Kanton Zürich, Gemeinde Urdorf

Privater Gestaltungsplan «Weihermatt»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Entwurf für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Zürich, 13. September 2023

Impressum

Auftraggeberinnen
GEWOBAG
Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft
Langgrütstrasse 140, CH-8047 Zürich-Albisrieden
www.gewobag.ch

wsgz
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich
Dörflistrasse 50, CH-8050 Zürich
www.wsgz.ch

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild
Situationsplan Richtprojekt, Duplex Architekten AG mit Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH

Einleitungsbild
Visualisierung Stand Studienauftrag, Duplex Architekten AG mit Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH

Dokument
10423.02_08_230913_Bericht_47_RPV.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5

1.1 Anlass und Zielsetzung 5
1.2 Grundeigentümerinnen 5
1.3 Ersatzneubau 6
1.4 Studienauftrag 6
1.5 Privater Gestaltungsplan 7
1.6 Beilagen 8

2 Ausgangslage 9

2.1 Geltungsbereich und Lage 9
2.2 Eigentumsverhältnisse / Grundbuch 10
2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen 11
2.4 Erschliessung 15
2.5 Umwelt und Energie 16
2.6 Ausgleich planungsbedingter Vorteile 19

3 Richtprojekt 20

3.1 Städtebau und Architektur 20
3.2 Umgebung 25
3.3 Nachhaltigkeit 27

4 Gestaltungsplanvorschriften 28

4.1 Allgemeine Bestimmungen 28
4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften 29
4.3 Freiraum 35
4.4 Erschliessung und Parkierung 39
4.5 Einordnung und Gestaltung 42
4.6 Umwelt 43
4.7 Schlussbestimmungen 44

5 Interessenabwägung 45

5.1 Innenentwicklung 45
5.2 Freiraum, Ökologie und Lokalklima 45
5.3 Mobilität und Umwelt 46
5.4 Nachhaltigkeit 46
5.5 Fazit 47

6 Gestaltungsplanverfahren 48

6.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan 48
6.2 Kantonale Vorprüfung 48
6.3 Öffentliche Auflage 48
6.4 Anhörung 49

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Im südlichen Teil des Siedlungsgebiets 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 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 durchmischtes 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.

Der vorliegende Gestaltungsplan Weihermatt (nachfolgend Gestaltungsplan) stellt, neben Zustandsanalyse und Konkurrenzverfahren, einen von mehreren Planungsschritten dar, welche im Rahmen der Siedlungserneuerung vorgenommen wurden.

1.2 Grundeigentümerinnen

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

Abb. 1
Luftbild mit Geltungsbereich

gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und die Genossenschaftsidee im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Die GEWOBAG 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.

Die wsgz wurde 1944 gegründet. Sie verfügt über insgesamt rund 1'110 Wohnungen in 15 verschiedenen Gemeinden an 30 Standorten, welche zur Kostenmiete vermietet werden. Die Genossenschaft ist seit 1946 im Handelsregister eingetragen. Ziele der wsgz sind das Erstellen und Vermieten von zweckmässigen und freundlichen Wohnbauten. Die wsgz ist politisch und konfessionell neutral, agiert gemeinnützig und ohne Gewinnorientierung.

1.3 Ersatzneubau

Die bestehenden Siedlungen sind allmählich in die Jahre gekommen und es stehen grössere Sanierungen an. Gleich zu Beginn der Planung wurde die Grundsatzfrage «Ersatzneubau oder Sanierung» untersucht. Dazu wurde eine detaillierte Zustandsanalyse durchgeführt und die bestehende Bausubstanz in mehreren Begehungen vor Ort beurteilt. Die Abwägung der einzelnen untersuchten Themen wie Gebäudetechnik, Barrierefreiheit, Erdbebensicherheit, Lebenszykluskosten, ökologische Gesamtbilanz, Wirtschaftlichkeit etc. hat ergeben, dass an diesem Ort der Ersatz der Siedlung aus folgenden Gründen nachhaltiger ist als eine Sanierung:

Bei bereits teilsanierten Bauten (Nasszellen ohne Strangsanierung, Gasheizung) steht ein umfassender Ersatz aller Leitungen und Installationen an. Eine Sanierung, die den heutigen statischen und akustischen Standards entspricht, ist erheblich aufwändiger als eine Neukonzeption. Infolge der Splitlevelstruktur der bestehenden Bauten kann die Rollstuhlgängigkeit kaum verbessert werden. Die ökologische Gesamtbilanzierung hat ergeben, dass mit dem Energiesparpotenzial bei Ersatzneubauten (kombiniert mit dem Verdichtungspotenzial) ein deutlich besseres Resultat erzielt werden kann als mit einer Sanierung. Die Lebenszykluskosten einer Sanierung liegen deutlich über denen eines Ersatzneubaus, womit bei einer Sanierung erhöhte Mietkosten entstünden. Dies entspricht nicht der Absicht der beiden Genossenschaften. Das Areal liegt unmittelbar am Bahnhof Urdorf Weihermatt und ist gemäss übergeordneten Planungsgrundlagen einem Gebiet zugewiesen, in dem eine Verdichtung beabsichtigt wird. Die bestehende statische Struktur lässt kaum zielführende Aufstockungen oder Anbauten von Raumschichten zu, was für die Erreichung der Verdichtungsziele notwendig wäre.

Im Sinne der umfassenden Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte und unter Beizug entsprechender Fachpersonen haben sich die Grundeigentümerinnen dafür entschieden, die beiden heutigen Wohnsiedlungen in sozial verträglichen Etappen zu ersetzen.

1.4 Studienauftrag

Vorgängig zur Erarbeitung des Gestaltungsplans haben die GEWOBAG und die wsgz in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Urdorf einen einstufigen Studienauftrag im Einladungsverfahren durchgeführt (2022). Acht Planungsteams bestehend aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur haben teilgenommen.

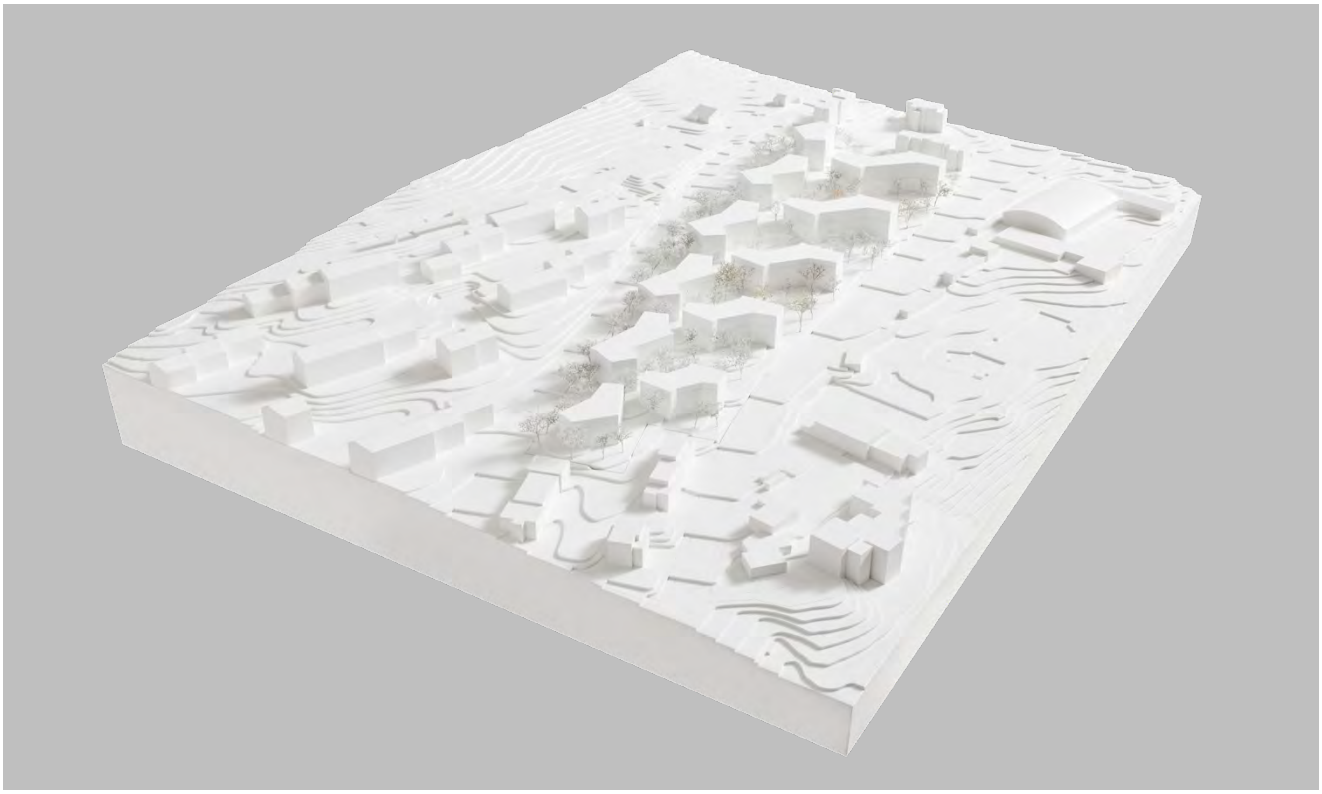


Abb. 2
Modellfoto
Siegerprojekt,
Stand Abgabe
Studienauftrag

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 ermöglich werden kann.

Die Beurteilung der eingereichten Projektvorschläge erfolgte durch ein interdisziplinäres Beurteilungsgremium bestehend aus mehreren Fachpersonen, Vertreter der GEWOBAG und wsgz sowie der Bereichsleiterin Planung, Bau und Werke 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.

1.5 Privater Gestaltungsplan

Der 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, die aus dem Siegerprojekt des Studienauftrags hervorgingen, grundeigentümerverbindlich gesichert. Zu diesem Zweck kann mit dem Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG von Bestimmungen über die Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Gemeinde Urdorf (BauO) sowie von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Das Planungsinstrument bedarf aufgrund der Überschreitung des im betreffenden Gebiet geltenden Rahmens für Arealüberbauungen der Zustimmung der kommunalen Legislative (Gemeindeversammlung) sowie der Bewilligung der Zürcher Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, ARE).

1.6 Beilagen

Dem Gestaltungsplan dienen die folgenden Unterlagen als erläuternde Beilagen:

- Richtprojekt Siedlung Weihermatt Urdorf, von Duplex Architekten AG und Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH, 15. Mai 2023
- Lärmgutachten, Durable Planung und Beratung GmbH, 21. Juni 2023
- Nachhaltigkeitskonzept, Durable Planung und Beratung GmbH, 30. März 2023
- Desktopstudie Geologie, Hydrologie und Altlasten, Friedli Partner AG, 30. März 2023

2 Ausgangslage

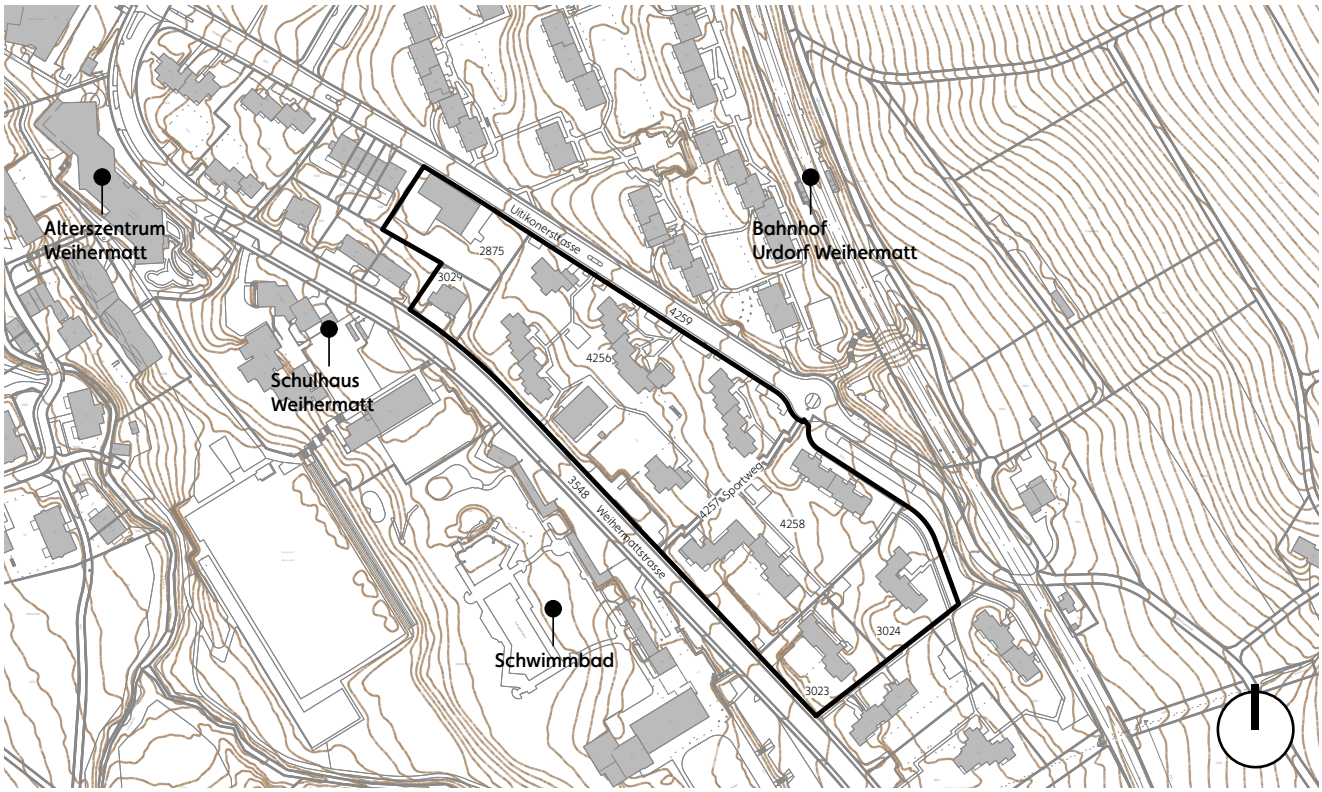
2.1 Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich umfasst sechs Grundstücke, welche sich im Eigentum der GEWOBAG und der wsgz befinden, sowie den öffentliche Sportweg im Eigentum der Gemeinde. Die Gesamtfläche beträgt rund 31'100 m^2.

Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Ortsteil von Urdorf, in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station 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 Kunsteisbahn, einer Curlinghalle sowie Tennisanlagen. Die nordöstlich verlaufende Gleisanlage bildet den Abschluss des Siedlungsgebietes und trennt die zahlreichen Wohnsiedlungen vom Landwirtschaftsgebiet. Begrenzt wird der Geltungsbereich nordöstlich durch die Uitikonerstrasse, südwestlich durch die Weihermattstrasse sowie nordwestlich und südöstlich durch die Parzellengrenzen.

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 (mittlerweile inaktiver) Reitstall (Kat.-Nr. 2875). Der Geltungsbereich wird vom öffentlichen Sportweg durchquert, der eine direkte Verbindung zwischen der Weihermatt- und der Uitikonerstrasse, bzw. der S-Bahn-Station Urdorf-Weihermatt und der Freizeit- und Sportanlagen herstellt.

Abb. 3
Übersichtsplan mit Geltungsbereich

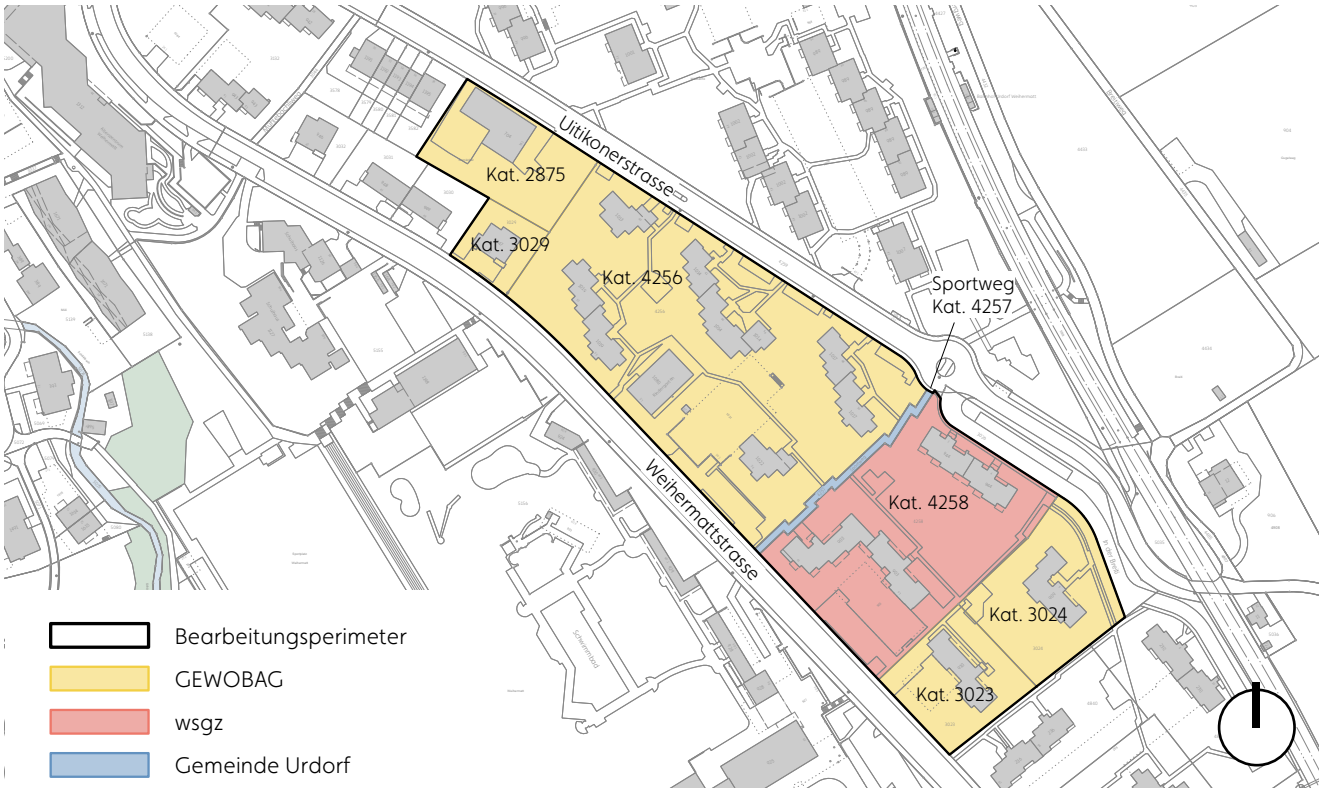


2.2 Eigentumsverhältnisse / Grundbuch

Die Eigentumsverhältnisse (GEWOBAG, wsgz, Gemeinde Urdorf) fragmentieren heute den Geltungsbereich. Um die Verhältnisse im Zusammenhang mit grenzübergreifenden Gebäuden und Freiräumen sowie die Etappierung zu vereinfachen, wird parallel zum Gestaltungsplan ein Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag zwischen den Parteien ausgearbeitet. Die geplante Gebäudestruktur bedingt ohnehin eine Grenzbereinigung und die Verschiebung des Sportwegs. Damit können vereinfachte Eigentumsverhältnisse mit sinnvoll zusammenhängenden Flächen geschaffen werden (Abtausch Kat.-Nr. 4265 mit Kat.-Nrn. 3023 und 3024). Die Grenzbereinigung hat vor der Baueingabe auf den betroffenen Flächen zu erfolgen. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse setzen sich wie folgt zusammen.

Grundeigentümerin	Kat.-Nr.	Fläche
GEWOBAG	2875	2'587 m²
	3023	2'236 m²
	3024	3'123 m²
	3029	938 m²
	4256	14'311 m²
Summe GEWOBAG		**23'195 m²**
wsgz	4258	7'562 m²
Gemeinde Urdorf	4257	345 m²
Total		**31'102 m²**

Abb. 4
Eigentumsplan Bestand



Die Parzellen sind mit diversen Anmerkungen und Dienstbarkeiten belastet und begünstigt. Darunter befinden sich auch solche zugunsten / zulasten der Gemeinde Urdorf, der Stadt Zürich und des Kantons Zürich. Die Dienstbarkeiten werden parallel zum Gestaltungsplanverfahren dahingehend bereinigt, dass sie den baulichen Massnahmen gemäss Gestaltungsplan nicht entgegenstehen.

2.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Raumordnungskonzept Kanton Zürich
Im Raumordnungskonzept des Kantons Zürich ist die Gemeinde Urdorf dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugewiesen. Dieser Handlungsbedarf besteht u.a. darin Potenziale im Umfeld der Bahnhöfe zu aktivieren, städtebauliche Qualitäten und ausreichende Durchgrünung bei Erneuerungen und Verdichtungen von Wohngebieten zu sichern sowie die sozialräumliche Durchmischung zu fördern.

Kantonaler Richtplan
Im kantonalen Richtplan (Festsetzung mit Beschluss des Kantonsrates vom 6. Februar 2023) ist der gesamte Bearbeitungsperimeter als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Die S-Bahnlinie zwischen Altstetten und Zug soll gemäss Eintrag im Richtplan langfristig vollständig auf Doppelspur ausgebaut werden. Davon ist der Bahnhof Urdorf-Weihermatt betroffen, welcher mit diesem Ausbau noch besser erschlossen werden dürfte.

Regionaler Richtplan
Gemäss regionalem Richtplan Limmattal (Festsetzung mit Beschluss der Delegiertenversammlung vom 4. Mai 2022) ist der Geltungsbereich für eine hohe bauliche Dichte geeignet. Für die Dichtestufe «hohe bauliche Dichte» ist eine Nutzungsdichte von 150-300 Einwohner und Arbeitsplätze pro ha vorgesehen. Gemäss dem kantonalen Leitfaden Dichtevorgaben umsetzen (Kanton Zürich, Baudirektion, ARE, 04 2015) entspricht dies einer Ausnutzungsziffer von ungefähr 0.65 - 1.3 (und höher).

Auf der Uitikonerstrasse verläuft eine kantonale Nebenverbindung Veloverkehr für die Alltagsnutzung. Ausserdem ist beim Bahnhof Urdorf-Weihermatt mittelfristig der Ausbau der bestehenden Park + Ride-Anlage geplant (Parkierung, ohne Karteneintrag).

Kommunaler Richtplan
Der Strategieansatz gemäss kommunalem Richtplan (verabschiedet von der Gemeindeversammlung am 30. November 2022) für den Geltungsbereich lautet «Umstrukturieren». Das Gebiet Weihermatt ist dabei den Klassen «Hohe Dichte (150-300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar)» und «Grüner Charakter» zugeordnet. Die offene Siedlungsstruktur ist beizubehalten. Es ist auf hohe Qualität der Frei- und Aussenräume, insbesondere Grünräume, zu achten. Von Bedeutung sind die Schnittstellen zwischen der Siedlung und der S-Bahn-Station Urdorf-Weihermatt im Zusammenhang mit derer Optimierung (Zugänglichkeit, Anbindung Bus, kleiner Park als Ankunftsort mit öffentlich nutzbarem Spielplatz, Einkaufsnutzung bei der Bushaltestelle, Multimodalität, Bike+Ride-Anlage).

Für die Weihermattstrasse ist eine Umgestaltung des Strassenraums und die betriebliche Anpassung mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) vorgesehen. Auch für die Uitikonerstrasse wird unter Einbezug der Busbetriebe und der kantonalen Veloverbindung ein BGK erstellt. Für beide Strassen ist eine Tempo-30-Zone geplant. Beim Sportweg handelt es sich um eine bestehende Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr.

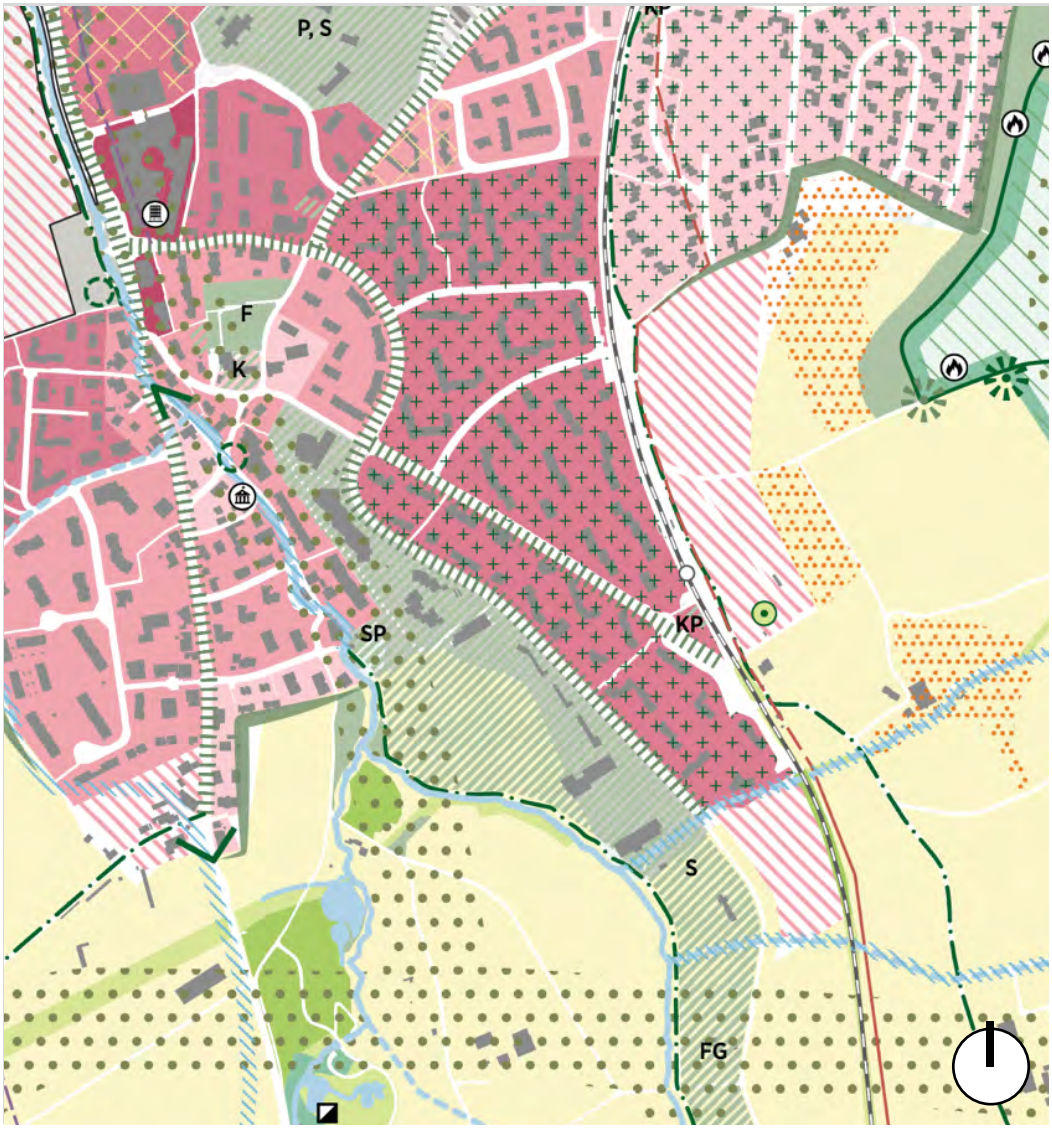


Abb. 5
Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teilplan Siedlung, öffentliche Bauten und Anlagen, Landschaft und Freiraum, Energie (Verabschiedung Gemeindeversammlung 30.11.2022)

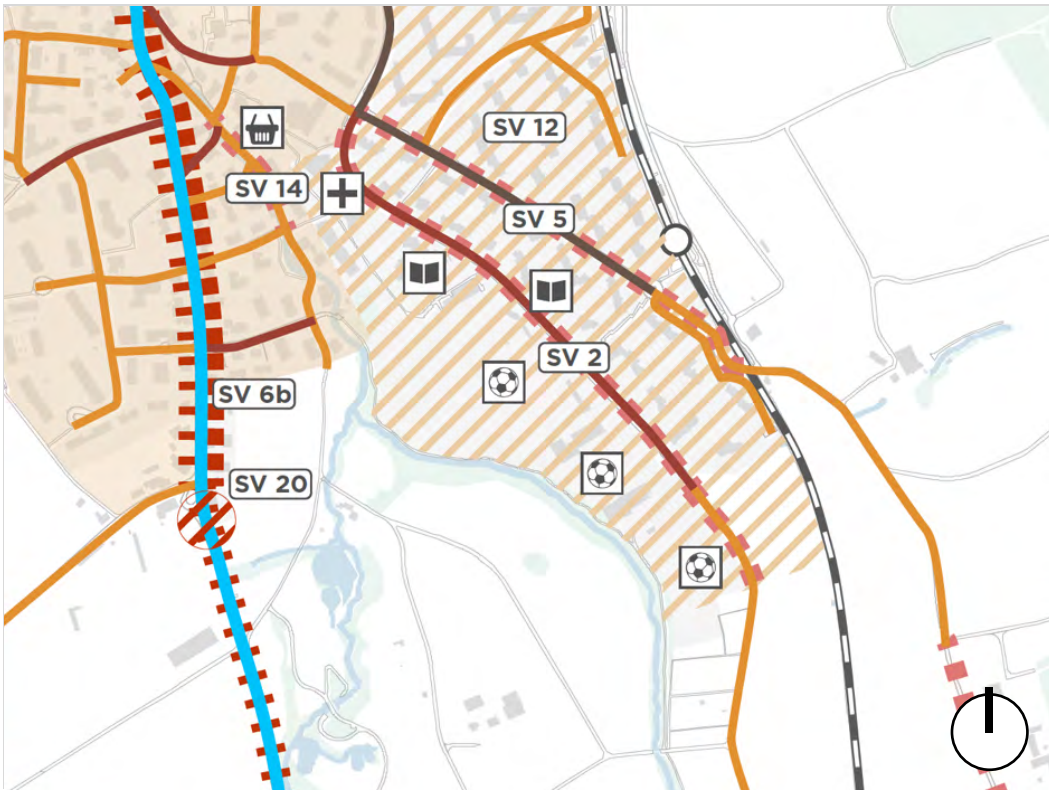


Abb. 6
Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teilplan Strassenverkehr (Verabschiedung Gemeindeversammlung 30.11.2022)

Kommunale Nutzungsplanung

In der Gemeinde Urdorf ist die Bauordnung (BauO) seit dem 11. Juli 2009 in Kraft. Der Zonenplan wurde am 30. Januar 2008 von der Baudirektion genehmigt. Die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft stehende Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich finden in der Gemeinde Urdorf noch keine Anwendung. Es gelten die Baubegriffe gemäss dem PBG in der Fassung bis zum 28. Februar 2017. Die Revision der Nutzungsplanung soll bis spätestens im Sommer 2026 rechtskräftig werden.

Der Geltungsbereich liegt gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan in der Wohnzone W2 / 45%, zulässig sind die Wohnnutzung und nichtstörende Betriebe. Die Arealüberbauung ist zulässig. Die Kindergartennutzung wird den nicht störenden Nutzungen zugeordnet (Liste auf der Homepage des Tiefbauamts Kanton Zürich, Fachstelle Lärmschutz, Stand Mai 2023). Auf eine Vorschrift im vorliegenden Gestaltungsplan wird deshalb verzichtet.
Im Rahmen der Regelbauweise gelten die folgenden Grundmasse:

Ausnützungsziffer	max.	45 %
Vollgeschosse	max.	2
Zusätzlich anrechenbare Dachgeschosse bei Schrägdächern bei Flachdächern	max.	 2 1
Gebäudelänge	max.	45.0 m
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Firsthöhe	max.	5.0 m
Grenzabstand	min.	5.0 m
Strassenabstand für unterirdische Gebäude	min.	3.5 m
Mehrlängenzuschlag ab 15 m Fassadenlänge	der Mehrlänge	1/4 max. 6.0 m

Verkehrsbaulinien

Innerhalb des Geltungsbereichs sind entlang den Strassen und dem Sportweg mehrere kommunale Verkehrsbaulinien in Kraft:

- RRB Nr. 4213 / 1966, Genehmigung 3.11.1966, entlang Sportweg, Uitikonerstrasse, Weihermattstrasse, südöstlich des Sportwegs
- RRB Nr. 4213 / 1966, Genehmigung 3.11.1966, entlang Sportweg und Weihermattstrasse, nordwestlich des Sportwegs
- RRB Nr. 1174 / 1960, Genehmigung 17.3.1960, entlang der Uitikonerstrasse, nordwestlich des Sportwegs

Mit dem Gestaltungsplan wird die Wirkung der Verkehrsbaulinien während der Rechtskraft des Gestaltungsplans suspendiert, vgl. Kapitel 4.1, Geltendes Recht (Art. 3).

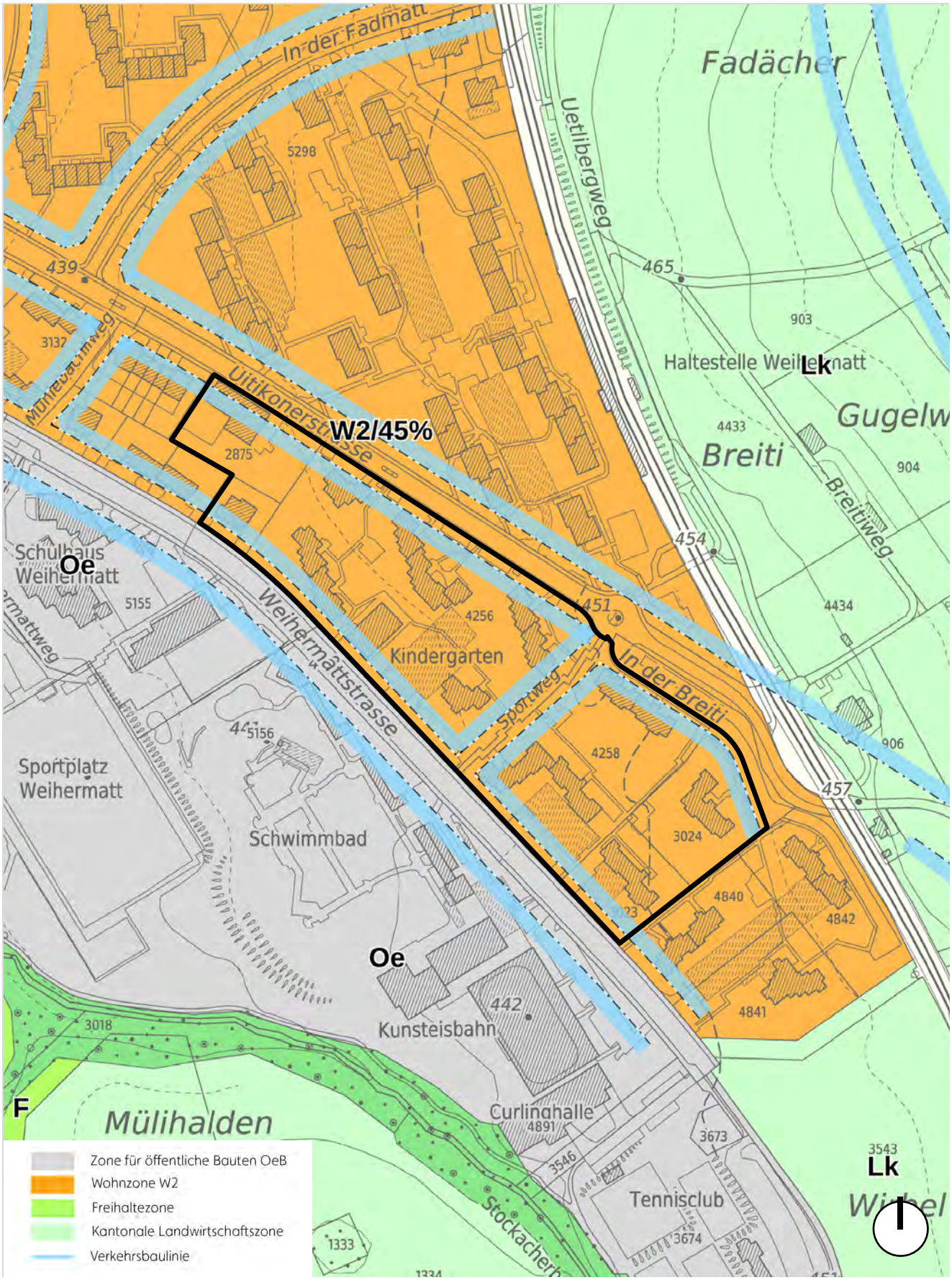


Abb. 7
Ausschnitt Zonenplan, inkl. Verkehrsbaulinien

2.4 Erschliessung

Fuss- und Veloverkehr
Die Siedlung ist gut in das Fuss- und Veloverkehrsnetz eingebunden. Der Sportweg als Verbindung zwischen dem Bahnhof Urdorf-Weihermatt und den Freizeit- und Sportanlagen spielt eine wichtige Rolle. Sowohl die Uitikonerstrasse, die Weihermattstrasse wie auch der Sportweg sind kommunale Hauptverbindungen des Fussverkehrs.

Die Weihermattstrasse und der Sportweg sind kommunale Hauptverbindungen des Veloverkehrs. Auf der Uitikonerstrasse verläuft eine Nebenverbindung der kantonalen Alltagsverbindungen, die von Oberurdorf nach Uitikon führt.

Öffentlicher Verkehr
Das Grundstück liegt gemäss kantonalem GIS-Browser für das Fahrplanjahr 2021/2022 in der ÖV-Güteklassen B. Auf einer Skala von A (sehr gute Erschliessung) bis F (marginale Erschliessung) entspricht dies der zweitbesten Güteklasse.

Der Zugang zum Bahnhof Urdorf-Weihermatt befindet sich unmittelbar am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, am Knotenpunkt Sportweg und Uitikonerstrasse. Die S-Bahn-Station wird von den Linien S5 Richtung Zürich und Zug sowie S14 Richtung Zürich und Affoltern am Albis bedient. Somit gibt es in beide Richtungen pro Stunde vier Verbindungen. Die Busendhaltestelle Bahnhof Urdorf-Weihermatt befindet sich auf der Uitikonerstrasse. Sie wird von der Buslinie 302 bedient, die im 15'-Takt über Schlieren, Unterengstringen und Weiningen nach Geroldswil fährt.

Motorisierter Verkehr
Die bestehende Siedlung wird heute mehrheitlich über die Weihermattstrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt in mehreren Garagen sowie oberirdisch an der Weihermatt- und Uitikonerstrasse. Gegenüber dem Geltungsbereich entlang der Weihermattstrasse ist die öffentliche Parkierung der Freizeit- und Sportanlage angeordnet.

Parkierung
Die Bemessung der Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge berechnet sich in der Gemeinde Urdorf nach Art. 35 BauO. Demnach ist ein Fahrzeugabstellplatz zu realisieren für:
- 80 m^2 Geschossfläche (Wohnen), mind. aber für jede Wohnung,
- Pro 6 Wohnungen für Besuchende,
- 65 m^2 Geschossfläche Büro- und Geschäftsräume.

Auf kantonaler Stufe ist die «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» aus dem Jahr 1997 rechtskräftig. Diese sieht 1 PP/80 m^2 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, wird aber für die Herleitung der künftig notwendigen Abstellplätze auch beigezogen. Demnach ist ein Grenzbedarf von 1 PP/Whg (zzgl. 10 % für Besucher) erforderlich. Urdorf wird dem Gemeindetyp 3 zugeschrieben, der Geltungsbereich weist die ÖV-Güteklasse B auf. Damit ist der Grenzbedarf auf 55 % - 75 % zu reduzieren.

Die Herleitung der mit dem Gestaltungsplan neu geschaffenen Parkierungssituation wird im Kapitel 4.4 erläutert.

Betriebs- und Gestaltungskonzepte
Über die Uitikoner- und die Weihermattstrasse ist jeweils ein Betriebs- und Gestaltungskonzept in Erarbeitung. Das Lichtraumprofil bleibt gleich, es geht um Themen wie bspw. die Reduktion der öffentlichen Parkplätze, die Umgestaltung von Übergängen, die

Behebung von Sicherheitsdefiziten, die Optimierung der Radwegführung, ev. ein angepasstes Temporegime usw. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gestaltungsplans lagen keine weiteren konkreten Inhalte und Entwürfe vor.

2.5 Umwelt und Energie

Lärm

In der Wohnzone W2 / 45% gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Damit sind innerhalb des Geltungsbereichs die Belastungsgrenzwerte der ES II gemäss Anhang 3 Lärmschutz-Verordnung LSV (vom 15. Dezember 1986) massgebend:

- Immissionsgrenzwert Lr Tag 60 dB(A)
- Immissionsgrenzwert Lr Nacht 50 dB(A)

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage, weshalb die strengeren Planungswerte massgebend sind. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte an den umliegenden lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

- Planungswert Lr Tag 55 dB(A)
- Planungswert Lr Nacht 45 dB(A)

Der Gestaltungsplan trifft keine von der BauO bzw. den kantonalen Vorgaben für reine Wohnzonen abweichende Bestimmung zur Empfindlichkeitsstufe. Es gilt unverändert die ES II. Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, mit dem nachgewiesen wird, dass die entsprechenden Grenzwerte an den Gebäuden eingehalten werden. Strassen- und Bahnlärmemissionen unterschreiten die Grenzwerte teilweise deutlich (bis zu 10 dB(A)).

Auf Grundlage des Richtprojekts beurteilt, kann mit Massnahmen an den Ein- und Ausfahrten zu unterirdischen Parkierungsanlagen die Einhaltung der Planungswerte an den umliegenden lärmempfindlichen Räumen gewährleistet werden. Die Stützmauern der Ein- und Ausfahrt zwischen den Baubereichen F und H sind schallabsorbierend auszugestalten (aufgrund der Nähe zu lärmempfindlichen Räumen im Baubereich F). Es wird empfohlen diese Massnahmen für alle Ein- und Ausfahrten vorzusehen. Wird die Anzahl Fahrten pro Ein- / Ausfahrt erhöht (bspw. aufgrund der Reduktion der Anzahl Ein- / Ausfahrten oder Realisierung des zulässigen Maximums der Abstellplätze) sind weitergehende Massnahmen erforderlich. Bei gewissen Ein- / Ausfahrten sind in diesem Fall 50% der Fläche der Stützmauern um die Ein- / Ausfahrt schallabsorbierend auszuführen und es ist eine 1 m hohe umlaufende Brüstung zu realisieren. Alternativ ist aus lärmtechnischer Sicht auch eine geschlossene Rampe mit schallabsorbierenden Wänden und Decke denkbar. Auf eine Vorschrift im Rahmen des Gestaltungsplan wird verzichtet, da die übergeordneten Vorgaben so oder so gelten.

Kommunaler Energieplan

Der kommunale Energieplan von Urdorf (Genehmigung 30. März 2021) gibt das Zielbild einer zukunftsorientierten Wärmeversorgung in der Gemeinde wieder. Der Energieplan zeigt auf, wo welche Energie für die Wärme eingesetzt werden soll. Gemäss Energieplan ist Weihermatt ein Eignungsgebiet für einen thermischen Verbund und demnach der Aufbau eines Wärme- und Kälteverbunds vorgesehen. Das Gebiet befindet sich teilweise in einem potenziellen Nutzungsgebiet für Grundwasserwärme.

Ziel ist die leistungsgebundene Versorgung des Gebietes mit Grundwasserwärme und Abwärme. Stellt sich das Grundwasserwärme-Potenzial als zu gering heraus, soll das Gebiet durch einen Holzverbund versorgt werden. In jedem Fall kann die Abwärme aus der Kunsteisbahn genutzt werden. Zum Potenzial sowie der Machbarkeit einer

Grundwasserwärmenutzung sind gemäss kommunalem Energieplan weiterführende Abklärungen nötig, welche parallel zum Gestaltungsplan beim AWEL laufen (Bericht noch ausstehend).

Ein vorgängig zum Gestaltungsplan erarbeitetes Gutachten der Friedli Partner AG hat ergeben, dass aufgrund der geringen Grundwassermächtigkeit die Nutzung des Grundwassers für Heiz- und Kühlzwecke voraussichtlich möglich ist. Ergibt die Abklärung beim AWEL dass die Nutzung möglich ist, soll das Grundwasser für Heiz- und Kühlzwecke genutzt werden können.

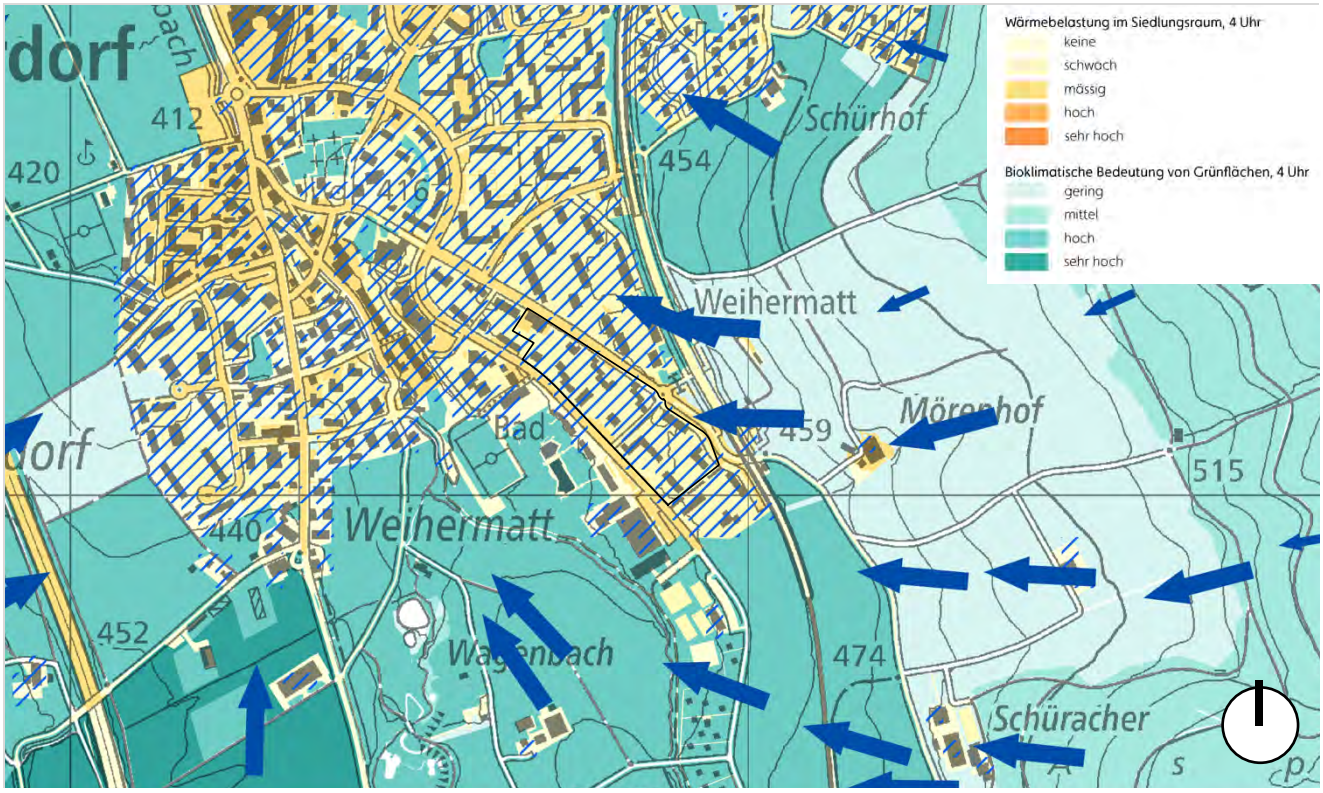
Klimamodell Kanton Zürich

Die kantonalen Planhinweiskarten zeigen eine flächendeckende Bewertung der klimatischen Belastungssituationen (Siedlungsräume) und Entlastungsfunktionen (Grünflächen, bioklimatische Bedeutung) auf. Die Bewertung liegt jeweils für eine Tag- und eine Nachtsituation vor. Der Geltungsbereich weist eine schwache Überwärmung in der Nacht und eine starke Wärmebelastung am Tag mit einer mittleren physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) von etwa 36.5 °C auf. Der Geltungsbereich ist umgeben von Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung in der Nacht und einer geringe Aufenthaltsqualität am Tag (Landwirtschaftsgebiet, Schwimmbad/Sportanlage).

Die Hauptströmungsrichtung der Kaltluft in der Weihermatt ist von Ost nach West, von Berg Richtung Tal. Die kantonale Klimaanalysekarte zeigt die nächtliche Windrichtung und -geschwindigkeit. Trotz der abschirmenden Wirkung der Gebäude wirkt die Kaltluft in das bebaute Siedlungsgebiet hinein (Kaltluftwirkbereich).

Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Bebauung lässt mit der Gebäudestellung eine Luftzirkulation zu. Es werden grosszügige Freiräume gesichert und der Anteil versiegelter Fläche weitestgehend reduziert. Mit dem im Richtprojekt aufgezeigten Konzept und den im Gestaltungsplan gesicherten ökologischen Qualitäten wird ein positiver Effekt auf das Lokalklima erreicht.

Abb. 8
Ausschnitt Klimamodell (Planhinweiskarte) mit Hauptströmungsrichtung der Kaltluft und Kaltluftwirkbereich, GIS-Browser



Naturgefahren

Die kantonale Naturgefahrenkarte befindet sich zurzeit in Revision. In der aktuellen im kantonalen GIS-Browser abrufbaren Stand wird auf eine geringe Gefährdung durch Hochwasser südöstlich des Sportwegs hingewiesen. Der Rest des Geltungsbereichs weist keine Gefährdung auf. In diesem Hinweisbereich sind Gebäudeschutzmassnahmen in der Regel freiwillig. Allfällige Schutzmassnahmen sind im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen. Die revidierte Naturgefahrenkarte ist nach Inkrafttreten erneut zu konsultieren.

Oberflächenabfluss

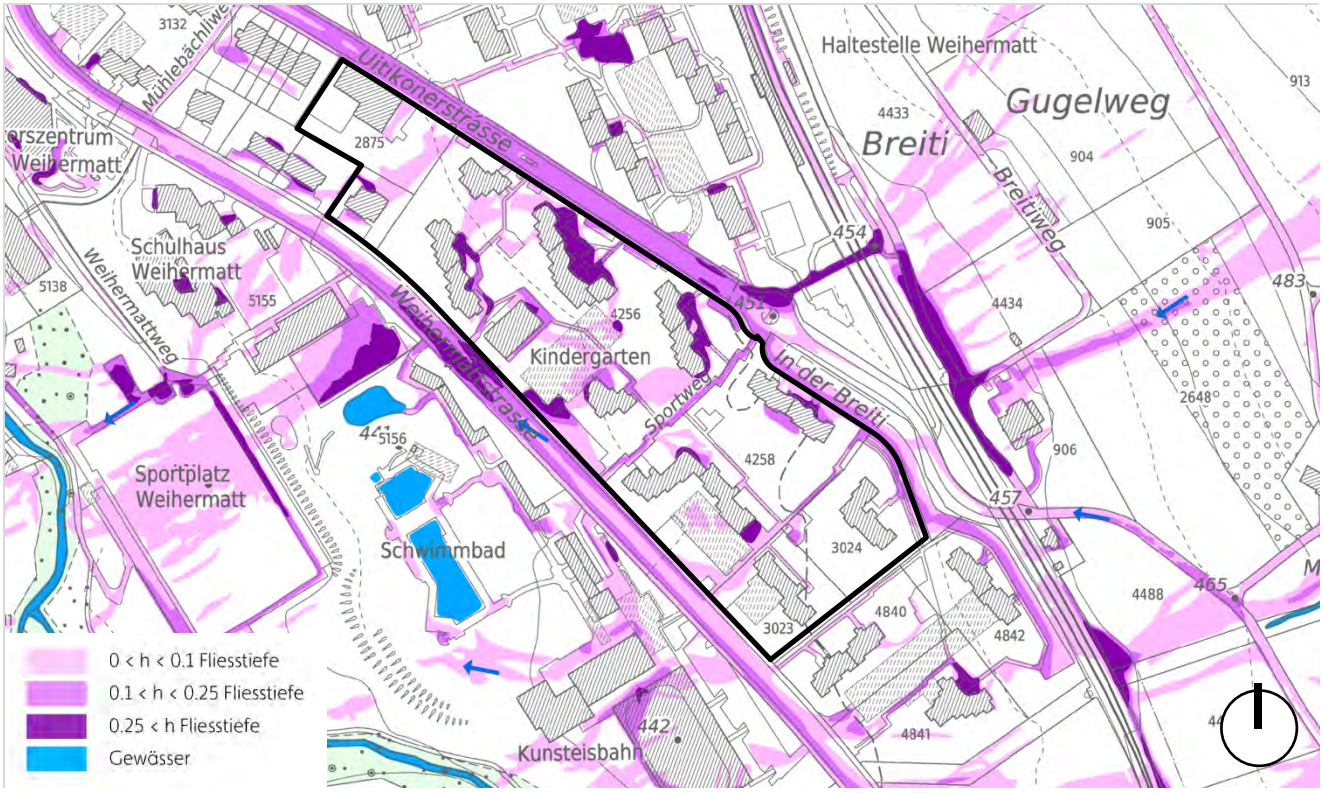
Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss des Kantons Zürich (GIS-Browser) gibt Aufschluss darüber, wie gut der Niederschlag nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfliesst.

Ein Grossteil des Oberflächenabflusses erfolgt auf der Uitikoner- und der Weihermattstrasse talabwärts. Innerhalb des Geltungsbereichs weisen die heutigen hangseitigen Vorbereiche der Gebäude, die quer zwischen der Uitikonerstrasse und der Weihermattstrasse stehen, einen hohen Oberflächenabfluss auf. Mit der neuen Setzung der Gebäude und dem neu gestalteten Terrain verändern sich die betroffenen Flächen mit hohem Oberflächenabfluss. Zum Schutz der Gebäude sind allenfalls Massnahmen zu treffen (Wallbildung, Entlastungskorridore in Fliessrichtung etc.). Hierzu kann für die weiteren Planungsphasen die SIA-Norm 261/1 zu Hinweiszwecken beigezogen werden. Der Umgang mit dem Oberflächenabfluss (bspw. bauliche Massnahmen) muss im Rahmen des Bauprojekts aufgezeigt werden und wird aufgrund der Stufengerechtigkeit nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt. Allfällig notwendige Anpassungen bspw. am Terrain sollten durch den Gestaltungsplan nicht verhindert werden.

Retention und Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, in geeigneter Weise über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Regenwasser, das nicht zur Versickerung

Abb. 9
Ausschnitt Karte zum Oberflächenabfluss, GIS-Browser



gebracht werden kann oder darf, ist im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG) abzuleiten.

Hilfestellung zur Entsorgung von Regenwasser bieten die Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (VSA, 2019) und die kantonale Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung, 2022».

Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (GIS-Browser) liegt der Geltungsbereich im Gewässerschutzbereich A_u mit geringer bis mittlerer Grundwassermächtigkeit. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die unterirdischen Gewässer (Grundwasservorkommen) und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss der am 1. Januar 1999 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der Geltungsbereich liegt gemäss Grundwasserkarte im Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit und einer schlecht durchlässigen Deckschicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen.

Nicht betroffene Umweltthemen

Zu den Themen Altlasten und Störfallrisiken werden in den entsprechenden kantonalen Karten keine Aussagen getroffen, welche sich auf den Geltungsbereich auswirken.

2.6 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der vorliegenden Planungsmassnahme wird ein planungsbedingter Mehrwert geschaffen, da die Ausnützung der Grundstücke das Maximalmass der Regelbauweise überschreitet. Die Gemeinde Urdorf hat den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten gesetzlich noch nicht in der BauO verankert. Damit wird auf den Mehrwert keine Abgabe gemäss dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.

3 Richtprojekt

Das Richtprojekt bildet das überarbeitete Siegerprojekt des Studienauftrags 2022 «Gustav und Claude» von Duplex Architekten AG, Zürich und Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich. Die nachfolgenden Texte sowie Abbildungen stammen aus dem Dossier zum Richtprojekt. Das komplette Dossier ist in der Beilage zu finden.

3.1 Städtebau und Architektur

Städtebauliche Prägnanz und sensibler Umgang mit der Umgebung
Die Siedlung Weihermatt befindet sich an der Schnittstelle zwischen Land- und Stadtraum. Es soll an dieser sehr guten Lage direkt am S-Bahn-Halt zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Um eine qualitätvolle bauliche Verdichtung an diesem Ort umsetzen zu können, muss die besondere Qualität der Grünräume und der geringe Anteil an Bodenversiegelung bewahrt bleiben. Um dieser Schwellensituation gerecht zu werden, sind die Hausadressen konsequent an der Uitikonerstrasse hin zum Ortszentrum und der S-Bahn platziert. Sechs abgewinkelte Baukörper folgen locker deren Verlauf und bilden zu ihr eine weit schwingende Fassade aus. Jeweils gedreht dazu liegen weitere Häuser in den Lücken dazwischen und erstrecken sich mit der Parzellenbreite wachsend bis zur Weihermattstrasse.

Die auf diese Art und Weise erzeugte Freiraumfigur, die sich U-förmig nach Südwesten und zum Ausblick in Richtung Reppischtal öffnet, liest sich ebenso selbstverständlich wie die entstehende Bebauungsstruktur. In Massstab und Körnung fügt sich die Siedlung entspannt als neuer Baustein ins Siedlungsmosaik Urdorfs ein.

Abb. 10
Situationsplan

Fokussierte Adressbildung an der Uitikonerstrasse

Die Konzentration der Erschliessung aller 11 Häuser an 5 kleinen Plätzen entlang der Uitikonerstrasse lässt diese mit je drei Hauseingängen zu den Dreh- und Angelpunkten der Siedlung werden. Gleichzeitig ermöglicht die kompakte Arealerschliessung einen hohen Anteil an unversiegelter Bodenfläche: Oberhalb der topographischen Schwelle zur Weihermattstrasse bleibt Raum für naturnahe, grüne Siedlungsräume, die zum Mittelpunkt des genossenschaftlichen Lebens im Areal werden.

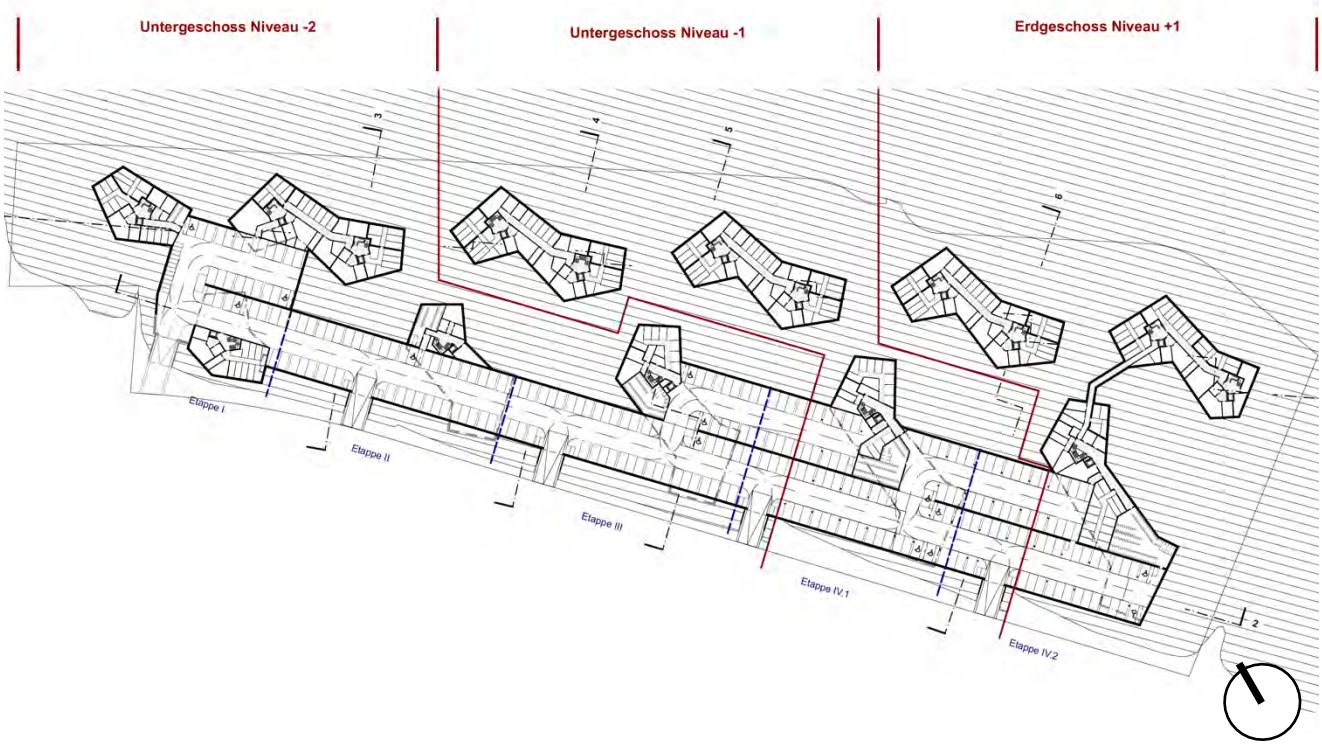
Jeder dieser 4 weiten Höfe wird als eigene Welt und mit reichem Baumbestand gestaltet und dadurch zum identitätsstiftenden Element im Mikrokosmos der Siedlung.

Tiefgarageneinfahrten für die Bewohner werden an der Weihermattstrasse angeordnet und reduzieren den motorisierten Verkehr im Quartier entlang der Uitikonerstrasse. Ihre von den Gebäuden unabhängige Lage in der Hangböschung oberhalb der Strasse bindet sie in die Umgebungsgestaltung ein - die Gebäude liegen durch die bepflanzte Böschung vom Strassenraum losgelöst inmitten des Grünraums der Siedlung. Parkplätze für Besuchende sowie rund ein Drittel der Veloabstellplätze sind in der Vorzone entlang der Weihermattstrasse, also unmittelbar beim Zugang zum Areal platziert. Alle weiteren Veloabstellplätze liegen in den Gebäuden jeweils direkt beim Hauseingang und in ebenerdig ab der Weihermattstrasse erschlossenen unterirdischen Veloräumen.

Sozialverträgliche Umsetzung durch behutsame Etappierung

Die Ersatzneubauten sind so auf den Bestand abgestimmt, dass die Neubauten jeder Etappe zuerst vollständig erstellt werden können und die Bewohner direkt in ihr neues Zuhause umziehen können. Erst danach folgt der Abbruch weiterer Häuser, um die nächste Etappe zu entwickeln. Dieser räumlich behutsame Umgang mit dem Bestand und die langsam voranschreitende Entwicklung unter Einbezug der bisherigen Bewohnenden und bestehenden Siedlung sichert die kontinuierliche Entwicklung des Ortes auch in allen Zwischenständen und über die Dauer der Umsetzung. Der sonst bei einem Neubauprojekt unvermeidliche Bruch wird verhindert.

Abb. 11
Untergeschoss
Richtprojekt



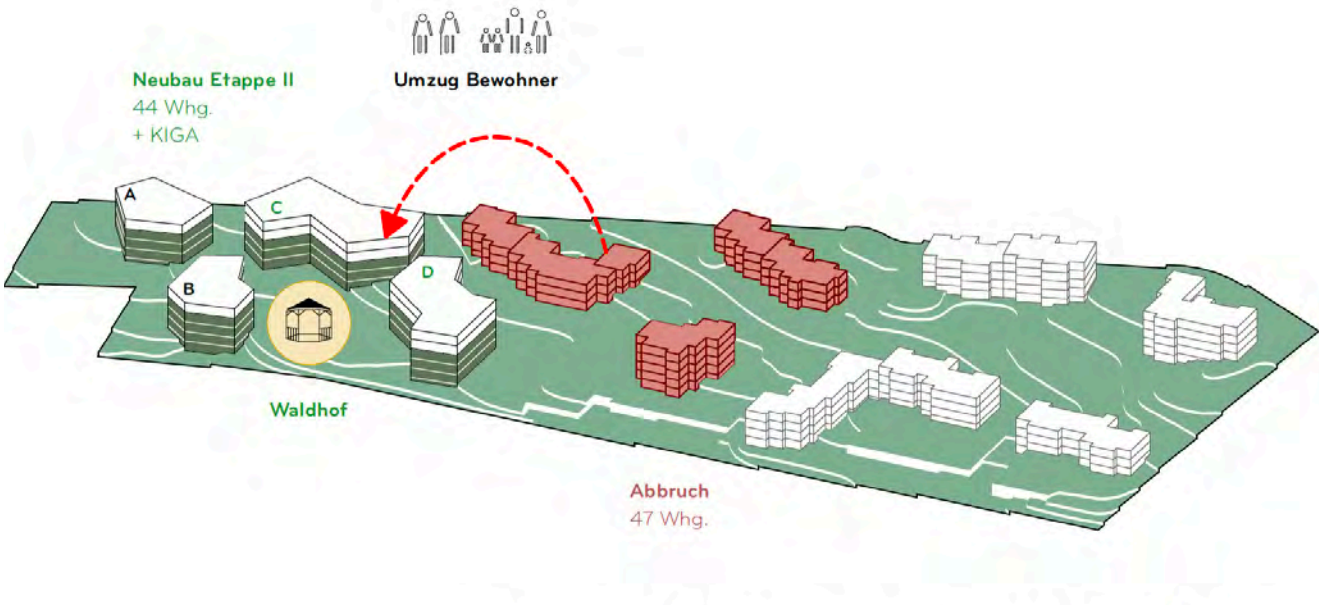


Abb. 12
Prinzip des arealinternen Umzugs im Rahmen der sozialverträglichen Etappierung am Beispiel der 2. Etappe

Licht und Fernblick für alle: Typologien mit hoher Wohnqualität

Immer 3 Hauseingänge beziehen sich auf einen der Zugangsplätze, von denen je ca. 50 Wohnungen erschlossen werden. Die nördlichen, entlang der Uitikonerstrasse gelegenen Häuser grenzen beidseitig an Plätze an. Folgerichtig erschliessen jeweils zwei Treppenhäuser die Wohnungen. Bei den südlichen Häusern hingegen werden ab dem Treppenhaus die weiteren Wohnungen über Laubengänge erschlossen, welche über eine Nebentreppe wiederum Anschluss an die Umgebung und zur Weihermattstrasse suchen.

Die ähnlichen, aber doch unterschiedlichen Geometrien ermöglichen eine hohe Vielfalt an resilient bespielbaren Wohnungstypologien von 2,5- bis 5,5-Zimmern, die gleichmässig übers Areal verteilt sind. Ihre Bewohnerschaft profitieren von der gegen Südwesten geöffneten städtebaulichen Gesamtfigur was den Wohnungen nicht nur eine optimale Sonnenausrichtung verschafft, sondern dank der privilegierten Hanglage Fernblick für alle ermöglicht. Die spezifischen Qualitäten des Ortes mit der weiten Tallandschaft werden so bis in die Wohnungen getragen.

In den polygonalen Gebäudeformen lassen sich alle Wohnräume über Eck belichten und ohne eigentliches Gegenüber zu den Siedlungshöfen hin ausrichten.

Die Nutzungsdichte und Variabilität der Wohnungen am Laubengang wird erhöht durch eine Anzahl an separat erschlossenen Schaltzimmern mit Dusche/ WC.

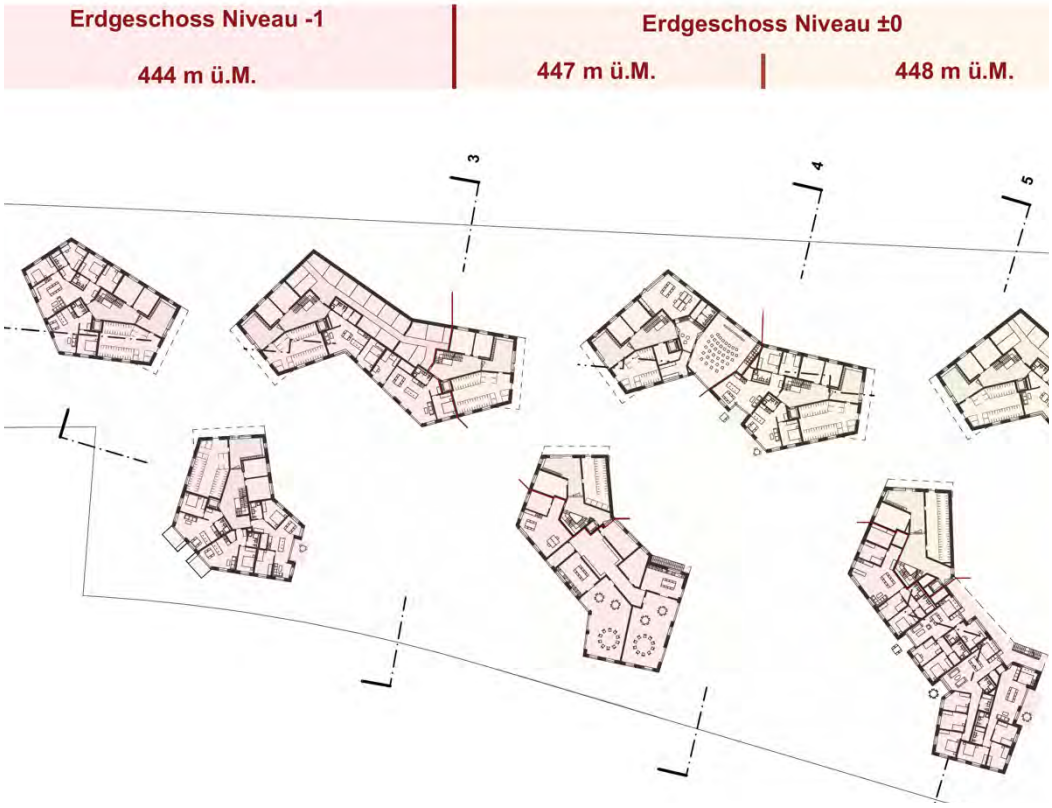


Abb. 13
Erdgeschoss Gebäude A bis F

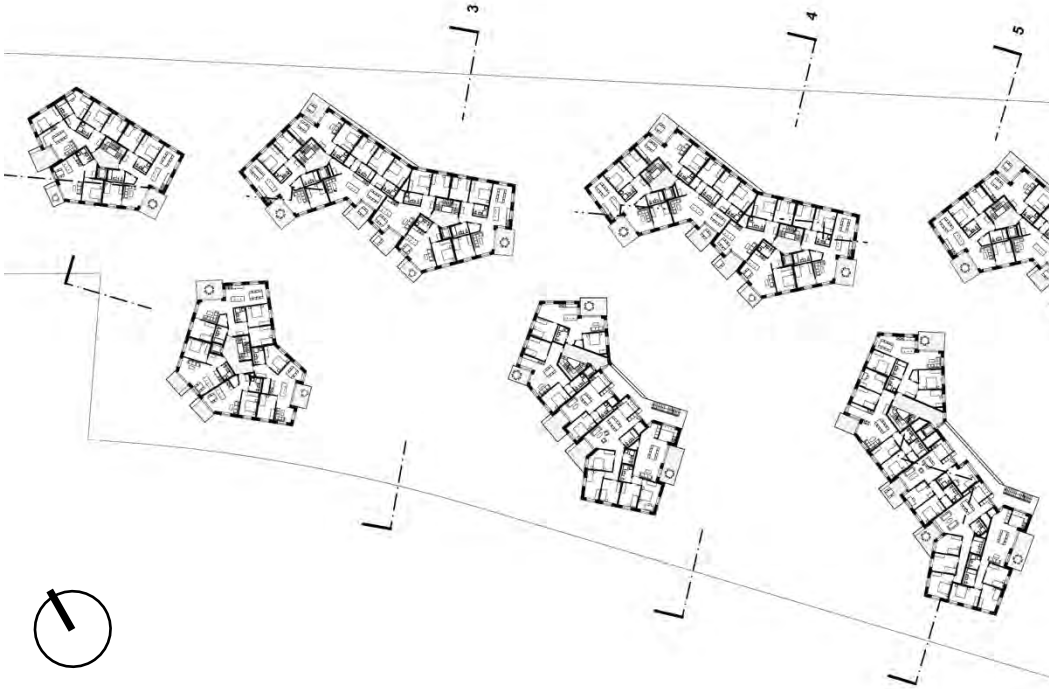


Abb. 14
Regelgeschoss
Gebäude A bis F

Gruppierte Adressen an den Plätzen stiften Gemeinschaft

Weitere Flächenangebote zur gemeinschaftlichen Nutzung wie Ateliers, Hobbyräume und ein grosszügiger Gemeinschaftsmehrzweckraum werden verteilt über das Areal angeboten, liegen aber immer im direkten Bezug zu den Vorplätzen. Hier dienen sie als Treffpunkte und fördern spontane Begegnungen.

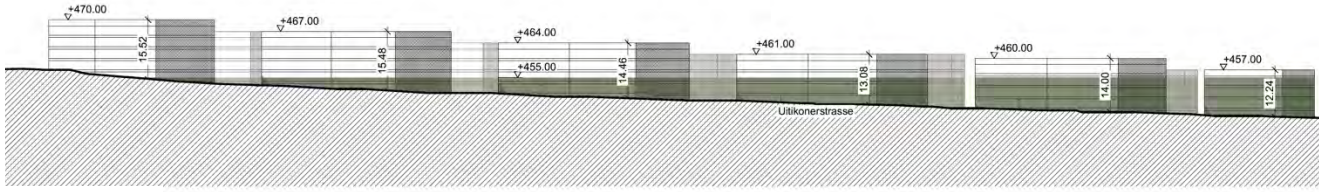
Einheitliche Gestaltung der Siedlung: Varianz im System

Wie bei den Gebäudegeometrien, die -wie zwei nach der Geburt getrennte Zwillinge- ähnlich aber eben doch nicht gleich sind, entsteht auch zwischen den Gebäudefassaden ein abwechslungsreiches Spiel: Ein gemeinsamer Horizont verbindet die Einzelbauten im Areal zu einem Ganzen. Entlang der Topographie verändert diese «Wasserlinie» die Proportion der Fassaden, die auf diese Weise ganz natürlich auf ihre unterschiedliche Lage am Hang reagieren. Gemeinsam ist allen Gebäuden die dreiteilige Gliederung in Sockelbereiche, Schaft und Krone sowie die Aufteilung der Fassaden in eine ans Terrain anschliessende «erdig, natürliche Welt» mit farbig lasierter Holzschalung sowie einer «abstrakt flächigen Welt» aus weisslich schimmernder Keramik im oberen Teil.

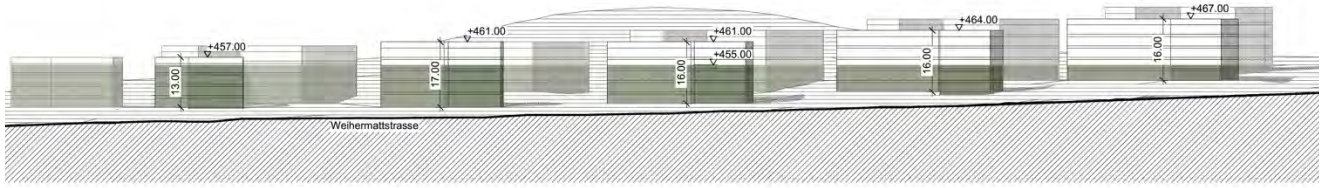
Über den Entwicklungszeitraum von etlichen Jahren wächst ein zusammenhängendes Ganzes und nicht nur eine Aneinanderreihung von Einzelbauten.

Erdgebundene Fassadenbegrünung an Balkonkonstruktionen und Laubengängen binden die Häuser in die natürlich gestaltete Umgebung ein und erhöhen die Biodiversität. Die zusätzliche Verschattung reduziert das Aufheizen der Fassaden und verbessert das Klima im Sommer.

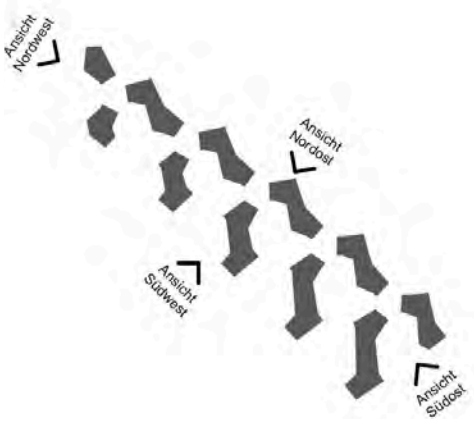
Abb. 15
Fassaden
Richtprojekt

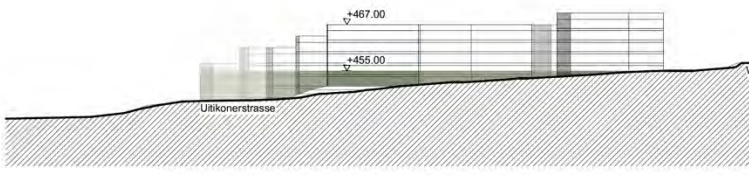


Ansicht Nordost

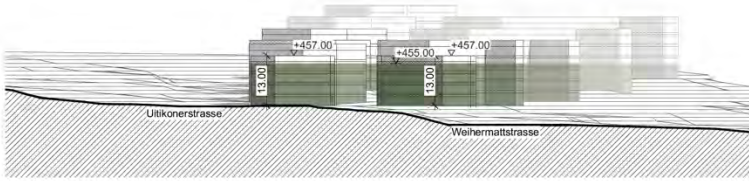


Ansicht Südwest





Ansicht Südost



Ansicht Nordwest

3.2 Umgebung

Die einzelnen Wohneinheiten werden auf dem Weihermatt Areal grosszügig in Grün eingebettet und gesamthaft bildet sich ein, aus der Gestaltung herausgewachsenes, identitätsbildendes Ganzes, welches Ruhe, Erholung, Spiel und Bewegung sowie Begegnung unter Nachbarn und Freunden verspricht.

Die Elemente der Aussenraumgestaltung setzen sich zusammen aus Plätzen, welche die Eingangsbereiche zusammenfassen sowie Themenhöfen mit diverser Nutzung, einem verspielten Wegnetz, Sträuchergürtel, welche die Gebäude schützend umfliessen und grosszügigen Grünflächen mit luftig gestreuten Bäumen.

Das Herzstück der Umgebung bilden 5 Plätze, die eine Ankommensbühne und Adresse von der Uitikonerstrasse her für jeweils 3 Hauseingänge bilden. Heller Asphalt belegen diese und deren Mitte wird mit Linden gekrönt. Die Plätze weisen untereinander die gleiche Formensprache auf, welche aus dem Muster der Gebäudeabdrücken abgeleitet wird.

4 Themenhöfe bilden das zweite zentrale Element des Aussenraumes. Diese werden über einen serpentinen Kiesweg von den Plätzen her erreicht. Daraus entsteht von West nach Ost ein abwechslungsreicher Rhythmus von Aufenthalts- und Begegnungsorten. Die Themenhöfe bilden sich aus unterschiedlichsten landschaftlichen Elementen heraus.

Waldhof
Birken, Buchen, Hainbuchen, Stieleichen und andere einheimische Bäume markieren diesen Hof. In dessen Mitte auf einem chaussierten Platz steht eine Pergola. Dieser etwas verwunschen wirkende Ort bietet Ruhe und Rückzug.

Wasserhof
Ein grosses Wasserbecken mit einer langen Sitzkante prägt hier das Thema, angrenzend an einen grosszügigen gepflästerten Platz, umgeben von blühenden Bäumen, die Farben und Düfte bringen, wie Vogelkirschen, Blumeneschen, Magnolien und Tulpenbäumen. Es ist ein offener, relativ unmöblierter Hof, der auch Raum für temporäre Bespielung wie einen Siedlungsflohmarkt oder ähnliches zulässt.

Abb. 16
Umgebungskonzept mit Filter, Plätzen und Höfe

Sportshof

Der Name des Hofes ist selbstredend. Unterschiedlichste Spielangebote laden hier zum Treffen und Bewegen ein. Auf und um die chaussierte Fläche herum findet sich eine Bepflanzung mit Hainbuchen, Stieleichen und Spitzahornen. Mitten durch diesen Bereich führt der öffentliche Sportweg.

Gartenhof

In diesem Hof werden gemeinschaftlich Gartenflächen bewirtschaftet. Nutzbäume wie Apfel, Zwetschge, Haselnuss, Nussbäume und Esskastanien werden diese Tätigkeiten unterstützen. Eine Chaussierung verbindet und umgibt die Pflanzflächen.

Die Erdgeschosswohnungen bekommen einen Saum aus Sträuchern und Gräsern, um deren Privatsphäre zu schützen. Rasenflächen mit gestreuten Bäumen umfliessen all diese Aussenraumelemente, so dass trotz der Dichte der Angebote viel Raum für kühlendes und erholsames Grün entsteht. Seitens der Uitikonerstrasse wird ein Filter aus wertvollen, einheimischen und standortgerechten Bäumen gepflanzt.

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

Abb. 17
Zoom in Ausschnitt Sportshof mit Sportweg

3.3 Nachhaltigkeit

Als übergeordnetes Nachhaltigkeitsziel gilt eine möglichst CO_2-neutrale Bauweise (Erstellung) und Bewirtschaftung (Betrieb) im Sinne einer Netto-0 Betrachtung. Das Ziel Netto-0 entstammt der Agenda 2030 mit Hintergrund Pariser Klimaabkommen 2015 und bedeutet eine neutrale CO_2-Bilanz mit unter dem Strich null Emissionen.

Energiekonzept
Hinsichtlich Energiekonzept wird ein CO_2-positiver Betrieb angestrebt. Mit einer regenerativen Wärme- / Kälteversorgung und der regenerativen Energieproduktion vor Ort können die CO_2-Emissionen des Betriebes nicht nur auf 0 gesenkt, sondern auf die positive Seite gebracht werden. Konkrete Ziele sind eine hohe Energieeffizienz der Gebäude, die Anwendung CO_2-neutraler Energieträger, die Produktion CO_2-neutraler Energie auf dem Areal und eine optimale Energienutzung und -speicherung.

Ressourceneffizienz
Durch Ressourceneffizienz wird ein CO_2-arme Erstellung beabsichtigt. Dazu sind bei der Materialauswahl auf geringe CO_2-Emissionen zu achten, der Systemtrennung für eine hohe Anpassbarkeit der Gebäude und für einen erleichterten Rückbau (Synergie Kreislaufwirtschaft) hohe Aufmerksamkeit zu schenken und die unterirdischen Gebäudeanteile zur Reduktion der Anwendung mineralischer Baustoffe zu reduzieren. Der Einsatz des Materials Holz eignet sich aufgrund seiner geringen grauen Treibhausgasemissionen und des eingespeicherten CO_2 dafür.

Mobilität
Auch hinsichtlich Mobilität wird eine Reduktion der damit in Verbindung stehenden CO_2-Emissionen angestrebt. Direkte CO_2-Emissionen ergeben sich im Zusammenhang mit der Mobilität durch die Erstellung der Tiefgaragen, wobei im Sinne der Ressourceneffizienz die unterirdischen Gebäudeanteile und damit die Anwendung mineralischer Baustoffe minimiert werden sollen. Indirekte CO_2-Emissionen entstehen durch die mit der Tiefgarage in Verbindung stehenden PKW-Bewegungen, der Auswirkung auf die Biodiversität und den Wasserhaushalt.

Standard
Für das Gebiet bieten sich als Standards / Zertifikate Minergie-A/P, Minergie-ECO- SNBS Hochbau und DGNB/SGNI an. Die Schweizer Standards befinden sich zurzeit in der Überarbeitung und die revidierten Standards werden im Herbst 2023 publiziert. Die gesamtheitlichste Nachhaltigkeitsabbildung ist durch das Zertifikat SNBS Hochbau erreichbar und integriert die Zielerfüllung Netto-0, Materialanforderungen gem. Minergie-ECO und ermöglicht ein Nachhaltigkeits-Reporting. Welcher Standard für die Siedlung massgebend sein soll, wird in der weiteren Planung geklärt. Die GEWOBAG ist im Rahmen eines Forschungsprojekt der Hochschule Luzern in die Entwicklung und Forschung innovativer Energiekonzepte involviert.

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 grundeigentümerverbindlicher Festlegungen im Gestaltungsplan festgehalten.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Zweck (Art. 1)
Der Gestaltungsplan folgt einer definierten Ziel- und Zweckerfüllung. Diese wird mit dem Artikel 1 umschrieben. Die nachfolgenden Bestimmungen tragen zur Erreichung dieser Ziele bei.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)
Für die vorliegende Planung sind die Vorschriften und der Situationsplan im Massstab 1:500, mit den zugehörigen Längsschnitten massgebend. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und hat keine Verbindlichkeit.

Die Vorschriften kommen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereichs mit einer Gesamtfläche von 31'103.50 m^2 zur Anwendung.

Geltendes Recht (Art. 3)
Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen nur die Bestimmungen der Bauordnung (BauO) der Gemeinde Urdorf zur Anwendung, die nicht mit dem Gestaltungsplan anderweitig definiert werden. Im Sinne eines statischen Verweises gilt auch nach allfälligen Anpassungen der BauO, die ab dem 11. Juli 2009 gültige Fassung. Wo der Gestaltungsplan abweicht, geht er der BauO vor. Vorbehalten bleibt zwingendes übergeordnetes Recht.

Die BauO der Gemeinde Urdorf hat die Begrifflichkeiten gemäss der interkantonalen Harmonisierung über die Baubegriffe (IVHB) noch nicht aufgenommen und 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.

Die Wirkung der im Situationsplan bezeichneten Verkehrsbaulinien (entlang dem Sportweg) wird solange der Gestaltungsplan Rechtskraft hat, suspendiert (im Situationsplan mit roter Signatur bezeichnet).

Der Gestaltungsplan weicht von den nachfolgend aufgelisteten Vorschriften ab, die gemäss BauO für das Areal in der W2/45% zur Anwendung kämen. Von der Nutzungsart gemäss Art. 16 und 17 BauO wird mit dem Gestaltungsplan nicht abgewichen.

Artikel gemäss BauO	Regelbauweise	Arealüber-bauung	Gestaltungsplan
Ausnützungsziffer (Art. 14)	45 %	+ 1/10 (0.495)	98 %
Geschossigkeit (Art. 14) Vollgeschoss (VG), Dachgeschoss (DG)	2 VG + 2 DG	3 VG + 2 DG	Gesamthöhe in m ü. M. definiert
Gebäudelänge (Art. 14)	45	frei	frei innerhalb Baubereiche
Gebäudehöhe (Art. 14)	7.5 m	+ 3.0 m	frei innerhalb Mantellinie
Nutzweise anrechenbares UG (Art. 15)	max. 50 % mit Wohn-, Schlaf oder Arbeitsräume	gem. Regel-bauweise	frei
Abgrabungen (Art. 34)	Bis höchsten in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade	gem. Regel-bauweise	Zulässig, unter der Voraussetzung der guten Gestaltung, gemäss Gestaltungsplanvorschriften.
Abstellplätze Personenwagen (Art. 35 a-d)	1 AP / 80 m^2 GF aber min. 1 / Whg 1 AP / 6 Whg für Besucher 1 AP / Pro 65 m^2 GF für Büro- und Geschäftsräume	gem. Regel-bauweise	0.55 – 1.25 AP pro Whg 1 AP / 6-10 Whg für Besucher Bedarf Gewerbe gemäss kantonaler Wegleitung
Fahrräder, Mofas und Kinderwagen (Art. 35)	1.2 m^2 / Zimmer	gem. Regel-bauweise	1 Veloabstellplatz pro Zimmer, bzw. Ausreichende Anzahl und Flächen für Motorräder und fahrzeugähnliche Geräte

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Baubereiche mit Mantellinien (Art. 4)
Der mit oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen bebaubare Bereich wird mit Mantellinien festgelegt, die sich jeweils aus dem Baubereich (A-L), den zugehörigen Höhenkoten in m ü. M. gemäss Situationsplan und darin enthaltenen Längsschnitten 1-1 und 2-2 zusammensetzt. Grundsätzlich darf auf die Mantellinie gebaut werden, zu beachten sind allerdings die Vorgaben zu den Abständen gemäss Grundmasse (Art. 5). Die Anordnung der Baubereiche erfolgt unabhängig der bestehenden Parzellierung im Geltungsbereich. Vielmehr folgt die Anordnung dem Richtprojekt bzw. dem beabsichtigten Etappierungskonzept (Abhängigkeiten zu Bestandsbauten). Die notwendigen Regelungen (Grundstücksarrondierungen, Näher- und Grenzbaurecht etc.) werden mit privatrechtlichen Verträgen parallel zum Gestaltungsplan vollzogen (privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag). Sie haben zum Zeitpunkt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vorzuliegen.

Auskragende Balkone dürfen bis zu 2 m über die Mantellinien hinaus- und in die Abstandsbereiche hineinragen, Vordächer bis zu 1.5 m. Es besteht keine Längenbeschränkung.
Besondere Gebäude gemäss § 49 PBG sowie Anlagen und Ausrüstungen der Freiraumgestaltung können im gesamten Geltungsbereich angeordnet werden. Es kommen die kantonalen Abstandsvorschriften (Grenzabstand, Verkehrsbaulinie, Wegabstand) sowie Art. 32 BauO (Besondere Gebäude) zur Anwendung. Je nach Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrten, deren Lage sowie der Anzahl Fahrzeugabstellplätze sind aus lärmrechtlicher Sicht umlaufende Brüstungen bei den Ein- und Ausfahrten bis zu 1 m Höhe notwendig (vgl. Lärm S. 16). Solche Brüstungen oder auch andere bauliche Massnahmen werden mit dem Gestaltungsplan zugelassen.

Grundmasse (Art. 5)
Der Gestaltungsplan definiert die Grundmasse für den Geltungsbereich mehrheitlich abweichend von Art. 14 BauO neu. Die Mantellinien definieren die maximale Gebäudeabmessungen (Baubereich und Höhenkote m ü. M.) und basieren auf dem Richtprojekt. Die Geschossigkeit wird innerhalb der möglichen Gesamthöhe nicht beschränkt. Die Baubereiche ermöglichen maximale Gebäudelängen (flächenkleinstes Rechteck gemäss § 28 ABV) von ca. 34 m (Baubereich A) bis ca. 71 m (Baubereich K) sowie maximale Gebäudehöhen von 14 m (Baubereich A) bis 20 m (Baubereich L). Darin enthalten sind Reserven gegenüber dem Richtprojekt (1 m in der Höhe und 2 m entlang den Fassaden gemäss Richtprojekt), zwecks Spielraums für die anschliessende Projektierung (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Richtprojekt sieht Bauten mit 5 Vollgeschossen und ohne Dachgeschosse vor. Diese Geschossigkeit orientiert sich damit an den bestehenden Siedlungen, die ebenfalls bis zu 5-geschossige Wohnbauten umfassen.

Abb. 18
Bestandsbau mit 5 Vollgeschossen und einem sichtbaren Untergeschoss (aufgrund Hanglage)

Das Nutzungsmass wird für den gesamten Geltungsbereich auf max. 31'000 m^2 anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss § 255 PBG beschränkt. Die aGF beinhaltet gemäss PBG 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 werden bzw. kann über die 31'000 m^2 hinaus keine weitere Fläche realisiert werden. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 1.01, womit die Vorgaben des regionalen Richtplans eingehalten werden (vgl. S. 11, Nutzungsdichte von 150-300 Einwohner bzw. Ausnutzungsziffer von 0.65-1.3 und höher).

	BauO (inkl. Arealbonus)	**Richtprojekt**	**Gestaltungsplan**	**Delta GP - BauO**
mGSF[1)]	30'638 m^2	30'638 m^2	30'638 m^2	0 m^2
aGF[2)]	15'166 m^2	29'971 m^2	31'000 m^2	+ 15'834 m^2
AZ aufgrund aGF	0.495	0.98	1.01	+ 0.515
raGF	21'232 m^2 [3)]	29'971 m^2	31'000 m^2	+9'768 m^2
AZ aufgrund raGF	0.69	0.98	1.01	+0.32

1) Massgebliche Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG, aufgrund künftiger Situation (Neugestaltung Sportweg)
2) Anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG iVm. §§ 9 ff. ABV
3) realisierbare anrechenbare Geschossfläche: aGF zzgl. mögliche gemäss PBG nicht anrechenbare Flächen in Dach- und Untergeschossen (Annahme 80 % eines Vollgeschosses, bei 2 zulässigen VG in der W2/45%)

Bauweise (Art. 6)

In jedem Baubereich ist nur ein Gebäude zulässig. Alle Gebäude sind so zu gestalten und zu materialisieren, dass eine in Bezug auf Ausdruck und Charakter abgestimmte Siedlung entsteht. Damit wird kann die einheitliche Erscheinung trotz unterschiedlicher Bauherrschaften und Zeithorizonte gewährleistet werden. Horizontal sind die Gebäude in zwei Teile zu gliedern, dies kann bspw. mit unterschiedlicher Farbgebung, Materialisierung erfolgen. Diese Vorgabe folgt der Idee der Wasserlinie, die im Richtprojekt an allen Gebäuden ablesbar ist, siehe Kapitel 3.1.

Das Richtprojekt sieht abgewinkelte Gebäudekörper (ausgenommen Gebäude A und B) mit jeweils zwei Kopfbauten und einem verbinden Riegel (Länge gegen Südosten wachsend) vor. 6 Gebäude folgen dem Verlauf der Uitikonerstrasse, jeweils gedreht dazu liegen weitere Häuser in den Lücken dazwischen. Auf diese Weise wird eine Freiraumfigur erzeugt, deren zentrale Elemente die Vorzone, die Höfe und die Plätze sind. Mit der seitlichen Gliederung (räumliche Strukturierung des Volumens entlang der Fassade) kann die Freiraumstruktur gesichert werden, in dem die Gebäude die Plätze und Höfe definieren und fassen. Dies bedeutet, dass das Gebäude im Bezug zum Hof stehen muss, beispielweise durch einen Knick den Hof «umarmt».

Die Form der Plätze, die sich aus der Gebäudeform und -anordnung ergibt, wird mit Art. 6 Abs. 4 der Gestaltungsplanvorschriften gesichert. Die Plätze, die den Gebäudezugängen dienen, werden mit einer «Pflicht-Parallelen» definiert. Fassaden an den im Situationsplan bezeichneten Lagen sind an der bezeichneten Mantellinie auszurichten. Es

besteht jeweils ein Spielraum von max. ± 10°. Es besteht keine Pflicht, das Gebäude auf die Mantellinie zu stellen, das heisst, das Gebäude kann auch mit einem Abstand zur Mantellinie angeordnet werden.

Unterirdische Gebäude (Art. 7)

Der Bereich, wo unterirdische Gebäude zulässig sind, wird mit dem Gestaltungsplan beschränkt. Der Baubereich für unterirdische Gebäude (inkl. mögliche Unterbauungen der Baubereiche mit Mantellinien) dient primär der Unterbringung der Tiefgarage. Mit dem unterirdischen Baubereich wird weiter der Platzbedarf für Nutzungen im UG (Kellerräume, Veloräume, Abstellplätze etc.) gesichert. Die Abmessung bildet den Platzbedarf aufgrund der maximal zulässigen Anzahl Fahrzeugabstellplätze (vgl. Kapitel 4.4) ab. Fällt die Nachfrage nach Fahrzeugabstellplätze künftig tiefer aus, kann damit gerechnet werden, dass der effektiv unterbaute Bereich kleiner ausfallen wird.

Der Baubereich für unterirdische Gebäude unterquert den öffentlichen Sportweg, der auch künftig im Eigentum der Gemeinde sein wird. Die Unterbauung und Nutzung der Fläche wird privatrechtlich unabhängig vom aber parallel zum Gestaltungsplan zwischen den betroffenen Parteien geregelt. Dies hat bis zum Zeitpunkt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung zu erfolgen.

Unterirdische Anlagen zwecks Energiegewinnung, Versickerung sowie Schutzraumzugänge können auch ausserhalb des bezeichneten Bereichs angeordnet werden, da zum jetzigen Zeitpunkt noch offen ist, wo diese am geeignetsten sind.

Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 8)

Mit dem Bau der heutigen Siedlungen wurde das damals vorhandene Terrain stark modelliert und auf die seinerzeitigen Bauprojekte angepasst. Damit ein dem natürlichen Terrain angepasster Geländeverlauf erzielt werden kann, der sich in die übergeordnete Topografie einfügt und zudem eine gute Einpassung der Überbauung in den Geländeverlauf gewährleistet lässt der Gestaltungsplan die notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen zu. Der Artikel 34 BauO zu den Abgrabungen findet während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans keine Anwendung. Voraussetzung für die Terraingestaltung ist, dass die Anforderungen gemäss Art. 23 der Gestaltungsplanvorschriften (Einordnung und Gestaltung) erfüllt sind und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Abb. 19
Abbildung Fassade mit Wasserlinie aus Richtprojekt

Notwendige Anpassungen am Terrain bspw. im Eingangsbereich, entlang von Fassaden oder im Übergangsbereich zum bestehenden Terrain an den Parzellengrenzen sollen mit dem Gestaltungsplan nicht verhindert werden. Mit der Projektierung wird ein harmonischer Geländeverlauf möglichst ohne Stützmauern und Hangsicherungen sowie mit Böschungen möglichst flacher als das Verhältnis 2:3 angestrebt. Das effektive Ausmass der Abgrabungen und Aufschüttungen ist von der Detailausarbeitung des Bauprojekts abhängig. Dabei spielen unterschiedliche Faktoren eine Rolle die sich teilweise gegenseitig beeinflussen und aufgrund der Stufengerechtigkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht bzw. nicht genau beziffert werden können (siehe nachfolgende Auflistung).

Geschosshöhen

Das Richtprojekt weist eine Geschosshöhe von 3.00 m mit einer lichten Raumhöhe von 2.40 m (60 cm Deckenaufbau) auf. Die Konstruktionsweise ist auf Stufe Richtprojekt noch nicht abschliessend geklärt. Unter der Annahme eines technisch notwendigen Minimums von 30 cm für den Deckenaufbau, würde sich die Geschosshöhe bei gleichbleibender lichter Raumhöhe entsprechend um 30 cm verringern. Die Gebäude entlang der Uitikonerstrasse grenzen jeweils beidseitig an einen Platz (siehe Situationsplan Signatur «Plätze»), von dem die Gebäude erschlossen werden. Innerhalb eines Gebäudes wird dabei aufgrund des Terrainverlaufs teilweise ein Höhenunterschied von bis zu 1 Vollgeschoss überwunden. In der Folge summieren sich die notwendigen Terrainanpassungen über die ganze Länge des Areals. Am Beispiel der um 30 cm reduzierten Konstruktionsstärken ergäbe dies bei vier Versätzen 1.20 m.

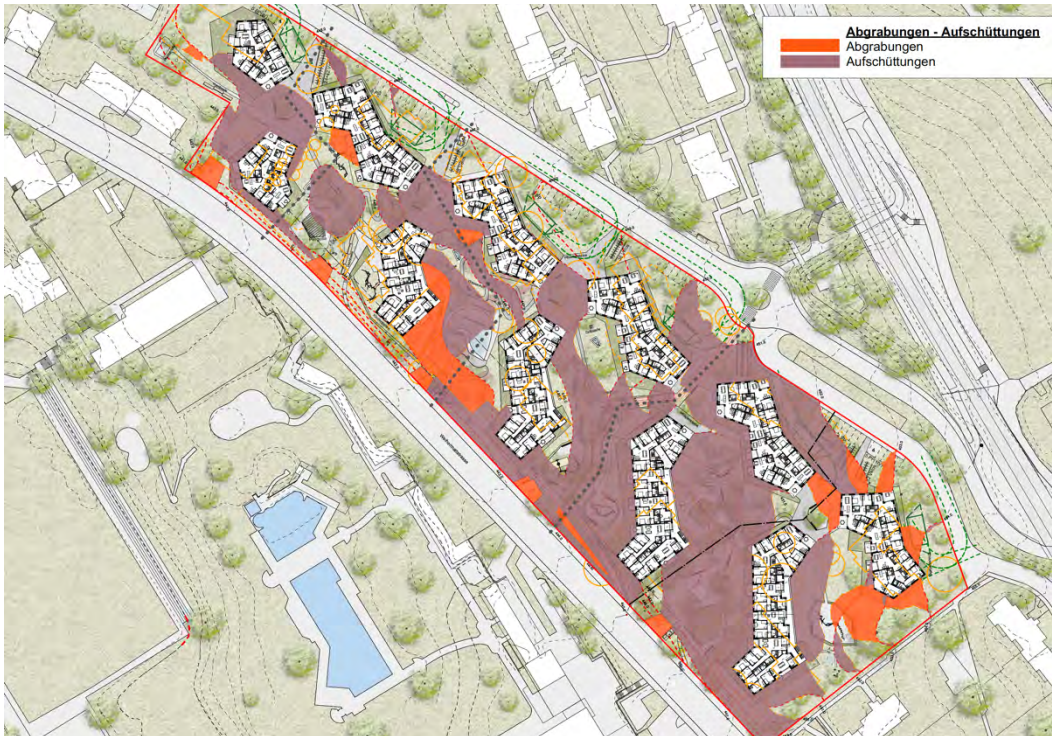


Abb. 20
Abbildung Aufschüttungen / Abgrabung gemäss Richtprojekt

Tiefgarage

Die Tiefgarage ist im Richtprojekt mit einem Quergefälle von 6 % dargestellt, was den Vorgaben der aktuellen Normen entspricht. Damit wird erreicht, dass die Tiefgarage weniger tief ins Erdreich ragt, was sich wiederum positiv auf ökologische und wirtschaftliche Aspekte auswirkt aufgrund des geringeren Aushubs. Wird das Quergefälle bspw. auf 4 % reduziert, was bzgl. Nutzung Mehrwerte bringt (manövrieren, ein- und aussteigen etc.) führt dies über die gesamte Länge dazu, dass die Tiefgarage an einem Ende bis zu 2 m tiefer im Erdreich liegt.

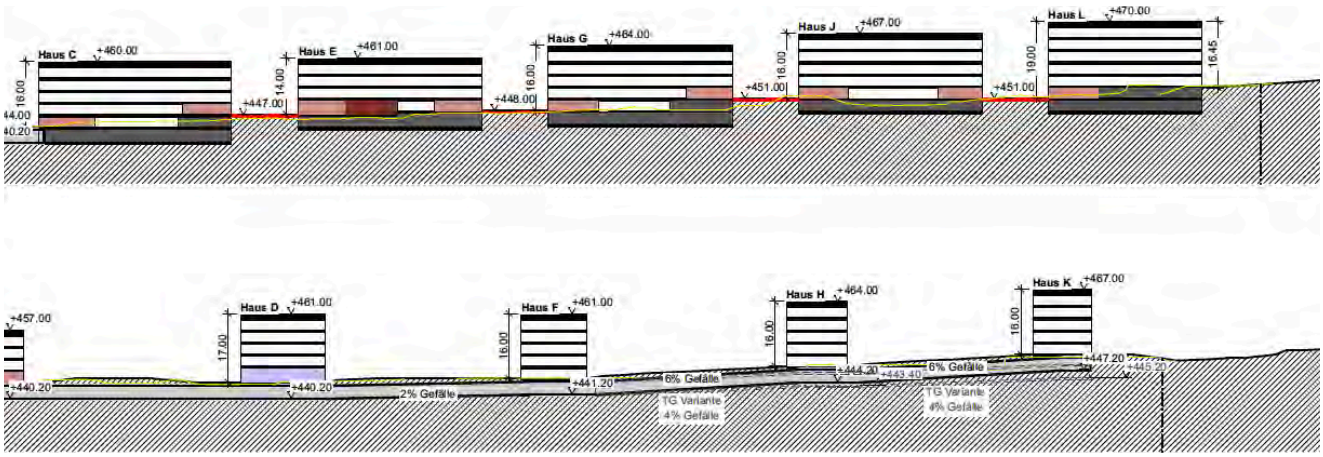
Zusätzlich noch offen ist der Anschluss gegenüber dem neu gestalteten Strassenraum entlang der Weihermattstrasse (Betriebs- und Gestaltungskonzept, BGK). Werden im Rahmen des BGK's Höhenkoten angepasst, hat dies Auswirkungen auf die Tiefgarage aufgrund des Anschlusses der Rampen an den Strassenraum.

Hochwasser und Oberflächenabfluss

In und um den Geltungsbereich besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (vgl. S. 18). Der Hauptzufluss oberhalb des Geltungsbereichs ist die Bahnunterführung, diese führt konzentriert Wasser auf die Uitikonerstrasse. Zum Schutz von Mensch und Gebäude sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen wie Entlastungskorridore entlang von Fusswegen bzw. als Geländegestaltung mit Höhenversatz (10 – 15 cm) oder eine entsprechende Geländegestaltung (Wall, Gegengefälle etc.) am Arealabschluss entlang der Uitikonerstrasse (ca. 25 cm). Auch hier ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht klar, ob die Anschlusshöhen künftig dem jetzigen Zustand entsprechen oder mit dem BGK und der Neugestaltung des Bahnhofplatzes geänderte Rahmenbedingungen auftreten werden.

Entsprechend der oben aufgeführten Paramatern mit Einfluss auf die Terraingestaltung wird hier der gemäss § 83 Abs. 2 PBG bei Gestaltungsplänen notwendige Spielraum für die Projektierung gelassen.

Abb. 21
Schnitte mit Darstellung der Niveauunterschiede und dem Quergefälle der Tiefgarage



4.3 Freiraum

Grundsatz (Art. 9)

Da eine etappierte Überbauung möglich ist, muss mit dem ersten Baugesuch ein übergeordnetes Freiraumkonzept eingereicht werden, mit dem Aussagen etappenübergreifend über den gesamten Geltungsbereich getroffen werden. Generell ist mit der Freiraumgestaltung eine hohe und naturnahe Gestaltungs-, Aufenthalts- und ökologische Qualität mit einer hohen Biodiversität zu erreichen.

Die Gliederung in die einzelnen zentralen Freiraumelemente Vorzone Uitikonerstrasse, Plätze und Höfe ist darzulegen und eine zusammenhängende Konzeption aufzuzeigen. Jedes allfällige weitere Baugesuch beinhaltet einen Umgebungsplan, mit dem aufgezeigt wird, wie die Absichten gemäss Gesamtkonzept umgesetzt werden (Gliederung, Freiraumgestaltung, ökologische Qualitäten, Retentionsflächen etc.). Ein einheitliches Erscheinungsbild über das Areal auch im Freiraum kann damit trotz Etappierung und unterschiedlichen Bauherrschaften sichergestellt werden.

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 kann bspw. mittels Hecken bis zu einer Höhe von 1.50 m, Sträuchern sowie eines Sträucher- und Gräsersaum geschaffen werden. Mit Zäunen oder bspw. auch kleineren Trockensteinmauern o.ä. können hingegen gemeinschaftlich genutzte Flächen wie bspw. Gemeinschaftsgärten gefasst werden.

Abb. 22
Abbildung Freiraumaufteilung Richtprojekt

Vorzone Uitikonerstrasse (Art. 10)

Mit der Vorzone Uitikonerstrasse wird der Freiraum zwischen der Uitikonerstrasse und den entlang dieser angeordneten Gebäude umschrieben. Im Situationsplan ist die Fläche in ihrer ungefähreren Lage und Abgrenzung bezeichnet. Für die Ausscheidung der Vorzone in den weitere Projektierungsphasen besteht somit Spielraum.

Diese Vorzone, die im Richtprojekt als Filter umschrieben ist, übernimmt räumlich und gestalterisch die Übergangsfunktion zwischen den siedlungsintern genutzten Freiräumen und dem öffentlichen Strassenraum. Dieser wird mit im Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) der Gemeinde künftig neugestaltet (Entwurf zum Zeitpunkt des Gestaltungsplan noch nicht vorhanden). Die Vorzone ist unter Einbezug der Gemeinde bestmöglich auf das BGK und auch auf die Neugestaltung des öffentlichen Bahnhofplatzes abzustimmen. Im Bereich, wo der Sportweg an die Uitikonerstrasse anknüpft, ist mit erhöhtem öffentlichem Fuss- und Veloverkehrsaufkommen zu rechnen. Besonders in diesem Bereich übernimmt die Vorzone auch eine wichtige Funktion bzgl. der Privatsphäre im Erdgeschoss.

Die Vorzone dient primär dem Zugang zu den fünf Plätzen (Gebäudeerschliessung) und im Sinne einer multifunktionalen Zone der Anordnung oberirdische Parkierungs- (Auto und Velo) und Entsorgungsanlagen, sowie als nutzbare Flächen im Zusammenhang mit Erdgeschossnutzungen (bspw. Aussenbestuhlung von Gewerbe- oder Verkaufsflächen) Bei der Bespielung der Vorzone mit Ausstattungen und Nutzungen ist auf eine gute Gestaltung im Sinne von Art. 23 der Gestaltungsplanvorschriften sowie einen angemessen begrünten Anteil der Freifläche zu achten. Grundsätzlich soll, wo nicht aufgrund der Nutzung notwendig, auf versiegelte Flächen verzichtet werden.

Plätze (Art. 11)

Der Hauptzugang der Gebäude erfolgt über die Plätze. Diese werden im Situationsplan ungefähr verortet und mit Art. 6 Abs. 5 baulich (mit entsprechendem Spielraum) gefasst. Die Plätze sind mehrheitlich befestigt auszuführen, sodass ein rollstuhlgängiger Zugang zu den Gebäuden gewährleistet werden kann. Die Umsetzung der Anforderungen der gängigen Gesetzgebungen und Normen in Bezug auf Hindernisfreiheit sind mit der Baubewilligung aufzuzeigen. Nach Möglichkeit sollen helle Beläge verwendet werden. Unter diesen Voraussetzungen sind eine variierende Materialisierung, Pflanzbecken, Retentionsflächen, Brunnen etc. zulässig. Insbesondere soll damit ein natürliche Schattenwirkung auf den Plätzen hergestellt werden, um deren Überhitzung entgegenzuwirken. Die Zulässigkeit solcher Ausstattungen ist mit Art. 4 Abs. 4 (Ausstattungen der Freiraumgestaltung sind ausserhalb der Baubereiche zulässig) geregelt.

Höfe (Art. 12)

Mit den Höfen wird ein zentraler Teil im Freiraum geschaffen. Sie sind gemeinschaftliche Freifläche mit Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsfunktion. Angeordnet werden können Gemeinschaftsgärten, Spielplätze, Retentionsflächen, Grillstellen, Pergola, Schattenspender und weitere Ausstattungen zwecks Gestaltung und Nutzung der Freiflächen. Sie sind jeweils in sich so zu gestalten, dass unterschiedliche Freiraumcharakteren entstehen.

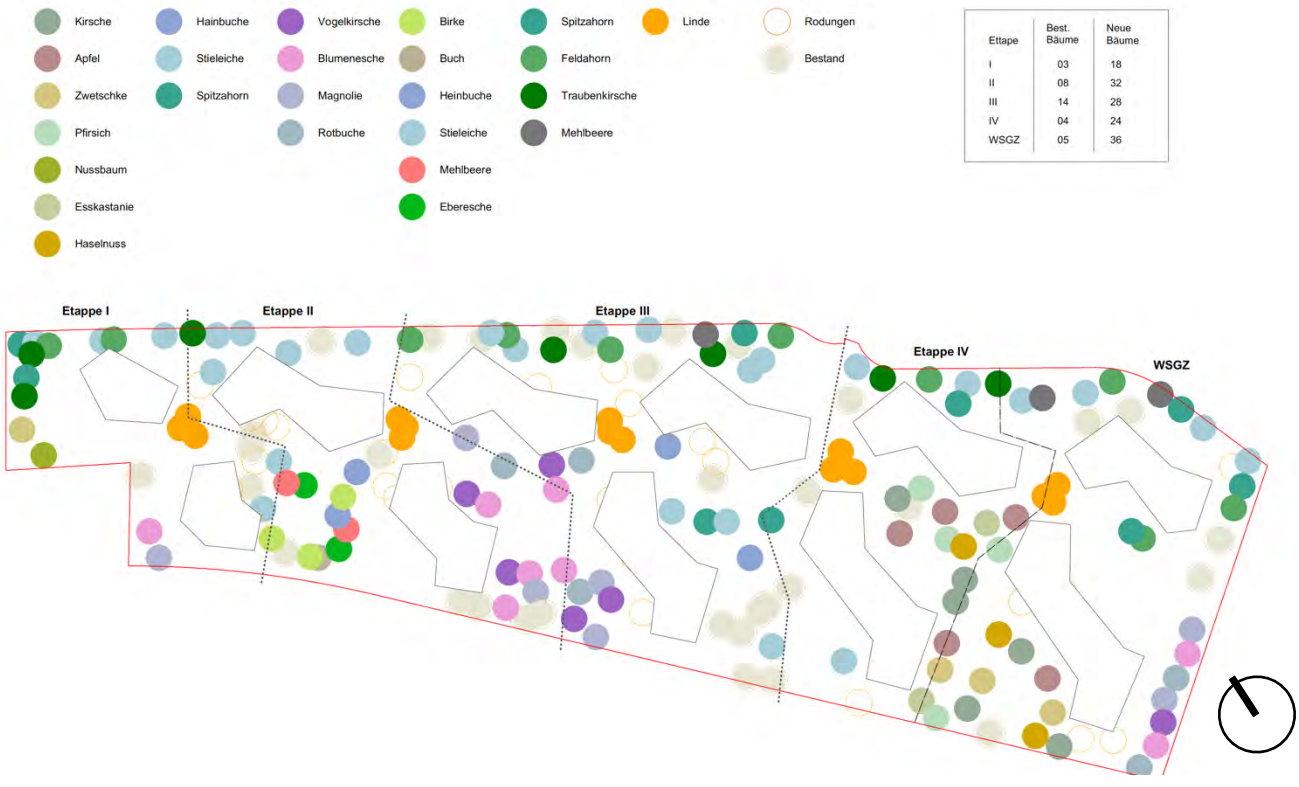
Das Richtprojekt sieht (von Nordwest nach Südost) einen Wald-, Wasser- Sports-/ und Gartenhof vor. Der Gestaltungsplan weist den Höfen keine bestimmten Eigenschaften zu und bezeichnet die Flächen in ihrer ungefähren Lage und Abgrenzung. Die Höfe haben einen angemessenen Grünanteil aufzuweisen. Dieser ist abhängig von der jeweils zugewiesenen Nutzung. Auf jeden Fall sind sie, sofern nicht zwingend notwendig, unversiegelt zu auszubilden.

Begrünung und Pflanzung, Versiegelung (Art. 13)

Die Bepflanzung im gesamten Geltungsbereich hat standortgerecht und grossmehrheitlich mit einheimischen Arten zu erfolgen. Damit sind in geringem Masse auch Bepflanzungen möglich, die bspw. aufgrund der Blüten in gestalterischer Hinsicht einen Mehrwert bringen und als standortgerecht aber nicht als einheimisch definiert sind. In der Gesamtsumme ordnen sich solche Bepflanzungen aber deutlich unter. Auf jeden Fall ist bei der Bepflanzung auf eine grosse Strukturvielfalt, also auf eine vielfältige und abwechslungsreiche Bepflanzung, zu achten. Dabei soll auf Pflanzen der Pflanzenliste zurückgegriffen werden. Es soll ein hoher Anteil an Bäumen und Pflanzen mit essbarem Obst und Beeren realisiert werden.

Die ungefähre Anzahl und Lage mittel- und grosskroniger Bäume wird mit dem Gestaltungsplan (bezeichnet im Situationsplan) gesichert. Als grosskronige Bäume gelten Bäume die grundsätzlich eine Endhöhe von 20 – 40 m erreichen können, mittelkronige Bäume 12 – 20 m. Diese Richtwerte entsprechen nicht einer zwingend zu erreichenden Zielgrösse. 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. Im Situationsplan sind ca. 100 Bäume bezeichnet, was in Bezug auf das Richtprojekt einem Baum pro ca. 110 m^2 versiegelter Fläche (inkl. Gebäudeflächen) entspricht. Das Richtprojekt sieht weitergehende Bepflanzungen vor. Einige davon sind Bestandsbäume deren Erhalt beabsichtigt wird.

Abb. 23
Schema Bepflanzung gemäss Richtprojekt



Etappe	Best. Bäume	Neue Bäume
I	03	18
II	08	32
III	14	28
IV	04	24
WSGZ	05	36

Das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken etc. ist grundsätzlich im Zivilrecht geregelt. Abstände gegenüber Nachbargrundstücken etc. werden mit dem Gestaltungsplan nicht geregelt. Deren Einhaltung ist im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen.

Der Anteil versiegelter Flächen im Freiraum wird auf 15 % (4'665 m^2) der Fläche des Geltungsbereichs beschränkt und wird damit gegenüber dem Bestand verringert. 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 auswirken kann.

Überdeckung unterbauter Flächen (Art. 14)

Bäume sind möglichst in nicht unterbauten Bereich zu pflanzen, bzw. sind die unterbauten Flächen möglichst klein zu halten. Wo dies nicht möglich ist, hat die Überdeckung unterbauter Bereiche im Bereich der Bäume mind. 1.50 m zu betragen. Das Richtprojekt sieht eine hohe Anzahl Bäume vor, wovon viele auf nicht unterbauten Flächen angeordnet werden. Mit dem Richtprojekt wird weiter ausgewiesen, wo welche Überdeckung gewährleistet werden kann. Punktuell ist nur eine geringe Überdeckung möglich. Aufgrund des Terrainverlaufs würde eine vollflächige Überdeckung von 1.50 m die Verschiebung der Tiefgarage weiter in den Hang oder tiefer in das Erdreich bedingen. Beide Varianten führen zu einem deutlich grösseren Aushubvolumen und zu mehr Material, dass aufgrund grösser Raumhöhen etc. verbaut werden muss. Durch die höhere Auflast der tiefer im Erdreich liegenden Tiefgarage wird eine stärkere Dimensionierung der Decken nötig, was grosse Auswirkungen auf die Klimabilanz der geplanten Siedlung hat. Im Rahmen der Richtprojekterarbeitung wurden unterschiedliche Variante geprüft. Aus Sicht Nachhaltigkeit (im Speziellen hinsichtlich CO_2-arme Erstellung) wird die vorliegende Positionierung der Tiefgarage als zielführend beurteilt (trotz punktuell geringer Überdeckung).

Abb. 24
Versiegelung gemäss Richtprojekt

Abb. 25
Überdeckung gemäss Richtprojekt

4.4 Erschliessung und Parkierung

Öffentliche Wegverbindung (Art. 15)

Der Gestaltungsplan sichert die direkte Durchwegung zwischen der Uitikonerstrasse und der Weihermattstrasse. Dieses Wegverbindung ist Teil des Sportwegs, der von der S-Bahn-Station Urdorf-Weihermatt zu den Freizeitanlagen an der Weihermattstrasse führt. Der Sportweg ist im Eigentum der Gemeinde. Mit oberirdischen Gebäuden ist gegenüber dem Sportweg der kantonale Wegabstand von 3.5 m einzuhalten. Die Gestaltung der Wegführung und der flankierenden Bereiche sollen dazu beitragen, dass der öffentliche Weg gut auffindbar und die Wegführung klar definiert ist. Dies gilt besonders auch für die Anknüpfungspunkte an das übergeordnete Infrastrukturnetz an der Uitikoner- und der Weihermattstrasse. Diese Anknüpfungspunkte müssen in Abstimmung mit den Betriebs- und Gestaltungskonzepten der Gemeinde abgestimmt und geplant werden.

Für die Trennung der öffentlichen und nicht öffentlichen Flächen (bspw. im Bereich von Spielplätzen, Eingangsbereichen, gemeinschaftlichen Freiräumen etc.) sollen gestalterische Massnahmen wie unterschiedliche Materialisierung, Hecken etc. einer Trennung durch Zäune und Mauern vorgezogen werden, um eine fliessende Freiraumfigur zu gewährleisten.

Im Zusammenhang mit der Projektierung des Sportwegs und der angrenzenden Räume ist die Gemeinde frühzeitig einzubinden.

Die Verbindung zwischen Uitikoner- und Weihermattstrasse ist im kommunalen Richtplan (Fussverkehr und Veloverkehr) als bestehende kommunale Hauptverbindung eingetragen. Es ist ein stufenfreier, befahrbarer (Kinderwägen, Velo, Bewirtschaftung etc.) Verlauf zu gewährleisten. Das Richtprojekt sieht zusätzlich dazu einen Treppenaufgang von der Weihermattstrasse her vor. Unterhaltsarbeiten bedingen eine Wegbreite von mindestens 2.50 m.

Siedlungsinternes Wegenetz (Art. 16)

Im Situationsplan werden Anknüpfungspunkte des siedlungsinternen und somit nicht öffentlichen Wegenetzes bezeichnet. Zwecks Durchlässigkeit für die Bewohnerschaft der Siedlung ist mindestens an diesen Orten mit der Durchwegung an die einzelnen Freiraumelemente (Höfe, Plätze, Vorzone) anzuknüpfen.

Zu- und Wegfahrt (Art. 17)

Die Erschliessung unterirdischer Parkierungsanlagen hat ab der Weihermattstrasse zu erfolgen. Zu diesem Zweck sind maximal fünf Öffnungen zulässig. Diese haben sich im Sinne von Art. 23 Gestaltungsplanvorschriften gut in die Umgebung einzupassen. Dies bedeutet, dass sie bspw. entlang der Weihermattstrasse in ihrer Grösse auf das notwendige Minimum zu beschränken sind. Gestalterisch sollen sie in die Umgebung/den Terrainverlauf eingebettet werden. Das Projekt sieht vor, die Anzahl der Einfahrten abhängig von deren Notwendigkeit zu erstellen. Geplant ist auf jeden Fall die Einfahrt der 1. Etappe nach Erstellung der 2. Etappe wieder rückzubauen, sodass die Gesamtzahl schlussendlich weniger als fünf beträgt.

Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrten werden mit dem Gestaltungsplan nicht definiert. Damit besteht die Möglichkeit, diese abgestimmt auf die Etappierung und die Aufteilung in mehrere Parkierungsanlagen anzuordnen. Die Aufhebung erstellter Zu- und Wegfahrten im Rahmen späterer Bauetappen ist unter Einhaltung der Gestaltungsplanvorschriften und den für die Parkierung relevanten Normen zulässig.

Abb. 26
Anschluss Sportweg an Weihermattstrasse gemäss Richtprojekt

Anordnung Fahrzeugabstellplätze (Art. 18)
Unterirdisch anzuordnen sind mindestens die Fahrzeugabstellplätze, die nicht für Besuchende oder Kundschaft vorgesehen sind. Die Fahrzeugabstellplätze für Besuchende und Kundschaft können ebenfalls unterirdisch oder aber auch oberirdisch in der Vorzone Uitikonerstrasse angeordnet werden. Werden sie unterirdisch angeordnet, ist die Zugänglichkeit und der Betrieb getrennt von den Fahrzeugabstellplätzen der Bewohnerschaft zu gewährleisten.

Im Baubereich für unterirdische Gebäude sind sowohl mehrere voneinander unabhängige Gebäude als auch eine einzige, gemeinschaftliche und für die ganze Bewohnerschaft zugängliche Parkierungsanlage zulässig.

Anzahl Fahrzeugabstellplätze (Art. 19)
Der Gestaltungsplan legt die Berechnungsweise der Anzahl Fahrzeugabstellplätze fest. Die Berechnungsweise ergibt sich aus dem Abgleich der Vorgaben gemäss BauO, der rechtskräftigen kantonalen Wegleitung (1997) und dem Entwurf der überarbeiteten kantonalen Wegleitung (Stand 2018) sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheit und den Absichten der Grundeigentümerinnen (vgl. 2.4.). Aufgrund der unterschiedlichen Vorgaben sind basierend auf dem Richtprojekt je nach Berechnungsgrundlage insgesamt die folgenden Anzahl Fahrzeugabstellplätze:

- Die Anzahl Pflichtabstellplätze gemäss Bauordnung (Art. 35) beträgt 417 Abstellplätze, welche auf 292 reduziert bzw. auf max. 479 Abstellplätze erhöht werden darf.
- Der Grenzbedarf gemäss rechtskräftiger kantonaler Wegleitung 1997 beträgt 412 Abstellplätze, welcher entsprechend der ÖV-Güteklasse auf mind. 149 und max. 322 Abstellplätze zu reduzieren ist.
- Der Grenzbedarf gemäss kantonaler Wegleitung (Stand 2018) beträgt 277 Abstellplätze welcher entsprechend der ÖV-Güteklasse auf mind. 144 und max. 203 Abstellplätze zu reduzieren ist.

Gemäss der in den Vorschriften festgehaltenen Berechnungsweise, die sich an den übergeordneten Grundlagen orientiert, sind für das Richtprojekt insgesamt 166 bis 362 Fahrzeugabstellplätze erforderlich. Im Richtprojekt sind 301 Fahrzeugabstellplätze dargestellt. Aufgrund des beabsichtigten langen Realisierungshorizontes der Ersatzneubauten ist schwer abschätzbar, wie sich das Bedürfnis nach Abstellplätzen entwickeln wird. Mit der formulierten Vorschrift mit entsprechendem Spielraum kann künftig darauf reagiert werden.

Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann von den Vorgaben der Abstellplatzverordnung abgewichen werden. In diesem Fall 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;
- Veloreparaturständer mit Luftpumpe;
- eine verbesserte Zugänglichkeit zur Elektromobilität;
- die Information der Mieterschaft über Verpflichtungen und Mobilitätsangebote auf dem Areal.

Veloabstellplätze (Art. 20)
Für die Wohnnutzung ist mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht der Vorgabe gemäss der kantonalen Wegleitung (Stand 2018). Für Gewerbe- bzw. Aus- und Weiterbildungszwecke (geplanter Kindergarten) kommt die jeweilige kantonale Wegleitung zur Anwendung. In Bezug auf das Richtprojekt sind demnach 833 Veloabstellplätze zu schaffen. Mindestens 65 % davon sind als Langzeitabstellplätze im Gebäudeinnern (unter- und/oder oberirdisch) zu erstellen. Oberirdisch sind mindestens 25 % in der Vorzone Uitikonerstrasse anzuordnen. Diese sind gedeckt, gut erreichbar und eingangsnah auszugestalten.

Abstellplätze für Motorräder, Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte (Art. 21, 22)
Die BauO fordert 1.2 m^2 Abstellfläche pro Zimmer für Velos, Mofas und Kinderwagen. Der Gestaltungsplan gibt für Velos eine bestimmte Berechnungsweise vor. Für Motorräder ist eine angemessene Anzahl in unterirdischen Parkierungsanlagen vorzusehen. Für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte (Kickboard, Skateboard etc.) und dergleichen ist eine ausreichende Fläche zur Verfügung zu stellen. Diese sollten möglichst in der Nähe der Hauseingänge und stufenlos erreichbar sein. Die ausreichende Anzahl Abstellplätze für Motorräder und die ausreichende Fläche für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte ist mit jedem Baugesuch nachzuweisen.

4.5 Einordnung und Gestaltung

Bauten und Anlagen (Art. 23)
Mit dem Gestaltungsplan wird eine gute Gesamtwirkung eingefordert. Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:
- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen;
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene;
- Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- Art und Grad der Ausrüstung.

Mit dem vorgängig zum Gestaltungsplan durchgeführten qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag) wurde von einem Beurteilungsgremium mit unabhängigen externen Fachexperten einstimmig das Projekt von Duplex Architekten AG, Zürich und Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich zur Weiterbearbeitung empfohlen, welches in der Folge zum Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan weiterbearbeitet wurde. Mit diesem Vorgehen wurde eine sehr hohe städtebauliche und gestalterische Qualität sichergestellt, welche nun mit dem Gestaltungsplan gesichert wird.

In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten sorgfältig aufeinander abzustimmen, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht und die Siedlung trotz Etappierung als ein Ganzes wirkt. Die Anforderungen sind jederzeit zu erfüllen, das heisst in jeder Bauetappe.

Dachgestaltung (Art. 24)
Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig. Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich der Flachdächer von Hauptgebäuden ist als Retentionsvolumen zu nutzen und ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung ist zulässig und wird angestrebt. Die Begrünung von Flachdächern kann einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten, wenn sie naturnah erfolgt.

Mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung der ganzen Siedlung sind Flachdächer von Hauptgebäuden deshalb mit möglichst einheimischen, ökologisch wertvollen Pflanzen zu begrünen. Dies auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen besteht, soweit dies technisch und betrieblich machbar sowie wirtschaftlich tragbar ist. Ausgenommen sind Flachdächer von kleineren, technisch bedingten Aufbauten.

Die begrünten Dächer sind zudem notwendig als Retentionsvolumen. Auf den begrünten Dachflächen wird das Regenwasser aktiv im Substrat gestaut oder über spezielle Drainage-Elemente aus Kunststoff gesammelt. Das Regenwasser kann über die bepflanzten Flächen verdunsten, für die Bewässerung gesammelt oder zeitverzögert der Kanalisation zugeführt werden. Die Begrünung auf Retentionsdächern kann das Regenwasser nicht nur zurückhalten, sondern auch reinigen, Schadstoffe ausfiltern und über offene Wasserflächen zur direkten Kühlung des Gebäudes beitragen.

4.6 Umwelt

Energiestandard (Art. 25)
Als Energiestandard gelten die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie, Merkblatt SIA 2040 (Fassung vom 1. Mai 2017). 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.

Versickerung und Grundstücksentwässerung (Art. 26)
Die Versickerung des im Geltungsbereich anfallenden unverschmutzten Abwassers über Versickerungs- und Retentionsflächen entspricht dem Prinzip der Schwammstadt, in deren anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert wird, anstatt es zu kanalisieren und abzuleiten. Entsprechend soll das Wasser mit Massnahmen wie beispielsweise Retentionsflächen, Dachbegrünung, grosskronigen Bäumen etc. vorübergehend auf dem Areal gespeichert und nicht direkt abgeführt bzw. auf versiegelten Flächen verdunstet werden. Im Richtprojekt wurde dieses Thema bereits in die Umgebungsgestaltung miteinbezogen (Wasserhof mit wechselnd möglichem Wasserspiegel). 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. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen der Gemeinde Urdorf beizuziehen.

Entsorgungsanlagen (Art. 27)
Der Gestaltungsplan lässt Entsorgungsanlagen in der Vorzone Uitikonerstrasse und jeweils mit einer Zu- und Wegfahrt zusammengefasst an der Weihermattstrasse zu. Das Richtprojekt sieht Unterflurcontainer vor. Bei diesem System ist darauf zu achten, dass sie da angeordnet werden, wo genügend Platz für die Entleerung der Anlage vorherrscht. Die Detailplanung ist mit den gemeindlichen Behörden zu koordinieren und die Abfallverordnung der Gemeinde Urdorf beizuziehen.

4.7 Schlussbestimmungen

Etappierung (Art. 28)

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 Kapitel 3.1). Dies entspricht einer sozialverträglichen Etappierung. Der Gestaltungsplan ermöglicht diese etappierte Entwicklung.

In den Vorschriften wird weitestgehend darauf verzichtet, die Bestimmungen pro Etappe zu regeln, da diese grundsätzlich noch angepasst werden können sowie Abhängigkeiten in Bezug auf die Eigentumsverteilung bestehen. Diese werden parallel zum Gestaltungsplan privatrechtlich geregelt (bspw. Verteilung Nutzungsmass). Im Rahmen von einem Baugesuch ist aufzuzeigen, dass besonders die Regelung zum Versiegelungsgrad auch in den nachfolgenden Etappen eingehalten werden kann. In jeder Etappe müssen Umgebungsflächen wie Gebäudezugänge, Plätze, Garageneinfahrten etc. versiegelt ausgebildet werden können.

Der Gestaltungsplan lässt provisorische Bauten und Anlagen auch ausserhalb der Baubereich zu, sofern sie zwingend erforderlich sind und die Etappierung keine andere Lösung ermöglicht. Auch mit einer provisorischen Zwischenlösung ist den Ansprüchen an die gute Gestaltung gerecht zu werden.

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 (RPG, Art. 1 und 3) bilden dabei die Grundlage für die Interessenabwägung.

5.1 Innenentwicklung

Art. 1 und 3 RPG 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.

Der Gestaltungsplan ermöglicht ein Projekt, welches den zulässigen Rahmen gemäss rechtskräftiger Bauordnung übersteigt. Der Gestaltungsplan sieht eine Erhöhung der Dichte im Sinne der übergeordneten Absichten für das Gebiet um die S-Bahn-Station vor (regionaler Richtplan: «hohe bauliche Dichte», AZ von 0.65 -1.3 und höher, kommunaler Richtplan «hohe Dichte»). Die Bauordnung wird zurzeit revidiert, um den Anforderungen der übergeordneten kantonalen und regionalen Vorgaben gerecht zu werden. Die Rechtskraft der revidierten Bauordnung ist nach der Rechtskraft des Gestaltungsplans zu erwarten. Das maximale Dichtemass wird im Gestaltungsplan klar definiert, womit zusätzliche nicht anrechenbare Flächen in Dachgeschossen, welche die effektive bauliche Dichte weiter erhöhen würden (gratis Fläche), ausgeschlossen sind.

Das Gebiet um den Bahnhof wie es heute bebaut ist, entspricht nicht den beabsichtigten Zieldichten und -entwicklungen des kantonalen Raumordnungskonzepts und des regionalen Richtplans. Der Gestaltungsplan trägt zu deren Erreichung bei und steht mit den kommunalen Absichten im Einklang.

5.2 Freiraum, Ökologie und Lokalklima

Mit der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und der damit einhergehenden Erhöhung der baulichen Dichte und Nutzungsdichte steigt der Anspruch auf genügend nutzbare und qualitativ hochwertige Freiräume. Gemäss Art. 3 Abs. 3e RPG sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Qualitätsvolle, vielseitig nutzbare und gut aneigenbare Freiräume tragen zum Wohlbefinden der Benutzenden bei und können so zur Akzeptanz von Innenentwicklungsmassnahmen einen Beitrag leisten.

Der Gestaltungsplan definiert die maximale Abmessung der Gebäude und sichert damit die entsprechenden Freiflächen. Grundlage ist ein städtebauliches Konzept, welches aus einem qualitätssichernden Verfahren hervorging und nicht zuletzt aufgrund des Freiraumkonzepts überzeugte. Die massgeblichen Qualitäten und Elemente des Freiraums werden verbindlich gesichert und erhöhte Anforderungen an Gestaltung, Strukturierung,

Qualitäten und Bepflanzung gestellt (gemeinschaftlicher Freiraum, standortgerechte Bepflanzung, biodivers etc.). Versiegelte Flächen werden auf das notwendige Mass reduziert.

Die bestehende Siedlung weist flächenmässig bereits grosszügige Freiräume auf, die geprägt sind von Rasenflächen, Nadelbäumen und einzelner klein gehaltenen Gemeinschaftsflächen und Spielbereichen. Mit den genannten Anforderungen an Freiraum und Bepflanzung führt der Gestaltungsplan neben der Verbesserung der Nutzbarkeit der Freiräume auch zu einer Verbesserung der Biodiversität, einer Verringerung der versiegelten Flächen und damit insgesamt zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse. Die bestehende Wegverbindung zwischen der S-Bahn-Station Urdorf Weihermatt im Norden und den Sport- und Freizeitanlagen im Süden besteht weiterhin. Von den verbesserten Freiraumverhältnissen entlang dem Sportweg profitiert damit auch die Öffentlichkeit.

5.3 Mobilität und Umwelt

Gemäss Art. 3 Abs. 3a RPG sind Wohn- und Arbeitsgebiet 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 und damit zu grösseren Lärmemissionen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl Fahrzeugabstellplätze um einen entsprechend höheren Faktor verringert werden kann. Mittels Mobilitätskonzept ist eine Reduktion unter das geforderte Minimum zulässig. Mit Mindestvorgaben an Veloabstellplätzen und qualitativen Vorgaben an diese wird die emissionsarme Mobilität gefördert. Der Sportweg wird als bestehende Fuss- und Velowegverbindung erhalten und die Wegführung verbessert.

Der Gestaltungsplan lässt in Bezug auf die Anzahl Fahrzeugabstellplätze einen Spielraum zu. Damit kann, trotz der geplanten Etappierung über mehrere Jahre, jederzeit eine zeitgemässe und zielführende Mobilitätslösung gewährleistet werden, indem der Bedarf an Fahrzeugabstellplätze mit jeder Etappe neu beurteilt werden kann. Die Parkierung orientiert sich an den gängigen kommunalen und kantonalen Vorgaben. Dass die gesetzlichen Mindestanforderungen bzgl. Lärmemissionen eingehalten werden, wird mit dem Gestaltungsplan nachgewiesen.

5.4 Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit beinhaltet neben Themen wie Klima, Ökologie und Mobilität auch Energie, finanzielle und soziale Aspekte. Mit der geforderten Verdichtung gemäss RPG werden all diese Themen tangiert und es besteht ein öffentliches Interesse an einer guten, zukunftsgerichteten Gesamtlösung.

Die Grundeigentümerinnen liessen vorgängig zum Gestaltungsplan ein Nachhaltigkeitskonzept erarbeiten, dessen Umsetzung mit dem Gestaltungsplan ermöglicht wird. Der Gestaltungsplan macht zu unterschiedlichen Themen Vorgaben. Der Bereich für unterirdische Bauten wird so angelegt, dass eine möglichst geringes Aushubvolumen notwendig ist. Die Überdeckung unterbauter Flächen ist da genügend stark auszubilden, wo sie für die Bepflanzung notwendig ist und nicht durchgehend. Aufgrund der Lage am Hang würde dies zu mehr Aushubvolumen führen, zusätzlich würde aus statischen Gründen mehr Material verbaut. Dies ist wiederum nicht nachhaltig.

Mit der ermöglichten Etappierung kann die bestehend Siedlung so ersetzt werden, dass keine Leerkündigungen notwendig sind. Die Bewohnerschaft kann innerhalb des Areals in eine neue Wohnung ziehen. Dies entspricht einer sozialverträglichen Siedlungserneuerung.

Die Neubauten sind komplett im Eigentum der beiden Genossenschaften GEWOBAG und wsgz, welche die Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermieten und damit erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Die Siedlungserneuerung wie sie von den Grundeigentümerinnen vorgesehen und mit dem Gestaltungsplan gesichert wird, entspricht damit dem Nachhaltigkeitsgedanken und berücksichtigt die unterschiedlichen Themen, die Teil der umfassenden Nachhaltigkeit sind.

5.5 Fazit

Die betroffenen Interessen wurden abgewogen und im Gestaltungsplan entsprechend aufgenommen. Mit den übergeordneten Zielen und Interessen der Raumplanung steht der Gestaltungspan im Einklang und lokale öffentliche Interessen werden berücksichtigt.

An der beabsichtigten qualitativ hochwertigen Verdichtung im Geltungsbereich besteht ein entsprechendes öffentliches und übergeordnetes Interesse.

6 Gestaltungsplanverfahren

6.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

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

6.2 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom … 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.

Anträge und Entscheide
folgt

6.3 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wird parallel zur kantonalen Vorprüfung vom … bis … durchgeführt. Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen und Anträge sowie der Umgang mit diesen werden nachfolgend in gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben.

Anträge und Entscheide
folgt

6.4 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nachgeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgt parallel zur öffentlichen Auflage (... bis ...).

Anträge und Entscheide
folgt