



Kanton Zürich, Gemeinde Bonstetten

Privater Gestaltungsplan «Am Bodenfeldbach»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung für die Gemeindeversammlung

Zürich, 11. Juni 2025



Impressum

Auftraggeberin

GEWOBAG

Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft

Langgrütstrasse 140, CH-8047 Zürich-Albisrieden

www.gewobag.ch

Auftragnehmerin

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich

www.planwerkstadt.ch

+41 (0)44 456 20 10

Titelbild

Situationsplan Richtprojekt, Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG Architekten & Stadtplaner und vetschpartner Landschaftsarchitekten

Dokument

10497_08_250611_Bericht_47_RPV.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Grundeigentümerin	4
1.3	Privater Gestaltungsplan	5
1.4	Beilagen	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Geltungsbereich und Lage	6
2.2	Entwicklungsplanung	6
2.3	Bedürfnisse Gemeinde	7
2.4	Eigentumsverhältnisse / Grundbuch	8
2.5	Übergeordnete Planungsgrundlagen	10
2.6	Ortsbild- und Denkmalschutz	14
2.7	Verkehrerschliessung und Parkierung	16
2.8	Energie und Umwelt	16
2.9	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	21
3	Richtprojekt	22
3.1	Architektur und Nutzung	22
3.2	Freiraum	27
4	Gestaltungsplanvorschriften	30
4.1	Allgemeine Bestimmungen	30
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	32
4.3	Freiraum	41
4.4	Erschliessung und Parkierung	44
4.5	Gestaltung und Einordnung	48
4.6	Umwelt	49
5	Interessenabwägung	52
5.1	Innenentwicklung und Belebung im Ortskern	52
5.2	Gestaltung und Einordnung ins Ortsbild	53
5.3	Freiraum, Ökologie und Lokalklima	58
5.4	Verkehr und Erschliessung	59
5.5	Fazit	59
6	Gestaltungsplanverfahren	60
6.1	Verfahrensablauf Gestaltungsplan	60
6.2	Erste kantonale Vorprüfung	60
6.3	Zweite kantonale Vorprüfung	61
6.4	Öffentliche Auflage	62
6.5	Anhörung	64

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

An zentraler Lage in Bonstetten zwischen der Dorf- und der Bodenfeldstrasse ist die GEWOBAG (gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft) im Eigentum mehrerer Parzellen. Die Genossenschaft beabsichtigt das Areal neu zu gestalten und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine neue Siedlung mit Ersatzneubauten zu realisieren. Eine wichtige Rolle spielt die Integration der gemeindlichen Bedürfnisse, welche von der Bevölkerung im Rahmen des Prozesses der kommunalen Entwicklungsplanung geäussert wurde.

Es soll eine Wohnüberbauung entstehen, die sich besonders gut in den Ortskern von Bonstetten eingliedert und neben altersgerechten Wohnungen auch Pflegeeinheiten enthält sowie einem Spitex-Stützpunkt für die Gemeinde Bonstetten Räumlichkeiten bietet. Das bestehende Restaurant Löwen soll sowohl als Gebäudesubstanz als auch als Gastronomiebetrieb erhalten bleiben.

1.2 Grundeigentümerin

Die GEWOBAG wurde 1943 durch Mitgliederinnen und Mitglieder der Sektion Zürich des SMUV (Schweizerischer Metall- und Uhrenarbeiterverband) gegründet und ist politisch und konfessionell neutral. Sie verfolgt gemäss ihren Statuten den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliederinnen und Mitglieder preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und die Genossenschaftsidee im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Die GEWOBAG

Abb. 1
Luftbild mit Geltungsbereich weiss umrandet



verfügt heute über rund 2'050 Wohnungen in Zürich und Umgebung und ist damit die viertgrösste der in der Stadt Zürich ansässigen Wohnbaugenossenschaften. Sie setzt auf generationsübergreifende Siedlungsstrukturen mit einem Wohnraumangebot, das Jung und Alt, Familien und Singles gleichermaßen anspricht.

1.3 Privater Gestaltungsplan

Ein Gestaltungsplan im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, Fassung bis zum 28. Februar 2017) legt für ein bestimmt umgrenztes Gebiet Zahl, Lage und äussere Abmessung sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten fest. Er bildet die Planungs- und baurechtliche Grundlage für die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs. Mit dem Gestaltungsplan werden Elemente und Qualitäten aus dem vorgängig zum Gestaltungsplan erarbeiteten Richtprojekt grundeigentümergebunden gesichert. Zu diesem Zweck kann mit dem Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG von Bestimmungen über die Regelbauweise gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten (BZO) sowie von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Das Planungsinstrument bedarf aufgrund der Überschreitung des im betreffenden Gebiet für Arealüberbauungen geltenden Rahmens der Zustimmung der kommunalen Legislative (Gemeindeversammlung) sowie der Bewilligung der Zürcher Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, ARE).

Teil der Projektentwicklung ist die Um- und Offenlegung des Bodenfeldbachs. Parallel zum Gestaltungsplan wird ein Wasserbauprojekt erarbeitet und der Gewässerraum festgelegt. Der Gestaltungsplan und die Um- und Offenlegung des Bodenfeldbachs sind inhaltlich und verfahrenstechnisch eng miteinander verknüpft und es bestehen Abhängigkeiten. So ist der Gestaltungsplan erst genehmigungsfähig, wenn ein festsetzungsreifes Wasserbauprojekt inkl. Gewässerraumfestlegung vorliegt und der Gewässerraum durch die Baubereiche und die sonstigen Festlegungen des Gestaltungsplans berücksichtigt wird.

1.4 Beilagen

Dem Gestaltungsplan dienen die folgenden Unterlagen als erläuternde Beilagen:

- Richtprojekt Am Bodenfeldbach, Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG Architekten & Stadtplaner mit vetschpartner Landschaftsarchitekten, Oktober 2024
- Fachgutachten zum Richtprojekt, Oktober 2024
- Lärmgutachten, Durable Planung und Beratung GmbH, 9. Oktober 2024
- Geotechnischer Bericht, Friedli Partner AG, 5. Dezember 2023
- Unterlagen zur Gewässerraumfestlegung, März 2025
- Städtebaulicher Vertrag, Juni 2025

2 Ausgangslage

2.1 Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich umfasst 6'545 m² und setzt sich aus mehreren Grundstücken zusammen (siehe Abb. 2). Er ordnet sich, umgeben von Wohnquartieren, in den Ortskern von Bonstetten ein. Die Grundstücke liegen in den Kernzonen Dorf und Bodenfeld. Der Geltungsbereich ist mehrheitlich bebaut und beinhaltet mit dem inventarisierten Gebäude Restaurant Löwen einen wichtige Zeitzeugen. Die Bebauungsstruktur weist für die Kernzone typische Strukturen auf (bspw. Satteldächer, aufgebrochene Orthogonalität). Die Flächen um die Gebäude sind heute häufig als grüne (Vor-)Gartenfläche ausgestaltet, mehrheitlich ist die Freifläche aber versiegelt bzw. chaussiert und wird als Verkehrs- und Parkierungsfläche genutzt.

Die Bodenfeldstrasse führt im Temporegime 30 km/h durch den Geltungsbereich und verbindet die westlich gelegene Friedhofstrasse mit dem Metzgerweg bzw. der Dorfstrasse, welche den Geltungsbereich östlich abgrenzen. In der Bodenfeldstrasse verläuft der eingedolte Bodenfeldbach, der am südlichen Rand der Kat.-Nr. 3116 noch in einer eigenen Parzelle offen verläuft.

2.2 Entwicklungsplanung

Im Januar 2023 wurde das räumliche Entwicklungsleitbild «Eine gemeinsame Vision für Wettswil und Bonstetten» (REL) veröffentlicht. Als Vision werden Zielvorstellungen beschrieben, die bis ins Jahr 2040 zu erreichen sind. Es sollen lebendige, von dichten Wohnformen geprägte Ortskerne geschaffen werden, wo historische Zeitzeugen zur lokalen Identität

Abb. 2
Übersichtsplan
mit Geltungs-
bereich und heuti-
gen Parzellen-
nummerierung



beitragen. Attraktive Frei- und Grünräume sollen einen minimalen Anteil versiegelter Flächen sowie grosskronige, schattenspendende Bäume aufweisen und damit zu einer hohen Biodiversität und zur Begrenzung der Hitzebelastung beitragen. Fliessgewässer sollen revitalisiert werden. Mit unterschiedlichen Massnahmen in verschiedenen Bereichen sollen die Ziele erreicht werden können:

- Siedlungsentwicklung (z. B. Erhalt identitätsstiftender Objekte)
- Sozialräumliche Entwicklung (z. B. Begegnungsorte schaffen)
- Mobilität (z. B. durchgängiges attraktives Fuss- und Velowegenetz)
- Klimaangepasste Siedlungsentwicklung (z. B. Schutz vor Überschwemmungen)
- Klimaschutz (z. B. Versorgung mit erneuerbaren Energien)

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans hat die Gemeinde einen zweistufigen Studienauftrag zur Weiterentwicklung des Dorfkerns von Bonstetten durchgeführt. Ziel ist es, neue Nutzungen anzuordnen und das Zentrum zu stärken. Vom Beurteilungsgremium wurde die Studie vom Team Atelier Void GmbH mit freiraumarchitektur gmbh zur Weiterbearbeitung empfohlen. Diese überzeugt mit gezielten, prägnanten Eingriffen, welche das Zentrum in seiner Gesamtheit räumlich aufwerten und bereichern. Sie machen das Zentrum erlebnisreicher, ohne dass das heutige Ortsbild verloren geht.

2.3 Bedürfnisse Gemeinde

Der Gemeinderat Bonstetten hat 2019 einen sehr gut besuchten Bevölkerungs-Workshop durchgeführt. Als auffälligstes Ergebnis kamen dabei «das enorme Interesse an altersgerechten Wohnformen» und «der Wunsch, bis zum Lebensende im Dorf wohnen bleiben zu können» heraus. Der Gemeinderat Bonstetten hat in seiner Strategie das Thema «Wohnen im Alter» in Kombination mit einer Pflegewohngruppe als zentrales und wichtiges Element definiert. Dem Bedarf der Bevölkerung auch im hohen Alter im Dorf (selbstständig oder betreut) leben zu können soll in Zusammenarbeit mit der GEWOBAG Rechnung getragen werden.

Die ambulante Versorgung wird heute in Bonstetten durch die Spitex Knonaueramt sichergestellt, wie auch in 12 weiteren Bezirksgemeinden. Der Stützpunkt für die Versorgung der Gemeinden Wettswil, Stallikon, Hedingen und Bonstetten befindet sich bereits in Bonstetten. Die räumlichen Möglichkeiten am aktuellen Standort sind allerdings begrenzt und eher knapp. Aufgrund des Workshop-Ergebnisses hat sich der Gemeinderat auf die Suche nach möglichen Konzepten und Grundstücken für weitere Standorte gemacht.

Bonstetten verfügt kaum noch über unbebautes Land. Innerhalb des Siedlungsgebietes gibt es nur zwei Gebiete, an denen das gewünschte Alterswohnkonzept realisierbar erscheint. Das eine ist eine kommunale Landwirtschaftsfläche mitten im Dorf, oberhalb des Gemeindehauses. Die Chancen zur Einzonung sind allerdings aufgrund erster Abklärungen beim Kanton gering. Das zweite Gebiet ist das Areal, welches die GEWOBAG von der privaten Trägerschaft übernommen. Die GEWOBAG plant nun auf dem Areal «Am Bodenfeldbach» eine altersdurchmischte Wohnüberbauung, mit der notwendigen Anzahl altersgerechter Kleinwohnungen, damit sich das Alterswohnen für Bonstetten doch noch realisieren lässt. Auf Wunsch der Gemeinde Bonstetten, hat die GEWOBAG auch Raum für einen Spitex-Stützpunkt Bonstetten sowie eine Pflegewohnung mit 20 Einzelzimmern in ihrem Projekt eingeplant. Das Ziel dabei ist, ein möglichst lebenslanges Leben und Wohnen in der Gemeinde zu ermöglichen, welches die spezifischen Bedürfnisse der älteren Bevölkerung und auch deren Familienangehörigen abdeckt.

Auch das unter Denkmalschutz gestellte Restaurant «Löwen», das sich im Areal der Überbauung befindet, wurde von der GEWOBAG übernommen. Das Restaurant hat aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten in den vergangenen Jahren mehrmals den Betreiber

gewechselt. Im vorliegenden Projekt ist der «Löwen» ein integrierter Bestandteil des gesamten Konzepts, indem er als Grundversorger der Pflegewohnungen und Treffpunkt des Quartiers dient. Die sich daraus ergebende Grundaustattung erhöht die Chancen auf ein Überleben des Restaurants markant, und dabei werden noch zusätzlich Arbeitsplätze gesichert. Die Gemeinde ist gleichzeitig an einem Projekt zur Revitalisierung des Dorfkerns. Im Rahmen dieser Zentrumsplanung nimmt der «Löwen» eine zentrale Rolle ein. Der Gemeinderat und die Gemeinde haben aus all den obengenannten Gründen ein ausserordentlich grosses Interesse daran, dass das Projekt am Bodenfeldbach realisiert werden kann.

2.4 Eigentumsverhältnisse / Grundbuch

Die vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücksflächen befinden sich mehrheitlich im Eigentum der GEWOBAG. Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 3117 ist Wilhelm Glättli. Die bestehende durch den Geltungsbereich verlaufende Bodenfeldstrasse (Kat.-Nr. 2116) ist im Eigentum der Gemeinde Bonstetten. Mit Rechtskraft des Gestaltungsplans wird die vom Geltungsbereich betroffene Fläche der Bodenfeldstrasse der GEWOBAG abgetreten und eine Grenzmutation zur Vereinfachung der Grenzverläufe vollzogen (Zusammenschluss der Parzellen ausser Kat.-Nr. 3117 zu einer Parzelle). Der Landkauf wird separat vertraglich geregelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die bestehenden vom Geltungsbereich betroffenen Parzellen und die Aufteilung nach der Grenzmutation.

Grundeigentümerin	Kat.-Nr. <i>Bestand</i>	Fläche <i>Bestand</i>	Kat.-Nr. <i>neu</i>	Fläche <i>neu</i>
GEWOBAG	267	364 m ²	3123	5'465 m ²
	989	1'020 m ²		
	1024	571 m ²		
	1591	321 m ²		
	1592	189 m ²		
	1593	648 m ²		
	3116	2'092 m ²		
Summe GEWOBAG		5'205 m²		5'465 m²
Willhelm Glättli	3117	1'080 m ²	3117	1'080 m ²
Gemeinde Bonstetten	2116	318 m ²	-	-
Total		6'603 m²		6'545 m²

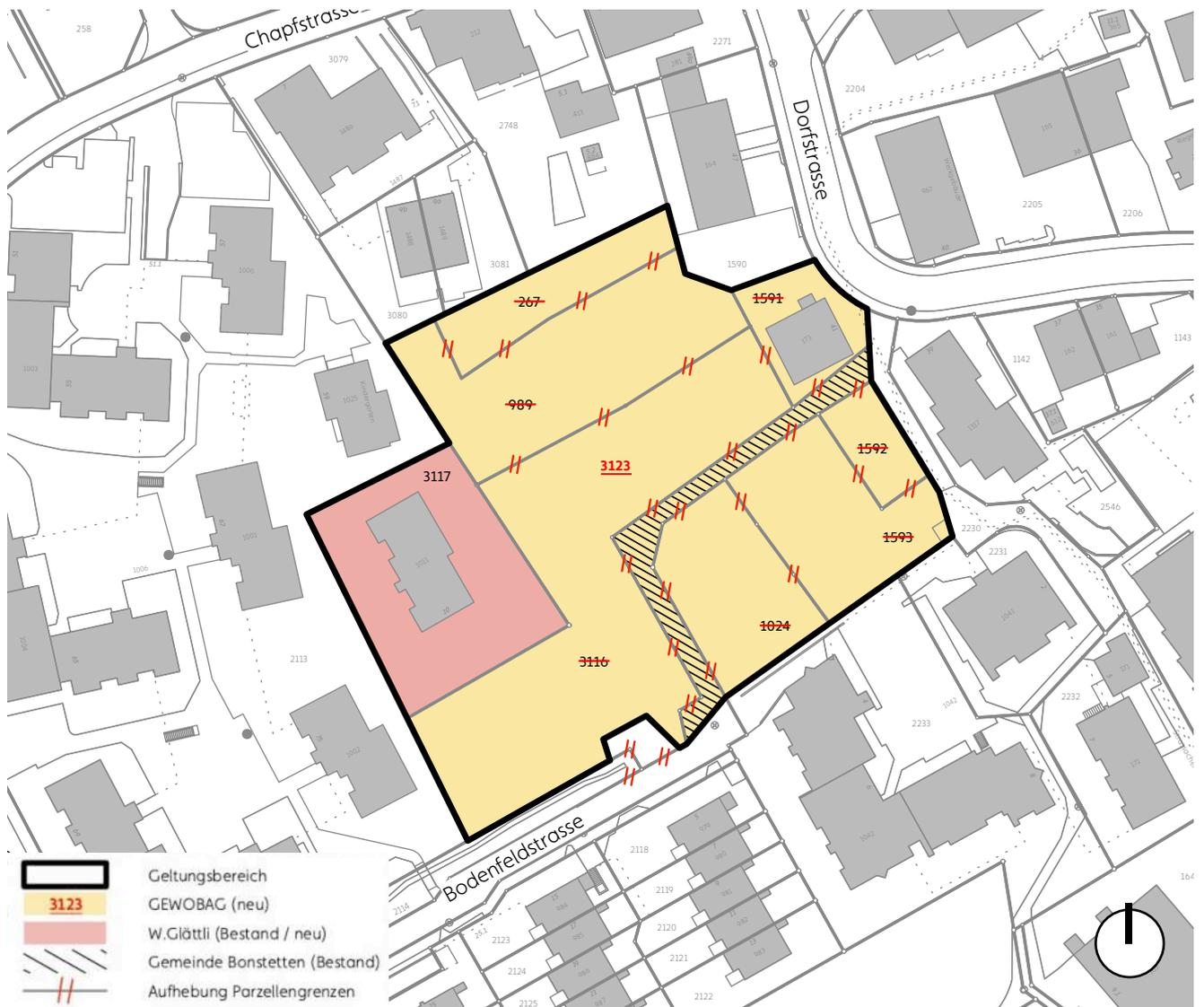


Abb. 3
Grundeigentum
und Parzellierung
bestehend

Im Zusammenhang mit der Offenlegung und Umlegung des Bodenfelddachs (vgl. S. 19, Bodenfeld- und Strassacherbach) wird gemäss gängiger Praxis des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) eine bestimmte Fläche der neuen Bachführung als Gewässerparzelle an den Kanton abgetreten. Der genaue Umfang wird basierend auf dem ausgeführten Wasserbauprojekt festgelegt.

Die Grundstücke sind mit mehreren Dienstbarkeiten und Anmerkungen belegt. Darunter diverse Durchwegungs- und Durchleitungsrechte. Das Gebäude Vers.-Nr. 173 auf der Parzelle Kat.-Nr. 1591 ist mit einer Last zugunsten des Kantons Zürich belegt. Demnach dürfen am Gebäude ohne vorgängige Zustimmung keine baulichen Veränderungen vorgenommen und keine Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden, mit denen die äussere Erscheinung des Gebäudes berührt werden. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden.

2.5 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (Stand 22. August 2022; vom Kantonsrat festgesetzt) weist das Gebiet, in dem der Geltungsbereich liegt, dem Siedlungsgebiet zu. Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) liegt das Siedlungsgebiet von Bonstetten im Handlungsraum «Landschaft unter Druck» mit dem übergeordneten Ziel «stabilisieren und aufwerten». In diesem Handlungsraum sollen unter anderem der Bauzonenverbrauch verringert und attraktive Ortszentren geschaffen werden.

Die Gemeinde Bonstetten liegt in einem Vorranggebiet für naturnahe und ästhetisch hochwertige Gestaltung von Fließgewässern sowie in einem Gebiet für rohrlungsgebundene Energieträger.

Regionaler Richtplan

Das regionale Raumordnungskonzept (RegioROK) weist den Siedlungsteil von Bonstetten, in dem der Geltungsbereich liegt, dem Siedlungscharakter «Wohnen im ländlichen Umfeld» zu. Gemäss Angabe der Gemeinde ist bis 2030 mit einer Bevölkerung von 6'000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen (5'621 Stand 30.9.2022 gemäss GIS).

Ausgehend vom Zielbild der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) wird Bonstetten den landschaftsorientierten Freiräumen zugewiesen. Das Gebiet liegt ausserhalb des Einzugsbereichs der S-Bahnstationen, womit eine geringe Nutzungsdichte angestrebt wird (50 bis 100 Köpfe / ha). Die bauliche Dichte liegt bereits heute höher als die Festlegung im regionalen Richtplan (siehe dazu auch Kapitel 4.2, S. 33).

Gemäss dem regionalen Richtplan Knonaueramt (vom Regierungsrat beschlossen am 24. August 2022) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet für gemeindeübergreifende Koordination zur Gefahrenprävention (betrifft Gewässer Friedgraben und Fischgraben). Damit soll die Abstimmung von Hochwasserschutzmassnahmen bezweckt werden.

Das Dorfzentrum Bonstetten soll als Treffpunkt (Gesellschaft und Kultur) dienen und zur lokalen Identität beitragen und hat damit nutzbar und belebt zu sein. Die Voraussetzungen für die Ansiedlung und Konzentration vielfältiger Nutzungen müssen geschaffen werden.

Das Siedlungsgebiet Bonstetten weist in Bezug auf die ÖV-Erschliessung ein Angebotsstandard im 30-Minuten-Takt mit Hupterschliessungsrichtung Wettswil (S-Bahn-Station) auf. Auf der Dorfstrasse verläuft ein bestehender Radweg (Hauptverbindung im Alltagsnetz).

Gesamtverkehrskonzept Knonaueramt

2022 wurde von der Delegiertenversammlung der ZPK das Gesamtverkehrskonzept (GVK) verabschiedet. Das GVK bildet die Grundlage für die behördenverbindliche Verankerung von Richtplaninhalten. Die Inhalte sind entsprechend im regionalen Richtplan abgehandelt.

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Der kommunale Verkehrsplan wurde am 29. Februar 2012 durch die Baudirektion genehmigt. Die östlich des Geltungsbereichs verlaufende Dorfstrasse ist gemäss diesem als bestehende Sammelstrasse (motorisierte Individualverkehr) eingestuft.

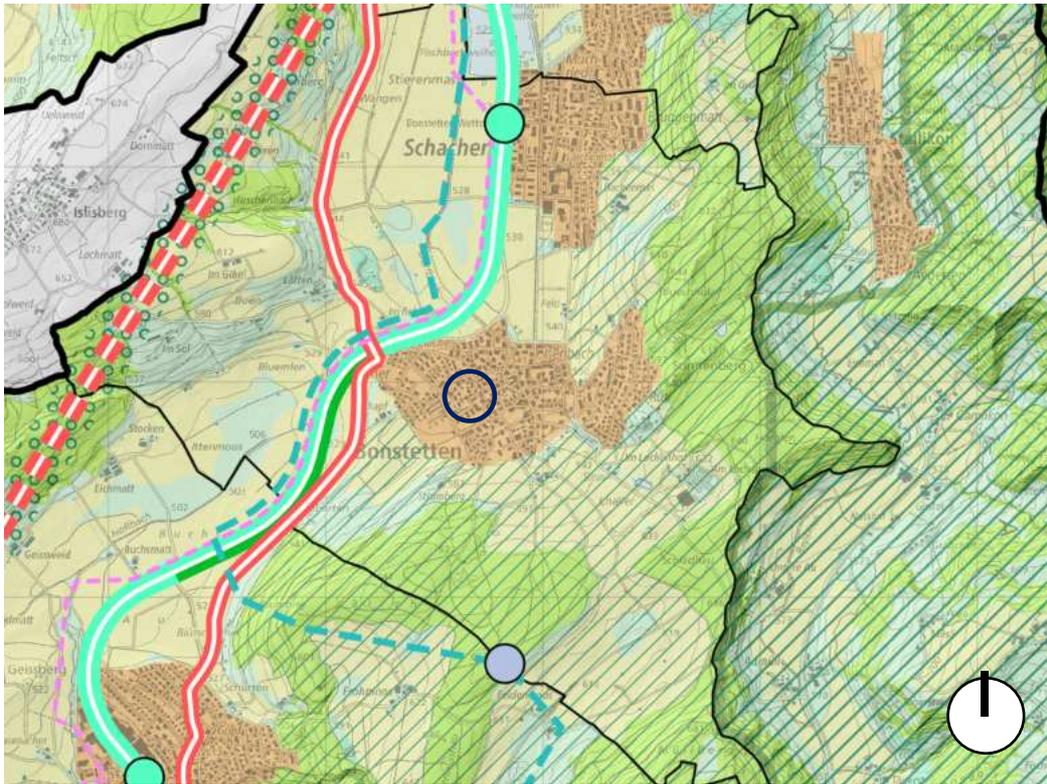


Abb. 4
Ausschnitt kantonaler Richtplan

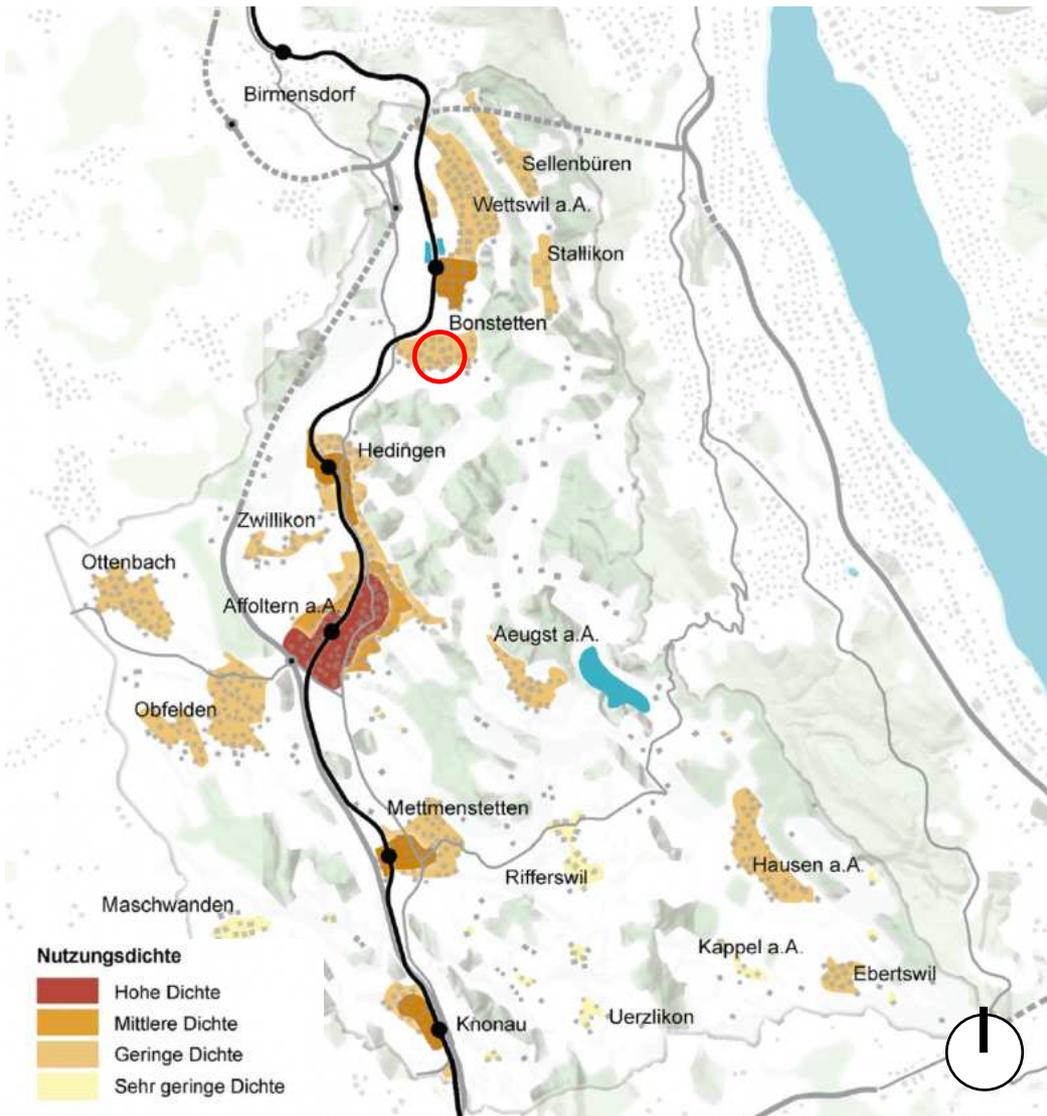


Abb. 5
Ausschnitt regionales ROK, Dichtestufen Nutzungsichte

Bau- und Zonenordnung

In der Gemeinde Bonstetten ist die von der Baudirektion am 11. Januar 2023 genehmigte Bau- und Zonenordnung rechtskräftig. Die BZO ist noch nicht an die Begrifflichkeiten gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Dementsprechend kommen die Begrifflichkeiten gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG), allgemeiner Bauverordnung (ABV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen Fassungen bis am 28. Februar 2017 zur Anwendung.

Der Zonenplan (durch die Baudirektion am 29. Februar 2012 genehmigt) weist den Geltungsbereich der Kernzone Dorf KD und der Kernzone Bodenfeld KB zu. Innerhalb dieser Kernzonen gelten für Neubauten die folgenden Grundmasse und Bestimmungen gemäss Ziff. 2.4 BZO:

Kernzone		KD	KB
Ausnutzungsziffer	max.	-	40 %
Überbauungsziffer			
Hauptgebäude	max.	25 %	-
Besondere Gebäude	max.	5 %	-
Vollgeschosse	max.	2	2
Dachgeschosse	max.	2*	2*
Untergeschoss	max.	1	-
grosser Grenzabstand	min.	6 m	8 m
kleiner Grenzabstand	min.	3.5 m	4 m
Gebäuelänge	max.	35 m	35 m
Gebäudehöhe mit Aufschiebling	max. max.	6 m 8.5 m	7.5 m 8 m
Dachneigung		35° - 45°	35° - 45°
Mehrlängenzuschlag		1/5 der Mehrlänge ab 20 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m	
Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung		III	III

* selbständige Wohn- und Arbeitsräume sind im zweiten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig

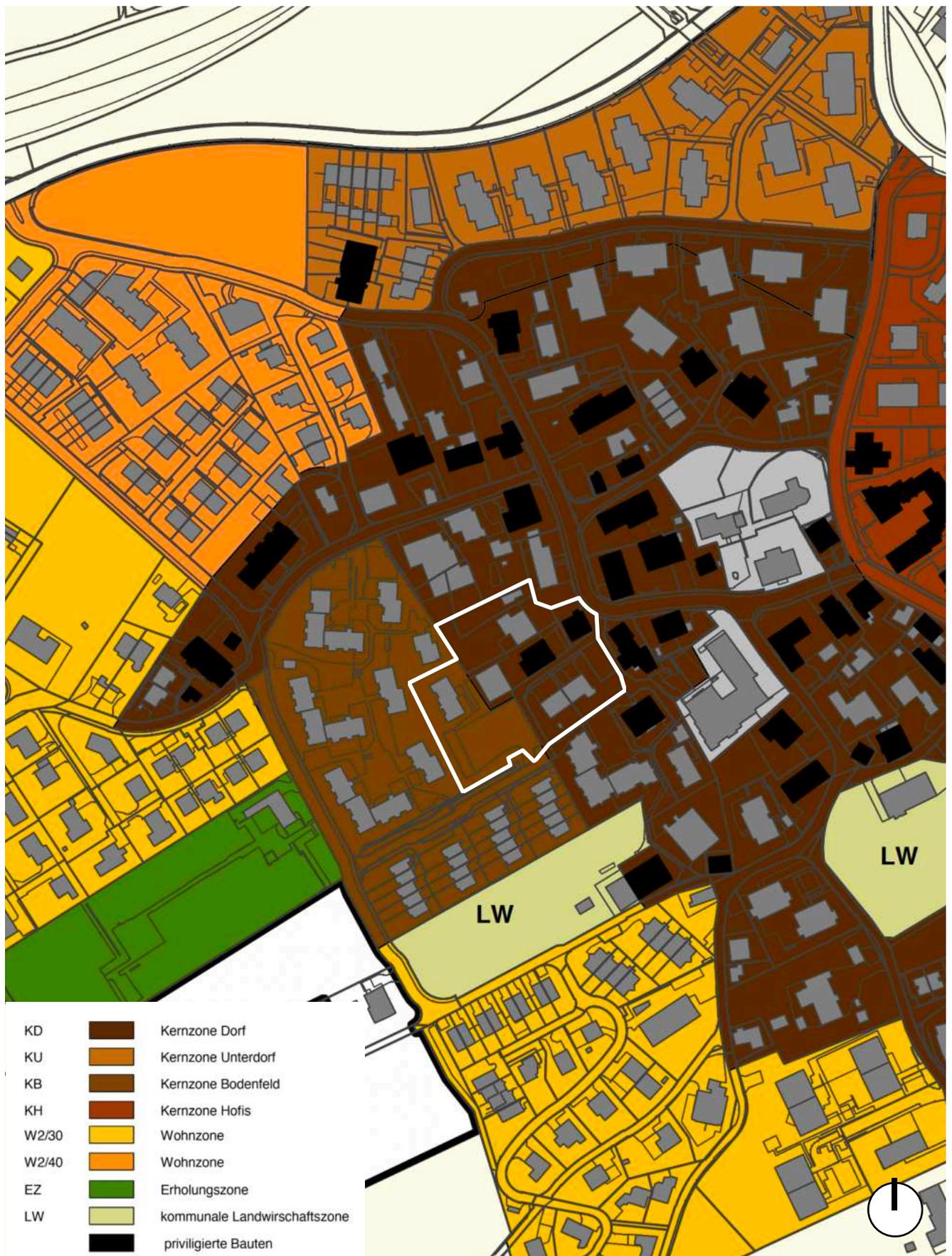


Abb. 6
Ausschnitt
Zonenplan

Für die Kernzonen sind weitere umfassende Vorschriften zu Gestaltung, Nutzweise etc. in Kraft. Nachfolgend sind die relevanten Vorschriften aufgeführt.

- Bauten und Anlagen sind gut in das bestehende Ortsbild einzuordnen und haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.
- Im Zonenplan als privilegierte Bauten gekennzeichnete Bauten (siehe Kapitel 2.6) dürfen unter annähernder Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden.
- Im Interesse des Ortsbildes und unter Wahrung der Verkehrssicherheit kann der Strassenabstand unterschritten werden.
- Unterirdische Bauten dürfen unter Wahrung der öffentlichen Interessen auf die Strassengrenze (kommunal) gestellt werden.
- Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 45° auszuführen und sind mit Tonziegeln oder Materialien, das im Aussehen solchen entspricht, einzudecken. Traufseitig haben Dachflächen mindestens 70 cm und giebelseitig mindestens 40 cm über die Fassade hinauszuragen. Sonnenkollektoren sind unter Erreichung einer guten Gesamtwirkung zulässig.
- Dachaufbauten sind lediglich als Giebel Lukarnen oder Schleppegauben und nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Aufbauten und Einschnitte dürfen eine Länge von je 3.50 m und zusammengefasst einen Drittel der massgeblichen Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur in der Kernzone KB zulässig und haben vor dem Einschnitt eine durchlaufend ausgebildete Dachfläche von mindestens 1 m aufzuweisen.
- Dachflächenfenster bis zu 0.5 m² Lichtfläche sind gestattet und haben sich, wie auch Dachaufbauten, -einschnitte sowie Abgas- und Lüftungsanlagen gut in die Dachfläche einzuordnen.
- Die Fassadengestaltung hat mit ortsüblichen Materialien zu erfolgen. Fenster sind als stehendes Rechteck und gegenüber der Mauerfläche zurückversetzt auszugestalten. Wo aufgrund des Gebäudes oder der Umgebung erforderlich, sind sie mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen.
- Balkone sind zulässig, sofern sie den Dachvorsprung nicht überragen.

Abstandslinien

Der Geltungsbereich tangiert keine rechtskräftigen Abstandslinien (Verkehrsbaulinie, Waldabstandslinie).

2.6 Ortsbild- und Denkmalschutz

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz IVS

Die an den Perimeter angrenzende Dorfstrasse ist als historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung verzeichnet (historische Verlauf). Für den Gestaltungsplan ergeben sich daraus keine Abhängigkeiten.

Kommunales Ortsbildinventar

Das Wirts- und Wohnhaus Restaurant Löwen (Gebäude Nr. 173) auf der Parzelle Kat.-Nr. 1591 ist im Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Bonstetten erfasst (Inventar Nr. 25). Das Inventar würdigt das Gebäude als wichtigen Zeitzeugen der Bonstetter Baukunst. Der Bau bereichert das Ortsbild und den Dorfkern und wird in Bezug auf Eigen- und Situationswert als bedeutend eingestuft.

Es handelt sich um ein zu schonendes Objekt von kommunaler Bedeutung, welches im Zonenplan als privilegierte Baute eingetragen und mittels Dienstbarkeiten vom Abbruch geschützt ist (siehe Kapitel 2.4).

Privilegierte Bauten gemäss Zonenplan

Der Zonenplan weist die beiden Gebäude-Nrn. 173 und 176 als privilegierte Bauten aus. Sie sind damit für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Sie dürfen unter annähernder Beibehaltung von Standort, Stellung, Form, Volumen und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden.

2020 hat die damalige Grundeigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 3116 beim Gemeinderat die Entlassung des Gebäudes Nr. 176 beantragt (Provokationsbegehren). Mit Beschluss-Nr. 512 beschloss der Gemeinderat, auf Grundlage eines erarbeiteten Fachgutachtens, das Gebäude aus dem Ortsbildinventar zu entlassen. Ein Rekurs des Zürcher Heimatschutzes wurde 2021 vom Baurekursgericht abgelehnt. Das Gebäude ist damit im Zonenplan zwar als privilegiert definiert, aber nicht mehr Teil des kommunalen Inventars.

Abb. 7
Ausschnitt Zonenplan mit privilegierten Bauten



2.7 Verkehrserschliessung und Parkierung

Fuss- und Veloverkehr

Der Fuss- und Veloverkehr wird heute ab der Dorfstrasse und über die Bodenfeldstrasse in und durch den Geltungsbereich geführt. Der Geltungsbereich ist von keinen übergeordneten Festlegungen oder Einträgen im kantonalen GIS-Browser betroffen. Die Bodenfeldstrasse dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung zwischen dem Dorfzentrum und dem Landschaftsraum westlich des Siedlungsgebiets.

Öffentlicher Verkehr

Der Geltungsbereich liegt mehrheitlich in der ÖV-Gütekategorie D. Die Parzelle Kat.-Nr. 267 liegt in der Gütekategorie C. Für den Gestaltungsplan wird einheitlich von der Gütekategorie D ausgegangen. Die nächste Bushaltestelle (Bonstetten Dorfplatz) liegt rund 100 bis 150 m vom Geltungsbereich entfernt und wird von den Buslinien 210 (Richtung Zürich zu Stosszeiten), 228 (30-Minuten-Takt in Richtung Bonstetten Bahnhof) sowie der Nachtbuslinie N23 bedient.

Motorisierter Individualverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist der Geltungsbereich heute ab der Dorfstrasse sowie ab der (bestehend) durch den Geltungsbereich verlaufenden Bodenfeldstrasse erschlossen. Die Fahrzeugabstellplätze sind heute oberirdisch angeordnet.

Die BZO regelt die minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze mit 1.5 PP pro Wohneinheit zzgl. 1 PP pro 6 Wohnungen für Besucher und Besucherinnen. Die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze kann reduziert werden z. B. aufgrund des Ortsbildschutzes.

Auf kantonomer Stufe ist die «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» aus dem Jahr 1997 rechtskräftig. Diese sieht 1 PP/80 m² massgebliche Geschossfläche oder 1 PP/Whg vor (jeweils zzgl. 10 % für Besucher).

Die revidierte Fassung der kantonalen Wegleitung (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) ist noch nicht in Kraft, im Rahmen von Gestaltungsplänen kann diese aber angewendet werden. Demnach ist ein Grenzbedarf von 1 PP /Whg (zzgl. 10 % für Besucher) erforderlich. Bonstetten wird dem Gemeindetyp 2 zugeschrieben, der Geltungsbereich weist die ÖV-Gütekategorie D auf. Damit ist der Grenzbedarf für die Wohnnutzung auf min. 85 % bzw. max. 100 % zu reduzieren.

Die Herleitung der mit dem Gestaltungsplan neu geschaffenen Parkierungssituation wird unter Anzahl Fahrzeugabstellplätze (Art. 23) auf S. 46 erläutert.

2.8 Energie und Umwelt

Lärm

Der Geltungsbereich ist gemäss Zonenplan und kantonalem GIS-Browser der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Die Anwendungspraxis des Kantons Zürich besagt, dass im Rahmen von Gestaltungsplänen die ES III in Baubereichen gilt, in denen der zulässige Wohnanteil max. 80 % beträgt. In Baubereichen in denen der Wohnanteil 80 % übersteigt, gelten die strengeren Werte der ES II. Für erschlossene Gebiete kommen die Immissionsgrenzwerte zur Anwendung. Mit Gestaltungsplänen realisierbare unterirdische Parkierungsanlagen werden als neue ortsfeste Anlage beurteilt und sind so auszugestalten, dass an den umliegenden Gebäuden die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe eingehalten werden. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke sind allesamt einer Kernzone zugewiesen, wonach die

Tiefgarage die Planungswerte der ES III einzuhalten hat. Für den Gestaltungsplan sind somit die nachfolgenden Grenzwerte massgebend:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Planungswerte Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwerte Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES II	55	45	60	50
ES III	60	50	65	55

Die Einhaltung der relevanten Grenzwerte werden mit dem beiliegenden Lärmgutachten nachgewiesen.

Energieleitbild Gemeinde Bonstetten

Der Gemeinderat hat Anfang 2022 das Energieleitbild der Gemeinde Bonstetten genehmigt. Dieses orientiert sich an den Vorgaben von Bund und Kanton. Die Gemeinde will unter anderem Vorbildfunktion ausüben, die Energieeffizienz steigern und den Einsatz erneuerbarer Energien fördern. Die Gemeinde will bis 2050 85 % des Strom- und Wärmenergiebedarfs (inkl. Mobilität) durch erneuerbare Energiequellen aus der Gemeinde abdecken. Bis 2030 sollen rund 52 % des Verbrauchs von erneuerbaren Energien in der Gemeinde produziert werden. Um diese Ziele zu erreichen, ist die Gemeinde auf die Mitarbeit Privater angewiesen und will den Bau von Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien entsprechend fördern.

Wärmenutzungsatlas und Energieversorgung

Gemäss dem kantonalen Wärmenutzungsatlas liegt der Geltungsbereich in der Zone F, ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen. Zulässig sind Erdwärmesonden bis 400 m Bohrtiefe, Thermoaktive Elemente, Erdregister etc. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1593 befindet sich eine bestehende Erdwärmesonde ohne Bohrprofil. Der Geltungsbereich liegt laut regionalem Richtplan in einem Gebiet für rohrliniengebundene Energieträger.

Lokalklima und Klimamodell Kanton Zürich

Innerhalb des Siedlungsgebiets nimmt die Hitzebelastung immer mehr zu und bringt negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung mit sich. In den Klimakarten des Kantons Zürich sind Informationen zu Lufttemperatur, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag bzw. in der Nacht enthalten. Sie geben Hinweise darauf, wie sich diese Parameter im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung verändern werden. Die Planhinweiskarten des Kantons Zürich stellen die zentrale Basis für Entscheidungsprozesse um die klimagerechte räumliche Entwicklung dar.

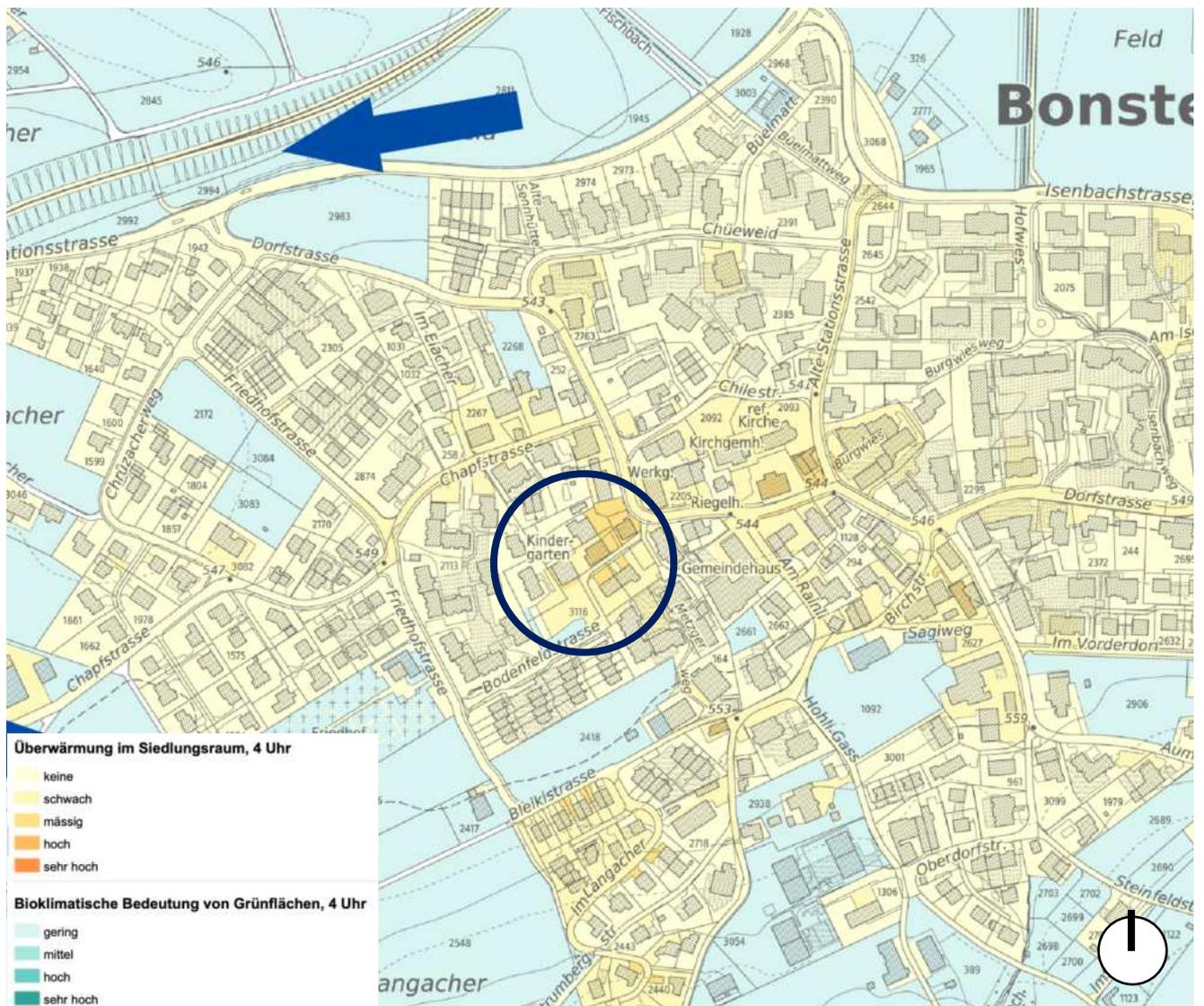


Abb. 8
Klimamodell
Kanton Zürich,
Planhinweiskarte
Nachtsituation
(4 Uhr), GIS-
Browser

Sie treffen flächendeckend differenzierte Aussagen für eine Tag- und eine Nachtsituation und enthalten Aussagen über die Bewertung der klimatischen Belastungssituationen (Siedlungsräume) und Entlastungsfunktionen (Grünflächen, bioklimatische Bedeutung).

Im Geltungsbereich ist mit einer mittleren empfundenen Temperatur einer «Standardperson» von ca. 34°C bis max. 38°C in der Tagessituation (14:00 Uhr) eine mässige bis sehr starke Wärmebelastung vorhanden. Die mittlere Überwärmung in der Nacht (04:00 Uhr) ist mit 17°C bis 18°C nicht bis mässig vorhanden. Es besteht ein Wärmeinseleffekt von ca. 1°C. Gemäss Klimaszenarienkarte ist in Zukunft eine Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung zu erwarten. Der Gestaltungsplan sichert eine hohe Freiraumqualität und begrenzt die Versiegelung auf 15 % der nicht mit Gebäude überstellten Flächen.

Oberflächenabfluss

Als Oberflächenabfluss wird der Teil des Niederschlags bezeichnet, der nach dem Auftreten auf dem Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt, statt zu versickern. Im kantonalen GIS werden mit der Hinweiskarte die Hauptabflusswege aufgezeigt und potenzielle Gefährdungen ersichtlich. Im Geltungsbereich sind Gefahrenpotenziale entsprechend auf den versiegelten Flächen besonders bei den bestehenden Garageneinfahrten sowie im Bereich der Kurve der Dorfstrasse vorhanden.

In der weiteren Projektierung sollte die Notwendigkeit vorbeugender Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen des Oberflächenabflusses geprüft werden. Die SIA-Norm 261/1:2020 macht weiterführende Vorgaben. Auf die Gefahr durch Oberflächenabfluss kann im Freiraum, im Untergrund und mit Massnahmen am Gebäude reagiert werden. Mit einer entsprechender Freiraumgestaltung kann z. B. das Eindringen von Oberflächenwasser in die Tiefgarage (erhöhtes Trottoir) verhindert werden, mit wasserdurchlässigen Freiflächen kann der Oberflächenabfluss verringert werden, Baumrigolen unterstützen die Wasserkreisläufe vor Ort, Dachbegrünungen in Form von Einstaudächern bieten zusätzliches Speichervolumen etc.

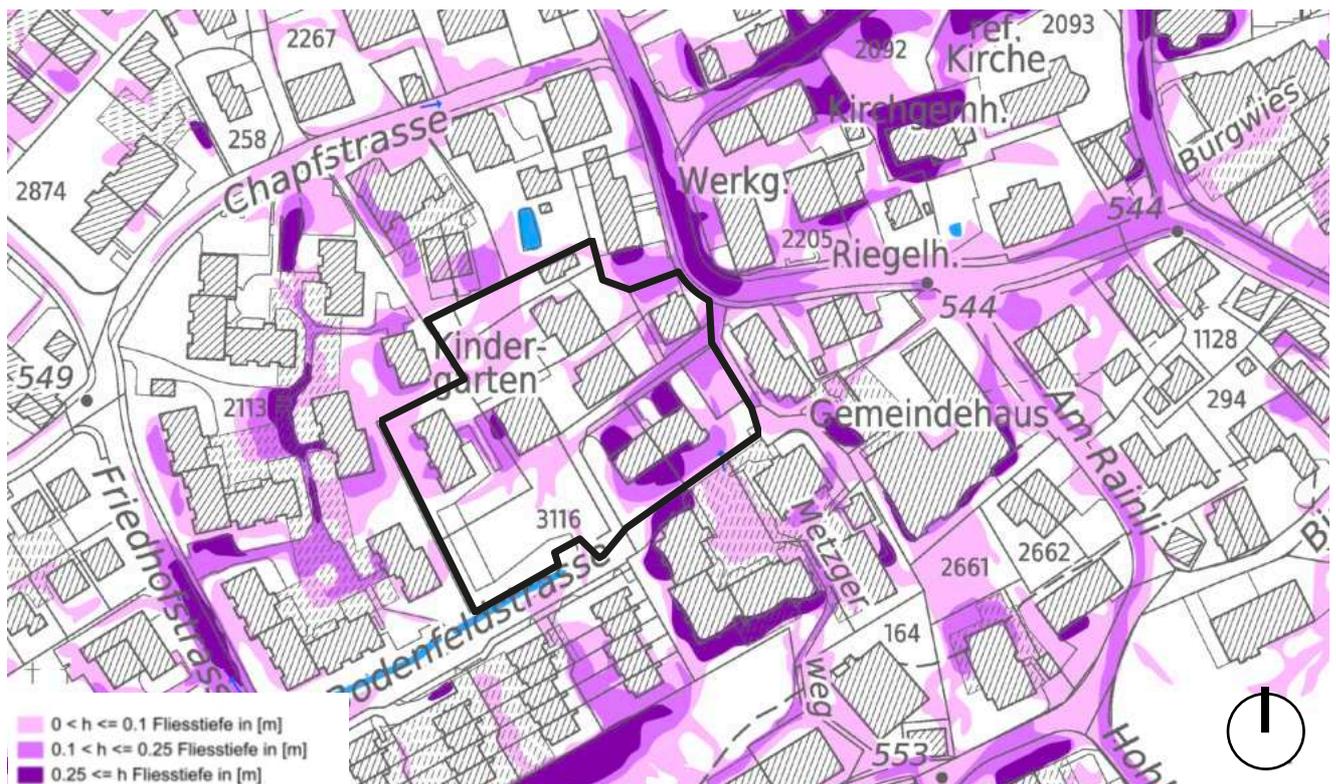
Ökologische Vernetzung / Biodiversität

Der Geltungsbereich liegt nahe, aber nicht unmittelbar am Siedlungsrand. Auf dem Luftbild ist erkennbar, dass zusammenhängende Grünstrukturen um den Perimeter in den Siedlungskörper hineingeführt werden. Der Geltungsbereich weist heute mit der Bodenfeldstrasse und dem Parkplatz versiegelte Flächen auf, die zur Fragmentierung von Grünflächen führen. Der Bodenfeldbach verläuft bis an den Geltungsbereich offen und im Geltungsbereich eingedolt. Mit der Ausdolung des Gewässers wird ein grosser Beitrag zur ökologischen Vernetzung und zur Biodiversität beigetragen.

Bodenfeld- und Strassacherbach

Für den Bodenfeldbach innerhalb des Geltungsbereichs ist noch kein Gewässerraum ausgeschieden und es besteht keine rechtskräftige Gewässerabstandslinie. Der bereits im vereinfachten Verfahren festgelegte Gewässerraum südlich/östlich des Geltungsbereichs ragt

Abb. 9
Oberflächen-ab-
fluss



drei bis vier Meter in den Geltungsbereich hinein. Der Bodenfeldbach soll neu geführt, offengelegt und der Gewässerraum festgelegt werden. Dies wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt. Die Unterlagen zum Wasserbauprojekt und zur Gewässerraumausscheidung liegen dem Gestaltungsplan bei. Der geöffnete Bodenfeldbach wird entlang des südöstlichen Rands des Geltungsbereichs geführt. Der Gewässerraum schliesst am bereits ausgeschiedenen Gewässerraum an und beträgt 11 m. Er wird nicht reduziert. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft im Metzgerweg eingedolt der Strassacherbach. Auch für diesen Gewässerabschnitt gibt es bereits einen festgelegten Gewässerraum. Aus Hochwasserschutzgründen wird der Bodenfeldbach auf einem kurzen Abschnitt parallel zum Strassacherbach geführt (innerhalb des Geltungsbereichs, eingedolt) und erst ca. auf Höhe des Restaurants Löwen in den eingedolten Strassacherbach geführt. Für diese parallel verlaufende Leitung wird ebenfalls ein Gewässerraum ausgeschieden (siehe Abbildung unten). Für den Gewässerraum gelten die übergeordneten Vorgaben gemäss Gewässerschutzverordnung.

Da die Um- und Offenlegung des Bodenfeldbachs sowie die Festlegung des Gewässerraums in einem separaten Verfahren erfolgen, kann der Gestaltungsplan erst genehmigt werden, wenn ein festsetzungsreifes Wasserbauprojekt und ein festlegungsfähiger Gewässerraumlegung vorliegen (nach der öffentlichen Auflage, wenn keine Einwendungen erfolgt oder diese bereinigt sind). Das entsprechende Verfahren läuft parallel zum Gestaltungsplanprozess.

Naturgefahren

Gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte liegt ein grosser Teil des Geltungsbereichs in einem Gebiet mit geringer Gefährdung und ein kleiner Teil in einem Bereich mit Restgefährdung durch Hochwasser und Massenbewegung (beides Hinweisbereiche). Die Naturgefahrenkarte befindet sich zurzeit in Revision.

Die revidierte Naturgefahrenkarte ist nach Inkrafttreten erneut zu konsultieren. Da es sich bei der Pflégewohngruppe im Gestaltungsplanperimeter um ein Sonderrisiko-Objekt handelt, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einwirkungen eines Extremhochwassers (EHQ) zu prüfen. Der Objektschutznachweis ist zwingend mit dem Baugesuch einzureichen (siehe auch S. 50, Nachweis Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss (Art. 32)).

Abb. 10
Gewässerraum-
festlegung, gpw,
Stand
Oktober 2024



Nicht betroffene Umweltthemen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen, die im Kataster der belasteten Standorte betroffen sind. Ebenso besteht kein Eintrag Risikokataster betreffend chemische und biologische Risiken.

2.9 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der Planungsmassnahme entsteht nach den Vorschriften des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) ein Mehrwert, der eine Abgabepflicht auslöst. Die Planungsmassnahme stellt eine abgabepflichtige Aufzonung nach § 19 Abs. 1 MAG dar. Damit erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe (Ziff. 1.4 i.V.m. § 20 Abs. 1 MAG). Die Abgabe beträgt 30 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts (Ziff. 1.4.1 BZO).

Die Mehrwertprognose erfolgte nach Absprache mit der Gemeinde Bonstetten mit einer individuellen Schätzung (Mehrwertermittlung vom 11. August 2023). Die Prognose geht, basierend auf den zum Zeitpunkt der Erarbeitung bekannten Rahmenbedingungen von einem Mehrwert von CHF 3.03 Mio. aus, der mit dem Gestaltungsplan generiert wird.

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplanes unter Berücksichtigung der im Gestaltungsplan getroffenen Festlegungen.

Parallel zum Gestaltungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Grundeigentümerparteien und der Gemeinde Bonstetten erarbeitet. In diesem werden Massnahmen gesichert, die im öffentlichen Interesse liegen und vom Mehrwert in Abzug gebracht werden können.

Die nach MAG und BZO zu leistende Mehrwertabgabe wird mit Abzug der Ausgleichsleistungen wie folgt berechnet:

– Mehrwert gemäss Mehrwertermittlung vom 11.8.2023	CHF	3'030'000.-
– Reduktion gemäss Ziff. 1.4.1 Abs. 3 BZO	CHF	-100'000.-
– Abgabepflichtiger Mehrwert	CHF	2'930'000.-
– Mehrwertabgabe		
– Abgabesatz von 30% gemäss Ziff. 1.4.1 Abs. 3 BZO	CHF	879'000.-
– Schätzbare Ausgleichsleistungen	CHF	500'000.-

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann der Ausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen von der geschuldeten Abgabe abweichen. Diese Möglichkeit wird im vorliegenden Fall angewendet, da mit diesem die Anliegen der Öffentlichkeit erfüllt werden. Die Gemeinde und die Grundeigentümerin kommen in diesem Sinne überein, dass der Mehrwert mit den im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen zu Gunsten der Öffentlichkeit vollständig abgegolten ist. Im städtebaulichen Vertrag werden die folgenden Leistungen verbindlich festgehalten und umschrieben:

- Stationäre Pflegewohngruppe
- Spitex-Stützpunkt
- Preisgünstige Wohnungen (gemeinnütziger Wohnungsbau)
- Wohnungskontingent für öffentliche Bedürfnisse
- Erhalt Gebäude und Betrieb Restaurant Löwen
- Kosten Planungsverfahren
- Ausdolung Bodenfeldbach und Hochwasserschutz
- Freiräume mit öffentlichem Charakter

3 Richtprojekt

Der Entwurf von Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG Architekten & Stadtplaner und vetschpartner Landschaftsarchitekten bildet das Richtprojekt zum Gestaltungsplan. Die nachfolgenden Texte sowie Abbildungen stammen von den Richtprojektverfassenden. Eine ausführliche und vollständige Richtprojektbroschüre liegt dem Gestaltungsplan bei.

3.1 Architektur und Nutzung

Architektur

Vier Baukörper sind um einen siedlungsinternen Platz gruppiert, welcher als Begegnungsort für die Bewohner und Bewohnerinnen dient. Mittels eines öffentlichen Fuss- und Fahrradwegs schafft der Platz eine lebendige Verbindung zwischen der Dorf- und der Bodenfeldstrasse. Das denkmalgeschützte Restaurant Löwen bildet hierbei die Adresse zur Dorfstrasse. Nördlich des Restaurants befindet sich die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage des sonst autofreien Areals. Die vier Häuser sowie das bestehende Haus E sind zum Platz hin adressiert und über ein feines Wegnetz erschlossen. Durch die Staffelung im Grundriss nähern sich die Häuser der vorgefundenen Typologie an. An den Rändern der Siedlung sind die Fassaden in ihrer Höhe zurückgestaffelt und nehmen so die Gebäudehöhen der Nachbarsgebäude auf. Dadurch entsteht eine Verdichtung gegen innen. Jeweils an den Ecken der Häuser befinden sich die privaten Aussenräume der Wohnungen. Dies schafft mehrseitig orientierte und gut belichtete Wohnungen. Die durchgrünte Siedlung lässt ein bodennahes Wohnen im Erdgeschoss zu. Die Bauten verzichten zu Gunsten eines geringeren Fussabdrucks (grosser Fussabdruck = mehr gratis Fläche in Dachgeschossen) und somit zu Gunsten gemeinschaftlich genutzter Aussenräume auf baurechtliche Dachgeschosse. Gleichwohl weisen die flachgeneigten Giebeldächer ortstypische Merkmale auf, wie der längsgerichtete First oder die seitlichen Dachüberstände.

Nutzungsaufteilung

Insgesamt sind 58 Wohneinheiten mit 2.5, 3.5, 4.5 und 5.5 Zimmern und analoger Grundrisstypologie vorgesehen. Im Erdgeschoss des Hauses A (siehe Abb. 11) befindet sich der Spitex-Stützpunkt mit einer offenen Bürostruktur. Gegenüberliegend im Erdgeschoss des Hauses C ist eine Pflegewohngruppe mit 20 Betten vorgesehen. Der dazugehörige Aufenthaltsraum orientiert sich mittels einer verglasten Front und einer gedeckten Vorzone zum siedlungsinternen Platz. Der direkte Zugang zum Platz unterstützt den Gedanken einer altersdurchmischten Siedlung. Die an der Südostseite angeordneten Pflegezimmer haben alle einen ebenerdigen Ausgang.

Das Restaurant Löwen wird weitergeführt und erlangt durch die neu gestaltete Gartenwirtschaft eine grössere Präsenz. Das Restaurant wird nicht nur zum sozialen Treffpunkt innerhalb des Dorfes, es ist auch ein wichtiger Bestandteil des Betriebskonzeptes der Pflegewohngruppe, in dem es die Mahlzeiten liefert.



Abb. 11
Erdgeschoss mit
Umgebung



Abb. 12
Gebäude A und
B, Ansicht Süd-
Ost

Haus B

Haus A

Struktur und Statik

Die betrieblichen Anforderungen an eine Pflegewohnung mit 20 Zimmern bestimmen den Fussabdruck des Gebäudes C. Dadurch, dass die 20 Pflegezimmer und die dazugehörigen Einrichtungen auf einer Ebene liegen müssen, ergibt sich eine Gebäudelänge von 57 m. Um das zur Dorfstrasse hin abfallende Terrain im Gebäude aufzunehmen, gelangt man im nördlichen Eingang über ein Splitt Level ins Erdgeschoss. Dies zeigt sich durch einen nach Norden hin in Erscheinung tretenden Sockel. Um die zwei unterschiedlichen Programme Pflegewohnung und Wohnen, in einem Haus zu ermöglichen, ist eine Auswechslung der beiden Treppenkerne ab dem 1. Obergeschoss nötig. Die Struktur und Anordnung der Wohnungen basiert auf der der Pflegewohnungen im Erdgeschoss.

Die Häuser A, B, und D sind als Zwei- und Dreispänner mit zentralem Treppen Kern aufgebaut. Aufgrund der durchgehenden Tragstruktur und der geringen Spannweiten ist eine kostengünstige Bauweise mit optimierten Bauteilen möglich.

Abb. 13
Grundriss
1. Obergeschoss



Materialisierung und Ausdruck

Für die Materialisierung sind sowohl die benachbarten Bauten als auch die historischen Gebäude im Dorfkern von Bedeutung.

Terrainversprünge werden jeweils über einen kleinen Betonsockel aufgenommen. Das darüberliegende Erdgeschoss tritt als weiss verputzter Sockelbereich hervor. Im Haus C wird anstatt Putz ein helles und robustes Mauerwerk für das Erdgeschoss gewählt, um den öffentlichen Charakter der Pflegewohnungen zu unterstreichen. Die Fassaden der darüberliegenden Geschosse sind mit Holzschindeln verkleidet, analog zur Fassade des Restaurants Löwen. Um die unterschiedlich hohen Gebäude vertikal zu gliedern, werden zwei verschiedene Beigetöne für die Schindel verwendet. Der konstruktive Brandschutz der Holzfassade verlangt umlaufende Schürzen, was horizontale Bänder schafft. Innerhalb dieser Bänder finden sich unterschiedliche Schindelgrößen, sodass ein lebhaftes Bild entsteht. Die Schürzen, die Absturzsicherungen und die Dachabschlüsse werden in silbernem Metall gehalten. Die Schürzen werden zusätzlich für die Führungsschienen der Schiebläden verwendet. Je nach Nutzung des dahinterliegenden Raumes ist der Schiebläden entweder geschlossen oder perforiert gestaltet. Die Farbe der Schiebläden findet sich in der Farbgebung der Klappläden des Restaurants Löwen wieder. Über den Balkonen spenden textile Ausstellmarkisen Schatten.

Bis auf die grossflächige Fensterfront des Aufenthaltsraumes im Erdgeschoss der Pflegewohngruppe haben alle Fenster ein stehendes Format. Die restlichen Fenster der Pflegewohngruppe sind in vorgefertigte Betongewände gefasst und verfügen zum Teil über einen Lüftungsflügel.

Die Dächer sind zu einem Grossteil mit einer PV-Aufdachanlage eingedeckt. Darunter befindet sich ein Blechdach. Da es weder Dacheinschnitte noch Dachaufbauten gibt, entsteht eine ruhige Dachlandschaft.

Abb. 14
Fassaden Haus B



Parkierung

Von der Dorfstrasse her gelangt man über die im Haus A integrierte Zufahrtsrampe in die Tiefgarage der sonst autofreien Siedlung. Nebst den 79 Fahrzeugabstellplätzen (71 Auto und 8 Motorräder) befinden sich unterirdisch 151 Veloabstellplätze. Diese werden durch rund 55 oberirdische Veloabstellplätze für Besucher ergänzt. Für Besucher mit dem Auto sind 5 Fahrzeugabstellplätze in der Nähe des Restaurants Löwen vorgesehen.

Abb. 15
Untergeschoss



3.2 Freiraum

Ein harmonisches Miteinander

Das Freiraumkonzept vereint verschiedene Nutzungsansprüche. Die Freiräume werden von den Bewohnenden des Pflegezentrums und den Mietwohnungen gemeinsam genutzt. Das Restaurant Löwen wird zukünftig nicht nur die Siedlung, sondern hoffentlich auch viele Bewohner Bonstettens anziehen. Zudem führt ein öffentlicher Fuss- und Veloweg durch die Siedlung und verbindet den Dorfkern mit dem nahegelegenen Friedhof Bodenfeld und den umliegenden Freiflächen. Ein zentraler Konzeptbaustein ist daher, Raum für Austausch und Begegnungen zwischen den verschiedenen Nutzern der Siedlung zu bieten. Gleichzeitig sollen die Bewohner auch eine gewisse Privatsphäre in der Nähe ihrer Wohnungen geniessen können. Nicht zuletzt sollen die Freiflächen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Freiraumkonzept

Das Konzept der Überbauung Bodenfeldbach greift die Typologie eines Weilers auf und knüpft somit an die reiche landwirtschaftliche Tradition und den Obstanbau im Uetlibergraum an. Ein Weiler ist eine kleine Ansammlung von Gebäuden, die sich in einer ländlichen Umgebung harmonisch in die natürliche Umgebung einfügen. Ähnlich wie ein Weiler strebt auch die Überbauung Bodenfeldbach danach, eine enge Verbundenheit mit der umgebenden Landschaft und dem Dorfkern von Bonstetten zu schaffen.

Das Freiraumkonzept sieht vor Raum für eine lebendige Gemeinschaft zu schaffen, in der Austausch und Begegnung gefördert werden. Um dies zu erreichen, wird ein zentraler Siedlungsplatz konzipiert, der als Herzstück der Überbauung dient. Entsprechend dem Stimmungsbild eines Weilers wird der Siedlungsplatz durch einen ausladenden Nussbaum betont. Der Nussbaum, der traditionell auf Bauernhöfen steht, um durch seine ätherischen Öle Fliegen und Mücken fernzuhalten, wird durch einen Wasserspiegel in Form eines grossen Brunnens ergänzt. Der Brunnen dient nicht mehr als Tränke für Nutztiere, sondern soll an lauen Sommerabenden zum Mittelpunkt vieler gemeinsamer Feste werden.

Abb. 16
Freiraumkonzept



Sowohl der Siedlungsplatz als auch die übrigen Belagsflächen innerhalb der Siedlung sind aus Natursteinpflaster geplant und knüpfen somit an die verschiedenen Natursteinbeläge im Dorfkern von Bonstetten. Damit die Feuerwehr Zugang zu den ausgewiesenen Stellflächen innerhalb der Überbauung hat, werden begrünte Kiesflächen entlang der Natursteinwege angelegt. Der kiesige Boden dieser Ruderalflächen bietet zudem Lebensraum für licht- und wärmebedürftige Pionier-Pflanzenarten und Pionier-Tierarten.

Die privaten Aussenräume der Bewohner sind durch eine Kombination aus blickdichten Vegetationskörpern und sanft modellierten Geländeformationen klar von den gemeinschaftlichen Nutzungen getrennt. Die Vegetationsflächen bestehen aus Wiesenflächen und raumbildenden Gehölzen, die traditionellen Feld- und Heckenpflanzungen nachempfunden sind. Die Tradition des Obstanbaus in Bonstetten wird in der Siedlung Bodenfeldbach fortgeführt. Locker verteilte Obstbäume laden zum Verweilen, Spielen und Pflücken ein und tragen mit ihren Blüten und Früchten zur Identität der Siedlung bei. Die Bauherrschaft erwägt eine Zusammenarbeit mit der Stiftung «Rotenbirben» zur Pflege der Obstbäume und Auswahl der Sorten.

Abb. 17
Referenz Siedlungsplatz: Valendas, Eröffnung Gasthaus am Brunnen 28. Juni 2014



Abb. 18
Referenz Freiraum: Biodiversitätsförderflächen Gewobag, Albsrieden - in Zusammenarbeit mit Wildbienen + Partner AG



Abb. 19
Referenz Begegnungsraum:
«Tafeln unter dem Nussbaum»
kulinarische Weinprobe von
demeter e.v.



Ein grosszügiger Naturspielplatz im Norden der Siedlung bietet Kindern aller Altersgruppen viel Platz zum Spielen. Der Spielplatz ist wiederum von einem Hain aus Obstbäumen beschattet und bietet Sandspielbereiche sowie verschiedene Holzspielemente zum Balancieren und Klettern. Im Süden schlängelt sich zukünftig der Bodenfeldbach durch sein Bachbett und bietet weiteren Raum für ein naturnahes Spielerlebnis.

Im Gewässerraum wird vorrangig darauf geachtet, die Biodiversität zu fördern. Strukturelemente wie Totholz, Steinhäufen und Kiesbänke dienen als Winterquartiere und Brutstätten für verschiedene Tierarten.



Abb. 20
Referenz Revitalisiertes Fließgewässer
aus BAFU Publikation Revitalisierungen 2017

Abb. 21
Situationsplan mit Nutzungszuweisung



4 Gestaltungsplanvorschriften

Der vorliegende private Gestaltungsplan wurde gestützt auf das Richtprojekt erarbeitet. Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts mittels grundeigentümergebundener Festlegungen im Gestaltungsplan festgehalten.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Zweck (Art. 1)

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere eine Bebauung, die sich ins Ortsbild einordnet. Diesem Aspekt kommt in der vorliegenden Planung aufgrund der Lage in der Kernzone eine wichtige Bedeutung zu. Die entsprechenden Detailregelungen sind u. a. in den Vorschriften im Kapitel 4.5 Gestaltung und Einordnung zu finden, die Interessenabwägung erfolgt im Kapitel 5.

Das Gebiet liegt im historischen gewachsenen Ortskern von Bonstetten. Ortskerne weisen üblicherweise eine hohe bauliche Dichte und ursprünglich auch eine hohe Nutzungsdichte auf. Die Ortskerne unterstehen zurzeit einem Wandel und sind durch die Abwanderung von Geschäften und Bewohnenden teilweise vom Aussterben bedroht. Die bauliche Dichte bleibt, aber die Nutzungsdichte sinkt. Der Ortskern bildete historisch den sozialen Mittelpunkt der Gemeinde. Bonstetten beabsichtigt, mit der unabhängig vom Gestaltungsplan laufenden Zentrumsplanung zusätzliche Nutzungen im Zentrum unterzubringen und damit den Dorfkern aufzuwerten und weiter zu beleben. Zu einer Belebung braucht es Projekte mit hoher baulicher Dichte und hoher Nutzungsdichte; wie das vorliegende Projekt «Am Bodenfeldbach».

Die Gemeinde benötigt dringend Raum für altersgerechtes Wohnen in Kombination mit einer Pflegewohngruppe und dem bereits Spitex-Stützpunkt. Verfügbare Flächen sind kaum mehr vorhanden. Die GEWOBAG möchte der Gemeinde Hand bieten und die Voraussetzungen für die Realisierung altersgerechter Wohnungen und Pflegewohnheiten sowie eines Spitex-Stützpunktes schaffen.

Dem Aussenraum kommt bei Innenentwicklungsprojekten eine hohe Bedeutung zu, hat er doch einen direkten Einfluss auf die Lebensqualität. Mit dem vorliegenden Projekt wird deshalb eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität angestrebt, mit einer ebenfalls hohen ökologischen Qualität.

Für den Bodenfeldbach innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Gewässerraum ausgeschieden und es besteht keine rechtskräftige Gewässerabstandslinie. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die Voraussetzung für die Offenlegung und eine neue Führung des Bodenfeldbachs geschaffen. In einem separaten Verfahren wird der Gewässerraum festgelegt, siehe Kapitel 2.8.

Der Gestaltungsplan bezweckt zudem die Sicherstellung einer in der Kernzone und für die geplanten Nutzungen zweckmässigen Erschliessung und Parkierung (siehe S. 46). Nicht zuletzt soll ein hoher Nachhaltigkeitsstandard ermöglicht werden (siehe S. 50).

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Für die vorliegende Planung sind die Vorschriften und der Situationsplan im Massstab 1: 500, mit der zugehörigen Ansicht massgebend. Der vorliegende Bericht dient der

Erläuterung und hat keine Verbindlichkeit. Die Vorschriften kommen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereichs mit einer Gesamtfläche von 6'604 m² zur Anwendung.

Das dem Gestaltungsplan beiliegende Richtprojekt hat für die Gestaltung der Bauten und Freiräume wegleitenden Charakter und definiert die mindestens anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards. Es dient der Baubehörde im Rahmen der Baubewilligung für die Beurteilung der zu erbringenden Qualitäten.

Geltendes Recht (Art. 3)

Die Gemeinde Bonstetten hat in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) die Begrifflichkeiten gemäss der interkantonalen Harmonisierung über die Baubegriffe (IVHB) noch nicht aufgenommen und die BZO ist daher nicht an die per 1. März 2017 in Kraft getretene Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) angepasst. Es kommen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.

Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen nur die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Bonstetten zur Anwendung, die nicht mit dem Gestaltungsplan anderweitig definiert werden. Im Sinne eines statischen Verweises gilt auch nach allfälligen Anpassungen der BZO, die ab dem 11. Januar 2023 gültige Fassung. Wo der Gestaltungsplan abweicht, geht er der BZO vor. Vorbehalten bleibt zwingendes übergeordnetes Recht.

Nachfolgend wird aufgeführt, wo der Gestaltungsplan von den Grundmassen der beiden betroffenen Kernzonen Dorf (KD) und Bodenfeld (KB) abweicht. Die detaillierten Beschreibungen sind den nachfolgenden Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln zu entnehmen.

Kernzone		KD	KB	Gestaltungsplan
Ausnutzungsziffer	max.	-	40 %	max. anrechenbare Fläche (siehe Grundmasse (Art. 6), S. 33)
Überbauungsziffer				Baubereiche (siehe Baubereiche mit
Hauptgebäude	max.	25 %	-	Baubereiche mit
Besondere Gebäude	max.	5 %	-	Mantellinien (Art. 5), S. 33)
Vollgeschosse	max.	2	2	nicht beschränkt, Kote in m ü. M.
Dachgeschosse	max.	2	2	gemäss BZO
Untergeschoss	max.	1	-	2
grosser Grenzabstand	min.	6 m	8 m	nach aussen gemäss BZO, nach innen durch Baubereiche

kleiner Grenzabstand min.	3.5 m	4 m	nach aussen gemäss BZO, nach innen durch Baubereiche
Gebäudelänge	max. 35 m	35 m	durch Baubereiche beschränkt
Gebäudehöhe mit Aufschiebling	max. 6 m max. 8.5 m	7.5 m 8 m	durch Mantellinie beschränkt / m ü. M.
Dachneigung	35° bis 45°	35° - 45°	15° bis 45°
Mehrlängenzuschlag	1/5 der Mehrlänge ab 20 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m		gemäss BZO
Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung	III	III	III in Baubereichen Löwen und A II in Baubereich B, C, D, E

Das gemäss Zonenplan als privilegierte Baute bezeichnete Gebäude an der Bodenfeldbachstrasse 4 (Vers.-Nr. 176) wurde aus dem Ortbildinventar entlassen, siehe Kapitel 2.6. Es ist jedoch im Zonenplan weiterhin als privilegierte Baute bezeichnet, weshalb die Bestimmungen gemäss Ziff. 2.3 BZO während der Dauer des Gestaltungsplans ausser Kraft gesetzt werden. Das Gebäude Vers.-Nr. 1011 auf der Parzelle Kat.-Nr. 3117 (Baubereich E) ist aufgrund der zusammenhängenden Tiefgarage Teil des Perimeters. Es sind jedoch zurzeit keine weiteren baulichen Massnahmen geplant. Im Falle eines künftigen Ersatzneubaus oder Umgestaltungsmaßnahmen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3117 definiert der Gestaltungsplan, dass oberirdische Gebäude nur im Baubereich E zulässig sind. Diese haben sich in Grundmasse und hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung im Rahmen der Vorschriften der BZO zu bewegen. Für die übrigen Vorschriften also bspw. Nutzweise, Freiraum, Erschliessung etc. gelten die Vorschriften gemäss Gestaltungsplan. Die Festlegung einer maximalen Höhenkote in m ü. M. für den Baubereich E erübrigt sich, da die zulässige Höhe durch die nach wie vor geltende BZO definiert wird.

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Baubereich Löwen (Art. 4)

Das Gebäude Vers.-Nr. 173 (Restaurant Löwen) auf der heutigen Parzelle Kat.-Nr. 1591 (neu Kat.-Nr. 3123) gilt weiterhin als privilegierte Baute gemäss Zonenplan, weshalb für dieses die Bestimmungen gemäss Ziff. 2.3 BZO zur Anwendung kommen. Der Baubereich Löwen umfasst den Bereich, welcher im Zonenplan als privilegiertes Gebäude bezeichnet ist. Das Gebäude Vers.-Nr. 173 ist mit einer Last zugunsten des Kantons Zürich belegt, siehe Kapitel 2.4. Diese Bestimmungen gehen dem Gestaltungsplan vor. Anpassungen am Gebäude dürfen den Baubereich mit der Mantellinie überschreiten, solange dies Ziff. 2.3 BZO oder die Regelungen in Dienst- und Schutzverträgen zulässt. Damit sind spätere Ergänzungen und Anpassungen wie bspw. ein Liftanbau oder die Verschiebung des heutigen WC-Anbaus möglich.

Baubereiche mit Mantellinien (Art. 5)

Der mit oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen bebaubare Bereich wird mit Mantellinien festgelegt, die sich jeweils aus dem Baubereich (A-D) mit den zugehörigen Höhenkoten in m ü. M. und den Baubereichen Löwen und E gemäss Situationsplan sowie den darauf abgebildeten Ansichten A-A und B-B zusammensetzt. Grundsätzlich darf auf die Mantellinie gebaut werden, zu beachten sind allerdings die Vorgaben zu den Abständen gemäss Grundmasse (Art. 6) und die Einhaltung einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse. Letzteres ist besonders zwischen den Baubereichen A und C zu beachten. Die Anordnung der Baubereiche erfolgt unabhängig der bestehenden Parzellierung im Geltungsbereich, davon ausgenommen ist der Grenzverlauf zur Parzelle Kat.-Nr. 3117, wo der Baubereich auf der Parzellengrenze zu liegen kommt. Die Anordnung der Baubereiche folgt dem Richtprojekt und dem gemäss § 83 Abs. 2 bei Gestaltungsplänen geforderten Spielraum für die Projektierung.

Die notwendigen Regelungen (Grundstücksarrondierungen, Näher- und Grenzbaurecht zu Parzelle Kat.-Nr. 3117) werden mit privatrechtlichen Verträgen parallel zum Gestaltungsplan vollzogen. Sie haben zum Zeitpunkt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vorzuliegen. Das Gebäude im Baubereich E bleibt vorerst bestehen. Es wurde trotzdem ein Baubereich festgelegt, um die Lage bei einem allfälligen Ersatzneubau im Sinne des Gesamtkonzepts zu sichern.

Die innerhalb der mit m. ü. M. begrenzten Gesamthöhen lassen teilweise bis zu 5 Geschosse zu. Heute sind in der Kernzonen KD und KB neben 2 Vollgeschossen auch 2 Dachgeschosse zulässig (Gesamthöhe bis 15 m). An den Rändern der Überbauung werden die Gebäudehöhen der Nachbarsbauten aufgenommen. Durch die gegenüber der BZO höhere zulässige Geschossigkeit resultieren zudem kleinere Gebäudefussabdrücke, was einem grösseren Freiraum zugutekommt.

Vordächer dürfen bis zu 1.5 m über die Mantellinien hinausragen. Dies gilt für die Baubereiche A bis E. Davon ausgenommen ist der Gewässerraum, hier sind keine Auskragungen zulässig. Für die Auskragung über die Mantellinie gilt keine Längenbeschränkung. Im gezeigten Richtprojekt im Situationsplan ragt das Vordach im Baubereichen C gegenüber dem Löwen über den Baubereich hinaus. In diesem Bereich besteht wenig Spielraum, allerdings kann das Gebäude mit geringfügiger Anpassung innerhalb des Baubereichs verschoben werden. Ein angemessener Spielraum für die weitere Projektierung ist gegeben.

Grundmasse (Art. 6)

Der Gestaltungsplan definiert die Grundmasse für den Geltungsbereich mehrheitlich abweichend von Ziff. 2.4.1 BZO neu. Lediglich die Bestimmungen Ziff. 2.4.1 lit. d) Anzahl zulässige Dachgeschosse, lit. f) grosser Grenzabstand, lit. g) kleiner Grenzabstand sowie lit. m) Mehrlängenzuschlag kommen zur Anwendung. Entsprechend formuliert Art. 6 des vorliegenden Gestaltungsplan die Anwendung der zonengemässen Abstände für Gebäude und bebaubare Grundstücke ausserhalb des Geltungsbereichs. Der Grund dafür ist, dass mit den Baubereichen ein angemessener Spielraum gegeben wird und die entsprechenden Mehrlängen- und Mehrlängenzuschläge je nach Gebäudedimensionen variieren können. Die benachbarten Gewässer- und Strassenparzellen sind nicht ausnutzungsberechtigt und damit nicht bebaubar. Der Gestaltungsplan lässt damit zu, dass die Gebäude C und D die zonengemässen Abstände gegenüber dem Bodenfeldbach unterschreiten können, den Gewässerraum jedoch nicht tangieren dürfen. Strassen- und Wegabstände gegenüber der Bodenfeldstrasse entlang dem Wendebereich können im Rahmen der Baubereiche ebenfalls unterschritten werden.



Abb. 22
Abstandsbild be-
zogen auf das
Richtprojekt,
sggk Architekten

Die Baubereiche und Mantellinien definieren die maximalen Gebäudeabmessungen (Baubereich und Höhenkote m ü. M.) und basieren auf dem Richtprojekt bzw. den Bestandsbauten. Die Anzahl Vollgeschosse wird innerhalb der möglichen Gesamthöhe nicht beschränkt. Die Baubereiche ermöglichen maximale Gebäudelängen (flächenkleinstes Rechteck gemäss § 28 ABV) von 25.85 m (Baubereich A) bis ca. 58 m (Baubereich C) sowie maximale Gebäudehöhen von ca. 12.9 m (Baubereich D) bis ca. 16.5 m (Baubereich C). Darin enthalten sind Reserven gegenüber dem Richtprojekt (bis zu ca. 1 m in der Höhe und durchschnittliche rund 1.7 m entlang den Fassaden gemäss Richtprojekt), zwecks Spielraums für die anschliessende Projektierung (§ 83 Abs. 2 PBG). Die mit dem Gestaltungsplan realisierbaren Gebäudehöhen basieren auf dem Entwurf des Richtprojekts. Dieses sieht durchschnittliche Geschosshöhen von ca. 3.1 m bis 3.2 m vor.

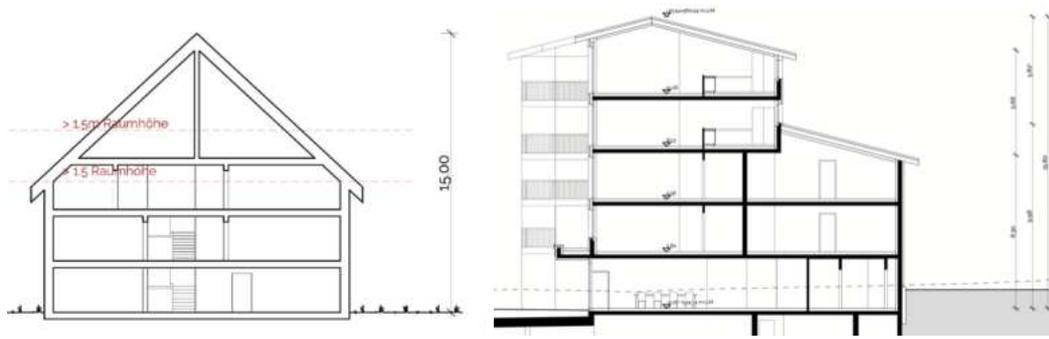


Abb. 23
Vergleich Gebäude C Richtprojekt (rechts) und Vergleichsprojekt gemäss BZO (links)



Abb. 24
Baubereiche vermassst

Es sind bis zu zwei Untergeschosse zulässig, sofern dies die Untergrundverhältnisse zulassen. Dies im Zusammenhang mit der Anzahl Fahrzeugabstellplätze und um das Untergeschoss nicht weiter in der Fläche auszudehnen. Die Anzahl zulässiger Dachgeschosse wird nicht abweichend zur BZO geregelt, d.h. es sind max. 2 Dachgeschosse zulässig. Das Richtprojekt sieht keine Dachgeschosse vor.

Das Nutzungsmass wird für die Baubereiche A bis D einzeln mit der anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss § 255 PBG beschränkt. Zusätzlich zu den Räumen in Vollgeschossen sind auch jene in Dachgeschossen an die maximale Geschossfläche anrechenbar. Im ganzen Geltungsbereich sind damit inklusive der bereits im Baubereich E (ca. 660 m²) und im Baubereich Löwen (ca. 370 m²) realisierten aGF max. 7'620 m² zulässig. Die aGF gemäss PBG beinhaltet alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. In dem in den Gestaltungsplanvorschriften maximal festgesetzten Mass sind entsprechende Flächen in allfälligen Dachgeschossen enthalten. D.h. es kann keine zusätzliche «Gratis-Ausnützung» konsumiert bzw. kann über die 7'620 m² hinaus keine weitere Fläche realisiert werden. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 1.15, womit die Vorgaben des regionalen Richtplans überschritten werden (siehe S. 10 Nutzungsdichte von 50-100 Köpfe / ha bzw. Ausnützungsziffer von 0.65-1.3 und höher).

Der regionale Richtplan ist seinem Wesen nach nicht parzellenscharf und es werden für grössere Gebiet (teils sehr) generelle Aussagen gemacht. Für den Perimeter sieht der regionale Richtplan aufgrund der mässigen ÖV-Anbindung eine geringe Nutzungsdichte von 50 bis 100 Pers./ha vor. Der Eintrag der geringen Nutzungsdichte unterscheidet nicht zwischen einem Einfamilienhausquartier in 2-geschossigen Wohnzonen am Siedlungsrand und den historisch gewachsenen Ortskernbebauungen, was nicht der Realität und wohl auch nicht den Zielsetzungen entspricht. Eine differenziertere Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten ist zwingend. Heute liegt die Nutzungsdichte innerhalb des Perimeters höher als gemäss Richtplan postuliert, nämlich bei ca. 100 bis 150 Pers./ha; südlich angrenzend sogar bei > 150 Pers./ha. Die Konsequenz der Verfolgung der Zielsetzung aus dem regionalen Richtplan wäre eine Verminderung der vorherrschenden Nutzungsdichte. Dies stünde im Konflikt mit den Zielen des kantonalen ROK (Schaffung attraktiver Ortszentren), den Zielen der RZU (Zentrum von Bonstetten als Treffpunkt, Ansiedlung und Konzentration vielfältiger Nutzungen) sowie den Zielen der Gemeinde Bonstetten.

Die bauliche Dichte ergibt sich massgeblich aufgrund des Spitex-Stützpunktes und der Pflegewohngruppe. Für die Herleitung der verträglichen Dichte wurde vorgängig zum Gestaltungsplan ein Vergleichsprojekt erarbeitet, mit dem die möglich Dichte gemäss BZO aufgezeigt wurde. Die Brutto-Ausnützungsziffer AZb gemäss BZO (anrechenbare Geschossfläche in Voll- und Dach- und Untergeschossen) beläuft sich auf 0.81. Das Richtprojekt weist eine AZb von 1.14 aus, mit dem Gestaltungsplan wird eine AZb von 1.15 zugelassen aufgrund des Spielraums für die weitere Projektierung. Die Abweichung von der Regelbauweise damit liegt mit einem Faktor von ca. 1.4 (bezogen auf AZb) im Rahmen der mit Gestaltungsplänen üblichen Abweichung von der Grundordnung. Die Nutzungsplanung wird im Sinngehalt respektiert und eine für die Kernzone angemessene Verdichtung ermöglicht.

Die Abweichungen von der Dichte und der Gebäudehöhe sowie die Einordnung der Siedlung in die Kernzone wurden vorgängig an die Erarbeitung des Gestaltungsplans mit dem ARE des Kantons Zürich besprochen (Sitzung vom 3. Juli 2023). Das Projekt wurde sehr positiv aufgenommen. Die Absicht einer Realisierung von Alterswohnen, Spitex etc. in dieser Art liege voll auf der kantonalen Linie und die Herleitung der Dichte ist plausibel dargelegt. Vom ARE wurde empfohlen, einen Antrag zur Teilanpassung regionaler Richtplan zu stellen, womit die heute bereits über den Vorgaben des kommunalen Richtplans liegende

Nutzungsichte im Bereich des Perimeters angepasst wird. Der Antrag des Gemeinderats an ZPK ist erfolgt.

Bauweise (Art. 7)

Die Baubereiche A, B, D weisen Dimensionen für ein Gebäude und der Baubereich C für maximal zwei Gebäude auf. Zur Unterstützung der Eingliederung in das Ortsbild und zur Anpassung an die Körnung der umliegenden Gebäude wird für die Baubereiche A bis D eine horizontale und vertikale Gliederung mit Gebäudeversätzen in mindestens zwei Teile gefordert. Die maximale Gebäudelänge in den betroffenen Kernzonen beträgt gemäss Ziff. 2.4 BZO 35 m. Überschreitet die Gebäudelänge dieses Mass sind Gebäuderücksprünge zu realisieren. Wird nur ein Rücksprung realisiert hat dieser mind. 2 m zu betragen. Im Falle von mehreren Rücksprüngen hat jeweils jeder einzelnen mindestens 1.5 m zu betragen. Die so entstehenden Gebäudeabschnitte dürfen eine Länge von 35 m wiederum nicht überschreiten. Siehe nachfolgende Abbildungen. Das Richtprojekt sieht in der Höhe Versätze von jeweils mindestens einem Geschoss vor. Der Gebäudetypus mit einem horizontalen Versatz im Sinne zwei ineinandergeschobener Kuben kommt in der Kernzone von Bonstetten bereits vor.

Der Gestaltungsplan legt für die Neubauten gemäss Richtprojekt eine zusätzliche Höhenbeschränkung fest, mit der eine abgestufte Höhenentwicklung gesichert wird. Die Absenkung der Bauten gegen aussen und damit die Aufnahme der benachbarten Traufhöhen wird sichergestellt. Für die im Plan als ungefähre Abgrenzung bezeichneten Flächen der Höhenbeschränkungen besteht im Rahmen der weiteren Projektierung der nötige Spielraum. Die Begrenzungslinien können innerhalb der Baubereiche bis zu 50 cm parallel verschoben werden.

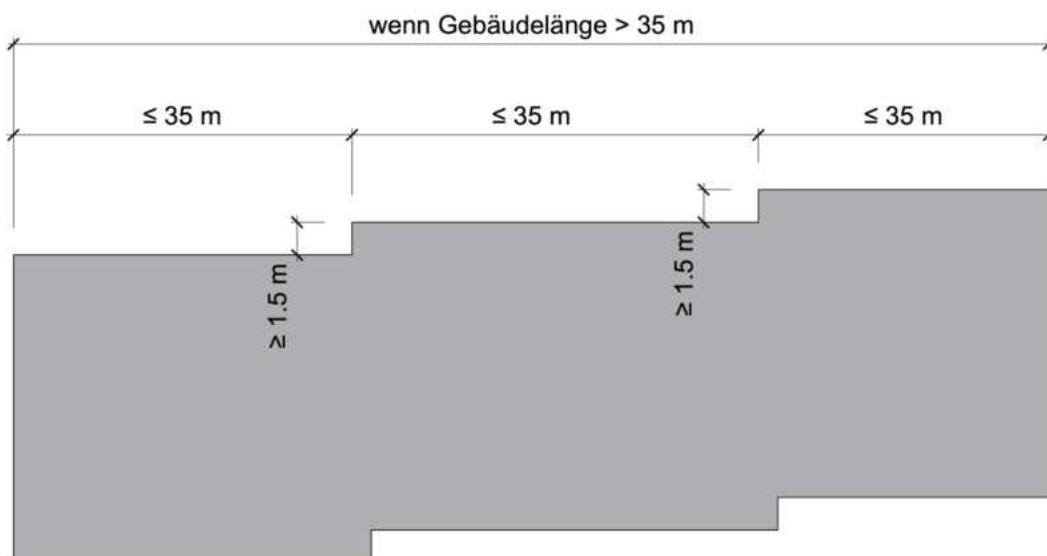


Abb. 25
Skizze Gebäude-
versätze (Art. 7)



Abb. 26
horizontale Ge-
bäude-versätze
(Fussabdruck),
Ausschnitt Situa-
tionsplan sggk
Architekten



Abb. 27
vertikaler Ge-
bäudeversatz
(Höhe) am Bei-
spiel des Gebäu-
des D, sggk Ar-
chitekten

Nutzweise (Art. 8)

Die Nutzweise im Geltungsbereich wird mit dem Gestaltungsplan gegenüber den Vorgaben gemäss Ziff. 2.6 BZO präzisiert. In Baubereichen, die der ES II zugewiesen sind, sind Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zulässig. In den Baubereichen, die der ES III zugewiesen sind, ist neben Wohnnutzung auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

Die Nutzweise steht in direktem Zusammenhang mit der Empfindlichkeitsstufe (siehe Empfindlichkeitsstufe (Art. 34), Seite 50). Gemäss kantonalen Praxis ist in Baubereichen, die der ES III zugewiesen sind, keine reine Wohnnutzung zulässig, womit in diesen Fällen ein Mindestgewerbeanteil von 20 % gesichert wird. Gestützt auf die Berechnungsweise der Fahrzeugabstellplätze gemäss Gestaltungsplan, welche sich wiederum an den kantonalen Vorgaben orientiert, muss der Baubereich A der ES III zugewiesen werden. Dies weil die Werte der ES II überschritten werden (76 Fahrzeugabstellplätze, gemäss Richtprojekt). Der Gestaltungsplan räumt die Möglichkeit ein, in einer späteren Phase mittels Mobilitätskonzept die Mindestanzahl Fahrzeugabstellplätze zu unterschreiten.

Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 9)

Der Bereich, wo unterirdische Gebäude zulässig sind, wird mit dem Gestaltungsplan beschränkt. Der Baubereich für unterirdische Gebäude dient primär der Unterbringung der Tiefgarage. Mit dem Baubereich für unterirdische Bauten wird zudem der Platzbedarf für weitere Nutzungen im Untergeschoss (Kellerräume, Veloräume, Abstellplätze etc.) gesichert. Die Abmessung bildet den Platzbedarf aufgrund der gemäss Gestaltungsplan notwendige beabsichtigten Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und Spezial-Velos ab. Zusätzliche Abstellplätze innerhalb der gemäss Gestaltungsplan zulässigen Spannbreite (siehe S. 46) könnten in einem zweiten Untergeschoss realisiert werden. Fällt die Nachfrage nach Fahrzeugabstellplätze künftig tiefer aus oder werden andere Nutzungen realisiert, kann damit gerechnet werden, dass der effektiv unterbaute Bereich kleiner ausfallen wird. Das Gebäude im Baubereich E (bestehendes Gebäude) wird an die Tiefgarage angeschlossen, weshalb der Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen auch den Baubereich E inkludiert. Untergeordnete unterirdische Anlagen zwecks Energiegewinnung, Versickerung sowie Schutzraumzugänge können auch ausserhalb des bezeichneten Bereichs angeordnet werden. Solche untergeordneten Anlagen beanspruchen nicht viel Fläche und beeinflussen die Bäume nur hinsichtlich des genauen Standorts und nicht der grundsätzlichen Möglichkeit diese zu pflanzen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch offen, wo die entsprechenden Anlagen am geeignetsten sind. Auch hier ist der Gewässerraum ausgenommen.

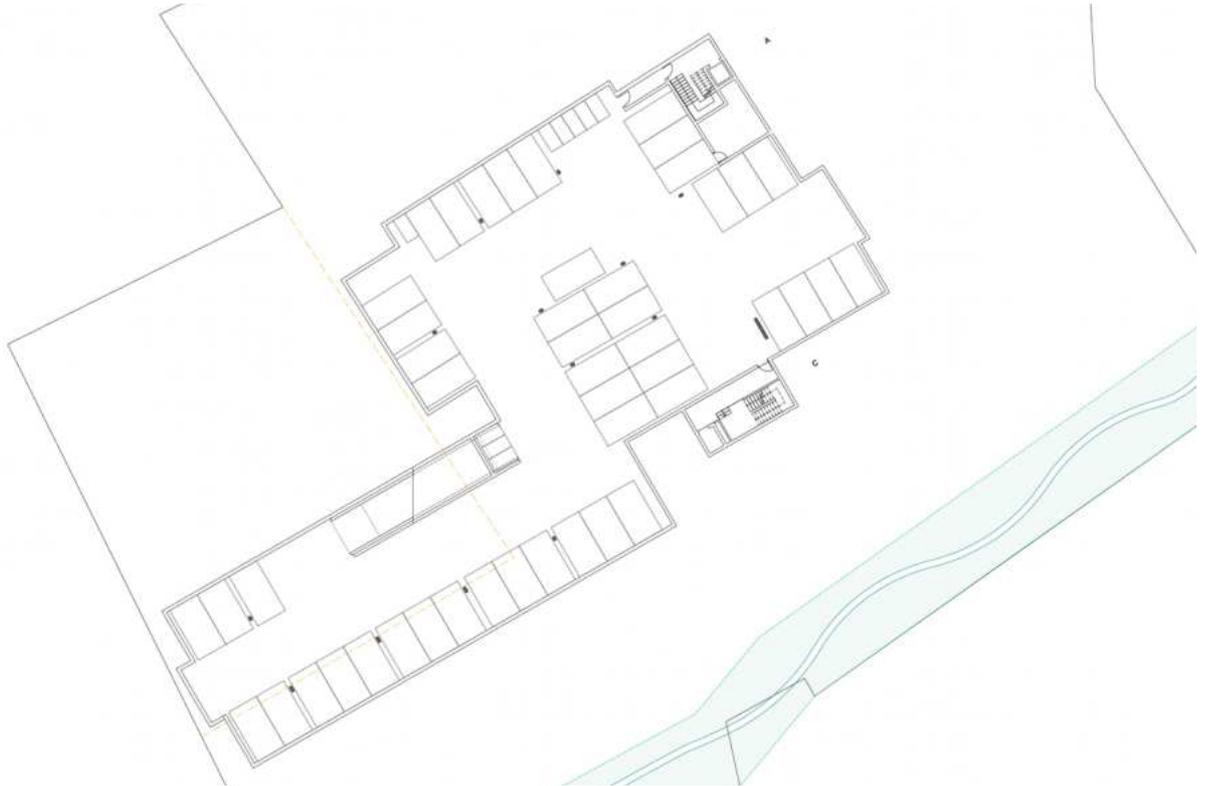


Abb. 28
Beispiel optionales 2. UC, sgk
Architekten

Besondere Gebäude (Art. 10)

Die Bau- und Zonenordnung lässt in der Kernzone besondere Gebäude bis 5 % der massgeblichen Grundstücksfläche zu. Im vorliegenden Fall entspricht dies einer Fläche von ca. 300 m² was ungefähr 3/4 des Siedlungsplatzes entspricht. Das Richtprojekt sieht keine besonderen Gebäude vor. Im Sinne des Spielraums, der mit einem Gestaltungsplan gewährt werden soll, lässt dieser besondere Gebäude zu, begrenzt die zulässige Fläche allerdings auf 50 m². Besondere Gebäude haben eine Dachneigung von mind. 20 % aufzuweisen. Die grösste Höhe von 4 m darf nicht überschritten werden und gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen wie gegenüber benachbarten Parzellen ist ein Abstand von 3.5 m einzuhalten (Vorgabe Ziffer 8.5 BZO). Zusätzlich werden sie an den Art. 26 geknüpft, womit sie sich besonders gut einzupassen und eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen haben. Der entsprechende Nachweis hat im Rahmen Baueingabe zu erfolgen.

Gleiches gilt für untergeordnete Anlagen und Ausrüstungen der Freiraumgestaltung und zwecks Lärmschutzes. Der Freiraum soll entsprechend den Bedürfnissen der Bewohnerschaft eingerichtet, möbliert und gestaltet werden können (Sitzelemente, Brunnen, Hochbeete, Spielplatz etc.). Ebenso sind mit dem Gestaltungsplan die notwendigen Massnahmen Lärmschutz zuzulassen. Abhängig von der Anzahl Fahrten und der geltenden Empfindlichkeitsstufe wird entlang der Tiefgarageneinfahrt eine schallabsorbierende Stützmauer notwendig. Im Sinne der besonders guten Gestaltung soll diese in die Freiraumgestaltung eingebunden werden und nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten.

4.3 Freiraum

Grundsatz (Art. 11)

Die Regelungen in Ziff. 2.5.7 BZO (Bestimmungen zur Umgebung bei Neubauten in der Kernzone) kommen während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans nicht zur Anwendung. Für das bestehende Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 3117 (Baubereich E) ist zurzeit kein Neubau geplant, entsprechend kann der Bereich der Umgebung, wo kein Aushub für die Tiefgarage notwendig ist (nordwestlich und südöstlich des bestehenden Gebäudes) im heutigen Zustand belassen werden. Eine Planung/Realisierung der Umgebung gemäss Gestaltungsplan ist damit nicht ausgeschlossen.

Generell ist mit der Freiraumgestaltung eine hohe und naturnahe Gestaltungs-, Aufenthalts- und ökologische Qualität mit einer hohen Biodiversität zu erreichen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit differenzierten Aussagen zur Gliederung, Freiraumgestaltung, Bepflanzung, ökologischen Qualitäten, Retentionsflächen etc. einzureichen. Aufgrund der Lage in der Kernzone und in Anlehnung an Ziff. 2.5.7 BZO sind befestigte Flächen vorzugsweise mit ortsüblichen Materialien, bspw. Pflasterung oder Verbundsteine auszuführen.

Das Freiraumkonstrukt innerhalb der Siedlung soll mehrheitlich offen und durchlässig gestaltet werden. Auf Abgrenzungen von Aussenräumen einzelner Wohneinheiten im Erdgeschoss mittels Mauern, Zäunen und dergleichen soll daher verzichtet werden. Privatsphäre und Distanz zu gemeinschaftlich genutzten Flächen können bspw. mittels Hecken bis zu einer Höhe von 1.50 m, Sträuchern sowie eines Sträucher- und Gräsersaums geschaffen werden. Ebenso dürfen Aussenräume der Pflegewohneinheiten abgegrenzt werden, bspw. aus Sicherheitsüberlegungen. Für die Zonierung und bessere Unterscheidung privater und gemeinschaftlicher Bereiche sind untergeordnete Geländemodellierungen (bis ca. 50 cm) zulässig. Es ist eine besonders gute Gestaltung zu erreichen.

Abb. 29
Erdgeschoss mit Umgebung, sgk Architekten, vetschpartner
Landschaftsarchitekten



Siedlungsplatz (Art. 12)

Ein zentraler Baustein des Freiraumkonzepts ist es, Raum für Austausch und Begegnungen zwischen den verschiedenen Nutzergruppen der Siedlung zu bieten. Es soll Raum für eine lebendige Gemeinschaft geschaffen werden. Der Siedlungsplatz soll dies ermöglichen und bildet das Herzstück der Siedlung. Der Siedlungsplatz hat aufgrund der offenen Gestaltung und der Lage an der öffentlichen Durchwegung ein gewisser Öffentlichkeitscharakter. Es soll ein Austausch zwischen den Bewohnenden und den Menschen, welche die Durchwegung nutzen, stattfinden. Der Siedlungsplatz verbleibt aber im Eigentum der privaten Bauherrschaft, Unterhalt und Bewirtschaftung erfolgt entsprechend nicht durch die öffentliche Hand. Der Platz ist entsprechend seiner Nutzung und Funktion auszustatten und zu gestalten, d.h. es sind zusätzlich zum Wasserelement auch Sitzmöglichkeiten und eine attraktive Gestaltung mittels Bäume vorzusehen. Die Materialisierung mit ortsüblichen Materialien ist in Grundsatz (Art. 11) geregelt.

Aussenbereich Löwen (Art. 13)

Der Aussenbereich Löwen umfasst die Unmittelbare Umgebung um das heutige Restaurant Löwen. Er reicht punktuell bis an den Baubereich A bzw. an die Dorfstrasse. Innerhalb dieses Bereichs sind der Aussenraum der Erdgeschossnutzung (heute Restaurant) sowie die oberirdische Fahrzeugabstellplätze anzuordnen. Die oberirdischen Fahrzeugabstellplätze in diesem Bereich richten sich dabei vor allem an die Nutzergruppen des Erdgeschosses des Baubereichs Löwen. Sollte das Erdgeschoss des Baubereichs Löwen künftig nicht mehr der Gastronomienutzung dienen, sondern bspw. zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Umgebungsfläche entsprechend darauf abzustimmen. Die Materialisierung und Gestaltung hat in Abstimmung mit der Erdgeschossnutzung sowie mit dem restlichen Areal zu erfolgen. Das Richtprojekt sieht im westlichen Bereich ein schattenspendendes Baumdach vor. Die Bäume werden im Situationsplan mit ungefähre Lage und Anzahl gesichert. Der Aussenbereich um den Löwen tritt gegen die Dorfstrasse in Erscheinung und bildet den entlang der öffentlichen Durchwegung den Auftakt zur Siedlung. Der Gestaltung kommt daher eine wichtige Rolle zu (bspw. Wegführung, Adressierung etc.).

Vegetationsflächen, Blumen- und Kiesrasen (Art. 14)

Die Vegetationsflächen und die Flächen die als Blumen- und Kiesrasen ausgestaltet sind bilden den grössten Teil des Freiraums. Sie übernehmen, mit Ausnahme entlang der Fassaden, die direkt an den Siedlungsplatz grenzen, eine Pufferfunktion zwischen den Gebäuden (den privaten Bereichen) und den gemeinschaftlich genutzten Flächen bzw. den benachbarten Parzellen ausserhalb des Perimeters. Die Flächen sind grundsätzlich zu bepflanzen und/oder als Blumen- oder Kiesrasen auszubilden (siehe Abbildungen Kapitel 3.2).

Innerhalb der Vegetationsflächen sowie der Blumen- und Kiesrasen kommen auch die Flächen, welche für die Wegführung (öffentlicher Weg und private untergeordnete Gebäudeerschliessung) benötigt werden, zu liegen. Diese Flächen sind zwecks guter Begeh- und wo nötig Befahrbarkeit (Feuerwehrezufahrt) von der Vorgabe der Materialisierung ausgenommen. Für die Materialisierung dieser Flächen gelten die Bestimmungen gemäss dem Grundsatz (Art. 11). Ebenso gilt dies für private Aussenräume (Sitzplätze) bis zu einer maximalen Tiefe von 3.5 m ab Fassade. Gemeinschaftliche Pflanzgärten, Spielplätze oder auch Veloabstellanlagen können ebenfalls eine andere Materialisierung aufweisen.

Das Richtprojekt sieht Wiesenflächen und raumbildenden Gehölze, die traditionellen Feld- und Heckenpflanzungen nachempfunden sind, vor. Begrünte Kiesflächen sind im Richtprojekt entlang der Wegflächen und da, wo die Stellflächen für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen sind, eingeplant.

Gewässerraum (Art. 15)

Für die Gestaltung und Nutzung des Gewässerraums gilt das übergeordnete Recht, namentlich die Gewässerschutzverordnung des Bundes. Demnach sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Den Behörden steht die Möglichkeit zur Bewilligung von zonenkonformen Anlagen zu, wenn kein öffentliches Interesse entgegensteht (bspw. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten). Grundsätzlich übernimmt der Gewässerraum auch eine Funktion als erlebbare naturnahe Freifläche (bspw. unmöblerter Spielbereich für Kinder, Erlebbare Fliessgewässer und Gewässerraum auf Sitzsteinen oder an den Gewässerraum angrenzende Sitzbänke etc.). Auch hier liegt die Zuständigkeit für den Unterhalt bei der privaten Grundeigentümerin. Zur Gewässerraumfestlegung im Rahmen des Gestaltungsplans siehe auch S. 19).

Die im Richtprojekt gezeigte Brücke über den Bodenfeldbach ist Teil der öffentlichen Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr zum Dorfkern. Sie liegt ausserhalb des Geltungsbereichs und wird im Rahmen eines gemeindlichen Strassenprojekts geplant. An dieser Verbindung und damit an der Brücke als ortsfeste Anlage besteht ein öffentliches Interesse, welches zudem standortgebunden ist.

Begrünung und Bepflanzung, Versiegelung (Art. 16)

Die Bepflanzung im gesamten Geltungsbereich hat standortgerecht und einheimisch zu erfolgen. Mit der Bepflanzung ist eine hohe Strukturvielfalt zu erreichen (abwechslungsreich und vielfältig). Das Richtprojekt orientiert sich mit der Bepflanzung stark an traditionellen Pflanzstrukturen der Umgebung und greift das Thema des Obstanbaus auf, siehe Erläuterungen zum Richtprojekt Kapitel 3.2).

Die ungefähre Anzahl und Lage mittel- und grosskroniger Bäume wird mit dem Gestaltungsplan (bezeichnet im Situationsplan) gesichert. Als grosskronige Bäume gelten solche die grundsätzlich eine Endhöhe von 20 – 40 m erreichen können; mittelkronige Bäume 12 – 20 m. Diese Richtwerte entsprechen nicht einer zwingend zu erreichenden Zielgrösse, denn die effektive Höhe und Entfaltung der Krone ist schlussendlich stark standort- und sortenabhängig. Dies gilt auch in Bezug auf die Alterungsfähigkeit der Bäume.

Bei Abgang der Bäume sind sie im Geltungsbereich zu ersetzen. Ist ein Erhalt oder Ersatz an den bezeichneten Lagen nicht möglich oder zielführend, kann davon abgewichen werden. Ein Ersatz innerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch zwingend. Die Abstände in Bezug auf das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken etc. sind im Zivilrecht festgehalten und werden daher mit dem Gestaltungsplan nicht geregelt. Deren Einhaltung ist im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen.

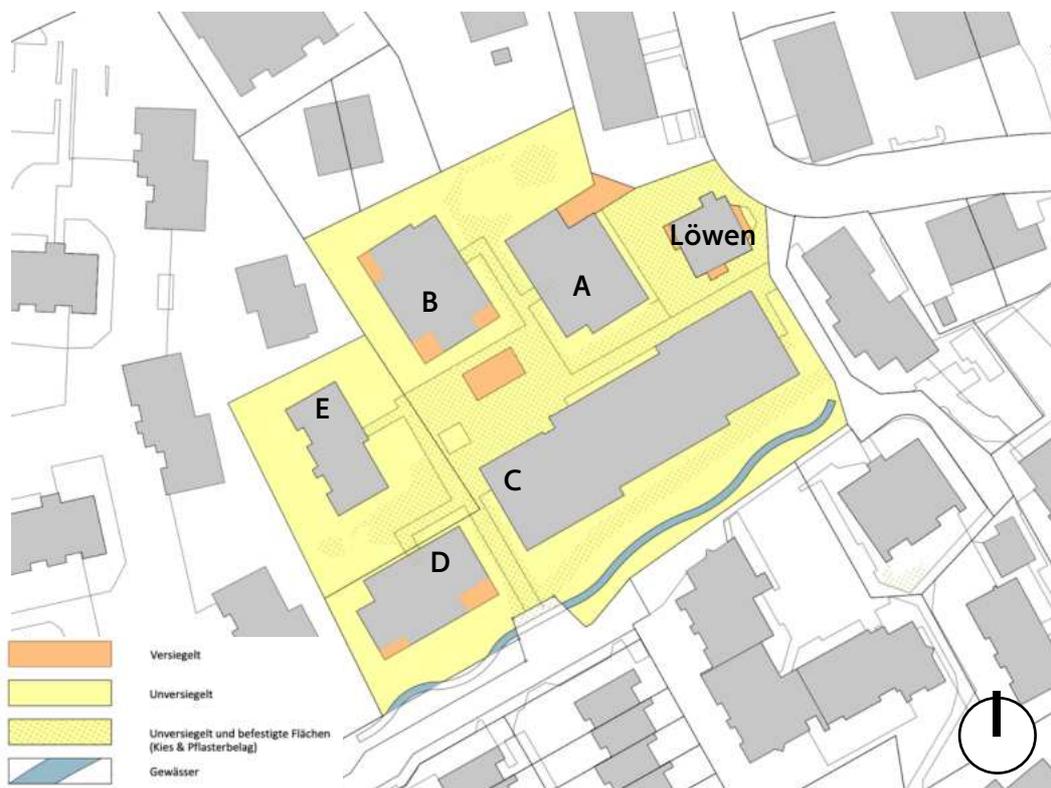


Abb. 30
 Schema unversiegelte
 Flächen, vetschpartner
 Landschaftsarchitekten

Der Anteil versiegelter Flächen im Freiraum wird auf maximal 15 % der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche des Geltungsbereichs beschränkt und wird damit gegenüber dem Bestand verringert (das Richtprojekt weist 10 % aus). Gebäudeflächen sind darin nicht enthalten. Damit wird gesichert, dass ein Grossteil der Freifläche unversiegelt ausgestaltet wird, was sich zu Gunsten des Lokalklimas, des Wasserhaushalts und der Biodiversität auswirkt.

Überdeckung unterbauter Flächen (Art. 17)

Das Richtprojekt zeigt viele kleinere und grössere Bepflanzungen auf, die mehrheitlich im Bereich nicht unterbauter Flächen liegen. Kommen die im Situationsplan bezeichneten mittel- und grosskronigen Bäume auf unterbauten Flächen zu liegen, ist zumindest in deren Bereich eine Überdeckung von mindestens 1.5 m zu gewährleisten. Alternativ können auch Aussparungen im UG im Sinne einer Baumgrube vorgesehen werden, wie dies beim grossen Nussbaum auf dem Siedlungsplatz geplant und mit dem Gestaltungsplan gesichert ist. Auf Stufe Richtprojekt werden keine weiteren Aussparungen vorgesehen. Die Einplanung von Aussparungen im Untergeschoss beeinträchtigt die effiziente Anordnung der Parkierung und beeinflusst damit die Abmessung des Untergeschosses. Wo kleinere Bepflanzungen realisiert werden, ist eine entsprechende Überdeckung zu gewährleisten.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Öffentliche Wegverbindung (Art. 19)

Die Bodenfeldstrasse verbindet heute die Friedhofstrasse für den Fuss-, Velo- und motorisierten Verkehr und durchquert den Geltungsbereich. Das Richtprojekt sieht für den motorisierten Verkehr keine Verbindung durch die Siedlung mehr vor (entsprechende Grenzmutation ist vorgesehen). Somit entsteht eine oberirdisch verkehrsfreie Siedlung (mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der Tiefgarageneinfahrt, erschlossen ab der Dorfstrasse). Der Gestaltungsplan sichert im Geltungsbereich an der Lage der heutigen Bodenfeldstrasse eine öffentliche Wegverbindung. Entsprechende Fuss- und

Fahrwegrechte werden im Grundbuch mittels Dienstbarkeiten gesichert. Sie dient primär dem Fussverkehr, ist aber so auszugestalten und zu materialisieren, dass sie mit Velos, Kinderwagen, Rollstühlen etc. sowie mit motorisierten Fahrzeugen (Anlieferer, Notfahrzeuge, Zügelwagen etc.) befahrbar ist. Für befestigte Materialien gilt der Grundsatz der ortsüblichen Materialien. Die Wegverbindung hat eine minimale Breite von 3 m aufzuweisen und ist stufenfrei auszubilden. Die für die Querung des Bodenfeldbachs notwendige Brücke ist Teil der öffentlichen Wegverbindung. Sie ist an der entsprechenden Lage zu realisieren. Als primäre Funktion kommt der Brücke die öffentliche Durchwegung zu. Sie dient aber auch als Wendebereich für die Bodenfeldstrasse.

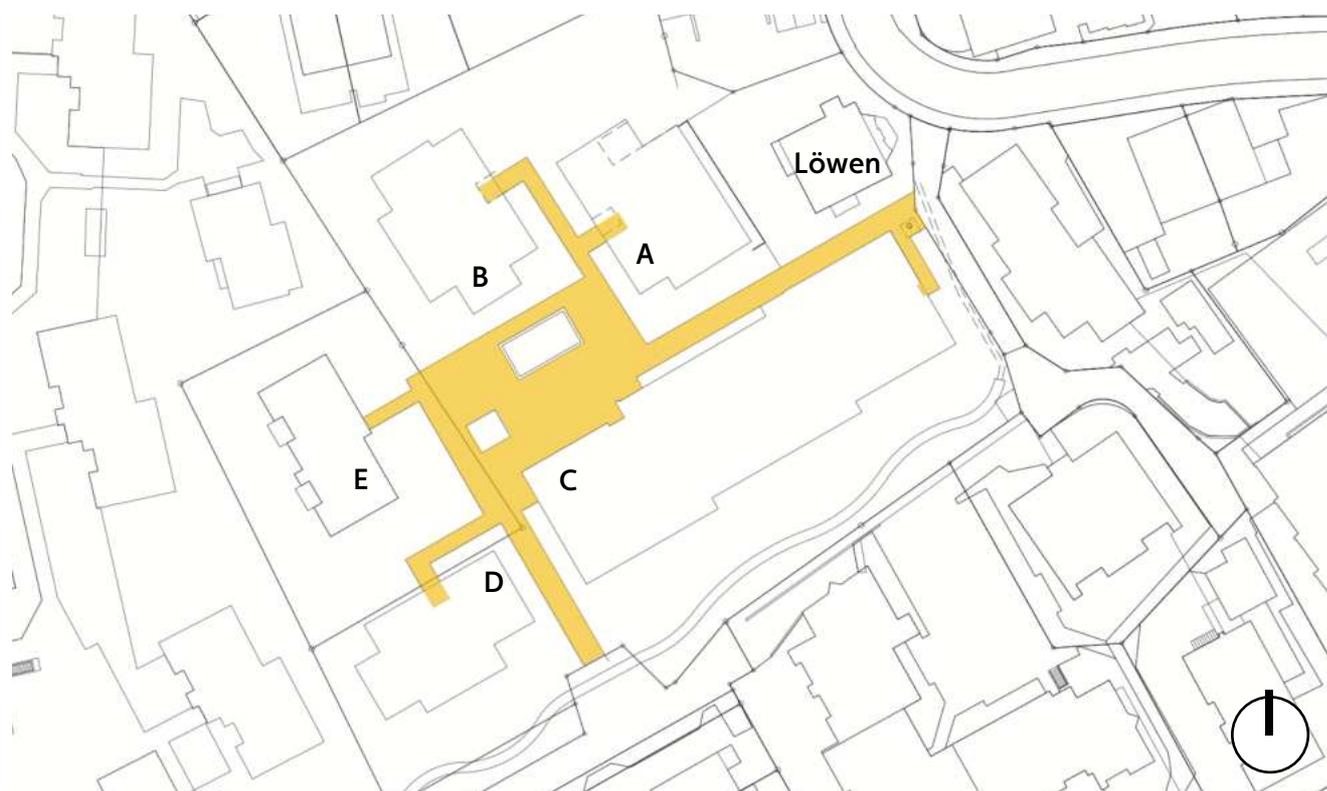
Feinerschliessung und Gebäudezugänge (Art. 20)

Die Erschliessung der Gebäude wird über die öffentliche Wegverbindung und/oder den Siedlungsplatz abgewickelt. Dies bedeutet nicht, dass Gebäude nur direkt ab der Wegverbindung bzw. dem Siedlungsplatz erschlossen werden können. Wegführung zwecks Feinerschliessung wie sie das Richtprojekt vorsieht, bspw. zwischen Baubereich A und B oder entlang dem Baubereich D, sind zulässig. Nicht zulässig sind Erschliessungen der Hauszugänge, die weder über die öffentliche Wegverbindung noch den Siedlungsplatz laufen. Damit ist eine zentrale Adressierung sowie eine einfache Auffindung der Hauszugänge gewährleistet. Davon ausgenommen ist der Baubereich Löwen, der im Bestand von der Seite der Dorfstrasse (östlich) erschlossen wird. In einem früheren Zustand war der Gebäudezugang an der Südfassade angeordnet.

Zu- und Wegfahrt (Art. 21)

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr läuft ausschliesslich über die Dorfstrasse. Die Zufahrt zur Tiefgarage verläuft nördlich des Baubereichs Löwen. Die Einfahrt ist, aus lärmtechnischen und aus Gründen des Ortsbildes soweit möglich in ein Gebäude zu integrieren. Gemäss Richtprojekt ist die Rampe rund zur Hälfte in das Gebäude A integriert. Die Integration der gesamten Rampe in das Gebäude A führt zu weiten oberirdischen Erschliessungswegen und zu einem weniger effizienten Untergeschoss. Die Überdeckung der Einfahrt mit einem besonderen Gebäude ist grundsätzlich denkbar. Die Einhaltung der

Abb. 31
Feinerschliessungs-
flächen, vetschpartner
Landschaftsarchitekten



Vorgaben bzgl. Gestaltung und Einpassung ist allerdings zu gewährleisten. In Bonstetten sind die Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen üblicherweise nicht in ein Gebäude integriert, sondern offen gestaltet. Es wird beabsichtigt die Rampe soweit möglich in das Gebäude A zu integrieren.

Zu Teilen läuft die Erschliessung über das benachbarte Grundstück Kat.-Nr. 1590. Entsprechende Fahrwegrechte bestehen bereits und müssen zu diesem Zweck beibehalten werden. Ebenso sind die oberirdischen Fahrzeugabstellplätze ab der Dorfstrasse zu erschliessen.

Die Aussenräume der Siedlung können mit diesen Regelungen weitestgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten werden. Notfahrzeuge, Fahrzeuge der Anlieferung etc. können ab der Dorfstrasse via Metzgerweg in die Siedlung hineinfahren, sofern nötig.

Anordnung Fahrzeugabstellplätze (Art. 22)

Die Anordnung der Fahrzeugabstellplätze hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen, mindestens jedoch sind die Fahrzeugabstellplätze der Bewohnerschaft und der Beschäftigten auf dem Areal unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind Fahrzeugabstellplätze für Besuchende und Kundschaft im Aussenbereich Löwen an der bezeichneten Lage zulässig.

Anzahl Fahrzeugabstellplätze (Art. 23)

Der Gestaltungsplan definiert pro Nutzung eine minimal erforderliche und maximal zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze. Als Grundlage für die Herleitung dienen die rechtskräftige Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, die BZO sowie die VSS-Norm 640 281 vom 1.12.2013. Demnach sind gestützt auf das Richtprojekt für die einzelnen Nutzungen der folgende Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen erforderlich:

Wohnnutzung

Ausgehend von 58 Wohnungen sind 53 bis 74 Abstellplätze (inkl. Besuchende) zulässig. Das Maximum wurde gemäss BZO und Absprache mit der Gemeinde festgelegt (1.1 Abstellplätze / Whg für Bewohnende, 0.17 Abstellplätze / Whg für Besuchende). Das Minimum entspricht dem reduzierten Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung (0.85 Abstellplätze / Whg für Bewohnende, 0.07 Abstellplätze / Whg für Besuchende).

Gastronomienutzung

Der Löwen weist 72 Sitzplätze im Restaurantbetrieb (innen und aussen) sowie 55 weitere Sitzplätze im Saal auf. Gestützt auf die rechtskräftige kantonale Wegleitung resultieren für Beschäftigte und Besuchende 13 bis 19 Fahrzeugabstellplätze. Das Maximum entspricht dem Grenzbedarf der kantonalen Wegleitung. Das Minimum entspricht dem reduzierten Grenzbedarf (60 % für Beschäftigte, 70 % für Besuchende Restaurant, 70 % für Besuchende Saal).

Gewerbenutzung

Das Richtprojekt sieht im Baubereich A den Spitex-Stützpunkt (235 m²) vor (nicht publikumsorientierte Gewerbenutzung). Bei einer Annahme von 1 Abstellplatz / 80 m² für Beschäftigte und 1 Abstellplatz / 300 m² für Besuchende (gemäss kantonaler Wegleitung) resultieren 2 bis 4 Fahrzeugabstellplätze. Das Maximum entspricht dem Grenzbedarf der kantonalen Wegleitung. Das Minimum entspricht dem reduzierten Grenzbedarf (60 % für Beschäftigte, 70 % für Besuchende).

Pflegebetriebe

Die Herleitung für Pflegebetriebe erfolgt mittels der VSS-Norm 640 281 vom 1.12.2013. Demnach sind für das Personal 0.5 Abstellplätze / Bett und für Besuchende 0.3 Abstellplätze / Bett notwendig. Bei 20 Pflegebetten resultieren daraus 8 bis 13 Abstellplätze. Das

Maximum entspricht dem, aufgrund der Güteklasse, auf 80 % reduzierten Grenzbedarf (0.4 Abstellplätze / Pflegebett für Beschäftigte, 0.24 Abstellplätze / Pflegebett für Besuchende). Das Minimum entspricht dem, aufgrund der Güteklasse, auf 50 % reduzierten Grenzbedarf (0.25 Abstellplätze / Pflegebett für Beschäftigte, 0.15 Abstellplätze / Pflegebett für Besuchende).

Basierend auf dem Richtprojekt werden damit Total 76 bis 110 Fahrzeugabstellplätze notwendig. Der Einfluss der Parkierung auf die lärmtechnische Situation wird im Absatz Empfindlichkeitsstufe (Art. 34) auf S. 50 erläutert.

Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann von den Vorgaben abgewichen werden. In diesem Fall sollten konkrete Massnahmen um das Potenzial zur Nutzung des ÖVs sowie des Velo- und Fussverkehrs an dem Standort auszuschöpfen geprüft werden. Es ist aufzuzeigen, dass die reduzierte Anzahl Fahrzeugabstellplätze dauerhaft ausreicht und keine Missstände entstehen. Mögliche Massnahmen könnten bspw. folgende sein:

- vertragliche Regelungen bzgl. des Autobesitzes mit der Mieterschaft;
- ein Abstellplatzangebot für Spezial- und Lastenvelos;
- Veloreparaturstände mit Luftpumpe;
- eine verbesserte Zugänglichkeit zur Elektromobilität;
- die Information der Mieterschaft über Verpflichtungen und Mobilitätsangebote auf dem Areal.

Zwecks Beratung von Bauherrschaft und Gemeinde gibt es das kantonale Beratungsangebot «Impuls Mobilität». In diesem Rahmen wird eine Beratung über zweckmässige Massnahmen des Mobilitätsmanagements zu Verfügung gestellt (www.impulsmobilitaet.ch).

Veloabstellplätze (Art. 24)

Die Überbauung richtet sich mit den altersgerechten Wohnungen und dem Angebot für Pflegewohnen auch an ältere und betagte Menschen. Dies wirkt sich auch auf das Angebot an Veloabstellplätzen aus. Der Gestaltungsplan definiert die Berechnungsweise für die Veloabstellplätze (VP) in Anlehnung an die kantonale Wegleitung (Stand Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) wie folgt:

- Wohnnutzung: 1 VP / ganzes Zimmer (153 VP gemäss Richtprojekt)
- Gastronomienutzung: 2 VP / 10 Sitzplätze (25 VP gemäss Richtprojekt)
- Gewerbenutzung: 2.5 VP / 10 Arbeitsplätze (1 VP gemäss Richtprojekt)
- Pflegebetrieb: 4 VP / 10 Arbeitsplätze (3 VP gemäss Richtprojekt)

Die Anzahl Abstellplätze für Besuchende, Kundinnen und Kunden sind in der Berechnungsweise integriert. Damit sind basierend auf dem Richtprojekt 181 Veloabstellplätze notwendig.

Bei der Berechnungsweise für die Wohnnutzung werden die halben Zimmer nicht eingerechnet (bspw. 4 x 3.5 Zimmer = 12 Abstellplätze). Die Wohnungen sollen besonders auch älteren Leute zur Verfügung stehen, die entgegen den Familien weniger Velos besitzen. Die Abweichung von der kantonalen Praxis (bspw. 4 x 3.5 Zimmer = 14 VP) wird im vorliegenden Fall als vertretbar eingeschätzt.

Mindestens 25 % sind oberirdisch an den im Situationsplan bezeichneten Lagen eingangsnah und an ein Parkiersystem anschliessbar anzuordnen. Das Richtprojekt sieht insgesamt Veloabstellplätze vor, welche mehrheitlich im Untergeschoss angeordnet sind. Unterirdische Veloabstellplätze sind so anzuordnen, die einfach und stufenfrei erreichbar sind. Der Standort am Metzgerweg darf den Gewässerraum nicht tangieren.

Motorräder und Spezialvelos (Art. 25)

Die zu erbringenden Abstellplätze für Motorräder (10 % der Anzahl Autoabstellplätze) und Spezialvelos (10 % der Anzahl Veloabstellplätze) können im Untergeschoss angeordnet werden. Sie sind so auszugestalten, dass sie gut erreichbar sind und genutzt werden können. Stellt sich im Betrieb heraus, dass die Flächen für Motorräder und Spezialvelos zu umfassend ausfallen, gleichzeitig aber bspw. zu wenig Parkplätze realisiert wurden, können die Flächen entsprechend umgenutzt werden (unter Einhaltung der zulässigen Anzahl Autoabstellplätze).

4.5 Gestaltung und Einordnung

Bauten und Anlagen (Art. 26)

Im Rahmen der BZO hat die Gemeinde Vorschriften formuliert, wie Neubauten auszugestalten sind, damit eine gute Gesamtwirkung und Einpassung erreicht wird. Der Gestaltungsplan schafft die baurechtliche Voraussetzung für ein Projekt, das den Rahmen der BZO überschreitet. In diesem Zusammenhang verschärft der Gestaltungsplan die Vorgaben gemäss BZO und fordert eine besonders gute Gesamtwirkung und Einpassung ins Ortsbild. Dies gilt für Bauten, Anlagen und deren Umschwung (Materialisierung, Abgrabungen, Dachlandschaften, Firstrichtungen, Farben etc.). Die Vorgabe ist an § 71 PBC angelehnt, der für Arealüberbauungen gilt. Mit dem Gestaltungsplan werden projektspezifische Vorgaben festgesetzt, weshalb die Ziff. 2.5.1 BZO (Gestaltung und Einordnung) während der Geltungsdauer des Gestaltungsplan nicht zur Anwendung kommen.

Hinsichtlich der Erreichung der besonders guten Gesamtwirkung und der besonders guten Einfügung ins Ortsbild wurde zum Richtprojekt ein Fachgutachten erstellt. Damit möchte sich die Gemeinde vergewissern, dass mit dem begleitende Richtprojekt die Vorgaben erreicht werden. Das Gutachten untersuchte die beiden Fragestellungen (Gestaltung und Einordnung) anhand der Volumen, Fassaden, Dächern, Stellung, Proportionen und der Umgebung. Aus Sicht des Gutachters sind die Bauten und der Umschwung in ihren einzelnen Teilen und im Ganzen so gestaltet, dass sie eine besonders gute Gesamtwirkung erreichen, sich besonders gut in das Ortsbild einfügen und örtliche bzw. kernzonentypische Bau- und Gestaltungselemente aufnehmen. Das Gutachten liegt dem Gestaltungsplan bei, die abschliessende Beurteilung hat im Rahmen der Baubewilligung zu erfolgen.

Dachgestaltung (Art. 27)

Die Ziffer 2.5.2 BZO regelt die Gestaltung und Erscheinung von Dächern in der Kernzone. Die Vorschrift kommt während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans nicht zur Anwendung und es gelten die Vorgaben des Gestaltungsplans. Demnach sind, in Anlehnung an die BZO, bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 45° und bei Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptgebäude höhenreduziert sind, Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig. Vordächer müssen die Fassade traufseitig mindestens um 70 cm und giebelseitig mindestens um 40 cm überragen. Diese Vorgaben entspricht der BZO und dient der besonders guten Einpassung in die Kernzone. Giebellukarnen und Schleppgauben sind zulässig. Das Richtprojekt sieht keine nichts dergleichen vor, entsprechend dem Charakter der Kernzone sollen solche bei Bedarf aber realisiert werden können. Sie können dazu beitragen den Lichteinfall und die Wohnhygiene zu verbessern.

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung alternative Energien ist grundsätzlich zulässig. Mindestens da, wo Dachflächen von Schrägdächern nicht zu diesem Zweck genutzt werden, sind sie mit Tonziegeln oder Materialien, die im Aussehen solchen entsprechen einzudecken. Die Ziffern 2.5.3 bis 2.5.5 BZO zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten,

Dachflächenfenstern und Dachgestaltung kommen auch während der Geltungsdauer des Gestaltungsplan zur Anwendung. Diese Ziffern nehmen teilweise Bezug auf das Dachgeschoss. Das Richtprojekt sieht keine Dachgeschosse gemäss § 275 PBG vor, der Gestaltungsplan lässt solche allerdings zu.

Technisch bedingte Dachaufbauten (Art. 28)

Anlagen zur Nutzung alternativer Energien auf Dachflächen sind zulässig. Voraussetzung ist die besonders gute Gestaltung. Die Nutzung alternativer Energie entspricht auch den Zielsetzungen der Gemeinde, welche im Energieleitbild der Gemeinde Bonstetten festgehalten sind (siehe S.17). Technisch bedingte Anlagen wie bspw. Abluftrohre, Kamine und dergleichen sind pro Gebäude auf das technisch notwendige Minimum zu reduzieren und so weit wie möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig, zusammenzufassen.

Fassadengestaltung und Materialisierung (Art. 29)

In der BZO wird mit Ziff. 2.5.6. die Erscheinung von Fassaden in den Kernzonen geregelt. Auch hier macht der Gestaltungsplan angelehnt an die BZO und konkret auf das Richtprojekt bezogen eigene Vorgaben. Die Bestimmungen der BZO finden während der Geltungsdauer des Gestaltungsplan entsprechend keine Anwendung.

Entsprechend der BZO und wie in der Kernzone üblich, dürfen Balkone nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Bei der Gestaltung der Fassaden ist auf ortsübliche Materialien und Farben zurückzugreifen und auf grelle Farben ist zu verzichten. Sockelgeschosse sind visuell von den restlichen Geschossen abzusetzen. Mit dem Richtprojekt wird eine mögliche Gestaltung aufgezeigt, mit der diese Vorgaben berücksichtigt werden.

Entgegen der BZO sind Fenster nicht zwingend alle als stehendes Rechteck auszubilden. Der Gestaltungsplan lässt grossformatige Fenster entlang von Loggien, Balkonen und Sitzplätzen sowie angrenzend an Aussenbereiche im Erdgeschoss zu. Damit gemeint ist primär der Aussenbereich beim Baubereich C gegen den Siedlungsplatz. Das Richtprojekt sieht da den Aufenthaltsraum für die Pflegewohngruppe mit einer Fensterfront vor. Ebenfalls von der BZO abweichend dürfen Balkone über die Vordächer hinausragen.

4.6 Umwelt

Schutzkoten (Art. 30)

Mit der Bachoffenlegung und der Gewässerraumausscheidung ist der hochwassersichere Ausbau des Gewässers nachzuweisen (vgl. S. 19, Bodenfeld- und Strassacherbach). Der Gestaltungsplan legt in Abstimmung mit dem Wasserbauprojekt grundeigentümergebunden eine Schutzkoten-Nivellette fest. Diese darf mit dem gestalteten Boden gegenüber dem Bodenfeldbach nicht unterschritten werden. Damit wird verhindert, dass im Falle eines Hochwassers Wasser vom Bodenfeldbach zu den Gebäuden gelangt. Die Herleitung der Schutzkoten und der Nachweis der Hochwassersicherheit sind den Unterlagen des parallelaufenden Wasserbauprojekts zu entnehmen, siehe Beilage. Im Rahmen des Baugesuchs ist nachzuweisen, dass für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Allfällig notwendige Massnahmen an den Gebäuden bis zum hochwassersicheren Ausbau der Eindolung des Strassacherbachs nördlich des Geltungsbereichs sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

Versickerung und Grundstücksentwässerung (Art. 31)

Mit der Versickerung des im Geltungsbereich anfallenden unverschmutzten Abwassers über Versickerungs- und Retentionsflächen wird dem Prinzip der Schwammstadt entsprochen, in deren anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert wird, anstatt es zu kanalisieren und abzuleiten. Entsprechend soll das Wasser mit Massnahmen wie

beispielsweise Retentionsflächen, grosskronigen Bäumen etc. vorübergehend auf dem Areal gespeichert und nicht direkt abgeführt bzw. auf versiegelten Flächen verdunstet werden. Das Richtprojekt berücksichtigt dieses Thema bereits mit einem hohen Anteil nicht versiegelter Flächen und einer grosszügigen Bepflanzung, im Gestaltungsplan wird dies gesichert. Im Regenwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung (Art. 7 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer) abzuleiten.

Nachweis Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss (Art. 32)

Mit dem festsetzungsreifen Wasserbauprojekt wird aufgezeigt, wie der Bodenfeldbach offengelegt und der Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss gewährleistet werden. Im Technischen Bericht zum Wasserbauprojekt werden verbleibende Gefahren und Risiken bzw. die Notfallplanung beleuchtet. Eine verbleibende Gefahr kann vom Oberflächenabfluss vom Metzgerweg aus gehen.

Dieser könnte mit einer Bodenwelle im Metzgerweg zumindest teilweise in den offenen Bodenfeldbach eingeleitet werden, oder es sind Objektschutzmassnahmen am Gebäude oder in dessen Vorfeld zur sicheren Durchleitung des Oberflächenabflusses bis zur Dorfstrasse zu treffen. Sind zum Zeitpunkt des Baugesuchs entsprechende Massnahmen noch nicht realisiert und die Restgefahr besteht noch, ist die Bauherrschaft angehalten mit dem Baugesuch die nötigen Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen. Aufgrund des Sonderisiko-Objekts ist dabei neben dem Bemessungsereignis mit Wiederkehrperiode von 300 Jahren auch das Extremereignis mit grösserer Wiederkehrperiode (EHQ) zu prüfen.

Energiestandard (Art. 33)

Als Energiestandard gelten die Anforderungen des zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen SIA-Effizienzpfades Energie. Der SIA-Effizienzpfad umfasst die Bereiche Erstellung und Betrieb der Gebäude (Betriebsenergie) sowie die durch das Quartier induzierte Mobilität. Ein dem SIA-Effizienzpfad gleichwertiger Energie- bzw. Nachhaltigkeitsstandard wird mit dem Gestaltungsplan ebenfalls zugelassen. Ergänzend dazu sind die kantonalen energetischen Bauvorschriften immer einzuhalten (die entsprechenden kantonalen Energienachweise sind auch einzureichen).

Empfindlichkeitsstufe (Art. 34)

Die im Zusammenhang mit der Tiefgarage entstehenden Lärmemissionen wirken besonders auf die Baubereiche A und Löwen ein. Im Gutachten wird aufgezeigt, wie mit welchen Massnahmen die Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet werden kann. So sind abhängig von der Anzahl Abstellplätze in der Tiefgarage Decke und Wände der geschlossenen Rampe mit schallabsorbierendem Material auszukleiden, bzw. wird eine schallabsorbierende Stützmauer entlang der offenen Rampe erforderlich (siehe Lärmgutachten in der Beilage). Diese Massnahmen können im Rahmen der weiteren Projektierung detailliert geplant und im Rahmen des Bauprojektes realisiert werden. In der Nutzweise wird geregelt, dass mindestens 20 % der in diesen Baubereichen realisierten Fläche gewerblich zu nutzen ist. Damit gelten für den Baubereich A und Löwen die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III (Praxis kantonale Fachstelle Lärmschutz FALS, siehe S. 16). Das Richtprojekt berücksichtigt mit der Gastronomienutzung im Baubereich Löwen und der Spitex im Erdgeschoss des Baubereichs A die entsprechenden Vorgaben zur Nutzweise und damit zur Empfindlichkeitsstufe. Für die übrigen Baubereiche kommen die Grenzwerte der ES II zur Anwendung, denn sie sind von den Lärmemissionen der Tiefgarage (und auch sonst von keinen) nicht betroffen und es besteht keine Pflicht einen minimalen Gewerbeanteil zu erstellen (100 % Wohnen möglich).

Entsorgungsanlagen (Art. 35)

Der Gestaltungsplan verortet die Entsorgungsanlage beim Baubereich C am Metzgerweg. Die zukunftsorientierte Ausrichtung des Abfallwesens der Gemeinde zielt darauf ab, dass künftig keine Abfallsäcke mehr an den Strassenrand gestellt werden sollen. Bei grösseren Neubauten mit mehreren Mehrfamilienhäusern soll die Verwendung von Unterflurcontainern in Erwägung gezogen und wann immer möglich berücksichtigt werden. Die Machbarkeit wurde im Rahmen des Gestaltungsplans geprüft und die Anlage ist vorzugsweise als Unterflurcontainer zu realisieren.

5 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPC, Art. 1 und 3) bilden dabei die Grundlage für die Interessenabwägung.

5.1 Innenentwicklung und Belebung im Ortskern

Interessenermittlung

Art. 1 und 3 RPC führen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung auf. Demnach ist die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Mit kompakten Siedlungen sind die bauliche Dichte und die Nutzerdichte zu erhöhen und die haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten. Insbesondere in Gebieten, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind, ist Raum für Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen. Folglich entspricht die Verdichtung der Siedlungsgebiete nach innen einem übergeordneten Interesse.

Interessenbewertung

Vor allem der nördliche Teil des Gebiets liegt im historischen gewachsenen Ortskern von Bonstetten. Die geplante Verdichtung über das Mass der BZO hinaus, siehe auch Kapitel 4.2, erfolgt damit teilweise zentral im gewachsenen Ortskern in der Kernzone mit dem Ziel, das schutzwürdige Ortsbild in ihrer Eigenart zu erhalten und zu erweitern (§ 50 PBG). Ortskerne weisen üblicherweise eine hohe bauliche Dichte und ursprünglich auch eine hohe Nutzungsdichte auf. Zurzeit unterstehen die Ortskerne einem Wandel und sind durch die Abwanderung von Geschäften und Bewohnenden teilweise vom Aussterben bedroht. Die bauliche Dichte bleibt, aber die Nutzungsdichte sinkt. Der Ortskern bildete aber historisch den sozialen Mittelpunkt einer Gemeinde. Bonstetten beabsichtigt, mit der unabhängig vom Gestaltungsplan laufenden Zentrumsplanung zusätzliche Nutzungen im Zentrum unterzubringen und damit den Dorfkern aufzuwerten und weiter zu beleben. Zu einer Belebung braucht es Projekte mit hoher baulicher Dichte und hoher Nutzungsdichte; wie das vorliegende Projekt «Am Bodenfeldbach».

Zudem besteht im vorliegenden Fall auf kommunaler Ebene ein öffentliches Interesse an einem Spitex-Standort sowie auf regionaler Ebene an einer Pflegewohngruppe. Die Spitex ist dabei auf kostengünstige Mietpreise angewiesen, die Grundeigentümerin GEWOBAG (Wohnbaugenossenschaft) vermietet die Räumlichkeiten nicht gewinnorientiert (keine Rendite, reine Kostenmiete). In einem Mitwirkungsprozess zur Zentrumsentwicklung Bonstetten wurde aus der Bevölkerung der Wunsch nach zahlbarem, altersgerechtem Wohnraum geäussert, siehe auch Kapitel 2.3.

Interessenabwägung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden diesen öffentlichen Interessen eines Spitex-Stützpunktes, der Schaffung von Pflegewohnungen und von altersgerechten Wohnungen Folge geleistet. In der Gemeinde Bonstetten gibt es ansonsten keine geeigneten Areale für

die Realisierung dieser zwingend notwendigen Nutzungen. Um die erforderliche Anzahl Wohnungen und die Pflegewohngruppe mit Spitex-Stützpunkt realisieren zu können, wird die bauliche Dichte erhöht. Die Abweichungen liegen dabei in einem für Gestaltungspläne üblichen Rahmen. Die Nutzungsplanung wird im Sinngehalt respektiert und eine für die Kernzone angemessene Verdichtung ermöglicht, siehe auch Kapitel 4.2, S. 33. Die Merkmale der Kernzone werden neu interpretiert und auf die geschützte Substanz mit dem Restaurant Löwen Rücksicht genommen. Private nachbarliche Interessen werden nicht tangiert, die Einhaltung der geltenden Abstände gegenüber Nachbargrundstücken wird mit dem Gestaltungsplan gesichert.

5.2 Gestaltung und Einordnung ins Ortsbild

Interessenermittlung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) definiert in Abhängigkeit unterschiedlicher Ausnutzung, Bauweise und/oder Nutzweise unterschiedliche Zonentypen. Die mit § 50 PBG definierte Kernzone umfasst schutzwürdige Ortsbilder (bspw. Dorfkerne). Sie bezweckt den Erhalt oder die Erweiterung der Eigenart des Ortsbildes. Die Gemeinde Bonstetten weist unterschiedliche Kernzonentypen auf für die auch unterschiedliche Bauvorschriften gelten. Für alle gilt, dass sich Bauten und Anlagen gut in das bestehende Ortsbild einzuordnen haben und daher erhöhten gestalterische Anforderungen gerecht werden müssen. Themen, die in der BZO geregelt werden und daher relevant für das Ortsbild sind, sind bspw. Grundmasse, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung von Bauten und Umgebung sowie die Nutzweise. Auf dieser Grundlage sind neue Projektierungen in den Kernzonen zu planen, zu gestalten und zu realisieren.

Interessenbewertung

Auch in den Dorfkernen wächst der Druck auf eine erhöhte Ausnutzung. Neubauten in diesen Gebieten fallen auf und wirken sich auf das Ortsbild aus. Mit den in der BZO formulierten Bestimmungen soll das Ortsbild jedoch auch weiterentwickelt und in die Zukunft geführt werden können. Es ist aus Sicht des kantonalen Gesetzgebers nicht zwingend, dass bauliche Erneuerungen in der Kernzone nur in demjenigen Baustil und in den identischen Kubaturen sowie Volumina zuzulassen sind, welche im Entstehungszeitpunkt der entsprechenden Kernzone vorherrschend waren. Die Erhaltung der Eigenart einer Kernzone schliesst jedenfalls nicht aus, dass – neben altherkömmlichen Bauten und Anlagen – auch zeitgenössisch-modern gestaltete Gebäude zulässig sein oder sogar eine Bereicherung darstellen können (aus PBG aktuell, Einordnung in die Kernzone, 2/2021).

Die Kernzonen in Bonstetten wurden bereits in den 1990er Jahren mit Gebäuden durchsetzt, welche in Kubatur (winkelförmig) und Materialisierung den ursprünglichen Baustil der Kernzone neuinterpretierten. Elemente, die sich über die unterschiedlichen Baujahre wenig verändert haben, sind bspw. horizontale und vertikale Gebäudeversätze und die Dachgestaltung. Hingegen sind die Volumina in der neueren Zeit tendenziell grösser geworden und die Materialisierung der Fassade hat sich in Richtung verputzte Fassade ohne Materialwechsel verändert. Wogegen die ursprünglichen Bauten häufig mehrere Materialien wie Sichtmauerwerk und Holz aufweisen. Einige Bauten, auch in der direkten Umgebung zum Gestaltungsplangebiet, weisen Gebäudelängen nach baurechtlicher Definition (vgl. § 28 der Allgemeinen Bauverordnung, ABV) von 35 m und mehr auf (trotz maximaler Gebäudelänge von 35 m gemäss BZO). Viele davon stammen aus der neueren Zeit ab 1990. Das Ortsbild hat sich also über die Jahrzehnte aufgrund der Bestimmungen über die Kernzonen verändert und entwickelt. Nach wie vor ist der Ortsbildkern in Bonstetten aber als solcher erkennbar.

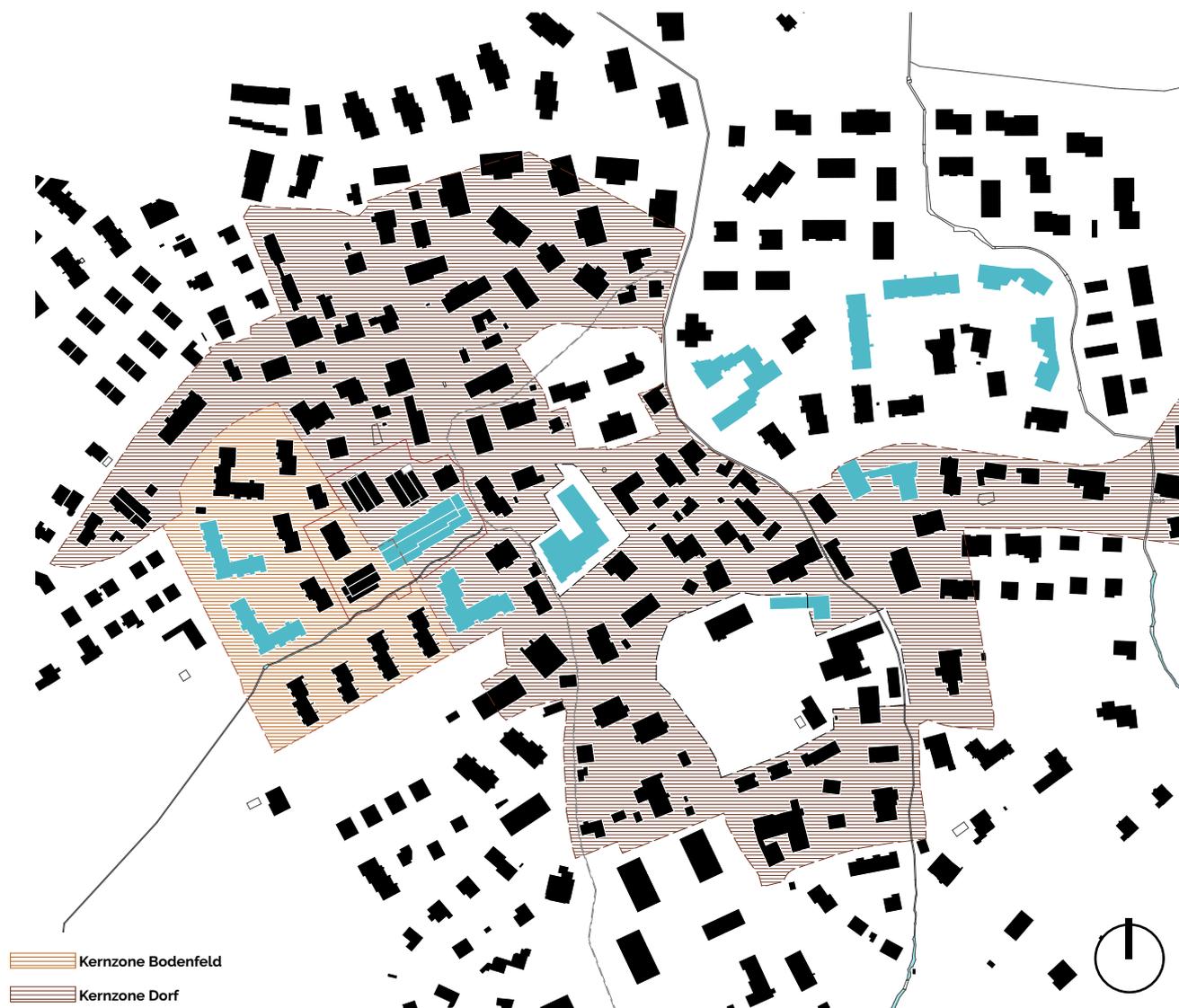


Abb. 32
Übersicht gross-
volumige Bauten

Interessenabwägung

Mit dem Richtprojekt liegt ein architektonischer und städtebaulicher Entwurf vor, der Bezug auf die unterschiedlichen Phasen der Ortsentwicklung nimmt. Insbesondere die Gebäude A, B und D orientieren sich in ihren Abmessungen an der Körnung der Kernzone. Gleichzeitig erlaubt ihre Setzung eine natürliche Übernahme des für diese Zone typischen fließenden Freiraums. Auch die Fassadengestaltung mit mehreren Materialien (Sichtmauerwerk und Holz) entspricht der ursprünglichen Baustruktur, während sich die Volumetrie an den beschriebenen neueren Bauphasen orientiert. Dank der Staffelung der Fassaden erscheinen die Gebäude in ihrer Wahrnehmung schmaler. Das Gebäude C, in dessen Erdgeschoss das Pflegewohnheim untergebracht ist, bildet hinsichtlich der Gebäudelänge eine Besonderheit. Dessen Dimensionen ergeben sich aus den wirtschaftlichen und betrieblichen Erfordernissen von 20 Pflegezimmern mit dazugehörigen Aufenthalts- und Betreuungsräumen. Wie der Schwarzplan zeigt, gibt es jedoch in der Kernzone von Bonstetten durchaus weitere Bauten mit vergleichbaren Längen und Breiten. Das Volumen wird durch zwei Versätze zudem aufgelockert, die in dieser Form im Gestaltungsplan festgelegt sind.

Im Vergleich zu den benachbarten Bauten staffeln sich die Gebäude, sodass sie in ihrer Höhe abgestuft werden und sich an die Höhen der umliegenden Bestandsbauten harmonisch anpassen. Die Verdichtung konzentriert sich dergestalt auf die Grundstücksmittle.

Abb. 33
Übersicht Ge-
bäudekörnung

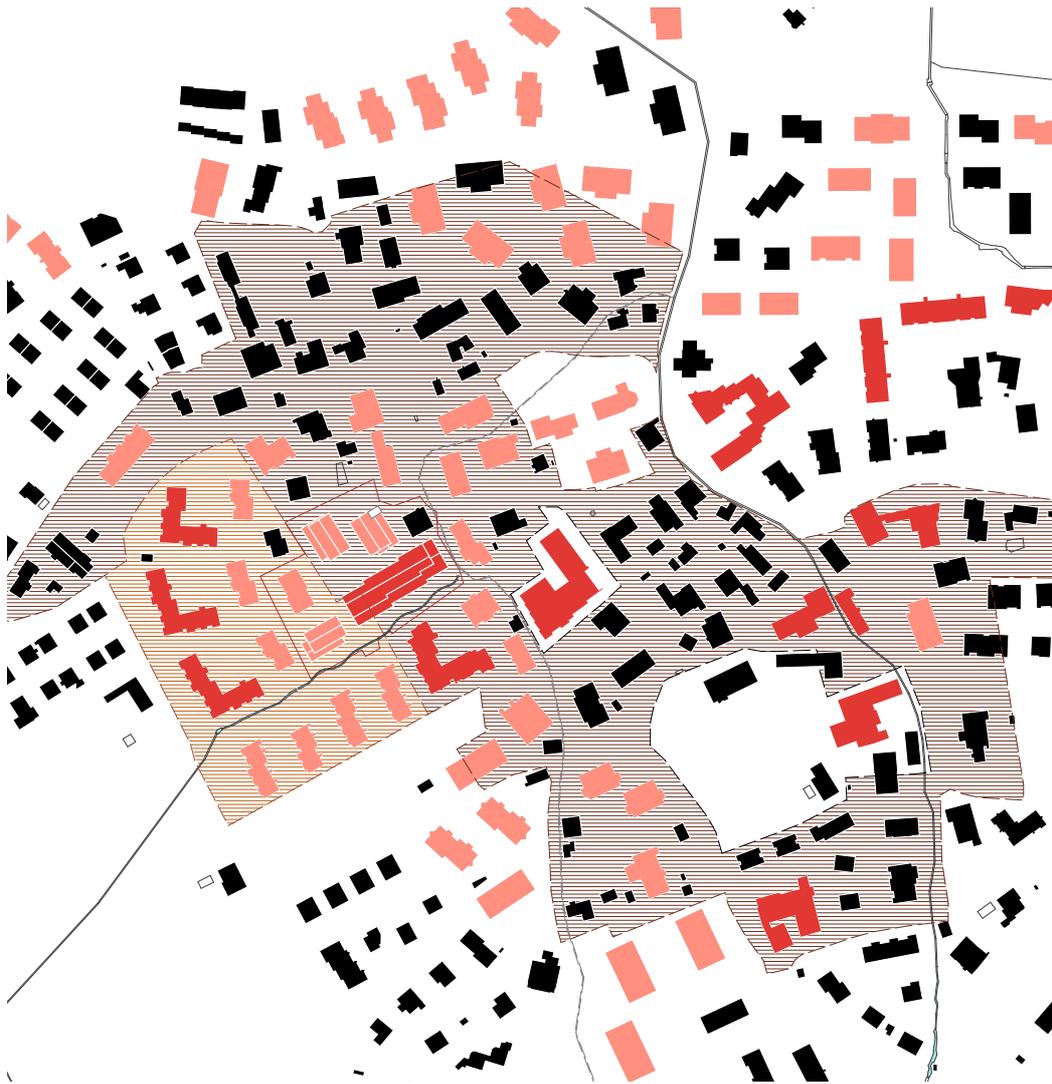
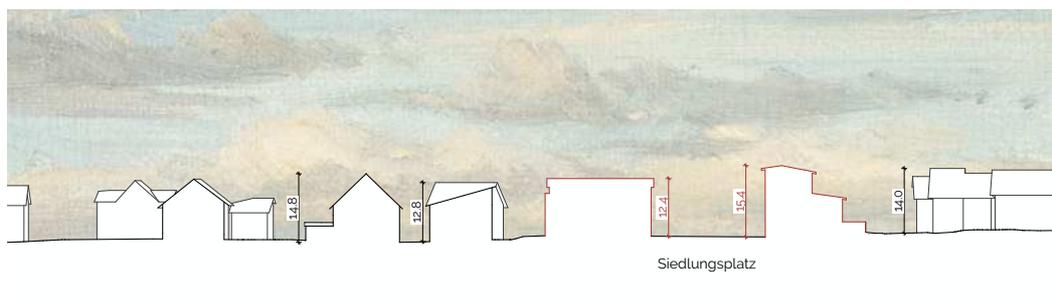
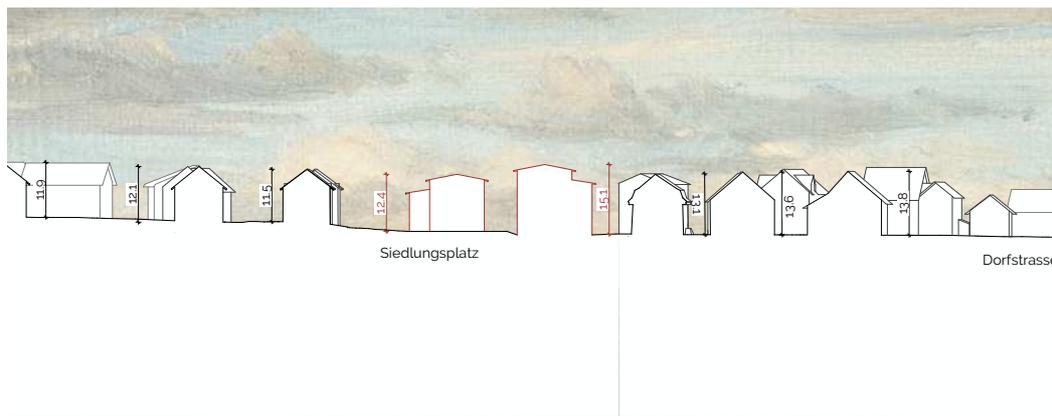


Abb. 34
Höhen-ent-
wicklung Richtprojekt
im Vergleich mit
der umliegenden
Bebauung



Mit dem durchgeführten Studienauftrag der Zentrumsplanung wurde vom Beurteilungsgremium eine Studie für die weitere Bearbeitung empfohlen, die im Ortskern weitere grossvolumige Bauten vorsieht. So wird bspw. die Gemeindeverwaltung neu in einem viergeschossigen Punktbau konzentriert. Die Gemeindeverwaltung liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen steht aber sehr zentral und an präserter Lage im Dorfkern.

In der Kurve der Dorfstrasse (gegenüber dem Restaurant Löwen) sollen zwei Bauten rückgebaut und mit einer mächtigen Scheune mit tiefgezogenem Dach ersetzt werden.

Nebst der Wohnüberbauung Am Bodenfeldbach sind im Dorfkern damit noch weitere ortsbauliche Interventionen resp. Weiterentwicklungen geplant. Die Überbauung Am Bodenfeldbach mit den entsprechenden Nutzungen (Pflegezentrum, Restaurant Löwen etc.) wurden in den ausgearbeiteten Studien berücksichtigt.



Abb. 35
Neue Scheune gemäss Studienauftrag mit dem Restaurant Löwen im Hintergrund, Atelier Void mit freiraumarchitektur gmbh

Abb. 36
Situationsplan Ortskern mit der geplanten Überbauung Am Bodenfeldbach und der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie, Atelier Void mit freiraumarchitektur gmbh



Mit der Gebäudestellung der Überbauung Am Bodenfeldbach wird bewirkt, dass gegen innen der Überbauung ein Siedlungsplatz entsteht. Diese Art der Freiraumfassung findet sich an mehreren Orten im Kern von Bonstetten. Entgegen vergleichbaren Situationen soll der Siedlungsplatz aber nicht der Parkierung dienen, sondern als qualitätsvoller, autofreier Freiraum als wertvoller Treffpunkt und Aufenthaltsort funktionieren. Mit dem grosszügigen Siedlungsplatz wird die gegenüber der BZO erhöhte Gesamthöhe der Bauten in ein gutes Verhältnis zum Freiraum gesetzt. Generell kann aufgrund der Gebäudestellung ein zusammenhängender Freiraum mit unterschiedlichen Charakteren geschaffen werden. Damit wird auf die verschiedenen Interessen der Bewohnerschaft und der Öffentlichkeit reagiert. Entgegen den im Ortsbild vorherrschenden Freiräumen wie privaten Gärten und versiegelten Flächen für den motorisierten Verkehr werden hier gemeinschaftliche und teilweise öffentlich genutzte Freiräume mit hohen ökologischen und klimatischen Qualitäten und einer Aufenthaltsqualität entstehen. So wird bspw. der Versiegelungsgrad tief gehalten.



Abb. 37
Gefasste Freiräume, die dem motorisierten Verkehr dienen und geringe Aufenthaltsqualitäten aufweisen



Abb. 38
Visualisierung
Siedlungsplatz

Das vorliegende Richtprojekt zeigt eine Überbauung, die sich sowohl am Ortsbild wie auch an den zugehörigen Bestimmungen der BZO orientiert, davon aber auch abweicht, bzw. die nötigen Massnahmen ergreift, um die öffentlichen Interessen erfüllen zu können. Der Gestaltungsplan ermöglicht dies und erhöht gleichzeitig die Anforderungen. Die Vorlage wurde überdies in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet. Die Baukommission der Gemeinde Bonstetten konnte sich einlässlich sowie differenziert einbringen (u.a. auf Grundlage eines externen Fachgutachtens zu den Abweichungen der BZO). In diesem Kontext sei denn auch betont, dass gestützt auf Art. 2.1 Abs. 2 der BZO Bonstetten bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche – wie vorliegend – von einem eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden können (auch ohne Gestaltungsplan). Zum Richtprojekt, das für die Gestaltung der Bauten und Freiräume wegleitenden Charakter hat, wurde von der Gemeinde ein weiteres externes Fachgutachten (zum Nachweis der erwähnten geforderten Qualitäten) in Auftrag gegeben, welches das Richtprojekt in Bezug Gestaltung und Einordnung ins Ortsbild als besonders gut beurteilt. Das Amt für Raumentwicklung wurde hinsichtlich Abweichungen von der BZO und Einpassung ins Ortsbild zweimal konsultiert. Die Inputs wurden in Richtprojekt und Gestaltungsplan eingearbeitet.

5.3 Freiraum, Ökologie und Lokalklima

Interessenermittlung

Durch die Erhöhung der Einwohnerdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Gemäss Art. 3 Abs. 3e RPG sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Der Qualität der Freiräume kommt bei einer Verdichtung eine hohe Bedeutung zu. Gemäss REL ist der Versiegelungsanteil zu minimieren und eine Verbesserung des Lokalklimas und eine hohe Biodiversität zu gewährleisten. Fließgewässer sind zu revitalisieren, was der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

Interessenbewertung

Der Freiraumbedarf, die Verbesserung des Lokalklimas und die hohe Biodiversität sind entsprechend stark zu gewichtende Interessen. Die Massnahmen wie diese Interessen gedeckt werden, sind mit dem Gestaltungsplan verbindlich gesichert (qualitative Anforderungen zur Gestaltung des Freiraums, Baumpflanzungen, Bachöffnung, Versiegelungsgrad etc.). Diese Vorgaben führen zu einer Verbesserung der heutigen Situation.

Interessenabwägung

In Bezug auf Freiraum-, Ökologie- und Klimathemen entsteht folglich kein Interessenskonflikt.

5.4 Verkehr und Erschliessung

Interessenermittlung

Gemäss Art. 3 Abs. 3a RPG sind Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Zudem wird der Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen verlangt (Art. 3 Abs. 3c RPG). Die Erhöhung der Bevölkerungsdichte führt unvermeidlich zu einem Anstieg der Mobilität. In der bestehenden Situation quert die Bodenfeldstrasse den Geltungsbereich und verbindet die Dorf- mit der Friedhofstrasse für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr. Mit der geplanten Siedlung und den darin angedachten Nutzungen entsteht ein Interesse, den Freiraum frei von motorisiertem Verkehr gestalten und nutzen zu können und so mehr Raum für Begegnung und Aufenthalt zu schaffen.

Interessenbewertung

An der Verbindung für den motorisierten Verkehr besteht übergeordnet kein Interesse, die Bodenfeldstrasse ist kein Bestandteil der Richtplanung, weder kommunal noch übergeordnet. Für den nicht motorisierten Verkehr (Fuss- und Veloverkehr) stellt die Verbindung auf kommunaler Ebene eine wichtige Verbindung dar (Verbindung vom Dorfkern zum Friedhof, zum Landwirtschafts-/Erholungsgebiet, zum Wald). Die Abwicklung der auf dem Areal anfallenden Parkierung über eine zusammengefasste Einfahrt führt dazu, dass die Fahrten räumlich gebündelt an zentraler Lage ab der (gemäss kommunalem Richtplan) Sammelstrasse erfolgen.

Interessenabwägung

Mit dem Gestaltungsplan wird die bestehende Bodenfeldstrasse innerhalb des Geltungsbereichs vom motorisierten Verkehr freigehalten. Das Interesse der oberirdisch autofreien Siedlung und einer öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung ohne Autoverkehr überwiegt an dieser Lage. Die Verbindung zur Friedhofstrasse ist für den motorisierten Verkehr über die Chapfstrasse und die Birch- bzw. Bleikistrasse weiterhin gewährleistet. Der Gestaltungsplan lässt in Bezug auf die Anzahl Fahrzeugabstellplätze einen Spielraum zu und orientiert sich an den gängigen kommunalen und kantonalen Vorgaben.

5.5 Fazit

Die betroffenen Interessen wurden abgewogen und im Gestaltungsplan entsprechend aufgenommen. Mit den übergeordneten Zielen und Interessen der Raumplanung steht der Gestaltungsplan grundsätzlich im Einklang und lokale öffentliche Interessen werden berücksichtigt. Der beabsichtigten Verdichtung mittels dem vorliegenden Gestaltungsplan stehen keine gewichtigen Interessen entgegen.

6 Gestaltungsplanverfahren

6.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Ablauf	Zeitraum, voraussichtlich
Entwurf Gestaltungsplan	August 2023 bis März 2024
Vorprüfung kantonale Baudirektion	März 2024 bis Juni 2024
Öffentliche Auflage und Anhörung	März 2023 bis Mai 2024
Überarbeitung und Bereinigung	Mai 2024 bis Oktober 2024
Beschluss durch Gemeinderat (geplant)	November 2024
Erneute Prüfung durch die kantonale Baudirektion (geplant)	November 2024 bis Januar 2025
Überarbeitung und Bereinigung (geplant)	Januar 2025 bis Februar 2025
Beschluss durch Gemeindeversammlung (geplant)	September 2025
Genehmigung durch Baudirektion (geplant)	Januar 2026
Inkraftsetzung durch Gemeinderat (geplant)	März 2026

6.2 Erste kantonale Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 12. März 2024 wurden die Unterlagen bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Unterlagen zu äussern.

Mit dem Vorprüfungsschreiben vom 17. Juni 2024 nahm das Amt für Raumentwicklung Stellung zur eingereichten Vorlage. Die beabsichtigte Transformation mit dem Erhalt des Löwens und der Bachoffenlegung wurden grundsätzlich positiv gewürdigt. Hinsichtlich Einordnung Ortsbild und Schaffung der verlangten Qualitäten wurden Anträge und Empfehlungen formuliert, die zu einer ganzheitlich verbesserten Lösung beitragen sollen. Das vom ARE als Genehmigungsvorbehalt formulierte Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Einordnung des Projekts wurde an einer gemeinsamen Sitzung zwischen ARE, Gemeinde, Planerteam und Bauherrschaft diskutiert. Der Gestaltungsplan wird zwecks Revidierung der Vorprüfung und Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erneut beim ARE eingereicht. Nachfolgend werden die wichtigsten, aufgrund der Vorprüfung vorgenommenen Anpassungen an Richtprojekt und Gestaltungsplan erläutert:

Allgemeines

- Diverse Anpassungen am Richtprojekt (Redimensionierung der Volumen, Anpassung Wohnungsspiegel und damit der Anzahl Fahrzeugabstellplätze, Redimensionierung Untergeschoss).
- Erarbeitung eines externen, durch die Gemeinde beauftragten Fachgutachtens zum Richtprojekt.
- Diverse darstellerische Anpassungen im Situationsplan und redaktionelle Anpassungen in Bericht und Vorschriften zwecks verbesserter Leserlichkeit und Verständlichkeit.
- Einordnung des Richtprojekts als wegleitend.
- Präzisierung des Geltenden Rechts auf der Parzelle Kat.-Nr. 3117.

Bebauung und Nutzung

- Verkleinerung Baubereich C aufgrund des vergrösserten Gewässerraumes.
- Eindeutige Verortung der abgestuften Höhenbeschränkungen innerhalb der Baubereiche.
- Präzisierung der Nutzweise im Baubereich A in Verbindung mit der geltenden Empfindlichkeitsstufe (Lärm).
- Beschränkung der zulässigen Fläche die durch besondere Gebäude beansprucht werden darf.

Gewässerraum

- Absehen von einer Reduktion des Gewässerraumes entlang des Bodenfeldbachs.

Erschliessung und Parkierung

- Verzicht auf die oberirdischen Besucherparkplätze im Gewässerraum des Strassacherbachs.
- Detaillierte Ausführung der Berechnungsweise der Veloabstellplätze pro Nutzung.
- Festlegung quantitativer und qualitativer Anforderungen an die oberirdischen Veloabstellplätze.

Gestaltung und Einordnung

- Ausführliche Abwägung und Begründung hinsichtlich Gestaltung und Einordnung der Überbauung.

Empfindlichkeitsstufe

- Präzisierung der geltenden Empfindlichkeitsstufe im Baubereich A in Verbindung mit der Nutzweise.

6.3 Zweite kantonale Vorprüfung

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 4. November 2024 wurden die Unterlagen zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Wie bereits in der ersten Vorprüfung wurden unter der Federführung des ARE die weiteren Amtsstellen zu einer Stellungnahme eingeladen.

Mit dem Schreiben vom 20. Januar 2025 nahm das ARE zur vorliegenden Planung Stellung. Die Transformation des Areals mitten im Ortskern und die Schaffung von Alterswohnungen wird vom Kanton begrüsst. Nachfolgend werden die wichtigsten, aufgrund der zweiten Vorprüfung vorgenommenen Anpassungen am Gestaltungsplan (Vorschriften, Bericht und Situationsplan) erläutert:

Allgemeines

- Darstellerische Anpassungen im Situationsplan

Nutzweise und Empfindlichkeitsstufe (ES)

- In den Bereichen Löwen und A gilt ein Mindestgewerbeanteil von 20% (ES III). Der Mindestgewerbeanteil kann nicht aufgrund veränderter Bedingungen geändert werden.

Wasserbauprojekt und Hochwasserschutz

- Der Technische Bericht zum Wasserbauprojekt vom 25.03.2025 weist in Kap. 5.7 «Objektschutzkonzept» nach, dass das neue offene Bachgerinne und die neue Eindolung die Bruttowassermenge des 300jährigen Ereignisses (HQ₃₀₀) einschliesslich einer gewissen Reserve durchzuleiten vermögen, und dass der Bodenfeldbach entlang des Friedhofs offenzulegen und die oben wie unten anschliessenden Eindolungen zu vergrössern sind, um den Oberflächenabfluss vom Hang des Strumbergs aufzunehmen. Nach Umsetzung dieser Massnahmen verbleibt nur noch eine geringe Gefährdung durch den vom Metzgerweg ausgehenden Oberflächenabfluss (s. Kap. 4.6). Sind zum Zeitpunkt des Baugesuchs entsprechende Massnahmen noch nicht realisiert und die Restgefahr besteht noch, sind mit dem Baugesuch die nötigen Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen.
- Die Schutzkoten sind in Abstimmung mit dem Wasserbauprojekt festgelegt.

6.4 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung vom 12. März 2024 bis 12. Mai 2024 durchgeführt. Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen (zwei) und Anträge (sechs) sowie der Umgang mit diesen werden nachfolgend in gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben.

Anträge und Entscheide

1.1	Gestaltungsplan
Antrag:	Es sei auf den Gestaltungsplan zu verzichten.
Entscheid:	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Stellungnahme:	Der Gestaltungsplan widerspricht keinen privaten oder öffentlichen Interessen. Vielmehr werden öffentliche Interessen erfüllt, indem die Grundlage für die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum und Pflegewohneinheiten sowie für die Öffnung des eingedolten Bodenfeldbachs geschaffen wird.
1.2	Ausnützung
Antrag:	Es seien die in Art. 6 Abs. 6 vorgesehenen maximalen Geschossflächen zu reduzieren.
Entscheid:	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Stellungnahme:	Die zulässige Dichte resultiert in erster Linie aus der Erfüllung der gemeindlichen Interessen (Pflegewohnungen,

altersgerechter Wohnraum). Diese basieren auf der von der Gemeinde durchgeführten Bedürfnisklärung und der Entwicklungsstrategie des Gemeinderats. Die zulässige Dichte wurde in Absprache mit der Gemeinde und dem kantonalen Amt für Raumentwicklung diskutiert und festgelegt.

Es ist nicht nachvollziehbar, wie die beantragte Reduktion von 20 % (gemäss Begründung) hergeleitet ist. Die Erhöhung der Dichte gegenüber der Grundordnung bewegt sich in für Gestaltungspläne üblichem Ausmass.

Die Abstände gemäss BZO gegenüber Nachbarsparzellen werden (trotz Möglichkeit diese im Rahmen von Gestaltungsplänen zu unterschreiten) eingehalten (inkl. Mehrhöhen und Mehrlängenzuschlag). Damit werden die nachbarlichen Interessen gewahrt. Zudem sind die Gebäude zu den Nachbarsparzellen in der Höhe abgestuft.

Die Eigentümerin hat bereits Informationsveranstaltungen zum Projekt durchgeführt und darüber informiert und auch Interessen der Nachbarschaft abgeholt.

1.3	Anzahl Vollgeschosse
------------	-----------------------------

Antrag:	Es sei die Höchstanzahl der Vollgeschosse auf zwei festzulegen.
---------	---

Entscheid	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
-----------	---------------------------------------

Stellungnahme:	Siehe auch Begründung 1.2. Um die für die Erfüllung der gemeindlichen Bedürfnisse notwendige Dichte zu erreichen, ist die zulässige Volumetrie notwendig.
----------------	---

Die Regelbauweise lässt zwei Dachgeschosse zu, in denen auch anrechenbare Räume zulässig sind. Die effektiv realisierbare Dichte übersteigt damit auch in der Regelbauweise die Flächen die aufgrund der zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Die Abstände gemäss BZO gegenüber Nachbarsparzellen werden eingehalten (inkl. Mehrhöhen und Mehrlängenzuschlag). Damit werden die nachbarlichen Interessen gewahrt.

Die Abweichung bewegt sich im für Gestaltungspläne üblichen Rahmen.

1.4	Maximale Gebäudehöhe
------------	-----------------------------

Antrag:	Es sei die maximale Gebäudehöhe auf 10.5 Meter festzulegen.
---------	---

Entscheid:	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
------------	---------------------------------------

Stellungnahme: Mit den festgelegten maximalen Höhenkoten ist die maximale Höhenabmessung festgelegt, eine zusätzliche Regelung der Gebäudehöhe ist deshalb nicht notwendig. Zudem ist nicht nachvollziehbar begründet, warum sich die Gebäudehöhe an der in der W3 geltenden Gebäudehöhe zu orientieren hat.

Die Kernzone lässt eine Gebäudehöhe von 7.5 m bzw. 8 m zu, zzgl. zwei Dachgeschosse. Eine Gesamthöhe von ca. 15 m (Siehe Abb. 23 Vergleichsprojekt) wäre damit auch in der Kernzone bereits zulässig. Innerhalb der maximalen Höhenkote in m ü. M. sind maximale Gesamthöhen bis ca. 16.5 m zu (Baubereich C, gemessen ab dem gew. Terrain). Diese Abweichung bewegt sich im für Gestaltungspläne üblichen Rahmen.

1.5 Grenzabstand

Antrag: Es sei gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Gestaltungsbereichs der grosse Grenzabstand auf mindestens 10 Meter und der kleine Grundabstand auf mindestens 5 Meter festzulegen.

Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme: Der Gestaltungsplan legt Grenzabstände dahingehend fest, als dass er auf die geltenden Abstände gemäss BZO verweist (gemäss Kernzone KD und KB). Diese sind einzuhalten, inkl. Mehrhöhen und Mehrlängenzuschläge.

In der Kernzone KD betragen die Grenzabstände 3.5 m bzw. 6 m, in der Kernzone KB 4 m bzw. 8 m. Es ist nicht nachvollziehbar begründet, warum die Grenzabstände gegenüber der BZO erhöht werden sollen und warum die Abstände der W3/WG3 zur Anwendung kommen sollen.

2.1 Dachneigung

Antrag: Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15°-45° zulässig. Bei Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptgebäude höhenreduziert sind, sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 15°-45° zulässig.

Entscheid: Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme: Vorschriften und Bericht wurden entsprechend angepasst und aufeinander abgestimmt.

6.5 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nach- und nebengeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgt parallel zur öffentlichen

Auflage (12. März 2024 bis 12. Mai 2024). Im Rahmen der Anhörung wurden einzig von der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt ZPK Anträge (fünf) gestellt.

Anträge und Entscheide

3.1	Veloabstellplätze
Antrag:	In Art. 23 (<i>neu Art. 24</i>) ist anstelle der pauschalen Angabe eine Präzisierung der Minimalvorgaben differenziert nach Nutzungen vorzusehen. Basis einer solchen Differenzierung und Präzisierung kann die VSS Norm 40 065 bilden.
Entscheid:	Der Antrag wird berücksichtigt.
Stellungnahme:	Die Berechnungsweise nach Nutzweise sowie die Herleitung der Anzahl Abstellplätze in Bezug auf das Richtprojekt wurde in Vorschriften und Bericht ergänzt.
3.2	Abstellplätze für Spezialvelos
Antrag:	In Art. 23 (<i>neu Art. 24</i>) sind auch qualitative Anforderungen an die Veloabstellplatz-Erstellung zu stellen, insbesondere die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Abstellplätzen für Spezial-Velos (zum Beispiel im Umfang von 10 % aller erstellten Velo-Abstellplätze).
Entscheid:	Der Antrag wird berücksichtigt.
Stellungnahme:	Eine Formulierung zur Anzahl Abstellplätze für Spezialvelos wurde im neuen Artikel 25 aufgenommen.

3.3 Oberirdische Veloabstellplätze	
Antrag:	In Art. 23 (<i>neu Art. 24</i>) ist für die oberirdisch anzuordnenden Veloabstellplätze ein Minimum von 30% des Gesamtangebots vorzusehen.
Entscheid:	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Stellungnahme:	25 % der realisierten Veloabstellplätze sind oberirdisch anzuordnen. Die Überprüfung des Antrags hat ergeben, dass ausgehend vom Richtprojekt 25 % vertretbar eingeplant werden können ohne, dass dadurch die gestalterische bzw. die Freiraumqualität darunter leidet.
3.4 Abstellplätze für Motorräder	
Antrag:	Es ist ein zusätzlicher Artikel zur Erstellungspflicht von Motorrädern aufzunehmen. Hier hat sich ein Wert von 10 % der minimal zu erstellenden Abstellplätze für Personenwagen als Richtwert etabliert.
Entscheid:	Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
Stellungnahme:	Eine Formulierung zur Anzahl Abstellplätze für Motorräder wurde im neuen Artikel 25 aufgenommen.
3.5 Gestaltung	
Antrag:	Hinweis zu einer gestalterischen Detailbestimmung: In Art. 10 Abs. 5 (<i>neu Art. 11</i>) sind die Wörter «oder Verbundsteine» zu streichen.
Entscheid:	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Stellungnahme:	Gemäss BZO Ziff. 2.5.7 können «wo dies der Charakter der baulichen Umgebung erfordert, Pflästerungen oder Verbundsteine» verlangt werden. In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich wie auch um das bestehende Restaurant Löwen werden Verbundsteine eingesetzt. Die Einschätzung, dass Verbundsteine in der Kernzone keinen ortsüblichen Bodenbelag darstellen wird nicht geteilt.