



Kanton Zürich, Gemeinde Urdorf

# Privater Gestaltungsplan «Weihermatt»

gemäss §§ 83 ff. PBG

## Vorschriften

Entwurf für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

**Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am .....**

Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG  
Kat.-Nrn. 2875, 3023, 3024, 3029, 4256

Stephan Bochsler, Präsident

Daniel Muff, Geschäftsleiter

.....  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz  
Kat.-Nr. 4258

Ueli Kübler, Präsident

Claudia Strässle, Geschäftsleitung

.....  
Politische Gemeinde Urdorf  
Kat.-Nr. 4257

Sandra Rottensteiner, Gemeindepräsidentin

Patrick Müller,  
Gemeindeschreiber / Verwaltungsleiter

**Namens der Gemeindeversammlung**

Beschluss Nr. .... vom .....

Gemeindepräsidentin  
Sandra Rottensteiner

Gemeindeschreiber / Verwaltungsleiter  
Patrick Müller

**Von der Baudirektion genehmigt am .....**

Für die Baudirektion .....

BDV-Nr. ....

Erstellungs- / Druckdatum 13. September 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Zweck und Ziele	4
	Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich	4
	Art. 3 Geltendes Recht	4
<b>B</b>	<b>Bau- und Nutzungsvorschriften</b>	<b>5</b>
	Art. 4 Baubereiche mit Mantellinien	5
	Art. 5 Grundmasse	5
	Art. 6 Bauweise	5
	Art. 7 Unterirdische Gebäude	6
	Art. 8 Abgrabungen und Aufschüttungen	6
<b>C</b>	<b>Freiraum</b>	<b>6</b>
	Art. 9 Grundsatz	6
	Art. 10 Vorzone Uitikonerstrasse	7
	Art. 11 Plätze	7
	Art. 12 Höfe	7
	Art. 13 Begrünung und Bepflanzung, Versiegelung	7
	Art. 14 Überdeckung unterbauter Flächen	8
<b>D</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>8</b>
	Art. 15 Öffentliche Wegverbindung	8
	Art. 16 Siedlungsinternes Wegenetz	8
	Art. 17 Zu- und Wegfahrt	8
	Art. 18 Anordnung Fahrzeugabstellplätze	8
	Art. 19 Anzahl Fahrzeugabstellplätze	9
	Art. 20 Veloabstellplätze	9
	Art. 21 Abstellplätze für Motorräder	10
	Art. 22 Flächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte	10
<b>E</b>	<b>Einordnung und Gestaltung</b>	<b>10</b>
	Art. 23 Bauten und Anlagen	10
	Art. 24 Dachgestaltung	10
<b>F</b>	<b>Umwelt</b>	<b>10</b>
	Art. 25 Energiestandard	10
	Art. 26 Versickerung und Grundstücksentwässerung	11
	Art. 27 Entsorgungsanlagen	11
<b>G</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>11</b>
	Art. 28 Etappierung	11
	Art. 29 Inkrafttreten	11



## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck und Ziele

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Weihermatt (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für einen qualitativ hochwertigen Ersatz der bestehenden Wohnsiedlung gestützt auf das Richtprojekt.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die Erreichung der folgenden Zielsetzungen:
  - a. Ermöglichen einer städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Wohnsiedlung nach einem zeitgemässen Gesamtkonzept.
  - b. Ermöglichen einer sozialverträglichen Etappierung.
  - c. Ermöglichen einer angemessenen und den übergeordneten Entwicklungsabsichten (regionale und kommunale Richtplanung) folgenden baulichen Dichte.
  - d. Schaffen der Voraussetzung für die Realisierung eines Doppelkindergartens sofern das Bedürfnis vorhanden ist.
  - e. Sichern der öffentlichen Durchwegung (heute Sportweg) zwischen der S-Bahn-Station Urdorf Weihermatt und den Sport- und Freizeitanlagen Weihermatt.
  - f. Sicherstellen einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.
  - g. Sichern differenzierter, qualitativ hochwertiger, naturnaher Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft und mit einem hohen Standard in Bezug auf Ökologie und Biodiversität.
  - h. Erfüllen eines hohen Nachhaltigkeitsstandards.

### Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Mst. 1:500 zusammen.
- <sup>2</sup> Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

### Art. 3 Geltendes Recht

- <sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Urdorf (BauO) in der ab dem 11. Juli 2009 gültigen Fassung.
- <sup>2</sup> Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.
- <sup>3</sup> Für den Gestaltungsplan gelangen die Baubegriffe und Definitionen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 zur Anwendung.
- <sup>4</sup> Die Wirkung der im Situationsplan bezeichneten Verkehrsbaulinien ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

## **B Bau- und Nutzungsvorschriften**

### **Art. 4 Baubereiche mit Mantellinien**

- <sup>1</sup> Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A bis L mit den zugehörigen Mantellinien zulässig.
- <sup>2</sup> Die Mantellinie bestimmt sich durch die Baubereiche und die Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) gemäss Situationsplan und den darauf dargestellten Längsschnitten 1-1 und 2-2.
- <sup>3</sup> Auskragende Balkonkonstruktionen dürfen bis zu 2 m über die Mantellinien hinaus- und in die Abstandsbereiche hineinragen, Vordächer bis zu 1.5 m. Es gilt keine Längenbeschränkung.
- <sup>4</sup> Besondere Gebäude gemäss § 49 PBC sowie Ausstattungen und Ausrüstungen der Freiraumgestaltung etc. sind auch ausserhalb der Baubereiche mit Mantellinien zulässig.
- <sup>5</sup> Aufgrund des Lärmschutzes erforderliche Brüstungen oder andere bauliche Massnahmen bei den Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Parkieranlagen sind im technisch notwendigen Mass zulässig.

### **Art. 5 Grundmasse**

- <sup>1</sup> Die Grundmasse gemäss Art. 14 BauO finden während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans keine Anwendung. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Geltungsbereichs sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- <sup>2</sup> Die im Situationsplan mit Höhenkoten in m ü. M. festgelegte Gesamthöhe darf nur mit untergeordneten technischen Anlagen wie bspw. Lüftungsrohre, Kamine, Treppenhaus- und Liftkerne (Überfahrten), Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Anlagen zum Gebäudeschutz wie Blitzableiter und dergleichen überschritten werden.
- <sup>3</sup> Die Anzahl Vollgeschosse ist nicht beschränkt. Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, Art. 15 BauO kommt nicht zur Anwendung.
- <sup>4</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs sind in Voll und Dachgeschossen insgesamt maximal 31'000 m<sup>2</sup> aGF (anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBC) zulässig.

### **Art. 6 Bauweise**

- <sup>1</sup> Pro Baubereich ist nur ein Gebäude zulässig.
- <sup>2</sup> Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind die einzelnen Gebäude in Bezug auf den architektonischen Ausdruck und die Gliederung gemäss Abs. 3 sorgfältig aufeinander abzustimmen, einheitlich zu gestalten und zu materialisieren.
- <sup>3</sup> Die Gebäude sind horizontal bspw. mittels Materialisierung oder Farbgebung optisch in zwei Teile zu gliedern.

- <sup>4</sup> Die Gebäude sind seitlich so zu gliedern, dass Plätze und Höfe im Sinne von Art. 11 und Art. 12 definiert und gefasst werden.
- <sup>5</sup> An den im Situationsplan mit Fassade am Platz bezeichneten Lagen ist die jeweilige Fassade an der bezeichneten Mantellinie auszurichten, aber nicht zwingend auf diese zu stellen. Abweichungen bis zu  $\pm 10^\circ$  sind zulässig.

#### **Art. 7 Unterirdische Gebäude**

- <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche mit Mantellinien sowie in dem im Situationsplan bezeichneten Baubereich für unterirdische Gebäude zulässig.
- <sup>2</sup> Unterirdische Anlagen zur Energiegewinnung, Versickerung von Regenwasser sowie Zugänge zu Schutzräumen und dergleichen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

#### **Art. 8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

- <sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, unter Voraussetzung der Gewährleistung der Vorgaben gemäss Art. 23 dieser Vorschriften.
- <sup>2</sup> Die Regelungen zu den Abgrabungen gemäss Art. 34 BauO findet während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans keine Anwendung.
- <sup>3</sup> Geländemodellierungen zwecks Hochwasserschutz und Ableitung von Oberflächenabfluss sind im technisch notwendigen Ausmass zulässig.

### **C Freiraum**

#### **Art. 9 Grundsatz**

- <sup>1</sup> Der gesamte Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe, naturnahe Gestaltungs-, Aufenthalts- und ökologische Qualität mit einer hohen Biodiversität erreicht wird.
- <sup>2</sup> Der Freiraum ist in die im Situationsplan bezeichneten Freiraumelemente Vorzone Uitikonstrasse, Plätze und Höfe zu gliedern.
- <sup>3</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist ein übergeordnetes Freiraumkonzept über den gesamten Geltungsbereich einzureichen, mit dem der Zusammenhang und die Gliederung dieser Freiraumelemente aufgezeigt wird.
- <sup>4</sup> Mit jedem Baugesuch ist unter Berücksichtigung des Freiraumkonzeptes ein Umgebungsplan mit differenzierten Aussagen zu Gliederung und Ausgestaltung der Freiräume, zu Bepflanzung, ökologischen Qualitäten und Retentionsflächen einzureichen.

- <sup>5</sup> Abgrenzungen gemeinschaftlich genutzter Flächen wie bspw. Gemeinschaftsgärten mittels Zäune und dergleichen sind zulässig.
- <sup>6</sup> Aussenräume von einzelnen Wohneinheiten dürfen mit pflanzlichen Elementen wie Hecken bis zu einer Höhe von 1.50 m, Sträuchern, Gräsern und dergleichen abgegrenzt werden. Abgrenzungen und Abschirmungen solcher Aussenräumen mit Mauern, Zäunen und dergleichen sind nicht zulässig.

#### **Art. 10 Vorzone Uitikonerstrasse**

- <sup>1</sup> Mit der Vorzone Uitikonerstrasse ist räumlich und gestalterisch ein Übergang zwischen Siedlungsfreiraum und öffentlichem Strassenraum zu schaffen. Sie ist bestmöglich mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Uitikonerstrasse, der Gemeinde sowie der neuen öffentlichen Bahnhofplatzgestaltung abzustimmen.
- <sup>2</sup> Sie dient der Erschliessung ab der Uitikonerstrasse und der Anordnung von Parkierungs- und Entsorgungsanlagen. Die Möblierung im Zusammenhang mit EG-Nutzungen wie bspw. Bestuhlung, Sonnenschirme und dergleichen ist zulässig.
- <sup>3</sup> Die Vorzone Uitikonerstrasse ist angemessen zu begrünen und möglichst unversiegelt zu gestalten.

#### **Art. 11 Plätze**

- <sup>1</sup> Über die im Situationsplan bezeichneten Plätze erfolgt der Hauptzugang zu den Gebäuden.
- <sup>2</sup> Sie sind mehrheitlich befestigt auszuführen.

#### **Art. 12 Höfe**

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Höfe sind die zentralen Elemente im Freiraum.
- <sup>2</sup> Sie sind gemeinschaftlicher Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsort und weisen jeweils einen unterschiedlichen Charakter auf. Sie sind entsprechend zu gestalten und auszustatten.
- <sup>3</sup> Sie sind angemessen zu begrünen und möglichst unversiegelt zu gestalten.

#### **Art. 13 Begrünung und Bepflanzung, Versiegelung**

- <sup>1</sup> Sämtliche Begrünung und Bepflanzung hat standortgerecht, mit einer grossen Strukturvielfalt und grossmehrheitlich einheimischen Arten zu erfolgen.
- <sup>2</sup> An den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind mittel- und grosskronige, alterungsfähige Bäume zu pflanzen, nach Möglichkeit zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.
- <sup>3</sup> Der Anteil versiegelter Freiflächen darf maximal 15 % des Geltungsbereichs betragen.

#### **Art. 14 Überdeckung unterbauter Flächen**

- <sup>1</sup> Im Bereich mittel- und grosskroniger Bäume hat die Überdeckung unterbauter Flächen mindestens 1.50 m zu betragen.
- <sup>2</sup> Für kleinere Bepflanzungen und Begrünungen ist eine genügend starke Überdeckung zu gewährleisten.

### **D Erschliessung und Parkierung**

#### **Art. 15 Öffentliche Wegverbindung**

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichnete öffentliche Wegverbindung (heute Sportweg) dient der direkten Querverbindung zwischen der Uitikoner- und der Weihermattstrasse.
- <sup>2</sup> Mit oberirdischen Gebäuden ist gegenüber der öffentlichen Wegverbindung ein Abstand von 3.5 m einzuhalten.
- <sup>3</sup> Es sind eine stufenlose, für Kinderwagen, Velos und zu Bewirtschaftungszwecken befahrbare Wegverbindung und ein Anschluss an das übergeordnete Infrastrukturnetz zu gewährleisten.
- <sup>4</sup> Eine klare Wegführung und die gestalterische Trennung bspw. mittels Materialisierung, Bepflanzung etc. vom übrigen Freiraum sind sicherzustellen.
- <sup>5</sup> Die Projektierung der Wegverbindung hat gemeinsam und koordiniert mit der Gemeinde Urdorf zu erfolgen.

#### **Art. 16 Siedlungsinternes Wegenetz**

Mindestens an den im Situationsplan als ungefähre Lage gekennzeichneten Orten ist mit siedlungsinternen Durchwegungen anzuknüpfen.

#### **Art. 17 Zu- und Wegfahrt**

- <sup>1</sup> Die Erschliessung unterirdischer Parkieranlagen hat von der Weihermattstrasse her zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Es sind insgesamt maximal fünf Öffnungen für Zu- und Wegfahrten zulässig.

#### **Art. 18 Anordnung Fahrzeugabstellplätze**

- <sup>1</sup> Mindestens die nicht für Besuchende und Kundschaft vorgesehenen Fahrzeugabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- <sup>2</sup> Fahrzeugabstellplätze für Besuchende und Kundschaft können oberirdisch in der Vorzone Uitikonerstrasse angeordnet werden.

## Art. 19 Anzahl Fahrzeugabstellplätze

- <sup>1</sup> Für den Geltungsbereich berechnet sich die Anzahl Fahrzeugabstellplätze pro Nutzung wie folgt:
  - a. Fahrzeugabstellplätze für Wohnnutzung
    - Bewohnende 0.55 – 1.25 Abstellplätze/ Wohnung
    - Besuchende 1 Abstellplatz / 6 – 10 Wohnungen
  - b. Fahrzeugabstellplätze für Gewerbenutzungen
    - Beschäftigte 0.3 – 0.45 Abstellplätze / 80 m<sup>2</sup> mGF<sup>1</sup>
    - Kundschaft 0.4 – 0.6 Abstellplätze / 100 m<sup>2</sup> mGF
  - c. Fahrzeugabstellplätze für Aus- und Weiterbildungszwecke
    - Personal 0.4 – 0.6 Abstellplätze / Klassenzimmer
    - Besuchende 0.2 Abstellplätze / Klassenzimmer
- <sup>2</sup> Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.
- <sup>3</sup> Für autoarme Nutzungen kann von den Vorgaben gemäss Abs. 1 gestützt auf ein Mobilitätskonzept abgewichen werden.
- <sup>4</sup> Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, welche Massnahmen ergriffen werden, damit die reduzierte Anzahl Fahrzeugabstellplätze dauerhaft ausreicht und keine Missstände auftreten.

## Art. 20 Veloabstellplätze

- <sup>1</sup> Für den Geltungsbereich berechnet sich die Mindestanzahl Veloabstellplätze pro Nutzung wie folgt:
  - a. Veloabstellplätze für Wohnnutzung
    - 1 Abstellplatz pro ganzes Zimmer
  - b. Veloabstellplätze für Gewerbenutzungen
    - Beschäftigte 1 Veloabstellplatz / 600 m<sup>2</sup> mGF<sup>2</sup>.
    - Kundschaft 1 Veloabstellplatz / 1'000 m<sup>2</sup> mGF.
  - c. Veloabstellplätze für Aus- und Weiterbildungszwecke
    - 1 Veloabstellplatz / Lehrkraft
- <sup>2</sup> Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.
- <sup>3</sup> Mindestens 65 % der Abstellplätze sind gut zugänglich im Gebäudeinnern anzuordnen.
- <sup>4</sup> Mindestens 25 % der Abstellplätze sind innerhalb der Vorzone Uitikonerstrasse gedeckt, gut erreichbar und eingangsnah anzuordnen.

---

<sup>1</sup> massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitäräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitäräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

#### **Art. 21 Abstellplätze für Motorräder**

Unterirdisch ist in Parkieranlagen eine ausreichende Anzahl Abstellplätze für Motorräder vorzusehen.

#### **Art. 22 Flächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte**

Mit jedem Baugesuch sind ausreichend und gut zugängliche Flächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte, Veloanhänger und dergleichen nachzuweisen.

### **E Einordnung und Gestaltung**

#### **Art. 23 Bauten und Anlagen**

Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaften, Abgrabungen und Aufschüttungen. Die Anforderungen müssen jederzeit erfüllt werden.

#### **Art. 24 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis höchstens 5° zulässig.
- <sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten sind pro Gebäude auf das technisch notwendige Minimum zu reduzieren und soweit wie möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig zusammenzufassen. Sie sind von der Fassade mindestens um ihre eigene Höhe zurückzusetzen.
- <sup>3</sup> In allen Baubereichen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich der Flachdächer von Hauptgebäuden als Retentionsvolumen zu nutzen und ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig ist.

### **F Umwelt**

#### **Art. 25 Energiestandard**

Bei der Konzipierung der Gebäude und der Energieversorgung im Geltungsbereich sind mindestens die Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040 vom 1. Mai 2017) einzuhalten oder ist ein gleichwertiger Standard zu erfüllen.

## **Art. 26 Versickerung und Grundstücksentwässerung**

- <sup>1</sup> Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und aus wirtschaftlicher Sicht verhältnismässig ist, in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.
- <sup>2</sup> Nicht verschmutztes Abwasser, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann oder darf, ist nach Massgabe der einschlägigen Vorschriften abzuleiten.

## **Art. 27 Entsorgungsanlagen**

- <sup>1</sup> Für die im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die notwendigen Entsorgungsanlagen vorzusehen.
- <sup>2</sup> Entsorgungsanlagen sind in der Vorzone Uitikonerstrasse sowie entlang der Weihermattstrasse jeweils mit einer Zu- / Wegfahrt zusammengefasst zulässig.

# **G Schlussbestimmungen**

## **Art. 28 Etappierung**

- <sup>1</sup> Die Erneuerung der beiden heutigen Siedlungen in Etappen ist zulässig.
- <sup>2</sup> Mit jedem Baugesuch ist aufzuzeigen, dass die Einhaltung von Art. 13 Abs. 3 mit den nachfolgenden Etappen möglich ist.
- <sup>3</sup> Die öffentliche Durchwegung (heute Sportweg) zwischen Uitikoner- und Weihermattstrasse ist jederzeit sicherzustellen.
- <sup>4</sup> Bauten und Anlagen, welche aufgrund der Etappierung nur provisorisch erstellt werden können und zwingend erforderlich sind, dürfen unter Einhaltung von Art. 23 ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

## **Art. 29 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.