

## VERFÜGUNG

vom 7. Juni 2013

### **Birmensdorf. Privater Gestaltungsplan «Dorfzentrum»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Birmensdorf hat am 11. Februar 2013 dem privaten Gestaltungsplan «Dorfzentrum» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 2. April 2013 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. April 2013 ersucht die Gemeinde Birmensdorf um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Dorfzentrum».

Die heute rechtsgültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Birmensdorf wurde mit Verfügung der Baudirektion ARV Nr. 91/2007 genehmigt und mit Verfügung der Baudirektion ARV Nr. 113/2008 letztmalig geändert. Das Gestaltungsplangebiet ist der Zentrumszone Z3 mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 1601, 3667 und 3668.

Mit dem Gestaltungsplan soll eine gestalterisch hohe Qualität der Gebäude, unter Berücksichtigung der öffentlichen Nutzung der Erdgeschosse und der Umgebung, erreicht werden. Im Perimeter des Gestaltungsplans werden zwei Baubereiche sowie ein öffentlicher Freiraum mit Platzstruktur ausgewiesen. Aufgrund der öffentlichen Nutzung des Platzes und der Erdgeschosse dient der vorliegende Gestaltungsplan der Stärkung der Zentrumszone Birmensdorf.

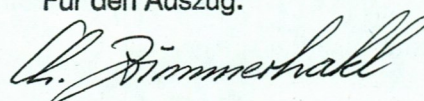
Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan im Mst. 1:500, den Vorschriften sowie dem Erläuternden Bericht, sind vollständig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen ein. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

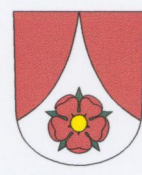
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Dorfzentrum», dem der Gemeinderat Birmensdorf am 11. Februar 2013 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 Birmensdorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Birmensdorf (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die SWR Geomatik AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle), sowie an Paul Peter Lehmann, Architektur + Planung AG, Schweighofstrasse 293, 8055 Zürich (Rechnungsadressat).

Zürich, den 7. Juni 2013  
130613/MIL/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





**Gemeinde Birmensdorf**  
**Privater Gestaltungsplan**  
**Dorfzentrum**

**Situation 1 : 500**

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: .....

Kat. Nr. 1601, Elisabeth Leggio

Kat. Nr. 3667, Alfred Wismer

Kat. Nr. 3668, pol. Gemeinde Birmensdorf

Unterschrift:

*Elisabeth Leggio*  
*Alfred Wismer*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 11.2.2013

Der Präsident:

*Ullmann*

Der Schreiber:

*[Signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: **-7. Juni 2013**

BDV Nr. **81 / 13**

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

Verfasser :

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

Datum: 29. Januar 2013

**Legende**

**Festlegungen**

- Perimeter Geltungsbereich (Kat.Nr.: 1601, 3667 und 3668) Art. 3
- Mantellinie Hauptgebäude (A und B) Art. 5 Abs. 1
- Mantellinie vorstehendes Erdgeschoss Art. 5 Abs. 3
- Mantellinie Vordächer Erdgeschoss Art. 5 Abs. 4
- Öffentlicher Freiraum (Platzstruktur) Art. 9 Abs. 1
- Halböffentlicher Freiraum Art. 9 Abs. 3
- Privater Freiraum Art. 9 Abs. 4
- Ein- & Ausfahrt Art. 11 Abs. 1
- Oberirdische Parkierung Art. 12 Abs. 1&2

**Koordinaten Mantellinien**

**Mantellinie Hauptgebäude A**

- 1: 675480.69, 245303.77
- 2: 675488.51, 245298.02
- 3: 675495.34, 245289.40
- 4: 675477.50, 245275.24
- 5: 675470.26, 245284.81
- 6: 675464.72, 245295.46
- 7: 675459.25, 245292.61
- 8: 675474.76, 245273.06

**Mantellinie Hauptgebäude B**

- 1: 675464.25, 245320.07
- 2: 675474.49, 245311.26
- 3: 675452.88, 245300.00
- 4: 675447.89, 245309.58
- 5: 675455.07, 245313.28

**Hinweise**

- bestehende Gebäude
- Rechtsgültige Baulinien, RRB NR. 2876/1946
- Aufzuhebende Baulinien
- Projektierte Baulinien

Auftrags-Code:	21.00.2012	Format:	30/84	Plan-Nr:	1
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum
-	20.06.2012	17.08.2012	MRt	JBe	
A	30.01.2013	30.01.2013	MRt	JBe	
					Revisionshinweise
					Rev. 17.08.2012 HMo





---

**Gemeinde Birmensdorf**  
Privater Gestaltungsplan  
Dorfzentrum

**Vorschriften**

Von den Grundeigentümern aufgestellt am .....

Kat. Nr. 1601, Elisabeth Leggio

Kat.-Nr. 3667, Alfred Wismer

Kat.-Nr. 3668, pol. Gemeinde Birmensdorf

Unterschrift:

.....  
.....  
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am... 11.2.2013 .....

Der Präsident:

.....

Der Schreiber:

.....

Von der Baudirektion  
genehmigt am: -7. Juni 2013

BDV Nr. 81 / 13

Für die Baudirektion

.....

---

Verfasser:

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

---

Ausfertigung für:

Datum: 29. Januar 2013



<b>HAUPTKAPITEL</b>		<b>Seite</b>
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....	1
B	BEBAUUNG .....	1
C	UMGEBUNG UND FREIRAUM.....	3
D	VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG .....	3
E	ENERGIE UND NATURGEFAHREN .....	4
F	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	4

- A** **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**
- Art. 1** **Zweck**  
Der private Gestaltungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die neue Bebauung durch Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht.
- Art. 2** **Bestandteile**  
Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 zusammen.
- Art. 3** **Geltungsbereich**  
Der Gestaltungsplan umfasst den im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter, welcher massgebend ist für den Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften. Es handelt sich dabei um die Liegenschaften Kat.-Nr. 1601 (640 m<sup>2</sup>), Kat.-Nr. 3667 (1'597 m<sup>2</sup>) und Kat.-Nr. 3668 (385 m<sup>2</sup>) mit einer Gesamtfläche von 2'622 m<sup>2</sup>.
- 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** **Mantellinie Gebäude (A und B)**
- Mantellinie Hauptgebäude** <sup>1</sup> Die Hauptgebäude müssen innerhalb der Mantellinien angeordnet werden.
- <sup>2</sup> Gebäude dürfen unabhängig von den nötigen Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Bau- und Zonenordnung auf die Mantellinie gestellt werden.
- Mantellinie vorstehendes Erdgeschoss** <sup>3</sup> Das aus dem Hauptgebäude vorstehende Erdgeschoss muss innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Mantellinie angeordnet werden.
- Mantellinie Vordächer Erdgeschoss** <sup>4</sup> Vordächer sind auf Höhe des Erdgeschosses innerhalb der «Mantellinie Vordächer» zulässig.
- Balkone und Erker** <sup>5</sup> Balkone und Erker dürfen nach den Regeln von § 260 Abs. 3 PBG um höchstens 2 m über die Mantellinie ragen.

<b>Art. 6</b>	<b>Grundmasse</b>			
<b>Masse</b>	<sup>1</sup> Masse Gebäude	A	B	
	<i>Vollgeschosse</i>	3	2	
	<i>Anrechenbare Dachgeschosse</i>	1	1	
	<i>Anrechenbare Untergeschosse</i>	1	1	
	<i>Gebäudehöhe max.</i>	11.50 m	8.50 m	
<b>Erdgeschossrauminhalt</b>	<sup>2</sup> Erdgeschosse müssen einen Mindestinhalt von 2,80 m <sup>3</sup> je Quadratmeter Bodenfläche aufweisen.			
<b>Art. 7</b>	<b>Zulässige Nutzungen</b>			
<b>Nutzungen</b>	<sup>1</sup> Für alle Gebäude sind zentrumszonenkonforme Nutzungen gemäss Bau- und Zonenordnung zulässig.			
<b>Erdgeschossnutzungen</b>	<sup>2</sup> In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben, die zum Platz hin auszurichten sind.			
<b>Dachflächennutzungen</b>	<sup>3</sup> Bei Flachdächern sind Sekundärnutzungen, wie Terrassen und dergleichen nicht gestattet.			
<b>Art. 8</b>	<b>Gestaltung</b>			
<b>Technische Aufbauten</b>	<sup>1</sup> Technische Aufbauten auf den Flachdächern sind auf ein Minimum zu beschränken. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.			
<b>Anforderungen</b>	<sup>2</sup> Die Gebäude müssen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen, die der promanierten Zentrums Lage Rechnung trägt und sich gut in die ortsbauliche Umgebung, vor allem im Kontext des Wüeriplatzes, einordnen.			
	<sup>3</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist vor Baubeginn ein unabhängiges Gutachten zu erstellen, welches das Erreichen der erhöhten Qualität der architektonischen Gestaltung bestätigt und insbesondere folgende Punkte prüft:			
	- die ortsbauliche Gesamtwirkung im Kontext des Wüeriplatzes,			
	- die zentrumszonengemässe Gestaltung der Häuser,			
	- die Ausgestaltung der Fassaden inkl. Materialisierung und Farbgebung.			
	Das Gutachten muss in allen Punkten im Minimum das Resultat „gut“ aufweisen.			

<b>C</b>	<b>UMGEBUNG UND FREIRAUM</b>
<b>Art. 9</b>	<b>Freiräume</b>
Öffentlicher Freiraum	<sup>1</sup> Die im Plan bezeichnete Fläche (Platz) ist grundsätzlich der Öffentlichkeit als Zirkulations- und Aufenthaltsfläche mit Bushaltestelle zur Verfügung zu stellen. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.
Öffentliche Nutzungen	<sup>2</sup> Weitergehende öffentliche Nutzungen wie Markt, - oder Festplatz müssen zugelassen werden. Details werden in einem Nutzungsvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern geregelt.
Halböffentlicher Freiraum	<sup>3</sup> Die im Plan bezeichneten Flächen dienen als Parkplatzfläche und sind den Kunden- und Besuchern zur Verfügung zu stellen. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.
Privater Freiraum	<sup>4</sup> Diese Flächen dienen als privater Freiraum der vorgesehenen Überbauung.
<b>Art. 10</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>
Anforderungen	<sup>1</sup> Der öffentliche und der halböffentliche Freiraum müssen gut gestaltet sein und sich in die ortsbauliche Umgebung, vor allem im Kontext des Wüeriplatzes, einordnen.  <sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist vor Baubeginn ein unabhängiges Gutachten zu erstellen, welches das Erreichen der erhöhten Qualität der Umgebungsgestaltung bestätigt und insbesondere folgende Punkte prüft:  - die ortsbauliche Gesamtwirkung im Kontext des Wüeriplatzes, - die zentrumszonengemässe Gestaltung der Umgebung  Das Gutachten muss in allen Punkten im Minimum das Resultat „gut“ aufweisen.
<b>D</b>	<b>VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>
<b>Art. 11</b>	<b>Verkehrerschliessung</b>
Ein- und Ausfahrt inkl. Anlieferung	<sup>1</sup> Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge und Anlieferung auf das öffentliche Strassennetz erfolgt für den gesamten Perimeter ausschliesslich an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.
Fuss- und Fahrwegrechte	<sup>2</sup> Die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten Kat.-Nr. 1601 inklusive Unterhaltsvereinbarungen müssen vor der Bewilligung des ersten Baugesuches im Grundbuch eingetragen sein.

<b>Art. 12</b>	<b>Parkierung</b>
Bewohnerparkplätze	<sup>1</sup> Die Bewohnerparkplätze sind vollständig unterirdisch zu situieren.
Kundenparkplätze	<sup>2</sup> Die Kundenparkplätze sind im ausgewiesenen Perimeter im halböffentlichen Freiraum gemäss Situationsplan anzuordnen.
Besucherparkplätze	<sup>3</sup> Besucherparkplätze sind im Perimeter halböffentlicher und privater Freiraum gemäss Situationsplan anzuordnen.
Parkplatznutzung	<sup>4</sup> Die oberirdischen Parkplätze in den halböffentlichen Freiräumen können von den Kunden und Besuchern der Gebäude A und B genutzt werden.
Abstellplätze für Velos	<sup>5</sup> An geeigneten Stellen sind oberirdisch Veloabstellplätze für Kunden zu realisieren. Veloabstellplätze für Bewohner sind in der Nähe der Hauseingänge zu platzieren.

**E** **ENERGIE UND NATURGEFAHREN**

**Art. 13** **Energie**

**Minergie** Die Gebäude sind gemäss Minergie-Standard oder gleichwertigen Energiekonzepten auszuführen.

**Art. 14** **Hochwasserschutz**

**Hochwasser** Der Grundeigentümer ist verpflichtet die Herstellung der Hochwassersicherheit eigenverantwortlich zu gewährleisten.

**F** **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Art. 15** **Inkrafttreten**

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

\*\*\*\*\*