Gemeinde Uitikon
Die Gemeinde mit Weitsicht

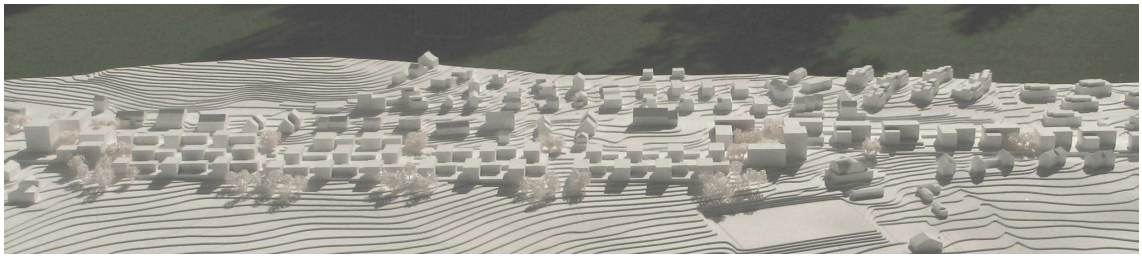
ewp
Ingenieure | Planer | Geometer

ADPArchitekten

Müller Illien Landschaftsarchitekten

Öffentlicher Gestaltungsplan Leuen – Waldegg Planungsbericht

(nach Art. 47 RPV)



Proj. Nr.	**13.1.3.002-23**
Datum:	15.02.2013
Gezeichnet:	It
Geprüft:	It / Pet
Format:	A4

ewp AG Effretikon
Rikonerstrasse 4 | CH-8307 Effretikon | Telefon 052 354 21 11
Fax 052 343 19 95 | www.ewp.ch | effretikon@ewp.ch | SN EN ISO 9001:2000

L:\R-B\01_Raumentw\1313002_UitikonQPLeuen\GP\05_Berichte_Grafiken\Festsetzung\20130215_GP_Erl_Bericht_Art47_ewp

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Uitikon
Auftragnehmer	ewp AG Effretikon
Geschäftsbereich	Raumplanung + Bauberatung
Bereichsleiter	Roland Iten
	Telefon 052 354 21 11 Fax 052 343 19 95 Direktwahl 052 354 22 50 roland.iten@ewp.ch
Projektleiter	Sabrina Petrocchi
	Telefon 052 354 21 11 Fax 052 343 19 95 Direktwahl 052 354 22 70 sabrina.petrocchi@ewp.ch
Auftragsnummer	13.1.3.002.2

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung		4
	1.1	Planungsprozess Gebietsentwicklung Leuen-Waldegg	4
	1.2	Heutige Nutzung, Eigentum, Verfügbarkeit	4
	1.3	Studienauftrag	5
	1.4	Ziel	6
	1.5	Rechts- und Sachgrundlagen	6
	1.6	Verfahrenskoordination	7
	1.7	Verfahrensablauf	7
2	Planungs- und baurechtliche Situation		8
3	Erläuterungen zu den Bestimmungen		8
	3.1	Grundlagen und Adressat	8
	3.2	Verfahren zum Erlass des öffentlichen Gestaltungsplanes	9
	3.3	Zweck und Geltungsbereich (Art. 1 – 3)	9
	3.4	Bauvorschriften Städtebau (Art. 4 – 10)	10
	3.5	Erschliessung und Freiraum (Art. 11 – 13)	14
	3.6	Lärmschutz (Art. 14)	17
	3.7	Energie (Art. 15)	26
4	Nicht berücksichtigte Einwendungen		26

1 Einleitung

1.1 Planungsprozess Gebietsentwicklung Leuen-Waldegg

Das Gebiet Leuen-Waldegg ist nach geltendem Zonenplan die einzige umfangreiche und zusammenhängende Baulandreserve in Uitikon, in der die Entstehung eines gemischten Wohn- und Gewerbegebietes möglich ist. In der Nähe zur Stadt Zürich gelegen, ist das Gebiet gut an den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) angebunden. Die landschaftlich reizvolle Lage mit Aussicht auf das Limmattal gehört zu den weiteren Qualitäten des Baugebietes. Der Verkehr auf der Zürcher- resp. Birmensdorferstrasse führt grosse potenzielle Nutzerströme am Gebiet vorbei, was eine grosse Standortgunst bedeutet. Mit der Planung ist aufzuzeigen, wie diese Standortgunst mit einer ortsbaulich überzeugenden Entwicklung genutzt werden kann und wie die Neuüberbauungen zweckmässig vor Verkehrslärm geschützt werden können.

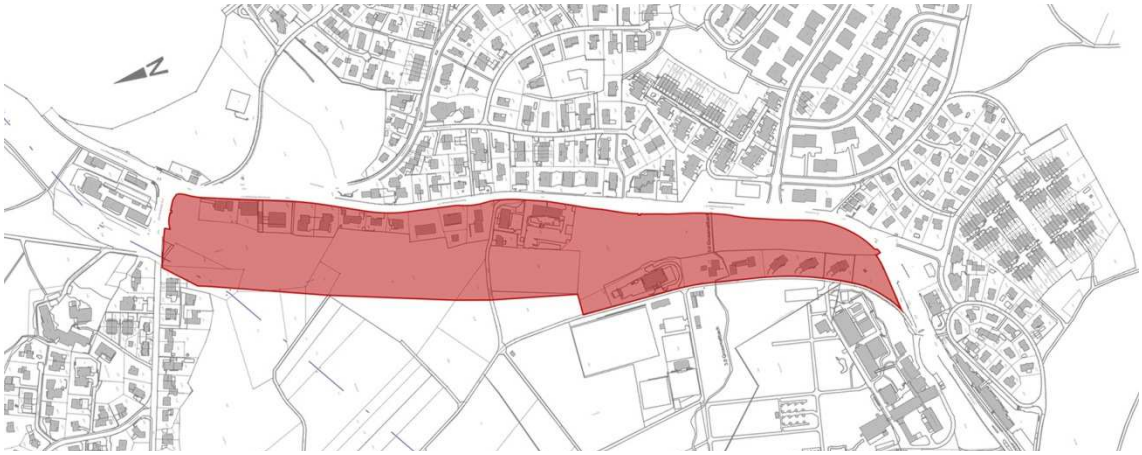


Abbildung 1: Übersicht Gestaltungsplangebiet

Seit Ende der 1980er Jahre wird die Erschliessung und Überbauung des zwischen Uitikon, Waldegg und Birmensdorf gelegenen Planungsgebietes Leuen-Waldegg angestrebt. Der Planungsprozess wurde immer wieder unterbrochen durch verschiedene Interessenkonflikte, wie beispielsweise der Eintrag der Umfahrungsstrasse Waldegg im kantonalen Verkehrsrichtplan. Mit Beschluss des Kantonsrates wurde am 26. März 2007 der neue kantonale Verkehrsrichtplan festgesetzt, in welchem von der Umfahrungsstrasse Waldegg abgesehen wird. Die Baulinien der Umfahrungsstrasse wurden von der Volkswirtschaftsdirektion am 21. August 2007 aufgehoben.

1.2 Heutige Nutzung, Eigentum, Verfügbarkeit

Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken entlang der Birmensdorferstrasse und der Langackerstrasse werden alle genutzt. Die nördlichsten Liegenschaften Birmensdorferstrasse 24 und 26 sind in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig.

Das weitgehend zusammenhängende und unüberbaute Baugebiet wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentumsverhältnisse im Neubaugebiet mit nur 4 Eigentümern sind einfach. Alle Eigentümer sind bauwillig.

1.3 Studienauftrag

Mit dem Ziel für das Gebiet Leuen-Waldegg eine ortsbaulich qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen, mit der das Angebot an Wohn- und Gewerberaum in Uitikon sinnvoll ergänzt werden kann, wurde im Laufe des Jahres 2009 ein Studienauftrag mit interdisziplinär zusammengesetzten Teams durchgeführt. Die Teams sollten ein Leitbild für das Quartier Leuen als Grundlage für den nachfolgenden Quartier- und Gestaltungsplan entwickeln. Das Leitbild soll neben Vorstellungen für die Nutzung, die Überbauung, die Freiräume und die Erschliessung insbesondere den Charakter des neu entstehenden Quartiers beschreiben.

Abbildung 2: Beiträge: blue architects adp Architekten Amman Albers

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrages hat sich für den Vorschlag des Teams adp Architekten entschieden. Der prozessgerechte Vorschlag definiert insbesondere öffentliche Aussenräume und überlässt den Grundeigentümern und dem Markt, auch auf einer Zeitachse von 10 bis 20 Jahren, angemessene Spielräume für die Entwicklung der einzelnen Baubereiche. Aufgrund dessen überwiegen die Chancen für eine erfolgreiche Umsetzung des Leitbildes deutlich und der Vorschlag bildet eine gute Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Mit Abschluss des Studienauftrages konnte in Mitarbeit der siegreichen adp Architekten mit der Ausarbeitung des Quartier- und Gestaltungsplanes begonnen werden.

1.4 Ziel

Im Bauentwicklungsgebiet Leuen-Waldegg sind gesamtheitliche Bebauungsvorschriften notwendig, damit ein zusammenhängendes Quartier mit einem einheitlichen Charakter entstehen kann. Die generellen Vorschriften der BZO können den spezifischen Gegebenheiten im Entwicklungsgebiet Leuen-Waldegg nicht ausreichend gerecht werden und würden eine Entwicklung in spezieller Ausprägung teilweise gar verunmöglichen. Da es sich zudem um ein wichtiges, ortsbildprägendes und für die Gemeinde identitätsstiftendes Entwicklungsgebiet handelt, hat der Gemeinderat Uitikon mit Beschluss vom 16. Mai 2011 entschieden, einen öffentlichen Gestaltungsplan ausarbeiten zu lassen.

Mit dem Gestaltungsplan sollen die Qualitäten und Ziele des Leitbildes aus dem Studienauftrag rechtlich gesichert werden. Folgende Ziele sind mit dem Gestaltungsplan zu erreichen:

- Ortsbaulich und architektonisch hervorragende Gesamtüberbauungen
- Nachhaltigkeit (Umgang Ressourcen, Bauweise)
- Identitätsstiftende Nutzungen und Eingangsbereiche
- Attraktive Freiräume
- Ortsbaulich optimalen Lärmschutz
- Angemessener Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft

Ergänzend dazu werden im Quartierplan Leuen-Waldegg eine optimierte Parzellierung, die Erschliessung mit Strassen, Wegen und Werken sowie die Verteilung der Kosten geregelt.

Abbildung 3: Visualisierungen nightnurse

1.5 Rechts- und Sachgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Bundesgesetz über den Schutz von Gewässer (GSchG)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich
- Quartierplanverordnung (QPV)
- Normalien für die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien)

- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon, Fassung 1995, nachgeführt bis 26.3.2007
- Genereller Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Uitikon

Sachgrundlagen

- Quartierleitbild Leuen-Waldegg vom Januar 2011
- Quartierplan Leuen, Stand 15. Januar 2013

1.6 Verfahrenskoordination

Die für die Gebietsentwicklung notwendigen oder vorgesehenen planungsrechtlichen Verfahren und Instrumente werden parallel und koordiniert vorangetrieben. Dazu gehören:

- Quartierplan
- Strassensanierungs- und Umgestaltungsprojekt Birmensdorferstrasse inkl. Strassenmutation
- Strassensanierungs- und Umgestaltungsprojekt Zürcherstrasse inkl. Strassenmutation

1.7 Verfahrensablauf

Aufstellung Gestaltungsplanentwurf
Vorprüfung: Überprüfung Gesetzmässigkeit
öffentliche Auflage: Mitwirkung der Bevölkerung
Festsetzung Gemeindeversammlung
Publikation Festsetzung
Rekursfrist 30 Tage
Rechtskraftbescheinigung
Genehmigung durch Baudirektion
Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)

Tabelle 1: Verfahrensablauf

2 Planungs- und baurechtliche Situation

Im kantonalen Richtplan ist das Quartier Leuen-Waldegg dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Ferner sind eine Hauptleitung der Wasserversorgung sowie eine Freileitung über 110 kV der Elektrizitätsversorgung festgehalten. Beide Anlagen werden berücksichtigt.

Im regionalen Richtplan Verkehr ist eine geplante Radwegverbindung eingetragen. Diese wird mit dem Quartierplan Leuen-Waldegg über den „Waldeggweg“ gesichert.

Gemäss gültiger kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) liegt das Gestaltungsplangebiet in der 2- bzw. 3-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Es gilt nach BZO die Empfindlichkeitsstufe III.

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 136 vom 22. Januar 2010) liegt in der unmittelbaren Umgebung des Grossmattbaches eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor. Im Zuge der Entwicklungsüberlegungen wurde eine naturnahe Gestaltung bzw. eine Offenlegung des Grossmattbaches untersucht. Im Rahmen des Quartierplanes wird ein durchgehender Gewässerraum von 11.0 m, differenziert nach Eindolung und Offenlegung, gesichert. Der westliche Abschnitt des Grossmattbaches ist im Rahmen einer Neuüberbauung offen zu legen. Die detaillierten Abklärungen und Ausführungen werden im technischen Bericht zum Quartierplan umschrieben und dargelegt.

Weitere übergeordnete und relevante Planungen und Rahmenbedingungen werden im Quartierplan Leuen-Waldegg erläutert.

3 Erläuterungen zu den Bestimmungen

3.1 Grundlagen und Adressat

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens zu Handen der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der kantonale und regionale Richtplan berücksichtigt werden und wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird.

Der Erläuterungsbericht richtet sich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Im vorliegenden Fall ist dies formell die Baudirektion des Kantons Zürich und die für die Prüfung zuständigen Stellen der kantonalen Verwaltung. Daneben soll der Erläuterungsbericht auch den Gemeindebehörden als Entscheidungsgrundlage für die nachfolgenden Projekte dienen.

3.2 Verfahren zum Erlass des öffentlichen Gestaltungsplanes

Der erste Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplanes wurde zur Vorprüfung bei den kantonalen Stellen eingereicht. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit ihrem Vorprüfungsbericht vom 7. Dezember 2011 Stellung genommen. Auf Grund dieser ersten Vorprüfung und verschiedener Gespräche mit kantonalen Fachstellen wurden Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen. Der ergänzte Gestaltungsplan wurde vom 17.2.2012 bis 17.4.2012 öffentlich aufgelegt (Mitwirkung). Die zweite Vorprüfung des Gestaltungsplanes durch Baudirektion erfolgte mit Datum vom 5. November 2012. Der 2. Vorprüfungsbericht wurde am 27. November 2012 mit Gemeindevertretern, dem Quartierplanverfasser und dem ARE des Kantons Zürich besprochen.

Die Anregungen aus der Bevölkerung sowie die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung werden zusammengefasst, Einwände ausgewertet, der Gestaltungsplan bereinigt und zu den nicht berücksichtigten Einwendungen im Bericht Stellung genommen (siehe Kapitel 4). Der öffentliche Gestaltungsplan Leuen-Waldegg wurde durch den Gemeinderat Uitikon an der Sitzung vom 4. Februar 2013, zu Handen der Gemeindeversammlung zur Festsetzung verabschiedet.

Die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist öffentlich bekannt zu machen. Nach einer 30-tägigen Rekursfrist und Erledigung allfälliger Einsprachen wird der Gestaltungsplan zur Genehmigung an die Baudirektion weitergeleitet. Mit der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion wird der öffentliche Gestaltungsplan in Kraft gesetzt.

Der öffentliche Gestaltungsplan beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Er gibt lediglich den planungsrechtlichen Rahmen für die Überbauung der Grundstücke vor.

3.3 Zweck und Geltungsbereich (Art. 1 – 3)

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan soll eine hohe gestalterische und architektonische Qualität der Überbauungen ermöglicht und grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Für die Überbauungen wird ein angemessener Spielraum und Flexibilität gemäss § 83 PBG gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst einen kleineren Bereich als der Quartierplan Leuen-Waldegg. Einbezogen sind die noch unüberbauten Grundstücke in der Bauzone sowie die bereits überbauten Grundstücke entlang der Birmensdorferstrasse und entlang der Langackerstrasse. Mit dem Einbezug der überbauten Grundstücke kann langfristig eine einheitliche Überbauung erreicht werden. Die übrigen Grundstücke der Erholungszone und der Zone für öffentliche Bauten werden nicht in den Gestaltungsplan einbezogen, da sich die Zweckmässigkeit dieser bestehenden Zonierung im Zonenplan für diese Grundstücke bestätigt hat.

Der Gestaltungsplan orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben der Bauordnung. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die gültige kommunale Bau- und Zonenordnung.

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Vorschriften. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und ist nicht rechtsverbindlich.

Der Vorschlag aus dem Studienauftrag sowie das Referenzprojekt dienen als Messlatte für die Beurteilung von Bauprojektqualitäten. Die Referenzprojekte sind als Nachweis für die Bauvorschriften zu verstehen und rechtlich unverbindlich.

3.4 Bauvorschriften Städtebau (Art. 4 – 10)

3.4.1 Erhöhte gestalterische Anforderungen

Im Gestaltungsplangebiet Leuen-Waldegg werden an Bauvorhaben hohe gestalterische Anforderungen gestellt. Ob eine ortsbaulich und architektonisch hervorragende Gesamtüberbauung erreicht werden kann, entscheidet sich mit dem Vorliegen konkreter Bauprojekte. Die Baubehörde hat daher im Baubewilligungsverfahren, bzw. idealerweise bereits in der Vorbesprechung zwischen Bauherr und Baubehörde, nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung, Ausrüstung und Ausstattung erfüllt. Diese Beurteilung richtet sich nach § 71 PBG, wonach insbesondere die Beziehungen zum Orts- und Landschaftsbild, die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck, Umfang und Gestaltung der Freiflächen, die Wohnlichkeit und Wohnhygiene, die Versorgungs- und Entsorgungslösung sowie Grad und Art der Ausrüstung zu beachten sind.

Teile einer Arealüberbauung können nachträglich geändert werden, sofern mit der Änderung die Voraussetzungen für die Bewilligung der Arealüberbauung gesamthaft erfüllt bleiben.

3.4.2 Gesamtkonzept / Baubereiche

Aufgrund des Überbauungskonzeptes aus dem Studienauftrag wird das Gestaltungsplangebiet in Baubereiche aufgeteilt. Pro Baubereich ist jeweils ein gesamtheitliches Überbauungskonzept einzureichen, mit Angaben betreffend besonders guter Gestaltung (Material, Farbgebung), Nutzungsverteilung (Wohntypen, Gemeinschaftsräume), Vernetzung von Freiräumen (privat, halbprivat, öffentlich), Hauszugänge, Zufahrten, Parkierung (Fahrräder, Motorfahrzeuge) und Etappierung. Mit dem Überbauungskonzept soll sichergestellt werden, dass die Interessen von weiteren im Baubereich betroffenen Grundeigentümern frühzeitig koordiniert und abgesprochen werden und keine Nachteile aus allfälligen Grundstücksunterteilungen entstehen. Die Koordination des Gesamtkonzepts mit allen betroffenen Grundeigentümern muss mit Protokollen, Stellungnahmen, Unterschriften und dergleichen dokumentiert werden.

Die mit Fachpersonen besetzte Baubehörde Uitikon wird in Bauprojektbesprechungen mit Bauherren und Grundeigentümern über zahlreiche „weiche“, nicht klar messbare Qualitätskriterien diskutieren müssen. Zur Unterstützung und Hilfestellung soll es der Baubehörde möglich sein, für eine objektive Beurteilung von Bauvorhaben Gutachter beizuziehen. Die Grösse der Baubereiche mit bis zu 8000 m² Gesamtnutzfläche und der damit verbundenen Tragweite der Projekte rechtfertigt diese Möglichkeit. Die Gutachterkosten sollen der Bauherrschaft überbunden werden können. Die kommunale Gebührenverordnung lässt dies unter Ziffer 6.6 zu.

Die Körnigkeit der Gebäude wird den Projektierenden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Zahl der Gebäude ist für die Gebietsentwicklung jedoch nicht frei, da verschiedene Vorschriften die qualitativen Anforderungen ausreichend umschreiben und sicherstellen. Wie nachstehend noch detaillierter ausgeführt wird, bestehen Vorgaben zu Themen wie Mindest- und Maximalvolumen, Gebäudeformen (rechtwinklig, mit Flachdach und Höhenkotenbeschränkung), Ausrichtung (Parallelität / Orthogonalität), Lage (Pflichtbaulinien und Freiraumkorridore), Arealüberbauungsqualitäten, Nutzung und Erschliessung. Die Volumenstruktur ist selbst in grossen Baubereichen somit in keiner Art und Weise beliebig oder frei, sondern an verlässliche Regeln gebunden. Eine ganz enge Umschreibung der Gebäudezahl ist nicht angezeigt, da eine Kombination von verschiedenen Strukturen über die Baubereiche hinweg möglich und erwünscht ist und ein angemessener Spielraum nach § 83 Abs. 2 PBG belassen werden muss. Die Referenzprojektabklärungen haben den Spielraum aufgezeigt. Ein Richtwert der Gebäudezahl ist in den Vorschriften festgehalten.

In den Baubereichen ist folgende Gebäudezahl anzustreben:

Baubereich	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
Anzahl Gebäude	1	5-7	1	4-5	5-8	6-9	6-9	6-9	3-6	4-6	1-3	2-6	1	1-3	2-4	2-4	2-5

Nachfolgende Darstellungen zeigen mögliche Überbauungsstrukturen.

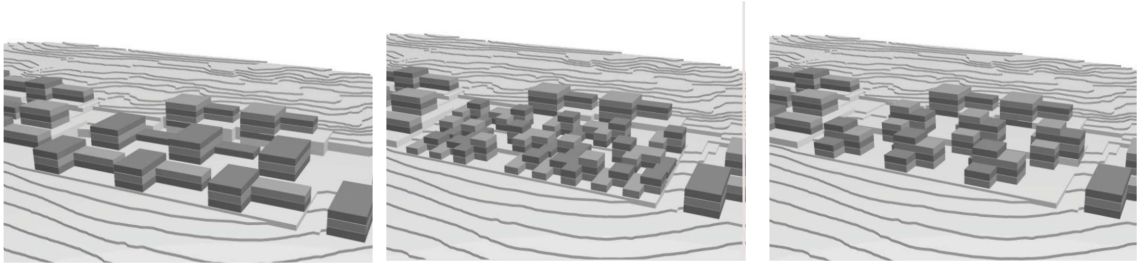


Abbildung 4: Verschiedene Strukturen sind möglich und erwünscht

Durch die rechtwinkligen Gebäude mit paralleler bzw. rechtwinkliger Ausrichtung wird sich die neue Überbauung gut in die bestehende ortsbauliche Struktur einordnen. Die Orthogonalität in der Überbauung und Erschliessung wird für das Gebiet Leuen-Waldegg charakteristisch sein und trotzdem Projektierungsspielräume belassen.

Damit massstabssprengende Grossformen, insbesondere entlang der Bauzonengrenze ausgeschlossen werden können, wurde die Pflicht zur Freihaltung von Freiraumkorridoren in den Obergeschossen von jeweils 25 % der Baufeldlänge vorgeschrieben. Damit wird faktisch die Gebäudelänge begrenzt. Die Gebäudelänge ist gemäss Vorschriften jedoch frei, um Gebäudeverbindungen im Erdgeschoss (z.B. sichtbare Garagengeschosse) zu ermöglichen.

Die Leuengasse bildet das Rückgrat des Quartiers und soll räumlich mit den Hochbauten gefasst werden. Deshalb wird eine Pflicht zum Bau auf die Mantellinie vorgeschrieben.

Damit auf die topografischen Verhältnisse einheitlich reagiert wird, sind Abschnitte entlang von Grundstücksgrenzen mit Stützmauern von mind. 0.7 m Höhe, in Ortsbeton und mit horizontalen Mauerkronen auszubilden. So entstehen private Vorbereiche, welche sich klar von den öffentlichen Räumen abtrennen und einheitlich gestaltet sind. Damit keine abweisenden „Klagemauern“ entstehen, ist die Mauerhöhe auf 2.5 m beschränkt. Sollten diese Mauerhöhen auf Grund von Sachzwängen begründet überschritten werden, so können Überhöhen gestützt auf Art. 17 des GP mit einer Begründung bewilligt werden.

Gebäudevorsprünge für Eingangsüberdachungen, Witterungsschutz oder für spezielle architektonische Formen sind in beschränktem Umfang möglich, solange sie sich noch auf dem eigenen Grundstück befinden. Die Vorzonen entlang der Leuengasse sollen vor solchen Vorsprüngen verschont bleiben, sodass der mit Bäumen durchsetzte Strassenraumkorridor von 14 m Breite gewahrt bleibt. Für Auskragungen in Verkehrsbaulinienbereichen bleibt es vorbehalten, dass die Strasseneigentümerin in Kenntnis um das jeweilige Bauvorhaben sichernde Nebenbestimmungen im Grundbuch verlangt oder die Erstellung von Auskragungen sogar ausschliesst. Gleiches gilt für besondere Gebäude.

Um die topografische Eigenheit aufzunehmen und damit keine Aufschüttungen vorgenommen werden müssen, dürfen in der Baubereichen B und E anfallende Untergeschosse im Grenzabstandsbereich erstellt werden.

Am Waldeggplatz unter der Hochspannungsleitung ist der Baubereich C für einen Pavillon ausgeschieden. Der Pavillon soll nach drei Seiten offen sein und das Dach soll durch ein grossmaschiges Stahlseilnetz gebildet werden. Die Hochspannungsleitung wird heute durch das ewz mit 220 kV betrieben. Dies bedingt einen minimalen Vertikalabstand von 4.7 m zum untersten Leiterseil. Gemäss der Stellungnahme des Eidgenössischen Starkstrominspektorats (ESTI) vom 7. März 2012 kann eine Baubewilligung unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt werden:

- Bei Betrieb mit 220 kV = 4.7 m kleinster Direktabstand
  Bei Betrieb mit 380 kV = 6.3 m kleinster Direktabstand
- An den Überführungswerken sind an gut sichtbarer Stelle Hinweistafeln anzubringen, die angeben, wo im Notfall die sofortige Ausschaltung der Leitung veranlasst werden kann.
- Bei der Erstellung und Erweiterung von Gebäuden im Leitungsbereich einer bestehenden Freileitung muss der Betriebsinhaber der Leitung die notwendigen Massnahmen zum Schutz der Handwerker anordnen und ihre Einhaltung überwachen.
- Die Metallkonstruktionen sind zu erden.

3.4.3 Dichte

Anstatt der allgemein geregelten Ausnützungsziffer gemäss BZO wird für die Grundstücke im Gestaltungsplan pro Baubereich eine maximale Gesamtnutzfläche (GNF) festgelegt. Diese Vorgabe, unabhängig von Grundstücksflächen und Geschossigkeitsdefinitionen, erleichtert die Arbeit aller Beteiligten.

Die im Gestaltungsplan erlaubte Dichte liegt über dem Dichtemass, dass nach gültiger BZO erreicht werden könnte. Diese Verdichtung wird bewusst und gezielt mit der Absicht eines haushälterischen Umgangs mit Bauland angestrebt. Die Studienbeiträge haben ferner auch gezeigt, dass eine erhöhte Dichte sowohl ortsbaulich in der Geländetopografie als auch mit der Standortgunst gut vertretbar ist.

Das Baufeld C liegt im Einflussbereich der Hochspannungsleitung. Sollte diese Hochspannungsleitung aufgehoben und damit der Versorgungskorridor für eine bauliche Nutzung vollständig frei werden, kann die Gesamtnutzfläche von 200 m² um 1900 m² auf insgesamt 2‘100 m² angehoben werden. Damit wird eine langfristige Planungssicherheit erlangt, ohne dass der Sondernutzungsplan überarbeitet und formell angepasst werden muss.

In Art. 7 Abs. 2 GPV wird eine Mindestdichte vorgeschrieben. Damit sollen lockere Einfamilienhäuser- bzw. Villengevierte mit grossen Aussenräumen ausgeschlossen werden. Der Gestaltungsplan sorgt damit für eine dichte Überbauung mit zahlreichen Wohnungen und vielen Einwohnern. Die Forderung einer Mindestausnützung ist gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. b PBG zulässig.

Die nachstehende Grafik zeigt, dass nach gültiger Bau- und Zonenordnung sowohl in der WG2 wie auch WG3 unter Berücksichtigung von sämtlichen Boni und den Nutzungen in Unter- und Dachgeschossen nach gültiger BZO ein Ausnützungsfaktor von rund 0.8 erreicht werden kann.

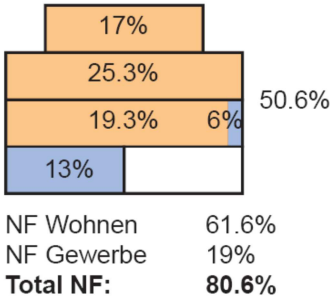


Abbildung 5: Schema WG2

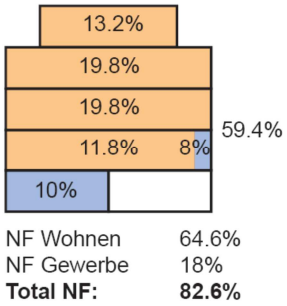


Abbildung 6: Schema WG3

WG2
AZ 40%
Gewerbebonus + 6%
Arealbonus +4.6%

WG3
AZ 46%
Gewerbebonus + 8%
Arealbonus +5.4%

Die folgende Grafik zeigt die Veränderung in m² Gesamtnutzfläche über das gesamte Gestaltungsplangebiet, unterschieden nach überbauten (gelb) und unüberbauten (rot) Grundstücken.

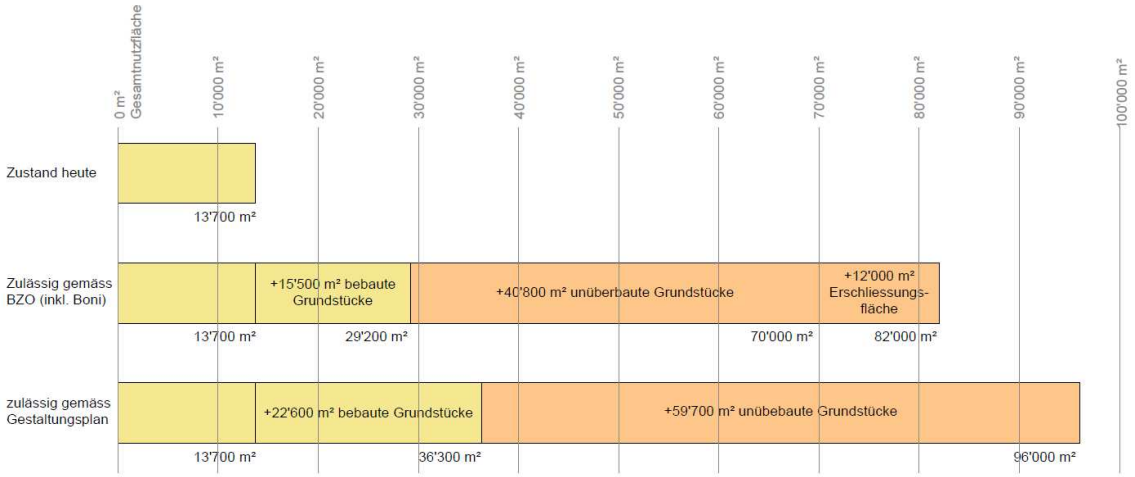


Abbildung 7: Veränderung in der Gesamtnutzfläche

3.4.4 Gesamthöhe und Dachgestaltung

Mit der Festlegung der absoluten Höhenkoten im GP entfällt die Festlegung von Gebäude- und Firsthöhe. Die Höhenkoten orientieren sich am ortsbaulichen Konzept und berücksichtigen den Terrainverlauf bzw. die Höhenlage der künftigen Erschliessungsanlagen.

Über der maximalen Höhenkote dürfen ausschliesslich technische Aufbauten hinausragen. Brüstungen oder andere für die Sicherung der Dachnutzung dienende Anlagen und Gebäudeteile gelten nicht als technische Aufbauten und müssen die Höhenkote respektieren.

Nachstehende Grafik zeigt, dass die Gesamthöhe gemäss BZO mit der GP-Vorschrift der Höhenkoten nicht erreicht wird. Eigentümer von nachbarlichen Grundstücken erleiden damit aus dem Gestaltungsplan keine Nachteile hinsichtlich der Gesamthöhe.

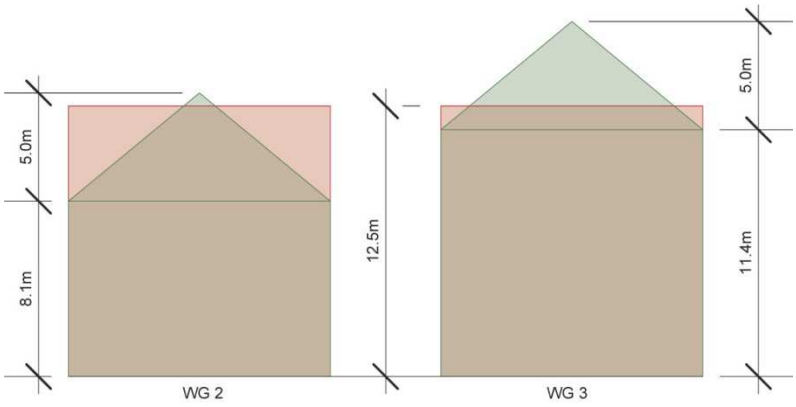


Abbildung 8: Volumen BZO (blau), GP (rot)

Die Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden, weil damit Retentionsmöglichkeiten für Regenwasser geschaffen werden, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zweckmässig angeordnet werden können, gute Belichtungsmöglichkeiten der Nutzflächen erreicht werden und letztlich eine einheitliche Quartiererscheinung gefördert wird.

3.4.5 Nutzungen

Am Waldegg- und Leuenplatz dürfen im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Nutzungen bzw. öffentliche Nutzungen vorgesehen werden, um attraktive, belebte und öffentliche Eingangsbereiche ins Quartier entstehen zu lassen. Darum sind diese Erdgeschoss mit einem Lichtmass von mindestens 3.0 m zu erstellen. Wohnnutzungen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Für die Baubereiche F, G und H, alle zwischen dem Waldegg- und Leuenplatz liegend, gilt ein minimaler Wohnanteil von 80%. Damit sollen reine Büro- oder Dienstleistungsgebäude u.dgl. verhindert werden. Die Südwestlage am Bauzonenrand ist für Wohnen prädestiniert.

Damit ein lebendiges und familienfreundliches Quartier entsteht, werden Überbauungen mit preiswerten Wohnungen, idealerweise auf genossenschaftlicher Basis, angestrebt. Zur Erreichung diese Zieles werden in den Neubaufeldern, die nicht direkt oder unwesentlich an die öffentlichen Freiräume anstossen, die Erstellung von „Kleinwohnungen“ mit je maximal 90 m² Gesamtnutzfläche und mindestens 3 Zimmern verlangt. Dieser Verpflichtung gilt für mindestens 10% der jeweilig realisierten Gesamtnutzfläche je Baubereich. Übertragungen über die Baubereiche hinweg sind zulässig.

3.5 Erschliessung und Freiraum (Art. 11 – 13)

Alle Grundstücke im Neubaugebiet werden über die neu zu erstellende Quartierstrasse Leuengasse erschlossen. Der bestehende Anschluss des Leuenweges an die Birmensdorferstrasse wird für Motorfahrzeuglenker mit Pfosten oder Pollern unterbunden. Die bereits bestehenden Liegenschaften an der Birmensdorferstrasse dürfen weiterhin direkt von und zur Birmensdorferstrasse erschlossen werden (Bestandsgarantie). Bei neubauähnlichen Umbauten oder Neubauten auf den direkt an der Birmensdorferstrasse liegenden Grundstücken ist anzustre-

ben, dass diese rückwärtig erschlossen werden. Bedingung ist, dass die rückwärtige Erschliessung auch mit verhältnismässigem Aufwand erreicht werden kann, was bei den meisten Liegenschaften entlang der Birmensdorferstrasse der Fall sein wird. Nur vier Grundstücke (vgl. nachstehende Grafik) haben keinen direkten Anstoss an die Leuengasse. Im erforderlichen Gesamtkonzept der davon betroffenen Baubereiche B und E wird darzulegen sein, wie diese rückwärtige Grundstückszufahrt geregelt werden soll. Es sind gemeinschaftliche Anlagen anzustreben. Gestützt auf § 222 PBG können die Eigentümer benachbarter Grundstücke durch Verfügung des Gemeinderates oder, wo unmittelbar staatliche Interessen bestehen, durch die Baudirektion, gegenseitig für berechtigt und verpflichtet erklärt werden, bestimmte Bauten, Anlage, Ausstattungen und Ausrüstungen gemeinsam zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sowie hierfür nötige Vorleistungen zu erbringen. Damit kann bei Vorliegen einer Verhältnismässigkeit eine rückwärtige Erschliessung nötigenfalls auch erzwungen werden. Mit dem gleichnamigen Quartierplan werden für diese Grundstücke entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch eingetragen.

Abbildung 9: Rückwärtige Erschliessung

Um den Flächenverbrauch für den MIV möglichst klein zu halten, ist in den Baubereichen B1, L und N nur eine Zufahrt zulässig. Erwünscht sind gemeinsame Tiefgaragen von Baubereichen. Die Garagenverbindung zwischen Baubereichen, wie z.B. zwischen A und B, C und D, L und M sowie N und O, sind erlaubt.

Die Berechnung des erforderlichen Parkplatzbedarfes gemäss der Bau- und Zonenordnung hat zur Folge, dass eine grosse Zahl an Autoabstellplätzen zwingend erstellt werden muss. Für die Bauherrschaften soll der Bauzwang von Abstellplätzen gelockert werden, indem die minimale Zahl an Pflichtabstellplätzen gestützt auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen reduziert wird. Das ganze Gestaltungsplangebiet liegt hinsichtlich der ÖV-Erschliessung in der Güteklasse B.

Ferner soll verhindert werden, dass eine Bauherrschaft sehr viele Autoabstellplätze erstellen kann und damit die Ziele für tiefere Schadstoffbelastungen, weniger Strassenüberlastungen und für eine Verbesserung des Modalsplits unterlaufen würden. Sinngemäss wird das Gebiet Leuen-Waldegg dem Typ 2 gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes zugerechnet. Die Zahl der Pflichtparkplätze wird daher gegen oben beschränkt. Als Mass wird die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen auf der Basis der Güteklasse C angewendet.

Für Parkierungsanlagen eines Mittelverteilers ist eine Parkplatzbewirtschaftung anzustreben. Mit dieser Massnahme wird der Anreiz zur Benützung des öffentlichen Verkehrs erhöht.

Um einen attraktiven Aussenraum und Freiraum zu erreichen, wird die Anzahl oberirdischer Parkfelder beschränkt. Abstellplätze in den Vorzonen sind daher nicht erlaubt. Die privaten Vorzonen können als Sitzplatzbereiche, für Hauszugänge, als Fahrradabstellfläche etc. genutzt werden, dürfen jedoch nicht durch eine Hecke oder ähnlich trennend wirkende Elemente von der Strasse abgetrennt werden. Der Strassenraum soll von Fassade bis Fassade reichen und weitgehend als solcher begehbar sein (vgl. dazu Kap. 3.5 Erschliessung).

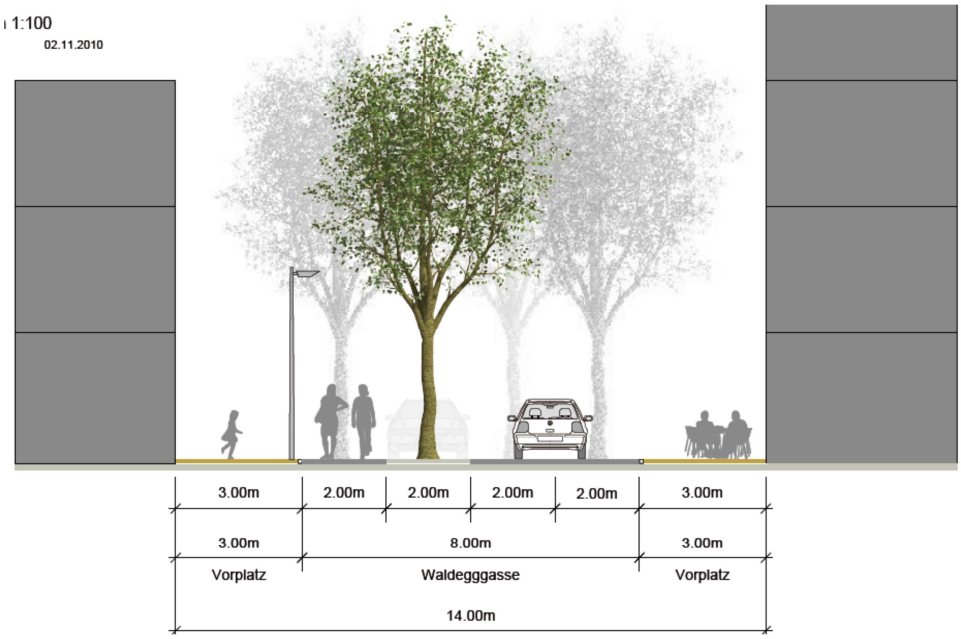


Abbildung 10: Querschnitt Waldegggasse

3.6 Lärmschutz (Art. 14)

3.6.1 Empfindlichkeitsstufen

Mit der gültigen Bau- und Zonenordnung sind die Empfindlichkeitsstufen (ES) rechtsverbindlich zugeordnet worden. Das gesamt Gestaltungsplangebiet liegt gemäss BZO in der ES III. Diese Zuweisung ist weiterhin grundlegend richtig, da am Leuenplatz und am Waldeggplatz gewerbliche Nutzflächen erstellt werden und auch im südlichen, stark dem Verkehrslärm ausgesetzten Gestaltungsplangebiet Mischnutzungen angestrebt werden. Ausnahme bilden einzig die Baubereiche F, G und H, welche in Folge der hervorragenden Lage hinsichtlich Topografie, Aussicht, Lärmschutz und Erschliessung für reine Wohnnutzung sehr geeignet sind. In diesen drei Baubereichen F, G und H wird mit dem Gestaltungsplan daher die ES II festgelegt.

3.6.2 Belastungsgrenzwerte

Teile des Gestaltungsplangebietes sind bereits heute überbaut. Diese Teilgebiete gelten auch als erschlossen und es muss daher im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nachgewiesen werden. In den Baubereichen B2, E, J, K, M2, Q und R gilt somit der Immissionsgrenzwert (IGW) der ES III.

Die unüberbauten Grundstücksflächen innerhalb der Baubereiche A, B1, C, D, F, G, H, L, M1, N, O und P gelten als noch unerschlossen und müssen den Planungswert der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einhalten. Es ist Aufgabe des Gestaltungsplanes, die Einhaltung der Planungswerte gegenüber der stark befahrenen Birmensdorferstrasse und Zürcherstrasse sicherzustellen.

Folgende Planungs-, Immissionsgrenz- und Alarmwerte sind für die ES II und ES III für Wohn- oder gewerbliche Nutzung vorgeschrieben:

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissions-grenzwert		Alarmwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65

Belastungsgrenzwerte für Wohnnutzungen

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissions-grenzwert		Alarmwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
II	60	-	65	-	70	-
III	65	-	70	-	70	-

Belastungsgrenzwerte für Büro- oder gewerbliche Nutzung

3.6.3 Lärmquellen

Birmensdorferstrasse (Staatsstrasse):
Die für die Berechnungen verwendeten Verkehrszahlen und Emissionspegel für die Birmensdorferstrasse wurden dem öffentlichen GIS-Strassenlärm-Informationssystem der Baudirektion des Kantons Zürich entnommen (Stand, 15. Dezember 2011). Das Berechnungsmodell basiert

auf der signalisierten Höchstgeschwindigkeit von Tempo 60 km/h tags und nachts und wurde auf einen Planungshorizont von 10 Jahren ausgelegt. Die Verkehrszahlenbriefe sind im Anhang angefügt.

Aufgrund der künftig beidseitigen Überbauung und der neuen Anschlussknoten muss von einer Fahrgeschwindigkeitsbeschränkung von Tempo 50 (statt Tempo 60) ausgegangen werden. Die Emissionen wurden deshalb mit dem EMPA-Strassenlärmmodell STL86+ auf den Planungshorizont 2021 bereinigt:

Emissionspegel	**bei Tempo 50**	**bei Tempo 60**
Tag	81.1 dB(A)	82.3 dB(A)
Nacht	73.2 dB(A)	74.4 dB(A)

Tabelle 2: Emissionspegel mit Geschwindigkeitsanpassung

Zürcherstrasse (Gemeindestrasse):
Als Grundlage für die Lärmbelastung durch Strassenverkehr auf der Zürcherstrasse wurde die Verkehrsprognose von Jenni + Gottardi (Bericht 2007) angenommen und aus diesen Daten der durchschnittliche, tägliche Verkehr (DTV) berechnet. Jenni + Gottardi geht von Abendspitzenstunden (ASP) für 2008 von 440 Mfz/h aus. Bei der Annahme, dass 9 % des Verkehrs auf die ASP fällt, ergibt sich ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 4900. Der Mehrverkehr aus dem Quartier Leuen-Waldegg beträgt ca. 1600 DTV. Somit ergibt sich eine Gesamtbelastung von 6500 DTV.

Die Emissionen wurden anschliessend ebenfalls mit dem EMPA-Strassenlärmmodell STL86+ mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h und einer 2-prozentigen Steigung berechnet und betragen für den Tag 74.3 dB(A) und für die Nacht 63.6 dB(A).

3.6.4 Lärmberechnung

Mit dem Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Planungswerte nachzuweisen. Für den Nachweis werden die massgebenden Baubereiche des vorliegenden Gestaltungsplanes zugrunde gelegt.

Ermittlung der Lärmbelastung für die Baubereiche E2, D, F, G, H, K, M, Q und R:
Die Lärmbelastung in den obigen Baubereichen wurde mit dem Berechnungsprogramm CadnaA, Version 4.2.139 (Ausbreitungsmodell STL-86+) exemplarisch an fünf Gebäuden mit Wohnnutzung ermittelt (vgl. Situationsplan1).

Die Gebäude weisen bis zu vier Stockwerke auf und die Empfangspunkte (EP) der Erdgeschosse (EG) befinden sich zum Teil deutlich (bis zu 9 m) unterhalb der Birmensdorferstrasse.

Bau-bereich	Haus-bezeichnung	EP EG unterhalb der Strasse in m
F	HLP A	9 m
E2	HLP B	5.4 m
H	Stutz A	4.4 m
L	Stutz B	1 m
M1	Leuenplatz	0.4 m

Abbildung 11: Situationsplan 1 aus CadnA

Zur Ermittlung der Immissionen wurde an allen Gebäuden auf jedem Stockwerk an der exponiertesten Fassade Empfangspunkte (EP) gesetzt. Die Lärmbelastung der strassenabgewandten Baufelder (Stutz A, HLP A) wurde in der Tabelle 1 ohne die neu geplanten Häuser in der davor liegenden Reihe (Stutz B, HLP B) berechnet (vgl. Situationsplan 2).

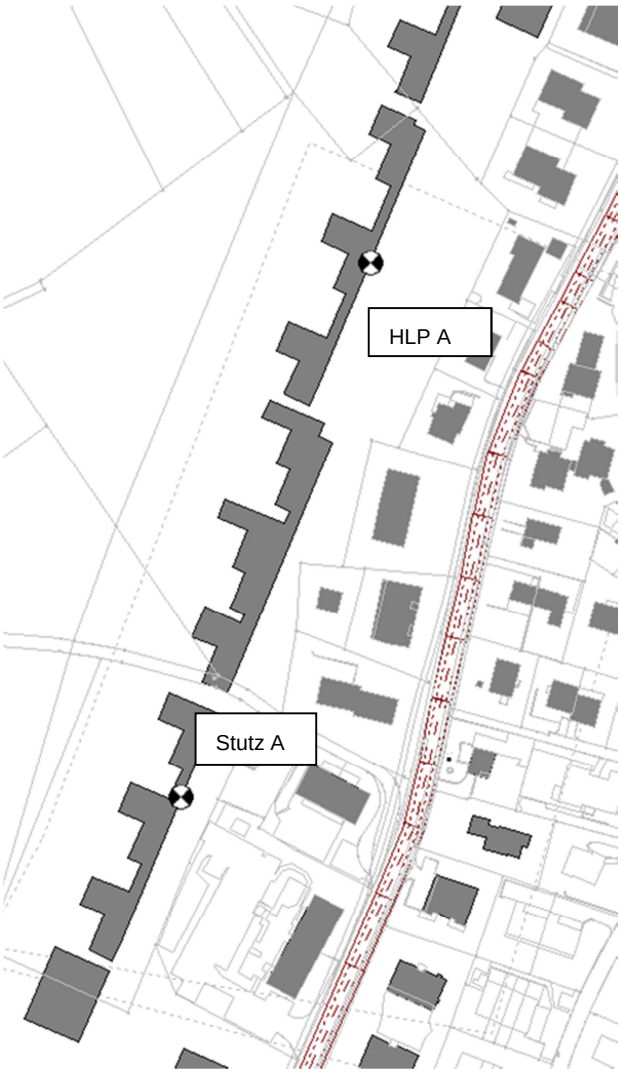


Abbildung 12: Situationsplan2 aus CadnaA (Berechnungssituation für Lärmbelastung HLP A und Stutz A)

In der Tabelle 1 sind die Lärmimmissionen der 5 Gebäude zusammenfassend dargestellt. Die Pegel werden mit den Belastungsgrenzwerten verglichen und sind bei Überschreitungen farblich gekennzeichnet.

Tabelle 1: Lärmimmissionen Quartierplan Leuen

					Pegel Lr		IGW		PW	
					Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ID	**ES**	**Baub.**	**Bezeichnung**		**(dBA)**	**(dBA)**	**(dBA)**	**(dBA)**	**(dBA)**	**(dBA)**
lp.0	III	M1	Leuenplatz M1, EG		57	49			**60**	**50**
lp.1	III	M1	Leuenplatz M1, 1.OG		58	50			**60**	**50**
lp.2	III	M1	Leuenplatz M1, 2.OG		58	50			**60**	**50**
lp.3	III	M1	Leuenplatz M1, 3.OG		58	50			**60**	**50**
lp.4	III	M1	Leuenplatz M1, 4.OG		58	50			**60**	**50**
stA.0	II	H	Stutz A EG	hintere Reihe	52	44			**55**	**45**
stA.1	II	H	Stutz A 1.OG	hintere Reihe	56	48			**55**	**45**
stA.2	II	H	Stutz A 2.OG	hintere Reihe	57	49			**55**	**45**
stA.3	II	H	Stutz A 3.OG	hintere Reihe	58	50			**55**	**45**
stB.0	III	K	Stutz B EG	vordere Reihe	56	48	**65**	**55**		
stB.1	III	K	Stutz B 1.OG	vordere Reihe	59	51	**65**	**55**		
stB.2	III	K	Stutz B 2.OG	vordere Reihe	60	52	**65**	**55**		
hA.0	II	F	HLP A EG	hintere Reihe	49	41			**55**	**45**
hA.1	II	F	HLP A 1.OG	hintere Reihe	53	45			**55**	**45**
hA.2	II	F	HLP A 2.OG	hintere Reihe	55	47			**55**	**45**
hA.3	II	F	HLP A 3.OG	hintere Reihe	56	48			**55**	**45**
hB.0	III	E	HLP B EG	vordere Reihe	52	44	**65**	**55**		
hB.1	III	E	HLP B 1.OG	vordere Reihe	59	50	**65**	**55**		
hB.2	III	E	HLP B 2.OG	vordere Reihe	59	51	**65**	**55**		

Legende:
ID: Empfangspunkt im Berechnungsprogramm CadnaA
ES: Empfindlichkeitsstufe
IGW Immissionsgrenzwert
PW Planungswert
Überschreitung Planungs- oder IGW-Wert

Ermittlung der Lärmbelastung für die Baubereiche A, B1:
Weil Neubauten in der ersten Bautiefe nicht von der Abschirmung durch bestehende Gebäude profitieren, ist es aureichend, mit der Abstandsdämpfung und dem Aspektwinkelverlust die verbleibende Lärmimmission zu berechnen.

Die Distanz zur Zürcherstrasse beträgt ca. 20 m für die Nordostfassade beider Baubereiche. Somit kann man von einer Dämpfung[1] von ca. 13 dB(A) ausgehen. Da die Planungswerte der ES III immer noch knapp überschritten werden, kann man für die Lärmimmission der Seitenfassaden (Winkel zur Strasse beträgt nur noch 90°) mit einem Aspektwinkelverlust[2] von 3 dB(A) rechnen. Dies gilt allerdings beim Baubereich B1 nur für die nordwestliche Seitenfassade. Die südöstlichen und südwestlichen Fassaden sind durch die Birmensdorferstrasse so stark belastet, dass der Planungswert der ES III sowieso nicht eingehalten werden kann.

[1] Formel Abstandsdämpfung = 10 * log(Distanz)
[2] Formel Aspektwinkelverlust = 10 * log (180/Winkel)

Mit diesen Einschränkungen ist die Einhaltung des PW der ES III bei den Baubereichen A und B1 gegeben.

Baubereich	**Emission Strasse**		**Abstandsdämpfung von 13 dB(A)**		**Aspektwinkelverlust von 3 dB(A)**	
	Tag	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
A, B1 (nur Nordwestfassade)	74.3 dB(A)	63.6 dB(A)	61.3 dB(A)	50.6 dB(A)	58 dB(A)	48 dB(A)

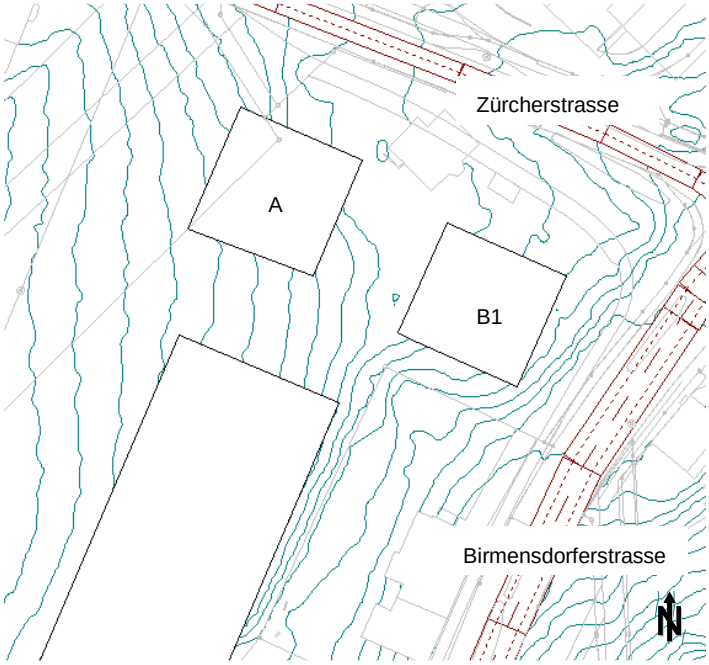


Abbildung 13: Situationsplan3 aus CadnaA

Ermittlung der Lärmbelastung für die Baubereiche N, O und P:
Auch bei diesen Baubereichen wird es sich um Neubauten in der ersten Bautiefe handeln, weshalb ebenfalls mit der Abstandsdämpfung und dem Aspektwinkelverlust die verbleibende Lärmimmission berechnet werden kann.

Die Distanz zur Birmensdorferstrasse beträgt ca. 15 m, was einer Abstandsdämpfung[3] von ca. 12 dB(A) entspricht. Weil der Verkehr der Birmensdorferstrasse mehr Lärm emittiert (Tag: 81.1 dB(A), Nacht: 73.2 dB(A)) als jener der Zürcherstrasse muss der Aspektwinkelverlust[4] auch viel grösser ausfallen. Die PW der ES III für die Baubereiche N, O und P können somit nur eingehalten werden, falls der Winkel unterhalb von ca. 11° liegt.

[3] Formel Abstandsdämpfung; Abstandsdämpfung = 10 * log(Distanz)
[4] Formel Aspektwinkelverlust: Aspektwinkelverlust = 10 * log (180/Winkel)

Baubereich	Emission Strasse		Abstandsdämpfung von 12 dB(A)		Aspektwinkelverlust von 12 dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
N, O, P	81.1 dB(A),	73.2 dB(A)	69.1 dB(A)	61.2 dB(A)	57 dB(A)	49 dB(A)

3.6.5 Fazit / Vorschriften

Bei Neubauten in den der Birmensdorfertrasse zugewandten Baubereiche B2, E und K wird der Immissionsgrenzwert (ES III) eingehalten. Auch beim Leuenplatz kann der Planungswert im Bauberich M1 trotz Baulücke zwischen den Baubereichen N und O eingehalten werden. In den Baubereichen B2, E, J, K, L, M, Q und R sind daher keine Vorschriften gegen Verkehrslärm der Birmensdorferstrasse notwendig.

Bei ostseitig orientierten Empfangspunkten in den der ES II zugewiesenen Baubereichen F, G und H wird der Planungswert in den oberen Stockwerken überschritten. Bei der momentanen Überbauung beträgt der Schalleinfallswinkel (Empfangspunkte Stutz A und HLP A) ca. 40°. Mit einem Schalleinfallswinkel von maximal 10° bleibt d er maximal zulässige Planungswert von 45 dB(A) im kritischen 3. OG eingehalten. Die Gestaltungsplanvorschriften sind entsprechend formuliert worden. Die Schliessung von Baulücken in den Baubereichen E, J und K bietet eine aussichtsreiche Chance, den Schalleinfallswinkel in den Baubereichen F, G und H auf dieses Mass zu verkleinern.

Die Berechnungen zeigen ferner, dass in den der ES III zugewiesenen Baubereichen B1 (Südost- und Südwestfassade), N, O und P entlang der Birmensdorferstrasse Empfangspunkte von Wohnungen einen Schalleinfallswinkel von maximal 11° aufweisen dürfen. Dies hat zur Folge, dass Empfangspunkte faktisch nur strassenabgewandt angeordnet werden dürfen. In den Vorschriften ist ein maximaler Schalleinfallswinkel von 10° festgelegt.

Damit in den Baubereichen O und P mit langegezogenen Baukörpern eine effektiver Lärmriegel für die Baubereiche M, Q und R erreicht werden kann, sollen „kurzfassadige“ Punktbauten vermieden werden. Der Gestaltungsplan schreibt daher vor, dass mindestens 80 % der Längsabwicklung mit schallschutzwirksamen Erdgeschossen überbaut werden müssen.

Entlang der kommunalen Zürcherstrasse überschreiten strassenzugewandte Empfangspunkte der Baubereiche A und B1 den Planungswert minimal. Die GP-Vorschrift verlangt in Interpretation der vorgeschriebenen Orthogonalität einen Schalleinfallswinkel von maximal 90°. Für Büro-/Gewerberäume, für welche der Grenzwert um 5 dB leichter ist, sind keine Erleichterungen in den Vorschriften berücksichtigt.

Zur Visualisierung der Lärmausbreitung sind in den nachfolgenden Abbildungen vertikale und horizontale Raster der verschiedenen Gebäude aufgeführt. Weil bezüglich Einhaltung der Grenzwerte die Nachtwerte entscheidend sind, werden auch die Nachtraster abgebildet.

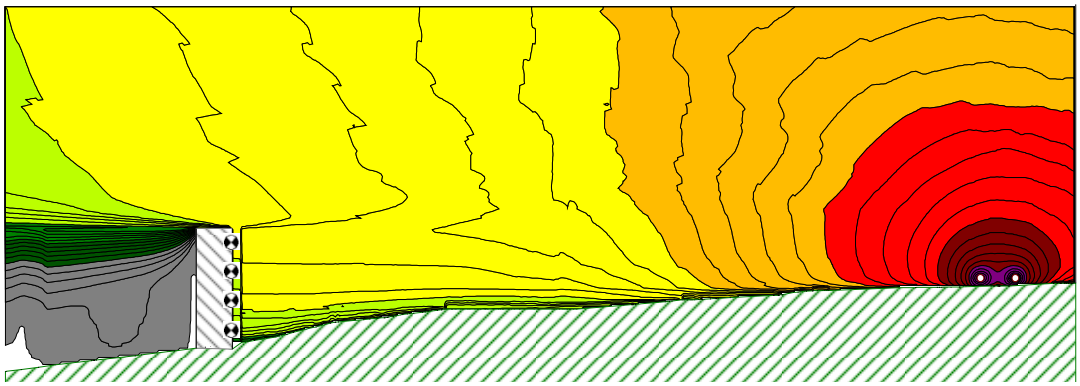


Abbildung 14: Stutz A, Schnitt durch unüberbauten Baubereich

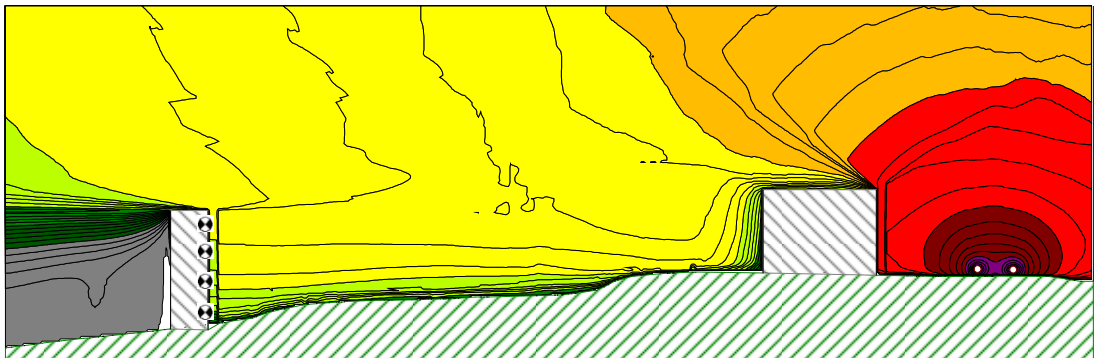


Abbildung 15: Stutz A, Schnitt überbauter Baubereich

Legende:

- > 35.0 dB
- > 40.0 dB
- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB
- > 80.0 dB
- > 85.0 dB

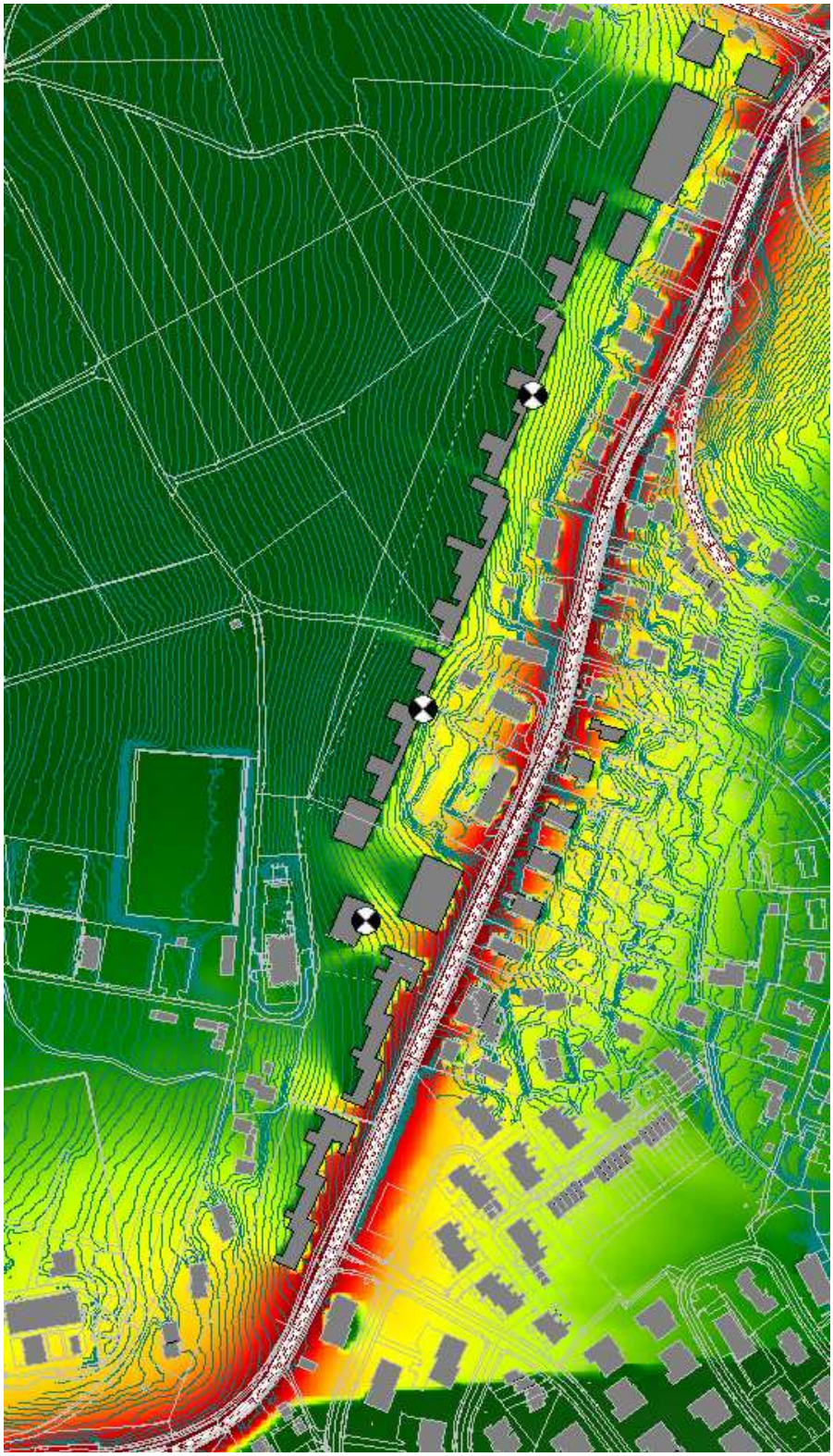


Abbildung 16: horizontales Raster, 4.5 m über Boden, nachts (vgl. vorstehende Legende)

3.7 Energie (Art. 15)

Um den Gedanken der Nachhaltigkeit möglichst gut umzusetzen, sind die neuen Bauten mindestens im Minergiestandard-P® oder einer gleichwertigen Lösung zu erstellen. Detaillierte Hinweise sind unter www.minergie.ch zu entnehmen.

Für die Versorgung des Gebietes mit Energie besteht keine Grundlage über einen kommunalen Energieplan. Für die Versorgung mit Wärme über einen Nahwärmeverbund wurden erste Abklärungen getroffen und Kontakte geknüpft. Auf eine verbindliche Verpflichtung für den Anschluss an einen Nahwärmeverbund im Gestaltungsplan wird verzichtet.

4 Nicht berücksichtigte Einwendungen

In der öffentlichen Auflage zur Mitwirkung am Gestaltungsplan Leuen-Waldegg sind drei Einwendungen eingegangen. Die nicht berücksichtigten Einwendungen werden nachfolgend begründet:

Casida Wohnbau AG, vertreten durch Patrick Bücheler
Art. 5 Abs. 2 GPV erlaubt die Unterteilung von Grundstücken nur in Verbindung mit einem bewilligungsfähigen Projekt. Dieser Absatz sei zu streichen, weil die Eigentumsteilung von einem Grundeigentümer auf zwei Grundeigentümer vor der Projektentwicklung geplant ist.

Art. 5 Abs. 2 GPV soll verhindern, dass die grossflächigen Baubereiche frühzeitig in einzelne kleine Baugrundstücke unterteilt werden, welche dann zusammenhangslos, ohne Rücksicht auf die Nachbargrundstücke, einzeln entwickelt werden. Der Verzicht auf frühzeitige Abparzellierungen soll die Bestrebungen, nämlich ein Gesamtkonzept (in Planung und möglichst auch in der Realisierung) je Baubereich zu erreichen, unterstützen. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 7 GPV regelt die Dichte mit der Zuweisung von Gesamtnutzflächen. Die Realisierung der Gesamtnutzfläche wird in Bezug auf die im Baufeld M zugewiesene Grundstücksform in Frage gestellt. Es sei ein Vorschlag zu unterbreiten, welcher eine einwandfreie und möglichst autonome Realisierung in der geplanten Dichte zulässt. Zudem könne das Referenzprojekt im Baubereich M1 nicht wie geplant realisiert werden, da es den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhält.

Die Gesamtnutzfläche wird gestützt auf Art. 7 Abs. 3 GPV proportional nach der Grundstücksfläche aufgeteilt. Die minimale GNF richtet sich nach Art. 7 Abs. 2 GPV und die maximale GNF nach Art. 7 Abs. 4 GP. Die Zuweisungsfrage im Baufeld M erübrigt sich, weil die Baufelder M1 und M2 auf die Grundstücksform und damit auf die Eigentumsverhältnisse abgestimmt werden. Damit verbessert sich auch die Projektierungsfreiheit im Baufeld M1. Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Referenzprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan erarbeitet wurde. Optimierungen und Grundrissanpassungen sind im Zuge der Bauprojektierung vorzunehmen.

Für den Baukörper im Baubereich N sollte eine Anlieferung geplant werden, beispielsweise zwischen den Baubereichen N und O.

Der öffentliche Freiraum zwischen den Baubereichen N und O sichert eine direkte Verbindung vom Leuenplatz zur neuen Bushaltestelle und zur Fussgängerquerungsstelle über die Birmensdorferstrasse. Auf diesen öffentlichen Freiraum kann nicht verzichtet werden. Die angedachten

Garagenzufahrten für die verschiedenen Baubereiche sind im Plan „Vorprojekt öffentlicher Aussenräume“ mit schwarzen Dreiecken eingezeichnet. Die Anlieferungen dürfen nur via die Leuengasse und nicht direkt ab Birmensdorferstrasse erfolgen. Die Lage wird jedoch nicht vorgeschrieben und kann vom Grundeigentümer selber festgelegt werden. Eine dem Baubereich seitlich angeordnete Anlieferung ist möglich.

Zur Verbesserung des Projektierungsspielraumes seien die Maximalkoten (Art. 8 GPV) im Baufeld L auf 589.0 m. ü. M. (statt 587.5) und 583.0 m. ü. M. (statt 581.5) anzuheben.

Antwort: Die Grundeigentümer gehen davon aus, dass die Gebäude im Baufeld L bergseitig 5-geschossig in Erscheinung treten dürfen. Dies hat zur Folge, dass talseitig 6-geschossige Fassaden in Erscheinung treten. Die eher grossvolumigen Baukörper können mit vier Vollgeschossen den Leuenplatz ausreichend fassen und begrenzen. 5-geschossige Baukörper sind dafür nicht notwendig. Es wäre nicht nachvollziehbar, wieso im Baufeld L höher gebaut werden darf, als im höher liegenden Baufeld H. Die maximalen Höhenkoten werden nicht angepasst. Dem Begehren wird nicht entsprochen.

In den GP-Vorschriften (Art. 10 GPV) seien für öffentlich genutzte Flächen wie Kindergarten, Kinderhort oder Spitex zusätzliche Gesamtnutzflächen im Sinne eines Bonus vorzusehen.

Antwort: Die Dichte wird mit dem GP gegenüber der BZO angehoben. Auf weitere GNF wird verzichtet. Die langfristige Kontrolle ist ohnehin schwierig. Das Begehren wird nicht berücksichtigt.

Unter dem Artikel 14 GPV wird vorgeschrieben, dass nach Minergie-P gebaut werden muss. Die Bauweise nach Minergie-P führt in den Detailausbildungen zu massiven Mehrkosten. Diese sind in der Realisation von Mietwohnungen ein Killerfaktor und beeinträchtigen die Realisation der Baufelder sehr stark. Die Vorschrift soll „nur“ den Minergie-Standard umfassen.

In der Gemeinde Uitikon soll für neue Quartierentwicklungen der Massstab hoch gesetzt werden. Mit Minergie-P wird ein hoher Standard erreicht. Es wurde bewusst auf die Festlegung von Minergie-P-eco, Minergie-A oder Minergie-A-eco verzichtet. Die Gemeinde hat sich von einer unabhängigen Fachperson beraten lassen. Minergie P ist bei Um- und Neubauten vielfach erprobt und hat sich bewährt. Auch bei den langgezogenen ost-westorientierten Baukörpern ist Minergie P zu erreichen. Die Mehrkosten stehen mit dem Mehrwert und den Energiekosteneinsparungen in einem gesunden Verhältnis. An der Vorschrift wird festgehalten. Dem Begehren wird nicht entsprochen. Untenstehend werden die Minergie-Standards miteinander verglichen.

Minergie-Standards im Vergleich: Konzeption für Neubauten			
	MINERGIE® Niedrigenergiebauten	MINERGIE-P® Niedrigstenergiebauten	MINERGIE-A® Plusenergiebauten
Minergie-Kennzahl Wärme	38 kWh/m²a (3,8 Liter Heizöl)	30 kWh/m²a (3 Liter Heizöl)	0 kWh/m²a
Primäranforderung (Heizwärmebedarf)	90 % der gesetzlichen Anforderungen	60 % der gesetzlichen Anforderungen	90 % der gesetzlichen Anforderungen
Dichtigkeit der Gebäudehülle	keine Anforderung	Luftwechsel unter 0,6/h bei 50 Pascal Druckdifferenz	
Aussenluftzufuhr	Systematische Lufterneuerung erhöht Wohnkomfort und reduziert Energiebedarf.		
Hilfsenergie Wärme	nicht berücksichtigt	berücksichtigt	
Haushaltstrom	keine Anforderung	Bestgeräte. Für Bürobauten: Beleuchtung gemäss SIA-Norm	Bestgeräte, Bestbeleuchtung
Graue Energie	keine Anforderung	keine Anforderungen	unter 50 kWh/m²a
Kombinations-möglichkeiten	mit ECO kombinierbar		
	–	mit Minergie-A kombinierbar	mit Minergie-P kombinierbar
Mehrkosten	höchstens 10 %	höchstens 15 %	keine Anforderungen
Anmerkungen	Minergie ist der Basisstandard. Die Anforderungen an die Gebäudehülle entsprechen jenen der Kantone mit den strengsten Vorgaben.	Minergie-P ist eine Niedrigstenergiebauweise, die eine sehr gute Bauhülle voraussetzt.	Minergie-A ist eine präzis definierte Form des Null- oder Plusenergiehauses. Der Standard ist nur mit Nutzung von Sonnenenergie am Gebäudestandort erreichbar.

Abbildung 17: Minergiestandards im Vergleich, www.minergie.ch

Im Artikel 16 wird für die Bewässerung der Gartenanlagen die Nutzung von unverschmutztem Regenwasser vorgeschrieben. Dieser Artikel ist zu entfernen, da die Kosten für eine Regenwasseranlage zu hoch sind und in einer Trockenperiode sowieso Trinkwasser verwendet werden muss. Um eine Regenwasseranlage zu betreiben, muss der Investor diesen ökologischen Gedanken mittragen.

Bei einer Regenwasseranlage kann das anfallende Wasser gespeichert werden und über Trockenperioden hinweg Wasser spenden. Die Nutzung des Regenwassers ist nachhaltig. Es wird damit auch ein Beitrag zur Regenwasserretention geleistet. Das Begehren wird nicht berücksichtigt.

Barbara Huber
Frau Barbara Huber wünscht, dass die neue Überbauung sich besser in die bestehende Umgebung einbettet. Zudem ist nicht verständlich, dass neu Flachdächer ausgestaltet werden sollen, was in Uitikon bis heute nicht existiert. Zudem wird die Sicht der bestehenden Bauten wesentlich zugebaut. Zudem soll die Materialisierung der Gebäude stärker vorgeschrieben werden, damit nicht eine riesige Betonwüste entstehen kann. Es ist auch fraglich, wie viele Lebensmittel-Geschäfte in Uitikon wirklich rentieren.

Das ganze Gestaltungsplangebiet ist schon seit Jahrzehnten rechtskräftig der Bauzone zugewiesen. Es musste immer davon ausgegangen werden, dass das Gebiet einmal überbaut und

damit die heutige Aussicht geschmälert wird. Mit dem Überbauungskonzept und dem Gestaltungsplan wird sehr wohl auf bestehende Liegenschaften eingegangen. Die Gebäudehöhen werden mit einer maximalen Höhenkote festgelegt. Die zulässigen Gesamthöhen werden gegenüber den möglichen Höhen gemäss BZO sogar verkleinert. Mit dem Flachdach können die Grundeigentümer letztlich weniger hoch bauen, als sie ursprünglich nach bestehender Bauordnung hätten bauen können.

Die Materialisierung wird mit den erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen im Zuge des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Auf eine Materialvorschrift wird bewusst verzichtet, sodass auch ein Spielraum offen bleibt.

In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezonen ist bereits nach gültiger Bauordnung das Bauen mit Flachdach erlaubt. Es trifft nicht zu, dass bisher keine Flachdachbauten in Uitikon erstellt wurden.

Eines auf Nutzungskonzepte spezialisiertes Unternehmen hat Uitikon analysiert und ausgewiesen, dass im Gebiet Leuen-Waldegg öffentliche Nutzungen durchaus willkommen sind. Die Grösse, die Art und ob überhaupt ein Lebensmittelgeschäft im Gebiet Waldegg realisiert werden soll, entscheiden die Grundeigentümer.

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Im Bereich der Kreuzung Birmensdorferstrasse- Zürcherstrasse bei der Waldegg besteht sowohl in Nord-Südrichtung ein Wildtieraustausch vom südlichen Landwirtschaftsgebiet in den Wald Richtung Altstetten als auch ein west-östlicher Austausch in den Wald Richtung Üetliberg. Folgende Massnahmen wären für die Aufrechterhaltung des Wildtieraustausches zu prüfen:

- *Bei der Anordnung der Gebäude und Erschliessungsstrassen im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanes einen Grünkorridor vorsehen.*
- *Es sollen möglichst keine neuen Fallen entstehen, aus denen die Tiere nicht mehr herausfinden.*
- *Die Umgebungsgestaltung sollte Wiesenflächen mit Gebüsch als Trittsteinbiotope anbieten.*
- *Bei der Planung ist der Beizug des Wildhüters, der örtlichen Jagdgesellschaft bzw. des zuständigen Försters empfehlenswert.*

Der Waldeggplatz wird so ausgestaltet, dass eine offene, zugängliche Platzfläche entsteht. Es werden keine Fallen für Wildtiere entstehen. Ein separater Grünraumkorridor kann nicht freigehalten werden, da die Quartiererschliessung nicht verschoben werden kann. Der Fusswegkorridor unterhalb der Hochspannungsleitung kann von Wildtieren hindernisfrei genutzt werden.

HLP Architekten AG /ADT Innova AG im Namen der Allgem. Gütergemeinschaft Huber
Im Gestaltungsplan sind die maximal zulässigen Gesamtnutzflächen zu erhöhen. Im Baubereich A von bis 2100 m² auf neu 2700 m², im Baufeld B von bisher 7100 auf 8300 m² und im Baufeld D von 5‘900 auf 6900 m² GNF.

Antwort: Die Zuweisung der Gesamtnutzflächen für einzelne Baubereiche muss in einer Gesamtbetrachtung des ganzen Gestaltungsplangebietes beurteilt werden. Die Gemeinde hat die Dichtemasse in Bezug auf das Referenzprojekt überprüft und ist zur Erkenntnis gelangt, dass das Dichtemass am Waldeggplatz und am Leuenplatz mit entsprechenden öffentlichen Freiräumen höher sein muss bzw. darf als in den übrigen Baufeldern. Die Gemeinde kann das Begehren nur teilweise berücksichtigen.

Das Baufeld C ist mit seiner Parkplatzanlage und als Platzabschluss möglichst bald zu realisieren und die Eigentümer des Baufeldes A und B sind an einer Mitbenutzung der Parkplätze für Besucher und Kunden interessiert.

Antwort: Die gewünschte Lösung kann nur in Absprache zwischen den betroffenen Eigentümern erreicht werden. Der Gestaltungsplan nimmt keinen Einfluss auf den Realisierungszeitpunkt. Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Art. 7 Abs. 5 GPV, betreffend die Pflicht zur Erstellung von 10% Kleinwohnungen, sei für das Baufeld D2 aufzuheben.

Antwort: Die Gemeinde Uitikon ist daran interessiert, dass ein guter Wohnungsmix, mit einem Anteil an preiswerten Familienwohnungen, erstellt wird. Da der Preis einer Wohnung nur schwer gesteuert oder kontrolliert werden kann, soll dies über die Beschränkung der Wohnungsgrösse erreicht werden. Damit sollen auch preiswertere „Klein-Wohnungen“ zur Verfügung gestellt werden. Übertragungen des Anteils über die Baufelder hinweg sind zulässig und erhöhen die Flexibilität. Das Baufeld D2 unterscheidet sich nicht von anderen Baufeldern. Die Vorschrift wird beibehalten und das Begehren damit nicht berücksichtigt.

Arjang Azarsa (neu Kat.-Nr. 3411), Willy Mathys (neu Kat.-Nr. 995) und Abdelaziz und Hedwig Abid (neu Kat.-Nr. 888)
Die Grundeigentümer sind gegen die zugelassene Gebäudehöhe, welche der WG3-Zone entspricht.

Antwort: Die zulässigen Gesamthöhen werden gegenüber den möglichen Höhen gemäss BZO sogar verkleinert. Ausnahmen bilden lediglich Baubereiche am Leuenplatz und Waldeggplatz. Mit den festgelegten Höhenkoten wurde darauf geachtet, dass durch eine Staffelung auch die hinterliegenden Grundstücke im obersten Geschoss Aussicht geniessen können.