

Auszug aus dem Protokoll

17. Sitzung des Gemeinderates vom 16. Oktober 2023

- 149 06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.00.03.01 **Raumplanung, Bau und Verkehr, Raumplanung, Nutzungs-**
planung, Ortsplanung
Privater Gestaltungsplan "Weihermatt": Freigabe für die
öffentliche Auflage, kantonale Vorprüfung und Anhörung
im Sinne von § 7 PBG

Ausgangslage:

Im südlichen Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Urdorf liegt die Ende der 1960er-Jahre erstellte Wohnsiedlung Weihermatt. Eigentümerinnen der bebauten Grundstücke sind die beiden Genossenschaften GEWOBAG (Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft) und wsgz (Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich). Durchquert wird die Siedlung vom öffentlichen Sportweg (Eigentum der Gemeinde Urdorf). Die beiden Genossenschaften beabsichtigen in einer gemeinsamen Entwicklung zeitgemässe und finanziell tragbare Wohnungen mit einem hohen qualitativen Standard zu erstellen. Es soll eine Wohnüberbauung für ein breites und durchmisches Zielpublikum entstehen. Ein zentrales Element sind attraktive Freiräume mit einer hohen Aufenthalts- und ökologischen Qualität. Der Fortbestand des bereits heute vorhandenen Kindergartens ist Teil des Erneuerungskonzeptes. Im Sinne der umfassenden Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte und unter Beizug entsprechender Fachpersonen haben sich die Grundeigentümerinnen dafür entschieden, die Wohnsiedlung in sozial verträglichen Etappen zu ersetzen.

Der vorliegende private Gestaltungsplan Weihermatt (nachfolgend Gestaltungsplan) stellt, neben Zustandsanalyse und Konkurrenzverfahren, einen von mehreren Planungsschritten dar, welche im Rahmen der Siedlungserneuerung vorgenommen wurden. Der Geltungsbereich umfasst sechs Grundstücke, welche sich im Eigentum der GEWOBAG und der wsgz befinden, sowie den öffentlichen Sportweg im Eigentum der Gemeinde. Die Gesamtfläche beträgt rund 31'100 m².

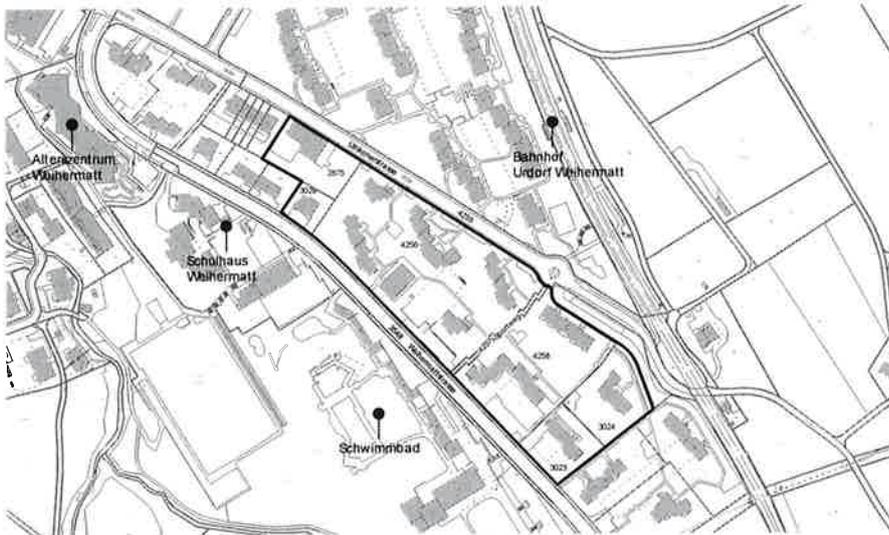


Abbildung aus Erläuterungsbericht nach 47 RPV, Seite 7

Vorgängig zur Erarbeitung des Gestaltungsplans haben die GEWO BAG und die wsgz einen einstufigen Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt (2022). Die Gemeinde war eng eingebunden. Acht Planungsteams bestehend aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur haben teilgenommen. Ziel des Verfahrens war es, einen geeigneten Projektvorschlag und ein Planungsteam zu erhalten, mit dem die Entwicklungsabsichten der Eigentümerinnen umgesetzt werden können. Ein zentrales Element war das Aufzeigen einer Etappierung, mit der ein sozialverträgliches Vorgehen hinsichtlich der Mieterschaft vor Ort ermöglicht werden kann. Die Beurteilung der eingereichten Projektvorschläge erfolgte durch ein interdisziplinäres Beurteilungsgremium bestehend aus mehreren Fachpersonen, Vertreter der GEWO BAG und wsgz sowie der Gemeinde Urdorf. Der Projektvorschlag von Duplex Architekten AG mit Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH wurde einstimmig zu Weiterbearbeitung empfohlen. In einer Überarbeitungsphase wurde das Siegerprojekt zum Richtprojekt als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan weiterbearbeitet. Die Unterlagen des Richtprojektes geben Auskunft über Aspekte wie Wohnungsmix und -anzahl, Umsetzungsetappen, Aussenräume usw.

Erwägungen:

Instrument Gestaltungsplan

In Gestaltungsplänen werden gemäss § 83 PBG für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen. Der Gestaltungsplan hat

auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind. Er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (in Urdorf: Gemeindeversammlung). Genehmigt werden Gestaltungspläne auf Gesuch hin von der zuständigen kantonalen Baudirektion.

Privater Gestaltungsplan «Weihermatt»

Der private Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Situationsplan 1:500 (datiert 27. Juni 2023)
- Vorschriften (datiert 27. Juni 2023)
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (datiert 27. Juni 2023)

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Ortsteil von Urdorf, in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn Bahnhof Urdorf-Weihermatt. In direkter Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich mehrheitlich Wohnsiedlungen. Südwestlich angrenzend, gegenüberliegend der Weihermattstrasse, befinden sich zahlreiche öffentliche Bauten und Anlagen wie die Schule Weihermatt, das Alterszentrum Weihermatt, die reformierte Kirche sowie die Freizeit- und Sportanlagen von Urdorf mit einem Freibad, einer Eishalle, einer Curlinghalle, Tennisanlagen und einem Sportplatz. Die nordöstlich verlaufende Gleisanlage bildet den Abschluss des Siedlungsgebietes und trennt die zahlreichen Wohnsiedlungen vom Landwirtschaftsgebiet. Begrenzt wird der Geltungsbereich nordöstlich durch die Utikonerstrasse, südwestlich durch die Weihermattstrasse sowie nordwestlich und südöstlich durch die Parzellengrenzen.

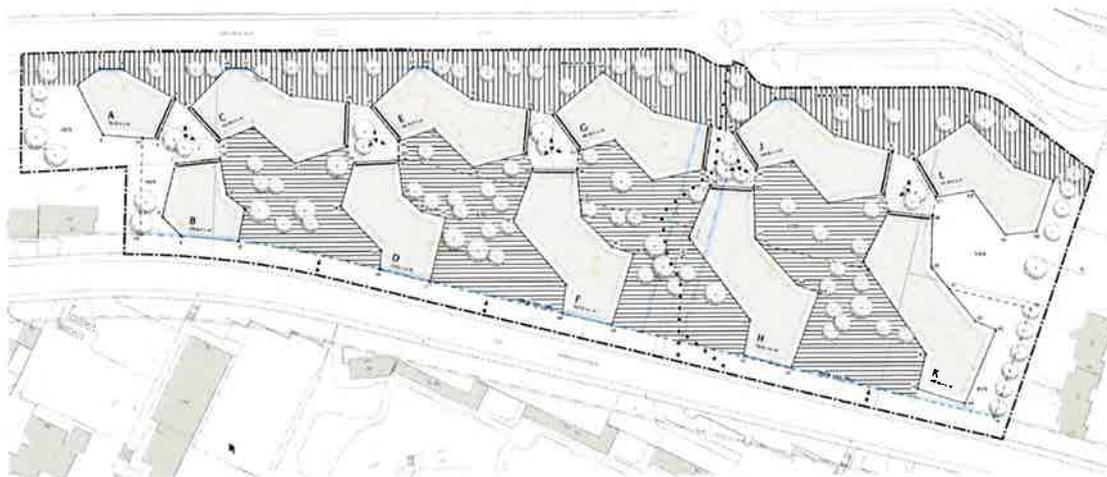


Abbildung: Situationsplan, privater Gestaltungsplan

Der Geltungsbereich ist mehrheitlich mit 3- bis 5-geschossigen Wohnbauten aus den 60er-Jahren überbaut, welche als einheitliche Siedlung erstellt wurden. Teil der Siedlung ist ein Doppelkindergarten (Kat.-Nr. 4256). Auf der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 3029 befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus, an der Uitikonerstrasse steht ein ehemaliger Reitstall (Kat.-Nr. 2875). Der Geltungsbereich wird vom öffentlichen Sportweg durchquert, der eine direkte Verbindung zwischen der Weihermatt- und der Uitikonerstrasse, bzw. dem S-Bahn Bahnhof Urdorf-Weihermatt und der Freizeit- und Sportanlagen herstellt.

Öffentliche Auflage / Anhörung / Vorprüfung

Die materielle Detailprüfung durch die Gemeinde hat zwischen Ende Juni und Ende August 2023 stattgefunden. Das Prüfungsergebnis wurde entsprechend in die Vorlage eingearbeitet und berücksichtigt. Der vorliegende private Gestaltungsplan kann für die öffentliche Auflage und die Anhörung der massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie für die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) freigegeben werden. Die öffentliche Auflage dauert 60 Tage, die kantonale Vorprüfung in der Regel ebenso lange.

Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Nach Ablauf der Anhörung werden allfällige Einwendungen geprüft und beurteilt.

Ausblick

Nach Abschluss der materiellen Detailprüfung, öffentlichen Auflage und Vorliegen des kantonalen Vorprüfungsberichtes richtet sich das weitere Vorgehen nach folgenden Bearbeitungsschritten:

1. Bereinigung des Gestaltungsplanes aufgrund möglicher Einwendungen und möglicher Empfehlungen aus der Vorprüfung resp. der öffentlichen Auflage/Anhörung
2. Ausarbeitung des Einwendungsberichtes (sofern notwendig)
3. Verabschiedung der Gestaltungsplanvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung vom 27. November 2024 zwecks Einholen der Zustimmung
4. Behandlung an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2024 (Gemeindeversammlungsbeschluss)
5. Einholen der Rechtskraftbescheinigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses
6. Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich (Gesuch um Genehmigung)

Der Gemeinderat Urdorf beschliesst:

1. Der private Gestaltungsplan «Weihermatt» vom 27. Juni 2023 wird zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Abteilungsleiterin Planung wird mit der Koordination und administrativen Begleitung beauftragt, insbesondere mit folgenden Schritten:
 - a. Amtliche Publikation per 19. Oktober 2023 (Limmattaler Zeitung / Amtsblatt Kanton Zürich)
 - b. Öffentliche Auflage ab 19. Oktober 2023
 - c. Gesuch um kantonale Vorprüfung ab dem 19. Oktober 2023
 - d. Übermittlung an relevante nach- und nebengeordnete Planungsträger in geeigneter Form

Mitteilungen an:

- GEWOBAG, Langgrütstrasse 140, 8047 Zürich
- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich, Dörflistrasse 50, 8050 Zürich
- Planwerkstadt AG, Simon Ammon, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
- Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Raumplanung, Aude Ratia-Brasier, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, unter Beilage der Gestaltungsplanunterlagen
- Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL), Sekretariat, c/o Ventus Projekte GmbH, Nora Fritschi, Bertastrasse 35, 8003 Zürich
- Die Städte und Gemeinden Birmensdorf, Dietikon, Schlieren und Uitikon
- Gemeindepräsidentin
- Bauvorstand
- Gemeindeschreiber
- Bereichsleiterin Planung, Bau und Werke
- Abteilungsleiterin Planung
- Planungsabteilung

2021-1320

Gemeinderat Urdorf

Gemeindepräsidentin



Sandra Rottensteiner

Gemeindeschreiber



Patrick Müller

Versandt am: 20. OKT. 2023