



Referenz-Nr.: KS ARE 22-1266

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 42, www.zh.ch/are

1/5

## Quartierplan Unterdorf – Genehmigung

Gemeinde **Weiningen**

Lage **Längg, Schlüechti**

- Massgebende Unterlagen - Quartierplandossier vom 25. November 2022, festgesetzt am 31. Oktober 2022 mit Plänen Mst. 1:500 (Nr. 1 Altbestand, Nr. 2 Erschliessungsgrad, Nr. 3 Erschliessung Strassen, Nr. 4 Erschliessung Werkleitungen, Nr. 5 Neubestand, Nr. 6 Kostenverleger Strassen, Nr. 7 Kostenverleger Kanalisation, Nr. 8 Kostenverleger Wasser, Nr. 9 Servitute)  
Plan Machbarkeitsstudie Tiefgarage Mitte / Varianten Etappierung sowie weitere Planakten Servitute: Nrn. 9.1, 9.2, 9.3, 9.22 und 9.24 = Fuss-/ Fahrwegrechte, Nrn. 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8 und 9.9 = Bankettsicherung, Nrn. 9.10, 9.11, 9.12, 9.13, 9.14, 9.15, 9.16, 9.17 und 9.23 = Trafo-Stationen, Nrn. 9.18, 9.19, 9.20 und 9.21 = Tiefgarage und Anschlüsse  
Mutationsplan 1:500 (vom Nachführungsgeometer signiert)  
Technischer Bericht vom 26. Oktober 2022  
Bericht Änderungen Grundbucheinträge vom 26. Oktober 2022
- Zusatzunterlagen:  
Erläuternder Bericht vom 26. Oktober 2022  
Tabelle Auswertung der Begehren zur zweiten Auflage, gemäss § 154 PBG vom 29. Juli 2022
- Gemeinderatsbeschluss vom 31. Oktober 2022
- Weitere Unterlagen - Plan Mst. 1:500 Nr. 10, Aufhebung Verkehrsbaulinien

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Im Jahr 2009 wurde aufgrund eines Baugesuchs festgestellt, dass die Erschliessungsanforderungen im Gebiet Unterdorf noch nicht vollständig gegeben sind. Im Mai 2010 ging beim Gemeinderat das Gesuch um Quartierplan-Verfahrenseinleitung ein.

Im Rahmen der Grundlagenaufbereitung für den geforderten Quartierplan wurde festgestellt, dass diverse dem Quartierplan übergeordnete Planungen überholt sind (Verkehrsrichtplan, Zonenplan, Kernzonenplan). Zudem mussten neuere Vorgaben des Kantons berücksichtigt werden. Insbesondere waren die Festlegungen im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wie z.B. wichtige Freiräume im Kernzonenplan der Gemeinde noch nicht umgesetzt. Der Gemeinderat und das Amt für Raumentwicklung beschlossen im Herbst 2010, einen Studienauftrag durchzuführen, mit dem Ziel, eine ganzheitliche Sicht über die räumliche Entwicklung des südlichen Ortsteils zu erlangen. Hierfür wurde

eine Planungszone festgelegt. Die Erkenntnisse des Studienauftrages «Südlicher Ortsteil» sind in den Masterplan eingeflossen, welcher am 8. Oktober 2012 vom Gemeinderat als behördenverbindliche Planung festgesetzt wurde. Der öffentliche Gestaltungsplan «Unterdorf» ist am 6. Mai 2015 durch die Baudirektion genehmigt worden (BDV Nr. 0285/15). Er definiert die Baubereiche, legt die spätere Erschliessung und Parkierung fest und macht Angaben zu den Freiflächen und zur Begrünung.

Das Quartierplanverfahren wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 23. März 2015 eingeleitet. Mit Verfügung Nr. 0603/15 vom 16. Juni 2015 genehmigte die Baudirektion den Einleitungsbeschluss, welcher am 16. August 2015 rechtskräftig wurde.

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Weiningen setzte den Quartierplan «Unterdorf» am 31. Oktober 2022 fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden durch die Badener-/Zürcherstrasse (Staatsstrasse, regionale Verbindungsstrasse, Route 616), im Osten durch die Schlüechtstrasse (Sammelstrasse), im Süden durch die Längglistrasse, die südliche Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. 2954 und deren Verlängerung in Richtung Dietikonerstrasse sowie im Westen durch die Dietikonerstrasse (Staatsstrasse, regionale Verbindungsstrasse, Route 616) begrenzt. Perimeter gemäss Plan Nr. 1, Altbestand, 1:500. Das Beizugsgebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie - mit Ausnahme von kleinen Teilflächen - innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Weiningen.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem Quartierplan werden als Ergänzung zum bereits rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan «Unterdorf» die Festlegungen über Parzellierung, Erschliessung, Finanzierung und Servitute (u.a. auch betreffend die gemeinsamen Tiefgaragen) getroffen. Die Tiefgaragen bilden die hauptsächliche Parkierungsanlage in Funktion einer rückwärtigen Erschliessung gegenüber der Badenerstrasse (Staatsstrasse). Die Zufahrt zur Tiefgarage Nord erfolgt über die Schlüechtstrasse, jene zur Tiefgarage Mitte ab der Badenerstrasse über die Zufahrt westlich des Gemeindehauses, neu Kat.-Nrn. 3424, 3423, 3427. Die Längglistrasse wird, wo nötig, punktuell verbreitert bzw. angepasst. Es wird ein zentraler öffentlicher Platz sowie ein schulbezogener Platz gesichert. Die Fusswege sind darauf ausgerichtet. Weitere Inhalte sind die Festlegungen betreffend Anpassung Dorfbach, der Hochwasserschutz (v.a. Tiefgaragen-einfahrt) und die Energieversorgung.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 1. November 2021 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.



Baulinienaufhebung  
Schlüechtstrasse

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 31. Oktober 2022 (Seite 3 sowie Dispositiv 2, Seite 4) wird die westlich der Schlüechtstrasse (Sammelstrasse, Groberschliessung) und im Quartierplanperimeter liegende Verkehrsbaulinie in einem separaten Verfahren aufgehoben. Die Genehmigung wurde gleichzeitig beim Amt für Mobilität der Volkswirtschaftsdirektion beantragt. Der im Quartierplandossier beiliegende Plan Nr. 10 wird deshalb nicht durch die Baudirektion genehmigt und ist lediglich als orientierende Planbeilage zu verstehen. Die Ausführungen in Kapitel 8.1 (Seite 29) des Technischen Berichts zum Quartierplan, dass die Baulinien mit dem Quartierplan aufgehoben werden sollen, ist dahingehend zu verstehen, dass die Vorlagen koordiniert festgesetzt werden. Die Genehmigungsfähigkeit der Baulinienvorlage wird in einem separaten Verfahren durch die Volkswirtschaftsdirektion geprüft.

### **C. Ergebnis**

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

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem festgesetzten Quartierplan zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitzuteilen (§ 159 Abs. 3 PBG).

Die Gemeinde ist (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv III) durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

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

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die vom Gemeinderat Weiningen am 31. Oktober 2022 beschlossene Festsetzung des Quartierplans Unterdorf wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr wird der Gemeinde Weiningen, Abteilung Hochbau & Umwelt, Regensdorferstrasse 4, 8104 Weiningen z.Hd. des Quartierplanverfahrens in Rechnung gestellt.

Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 378.50	110 854 / 83100.43.101
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 66.60	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273



Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE,  
RP,

Fr. 3'525.90

104 103 / 83100.40.200

**Total**

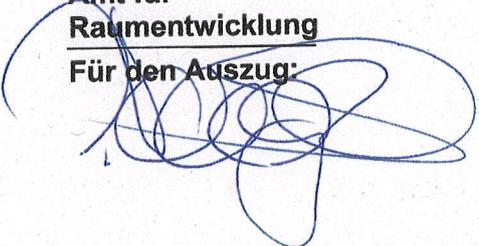
**Fr. 4'102.30**

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Weiningen wird eingeladen
- Dispositiv I und II zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen;
  - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und Rechtsmittelhinweis den Quartierplanbeteiligten schriftlich mitzuteilen;
  - nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Perimeter und die Rechtskraft im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinderat Weiningen, Regensdorferstrasse 4, 8104 Weiningen
  - Gemeindeverwaltung Weiningen, Abteilung Hochbau & Umwelt, Regensdorferstrasse 4, 8104 Weiningen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von vier Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Amt für Mobilität, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Mobilität
- swrplus AG, Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon (Quartierplanverfasser)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM - 8. MAI 2023

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:





# Quartierplan Unterdorf

Mutationsplan

Situation 1 : 500

Vom Gemeinderat eingeleitet am: 23. März 2015

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 31. Oktober 2022

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Nachführungsaeometer:

*F. K.*

Von der Baudirektion

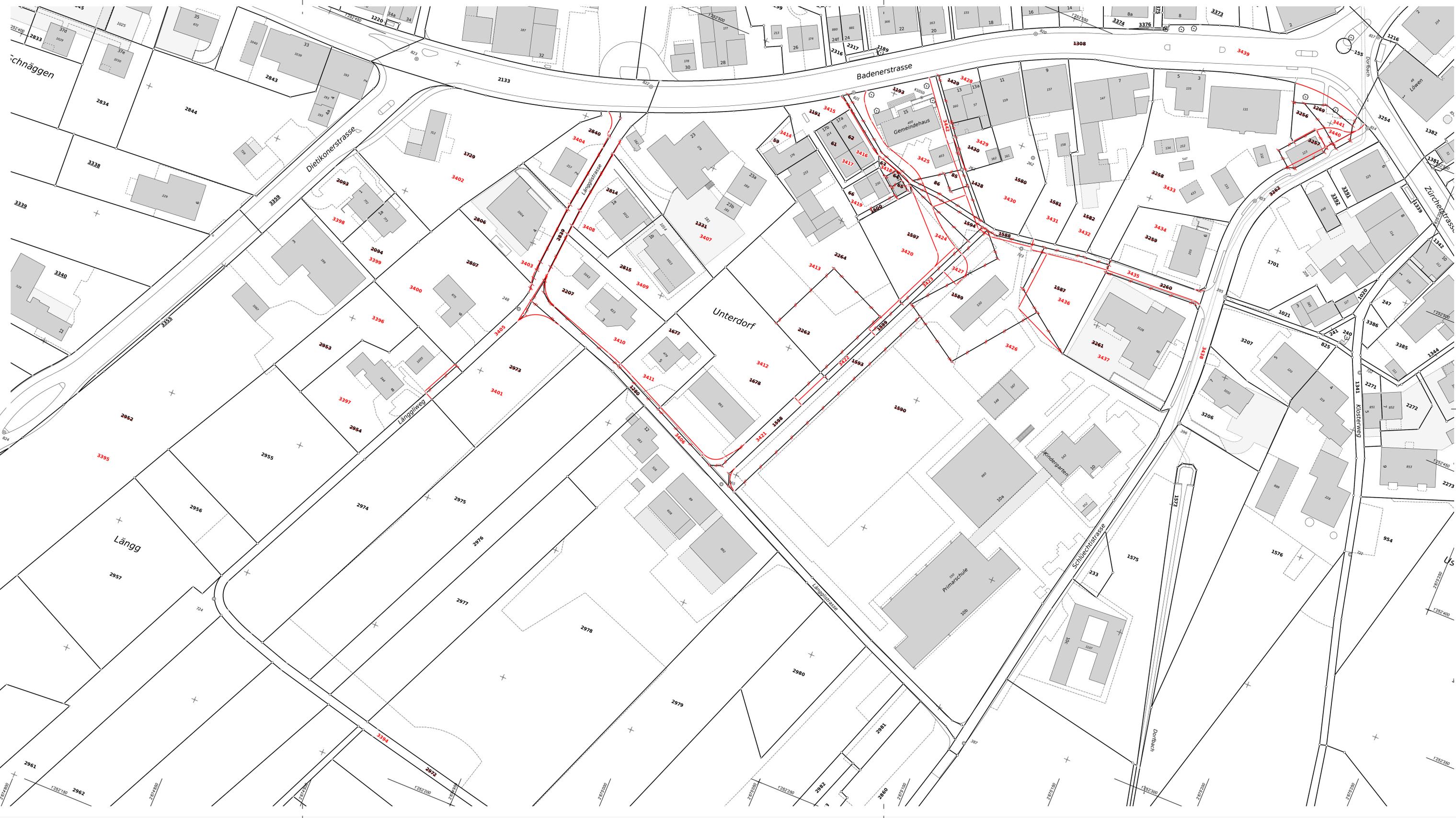
genehmigt am:

BDV Nr.:

Für die Baudirektion:



Format: 60 / 126	Plan-Nr:	swrplus AG
Bearbeitung: BHu	Freigabe:	8953 Dietikon, Schöneggstrasse 30
PAcc: 22.01.0022	Datum: 14.10.2022	Tel 043 500 45 00
Rev.		mail@swrplus.ch / www.swrplus.ch





# Quartierplan Unterdorf

## Plan Servitute

### Situation 1 : 500

Genehmigung

Vom Gemeinderat eingeleitet am: 23. März 2015

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 31. Oktober 2022

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. \_\_\_\_\_

Für die Baudirektion:



Format: 90 / 84	Plan-Nr. ①	swrplus AG
Bearbeitung: PSe	Freigabe:	8953 Dietikon, Schöneggstrasse 30
PAcc: 22.01.0022	Datum: 05.11.2018	Tel 043 500 45 00
Rev. 18.08.2022		mail@swrplus.ch / www.swrplus.ch

### Legende:

#### Quartierplanperimeter



Quartierplanperimeter

#### Servitute



Bankett



öffentliches Fahrwegrecht



öffentliches Fusswegrecht



möglicher Standort Trafostation EKZ (ober-/unterirdisch)



Überbaurecht zl. Parz. Nr. AJ / Anschlussrecht an Tiefgarage zg.



Dienstbarkeiten für verkehrliche Erschliessung Parz. Nm. ZG, ZH, U, T, P sowie ZL



Dienstbarkeiten für verkehrliche Erschliessung Parz. Nm. AE, R, ZI, AC, AD



Bereich Tiefgarage und Rampe

#### Hinweis



Fahrbahn Neu- / Ausbau



Fahrbahn Groberschliessung



Gehweg



öffentlicher Platz



öffentlicher Raum



Rabatte, Grünfläche



bestehende Fahrbahn



bestehendes Trottoir



Belagskissen mit Rampen



erhaltenswerter / zu versetzender Baum



Baufelder gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan



Abbruch Gebäude



Zonengrenze



Rechtskräftige Verkehrsbaulinie



Bauprojekt Kat. Nr. 3261



Mögliche Grundstückserschliessung



Verlegung Trottoir Schlechtstrasse



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



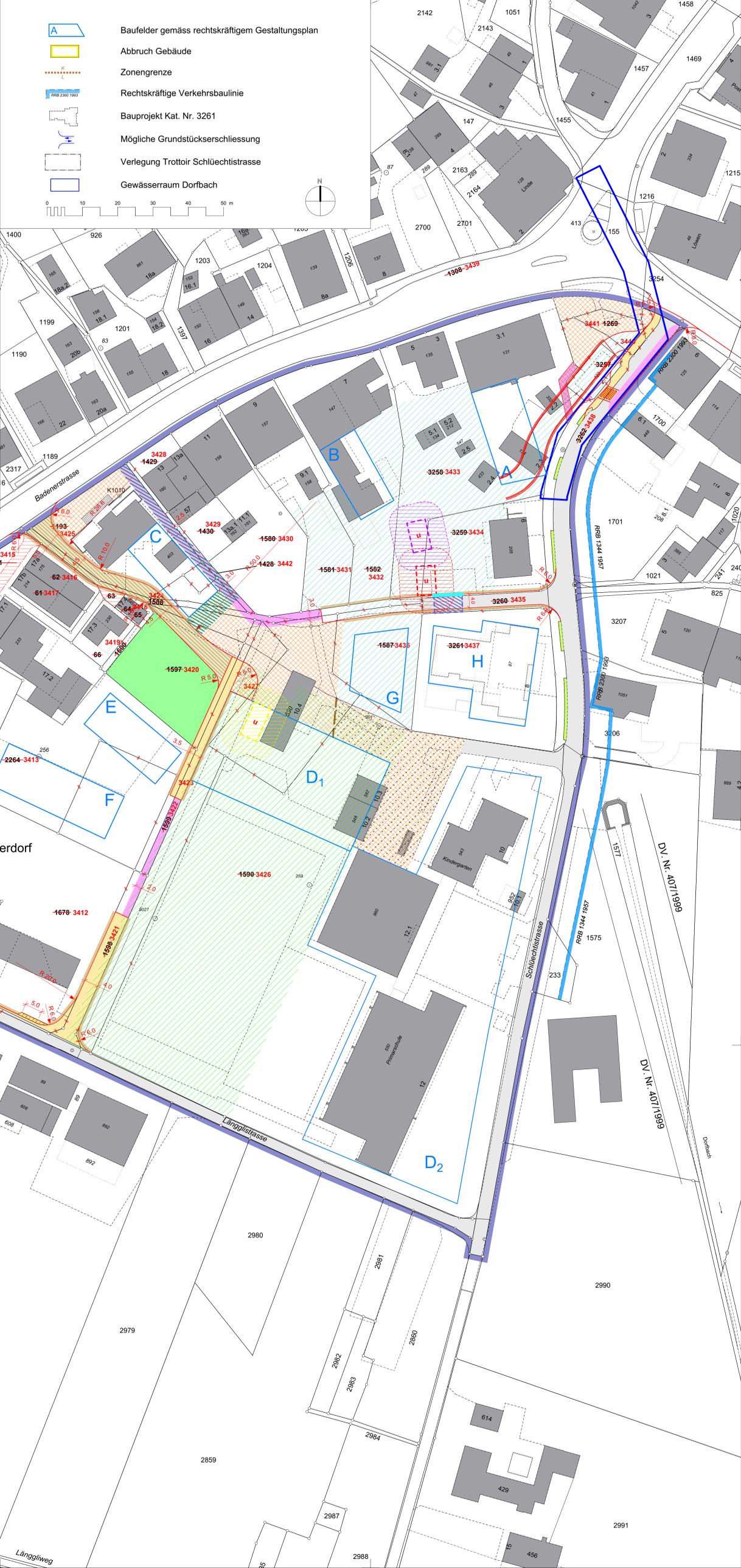
Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach



Gewässerraum Dorfbach





<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSGESCHICHTE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. VERWENDETE QUELLEN.....</b>	<b>5</b>
<b>4. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
4.1 Kantonaler Richtplan.....	6
4.2 Regionaler Richtplan.....	6
4.3 Kommunaler Richtplan.....	7
4.4 Bau- und Zonenordnung.....	8
4.4.1 Zonenplan.....	8
4.4.2 Bauordnung.....	9
4.5 Energieplanungen.....	10
4.5.1 Energieplan .....	10
<b>5. BEBAUUNGS- UND FREIRAUMKONZEPT .....</b>	<b>10</b>
5.1 Masterplan Unterdorf .....	11
5.2 Gestaltungsplan Unterdorf .....	11
5.2.1 Bebauung .....	11
5.2.2 Gestaltung .....	11
5.2.3 Freiräume .....	12
<b>6. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT VERKEHR .....</b>	<b>13</b>
6.1 Öffentlicher Verkehr .....	13
6.2 Individualverkehr.....	13
6.2.1 Verkehrsregime .....	15
6.3 Langsamverkehr .....	15
6.3.1 Radwege .....	15
6.3.2 Fusswege/Gehwege .....	15
<b>7. PARKIERUNGSKONZEPT .....</b>	<b>16</b>
7.1 Tiefgarage Nord.....	16
7.2 Tiefgarage Mitte.....	18
7.3 Eigentumsverhältnisse Tiefgaragen.....	18
7.3.1 Tiefgarage Nord.....	18
7.3.2 Tiefgarage Mitte.....	19

<b>8.</b>	<b>ERSCHLIESSUNGSKONZEPT WERKLEITUNGEN.....</b>	<b>19</b>
8.1	Kanalisation .....	19
8.2	Wasser .....	22
<b>9.</b>	<b>UMLEGUNG DORFBACH.....</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ .....</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>ERDWÄRMESONDEN .....</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>GRUNDWASSERSCHUTZ.....</b>	<b>24</b>
<b>13.</b>	<b>ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG .....</b>	<b>24</b>
<b>14.</b>	<b>LÄRM .....</b>	<b>26</b>
<b>15.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUM TECHNISCHEN BERICHT .....</b>	<b>27</b>
15.1	Nachführung alter Bestand .....	27
15.2	Entlassung aus dem Quartierplan .....	27
15.3	Private Erschliessungs- und Abtretungsverträge.....	28
15.3.1	Vertrag mit dem Kanton Zürich, Tiefbauamt.....	28
15.3.2	Vertrag zwischen Fritz Hintermann und Brigitta Schärer-Frei.....	28
15.4	Erschliessungsgrad .....	28
15.5	Strassenerschliessung.....	29
15.5.1	Bankette .....	29
15.5.2	Groberschliessung (Zufahrt zur Tiefgarage Mitte) .....	29
15.5.3	Längglistrasse, Hauptstrang .....	30
15.5.4	Regelquerschnitt übrige Strassen der Feinerschliessung.....	30
15.5.5	Fussweg Neuzut. Nr. 3442.....	31
15.5.6	Fussweg Neuzut. Nr. 3422.....	32
15.6	Neuzuteilung.....	32
15.7	Gemeinschaftliche Ausstattung.....	33
15.7.1	Öffentliche Plätze.....	33
15.7.2	Tiefgarage Nord.....	34
15.7.3	Tiefgarage Mitte.....	39
15.8	Verkehrsbaulinien .....	42
15.9	Kostenverlegung.....	42
15.9.1	Verfahrenskosten.....	42
15.9.2	Erschliessungskosten .....	42
15.9.3	Kostenverleger Strassen und Wege.....	43
15.9.4	Kostenverleger Kanalisation .....	43
15.9.5	Kostenverleger Wasserleitung .....	43

## 1. EINLEITUNG

Dieser Bericht dient zur Entlastung des eigentlichen Quartierplanberichtes und erläutert die Konzepte, welche als Grundlage zum Quartierplan dienen.

Das Gebiet des Quartierplans Unterdorf umfasst 57 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von ca. 5 ha:



Abbildung 1: Perimeter Quartierplan Unterdorf

## 2. PLANUNGSGESCHICHTE

Im Gebiet Unterdorf, westlich der Schulanlage, wurde im Jahre 2009 ein Neubauvorhaben zur Bewilligung eingereicht. Die Gemeinde stellte bei der Prüfung des Gesuches fest, dass die Bauparzelle nicht genügend erschlossen ist, um die Baureife zu erlangen. Nachdem eine Erschliessungslösung auf privater Basis Anfang 2010 nicht zu Stande kam, forderte der Grundeigentümer die Gemeinde im Mai 2010 auf, das amtliche Quartierplanverfahren einzuleiten.

Im Rahmen der Grundlagenaufbereitung für den geforderten Quartierplan Unterdorf wurde festgestellt, dass diverse dem Quartierplan übergeordnete Planungen überholt sind (Verkehrsrichtplan, Zonenplan, Kernzonenplan). Zudem müssen neuere Vorgaben des Kantons berücksichtigt werden. Insbesondere sind die Festlegungen im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wie z.B. wichtige Freiräume im Kernzonenplan der Gemeinde noch nicht umgesetzt.

### **Studienauftrag südlicher Ortsteil**

Der Gemeinderat und das kantonale Amt für Raumentwicklung hat im Herbst 2010 beschlossen, einen Studienauftrag durchzuführen, mit dem Ziel, eine ganzheitliche Sicht über die räumliche Entwicklung des südlichen Ortsteils zu erlangen.

Die Ideen des Studienauftrages bezüglich künftiger Nutzung des Raumes, künftiger Bebauung, Handhabung der Freiräume, Gestaltung des dörflichen Siedlungsrandes und künftiger Erschliessung des südlichen Ortsteils wurden in Form einer strategischen Leitplanung festgehalten und in einem Synthesis Bericht beschrieben. Die strategische Leitplanung dient als gemeinsame Grundlage für alle nachfolgenden Planungsarbeiten.

### **Planungszone**

Damit die notwendigen Folgeplanungen zur Umsetzung der Resultate der Studie konzentriert angegangen werden können, wurde eine Planungszone festgesetzt, die von Dezember 2011 bis Dezember 2014 gilt. Mit der Planungszone soll verhindert werden, dass durch ein einzelnes Bauvorhaben an einem ungünstigen Ort qualitativ gute Lösungen für die Zukunft verhindert werden.

### **Masterplan Unterdorf**

Die Erkenntnisse des Studienauftrages südlicher Ortsteil sind in den Masterplan eingeflossen, welcher am 8. Oktober 2012 vom Gemeinderat als behördenverbindliche Planung festgesetzt wurde. Der Masterplan zeigt Lösungsmöglichkeiten zu den Herausforderungen in den Themen Bebauung, Freiraum und Erschliessung auf, hat die Ideen aus der strategischen Leitplanung für das Gebiet Unterdorf konsequent weiter entwickelt und konkrete Anhaltspunkte für die nachfolgenden Planungsverfahren definiert.

### **Gestaltungsplan Unterdorf**

Der gleichnamige Gestaltungsplan Unterdorf ist am 6. Mai 2015 durch die Baudirektion genehmigt worden. Er definiert die Baubereiche, legt die spätere Erschliessung und Parkierung fest und macht Angaben zu den Freiflächen und zur Begrünung. Der Perimeter des Gestaltungsplans ist etwas kleiner als jener des Quartierplans: Die Liegenschaften entlang der Längglistrasse wurden nicht miteinbezogen (vgl. Abb. 9).

### 3. VERWENDETE QUELLEN

- Regionaler Richtplan Limmattal, RRB Nr. 925 / 2017 vom 4. Oktober 2017
- Kommunaler Verkehrsrichtplan Gemeinde Weiningen (Stand 24. September 1997)
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, BDV Nr. 331/00 vom 2. April 2000
- Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Kanton Zürich (Zugangsnormalien, Stand 1. August 2015)
- Bau- und Zonenordnung Gemeinde Weiningen (Teilrevision genehmigt durch die Baudirektion am 25. November 2014, BDV-Nr. 0978/15)
- Zonenplan Gemeinde Weiningen (genehmigt durch die Baudirektion am 25. Juni 2015, BDV-Nr. 0978/15)
- Zonenplan Weiningen (genehmigt durch die Baudirektion am 25. Juni 2015)
- Bericht Sickerversuche; Abklärung der Möglichkeit der Versickerung von Meteorwasser (Büro Christian Huber, Dipl. Geol. ETH, 31. März 2017)
- Energieplan (Suter von Känel Wild AG, 03.12.2013)
- Masterplan Unterdorf (SWR Infra AG, Oktober 2012)
- Gestaltungsplan Unterdorf (SWR Infra AG, Januar 2014)
- Gipsmodell Machbarkeitsstudie Verdichtung (GP Unterdorf, 2014)
- Machbarkeitsstudien Tiefgarage Nord und Mitte (SWR Infra AG, Januar 2018)
- Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gruppenwasserversorgung Geroldswil– Oetwil a.d.L.– Weiningen (GOW) (genehmigt durch die Baudirektion am 7. April 2016)
- Genereller Entwässerungsplan (GEP) Weiningen (genehmigt durch die Baudirektion, Herbst 2006)
- Wasserbauprojekt Umlegung Dorfbach Lindenkreuzung (Projektfestsetzung AWEL 18. August 2017)
- Diverse Stellungnahmen bzgl. Tiefgaragen und juristischen Fragestellungen Huber Rechtsanwälte

## 4. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1 Kantonaler Richtplan

Der Quartierplanperimeter befindet sich gemäss gültigem kantonalen Richtplan (Stand: 2. November 2016) im Siedlungsgebiet. Der nördliche Teil des Areals ist darüber hinaus als schutzwürdiges Ortsbild gekennzeichnet.



Abbildung 2: Planausschnitt Kantonaler Richtplan (GIS-ZH, 2016)

### 4.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan (vom Regierungsrat festgesetzt am 4. Oktober 2017) weist das Gebiet als Siedlungsgebiet aus und kennzeichnet einen Teil des Gestaltungsplanperimeters als schutzwürdiges Ortsbild.



Abbildung 3: Planausschnitt Regionaler Richtplan «Siedlung und Landschaft» (ZPL, 2017)

Zusätzlich ist auf die in der Richtplankarte Verkehr eingetragenen siedlungsorientierten Strassenraumgestaltung bei der Badenerstrasse im Quartierplanverfahren soweit erforderlich gebührend Rücksicht zu nehmen.



Abbildung 4: Planausschnitt Regionaler Richtplan «Verkehr» (ZPL, 2017)

Im Weiteren weist die Richtplankarte Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen den Grossteil des Areals als «Prioritätsgebiet für rohrlieungsgebundene Energieträger» aus und hebt eine bestehende regionale Wassertransportleitung (der Gruppenwasserversorgung GOW) hervor.

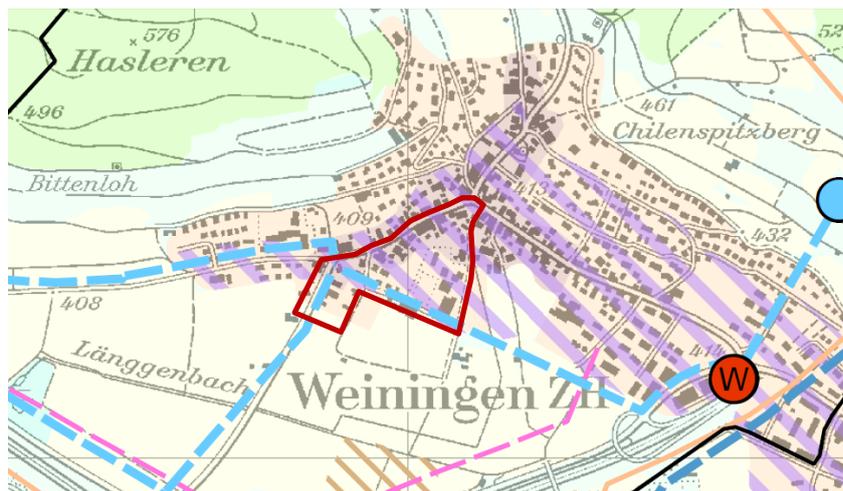


Abbildung 5: Planausschnitt Regionaler Richtplan «Ver- und Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen» (ZPL, 2017)

### 4.3 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Verkehrsrichtplan enthält im Quartierplanperimeter folgende Festlegungen:

- die bestehende Sammelstrasse Schlüechtstrasse von der Zürcherstrasse bis zum Schulhaus mit Stichstrassenfunktion als Erschliessung Schulareal
- eine neue Sammelstrasse als Verbindung des neuen öffentlichen Platzes beim Schulhaus als Anbindung der Tiefgarage Unterdorf «Mitte» direkt an die Badenerstrasse;
- eine neue Fussweglängsverbindungen von der Badenerstrasse über den neuen öffentlichen Platz bis zur Längglstrasse und eine West-Ost-

Querverbindung vom neuen öffentlichen Platz bis zur geplanten Gubristüberbauung am östlichen Siedlungsrand

- eine bestehende regionale Radroute an der Schlüechtstrasse

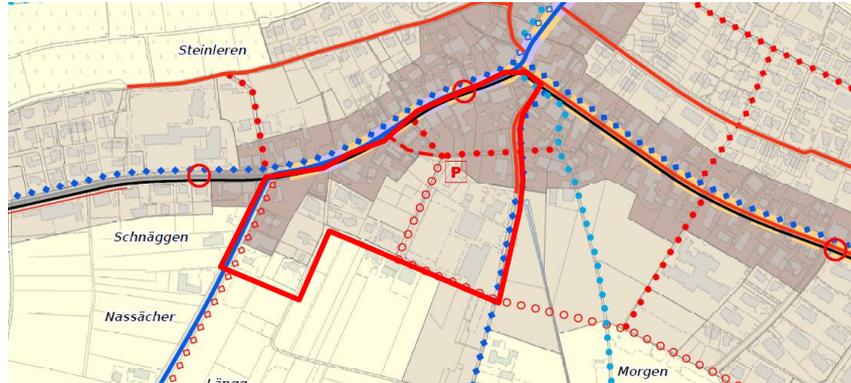


Abbildung 6: Planausschnitt des kommunalen Verkehrsrichtplans (SWR Infra AG, 2014)

## 4.4 Bau- und Zonenordnung

### 4.4.1 Zonenplan

Das Quartierplangebiet befindet sich gemäss Bauordnung Weiningen in der Kernzone, in der zweigeschossigen Wohnzone W2/40 %, in der Zone für öffentliche Bauten sowie in der Landwirtschaftszone.

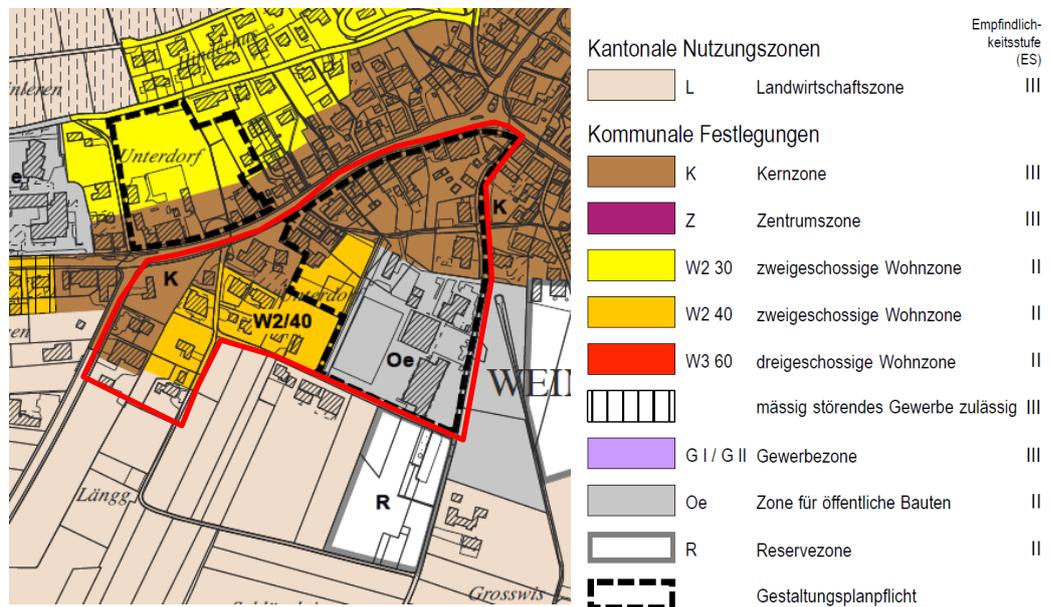


Abbildung 7: Planausschnitt Zonenplan Weiningen (Genehmigung durch die Baudirektion am 25. Juni 2015)

#### 4.4.2 Bauordnung

##### **Kernzone**

<u>Art. 7 Bau- und Zonenordnung:</u>	<u>Kernzone (K)</u>
Vollgeschosse max.	2
Dachgeschosse max.	2
Gebäuelänge max.	30 m
Gebäudebreite max.	16 m
Grundgrenzabstand allseitig min.:	3.5
Gebäudehöhe max.:	8.1 m
Firsthöhe max.:	7 m
Empfindlichkeitsstufe:	III

Der nördliche Teil des Quartierplanperimeters liegt innerhalb des Perimeters der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Die Inhalte des KOBI wurden mit dem Kernzonenplan vom 25. Juni 2015 grundeigentümergebunden festgesetzt.

##### **Zweigeschossige Wohnzone (W2/40)**

<u>Art. 22 Bau- und Zonenordnung:</u>	<u>Zweigeschossige Wohnzone (W2/40%)</u>
Ausnutzungsziffer max.	40
Vollgeschosse max.	2
Dachgeschosse max.	2
Untergeschoss max.	1
Gebäuelänge max.	40 m
Gebäudehöhe max.	7.5 m
Firsthöhe max.	6 m
Grundabstände:	
• kleiner Grenzabstand min.	4 m
• grosser Grenzabstand min.	8 m
Empfindlichkeitsstufe:	II

Im Weiteren gelten Art. 3-6 sowie 8-21 der Bau- und Zonenordnung.

##### **Zone für öffentliche Bauten Oe**

Art. 31 Bau- und Zonenordnung:  
*In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.*

##### § 60 PBG Zone für öffentliche Bauten

*Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen. Die Bau- und Zonenordnung kann im Rahmen dieses Gesetzes Bauvorschriften aufstellen.*

## 4.5 Energieplanungen

### 4.5.1 Energieplan

Am 3. Dezember 2012 hat der Gemeinderat den Energieplan der Gemeinde Weiningen festgesetzt. Der Energieplan dient dazu, die Energieversorgung in Weiningen zu analysieren.

Es sollen die Entscheidungsspielräume aufgezeigt werden, wie die bestehenden Abwärmepotenziale optimal genutzt und damit einen Beitrag zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses geleistet werden kann. Entsprechend den spezifischen Gegebenheiten in den einzelnen Quartieren, wird die Priorität der Energieträger für die Wärmeversorgung festgelegt.

Der Gestaltungsplanperimeter (in der Abbildung grüne Linie) soll überwiegend am Holzwärmeverbund angeschlossen werden. Die öffentlichen Gebäude sollen bei Neubauvorhaben im Minergie-P-Standard® realisiert und bei Sanierungen soll mind. der Minergie-Standard® angestrebt werden.

Gemäss Energieplan des Kantons Zürich befindet sich der Gestaltungsplanperimeter in einem Gebiet, in dem sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Fernwärme) eignen.

Der Gestaltungsplan hat entsprechende Vorschriften für die Umsetzung im GP-Perimeter festgelegt.

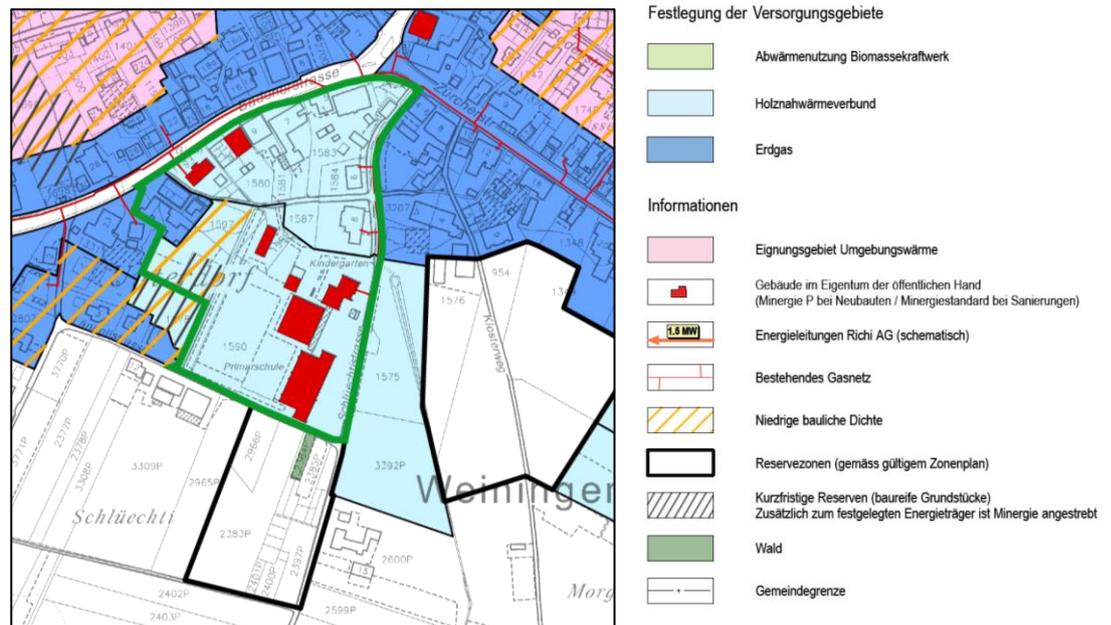


Abbildung 8: Auszug aus dem Energieplan (Quelle: Suter von Känel Wild AG, 03.12.2013)

## 5. BEBAUUNGS- UND FREIRAUMKONZEPT

In mehreren Stufen und im Rahmen partizipativer Prozesse wurden die Themen Bebauung, Erschliessung und Freiräume erarbeitet. Erste Lösungsansätze lieferte der Studienauftrag südlicher Ortsteil. Dessen Erkenntnisse

flossen wiederum in den Masterplan Unterdorf hinein und wurden so erstmals behördenverbindlich. Auf dem Masterplan basiert der rechtskräftige Gestaltungsplan Unterdorf, dessen Ziel es war, die bauliche Erweiterung in Abstimmung auf die bestehende Siedlungsstruktur zu schaffen.

Diese Planungsschritte sowie der vorliegende Quartierplan bezwecken eine ortsbildschonende Erschliessung, eine neue Parkplatzregelung und qualitätsvolle Freiräume mit einer aufenthaltsfreundlichen Gestaltung im Bereich der öffentlichen Nutzungen.

## 5.1 Masterplan Unterdorf

Der Masterplan nahm erste Baufelder vorweg und unterteilte Freiräume in Plätze, Hinterhöfe, und Strassenräume. Auch die Grundzüge der Erschliessung sowie die Zwei-Tiefgaragen-Lösung wurden entworfen.

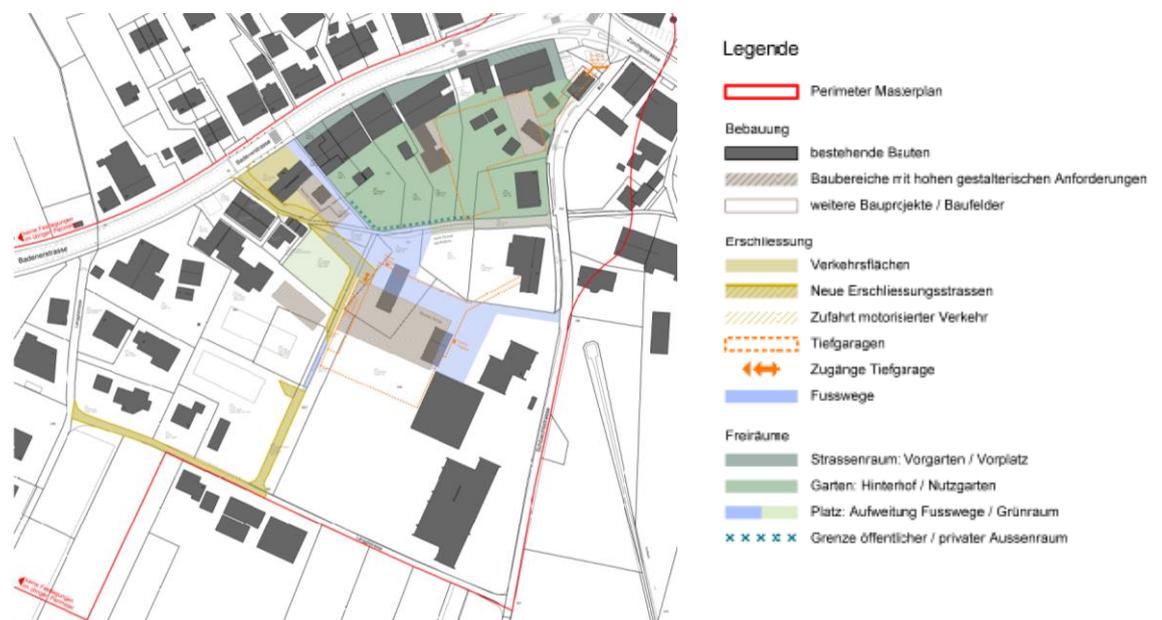


Abbildung 9: Masterplan Unterdorf (SWR Infra AG, Okt. 2012)

## 5.2 Gestaltungsplan Unterdorf

### 5.2.1 Bebauung

Der Gestaltungsplan Unterdorf legt neun Baubereiche (A – H) grundeigentümergebunden fest und gewährt darin einen Spielraum von 1 m.

### 5.2.2 Gestaltung

Individuell für jeden Baubereich werden erhöhte und präzisiertere Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung der Bauten und Anlagen gestellt. Die Gestaltung ist auf die ortsbauliche Umgebung abzustimmen. Auf die Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen.

### 5.2.3 Freiräume

Der neue öffentliche Platz ist als offene und multifunktional nutzbare Fläche zu gestalten und soll als Zentrum und Treffpunkt der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und entsprechend erschlossen werden. Die weiteren öffentlichen Räume sind für die Öffentlichkeit als Wiesen-, Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung zu stellen. Als private Freiräume sollen die Hinterhöfe und Nutzgärten dienen.

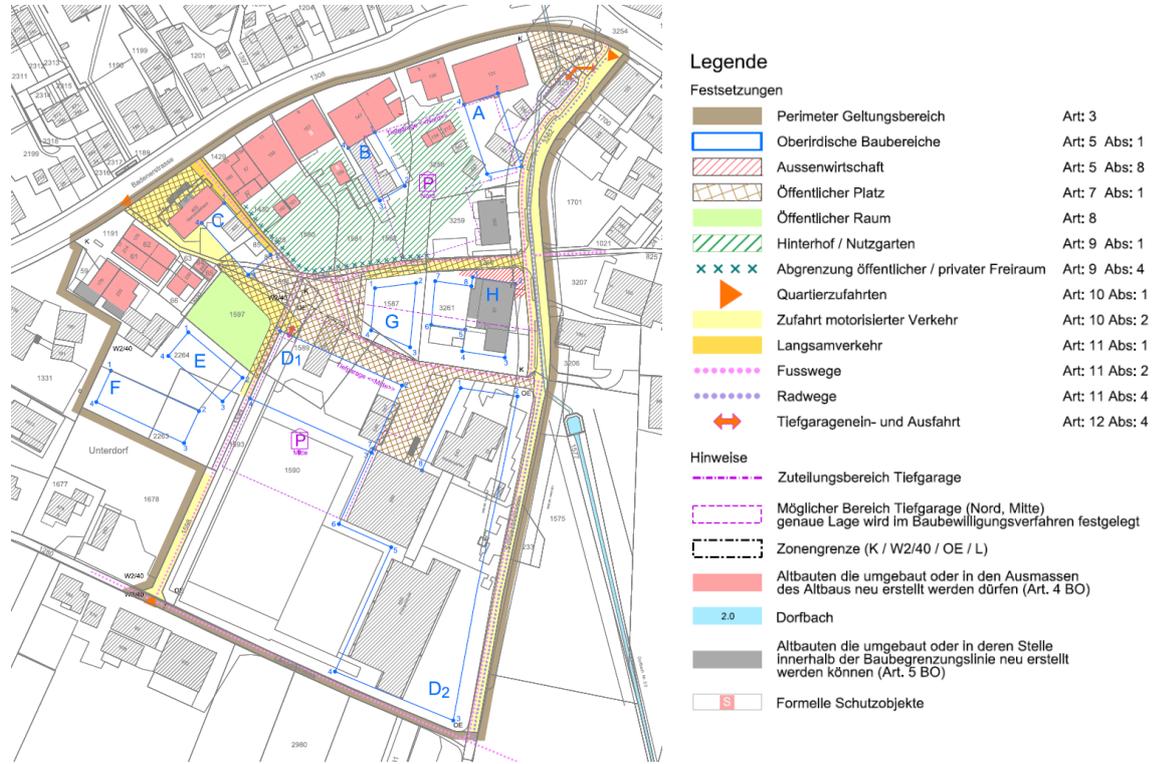


Abbildung 10: Gestaltungsplan Unterdorf (SWR Infra AG, Jan. 2014)



Abbildung 11: Gipsmodell Machbarkeitsstudie Verdichtung (GP Unterdorf, 2014)

## 6. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT VERKEHR

### 6.1 Öffentlicher Verkehr

Das Dorf Weiningen verfügt über vier Bushaltestellen welche tagsüber jeweils im Viertelstundentakt von zwei Linien des Zürcher Verkehrsverbunds ZVV bedient werden. Mit den Haltestellen «Weiningen, Schulhaus» und «Weiningen, Lindenplatz» ist die Grunderschliessung des Quartierplangebietes gewährleistet. Sie bieten direkte Verbindungen nach Zürich Altstetten, Urdorf und Dietikon. Die Anbindung des Areals entspricht damit der ÖV-Güteklasse C, also einer «mittelmässigen Erschliessung» mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der Quartierplan Unterdorf selbst hat keine direkten Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr in Weiningen.

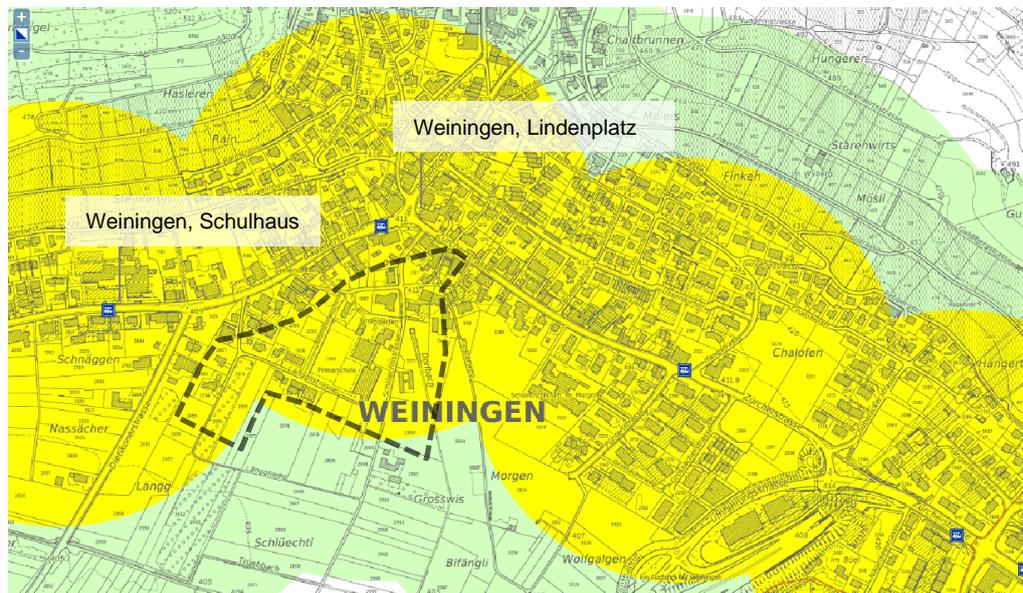


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Plan ÖV-Güteklassen; gelb: mittelmässige Erschliessung

### 6.2 Individualverkehr

Das Erschliessungskonzept basiert auf dem Gestaltungsplan Unterdorf und sowie dem Verkehrsrichtplan. Es sieht drei Erschliessungsstränge vor, welche in das Gebiet hineinführen:

- (gelb) die Erschliessung des nördlichen Bereichs des Unterdorfes erfolgt über die Schläechtistrasse
- (rot) Erstellung einer neuen Verbindung beim Gemeindehaus direkt auf die Badenerstrasse
- (blau) der Südrand des Unterdorfes wird über die Längglistrasse erschlossen

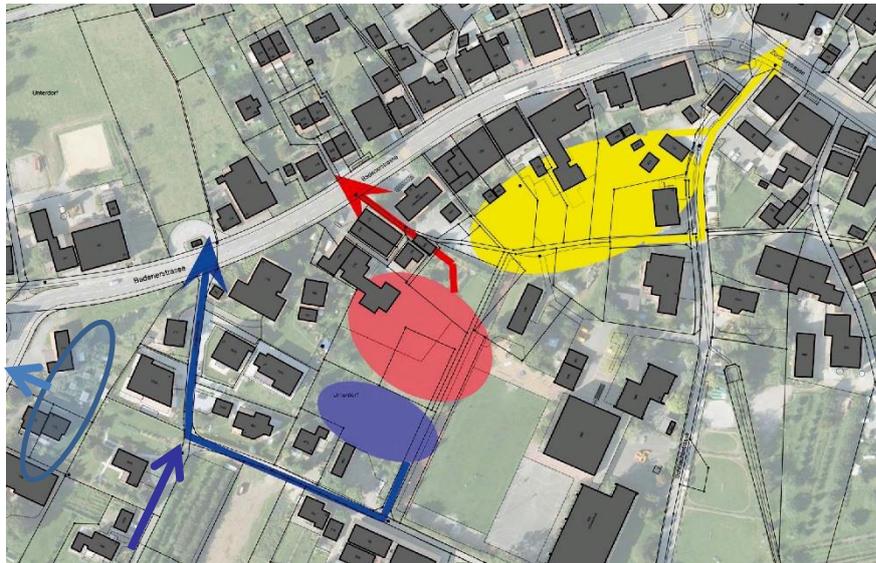


Abbildung 13: Auszug aus dem Erschliessungskonzept GP Unterdorf 2014

### **Bereich Nord**

Die Erschliessung der historischen Gebäudereihe im nördlichen Teil des Areals muss neu rückwärtig erfolgen und nicht mehr direkt ab der kantonalen Badenerstrasse. Somit stellt die Schlüechtstrasse die Haupterschliessung für dieses Ensemble, wie auch für den Zugang zur zukünftigen Tiefgarage Nord dar. Die Schulanlage wird ebenfalls über die Schlüechtstrasse erschlossen (z.B. Anlieferung), wobei sich deren unterirdische Parkplätze neu in der Tiefgarage Mitte befinden werden (siehe Bereich Mitte). Die Schlüechtstrasse muss nicht ausgebaut werden. Anpassungen ergeben sich im Bereich der Einmündung Schlüechtstrasse in die Zürcherstrasse (Abstimmung mit Strassenraumgestaltungsprojekt des Kantons, Entflechtung Verkehrsteilnehmer (MIV/Fussgänger) zur Verbesserung der Verkehrssicherheit. Die bestehende, private Stichstrasse ab der Schlüechtstrasse wird bis zum öffentlichen Platz (Ende Parzelle Baufeld G) verlängert und auf 4.00 m Breite ausgebaut.

### **Bereich Mitte**

Es wird eine neue Zufahrtsstrasse im Bereich des Gemeindehauses erstellt. Diese erschliesst neben der unter dem Schulhausneubau vorgesehenen Tiefgarage Mitte auch die angrenzenden Liegenschaften, die Baubereiche E und F sowie das Gemeindehaus.

Entsprechend den Festlegungen des GP Unterdorf wird ein Ringschluss für den MIV zur Längglistrasse verhindert. Es wird bewusst nur eine schmale Fusswegverbindung erstellt.

### **Bereich Süd**

Die Längglistrasse bedient den Südrand des Areals. Sie muss an verschiedenen Stellen verbreitert werden, um den Anforderungen der Zugangsnormen zu genügen (vgl. Kap. 4.1.3 Dimensionierung der Strassenerschliessungsanlagen).

## **Bereich Dietikonerstrasse**

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1729, 2093, 2094 und 2952 müssen nicht rückwärtig über die Längglistrasse erschlossen werden, sondern dürfen gemäss Abklärungen beim Amt für Verkehr sowie bestehenden Verträgen (Kat.-Nr. 2952) ausnahmsweise direkt ab der Dietikonerstrasse erschlossen werden, obwohl es sich um eine Staatsstrasse handelt. Die Anschlüsse sind mit dem Strassenraumgestaltungsprojekt des Kantons abgestimmt.

### 6.2.1 Verkehrsregime

Das Gebiet Unterdorf ist innerhalb des Quartierplanperimeters bereits flächendeckend als Tempo-30-Zone signalisiert.

Der Gemeinderat beabsichtigt, im Rahmen eines separaten Verfahrens zu prüfen, ob der östliche Ast der Längglistrasse als flankierende Massnahme neu im Einbahnverkehr geführt werden soll. Diese Signalisation ist nicht Gegenstand des QP Verfahrens und ist in separaten Verfahren zu lösen.

## **6.3 Langsamverkehr**

### 6.3.1 Radwege

Keine Festlegungen.

### 6.3.2 Fusswege/Gehwege

Die bestehende Wegverbindung zwischen Badener- und Schlüechtstrasse soll durchgehend für den Fussverkehr ausgebaut werden. Sie dient der Entflechtung der Verkehrsströme, insbesondere der Trennung von MIV und Langsamverkehr.

Das bestehende Fusswegnetz ist engmaschig und attraktiv. Die Nord-Süd-Verbindung zwischen Badenerstrasse und Längglistrasse ist nach wie vor mit einer Mindestbreite von 2.0 m gewährleistet.

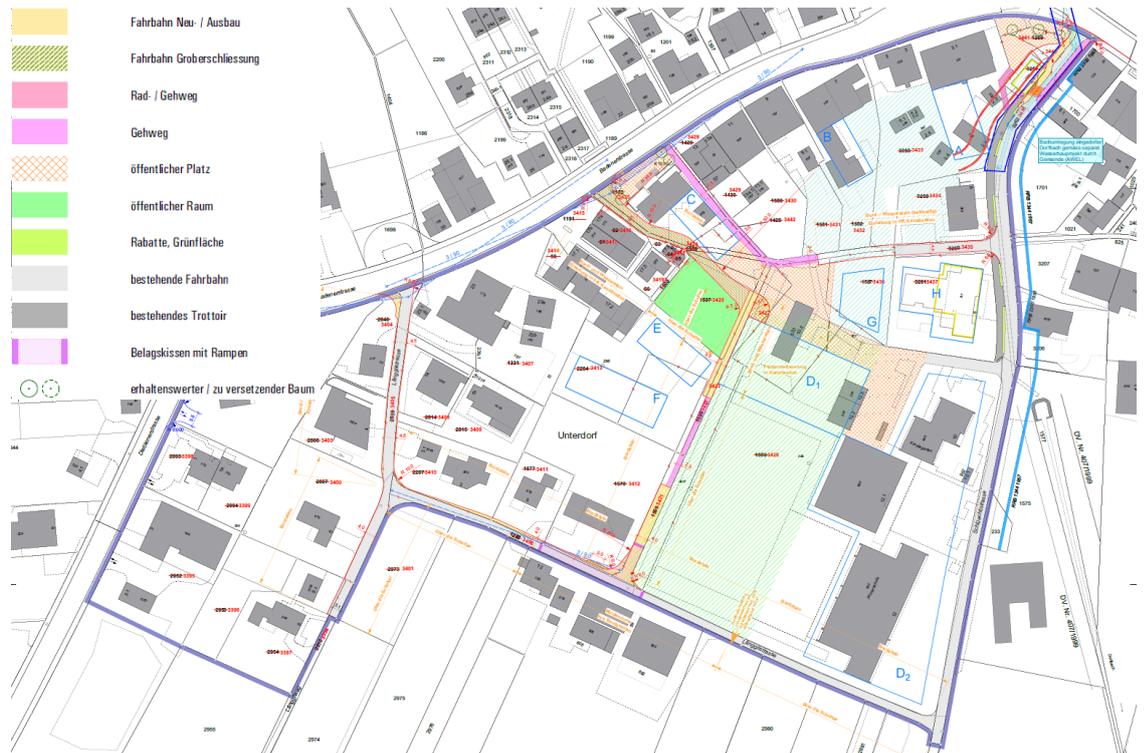


Abbildung 14: Erschliessung Strassen und Wege

## 7. PARKIERUNGSKONZEPT

Gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan Unterdorf sind für die Parkierung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zwei Tiefgaragen vorgesehen. Art. 12 der Vorschriften verlangt, dass Pflichtparkplätze vollständig unterirdisch anzuordnen sind, einzig Kunden- und Besucherparkplätze seien in der Regel oberirdisch anzuordnen.

Im Gestaltungsplan sind die Tiefgaragen «Nord» und «Mitte» inkl. der jeweiligen Zufahrten mit schematischer Lage festgelegt.

### 7.1 Tiefgarage Nord

Die Zufahrt zur Tiefgarage Nord erfolgt von der Badener- / Zürcherstrasse her über die Schlüechtstrasse. Die Einfahrt ist mit der Umgestaltung der kantonalen Badener- / Zürcherstrasse im Zuge des kantonalen Umgestaltungs-konzepts abzustimmen.

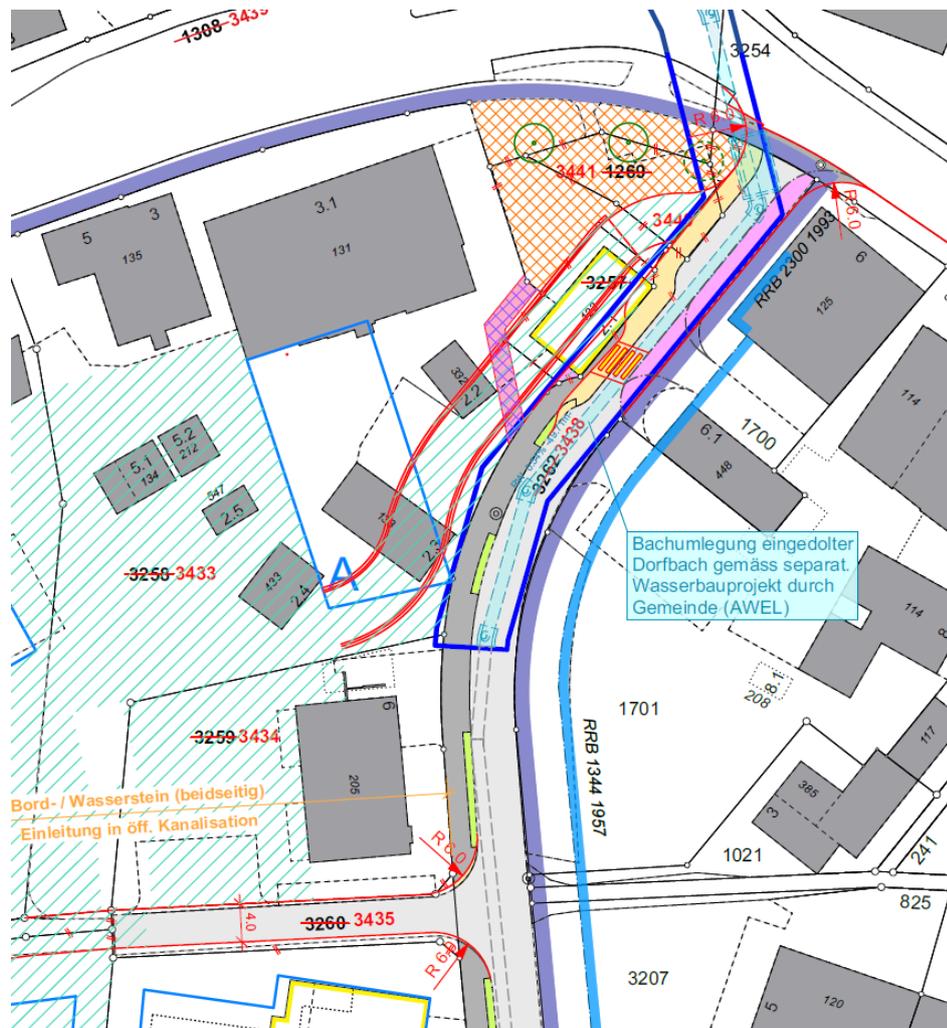


Abbildung 15: Einfahrtsbereich Tiefgarage Nord, Plan «Erschliessung Strasse»

Es wird geprüft, ob das Trottoir im Bereich der Einmündung Schlüechti- in Zürcherstrasse auf die gegenüberliegende, östliche Strassenseite verlegt werden soll. Ausserdem ist vorgesehen, hinter der Tiefgaragenrampe einen neuen Fussweg zu erstellen, der auf den öffentlichen Lindenplatz führt. So kann die Sicherheit für Fussgänger und insbesondere für Schulkinder entscheidend verbessert werden, da der Fussweg nicht vor der Tiefgarageneinfahrt hindurchführt.

Weiter ist auch die vorgesehene Verlegung des Dorfbachs, welche ein separates Verfahren darstellt, mit den Bauarbeiten der Tiefgarageneinfahrt zu koordinieren.

In der Tiefgarage Nord sind gemäss Berechnung in Anhang 4 des Technischen Berichts **78 Parkplätze** anzuordnen.

PP Bewohner / Beschäftigte	PP Besucher / Kunden	PP Bewohner / Beschäftigte	PP Besucher / Kunden TOTAL	PP Besucher / Kunden in TG	Mindestanzahl Parkplätze
201	60	173	54	27	
91	20	75	18	3	78
110	40	98	36	24	122

Abbildung 16: Zusammenfassung Berechnungstabelle Parkierung

## 7.2 Tiefgarage Mitte

Die Zufahrt zur Tiefgarage Mitte erfolgt von der Badenerstrasse her, südlich des Gemeindehauses über die neue Zufahrtsstrasse. Bei der Einmündung ist der bestehende, schützenswerte Baum zurückzusetzen.

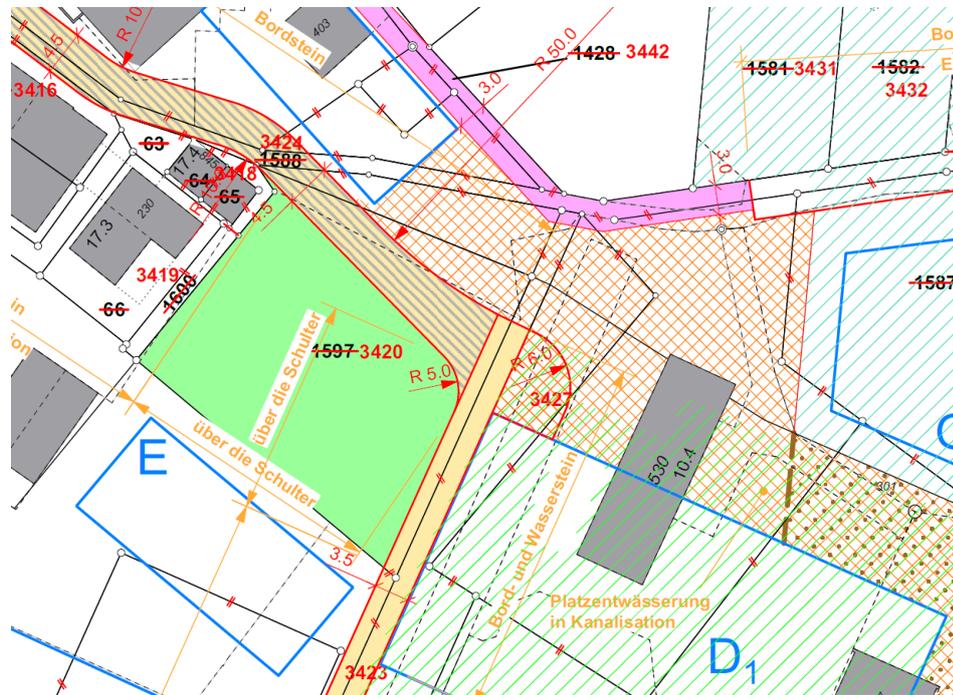


Abbildung 17: Einfahrtsbereich Tiefgarage Mitte, Plan «Erschliessung Strasse»

Die für den Bau der Tiefgarage rückzubauenden Gebäude sind den Eigentümern zu entschädigen.

Die Berechnung der Anzahl Parkplätze für die Tiefgarage Mitte ist in Anhang 5 des Technischen Berichts ersichtlich. Es sind demgemäss **122 Parkplätze** anzuordnen.

## 7.3 Eigentumsverhältnisse Tiefgaragen

### 7.3.1 Tiefgarage Nord

Die vorgesehene Tiefgarage soll unter mehreren Grundstücken zu liegen kommen. Deshalb wird eine zusätzliche Parzelle ausgeschieden (Zufahrtsparzelle 3440), zugunsten dieser Parzelle wird im Umfang der zu erstellenden Tiefgarage ein Überbaurecht errichtet. Die Parzelle Neuzut. Nr. 3440 steht im Miteigentum der an der Tiefgarage berechtigten Grundstücke, welche in der Tiefgarage Nord einen oder mehrere Parkplätze zugeordnet erhalten.

Die Miteigentumsanteile sind subjektiv-dinglich verknüpft mit den entsprechenden Hauptparzellen. Der Miteigentumsanteil bemisst sich am Verhältnis der Anzahl Parkplätze, die dem jeweiligen Grundstück zugeteilt werden, zur Gesamtzahl aller in der Tiefgarage angeordneten Parkplätze.

### 7.3.2 Tiefgarage Mitte

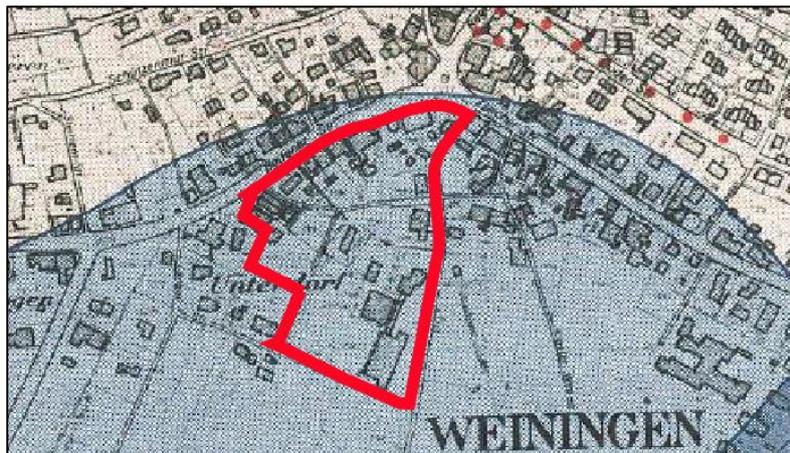
Die Tiefgarage Mitte kommt vollumfänglich auf einem Gemeindegrundstück zu liegen, nimmt jedoch auch Pflichtparkplätze von umliegenden Grundstücken auf. Es wird eine zusätzliche Parzelle ausgeschieden (Zufahrtspartzele). Zugunsten dieser Parzelle wird im Umfang der zu erstellenden Tiefgarage ein Überbaurecht errichtet. Die Parzelle Neuzut. Nr. 3427 steht im Miteigentum der an der Tiefgarage berechtigten Grundstücke, welche in der Tiefgarage Mitte einen oder mehrere Parkplätze zugeordnet erhalten.

Die Miteigentumsanteile sind subjektiv-dinglich verknüpft mit den entsprechenden Hauptparzellen. Der Miteigentumsanteil bemisst sich am Verhältnis der Anzahl Parkplätze, die dem jeweiligen Grundstück zugeteilt werden, zur Gesamtzahl aller in der Tiefgarage angeordneten Parkplätze.

## 8. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT WERKLEITUNGEN

### 8.1 Kanalisation

Das Gebiet liegt gemäss Versickerungskarte der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) auf mässig gut durchlässigen Schichten.



Versickerungsmöglichkeiten mässig gut

-  sickerfähige Schichten mässig gut durchlässig und / oder geringmächtig (kleiner als 2 - 3 m)
- Deckschichten geringmächtig (kleiner als 2 - 3 m)
- Flurabstand des Grundwasserspiegels grösser als 3 - 4 m

Abbildung 18: Auszug aus dem Versickerungskarte (SWR-INFRA AG, GIS, 20.01.1994)

Das Quartierplangebiet ist bezüglich Entwässerung teilweise noch ungenügend erschlossen. Gemäss GEP sind stellenweise noch Neu- bzw. Ausbauten, insbesondere für den Südrand, vorzunehmen. Der GEP vom 1994 hat die Entwässerung auf zwei Richtungen vorgeschlagen (rote Pfeile in nachstehender Grafik).

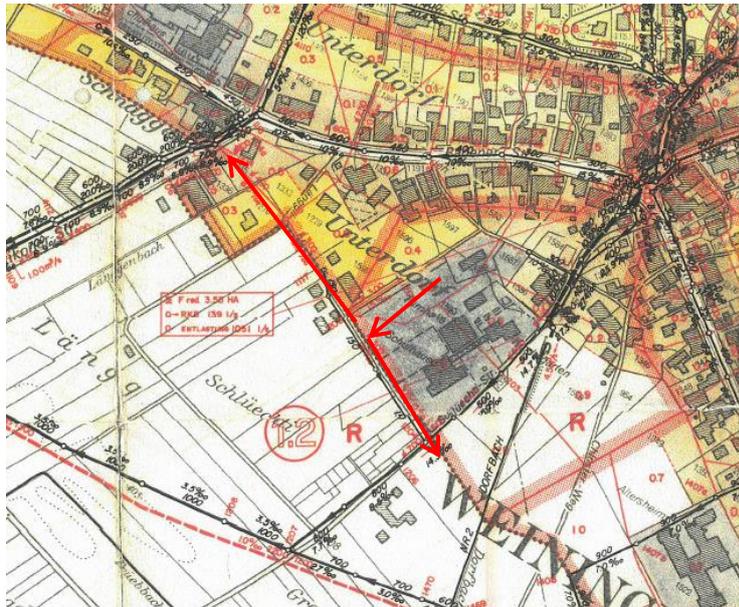


Abbildung 19: Auszug aus dem GEP-Berechnungsplan (SWR-INFRA AG, GIS, 20.01.1994)

Da der GEP-Plan aus dem Jahr 1994 stammt, hat die Gemeinde eine Teilüberarbeitung in Auftrag gegeben. Für die Betrachtung der Situation mit Massnahmen wurde zusammen mit dem GEP-Planer (SWR Infra AG) ein Entwässerungskonzept festgelegt, das für die Bearbeitung des Teil-GEPs in die Modellierung des Zustands Prognose kurzfristig nach Massnahmen einfließen wird und als Vorgabe für den QP zu gelten hat.

Es wurden verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft und einander gegenübergestellt, woraus ein zweckmässiges und effizientes Entwässerungskonzept erarbeitet wurde. Das Konzept geht davon aus, dass das Regenwasser mehrheitlich versickert wird. (Dachwasser, Zufahrten, Vorplätze und soweit möglich auch das auf den Strassen anfallende Regenwasser). Somit wird mehrheitlich nur häusliches Schmutzwasser über die Kanalisation abgeleitet. Dies führt zur Entlastung der bestehenden Kanalisationsleitungen und somit zur Verbesserung gegenüber den Annahmen im GEP.

Die Parzellen an der Längglistrasse können im Freispiegel entwässert werden. Die diesbezüglichen hydraulischen Überprüfungen wurden vorgenommen.

Im Rahmen der Quartierplanung wurde ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Büro Christian Huber, Dipl. Geol. ETH. hat die Möglichkeit der Versickerung von Meteorwasser anhand von vier Bodensondierungen überprüft und kommt zum Schluss, dass im QP-Perimeter oberirdisch versickert werden kann (vgl. Anhang 10 des technischen Berichtes: Bericht Sickerversuche).

Die Liegenschaften im Quartierplanperimeter werden momentan im Mischwassersystem entwässert. Das Entwässerungskonzept sieht neu primär eine Entwässerung im Trennsystem vor. Nur bei unvollständiger Versickerung und Unverhältnismässigkeit einer Reinwasserleitung ist eine Abführung von unverschmutztem Regenabwasser über die Mischwasserkanalisation in Betracht zu ziehen.

Das Schmutzwasser wird nach dem Entwässerungskonzept über eine neue Sammelleitung ab der Parzelle 2954 in der Längglistrasse Richtung Schlüechtstrasse abgeführt. Die ab der Parzelle 1677 bestehende Leitung NW 150 mm in der Längglistrasse wird ausser Betrieb genommen und durch eine neue Leitung mit Durchmesser NW 250 mm und 300 – 400 mm ersetzt. Die bestehenden Anschlüsse werden umgehängt. Die Parzellen entlang der Stichstrasse Neuzuteilung Nrn. „3423“, „3422“ und „3421“ werden durch eine neue Schmutzwasserleitung NW 250 mm entwässert.



Abbildung 20: Erschliessungskonzept Werkleitungen

Das vorgeschlagene Entwässerungskonzept mit der Entwässerung des Schmutzwassers in Richtung Osten (Schlüechtstrasse) hat folgende Vorteile gegenüber der früheren Entwässerungslösung: Alle Leitungen können im öffentlichen Grund geführt werden. Es müssen keine privaten Grundstücke durchquert werden. Aus Sicht des Gewässerschutzes bietet das Konzept den Vorteil, dass das Schmutzwasser nur einmal beim Regenbecken Weiningen entlastet werden muss. Bei den übrigen Varianten mit teilweiser Entwässerung Richtung Dietikonerstrasse, werden zwei Hochwasserentlastungen notwendig, einerseits beim Regenüberlaufbecken Dietikonerstrasse, andererseits beim Regenbecken Weiningen.

Mit den Eigentümern der Grundstücke Neuzut. Nr. 3397 (Alt Kat.-Nr. 2954) und Neuzut. Nr. 3395 (Alt Kat.-Nr. 2953) wurde die Kanalisation besprochen. Vom best. Wohngebäude aus geht eine best. Hausanschlussleitung durch die Grundstücke Neuzut. Nr. 3396 und 3395 (F.Hintermann) und schliesst an die Leitung in der Badenerstrasse an. Es ist naheliegend, dass bei einem nötigen Leitungsersatz ein Neuanschluss zur Leitung in der Längglistrasse günstiger käme. Die geplante neue Schmutzwasserleitung wird deshalb bis zum Grundstück Neuzut. Nr. 3397 (Alt Kat.-Nr. 2954) erweitert.

## 8.2 Wasser

Das Quartierplangebiet ist bezüglich Wasserversorgung groberschlossen. Gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) 2010 ist ein zusätzlicher Ringschluss DN 125 innerhalb des Areals als Feinerschliessung zu erstellen (vgl. nachfolgende Abb.) Dieser wird im Zuge des Quartierplans umgesetzt. Der Durchmesser wurde nochmals verifiziert.

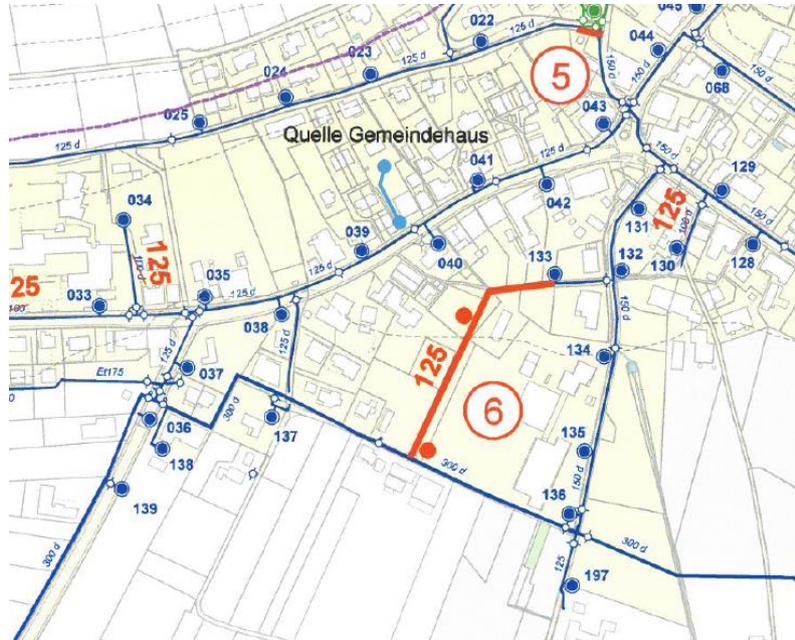


Abbildung 21: Auszug Generellen Wasserversorgungsprojekt GWP

Im Zuge der Strassenbau- und Grabarbeiten (Kanalisation) an der Längglistrasse wird aus Gründen einer flächendeckenden Löschwasserversorgung ebenfalls eine DN 125 Leitung inkl. Hydrant bis zur Neuzut. Nr. 3397 verlegt, obwohl sich diese ausserhalb der Bauzone befindet. Die bestehende Hausanschlussleitung der Liegenschaft Längglistrasse 8 wird dabei ersetzt. Die exakten Hydrantenstandorte werden erst mit der Detailprojektierung festgelegt.

Der Bau der geplanten Leitungen erfolgt auf Kosten der Quartierplangenossen gemäss dem Kostenverteilungsschlüssel. Die neuen Leitungsführungen sind in der Planakte ④ «Erschliessung Werkleitungen» ersichtlich (blau gestrichelt).

## 9. UMLEGUNG DORFBACH

Die gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan «Unterdorf» festgelegte Zufahrt zur Tiefgarage Nord kommt im Bereich des eingedolten Dorfbachs zu liegen. Bereits im Gestaltungsplanverfahren wurde festgestellt, dass eine Verlegung vorzunehmen ist, die detaillierte Betrachtung sei jedoch im Quartierplanverfahren vorzunehmen.

Eine Überprüfung möglicher Varianten hat ergeben, dass eine Verlegung des Dorfbachs unumgänglich ist. Es wurde eine kleinere Variante geprüft und mit dem Kanton (AWEL) vorbesprochen. Dabei hätte der Bach nur geringfügig

verlegt werden müssen, die Tiefgargenrampe hätte dann mit genügend Abstand über die Bachdole erstellt werden können. Das AWEL kam zum Schluss, dass die Überbauung der Bachdole in vorliegendem Fall nicht mit der aktuellen Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar sei.

Der Dorfbach wurde (Wasserbauprojekt „Umlegung Dorfbach Lindenkreuzung“, Projektfestsetzung AWEL 18. August 2017) grösstenteils in den öffentlichen Strassenraum zu verlegt. Kleine Teile könnten innerhalb des Privatgrundes zu liegen kommen, hierbei ist jedoch der Gewässerraum zu berücksichtigen. Die entsprechende Festsetzung ist in Planakte ④ «Erschliessung Werkleitungen» eingezeichnet.

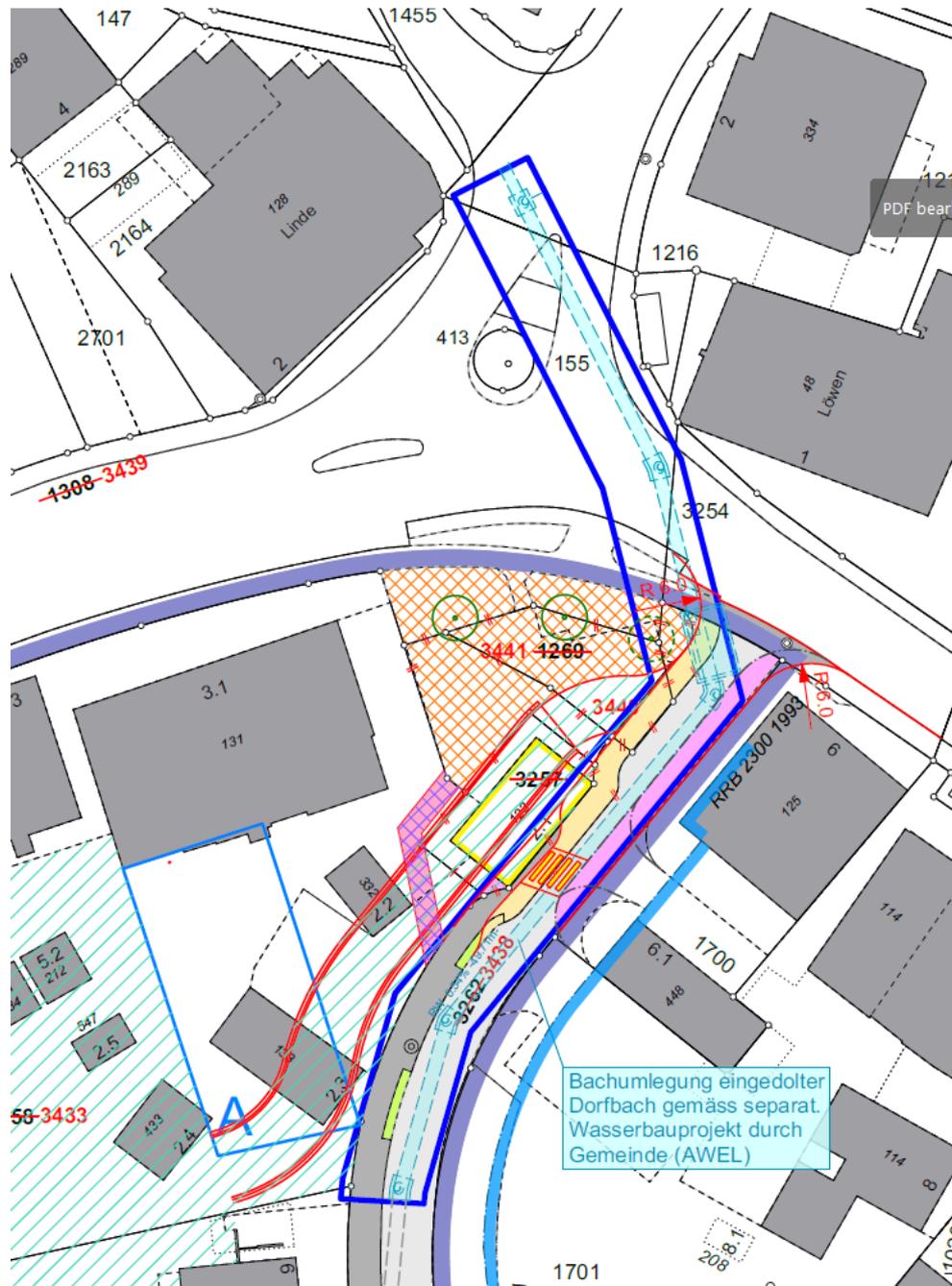


Abbildung 22: Wasserbauprojekt „Umlegung Dorfbach Lindenkreuzung“, Projektfestsetzung AWEL 18. August 2017

## 10. HOCHWASSERSCHUTZ

Durch den Quartierplan-Perimeter „Unterdorf“ fliesst der eingedolte Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 2.0. Gemäss Gefahrenkarte liegt der Knoten Badener- / Zürcher- / Regensdorferstrasse im blauen Bereich, innerhalb des QP Perimeters liegen Teile entlang der Badener- und Schlüechtistrasse im gelben Hochwassergefahrenbereich (Hinweisbereich). Die Tiefgaragenein- und Ausfahrt der Tiefgarage Nord liegt innerhalb eines durch Hochwasser gefährdeten Bereichs.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist hochwassersicher zu erstellen. Da die genaue Lage der Tiefgarage erst im Bewilligungsverfahren festgelegt wird, ist im Rahmen dieses Verfahrens darzulegen, wie der Hochwasserschutz erfolgt. Gemäss Machbarkeitsstudie ist dies möglich (vgl. Abbildung 3 techn. Bericht).

## 11. ERDWÄRMESONDEN

Der Quartierplan-Perimeter befindet sich gemäss Wärmenutzungsatlas in der Zone D (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung), welche grundsätzlich das Installieren von Erdwärmesonden zulässt.

## 12. GRUNDWASSERSCHUTZ

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Das Gebiet ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) und des Altlastenverdachtsflächenkatasters (VFK) nicht belastet. Im Rahmen des Ersatzbaus an der Schlüechtistrasse 8 (Walter Glanzmann) wurde der bis dato einzige Eintrag vollumfänglich beseitigt.

## 13. ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Das Quartierplangebiet gilt hinsichtlich Elektrizität als groberschlossen, die Hauptversorgungsleitungen sind demnach vorhanden.

Die elektrische Erschliessung von Neubauten wird gemäss Schreiben der EKZ vom 2. März 2016 durch die EKZ erstellt und vorfinanziert. Es sind keine Kosten für die Erschliessungsleitungen im Quartierplan auf die Grundeigentümer zu überwälzen. Den jeweiligen Bauherrschaften wird beim Anschluss an das Versorgungsnetz neben der Anschlussleitung auch den für das Bauvorhaben entsprechende Netzkostenbeitrag in Rechnung gestellt.

Die bestehende Transformatorenstation befindet sich zurzeit oberirdisch im Nebengebäude Assek.-Nr. 567 auf dem Areal der Schulanlage Schlüechti,

Grundstück Kat.-Nr. 1590. Aufgrund der Tiefgarage Mitte sowie einem zukünftigen Neubau eines Schulhauserweiterungsbaus (Baufeld D1 gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan Unterdorf) muss diese Trafostation weichen. Für die Erschliessung des Quartierplanes Unterdorf ist somit eine neue Transformatorenstation notwendig.

Als Standorte für die unterirdische Trafostation erscheinen die Grundstücke Neuzut. Nrn. 3426, 3433 und 3432 als geeignet. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind als Last auf den betroffenen Grundstücken zu dulden.

Der Gemeinderat bevorzugt aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung, d.h. um keine Frei- und Grünflächen, welche der Bevölkerung als öffentliche und multifunktional nutzbare Räume zur Verfügung stehen sollen, durch technische Anlagen zu verstellen (ausserdem grössere Nutzungseinschränkungen durch Vorschriften NISV), eine unterirdische Trafostation. Der genaue Standort ist im Rahmen der Grundeigentümergegespräche festzulegen.

Mit Schreiben vom 8. Dezember 2016 informieren die EKZ, dass für eine oberirdische Trafostation keine zusätzlichen Kosten für den Quartierplan anfallen und die Verlegungskosten vollumfänglich zu Lasten der EKZ gehen. Beim Bau einer unterirdischen Trafostation hingegen werden dem Quartierplan seitens EKZ die Kosten für eine oberirdische Trafostation vergütet. Die Mehrkosten, welche durch eine unterirdische Trafostation gegenüber einer Oberirdischen entstehen, seien dem Quartierplan zu belasten.

Der betroffene Grundeigentümer hat eine oberirdische oder unterirdische Platzierung einer Transformatorenstation auf dem Grundstück zu dulden und den EKZ ein unbeschränktes, unentgeltliches Baurecht samt Vorschacht sowie die weiteren Dienstbarkeiten „Bau- und Nutzungsbeschränkung NISV“ und „Leitungsbaurecht für Kabelleitungen“ zu gewähren.

Für die Detailversorgung sind Verteilkabinen vorgesehen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den Bedürfnissen der künftigen Nutzer. Teilweise müssen bereits bestehende Verteilkabinen versetzt bzw. ausgewechselt werden. Die Lage der neuen Verteilkabinen ist noch offen. Die neuen Verteilkabinen sind auf den betroffenen Grundstücken zu dulden und den EKZ sind dafür entsprechende Rechte zu gewähren. Mit den betroffenen Grundeigentümern werden separate Verträge abgeschlossen.

Für die Durchleitung von 400V Leitungen wird keine Entschädigung ausgerichtet. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, solche Leitungen ohne weiteres zu dulden.

Die Durchleitung von 16kV Leitungen sind auf den privaten Grundstücken gegen Entschädigung von CHF 12.00 pro Laufmeter zu dulden und den EKZ sind entsprechende Rechte zu gewähren. Mit den betroffenen Grundeigentümern werden separate Verträge abgeschlossen.

Die EKZ planen und erstellen die Strassenbeleuchtung. Die diesbezüglichen Erstellungskosten sind Bestandteil der Strassenerschliessungskosten.

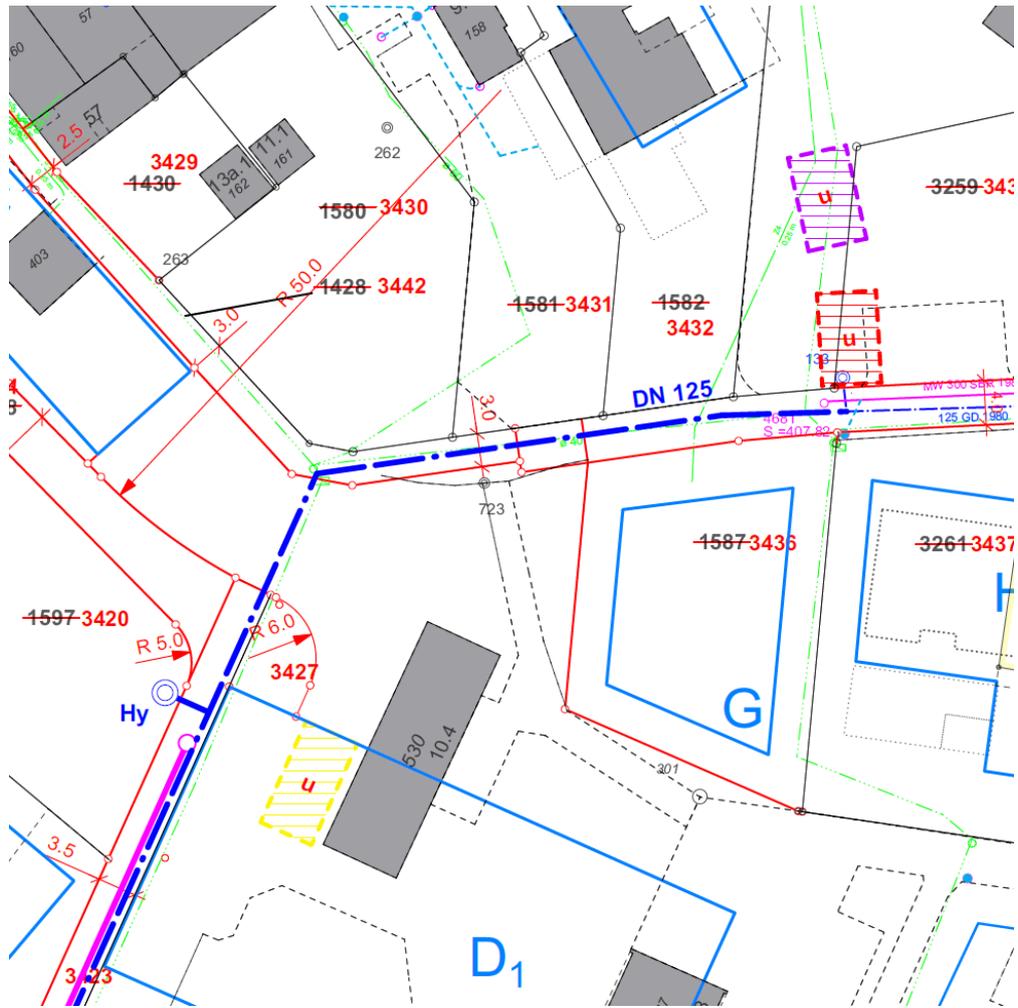


Abbildung 23: Geplante Standorte Ersatz Trafostation EKZ (Plan Erschliessung Werkleitungen)

## 14. LÄRM

Das Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Empfindlichkeitsstufe III (Kernzone K) sowie der Empfindlichkeitsstufe II (Wohnzone W2/40 und Zone für öffentliche Bauten Oe) zugeordnet.

Die am stärksten frequentierten Strassen in Quartiernähe sind die Badener- und Dietikonerstrasse. Diese weisen gemäss dem kantonalen Strassenlärmeissionskataster (abrufbar auf maps.zh.ch) zum heutigen Zeitpunkt folgende geltenden Immissionswerte auf:

Lärmart	Tag Lr,e (t) (6 Uhr bis 22 Uhr)	Nacht Lr,e (n) (22 Uhr bis 6 Uhr)
<b>Emissionswerte Badenerstrasse</b>	74.7 dB	61.4 dB
<b>Emissionswerte Dietikonerstrasse</b>	77.1 dB	63.9 dB

Bereits in der Vorprüfung des mittlerweile rechtskräftigen Gestaltungsplans «Unterdorf» vom 29. Oktober 2013 kam die Fachstelle Lärmschutz in ihrer Grobabschätzung zum Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES II und III in den Baubereichen des Gestaltungsplans problemlos eingehalten werden können.

Die **baurechtlich** noch unerschlossenen Grundstücke im Quartierplanperimeter sind durch die bestehende Bebauung ausreichend abgeschirmt und ausserdem zu weit von der Badener- bzw. Dietikonerstrasse entfernt, als dass Überschreitungen der Planungs- oder Immissionsgrenzwerte zu erwarten wären.

Neubauten auf bereits erschlossenen Grundstücken haben die Immissionsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe einzuhalten, dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Mittels «Berechnungswerkzeug Tiefgaragen» der Fachstelle Lärmschutz kann nachgewiesen werden, dass die Planungswerte der entsprechenden Empfindlichkeitsstufen an den Gebäuden problemlos eingehalten werden kann.

**Es kann somit festgehalten werden, dass im Quartierplanverfahren keine Lärmschutzmassnahmen zu treffen sind.**

## 15. ERLÄUTERUNGEN ZUM TECHNISCHEN BERICHT

### 15.1 Nachführung alter Bestand

Im Verlaufe der Quartierplanbearbeitung wurde der alte Bestand mehrfach verändert, es erfolgten folgende Eigentümerwechsel:

- Kat.-Nr. 1331: neu Cornelia Storz
- Kat.-Nr. 3256: neu Roland Hintermann
- Kat.-Nr. 2806: STWEG Längglistrassen 4, Eigentumsänderungen bzgl. Einzelnen Stockwerkeinheiten
- Kat.-Nr. 2814: STWEG Längglistrassen 1a, Eigentumsänderungen bzgl. Einzelnen Stockwerkeinheiten
- Kat.-Nr. 1429: neu Pascal Jost
- Kat.-Nr. 1269: neu Hugo Hermann Holenstein
- Kat.-Nrn. 63, 64 und 65: neu Maya Müller

Für die Quartierplanüberarbeitung gemäss Entscheiden der Rechtsmittelinstanzen wird vom nun aktuellen alten Bestand ausgegangen.

### 15.2 Entlassung aus dem Quartierplan

Vorgängig zur 2. Versammlung lagen im Januar 2022 die Quartierplanunterlagen zur Einsichtnahme durch die beteiligten Grundeigentümer/-innen auf. Innerhalb der Frist für die Begehrenstellung gingen mehrere Anträge zur Ent-

lassung aus dem Quartierplanverfahren ein. An der 2. Versammlung wurden diese Begehren bekräftigt. Der Quartierplanausschuss setzte sich mit den Entlassungsbegehren auseinander. Die folgenden Begehren wurden berücksichtigt, alle anderen Entlassungsbegehren wurden abgewiesen:

- Bei den Grundstücken Neuzut. Nrn. 3398, 3399 und 3395 wurde festgestellt, dass sie nicht durch die Erschliessungsanlagen tangiert werden und deshalb aus dem Verfahren entlassen werden können.
- Das Ausmass der Kostenbeteiligung des Grundstücks Neuzut. Nr. 3396 wurde reduziert, so dass nur noch der Teil des Grundstücks in der Bauzone beitragspflichtig ist.

### **15.3 Private Erschliessungs- und Abtretungsverträge**

#### **15.3.1 Vertrag mit dem Kanton Zürich, Tiefbauamt (Gemeinderatsbeschluss vom 22. Januar 2018)**

Kanton Zürich, Grundstück Kat.-Nr. 1308: unentgeltliche Abtretung von 181 m<sup>2</sup> von Kanton Zürich in das Eigentum der Polit. Gemeinde Weiningen (davon 109 m<sup>2</sup> innerhalb Quartierplanperimeter) unter Vorbehalt der Ausübung eines Gewinnanteils, sofern die Gemeinde dieses Landstück innerhalb 25 Jahren veräussert.

Die Abtretung der Teilfläche ausserhalb des Quartierplanperimeters erfolgt in einem separaten Verfahren und ist nicht Teil des Quartierplans.

#### **15.3.2 Vertrag zwischen Fritz Hintermann und Brigitta Schärer-Frei (beurkundet am 08.03.2004)**

Privater Vertrag betreffend Erschliessung zwischen Fritz Hintermann, Kat.-Nr. 2953 und Brigitta Schärer-Frei, Grundstück Neuzut. Nr. «3397» vorhanden.

Grundbuchlich vollzogen.

### **15.4 Erschliessungsgrad**

Auch heute bereits überbaute Liegenschaften, welche im Nahbereich an ausgebauten Strassen liegen, profitieren von der geplanten Quartiererschliessung. Insbesondere profitieren sie von den neuen genügend dimensionierten Strassenanschlüssen an das übergeordnete Strassennetz. Diese «Erschliessungsverbesserung» wird mittels prozentualem Verhältnis von bestehender abparzellierter Strassenbreite zur neuen, geforderten Strassenbreite geschätzt (zwischen 10 und 20 %), so dass diese Grundstücke mit einem Erschliessungsgrad von 80% bis 90 %, je nach Strasse, zu bewerten sind.

## 15.5 Strassenerschliessung

### 15.5.1 Bankette

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 31.05.2018 müssen entlang der Zufahrtsstrassen Bankette beidseitig und auf ganzer Länge mittels Dienstbarkeiten gesichert werden. Diese Vorgabe wurde weitgehend umgesetzt und ist im Planakte ⑨ «Plan Servitude» dargestellt.

Bankette sind besonders von Bedeutung, wenn die Fahrbahnbreite auf dem erforderlichen Minimalmass dimensioniert wird. Sie haben hinsichtlich der Strassenbreite die Aufgabe, den Raum freizuhalten von Grundstücks-Abschlussmauern, Zäunen, hohen Bepflanzungen etc. (Lichttraumprofil für die Fahrzeuge, u.a. Aussenspiegel). Die Bankette können in der Gesamtbreite-Berechnung in der öffentlichen Strassenparzelle liegen, oder mit einer rechtlichen Sicherung (Dienstbarkeit / Servitut) auf den angrenzenden Privatgrundstücken liegen. Vorplätze und Parkplätze werden durch das Servitut nicht verunmöglicht.

### 15.5.2 Groberschliessung (Zufahrt zur Tiefgarage Mitte)

Die Groberschliessung ist in Kapitel 7.1.1 des Technischen Berichtes definiert.

Zugangsart gemäss Zugangsnormalien	Erschliessungsstrasse (bis 300 Wohneinheiten)
Begegnungsfall	PW / PW
Fahrbahnbreite	4.50 m
Bankett	2 x 0.30 m (ausserhalb der Strassenparzelle)
Einlenkradien	6.00 m
Bemerkungen	Im Bereich des öffentlichen Platzes wird ausserhalb der Strassenparzelle auf ein Servitut verzichtet.

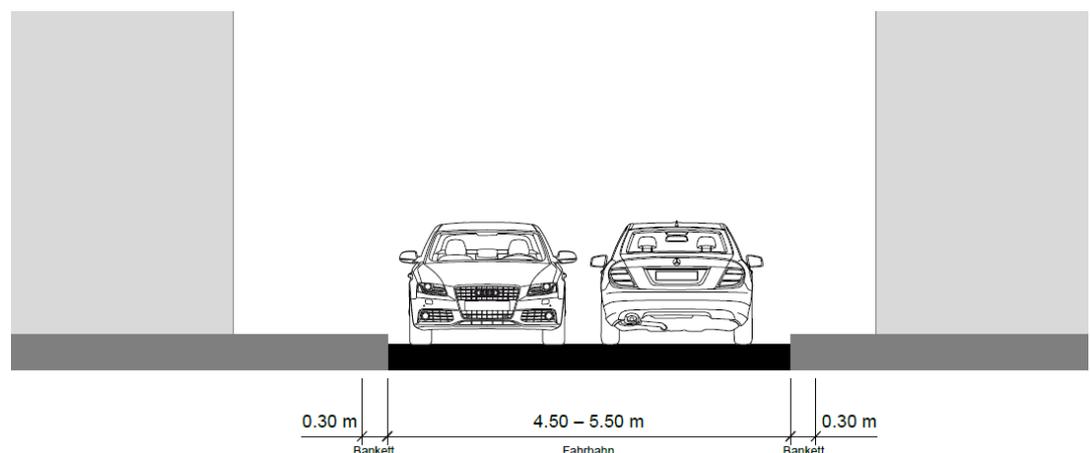


Abbildung 24: Vorgesehener Querschnitt

### 15.5.3 Längglistrasse, Hauptstrang

Der nördliche Abschnitt der Längglistrasse ist heute auf gut 4.00 m ausgebaut. Aufgrund der Anzahl Wohneinheiten, die bei Vollausbau des mit dem Quartierplan ermöglichten Potenzials über diesen Strassenabschnitt erschlossen werden können, ist diese Strasse gemäss Zugangsnormalien auf 4.50 m auszubauen.

Zugangsart gemäss Zugangsnormalien	Zufahrtsstrasse (bis 150 Wohneinheiten)
Begegnungsfall	PW / PW
Fahrbahnbreite	4.50 m
Bankett	2 x 0.30 m (ausserhalb der Strassenparzelle)
Einlenkradien	6.00 m

Nachfolgender Querschnitt zeigt die neue Situation nach Ausbau auf 4.50 m:

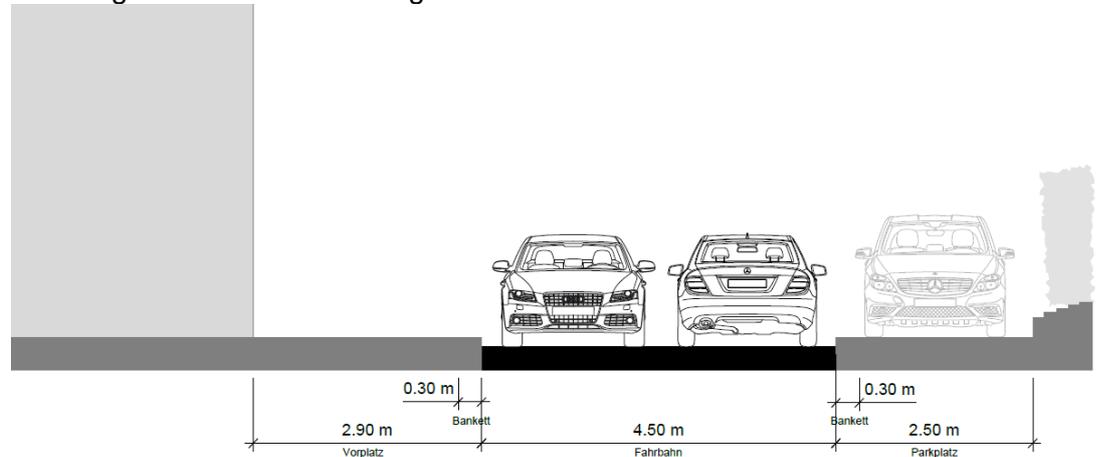


Abbildung 25: Vorgesehener Querschnitt

### 15.5.4 Regelquerschnitt übrige Strassen der Feinerschliessung

Die restlichen Quartierstrassen werden mit einer Breite von 4.00 m ausgeführt. Diese Breite ergibt sich aufgrund verschiedener Kriterien wie massgeblicher Begegnungsfall (LKW / Velo) sowie Notzufahrt etc. Der Begegnungsfall PW / PW wird nicht häufig auftreten, da die Fahrzeuge grossmehrheitlich in Tiefgaragen parkiert und die übrigen Strassen der Feinerschliessung hauptsächlich für Umschlag und Besucherverkehr beansprucht werden.

Zugangsart gemäss Zugangsnormalien	Zufahrtsstrasse (bis 30 Wohneinheiten)
Begegnungsfall	LW / Velo (PW / PW selten)
Fahrbahnbreite	4.00 m
Bankett	1-2 x 0.30 m (ausserhalb der Strassenparzelle)
Einlenkradien	6.00 m
Bemerkungen	In der Landwirtschaftszone wird ausserhalb der Strassenparzelle auf ein Servitut verzichtet, da ausserhalb des QP-Perimeters

Nachfolgender Regelquerschnitt zeigt die neue Situation nach Ausbau auf folgenden Strassenabschnitten:

- Längglistrasse, Teil Süd und Ost
- Neue Erschliessungsstrasse Neuzut. Nr. «3421» (Erschliessung für Neuzut. Nr. «3412»)
- Auszubauende, best. Erschliessungsstrasse Neuzut. Nr. «3435» (Erschliessung für Baufeld G und H)
- Neue Erschliessungsstrasse Neuzut. Nr. «3423» (ab Groberschliessung bis Baufeld E und F)

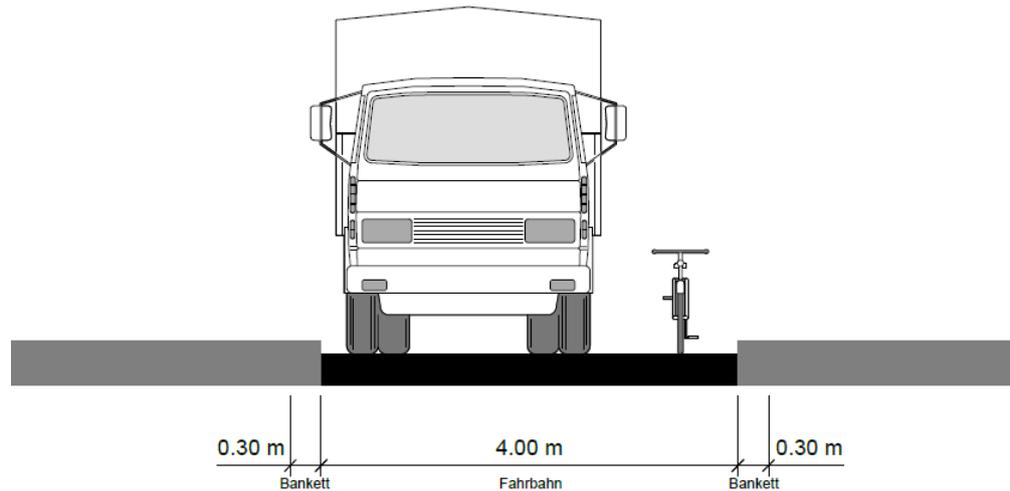


Abbildung 26: Vorgesehener Querschnitt; Begegnungsfall LW / Velo

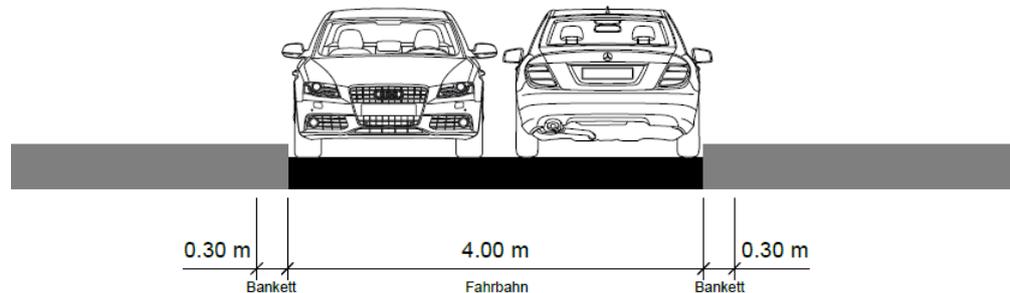


Abbildung 27: Vorgesehener Querschnitt; Begegnungsfall PW / PW

#### 15.5.5 Fussweg Neuzut. Nr. 3442

Die Fusswegverbindung Neuzut. Nr. «3442» für den Langsamverkehr wird aus Platzgründen ab der Badenerstrasse bis Ende Baufeld C mit einer Breite von min. 2.50 m ausgeführt, danach wird die Strasse auf 3.00 m verbreitert.

Nachfolgender Querschnitt zeigt die neue Situation nach Ausbau auf 3.00 m:

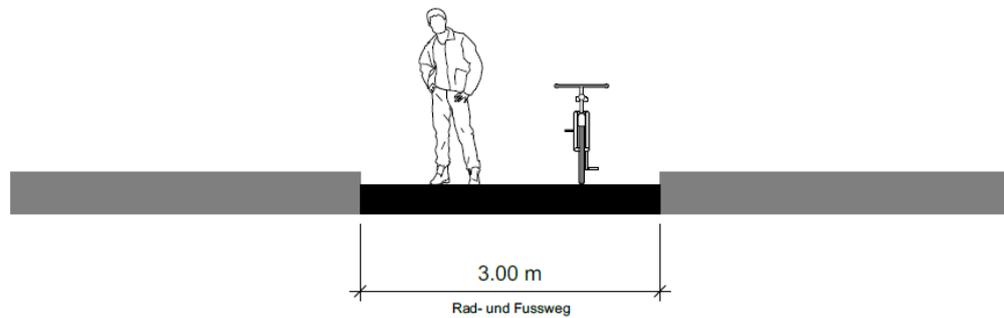


Abbildung 28: Vorgesehener Querschnitt

#### 15.5.6 Fussweg Neuzut. Nr. 3422

Zwischen den beiden neuen Erschliessungsstrassen Neuzut. Nrn. «3423» und «3421» soll ein Fussweg Neuzut. Nr. «3422» die Nord-Süd-Verbindung sicherstellen. Dieser Weg dient ausschliesslich als Fusswegverbindung und darf nicht durch den MIV befahren werden.

Nachfolgender Querschnitt zeigt die neue Situation nach Ausbau auf 2.00 m:

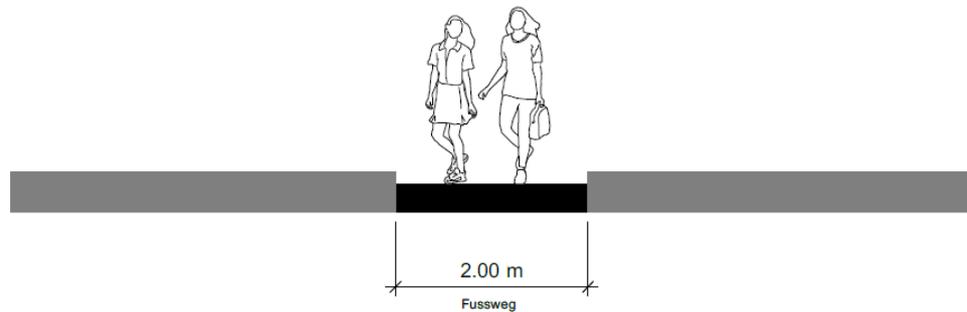


Abbildung 29: Vorgesehener Querschnitt

### 15.6 Neuzuteilung

Das Konzept der Neuzuteilung beruht darauf, dass neben den verkehrstechnisch nötigen Erschliessungsanlagen Parzellen ausgeschieden werden, auf welchen im Sinne des Masterplans und des Gestaltungsplans grosszügige Anlagen zur Erholung der Öffentlichkeit im Sinne einer gemeinsamen Ausstattung realisiert werden können. Diese Anlagen verschaffen dem Quartierplangebiet die nötige Identität und prägen es. Da diese Flächen jedoch nicht nur der Quartierbevölkerung, sondern der ganzen Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen, werden diese Flächen durch die Gemeinde Weiningen erstellt. Der grosse öffentliche Platz in Quartiermitte zwischen Schulareal und Gemeindehaus kommt ausschliesslich auf Grundstücken zu liegen, welche bereits im Eigentum der Gemeinde Weiningen sind. Die Landfläche für den öffentlichen Platz unterhalb der Lindenkreuzung wird zwar über den Quartierplan beschafft, wird jedoch der Gemeinde Weiningen zugeteilt. Diese besitzt im Altbestand bereits ein Grundstück in diesem Bereich, die restliche Landfläche wird entschädigungspflichtigem Landabzug beschafft, einen Teil kann die Gemeinde Weiningen ausserdem vom Kanton Zürich, Tiefbauamt erwerben.

Das Land kann mit wenigen Ausnahmen wiederum etwa am Ort des Altbestandes zugeteilt werden. Die Grundeigentümerschaft Hugo Hermann Ho-

lenstein besitzt ein sehr kleines Grundstück (127 m<sup>2</sup>), welches im Bereich des geplanten öffentlichen Platzes unterhalb der Lindenkreuzung liegt und aufgrund der Strassenabstände und der geringen Grösse nicht überbaut werden kann. Die Gemeinde Weiningen erwirbt dieses Grundstück gegen Entschädigung von der Grundeigentümerschaft.

Das Grundstück Alt Kat.-Nr. 2973 befindet sich lediglich 24 m<sup>2</sup> im QP-Perimeter, diese Fläche wird heute als Strassenfläche der Längglistrasse genutzt. Diese Fläche wird neu der Strassenparzelle der Längglistrasse Neuzut. Nr «3406» zugeteilt und der heutigen Eigentümerin entschädigt.

46 m<sup>2</sup> des Länggliwegs Alt Kat.-Nr. 2972, Eigentum der Flurweggemeinschaft, liegt innerhalb des QP-Perimeters. Darüber wird heute das Grundstück Alt Kat.-Nr. 2954 erschlossen, welches ausserhalb der Bauzone liegt (jedoch Wohnnutzung). Diese 46 m<sup>2</sup> werden neu der Strassenparzelle der Längglistrasse, Neuzut. Nr. «3405» zugeteilt. Diese Fläche wechselt jedoch lediglich den Eigentümer, ohne dass eine Neuzuteilungs- oder Entschädigungsanspruch bestünde.

## 15.7 Gemeinschaftliche Ausstattung

### 15.7.1 Öffentliche Plätze

Die Landflächen für die öffentlichen Plätze, welche gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan «Unterdorf» vorzusehen sind, werden im Quartierplan beschafft. Ausserdem werden die Kosten für die Erstellung eines sickerfähigen Belags (gemäss GP) sowie für die Platzbeleuchtung im technischen Bericht geschätzt, diese gehen zu Lasten der Gemeinde Weiningen.

Der Lindenplatz an der Kreuzung Badener- / Zürcher- / Regensdorferstrasse geht vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde Weiningen. Auch der öffentliche Platz an der Badenerstrasse geht zu Lasten der Grundeigentümerin (Gemeinde). Beim Platz zwischen dem Gemeindehaus und der Schulanlage geht nur der zentrale Teil der Platzfläche wie in Planakte ③ ersichtlich, mit einem allgemeinen öffentlichen Charakter, zu Lasten der Gemeinde. Der restliche Teil des öffentlichen Platzes mit einem schulbezogenen Charakter fällt zu Lasten der Schule (braun punktierter Teil der Fläche).



Abbildung 30: Lindenplatz



Abbildung 31: Öffentlicher Platz zwischen Gemeindehaus und Schularéal

Die Federführung für die Erstellung der Plätze liegt ebenfalls bei der Gemeinde Weiningen, welche für den Bau, die Möblierung und Ausstattung der Plätze sowie für deren späteren Unterhalt zuständig ist.

### 15.7.2 Tiefgarage Nord

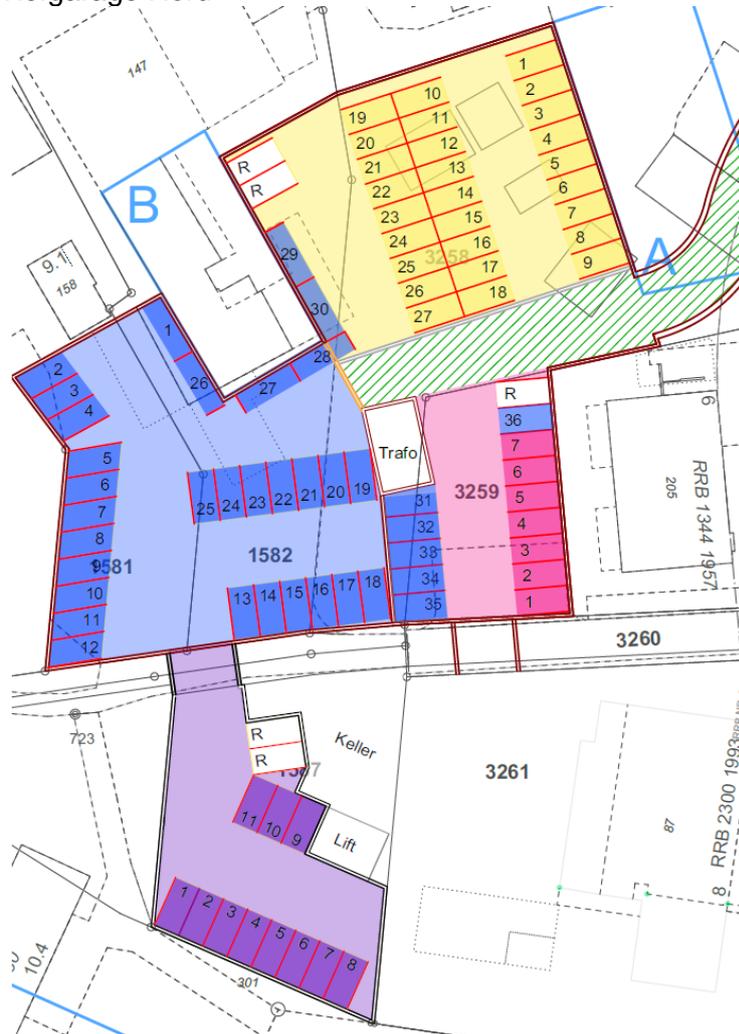


Abbildung 32: Machbarkeitsstudie Tiefgarage Nord

#### Kosten Autoabstellplätze

Entsprechend dem jeweiligen Parkplatzbedarf (siehe Anhang 5 Parkierungsberechnung) der drei beteiligten Parteien (Erbengemeinschaft Frei **33 + 11 PP**, Hintermann **27 PP** und Gysin **7 PP**) werden die Erstellungskosten der Autoabstellplätze anhand des folgenden Verteilschlüssels verteilt:

$$\text{Parkplatzbedarf} = X$$

---


$$\text{Gesamtzahl Parkplätze} = 78$$

#### Kosten Zufahrt

An den Erstellungskosten der **Zufahrt** (Rampe zu Neuzut. Nr. 3437) beteiligt sich neben den drei Hauptakteuren auch **Walter Glanzmann** anteilmässig. Entsprechend seinen bereits erstellten **16 PP** ergibt sich folgender Verteilschlüssel:

**Anzahl zugewiesene Parkplätze = X**

**Gesamtzahl Parkplätze  
(inkl. Glanzmann) = 94**

Eigentümer		Erstellungskosten Autoabstellplätze (exkl. Entschädigungen Abbruch)		Erstellungskosten Zufahrt (Rampe, inkl. Entschädi- gungen Abbruch)		Total	
Name	Neuzut. Nr.	Fr. 2'258'000		Fr. 543'600			
		Anteil [ X / 78 ]	Anteil [ Fr. ]	Anteil [ X / 94 ]	Anteil [ Fr. ]		
<b>TG NORD</b>	<b>Roland Hintermann</b>	3433	27	781'615	27	156'140	Fr. 937'756
	<b>Myriam Imhof-Gysin</b>	3434	7	202'641	7	40'481	Fr. 243'122
	<b>Emma Anna Frei- Werlen / Daniel Frei / Anita Hostettler-Frei</b>	3432	22	636'872	22	127'226	Fr. 764'097
		3431	11	318'436	11	63'613	Fr. 382'049
	<b>Emma Anna Frei- Werlen / Daniel Frei / Anita Hostettler-Frei</b>	3436	11	318'436	11	63'613	Fr. 382'049
	<b>Walter Glanzmann</b>	3437	0	0	16	92'528	Fr. 92'528

**Etappierung**

Am einfachsten und kostengünstigsten ist die Erstellung der Tiefgarage zweifellos in einer Etappe, jedoch muss die Machbarkeit auch im Falle einer etappierte Erstellung nachgewiesen werden. Siehe hierzu Anhänge 7 und 8, Machbarkeitsstudien Tiefgarage Nord und Mitte.

Dabei sind für die Tiefgarage Nord insgesamt 13 Etappierungsszenarien möglich.

Ausführung in drei Etappen

1. Hintermann dann Imhof-Gysin dann Frei
2. Hintermann dann Frei dann Imhof-Gysin
3. Imhof-Gysin dann Frei dann Hintermann
4. Imhof-Gysin dann Hintermann dann Frei
5. Frei dann Imhof-Gysin dann Hintermann
6. Frei dann Hintermann dann Imhof-Gysin

Ausführung in zwei Etappen

7. [Hintermann mit Imhof-Gysin] dann Frei
8. [Hintermann mit Frei] dann Imhof-Gysin
9. Frei dann [Hintermann mit Imhof-Gysin]
10. Imhof-Gysin dann [Hintermann mit Frei]
11. Hintermann dann [Frei mit Imhof-Gysin]
12. [Frei mit Imhof-Gysin] dann Hintermann

Ausführung in einer Etappe

13. [Hintermann mit Imhof-Gysin mit Frei]

### **Finanzierung im Falle einer Etappierung**

Die geschätzten Baukosten der Tiefgarage Nord beziehen sich auf die Erstellung in einer Etappe. Bei mehr Etappen fallen Mehrkosten an, deren Finanzierung wie folgt aussehen könnte:

#### Erste Etappe

Die Kosten der Rampe und der gemeinsam benötigten Verkehrs- bzw. Erschliessungsfläche sowie die weiteren Kosten der Tiefgarage der ersten Etappe sind nur von denjenigen Miteigentümern zu bezahlen, welche sich an dieser Etappe beteiligen

#### Ausführung in zwei Etappen

Bei Realisierung einer zweiten Etappe sind die Kosten zu ermitteln, welche sich ergeben hätten, wenn der Zustand nach der zweiten Etappe sofort erstellt worden wäre. Die an der ersten Etappe beteiligten Miteigentümer haben nur die anteilmässigen Kosten an diesem Betrag zu tragen. Die Mehrkosten, welche Folge der Etappierung sind, haben allein die Miteigentümer der zweiten Etappe zu tragen.

#### Ausführung in drei Etappen

Wird nach einer zweiten Etappe noch eine dritte Etappe realisiert, so sind die Kosten zu ermitteln, welche entstanden wären, wenn die gesamte Tiefgarage in einer einzigen Etappe erstellt worden wäre. Die Miteigentümer, welche die erste Etappe realisiert haben, tragen allein die anteilmässigen Kosten an diesem Betrag. Die auf die zweite Etappe fallenden Mehrkosten sind anteilmässig von den übrigen Miteigentümern zu tragen. Die Mehrkosten der dritten Etappe sind allein von demjenigen Miteigentümer zu tragen, welcher diese letzte Etappe ausgelöst hat.

#### Beispiel (Variante 2, Machbarkeitsstudie Tiefgarage Nord)

1. Roland Hintermann baut 1. Etappe und bezahlt seine PP; Kosten Zufahrt werden alleine von Roland Hintermann getragen.
2. Erbenngemeinschaft Frei bauen 2. Etappe; die Differenz der Mehrkosten geht zu Lasten Erbenngemeinschaft Frei
3. Imhof-Gysin und Erbenngemeinschaft Frei bauen 3. Etappe; die Differenz der Mehrkosten zu 2. Etappe werden zwischen der Erbenngemeinschaft Frei und Imhof-Gysin aufgeteilt; die Differenz der Mehrkosten zu 3. Etappe geht zu Lasten Imhof-Gysin und Erbenngemeinschaft Frei.
4. Mit der Etappe Imhof-Gysin wird Glanzmann an die TG angeschlossen. Er hat sich in die Tiefgarage einzukaufen und seinen Kostenbeitrag zur Rampe zum Durchbruch an die anderen Miteigentümer zu leisten (X / 97)



Abbildung 33: Beispiel Variante 2 der Machbarkeitsstudie Tiefgarage Nord

### **Anschluss Glanzmann**

Für das Grundstück Glanzmann und dessen bereits erstellte Tiefgarage besteht ein Anschlussrecht und –pflicht an die Tiefgarage Nord. Das Grundstück soll sich an den Erstellungskosten der Rampe beteiligen. Die Kosten des erforderlichen Durchbruchs sind vom Eigentümer der anzuschliessenden Tiefgarage allein zu bezahlen. Im Gegensatz zu den Miteigentümern an Neuzut. Nr. 3440 entsteht diese Kostenbeteiligung erst, wenn er tatsächlich anschliessen kann. Schliesslich kann er den Bau der Tiefgarage bzw. den für ihn erforderlichen Bereich der Tiefgarage für das Grundstück Imhof-Gysin nicht selber auslösen, sondern muss zuwarten, bis jener Teil der Tiefgarage erstellt wird. Der Einkaufsbeitrag ist im Verteilschlüssel X / 97 auf die Miteigentümer aufzuteilen.

Darüber hinaus sind ein Überbaurecht zu Lasten Neuzut. Nr. 3435 und ein Fahrwegrecht über Neuzut. Nr. 3440 mit einer Unterhaltungspflicht an der Rampe und Erschliessungsfläche zu verbinden. Diese in der Dienstbarkeit aufzuführende Unterhaltungspflicht kommt erst zum Tragen, wenn der Anschluss auch tatsächlich erfolgt. Die Tragung des Unterhalts erfolgt im selben Verteilschlüssel X / 97.

### **Oberirdische Parkplätze**

Während dem Bau der Tiefgarage Nord können bestehende oberirdische Parkplätze nicht genutzt werden. Für die betroffenen Pflichtparkplätze wird zu Lasten der Baukosten der Tiefgarage ein zeitlich begrenzter Ersatz geschaffen. In Absprache mit der Gemeinde könnten auf der östlichen Seite der Schlüechtstrasse (Gemeindeparzellen) provisorische Parkplätze geschaffen werden. Dabei ist die bestehende Humus- und Oberschicht zu entfernen und ein tragfähiger Untergrund zu erstellen. Wird das Provisorium nicht mehr genutzt, sind die Parkplätze rückzubauen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Bestehende Parkplätze bzw. Flächen, die zum Parkieren genutzt werden, jedoch keine Pflichtparkplätze sind und auch nie als Parkplätze bewilligt wurden, werden nicht ersetzt. Berücksichtigt wird dagegen, dass bestehende, freiwillige, bewilligte Parkplätze bestandesgeschützt sind. Für diese ist auch eine Ersatzlösung zu Lasten der Baukosten der Tiefgarage zu finden.

Zu beachten ist, dass im Perimeter des Gestaltungsplans Unterdorf die Pflichtparkplätze für Wohnungen und Arbeitsplätze vollständig unterirdisch anzuordnen sind (Art. 12 Abs. 1 GP-Vorschriften). Lediglich die Kunden- und

Besucherparkplätze sind in der Regel oberirdisch anzuordnen (Art. 12 Abs. 2 GP-Vorschriften). Nach Fertigstellung der Tiefgarage sind deshalb neue oberirdische Parkplätze nur noch zulässig, soweit es sich um Kunden- und Besucherparkplätze handelt oder aber soweit es sich um einen Ersatz von bestehenden Pflichtparkplätzen für Wohnungen und Arbeitsplätze handelt, welche wegen den Bauarbeiten für die Tiefgarage provisorisch verlegt werden mussten. Letztere sind jedoch lediglich so lange zu dulden, als nicht ein Neubau oder grösserer Umbau dazu führt, dass diese in die Tiefgarage zu verlegen sind.

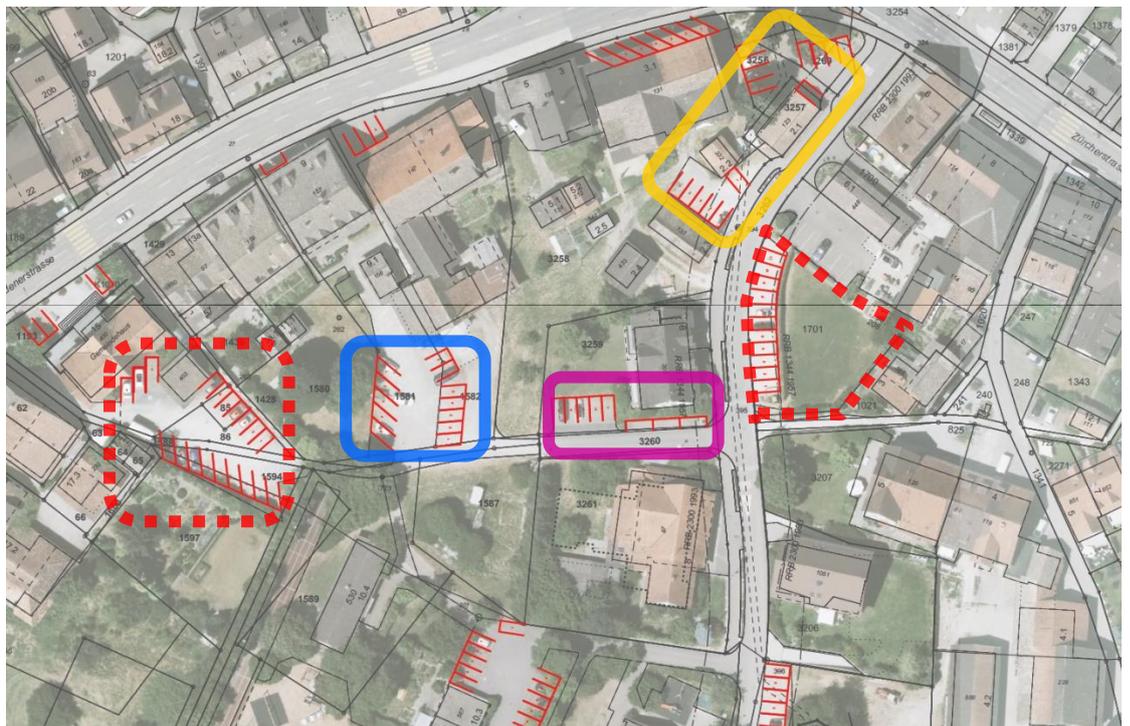


Abbildung 34: Oberirdische Parkplätze auf den Parzellen **Frei**, **Hintermann** und **Imhof-Gysin** sowie **zusätzliche Kapazitäten** bzw. Flächen für provisorische Parkplätze auf benachbarten Grundstücken.

### **Nutzungs- und Verwaltungsreglement Tiefgarage Nord**

Für die Tiefgarage Nord wurde ein Nutzungs- und Verwaltungsreglement erstellt (siehe Anhang 7a zum technischen Bericht). Dieses regelt grundsätzlich allein die Rechte und Pflichten der Eigentümer am zu Miteigentum ausgetrennten Grundstück Neuzut. 3440 für die Unterniveaugarage. Es enthält besondere Bestimmungen über die Nutzung und Verwaltung sowie den Unterhalt der Einstellhalle und regelt das Verhältnis der Miteigentümer unter sich. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das Miteigentum in Art. 647 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

15.7.3 Tiefgarage Mitte

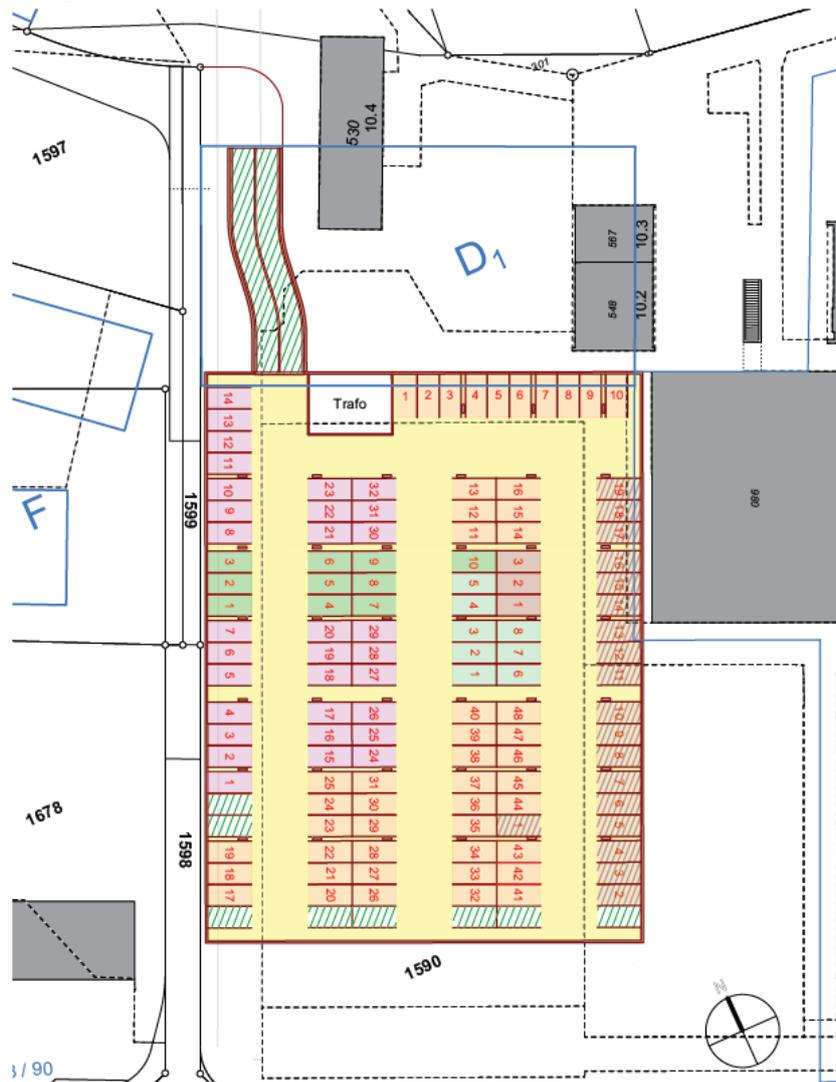


Abbildung 35: Machbarkeitsstudie Tiefgarage Mitte

**Kosten Autoabstellplätze**

Entsprechend dem jeweiligen Parkplatzbedarf der sechs beteiligten Parteien werden die Erstellungskosten der Autoabstellplätze anhand des folgenden Verteilschlüssels verteilt:

$$\text{Parkplatzbedarf} = X$$

---


$$\text{Gesamtzahl Parkplätze} = 122$$

**Kosten Zufahrt**

Die die Erstellungskosten der **Zufahrt** (Rampe) ergibt sich bei der Tiefgarage Mitte derselbe Verteilschlüssel:

$$\text{Anzahl zugewiesene Parkplätze} = X$$

---


$$\text{Gesamtzahl Parkplätze} = 122$$

	Eigentümer	Erstellungskosten Autoabstellplätze (exkl. Entschädigungen Abbruch)		Erstellungskosten Zufahrt (Rampe exkl. Entschädigungen Abbruch)		Total
		Fr. 3'250'000		Fr. 200'000		
		Anteil [ X / 122 ]	Anteil [ Fr. ]	Anteil [ X / 122 ]	Anteil [ Fr. ]	
<b>TG MITTE</b>	Die jeweiligen Eigentümer von					
	<b>Kataster 3429</b>	3	79'918	3	4'918	Fr. 84'836
	<b>Kataster 3428</b>	8	213'115	8	13'115	Fr. 226'230
	<b>Kataster 3416</b>	6	159'836	6	9'836	Fr. 169'672
	<b>Kataster 3414</b>	2	53'279	2	3'279	Fr. 56'557
	<b>Kataster 3419</b>	2	53'279	2	3'279	Fr. 56'557
	<b>Kataster 3418</b>	2	53'279	2	3'279	Fr. 56'557
	<b>Kataster 3417</b>	7	186'475	7	11'475	Fr. 197'951
	<b>Kataster 3413</b>	25	665'984	25	40'984	Fr. 706'967
	<b>Kataster 3430</b>	17	452'869	17	27'869	Fr. 480'738
	<b>Kataster 3425</b>	31	825'820	31	50'820	Fr. 876'639
<b>Kataster 3426</b>	19	506'148	19	31'148	Fr. 537'259	

### Etappierung

Die Tiefgarage Mitte kommt vollumfänglich auf einem Gemeindegrundstück zu liegen, nimmt jedoch auch Pflichtparkplätze von umliegenden Grundstücken auf. Es wird eine zusätzliche Parzelle ausgeschieden (Zufahrtsparzelle). Zugunsten dieser Parzelle wird im Umfang der zu erstellenden Tiefgarage ein Überbaurecht errichtet. An der Zufahrtsparzelle wird Miteigentum begründet. Die Miteigentumsanteile entsprechen den zu realisierenden Parkplätzen. Die Regelung wird in einem Nutzungs- und Verwaltungsreglement in gleicher Weise ausgestaltet wie jene der Tiefgarage Nord; ebenso die Etappierung und die Finanzierung.

Sobald ein Grundeigentümer, dessen Pflichtparkplätze in der Tiefgarage Mitte vorgesehen sind, bauen will, muss gemäss § 167 PBG die Tiefgarage ganz (oder zumindest teilweise) erstellt werden.

### Etappierungsmöglichkeiten

Am einfachsten und kostengünstigsten ist die Erstellung der Tiefgarage zweifellos in einer Etappe, jedoch muss die Machbarkeit auch im Falle einer etappierten Erstellung nachgewiesen werden. Siehe hierzu Anhänge 7 und 8, Machbarkeitsstudien Tiefgarage Nord und Mitte.

Dabei sind für die Tiefgarage Mitte mindestens 4-5 Etappierungsszenarien denkbar. Es wird aber keine Mindestgrösse einer Etappe vorgegeben. Da die Gemeinde aber Grundsätzlich interessiert ist, dass die Tiefgarage Mitte in möglichst wenig Etappen erstellt wird, wird sie jeweils prüfen sich an den Etappen zu beteiligen, auch wenn sie noch kein Bauvorhaben hat. So kann sie dann allen-falls noch nicht benötigte Tiefgaragenplätze an Miteigentümer abtreten, wenn diese inzwischen Bauen und Abstellplätze benötigen.

Als mögliche Etappenszenarien wären denkbar:

#### Ausführung in drei Etappen (Varianten 2, 3 und 4)

1. [Müller od. Suter od. Jost mit Gemeinde (Teil)] dann Trifoglio dann Gemeinde (Rest)
2. [Trifoglio mit Gemeinde (Teil)] dann Gemeinde (Rest) dann Müller - Suter - Jost
3. Gemeinde dann Trifoglio dann Müller - Suter - Jost

#### Ausführung in zwei Etappen (Variante 2)

4. [Gemeinde mit Schule] dann [Trifoglio mit Müller - Suter – Jost]

#### Ausführung in einer Etappe (Variante 1)]

5. [Gemeinde mit Trifoglio mit Müller - Suter – Jost]

#### **Finanzierung im Falle einer Etappierung**

Die geschätzten Baukosten der Tiefgarage Mitte (Kap. 11.3.2) beziehen sich auf die Erstellung in einer Etappe. Bei mehr Etappen fallen Mehrkosten an, deren Finanzierung wie folgt vorzusehen ist:

##### Erste Etappe

Die Kosten der Rampe, der gemeinsam benötigten Verkehrs- bzw. Erschliessungsfläche sowie die weiteren Kosten der Tiefgarage der ersten Etappe sind nur von denjenigen Miteigentümern zu bezahlen, welche sich an dieser Etappe beteiligen.

##### Ausführung in zwei Etappen

Bei Realisierung einer zweiten Etappe sind die Kosten zu ermitteln, welche sich ergeben hätten, wenn der Zustand nach der zweiten Etappe sofort erstellt worden wäre. Die an der ersten Etappe beteiligten Miteigentümer haben nur die anteilmässigen Kosten an diesem Betrag zu tragen. Die Mehrkosten, welche Folge der Etappierung sind, haben allein die Miteigentümer der zweiten Etappe zu tragen.

##### Ausführung in drei Etappen

Wird nach einer zweiten Etappe noch eine dritte Etappe realisiert, so sind die Kosten zu ermitteln, welche entstanden wären, wenn die gesamte Tiefgarage in einer einzigen Etappe erstellt worden wäre. Die Miteigentümer, welche die erste Etappe realisiert haben, tragen allein die anteilmässigen Kosten an diesem Betrag. Die auf die zweite Etappe fallenden Mehrkosten sind anteilmässig von den übrigen Miteigentümern zu tragen. Die Mehrkosten der dritten Etappe sind allein von demjenigen Miteigentümer zu tragen, welcher diese letzte Etappe ausgelöst hat.

Die von Miteigentümern der ersten bzw. der zweiten Etappe über ihren Anteil hinaus vorgeschossenen Kosten sind ihnen von den übrigen Miteigentümern zu verzinsen (§ 173 Abs. 3 PBG). Es gilt der Zinssatz nach § 4 PBG.

#### **Nutzungs- und Verwaltungsreglement Tiefgarage Mitte**

Für die Tiefgarage Mitte wird ein Nutzungs- und Verwaltungsreglement in gleicher Weise ausgestaltet wie jenes der Tiefgarage Nord.

## 15.8 Verkehrsbaulinien

Gemäss dem technischen Bericht werden die bestehenden Baulinien innerhalb des Perimeters (RRB 1344 1957, RRB 2300 1993) entlang der Schlüechtstrasse mit dem Quartierplanverfahren aufgehoben. Die Baulinien ausserhalb des Perimeters bleiben bestehen und müssten in einem allfälligen zukünftigen Verfahren separat aufgehoben werden.

## 15.9 Kostenverlegung

### 15.9.1 Verfahrenskosten

Die Kosten sind grundsätzlich auf die Neuzuteilungsflächen zu verlegen. Besondere Verhältnisse, die eine Abweichung von diesem Grundsatz rechtfertigen würden, sind keine ersichtlich.

### 15.9.2 Erschliessungskosten

Der Kostenverleger geht davon aus, dass die Quartiererschliessungsanlagen in einer Erschliessungsetappe gebaut werden.

Die Kosten sind gemäss § 146 PBG in erster Linie aufgrund des Interesses an den betreffenden Erschliessungsanlagen zu verlegen. Massgebend ist dabei nicht das subjektive, sondern das objektive Interesse an den entsprechenden Anlagen.

Vorleistungen bzw. Vorinvestitionen in Quartiererschliessungsanlagen sind gemäss Rechtsprechung grundsätzlich als Bauvorleistung bei der Abrechnung der Erstellungskosten zu behandeln und nicht als Reduktion der Beteiligungsquote gutzuschreiben.

Im Quartierplanperimeter wurden für die Privatstrasse Alt Kat.-Nr. 3260 Vorleistungen durch private Grundeigentümer geleistet. Diese Strasse kann grösstenteils für die zu erstellende Zufahrt Neuzuteil. Nr. 3435 wiederverwendet werden. Demnach sind die geleisteten Vorinvestitionen gemäss den vorhandenen Belegen bei der Abrechnung zu behandeln.

#### Vorleistungen der Grundeigentümer

**Belege von** geleisteten Vorinvestitionen liegen zurzeit nicht vor. In welchem Mass die Strasse Alt Kat.-Nr. 3260 resp. Neuzut. Nr. 3435 wiederverwendet werden kann, kann erst mit der Projektierung festgestellt werden. Spätestens dann sind die Belege von den Grundeigentümern vorzulegen und bei der Abrechnung zu behandeln. Folgende Vorleistungen von Grundeigentümern sind bekannt (Archiv Gemeinde):

	Bauabrechnung	Betrag CHF	Vorschuss durch	Bemerkungen
<b>Strassenbau</b>				
Privatstrasse Alt. Kat.-Nr. 3260	BA x.x.xx	xxx.xx	Emma Anna Frei-Werlen Daniel Frei	

	Bauab- rechnung	Betrag CHF	Vorschuss durch	Bemerkungen
			Anita Hostettler-Frei Politische Gemeinde Weiningen Myriam Imhof-Gysin Roland Hintermann	

### 15.9.3 Kostenverleger Strassen und Wege

Der Kostenverleger hat auch zu berücksichtigen, dass im Bereich des Knotens Längglis- / Badenerstrasse erst ab einer ungefähren Distanz von zwei hintereinander aufgestellten Fahrzeugen (ca. 12 m) eine Erschliessungsfunktion gegeben ist, da erst ab dieser Distanz zur Kantonsstrasse Ausfahrten auf die Längglistrasse gestattet sind. Dies führt dazu, dass erst ab diesem Punkt die 100%-Kostenpflicht für das Grundstück Cornelia Storz Neuzut. Nr. «3407» beginnt. Mittels Radian werden die Kostenbeteiligungsflächen ab diesem Punkt zur Badenerstrasse hin abgegrenzt.

Darüber hinaus besitzt das Grundstück eine überdurchschnittlich grosse Fläche und müsste unter «normalen» Umständen richtigerweise entsprechend hoch an den Strassenkosten beteiligen, da auch entsprechend grosses bauliches Potenzial besteht. Nun liegt dieses Grundstück jedoch innerhalb der Kernzone, das best. Gebäude ist überdies im Kernzonenplan als «rotes Gebäude» eingetragen und überdies formell geschützt, faktisch ist also kein Potenzial vorhanden, ausgenommen innerhalb des bestehenden Volumens. Dieses vermag jedoch, im Unterschied zu den restlichen best. Gebäuden innerhalb der Kernzone, das Potenzial der grossen Parzellenflächen nicht zu nutzen, wäre also in einer Wohnzone faktisch unternutzt.

Damit ist in diesem Ausnahmefall ein Anspruch auf eine Entlastung gerechtfertigt. Das Grundstück profitiert infolge der Unterschutzstellung in geringem Masse vom Quartierplan. Es wird somit als angemessen erachtet, das Grundstück Neuzut. Nr. 3407 nur mit 75 statt 100 % an den Strassenerschliessungskosten zu beteiligen.

### 15.9.4 Kostenverleger Kanalisation

Der Technische Bericht erläutert das Kostenverlegerprinzip für die Kanalisation in Kapitel 13.2.2.

### 15.9.5 Kostenverleger Wasserleitung

Der Technische Bericht erläutert das Kostenverlegerprinzip für die Kanalisation in Kapitel 13.2.3.

Dietikon, 18. August 2022  
Projektingenieur: Pascal Senn, swr+