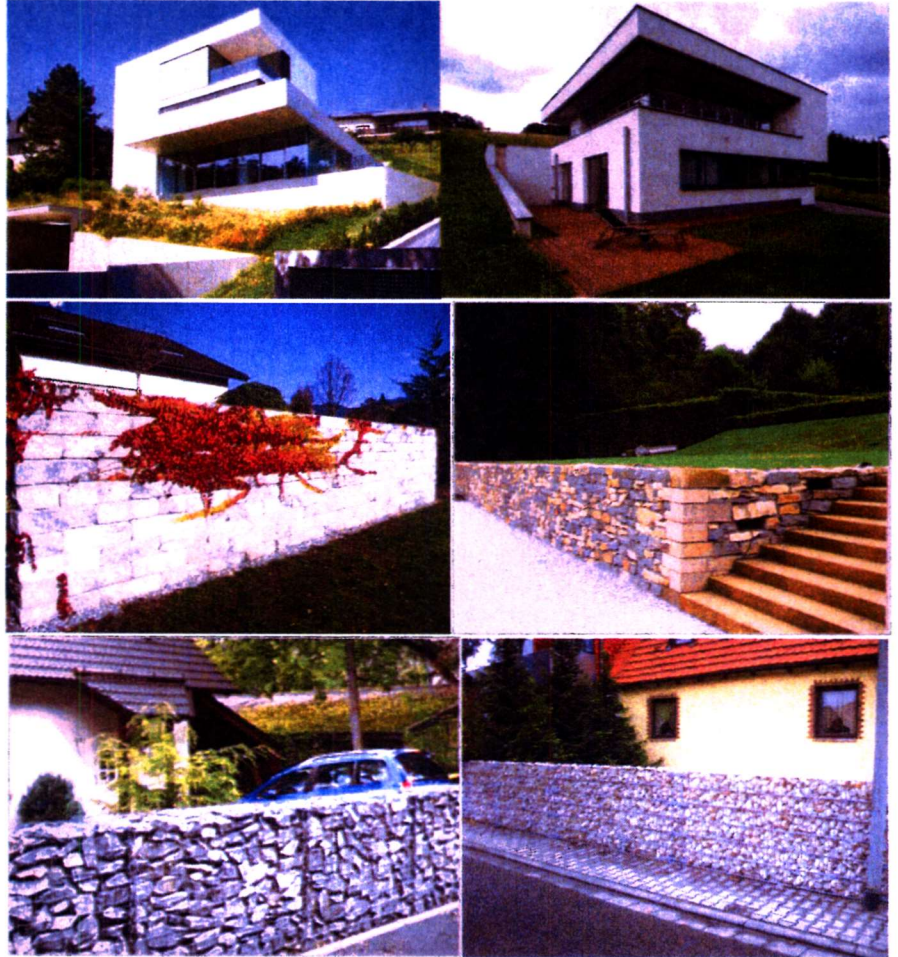


Abbildung 13: Beispiele für die angestrebte Gestaltung der Mauern

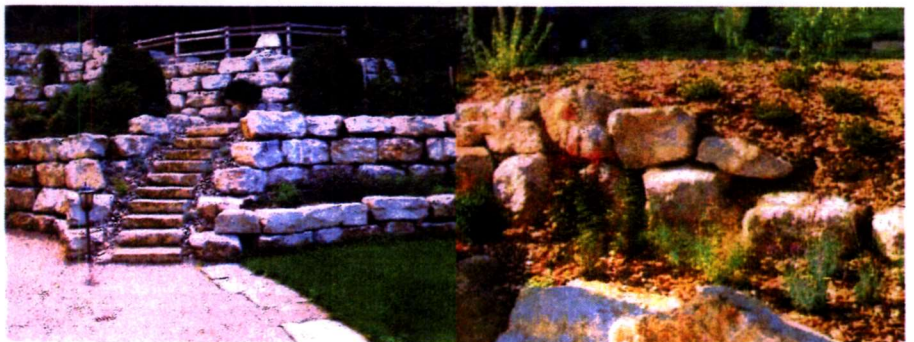


Abbildung 14: Beispiele für die unerwünschte Gestaltung der Mauern

Die Absturzsicherung bei Eintiefungen soll in der Regel durch Abtreppungen und nicht durch Geländer oder Hecken erfolgen, um den durchfließenden Charakter des Hanges nicht zu beeinträchtigen.

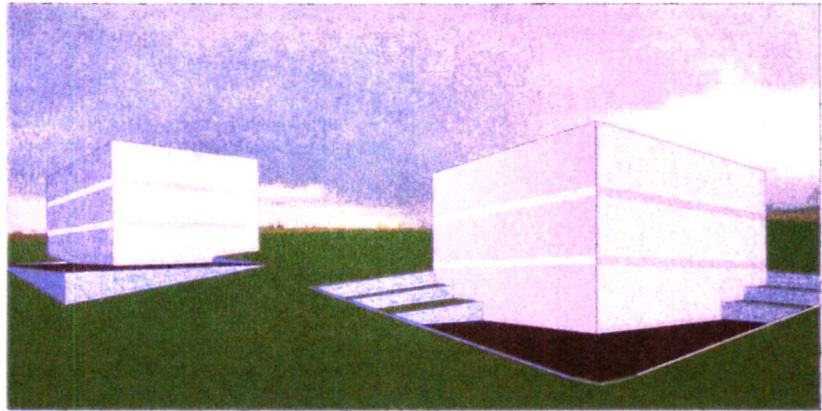


Abbildung 15: Absturzsicherung durch Abtreppung

Art. 12 Abs. 3

Die Eintiefungen und Erhöhungen in den Siedlungsfreiräumen müssen folgende Bedingungen erfüllen:

(Die Definition der Bedingungen erfolgt in Bezug auf das jeweilige Gebäude und nicht in Bezug auf die Grundstücksgrenze, um für alle möglichen Bebauungstypen eine praktikable Regelung mit viel Gestaltungsspielraum zu schaffen.)

Sie müssen einen direkten Bezug zum Gebäude haben.

Das heisst, sie müssen direkt an das Gebäude anschliessen oder ganz oder teilweise in das Gebäude integriert sein und gestalterisch eine wahrnehmbare Einheit bilden. Vom Gebäude abgesetzte Sitzplätze auf „Feldherrenhügeln“ sind nicht erlaubt.

Sie müssen massvoll sein.

Talseitig gelten Eintiefungen bis zu einer Breite von ca. 4.5 Metern ab der Gebäudefassade und ca. 2.0 Metern Tiefe als massvoll.

Bergseitig gelten einzelne Eintiefungen für Gebäudezugänge mit einer Breite von ca. 3.0 Metern und einer Tiefe von max. 3.5 Metern als massvoll.

Gut gestaltete Erhöhungen gelten bis zu einer Breite von ca. 4.5 Metern und einer Höhe von 1.5 Metern als massvoll.

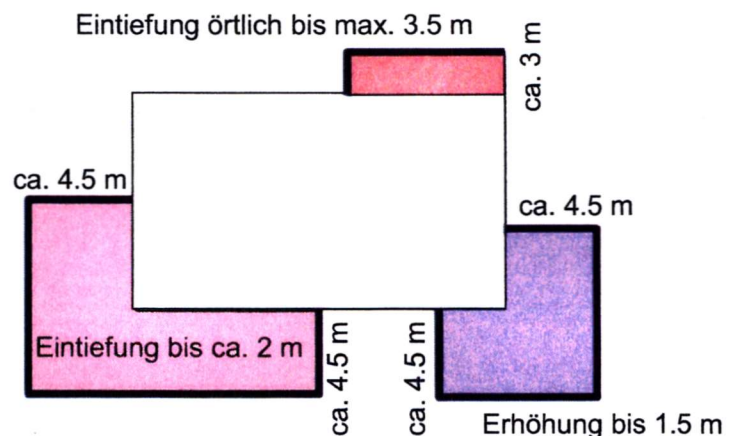
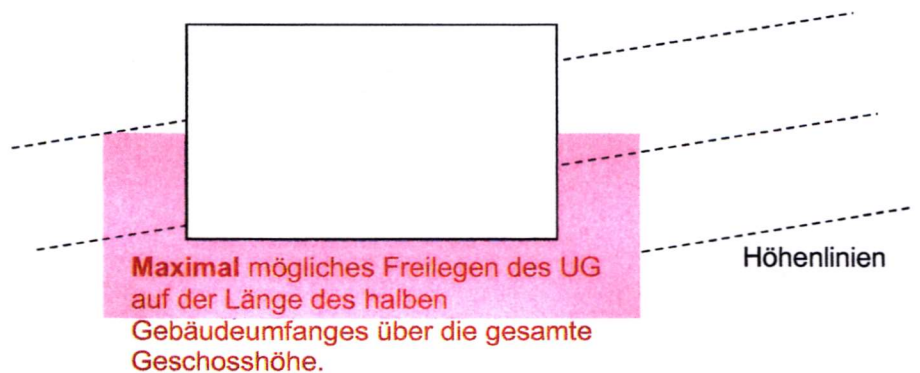


Abbildung 16: Schema massvolle Erhöhungen und Eintiefungen

- Art. 12 Abs. 4 Die Anforderung der BZO, dass das anrechenbare Untergeschoss mindestens 50% im gewachsenen Boden liegen muss, wird aus verschiedenen Gründen aufgehoben und durch spezifischere, qualitative Gestaltungsvorgaben ersetzt. Durch die gezielte Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7.0 Meter für die höchstgelegene Ecke der bergseitigen Gebäude gemäss Definition in Art. 7 Abs. 3 liegen die Untergeschosse dieser Gebäude immer noch ca. 50% unter Terrain. Für die übrigen Gebäude soll mit einer gewissen Freiheit in der Höhenstaffelung eine optimale Gestaltung an diesem eher flachen Hang ermöglicht werden. Zudem können mit der Aufhebung dieser 50%-Reglung die potentiellen Konflikte bezüglich der Abgrabungen etwas entschärft werden.
- Art. 12 Abs. 5 Mit dieser Vorschrift soll der Freilegung von Untergeschossen gewisse Grenzen gesetzt werden. Dies erfolgt auch mit Blick auf die Aufhebung der 50%-Regel aus Art. 33 Abs.1 BZO, die sonst zu einer sehr grossen Bevorteilung der Bauherren im Ämet gegenüber anderen Bauherren führen würde. Die Untergeschosse dürfen maximal auf der Länge des halben Gebäudeumfanges über die gesamte Geschosshöhe freigelegt sein. Wenn das halbe UG schon frei liegt, sind keine weiteren Freilegungen mehr zulässig. Eintiefungen sind nach den Regeln von Abs. 3 zu gestalten.



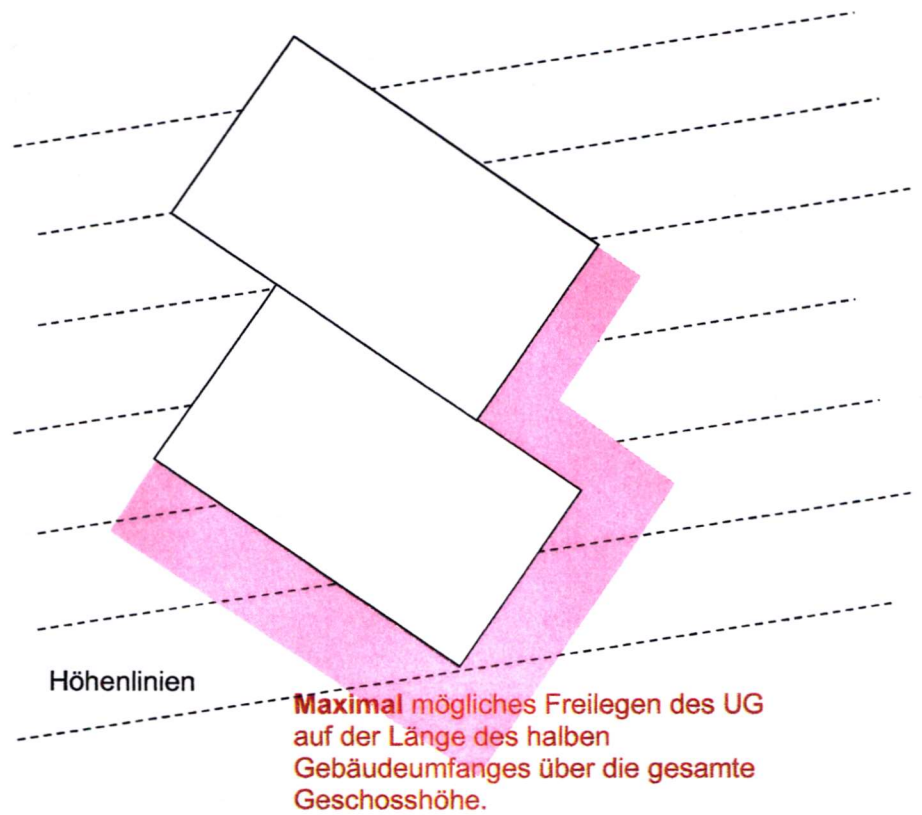


Abbildung 17: Schema zur Freilegung der Untergeschosse

Verschiedenes Schematische Zusammenstellung der Regelungen an einem Beispiel für ein bergseitiges Gebäude entlang der neuen Erschliessungsstrasse:

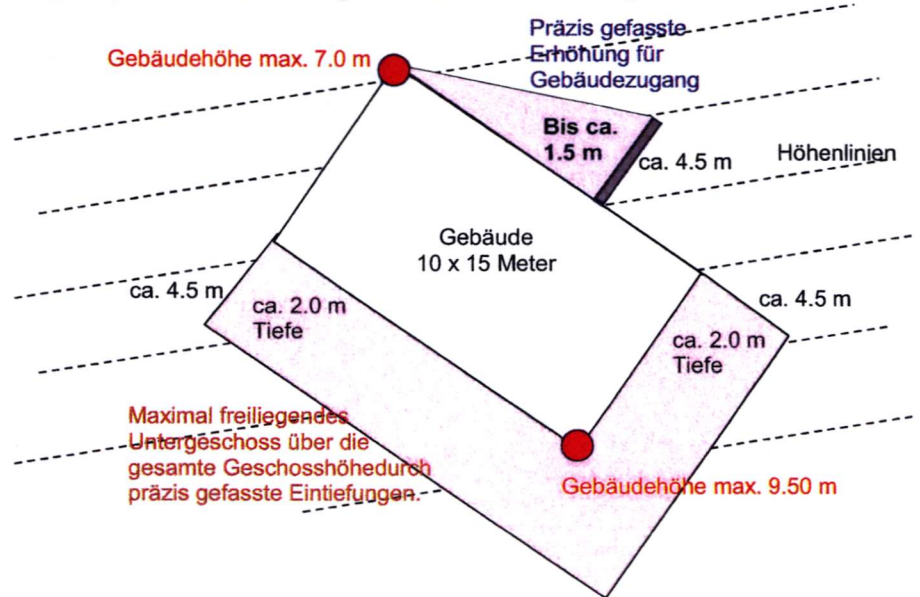


Abbildung 18: Schematische Zusammenstellung der Regelungen bezüglich Gebäudehöhen, Eintiefungen und Erhöhungen

- Art. 12 Abs. 6 Bei der baulichen Ausgestaltung von möglichen Zufahrten in die Baubereiche können kleine Aufschüttungen und Abgrabungen nicht ganz ausgeschlossen werden und sind im Rahmen der Gestaltungsvorgaben von Art. 9 Abs. 3 zulässig. Diese müssen aber so klein als möglich gehalten werden und gut gestaltet sein.
- Art. 12 Abs. 8 In den übrigen Freiräumen gemäss Art. 11 (innerhalb der Bebauung) sind auch gut gestaltete Auffüllungen und Abgrabungen im herkömmlichen Sinne zugelassen. Es sind auch grössere Terrainveränderungen zugelassen, da in diesen Räumen das Dach der Tiefgarage in der Regel den Höhenrahmen setzen wird und gut gestaltete Anpassungen für eine sinnvolle Nutzung dieser Räume möglich sein sollen.  
Es ist jedoch erwünscht, dass auch in diesen Räumen die gestalterischen Vorgaben für den Siedlungsraum sinngemäss umgesetzt werden.
- Art. 13 Für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier ist die gute Gestaltung der Freiräume und des Terrains von entscheidender Bedeutung. Zudem stellt die höhenmässige Einbettung der Bebauung in den eher flachen Hang hohe gestalterische Anforderungen.  
Aus diesen Gründen wird der Beizug eines Landschaftsarchitekten für die Umgebungsplanung vorgeschrieben.

## D. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 14 Abs. 1

Zur Unterstützung einer hohen Wohnqualität und eines lebendigen Quartiers ist die Ausgestaltung der neuen Quartierstrasse als Tempo 30-Zone mit wechselseitigen Besucherparkplätzen und Einzelbäumen vorgesehen. Die Quartierstrasse bietet einen einseitigen 2 m breiten Gehweg südlich der Fahrbahn, der hinter der Längsparkierung bis zum Kehrplatz durchgezogen wird. Die Fahrbahn weist eine Breite von 4.5 m auf. Damit den Anforderungen an Tempo-30 genüge getan wird, sind vereinzelt seitliche Einengungen von 3.50 m erforderlich.

Im Plan ist eine mögliche Gestaltung der Tempo 30-Zone dargestellt. Die einzelnen Elemente müssen im Strassenprojekt präzisiert werden.

Art. 14  
Abs. 2 und 3

Der in der BZO geforderte Quartierplatz wird nicht als ein Platz umgesetzt, sondern mit vier kleineren Platzstrukturen ausgestattet. Damit werden über das ganze Quartier verteilt gut gestaltet Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen.

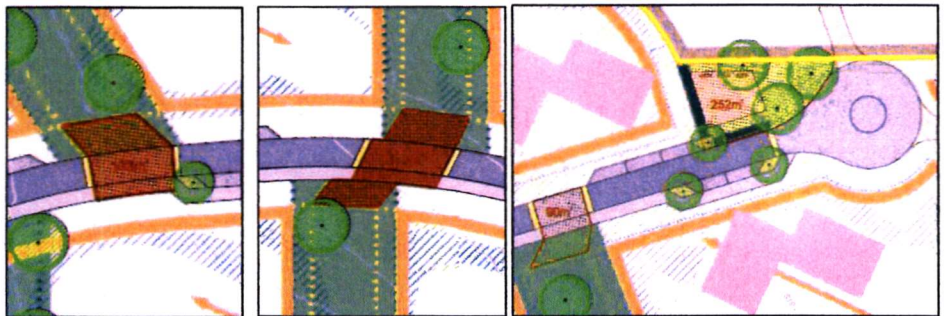


Abbildung 19: Vorgesehene Platzstrukturen im Gestaltungsplan

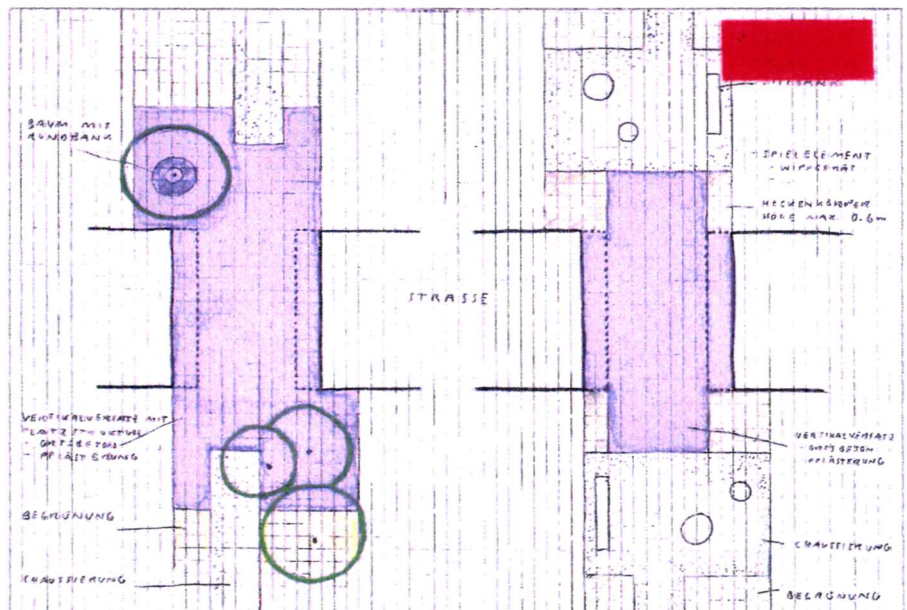


Abbildung 20: schematische Gestaltungsmöglichkeiten der Platzstrukturen zwischen den Strassenräumen und Siedlungsfreiraumkorridore

Strassenraum (Tempo 30-Zone) und Platzstrukturen bilden gestalterisch eine Einheit und binden die Siedlungsfreiraumkorridore in die Gesamtgestaltung des öffentlichen Raumes mit ein. Sitzmöglichkeiten, kleine Spielelemente und begrünte Platzfassungen tragen zur Aufenthaltsqualität bei.

Die Lage des Kehrplatzes ermöglicht die Anordnung einer optimalen Quartierplatzstruktur. Die Platzstruktur wird mit einer Hecke vom Strassenraum und vom angrenzenden Privatgrundstück abgeschirmt und ermöglicht durch die Platzierung von Freiraummobiliar, wie Sitzmöglichkeiten und kleinen Spielelementen etc. eine hohe Aufenthaltsqualität.

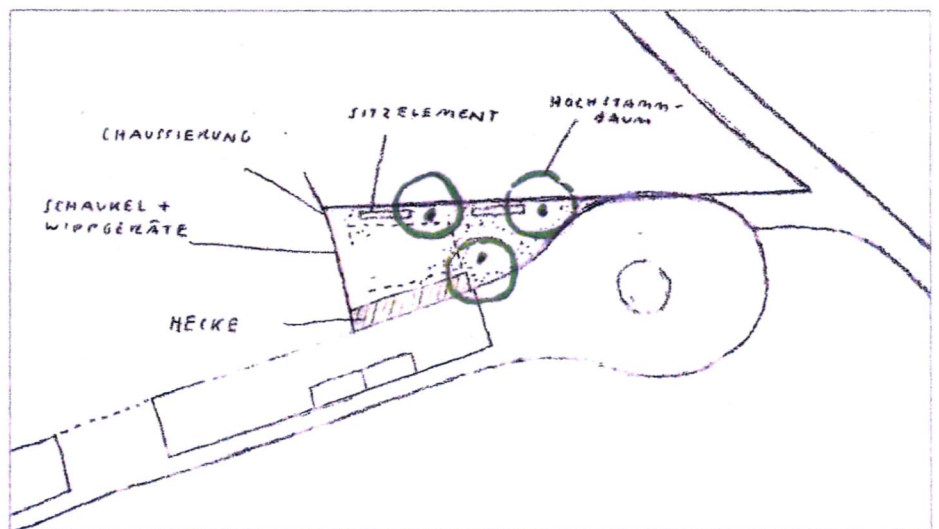


Abbildung 21: schematische Platzstruktur Kehrplatz

Die Plätze weisen folgende Grössen auf:

- Platz 1 (Siedlungsfreiraum Korridor im Westen): ca. 133 m<sup>2</sup>
- Platz 2 (Siedlungsfreiraum Korridor in der Mitte): ca. 175 m<sup>2</sup>
- Platz 3 (Siedlungsfreiraum Korridor im Osten): ca. 90 m<sup>2</sup>
- Platz 4 (beim Kehrplatz): ca. 252 m<sup>2</sup>

Die detaillierte Ausgestaltung der Platzstrukturen erfolgt mit dem Strassenprojekt in der Umsetzung des Quartierplanes.

Art. 14 Abs. 4

Sämtliche im Art. 14 aufgezählten Anlagen werden durch den Quartierplan als Erschliessungsanlagen erstellt.

- Art. 15 Abs. 1 Die konsequent unterirdische Situierung der Abstellplätze unterstützt die durch die offenen Siedlungsfreiräume angestrebte Gestaltungsqualität im ganzen Quartier. Zudem wird die Nutzung der Aussenräume nicht durch Autoabstellplätze eingeschränkt.  
Die möglichen Ausfahrten aus Tiefgaragen in die Tempo-30-Zone sind durch die Anordnung der Längsparkierung eingeschränkt. Die möglichen Anordnungsspielräume sind im Plan ausgewiesen. Pro grossen Baubereich und Eigentümer stehen zwei Ausfahrten zur Verfügung, für die kleinen Baubereiche eine Ausfahrt pro Eigentümer. Dem Grundstück (neu Kat.-Nr. 3807)/Baufeld E (H. Gössi) wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten eine weitere (dritte) Zufahrt zugesprochen. Die Zusammenlegung von Ausfahrten soll so weit wie möglich angestrebt werden.
- Art. 15  
Abs. 2, 3 Um die einzelnen Baubereiche, wie im Gestaltungskonzept vorgegeben, von der Pflicht zur Bereitstellung von Besucherparkplätzen zu befreien, müssen im Rahmen der Quartierschliessung mindestens 40 Besucherparkplätze erstellt werden. Dies ermöglicht die einheitliche und gute Gestaltung der Parkieranlagen im Rahmen des Strassenprojektes. Die Bewirtschaftung und der Unterhalt der Parkfelder für Besucher obliegen den privaten Grundeigentümern. Die notwendigen Regelungen zur Umsetzung und Sicherstellung werden im Quartierplan aufgestellt.
- Art. 15 Abs. 4 Die konsequente Längsparkierung stellt ortsbaulich eine gewisse Belastung für das Quartier dar, indem praktisch durchgehende Autoreihen entlang der Strasse stehen können. Deshalb müssen sich die Parkfelder durch eine gute Materialisierung (z.B. Sickerverbundsteine, etc) von der Fahrbahn abheben, um die grossen Asphaltflächen aufzulockern.
- Art. 15 Abs. 5 Die Bewirtschaftung und der Unterhalt der Parkfelder für Besucher obliegt den privaten Grundeigentümern. Die notwendigen Regelungen zur Umsetzung und Sicherstellung werden im Quartierplan aufgestellt.
- Art. 16 Alle Quartierwege werden als öffentliche Fusswege erstellt und sind somit für die Allgemeinheit zugänglich. Der Freihaltekorridor soll nicht als Verkehrskorridor, sondern als Fussweg wahrgenommen werden. Die Fusswegerschliessung der Baubereich kann an diese Wege angeschlossen werden. Die Wege werden aber nicht als Notzufahrt zu den Baubereichen ausgestaltet. Die Siedlungsfreiraum-Korridore dürfen, mit Ausnahme zu Unterhaltszwecken, nicht befahren werden. Das Grundkonzept des GP bezeichnet diese Bereiche als Rückgrat der Freiraumstrukturen, sowie als wichtigste und prägendste Elemente des Gesamtbildes des Quartieres. Dieses Grundkonzept soll nicht aufgeweicht werden, zumal mit der Erschliessungsstrasse die Anforderungen an die Notzufahrten gemäss den Zugangsnormen erfüllt sind.  
Alle Quartierwege werden als Erschliessungsanlagen durch den Quartierplan erstellt. Der Unterhalt der Wege ist Sache der Gemeinde.  
Die Projektierung erfolgt in enger Koordination mit den privaten Bauherren. Die bauliche Ausführung wird in der Regel erst zeitlich anschliessend an die angrenzende Bebauung erfolgen können.

## **E. Versorgung, Entsorgung und Energie**

- Art. 17 Abs. 1 Analog zu allen anderen baulichen Elementen im und am Strassenraum sollten sich auch die Containerplätze gut in das Gesamtbild integrieren. Damit die Freiräume nicht mehr als notwendig überstellt werden, sollen die Containerabstellplätze grundsätzlich mit den Ausfahrten der Tiefgaragen kombiniert werden.
- Art. 17 Abs. 2 Die für die Bauvorhaben in Gewässerschutzbereich Au geforderten Abklärungen werden im Rahmen des Quartierplanes über das ganze Gebiet vorgenommen. Diese Grundlage ist für alle Bauprojekte verbindlich.
- Art. 18 Die Anforderungen des Minergie-Standards oder eines gleichwertigen Energiekonzeptes sind grundsätzlich zu erfüllen. Dies gilt insbesondere für die Wärmedämmung. Eine kontrollierte Lüftung und die Zertifizierung des Minergie-Labels sind nicht gefordert.

## **F. Qualitätssicherung**

- Art. 19  
Abs. 1 und 2 Für alle Baugesuche im Perimeter des Gestaltungsplanes wird das bestehende Prüfverfahren der Gemeinde für Arealüberbauungen angewendet. Aufgrund der hohen gestalterischen Anforderungen der Gebäude und der Bedeutung des Freiraumes wird das Baugesuch jedoch zusätzlich durch einen Landschaftsarchitekten geprüft.  
Damit soll vor allem sichergestellt werden, dass jedes Bauprojekt einen qualitativ guten Beitrag zur Gesamtgestaltung des Quartiers leistet, damit die angestrebte Gesamtwirkung auch wirklich zum Tragen kommt.
- Art. 19 Abs. 3 Alle Bauherren werden in der Planungsphase mit vielschichtigen und komplexen Fragen der Einordnung und Gestaltung konfrontiert sein. Damit im Bewilligungsverfahren keine unliebsamen Überraschungen auftauchen, wird den Bauwilligen eine frühe und aktive Zusammenarbeit mit der Baubehörde dringend empfohlen.

## **G. Schlussbestimmungen**

- Art. 21 Die neuen Erschliessungsanlagen müssen in einer Etappe gebaut werden können. Die relativ engen Verhältnisse lassen einen gleichzeitigen Beginn der Bauarbeiten für die Bebauung nicht zu. Dies gilt auch für die Grundstücke mit Teilerschliessung, da die Zufahrt zu den Erschliessungsbaustellen gewährleistet sein muss.  
Deshalb werden Baufreigaben erst nach Abschluss der Erschliessungsarbeiten erteilt.

## 5. 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.

| Kriterium  | Beurteilung | Begründung   |
|--|-------------|--|
| Haushälterische Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG)   | erfüllt     | Auch mit den gestalterischen Vorgaben ist eine gute Ausnützung des Gebietes gewährleistet.   |
| Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen   | erfüllt     | Gestaltungsplan wird in enger Koordination mit dem Quartierplan erarbeitet. Mögliche Einzonung der Reservezone ist immer mitgedacht worden.  |
| Beachtung der natürlichen Gegebenheiten; die Landschaft ist zu schonen                                   | erfüllt     | Gestaltungsplan macht umfassende Vorgaben bezüglich massvoll gestalteter Bebauung in dieser Hanglage.  |
| Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft   | erfüllt     | Gut ausgebautes Fusswegnetz ermöglicht guten Zugang zum Naherholungsgebiet in Norden und zum Bahnhof.  |
| Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2 RPG) | erfüllt     | Landschaft durch umfassende Auflagen zur Einbettung des neuen Quartiers in die Umgebung gebührend berücksichtigt.  |
| Erhaltung und Schaffung von wohnlichen Siedlungen und räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft      | erfüllt     | Umfassende Festlegungen und Auflagen zur erfahrbaren Strukturierung des Quartiers mit Freiraumkorridoren, Siedlungsfreiraumflächen und einer Begegnungszone als Erschliessungsstrasse. Wirtschaft nicht relevant, da |

| Kriterium  | Beurteilung    | Begründung  |
|--|----------------|---|
|  |                | reine Wohnzone.   |
| Hinwirken auf angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft  | Nicht relevant |   |
| Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis   | Nicht relevant |   |
| Gewährleistung der Gesamtverteidigung  | Nicht relevant |   |
| Zweckmässige Zuordnung der Wohn- und Arbeitsgebiete und dessen hinreichende Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsnetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) | Nicht relevant | Keine Zonenplanvorlage.   |
| Mögliche Verschonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen                  | erfüllt        | Lärmeinfluss der Bahnlinie wurde abgeklärt. Ist nicht relevant.   |
| Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen   | erfüllt        | Gut ausgebautes Fusswegnetz im Quartier. Es werden keine Radwege tangiert.                                  |
| Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen  | erfüllt        | Guter Zugang zum Bahnhof und zum Dorf mit allen Leistungen.   |
| Erhaltung vieler Grünflächen und Bäumen  | erfüllt        | Ausscheidung von Siedlungsfreiräumen unterschiedlicher Ausprägung mit Bäumen.<br>Begegnungszone mit Bäumen. |
| Sachpläne und Konzepte des Bundes  | Nicht relevant | Keine Vorgaben.   |
| Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler   | erfüllt        | Keine Auflagen.<br>Bunker ist nicht geschützt.  |
| Richtplanung Kanton Zürich   | erfüllt        | Vorgaben eingehalten.   |
| Nutzungsplanung der Gemeinde.  | erfüllt        | Vorgaben eingehalten.   |

## **6. VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION**

### **6.1 1. Vorprüfung**

Mit dem Schreiben vom 19. März 2010 weist die Baudirektion den Entwurf des Gestaltungsplanes als nicht genehmigungsfähig zurück. Die Baudirektion empfiehlt die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Gesamtgestaltung des Ämet als Basis für eine neue Vorlage des Gestaltungsplanes.

### **6.2 2. Vorprüfung**

Mit dem Schreiben vom 18. Oktober 2012 hat die Baudirektion den Gestaltungsplan vorgeprüft.

Die Vorbehalte in Vorprüfbericht wurden mit den Vertretern der Baudirektion diskutiert und in den Vorschriften und im erläuternden Bericht umgesetzt, wo dies möglich war.

Die Baudirektion hat das Dossier des Gestaltungsplanes Ämet vor der Festsetzung nochmals zur Stellungnahme erhalten und am 22. Oktober 2013 die Genehmigung in Aussicht gestellt.

## **7. ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die Vorlage wurde vom 26.07.2013 bis 20.09.2013 öffentlich aufgelegt und den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt. Jedermann wurde die Gelegenheit gegeben, zum Gestaltungsplan mit Einwendungen Stellung zu nehmen. Es sind 21 Einwendungen und redaktionelle Änderungen fristgerecht eingegangen.

Gemäss § 7 PBG sind die abgelehnten Anliegen in einem «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Die Einwendungen werden im "Bericht zu den nicht berücksichtigte Einwendungen" zusammengestellt. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen des Gestaltungsplanes von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Im Bericht werden dabei auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

## **8. FESTSETZUNG UND GENEHMIGUNG**

Am 16. Dezember 2013 verabschiedete der Gemeinderat die Vorlage zu Händen der Gemeindeversammlung vom 4. März 2014.

Nach der Zustimmung ist der Gestaltungsplan durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.



\*\*\*\*\*

Dietikon, 20. Dezember 2013

SWR INFRA AG

Matthias Räber  
Abteilungsleiter Planung und Projektleiter

SachbearbeiterIn: Jennifer Berg  
Christian Kaul