



## **VERFÜGUNG**

**vom 28. September 2009**

### **Birmensdorf. Privater Gestaltungsplan Alterszentrum am Bach**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Birmensdorf stimmte am 26. Mai 2009 dem privaten Gestaltungsplan Alterszentrum am Bach zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. August 2009 und des Bezirksrates Dietikon vom 17. Juli 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Juli 2009 ersucht die Gemeinde Birmensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Der Neubau für ein Alters- und Pflegeheim ist auf den im Zentrum von Birmensdorf gelegenen und im Eigentum der politischen Gemeinde stehenden Grundstücke Kat.-Nrn. 3406 und 1829 in der Kernzone geplant. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des Wettbewerbprojektes *Passegiata* des Architekturbüros Egli Rohr Partner AG geschaffen. Der Nachweis einer architektonisch und ortsbaulich qualitätsvollen inneren Verdichtung wird damit erbracht.

Das in südöstlicher Richtung gelegene schutzwürdige Ortsbild von regionaler Bedeutung wird davon nicht betroffen. Mit dem Gestaltungsplan sind die innerhalb des Perimeters geltenden Festlegungen im Kernzonenplan Dorf betreffend des Baubereichs für Hauptgebäude aufzuheben (BDV Nr. 91/2007).

Die Verkehrssicherheitsverordnung verlangt bei der Ausfahrt von der Bachstrasse auf die Zürcherstrasse, dass die Sicht nach links und nach rechts 90 m frei sein muss (Typ C). Da diese Anforderungen nicht eingehalten werden können, wird die Gemeinde angehalten zu prüfen, ob durch das Einschränken von Fahrbeziehungen der Verkehr von der Bachstrasse auf die Zürcherstrasse reduziert werden kann. Bei einer Zunahme der Verkehrsbewegungen auf der Bachstrasse oder auf der Zürcherstrasse ist der Knoten durch die Gemeinde, den Eigentümer und die Kantonspolizei neu zu prüfen und das Aufstellen eines Spiegels in Erwägung zu ziehen.

Entlang des Gestaltungsplanperimeters fliesst der Wüeribach, öffentliches Gewässer Nr. 7.0. Gemäss dem Entwurf der Gefahrenkarte Reppischtal liegt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine mittlere Gefährdung (Bereich Einfahrt Tiefgarage) sowie eine geringe Gefährdung bzw. eine Restgefährdung durch Hochwasser vor. Mit dem bestehenden Projekt zum Ausbau des Wüeribachs soll der Hochwasserschutz langfristig gewährleistet werden. Bis zur Umsetzung der baulichen Massnahmen sollen provisorische, schnell einsetzbare Hochwassersperren zum Einsatz kommen.

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Vorschriften. Der erläuternde Bericht im Sinne des Berichtes gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

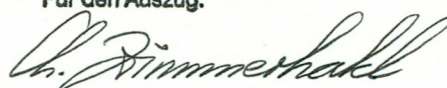
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Alterszentrum am Bach, dem die Gemeindeversammlung Birmensdorf am 26. Mai 2009 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird der politischen Gemeinde Birmensdorf auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Birmensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Birmensdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümern unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an das Ingenieur- und Vermessungsbüro SWR AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle).

Zürich, den 28. September 2009  
090804/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



# Privater Gestaltungsplan 'ALTERSZENTRUM AM BACH'

Situation 1 : 500

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 319.1 zugestimmt am 6.4.09

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: -St.- *[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 26. Mai 2009

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

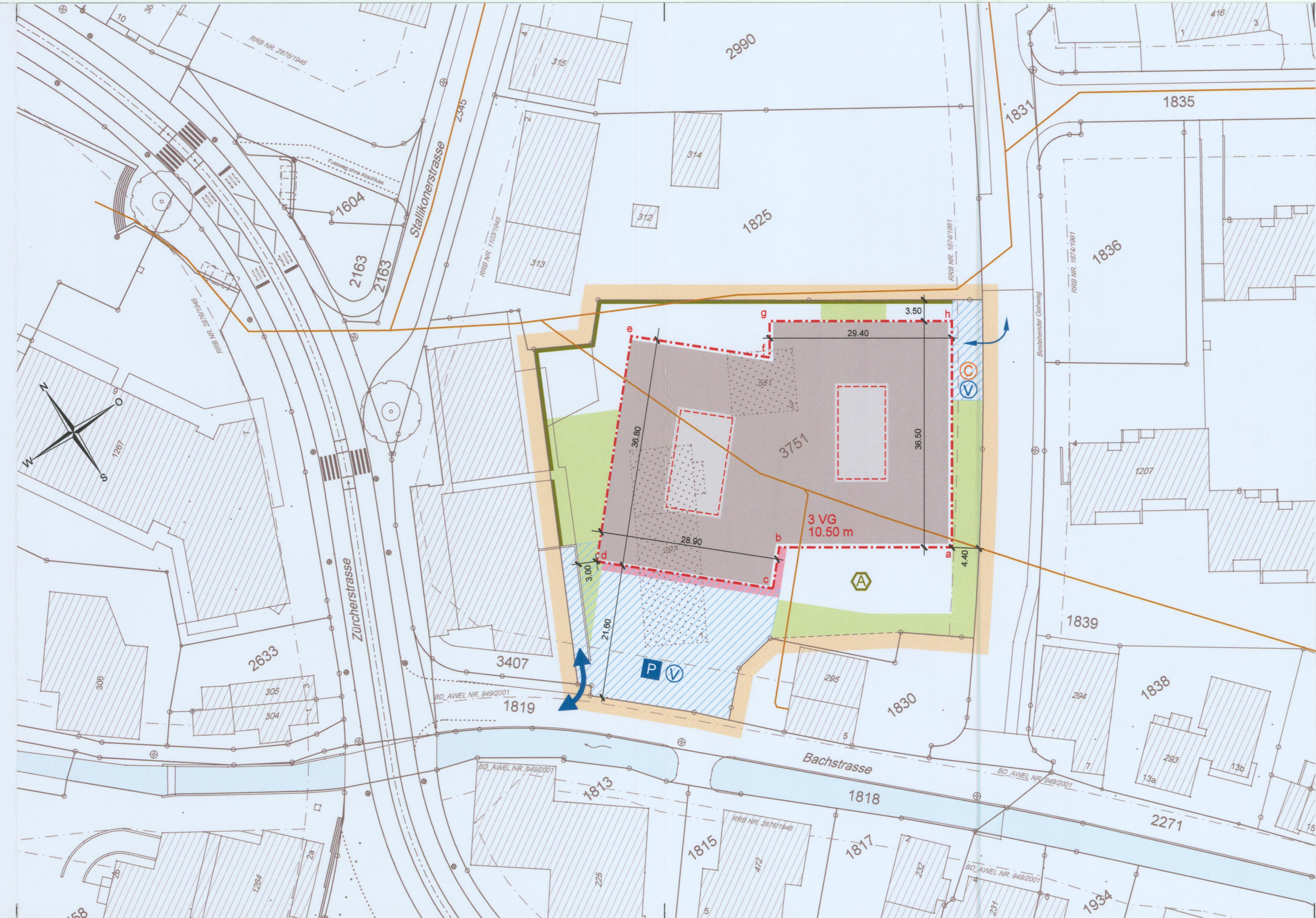
Von der Baudirektion genehmigt am: 28. Sep. 2009 BDV Nr. 1271 09

Für die Baudirektion

*[Signature]*

Verfasser: Ingenieur- und Vermessungsbüro  
 SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
 Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon

Datum: 6. April 2009



- Legende**
- Festlegungen**
- Perimeter
  - Baubereich oberirdische Gebäude
  - Baubereich Lichthof
  - 3 VG Zulässige Vollgeschosszahl
  - 10.50 m Gebäudehöhe
  - Hecke
  - Begrünung
  - Aussenbereich Cafeteria
  - ↔ Hauptzufahrt
  - ↔ Haupteingang
  - ↔ Anlieferung
  - Notzufahrt
  - C Containerstandort
  - P Oberirdische Parkierung
  - V Abstellplätze Velos u. Mofas
- Hinweise**
- Gebäude bestehend
  - Gebäude Abbruch
  - Neue Gebäude gemäss Projekt
  - Best. Kanalisation
  - Rechtskräftige Verkehrsbaulinie

**Koordinatenliste**

	x - Koordinate	y - Koordinate
a	675506.040	245159.763
b	675483.344	245175.909
c	675478.631	245171.076
d	675457.932	245191.225
e	675483.565	245217.601
f	675499.858	245201.766
g	675503.258	245206.545
h	675527.202	245189.511

Die nachstehende Grundeigentümerin erklärt sich mit dem Gestaltungsplan einverstanden und bezeugt dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nr.	Grundeigentümerin	Teilfläche
3751	Politische Gemeinde Birmensdorf	4008 m2

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: -St.- *[Signature]*  
 Datum: 6.4.09 Unterschriften: .....

Auftrags-Code:	21.00.0029	Format:	30/105	Plan-Nr.:		
Rev.	Erstell.-Datum	Plot-Datum	SB-Z	SB-I/PL	Freigabevisum	Revisionshinweise
-	Sept. 2008	06.04.2009	Bu	DDu		
A						



## Privater Gestaltungsplan 'ALTERSZENTRUM AM BACH'

### VORSCHRIFTEN

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 3141 zugestimmt am 6.4.09

Der Präsident:

Der Schreiber - *SH*

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **26. Mai 2009**

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am:  
**28. Sep. 2009**

BDV Nr. 1271 09

Für die Baudirektion:

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro  
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon

Ausfertigung für:

Datum: 6. April 2009

## A BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Bestandteile

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

### Art. 2 Verhältnis zu den übergeordneten Ordnungen und Gesetze

PBG, Bauordnung Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die Bauordnung bzw. das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

### Art. 3 Geltungsbereich

Geltungsbereich Der im Situationsplan eingetragene Perimeter ist der massgebende Geltungsbereich der nachfolgenden Vorschriften. Er umfasst den Grossteil der Parzelle Kat.-Nr. 3751.

### Art. 4 Zweck

Zweck Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau des Alterszentrums am Bach auf der Grundlage des Wettbewerb-Siegerprojektes.

## B LAGE UND STELLUNG DER BAUTEN

### Art. 5 Baubereich Oberirdische Gebäude und -teile

Baubereich Oberirdische Gebäudeteile Die im Situationsplan eingetragenen Baubegrenzungslinien begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile (Hauptbauten).

Sie ersetzen die im Kernzonenplan festgelegten Baubereiche für Hauptgebäude vollständig und sind damit aufgehoben.

### Art. 6 Baubereiche Lichthof

Baubereiche Lichthof Die im Situationsplan eingetragenen Baubegrenzungslinien begrenzen die überbaubaren Bereiche für Lichthöfe. In diesen Bereichen sind nur ein Erdgeschoss und keine Obergeschosse zulässig.

### Art. 7 Rückbau bestehender Gebäude

Rückbau bestehender Gebäude Sämtliche bestehenden Gebäude sind bei einem Neubau rückzubauen.

### Art. 8 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG sind ausserhalb der Baubegrenzungslinien gemäss Art. 4 bis zu einer Grundfläche von 25.0 m<sup>2</sup> zulässig. Der Grenzabstand beträgt unabhängig ihrer Abmessung 1.0 Meter.

**C GRUNDMASSE****Art. 9 Zulässige Vollgeschosszahl**

Zulässige Vollgeschosszahl

Es sind drei Vollgeschosse zulässig.

**Art. 10 Dachgeschosse**

Dachgeschosse

Dachgeschosse sind nicht zulässig.

**Art. 11 Untergeschosse**

Untergeschosse

Es ist nur ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Weitere Untergeschosse sind nicht zulässig.

**Art. 12 Erdgeschosskote und neues Terrain**Erdgeschosskote  
Neues Terrain

Die Erdgeschosskote hat zwischen 467.0 und 468.0 m.ü.M zu liegen. Die Erdgeschosskote gilt dann als neues Terrain.

**Art. 13 Gebäudehöhe**

Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.5 Meter.

**Art. 14 Erleichternde Massvorschriften**Erleichternde  
Massvorschriften

Die äusseren Grenz- und Gebäudeabstände werden durch die Baubereiche definiert. Innerhalb der Baubereiche gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.

Die zonengemässe Beschränkung von Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Gebäudebreite gilt nicht.

**D NUTZUNG****Art. 15 Nutzungsmass**

Nutzungsmass

Die maximale Ausnützung ergibt sich aus der Anzahl zulässiger Vollgeschosse und den Dimensionen der Baubereiche.

**Art. 16 Nutzungsart**

Nutzungsart

Die zulässige Hauptnutzung entspricht dem Betrieb eines Alterszentrums. Nebennutzungen sind zulässig.

Öffentliche Nutzungen sind auf das Erd- und das Untergeschoss beschränkt.

## E GESTALTUNG

### Art. 17 Gestaltungsgrundsatz

Gestaltungsgrundsatz Die Bauten und Anlagen müssen bezüglich Baukörper- und Fassadengliederung, aber auch als Ganzes besonders gut gestaltet sein. Dies gilt auch für die Umgebung.

### Art. 18 Materialisierung

Materialisierung Eine zeitgemässe, eigenständige Materialisierung ist zulässig.

### Art. 19 Hecke

Hecke

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist eine geschnittene Hecke von maximal 1.2 Metern Höhe, ab neuem Terrain, zulässig. In die Hecke kann ein Zaun integriert werden. Der Abstand der Heckenstämme bis zur Grundstücksgrenze beträgt min. 60 cm.

### Art. 20 Dachform

Dachform

Es sind Flachdächer vorgeschrieben. Sie sind extensiv zu begrünen.

### Art. 21 Lichthöfe

Lichthöfe

Die Lichthöfe sind zu begrünen und attraktiv zu gestalten.

### Art. 22 Dachaufbauten

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. technisch bedingt bzw. Motorraum Lift) sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Von dieser Vorschrift ausgenommen bleiben Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

### Art. 23 Dachvorsprünge / Vordächer

Dachvorsprünge /  
Vordächer

Dachvorsprünge sind nicht erlaubt.

Vordächer sind nur im Bereich der Anlieferung, vor dem Haupteingang und bei den Aussenbereichen der Cafeteria und des geschlossenen Betriebes erlaubt. Sie sind zweckmässig zu dimensionieren und haben die Formensprache der Hauptbauten zu berücksichtigen.

**F UMGEBUNG****Art. 24 Begrünung**

Begrünung

Der Gestaltungsplanperimeter ist mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen zu begrünen. Mehrere davon haben sich im Bereich der oberirdischen Parkfelder zu befinden.

Zudem ist bei den im Plan bezeichneten Grünflächen auf erhöhte ökologische Qualität zu achten. Wege sind möglich.

**Art. 25 Aussenbereich Cafeteria**

Aussenbereich Cafeteria

Der Aussenbereich der öffentlichen Cafeteria ist an der im Plan bezeichneten Stelle anzuordnen. Allfällige Sonnenschutzeinrichtungen sind zulässig.

**G VERKEHRSERSCHLIESSUNG****Art. 26 Hauptzufahrt**

Hauptzufahrt

Die Feinerschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt mit der Hauptzufahrt ab der Bachstrasse.

**Art. 27 Haupteingang**

Haupteingang

Der Haupteingang ist in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zu erstellen.

**Art. 28 Anlieferung**

Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt über die Dorfstrasse. Die Kosten eines entsprechenden Ausbaus der Dorfstrasse trägt die Bauherrschaft.

**Art. 29 Fusswege**

Fusswege

Sämtliche internen Fusswege sind zweckmässig, genügend breit und rollstuhlgängig anzulegen.

**Art. 30 Notzufahrt**

Notzufahrt

Die im Plan dargestellte Fläche ist für die Notzufahrt, z.B. für die Feuerwehr, entsprechend auszurüsten und zu gestalten.

## H VER- UND ENTSORGUNG

### Art. 31 Verlegung Abwasserleitungen

Verlegung  
Abwasserleitungen

Die im Plan eingetragenen Abwasserleitungen müssen teilweise umgeleitet werden. Der Anschluss der Liegenschaft Parzelle Kat.-Nr. 1830 muss auf Kosten der Bauherrschaft jederzeit sichergestellt werden. Es ist ein entsprechendes Durchleitungsrecht zu gewähren.

### Art. 32 Meteorwasser

Meteorwasser

Das Meteorwasser ist soweit als möglich zu versickern. Zudem sind auf den Flachdächern angemessene Rückhalte-Massnahmen umzusetzen.

### Art. 33 Containerstandort

Containerstandort

An der im Situationsplan vorgeschriebenen Stelle ist ein Standort für Container vorzusehen. Dieser ist sorgfältig in die Umgebung einzugliedern.

### Art. 34 Minergie-Standard

Minergie-Standard

Das Alterszentrum ist im Minergie-Standard 2008 zu erstellen.

## I PARKIERUNG

### Art. 35 Oberirdische Parkierung

Oberirdische  
Parkierung

Für Besucher können bis 10 oberirdische Parkfelder an der im Plan gekennzeichneten Stelle erstellt werden.

### Art. 36 Unterirdische Parkierung

Unterirdische  
Parkierung

In der Tiefgarage ist mindestens ein Parkplatz pro Wohneinheit zu erstellen. Die Ein-/Ausfahrt erfolgt über die bestehende Rampe. Der Zugang zu Fuss erfolgt über die Rampe und eine Nottreppe.

### Art. 37 Abstellplätze Velos und Mofas

Abstellplätze Velos  
und Mofas

An den im Plan bezeichneten Stellen sind genügend Abstellplätze für Velos und Mofas zu schaffen.

## J LÄRMSCHUTZ

### Art. 38 Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

**K INKRAFTTRETEN****Art. 39 Inkrafttreten des Gestaltungsplanes**

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan 'Alterszentrum am Bach' tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

\*\*\*\*\*

Die nachstehende Grundeigentümerin erklärt sich mit dem privaten Gestaltungsplan 'Alterszentrum am Bach' einverstanden und bezeugt dies durch ihre Unterschrift:

Kat. Nr. 3751

Politische Gemeinde Birmensdorf

Teilfläche 4'008 m<sup>2</sup>

Datum:

Unterschriften:

6.4.09



M. H. 2