Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. KS-0051 / 25

vom 4. Juni 2025

Referenz-Nr.: KS ARE 25-0051

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.zh.ch/are

Privater Gestaltungsplan «Weihermatt» – Genehmigung

Gemeinde **Urdorf**

Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 13. September 2024
- Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 13. September 2024
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13. September 2024

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Urdorf stimmte mit Beschluss vom 27. November 2024 dem privaten Gestaltungsplan «Weihermatt» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 13. Januar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Weihermatt» entspricht den Zielen und Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente, insbesondere der nutzungsbezogenen Verdichtung an sehr gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen und der Schaffung einer hohen Qualität der Freiräume.

Der Gestaltungsplan «Weihermatt» basiert auf einem Richtprojekt, welches aus einem einstufigen Studienauftrag mit acht Planerteams hervorging. Er schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Ersatz der bestehenden genossenschaftlichen Wohnsiedlung durch ein neues, qualitativ hochwertiges Wohnquartier. Ziel des Gestaltungsplans ist eine dichte, städtebaulich und architektonisch zeitgemässe, ressourcenschonende und sozialverträglich etappierte Siedlung. Die Siedlung Weihermatt soll sich auszeichnen durch differenzierte, hochwertige und naturnahe Freiräume.

Der Gestaltungsplan enthält 11 Baubereiche mit Mantellinien (A bis L). Innerhalb eines Baubereichs ist jeweils nur ein Gebäude zulässig. Die maximal anrechenbare Geschossfläche

beträgt 31'000 m^2. Entlang der Uitikonerstrasse ist eine Vorzone mit Erdgeschossnutzungen vorgesehen, die zur Belebung des halböffentlichen Raums beitragen sollen. Die Hauptadressen der Gebäude liegen an fünf Plätzen, die sich zur Uitikonerstrasse ausrichten und die Anknüpfungspunkte an das interne Wegnetz bilden. Die vier Höfe mit Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungscharakter sind die wesentlichen Freiraumelemente. Die Begrünung und Bepflanzung ist mit standortgerechten, grossmehrheitlich einheimischen Arten sowie mittel- bis grosskronigen Bäumen vorgesehen. Der Anteil der versiegelten Fläche ist auf maximal 15% begrenzt. Die Erschliessung der unterirdischen Parkierung erfolgt via Weihermattstrasse über maximal drei Zufahrten. Die öffentliche Durchwegung zwischen der S-Bahn-Station Urdorf Weihermatt und den Sport- und Freizeitanlagen Weihermatt durch das Areal ist im Gestaltungsplan gesichert.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung 18. Januar 2024 gestellten Auflagen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

D. Rechtsmittel

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenauflage gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Urdorf sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Urdorf zusammen mit der geprüften Planung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan «Weihermatt», welchem die Gemeindeversammlung Urdorf mit Beschluss vom 27. November 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 70.10	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, EN	Fr. 70.10	105 326 / 83100.41.382
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 140.20	105 325 / 83100.41.284
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'050.90	104 103 / 83100.40.200
Total	**Fr. 2'331.30**	

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Urdorf wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung (via KatasterprozesseZH) mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Urdorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8050 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 5. JUNI 2025

Amt für Raumentwicklung
Für den Auszug: