

Gesamtrevision Ortsplanung Birmensdorf

# BERICHT ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT 2040

Überarbeitete Fassung nach dem Workshop



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Auftraggeberin**

Gemeinde Birmensdorf

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Mirta Niederhauser

**Titelbild**

Ausschnitt des Luftbilds der Gemeinde Birmensdorf  
(Quelle: Website [www.swisstopo.admin.ch](http://www.swisstopo.admin.ch))

Inhalt

<b>KURZFASSUNG</b>	<b>5</b>
<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>7</b>
<b>2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN</b>	<b>9</b>
2.1 Bund	9
2.2 Kanton	11
2.3 Region	16
2.4 Gemeinde	22
2.5 Weitere Grundlagen	27
<b>3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG</b>	<b>32</b>
3.1 Historische Entwicklung	32
3.2 Bevölkerungsentwicklung	33
3.3 Altersstruktur	34
3.4 Beschäftigtenentwicklung	35
3.5 Bauzonenentwicklung	36
3.6 Ausbaugrad	37
3.7 Kapazitätsberechnung	38
3.8 Stärken und Schwächen	39
<b>4 QUARTIERANALYSE</b>	<b>40</b>
4.1 Bevölkerungsverteilung	40
4.2 Ausbaugrad	41
4.3 Gebäudealter	41
4.4 Indizien für Strukturveränderungen	43
4.5 Eigentumsstruktur	44
4.6 Erkenntnisse aus den Strukturanalysen	45
<b>5 LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG</b>	<b>46</b>
5.1 Qualitätsorientiert wachsen	47
5.2 Innere Reserven aktivieren	48
5.3 Zentrum stärken und qualitätsvoll verdichten	49
5.4 Strukturen erhalten und historisches Ortsbild pflegen	50
5.5 Wohngebiete differenziert erneuern	51
5.6 Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern	52
5.7 Raum für Jugend und Alter sichern	53
5.8 Öffentliche Einrichtungen stützen	54
5.9 Erholungs- und Sportanlagen stärken	55
5.10 Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern	56
5.11 Verkehrssicherheit und Wegenetze optimieren	58
5.12 Parkierung regeln	59
5.13 Erneuerbare Energien nutzen und Klimaschutz fördern	60
5.14 Preisgünstigen Wohnraum ermöglichen	61

<b>6</b>	<b>ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE</b>	<b>62</b>
6.1	Postareal	63
6.2	Zürcherstrasse 12–16	65
6.3	Brüelmatt	67
6.4	Gemeindehaus	69
6.5	Zürcher-/Gartenstrasse	71
6.6	Lettenmatt	73
6.7	Ämet	75
	<b>ANHANG</b>	<b>76</b>
	Erholungs- und Freizeitanlagen in der Gemeinde Birmensdorf	76

## KURZFASSUNG

### Ausgangslage

Die Gemeinde Birmensdorf hat sich seit der letzten grösseren Ortsplanungsrevision (1985) markant entwickelt. Die Planungsinstrumente sind gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) nach zehn bis fünfzehn Jahren zu überprüfen und veränderten Gegebenheiten und Bedürfnissen anzupassen. Im Kanton Zürich wurden zudem sowohl der kantonale Richtplan als auch der regionale Richtplan revidiert. Diese Instrumente enthalten zahlreiche neue Festlegungen, welche mit der anstehenden Revision der Ortsplanung umgesetzt werden müssen.

Für die Zukunft gilt es, die erwünschte Entwicklung so weit zu lenken, dass sich die Gemeinde Birmensdorf entsprechend den Bedürfnissen und Zielen weiterentwickeln kann, ohne ihren prägenden Charakter zu verlieren. Dabei sind die bundesrechtliche Raumplanungsgesetzgebung sowie der kantonale und der regionale Richtplan als richtungsweisende Randbedingungen zu beachten.

Als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte wurden konzeptionelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung mit Zielen und Vorstellungen im Sinne einer Gesamtschau erarbeitet und im vorliegenden räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festgeschrieben.

### Wesentliche Inhalte Grundsätzliches

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) zeigt auf, welche Schwerpunkte bei der Siedlungsentwicklung der nächsten 10–15 Jahre anstehen werden. Das REK ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

### Bestandteile

Das räumliche Entwicklungskonzept 2040 besteht aus einem Plan im Mst. 1:5'000 und einem Text im vorliegenden Bericht.

Die Planform des räumlichen Entwicklungskonzepts umschreibt die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Die Planinhalte sind bei der anschliessenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Dokument werden zudem die raumwirksamen Handlungsfelder mit Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die jeweiligen Ziele sind mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahr 2040 umschrieben. Dies entspricht etwa dem Zielhorizont von 15 Jahren gemäss dem Raumplanungsgesetz (Genehmigung Richt- und Nutzungsplanung ca. 2024).

## Handlungsfelder

Folgende 14 Handlungsfelder wurden im REK definiert:

1. Qualitätsorientiert wachsen
2. Innere Reserven aktivieren
3. Zentrum stärken und qualitativ verdichten
4. Strukturen erhalten und historisches Ortsbild pflegen
5. Wohngebiete differenziert erneuern
6. Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern
7. Raum für Jugend und Alter sichern
8. Öffentliche Einrichtungen stützen
9. Erholungs- und Sportanlagen stärken
10. Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern
11. Verkehrssicherheit und Wegenetze optimieren
12. Parkierung regeln
13. Erneuerbare Energien nutzen und Klimaschutz fördern
14. Preisgünstigen Wohnraum ermöglichen

## Planungsablauf

Der Bauausschuss hat in mehreren Schritten das räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Ein Entwurf wurde vom Gemeinderat für einen Bevölkerungsworkshop freigegeben.

### Bevölkerungsworkshop

Der Gemeinderat und der Bauausschuss wollten im Hinblick auf die kommende Revision der Richt- und Nutzungsplanung die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Birmensdorf im Rahmen eines Workshops zur Diskussion stellen und vertiefen. Der Workshop fand am 30. Oktober 2021 statt.

Die Absicht war, gemeinsam mit interessierten Personen anhand von ausgewählten Themen und Thesen über die ortsplanerische Zukunft der Gemeinde Birmensdorf zu sprechen und die verschiedenen Anliegen, Bedürfnisse und allenfalls Befürchtungen im Hinblick auf die Entwicklung abzuholen.

Im Mittelpunkt standen Fragen zum Wachstum, zur Zentrumsentwicklung und zur Entwicklung der weiteren Schlüsselareale, zur Bewahrung und zeitgemässen Entwicklung der Dorfkerne, zu Erholungs- und Landschaftsräumen und zur Mobilität. Diese Themen standen in einem direkten oder indirekten Zusammenhang mit der Ortsplanung.

### Überarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts

Die Rückmeldungen der Teilnehmenden wurden fotografisch protokolliert. Das Resultat des Workshops diente als Grundlage für die Überarbeitung, Ergänzung und Bereinigung des räumlichen Entwicklungskonzepts. Die Anpassungen wurden durch den Bauausschuss beraten und das überarbeitete räumliche Entwicklungskonzept durch den Gemeinderat verabschiedet.

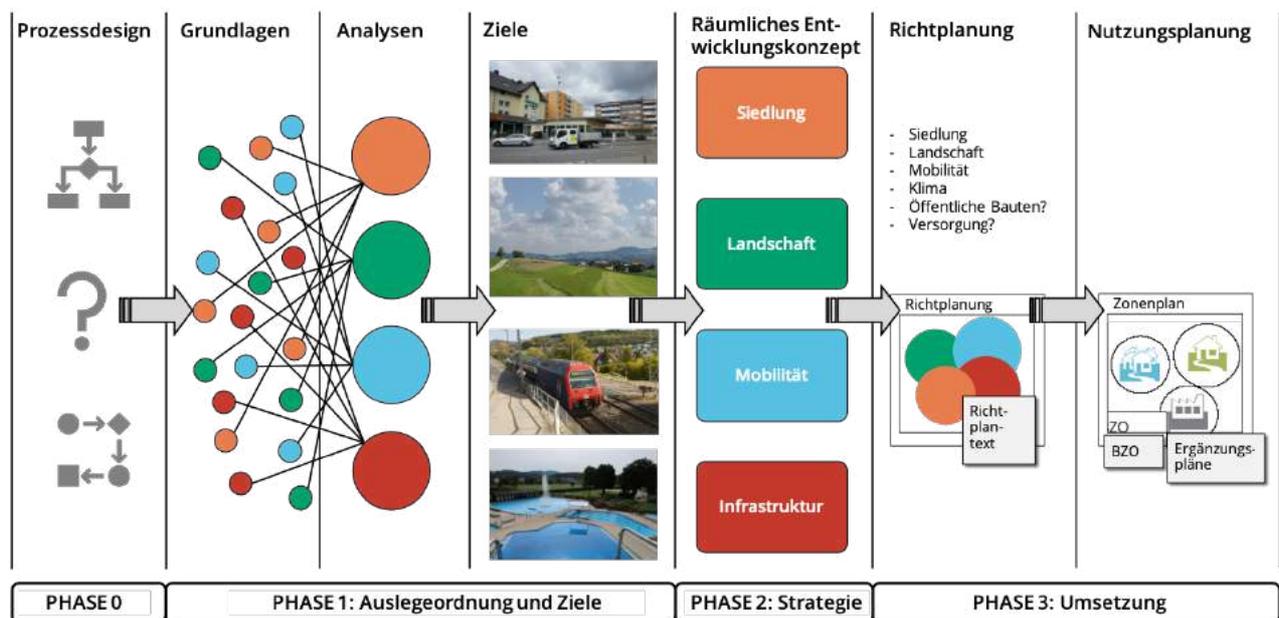
# 1 EINLEITUNG

## Anlass

Eine Ortsplanung besteht aus zahlreichen, stufenweise aufgebauten Planungsinstrumenten mit unterschiedlicher rechtlicher Verbindlichkeit:

- Konzepte (unverbindlich)
- Richtplanung (behördenverbindlich)
- Nutzungsplanung (grundeigentümergebunden)

Das vorliegende räumliche Entwicklungskonzept ist eine Auslegeordnung auf Konzeptstufe.



Projektskizze Ortsplanungsrevision

## Standortbestimmung

Die Gemeinde Birmensdorf hat sich seit der letzten grösseren Ortsplanungsrevision (1985) markant entwickelt. Das jährliche Bevölkerungswachstum lag in den letzten fünf Jahren (2016–2020) bei durchschnittlich rund 2 % und somit deutlich über dem kantonalen Durchschnitt (1.2 %) für den gleichen Zeitraum. Die Gemeinde ist sowohl als Arbeitsplatz- als auch als Wohngemeinde sehr beliebt. Rund 417 Arbeitsstätten beschäftigen ungefähr 2'600 Personen (Stand 2018). Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 1'142 Hektaren, wovon Landwirtschafts- als auch Waldflächen je etwas mehr als ein Drittel ausmachen. Ende 2019 lebten in 2'977 Privathaushalten 6'893 Einwohnerinnen und Einwohner, was eine durchschnittliche Haushaltsgrösse von rund 2.2 Personen ergibt.

Für die Zukunft gilt es, die erwünschte Entwicklung so weit zu lenken, dass sich die Gemeinde Birmensdorf entsprechend den Bedürfnissen und Zielen weiterentwickeln kann, ohne ihren prägenden Charakter zu verlieren.

Dabei sind die bundesrechtliche Raumplanungsgesetzgebung sowie der kantonale und der regionale Richtplan als richtungsweisende Randbedingungen zu beachten. Das räumliche Entwicklungskonzept zeigt auf, welche Schwerpunkte bei der Siedlungsentwicklung der nächsten 10–15 Jahre gesetzt werden.

**Was ist ein Entwicklungskonzept?**

Das räumliche Entwicklungskonzept ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

**Ziele des räumlichen Entwicklungskonzepts Birmensdorf**

Das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Birmensdorf dient folgenden Hauptzwecken:

- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten räumlichen Entwicklung
- Einbindung der aktuellen übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Konzeptionelle Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte

## 2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

### 2.1 Bund

#### ISOS

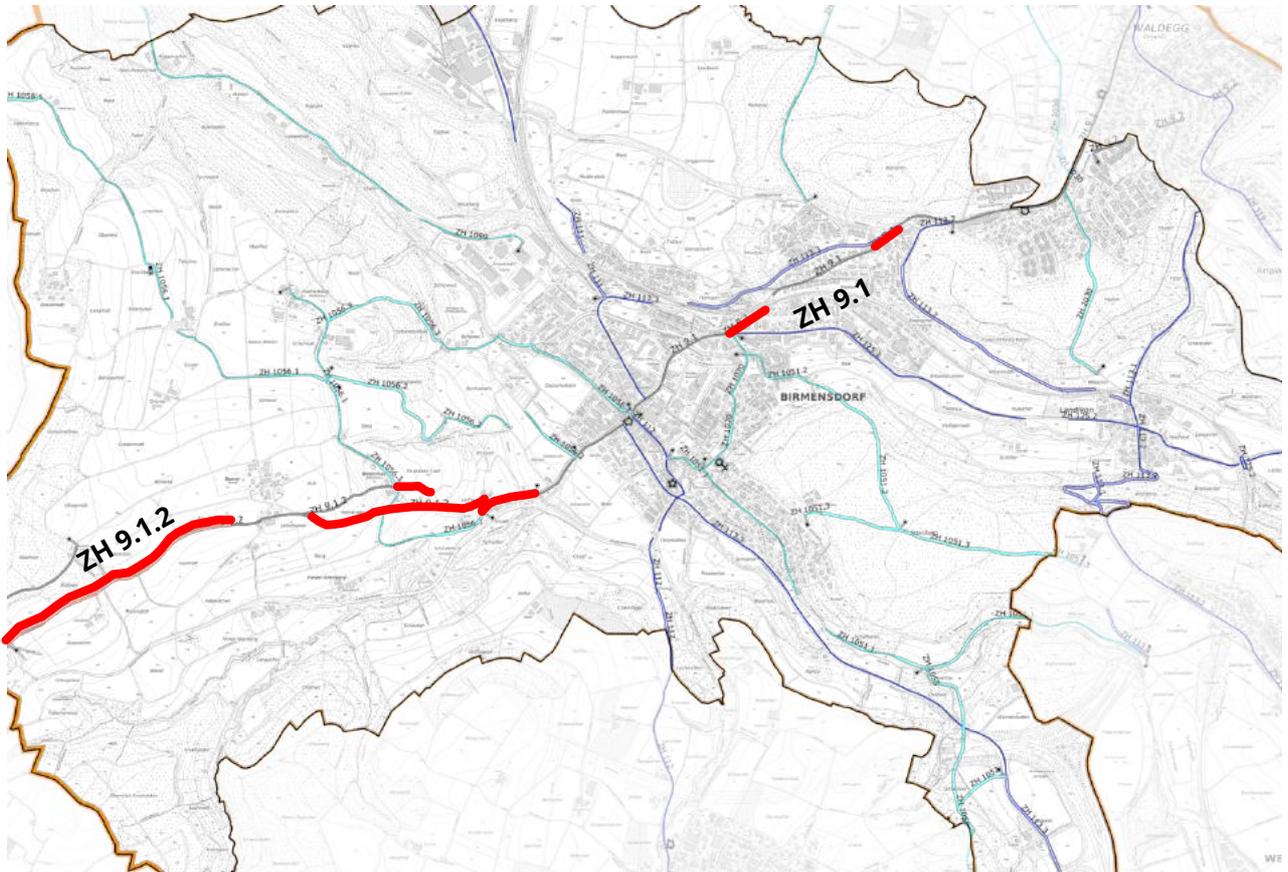
Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Für die Gemeinde Birmensdorf besteht kein Eintrag im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

#### IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

In Birmensdorf sind drei Objekte von nationaler Bedeutung vorhanden, welche Teil des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind. Hinzu kommen mehrere Strassenabschnitte von regionaler und lokaler Bedeutung.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung

- Verlauf (nicht Bestandteil des Bundesinventars)
- Verlauf mit Substanz (Bundesinventar)

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

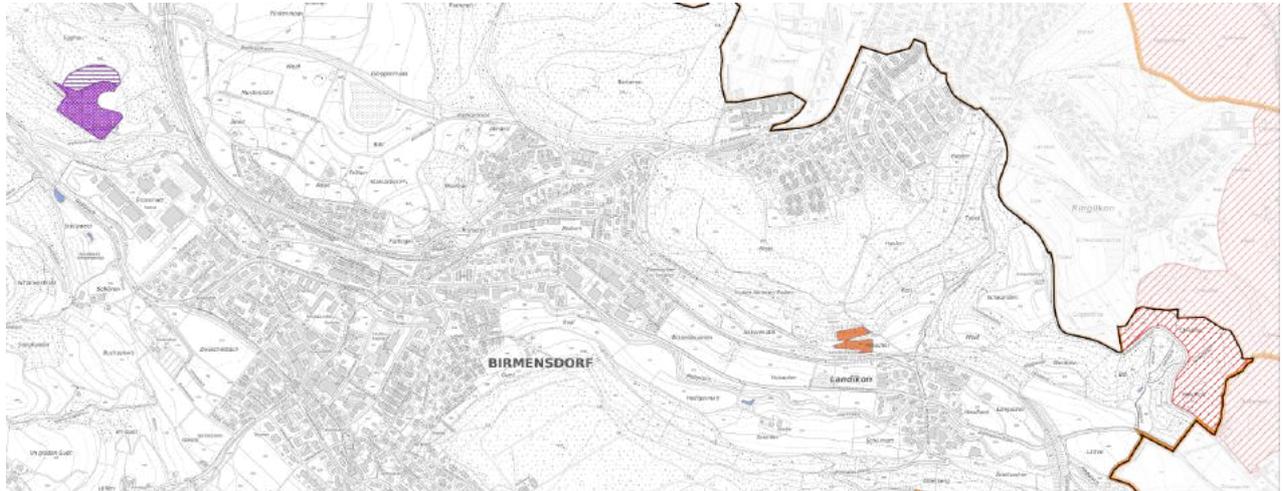
- Verlauf
- Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

- Verlauf
- Verlauf mit Substanz

## Bundesinventare

Im Nordwesten des Siedlungsgebietes von Birmensdorf sind in der Kiesgrube Egghau Amphibienlaichgebiete vorhanden. Nordwestlich des Weilers Landikon befinden sich Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung. Ein kleines Gebiet östlich von Landikon ist Teil des Inventarobjekts "Albiskette – Reppischtal" des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN).



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

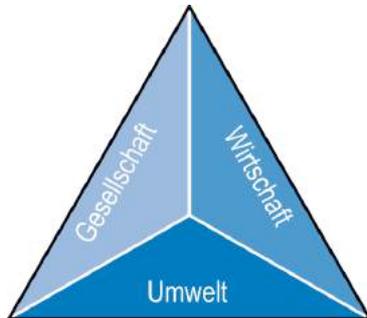


## Folgerungen

Die Festlegungen sind primär durch die nachgeordneten Planungsträger Kanton und Region umzusetzen.

## 2.2 Kanton

### ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
Quelle: SKW



Ausschnitt ROK aus der Karte Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Birmensdorf ist dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "stabilisieren und aufwerten":

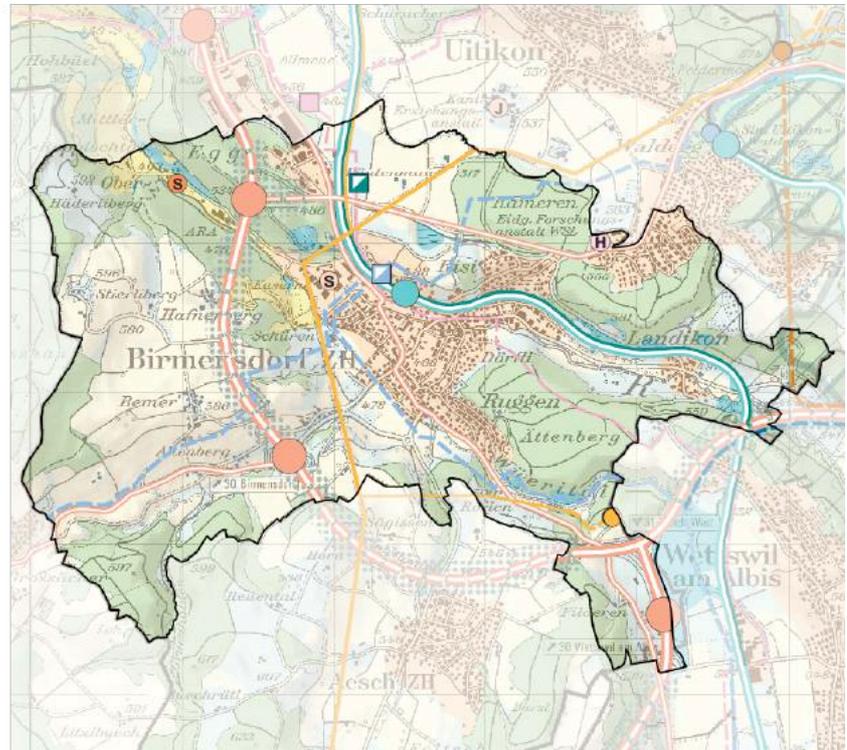
- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedelung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Die 80/20-Regelung im Kanton Zürich besagt, dass 80 % des Bevölkerungswachstums in den gut erschlossenen urbanen Gebieten angesiedelt werden soll. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Birmensdorf bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie der Innenentwicklung, der Stabilisierung und Aufwertung der bestehenden Siedlung zu setzen.

## Kantonaler Richtplan

(Festsetzung 22. Oktober 2018)

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonalen Bedeutung festgelegt. Der wichtigste Inhalt betrifft die Festlegung des Siedlungsgebietes.



Siedlung

- Siedlungsgebiet

Landschaft

- Allgemeines Erholungsgebiet Reppischtal
- Landschaftsverbinding Aesch / Birmensdorf
- Landschaftsverbinding Birmensdorf, Eggrain
- Landschaftsverbinding Birmensdorf, Hafnerberg
- Landschaftsverbinding Birmensdorf, Lunnerental
- Landschaftsverbinding Birmensdorf, Reppischtal
- Landschaftsverbinding Birmensdorf, Ristet
- Landschaftsverbinding Birmensdorf / Wettswil a. Albis, Ättenberg
- Hochwasserrückhaltebecken Birmensdorf, Lunnerenbach

Verkehr

- Aushubumschlag Birmensdorf

Versorgung

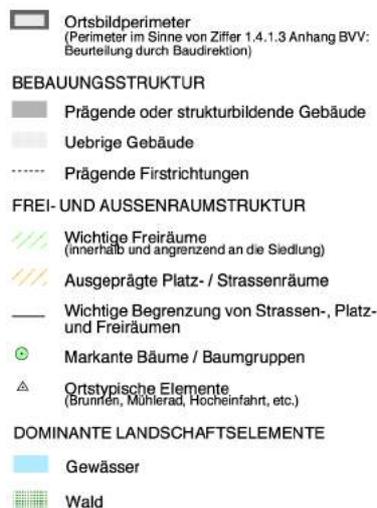
- ARA Birmensdorf: Gebietsausscheidung in der Energieplanung Birmensdorf ausstehend
- Kantonaler Waffenplatz / Kaserne Reppischtal, Birmensdorf
- Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL), Birmensdorf
- Polizeiliche Schiess- und Ausbildungsanlage Reppischtal, Birmensdorf: Neubau polizeiliche Schiessanlage auf dem Waffenplatz Reppischtal als Ersatz für den Standort Kloten (Aufhebung); Überdeckung bestehende Schiessbahnen; Neubau Ausbildungsgebäude; Realisierungshorizont kurzfristig

## KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung

Das Ziel des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) ist es, schützenswerte Ortsbilder als Zeugen der Vergangenheit zu erhalten. Bauvorhaben innerhalb des Perimeters bedürfen einer kantonalen Bewilligung, auch wenn das betreffende Gebäude selbst nicht unter Schutz gestellt ist.

In der Gemeinde Birmensdorf ist ein Ortsbildperimeter von regionaler Bedeutung festgelegt, für welchen einige Schutzziele betreffend die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster, die Freiräume, die Strassen- und Platzräume, die baulichen Massnahmen an Gebäuden und die Erhaltung der Dachlandschaft formuliert sind.



Quelle: GIS Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

## Folgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP), im generellen Entwässerungsplan (GEP) und in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) zu berücksichtigen. Bauzonen können nur innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden. Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt über eine bewusste Innenentwicklung an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen sowie durch ein Stabilisieren und Aufwerten der bestehenden Siedlungsqualität.

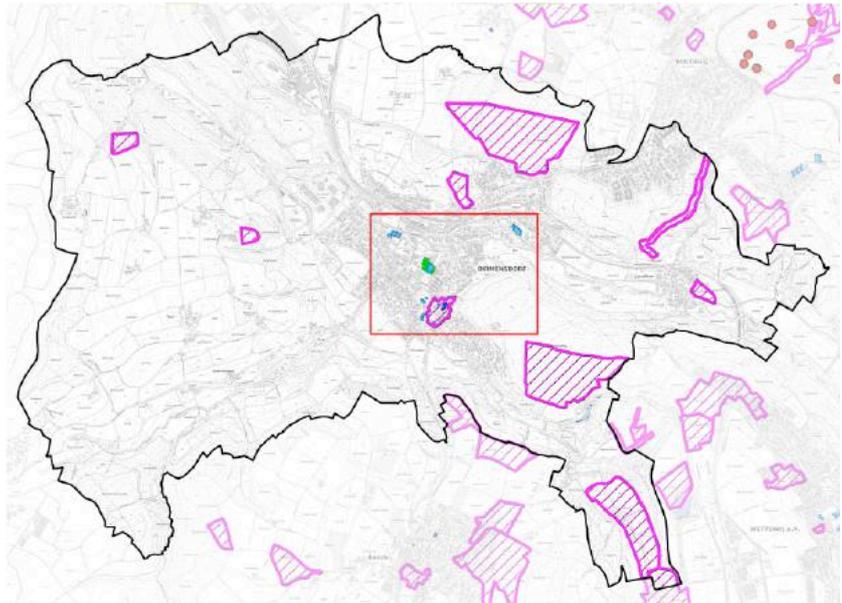
Die Zielsetzungen des Ortsbildinventars (KOBI) sollen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Birmensdorf unter Beizug der Denkmalschutzinventare (Substanzschutz) im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision rechtlich umgesetzt werden. Der Inventarplan und der dazugehörige Ortsbildbeschrieb sind behördenverbindlich.

### Kantonale Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt den zuständigen Behörden.

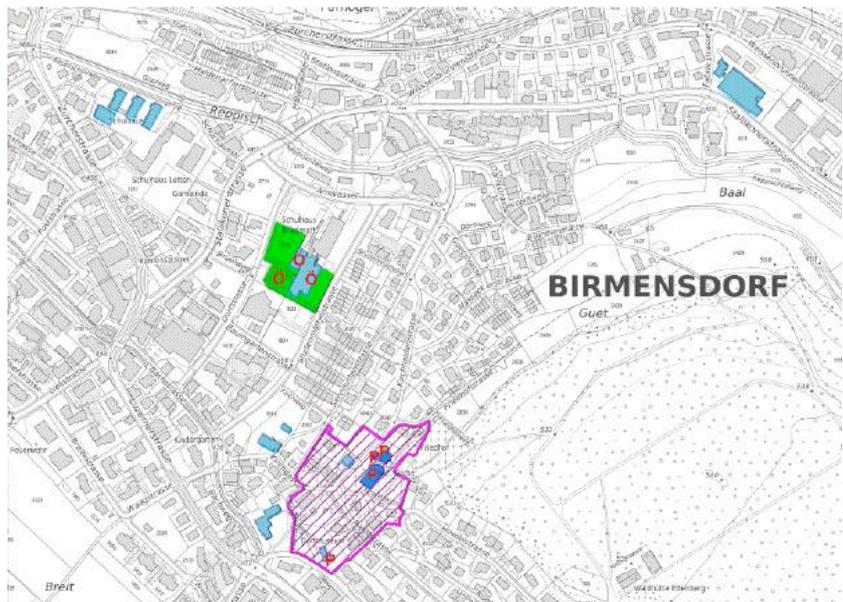
#### Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

-  Archäologische Zonen
-  Inventar Objekte kantonale Bedeutung
-  Inventar Objekte regionale Bedeutung
-  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
-  Personaldienstbarkeit privatrechtlich



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

Ausschnitt Zentrum Birmensdorf

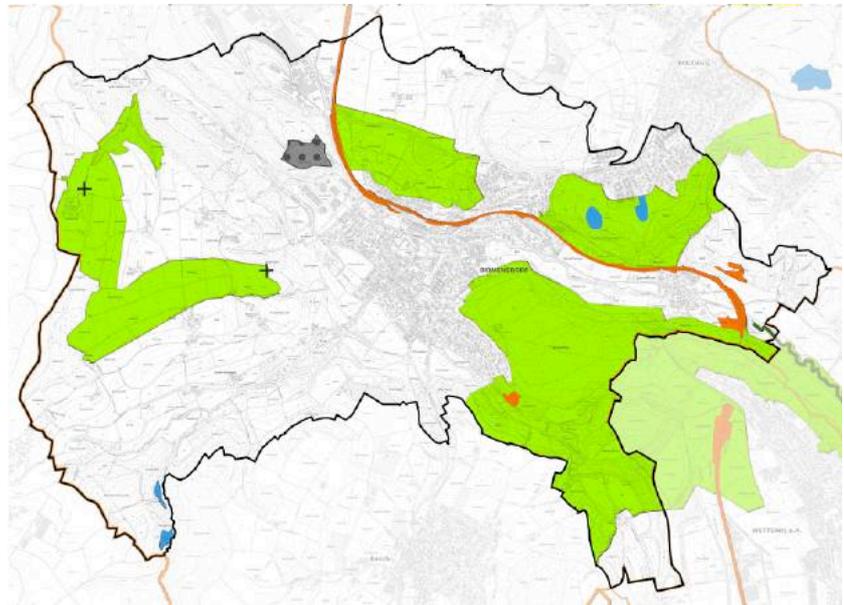


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

### Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

Im Gemeindegebiet bestehen diverse Einträge im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980. Das sind Naturschutzobjekte wie Trocken- und Feuchtbiotope, Kiesbiotope wie auch Landschaftsschutzobjekte.

- Naturschutzobjekte
- Feuchtbiotop
  - Kiesbiotop
  - Trockenbiotop
- Landschaftsschutzobjekte
- Geolog./Geomorphologisches Objekt
  - Findling

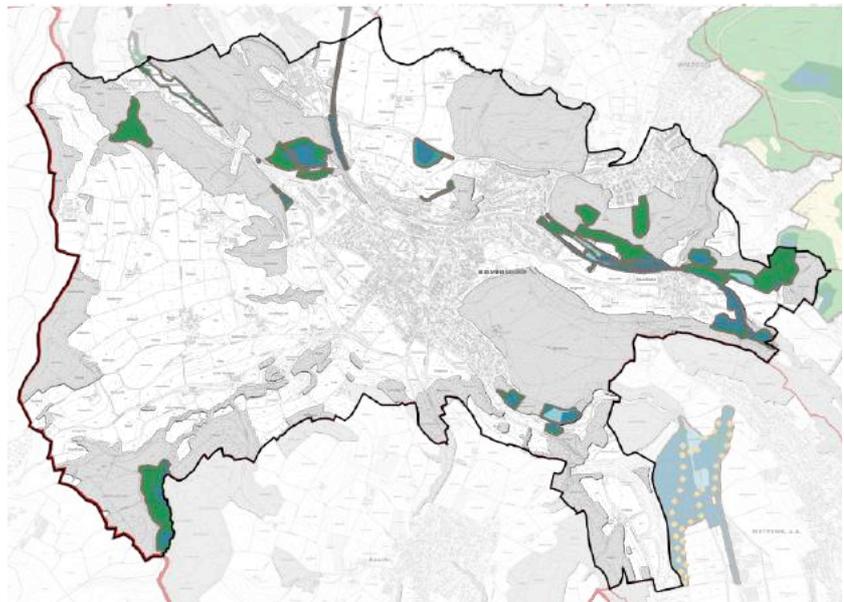


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 27. November 2020

### Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung

Mit der Verordnung über den Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Birmensdorf vom 11. August 2008 werden 12 Objekte unter Naturschutz gestellt.

- Naturschutzzone
- I
  - Regenerationsfläche IR
- Waldschutzzone
- IVA



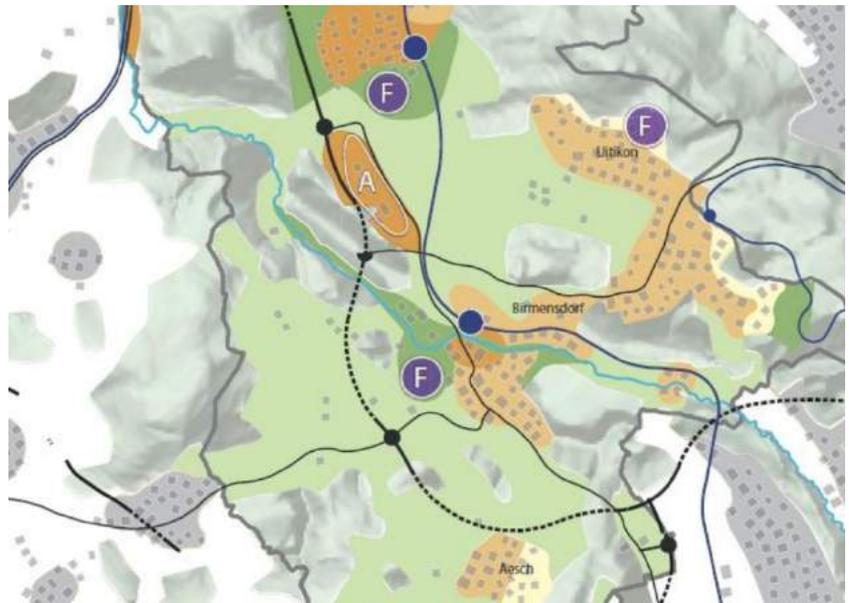
Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 27. November 2020

## 2.3 Region

### Zielbild 2030

Das regionale Zielbild 2030 präzisiert das ROK-ZH und bildet die erwünschte Bodennutzung im Sinne eines statischen Zukunftsbildes ab. Als Teil des Gebietes der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) ist das Zielbild 2030 im Gesamtbild des RZU-Gebiets eingebettet. Das Regio-ROK dient als konzeptioneller Überbau für die regionalen Teilrichtpläne (Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen). In den Teilrichtplänen wird aufgezeigt, mit welchen Festlegungen und Massnahmen das Zielbild 2030 erreicht werden soll.

Ausschnitt aus dem Zielbild 2030



Legende

<p><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen</li> <li> Hochleistungsstrasse Tunnelstrecke</li> <li> Hauptverkehrsstrassen</li> <li> S-Bahn-Netz</li> <li> Haltestellen S-Bahn Takt &lt; 15min</li> </ul> <p><b>Siedlung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Mittlere Dichte</li> <li> Geringe Dichte</li> </ul>	<p><b>Landschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wald</li> <li> Gewässer</li> <li> Siedlungsorientierte Freiräume</li> <li> Landschaftsorientierte Freiräume</li> </ul> <p><b>Nutzungsschwerpunkte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Freizeit</li> <li> Arbeiten</li> </ul>
---	---

Nutzungsdichte in Abhängigkeit des öffentlichen Verkehrs

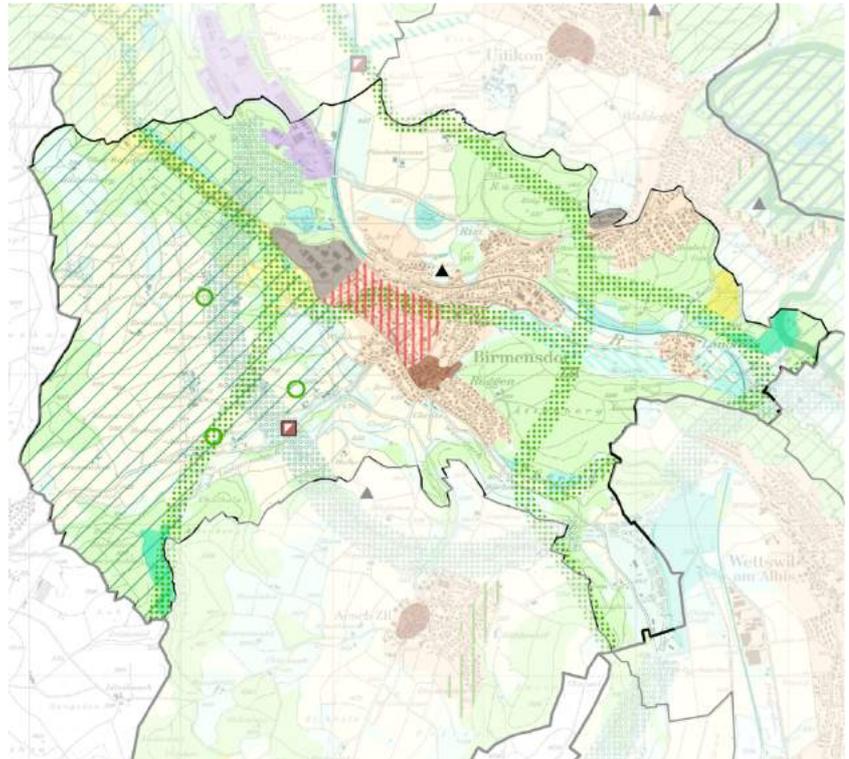
Die Nutzungsdichte orientiert sich an der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (ÖV). Das Siedlungsgebiet von Birmensdorf ist grösstenteils als Siedlungstyp mit geringer Dichte klassiert. Für diese Dichtestufe ist eine Nutzungsdichte von 50–100 Einwohnern + Arbeitsplätzen pro ha definiert. Das Industriegebiet sowie ein Gebiet südlich der Bahnlinie gelten als Siedlungsgebiet mit mittlerer Dichte, was eine angestrebte Nutzungsdichte von 100–150 Einwohnern + Arbeitsplätzen pro ha bedeutet.

**Regionaler Richtplan Limmattal**  
 (Fassung Festsetzung vom 4. Oktober 2017)

In den Richtplankarten des regionalen Richtplans Limmattal zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind die räumlichen Elemente von regionaler Bedeutung festgelegt.

**Festlegungen Siedlung und Landschaft**

-  Siedlungsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Hohe bauliche Dichte
-  Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Erholungsgebiet
-  Aussichtspunkt
-  Naturschutzgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Landschaftsförderungsgebiet
-  Landschaftsverbindung
-  Schützenswertes Natur- oder Landschaftsobjekt
-  Hochwasserrückhaltebecken



Gesamtstrategie

Das Siedlungsgebiet von Birmensdorf ist weitestgehend als stabiles Gebiet eingeschätzt, bei welchem die Bebauungsstruktur erhalten werden soll. Es soll moderat verdichtet und Baulücken sollen gefüllt werden. Daher sind keine grossen Strukturveränderungen zu erwarten.

Das Industriegebiet und auch das Gebiet Ämet gelten als deutlich veränderte Gebiete, in welchen im Sinne der Innenentwicklung spürbar nachverdichtet und die Bebauungsstruktur weiterentwickelt wird.

Schutzwürdiges Ortsbild

- Birmensdorf, Inventar gemäss BD Nr. 674 vom 15.6.2001

Arbeitsplatzgebiete

- Birmensdorf, Ristet  
 Funktion: Gewerbe, Produktion, untergeordnet auch Dienstleistungen; Koordinationshinweis: Dienstleistungen sollen nur im Nahbereich der öffentlichen Erschliessung zugelassen werden.

Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

- Birmensdorf Waffenplatz
- Birmensdorf WSL

Gebiete mit hoher baulicher Dichte

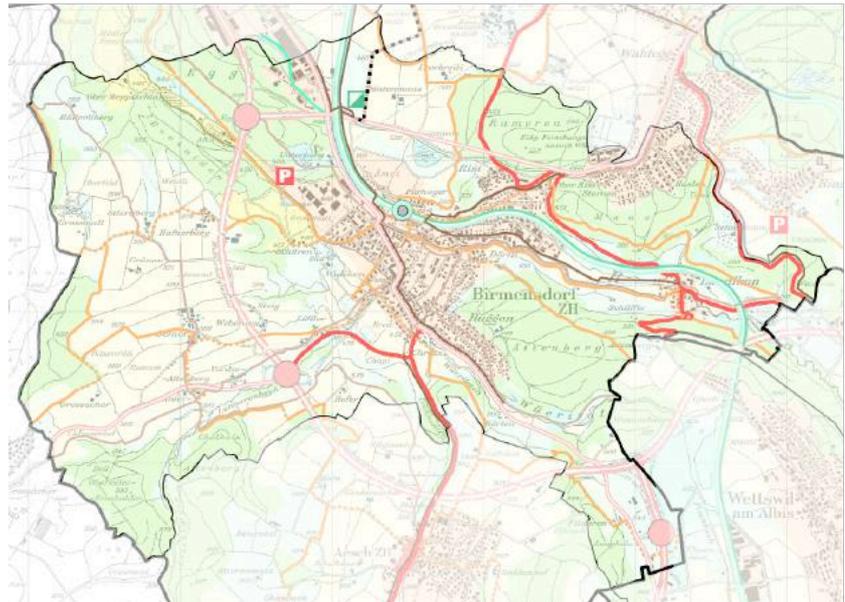
- Südlich der Bahnlinie; mind. 3 VG, AZ: mind. 60 %, BMZ: mind. 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Ausflugsziele

- Reppisraum von Dietikon bis Birmensdorf, Aufwertung von See- und Flussufern

Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Birmensdorf–Schwanden, Typ D, Familiengarten mit Einzugsgebiet</li></ul>
Aussichtspunkte von regionaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Birmensdorf–Fürhoger, Aussichtspunkt ins Reppischtal und Richtung Albis</li></ul>
Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Birmensdorf: Egghau/Reppisch, Amphibienlaichgebiet</li><li>• Birmensdorf: Gloggenmaas, Feuchtstandort</li><li>• Birmensdorf: Grünhaldentobel, Hangriede</li><li>• Birmensdorf: Wüerital Ost, Ried und Magerwiese</li><li>• Birmensdorf: Wüerital West, Trockenstandort</li><li>• Birmensdorf: Steinächerli, Ruderalstandort</li><li>• Birmensdorf: In der Weid, Trocken- und Feuchtstandorte</li><li>• Birmensdorf: Bahndamm Landikon, Trockenstandorte</li><li>• Birmensdorf: Bahndamm Ristet, Trockenstandort</li><li>• Birmensdorf: Roggenacher-Egg, Trockenstandort</li><li>• Birmensdorf: Im Maas</li></ul>
Naturschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Birmensdorf: Hafnerberg, Altenberg, Löffler</li></ul>
Regionale Landschaftsförderungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"><li>• Birmensdorf Reppischtal–Stierliberg–Hafnerberg–Bemer Förderungsschwerpunkte: Traditionelle Landwirtschaft, Wegnetz attraktiv gestalten (Bänklein), Wildtierkorridor, offene Landschaft samt Weilerstruktur erhalten, keine Aussiedlungen</li></ul>
Vernetzungskorridore	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aesch, Birmensdorf, Urdorf: Grünhalden–Altenberg–Reppischtal, Birmensdorf–Reppischtal: Grossräumiger Korridor, Revitalisierung und Aufwertung gemäss Massnahmenplan Reppisch. Massnahmen im Waffenplatzgebiet mit militärischer Nutzung abstimmen.</li><li>• Aesch, Birmensdorf, Uitikon, Urdorf: Fildern–Ramern–Stockackerbach: Grossräumiger Korridor</li><li>• Birmensdorf: Maas–Stallikon resp. Wettswil, Verbindung zum Knonauer Amt</li></ul>
Hochwasser-Rückhaltebecken	<ul style="list-style-type: none"><li>• Birmensdorf Lunnernbach</li></ul>

### Festlegungen Verkehr



#### Verbindungsstrassen

- Schlieren–Uitikon–Birmensdorf
- Birmensdorf–Landikon–Sellenbüren resp. Wettswil
- Birmensdorf (Aargauerstrasse)
- Birmensdorf–Aesch–Arni

#### Busangebot

- Angebotsstandard Buslinien:  
 Ausserhalb des Einzugsgebiets S-Bahn: Mittlere und kleine Siedlungsanteile (Bergermoos, Ruggen, Risi) mit weniger als 4'000 E.+ A.: Mittlerer Grundtakt (30' bis 60' oder 1 bis 2 Kurse), Haupterschliessungsrichtung: Bahnhof Birmensdorf.

#### Netzergänzungen und Fuss- und Wanderwege und hindernisfreie Routen

- Birmensdorf/Urdorf/Uitikon: Wegergängung, geplanter Weg gemäss "Zürcher Wanderwege"
- Birmensdorf, Dietikon: Hindernisfreier Wanderweg im Reppischtal; geplante Signalisierung, sonst keine Massnahmen

#### Historische Verkehrswege (in der Richtplankarte nicht eingetragen)

- Aesch, Birmensdorf: Chratz – Lochmatten  
 Hangweg mit bergseitiger Böschung samt Baum- resp. Heckenbestand; historische Verbindung Arni–Aesch–Birmensdorf
- Birmensdorf: Löffler – Kantonsgrenze bei Lieli  
 Hangweg mit verschiedentlich alter Wegsubstanz, im Bereich Grossacher markanter Hohlweg; historische Verbindung Zürich–Bremgarten

#### Netzergänzungen Radwege

- Birmensdorf, Urdorf: Die Freizeitroute (Mittelländer Hügelroute Nr. 84) soll an die Bahnlinie verlegt und die bisherigen Linienführungen sollen dann aufgehoben werden. Realisierungshorizont kurz- bis mittelfristig

#### Parkierungsanlagen für den Erholungssuchenden

- Birmensdorf, bei der Kaserne: ca. 40 Plätze an drei verschiedenen Orten; erschliesst das wichtige Erholungsgebiet Reppischtal von Osten, dient auch dem Waffenplatz; militärische Parkplätze stehen für den Erholungsverkehr nicht zur Verfügung.

Bike+Ride-Anlagen (kein Karteneintrag)

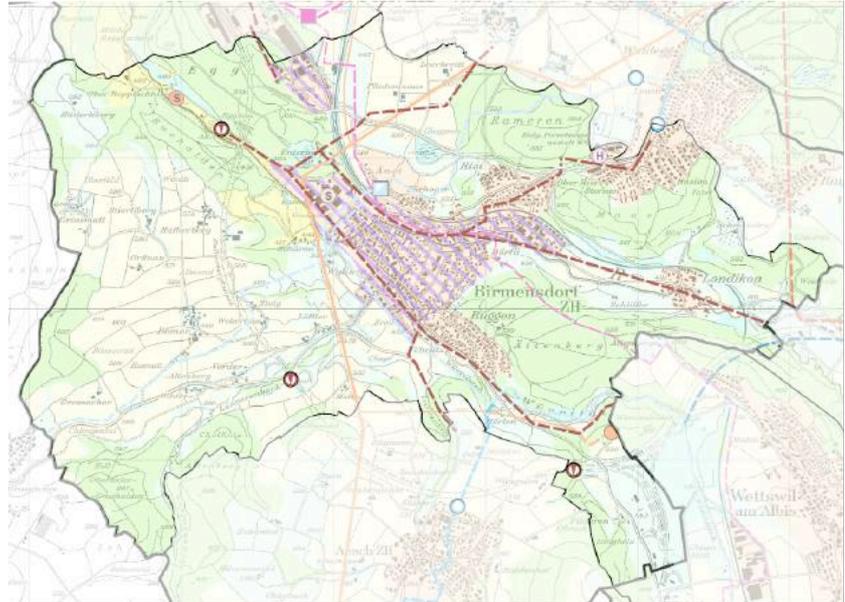
- S-Bahnhof Birmensdorf: fördert die kombinierte Mobilität; Ausbau der bevorstehenden Anlagen im Umfang von ca. 620 Abstellplätzen geplant, mittelfristig

Anschlussgleis

- Birmensdorf, Urdorf; Ristet/Bergermoos: erschliesst ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet sowie das Postpaketzentrum

### Festlegungen Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen

-  Stufenpumpwerk
-  Wassertransportleitung
-  Hochspannungsleitung
-  Höchstspannungsleitung
-  Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger
-  Erdgastransportleitung < 5 Bar
-  Abwasserreinigungsanlage
-  Schmutz- oder Mischwasserleitungen Bildung und Forschung Hochschule



Wasserversorgung

- Verbindungsleitung nach Arni mit Bezugsschacht
- Wassertransportleitung von Uitikon mit Abgabeschächten und Abgabeleitung nach Birmensdorf

Wärmepotenziale

- Birmensdorf: Abwasserreinigungsanlage (Abwärmequelle)

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

- Birmensdorf, Urdorf, Dietikon: Hauptsammelkanal Ristet (Birmensdorf)–Urdorf–Dietikon
- Birmensdorf: Abwasserreinigungsanlage (ARA)
- Birmensdorf: Hauptsammelkanal Anschluss Bonstetten/Wettswil–Birmensdorf–ARA Birmensdorf
- Aesch, Birmensdorf: Hauptsammelkanal Aesch–Birmensdorf
- Birmensdorf: Hauptsammelkanal Anschluss Stallikon–Birmensdorf
- Uitikon, Birmensdorf: Hauptsammelkanal Uitikon Ost–Birmensdorf
- Uitikon, Birmensdorf: Hauptsammelkanal Uitikon West–Birmensdorf
- Birmensdorf: Strassenabwasserbehandlungsanlage (SABA) A4 [2 Anlagen]

Öffentliche Bauten und Anlagen

- Birmensdorf, Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL)
- Birmensdorf, polizeiliche Schiess- und Ausbildungsanlage Rep-pischtal: Spez. Neubauten mit Synergien zur heutigen Anlage zulässig

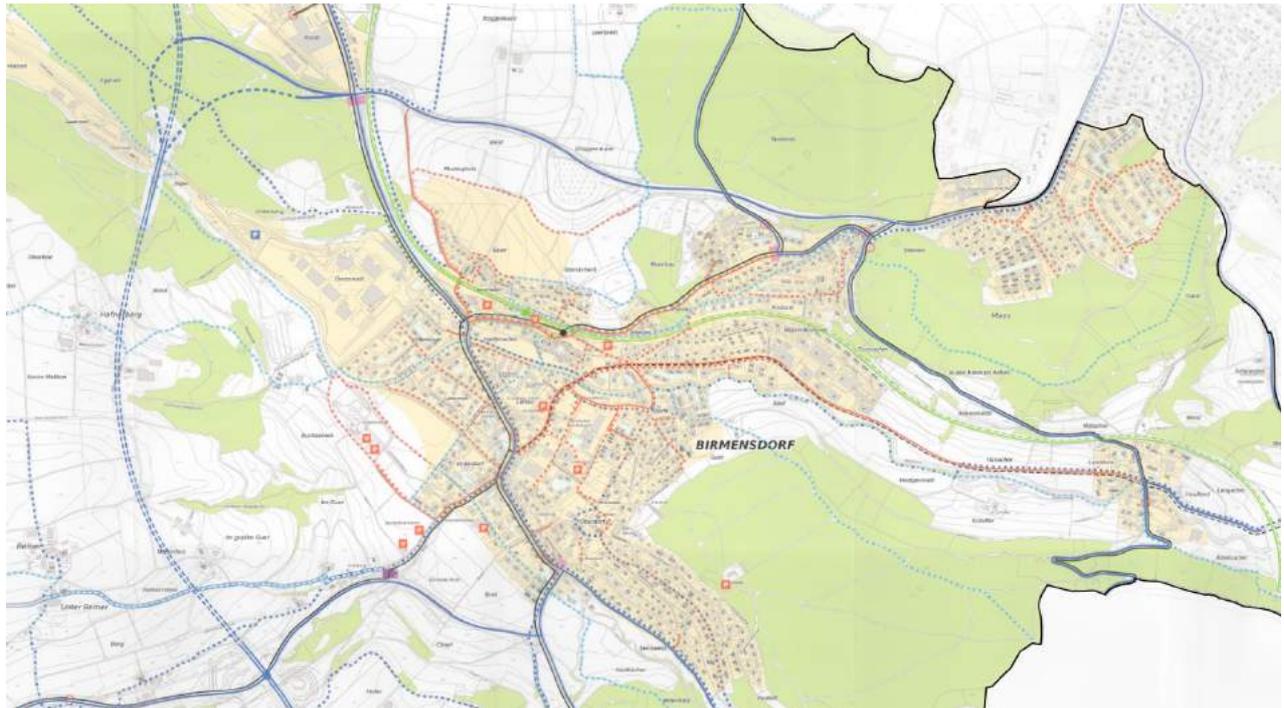
**Folgerungen**

Die Festlegungen des regionalen Richtplans in der Karte und im Text sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP), im generellen Entwässerungsplan (GEP), in der Hochwasserplanung (Gewässermanagement), in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) sowie bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.

## 2.4 Gemeinde

### Kommunale Richtplanung (Festsetzung 5. März 2013)

Die kommunale Richtplanung besteht aus einem kommunalen Verkehrsplan. Die Revision wurde von der Gemeindeversammlung am 5. März 2013 beschlossen. Im Rahmen der genannten Revision wurden die übrigen Teile des damaligen Richtplans vom 12. Juni 1985 – namentlich der Siedlungs- und Landschaftsplan, der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie der Versorgungsplan – aufgehoben.



Quelle: Kommunaler Verkehrsplan  
 Festsetzung Stand: 5. März 2013

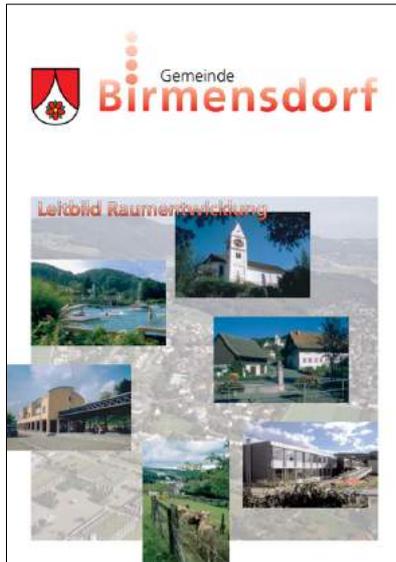
#### Übergeordnete Festlegungen

-  Autobahn
-  Autobahn
-  Hochleistungstrasse
-  Anschluss
-  Radweg (bestehend / geplant)
-  Fussweg

#### Festlegung des kommunalen Richtplanes

-  Fussweg (bestehend / geplant)
-  Radweg (bestehend / geplant)
-  Fuss- und Wanderweg (bestehend / geplant)

## Kommunales Leitbild Raumentwicklung Birmensdorf

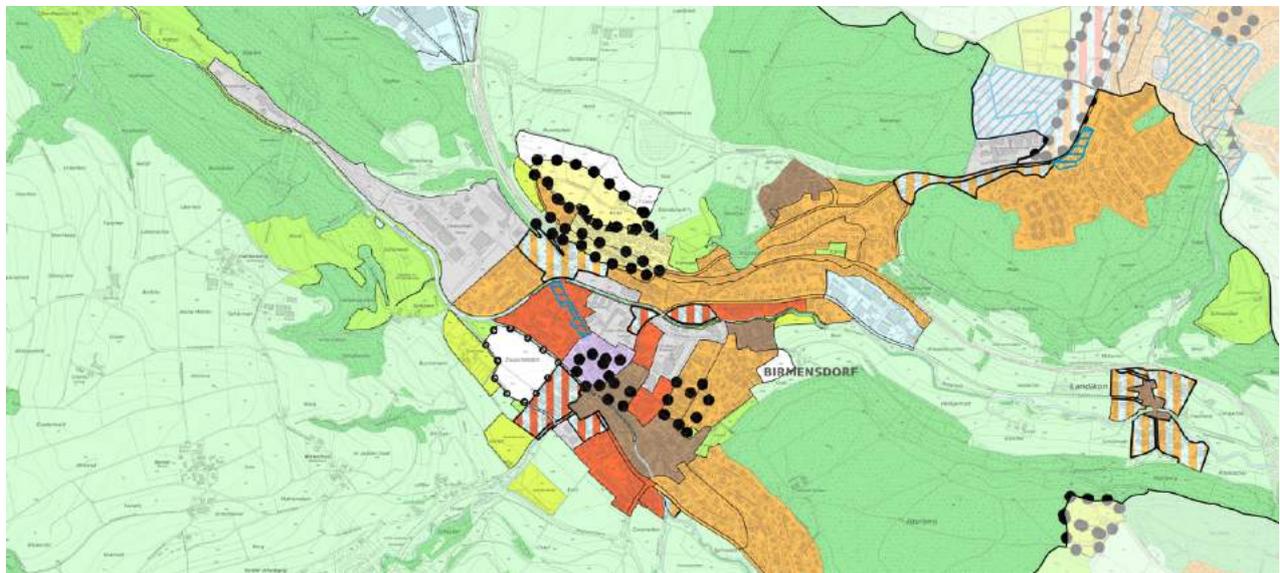


Verschiedene Leitideen wurden bereits 2003 in einem kooperativen Prozess zusammen mit der interessierten Bevölkerung entwickelt. Diese bilden eine wichtige Grundlage für die nachfolgenden Planungsstufen der Richt- und Nutzungsplanung und umfassen folgende Sachthemen:

- Leitidee zur Identität und zum Dorfleben:  
*Birmensdorf will seine hohe Lebensqualität weiter fördern*
- Leitidee zur Siedlung  
*Birmensdorf will eine lebenswerte Siedlungsentwicklung*
- Leitideen zur Natur und Landschaft  
*Birmensdorf will eine zukunftsfähige Nutzung der Landschaft*
- Leitideen zum Verkehr  
*Birmensdorf will attraktive Verkehrswege*

## Kommunale Nutzungsplanung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan stammen aus dem Jahre 2006. Damals erfolgte die letzte grössere Revision der Nutzungsplanung. Seither fand eine Teilrevision der Nutzungsplanung statt, die letzte Änderung trat 2008 in Kraft.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
 Abrufdatum: 27. November 2020

 Kernzone K2	 Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG3/60%
 Zentrumszone Z3/70%	 Industriezone I5/7 und Gewerbezone G3/6
 Wohnzone W1/20%	 Zone für öffentliche Bauten
 Wohnzone W2/30% + W2/45%	 Erholungszone
 Wohnzone W3/60%	 Freihaltezone
 Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG2/45%	 Gestaltungspläne bestehend

## Ergänzungspläne zur BZO

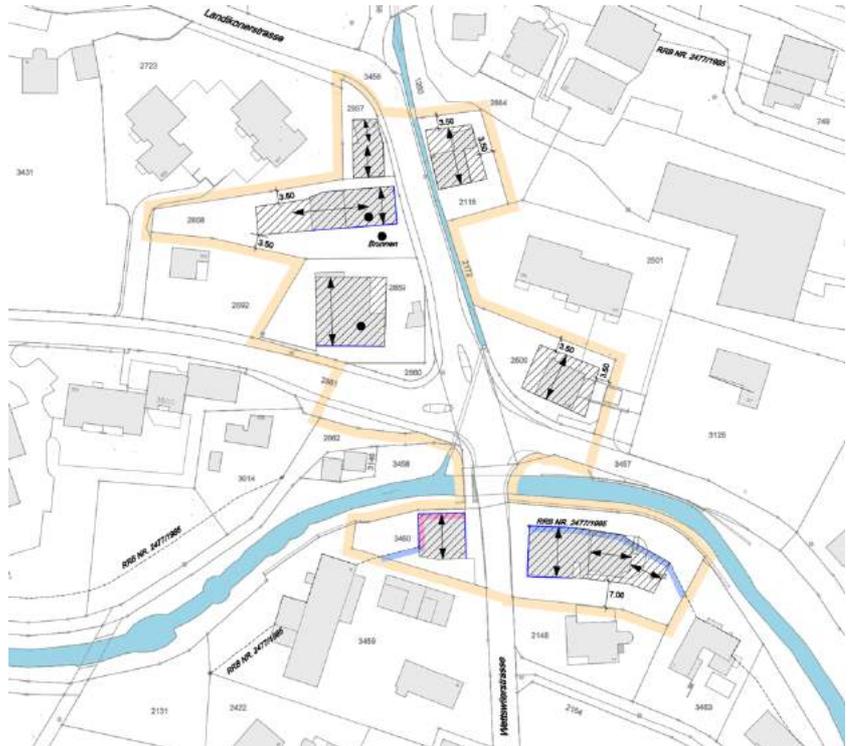
Kernzonenpläne

Während der Zonenplan im Mst. 1:5'000 für die Abgrenzung der Zonen massgebend ist, gelten für die Kernzonen Dorf, Dörfli, Risi und Landikon Kernzonenpläne im Mst. 1:1'000. Diese ergänzen die Festlegungen im Zonenplan.

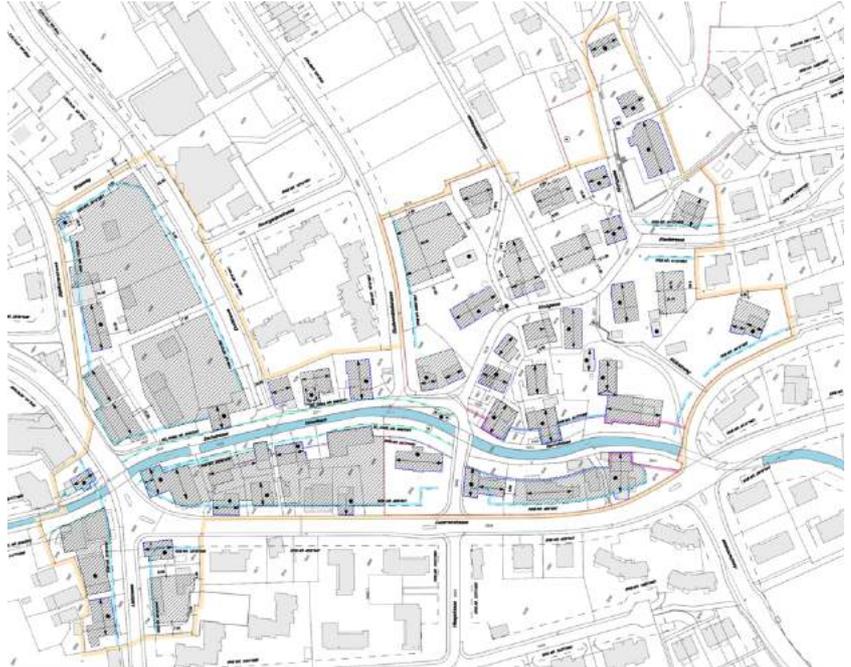
Kernzonenplan Risi



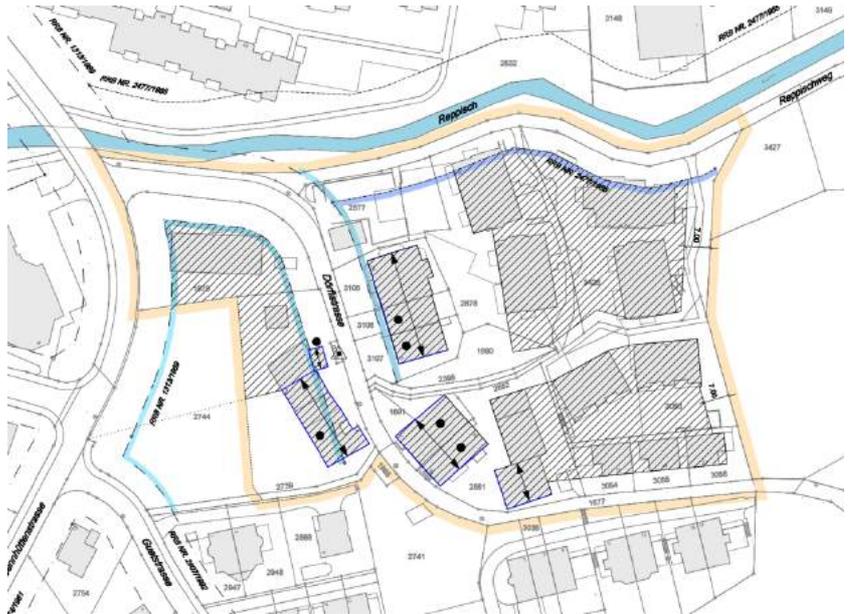
Kernzonenplan Landikon



Kernzonenplan Dorf



Kernzonenplan Dörfli



Gewässer- und Waldabstandslinienplan

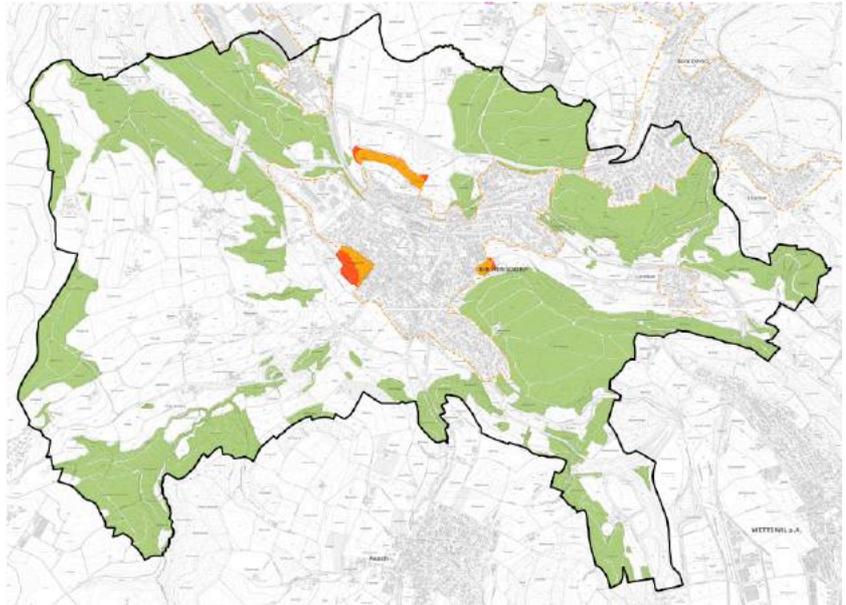
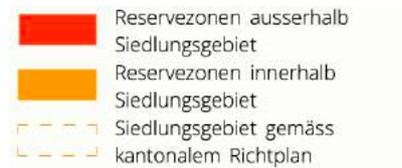
Für die Gewässer- und Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Mst. 1:2'500. Diese ergänzen die Festlegungen im Zonenplan.

Gestaltungspläne

Es bestehen sechs rechtsgültige private Gestaltungspläne.

## Reservezone

Im Zonenplan bestehen mehrere Reservezonen. Die Reservezonen in den Gebieten Ämet und Guet, mit einer Gesamtfläche von rund 4.7 ha, befinden sich grösstenteils in dem im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiet. Die Reservezone Zwüschetbäch besitzt eine Fläche von rund 3.8 ha und liegt nur zur Hälfte im Siedlungsgebiet.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

## Folgerungen

Die kommunalen Planungsinstrumente sind gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) nach zehn bis fünfzehn Jahren zu überprüfen und veränderten Gegebenheiten und Bedürfnissen anzupassen. Auf Basis des vorliegenden räumlichen Entwicklungskonzepts 2040 ist die Richt- und Nutzungsplanung zu revidieren.

## 2.5 Weitere Grundlagen

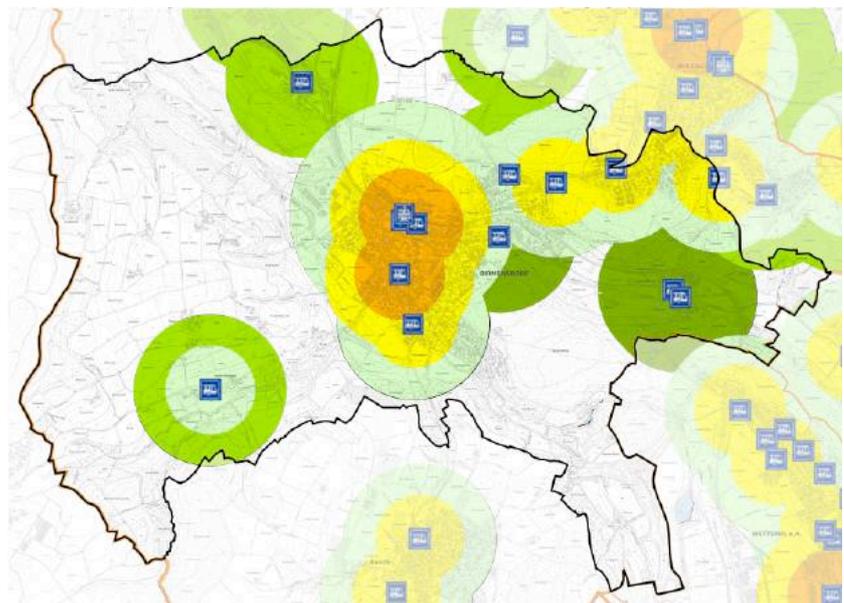
### ÖV-Güteklasse

Ab einer ÖV-Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Grosse Teile des Siedlungsgebietes im Zentrum befinden sich dank der Nähe zum S-Bahnhof in der nächsthöheren Güteklasse B und sind von Gebieten umgeben, welche in der Güteklasse C liegen. Viele Gebiete am Siedlungsrand liegen in der Güteklasse D. Das Industriegebiet Ristet liegt in der Güteklasse E, der Weiler Landikon gar in der Güteklasse F, was eine sehr geringe Taktdichte bedeutet.

Folgende S-Bahn bzw. Buslinien verkehren in Birmensdorf:

- S-Bahn S5 (Zug-Pfäffikon SZ)
- S-Bahn S14 (Affoltern a.A.-Hinwil)
- Nacht-S-Bahn SN5 (Knonau-Pfäffikon SZ)
- Bus Nr. 215 (Affoltern a.A. Bahnhof-Zürich Bahnhof Wiedikon)
- Bus Nr. 227 (Birmensdorf Bahnhof-Bonstetten-Wettswil Bahnhof)
- Bus Nr. 245 (Muri AG Bahnhof-Zürich Bahnhof Wiedikon)
- Bus Nr. 314 (Birmensdorf Bahnhof-Dietikon Bahnhofstrasse)
- Bus Nr. 350 (Zürich Wiedikon-Berikon-Widen)
- Nachtbus Nr. 22 (Birmensdorf Bahnhof-Obfelden Hölibachstrasse)

#### ÖV-Güteklassen

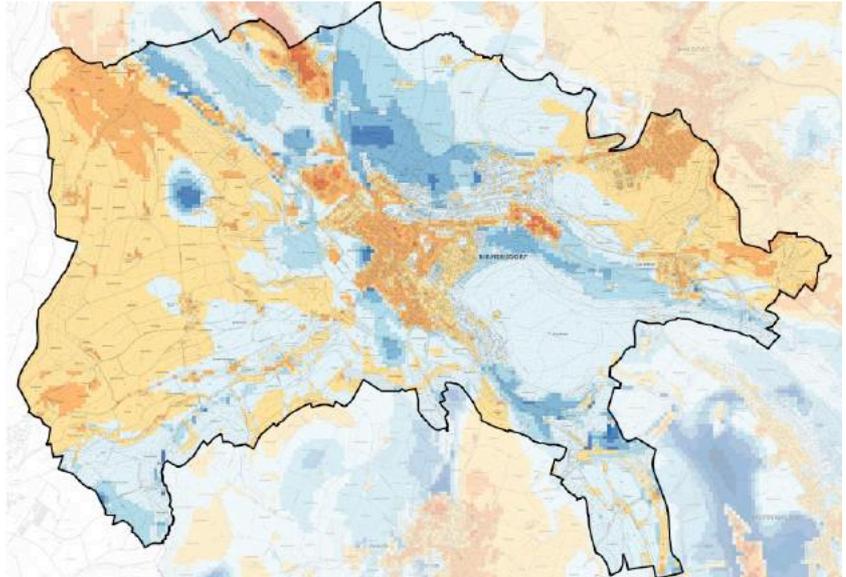
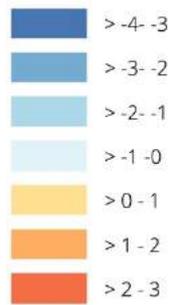


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

### Klimakarten Kanton Zürich

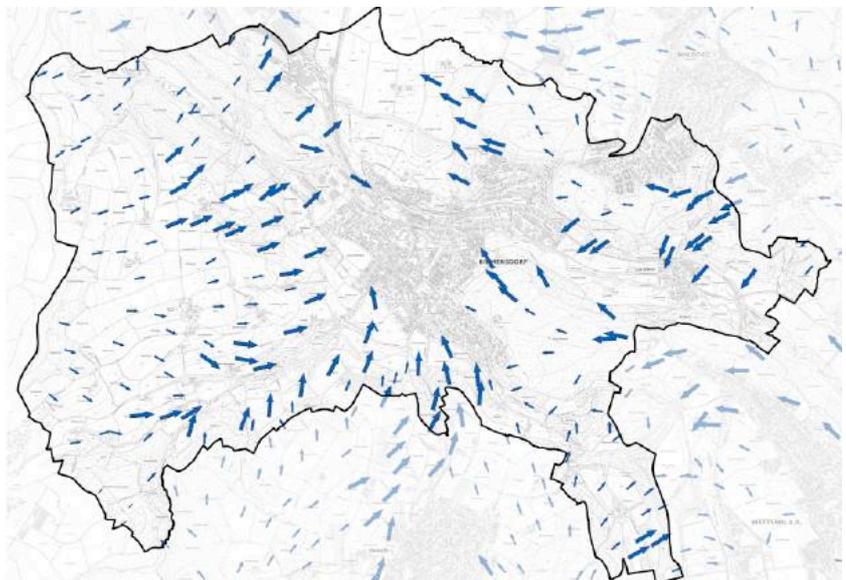
Die nachfolgenden Pläne zeigen die Klimasensibilität unterschiedlicher Gebiete auf. Der Dorfkern, das Wohngebiet Haslen, die Kaserne und das Gewerbegebiet Weissenbrunnenstrasse als stark versiegelte Orte erhitzen sich stärker als die durchgrüneten Wohngebiete am Hang oder am Wald. In der Nacht kühlen die meisten Wohngebiete dank der Hanglage und der Nähe zur Landschaft rasch aus (Kaltluftwirkungsbereich).

Wärmeinseleffekt [°C], 4 Uhr



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

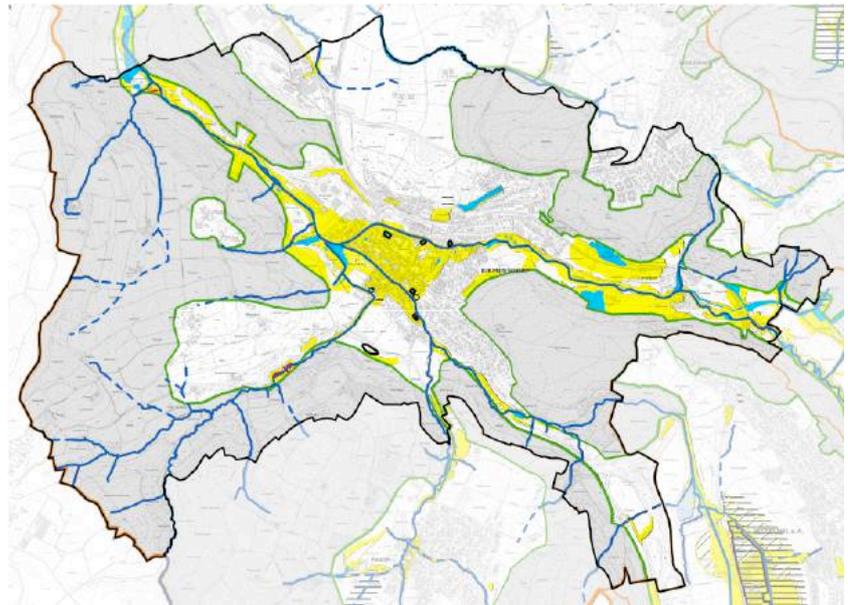
## Folgerungen

Die künftigen klimatischen Bedingungen sind in die Überlegungen zur Gemeindeentwicklung einzubeziehen. Durch Festlegungen zur Siedlungsökologie und zum Ortsklima soll der fortschreitenden Erwärmung innerhalb der Siedlung entgegengewirkt und die Biodiversität gefördert werden.

Die Siedlungsdurchgrünung erhält einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspenden und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies, Hochwasserspitzen zu brechen. Durch die Förderung von ökologischen Bepflanzungen und durch die Vermeidung von Lichtverschmutzungen soll die biologische Vielfalt erhöht werden. Ausserdem soll durch die Vermeidung von Gebäuderiegeln in den Kaltluftströmen das Lokalklima verbessert werden. Durch diese Massnahmen entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.

## Naturgefahrenkarte

Die Karte für Naturgefahren des Kantons Zürich stellt die generelle Gefährdung der untersuchten Gebiete durch Naturgefahren wie Hochwasser und Massenbewegungen in farbigen Flächen dar. Sie dient in erster Linie dazu, Hinweise für Entscheide in der Raumplanung zu geben. Die verschiedenen Farben bringen den Gefährdungsgrad zum Ausdruck, der sich aus der Stärke und der Häufigkeit eines Ereignisses ergibt.



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist.

## Folgerungen

Die Gefahrenkarte ist in der Revision zu beachten, da Teile des Siedlungsgebietes hochwassergefährdet sind und über einige Einschränkungen verfügen.

## Gewässerschutz

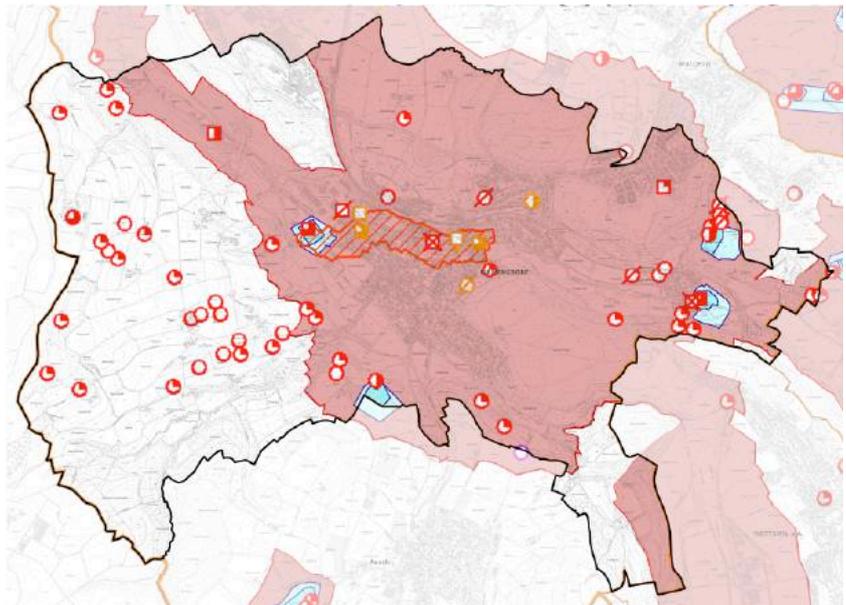
In Birmensdorf bestehen grosse Gewässerschutzbereiche, welche dem Schutz der unterirdischen Gewässer und der notwendigen Randgebiete dienen. Gemäss Anhang 4 Abs. 211 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist in diesen Bereichen Folgendes zu beachten:  
*In den Gewässerschutzbereichen A<sub>v</sub> und A<sub>o</sub> dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

Zudem bestehen in der Gemeinde auch die Grundwasserschutzzonen S2 (Engere Schutzzone) und S3 (Weitere Schutzzone). Sie dienen dazu, Trinkwassergewinnungsanlagen und das Grundwasser unmittelbar vor seiner Nutzung als Trinkwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sie sind um die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen gemäss Art. 20 Gewässerschutzgesetz (GSchG) auszuscheiden. Während die Engere Schutzzone S2 Einschränkungen vorschreibt (z.B. Verhindern einer Behinderung des Grundwasserzuflusses durch unterirdische Anlagen), bildet die Weitere Schutzzone S3 eine Pufferzone um die Zone S2 Gewährleistung von Schutz vor Anlagen und Tätigkeiten, die ein Risiko für das Grundwasser bedeuten.

### Grundwasserschutzkarte

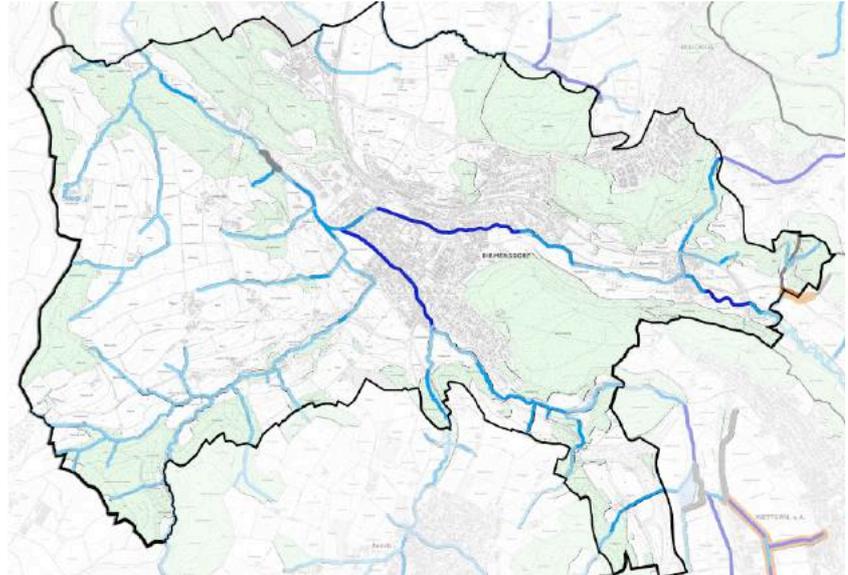
-  Gewässerschutzbereich Au
-  Gewässerschutzbereich Ao
-  Grundwasserschutzzone S1
-  Grundwasserschutzzone S2
-  Grundwasserschutzzone S3
- Grundwasserfassung**
-  Ungenutzt / Aufgehoben
-  300 - 3000 l/min / Rückgebebrunnen
- Quellenfassungen**
-  Quellenfassung / Ungenutzt
-  <= 30l/min / 30 - 300 l/min

Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020



**Gewässerraum**  
Revitalisierungsnutzen

-  gross
-  mittel
-  gering
-  nicht klassiert



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)  
Abrufdatum: 27. November 2020

Umgang mit Gewässerraum

Konsequenzen im Umgang mit Gewässerräumen im Siedlungsgebiet:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Aussonnungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Bau-masse kann allerdings konsumiert werden.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden.

Siedlungsgebiet  
Gemeinde

Das Vorgehenskonzept sieht vor, dass die Gemeinden nach den inhaltlichen und zeitlichen Vorgaben der Baudirektion die Gewässerraumpläne für die Gewässer von lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet erarbeiten (§ 15e Abs. 2 HWSchV).

Übriges Gebiet  
Kanton

Demgegenüber erarbeitet der Kanton die Gewässerraumpläne an den übrigen Gewässern. Es ist wichtig, dass Gemeinden und Kanton ihre Planungen gut aufeinander abstimmen, weshalb die vom Regierungsrat festgelegte Prioritätenordnung zu beachten ist. Nach dieser Ordnung müsste die Gemeinde Birmensdorf im Jahr 2019 mit ihrer flächendeckenden Planung begonnen haben (Priorität 2).

**Folgerungen**

Die Ausscheidung der Gewässerräume ist nicht Teil der Revision und wird in einem separaten Verfahren festgelegt.

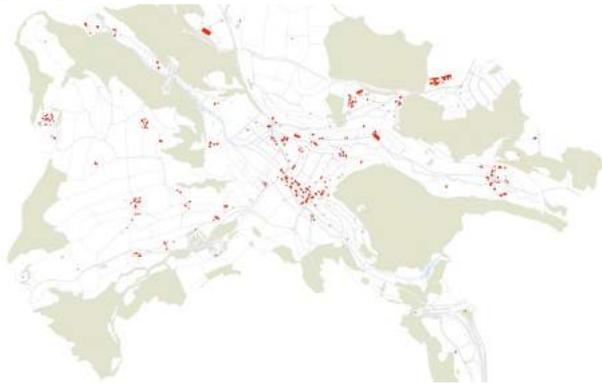
## 3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

### 3.1 Historische Entwicklung

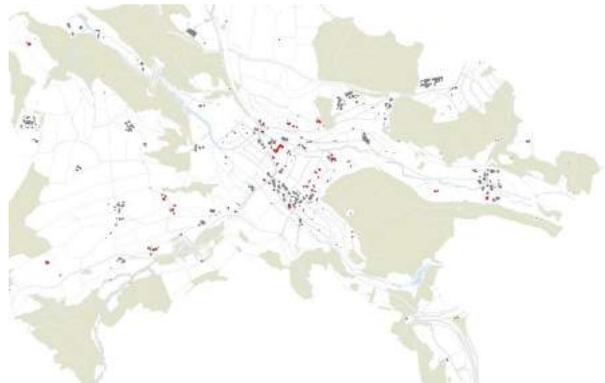
#### Starke Wachstumsphase in der Nachkriegszeit

In der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg bis ins Jahr 1986 erlebte die Gemeinde ihr grösstes Wachstum, welches sich noch bis ins Jahr 2000 fortsetzte, aber leicht abflachte. In den darauffolgenden Jahren bis heute wurden viele Neubauten in Bauzonenreserven zwischen überbauten Gebieten erstellt.

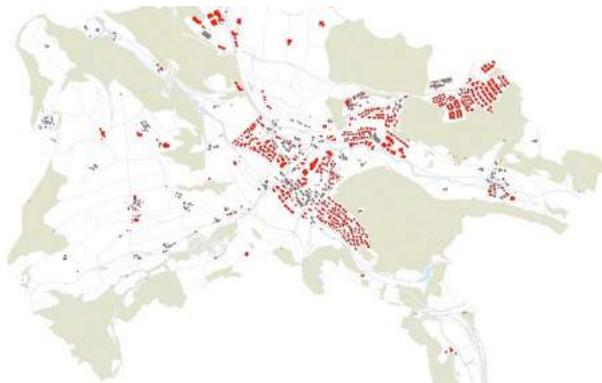
Bis 1920



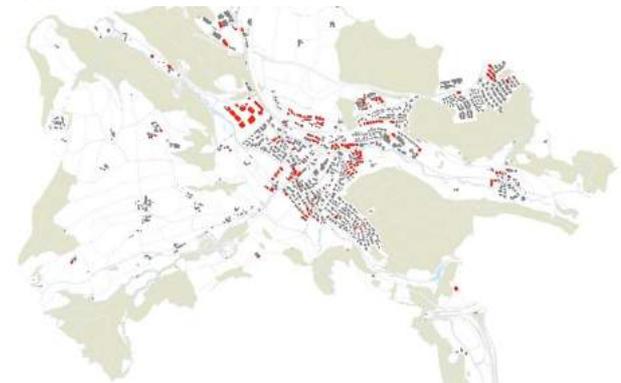
1921–1945



1946–1985



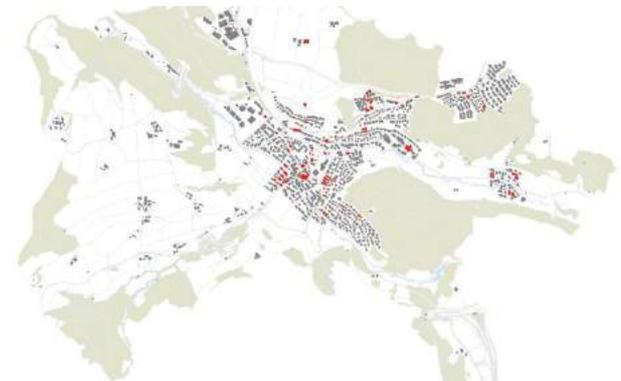
1986–2000



2001–2010



2011–2019



#### Folgerungen

Ein Grossteil der Bauten, die zwischen 1946 und 1985 erstellt wurden, dürften durch grössere Neubauten ersetzt werden. Diese Erneuerung des Siedlungsparkes stellt einen Megatrend dar und lässt sich kaum steuern.

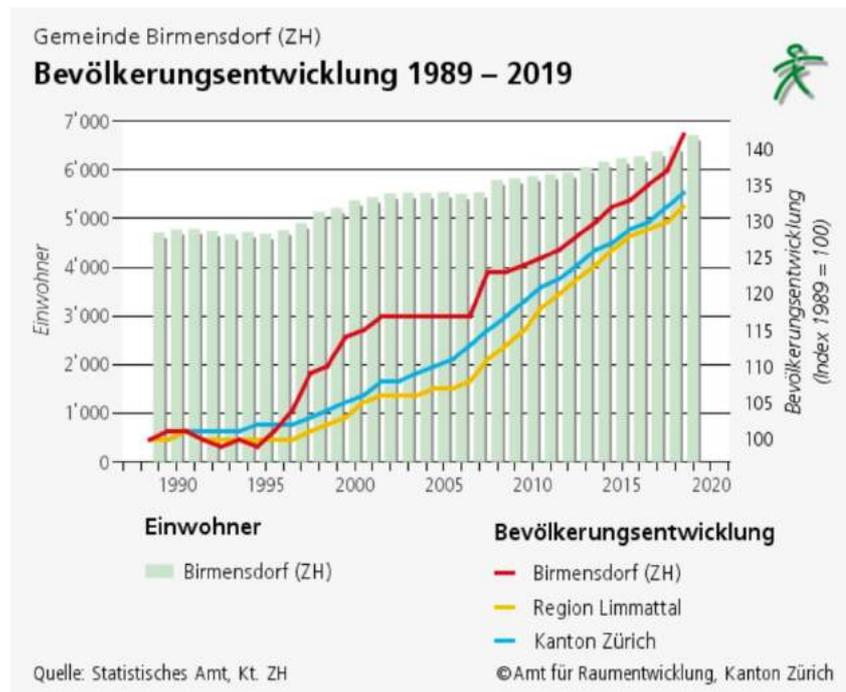
## 3.2 Bevölkerungsentwicklung

### Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum von 1989 bis 2019 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Birmensdorf von 4'712 auf 6'714 zugenommen. Die Einwohnerzahl ist seit 1995 – mit Ausnahme einer Stagnationsphase nach der Jahrtausendwende – kontinuierlich gestiegen.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 30 Jahre beträgt rund 67 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 1.2 %.

Datengrundlage:  
Faktenblatt Gemeinde Birmensdorf,  
Statistisches Amt, Kanton Zürich  
Stand 2019



### Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Birmensdorf weist im Vergleich zur Region und zum Kanton Zürich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf.

### Bevölkerungsentwicklung / Wachstumsprognose

Im regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) wurde für die Gemeinde Birmensdorf das quantitative Entwicklungsziel von 6'600 Einwohnern und 2'200 Beschäftigten bis ins Jahr 2030 festgelegt. Das Entwicklungsziel für die Bevölkerungsentwicklung wurde bereits im Jahr 2019 und das Entwicklungsziel für die Beschäftigtenentwicklung gar bereits im Jahr 2014 erreicht und überschritten.

### Folgerungen

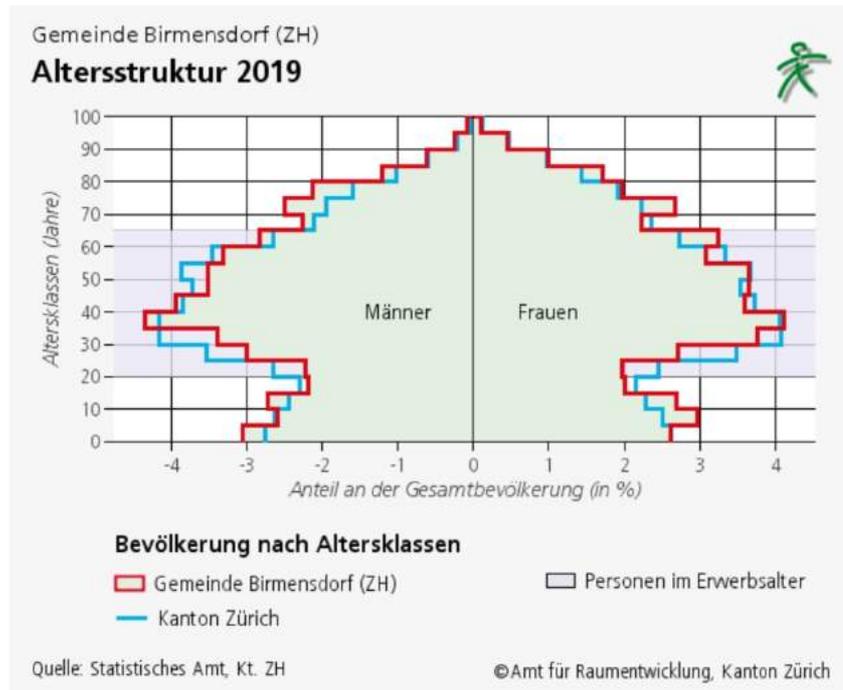
Durch die vorteilhafte Lage und die gute Anbindung an die Stadt Zürich sowie die hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten, entwickelt sich Birmensdorf zur einer beliebten Wohngemeinde in der Region Limmattal.

### 3.3 Altersstruktur

#### Alterspyramide

Die Alterspyramide der Bevölkerung von Birmensdorf zeigt eine auffällige Unterdotierung der 15- bis 35-jährigen Personen beider Geschlechter, während es eine Überdotierung der 0- bis 15-jährigen zu verzeichnen gibt. Allgemein ist der Unterbau der bis 20-jährigen Personen relativ dünn, während der Anteil der 40- bis 60-jährigen gross ist.

Datengrundlage:  
Faktenblatt Gemeinde Birmensdorf,  
Statistisches Amt Kanton Zürich  
Stand 2019



#### Folgerungen

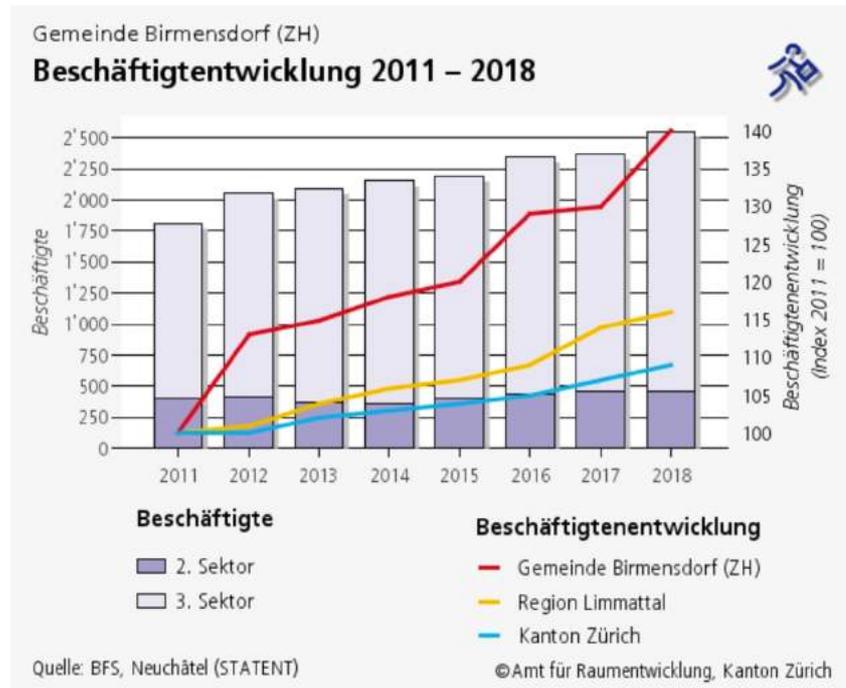
Aufgrund der demografischen Gegebenheiten wird der Anteil der Personen, die über 65 Jahre alt sind, überdurchschnittlich ansteigen. Im Vergleich zu heute ist im Jahr 2040 mit rund doppelt so vielen Personen zu rechnen, die älter sind als 65 Jahre. Demgegenüber bleibt der prozentuale Anteil der schulpflichtigen Kinder an der Gesamtbevölkerung weitgehend konstant.

### 3.4 Beschäftigtenentwicklung

#### Zunehmende Beschäftigtenzahl

Im Zeitraum von 2011 bis 2018 hat die Anzahl der Beschäftigten in der Gemeinde Birmensdorf stark zugenommen. Im Jahr 2018 gab es 2'598 Beschäftigte, die sich auf 417 Arbeitsstätten verteilen. Von diesen Betrieben sind 16 in der Land- und Forstwirtschaft tätig, 75 in der Industrie und 326 im verarbeitenden Gewerbe sowie im Bereich Handel und Dienstleistungen.

Datengrundlage:  
Faktenblatt Gemeinde Birmensdorf  
Statistisches Amt Kanton Zürich  
Stand 2018



#### Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Limmattal weist Birmensdorf ein deutlich überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf.

#### Folgerungen

2011 entfielen auf jeden Beschäftigten 3.1 Einwohner (5'922/1'883), im Jahr 2018 2.5 Einwohner. Die Zahl der Beschäftigten hat somit proportional stärker zugenommen als die Bevölkerungszahl.

### 3.5 Bauzonenentwicklung

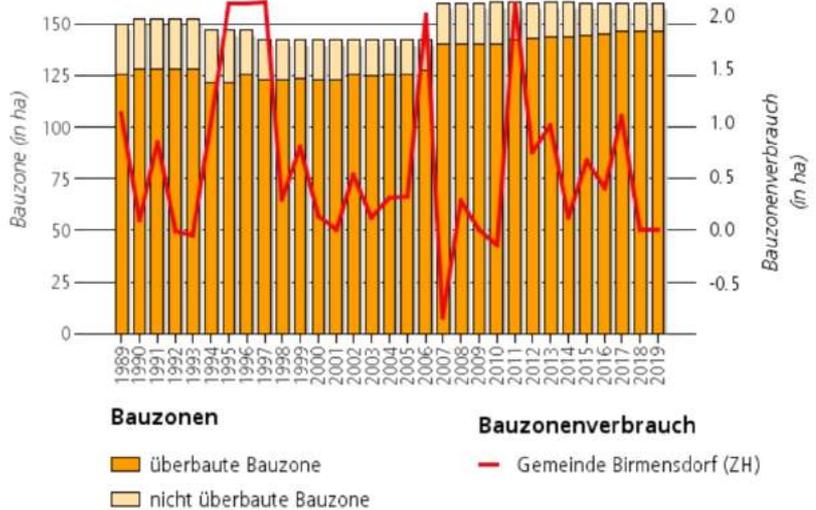
#### Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen nahm in den letzten 20 Jahren (1999–2019) um 18.3 ha zu und lag im Jahr 2019 bei 160.3 ha. Im Jahr 2007 war die stärkste Zunahme an Bauzonen zu verzeichnen. Grund dafür war eine Teilrevision der Nutzungsplanung.

Datengrundlage:  
Faktenblatt Gemeinde Birmensdorf  
Statistisches Amt Kanton Zürich  
Stand 2019

Gemeinde Birmensdorf (ZH)

#### Bauzonenentwicklung 1989 – 2019



Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

#### Bauzonenreserven

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2019) sind für Birmensdorf 14.1 ha Bauzonenreserven ausgewiesen:

Quellen:  
Statistisches Amt Kanton Zürich,  
Gemeindeporträt, Amt für  
Raumentwicklung, Bauzonenstatistik

	Stand 2007	Stand 2019	Ø pro Jahr	Reserven für
<b>Wohnzonen</b>	8.6 ha	6.7 ha	0.16 ha	*
<b>Mischzonen</b>	2.3 ha	0.9 ha	0.12 ha	7.5 Jahre
<b>Arbeitszonen</b>	3.3 ha	1.5 ha	0.15 ha	10 Jahre
<b>Zonen öffentliche Bauten</b>	5.8 ha	5.1 ha	0.06 ha	*

\* In den Jahren seit 2007 war der Verbrauch der Bauzonenreserven sowohl in den Wohnzonen als auch in den Zonen für öffentliche Bauten unterdurchschnittlich. Deswegen können basierend auf dem Verbrauch keine aussagekräftigen Prognosen zur Frage, wie lange die Bauzonenreserven noch ausreichen, gemacht werden. Zusätzlich ist anzumerken, dass insbesondere bei den Zonen für öffentliche Bauten der Bauzonenverbrauch oft nicht linear, sondern mit periodisch starken Schwankungen verläuft.

#### Reservezonen

Zusätzlich verfügt die Gemeinde über 8.5 ha Reservezonen, wovon 5.9 ha innerhalb des im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiets liegen (siehe auch Kapitel 2.4).

## Folgerungen

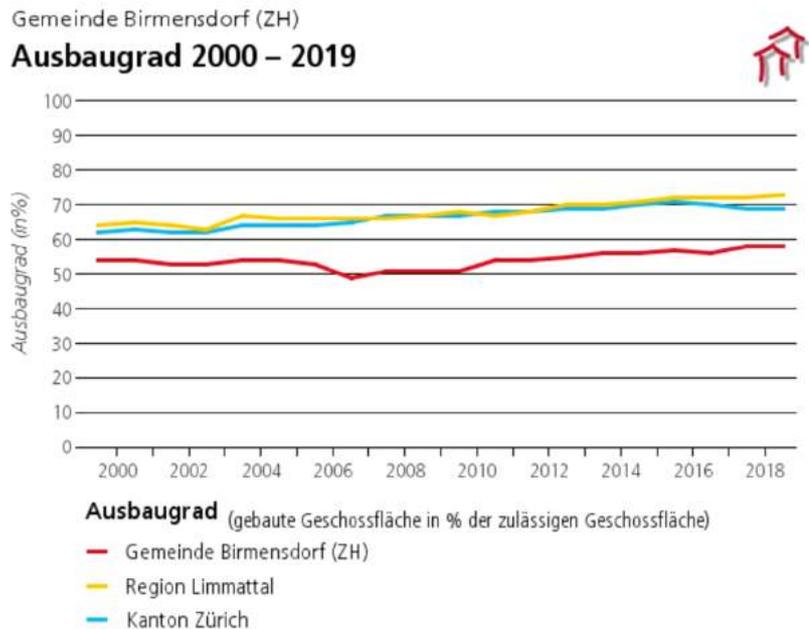
Gemeinden dürfen nach Art. 15 Abs. 1 RPG nur so viel Bauzonen ausscheiden, wie sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre benötigen. Die Gemeinde verfügt noch über genügend Reserven in den unbebauten Bauzonen. Zudem liegt der Ausbaugrad der Bauzonen lediglich bei knapp 60 % (siehe Kap. 3.6), weshalb noch beachtliche stille Reserven innerhalb der ausgeschiedenen Bauzonen liegen. Für grössere Einzonungen besteht daher kein Spielraum.

## Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft

### 3.6 Ausbaugrad

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Birmensdorf aktuell bei 58.6 %. Im Jahr 2007 lag er gar bei nur 49.7 %. Dies bedeutet, dass grosse Teile der Bauzonen unternutzt sind.

Datengrundlage:  
Faktenblatt Gemeinde Birmensdorf  
Statistisches Amt Kanton Zürich  
Stand 2019



Ausbaugrad in %  
Datengrundlage: ARE, Stand 2019

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
<b>Birmensdorf</b>	61.7 %	66.2 %	45.3 %	58.6 %
<b>Region</b>	76.2 %	87.8 %	64.2 %	73.8 %
<b>Kanton</b>	72.2 %	78.9 %	52.1 %	69.9 %

## Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zur Region Limmattal und zum Kanton Zürich ist der aktuelle Ausbaugrad in Birmensdorf deutlich unterdurchschnittlich.

## Folgerungen

Der Ausbaugrad ist im Vergleich mit der Region und dem Kanton tief und die Gemeinde Birmensdorf besitzt einige Hektaren Reservezonen. Dies bedeutet, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung noch nicht ausgeschöpft sind und das Thema Nachverdichtung innerhalb der Bauzonen vorrangig angegangen werden muss.

### 3.7 Kapazitätsberechnung

#### Fassungsvermögen des Zonenplans

Zur Abschätzung des Fassungsvermögens der rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen wurde eine Kapazitätsberechnung durchgeführt. Das Fassungsvermögen dieser Zonen wurde dabei wie folgt berechnet:

1. Einwohner innerhalb der überbauten Bauzonen sowie Einwohner ausserhalb der Bauzonen
2. Künftige Einwohner innerhalb der bereits überbauten Bauzonen aufgrund von Nachverdichtungen
3. Künftige Einwohner in den heute noch nicht überbauten Bauzonen

Für die Berechnung wurden folgende Annahmen getroffen.

- Der Geschossflächenbedarf ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. In der Berechnung wurde angenommen, dass sich diese Entwicklung nicht fortsetzt, sondern sich der Geschossflächenbedarf auf hohem Niveau einpendelt.
- Es wird damit gerechnet, dass in den überbauten Gebieten der Ausbaugrad durch Nachverdichtungen und Ersatzneubauten um rund 20 % der bisher nicht ausgeschöpften Nutzungsmöglichkeiten erhöht werden kann.
- In den unüberbauten Bauzonen wird von einem Ausbaugrad von rund 90 % bei Neubauten ausgegangen.

#### Folgerungen

Eine erste grobe Abschätzung des Fassungsvermögens ergab, dass der rechtskräftige Zonenplan für knapp 7'600 Einwohner Platz bietet und für grössere Einzonungen kein Spielraum besteht.

### 3.8 Stärken und Schwächen

#### Attraktive Wohngemeinde in unmittelbarer Nähe zur Stadt Zürich

Die Gemeinde Birmensdorf ist ein Wohnstandort im Agglomerationsgürtel der Stadt Zürich mit hoher Lebensqualität. Eingebettet im Reppischtal und umgeben von einer intakten zusammenhängenden Kulturlandschaft besitzt Birmensdorf mit seinem Ortsbild von regionaler Bedeutung Charme. Die folgende Tabelle zeigt – gegliedert nach den fünf Themenfeldern Identität, Wohnstandort, Wirtschaftsstandort, Landschaft und Mobilität – die wichtigsten Stärken und Schwächen auf.

	Qualitäten	Mängel
<b>Identität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrere historische Ortskerne</li> <li>• Ortsbild von regionaler Bedeutung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliche Separation des Weilers Landikon sowie der Quartiere Sternen, Haslen und Stöcken und des Industriegebiets</li> </ul>
<b>Wohnstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruhige Wohnquartiere</li> <li>• Attraktive durchgrünte Hanglagen mit hoher Wohnqualität</li> <li>• Nähe zu Naherholungsräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strassenlärm in Teilgebieten</li> <li>• Alterung der Bevölkerung und damit verbundene Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen/Aussenräumen</li> </ul>
<b>Wirtschaftsstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbezogenes Versorgungsangebot</li> <li>• Bestehendes Gewerbegebiet und Industriegebiet</li> <li>• Nähe zur Stadt Zürich, zur Agglomeration Zug und zum Flughafen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktive Nutzungsdurchmischung (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen)</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftliche Qualitäten und Naherholungsangebote (intakte zusammenhängende Kulturlandschaften)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkter Entwicklungsspielraum</li> <li>• Steigender Druck auf Naherholungsräume</li> </ul>
<b>Mobilität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Verkehrserschliessung (ÖV, MIV)</li> <li>• Anschluss zum S-Bahnhof Birmensdorf</li> <li>• Anschluss an die Autobahn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil Durchgangsverkehr</li> <li>• Schlechte/ungenügende Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Gebiet Landikon und im Industriegebiet Ristet</li> </ul>

#### Folgerungen

In der Richt- und Nutzungsplanung ist darauf hinzuwirken, dass die Qualitäten gefestigt und die Mängel reduziert werden.

## 4 QUARTIERANALYSE

### 4.1 Bevölkerungsverteilung

#### Quartierstatistiken

Die zur Verfügung stehenden Grundlagen des kantonalen Amtes für Statistik erlauben gewisse Aussagen zur räumlichen Verteilung bestimmter Altersgruppen. So lässt sich zeigen, in welchen Quartieren beispielsweise Familien einen hohen Anteil ausmachen und in welchen Quartieren viele Personen in später Pensionierungsphase leben.

#### Quartiere mit einem Anteil schulpflichtiger Kinder grösser 25 %



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,  
Stand 8.12.2020

#### Quartiere mit einem Anteil Personen in später Pensionie- rungsphase grösser 25 %



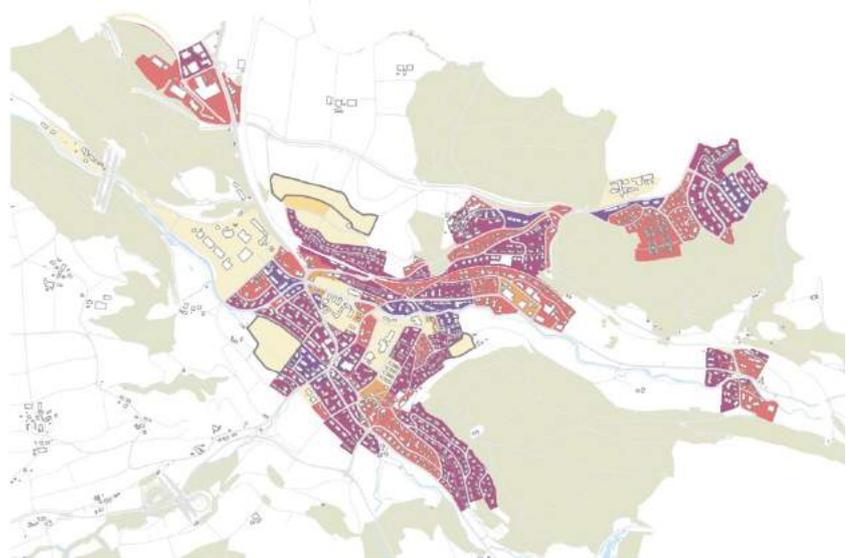
Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,  
Stand 8.12.2020

## 4.2 Ausbaugrad

### Tiefer Ausbaugrad / hohe Geschossflächenreserven

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung. Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad bei knapp 60 %.

Nachfolgender Plan zeigt die Situation in den Quartieren.



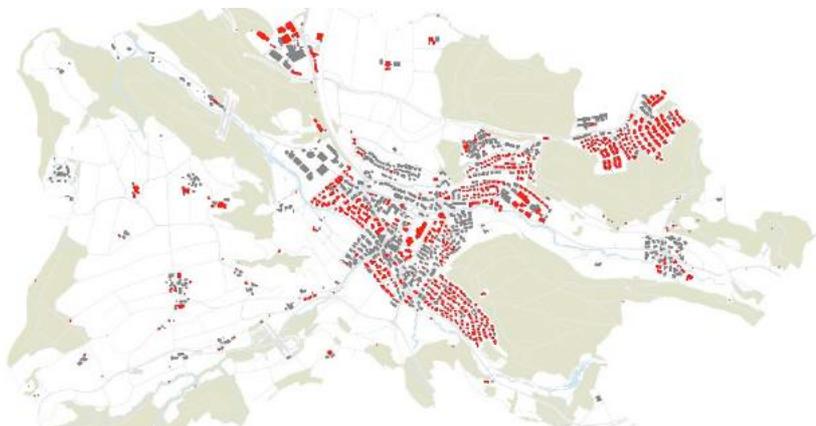
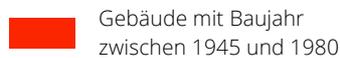
Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,  
Stand 8.12.2020

## 4.3 Gebäudealter

### Hoher Anteil ältere Bausubstanz

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden (rot dargestellt), steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt wurde, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung war das Baujahr, welches in den Daten des Kantons angegeben ist.



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,  
Stand 8.12.2020

### Zuordnung Lageklassen

Im Kanton Zürich werden alle Grundstücke innerhalb der Bauzonen einer Lageklasse zugeordnet, welche zur Landwertschätzung durch die Steuerbehörden beigezogen wird. Basierend auf verschiedenen Kriterien wird im Lageklasseplan die Attraktivität der Wohnlagen und Arbeitsgebiete bewertet.

-  Lageklasse 1
-  Lageklasse 2
-  Lageklasse 3
-  Lageklasse 4
-  Lageklasse 5



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,  
Stand 8.12.2020

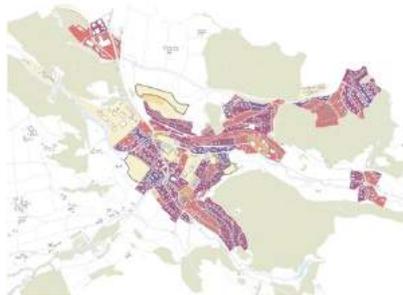
## 4.4 Indizien für Strukturveränderungen

### Gebiete mit hohem Veränderungsdruck

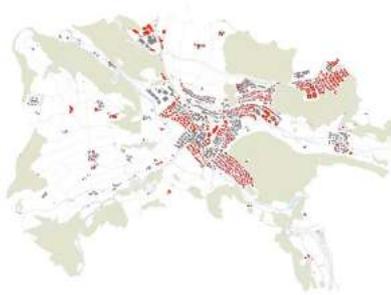
Einige Quartiere sind einer stärkeren Dynamik unterworfen als andere. Der Ausbaugrad der Grundstücke, das Gebäudealter und die Lageklasse sind Indizien für strukturelle und bauliche Veränderungen.

Nachfolgender Plan zeigt die Gebiete mit hohem Veränderungsdruck. Diese Gebiete besitzen die gleichen Merkmale:

- die Grundstücke sind mehrheitlich unternutzt
- die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde vor 1980 erstellt
- es handelt sich um gute Wohnlagen



Tiefer Ausbaugrad



Ältere Gebäudesubstanzen



Toplagen



### Fazit

Nördlich des Bahnhofs in "Ämet" liegt ein grosses unbebautes Gebiet an sehr guter Lage und besitzt den grössten Veränderungsdruck. Die restlichen Quartiere in Birmensdorf weisen aufgrund der älteren Bausubstanz sowie einer guten Standortlage einen erhöhten Veränderungsdruck auf. Eine Verdichtung in diesen Gebieten wirkt sich auch auf das Quartierbild und die Durchgrünung aus.

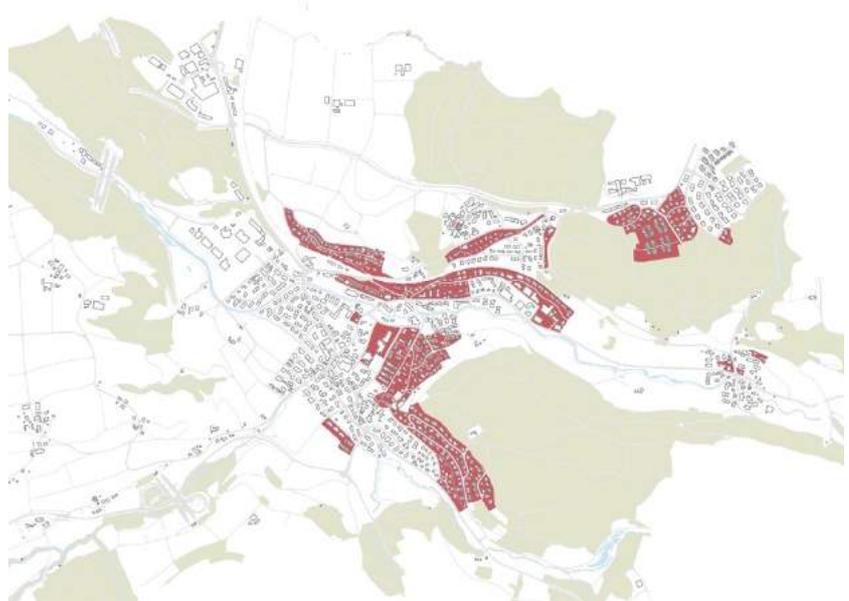
## 4.5 Eigentumsstruktur

### "Bremsende" Faktoren

Die Eigentumsstruktur kann den beschriebenen Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken.

Nachfolgende Pläne machen Aussagen zur Eigentumsstruktur.

### Gebiete mit über 66 % Anteil Einfamilienhäuser



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,  
Stand 8.12.2020

### Gebiete mit Mehrfamilienhäusern, Anteil Stockwerkeigentum grösser als 50 %



Quelle: Daten "Quartieranalyse", ARE ZH,  
Stand 8.12.2020

### Fazit

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Quartiere mit einem hohen Stockwerkeigentumsanteil eher stabil sind.

## 4.6 Erkenntnisse aus den Strukturanalysen

### Zusammenfassung

Die Erkenntnisse aus der Strukturanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Birmensdorf besitzt nach ausführlicher Quartieranalyse mehrere Gebiete, die jeweils einen tiefen Ausbaugrad besitzen, sanierungsbedürftige Bausubstanzen aufweisen und in einer guten Lageklassenkategorie liegen. Diese Gebiete sind aufgrund der aufgezählten Faktoren einem grossen Veränderungsdruck ausgesetzt und eignen sich – je nach Qualität der ÖV-Erschliessung – hervorragend für eine Innenverdichtung. In einem weiteren Verlauf gilt es abzuwägen, wie stark die bremsenden Faktoren, namentlich die Eigentumsverteilung, den anstehenden Veränderungsdruck verzögern und somit das Entwicklungspotenzial schmälern. Denn mehrere Eigentümer für eine grössere Sache zu mobilisieren, bedarf eines langfristigen und aufwendigen Planungsprozesses.

### Welche Quartiere stehen im Fokus?

Neben den Gebieten mit hohem Veränderungsdruck wurden auch Gebiete mit Verdichtungspotenzial ermittelt, welche einen tiefen Ausbaugrad besitzen und eine ältere Bausubstanz aufweisen. Die Lageklasse der Gebiete war bei der Ermittlung sekundär. Jedoch wurde bei der Abgrenzung der Gebiete mit Verdichtungspotenzial die ÖV-Güteklasse mitberücksichtigt, da primär die gut mit dem ÖV erschlossenen Gebiete verdichtet werden sollen. Zusätzlich zu den Gebieten mit Verdichtungspotenzial wurden die Entwicklungsschwerpunkte definiert, in welchen grosse strukturelle Veränderungen möglich respektive zum Teil bereits geplant sind. Aus planerischer Sicht stehen somit folgende Quartiere als Gebiete mit Verdichtungspotenzial und Entwicklungsschwerpunkte im Fokus der Nutzungsplanungsrevision (Abgrenzung schematisch):

-  Gebiete mit hohem Veränderungsdruck
-  Güteklasse C
-  Güteklasse D
-  Gebiete mit Verdichtungspotenzial
-  Entwicklungsschwerpunkte



## 5 LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

### Bestandteile

Das räumliche Entwicklungskonzept 2040 besteht aus einem Plan im Mst. 1:5'000 und einem Text im vorliegenden Bericht.

### Planform

Die Planform des räumlichen Entwicklungskonzepts umschreibt die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Die Planinhalte sind bei der anschliessenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Es handelt sich nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern um eine Auswahl der wichtigsten Themen, die noch präzisiert und ergänzt werden können.

### Textform

Auf den folgenden Seiten werden raumwirksame Handlungsfelder mit Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die jeweiligen Ziele sind mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahr 2040 umschrieben. Dies entspricht etwa dem Zielhorizont von 15 Jahren gemäss dem Raumplanungsgesetz (Genehmigung Richt- und Nutzungsplanung ca. 2024).

### Handlungsfelder

1. Qualitätsorientiert wachsen
2. Innere Reserven aktivieren
3. Zentrum stärken und qualitativ verdichten
4. Strukturen erhalten und historisches Ortsbild pflegen
5. Wohngebiete differenziert erneuern
6. Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern
7. Raum für Jugend und Alter sichern
8. Öffentliche Einrichtungen stützen
9. Erholungs- und Sportanlagen stärken
10. Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern
11. Verkehrssicherheit und Wegenetze optimieren
12. Parkierung regeln
13. Erneuerbare Energien nutzen und Klimaschutz fördern
14. Preisgünstigen Wohnraum ermöglichen

## 5.1 Qualitätsorientiert wachsen

### Leitlinie 1

Die Ortsplanung soll weiterhin verstärkt auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet werden. Damit gemeint ist Qualität in Form von guter Architektur, gut gestalteten Aussenräumen sowie einer überdurchschnittlichen Ausrüstung (Energie, Behindertengerechtigkeit, Ausstattungen). Aber auch die siedlungsgliedernden Freiräume und die prägende Landschaft sind für das Ortsbild wichtig. Die Freiräume im Siedlungsgebiet haben zudem eine hohe Bedeutung für die Biodiversität. Sie sind entsprechend zu pflegen. Die Ziele der übergeordneten Richtplanung sollen umgesetzt und die aktuellen Absichten weiterverfolgt werden.

### Wunschbilanz 2040

- Die Qualität der Entwicklung hat Vorrang vor der Quantität.
- Die Lebens- und Wohnqualität ist in allen Quartieren hoch.
- Neue, gut gestaltete Überbauungen mit aufenthaltsfreundlichen Aussenräumen sind durch die Beanspruchung von Sonderinstituten (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) entstanden.
- Die neuen Überbauungen in den Entwicklungsschwerpunkten sind Vorzeigeprojekte hinsichtlich Ortsbau, Architektur, Nachhaltigkeit, Verkehrsanbindung und Freiraum (siehe auch Kap. 6).
- Die Freiräume haben weiterhin einen hohen Stellenwert im Ortsbild und sind der Bautätigkeit dauernd entzogen.
- Der Druck auf die Landschaft hat sich durch die Begrenzung des Siedlungsgebiets und die dadurch geförderte Innenentwicklung deutlich reduziert.
- Die Übergänge zwischen Siedlung und offener Landschaft sind bewusst gestaltet. Dabei wurden die Aspekte Erholung, Landschaftsbild und Ökologie besonders beachtet.



Wohnbau an der Lettenmattstrasse



Wohnbau an der Studenmättelstrasse



Ersatzneubau Lettenmatt (Quelle: Website [www.milchbuck.ch](http://www.milchbuck.ch))

## 5.2 Innere Reserven aktivieren

### Leitlinie 2

Birmensdorf ist im kantonalen Raumentwicklungskonzept dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugewiesen. Für Einzonen grüner Wiesen besteht kaum Spielraum. Dies bedeutet, dass das Wachstum primär über die Verdichtung und Innenentwicklung ermöglicht und gefördert werden kann. Die Potenziale sollen innerhalb der Bauzonen und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktiviert werden. Höhere bauliche Dichten sollen sich schwerpunktmässig auf das gut mit dem ÖV erschlossene Gebiet südlich der Bahnlinie konzentrieren. Zum Beispiel mit Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplänen und Ergänzungsplänen sollen eine qualitätsvolle Umsetzung der Innenentwicklung unter Einschluss hochwertiger Aussenräume ermöglicht sowie kompaktere Grundrisse und die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten gefördert werden.

### Wunschbilanz 2040

- Es hat eine qualitativ hochwertige Verdichtung an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen stattgefunden.
- Optionen für spätere Verdichtungen sind offen geblieben. Die Reservegebiete sind weiterhin nicht eingezont und unüberbaut.
- Die Einführung von Minstdichten wurde geprüft.
- Die Verdichtung an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen hat zu mehr Wohneinheiten mit kompakteren Wohnungsgrundrissen und zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte geführt.
- Trotz der verstärkten Innenentwicklung wird das Siedlungsgebiet mit hochwertigen Grünflächen, Aussenräumen und Bachrevitalisierungen aufgelockert.
- Das Siedlungsgebiet ist vernetzt durchgrünt. Es bestehen vielfältige kleinere Grünflächen, die auch einen ökologischen Wert aufweisen.
- Die verstärkte Innenentwicklung hat zu neuen architektonischen und ausserräumlichen Qualitäten geführt.



Baulandreserve an der Stallikonerstrasse



Unternutzte Parzelle im Zentrum



Baulandreserve an der Studenmättelstrasse

## 5.3 Zentrum stärken und qualitativ verdichten

### Leitlinie 3

Im Zentrumsgebiet rund um die Kreuzung Stallikonerstrasse–Zürcherstrasse sollen die Voraussetzungen für ein attraktives, gut funktionierendes Zentrum geschaffen und gesichert werden. Das Zentrumsgebiet soll ein Begegnungsort mit breitem Nutzungsmix und kommunaler Ausstrahlung sein. Im Zentrumsgebiet sollen Erdgeschosses an Orten mit Publikumsfrequenzen primär für Gewerbenutzungen gesichert werden. Im Zentrumsgebiet und insbesondere entlang der Zürcherstrasse sowie deren näheren Umgebung sollen planerische Voraussetzungen für höhere Baudichten geschaffen werden. Dabei soll der Begrünung sowie der Durchlüftung und dem Klimaschutz besondere Beachtung geschenkt werden.

### Wunschbilanz 2040

- Im Zentrum besteht ein attraktiver Nutzungsmix von Lebensmitteläden, Gastronomie, Praxen, Alterswohnungen und Wohnnutzungen sowie zentralörtlichen Einrichtungen wie die Gemeindeverwaltung.
- Der Strassenraum ist ein attraktiver und belebter Begegnungsort. Im Rahmen von Bauprojekten und -arbeiten auf den angrenzenden Parzellen wurde der Strassenraum durch gezielte Baumpflanzungen und andere Grünelemente auf Privatgrund optisch aufgewertet.
- Mit der revidierten Bauordnung wird ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Sicherung der Gewerbenutzungen im Zentrum und zu einem attraktiven Nutzungsmix geleistet.
- Die an das Zentrum angrenzenden Zonen sind Teil des funktionalen Zentrums und ergänzen den Nutzungsmix im Zentrumsgebiet und sollen qualitativ baulich nachverdichtet werden. Die Gebiete weisen dennoch einen hohen Grünanteil auf und tragen mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen zu einer hohen Biodiversität sowie einem guten Stadtklima bei.



Gebiet rund um die Kreuzung  
Stallikonerstrasse - Zürcherstrasse



Ergänzungsbau im Zentrum



Luzernerstrasse im Zentrum

## 5.4 Strukturen erhalten und historisches Ortsbild pflegen

### Leitlinie 4

Das Ortsbild von Birmensdorf soll weiterhin von den Strukturen der verschiedenen Kernzonen geprägt werden. Die Objekte von kantonalen, regionalen sowie auch von kommunaler Bedeutung sollen weiterhin gepflegt und erhalten werden. Die baurechtlichen Regelungen der Gebiete mit Strukturhaltung sollen überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Dies gilt insbesondere für das schützenswerte Ortsbild von überkommunaler Bedeutung, bei welchem die Voraussetzungen für die Umsetzung der definierten Schutzziele geschaffen respektive erhalten bleiben sollen. Zusätzlich soll im Gebiet Sternenstrasse die Einführung einer Quartiererhaltungszone geprüft werden.

Im Hinblick auf die absehbare bauliche Verdichtung soll im Zentrumsgebiet und im Gebiet mit hoher baulicher Dichte der Übergang von den Kernzonen zu den angrenzenden Bauzonen bewusst ausgebildet werden. Mit einer Flexibilisierung der Kernzonenvorschriften sollen auch überzeugende, zeitgemässe Lösungen ermöglicht werden. Die hohen Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung sollen mit einer konstruktiven fachlichen Begleitung gesichert werden.

### Wunschbilanz 2040

- Die Kernzonen sind dank der alten Bauten und der sorgfältigen Einbindung der neuen Bauten in ihrer Ausstrahlung weitgehend authentisch geblieben.
- Es sind ortsbaulich ansprechende und zeitgemäss gestaltete Umbauten, Ersatzbauten sowie Umnutzungen entstanden.
- Der Übergang von den Kernzonen zu den benachbarten Zonen ist gut gelöst.
- Die Kernzonenbestimmungen sind weitgehend flexibel formuliert und ermöglichen zeitgemässe Lösungen.
- Die angebotene gestalterische Begleitung von Bauvorhaben wird in Anspruch genommen.



Kernzone im Bereich der Bachstrasse



Museumsscheune an der Kirchgasse



Neubau in der Kernzone Risi

## 5.5 Wohngebiete differenziert erneuern

### Leitlinie 5

In allen Wohngebieten soll eine differenziert auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Entwicklung und Erneuerung ermöglicht werden. Ausser in Wohn- und Mischgebieten mit hoher baulicher und funktionaler Dichte, soll die heute geltende Überbauungsziffer wegleitend bleiben. Nachverdichtungen sind – insbesondere in den Gebieten mit Verdichtungspotenzial – erwünscht.

### Wunschbilanz 2040

- Der Ausbaugrad in den Wohngebieten hat sich durch die stetige bauliche Verdichtung laufend erhöht.
- Eine sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder sorgt für eine gute Einbettung der Siedlung in die Landschaft.
- Die Quartiere verfügen über hochwertige Aussenräume.
- Die Gebiete mit Verdichtungspotenzial wurden nachverdichtet und weisen neben einem höheren Ausbaugrad auch eine grössere Zahl an Wohneinheiten auf.



Gebiet mit Verdichtungspotenzial an der Schwerzgrubstrasse



Gebiet mit Verdichtungspotenzial im Bereich Sennhütten- und Kirchhaldenstrasse



Neubauten an der Weissenbrunnenstrasse

## 5.6 Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern

### Leitlinie 6

Im Grundsatz soll nicht nur das Wohnen, sondern auch das Arbeiten in der Gemeinde Birmensdorf gefördert werden. Dafür sollen attraktive Möglichkeiten geboten werden, insbesondere in den Gebieten Ristet und Weissenbrunnenstrasse sowie im Zentrumsgebiet und im Mischnutzungsschwerpunkt an der Zürcherstrasse. Die Nutzweise soll im Gebiet Ristet mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden. Zusätzlich strebt die Gemeinde Nutzungen an, welche zu zusätzlichen Arbeitsplätzen führen.

### Wunschbilanz 2040

- In Birmensdorf besteht ein stabiles Verhältnis zwischen der Anzahl Einwohnern und der Anzahl Beschäftigten.
- In den Arbeitsgebieten (Gewerbe) sind zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden.
- Im regionalen Arbeitsplatzgebiet Ristet sind durch die Nutzung von Flächenreserven zusätzliche Arbeitsplätze für Gewerbe, produzierendes Gewerbe sowie Handwerk und Fahrzeughandel entstanden.
- Im Bereich des Mischnutzungsschwerpunkts besteht eine gut verträgliche Durchmischung von Wohnungen und Arbeitsplätzen.
- Im Zentrumsgebiet bestehen in den Erdgeschossen von neuen Wohnbauten einige gestalterisch ansprechend integrierte Gewerbenutzungen.



Gewerbegebäude an der Stallikonerstrasse 79



Gewerbegebäude an der Weissenbrunnenstrasse 45



Gewerbegebäude an der Stallikonerstrasse 69

## 5.7 Raum für Jugend und Alter sichern

### Leitlinie 7

Es sollen Strategien entwickelt werden, um die Knappheit der Schulräume, welche vor allem die Oberstufe betrifft, zu beheben. Die attraktiven, bestehenden Angebote für die Jugend und Kinder wie beispielsweise die Pumptrack-Anlage, die Skatingparks, die Streetwork-out-Anlage, das Freibad, der Jugendtreff sowie die öffentlichen Spielplätze sollen gepflegt und erhalten werden.

Der Raum für Altersbauten soll im Zuge des zunehmenden Seniorenanteils angemessen erhöht und gefördert werden. Hierzu wird die Einführung von Anreizsystemen (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften) und die Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht geprüft. Die Gemeinde strebt eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur an.

### Wunschbilanz 2040

- Die Schulraumplanung wird laufend aktualisiert.
- Für Senioren sind verschiedene Angebote an Alterswohnungen mit und ohne Service-Dienstleistungen entstanden. Eine durchgehende, integrierte Betreuung ist gewährleistet und der Bedarf an Pflegeplätzen ist innerhalb der Region gedeckt.
- Dank gezielten Massnahmen ist das Wohnungs- und Freizeitangebot insbesondere für junge Erwachsene und Familien attraktiv. Mit den in der Bau- und Zonenordnung eingeführten Anreizen konnten verschiedene Grundeigentümer motiviert werden, freiwillig Alterswohnraum zu realisieren.



Jugendtreff Traffic  
(Quelle: Website [www.birmensdorfer.ch](http://www.birmensdorfer.ch))



Sekundarschule Birmensdorf Aesch



Alterszentrum Am Bach

## 5.8 Öffentliche Einrichtungen stützen

### Leitlinie 8

Die öffentlichen Einrichtungen in der Gemeinde Birmensdorf sollen stets mit den Bedürfnissen der baulichen Entwicklung Schritt halten. Die Infrastruktur für die Feuerwehr, die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung soll periodisch überprüft und auf die jeweils aktuellen Bedürfnisse abgestimmt werden. Der Neubau des Feuerwehrgebäudes in Ergänzung mit der Abfallhalle sowie der Neubau des Werkdienstgebäudes und der Verwaltung sollen qualitativ hochwertig umgesetzt werden und das heutige Angebot attraktivieren.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel von nachhaltigen Investitionen in Gebäude und Infrastruktur und berücksichtigt bei der Planung die drei Nachhaltigkeitsdimensionen (Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft).

### Wunschbilanz 2040

- Der Bedarf an öffentlichen Einrichtungen aufgrund der baulichen Entwicklung ist gedeckt und es bestehen weiterhin Flächenreserven.
- Die Feuerwehr ist zweckmässig ausgerüstet und ausgebildet. Die Einsatzbereitschaft ist jederzeit gewährleistet.
- Das Werkdienstgebäude der Gemeinde ist mit allen erforderlichen Einrichtungen zum Unterhalt ausgerüstet.
- Die Abfallhalle ist benutzerfreundlich ausgebaut.



Gemeindeganzentrum Brüelermatt  
(Quelle: Website gzb-birmensdorf.ch)



Gemeindeganzentrum Birmensdorf  
(Quelle: Website limmattalerzeitung.ch)



Feuerwehrgebäude

## 5.9 Erholungs- und Sportanlagen stärken

### Leitlinie 9

Die attraktiven Naherholungsflächen ausserhalb und innerhalb des Siedlungsgebietes, die Erholungs- und Sportanlagen – wie beispielsweise die Badi, die Familiengärten, die Spielplätze, der Skatingpark, die Fussballplätze und die Streetworkout-Anlage (siehe auch Liste der Erholungs- und Freizeitanlagen im Anhang) – sowie das ausgedehnte Wanderwegnetz sollen gepflegt, die Aufenthaltsqualität erhalten und die Zugänglichkeit verbessert werden. Die Schaffung von öffentlichen Feuerstellen in den Wäldern soll gemeinsam mit den jeweiligen Eigentümern geprüft werden. Die lokalen Sportvereine sollen von der Gemeinde in raumplanerisch relevanten Inhalten wie z.B. der Anlegung neuer Sport- oder Freizeitanlagen unterstützt werden.

Bei umfassenden Sanierungsarbeiten bei der Badi wird die Pflanzung von Bäumen auf dem Parkplatz angestrebt.

### Wunschbilanz 2040

- Der Aussichtspunkt und weitere aufenthaltsfreundliche Orte am Wanderwegnetz sind weiterhin etabliert, gut zugänglich und mit Ausstattungen wie beispielsweise Sitzbänken und Feuerstellen versehen.
- Das öffentliche Freibad und die Gebiete entlang der Reppisch sind weiterhin attraktiv und nach wie vor stark frequentierte Ziele.
- Die Sportanlagen Geren und Breite sind den Bedürfnissen entsprechend erweitert.
- Der Neubau der Dreifachturnhalle ergänzt das bestehende Angebot attraktiv.
- Die vielen Zugänge zum Naherholungsgebiet sind mit gezielten Massnahmen verbessert und wurden um weitere ergänzt.



Sportplatz Schulhaus Brüel matt



Skatinganlage Am Wasser / Stallikonersstrasse (Quelle: Website [www.birmensdorf.ch](http://www.birmensdorf.ch))



Schwimmbad Geren (Quelle: Website [www.birmensdorf.ch](http://www.birmensdorf.ch))

## 5.10 Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern

### Leitlinie 10

Die zahlreichen landschaftsprägenden Naturschutzobjekte, der Landschaftsraum entlang der Reppisch, die Moränenhügel, die wertvollen Lebensräume für Reptilien, Amphibien sowie Trockenwiesen und Riede sind zu pflegen und aufzuwerten. Ebenso sind öffentliche Flächen und der Waldrand ökologisch zu unterhalten und zu bewirtschaften. Die grösseren siedlungsinternen sowie die angrenzenden Freiräume sollen langfristig gesichert bleiben. Die Biodiversität wird innerhalb der Siedlung mit gezielten Massnahmen gefördert. Bestehende Bäume im öffentlichen Raum sollen bei Abgang ersetzt werden. Mit einem vielfältigen Informationsangebot soll die Bevölkerung in Bezug auf das Thema der Siedlungsökologie sensibilisiert werden. Die Siedlungsränder sind situativ und sorgfältig mit hoher Qualität zu gestalten. Die Bauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen. Die Einführung der Grünflächenziffer als Instrument zur Förderung der Siedlungsökologie soll geprüft werden. Für die Vernetzungskorridore (Moore, Hecken usw.) werden geeignete Massnahmen für die biologische Vernetzung der schützenswerten Landschaften mittels eines Vernetzungsprojekts von der Gemeinde unterstützt.

### Wunschbilanz 2040

- Die Reppisch, die Moränenhügel und die siedlungsinternen Freiräume prägen das Landschaftsbild weiterhin.
- Bei grösseren Bauvorhaben wird eine ökologisch verträgliche Umgebungsgestaltung mit einheimischen, möglichst trockenheitstoleranten und hitzebeständigen Pflanzen vorausgesetzt.
- Die Lebensräume für Reptilien und Amphibien sind durchgehend freigehalten und die Feuchtgebiete/Biotope werden gepflegt.
- Die Vernetzungskorridore erhalten und fördern die biologische Durchlässigkeit. Sie vernetzen, fördern und werten Feucht- und Trockenstandorte, Obstgärten und Hecken auf.
- Die öffentlichen Anlagen sind naturnah gestaltet und werden – wie die Waldränder – ökologisch bewirtschaftet und unterhalten. Die einheimischen Pflanzen tragen zu einer hohen Biodiversität im Siedlungsgebiet bei.
- Die Siedlungsränder wirken der Situation angepasst und bewusst gestaltet. An exponierten Stellen (z.B. Ortseingänge) sind gezielte Massnahmen für eine gute Lesbarkeit getroffen worden, wodurch sie die Funktion einer Visitenkarte für die Gemeinde aneignen.

Landschaftsraum  
(Quelle: Website [www.birmensdorf.ch](http://www.birmensdorf.ch))



Wüeribach an der Bachstrasse



Wüeribach im Bereich Wulikerstrasse



## 5.11 Verkehrssicherheit und Wegenetze optimieren

### Leitlinie 11

Der innerörtliche Verkehr soll mit hoher Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden siedlungsverträglich abgewickelt werden. Bei einzelnen Strassenzügen soll im Rahmen der Schulwegsicherung und für andere schwächere Verkehrsteilnehmer die Sicherheit, die räumliche Erscheinung und die Aufenthaltsqualität durch geeignete Massnahmen verbessert werden. Die Langsamverkehrsnetze für Fussgänger und Radfahrer sollen laufend überprüft und Netzlücken geschlossen werden.

Im Zentrum wird der Strassenraum durch gezielte Baumpflanzungen und weitere Grünelemente optisch aufgewertet und die Einführung einer Tempo-30-Zone oder einer Tempo-30-Strecke in Abstimmung mit dem Kanton geprüft. Auch Begegnungszonen (T20) sollen an geeigneten Lagen geprüft werden. Mit diesen langfristigen Massnahmen sollen im Zentrum Orte mit Aufenthaltsqualität und mit Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden.

### Wunschbilanz 2040

- Innerorts ist der Verkehrsablauf auf allen Strassen im Gemeindegebiet siedlungsverträglich.
- Die Schulwege sind sicher und punktuelle Schwachstellen werden laufend behoben.
- Mit baulichen und gestalterischen Massnahmen wird die Koexistenz im Strassenverkehr gefördert.
- Einzelne Lücken im Fuss- und Radwegnetz sind geschlossen, weitere Verbindungen werden im Rahmen von Neuüberbauungen geprüft und nötigenfalls gesichert.
- Die freizeit- und erholungsbezogenen Wege führen entlang der Aussichtslagen und sind attraktiv.
- Die Naherholungszugänge sind attraktiv gestaltet und konnten bereits punktuell ergänzt werden.
- Dank den getroffenen Massnahmen lädt der Strassenraum im Zentrum zum Treffen und Verweilen ein.



Wegweiser der regionalen Veloland-Route



Tempo-30-Zone im Bereich der Wulikerstrasse

## 5.12 Parkierung regeln

### Leitlinie 12

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen soll bedarfsgerecht sein. Die Einführung einer Parkplatzbewirtschaftung soll geprüft werden. Der Bedarf eines Ausbaus des P+R-Angebots sowie mögliche Standorte sollen abgeklärt werden. Ein Teil des Parkplatzes des Freibads soll nach Möglichkeit im Winter den Schweizer Fahrenden mit kostendeckenden Gebühren zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde setzt sich aus diesem Grund für die Aufnahme des Stellplatzes in der regionalen Richtplanung ein.

Der Ersatz des Parkplatzes Brüelmatt im Untergeschoss des Neubaus der Dreifachturnhalle soll geprüft werden. In den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten sowie bei Erstellung eines Mobilitätskonzepts soll die Parkplatzzahl reduziert werden können. Die Abstellplätze in den Kernzonen sollen ortsbildgerecht platziert und ausgestaltet werden. Im Zentrumsgebiet sollen bei privaten Neubauten vertragliche Regelungen für öffentliche Parkplätze geprüft werden. Die Einführung einer finanziellen Abgeltung (Ersatzabgabe) für den Fall, dass die Erstellung von Abstellplätzen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht oder nur in beschränktem Umfang möglich ist, soll geprüft werden. Bei publikumsorientierten Nutzungen und Bushaltestellen sind nach Möglichkeit genügend dimensionierte, witterungsgeschützte Veloparkierungsanlagen vorzusehen.

### Wunschbilanz 2040

- Die bedarfsgerechte öffentliche Parkierung ist gewährleistet.
- Der Ausbau des P+R-Angebots sowie die Einführung einer Parkplatzbewirtschaftung wurde geprüft.
- Der aussenräumliche Charakter der Gärten, Vorbereiche und Plätze in den Kernzonen ist dank der ortsbildgerechten Platzierung der Parkierungsanlagen weiterhin gepflegt.
- In den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten konnte die Parkplatzzahl für die Wohnnutzung und der Anteil des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden.
- Das Angebot an Veloparkierungsanlagen ist attraktiv und wird rege genutzt.



Längsparkplätze entlang der Zürcherstrasse



Parkierung entlang der Weissenbrunnenstrasse



Parkierung entlang der Weissenbrunnenstrasse

## 5.13 Erneuerbare Energien nutzen und Klimaschutz fördern

### Leitlinie 13

Die Gemeinde setzt mit erneuerbaren Energien, umweltverträglicher Mobilität und effizienter Nutzung der Ressourcen eine nachhaltige kommunale Energiepolitik basierend auf der Energieplanung um. Neubauten und Sanierungen von öffentlichen Gebäuden sollen energetischen Vorbildcharakter haben und sukzessive auf erneuerbare Energieträger umgerüstet werden. Massnahmen zur Reduktion der Lichtverschmutzung sollen laufend geprüft und im Rahmen der Umgestaltung bestehender öffentlicher Bauten und Anlagen umgesetzt werden.

Durch geeignete Massnahmen zur Förderung der Siedlungsökologie und zur Verbesserung des Ortsklimas soll der fortschreitenden Erwärmung innerhalb der Siedlung entgegengewirkt und die Biodiversität gefördert werden. In der Nutzungsplanung sind Vorgaben wie Grünflächenziffern, Gestaltungsvorschriften usw. in der Bauordnung zu prüfen.

### Wunschbilanz 2040

- Der Stromverbrauch wird durch effiziente Massnahmen reduziert und gleichzeitig steigt der Anteil der erneuerbaren Energie am Strommix laufend an (z.B. Photovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren auf öffentlichen Bauten).
- Der Bau, die Sanierung und die Bewirtschaftung der öffentlichen Gebäude erfolgen nach hohen energetischen und ökologischen Standards.
- Die Potenziale der Solarenergie, der Erdwärme, der Biomasse und des Energieholzes werden bei zahlreichen Bauvorhaben genutzt.
- Der Verbrauch an fossiler Energie (Öl, Gas) ist markant zurückgegangen.
- Mit den neuen Vorgaben in der Bauordnung (Grünflächenziffern, Gestaltung des Siedlungsrandes usw.), der konsequenten Bekämpfung von invasiven Neophyten sowie dank guter Sensibilisierungsarbeit mit Merkblättern, Beratungen und dem Aufzeigen guter Beispiele konnten die Siedlungsökologie und das Ortsklima verbessert werden.
- Mit den Massnahmen zur Reduktion der Lichtverschmutzung konnten unnötige Lichtemissionen und schädliche Lichtimmissionen reduziert sowie Strom und Kosten gespart werden.



Holzschnitzelheizungen  
(Quelle: Website axpo.com)



Verschiedene Neophyten  
(Quelle: Website pronatura.ch)



Solaranlage auf Flachdach  
(Quelle: Website ekz.ch)

## 5.14 Preisgünstigen Wohnraum ermöglichen

### Leitlinie 14

Die Gemeinde Birmensdorf ist im Besitz von zahlreichen Grundstücken. Wenn Grundstücke zum Kauf angeboten werden, welche sich für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum und Alterswohnraum eignen, prüft die Gemeinde Birmensdorf den Kauf der Liegenschaften, um das Portfolio zu erweitern. Die Gemeinde prüft laufend, ob sie geeignete Parzellen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Baurecht abgeben kann. Namentlich bei genossenschaftlich organisierten Trägerschaften sollen deren Bestrebungen unterstützt werden, weil eine ausgewogene Sozialstruktur den Zusammenhalt der Gemeinde fördert.

Zusätzlich wird der Bau von preisgünstigem Wohnraum durch ein Anreizsystem (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften) gefördert. Bei zukünftigen Einzonungen soll geprüft werden, ob die Realisierung eines Pflichtanteils von Alterswohnraum oder preisgünstigem Wohnraum geregelt wird.

### Wunschbilanz 2040

- Dank der aktiven Bodenpolitik konnte die Gemeinde geeignete Areale potenziellen Trägerschaften für die Nutzung als preisgünstiger Wohnraum anbieten.
- Auf gemeindeeigenem Wohnzonen-Bauland sind preisgünstige Wohnungen entstanden. Ausserdem konnten Grundeigentümer mit dem Anreizsystem motiviert werden, freiwillig preisgünstigen Wohnraum zu realisieren.
- Die Liegenschaftstrategie der Gemeinde ist darauf ausgerichtet, geeignetes gemeindeeigenes Land innerhalb von Wohn- und Mischzonen, vorzugsweise genossenschaftlich orientierten Bauträgern, im Baurecht zur Verfügung zu stellen.



Visualisierung Wohnüberbauung Lettenmatt (Quelle: Website ramserschmid.ch)



Wohnungen für 60+ von der Baugenossenschaft Reppisch Birmensdorf



Siedlung an der Fabrikstrasse–Weissenbrunnenstrasse von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (Quelle: Website gbl.ch)

## 6 ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

### 13 Entwicklungsschwerpunkte

Im Plan zum räumlichen Entwicklungskonzept wurden 13 Entwicklungsschwerpunkte definiert. In diesen Entwicklungsschwerpunkten sind bis 2040 starke Strukturveränderungen zu erwarten respektive zum Teil bereits in Planung.

Auf den folgenden Seiten werden die Ziele der Entwicklungsschwerpunkte gebietsweise beschrieben. Die Reihenfolge der Entwicklungsschwerpunkte entspricht keiner Gewichtung.

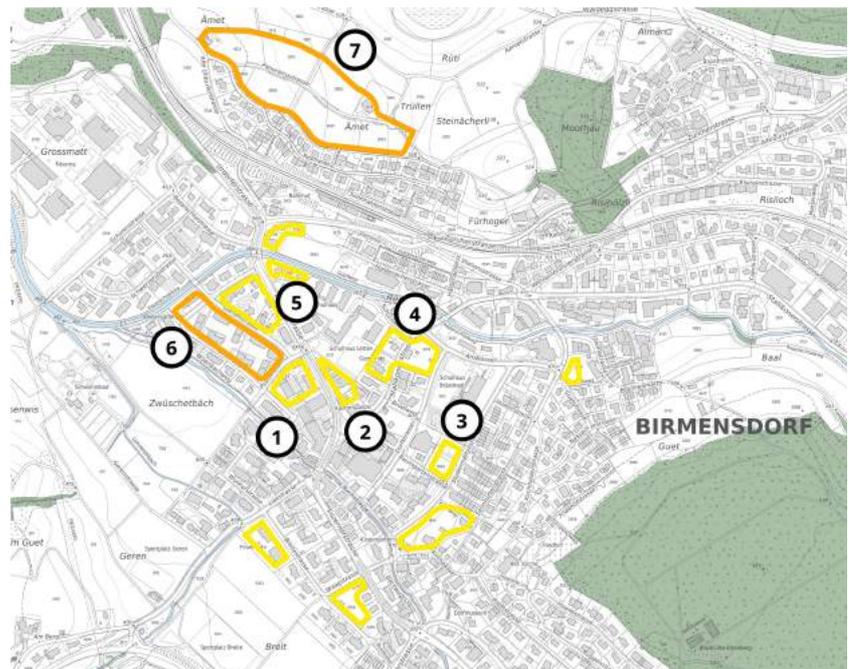
#### Übersichtsplan



Entwicklungsschwerpunkte  
(Planung bereits erfolgt /  
in Arbeit)



Entwicklungsschwerpunkte  
(noch keine Entwicklungs-  
absichten bekannt)



## 6.1 Postareal

### Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt 1

Das Postareal ist aktuell unternutzt und weist eine alte Bausubstanz auf. Die zentrale Lage, die Nähe zu den Naherholungsgebieten, die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr bilden hervorragende Voraussetzungen für eine attraktive Ergänzung des Zentrums. Die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und auch die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen sind dabei zentrale Anliegen. Der Strassenraum soll durch gezielte Baumpflanzungen und andere Grünelemente optisch aufgewertet werden.

Die Gemeinde unterstützt die Grundeigentümer, um bei Neubaulösungen städtebaulich überzeugende Lösungen zu finden.

### Wunschbilanz 2040

- Das Postareal hat sich als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Begegnungsraum im Zentrum der Gemeinde Birmensdorf etabliert.
- Neben den beiden Grossverteilern im angrenzenden Areal sowie den übrigen Betrieben im Zentrum stellen weitere Betriebe im Postareal die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher.
- Attraktive Begegnungsflächen beleben den Aussenraum. Der Platz bildet dabei die belebte Drehscheibe.
- Moderne Wohnungen beleben das Postareal auch ausserhalb der Ladenöffnungszeiten.

### Situationsplan und Orthofoto



### Luftaufnahme aus Richtung Nordwesten



### Ideenkonzept mit Neubauten



### Referenzbilder Zentrumsüberbauung

Zentrumsüberbauung Oberdorf, Stetten,  
Schneider & Schneider  
(Quelle: Website schneiderschneider.ch)



## 6.2 Zürcherstrasse 12-16

### Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt 2

Wie das Postareal sind auch die Grundstücke an der Zürcherstrasse 12-16 aktuell unternutzt und weisen eine ältere Bausubstanz auf. Auf den Grundstücken soll eine adäquate Ergänzung zum Postareal realisiert werden. Die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Begrünung des Strassenraums auf privatem Grund und die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen sind dabei – wie beim Postareal – zentrale Anliegen.

Die Gemeinde unterstützt die Grundeigentümer, um bei Neubaulösungen städtebaulich überzeugende Lösungen zu finden.

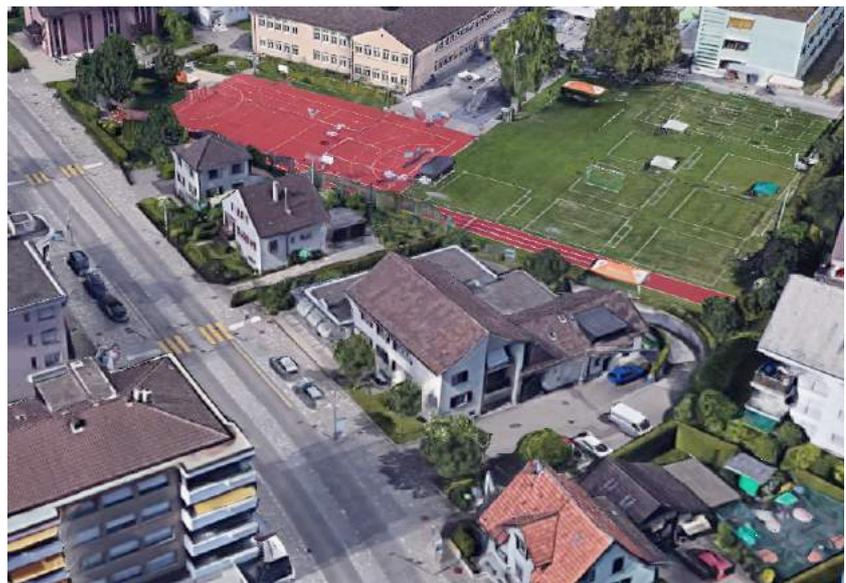
### Wunschbilanz 2040

- Attraktive Begegnungsflächen beleben den Aussenraum und gezielte Begrünungen werten den Strassenraum auf.
- Die neue Überbauung leistet einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und ergänzt die Neuüberbauung auf dem Postareal.

### Situationsplan und Orthofoto



### Luftaufnahme aus Richtung Süden



### Ideenkonzept mit Neubauten



### Referenzbild Zentrumsüberbauung mit öffentlichem Vorbereich

Überbauung Im Mühlegut, Goldach, Arge  
PARK + KUMMER/SCHIESS  
(Quelle: Website kummer-schiess.ch)



## 6.3 Brüelmatt

### Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt 3

Auf den unüberbauten Parzellen im Gebiet Brüelmatt, welche aktuell mehrheitlich als Parkplatzfläche genutzt werden, soll eine überzeugende Überbauung mit Nutzungen, welche das Gemeindezentrum Brüelmatt ergänzen und attraktiven Wohnungen geschaffen werden. Mit einem hohen Grünanteil und Baumpflanzungen soll ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie geleistet werden. Die bestehenden öffentlichen, oberirdischen Parkplätze sollen vorzugsweise in das Untergeschoss des Neubaus der Dreifachturnhalle oder andernfalls in das Untergeschoss der neuen Überbauung verschoben werden. Eine öffentliche Wegverbindung soll zu einem attraktiven Angebot beitragen und eine Verbindung zum nahegelegenen Gemeindezentrum schaffen. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und Alterswohnraum soll geprüft werden.

### Wunschbilanz 2040

- Die neue Überbauung mit attraktiven Aussenflächen leistet einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und trägt zu einer hohen Siedlungsökologie bei.
- Die Fusswegverbindung wird genutzt und hat zu einer Aufwertung des Fusswegnetzes geführt.

### Situationsplan und Orthofoto



### Luftaufnahme aus Richtung Osten



### Ideenkonzept mit Neubauten



### Referenzbild Überbauung mit gemeinschaftlichem Freiraum Zentrum Birsfelden, Harry Gugger Studio (Quelle: Website hgugger.ch)



### Wohnüberbauung Jurastrasse, Rütligen- Alchenflüh, Wahlruefli Architekten SIA und Raumplaner AG (Quelle: Website wahlruefli.ch)



## 6.4 Gemeindehaus

### Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt 4

In der Umgebung des Gemeindehauses bestehen einige Gebäude mit älterer Bausubstanz und grössere unüberbaute Flächen, die weitgehend im Besitz der Gemeinde sind. Das Gebiet soll mit einer attraktiven Überbauung aufgewertet werden. Dabei sollen auch der öffentliche Raum aufgewertet, attraktive Begegnungsflächen geschaffen und die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden. Öffentliche Wegverbindungen sollen das Wegenetz ergänzen und aufwerten. Mit einem hohen Grünanteil und Baumpflanzungen soll ein Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie geleistet werden.

Es soll geprüft werden, ob der Standort der Gemeindeverwaltung weiterhin im Areal liegen oder an einen Alternativstandort verschoben werden soll.

### Wunschbilanz 2040

- Die hochwertige Überbauung leistet einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.
- Der hohe Grünanteil, die Bäume sowie die geschaffenen Begegnungsflächen und die attraktiven Wegverbindungen werten den öffentlichen Raum und das öffentliche Fusswegnetz auf.
- Die Bäume und die Begegnungsflächen führen zu einem attraktiverem Strassenraum.

### Situationsplan und Orthofoto



### Luftaufnahme aus Richtung Süden



### Ideenkonzept mit Neubauten



### Referenzbild Wohnüberbauung an Strasse

Wohnüberbauung Graphis, Zofingen,  
Rykart Architekten AG  
(Quelle: Website rykart.ch))



## 6.5 Zürcher-/Gartenstrasse

### Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt 5

Das Areal weist eine weitgehend ältere Bausubstanz auf. Es sollen attraktive Ersatzneubauten realisiert werden und der Strassenraum mit begleitenden Grünelementen auf privaten Grundstücken sowie Begegnungsflächen aufgewertet werden. Neue Wegverbindungen sollen zu einer Verbesserung des Fusswegnetzes führen.

Die Gemeinde unterstützt die Grundeigentümer, um bei Neubauprojekten städtebaulich überzeugende Lösungen zu finden.

### Wunschbilanz 2040

- Die hochwertige Wohnüberbauung leistet einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und der hohe Grünanteil sowie die zusätzlichen Baumpflanzungen tragen zu einer hohen Siedlungsökologie bei.
- Der Strassenraum konnte mit gezielten Begrünungen und attraktiven Begegnungsflächen aufgewertet werden.
- Die Wegverbindungen tragen zu einer Verbesserung des Wegenetzes bei.

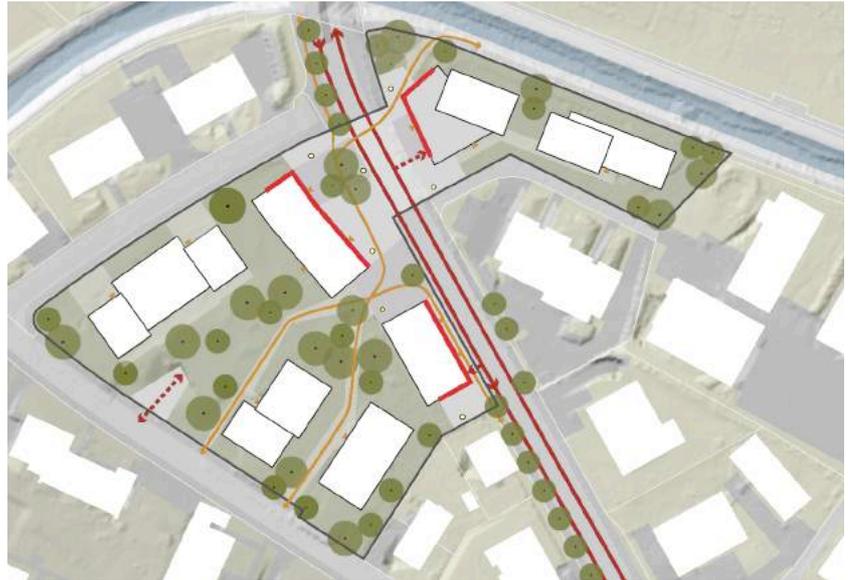
### Situationsplan und Orthofoto



### Luftaufnahme aus Richtung Norden



### Ideenkonzept mit Neubauten



### Referenzbilder Überbauung mit Platzbereich

Drei Linden, Wetzikon, Egolf Immobilien  
(Quelle: Website egolf-immobilien.ch)



## 6.6 Lettenmatt

### Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt 6

Wie im Entwicklungsschwerpunkt Postareal ist auch im Gebiet Lettenmatt die Bausubstanz veraltet und es besteht noch nicht genutztes Ausbaupotenzial. Durch den Ersatz der bestehenden Wohnsiedlung mit Neubauten von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sollen zeitgemässe Wohnungen entstehen und das Gebiet baulich verdichtet werden.

### Wunschbilanz 2040

- Die neue Wohnüberbauung leistet einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen an einer gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage.
- Das grosszügige Aussenraumkonzept und die hohe Durchlässigkeit tragen zu einer Verbesserung der Siedlungsökologie und einer hohen Aufenthaltsqualität bei.
- Die Realisierung der 90 genossenschaftlichen Wohnungen trägt zu einer Belebung des angrenzenden Zentrums bei.

### Situationsplan und Orthofoto heutiger Bestand



### Modellfoto des Neubauprojekts (Quelle: Website ramserschmid.ch)



### Situationsplan des Neubauprojekts

(Quelle: Website arc-consulting.ch)



### Visualisierung

(Quelle: Website ramerschmid.ch)



## 6.7 Ämet

### Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt 7

Im Gebiet Ämet soll ein Quartier mit einer hohen Wohnqualität entstehen. Die Bebauung soll sich sorgfältig in die Landschaft einbetten und durch die Schaffung von siedlungsgerechten Strassenräumen mit eingebetteten Platzstrukturen einen eigenen, hochwertigen Charakter erhalten.

### Wunschbilanz 2040

- Durch die Bebauung des Gebiets gemäss dem privaten Gestaltungsplan Ämet ist ein neues Quartier von hoher Qualität entstanden.
- Dank dem gut ausgebauten Fusswegnetz konnte das Quartier optimal an den Bahnhof angebunden und die Zugänglichkeit der Naherholungsgebiete am Ortsrand für die Öffentlichkeit optimiert werden.
- Die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes trägt zu einer guten Einbettung der Bebauung in die Landschaft und einer guten Siedlungsökologie bei.

### Situationsplan und Orthofoto



### Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan



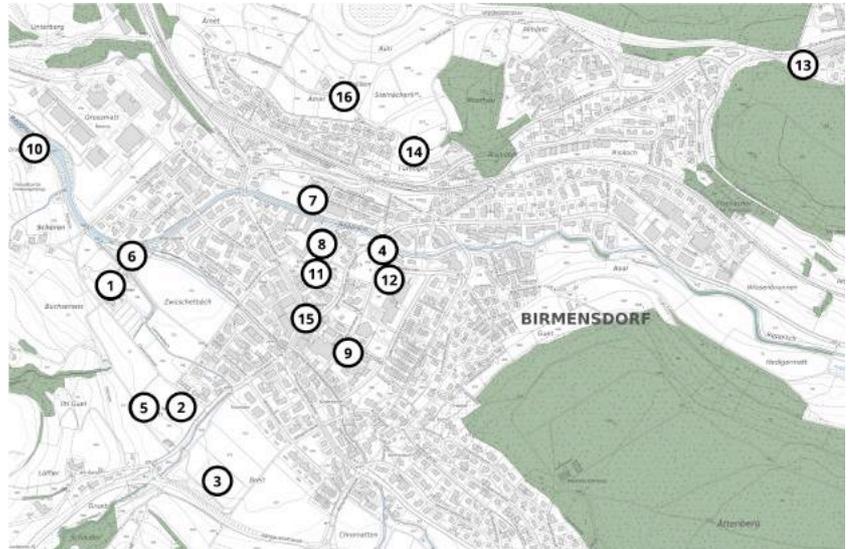
### Visualisierung der Neubauten (Quelle: Website priminjung.ch)



## ANHANG

### Erholungs- und Freizeitanlagen in der Gemeinde Birmensdorf

#### Übersichtsplan



- Nr. 1 Schwimmbad Geren
- Nr. 2 Sportplatz Geren
- Nr. 3 Sportplatz Breite
- Nr. 4 Street Workout und Skatepark
- Nr. 5 Pumptrack Birmensdorf
- Nr. 6 Spielplatz Zwüschetbäch
- Nr. 7 Spielplatz Haldenacher
- Nr. 8 Spielplatz Primarschule
- Nr. 9 Gemeindespielplatz
- Nr. 10 Playfit (Raum Kaserne)
- Nr. 11 Roter Kunststoffplatz Primarschule
- Nr. 12 Roter Kunststoffplatz Sekundarschule
- Nr. 13 Spielplatz Sternen (auf Tankstelle)
- Nr. 14 Fürhoger (Aussichtspunkt & Grillstelle)
- Nr. 15 Pétanque – Bocciamöglichkeit bei Zentrumsplatz
- Nr. 16 Spielplatz Ämet