

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderates,

b e s c h l i e s s t :

---

1. Dem Privaten Gestaltungsplan Ämet wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, alle mit diesem Geschäft zusammenhängenden administrativen und rechtlichen Angelegenheiten in eigener Kompetenz zu regeln.

## **Ausgangslage**

### **Einleitung**

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

Mit der Absicht, den Gestaltungsplan Ämet bei den Grundeigentümern möglichst gut abzustützen, wird dieser als Privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Dies ermöglicht auch die problemlose Erarbeitung des Gestaltungsplans parallel zum Quartierplan. Gemäss § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist der Private Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen. Der Quartierplan Ämet ist vom Gemeinderat festzusetzen (§ 158 PBG).

Der Private Gestaltungsplan umfasst folgende Akten:

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

### **Ziele des Gestaltungsplans**

Der Private Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität im Quartier. Dies wird durch die Schaffung von erlebbaren Gesamtstrukturen in der Bebauung und in den Freiräumen erreicht. Mit der sorgfältigen Einbettung der Bebauung in die Landschaft soll der Lage des Gebiets Ämet gebührend Rechnung getragen werden. Eine gut strukturierte Bebauung soll die Aussicht gewährleisten.

Durch die Ausbildung der Strassenräume in siedlungsgerechter Weise mit eingebetteten Platzstrukturen erhält das Quartier seinen eigenen, hochwertigen Charakter.

## Gestalterisches Konzept

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

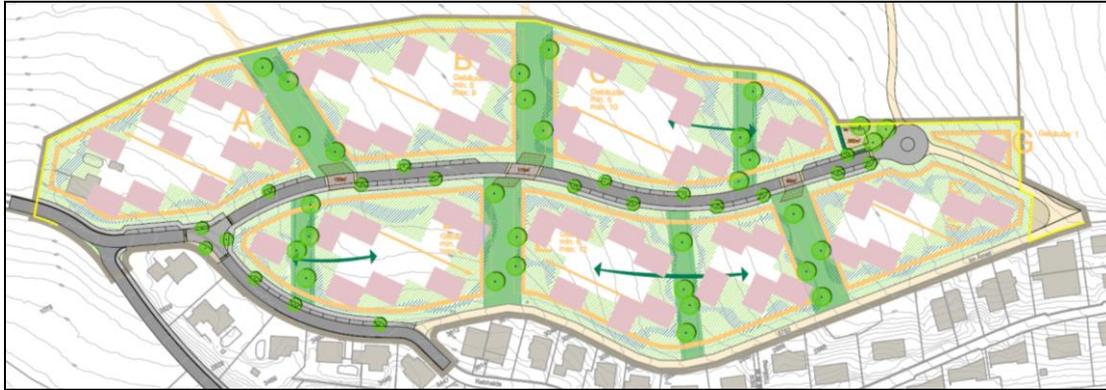


Abbildung 1: Grobstruktur des Quartiers

Die Bauzone im Ämet wird durch eine Erschliessungsstrasse in einen oberen und einen unteren Teil mit je zwei Bautiefen unterteilt. Die so entstehenden zwei Teilgebiete werden durch Freiraumkorridore, die vertikal zur Strassenachse ausgerichtet sind, 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 durchgehend offen gestaltet sein, um die Strukturen besser erlebbar zu machen. Die bestehende räumliche Qualität des durchfliessenden Hanges soll weiterhin erhalten bleiben. Sie bildet ein erlebbares Merkmal, das den Charakter des Quartiers prägt. Die Kombination der Freiräume und des 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.

## Umsetzung im Gestaltungsplan

Um dem Gestaltungskonzept gerecht zu werden, das eine gesamtheitliche, strukturierte Bebauung und Umgebungsgestaltung vorsieht, mussten verschiedene Festsetzungen und Regeln definiert werden. Es sind dies die Folgenden:

### *Bebauung*

- Es werden sieben Baubereiche mit der Bezeichnung A bis G festgesetzt. Die Festsetzung beinhaltet eine Vorgabe der minimalen und maximalen Anzahl Gebäude.
- Die Dachgeschosse sollen als Vollgeschosse ausgebildet werden können, um ruhigere Baukörper zu gestalten.
- Zur Sicherung der Aussicht werden nur Flachdachbauten erlaubt.
- Das baurechtlich verbindlich gewachsene Terrain ist im Situationsplan mit Höhenlinien bezeichnet.
- Die Gebäudehöhe beträgt, bedingt durch die Änderung der Geschossregelung, maximal 9.50 m.

- Die Vorschriften begrenzen die zulässige Gebäudehöhe entlang des Siedlungsrandes und entlang der Erschliessungsstrasse bewusst auf 7.00 m (gemessen an der Gebäudeecke mit dem höchstgelegenen Bodenberührungspunkt). Dadurch wird ein ruhiger Verlauf der Bebauung gefördert.
- Die Gebäudekörper müssen rechteckig gestaltet sein und eine einheitliche Ausrichtung aufweisen.
- Extreme Gebäudeausprägungen in Form von sehr grossen Einzelbauten oder sehr vielen Kleinstbauten sind nicht erwünscht.
- Lange, zusammengebaute Gebäudereihen sind ebenfalls nicht erwünscht.
- 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.
- Terrainveränderungen werden als präzise gefasste Elemente ausgebildet.
- Hohe Mauern und Hecken sind zwischen Bebauung und Aussengrenzen 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 wird damit gebührend Rechnung getragen.

#### *Ausgestaltung der öffentlichen Räume*

- Der Strassenraum der neuen Erschliessungsstrasse wird als Tempo-30-Zone mit Einbezug der Parkieranlagen für Besucher ausgestaltet.
- Der gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) geforderte Quartierplatz wird in Form von mehreren kleineren Platzstrukturen entlang der Strasse umgesetzt.
- Mit einem gut ausgebauten Fusswegnetz wird das Quartier Ämet direkt an den nahen Bahnhof angebunden. Die Zugänglichkeit der Naherholungsgebiete am Ortsrand wird dadurch ebenfalls optimiert.

#### **Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (BZO)**

Für den Gestaltungsplan wurde in Zusammenarbeit mit einem Fachplanerteam ein Quartierleitbild erarbeitet. Dieses Gesamtkonzept führt zu Abweichungen von der Grundordnung gemäss BZO. Diese Abweichungen lassen sich mit den gestalterischen und landschaftlichen Überlegungen für eine bessere Einbettung der Überbauung am Siedlungsrand begründen und führen zu einem landschaftlich verträglicheren Gesamtergebnis. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann grundsätzlich von der Regelbauweise abgewichen werden (§ 83 PBG).

#### *Geschossigkeit*

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 zweiten Vollgeschosses bleibt aber weiterhin möglich. Zu diesem Zweck werden die Grundmasse entsprechend definiert. Die Gesamtzahl der Geschosse bleibt gegenüber der BZO unverändert.

#### *Dachform*

Alle Gebäude sind mit Flachdach zu gestalten. Die Flachdächer sind zu begrünen.

### *Ausnützung*

Da das zweite Vollgeschoss, anders als das Dachgeschoss, in die Ausnützungsberechnung mit einbezogen werden muss, ist die Ausnützungsziffer technisch anzupassen.

Die Ausnützung wird auf 40 % festgelegt. Diese 40 % setzen 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 %

Eine eigentliche Verdichtung entsteht dadurch nicht.

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.

### *Abstände*

Der Grundabstand wird durch die Baubereiche definiert. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass bezüglich des Mehrlängenzuschlages auch im Rahmen des Gestaltungsplans die BZO-Regelung gemäss Art. 30 gilt. Auch gilt für die Regelbauweise die in Art. 16 BZO festgelegte maximale Gebäudelänge von 18.00 m.

### *Überbauungsziffer*

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

### *Gebäudehöhe*

Bedingt durch die Änderung der Geschossregelung in Art. 6 des Gestaltungsplans 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 Untergeschoss bzw. das Sockelgeschoss etwas weiter aus dem Boden ragt, als dies im Durchschnitt der Fall ist. Damit sich die hohen Bereiche der Gebäude gut in das Gesamtbild einpassen, wird die Gebäudehöhe grundsätzlich auf 9.50 m beschränkt. Die zonengemässe Gebäudehöhe wird durch die Änderung der Geschossregelung grundsätzlich um 3.50 m angehoben. Durch die Flachdachpflicht wird aber im Gegenzug die gemäss BZO zulässige maximale First- bzw. Gesamthöhe von 11.00 m auf 9.50 m reduziert.

Entlang der Zonengrenze, dem Südrand der Erschliessungsstrasse sowie dem östlichen Feldweg sollen die Bauten als zweigeschossige Gebäude in Erscheinung treten. Deshalb wird die maximale Gebäudehöhe für die Gebäudeecke mit dem höchstgelegenen Bodenberührungspunkt für Gebäude innerhalb von 25.00 m entlang der zuvor genannten Grenzen und Wege auf 7.00 m beschränkt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe bis 0.50 m mittels Aufbordungen ist zulässig, wenn diese für einen Sichtschutz oder zur besseren gestalterischen Einbettung von Solaranlagen und anderen technischen Einrichtungen auf dem Flachdach oder zur Dachwasserretention notwendig sind.

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

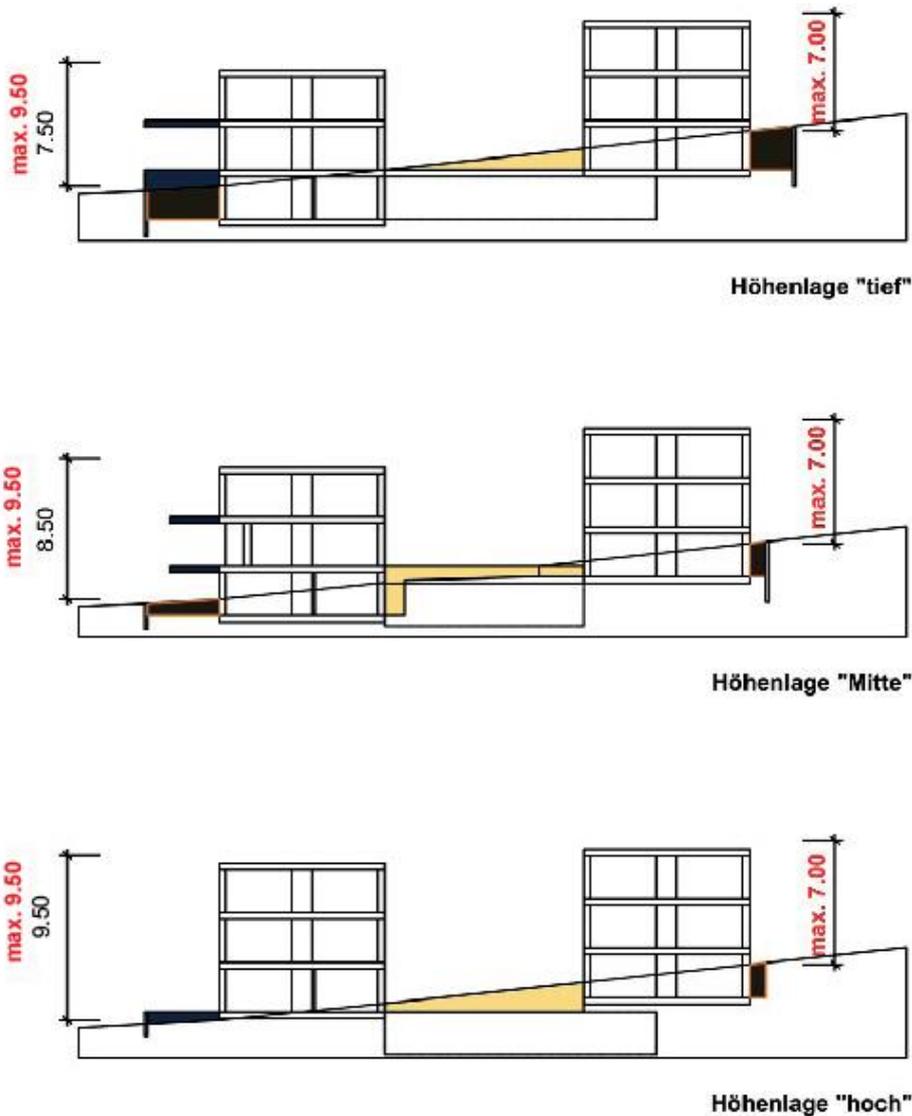


Abbildung 2: Skizzen Höhenanordnung der Gebäude

### *Terrainveränderungen*

Terrainveränderungen sind in den Vorschriften sehr restriktiv geregelt und der Gestaltungsplan (GP) fordert eine besonders gute Eingliederung in die Umgebung, die in der Regelbauweise nicht verlangt wird.

Das Gesamtkonzept mit dem Grundsatz, den bestehenden, durchfließenden Hang als räumliche Qualität möglichst unverändert zu belassen, basiert auf der Aufhebung des Art. 33 Abs. 1 BZO. Damit werden die potentiellen Konflikte bezüglich Abgrabung entschärft. Die in der BZO festgelegte Anforderung, dass das Volumen des anrechenbaren Untergeschosses mindestens zu 50 % im gewachsenen Boden liegen muss, wurde aus verschiedenen Gründen aufgehoben und durch neue, spezifischere, qualitative Gestaltungsvorgaben ersetzt und die Abgrabungen limitiert. Dies stellt eine gleichwertige aber differenzierte Regelung gegenüber angrenzenden Grundstücken dar, die ausserhalb des GP-Perimeters liegen.

Schematische Zusammenstellung der Regelungen am Beispiel für ein bergseitiges Gebäude entlang der neuen Erschliessungsstrasse:

Die Untergeschosse (UG) 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.

Mit dieser Vorschrift soll der Freilegung von Untergeschossen gewisse Grenzen gesetzt werden.

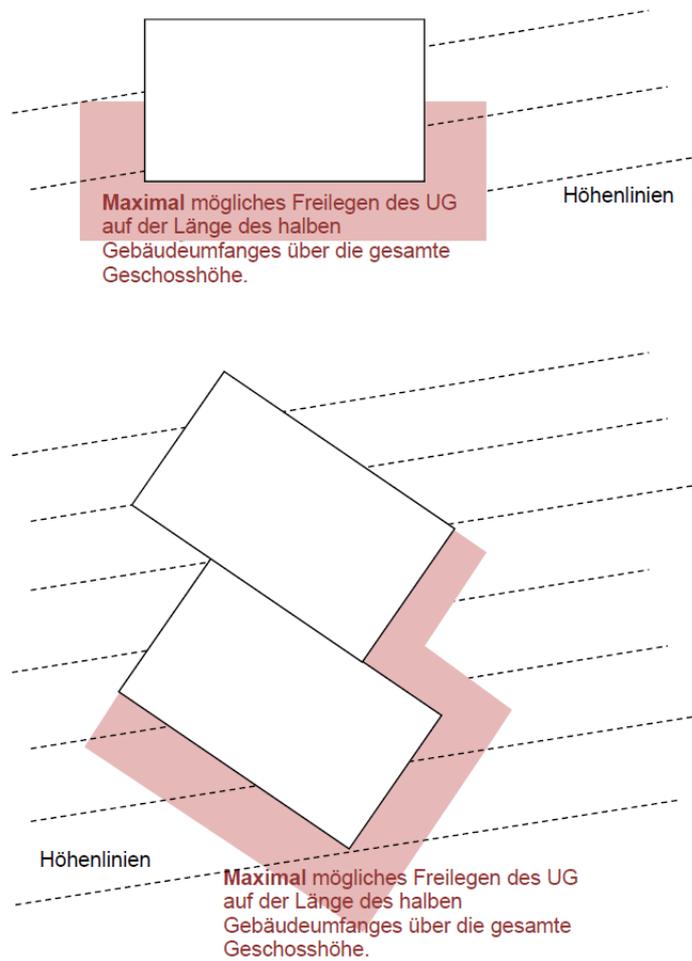


Abbildung 3: Schema zur Freilegung der Untergeschosse

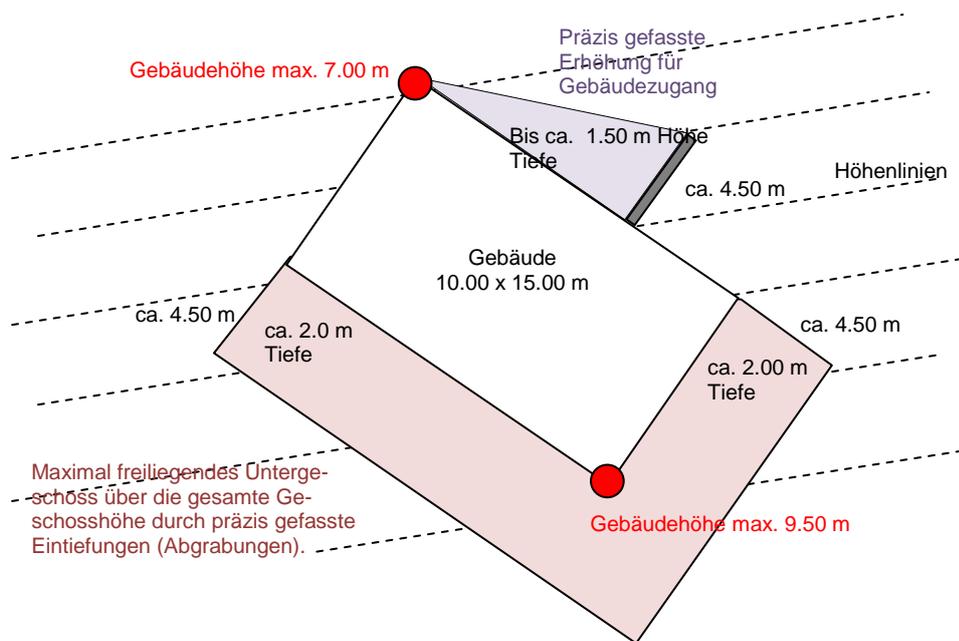


Abbildung 4: Schematische Zusammenstellung der Regelungen bezüglich Gebäudehöhen, Eintiefungen und Erhöhungen

### Abstellplätze und Zufahrten

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 dargestellt.

### Längsparkierung

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, 2.00 m breiten Gehweg südlich der Fahrbahn, der hinter der Längsparkierung bis zum Kehrplatz durchgezogen wird. Die Fahrbahn weist eine Breite von 4.50 m auf. Damit den Anforderungen an Tempo-30 Genüge getan wird, sind vereinzelt seitliche Einengungen auf 3.50 m erforderlich. Im Plan ist eine mögliche Gestaltung der Tempo-30-Zone dargestellt. Die einzelnen Elemente müssen im Strassenprojekt präzisiert werden.

### Kinderspielflächen

Private Kinderspielplätze und Spielgeräte 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.

### Quartierplätze

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

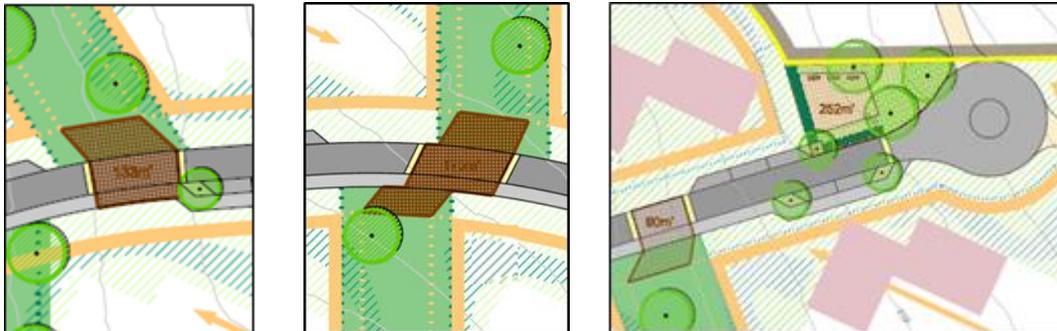


Abbildung 5: Vorgesehene Platzstrukturen im Gestaltungsplan

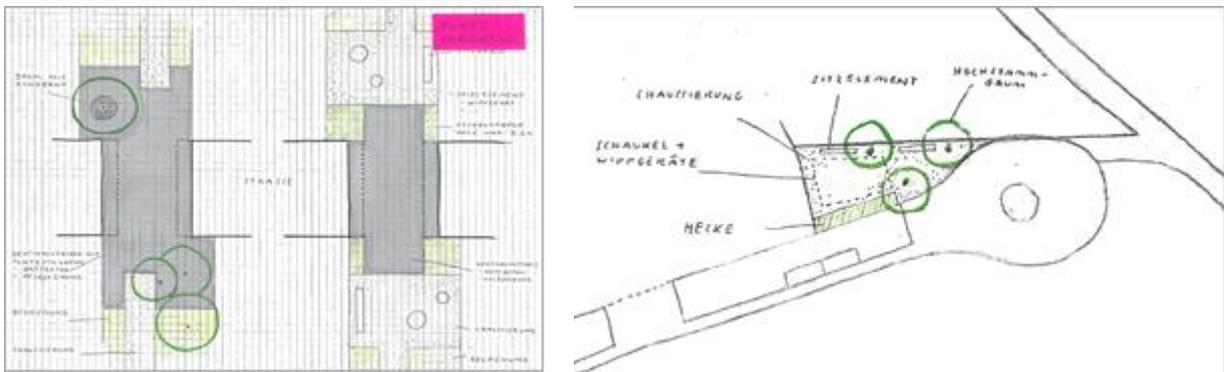


Abbildung 6: schematische Gestaltungsmöglichkeiten der Platzstrukturen zwischen den Strassenräumen und Siedlungsfreiraumkorridoren

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

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

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

### Quartierwege

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 Baubereiche kann an diese Wege angeschlossen werden. Die Wege werden ausdrücklich nicht als Notzufahrt zu den Baubereichen ausgestaltet. Die Siedlungsfreiraum-Korridore dürfen – Unterhaltungszwecke ausgenommen – nicht befahren werden.

Alle Quartierwege werden als Erschliessungsanlagen im Rahmen der Realisierung des Quartierplans erstellt. Der Unterhalt der Wege ist Sache der Gemeinde.

#### *Ver- und Entsorgung, Energie*

Das im Rahmen des Quartierplans erstellte, hydrogeologische Gutachten bildet die verbindliche Grundlage für die Beurteilung der Versickerung und des mittleren Grundwasserspiegels.

Die Anforderungen des Minergie-Standards oder eines gleichwertigen Energiekonzeptes sind zu erfüllen. Dies gilt insbesondere für die Wärmedämmung.

#### *Qualitätssicherung*

Für alle Baugesuche im Perimeter des Gestaltungsplanes wird das bestehende Prüfverfahren der Gemeinde für Arealüberbauungen angewendet. Aufgrund der hohen gestalterischen Anforderungen an die Gebäude und bedingt durch die Bedeutung des Freiraumes wird das Baugesuch zusätzlich durch unabhängige Fachberater geprüft.

Damit soll vor allem sichergestellt werden, dass jedes Bauprojekt einen qualitativ guten Beitrag zur Gesamtgestaltung des Quartiers leistet. Dies soll gewährleisten, dass die angestrebte Gesamtwirkung auch tatsächlich zum Tragen kommt.

## **Verfahren**

### **Öffentliche Auflage und Anhörungsverfahren**

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. Juli bis 20. September 2013. Die nach- und nebengeordneten Planungsträger wurden innerhalb dieser Zeitspanne um Berichterstattung ersucht. Es sind 21 Einwendungen und redaktionelle Änderungen fristgerecht eingegangen. Zehn Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden. Die restlichen Einwendungen wurden ganz oder teilweise berücksichtigt.

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. In diesem Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage sind:

- Reduktion der maximalen Gebäudehöhe von 10.00 m auf 9.50 m.
- Art. 5 Abs. 6 wird mit einer Regelung betreffend etappierter Überbauung innerhalb eines Baubereiches ergänzt.
- Art. 5 wird mit einem Anordnungsspielraum für die Trafostation ergänzt.
- Dem Grundstück / Baufeld E, Kat.-Nr. 3807, wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten eine weitere (dritte) Zufahrt zugesprochen.

- In Art. 7 Abs. 3 der GP-Vorschriften wird die Formulierung betreffend der Lokalisierung der massgebenden, höchstgelegenen, bergseitigen Gebäudeecke wie folgt angepasst:  
"Für die Gebäude innerhalb von 25.00 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 7.00 m."
- Um dem Bedürfnis der Privatsphäre entgegenzukommen, wird Art. 10 Abs. 7 wie folgt ergänzt: Im Bereich von Sitzplätzen sind punktuell auch höhere Bepflanzungen zulässig.
- Art. 12 Abs. 5 wird wie folgt ergänzt: 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.
- Art. 12 Abs. 6 wird in Verbindung mit Art. 9 Abs. 3 wie folgt präzisiert: Für die Gestaltung von Zufahrten durch Siedlungsfreiraumflächen sind massvolle Aufschüttungen und Abgrabungen im Rahmen der Gestaltungsvorgaben von Art. 9 Abs. 3 zulässig.

### **Vorprüfung und Genehmigung der Baudirektion**

Im Bericht vom 18. Oktober 2012 hat die Baudirektion des Kantons Zürich den Privaten Gestaltungsplan Ämet vorgeprüft. Die Baudirektion hat das Dossier des Privaten Gestaltungsplanes Ämet vor der Festsetzung nochmals zur Stellungnahme erhalten und stellt mit Schreiben vom 22. Oktober 2013 eine Genehmigung des Privaten Gestaltungsplanes in Aussicht. Die Vorlage wird gemäss § 5 PBG als recht, zweckmässig und angemessen befunden. Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung ist die Vorlage gemäss § 89 PBG durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

### **Antrag**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern – vorbehältlich der Genehmigung durch die Baudirektion – dem Privaten Gestaltungsplan Ämet bestehend aus den Akten Situation 1:500, Vorschriften, erläuternder Bericht als Leitfaden für die Umsetzung und Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, zuzustimmen.

Birmensdorf, 13. Januar 2014

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: sig. Werner Steiner

Der Schreiber: sig. Angelo Umberg