

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderates,

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

---

1. Gestützt auf § 16 Ziff. 5 der Gemeindeordnung wird der private Gestaltungsplan Alterszentrum am Bach festgesetzt.
2. Vom Bericht zum privaten Gestaltungsplan Alterszentrum am Bach wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Die Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes Alterszentrum am Bach durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Alterszentrum am Bach in Absprache mit den Gesuchstellern in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

### **Ausgangslage**

Jede Gemeinde hat ihren Bedarf an Wohn- und Pflegeheimplätzen für die ältere Generation in der Bevölkerung. Die Gemeinde Birmensdorf konnte diesen Bedarf bisher in einem auswärtigen Alters- und Pflegeheim decken. Dies wird jedoch aufgrund einer Vertragsauflösung mittelfristig nicht mehr möglich sein.

Gemeinsam wollen nun die Gemeinden Aesch und Birmensdorf ein neues Alterszentrum für die stationäre Pflege ihrer Betagten erstellen. Zu diesem Zweck haben die beiden Gemeinden im Jahr 2007 eine privatrechtliche Genossenschaft gegründet, welche als Trägerschaft die Verantwortung für die Realisierung des Bauvorhabens innehat. Der ideale Standort für dieses Vorhaben konnte in der Gemeinde Birmensdorf gefunden werden. Die entsprechenden Parzellen an zentralster Lage sind im Eigentum der Politischen Gemeinde Birmensdorf und erfüllen sämtliche Anforderungen an ein solches Projekt.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich vollständig in der zweigeschossigen Kernzone von Birmensdorf, unweit des Einkaufszentrums. Zudem verläuft südwestlich angrenzend der Wüeribach, welcher der Umgebung eine besondere Atmosphäre verleiht.

Der Neubau «Alterszentrum am Bach» wird zur Nutzung als Alters- und Pflegeheim realisiert. Diese soziale Einrichtung soll zu einem Haus des schönen Wohnens im Alter werden. Es soll ein Ort der Begegnungen werden und auch eine geschützte, angenehm gestaltete Wohnmöglichkeit für pflegebedürftige ältere Menschen sein; ein offenes Haus, leicht zugänglich für Besucher und Anwohner.

Das Vorhaben umfasst rund 52 Heim- oder Pflegeplätze, einen Stützpunkt für Spitex-Dienste, eine Beratungsstelle für Altersfragen sowie eine öffentliche Cafeteria. Das Projekt «Passegiata» von Egli Rohr Partner AG ist das Ergebnis eines einstufigen Projektwettbewerbs nach selektivem Verfahren. Dieses Vorgehen bildet die Basis für eine qualitätvolle architektonische Umsetzung, welche auch den betrieblichen Anforderungen genügt. Für die Bewertung der 15 eingereichten Vorschläge wurde eine hoch qualifizierte Jury eingesetzt.

Um die Realisierung des siegreich aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Projektes zu ermöglichen, ist ein privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung im Sinne von § 83 ff Planungs- und Baugesetz (PBG) erforderlich. Dieser wurde von der Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit den örtlichen Baubehörden erarbeitet.

## **Inhalt des Gestaltungsplanes**

Die Gestaltungsplan-Vorlage besteht aus dem erläuternden Bericht, den Gestaltungsplanvorschriften und dem Situationsplan 1:500. Der Gestaltungsplan und die Vorschriften bilden zusammen ein integrales Ganzes und werden mit Inkraftsetzung rechtsverbindlich. Der erläuternde Bericht selbst ist nicht rechtsverbindlich.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die ganzen Parzellen Kat. Nrn. 3406 und 1829. Beide sind Eigentum der politischen Gemeinde Birmensdorf und werden der Genossenschaft Alterszentrum am Bach veräussert.

## **Erwägungen**

Der Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Alterszentrums am Bach schaffen. Ein Gestaltungsplan ist unumgänglich, da das Projekt nicht den Vorgaben der zweigeschossigen Kernzone (K2) der BZO entspricht.

Im vorliegenden erläuternden Bericht wird detailliert dargestellt, in wie weit der Gestaltungsplan von der Bauordnung abweicht und wo diese konkretisiert wird. Der Bericht erläutert zudem die Gestaltungsplanvorschriften und den Gestaltungsplan.

Die Festsetzung des Gestaltungsplanes setzt sich zusammenfassend die folgenden Ziele:

## Rechtsgrundlage

Schaffung einer spezifischen, auf die Bedürfnisse des Alterszentrums abgestimmten Rechtsgrundlage.

## Konzept

Festlegung der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes auf die definierten Bereiche mit einer klaren Konzeption hinsichtlich Lage und Stellung der Bauten. Die Baubereiche für die Hauptgebäude des Kernzonenplanes werden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben und mit den Baubereichen gemäss Gestaltungsplan ersetzt. Die neuen Baubereiche gliedern sich in:

- . einen Baubereich für oberirdische Gebäude und -Teile (Art. 4)
- . einen Baubereich für Lichthöfe (Art. 5)

## Grundmasse

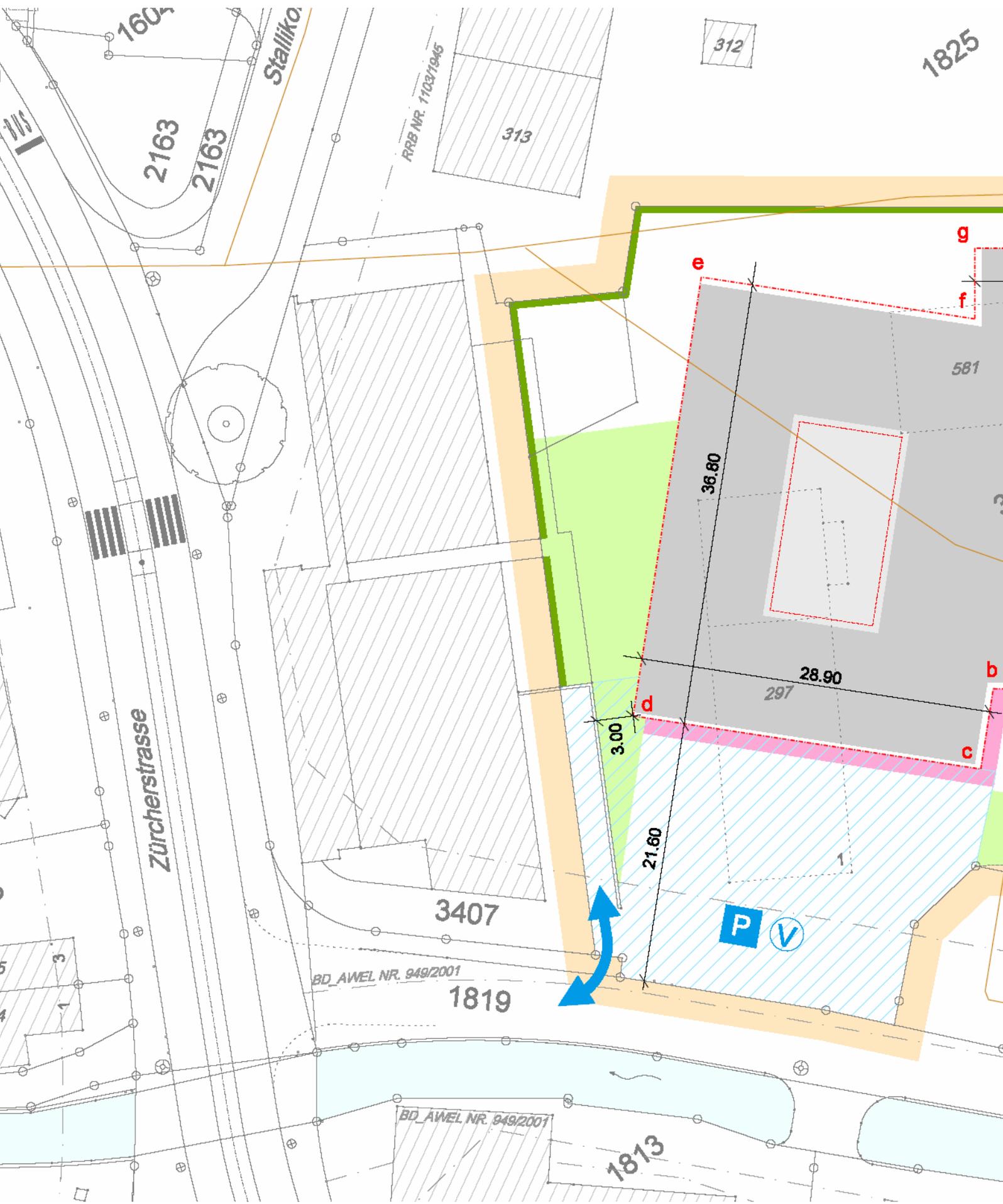
Der Gestaltungsplan ermöglicht für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile drei Vollgeschosse, eines mehr als in der Kernzone üblich, dafür keine Dachgeschosse.

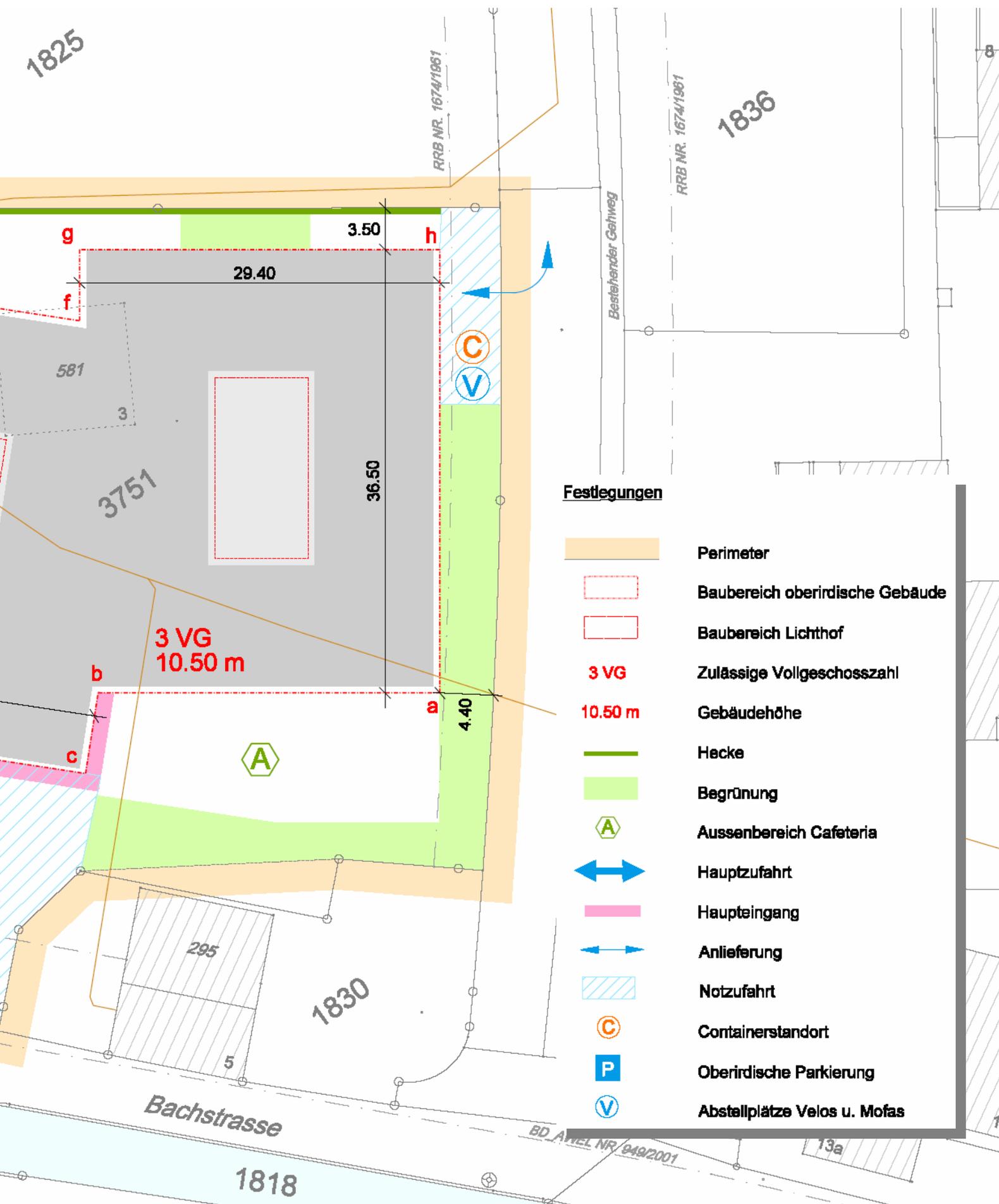
Zur Umsetzung des architektonischen Konzeptes mit 2 Lichthöfen wird insgesamt eine **Gebäuelänge von 36 m und eine Gebäudebreite von 29 m** zugelassen.

Die Gebäudehöhe kann maximal 10.50 m aufweisen. Damit liegt die Gebäudehöhe zwar über der Traufhöhe, aber immer noch rund 4.0 m unter der fiktiven Firsthöhe, welche bei Regelbauweise mit Giebeldach in der Kernzone erreicht werden könnte.

Die Erschliessung der neuen Tiefgarage erfolgt über die bestehende Rampe am westlichen Rand des Perimeters.

Die unterirdischen Gebäudeteile umfassen, nebst Parkfeldern auch Lager- bzw. Kellerräume. Zudem befinden sich Arbeitsräume (Wäscherei, Näherei, Glättereier, Werkstatt etc.) im Untergeschoss, weshalb das Untergeschoss als anrechenbar bezeichnet ist. Weitere Untergeschosse dürfen nicht erstellt werden, weil damit die Grundwasserströme übermässig beeinträchtigt würden.





**Festlegungen**

-  Perimeter
-  Baubereich oberirdische Gebäude
-  Baubereich Lichthof
- 3 VG** Zulässige Vollgeschosszahl
- 10.50 m** Gebäudehöhe
-  Hecke
-  Begrünung
-  Aussenbereich Cafeteria
-  Hauptzufahrt
-  Haupteingang
-  Anlieferung
-  Notzufahrt
-  Containerstandort
-  Oberirdische Parkierung
-  Abstellplätze Velos u. Mofas

## Ausnützung und Nutzweise

Die Nutzweise des Alterszentrums ist neben der Wohnnutzung geprägt durch die Betreuung der Bewohner. Das Alterszentrum am Bach beherbergt sodann die Spitexzentrale Birmensdorf-Aesch. Betrieben wird auch eine Beratungsstelle zum Thema "Wohnen im Alter" sowie gewerblich nicht störende Pflegedienstleistungen. Im Mehrzwecksaal werden zeitweise Ausstellungen und Veranstaltungen stattfinden, welche der Öffentlichkeit zugänglich sein können. Das Alterszentrum ist somit betreffend Nutzweise in der Kernzone zonenkonform.

## Gestaltung und Umgebung

Mit den Gestaltungsplanvorschriften wird der Grundsatz einer besonders guten Gestaltung des Gebäudes verankert. Auch die Umgebungsgestaltung soll eine besondere Qualität aufweisen. Dabei stützt sich der Gestaltungsplan auf das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbes. Der Gestaltungsplan entspricht im Grunde einer planungs- und baurechtlichen Nachbildung des Siegerprojektes. Damit wird das öffentliche Interesse an einer guten Gestaltung sichergestellt.

Über die architektonische Qualität des Bauvorhabens gibt der Jurybericht des Wettbewerbsverfahrens Auskunft.

## Verkehrerschliessung

Der Gestaltungsplanperimeter ist voll erschlossen. Von der "Zürcherstrasse" zweigt die Bachstrasse in östlicher Richtung ab und erreicht den Gestaltungsplanperimeter nach rund 25 m, von wo aus die bereits bestehende Tiefgaragenrampe als Hauptzufahrt zu den unterirdischen Parkplätzen erreicht werden kann.

Die Anlieferung des Alterszentrums erfolgt über die Dorfstrasse.

## Parkierung

Die Parkierung von motorisierten Fahrzeugen ist grösstenteils in der neu zu erstellenden Tiefgarage angeordnet. Die Tiefgarage des Bauprojektes beinhaltet 52 Parkplätze. Besucherparkplätze sind unmittelbar neben der Rampe vor dem Alterszentrum vorgesehen.

## Ver- und Entsorgung

Der Gestaltungsplanperimeter ist vollständig erschlossen. Die Werkleitungen (Wasser, Kommunikation, Elektrizität) sowie die Abwasserleitungen liegen in den angrenzenden Strassen.

Innerhalb des Perimeters verlaufen einige Abwasserleitungen, welche vor der Ausführung der Überbauung durch die Gemeinde auf eigene Rechnung umzulegen sind.

## **Baurechtliche Situation**

Das Gestaltungsplanprojekt wurde im direkten Kontakt zwischen der Baugenossenschaft Alterszentrum am Bach und den örtlichen Baubehörden koordiniert erarbeitet und durch das Amt für Raumordnung und Vermessung vorgeprüft. Zusammenfassend teilt das ARV mit, dass es den Gestaltungsplan grundsätzlich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erachtet. Die wenigen redaktionellen Änderungen sind bereits ins Projekt eingeflossen.

## **Öffentliche Auflage**

Die Akten zum Gestaltungsplan lagen in der Zeit vom 28. November 2008 bis 27. Januar 2009 in der Gemeindeverwaltung Birmensdorf öffentlich auf. Die Publikation erfolgte im Zürcher Amtsblatt und in der Limmattaler Zeitung.

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

## **Antrag**

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung vom Herbst 2006 setzte sich Birmensdorf ein massvolles und qualitatives Wachstum am richtigen Ort zum Ziel. Im Zuge der Entwicklung unserer Gemeinde gilt es nun, ein Alters- und Pflegezentrum möglichst zentral einzubinden. Dieses sprengt teilweise die Normen der geltenden Bauvorschriften. Für die Realisierung des Alterszentrums ist deshalb der Erlass besonderer Bauvorschriften, eines so genannten privaten Gestaltungsplanes notwendig. Damit werden einerseits die in der Kernzone geforderten Qualitätsaspekte gestalterisch berücksichtigt. Gleichzeitig kann damit von der Grundordnung begründet abgewichen werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die baurechtliche Basis für ein zweckmässiges und gut ins Ortsbild integriertes Alterszentrum zu schaffen.

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Alterszentrum am Bach festzusetzen. Die Akten liegen auf der Gemeindekanzlei auf oder können über Internet ([www.birmensdorf.ch](http://www.birmensdorf.ch)) eingesehen werden.

Birmensdorf, 6. April 2009

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: sig. J. Gut

Der Schreiber: sig. R. Jetter