



Revision Bau- und Zonenordnung (BZO) 2006

Ein weiterer Meilenstein wird in Birmensdorf gesetzt! Mit der neuen Umfahrungsstrasse und dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs erwartet der Gemeinderat für Birmensdorf einen Entwicklungsschub. Um von diesen Entwicklungen nicht gleichsam überfahren zu werden, sondern diese zu steuern und zu lenken, legt Ihnen der Gemeinderat eine moderate Ausweitung der Bauzone sowie eine Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung zur Beschlussfassung vor. Die neue Raumordnung betrifft uns alle, sei es als Grundeigentümer oder als Einwohner. Bestimmen Sie mit, wie die Zukunft von Birmensdorf aussehen soll!

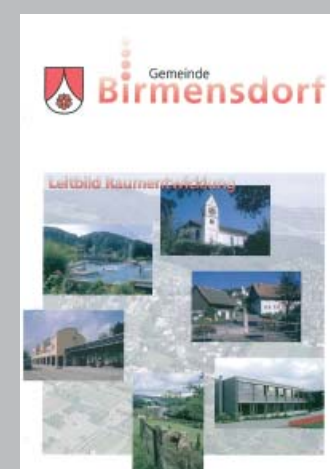
Themenschwerpunkte	Seite
Massvolles und qualitatives Wachstum am richtigen Ort Einzonung des Gebietes Ämet – Sicherung des Gebietes Zwüschetbäch als Reserve für Wohnen und Sport	2 + 3
Sorge tragen zum Dorfbild Kernzonen Dorf, Dörfli, Risi und Landikon	4 + 5
Planungsrechtliche Kontinuität – massgeschneiderte, zeitgemässe BZO Ausnutzungsziffer, anrechenbares Untergeschoss und Arealüberbauung	6
Individuelle Freiheit – gestaltetes Ortsbild Gestaltung der Dachlandschaft in den Wohnzonen	7
Zukunfts- und verkehrsgerechte Arbeitsplatzgebiete Industrie- und Gewerbezone	8
Fliessgewässer schützen und aufwerten Fliessgewässer Reppisch, Wüeribach und Lunnerenbach	9
Weniger Verkehr – weniger Lärm Rücknahme der Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe	10
Dorfplatz Birmensdorf – ein Begegnungsort für alle Gestaltungsplanpflicht Dorfzentrum	11
Die Zukunft von Birmensdorf gestalten Vom Leitbild zur Revision der Bau- und Zonenordnung	12



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Mit der schrittweisen Eröffnung der Umfahrung von Birmensdorf wird unser Dorfzentrum deutlich vom Verkehr entlastet. Damit bietet sich für uns die grosse Chance, weg vom Image des lärmgeplagten Strassendorfes hinter dem Uetliberg und hin zur attraktiven Wohngemeinde auf der Sonnenseite des Uetlibergs zu kommen – inmitten von Grün und doch nahe bei Zürich. Die attraktive Lage und die erstklassige Erschliessung mit Strassen und öffentlichen Verkehrsmitteln wird Wachstumsimpulse setzen. Zusammen mit der Bevölkerung wurde daher im Jahr 2001 ein Leitbild für die Raumentwicklung von Birmensdorf erarbeitet. Im Vordergrund steht ein massvolles und nachhaltiges Wachstum, das den dörflichen Charakter und die landschaftlichen Besonderheiten unseres Dorfes berücksichtigt. Birmensdorf soll eine lebendige Wohngemeinde für Jung und Alt bleiben, das örtliche Gewerbe soll gestärkt und das Potenzial in der Industriezone genutzt werden.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass die heutigen Baulandreserven innerhalb der vorhandenen Bauzonen bald ausgeschöpft sein werden. Weil Birmensdorf auch aus wirtschaftlichen Gründen auf ein massvolles Wachstum angewiesen ist, wird die teilweise Einzonung des Gebietes Ämet, das heute in der Reservezone liegt, beantragt. Geplant ist ein Einfamilienhausquartier mit qualitativ hochstehender Überbauung und Quartier-



Leitbild Raumentwicklung 2002

charakter. Gleichzeitig soll das Gebiet Zwüschetbäch in die Reservezone überführt werden, da eine Zuteilung in die Bauzone zum jetzigen Zeitpunkt vom Kanton nicht bewilligt würde. Mit der Gestaltungsplanpflicht soll in diesem Gebiet sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Erholung und Natur gewährleistet werden können. Die Bachläufe dienen als schützende Grüngürtel zwischen

den Wohnbereichen und den massvoll erweiterten Sportmöglichkeiten. Die Sicherung der letzten ebenen Landreserve angrenzend an die heutige Infrastruktur für sportliche Aktivitäten und somit für die Allgemeinheit, ist eine einmalige Chance und dem Gemeinderat ein besonderes Anliegen.

Mit den revidierten Kernzonenplänen wird das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung umgesetzt und durch die Festlegung der Baubereiche für die Grundeigentümer Planungssicherheit geschaffen. Die neue Bau- und Zonenordnung soll die positive Entwicklung von Birmensdorf unterstützen – unterstützen Sie die neue Bau- und Zonenordnung!

Im Namen des Gemeinderates
Jakob Gut, Gemeindepäsident

Bevölkerungsentwicklung bis 2021

Zielsetzungen aus dem Leitbild

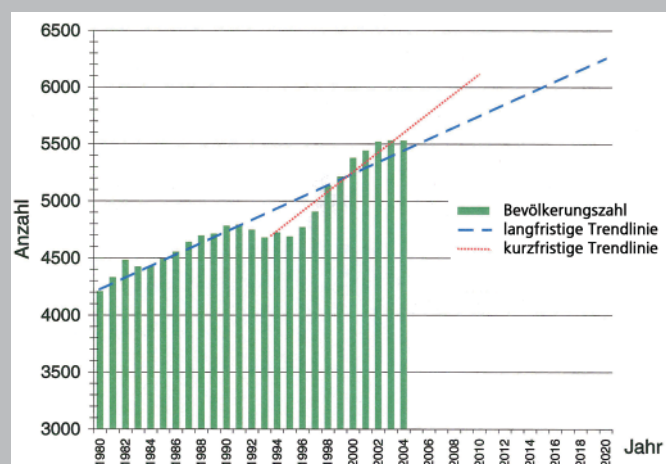
Birmensdorf will ein massvolles Einwohnerwachstum. Bis in 10 bis 15 Jahren sollen deshalb in Birmensdorf etwa 6000 Menschen leben können.

Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept

Nimmt die Bevölkerungszahl wie im Durchschnitt der vergangenen 20 Jahre zu, wird die Zahl von 6000 Einwohnern etwa im Jahr 2016 erreicht. Sollte sich hingegen die Bevölkerungszahl wie in den letzten paar Jahren entwickeln, wird die Zahl von 6000 Einwohnern früher erreicht und überschritten. Mit der Eröffnung der Autobahn bis 2008 und der zusätzlichen S-Bahn-Linie ab Dezember 2006 wird die Attraktivität von Birmensdorf zunehmen. Es ist deshalb durchaus denkbar, dass die künftige Bevölkerungszunahme schneller erfolgen wird. Dies rechtfertigt die vorgesehene Einzonung.

Bevölkerungsentwicklung und -kapazität

Wie sich die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren entwickelt hat, zeigt die nachfolgende Grafik. Die blaue Linie zeigt den langfristigen Trend, der aus den Werten der letzten 20 Jahre



Bevölkerungsentwicklung seit 1980

ermittelt und vom Kanton zur Kapazitätsberechnung anerkannt wird. Die rote Linie ist ein Hinweis auf ein möglicherweise schnelleres Wachstum. Die im Siedlungsgebiet vorhandenen Baulandreserven erlauben ein gewisses Wachstum; sie reichen aber langfristig nicht aus.

Anzahl Einwohner bei einer Geschossfläche von	80m ² pro Person	50m ²
Aktuelle Bevölkerungszahl im weitgehend überbauten Gebiet, Stand 2004	5 529	
Reserven im weitgehend überbauten Geb. Neueinzonung Ämet	581 202	930 323
Bevölkerungskapazität 2021	6 312	6 782

Gabelwerte der Bevölkerungskapazität für die nächsten 15 Jahre

Haltung des Gemeinderates

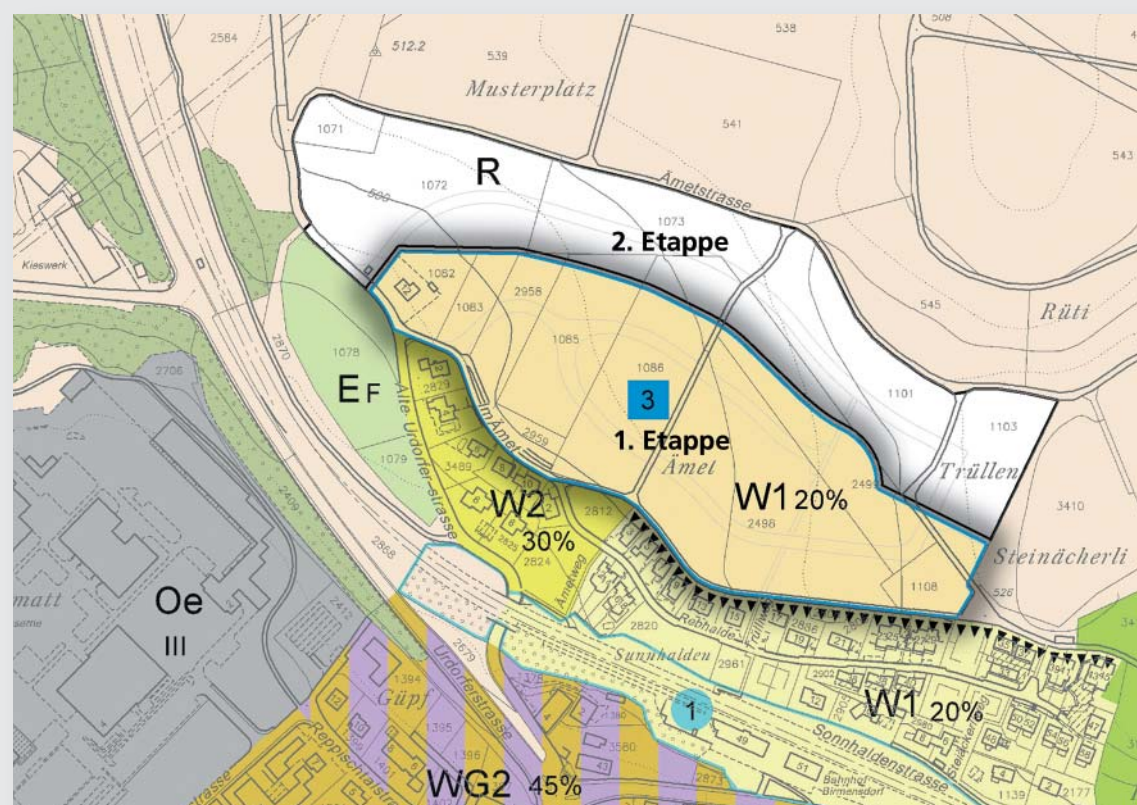
Gestützt auf das Leitbild strebt der Gemeinderat ein moderates Wachstum der Bevölkerung an, das mit der heutigen Infrastruktur bewältigt werden kann. Die Einzonung des Gebietes Ämet ermöglicht ein solches Wachstum. Aufgrund der Lage, der Zonierung und der guten Erschliessung bietet sich die Chance zur Entwicklung eines neuen, qualitativ hochstehenden Wohnquartiers.

Themenschwerpunkt

Einzonung des Gebietes Ämet – Sicherung des Gebietes Zwüschetbäch

Massvolles und qualitatives Wachstum am

Ein Teil des Gebietes Ämet soll eingezont werden. Damit soll langfristig der Wohnraumbedarf der wachsenden Bevölkerung von Birmensdorf sichergestellt werden. Mit dem Gestaltungsplan soll erreicht werden, dass ein Wohnquartier von hoher gestalterischer, baulicher und aussenräumlicher Qualität im gehobenen Preissegment – für neue Einwohner in Birmensdorf – entsteht.



Einzonung Gebiet Ämet 1.Etappe (mit Schatten umrandet)

Zur Einzonung prädestiniert

Das Gebiet Ämet befindet sich gemäss kantona-
lem Richtplan vollumfänglich im Siedlungsgebiet
und ist im Zonenplan als Reservezone ausgeschie-
den. Die Lage ist einmalig, grenzt doch das Gebiet
Ämet unmittelbar an das inzwischen vollständig
überbaute Quartier Rebhalde und steigt nach Nor-
den leicht an. Nach Süden folgt es dem natürlichen
Verlauf der Geländekante und bietet damit einen
unverbaubaren Ausblick auf das Dorf, das Mittel-
land und – bei klarer Sicht – die Alpen.

Aufgrund seiner Grösse ist im Rahmen der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine 1. Etappe zur Einzonung vorgesehen. Die nördliche Zonengrenze wird so festgelegt, dass im Falle einer späteren Einzonung der 2. Etappe die Erschliessung, aber auch die Überbauung sinnvoll ergänzt werden können.

Drei Schritte

Bevor gebaut werden kann, sind drei Schritte notwendig.

Erstens muss die Gemeindeversammlung der Einzonung sowie dem Erschliessungsplan Ämet zustimmen. Die Erschliessung beinhaltet einen separaten Kredit für die Groberschliessungskosten von

brutto Fr. 335 000.—, der als gebundene Ausgabe gilt. Dies beinhaltet einen Fussweg entlang der alten Urdorferstrasse sowie den Anschluss an die Wasserversorgung des Dorfes. Die Feinerschliessungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Zweitens ist für die Feinerschliessung und die damit verbundene Grundstücksbereinigung ein Quartierplan inklusive Landumlegung notwendig. Dabei sind auch die rückwärtigen Grundstücke so anzuordnen, dass diese optimal erschlossen und bewirtschaftet werden können.

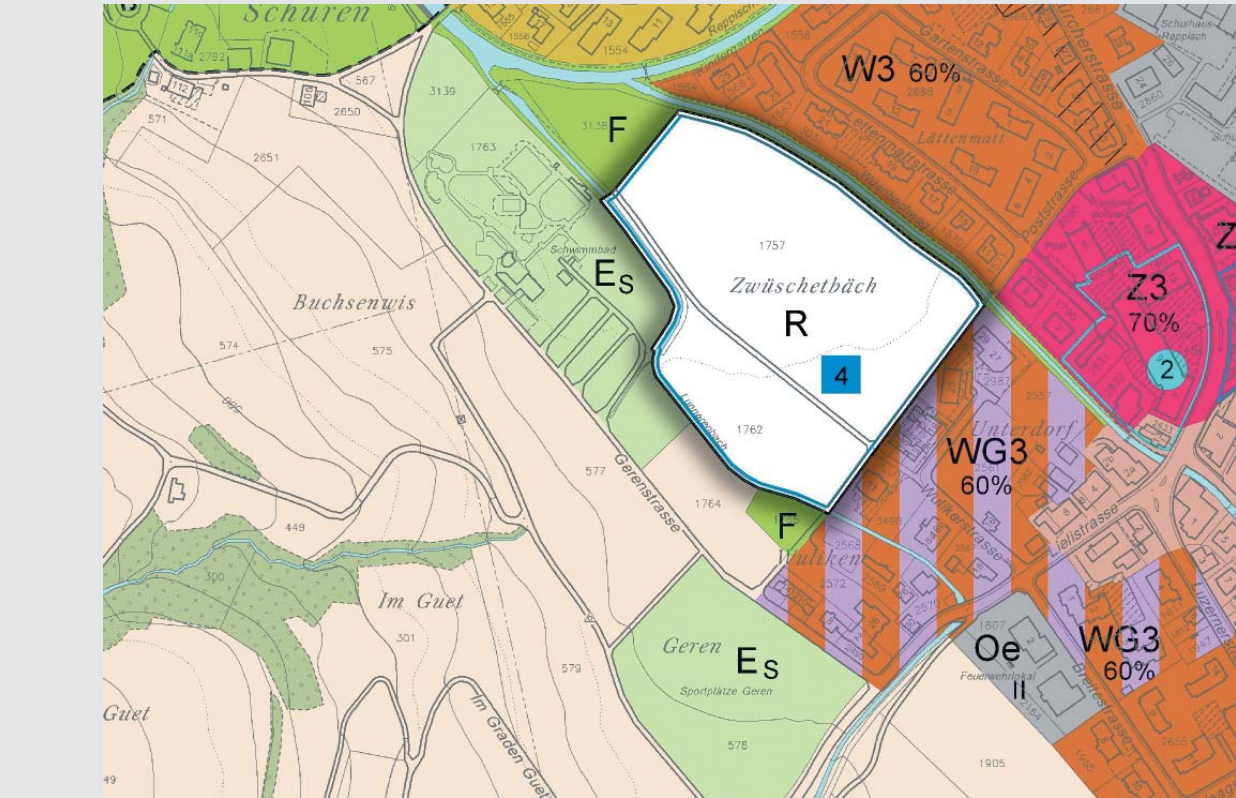
Drittens soll mit dem geforderten Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das Gebiet Ämet nicht beliebig überbaut wird. Im Gegenteil: Es soll einen Quartiercharakter erhalten mit hochwertigen Aussenräumen (Plätzen, Baumreihen usw.). Damit kann der landschaftlich exponierten und gut einsehbaren Geländekante gebührend Rechnung getragen werden.

Aufgrund der exponierten Lage und der Zielvorstellungen der Gemeinde wird eine niedrige bauliche Dichte angestrebt. Vorgesehen ist eine eingeschossige Wohnzone W1 mit einer maximalen Ausnutzung von 20%. Ein anrechenbares Untergeschoss mit den dafür vorgesehenen Nutzungen wie Sauna, Basteln, Fitness usw., ist darin realisierbar.

als Reserve für Wohnen und Sport

richtigen Ort

Das Gebiet Zwüschetbäch befindet sich in der Talebene zwischen Wüeri- und Lunnerenbach und schliesst die Lücke zwischen dem Siedlungsgebiet, dem Schwimmbad und dem Sportplatz Geren. Das Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone und soll zur Reservezone umgezont werden. Damit verbunden ist eine Gestaltungsplanpflicht.



Gebiet Zwüschetbäch: Reservezone und Erweiterung Erholungszone Sport (mit Schatten umrandet)

Wohnen, Sport und Natur
Mit der Umzonung in die Reservezone wird die Idee zum Ausdruck gebracht, das Gebiet mittelfristig, z.B. im Rahmen einer nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung, einer geeigneten Zone zuteilen zu können.
Das Gebiet Zwüschetbäch befindet sich laut kantonalem Richtplan zu etwa zwei Dritteln im Siedlungsgebiet. Es ist zentral gelegen und würde sich für eine dichtere Überbauung grundsätzlich eignen. Dabei ist der umliegenden Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen.
Das Gebiet Zwüschetbäch ist aber auch hervorragend für die Naherholung geeignet. Im Sinne des Leitbildes sind die Bäche aufzuwerten, zu revitalisieren und die damit attraktiven Bachlandschaften mit Hilfe von begleitenden Gehwegen der Bevölkerung zugänglich und erlebbar zu machen. Aus diesem Grund schliesst der Gestaltungsplanpflichtperimeter den angrenzenden Bereich für die Umlegung des Lunnerenbaches integral mit ein.

Stellungnahme des Kantons
Gemäss dem Vorprüfungsbericht des Kantons sind beim Entscheid über Einzonungen im Randbereich des Siedlungsgebietes zudem alle massgeblichen

Aspekte, wie insbesondere örtliche Besonderheiten (Raumbedarf für Gewässer, ökologische Vernetzung, Stand der Erschliessung), sachgerecht zu berücksichtigen. Mit der Einzonung soll der Gestaltungsplan für das Gebiet Zwüschetbäch die verschiedenen Nutzungsansprüche wie Wohnen (Wohnüberbauung mit hoher Dichte), Sport (neue Sportanlagen) und Naherholung (Aufwertung Wüeribach, Verlegung und Renaturierung Lunnerenbach) angemessen berücksichtigen. Damit diese Nutzungsansprüche (Wohnen, Sport, Naherholung) in Abstimmung auf die Abgrenzung des Siedlungsgebietes umgesetzt werden können, soll eine allfällige Einzonung erst auf der Grundlage eines Überbauungsvorprojektes sowie der Bachprojekte im Rahmen des dafür vorgesehenen Gestaltungsplanverfahrens erfolgen.
Mit der Einzonung des Gebietes Ämet und den Baulandreserven im Siedlungsgebiet ist die Ausbaupazität der Gemeinde Birmensdorf für die nächsten 15 Jahre mit grosser Wahrscheinlichkeit abgedeckt. Mit der Zuteilung des Gebietes Zwüschetbäch in die Reservezone (zusammen mit der zugehörigen Gestaltungsplanpflicht) kann die weitere Entwicklung von Birmensdorf bereits heute sichergestellt werden.

Wohnen, Sport und Renaturierung

Zielsetzungen aus dem Leitbild
Birmensdorf will sportliche und kulturelle Aktivitäten fördern. Neben den traditionellen Veranstaltungen sollen auch neue Anlässe für Jung und Alt unterstützt und durchgeführt werden.

Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept
Birmensdorf will die Flusslandschaft unter Berücksichtigung der natürlichen Wasserdynamik und des Hochwasserschutzes umgestalten und renaturieren. Dies erfordert einen hohen Platzbedarf.



Anschliessend an den Siedlungsrand das Gebiet Zwüschetbäch

Als zu renaturierender Bereich steht das Gebiet Zwüschetbäch im Vordergrund. Das Gebiet ist aber auch zentral gelegen und bietet sich daher als Wohngebiet mit hoher Dichte an. Andererseits ist das Gebiet die einzige grössere, noch unüberbaute ebene Fläche, auf der eine Sportanlage realisiert werden kann.

Vorprüfung des Kantons
Nach konstanter Praxis und Rechtsprechung ist der Kanton im Rahmen der Vorprüfung der Auffassung, dass eine vollumfängliche Einzonung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstückes Kat.-Nr. 1757 weder im Anordnungsspielraum der Nutzungsplanung liegt noch als untergeordnete Abweichung (im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG) beurteilt werden kann.

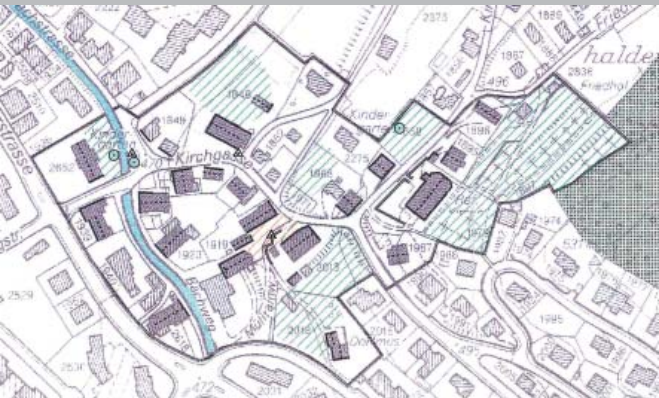
Haltung des Gemeinderates
Das Gebiet Zwüschetbäch soll wegen seiner Zentrumsnähe mit Blick auf die weitere Zukunft dem Wohnen gewidmet werden. Zugleich drängen sich aufgrund der Lage in der Ebene und der Eignung als Naherholungsgebiet Nutzungen für die Allgemeinheit wie Sport, Freizeit usw. auf. Mit der Gestaltung der Bachläufe lassen sich die verschiedenen Nutzungsarten kombinieren und gegenseitig aufwerten.

Zielsetzungen aus dem Leitbild

Birmensdorf will das Dorfbild und den Dorfcharakter pflegen und zeitgemäss weiterentwickeln. Der alte Dorfkern und das neuere Dorfzentrum sollen zur Visitenkarte der Gemeinde Birmensdorf werden.

Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aus dem Jahr 2001 hat Richtplancharakter und ist behördenverbindlich. Dies verpflichtet die Gemeinde, die Ziele und Inhalte bei einer Revision der Bau- und Zonenordnung grundeigentümerverbindlich umzusetzen.



Ausschnitt aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

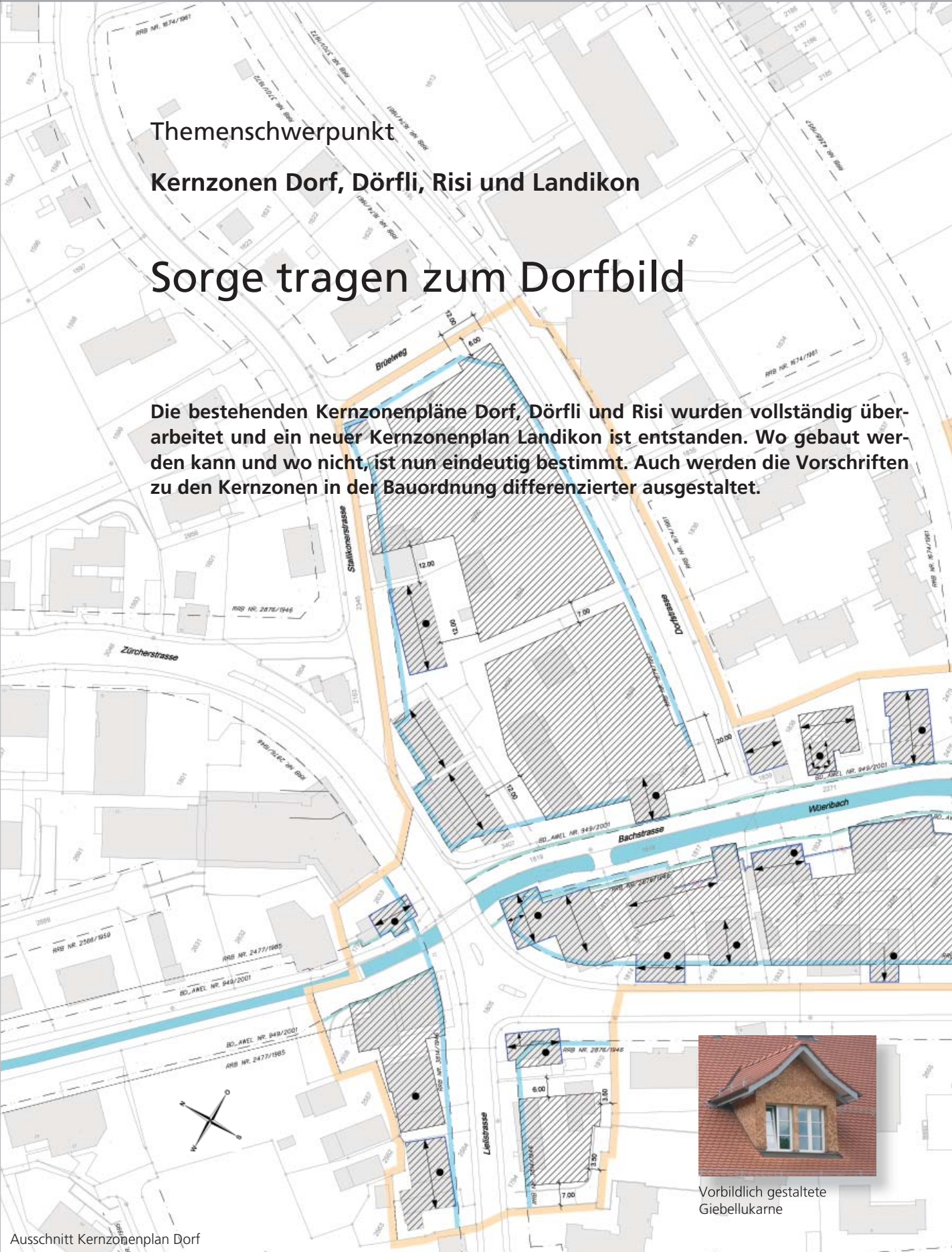
Das Inventar beschränkt sich auf einen Teil des Kernzonenplanes Dorf. Es legt fest, wo die wichtigen Freiräume sind (grüne Schraffur), bestimmt die strukturbildenden Gebäude (grau hinterlegte Gebäude) und bezeichnet die markanten Fassaden, die wichtig sind für die Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen (schwarz markierte Fassaden) und diesen ein Gesicht geben.

Kommunales Inventar der schutzwürdigen Einzelobjekte

Birmensdorf verfügt ausserdem über ein kommunales Inventar der schutzwürdigen Einzelobjekte, das bereits im Jahr 1988 erstellt worden ist. Die dort inventarisierten Objekte, z.B. Kachelöfen, Fassaden, Brunnen usw., sind in den Kernzonenplänen mit einem Punkt gekennzeichnet. Bei einem Bauvorhaben, das ein inventarisiertes Objekt betrifft, muss jeweils geprüft werden, ob und in welchem Umfang das inventarisierte Objekt geschützt werden soll. Das kommunale Inventar bleibt unverändert und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Revision der Kernzonenpläne.



Kirchgasse 19, Kernzone Dorf



Ausschnitt Kernzonenplan Dorf

Themenschwerpunkt

Kernzonen Dorf, Dörfli, Risi und Landikon

Sorge tragen zum Dorfbild

Die bestehenden Kernzonenpläne Dorf, Dörfli und Risi wurden vollständig überarbeitet und ein neuer Kernzonenplan Landikon ist entstanden. Wo gebaut werden kann und wo nicht, ist nun eindeutig bestimmt. Auch werden die Vorschriften zu den Kernzonen in der Bauordnung differenzierter ausgestaltet.



Vorbildlich gestaltete Giebellukarne

Klarheit schafft Planungssicherheit

Die augenfälligste Änderung in der Darstellung der Kernzonenpläne ist die, dass neu die Baubereiche, in denen Hauptgebäude errichtet werden können, klar und eindeutig definiert werden. Mit dieser Positivplanung erübrigt sich die Ausnützungsziffer. Ausserdem ist für alle, also Behörde, Grundeigentümer und Nachbarn, klar zu sehen, wo gebaut werden kann und wo nicht.

Freihaltebereiche

Die im kantonalen Inventar dargestellten Freiräume sind ein Merkmal der Birmensdorfer Kernzonen und reichen bis ins 18. Jahrhundert zurück. Sie stellen unter anderem durchblickartig die Sicht auf die markante Kirche sicher. Der ländliche Charakter der Kernzonen wird nicht nur von den Bauten geprägt, sondern auch von den sie umgebenden Grün- und Freiräumen.

Bauordnung

Die Bauordnung enthielt bereits bisher eine ganze Reihe von Bestimmungen, die das Bauen in der Kernzone regelten. Unter Berücksichtigung des Inventars wurden die Bestimmungen präzisiert und ergänzt. Dies mit dem Ziel dem Identität bildenden Ortsbild im Herzen von Birmensdorf gerecht zu werden. So sollen z.B. Neubauten die alten, grossvolumigen Gebäude optisch nicht konkurrenzieren oder gar dominieren. Deshalb wird für Neubauten die maximale Gebäudelänge von bisher 28 auf neu 25 m und die maximale Gebäudebreite von bisher 14 auf neu 12 m reduziert. Als weiteres Beispiel soll auch den Dachaufbauten Aufmerksamkeit geschenkt werden. Sie sollen sich in ihrer Grösse, Anordnung und ihren Materialien gut in die jeweilige Dachfläche einordnen. Dies gilt zum einen für Dachaufbauten wie Lukarnen und Gauben und zum anderen auch für Dachflächen-



Vorbildlich gestaltete Schleppgaube

fenster. Dacheinschnitte würden die Dachlandschaft in der Kernzone empfindlich stören und sind deshalb nach wie vor nicht gestattet.

Ergebnis der Einwendungen

Aufgrund einer berechtigten Einwendung aus der Bevölkerung wurde eine ergänzende Vorschrift in die Bauordnung aufgenommen. Diese erlaubt, dass die scharfe Abgrenzung der Baubereiche für kleinere Anbauten wie Treppenhäuser, Erker und dergleichen durchbrochen werden darf. Um auch auf den Grundstücken, bei denen das kantonale Inventar Freiflächen vorsieht, bauen zu können, hat der Gemeinderat die Baubereiche erweitert und den ihm zur Verfügung stehenden Ermessensspielraum maximal ausgeschöpft. Der Gemeinderat geht davon aus, dass damit eine finanzielle Entschädigung der Gemeinde an die betroffenen Grundeigentümer – trotz einer gewissen Einschränkung – hinfällig wird.

Kernzonenplan Landikon
Der Weiler Landikon war bisher als Ganzes der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Aufgrund seiner typischen Siedlungsstruktur wird der Kernbereich des Weilers Landikon mit seinen ortsbildprägenden Gebäuden entlang dem Strassenkreuz Stallikonerstrasse und Wettswiler-/Landikonstrasse nun der Kernzone zugeteilt und damit in seiner Charakteristik gesichert.

Kulturelles Erbe und Identität

Birmensdorf hat sich in den letzten 20 bis 30 Jahren stark verändert und wird in den nächsten Jahren weiter wachsen. Damit verändert sich auch das Gesicht der Gemeinde nachhaltig. Umso wichtiger ist es, dass zu jenen Bereichen im Kern der Gemeinde, die das Ortsbild und damit auch die Identität von Birmensdorf schon seit vielen Jahren prägen, Sorge getragen wird. Aus diesem Grunde waren die Vorschriften in der Bauordnung für die Kernzonen schon immer etwas anspruchsvoller. Mit den im Plan nun klar ausgewiesenen Baubereichen und den präzisierten Vorschriften in der Bauordnung soll einerseits das kulturelle Erbe gewahrt werden, andererseits soll sichergestellt werden, dass all jene, die in den Kernzonen leben und arbeiten, auch ihre baulichen Bedürfnisse realisieren können.



Dörflistrasse, Kernzone Dörfli

Vorprüfung des Kantons

Die Kernzonenpläne mit den dazugehörigen Vorschriften haben zum Ziel, die massgebende Bausubstanz, die charakteristischen Zwischenräume und die für das Ortsbild typischen Aussenraumgestaltungen nach Möglichkeit zu erhalten sowie den Rahmen für eine massvolle Entwicklung und Gestaltung des schutzwürdigen Ortsbildes festzulegen. Mit dem nun vorliegenden Kernzonenplan Dorf wurden die Vorgaben des überkommunalen Inventares für das schutzwürdige Ortsbild von Birmensdorf von regionaler Bedeutung (BDV-Nr. 674/2001) umgesetzt. Form und Grösse der Baubereiche sollen ortsbezogen die für die weitere Entwicklung bzw. die Ergänzung des Ortsbildes angestrebte Bebauung definieren. Die wichtigen Freiräume gemäss Ortsbildinventar sind von Baubereichen freizuhalten.



Kirchgasse, Kernzone Dorf

Haltung des Gemeinderates

Die Kernzonen bilden das Herzstück von Birmensdorf; mit ihren prächtigen Bauernhäusern, den Scheunen und Brunnen und Vorplätzen und nicht zuletzt mit der zuoberst sich erhebenden Kirche prägen sie das Bild von Birmensdorf, dem wir Sorge tragen wollen. Auch für künftige Generationen sollen die Wurzeln und die Geschichte von Birmensdorf ablesbar sein – und zugleich wollen wir den Bedürfnissen nach Umnutzung und Wachstum auch innerhalb der Kernzonen Rechnung tragen. Der Gemeinderat trägt mit den vorgeschlagenen Baubereichen und der Bauordnung den Bedürfnissen der Grundeigentümer Rechnung und respektiert zugleich die historische Bausubstanz sowie die Vorgaben des Inventares.

Bedeutung der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) stellt die wichtigste und verbreitetste Messweise dar. Sie dient zur Beschreibung der realisierten, der erwünschten bzw. der zulässigen Nutzungsdichte einer Bauzone oder Bauparzelle.

Sie stellt das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstückfläche dar:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{massgebende Grundstückfläche}}$$

Die anrechenbare Geschossfläche setzt sich aus allen dem dauernden Aufenthalt oder dafür verwendbaren Räumen mit den zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen zusammen. Entsprechende Flächen im Dach- und Untergeschoss sind grundsätzlich nicht anrechenbar.

Die anrechenbare Grundstückfläche ergibt sich aus der Parzellenfläche abzüglich der Fläche für offene Gewässer und für die Waldabstände, falls solche vorhanden sind.

Arealüberbauungen



Beispiel einer Arealüberbauung

Arealüberbauungen in Wohnzonen sind nach wie vor möglich und erwünscht. Grundvoraussetzung ist eine minimale Arealgrösse von mindestens 3000 m². Der Mehrausnutzungsbonus von 10% darf weiterhin unter der Voraussetzung in Anspruch genommen werden, dass die Bauten und Anlagen sowie deren

Umschwung besonders gut gestaltet sind, wie es § 71 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vorschreibt. Hingegen hat sich gezeigt, dass das bisher gewährte zusätzliche Vollgeschoss den Ortsbaulichen Massstab und die Körnung der Baustrukturen von Birmensdorf, insbesondere im unmittelbaren nachbarschaftlichen Bereich, empfindlich stört. Aus diesem Grund wird dieses Übermass nicht mehr gewährt.

Vorprüfung des Kantons

Der Kanton ist mit der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Massnahme vollumfänglich einverstanden.

Haltung des Gemeinderates

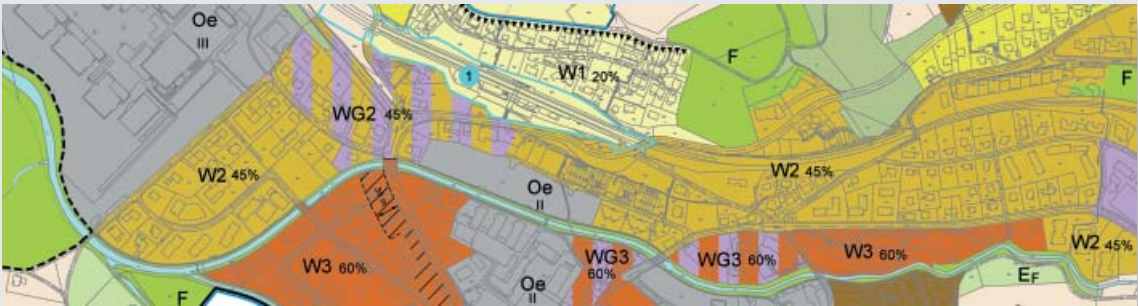
Die Revision der Bau- und Zonenordnung wurde zum Anlass genommen, das Instrument der Ausnützungsziffer kritisch zu hinterfragen. Insbesondere in Hanglagen zeigen sich über Erwartungen grosse Bauvolumen. Die Gegenüberstellung mit anderen Messweisen wie Baumassenziffer oder Überbauungsziffer haben aber gezeigt, dass die Nachteile eines Regimewechsels die Vorteile überwiegen würden. Im Sinn der Kontinuität und Rechtssicherheit sollen die Regelungen der BZO daher grundsätzlich beibehalten werden. Um den Schattenseiten des verdichteten Bauens (wuchtige Bauvolumen, massige Dachaufbauten, unverhältnismässige Abgrabungen, überhohe Stützmauern, freigelegte Untergeschosse usw.) zumindest teilweise zu begegnen, wurden einzelne Vorschriften ergänzt. Hierbei sind besonders die Änderungen bei den Vorschriften zur Arealüberbauung sowie die Regelung zum anrechenbaren Untergeschoss hervorzuheben. Dem Gemeinderat geht es nicht darum, die Freiheit des Bauherren unnötig einzuschränken. Es ist ihm aber ein Anliegen, dass über die Bauordnung die Vorgaben der Zonenpläne nicht unterlaufen werden können.

Themenschwerpunkt

Ausnützungsziffer, anrechenbares Untergeschoss und Arealüberbauung

Planungsrechtliche Kontinuität – massgeschneiderte, zeitgemässe BZO

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) regelt, wie in Birmensdorf gebaut werden darf. Die Erfahrungen der letzten 20 Jahre haben die Stärken und Schwächen dieses Regelwerkes aufgedeckt. Die Stärken sollen beibehalten werden. Die Schwächen werden mit der vorliegenden Revisionsvorlage eliminiert oder mit ergänzenden Bestimmungen zumindest gemildert.



Ausschnitt des neuen Zonenplanes

Planungspflicht

Die Gemeinde ist gemäss § 8 PBG zur Planung verpflichtet. Die auf einen Planungshorizont von rund 15 Jahren ausgerichtete Nutzungsplanung stellt sicher, dass die in den Richtplänen enthaltenen Zielsetzungen erreicht werden. Dies, indem sie unter anderem die zulässige Nutzung vorschreibt und für Bauvorhaben die nötigen Flächen sichert. Die der Richtplanung anhaftende Unschärfe wird durch parzellengenaue Festlegungen konkretisiert.

Pro und Kontra Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer bestimmt prozentual die Menge der Geschossflächen, die in der jeweiligen Zone pro Grundstück realisiert werden darf. Diese Messweise ist zwar nicht über alle Zweifel erhaben und manchmal wird die Ausnützungsziffer für planungsrechtliche Mängel verantwortlich gemacht, die sie selbst gar nicht beeinflussen kann. Der Gemeinderat und seine vorberatende Baukommission haben zu Beginn der Revisionsarbeit die Ausnützungsziffer den anderen, gängigen Messweisen wie der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer gegenübergestellt. Das Endergebnis dieses Quervergleichs sprach klar für den Beibehalt der Ausnützungsziffer als Messweise; dies nicht zuletzt auch im Sinne der Kontinuität und Nachvollziehbarkeit. Trotzdem sind eine Reihe von ergänzenden Massnahmen zur Sicherung der baulichen Qualität vorgesehen.

Anrechenbares Untergeschoss

Der vorgeschlagene Wegfall des anrechenbaren Untergeschosses, resp. der Sorge um die darin zugelassenen Nutzungen hat die Gemüter vieler Birmensdorfer erhitzt und führte zu einigen Einwänden und einer ähnlich lautenden Petition. Die nun vorliegende, überarbeitete Revisionsvorlage trägt diesen Anliegen Rechnung.

Problemstellung

Laut § 275 Abs. 3 PBG sind Untergeschosse horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden ragen. Aufgrund dieser Bestimmung gilt ein Geschoss, wenn es auch nur minimal (z.B. 10 cm) in den gewachsenen Boden reicht, rechtlich als Untergeschoss, auch wenn es faktisch als Erdgeschoss genutzt wird. Diesem «Missbrauch» des Untergeschosses wollte man mit dem Verbot des anrechenbaren Untergeschosses entgegenreten. Eine andere Möglichkeit wäre gewesen, die Gebäudehöhe zu reduzieren. Doch damit hätte man all jene bestraft, die den Wunsch nach grosszügiger Raumhöhe haben. Doch die gute Absicht brachte auch einen gewichtigen Nachteil mit sich, der nun korrigiert wird. So hätten Sauna-, Bastel-, Fitness- und ähnliche Räumlichkeiten, die in anrechenbaren Untergeschossen anzuordnen sind, nicht mehr realisiert werden können, was zu Recht beanstandet wurde.

Ergebnis der Einwände

Neu bleibt also in allen Wohnzonen ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Dieses darf allerdings maximal zur Hälfte aus dem Erdboden ragen. Damit wird dem Umstand, dass die Kanalisation im Talboden von Birmensdorf relativ hoch liegt, Rechnung getragen. Ergänzend sind Bestimmungen formuliert, die die Gestaltung des neuen Terrains regeln. So sind in flachem Gelände keine, im geneigten Gelände lediglich massvolle Abgrabungen zulässig. Davon ausgenommen sind Treppenabgänge, Garageneinfahrten usw. Im Weiteren sind nur massvolle Aufschüttungen zulässig. Aufschüttungen in flachem Gelände sind naturnah mit einer Böschung auszuführen – dies um «felderhügelartige» Überbauungen zu vermeiden. Damit soll auch gebührend Rücksicht auf die Interessen der Nachbarn genommen werden.

Themenschwerpunkt

Gestaltung der Dachlandschaft in den Wohnzonen

Individuelle Freiheit – gestaltetes Ortsbild

Birmensdorf soll nicht nur wachsen, sondern auch schöner werden. Gute Architektur und bewohnerfreundliche Siedlungsstrukturen sind ein wesentlicher Beitrag zur Lebensqualität und sollen bewusst und gezielt gefördert, aber auch gefordert werden. Aufgrund der Erfahrungen bei der Bewilligung von Baugesuchen wurde eine Reihe von Vorschriften vereinfacht, angepasst und ergänzt.



Einheitliche, stimmige Dachlandschaft mit Lukarnen und Schleppgauben im Gebiet Guet

Gestaltungsplanpflicht

Für die vier Gebiete Ristet, Ämet, Zwüschetbäch und Dorfzentrum ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Damit müssen die in der Bauordnung geforderten Qualitätsaspekte gestalterisch berücksichtigt werden. Gleichzeitig kann von der Grundordnung begründet abgewichen werden.

Dachformen

Der Ausdruck eines Gebäudes wird wesentlich geprägt von der Erscheinung seines Daches. In Birmensdorf sind vorwiegend symmetrische Satteldächer, also mit Ziegeln eingedeckte Steildächer mit gleicher Dachneigung, anzutreffen.

Es war und ist ein Anliegen, dass die relativ homogene Dachlandschaft von Birmensdorf nicht durch eine Formenbeliebigkeit zerstört wird. Aus diesem Grund wurde die Frage bezüglich anderer Dachformen sehr zurückhaltend behandelt. Trotzdem sollen auch andere Dachformen in Zukunft möglich sein, so z.B. Pultdächer oder Flachdächer. Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollen Flachdächer begrünt werden.

Hingegen sollen die abgekröpft wirkenden Dachknicke bei Schrägdächern verhindert werden (siehe Foto rechte Spalte). Diese werden nicht aus ästhetischen, sondern ausschliesslich aus Gründen der Flächen- und Raummaximierung vorgeschlagen.

Firsthöhen

Die Revision des kantonalen PBG im Jahr 1991 hat teilweise zu unerwünschten Verdichtungen geführt, die nun korrigiert werden sollen. Mit der Reduktion der Firsthöhen in den dichten Zonen (Reduktion von 6 auf 5 m) ist die Versuchung weniger gross, den Estrich zu Wohnzwecken zu missbrauchen. Zudem wirken solche Gebäude mit überhohen Dächern überdimensioniert und disproportional. In den niedrigeren Zonen (Reduktion von 5 auf 4 m) soll erreicht werden, dass das Verhältnis von Gebäude- und Firsthöhen verbessert wird und nicht mehr überhohe Dächer realisiert werden, wie das in der Vergangenheit teilweise geschah.

Ergebnis der Einwendungen

Eine Einwendung fordert die Zulassung von Pultdächern. Die Baukommission hat diese Frage geprüft und hat beim Gemeinderat diese Ergänzung beantragt, die schliesslich gutgeheissen wurde.

Zielsetzungen aus dem Leitbild

Birmensdorf will für einzelne Quartiere gestalterische Gesamtkonzepte erarbeiten. Diese sollen über das Ganze für eine hohe Siedlungsqualität sorgen und gleichzeitig quartierverträgliche Individualität zulassen.

Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept

Im Raumentwicklungskonzept wird zur Umsetzung dieser Zielsetzung vorgeschlagen, dass in der Bauordnung die Anforderungen anzuheben oder Gestaltungsplanpflichten festzusetzen sind.



Beispiel einer unschönen Dachabkröpfung

Vorprüfung des Kantons

Die planerische Massnahme, für das Dorfzentrum und die Entwicklungsgebiete Zwüschetbäch, Ämet und Ristet eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen, wird begrüsst. Damit werden die Voraussetzungen für auf den Ort abgestimmte Überbauungskonzepte mit hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten geschaffen.



Gebiet Zwüschetbäch

Hinsichtlich der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Zwüschetbäch wurde festgestellt, dass die vorgesehene Zuteilung in die Reservezone sachgerecht ist und die Einzonung in Abstimmung auf das kantonal festgelegte Siedlungsgebiet und auf die verschiedenen Nutzungsansprüche erst im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erfolgen kann.

Haltung des Gemeinderates

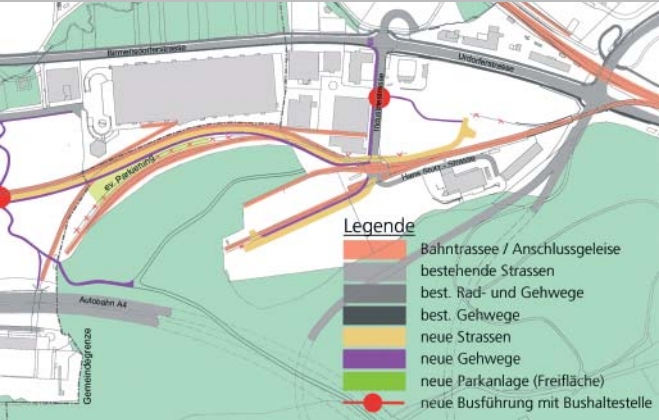
An den Gemeinderat wurde immer wieder das Anliegen herangetragen, verstärkt auf die bauliche Gestaltung in den Wohnquartieren zu achten. Anstelle einer beliebigen Architektur soll bei der Bauweise und Strassengestaltung ein Quartiercharakter angestrebt werden. Dies ist aufgrund der heutigen Regelung in der Bau- und Zonenordnung so nicht möglich. Mit der Festlegung von Gestaltungsplanpflichten soll dieser Forderung für prägende Neubauquartiere nachgekommen werden. Zu guter Letzt sind es aber auch die Bauherren und Architekten, die für die Qualität der Gebäude und der dazugehörigen Aussenräume mitverantwortlich sind.

Zielsetzungen aus dem Leitbild

Neue Flächen für industrielle Nutzungen sind nur sehr zurückhaltend im Gebiet Ristet ins Auge zu fassen. Dafür ist ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

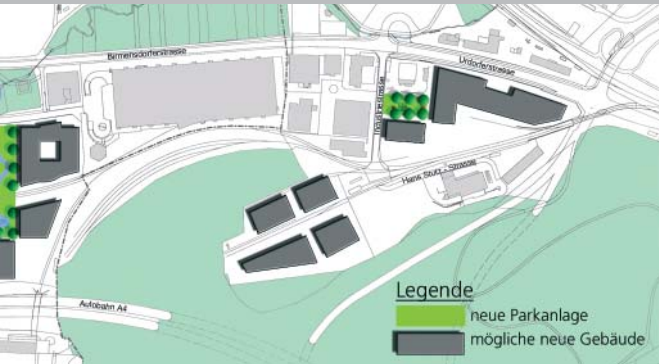
Nutzungsstudie Bergermoos

Mit der Eröffnung der Autobahnen A3 und A4 wird die Standortgunst des Gebietes wesentlich erhöht, grenzt es doch an die Autobahnausfahrt Urdorf Süd und ist somit für den Individualverkehr bestens erschlossen. So ist es kein Zufall, dass die Organisation Greater Zurich Area das Gebiet Bergermoos denn auch als eine der Perlen der Agglomeration Zürich international vermarktet. Verschiedene Grundeigentümer möchten ihr Grundstück einer neuen Nutzung zuführen. Je nach Betriebsart könnte die Zahl der Arbeitsplätze von heute etwa 1000 bis auf etwa 3800 ansteigen. Eine gemeinsame Studie von Birmensdorf und Urdorf kommt zu folgenden Empfehlungen:
Eine rückwärtige durchgehende Strasse soll die innere Erschliessung des Gebietes mit dem öffentlichen Verkehr ermöglichen.



Erschliessungskonzept

Entlang der Urdorferstrasse wird eine repräsentative fünfgeschos-sige Bebauung mit vorwiegendem Dienstleistungsangebot ange-strebt. Die Freiflächen aller Grundstücke sollen zu einem kleinen Park zusammengefasst werden, der an die künftige Bushalte-stelle angrenzt.



Freiraum- und Bebauungskonzept

Vorprüfung des Kantons

Die Massnahme, keine verkehrsintensiven Konsumeinrichtungen in der Industriezone zuzulassen, ist zu begrüßen.

Haltung des Gemeinderates

Aufgrund der absehbaren Volleröffnung der Umfahrung Bir-mensdorf wird das Interesse am Gebiet Bergermoos/Ristet weiter zunehmen. Das Gebiet Ristet ist heute noch unternutzt. Mit den an Urdorf angepassten und flexibilisierten Bauvorschriften soll den Eigentümern die weitere Entwicklung ermöglicht werden. Auf der anderen Seite soll mit der Gestaltungsplanpflicht und der Verhinderung von verkehrsintensiven Betrieben eine nach-haltige Entwicklung angestrebt werden, die das Dorf nicht neu belastet.

Themenschwerpunkt

Industrie- und Gewerbe-zonen

Zukunfts- und verkehrsgerechte Arbeitsplatzgebiete

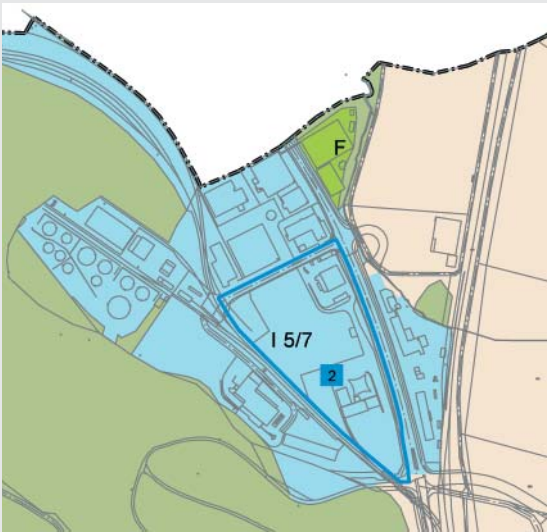
Das Birmensdorfer Industriegebiet schliesst nahtlos an das Gebiet Bergermoos der Nachbargemeinde Urdorf an. Eine gemeinsam erarbeitete Studie zeigte das Poten-zial als künftiges Industrie-, Handels- und Dienstleistungsgebiet, aber auch den Koordinations- und Handlungsbedarf. Gemeinsam mit der Gemeinde Urdorf und den Grundeigentümern will der Gemeinderat die Weichen für die Zukunft stellen.



Übersicht Industriegebiet Ristet der Gemeinde Birmensdorf, Blick Richtung Osten

Zonenplan

Die Pflicht von Benzinpflichtlagern ist vom Bund aufgehoben worden. Damit die Tanklager im Gebiet Ristet künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden können, wird in der BZO die Zone für Über-flurtankanlagen aufgehoben resp. die Fläche der normalen Industriezone zugewiesen.



Zonenplanausschnitt mit der Abgrenzung der Gestaltungs-planpflicht (Nr. 2 blau umrandet) für das Gebiet Ristet

Zudem wird über einen Teil der Industriezone eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Mit dem Gestaltungsplan soll erreicht werden, dass im Sinne der Nutzungsstudie Bergermoos (siehe linke Spalte) einerseits entlang der Urdorferstrasse eine hohe, geschlossen wirkende und gestalterisch anspre-chende Überbauung realisiert wird und andererseits die Freiflächen aller Grundstücke zusam-men-ge-nommen und als zentraler Park realisiert werden.

Bauordnung

In der Bauordnung ist eine neue Bestimmung vor-gesehen, wonach in den Industrie- und Gewerbe-zonen Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten sowie weitere verkehrs-intensive Betriebe, nicht gestattet sind.

Mit dieser Bestimmung soll zum einen erreicht wer-den, dass Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, sich im Dorfzent-rum ansiedeln und nicht an der Peripherie. Betriebe an der Peripherie würden die Kaufkraft vom Dorf-zentrum abziehen, so dass dieses schlimmstenfalls veröden könnte. Dieser Entwicklung soll wirkungs-voll entgegengetreten werden.

Zum anderen sollen neue Betriebe, die einen über-mässigen Verkehr auslösen, verhindert werden. Nachdem Birmensdorf nun viele Jahre unter dem Verkehr gelitten hat und mit der neuen Umfahrung die Verkehrsproblematik gelöst wird, sollen nicht wieder neue Verkehrsprobleme durch verkehrsin-tensive Betriebe geschaffen werden.

Aufhebung Pflichttanklager

Aufgrund einer neuen Beurteilung im Jahr 1999 kommt der Bund zum Schluss, dass die Grund-versorgungssicherheit durch die obligatorischen Pflichtlager für Brenn- und Treibstoffe der Importeure gewährleistet wird. Der Kanton als Eigen-tümer beabsichtigt deshalb, sobald als möglich das Tanklager Ristet in Birmensdorf aufzuheben. Es ist ein Rückbau des Lagers mit anschliessendem Grundstückverkauf vorgesehen.



Tanklager im Gebiet Ristet

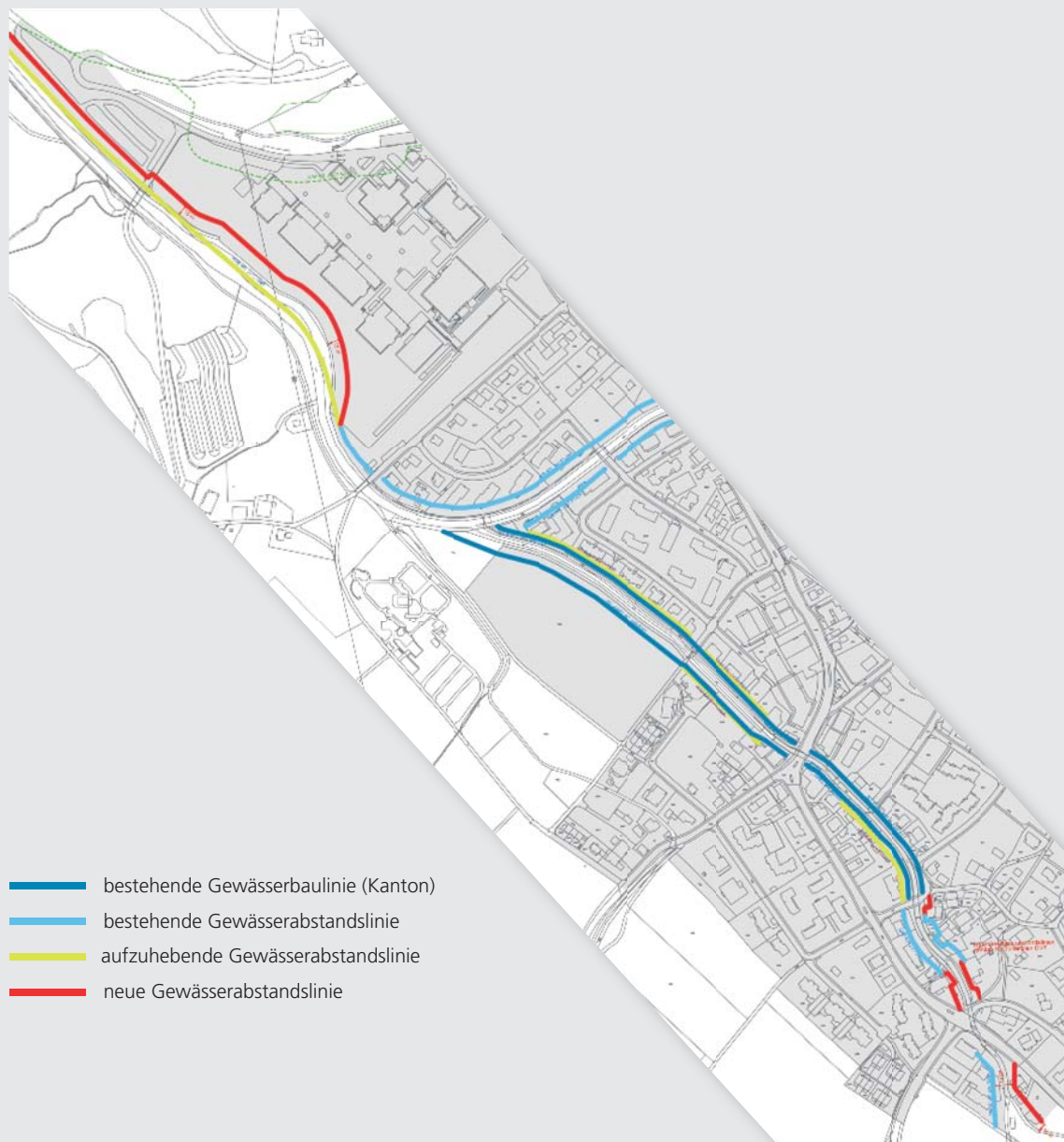
Im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Teil-revision des kantonalen Richtplanes, Bereiche Gewässer, Gefahren, Versorgung und Entsorgung, ist deshalb die Stilllegung des bestehenden Tankla-gers im Industriegebiet Ristet vorgesehen.

Themenschwerpunkt

Fliessgewässer Reppisch, Wüeribach und Lunnerenbach

Fliessgewässer schützen und aufwerten

Die Fliessgewässer Reppisch, Wüeribach und Lunnerenbach sind die grün-blauen Adern von Birmensdorf. Sie haben die Talebene mit ihren Armen geschaffen und prägen das Landschaftsbild der Gemeinde nachhaltig. Diesen Gewässern ist Sorge zu tragen. Nebst dem Hochwasserschutz sind auch Massnahmen für ihre Renaturierung und für die angrenzenden Gebäude planungsrechtlich sicherzustellen.



- bestehende Gewässerbaulinie (Kanton)
- bestehende Gewässerabstandslinie
- aufzuhebende Gewässerabstandslinie
- neue Gewässerabstandslinie

Entlang der grösseren Fliessgewässer sichern kantonale Gewässerbaulinien und kommunale Gewässerabstandslinien einerseits den Raum für die Funktion und Entfaltung der Flüsse und Bäche, andererseits sind sie auch dazu da, die umliegenden Gebäude auf gebührendem Abstand zu den hin und wieder Hochwasser führenden Gewässern zu halten. Deshalb ist eine Reihe von Ergänzungen oder Anpassungen vorgesehen.

Reppisch

Im Gebiet Grossmatt wird die Gewässerabstandslinie infolge des renaturierten und geänderten Flusslaufes versetzt. Im Gebiet Am Wasser wird die Gewässerabstandslinie wegen des Abbruchs von Gebäudeprovisorien korrigiert.

Wüeribach

Zwischen der Einmündung Wüeribach in die Reppisch und der Kirchgasse wird die kommunale Gewässerabstandslinie aufgehoben, weil die bestehende kantonale Gewässerbaulinie den Raum bereits sichert und damit eine Überreglementierung beseitigt werden kann. Zwischen der Kirchgasse und der Luzerner-/Mühlemattstrasse werden die Lücken in der Gewässerabstandslinie geschlossen, da Gewässerbaulinien fehlen und der Bachraum gesichert werden muss. Gleiches gilt auch für den Bereich zwischen der Luzernerstrasse und dem Siedlungsrand.

Zielsetzungen aus dem Leitbild

Birmensdorf will eine Fluss- und Bachlandschaft von hohem Wert für Ökologie, Landschaft und Siedlung schaffen. Dabei soll sowohl der natürlichen Wasserdynamik als auch dem Hochwasserschutz Rechnung getragen werden.



Reppisch

Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept

Birmensdorf will die Zielsetzungen aus dem Leitbild bezüglich Landschaft und Natur mit Hilfe eines Landschaftsentwicklungskonzeptes (LEK) umsetzen. Dieses ist in Arbeit. Die Ergebnisse werden 2007 vorliegen.



Wüeribach

Vorprüfung des Kantons

Nach Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wasserbau und Art. 21 der Wasserbauverordnung ist der Raumbedarf für Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch bei Revisionen von Bau- und Zonenordnungen. Grundlage für die Festlegung des Raumbedarfes ist die Richtlinie des Bundes «Raum den Fliessgewässern!» vom Mai 2000. Die neue Gewässerabstandslinie oberhalb der Luzernerstrasse wird vom AWEL, Abteilung Wasserbau, ausdrücklich begrüsst. Zusammen mit der Einzonung im Gebiet Zwüschetbäch ist vorgesehen, eine Gewässerabstandslinie am Lunnerenbach festzulegen.



Lunnerenbach

Haltung des Gemeinderates

Die Fliessgewässer sind dem Gemeinderat ein besonderes Anliegen. Sie sind ein prägendes Merkmal für Birmensdorf. Alle Zugänge zu unserem Dorfzentrum führen über einen der Bachläufe. Mit der Überarbeitung der Gewässerabstandslinien sollen vor allem planerische Unvollständigkeiten und Doppelspurigkeiten behoben werden. Im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzeptes wird das Thema aber weiter verfolgt.

Zielsetzungen aus dem Leitbild

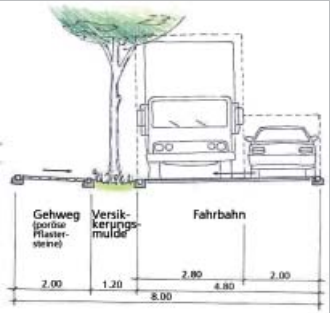
Birmensdorf will nach der Eröffnung der A3 keinen Durchgangsverkehr mehr auf den Strassen. Die dazu erforderlichen Massnahmen wie entsprechende Gestaltung der Strassenräume, der Knoten, der Ortseinfahrten als Pfortneranlagen usw. müssen möglichst bis zur Eröffnung der A3 realisiert sein. Der Ziel-, Quell- und Binnenverkehr soll gewährleistet bleiben. Birmensdorf will Strassen innerorts als siedlungsorientierte Verkehrsräume gestalten. Die Strassen sollen gestalterisch, ortsbau-lich und sicherheitstechnisch hohe Qualität aufweisen.



Übersicht Verkehrsführung während der Teileröffnung 2006 - 2008: übergeordnete Strassen (violett), Neugestaltung Ortsdurchfahrt (orange), Pfortneranlagen (rot)

Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept

Neue Strassen, insbesondere bei Neueinzunungen (Ämet, Zwüscherbäch), sollten schon von vornherein im Sinne des Leitbildes gestaltet werden. Das nebenstehende Querprofil zeigt eine mögliche Lösung: Eine mit Wiesenblumen begrünzte und mit Bäumen besetzte Versickerungsmulde zwischen minimal bemessener Fahrbahn und Gehweg entspricht der neuen Entwässerungsphilosophie und weist gestalterisch, ortsbau-lich und sicherheitstechnisch hohe Qualitäten auf.



Idee Strassenquerschnitt für neue Quartierstrassen

Vorprüfung des Kantons

Der Zurücknahme der Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe (von ES III auf ES II) nach § 43 der Lärmschutzverordnung an den vorgeschlagenen Strassenabschnitten im Zusammenhang mit der Teileröffnung der Westumfahrung der Autobahn A4 und der damit verbundenen Verkehrsreduktion auf den Ortsdurchfahrtsstrassen steht nichts entgegen. Aus Sicht des Lärmschutzes kann allen Revisionspunkten der Vorlage zugestimmt werden.

Haltung des Gemeinderates

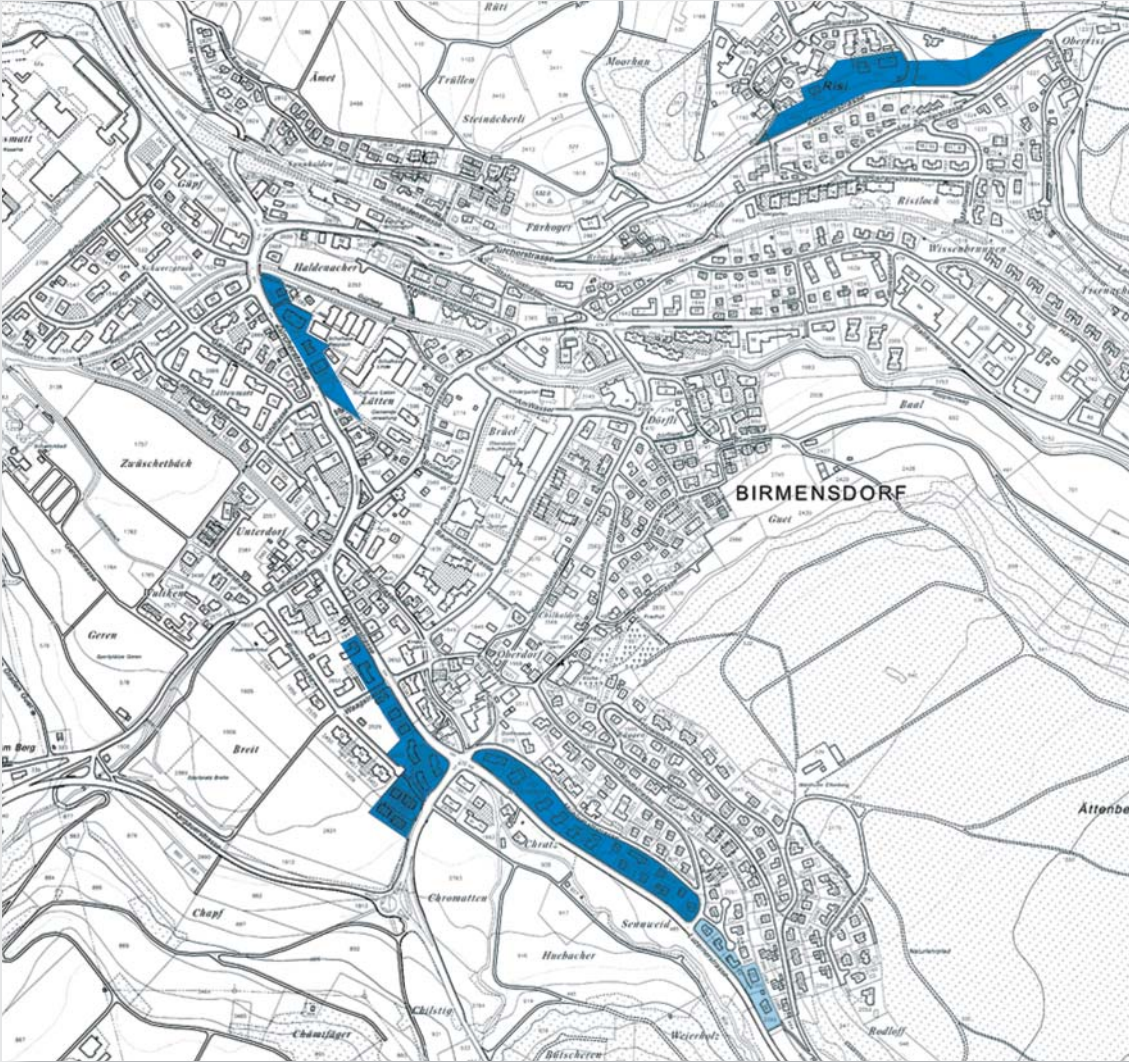
Der Gemeinderat erwartet, dass mit der Eröffnung der Westumfahrung die Lebensqualität in Birmensdorf wesentlich zunehmen wird. Diese Massnahme allein genügt aber nicht. Die Revision der Bau- und Zonenordnung unterstützt die flankierenden Massnahmen mit der Rücknahme der Lärmempfindlichkeitsstufen sowie Massnahmen zur Strassenraumgestaltung resp. zur Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Themenschwerpunkt

Rücknahme der Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Weniger Verkehr – weniger Lärm

«Birmensdorf atmet auf», so die Schlagzeile vor wenigen Monaten, als mit der Teileröffnung der Westumfahrung eine spürbare Entlastung des Ortszentrums einsetzte. Mit dem Vollausbau Ende 2008 und den flankierenden verkehrstechnischen Massnahmen wird auch die Lärm- und Luftbelastung deutlich zurückgehen. Damit können auch letzte notwendige Lärmschutzmassnahmen realisiert werden.



Rücknahme Höhereinstufung bereits vollzogen (hellblau), Rücknahme Höhereinstufung vorgesehen (dunkelblau)

Ein erster Schritt wurde bereits getan

Die Teileröffnung der Westumfahrung der Autobahn A3 am 3. Juli 2006 veranlasste den Gemeinderat, den Wunsch der betroffenen Anwohnerschaft Luzernerstrasse 39–59 nach entsprechender Lärmschutzmassnahme vorzuziehen. Dies aufgrund der in diesem Abschnitt weiterhin grossen Lärmbelastung. Am 19. Mai 2006 verabschiedete die Gemeindeversammlung die Rücknahme der Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe. Der Kanton genehmigte kürzlich diese Teilrevision. Ziel war es, dass die den Anwohnern in Aussicht gestellte Lärmschutzmassnahme in Form einer Lärmschutzwand (gemäss akustischem Projekt) baldmöglichst realisiert und vom Kanton massgeblich finanziert werden kann. Die Lärmschutzwand soll noch dieses Jahr realisiert werden. Damit werden die betroffenen Anwohner wirksam vom

Lärm des Durchgangsverkehrs auf der Luzernerstrasse geschützt.

Rücknahme der Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Die im Plan hellblau hinterlegte Fläche zeigt das Gebiet, in dem die vorher rechtskräftige Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES zurückgenommen worden ist (von ES III auf ES II). Mit der vorgesehenen Rücknahme der Höhereinstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe werden die Grenzwerte entsprechend reduziert. Damit wird der planungsrechtliche Grundstein für die Finanzierung und die bauliche Realisierung der Lärmschutzmassnahmen durch den Kanton gelegt. Sollten die Lärmgrenzwerte überschritten werden, wird der Kanton sanierungspflichtig.

Themenschwerpunkt

Gestaltungsplanpflicht Dorfzentrum

Dorfplatz Birmensdorf – ein Begegnungsort für alle

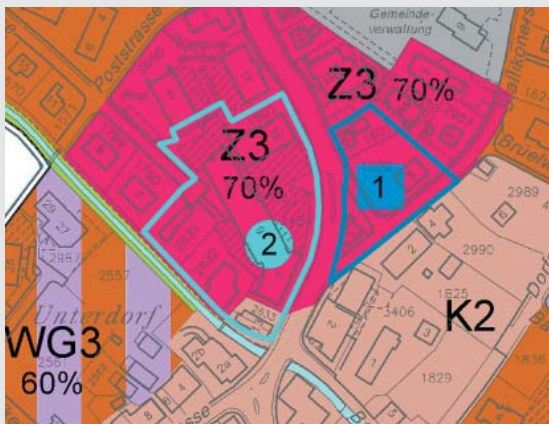
Jede Gemeinde hat auch ein Zentrum. Doch wie steht es um das Zentrum von Birmensdorf? Wie kann sichergestellt werden, dass eines Tages auch das Zentrum räumlich und gestalterisch jene Qualität erhält, die sich jede Birmensdorferin und jeder Birmensdorfer insgeheim wünscht? Mit der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt ist ein erster Schritt getan ...



Studie Dorfplatz. Blick Fahrtrichtung Wettwil. Rechts bestehendes Zentrum

Zonenplan

Zur Sicherstellung, dass mittelfristig ein attraktiver Dorfplatz im Zentrum von Birmensdorf entstehen kann, wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.



Zonenplanausschnitt mit Abgrenzung der neuen Gestaltungsplanpflicht Dorfzentrum (dunkelblau) und des bestehenden Gestaltungsplanes Zentrum (hellblau)

Dieser Dorfplatz soll zusammen mit dem bestehenden Platz auf der gegenüberliegenden Seite sowie den angrenzenden bestehenden und neuen Bauten eine grosszügige, attraktive Anlage werden.

Bauordnung

Mit dem Gestaltungsplan Dorfzentrum soll erreicht werden, dass bei einer Überbauung des Areals die

Gebäude gestalterisch eine hohe Qualität aufweisen, die Erdgeschosse publikumsorientiert genutzt werden und die Umgebung platzartig gestaltet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Zukunft Hanfhüsli

Die Zukunft der Liegenschaft an der Stallikonerstrasse 1, besser bekannt unter der Bezeichnung Hanfhüsli, ist noch ungewiss. Der bauliche Zustand ist schlecht, eine andere Nutzung als die bisherige ist kaum denkbar oder realistisch. Während der Bauzeit der Ortsdurchfahrt wird der Kanton seine Liegenschaft als Baustellenbüro verwenden.



Hanfhüsli, Blick Fahrtrichtung Wettwil

Ein Neukonzept bietet die Chance, den geforderten Dorfplatz endlich realisieren zu können.

Zielsetzungen aus dem Leitbild

Birmensdorf will einen attraktiven Dorfplatz und Zentrumsbereich gestalten, der sich durch vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, attraktive Freizeitangebote, Restaurants sowie durch hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten auszeichnet. Dorfplatz und Zentrumsbereich sollen verkehrsberuhigt sein.

Aussagen aus dem Raumentwicklungskonzept

Zur Umsetzung der Zielsetzungen des Leitbildes werden im Raumentwicklungskonzept zwei Massnahmen vorgeschlagen: Einerseits soll die Ortsdurchfahrt so gestaltet werden, dass der Durchgangsverkehr eher erschwert und der Strassenraum für den Langsamverkehr (Fussgänger, Fahrräder) attraktiver wird. Andererseits soll zur Gestaltung eines attraktiven Dorfplatzes im Bereich der Einmündung der Stallikonerstrasse in die Zürcher-/Luzernerstrasse ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden.

Wettbewerb Neugestaltung Ortsdurchfahrt

Die im Raumentwicklungskonzept gewonnenen Erkenntnisse führten zum Entschluss, die in Mitleidenschaft gezogene Ortsdurchfahrt flankierend zum Bau der Westumfahrung zu sanieren und gleichzeitig neu zu gestalten.



Studie Dorfplatz. Blick Fahrtrichtung Urdorf. Links bestehendes Zentrum

Zu diesem Zweck wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Das beste Ergebnis wird nun in den kommenden zwei Jahren in Etappen realisiert. Die ersten Arbeiten haben bereits begonnen.

Vorprüfung des Kantons

Die planerische Massnahme, für das Dorfzentrum und die Entwicklungsgebiete Zwüscherbäch, Ämet und Ristet eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen, ist zu begrüßen. Damit werden die Voraussetzungen für auf den Ort abgestimmte Überbauungskonzepte mit hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten geschaffen.

Ergebnis der Einwendungen

Ein Einwender bemerkte zu Recht, dass seine Liegenschaft inklusive Umgebung baulich und gestalterisch den Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht schon heute genügt. Aus diesem Grund wird seine Liegenschaft aus dem Gestaltungsplanpflichtperimeter ausgeklammert.

Haltung des Gemeinderates

Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht will der Gemeinderat die einmalige Chance zur Schaffung eines attraktiven Zentrums für Birmensdorf wahrnehmen – weg von einer verkehrsorientierten Durchgangsstrasse, hin zu einem attraktiven Dorfzentrum für die ganze Bevölkerung.



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Nach der Lektüre unserer Abstimmungszeitung haben Sie einen Eindruck, welcher Vielfalt von Bedürfnissen und Anliegen eine Bau- und Zonenordnung gerecht werden muss: Das Dorf soll massvoll und am richtigen Ort wachsen, die Natur und die Landschaft sollen ihren Platz haben, die Schattenseiten des verdichteten Bauens sollen gemildert und dem historischen Dorfbild soll Sorge getragen werden – dies alles unter grösstmöglicher Berücksichtigung der individuellen Freiheit, die unser Dorf so farbig macht.

Die Vorlage richtet ein besonderes Augenmerk auf das qualitative Wachstum: In den neuen Siedlungsgebieten soll mittels Gestaltungsplan eine Quartierstruktur geschaffen werden, die auch Rücksicht auf die geografische Situation sowie die umliegenden Quartiere nimmt. Innerhalb des heutigen Siedlungsgebietes soll die Bauordnung einen qualitativ hochstehenden Ausbau unterstützen, auch hier mit Rücksicht auf die Besonderheiten der bestehenden Bausubstanzen.

Wir sind überzeugt, mit dieser Vorlage den Interessen der Bevölkerung heute und mit Blick auf die Zukunft Rechnung zu tragen und meinen, dass die Bau- und Zonenordnung nicht nur aus rechtlichen Gründen jetzt zu überarbeiten ist, sondern dass heute der richtige Zeitpunkt gekommen ist, dem künftigen Wachstum in unserer Gemeinde wichtige qualitative Impulse zu geben. Wir freuen uns, wenn auch Sie an der Gemeindeversammlung hierzu beitragen.

Im Namen des Gemeinderates
Susanna Stähelin Eglin, Hochbauvorständin

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Anträgen zuzustimmen.

Einladung zur Gemeindeversammlung

Ort: Gemeindezentrum Brüelmatt
Datum: Freitag, 27. Oktober, und
Mittwoch, 1. November 2006
Zeit: 20.00 Uhr

Aktenauflage

Die Revisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung kann während der Schalteröffnungszeiten auf dem Bausekretariat eingesehen werden oder auf der Homepage der Gemeinde unter www.birmensdorf.ch.

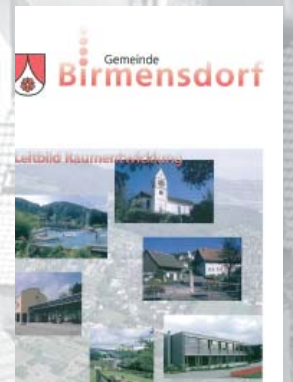
Schalteröffnungszeiten

Montag 8.30 - 11.30 14.00 - 18.00
Dienstag bis Freitag 8.30 - 11.30 14.00 - 16.00

Die Zukunft von Birmensdorf gestalten

vom Leitbild ...

Vor gut fünf Jahren entschied der Gemeinderat, die räumliche Entwicklung und die Zukunft von Birmensdorf nach der Eröffnung der Westumfahrung an die Hand zu nehmen. Dies wollte er nicht im stillen Kämmerlein tun und lud deshalb die Bevölkerung zur Mitwirkung ein. Gemeinsam wurden die strategischen Ideen und Ziele im Rahmen eines mehrtägigen Workshops erarbeitet und formuliert. Diese haben noch heute Gültigkeit und bilden die Grundlage für die weiteren Schritte.



... über das Raumentwicklungskonzept ...



Der Gemeinderat hat mit fachlicher Unterstützung die Ideen und Ziele des Leitbildes in Plan und Textform konkretisiert und an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2005 präsentiert. Neun Konfliktpunkte wurden lokalisiert und hierfür Lösungsansätze erarbeitet. Ein Teil dieser Massnahmen wurde bereits umgesetzt. Ein erheblicher Teil kann aber erst mit der Annahme der vorliegenden Revisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung realisiert werden.

... zur neuen Bau- und Zonenordnung

Die vorliegende Revisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung wurde durch die Baukommission und den Gemeinderat, unterstützt von Vertretern der kantonalen Baudirektion und des Gemeindeingenieurbüros, erarbeitet und ist das Ergebnis eines über einjährigen Prozesses. Nicht zuletzt haben auch Sie über Ihre Mitwirkung an der Erarbeitung des Leitbildes und mit Ihrem Engagement im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens zum Gelingen des Planungswerkes beigetragen. Birmensdorf verfügt damit über die erforderlichen Grundlagen für eine nachhaltige bauliche Entwicklung. Wir empfehlen Ihnen, dem nachstehenden Beschluss zuzustimmen. Der Gemeinderat dankt Ihnen für Ihre Unterstützung.

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, zu beschliessen:

1. Gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie auf § 16 der Gemeindeordnung der Gemeinde Birmensdorf wird die Revision 2006 der Ortsplanung, bestehend aus
 - A. Änderungen und Festsetzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung
 - a) Änderungen des Zonenplanes Massstab 1:5000
 - b) Änderungen der Kernzonenpläne Dorf, Dörfli und Risi Massstab 1:1000
 - c) Festsetzung des Kernzonenplanes Landikon Massstab 1:1000
 - d) Änderungen des Gewässer- und Waldabstandslinienplanes Massstab 1:2500
 - e) Aufhebung des Zentrumszonenplanes Massstab 1:1000
 - f) Änderungen der Bauordnung
 - B. Festsetzung des Erschliessungsplanes Ämet Massstab 1:5000
 - C. Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen
 - D. Erläuternder Berichtgemäss den von den Stimmberechtigten bereinigten Anträgen des Gemeinderates vom 24. Juli 2006 beschlossen.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes beantragt, die Revision der Ortsplanung zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der in Ziffer 1 verabschiedeten Bau- und Zonenordnung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als unmittelbare Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von formellen Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

Gemeinderat Birmensdorf