



Kanton Zürich, Gemeinde Urdorf

Privater Gestaltungsplan «Fadmatt Nord»

gemäss §§ 83 ff. PBG

Vorschriften

Fassung für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Erstellungs- und Druckdatum: 20. Januar 2026

Von der Grundeigentümerin Kat.-Nr. 5291 Swiss Life AG aufgestellt am.....

vertreten durch die Swiss Life Asset Management AG

David Bendler,
Teamlead RE Asset Management CH

Christine Fluri,
Real Estate Developer

.....

Namens der Gemeindeversammlung

Beschluss-Nr. vom

Sandra Rottensteiner,
Gemeindepräsidentin

Patrick Müller,
Gemeindeschreiber/Verwaltungsleiter

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck und Ziel	4
	Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich	4
	Art. 3 Geltendes Recht	5
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
	Art. 4 Baubereiche mit Mantellinie für Neubauten	5
	Art. 5 Baubereiche für Aufstockungen	5
	Art. 6 Grundmasse	5
	Art. 7 Nutzungsmass	6
	Art. 8 Nutzweise	6
	Art. 9 Bauweise	6
	Art. 10 Unterirdische Bauten und Anlagen	7
	Art. 11 Kleinbauten	7
	Art. 12 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
C	Einordnung und Gestaltung	7
	Art. 13 Bauten und Anlagen	7
	Art. 14 Dachgestaltung	7
	Art. 15 Anordnungsbereiche für Ausstattungen	8
D	Freiraum	8
	Art. 16 Grundsatz	8
	Art. 17 Begrünung und Bepflanzung	8
	Art. 18 Wohnhöfe	8
	Art. 19 Spiel- und Ruhebereiche	9
	Art. 20 Übriger Freiraum	9
	Art. 21 Gemeinschaftlicher Garten	9
	Art. 22 Privater Freiraum	9
	Art. 23 Überdeckung unterbauter Flächen	10
E	Erschliessung und Parkierung	10
	Art. 24 Fusswegnetz	10
	Art. 25 Öffentliche Wegverbindungen	10
	Art. 26 Zu-/Wegfahrten Einstellhallen	10
	Art. 27 Anzahl Fahrzeugabstellplätze	10
	Art. 28 Anordnung und Ausgestaltung Fahrzeugabstellplätze	11

	Art. 29	Anzahl Zweiradabstellplätze	11
	Art. 30	Anordnung Veloabstellplätze	11
	Art. 31	Flächen für Kinderwagen und Anhänger	11
F	Umwelt		12
	Art. 32	Nachhaltigkeitsstandard	12
	Art. 33	Entsorgungsanlagen	12
G	Schlussbestimmungen		12
	Art. 34	Inkrafttreten	12

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziel

- ¹ Der Gestaltungsplan Fadmatt Nord (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft im Sinne von §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)¹ die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige und sozialverträgliche Nachverdichtung.
- ² Mit dem Gestaltungsplan wird insbesondere die Erreichung der folgenden Zielsetzungen bezweckt:
 - a. Die Grundlage für den Erhalt und die Nachverdichtung der bestehenden, altrechtlichen Arealüberbauung wird geschaffen.
 - b. Sichern vorgängig ermittelter städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten zwecks Erstellung einer Wohnsiedlung, die sich durch eine besonders gute Gestaltung und Einordnung in den bestehenden Kontext auszeichnet.
 - c. Ermöglichen einer sozialverträglichen Etappierung mittels umfassendem Bestandserhalt.
 - d. Erfüllen der kommunalen Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsvorgaben.
 - e. Sichern von zwei öffentlichen Durchwegungen.
 - f. Schaffen der Voraussetzung für die Realisierung eines Doppelkindergartens.
 - g. Sicherstellen einer zweckmässigen und zukunftsorientierten Erschliessung und Mobilität.
 - h. Sichern von vielfältig nutzbaren Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und differenzierter Nutzungszuweisung für die Siedlungsgemeinschaft.
 - i. Sichern eines hohen Standards in Bezug auf Ökologie, Biodiversität und Lokalklima.
 - j. Sichern eines hohen Standards hinsichtlich umfassender Nachhaltigkeitsthemen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Mst. 1: 500 zusammen.
- ² Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

¹ vom 7. September 1975, LS 700.1

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Wo der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Urdorf (BZO) in der vom Gemeinderat z. H. der Gemeindeversammlung zugestimmten Fassung vom **Datum**.
- ² Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.
- ³ Das Richtprojekt für Gebäude und Freiraum dient der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Prüfung des Baugesuchs als Qualitätsstandard und gilt damit als begleitend.
- ⁴ Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 357 PBG. Die konkrete Anwendung findet im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens statt.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Baubereiche mit Mantellinie für Neubauten

- ¹ Oberirdische Neubauten sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereichen mit Mantellinie für Neubauten A, B, C, D, E zulässig.
- ² Die Mantellinie bestimmt sich durch den Baubereich und die zugehörigen Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) gemäss Situationsplan und den darauf dargestellten Längsschnitten 1-1 und 2-2.
- ³ Balkonkonstruktionen und ihre Überdachung sowie Vordächer dürfen entlang von Längsfassaden auf max. 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge über die Mantellinie hinausragen. In den Baubereichen A, C, D und E ist ein Überstand bis 0.5 m, im Baubereich B bis 0.75 m zulässig.
- ⁴ Die Baubereiche F und G dienen einzig der Einhausung der Rampen zu den Einstellhallen.

Art. 5 Baubereiche für Aufstockungen

- ¹ In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Aufstockungen dürfen die Bestandsbauten innerhalb ihrer Gebäudegrundfläche mit einem bis maximal zwei Geschosse aufgestockt werden.
- ² Die Lage der Abgrenzung zwischen ein- und zweigeschossigen Aufstockungen innerhalb der bestehenden Baubereiche für Aufstockungen gemäss Situationsplan darf marginal abweichen.
- ³ Die maximal zulässige Geschosshöhe für Aufstockungen beträgt 3.5 m.

Art. 6 Grundmasse

- ¹ Die Grundmasse gemäss Art. 26 BZO, finden während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans keine Anwendung.
- ² Gebäude im Geltungsbereich haben die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- ³ Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig und darf höchstens zu 50 % der Fläche mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen genutzt werden.

- ⁴ Die Fassadenhöhe darf in den Baubereichen für Neubauten folgende Höhenkoten nicht überschreiten:
- Baubereich A 436.95 m ü. M.
 - Baubereich B 447.10 m ü. M.
 - Baubereich C 446.50 m ü. M.
 - Baubereich D 453.50 m ü. M.
 - Baubereich E 461.45 m ü. M.
- ⁵ Die im Situationsplan mit m ü. M. festgelegte Höhenkote in den Baubereichen A bis D darf nur von kleineren technischen Anlagen wie bspw. Lüftungsanlagen, Treppenhaus- und Liftkerne (Überfahrten), Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Anlagen zum Gebäudeschutz und dergleichen überschritten werden.
- ⁶ Die festgelegte Höhenkote im Baubereich E darf zusätzlich durch einen für die Nutzbarkeit der Dachfläche erforderlichen Treppen-/Liftaufbau überschritten werden. Der Aufbau ist auf das notwendige Mindestmass zu beschränken und darf keine geschlossenen oder überdachten Aufenthaltflächen aufweisen.

Art. 7 Nutzungsmass

- ¹ Innerhalb der Mantellinien für Neubauten sind maximal 10 700 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig.
- ² Innerhalb der Baubereiche für Aufstockungen sind in aufgestockten Geschossen maximal 8 200 m² aGF zulässig.

Art. 8 Nutzweise

Für einen Doppelkindergarten sind die notwendigen Flächen bereitzustellen. Besteht seitens Gemeinde kein Bedarf mehr dürfen sie einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden.

Art. 9 Bauweise

- ¹ Pro Baubereich für Neubauten ist nur ein Gebäude zulässig.
- ² Neubauten in den Baubereichen A, B, C, D haben gegen das Arealinnere einen Höhenversatz von mindestens einem Geschoss aufzuweisen.
- ³ Wird bei Gebäuden mit begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Brüstung im Maximum 1.10 m hoch sein und ist offen auszugestalten.
- ⁴ Fassaden von Neubauten und Aufstockungen sind innerhalb der jeweiligen Baubereiche orientierend an den Bestandsbauten orthogonal zueinander auszurichten. Abgeschrägte oder gekrümmte Fassadenteile sind nicht zulässig.

Art. 10 Unterirdische Bauten und Anlagen

- ¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten und Anlagen, den Mantellinien für Neubauten und Bestandsgebäuden zulässig.
- ² Unterirdische Anlagen zur Energiegewinnung und -verteilung, Entsorgung, Versickerung von Regenwasser sowie Zugänge zu Schutzräumen und dergleichen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Art. 11 Kleinbauten

- ¹ Kleinbauten sind für gemeinschaftliche Nutzungen, Parkierung von Zweirädern und Fahrzeug-ähnlichen Geräten, Notausgänge der Einstellhallen und dergleichen zulässig.
- ² Ausserhalb der Baubereiche ist die Beanspruchung einer Fläche von insgesamt 300 m² zulässig.
- ³ Dabei darf nur eine einzige Kleinbaute eine Fläche bis 120 m² aufweisen. Die übrigen Kleinbauten dürfen jeweils eine Fläche von 35 m² nicht überschreiten.

Art. 12 Abgrabungen und Aufschüttungen

- ¹ Abgrabungen und Aufschüttungen sind für die Einpassung der ober- und unterirdischen Neubauten in die bestehende Umgebung zulässig.
- ² Die Regelung zu den Abgrabungen gemäss Art. 44 BZO findet während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans keine Anwendung.
- ³ Geländemodellierungen zwecks Hochwasserschutz und Ableitung von Oberflächenabfluss sind im technisch notwendigen Ausmass zulässig.

C Einordnung und Gestaltung

Art. 13 Bauten und Anlagen

- ¹ Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaften, Abgrabungen und Aufschüttungen.
- ² Neubauten und Aufstockungen sind in Bezug auf den architektonischen Ausdruck sorgfältig aufeinander und auf die Bestandsbauten abzustimmen.

Art. 14 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 10° zulässig.
- ² Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das technisch notwendige Minimum zu reduzieren und möglichst unauffällig anzuordnen.

- ³ Bei Neubauten sind Dachaufbauten gegenüber der Fassade um ihre eigene Höhe zurückzusetzen.
- ⁴ In allen Baubereichen ist der nicht als begehbarer Terrasse genutzte Bereich der Flachdächer von Bauten ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie installiert sind.

Art. 15 Anordnungsbereiche für Ausstattungen

Die im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereiche für Ausstattungen dienen der Verortung von Ausstattungen wie Zu-/Wegfahrten zu den Einstellhallen, Fahrzeugabstellplätze für Besuchende, Entsorgungsanlagen, Veloabstellplätze sowie den Anknüpfungspunkten des Fusswegnetzes.

D Freiraum

Art. 16 Grundsatz

- ¹ Der Freiraum ist so zu gestalten, dass eine hohe, naturnahe Gestaltungs-, Aufenthalts- und ökologische Qualität sowie eine hohe Biodiversität erreicht wird.
- ² Er ist kleinteilig, differenziert und unter Berücksichtigung der entsprechenden Funktion mit naturnahem Charakter zu gestalten und auszustatten

Art. 17 Begrünung und Bepflanzung

- ¹ Sämtliche Bepflanzung hat standortgerecht, mit einer grossen Strukturvielfalt und mit grösstenteils einheimischen Arten zu erfolgen.
- ² Pro 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum zu erhalten oder zu pflanzen.
- ³ Die Umgebung ist mit kleinkronigen Bäumen zu ergänzen.
- ⁴ Erhaltene und neu gepflanzte Bäume sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- ⁵ Es ist eine Grünflächenziffer von mindestens 0.5 nachzuweisen.

Art. 18 Wohnhöfe

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Wohnhöfe dienen der Bewohnerschaft als Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsort, als Durchwegung und der Gebäudeadressierung.
- ² Sie sind entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung zu gestalten, auszustatten und hinsichtlich Mikroklima zu begrünen oder mit schattenspendenden Elementen zu versehen.
- ³ Es ist ein möglichst hoher Anteil an unversiegelter Fläche anzustreben. Versiegelte Flächen sind bspw. zwecks Durchwegung, Gebäudeerschliessung oder für Spielbereiche im notwendigen Mass zulässig.

- ⁴ Private Aussenräume von Erdgeschosswohnungen sind zulässig und dürfen zum Schutz vor Lärm und Einsicht gegenüber gemeinschaftlich genutzten Flächen im notwendigen Mass abgeschirmt werden.

Art. 19 Spiel- und Ruhebereiche

- ¹ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche dient der Bewohnerschaft und dem Kindergarten als Spiel- und Ruhebereich.
- ² Innerhalb des Spielbereichs ist ein begrüntes Spielfeld mit einer Fläche von mindestens 400 m² zu erstellen und zu unterhalten.
- ³ Die bewilligten, bestehenden Spielflächen werden ihrer Zweckbestimmung nicht entfremdet und wo möglich als solche erhalten. Ist dies nicht möglich können sie umgelagert werden.

Art. 20 Übriger Freiraum

- ¹ Die im Situationsplan nicht näher bezeichneten Freiraumflächen dienen der Bewohnerschaft als private und gemeinschaftlich genutzte Fläche, der Durchwegung, der Anordnung von Veloabstellplätzen sowie als bepflanzter Raumfilter gegenüber benachbarten Grundstücken.
- ² Neben den von der Bewohnerschaft nutzbaren Flächen sind auch Bereiche zu schaffen, die Pflanzen und Tieren als Rückzugsort dienen.
- ³ Es sind hohe ökologische und mikroklimatische Verhältnisse bspw. mit extensiver Begrünung und strukturreicher Bepflanzung zu realisieren.
- ⁴ Mindestens 3 500 m² dienen als ökologische Ausgleichsfläche und sind entsprechend zu bepflanzen und zu unterhalten.

Art. 21 Gemeinschaftlicher Garten

- ¹ Es sind mindestens 500 m² für eine gemeinschaftliche Gartennutzung wie bspw. Gemeinschaftsbeete, Nutzgarten, Obstbaumhain und dergleichen zur Verfügung zu stellen.
- ² Lage und Ausgestaltung sind zu definieren und im baurechtlichen Verfahren aufzuzeigen.
- ³ Die gemeinschaftliche Gartennutzung darf nicht zu übermässigen Immissionen führen.

Art. 22 Privater Freiraum

- ¹ Angrenzend an die Wohnungen im Erdgeschoss können private Spiel-, Garten-, Erholungs- und Sitzflächen erstellt werden.
- ² Abgrenzungen und Abschirmungen privater Aussenräume sind nur mit pflanzlichen Elementen zulässig. Mauern, Zäunen und dergleichen sind nicht erlaubt.

Art. 23 Überdeckung unterbauter Flächen

- ¹ Im Bereich mittel- bis grosskroniger Bäume hat die Überdeckung unterbauter Flächen mindestens 1.50 m zu betragen.
- ² Für kleinere Bepflanzungen und Begrünungen ist eine genügend starke Überdeckung zu gewährleisten.

E Erschliessung und Parkierung

Art. 24 Fusswegnetz

- ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein zusammenhängendes Fusswegnetz zu gewährleisten.
- ² Es hat mindestens an den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuknüpfen.

Art. 25 Öffentliche Wegverbindungen

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Wegverbindungen dienen der Öffentlichkeit als Querungsmöglichkeit durch den Geltungsbereich.
- ² Für Gebäude und Gebäudeteile entlang der öffentlichen Wegverbindungen gelten keine Abstandsvorschriften.
- ³ Für den Pulverweg ist eine stufenlose, für Fahrräder, Kinderwagen und zu Bewirtschaftungszwecken befahrbare, mindestens 3 m breite Wegverbindung zu gewährleisten.
- ⁴ Beide im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Durchwegungen sind mittels Dienstbarkeitsvertrag sicherzustellen.

Art. 26 Zu-/Wegfahrten Einstellhallen

- ¹ Es sind die bestehenden Zu-/Wegfahrten zu den Einstellhallen entlang der Strasse «In der Fadmatt» zu nutzen. Es sind keine zusätzlichen Standorte zulässig.
- ² Die bestehenden Zu-/Wegfahrten dürfen im notwendigen Mass ausgebaut und erweitert werden.
- ³ Die Zu-/Wegfahrten sind einzuhausen, sofern dies die Einhaltung der geltenden Vorgaben hinsichtlich Lärmschutzes bedingt. Die Dimensionierung der Einhausungen ist auf das technisch notwendige Minimum zu begrenzen.

Art. 27 Anzahl Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Für die Wohnnutzung in Aufstockungen und Neubauten sind 0.65 – 0.95 Fahrzeugabstellplätze pro Wohnung zu erstellen.
- ² Für Besuchende ist pro 9 Wohnungen in Aufstockungen und Neubauten 1 Fahrzeugabstellplatz zu erstellen.

- ³ Für weitere zulässige Nutzungen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze aufgrund der BZO.
- ⁴ Der Mindestbedarf gemäss Abs. 1 kann gestützt auf ein Mobilitätskonzept unterschritten werden. Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- ⁵ Mit dem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, welche Massnahmen ergriffen werden, damit die reduzierte Anzahl Abstellplätze dauerhaft ausreicht und keine Missstände auftreten.

Art. 28 Anordnung und Ausgestaltung Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Die Fahrzeugabstellplätze der Bewohnerschaft sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.
- ² Abstellplätze für Besuchende sind unterirdisch in Einstellhallen sowie oberirdisch in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.
- ³ Für oberirdische Parkierungsflächen sind wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden.
- ⁴ Dies gilt nicht für bestehende versiegelte Parkierungsflächen, die nicht von baulichen Eingriffen betroffen sind.

Art. 29 Anzahl Zweiradabstellplätze

- ¹ Die Mindestanzahl Veloabstellplätze für Neubauten und Aufstockungen beträgt 1 VP / 30 m² massgebliche Geschossfläche², wobei Bruchteile ab 0.5 aufzurunden sind.
- ² Für Motorräder und Motorfahrräder sind Abstellplätze im Umfang von mindestens 10 % der Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 27 dieser Vorschriften geschaffen werden.
- ³ Für weitere zulässige Nutzungen bestimmt sich die Zahl der Zweiradabstellplätze aufgrund der BZO.

Art. 30 Anordnung Veloabstellplätze

- ¹ Mindestens 70 % der erforderlichen Veloabstellplätze sind gedeckt, abschliessbar und ebenerdig, über Rampen fahrend oder über Velolifte erreichbar auszubilden.
- ² Davon sind mindestens 25 % oberirdisch und eingangsnah anzuordnen.
- ³ Veloabstellplätze im Freiraum sind, an den im Situationsplan bezeichneten Lagen, eingangsnah und an ein Parkiersystem anschliessbar anzuordnen.

Art. 31 Flächen für Kinderwagen und Anhänger

In Neubauten sind ausreichend und leicht zugängliche Flächen für Kinderwagen, fahrzeugähnliche Geräte, Veloanhänger und dergleichen nachzuweisen.

² Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden, einschliesslich Flächen in Unter- und Dachgeschossen.

F Umwelt

Art. 32 Nachhaltigkeitsstandard

Für Neubauten, Sanierungen und Aufstockungen sowie für die Umgebung sind hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit die Anforderungen des SNBS-Hochbau Standards oder eines vergleichbaren Standards zu erfüllen.

Art. 33 Entsorgungsanlagen

Für die im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereichen die notwendigen ober- und unterirdischen Entsorgungsanlagen vorzusehen.

G Schlussbestimmungen

Art. 34 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.