

# Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalde

Erläuternder Bericht



---

Verfasser:

Ingenieur- und Vermessungsbüro  
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG  
In der Luberzen 19, 8902 Urdorf

---

Ausfertigung für:

Datum: 22. Juni 2007

**INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

1.	AUSGANGSLAGE .....	1
2.	ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN BESTIMMUNGEN.....	1
3.	VERFAHREN .....	8

**ANHANG**

NACHWEIS MÖGLICHE BAUKUBEN .....	9
----------------------------------	---

## 1. AUSGANGSLAGE

Das Areal zwischen Mühlehaldenstrasse und Reppisch ist in der zweiten Bautiefe nicht erschlossen und unterliegt gemäss Zonenplan der Gestaltungsplanpflicht. Zusammen mit dem Quartierplan "Mühlehalde" wird im Sinne von § 129 Abs. 1 PBG<sup>1</sup> der Gestaltungsplan festgesetzt. Ziel des Gestaltungsplans ist es, eine besonders gute Lösung bezüglich der Hangeingliederung von Neubauten und der Verkehrserschliessung zu ermöglichen (Art. 26 b BauO).

Laut Zonenplan ist innerhalb des Gestaltungsplanareals die erste Bautiefe entlang der Mühlehaldenstrasse der Quartiererhaltungszone QZ zugewiesen. Das restliche, reppischseitig gelegene Gebiet befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone W2 30%.

Die Bauordnung gestattet in der Zone W2 30% nebst den "normalen" Gebäuden mit übereinanderliegenden Geschossen auch Terrassenhäuser (Art. 21a BauO). Terrassenhäuser sind besonders geeignet für eine gute Hangeingliederung und sollen daher mit dem Gestaltungsplan gefördert werden. Allerdings sind aufgrund der geringen Parzellentiefe bei den meisten Parzellen Terrassenhäuser nicht möglich.

Die in der Bauordnung ebenfalls als Zweck des Gestaltungsplanes genannte Verkehrserschliessung ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes sondern wird mit dem Quartierplan abschliessend festgelegt. Hingegen wird mit dem Gestaltungsplan die Gebäudestellung optimal auf die Verkehrserschliessung abgestimmt.

## 2. ERLÄUTERUNG DER EINZELNEN BESTIMMUNGEN

Nachfolgend werden, wo dies erforderlich ist, die einzelnen Bestimmungen erläutert:

### **Art. 3 (Geltungsbereich)**

Der Perimeter des Gestaltungsplanes entspricht genau dem Gebiet, welches gemäss Zonenplan gestaltungsplanpflichtig ist.

### **Art. 4 (Ergänzendes Recht)**

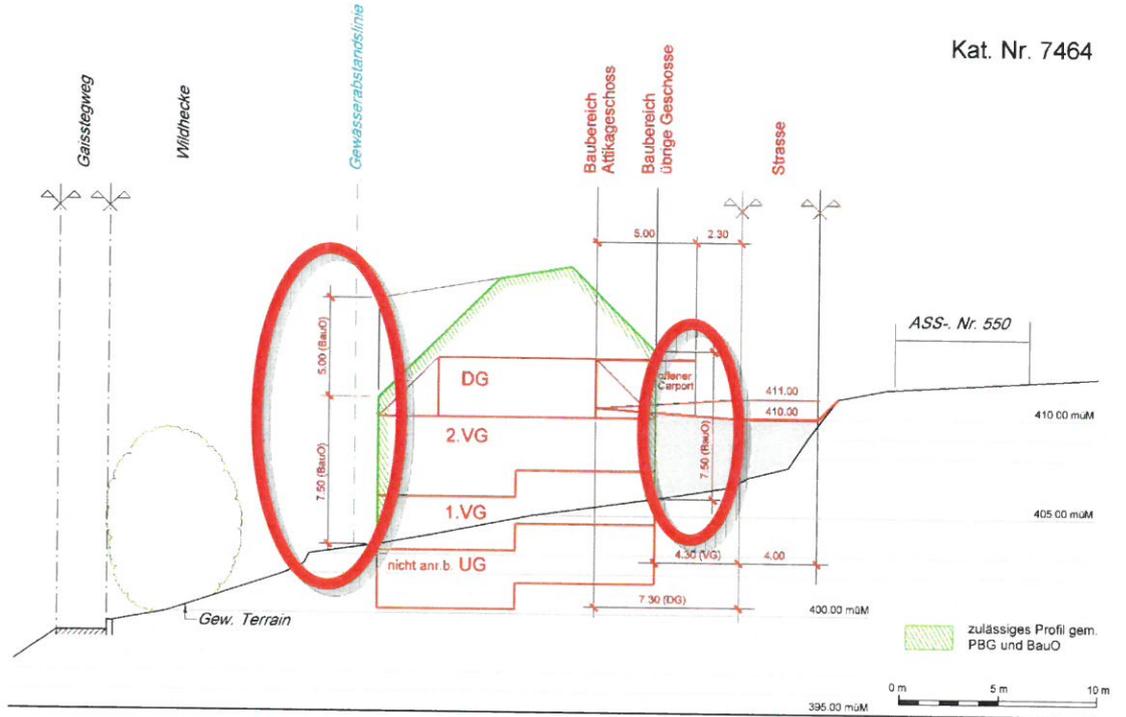
Die folgenden schematischen Querschnitte durch die Grundstücke Kat.-Nrn. 7464 und 7466 zeigen, dass es möglich ist, unter Einhaltung von Gebäude- und Firsthöhe gemäss Bauordnung, Neubauten unter Berücksichtigung der schwierigen Hangsituation und des hochliegenden Zufahrtsweges in den Hang einzufügen.

---

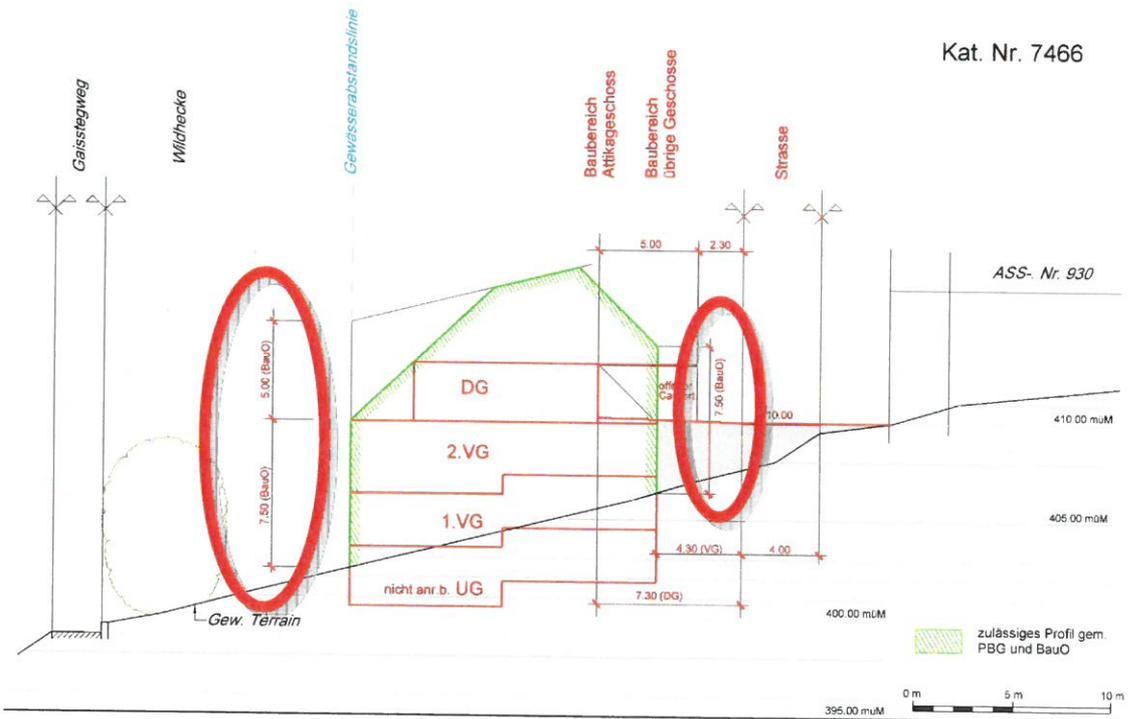
<sup>1</sup> Laut § 129 Abs. 1 PBG können mit dem Quartierplan unter den hierfür geltenden Voraussetzungen und im dafür vorgeschriebenen Verfahren Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.

# Öffentlicher Gestaltungsplan Mühlehalde; Erläuternder Bericht

Kat. Nr. 7464



Kat. Nr. 7466



### **Art. 5 (Erschliessung)**

Die meisten Grundstücke sind ausreichend erschlossen resp. können die zweite Bautiefe grundstücksintern erschliessen. Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7462 sowie 7464 bis 7467 kann die zweite Bautiefe auf dem eigenen Grundstück nicht erschlossen werden. Die Erschliessung dieser Grundstücksteile wird im Quartierplan geregelt. Im Gestaltungsplan festgelegt wird die Anpassung des Zufahrtsweges an das Terrain insbesondere bei einer Etappierung des Weges. Damit soll erreicht werden, dass keine hohe Mauer erstellt wird, welche aus gestalterischen Gründen nicht zu befriedigen vermöchte.

### **Art. 6 (Parkierung)**

Eine Bestimmung über die Parkierung drängt sich nur bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 auf. Für die übrigen Grundstücke gelten die Vorschriften in PBG, Bauordnung und die Bestimmungen über die besonderen Gebäude in Art. 7 der Vorschriften.

In den beiden schematischen Querschnitten auf S. 2 wird die Lage der Carports auf dem Niveau des Attikageschosses aufgezeigt.

### **Art. 7 (Baubereiche)**

#### *Hauptgebäude*

In der Quartiererhaltungszone werden grundsätzlich keine Baubereiche festgelegt. Die Zone ist vollständig überbaut. Soll ein Gebäude abgebrochen und ersetzt werden, wird der Neubau hinreichend durch die Bauordnung geregelt.

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7462 und 7466 stehen die bestehenden Hauptgebäude auf der Zonengrenze zwischen der Quartiererhaltungszone und der zweigeschossigen Wohnzone W2 30%. Hier sollen mit dem Gestaltungsplan Ersatzbauten am selben Ort ermöglicht werden. Bei einem Ersatzbau kann der in der Quartiererhaltungszone gelegene Teil aufgrund von Art. 15 a BauO wieder aufgebaut werden. Der in der Zone W2 30% gelegene Teil könnte hingegen ohne nachbarliche Zustimmung nicht wieder aufgebaut werden, weil die Grenzabstände unterschritten sind. In diesem Bereich wird deshalb eine Mantellinie festgelegt. Die Mantellinie wird dabei so festgelegt, dass eine gewisse Vergrösserung möglich ist.

Die Baubereiche werden in der Regel mit dem zonengemässen Grenzabstand von 5 m festgelegt.

Weil beim Grundstück Kat.-Nr. 7462 ein Neubau nur möglich ist, wenn der Grenzabstand zu den Grundstücken Kat.-Nrn. 10752 und 7463 erheblich unterschritten wird, ist bei diesen beiden Grundstücken ein grösserer Grenzabstand zum Grundstück Kat.-Nr. 7462 erforderlich als dies die Bauordnung verlangt. Die Mantellinien werden so festgelegt, dass sie einen Abstand von 8.50 m zueinander aufweisen. Dies in Anlehnung an § 274 Abs. 1

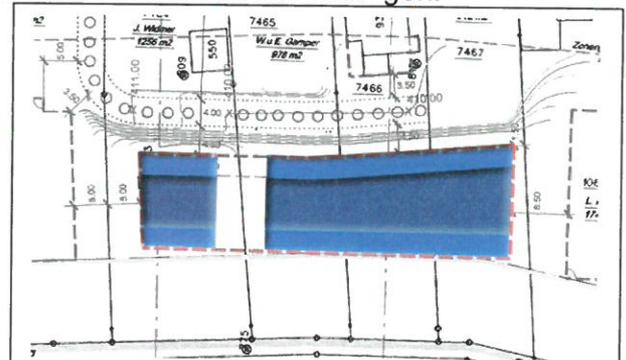
PBG<sup>2</sup>. Aus dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand von 3.50 m und dem zonen-  
gemässen Grenzabstand von 5 m resultiert ein Gebäudeabstand von 8.50 m.

Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 10638 und 10637 wird der Baubereich über die Grund-  
stücksgrenze gelegt, weil die beiden Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Im  
Falle einer Überbauung wären vorgängig die beiden Parzellen zu vereinigen.

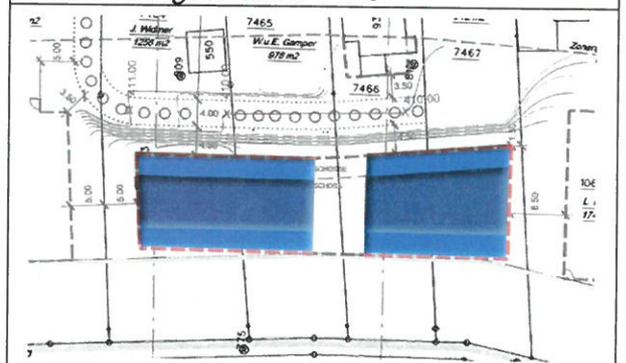
Die Grundstücke Kat.-Nrn. 7464, 7465,  
7466 und 7467 sind mehrheitlich zu  
schmal, als dass auf ihnen freistehende  
Wohnhäuser erstellt werden könnten,  
welche die zonengemässen Grenzab-  
stände einhalten. Die Mantellinie wird so  
festgelegt, dass eine flexible Überbauung  
über die Grundstücksgrenze hinweg mög-  
lich ist. Damit eine gewisse Proportionali-  
tät gewahrt bleibt, wird verlangt, dass im  
Baubereich nicht ein langer Gebäuderie-  
gel erstellt wird, sondern dass min. zwei  
Gebäude erstellt werden.

Der Gebäudeabstand zwischen den Bau-  
körpern im gemeinsamen Baubereich soll  
jedenfalls min. 7 m betragen. Es spielt  
aber keine Rolle, welchen Grenzabstand  
sie aufweisen. Dies kann nachbarschaft-  
lich geregelt werden. Findet keine Verein-  
barung statt, ist der Grenzabstand so vor-  
zunehmen, dass der gemittelte Grenzab-  
stand für beide Parteien 3.5 m beträgt.

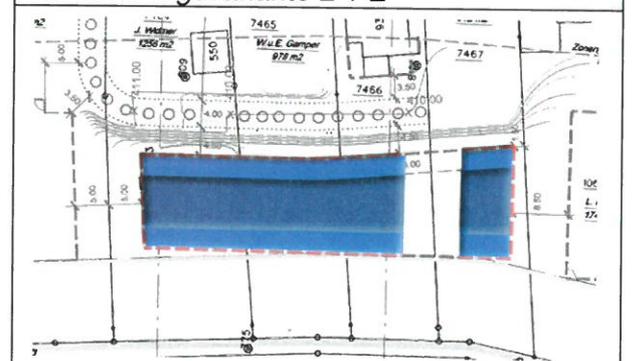
Aus bautechnischen Gründen wäre es  
schwierig, die aneinandergebauten Häu-  
ser zeitlich verschoben zu errichten. Über-  
dies wäre ein zeitlich verschobener Bau  
der Gestaltung abträglich. Deshalb wird  
vorgeschrieben, dass die aneinandergeb-  
bauten Häuser zeitgleich realisiert wer-  
den.



Überbauungsvariante 1 + 3



Überbauungsvariante 2 + 2

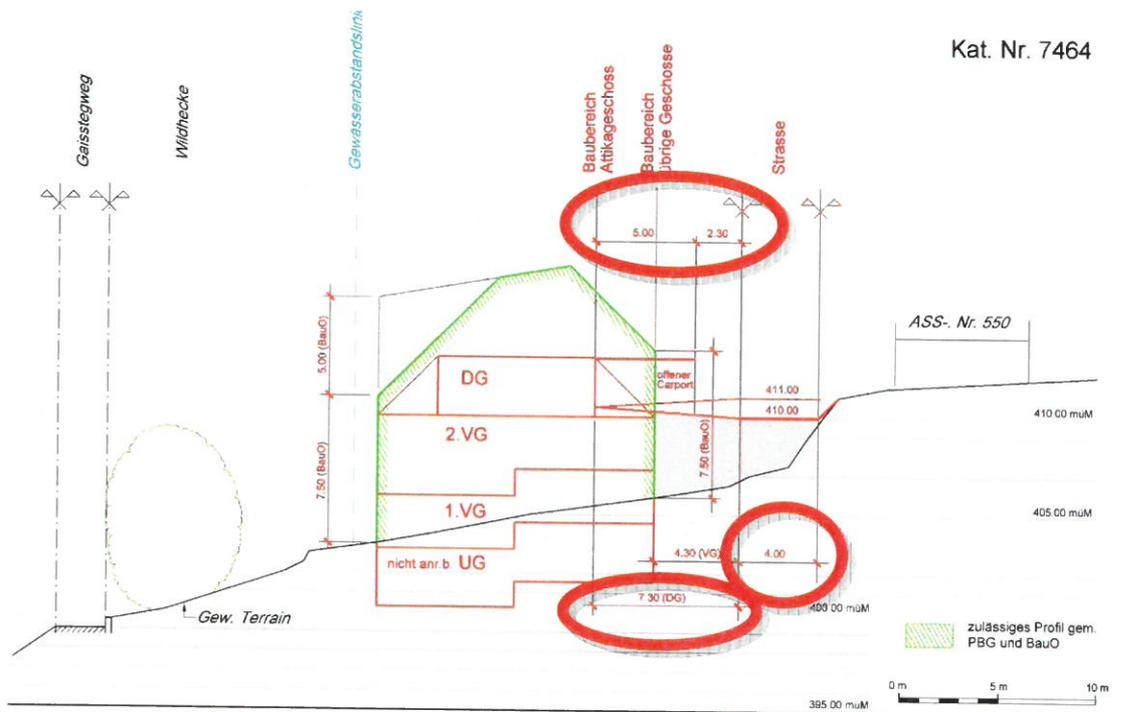


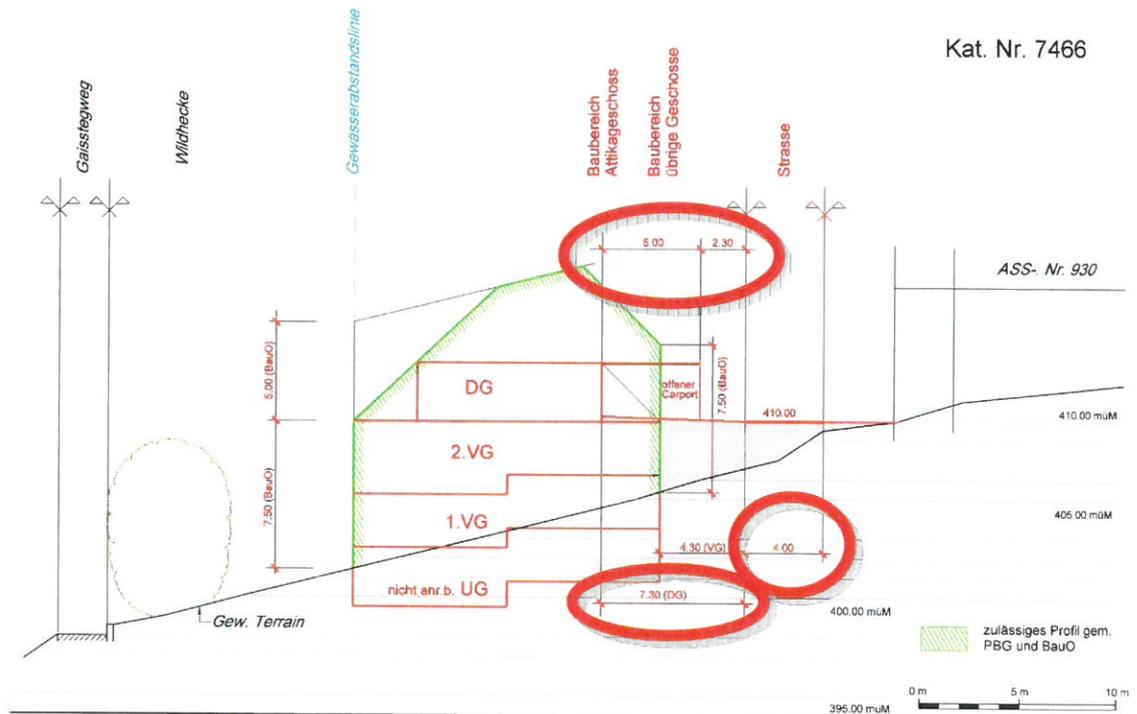
Überbauungsvariante 3 + 1

<sup>2</sup> § 274 Abs. 1 PBG: Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bau-  
vorschriften zulässig ist, so genügt als Abstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das  
neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand.

*Attikageschoss*

Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 - 7467 ist wegseitig eine Mantellinie für das Attikageschoss notwendig, damit der nötige Platzbedarf für die Manövriertfläche der Fahrzeuge beim Parken sichergestellt ist: Gemäss VSS - Norm SN 640 291 ist für das Senkrecht-parkieren bei einer Parkplatzbreite von 2.5 m eine Gesamttiefe für Parkplatz und Fahr-bahn von 11.00 m erforderlich. Bei einer Wegbreite von 4 m, abzüglich von bergseitig ei-nem Bankett von 30 cm und zuzüglich einem Wegabstand des Baubereichs Attikage-schoss von 7.30 m wird die genannte VSS-Norm eingehalten. In den nachstehenden, schematischen Querschnitten ist das veranschaulicht.





Die unterschiedlichen Baubereiche für Attika- und übrige Geschosse entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften über die Geschossigkeit (Das Attikageschoss muss innerhalb einer 45°-Linie liegen, welche beim tatsächlichen Schnittpunkt Fassade-Flachdachfläche ansetzt).

## Art. 8 (Gestaltung)

### Hauptgebäude

Mit der Vorschrift, dass die Dachgeschosse in der Zone W2 als Attikageschosse mit Flachdach auszubilden sind, wird erreicht, dass die Gebäude niedrig sind und die Gebäude der Quartiererhaltungszone nicht dominieren. Zudem wird die Sicht zum Grüngürtel der Reppisch weniger stark verbaut.

Bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 7464 bis 7467 wird verlangt, dass die zusammenzubauenden Häuser gestalterisch aufeinander abgestimmt werden. Es wäre unschön, wenn die aneinandergebauten Häuser gestalterisch nicht zueinander passen würden.

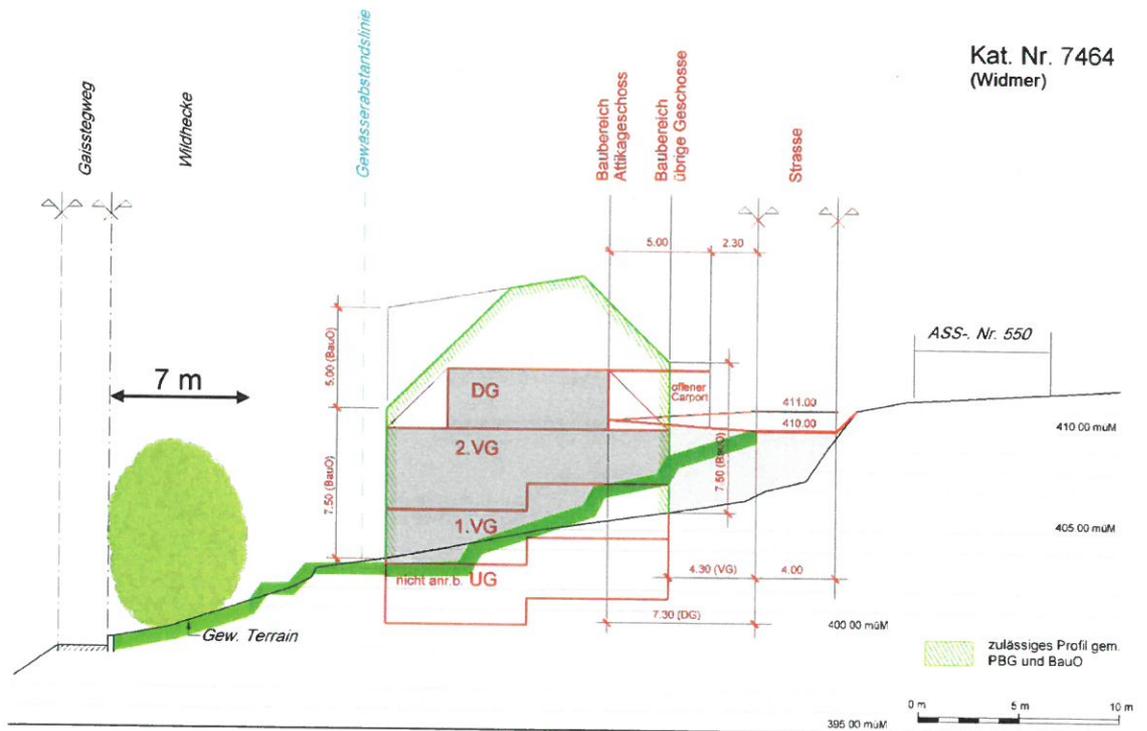
### Gewachsenes Terrain

Der Grundeigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 10638 hat im Frühling 2001 auf seinem Grundstück ohne Bewilligung aufgeschüttet. Das nach Aufforderung eingereichte Baugesuch wurde am 13. September 2001 bewilligt. Mit Plänen vom 30. Juli 2003 wurden nochmals diverse Änderungen, u.a. eine Blocksteinmauer entlang dem Gaisstegweg, eingegeben, welche am 29. Oktober 2003 bewilligt wurden. Ein dagegen eingereichter Re-

kurs wies die Baurekurskommission am 21. Mai 2004 ab. Hier wie auch im übrigen Gestaltungsplangebiet gilt als gewachsenes Terrain die im Gestaltungsplan dargestellten Höhenkurven, welche im Winter 2000/2001 aufgenommen worden sind.

*Geländeänderungen, Einfriedungen und Bepflanzung*

Der regionale Siedlungs- und Landschaftsplan sieht entlang der Reppisch eine ökologische Vernetzung vor und der kommunale Verkehrsplan weist entlang der Reppisch einen bestehenden Fuss- und Wanderweg sowie einen geplanten Radweg aus. Zur Umsetzung dieses ökologischen Vernetzungskorridors soll die Hangsituation zwischen Gaisstegweg und Gewässerabstandslinie möglichst naturnah erhalten, resp. wiederhergestellt werden. Der Wanderer auf dem Gaisstegweg soll sich in einem durchgehend naturnahen Grünraum und nicht entlang von terrassierten Vorgärten bewegen können.



### 3. VERFAHREN

Der öffentliche Gestaltungsplan ist nach der Bekanntmachung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen und die nebengeordneten Planungsträger sind anzuhören (§ 7 Abs. 1 und 2 PBG). Danach wird er laut Art. 24 lit. d) Gemeindeordnung vom Gemeinderat zusammen mit einem allfälligen Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erlassen (§ 7 Abs. 3 und § 88 Abs. 1 PBG). Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen (§ 88 Abs. 2 PBG). Hernach erfolgt die Genehmigung durch die Baudirektion, deren Beschluss wiederum öffentlich bekannt zu machen ist (§ 89 PBG).

\*\*\*\*\*

Urdorf, 22. Juni 2007

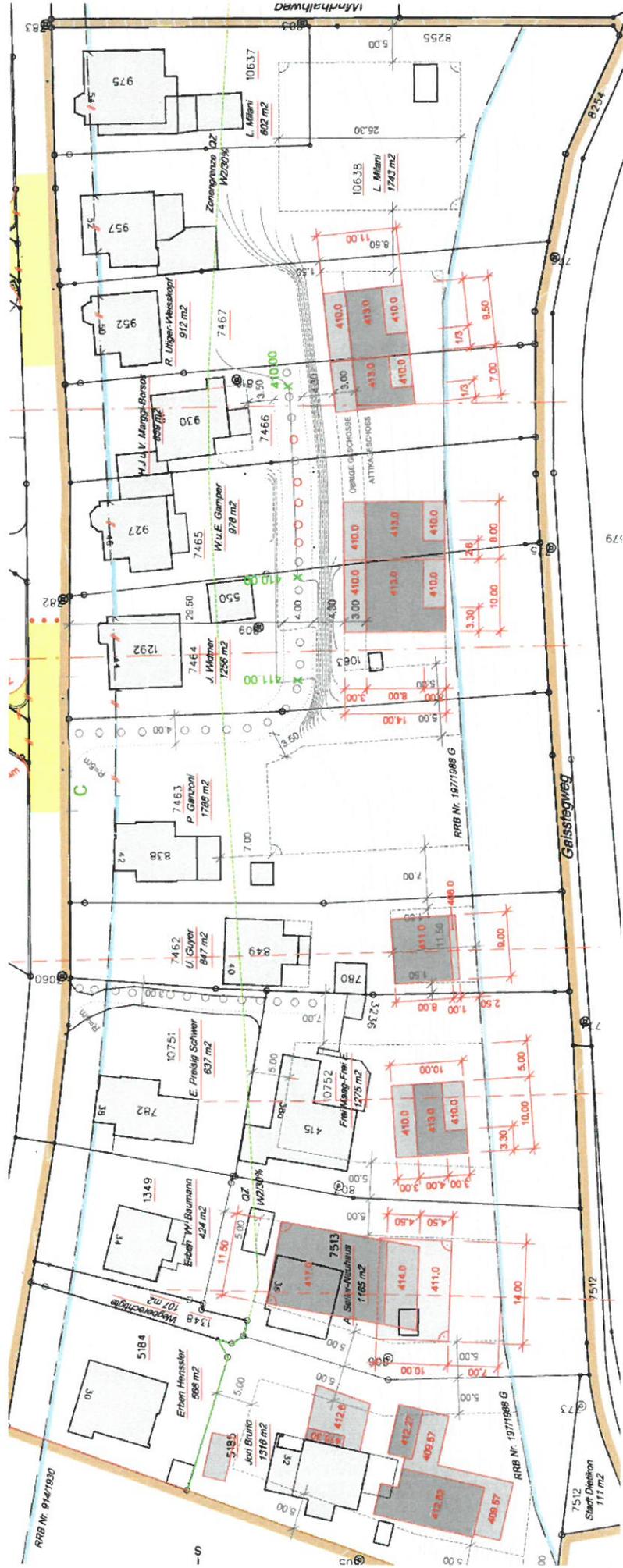
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO  
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG



Peter Thoma  
Projektleiter

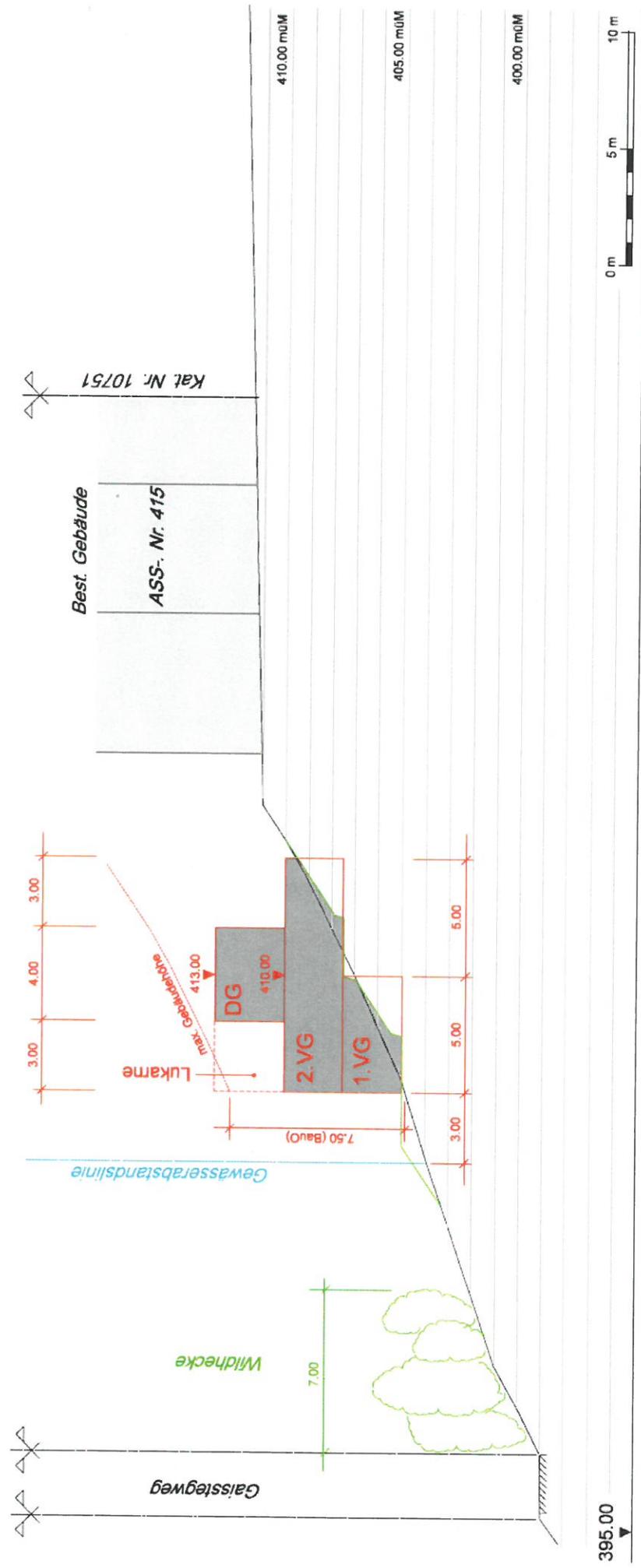
## NACHWEIS MÖGLICHE BAUKUBEN

Mit den nachstehenden Skizzen und Berechnungen wird der Nachweis erbracht, dass innerhalb der Mantellinien Baukuben gemäss Bauordnung erstellt werden können. Um möglichst unterschiedliche Varianten aufzuzeigen, wurde beim Grundstück Seiler angenommen, dass das bestehende Gebäude abgebrochen und ein Terrassenhaus erstellt wird und bei Grundstück Frei, dass das bestehende Gebäude erhalten bleibt. Für die grossen Grundstücke Ganzoni und Milani wurde auf kubische Beispiele verzichtet. Auf der Parzelle Jori ist das Bauprojekt 2006 dargestellt.



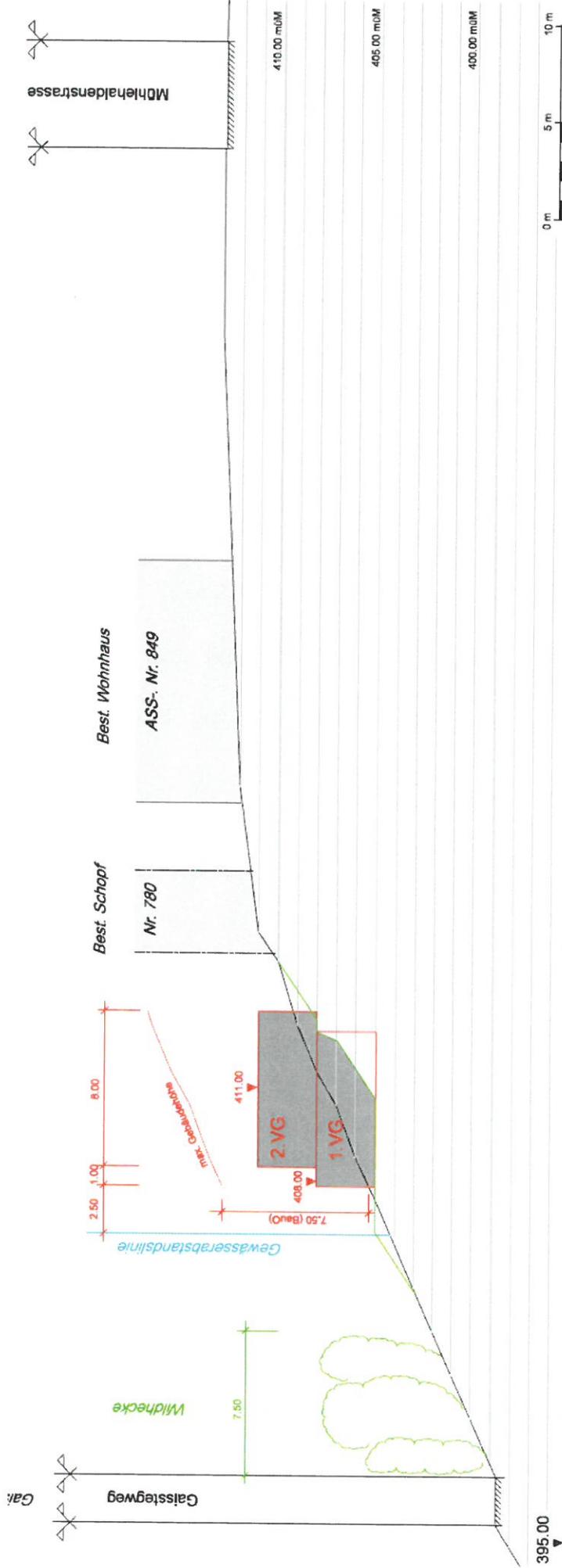


**Grundstück Kat.-Nr. 10752:** Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 18 BauO ('normales' Haus).  
Annahme: das bestehende Gebäude bleibt erhalten.

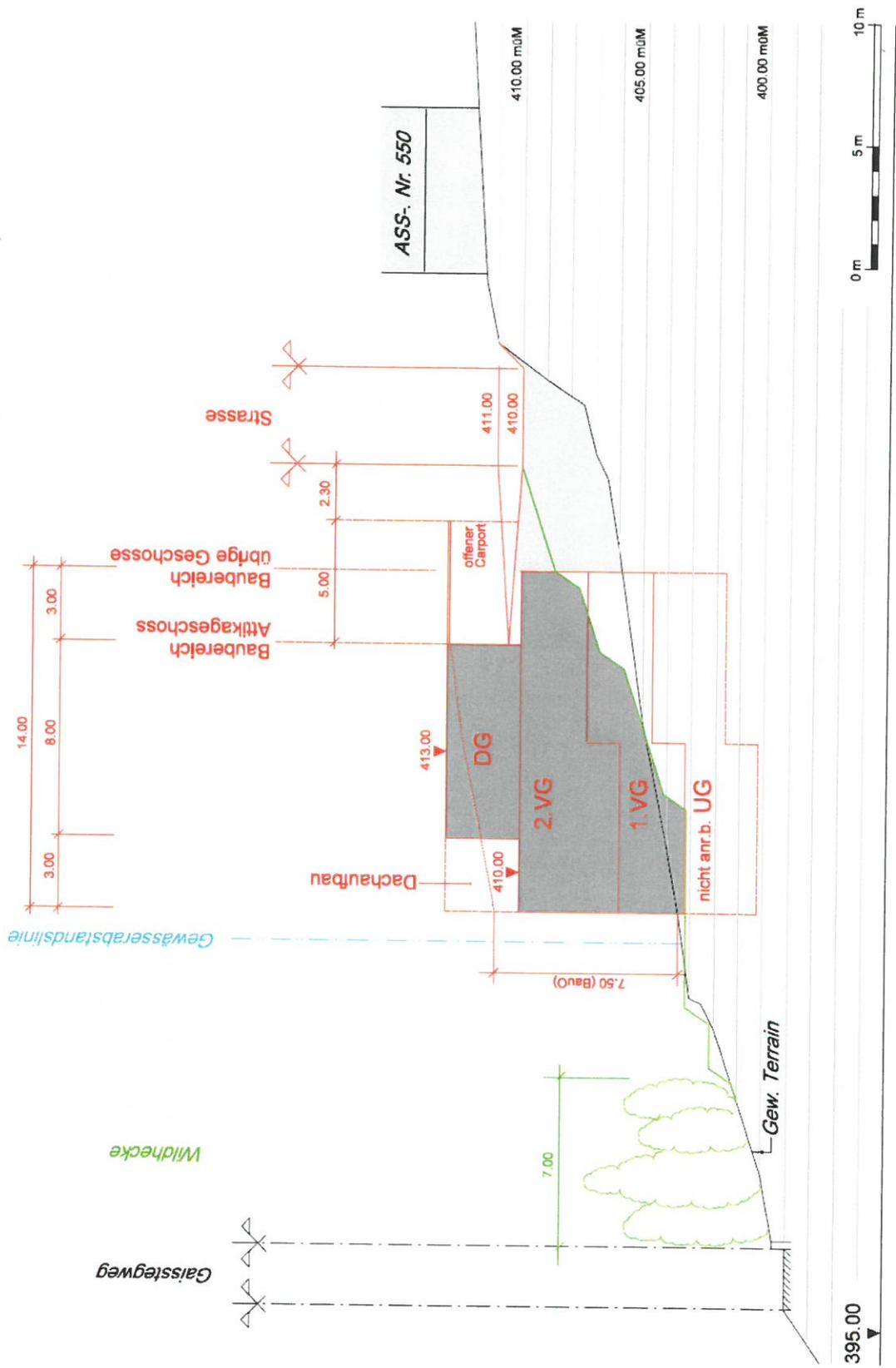


**Grundstück Kat.-Nr. 7462:** Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 18 BauO ('normales' Haus).

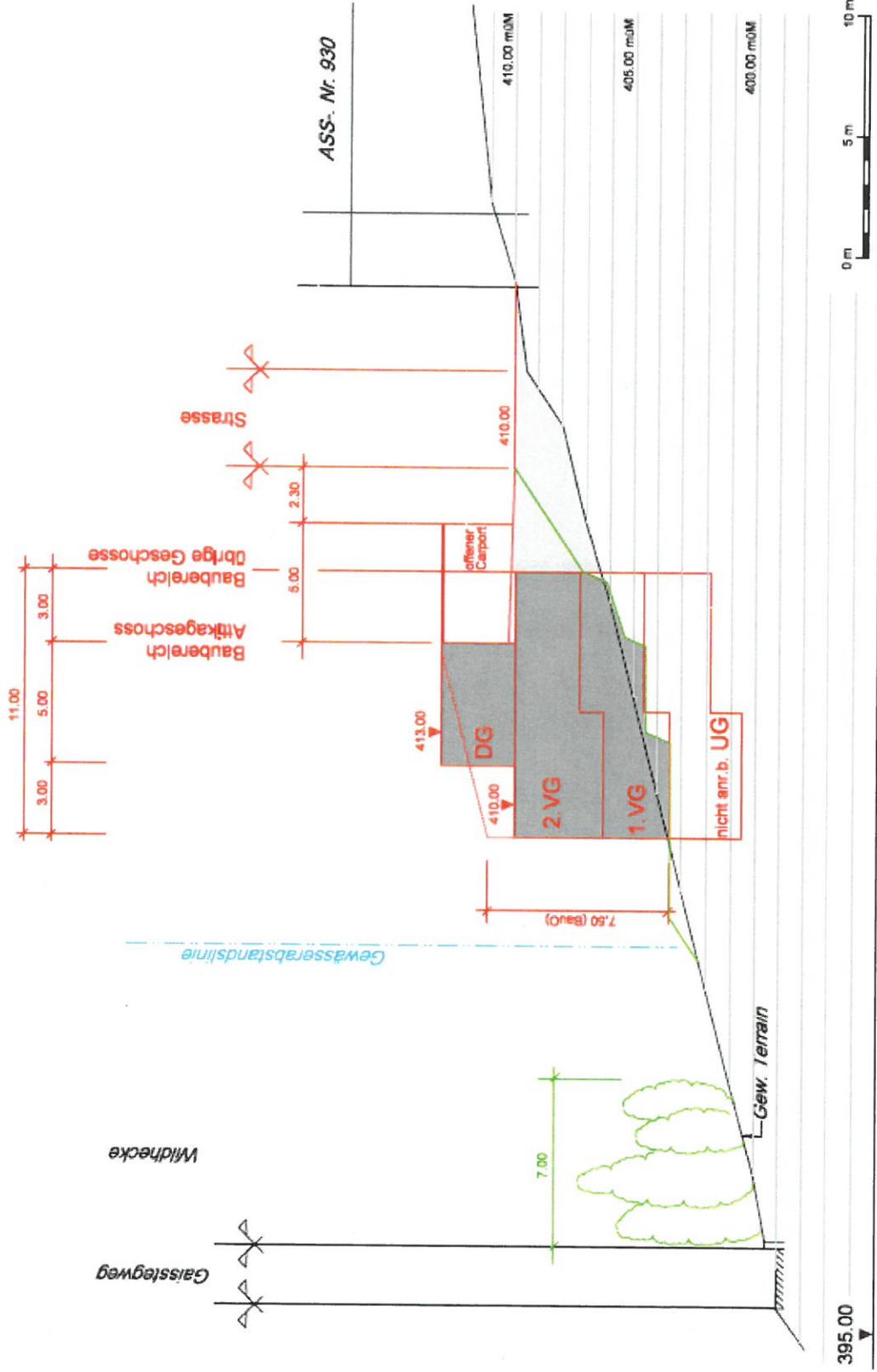
Annahme: das bestehende Gebäude bleibt erhalten.



Grundstück Kat.-Nr. 7464: Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 18 BauO ('normales' Haus).



Grundstück Kat.-Nr. 7466: Baukubus eines möglichen Gebäudes nach Art. 18 BauO ('normales' Haus).



Berechnung der maximal zulässigen Geschossfläche in der Zone W2 / 30

EIGENTÜMER		GRUNDSTÜCK		ZULÄSSIGE, ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE									
		Kat.-Nr.	Fläche Total m2	Fläche Anteil in W2 m2	durch best. Gebäude bereits konsumiert Fläche (ca.) m2	bei Überbauung nach Art. 18 BauO (‘normale’ Häuser) max. anr.b. Geschossfl. bei AZ von 30% m2	bereits konsumierte anr.b. Geschossfl. m2 (ca.)	noch zu realisierende anr.b. Geschossfl. m2	Geschoss- grund- fläche <sup>6)</sup> m2	bei Überbauung nach Art. 21a BauO (Terrassenhäuser) max. anr.b. Geschossfl. bei AZ von 45% m2	bereits konsumierte anr.b. Geschossfl. m2 (ca.)	noch zu realisierende anr.b. Geschossfl. m2	Geschoss- grundfläche bei 3 Vollge- schossen <sup>7)</sup> m2
Jori B.		5185	1'316	1'316	170 <sup>1)</sup>	395	170	225	124	592	170	422	155
Seller-Neuhaus A.		7513	1'185	1'084	0 <sup>2)</sup>	325	0	325	179	488	0	488	179
Fret Maag-Frei E.		10752	1'275	1'262	251 <sup>3)</sup>	379	251	128	70	568	251	317	116
Guyer U.		7462	847	586	112 <sup>4)</sup>	176	112	64	35	264	112	152	56
Ganzoni P.		7463	1'788	1'217	0	365	0	365	201	548	0	548	201
Widmer J.		7464	1'256	890	0	267	0	267	147	401	0	401	147
Gamper W. u. E.		7465	978	675	0	203	0	203	111	304	0	304	111
Marggi-Borsos H.J. + V.		7466	859	594	48 <sup>5)</sup>	178	48	130	72	267	48	219	80
Uliger-Weisskopf R.		7467	912	628	0	188	0	188	104	283	0	283	104
Milani L.		10638	1'743	1'358	0	407	0	407	224	611	0	611	224
Milani L.		10637	602	197	0	59	0	59	33	89	0	89	33
Total			12'761	9'807	581	2'942	581	2'361		4'113	581	3'832	

BEMERKUNGEN / HINWEISE:

- 1) Geschossflächenberechnung best. Gebäude auf Kat. 5185 gemäss Berechnung des Architekten beim eingereichten Baugesuch
- 2) Für das Modell wird angenommen, dass das bestehende Gebäude abgebrochen wird.
- 3) Geschossflächenberechnung best. Gebäude auf Kat. 10752:  $((6m \cdot 5.3m^2) + (8.5m \cdot 11.2m^2) + (5m \cdot 2.5m^2)) \cdot 0.9 = 251m^2$
- 4) Geschossflächenberechnung best. Gebäude auf Kat. 7462:  $((9m \cdot 6m^2) + (4m \cdot 2m^2)) \cdot 0.9 = 112m^2$
- 5) Geschossflächenberechnung best. Gebäudeteil in Zone W2 auf Kat. 7466:  $((7m \cdot 2.8m^2) + (2.5m \cdot 1.5m) + (3.5m \cdot 3m)) \cdot 0.9 = 48m^2$
- 6) Geschossgrundfläche = noch zu realisierende, anrechenbare Geschossfläche / 2 Vollgeschosse \* 1.1 (Aussenwandzuschlag)
- 7) Geschossgrundfläche = noch zu realisierende, anrechenbare Geschossfläche / 3 Vollgeschosse \* 1.1 (Aussenwandzuschlag) (Vollgeschosszahl ist nicht beschränkt, 3 erscheint sinnvoll)

Für das Modell wird eine Überbauung gemäss den gelben Balken angenommen. Beim Grundstück Kat.-Nr. 5185 ist ein entsprechendes Baugesuch eingereicht worden. Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 7462, 7464-7467 sind Terrassenhäuser aufgrund der Bautiefe nicht möglich.

Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche für die dargestellten Baukuben

**EIGENTÜMER**

Jori B.
Seiler-Neuhaus A.
Frei Maag-Frei E.
Guyer U.
Ganzoni P.
Widmer J.
Gamper W. u. E.
Marggi-Borsos H.J. + V.
Utiger-Weisskopf R.
Milani L.
Milani L.

**GRUNDSTÜCK**

Kat.-Nr.
5185
7513
10752
7462
7463
7464
7465
7466
7467
10638
10637

**GEPLANTE, ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE**

1. Vollgeschoss			2. Vollgeschoss			3. Vollgeschoss			Total
Länge m	Breite m	Fläche m2	Länge m	Breite m	Fläche m2	Länge m	Breite m	Fläche m2	m2
9.30	13.30	124	19.30	10.80	208	14.80	10.50	155	225 <sup>1)</sup>
4.30	9.30	40	9.30	9.30	86			0	487
7.30	8.30	61	7.30	8.30	61			0	126
kein Vorschlag								0	122
13.30	9.65	128	13.30	9.65	128			0	0
13.30	7.65	102	13.30	7.65	102			0	256
10.30	6.65	68	10.30	6.65	68			0	204
10.30	9.15	94	10.30	9.15	94			0	136
kein Vorschlag					0			0	188
kein Vorschlag					0			0	0
					0			0	0

**BEMERKUNGEN / HINWEISE:**

Generell: Es wird ein Aussenwandquerschnitt von 35 cm angenommen. D.h. die Längen- und Breitenmasse sind um 70 cm kleiner als im Plan vermasst (dort sind die Aussenmassen angegeben). Bei den zusammengebauten Häusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7464-7467 wird die Brandmauer an die AZ mitgerechnet. Bei diesen Gebäuden sind die Breitenmasse daher nur 35 cm kleiner als im Plan vermasst.

<sup>1)</sup> Geschossflächenberechnung best. Gebäude auf Kat. 5185 gemäss Berechnung des Architekten beim eingereichten Baugesuch