

**GEMEINDEVERSAMMLUNG**

Tel 044 736 51 30

Fax 044 734 38 58

praesidial@urdorf.ch



## **Auszug aus dem Protokoll**

2. Gemeindeversammlung vom 27. November 2024

### **Traktandum 2**

- 4 06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00.03.01 Raumplanung, Bau und Verkehr, Raumplanung, Nutzungs-**  
**planung, Ortsplanung**  
**Privater Gestaltungsplan "Weihermatt"**

Referent: Danilo Follador, Planungsvorstand

## 2 Privater Gestaltungsplan «Weihermatt»

### Die Vorlage in Kürze

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 sowie zusätzliche 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 Kindergar-

tens 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 werden. 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 m<sup>2</sup>.

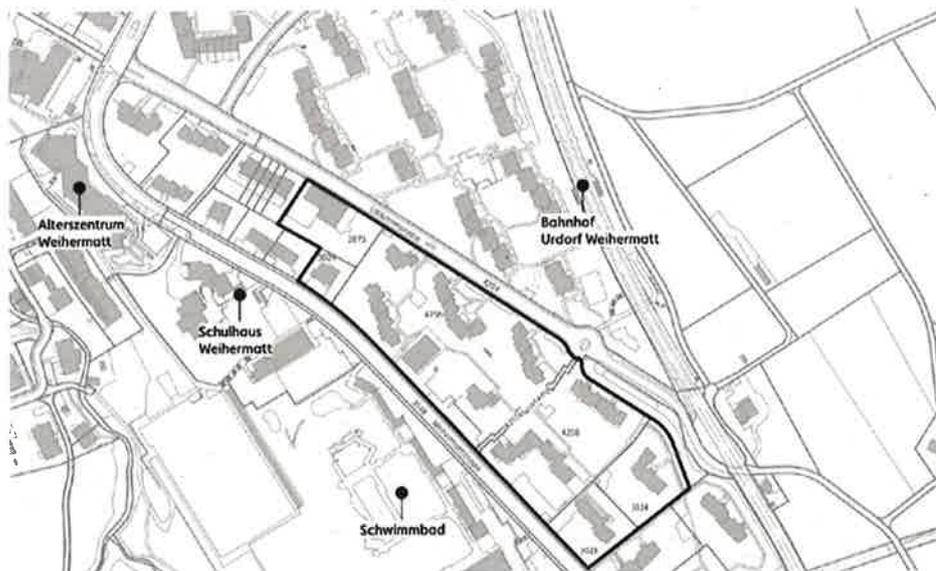


Abbildung aus Erläuterungsbericht, Seite 8, heutige Situation



Vorgängig zur Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans haben die GEWOBAG 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 Mieteierschaft vor Ort ermöglicht werden kann.

Die Beurteilung der eingereichten Projektvorschläge erfolgte durch ein interdisziplinäres Beurteilungsgremium, bestehend aus mehreren Fachper-

sonen, Vertretern der GEWOBAG und wsgz sowie der Gemeinde Urdorf. Der Projektvorschlag von Duplex Architekten AG mit Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH wurde einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. In einer Überarbeitungsphase wurde das Siegerprojekt zum Richtprojekt als Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan weiterbearbeitet. Die Unterlagen des Richtprojektes geben Auskunft über Aspekte wie Wohnungsmix und -anzahl, Umsetzungs-etappen, Aussenräume usw.

Der Gemeinderat Urdorf begrüsst die geplante qualitätsvolle Entwicklung des Areals «Weihermatt» und erachtet die Vorlage des privaten Gestaltungsplanes als sorgfältig ausgearbeitet und bewilligungsfähig.

---

#### Antrag des Gemeinderates

---

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 27. November 2024, den privaten Gestaltungsplan «Weihermatt» festzusetzen und ihn zu ermächtigen, Abänderungen an der Gestaltungsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

Urdorf, 16. September 2024

#### Gemeinderat Urdorf

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Sandra Rottensteiner

Patrick Müller

---

## 2 Privater Gestaltungsplan «Weihermatt»

### Die Vorlage im Detail

#### Allgemeines zum Gestaltungsplan:

Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht ist ein Instrument der kommunalen Nutzungsplanung. Er ist vergleichbar mit einer Bau- und Zonenordnung, ist aber ausgerichtet auf ein konkretes Projekt. Zu unterscheiden sind private und öffentliche Gestaltungspläne. Private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung können jederzeit von privaten Grundeigentümern aufgestellt werden. Überschreiten die Abweichungen des privaten Gestaltungsplanes den zulässigen Rahmen bezüglich einer Arealüberbauung oder der Regelbauweise, ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich. Überdies ist die Genehmigung der Zürcher Baudirektion notwendig.

Der Plan kann, abhängig nach Erfordernis, Auskunft geben über Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie über die Nutzweise der Bauten. Ferner ist mit dem Plan die Erschliessung zu regeln. Zudem können im Gestaltungsplan Angaben über die Umgebungsgestaltung enthalten sein. Bei allen Festlegungen ist zu beachten, dass ein angemessener Spielraum für die eigentliche und konkrete Projektierung erhalten bleibt.

#### Wesentlicher Inhalt des vorliegenden Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan schafft im Sinne der §§ 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. Gesamthaft überzeugt die Siedlungsumgebung durch eine naturnahe Gestaltung, in der Biodiversität und ökologisch wertvolle Bepflanzungen eine hohe Priorität haben. Gleichzeitig bietet der Raum, in eine einheitliche Formensprache verpackt, viel diverse Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden allen Alters und Vorlieben. Die Umgebung gestaltet sich in einer hohen Qualität, die aber trotzdem zurückhaltend und selbstverständlich wirkt.

Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die Erreichung der folgenden Zielsetzungen:

- Ermöglichen einer städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Wohnsiedlung nach einem zeitgemässen Gesamtkonzept.

- Ermöglichen einer sozialverträglichen Etappierung.
- Ermöglichen einer angemessenen und den übergeordneten Entwicklungsabsichten (regionale und kommunale Richtplanung) folgenden baulichen Dichte.
- Schaffen der Voraussetzung für die Realisierung eines Doppelkindergartens, sofern das Bedürfnis vorhanden ist.
- Sichern der öffentlichen Durchwegung (heute Sportweg) zwischen der S-Bahn-Station Urdorf Weihermatt und den Sport- und Freizeitanlagen Weihermatt.
- Sicherstellen einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung.
- Sichern differenzierter, qualitativ hochwertiger, naturnaher Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft und mit einem hohen Standard in Bezug auf Ökologie und Biodiversität.
- Erfüllen eines hohen Nachhaltigkeitsstandards.

Der Gestaltungsplan sichert die notwendigen Baubereiche, legt die Grundmasse (Abstände, Höhen, Geschosse, Volumen) fest und macht Aussagen zur Bauweise (bspw. Erscheinungsbild, architektonischer Ausdruck, Gestaltung). Es sind Grundsätze zum Freiraum definiert und es werden Plätze, Höfe sowie Begrünungs- und Bepflanzungsansätze festgelegt. Weiter macht er Aussagen zur Erschliessung und Parkierung, konkret zu Wegverbindungen, Zu- und Wegfahrten sowie zu Abstellflächen unterschiedlicher Art. Ansätze zur Einordnung und Gestaltung sowie zu umweltrelevanten Themen sind festgelegt. Der Gestaltungsplan erlaubt eine Umsetzung in Etappen. Die Etappierung ist ein zentraler Punkt der Erneuerung der heutigen beiden Siedlungen. Beide Bauherrschaften beabsichtigen, die Etappen so einzuteilen, dass die jetzige Bewohnerschaft innerhalb der Siedlung umziehen kann (siehe Erläuterungsbericht). Dies entspricht einer sozialverträglichen Etappierung.

Das Richtprojekt gibt nähere Auskunft über die Inhalte der Siedlungserneuerung.

**Mehrwertabgabe wird über den städtebaulichen Vertrag geleistet:**

Entstehen bei planungsbedingten Vorteilen sogenannte Mehrwerte, wird eine kommunale Mehrwertabgabe fällig. Die Urdorfer Gemeindeversammlung hat am 19. Juni 2024 der kommunalen Mehrwertabgabe von 20 % zugestimmt. Der Gemeinderat Urdorf möchte die Mehrwertabgaben bei grösseren Gebieten in Form von städtebaulichen Verträgen ausgleichen. Dabei können die betroffenen GrundeigentümerInnen gemeinsam mit der Gemeinde zweckdienliche Sachleistungen anstelle einer monetären Abgabe definieren.

Die Entwicklung der Siedlung «Weihermatt» über den privaten Gestaltungsplan führt gegenüber der Regelbauweise zu einem Planungsmehrwert. Die Mehrwertabgabe von rund Fr. 2 Mio. wird über einen städtebaulichen Vertrag und dadurch über Sachleistungen am Ort der Entwicklung abgegolten. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil der öffentlichen Auflage zur Gemeindeversammlung und integraler Bestandteil des vorliegenden Antrages an die Gemeindeversammlung.

Die Ausgleichsleistungen erfolgen über einen Wert von rund Fr. 2.6 Mio. Darin enthalten sind folgende Leistungen:

- Die Erneuerung und der behinderten- sowie langsamsverkehrsgerechte Ausbau des Sportweges
- Die Erstellung eines Doppel-Kindergartens zur Kosten- anstelle zur Marktmiete
- Der preisgünstige und bezahlbare Wohnraum (Kostenmiete anstatt Marktmiete) sowie die Schaffung von mehr Wohnungen über eine massvolle Verdichtung
- Attraktive Aussen- und Freiräume mit einer hohen Aufenthalts- und ökologischen Qualität
- Die sozialverträgliche Umsetzung durch die behutsame Etappierung
- Planungsleistungen aus dem Planungsverfahren. Die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen. Somit sind sämtliche mit dem vorgängig zur Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgten einstufigen Studienauftrag (Architektur-Wettbe-

werb) sowie die Leistungen, welche zur Planungsmehrwertermittlung notwendig waren, abzugsfähig.

Daraus resultiert eine höhere Mehrwertabgabe in Form von Sachleistungen, als dies notwendig wäre. Die Pflicht zur Mehrwertabgabe ist in der Folge vollumfänglich und über das Notwendige hinaus erfüllt.

Der städtebauliche Vertrag in Entwurfsform liegt der Gestaltungsplanvorlage bei und ist integraler Bestandteil. Darin sind die Kosten tabellarisch und im Detail aufgeführt. Der städtebauliche Vertrag wird zwischen den Parteien unterzeichnet, sobald die Gestaltungsplanvorlage rechtskräftig vorliegt. Die Rechtskraft wird zum gegebenen Zeitpunkt amtlich publiziert.

**Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung:**

An der Sitzung vom 16. Oktober 2023 verabschiedete der Gemeinderat die Vorlage des privaten Gestaltungsplans «Weihermatt» zur öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung. Folglich wurde der Entwurf vom 19. Oktober 2023 bis 18. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Während der 60 Tage dauernden Frist war jedermann berechtigt, sich zu den Planinhalten zu äussern und Einwendungen an den Gemeinderat zu richten. Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen der Zürcher Baudirektion zur Vorprüfung zugestellt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen und Anträge sowie der Umgang mit diesen werden im Erläuterungsbericht (Kapitel 6 Gestaltungsplanverfahren, Unterkapitel 6.3 öffentliche Auflage) in gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben.

Im Rahmen der Vorprüfung nahm die Baudirektion mit Schreiben vom 18. Januar 2024 grundsätzlich zustimmend Stellung, wobei einzelne Formulierungen- und Präzisierungsempfehlungen für den Gestaltungsplan unterbreitet wurden. Nach der Überarbeitung einzelner Passagen des Gestaltungsplanes kann dieser der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Bei einer Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan kann das Areal «Weihermatt» zeitnah entwickelt werden.

**Würdigung des Gemeinderates:**

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Weihermatt» eine sorgfältige und zweckmässige planungsrecht-

liche Grundlage für eine qualitativ hochstehende Überbauungslösung für das Areal vorliegt.

Die Entwicklung des Areals «Weihermatt» erhöht die Attraktivität der Gemeinde und schafft qualitativ wertvollen, bezahlbaren und zusätzlichen Wohnraum an sehr guter Lage. Zudem berücksichtigt er Erschliessungs- und Parkierungsvorgaben aus

dem kommunalen Richtplan. Der Freiraum erfährt eine sehr hohe Qualität, zeichnet sich aus durch vielfältige Räume und Materialien und schafft einen Begegnungs- und Aufenthaltsort für unterschiedliche Bedürfnisse. Verschiedene öffentliche Interessen, am Beispiel des Kindergartens und des Sportweges, sind berücksichtigt.



Abbildung aus Richtprojekt, Seite 1, Visualisierung: Stand Studienauftrag

### Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 27. November 2024, den privaten Gestaltungsplan «Weihermatt» festzusetzen und ihn zu ermächtigen, Abänderungen an der Gestaltungsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag geprüft und unterstützt, dass die Mehrwertabgabe über einen städtebaulichen Vertrag geleistet wird.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Vorlage zu genehmigen.

Urdorf, 21. Oktober 2024

### Rechnungsprüfungskommission Urdorf

Präsident



Emanuele Agustoni

Aktuar



Marco Menger

## Diskussion:

### Roland Wahl, Jhrg. 1963

Zusammenfassend und sinngemäss hält der Votant fest:

- Es sei ein wunderbares Projekt und GEWOBAG eine wunderbare Baugenossenschaft.
- Das Projekt würde aber auch etwas kosten. Der Mietzins würde um 50 % steigen. Die Personen, die dort wohnen, seien nicht die reichsten und würden, könnten sie sich mehr leisten - Eigenheim, Attikawohnung -, nicht dort wohnen.
- Könnten sich die heutigen Siedlungs-Bewohner die Wohnungen nicht mehr leisten, drohe im Alter von 60 bis 70 Jahren die Flucht ins Altersheim. Das komme die Gemeinde sehr teuer zu stehen. Auch in Form von Sozialhilfe.
- Er bitte zu bedenken, dass es zwar ein schönes Projekt sei. Wer wolle nicht so wohnen. Aber: Man müsse das auch zahlen. Er selbst habe Ersparnis. Wie lange dieses zur Verfügung stehen, sei offen.

### Thomas Baumgartner, im Namen der SP Urdorf

Zusammenfassend und sinngemäss hält der Votant fest:

- Der Gestaltungsplan sei eine gute Sache. Die Genossenschaften würden attraktive Wohnungen erstellen.
- Das von Roland Wahl angesprochene Problem der steigenden Mieten anerkenne er. Die heutigen Mieten seien tiefer als die zukünftigen. Allenfalls könnte ein heutiges Gebäude, für sehr günstige Mieten, stehen gelassen werden.
- Die SP stimme dem Gestaltungsplan zu.
- Sie habe auch Einwendungen gemacht und konnte demnach in Detailarbeit mitgestalten. Diese Tiefe wünsche er sich auch bezüglich Budget.
- Eine Einwendung setze sich mit Veloabstellplätzen auseinander: Diese seien alle in der Tiefgarage vorgesehen gewesen. Das sei v.a. für Kinder nicht tauglich. Die SP habe gefordert, dass in der Nähe der Hauseingänge gedeckte Abstellplätze installiert würden. Dies werde umgesetzt.
- Zudem hätte der ursprüngliche Gestaltungsplan maximal 362 Tiefgaragenplätze vorgesehen. Das sei, zumal die Überbauung neben Bushaltestelle und Bahnhof liege, zu viel. Weiter habe die Gemeinde im kommunalen Richtplan eine Reduktion des MiV vorgesehen und mit so vielen Fahrzeugen wäre der Spitzackerkreisels nochmals belastet worden. Die SP forderte max. 1 Parkplatz pro Wohnung, somit 252 Parkplätze. Die Genossenschaften hätten diese Forderung beraten und akzeptiert.
- Die SP danke für das Entgegenkommen und gratuliert den Genossenschaften zum guten Projekt.
- Der Votant bittet die Stimmberechtigten, dem Gestaltungsplan zuzustimmen.

### **Martin Spieser, im Namen der GLP Urdorf**

Zusammenfassend und sinngemäss hält der Votant fest:

- Die GLP hätte das Projekt angeschaut und sich im Auflageverfahren eingebracht.
- Das Projekt sei sorgfältig und schön gestaltet sowie ein Leuchtturmprojekt für Urdorf. Es würden sehr viele weitere Siedlungen überbaut werden müssen. Die Urdorfer Bürger könnten von diesem Projekt profitieren und lernen, damit nächste Projekte ebenso mit Mehrwert umgesetzt werden könnten.
- Er sei froh, dass das Projekt so gut sei und beantrage die Zustimmung.

### **Beat Indergand, Jhrg. 1953**

Zusammenfassend und sinngemäss hält der Votant fest:

- Er hätte Glück gehabt, 1983 eine Wohnung in der GEWOBAG-Siedlung beziehen zu dürfen und er wohne heute noch dort.
- Er habe in der Siedlungskommission mitgearbeitet und sei seit 2001 Siedlungspräsident und im Vorstand der GEWOBAG vertreten.
- 1963 habe die GEWOBAG eine Baulandofferte aus Urdorf erhalten und damit die Möglichkeit, rund 100 Wohnungen an attraktiver Lage zu bauen. Der Landpreis habe damals Fr. 121.50 pro Quadratmeter betragen. Der Stadtrat von Zürich empfahl den Kauf und unterstütze die Genossenschaft. Natürlich seien die Landpreise seit daher gestiegen.
- Ab 1966 seien die Wohnungen bezogen worden, die Fenster in den 90-Jahren saniert worden sowie 2001 die Küchen und Bäder. Ab 2020 sei intensiv am neuen Projekt gearbeitet worden und im Rahmen einer Analyse hätte sich ergeben, dass eine Sanierung kostenmässig gleichbedeutend mit einem Neubau gewesen wäre. Ein Architekturwettbewerb hätte zum Siegerprojekt geführt, welches Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan sei. Die Genosschafter hätten am 29. September 2022 dem Projekt mit grosser Mehrheit zugestimmt.
- Das Projekt überzeuge mit der etappierten Bauweise und der Erstellung von zeitgemässen, attraktiven und behindertengerechten, aber auch kostenbewussten Wohnungen für alle Generationen. Energie und Biodiversität hätten einen grossen Stellenwert.
- Die beiden Baugenossenschaften würden sich freuen, wenn dem Projekt zugestimmt würde.

### **Jürg Rimann, Jhrg. 1962**

Zusammenfassend und sinngemäss hält der Votant fest:

- Er beschäftige sich mit ökologischem Bauen.
- In der Siedlung hätte es einen Balken. Die warme Luft steige, die kalte Luft sinke.
- Ansonsten sei der Rest gut.
- Gutes Bauen solle man auch umsetzen.

Nach erfolgter Schlussabstimmung wird von Roland Wahl der Antrag für eine nachträgliche Urnenabstimmung gestellt. Gemeindepräsidentin Sandra Rottensteiner führt aus, dass 1/3 der Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung beschliessen kann, dass der Beschluss der Versammlung der nachträglichen Urnenabstimmung unterstellt wird. Für die Berechnung des Drittels massgebend ist, wie viele Stimmberechtigte bei der Schlussabstimmung über das Geschäft anwesend waren. Zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 220 Stimmberechtigte anwesend, das notwendige Quorum betrug 74 Personen.

### **Die Gemeindeversammlung Urdorf beschliesst mit grossem Mehr:**

1. Der private Gestaltungsplan «Weihermatt» wird festgesetzt.
2. Der Gemeinderat ist ermächtigt, Abänderungen an der Gestaltungsplanvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.
3. Mit einer Zustimmung von 1 Stimmberechtigten wird das Quorum für eine nachträgliche Urnenabstimmung nicht erfüllt.

Mitteilungen an:

- GEWOBAG, Langgrütstrasse 140, 8047 Zürich
- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich, Dörflistrasse 50, 8050 Zürich
- Planwerkstadt AG, Simon Ammon, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Raumplanung, Aude Ratia-Brasier, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- Rechnungsprüfungskommission, Präsident
- Gemeindepräsidentin
- Bauvorstand
- Finanzvorstand
- Gemeindeschreiber
- Bereichsleiterin Planung, Bau und Werke
- Bereichsleiter Finanzen
- Planungsabteilung
- Abteilungsleiterin Bau

2021-1320

**Gemeindeversammlung Urdorf**

Gemeindepräsidentin



Sandra Rottensteiner

Gemeindeschreiber



Patrick Müller

Versandt am: - 6. DEZ. 2024