



Kanton Zürich, Gemeinde Urdorf

Privater Gestaltungsplan «Fadmatt Nord»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Zürich, 20. Januar 2026



Impressum

Auftraggeberinnen

Halter AG, Gesamtleistungen Neubau

Zürcherstrasse 39, 8952 Schlieren

In Vertretung der

Swiss Life Asset Management AG

General-Guisan-Quai 40, 8022 Zürich

(Vertretung der Grundeigentümerin Swiss Life AG)

Auftragnehmerin

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich

www.planwerkstadt.ch

+41 (0)44 456 20 10

Titelbild

Visualisierung Richtprojekt, Hildebrand Studios

Dokument

10565.01_08_260120_Bericht_47_RPV_Markup.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Privater Gestaltungsplan	5
1.3	Grundeigentümerin	5
1.4	Bestehende Siedlung	5
1.5	Sozialverträglichkeit	6
1.6	Grundlagen	7
2	Ausgangslage	9
2.1	Geltungsbereich und Lage	9
2.2	Grundbuch	10
2.3	Bewilligter Zustand	10
2.4	Übergeordnete Planungsgrundlagen	12
2.5	Erschliessung	15
2.6	Umwelt und Energie	16
3	Mehrwertausgleich	20
3.1	Kommunaler Mehrwertausgleich	20
3.2	Mehrwert und Mehrwertabgabe	20
3.3	Städtebaulicher Vertrag	21
4	Richtprojekt	22
4.1	Städtebau und Architektur	22
4.2	Umgebung	26
4.3	Nachhaltigkeit	30
5	Gestaltungsplanvorschriften	32
5.1	Allgemeine Bestimmungen	32
5.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	34
5.3	Einordnung und Gestaltung	42
5.4	Freiraum	43
5.5	Erschliessung und Parkierung	49
5.6	Umwelt	53
6	Interessenabwägung	54
6.1	Ermittlung der Interessen	54
6.2	Bewertung und Abwägung	55
6.3	Fazit	57
7	Gestaltungsplanverfahren	58
7.1	Verfahrensablauf Gestaltungsplan	58
7.2	Kantonale Vorprüfung	58
7.3	Öffentliche Auflage	59
7.4	Anhörung	59

1 Einleitung

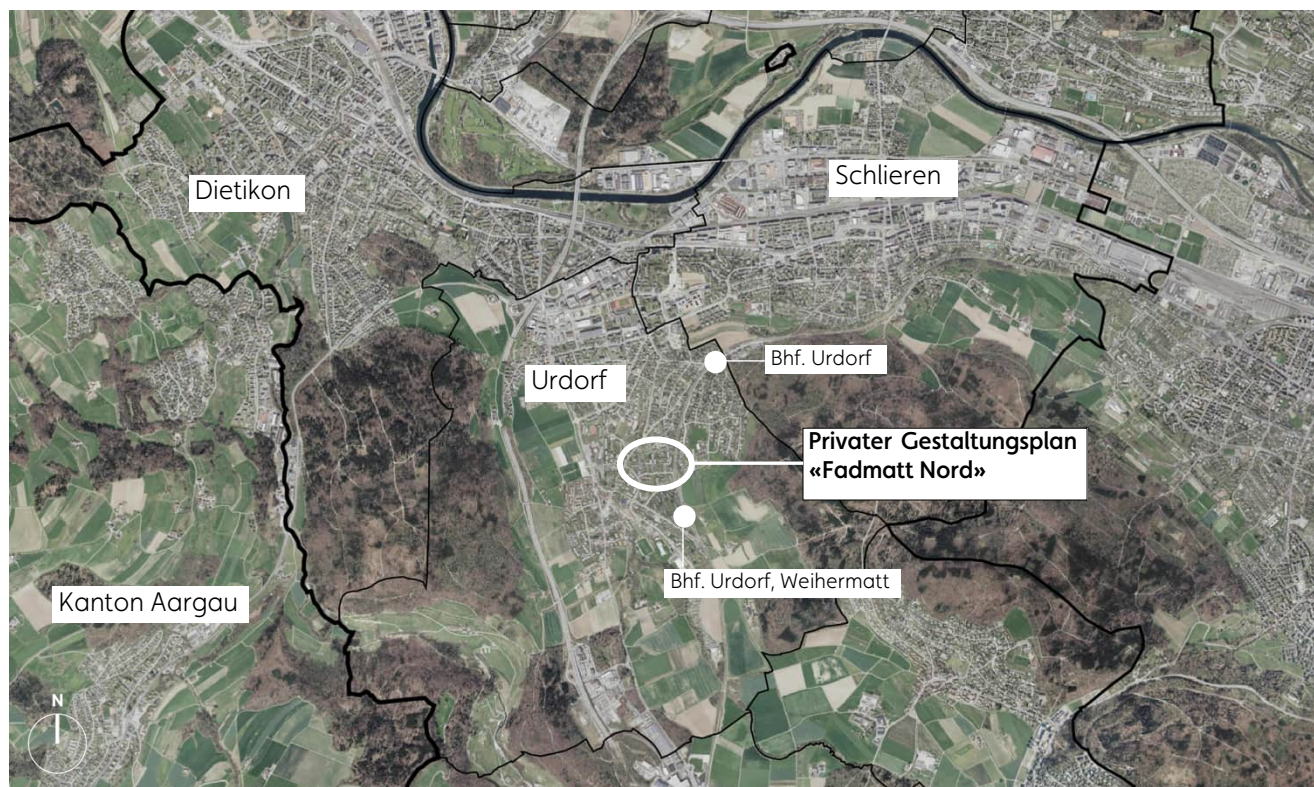
1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Fadmatt (Parzelle Kat.-Nr. 5291) ist eine Wohnüberbauung östlich des Zentrums von Urdorf. Die Eigentümerin, die Swiss Life AG (nachfolgend Swiss Life), realisierte in den Jahren 1982, 1985 und 1987 in drei Etappen insgesamt 143 Wohnungen sowie eine Arztpraxis. Auf einer Fläche von 35 019 m² ergänzt sich der identitätsstiftende Freiraum mit den charakteristischen Gebäuden. Letztere zeichnen sich durch die unverkennbare Fassade aus rot/orangen Faserzement-Schindeln aus und prägen damit das Bild der Gemeinde Urdorf.

Die Gebäude weisen aufgrund ihrer fortgeschrittenen Lebensdauer Sanierungsbedarf auf. Die Swiss Life hat sich bewusst gegen Ersatzneubauten und für eine Sanierung im Bestand entschieden. Diese Massnahme wird durch gezielte Aufstockungen und Neubauvolumen ergänzt, um eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei liegt der Fokus darauf, die Verdichtung harmonisch in die bestehende Struktur zu integrieren, sodass Freiräume und der grüne Charakter der Umgebung weitestgehend erhalten bleiben können. Aussen- und Innenräume werden vielfältig gestaltet, um den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht zu werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan «Fadmatt Nord» (nachfolgend Gestaltungsplan) basiert auf einer Entwicklungsstrategie, einer Machbarkeitsstudie und einem einstufigen Studienauftrag. Das Ergebnis des Studienauftrags wurde in ein Richtprojekt überführt, welches die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet. Er berücksichtigt nebst raumplanerischen Absichten auch die Bedürfnisse der Gemeinde und schafft die Grundlage zur Integration eines Doppelkindergartens und für die Realisierung von Gemeinschaftsflächen sowie einer öffentlichen Freiraumfläche.

Abb. 1
Orthofoto mit
Verortung
Geltungsbereich
(Grundlage GIS-
Browser)



1.2 Privater Gestaltungsplan

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich §§ 83 ff. werden mit einem Gestaltungsplan für bestimmte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzungsweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Er bildet die Planungs- und baurechtliche Grundlage für die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs. Mit dem Gestaltungsplan werden Elemente und Qualitäten, die aus dem Siegerprojekt des Studienauftrags hervorgingen, grundeigentümergebunden gesichert. Es darf gemäss § 83 Abs. 1 PBG von der Regelbauweise, also der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Urdorf, sowie von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Da der hier vorliegende private Gestaltungsplan den geltenden Rahmen der Arealüberbauung überschreitet, bedarf er nach § 86 PBG der Zustimmung der kommunalen Legislative (Gemeindeversammlung) sowie der Bewilligung der Zürcher Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, ARE).

1.3 Grundeigentümerin

Die Swiss Life als Eigentümerin wird durch die Swiss Life Asset Management AG vertreten. Von dieser wurde die Halter AG Gesamtleistungen Neubau (nachfolgend «Halter») mit der Projektentwicklung und späteren Realisierung als Gesamtleister beauftragt.

Die Swiss Life Asset Management AG bewirtschaftet mit über 36 000 Wohnungen eines der grössten privat gehaltenen Immobilienportfolios der Schweiz. Damit erhebt sie den Anspruch, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen und nachhaltig Lebensräume zu schaffen bzw. zu bewahren. Im Fokus stehen neben dem ressourcenschonenden Umgang mit Bausubstanz, Flächenverbrauch und Energie auch die ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit. Lebensqualität soll geschaffen und gefördert sowie eine soziale Durchmischung ermöglicht werden.

Um bei der Projektierung der Fadmatt die vielfältigen Bedürfnisse der Bewohner- und Nachbarschaft möglichst umfassend berücksichtigen zu können, hat die Grundeigentümerin diese bereits zu einem frühen Zeitpunkt abgeholt und in die Entwicklung eingebunden.

1.4 Bestehende Siedlung

Die von Kuhn, Fischer und Hungerbühler Architekten entworfene Siedlung wurde in drei Etappen 1982, 1985 und 1987 realisiert (Etappe I, II und III). Die Siedlung besteht aus zwei sich ergänzenden Raumtypologien: den nach innen gerichteten Wohnhöfen (über den Tiefgaragen) und den nach aussen orientierten Freiflächen. Um der Entwicklung anonymer Vorstadtsiedlungen entgegenzuwirken, kombinierten die Architekten grosszügige Grünräume mit intimen Innenhöfen. Sämtliche Freiflächen befinden sich an den äusseren Rändern der Siedlung und schaffen in Nord-Süd-Richtung eine wertvolle räumliche Durchlässigkeit. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Fussgängererschliessung verbindet die Siedlung von der «Weihermattstrasse» bis zu den Geleisen und führt abwechselungsweise durch Innenhöfe und Freiflächen.



Abb. 2
Drohnenaufnahme
bestehende
Siedlung (Halter)

In bis zu dreigeschossigen Bauten entstanden insgesamt 143 Wohnungen. Entsprechend den Etappen gibt es drei voneinander getrennte Tiefgaragen, erschlossen ab der Strasse «In der Fadmatt». Die Bestandsbauten wurden in Massivbauweise erstellt, mit Flachdach und vorgehängten Faserzement-Schindelfassaden.

1.5 Sozialverträglichkeit

Mit der Projektierung soll die Siedlung dahingehend weiterentwickelt werden, dass sie auch den Bedürfnissen der Mieterschaft entspricht. Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit wurde die Mieterschaft wie auch die Nachbarschaft bereits zu einem frühen Zeitpunkt eingebunden. Das auf Soziale Nachhaltigkeit in baulichen Transformationsprozessen spezialisierte Unternehmen s2r.gmbh hat die Bedürfnisse und Ansprüche der Betroffenen mittels Recherchen mit persönlichen Gesprächen vor Ort aufgenommen und in die Aufgabenstellung des Studienauftrags eingebunden.

Das Projekt sieht die Nachverdichtung und die Sanierung des Bestandes im bewohnten Zustand vor. Es erfolgt keine Leerkündigung der vollvermieteten Siedlung und die Bewohnerschaft erhält die Möglichkeit bei Bedarf in der Siedlung zu bleiben. Einzige Ausnahme sind drei Wohneinheiten der Etappe I, die einem Neubau weichen (im westlichen Bereich gegen die Weihermattstrasse). Mit dem neu geschaffenen Wohnungsangebot wird auch die Möglichkeit geschaffen mit siedlungsinternen Rochaden die Bedürfnisse der Bewohnerschaft besser erfüllen zu können.

Die Eigentümerin verpflichtet sich einen Anteil der mit dem Gestaltungsplan geschaffenen Mehrausnützung dauerhaft nach dem Modell der Kostenmiete zu vermieten. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden rund 5 % der vermietbaren Fläche (VMF) dafür gesichert (vgl. Kapitel 3).

1.6 Grundlagen

Studienauftrag

Vorgängig zum Gestaltungsplan wurde zwischen April und November 2024 ein einstufiger Studienauftrag durchgeführt. Dabei wurden fünf Bearbeitungsteams (mindestens bestehend aus den Disziplinen Architektur- und Landschaftsarchitektur) im Rahmen eines Einladungsverfahrens ausgewählt. Ziel des Studienauftrags war das Erreichen einer qualitätsvollen, marktgerechten städtebaulichen Lösung um den Bestand nachzuverdichten.

Das zur Beurteilung eingesetzte Gremium bestand aus Fachpersonen der Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie aus Vertreterinnen und Vertretern von Swiss Life, Halter und der Gemeinde Urdorf. Dem Beurteilungsgremium standen fachbezogene Expertinnen und Experten zur Seite (Nachhaltigkeit, Verkehr, Lärm etc.).

Der Projektvorschlag von *HILDEBRAND STUDIOS AG, ITER Urban Design + Housing – Studio di architettura, BÖE studio und Zimraum GmbH* wurde einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt wurde in einer Überarbeitungsphase zum Richtprojekt ausgearbeitet.

Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht neben präzis austarierten ein- bis zweigeschossigen Aufstockungen fünf Neubauten mit jeweils max. fünf Vollgeschossen vor. Der Entwurf schafft die nahtlose Integration der Verdichtung in die bestehende Struktur und nimmt Rücksicht auf benachbarte Grundstücke.

Das Richtprojekt wurde in seiner Grundkonzeption hinsichtlich Städtebaus und Nachverdichtung mit der Gemeinde Urdorf abgestimmt und dem Gemeinderat präsentiert. Nach Überarbeitungen wurde das Konzept zustimmend zur Kenntnis genommen und dient als Grundlage für den Gestaltungsplan. Es wird im Kapitel 4 zusammengefasst und in den Beilagen a) und b) dargestellt.

Abb. 3
Visualisierung
Richtprojekt mit
Neubauten und
Aufstockungen
(HILDEBRAND
STUDIOS AG)



Beilagen zum Gestaltungsplan

Dem Gestaltungsplan liegen folgende Unterlagen zu Grunde und dienen der Erläuterung:

- a) Richtprojekt Architektur, HILDEBRAND STUDIOS AG, ITER Urban Design + Housing, Januar 2026
- b) Richtprojekt Landschaftsarchitektur, BÖE studio, Dezember 2025
- c) Mobilitätskonzept, AKP Verkehrsingenieure AG, Juli 2025
- d) Nachhaltigkeitskonzept, Halter AG, Juni 2025
- e) Lärmgutachten, Kopitsis Bauphysik AG, Juli 2025

Städtebaulicher Vertrag

Der im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan erarbeitete städtebauliche Vertrag betreffend den Mehrwertausgleich (zwischen der Gemeinde, vertreten durch den Gemeinderat, und Swiss Life) wird mit den Planunterlagen öffentlich aufgelegt und von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Vertrag wird im Sinne von § 22 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) zusammen mit dem Gestaltungsplan zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage und der Genehmigung veröffentlicht.

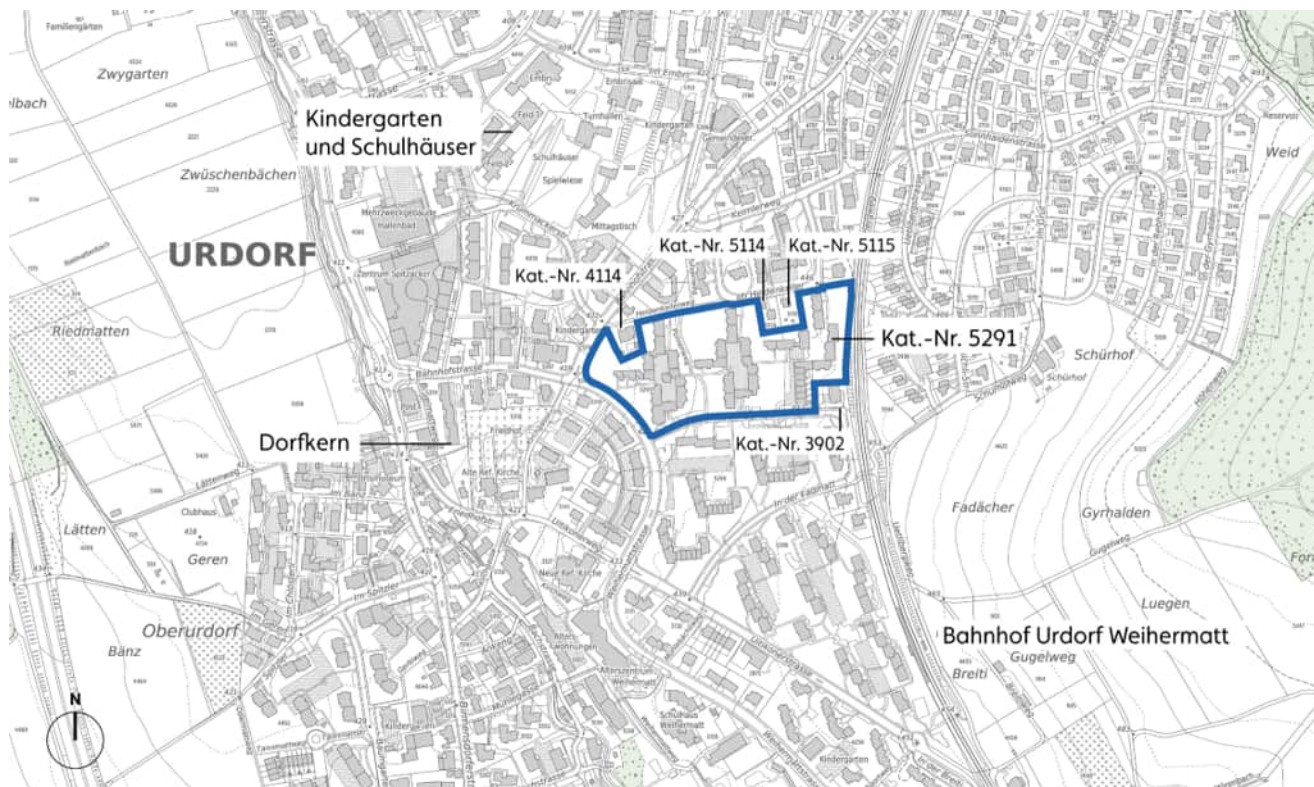
2 Ausgangslage

2.1 Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 5291 mit einer Fläche von 35 019 m². Er wird durch die Eisenbahnlinie sowie die Strassen- und Wegräume «In der Fadmatt», «Weihermattstrasse», «Bahnhofstrasse», «Im Heidenkeller» und «Heidenkellerweg» begrenzt. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend und ebenfalls innerhalb des durch die Strassen und die Bahnlinie begrenzten Bereichs, befinden sich die vier Nachbarparzellen Kat.-Nrn. 3902, 4114, 5114 und 5115. Auf diesen befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser, die nicht Teil des Geltungsbereichs sind.

Die Fadmatt liegt nahe dem historischen Dorfkern der Gemeinde Urdorf, am Hang westlich der Bahnlinie, wo sich mehrere grössere Wohnüberbauungen, die nach den 1970er Jahre erstellt wurden, befinden. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Dienstleistungs- und öffentliche Nutzungen. Nördlich des Arels liegen die Gemeindeverwaltung sowie Kindergarten, Unter- und Mittelstufenschulhäuser mit Sportplätzen. Diese bilden gegen Westen einen fließenden Übergang zum Zentrum von Urdorf mit der Gemeindebibliothek, der reformierten Kirche und einigen Dienstleistungsbetrieben (Einkauf, Tankstelle). Etwas südlich liegt das Gebiet Weihermatt mit dem gleichnamigen Bahnhof, einem Alterszentrum, einem Primarschulhaus mit Sportplatz, dem Schwimmbad von Urdorf, sowie weiteren Freizeitanlagen (Kunsteisbahn, Curlinghalle, Tennisplätze). Leicht südlich des Geltungsbereichs bildet die Bahnunterführung die Verbindung zum östlich gelegenen Siedlungsgebiet sowie zum Naherholungsraum (Ausläufer des Uetlibergs).

Abb. 4
Situation mit
Geltungsbereich
(blau)



2.2 Grundbuch

Das Grundstück ist mit verschiedenen Dienstbarkeiten und Anmerkungen belegt (Durchleitungsrechte, Fuss- und Fahrwegrechte, Kinderspielplätze, Parkplatzrevers etc.). Es gilt diese in der weiteren Planung zu berücksichtigen bzw. zu bereinigen. Für den Gestaltungsplan relevant ist insbesondere das Fuss- und Fahrwegrecht auf einem drei Meter breiten Weggebiet (bestehend aus «Pulverweg», Nord-Süd-Richtung) sowie die Beibehaltung der Spielplätze (Lage veränderbar). In Abstimmung mit der Gemeinde wird am Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie an den Spielplätzen festgehalten, die Standorte können mit der Projektierung allerdings angepasst werden. Aufgrund des Gestaltungsplans notwendige Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen (zusätzliche öffentliche Durchwegung).

2.3 Bewilligter Zustand

Richtprojekt und Gestaltungsplan bauen auf der bestehenden Situation auf und entwickeln diese unter weitestgehendem Bestandserhalt weiter. Die Siedlung wurde in drei Etappen realisiert. Es handelt sich um eine altrechtliche Arealüberbauung (d. h. nach früheren Rechtsnormen) deren Baubewilligung mit den Gemeinderatsbeschlüssen 20/1980 vom 6. Oktober 1980 (Etappe I) und 29/1982 vom 13. September 1982 (Etappen II + III) erfolgte. Unabhängig von den mit dem Gestaltungsplan getroffenen Vorschriften gilt grundsätzlich die Besitzstandsgarantie gemäss vorgehendem Recht.

Abb. 5
Situationsplan
Baueingabe
Etappe II + III,
April 1983, Kuhn
+ Stahel
Architekten





Abb. 6
Bestand Wohnhof Etappe III

Abb. 7
Bestand Etappe I



2.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Raumordnungskonzept Kanton Zürich und kantonaler Richtplan

Das Raumordnungskonzept entwirft eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton und bildet damit die Grundlage des kantonalen Richtplans. Urdorf ist dem Handlungsraum «Stadtlandschaft im Limmattal» zugewiesen. Diese zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdynamik aus. Als Handlungsbedarf ergeben sich unter anderem die Sicherstellung von Verdichtung in Wohnquartieren bei städtebaulicher Qualität und ausreichend Durchgrünung, sowie die Förderung sozialräumlicher Durchmischung.

Im kantonalen Richtplan (Festsetzung mit Beschluss des Kantonsrates vom 11. März 2024) ist der gesamte Geltungsbereich dem Siedlungsgebiet zugewiesen. An den Geltungsbereich grenzt die S-Bahnlinie zwischen Altstetten und Zug, die langfristig auf eine Doppelspur ausgebaut werden soll (Trasseesicherung). Der Abschnitt zwischen den Bahnhöfen Urdorf und Urdorf Weihermatt verläuft bereits doppelspurig. Innerhalb des Areal wird daher nicht mit erhöhten Immissionen gerechnet.

Regionaler Richtplan Limmattal

Im regionalen Richtplan «Siedlung und Landschaft» (Festsetzung mit Beschluss des Regierungsrates vom 4. Oktober 2017) befindet sich das Areal in einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Konkret heisst das, dass mindestens eine AZ von 60 % erreicht werden soll.

In den Richtplankarten «Verkehr» (Festsetzung mit Beschluss des Regierungsrates vom 4. Oktober 2017) sowie zur «Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten & Anlagen» (Festsetzung mit Beschluss des Regierungsrates vom 9. November 2022) befinden sich keine für das Areal relevante Festsetzungen, die nicht bereits im kantonalen Richtplan aufgegriffen werden.

Kommunaler Richtplan

Der Geltungsbereich ist im kommunalen Richtplan (Version für die Festsetzung an der Gemeindeversammlung, verabschiedet vom Gemeinderat am 5. September 2022) dem Wohn- und Mischgebiet mit hoher Dichte (150 – 300 E+B/ha) zugewiesen, wobei die Landschaft innerhalb des Siedlungsgebiets einen grünen Charakter aufweisen soll. In der Gesamtstrategie Siedlung lautet der Ansatz «weiterentwickeln». Dies bedeutet konkret, dass städtebauliche Defizite behoben, Entwicklungsreserven aktiviert und dadurch die bauliche Dichte erhöht werden. Dabei wird besonderer Wert auf eine hohe Qualität der Frei- und Aussenräume, sowie eine sorgfältige Gestaltung des Strassenraums gelegt. Entlang der «Weihermattstrasse», der «Bahnhofstrasse» und «In der Fadmatt» sind Tempo-30-Zonen geplant, wobei letztere zusätzlich für den Fussverkehr aufgewertet werden soll. Entlang der «Bahnhofstrasse» ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Behebung von Schwachstellen in Erarbeitung. Zwischen den Strassen «In der Fadmatt» und «Im Heidenkeller» ist eine weitere kommunale Hauptverbindung für den Fussverkehr geplant, um eine Netzlücke zu schliessen (vgl. Öffentliche Wegverbindungen (Art. 25), Seite 49). Beim Bahnhof Weihermatt, der zu Fuss in fünf bis zehn Minuten erreichbar ist, sollen die Schwachstellen behoben und die Erschliessung optimiert werden. Von dieser Entwicklung profitiert auch die Bewohnerschaft der Fadmatt.

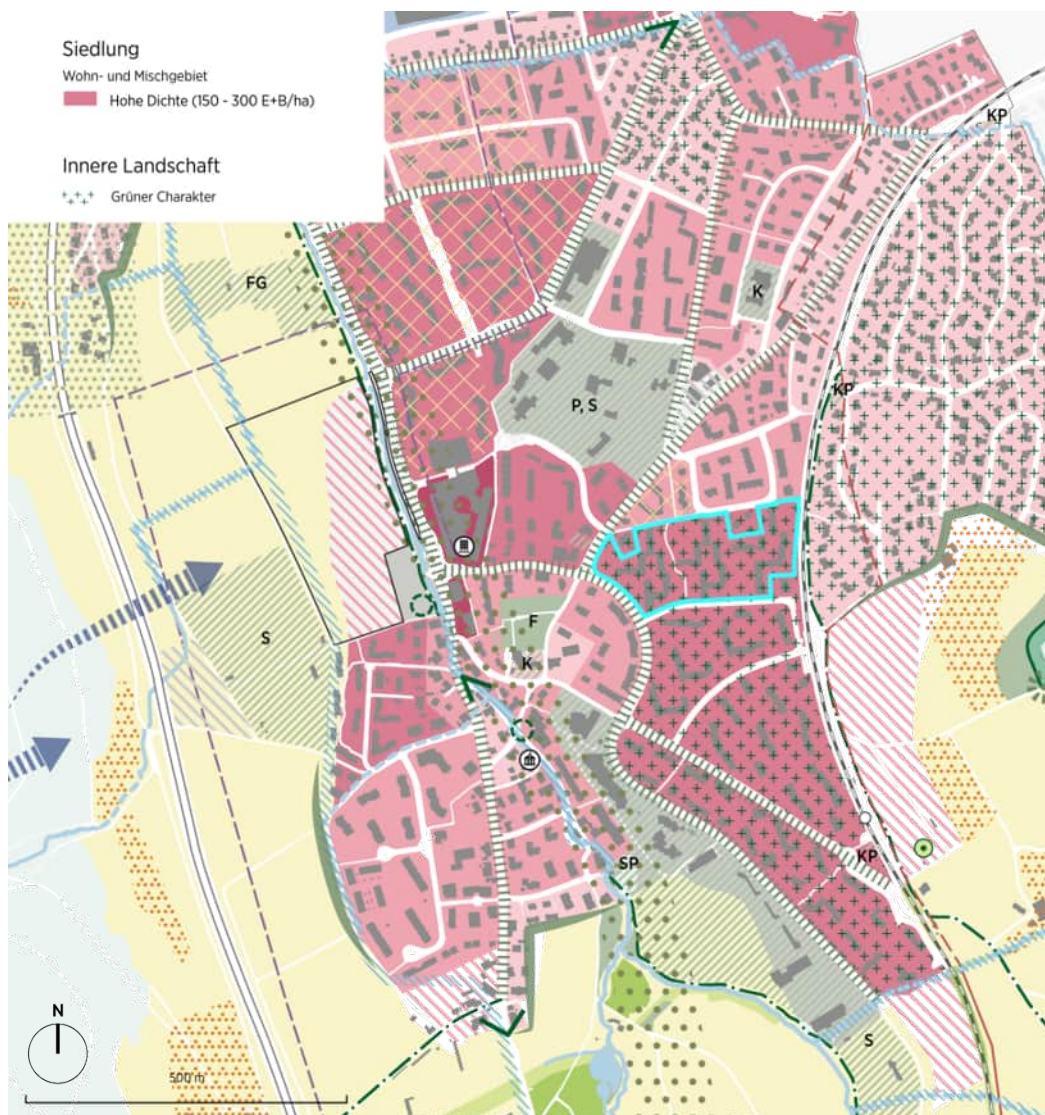


Abb. 8
Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teilplan Siedlung, öffentliche Bauten und Anlagen, Landschaft und Freiraum, Energie

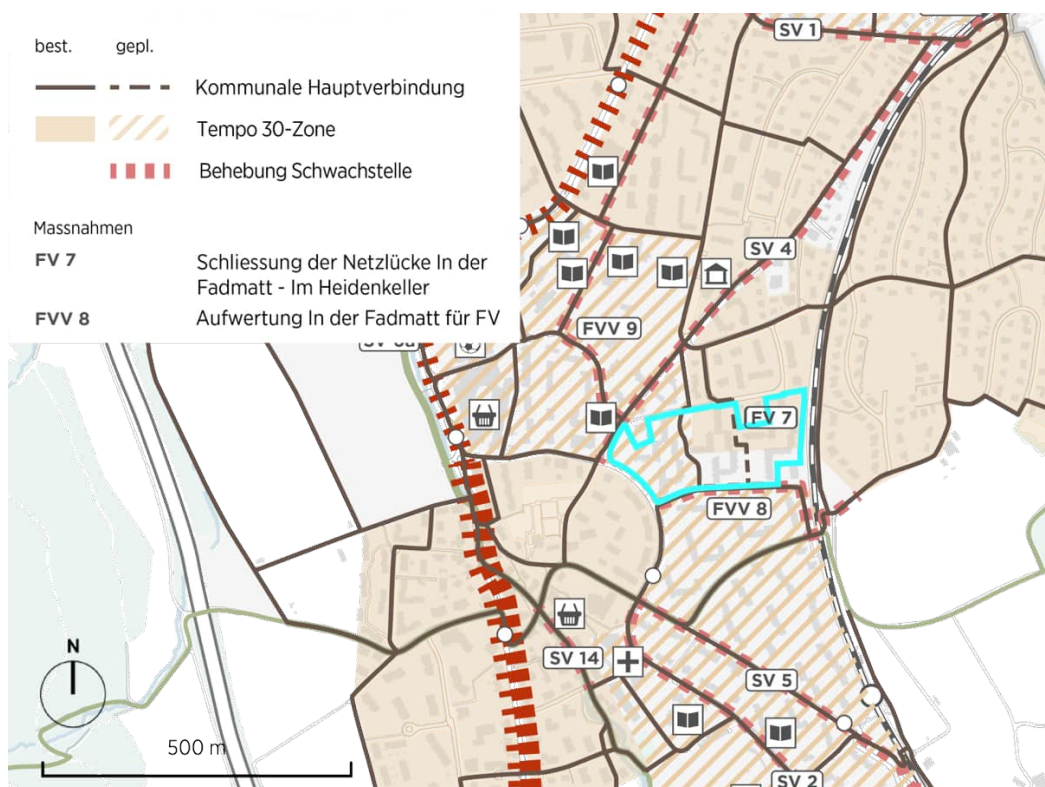


Abb. 9
Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teilplan Fussverkehr

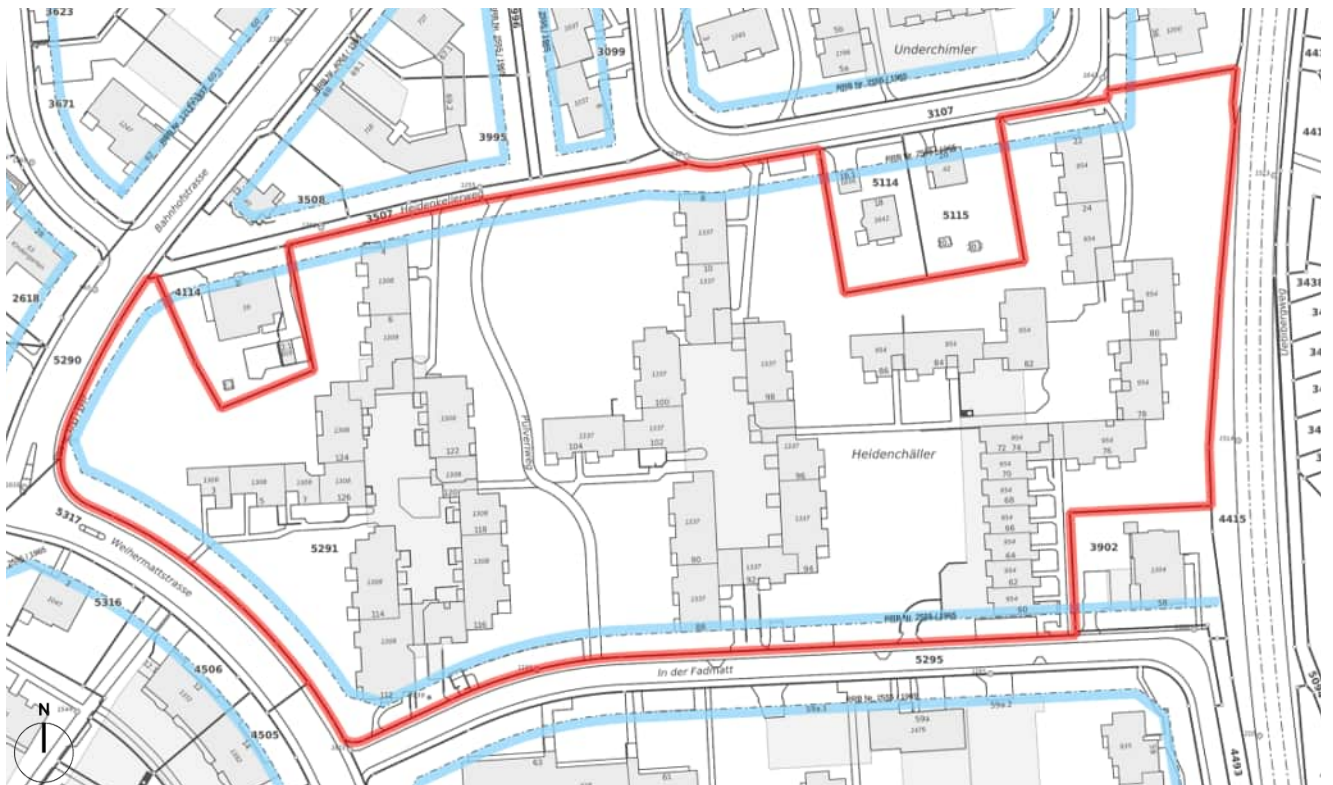
Kommunale Nutzungsplanung und Verkehrsbaulinien

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Urdorf wird gesamtrevidiert. In diesem Zuge werden die Begrifflichkeiten der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) aufgenommen und die Kongruenz zum PBC, in der Fassung geltend ab dem 1. März 2017, hergestellt.

Der Gestaltungsplan stützt sich auf die vom Gemeinderat z. H. der Gemeindeversammlung zugestimmten Fassung vom **Datum**. Gemäss dieser beabsichtigt die Gemeinde das Grundstück von einer Wohnzone W2/45 % in eine W3/60 % aufzuzonen. Damit erhöht sich die Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.60, die Grundmasse werden angepasst und der bisher geltende Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben (in allen Zonen).

Im Geltungsbereich verlaufen zwei rechtskräftige Verkehrsbaulinien, eine entlang den Strassenräumen «Im Heidenkeller», «Heidenkellerweg», «Weihermattstrasse» und «In der Fadmatt» (RRB Nr. 2555 / 1965, Genehmigung 01.07.1965) und eine entlang der «Bahnhofstrasse» (RRB Nr. 1211 / 1937, Genehmigung 29.04.1937).

Abb. 10
Verkehrsbaulinien



2.5 Erschliessung

Fuss- und Veloverkehr

Gemäss dem kantonalen GIS-Layer «Fussverkehrspotenzial und Relevanz von Netzabschnitten» ist das Areal Fadmatt gut an das Fuss- und Veloverkehrsnetz angebunden. Gegen Osten, d.h. in Richtung der Bahnlinie nimmt das Fussverkehrspotenzial ab. Zum westlich liegenden Zentrum hin, nimmt das Fussverkehrspotenzial hingegen zu, da sich das Potenzial aufgrund der in Fussdistanz erreichbaren Ziele (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie oder Haltestellen des öffentlichen Verkehrs) berechnet.

Gemäss kommunalem Richtplan, Teilpläne Fussverkehr und Veloverkehr, zählen zu den kommunalen Hauptverbindungen folgende Strassen: «In der Fadmatt», die «Bahnhofstrasse», sowie die «Weihermattstrasse». Im Teilplan Fussverkehr ist zusätzlich der «Pulveriweg» als bestehende, kommunale Hauptverbindung aufgeführt. Im selben Plan ist parallel zum «Pulveriweg», etwas weiter östlich eine weitere, noch zu planende Hauptverbindung vorgesehen (Massnahme FV 7, vgl. Abb. 9). Zuletzt ist geplant, die Strasse «In der Fadmatt» für den Fussverkehr aufzuwerten.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist auf einer Skala von A (sehr gute Erschliessung) bis F (marginale Erschliessung) mehrheitlich der öV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung) zugewiesen. In der nahen Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich zwei Verkehrsknotenpunkte mit einer öV-Gütekategorie B (gute Erschliessung). Dies ist einerseits der Bahnhof Weihermatt und andererseits die Bushaltestelle Spitzacker. Beide öV-Haltestellen sind von der Fadmatt zu Fuss in 5-10 Minuten erreichbar. Im kommunalen Richtplan ist vorgesehen, die Erschliessung zum Bahnhof Weihermatt zu verbessern.

Beim Bahnhof Weihermatt halten die S-Bahnlinien S14 (beide Richtungen 30 Minuten-Takt) und S5 (beide Richtungen 30 Minuten-Takt), sowie die Buslinien 302 (Endstation, eine Richtung alle 15 Minuten) und ermöglichen so einen Anschluss an Zürich, Zug, Pfäffikon, Affoltern am Albis, Uster, Hinwil und Geroldswil (Endhaltestellen und wichtigste Knotenpunkte). Die Bushaltestelle Spitzacker wird von den Linien 302 (beide Richtungen 15 Minuten-Takt), 314 (beide Richtungen 30 Minuten-Takt) und 317 (beide Richtungen 30 Minuten-Takt) bedient. Dadurch bestehen direkte Verbindungen nach Geroldswil, Birmensdorf ZH, Dietikon und Schlieren.

Motorisierter Verkehr und Parkierung

Bei den meisten, die Wohnüberbauung umschliessenden Strassen, handelt es sich um kommunale Erschliessungsstrassen. Ausgenommen davon sind die «Bahnhofstrasse» und die «Weihermattstrasse». Diese werden als kommunale Verbindungsstrassen klassiert.

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) funktioniert ab der Strasse «In der Fadmatt» über drei Einfahrten in drei unterirdische Einstellhallen. Die Parkierung erfolgt in den Einstellhallen für die Bewohnerschaft und Beschäftigte (Arztpraxis) und mit Aussenparkfeldern für Besuchende und Kunden. Die Besucherparkfelder sind im Aussenraum entlang der Strassen «In der Fadmatt» und «Im Heidenkeller» angeordnet.

Die Bedarfsermittlung der Parkierung aufgrund der Verdichtung wird im Kapitel 5.5, S. 50 aufgezeigt.

Betriebs- und Gestaltungskonzepte

Entlang der Bahnhofstrasse ist zur Behebung der Schwachstellen ein Betrieb- und Gestaltungskonzept vorgesehen. Die Abstimmung mit den angrenzenden Freiräumen ist im Rahmen der Umgebungsgestaltung vorzunehmen.

2.6 Umwelt und Energie

Lärm

In der Wohnzone W3/60% gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Neue ortsfeste Anlagen müssen gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 die Planungswerte einhalten, soweit deren Einhaltung nicht zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führt. Art. 8 LSV besagt, dass bei geänderten ortsfesten Anlagen die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen.

Zwei der drei bestehenden Einstellhallen (Etappen I und II) werden massgebend erweitert, die Zu-/Wegfahrten ausgebaut und damit die Kapazität deutlich erhöht. Damit kommen die strengerer Vorgaben aus Art. 7 für neue ortsfeste Anlagen zu Anwendung. Bei der Umsetzung der Zu-/Wegfahrten der Einstellhallen sind die Planungswerte der ES II gemäss Anhang 3 LSV einzuhalten (an umliegenden Gebäuden und benachbarten Grundstücken). Für die Neubauten auf dem Areal ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II nachzuweisen.

	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES II	50	45	60	50

Mit dem Lärmgutachten, Beilage e), wird die Einhaltung der Vorgaben aufgezeigt und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung formuliert. Basierend auf dem Richtprojekt sind Erweiterungen der Zu-/Wegfahrten weitestmöglich einzuhausen. Für die umliegenden Strassenräume erfolgt die Beurteilung aufgrund fehlender Daten mit konservativen Schätzungen. Es zeigt sich, dass entlang der Weihermattstrasse tagsüber Überschreitungen auftreten. Durch eine entsprechend gewählte Grundrissanordnung können die betroffenen Zimmer aller Wohnungen an mindestens einem Fenster die Immissionsgrenzwerte erfüllen. Im Zuge des baurechtlichen Verfahrens müssen die Kenndaten der Weihermattstrasse geprüft und allfällig aktualisiert werden.

Energieversorgung und kommunaler Energieplan

Der kommunale Energieplan Urdorf (Genehmigung 30. März 2021) stellt das Zielbild einer zukunftsorientierten Wärmeversorgung dar. Dafür werden Massnahmen zur Umsetzung festgelegt. Die Wohnüberbauung Fadmatt liegt im Eignungsgebiet thermischer Verbund Weihermatt (Grundwasser). Dieses Gebiet soll leitungsgebunden mit Grundwasserwärme und Abwärme (der Kunsteisbahn) versorgt werden. In einer Machbarkeitsstudie (Erkenntnisse 2022) stellte sich heraus, dass das Potenzial für Grundwasserwärme nicht ausreichend ist. Daher steht nun ein Holzenergieverbund im Vordergrund. In der Synthesekarte der bestehenden Wärmeinfrastruktur weist der südliche Bereich der Siedlung Fadmatt einen Wärmebedarf von über 500 MWh/ha auf und ist daher für einen Energieverbund geeignet.

Mit der Beilage d) wurde ein Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet, welches u. a. aufzeigt, wie die Energieversorgung der Siedlung erfolgen soll. Für die Neubauten sind Erdwärmesonden angedacht (Stand Richtprojekt), die Bestandsbauten und die Aufstockungen sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die effektive Ausgestaltung ist abhängig von der weiteren Projektierung. Der Geltungsbereich liegt gemäss kantonalem Wärmenutzungsatlas grundsätzlich in einem Gebiet in dem Erdwärmesonden möglich sind.

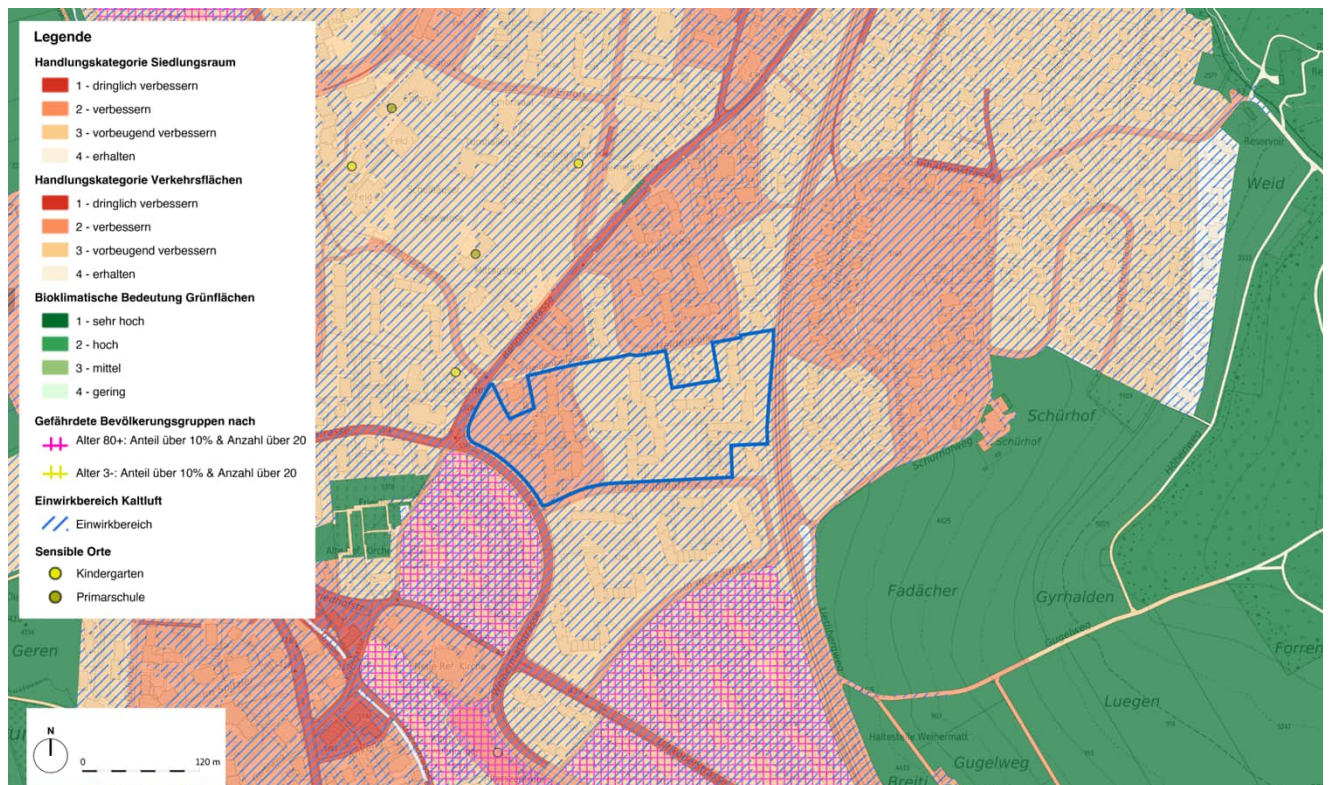
Klimamodell Kanton Zürich

Die Planhinweiskarte stellt die zentrale Basis rund um die klimagerechte räumliche Entwicklung dar. Sie enthält eine flächendeckende Bewertung der klimatischen Belastungssituationen (Siedlungsräume) und Entlastungsfunktionen (Grünflächen, bioklimatische Bedeutung). In der Karte wird die Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) dargestellt. Die PET gibt Rückschlüsse auf das thermische Empfinden des Menschen und somit auf die Aufenthaltsqualität.

Im Geltungsbereich ist die Überwärmung im Siedlungsraum am Tag stark bis sehr stark (max. 38.6° C mittlere PET), vermag in der Nacht aber auf eine schwache bis mässige (max. 18.3° C mittlere PET) Wärmebelastung abkühlen. Die wenig begrünten Innenhöfe sind von der Überwärmung am stärksten betroffen. Die bioklimatische Bedeutung der Grünflächen ist am Tag sehr gering bis gering (entlang der Gleise), erhält in der Nacht aber eine hohe Bedeutung. Die Kaltluft strömt von dem östlich liegenden Wald den Hang hinunter.

In Bezug auf die Planung gilt es, im östlichen Bereich eine vorbeugende Verbesserung (Handlungskategorie 3), im westlichen Bereich des Perimeters eine Verbesserung (Handlungskategorie 2) der klimatischen Situation vorzusehen. Bei der Verbesserung der stadtklimatischen Situation sind über den klimaökologischen Standard hinausgehende optimierende Massnahmen umzusetzen (Entsiegelung, Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen).

Abb. 11
Ausschnitt
Klimamodell
(Planhinweis-
karte, GIS-Brow-
ser)



Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Gemäss dem Wasserwirtschaftsgesetz darf das Hochwasserrisiko ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenspotenzial nicht erhöht werden. Sind Bauten und Infrastrukturanlagen davon betroffen, sind sie mit geeigneten Massnahmen zu schützen. In der kantonalen Naturgefahrenkarte wird in vier Gefahrenstufen aufgezeigt, welche Gebiete wie stark durch Naturgefahren gefährdet sind. Die Kartierung resultiert aus dem Hochwasser sowie aus Massenbewegungen (u.a. Rutschungen). Gemäss der Naturgefahrenkarte liegt der Geltungsbereich im weissen Bereich, womit keine Gefährdung besteht und auf Stufe Gestaltungsplan keine Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen sind.

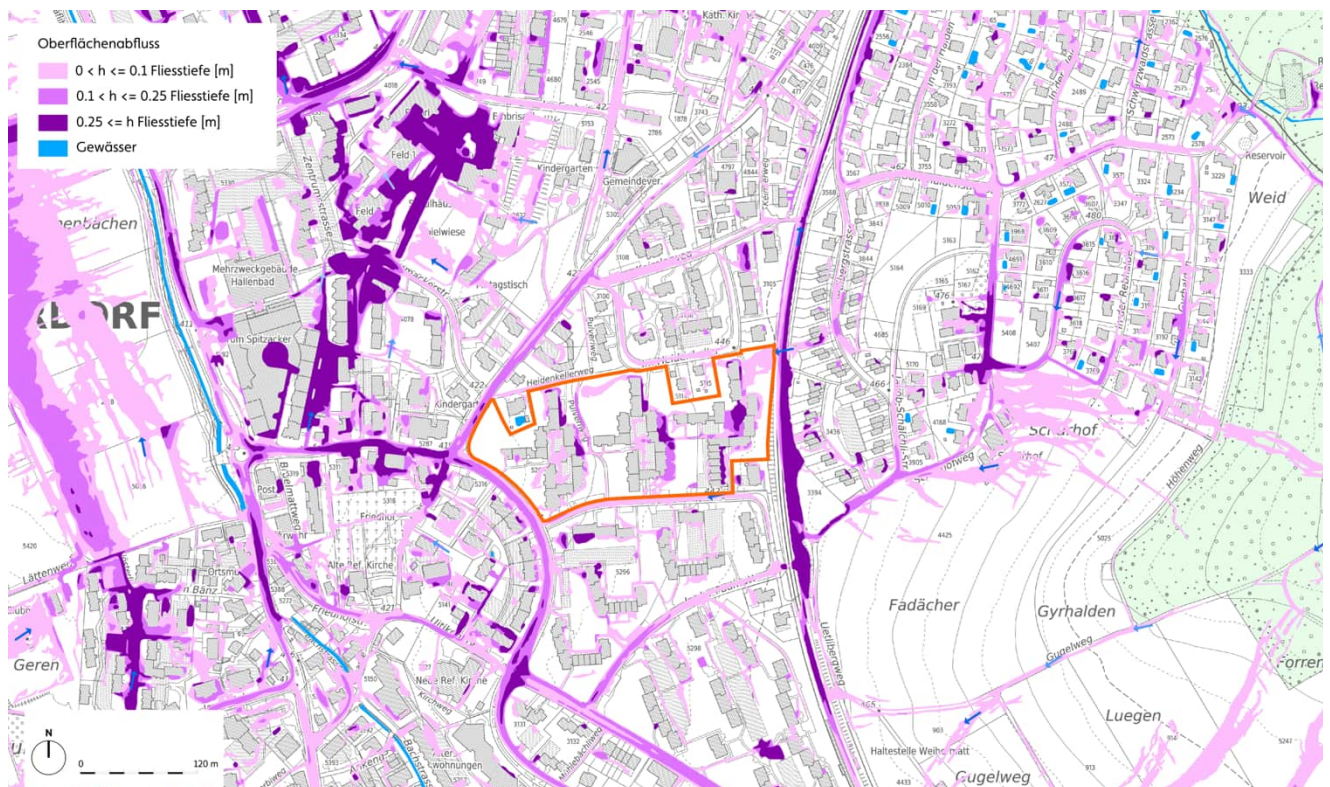
Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss gibt Aufschluss darüber, wie gut der Niederschlag nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt. Die dargestellten Überschwemmungsgebiete kennzeichnen diejenigen Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen potenziell betroffen sind. Sie geben eine grobe Gesamtübersicht über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Dabei handelt es sich um Regenereignisse und nicht um Überschwemmungen aus Fließgewässern.

Der Oberflächenabfluss ist östlich der Bahngleise entlang des Uetlibergwegs potenziell tief (0.25 m) und könnte an einer Stelle im nordöstlichen Bereich der Wohnüberbauung über die Gleise auf die Parzelle abfließen. Aufgrund der Hanglage staut sich das Oberflächenwasser jeweils im östlichen Bereich der Gebäude (Fliesstiefe teilweise mehr als 0.25 m) sowie in den Innenhöfen der Bestandsbauten.

Die SIA-Norm 261/:2020 besagt, dass die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen ist. Dabei ist die vorgesehene Geländemodellierung mit Abgrabungen und Aufschüttungen zu beachten. Dieser Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen. Mit geeigneten Massnahmen kann der Oberflächenabfluss auf dem Areal in die gewünschte Richtung geleitet werden. Das Richtprojekt sieht entsprechende Massnahmen wie bspw. Sickerleitungen zur Umleitung des Wassers um die Gebäude vor.

Insbesondere hinsichtlich der Kindergartennutzung, welche als Sonderrisiko-Objekt mit erhöhter Personengefährdung und hohem Schadenpotenzial eingestuft wird («Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL, 2017) sind ggf. weitere Massnahmen zu prüfen.

Abb. 12
Ausschnitt Karte
zum Oberflä-
chenabfluss (GIS-
Browser)



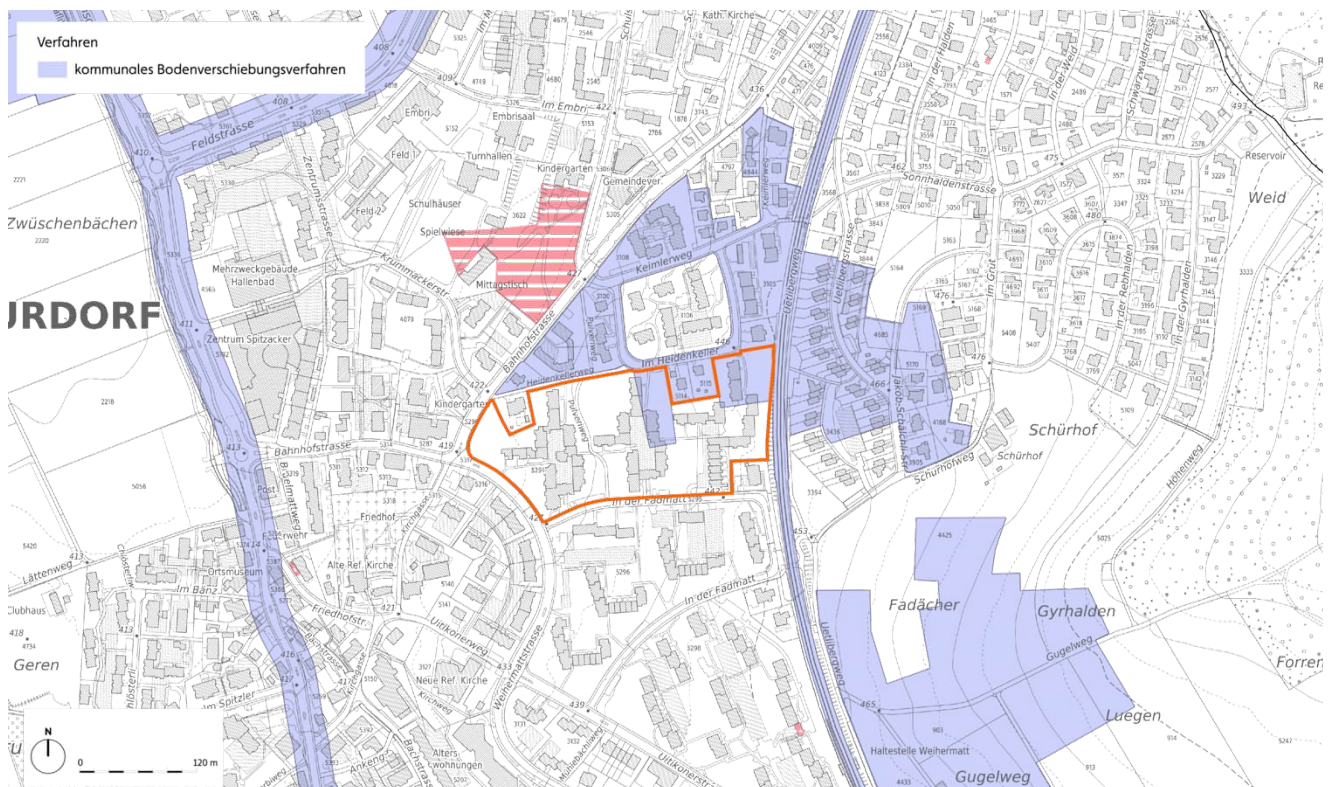
Schadstoffbelastung des Erdreichs

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs liegt ein Prüfperimeter des kommunalen Bodenverschiebungsverfahrens. Gemäss dem GIS-Browser handelt es sich beim Prüfperimeter um einen ehemaligen Rebberg, bei dem in der Regel durch den Einsatz von Pilzbekämpfungsmitteln oder anderen landwirtschaftlichen Hilfsstoffen potenziell Kupfer, aber auch Cadmium, Blei und Zink in den Boden gelangte. Daher weist der Boden an diesen Stellen potenziell eine Schwermetallbelastung über dem Richtwert (gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö) auf. Bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial wird die Rechtswirkung entfaltet. Mit einem Gutachten wurde im Bereich gegen die Gleise eine schwache Belastung mit Kupfer nachgewiesen. Dieses Material kann im Belastungsperimeter oder auf einer nachweislich ähnlich vorbelasteten Fläche unverdichtet als Boden wiederverwertet werden. Ist eine Wiederverwendung nicht möglich, muss das Material auf einer entsprechenden Deponie entsorgt werden.

Nicht betroffene Umweltthemen

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

Abb. 13
Ausschnitt Karte
«Verfahren bei
Hinweisen auf
Schadstoffbelas-
tung» (GIS-Brow-
ser)



3 Mehrwertausgleich

3.1 Kommunalen Mehrwertausgleich

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt eine abgabepflichtige Aufzonung/Umzonung nach § 19 Abs. 1 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) dar. Gemäss Art. 2 BZO der Gemeinde Urdorf, wird auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine kommunale Abgabe erhoben. Sie beträgt 20 % des um CHF 100 000.- gekürzten Mehrwerts. Es wird hier lediglich der Mehrwert behandelt, der aufgrund des Gestaltungsplans gegenüber der Wohnzone W3/60% (inkl. Arealüberbauung) entsteht. Im Rahmen der Aufzonung von W2/45% auf W3/60% wurde die Mehrwertabgabe separat mit der Gesamtrevision der Ortsplanung ermittelt.

3.2 Mehrwert und Mehrwertabgabe

Die erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten basierend auf dem hier vorliegenden privaten Gestaltungsplan führen zu einem planungsbedingten Mehrwert zugunsten der Grundeigentümerin. Dieser planungsbedingte Mehrwert kann entweder durch die Zahlung einer Mehrwertabgabe in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds oder durch Massnahmen gemäss eines städtebaulichen Vertrags entsprechend § 19 Abs. 6 MAG ausgeglichen werden.

Die Wüest Partner AG, die von der Gemeinde und der Grundeigentümerin ausgewählt wurde, hat den Planungsmehrwert nach der dafür gängigen Methode ermittelt. Er entspricht der Differenz zwischen dem Marktwert (=Verkehrswert) eines Grundstücks vor («Boden ohne Gebäude», gem. kantonalen Mehrwertausgleichsverordnung, MAV) und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme. Die Bewertungen orientieren sich an der dynamischen Ertragswertmethode auf der Basis eines Discounted Cashflow-Modelles (DCF). In der DCF-Bewertung werden sowohl die künftigen Erträge sowie die künftigen Betriebs- und Unterhaltskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ab Fertigstellungsdatum, als auch die gesamten Anlagekosten vor Fertigstellung innerhalb der Planungs- und Bauzeit, abgebildet.

Schätzung ausgleichspflichtiger Mehrwert

Mehrkosten, welche Gebäude oder die Umgebungsgestaltung betreffen und sich aus qualitativen Auflagen im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan ergeben, werden bei der Mehrwertberechnung des planerischen Mehrwertes kostenseitig in den Erstellungskosten und damit bei der Ermittlung des Planungsmehrwertes eingerechnet. Sachleistungen die darüber hinaus erbracht werden, können vom ermittelten Bruttomehrwert zwecks Ausgleichs des Mehrwerts in Abzug gebracht werden. Der Mehrwert infolge des Richtprojekts auf rund CHF 10 520 000.- geschätzt.

Berechnung Mehrwertabgabe

Entsprechend Art. 2 BZO beträgt die Mehrwertabgabe 20 % des um CHF 100 000.- gekürzten Mehrwerts. Daraus ergibt sich der folgende auszugleichende Mehrwert:

Mehrwert infolge der Planungsmassnahme	CHF 10 520 000.-
Kürzung Mehrwert (§ 19 MAG)	CHF -100 000.-
Mehrwert infolge Planungsmassnahme, gekürzt	CHF 10 120 000.-
Mehrwertabgabe (Abgabesatz 20%)	CHF 2 024 000.-

3.3 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde Urdorf, vertreten durch den Gemeinderat, und die Grundeigentümerin haben sich darauf geeinigt, den planungsbedingten Mehrwert durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. durch darin festgelegte Massnahmen auszugleichen. Der städtebauliche Vertrag bezüglich des Mehrwertausgleichs für den privaten Gestaltungsplan «Fadmatt Nord» wird mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

Der Ausgleich der Mehrwertabgabe, wird vollumfänglich in Form von Sachleistungen (geldwerte Leistung) auf dem Areal ausgeglichen, es erfolgt kein monetärer Ausgleich.

Ausgleichsmassnahmen

Im städtebaulichen Vertrag werden folgende zu erbringende Leistungen vereinbart:

- Zertifizierung «SNBS-Areal» (Abzug vom auszugleichenden Mehrwert)
- Erstellung und Instandhaltung zusätzliche öffentliche Durchwegung (Abzug vom auszugleichenden Mehrwert)
- Erstellung Doppelkindergarten und Vermietung zu Kostenmiete (Abzug vom auszugleichenden Mehrwert)
- Wohnraum zu Kostenmiete und Erhalt Mieterschaft (Verwendung Restbetrag des Auszugleichenden Mehrwerts)

Die Herleitung des Mehrwerts bzw. des Mehrwertausgleichs sowie ein detaillierter Beschreibung der vereinbarten Leistungen können dem städtebaulichen Vertrag entnommen werden.

4 Richtprojekt

Das Richtprojekt zeigt das überarbeitete Siegerprojekt aus dem im Jahr 2024 durchgeführten Studienauftrag. Projektverfassende sind *HILDEBRAND STUDIOS AG, Zürich* mit *ITER Urban Design + Housing – Studio di architettura, Milano* und dem *Landschaftsarchitekturbüro BÖE studio, Zürich*. Weiter beteiligt sind die *ecolytics GmbH* (Arten- und Lebensraumförderung von Flora) und die *s2r.gmbh* Partizipation und Kommunikation). Das nachfolgende Kapitel zeigt einen Auszug der Inhalte aus den Richtprojektdossiers Architektur, Beilage a) und Landschaftsarchitektur, Beilage b) sowie aus dem Nachhaltigkeitskonzept, Beilage d).

4.1 Städtebau und Architektur

Städtebauliches Konzept

Der Entwurf erschafft das Neue aus der alten Ordnung und transformiert die Überbauung zu einer modernen Siedlung. Der Grünraum wird – wo immer möglich – erhalten und die vorgefundene Raumanordnung mit den innenliegenden Wohnhöfen und aussenliegenden Grünflächen aufgenommen und weiterentwickelt. Während der Bestand, soweit möglich, um ein bis zwei Geschosse aufgestockt wird, verlaufen die Neubauten in Nord-Süd-Richtung und ermöglichen qualitativ hochwertige, Ost-West-orientierte Wohnungen. Die Neubauten dringen von den Strassenräumen «In der Fadmatt» und «Im Heidenkeller» in die Tiefe des Areals vor. Dadurch wird die Bedeutung der beiden Quartierstrassen gestärkt, ohne jedoch die für die Identität der Siedlung prägende räumliche Durchlässigkeit zu beeinträchtigen. Der bestehende Quartier-Fussweg, der «Pulveriweg», ist in die Erweiterungsstruktur gut integriert. Indem die Neubauten entlang der Strassen fünfgeschossig und im Inneren der Siedlung dreigeschossig ausgeführt sind, nehmen sie Rücksicht auf die Massstäblichkeit des Bestands und schaffen eine Verbindung zwischen Neu und Alt. In der Wahrnehmung der Bewohnerschaft erfolgt die Verdichtung mehrheitlich am Rand der Siedlung.

Der Kopfbau im Westen erfordert eine spezifische städtebauliche Lösung. Um ihn möglichst gut in die Siedlung zu integrieren, wird der viergeschossige Neubau direkt mit einem neuen Zwischengebäude und dem Hof verbunden. Das Zwischengebäude ersetzt die drei bestehenden Reiheneinfamilienhäuser.

Sozialverträgliche Etappierung

Der transformative Entwurfsansatz ermöglicht es der Bewohnerschaft, in der Siedlung zu verbleiben. Rund die Hälfte des zusätzlichen Wohnraums entsteht durch Aufstockungen, die im mehrheitlich bewohnten Zustand realisiert werden können, ist dies nicht möglich, werden innerhalb der Siedlung temporäre Rochadenwohnungen angeboten. Die Neubauten ergänzen das bestehende Wohnungsangebot und leisten einen wichtigen Beitrag zu einem vielfältigen und zeitgemässen Quartier. Sie sprechen neue Zielgruppen an und fördern eine durchmischte Nachbarschaft.

Die bestehende Bewohnerschaft erhält die Möglichkeit, ihre Wohnsituation zu verändern – etwa durch den Umzug in eine modernere, alters- oder familiengerechte Wohnung. Das Etappierungskonzept stellt sicher, dass ein Verbleib in der Fadmatt möglich ist.



Abb. 14
3D-Darstellung
mit Bestands-
bauten (weiss)
Aufstockungen
(hellgrün) und
Neubauten
(dunkelgrün)



Abb. 15
Übersicht beste-
hende Etappen,
Aufstockungen
und Neubauten

Architektonisches Konzept

Auch im architektonischen Konzept werden die bestehenden Eigenheiten und Qualitäten aufgenommen und weiterentwickelt. Dies betrifft unter anderem die Anordnung der Fenster, die Ausgestaltung der Balkonschichten oder die markante Farbgebung. Die vorhandenen Charakteristika werden bei den Aufstockungen und Neubauten nicht nur fortgeführt, sondern neu interpretiert – mit dem Ziel, innerhalb der Siedlung eine Vielfalt an unterschiedlichen räumlichen und atmosphärischen Situationen zu schaffen. Dies zeigt sich beispielsweise in den differenzierten Wohnungstypologien – von Terrassenwohnungen bis hin zu Wohnungen mit eigenem Garten.

Diese Differenzierung unterstützt den Transformationsprozess der Vorstadtsiedlung zu einer modernen Siedlung. Auch im architektonischen Massstab wird das Neue aus der alten Ordnung heraus entwickelt.

Siedlungsidentität

Die markante Siedlungsstruktur mit den drei Wohnhöfen, die sich mit ausgreifenden Armen in den Freiraum verzahnen und zu den umliegenden Strassen hin orientieren, bleibt erhalten und wird gezielt weiterentwickelt. Die Verdichtung erfolgt so konzentriert, dass weder das Siedlungsmuster noch die Freiraumqualität beeinträchtigt werden. Gemeinschaftliche Räume der Siedlung bieten Potenzial für vielfältige Nutzungen – etwa als Gemeinschaftsraum, Atelier oder temporär buchbare Fläche. Durch gezielte Aufwertungen können sie für verschiedene Nutzergruppen geöffnet werden.

Abb. 16
Situationsplan
mit Erdgeschoss-
grundriss



Parkgarage und Erschliessung

Der möglichst vollständige Erhalt des Grünraums ist auch bei der Erweiterung der Tiefgarage ein zentrales Kriterium. Die bestehenden Tiefgaragen in der Etappe I und II werden möglichst kompakt und zentral an einem Ort erweitert; die bestehenden Einfahrtsrampen werden weiter genutzt und in der Etappe I und II um jeweils eine Ein-/Ausfahrt erweitert. Dabei wird in Kauf genommen, dass vier Neubauten keinen direkten Zugang zur Tiefgarage haben. Die Anzahl Parkplätze wird gegenüber der bestehenden Situation erhöht. Ein vielfältiges Angebot an Fahrradstellplätzen wirkt als ergänzende Massnahme. Kurzzeitparkplätze für Fahrräder befinden sich in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge sowie in den bestehenden Innenhöfen. Für den Langzeitbedarf sind abschliessbare, überdachte Stellplätze direkt in den Neubauten integriert. Die Erschliessung der Veloräume variiert je nach Gebäudesituation: Bei den Gebäuden B1 und B7 (Baubereiche A und E) sind die Fahrradabstellräume ebenerdig zugänglich. Für die Aufstockungen der Bauetappen I, II und III sowie für das Gebäude B3 (Baubereich B) erfolgt der Zugang für den Veloverkehr entweder über einen Lift am weniger frequentierten «Heidenkellerweg» oder über die Tiefgaragenrampe. Die Gebäude B4 und B6 (Baubereiche C und D) verfügen im Erdgeschoss über speziell eingerichtete Räume für Spezialvelos; ein weiterer Veloraum befindet sich im Untergeschoss und ist ebenfalls per Aufzug erreichbar.

Abb. 17
Ausschnitt
Grundriss beste-
hende Einstell-
halle (schwarz-
weiss / hellgrau)
mit Erweiterung
(farbig)



4.2 Umgebung

Freiräumliche Zonierung

Die ausgeglichenen Verhältnisse von Zonen heterogener Nutzungsintensität, Privatheit und (Teil-)Öffentlichkeit bilden die Basis für eine nachhaltige und resiliente Entwicklung des Freiraums in und um die Fadmatt. Die öffentlichen Freiräume – der «Pulveriweg» und öffentliche Durchwegung im Osten des Areals – sind für alle öffentlich nutzbar. Auf der leichten Anhöhe im westlichen Arealbereich ist eine Obstwiese und eine Weide angedacht. Mit ergänzenden Pflanzungen von Obstbäumen wird die Freiraumqualität gesteigert. Bei den teilöffentlichen Freiräumen handelt es sich vor allem um Wegverbindungen, die – um zu den jeweiligen Wohnungen zu gelangen – meistens nur von Teilen der Bewohnerschaft genutzt werden. Gemeinschaftliche Freiräume sind Flächen die von der gesamten Bewohnerschaft zum spielen, gärtnern und zum Aufenthalt genutzt werden. Es sind dies primär die drei Höfe sowie die neue Gartenfläche. Insbesondere die Gartenfläche dient zur Förderung der Gemeinschaft und dem Zusammenleben der Mieterschaft in der Fadmatt. Es entsteht ein gemeinschaftlich nutzbarer Ort. Beabsichtigt sind ein Gemeinschaftsgarten, Gemüse- und Blumenbeete, die sich gerade jene aneignen können, die über keinen eigenen Garten verfügen. Die privaten Freiräume – Gärten und Sitzplätze – gehören jeweils zu einer Wohnung im Erdgeschoss. Extensiv genutzte Freiräume sind Flächen, die nicht mit einer bestimmten Nutzung belegt, sondern den Pflanzen und Tieren als Rückzugsorte dienen. Die Bepflanzung sorgt hier für ein angenehmes Mikroklima in der ganzen Siedlung. Flächen der freien Aneignung liegen rund um Wege, den Gemeinschaftsgarten, um die Spielwiese oder am westlichen Kopf der Fadmatt und sollen von der Bewohnerschaft ohne vorgegebenen Nutzungszweck genutzt.

Abb. 18
Freiräumliche
Zonierung



Spielplatz und Spielwiese (Abbildung unten)

Die Erweiterung der Tiefgarage wird als Chance genutzt, die bereits bestehende Spielwiese am gleichen Ort wiederherzustellen und um einen grosszügigen Naturspielplatz zu ergänzen. Im Erdgeschoss des angrenzenden Gebäudes B3 (Baubereich B) ist ein Doppelkindergarten vorgesehen. Durch die Tiefgarage entsteht eine Böschung hin zur Spielwiese. Als Abenteuer-Böschung konzipiert, ist sie mit robusten Sträuchern und Steinstufen ausgestaltet, erweitert den Spielradius der Kinder und lädt zum Entdecken ein.

Versiegelungsgrad

Momentan weist der Freiraum der intensiv durchgrünten Siedlung einen Versiegelungsgrad von 19 % (berechnet ohne die Fläche der Gebäude). Das heisst, die Beläge von rund einem Fünftel der Gesamtfläche sind nicht versickerungsfähig – Regenwasser, welches auf diese Flächen fällt, muss abfliessen und dann entweder versickern oder abgeführt werden.

Durch die Neubauten vermindert sich die Freifläche im Vergleich zum Status quo um rund 3 200 m². Künftig werden 20 % der Freifläche mit nicht-grünen Belägen besetzt sein. Schotterrasen und Chaussierung sind jedoch bis zu einem gewissen Grad versickerungsfähig. Nicht-sickerfähige Flächen (Asphalt, Ortbeton, Betonverbundsteine) machen nur noch 15 % der Freifläche aus. Die verbesserte Bilanz im Vergleich zum Status quo wird erreicht durch teilweise Entsiegelung der gemeinschaftlichen Höfe und Einsatz von sickerfähigen Belägen für Velo- und MIV-PP.

Entwässerung

Es ist das Ziel, sämtliches anfallendes Meteorwasser auf der Parzelle zu versickern. Die Hartbeläge werden über die Schulter entwässert. Durch die Hanglage gilt es, das ostseitig anfallende Regenwasser so zu bewirtschaften, dass es von den Fassaden weggeleitet wird. Hierfür werden Sickerleitungen eingelegt, die das Wasser jeweils nord- und/ oder südseitig in Sickerflächen (Kieskörper) führen. Das in den Höfen anfallende Regenwasser kann durch die Entsiegelungsmassnahmen in die entsprechenden Flächen geführt werden.

Abb. 19
Ausschnitt Umgebungsplan
Aussenbereich
Doppelkindergarten und Spielbereich





Abb. 20
Sickerleitungen
und Retentions-
körper für Be-
standsbauten
und Neubauten

Das gleiche Vorgehen gilt – wo der Bedarf besteht – für die Bestandsbauten. Hier können bezüglich der Retentionskörper Synergien zwischen Neubau, Bestand und Entsiegelungsmassnahmen gefunden werden.

Gehölzverwendung

Vorbilder aus der Natur- und Kulturlandschaft der Region sind die Inspiration für die Wahl der Gehölze. Hierbei steht weniger die einzelne Baumart oder -sorte im Fokus, sondern das Zusammenspiel von Pflanzengesellschaften, die im Verlaufe der Jahre zu einem robusten freiräumlichen Gerüst für die Fadmatt werden. Raumbildung, Atmosphäre, Nutzungsangebote werden durch die Gehölzverwendung definiert und gestärkt. Durch die Heterogenität und Kleinteiligkeit der Fadmatt entsteht – gerade auch nach der baulichen Nachverdichtung – grosses Potenzial an unterschiedlichen Lebensräumen und ökologischen Nischen. Durch die gezielte Ansiedelung von Pflanzengesellschaften wird dieser reizvollen Kleinteiligkeit Rechnung getragen und die Identität der verschiedenen Siedlungsteile und Etappen gestärkt.

Ein grosser Vorteil an der sorgfältigen Wahl der verwendeten Pflanzkombinationen als Initialpflanzung liegt darin, dass sie in Folge eine Eigendynamik entwickeln und sich die Balance halten. Durch die präzise Differenzierung der einzelnen Atmosphären und Räume wird der Fadmatt-Freiraum als zusammenhängende, abwechslungsreiche und dynamische Landschaft erlebbar.

Neu gepflanzte Bäume

Für Neupflanzungen gelten folgende Maximen: Die Raumbildung des ursprünglichen Zustands wird respektiert und versucht dort, wo Bäume gerodet werden – nachzupflanzen. Die Gehölzauswahl erfolgt nach Kriterien der räumlichen Wirkung, Anpasstheit an Standort, Boden, Exposition, Klima, Biodiversität und nach jahreszeitlichen Aspekten (z.B. Blüte im Frühjahr, Herbstfärbung). Auf die Verwendung potenziell invasiver Neophyten (gem. info flora / info species) sowie invasiver gebietsfremder Arten (gem. bafu) wird verzichtet. Die Gehölze haben bei Pflanzung eine heterogene Altersstruktur, um Resilienz



Abb. 21
Auszug Referenzen möglicher Umgebungsbe-
pflanzungen



Abb. 22
Übersicht ökolo-
gischer Ausgleich
und siedlungskli-
matische Mass-
nahmen

und Dynamik in der vegetativen Entwicklung zu fördern. Alter, Stammumfang und Qualität der Gehölze richten sich nach deren Verwendungszweck / Position.

Wiesen- und Staudentypen

Um das ökologische System in und um die Fadmatt dynamischer, kleinteiliger und reicher zu gestalten, beziehen sich auch die Wiesen- und Staudentypen auf Vorbilder aus der Natur und (Kultur-)Landschaft.

Die Wahl des Saatguts erfolgt nach Kriterien der Lichtexposition, Bodenfeuchte, Nutzungsansprüchen, Pflegeaufwand und ästhetischer Anmutung. Ansaaten haben mit lokalem Saatgut zu erfolgen. Die Ansaaten werden ergänzt mit Stauden und Geophyten, die die ökologischen Ansprüche der Ansaat teilen. Die Zielbilder sind eine «enhanced nature», verdichtete Natur, die sowohl von hohem ökologischen als auch von hohem ästhetischen Wert und Gebrauchswert ist.

Auch die ergänzenden Stauden und Geophyten sollen vorwiegend mitteleuropäischen Ursprungs sein und sich frei entfalten, d.h. ihre ökologische Nische finden können. Nach der Initialpflanzung gilt es, die pflanzliche Entwicklung des Freiraums zu beobachten, zu begleiten, zu lenken und zu entwickeln.

Weil davon ausgegangen wird, dass die Bewohnerschaft ihre Gärten mit den Pflanzen bevölkern, die sie lieben und pflegen wollen, wird jenseits der privaten Freiräume auf die Verwendung einheimischer Pflanzengesellschaften gesetzt. Zusammen mit dem individuellen Engagement der gärtnernden Menschen entsteht perspektivisch ein Mosaik voller Diversität, Farben, Habitaten, Nischen.

Artengruppen und Lebensräume

Der Grünraum und die Gebäudeteile in der Fadmatt-Siedlung weisen heute bereits viele unterschiedliche Strukturen auf, die von verschiedenen Lebewesen genutzt werden.

Auf dem ganzen Siedlungsgebiet wurde ein möglichst breites Spektrum an Lebensräumen und Arten wie Amphibien, Reptilien, Vögel, Säugetiere, Insekten, Mollusken, Pflanzen und Pilze erhoben. Unter Berücksichtigung geschützter Arten und solchen die eine wichtige Funktion im Ökosystem übernehmen bzw. die schädlich sind, wurde ein Zielartenkonzept erstellt. Dieses gibt an, welche Arten langfristig in der Siedlung gefördert werden, welche als Mantelarten fungieren (Schlüsselrolle im Ökosystem) und welche nicht in diesen Lebensraum gehören, wie die invasiven Neophyten und Neozoen.

Mit der Abstimmung auf die baulichen Interventionen wurden artabhängig Lösungen zum Schutz dieser Arten gesucht (Umsiedlung, Schaffung von Unterschlüpfen, spezifische Förderung von Pflanzen an bestimmten Orten etc.). Ziel ist es insbesondere während den Bauphasen einen Rückzugsort zu bieten, damit sie diese mit wenig Beeinträchtigung überdauern können.

Nach der Transformation der Siedlung wird beurteilt, inwiefern sich die Zielarten halten und entwickeln können. Diese Erfolgskontrolle beinhaltet einen Katalog mit Lebensraumelementen (welche Struktur ist massgebend) und einen Entwicklungsplan (Pflegeplanung).

4.3 Nachhaltigkeit

Die Erreichung eines hohen Nachhaltigkeitsstandards war von Beginn weg ein zentrales Ziel der Projektierung. Massgebend sind die Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS-Hochbau), für Neubauten und für Aufstockungen und Sanierungen in den Bereichen ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit. Die Zielerreichung zur umfassenden Nachhaltigkeit und die Nachweise der Werte werden in der Beilage d) aufgezeigt.

Ökonomische Nachhaltigkeit (Wirtschaft)

Bezugnehmend auf die ökonomische Nachhaltigkeit wurden die SNBS-Kriterien im Bereich Wirtschaft für die Bestandssanierung, Aufstockungen und Neubauten beurteilt. Der Bereich Wirtschaft wird anhand von sieben Kriterien unterteilt in die drei Kategorien Lebenszyklus, Nutzbarkeit und Regionalökonomie gemessen.

Ökologische Nachhaltigkeit (Umwelt)

Für das vorliegende Richtprojekt wurde der CO₂-Fussabdruck in Bezug auf die Erstellung (Neubau und Aufstockung), den Betrieb und die Mobilität gemäss Minergie ermittelt. Somit wurde eine umfassende Beurteilung über die Auswirkungen der Lebenszyklusemissionen vorgenommen. Ebenso wurden alle weiteren SNBS-Kriterien im Bereich Umwelt für die Bestandssanierung, Aufstockungen und Neubauten beurteilt. Der Bereich Umwelt wird anhand von 14 Kriterien, unterteilt in die vier Kategorien Klimaschutz, Energie, Ressourcenschonung und Umweltschutz, gemessen.

Die Energieversorgung soll für das Gesamtprojekt aus erneuerbaren Energieträgern bereitgestellt werden. Dazu zählen (Stand Richtprojekt) die Ablösung der heutigen Wärmeerzeugung via Gas und den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Es wird beabsichtigt, dass die zukünftige Wärmeversorgung aus Erdwärmesonden für die Neubauten und Fernwärme für die Bestandsbauten und Aufstockungen bestehen wird. Die Energieversorgung wird in der weiteren Projektierung vertieft geplant und kann vom Stand Richtprojekt abweichen.

Soziale Nachhaltigkeit (Gesellschaft)

Bezugnehmend auf die soziale Nachhaltigkeit wurden die SNBS-Kriterien im Bereich Gesellschaft für die Bestandssanierung, Aufstockungen und Neubauten beurteilt (vgl. Beilagen 1-3). Der Bereich Gesellschaft wird anhand von 14 Kriterien unterteilt in die vier Kategorien Qualität der Entwicklung, Angebot und Erreichbarkeit, Gebrauchsqualität und Wohlbefinden und Gesundheit gemessen.

Unter Berücksichtigung des SNBS-Hochbau-Standard und vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsziele der Eigentümerschaft stellt der Bereich der sozialen Nachhaltigkeit seit Beginn des Entwicklungsprozesses einen der Hauptschwerpunkte dar. Der bestmögliche Erhalt der Mieterschaft sowie der Dialog mit der Mieter- und Nachbarschaft werden für den Projekterfolg als essenziell erachtet. Mieter- und Nachbarschaft sowie die Gemeinde Urdorf wurden aktiv in den Prozess durch das externe Partizipationsunternehmen s2r.gmbh eingebunden und transparent informiert. Die Anliegen und Bedürfnisse der verschiedenen Stakeholdergruppen werden im Planungsprozess berücksichtigt.

Das bestehende Wohnangebot wird durch moderne, flächeneffiziente und gut erschlossene Neubauten ergänzt. Das neue Wohnangebot spricht unterschiedliche Zielgruppen an und trägt so zur sozialen Durchmischung in der Siedlung bei.

5 Gestaltungsplanvorschriften

Der vorliegende private Gestaltungsplan wurde gestützt auf das Richtprojekt erarbeitet. Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts mittels grundeigentümerverbindlichen Vorgaben im Gestaltungsplan festgehalten. In diesem Zusammenhang werden die Eckwerte des Richtprojekts auf das Wesentliche abstrahiert und für die weitere Projektierung Handlungsspielräume gelassen.

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Ziel (Art. 1)

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

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Für die weitere Projektierung sind die Vorschriften und der Situationsplan im Massstab 1: 500, mit den zugehörigen Schnitten massgebend. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und hat keine Verbindlichkeit.

Die Vorschriften kommen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereichs mit einer Gesamtfläche von 35 019 m² zur Anwendung.

Geltendes Recht (Art. 3)

Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans kommen nur die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Urdorf zur Anwendung, die nicht mit dem Gestaltungsplan anderweitig definiert werden. Dabei kommt die BZO in der vom Gemeinderat z. H. der Gemeindeversammlung zugestimmten Fassung vom **Datum** zur Anwendung. Wo der Gestaltungsplan abweicht, geht er der BZO vor. Vorbehalten bleibt zwingendes übergeordnetes Recht.

Es kommen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBC bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen ab dem 1. März 2017 und damit gemäss interkantonaler Harmonisierung über die Baubegriffe (IVHB) zur Anwendung.

Der Gestaltungsplan weicht von den nachfolgend aufgelisteten Vorschriften ab, die gemäss BZO für das Areal in der W3/60% zur Anwendung kämen (inkl. Arealbonus). Von der Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 1 BZO und der Nutzweise gemäss Art. 27 BZO wird mit dem Gestaltungsplan nicht abgewichen.

Artikel BZO	Regelbauweise	Arealüberbauung (Art. 35 BZO)	Gestaltungsplan
Ausnützungsziffer (Art. 26)	0.6	+ 1/10 (0.66)	1.04
Geschossigkeit (Art. 26)			
Vollgeschoss (VG),	3	4	Geschossigkeit frei
Dachgeschoss (DG)	1 – 2 (Flach-/ Schräg)	gem. Regelbauweise	
Untergeschoss (UG)	1	gem. Regelbauweise	
Nutzweise anrechenbares UG (Art. 26)	max. 50 % mit Wohn-, Schlaf oder Arbeitsräume	gem. Regelbauweise	frei
Gebäudelänge (Art. 26)	45 m	frei	frei innerhalb Baubereiche
Fassadenhöhe (Art. 26)	10.5 m	+ 3.0 m	frei innerhalb Mantellinie
Gesamthöhe (Art. 26)	14 m	+ 3.0 m	frei innerhalb Mantellinie
Abgrabungen (Art. 44)	Vereinzelte bis zu 1.5 m, höchstens ½ der Länge der projizierten Fassadenlinie	gem. Regelbauweise	Zulässig, zwecks Einpassung und unter der Voraussetzung der besonders guten Gestaltung, gemäss Gestaltungsplanvorschriften
Fahrzeugabstellplätze (Art. 45)	1 PP / 100 m ² mGF ^{a)} 1 PP / 6 Whg für Besucher	gem. Regelbauweise	0.65 – 0.95 PP / neue Whg ^{b)} 1 PP / 9 neue Whg für Besuchende

^{a)} 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 Sanitarräume samt inneren Trennwänden, einschliesslich Flächen in Untergeschossen und Dachgeschossen.

^{b)} Neue Wohnungen in Aufstockungen und Neubauten

Die Bestandsbauten innerhalb des Geltungsbereichs sind im Situationsplan als Informationsinhalt dargestellt. Diese entsprechen grundsätzlich den Gebäudeflächen und damit der Lage und Abmessung der amtlichen Vermessung des Kantons Zürich. Mit dem Begriff Gebäudegrundfläche inkludiert der Gestaltungsplan zusätzlich auch Gebäudeteile, wie beispielsweise Erker, welche in der amtlichen Vermessung nicht dargestellt werden. Mit dem Gestaltungsplan wird entsprechend dem Richtprojekt die Grundlage für eine Verdichtung unter weitestgehendem Bestandserhalt geschaffen. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt gemäss vorgehendem Recht grundsätzlich die Besitzstandsgarantie (§ 357 PBG) womit sie bspw. umgebaut und saniert werden dürfen. Ebenso gilt das

Brandstattrecht (§ 307 PBG) wonach der Wiederaufbau von Bauten die durch Brand oder andere Naturkatastrophen zerstört wurden gestattet ist. Ansonsten sind (Ersatz-)Neubauten nur in den Baubereichen für Neubauten zulässig. So weichen die im Baubereich A gelegenen Wohneinheiten «Weihermattstrasse» 3, 5 und 7 einem Ersatzneubau. Mit den im Gestaltungsplan getroffenen Regelungen bleiben bauliche Eingriffe, die aufgrund einzuhaltender Normen oder Standards erforderlich sind, möglich. Werden nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans bspw. Lifterschliessungen der Bestandsbauten gefordert, sollen solche Eingriffe möglich sein, ohne den Gestaltungsplan anpassen zu müssen. Ebenso beinhaltet die Besitzstandsgarantie die Vergrößerung der Gebäudegrundfläche im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen der Gebäudehülle. Nicht zulässig ist die Vergrößerung der Gebäudegrundfläche zu Gunsten von zusätzlichem Wohnraum (bspw. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küchen, Nasszellen etc.). Die Auslegung der Besitzstandsgarantie ist Sache der Gemeinde im baurechtlichen Verfahren.

5.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Baubereiche mit Mantellinien für Neubauten (Art. 4)

Der Situationsplan verortet die zulässige Lage und Abmessung von Neubauten mittels Baubereichen und zugehörigen Höhenkoten, die in m ü. M. angegeben werden. Baubereiche und Höhenkote bilden zusammen die Mantellinie. Neubauten sind innerhalb dieser anzuordnen. Aus dem Studienauftrag (definierte potenzielle Neubaustandorte) und der Überführung in das Richtprojekt hat sich die Gebäudebezeichnung B1, B3, B4, B6 und B7 ergeben. Der Gestaltungsplan bezeichnet die Baubereiche für Neubauten mit den Grossbuchstaben A bis G. Diese fortlaufende Nummerierung soll in Bezug auf den Gestaltungsplan dem besseren Verständnis dienen.

Die Baubereiche sind so dimensioniert, dass gegenüber dem Richtprojekt je Gebäudeseite ein Handlungsspielraum von rund 1 m besteht. Die Baubereiche A, B, und C sind auf die Verkehrsbaulinie abgestimmt. Gegenüber der Grundstücksgrenze der Gleisanlage sind 5 m Abstand einzuhalten, weshalb der Baubereich E die abgeschrägte Ecke aufweist. Die

Abb. 23
Gebäudebezeichnung gemäss Richtprojekt in die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan



gemäss Art. 26 BZO zulässige Gebäudelänge für die Wohnzone W3/60% (45 m) wird einzig mit dem Baubereich A überschritten.

Die Bauten gemäss Richtprojekt können damit in der weiteren Projektierung in Lage und Abmessung innerhalb der Baubereiche mit Mantellinie präzisiert werden. Balkonkonstruktionen und Vordächer dürfen dabei auf der Längsseite auf max. 1/2 der entsprechende Fassadenlänge über die Mantellinie hinausragen. Das zulässige Mass für den Überstand ist im Baubereich B gegenüber den restlichen Baubereichen leicht erhöht (0.75 m). Es wird davon ausgegangen, dass der Baubereich B aufgrund des Pulveriwegs, des Spielbereichs und der Erweiterung der Einstellhallen auf den grössten Handlungsspielraum in der weiteren Projektierung angewiesen sein wird. Der Überstand ermöglicht bei Anpassungen der Gebäudelage innerhalb des Baubereichs genügend grosse private Aussenbereiche.

Es darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden. Es sind einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gemäss vorgehendem Recht zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere den Bereich zwischen dem Baubereich B und dem Bestandsgebäude (Etappe I). Zwischen diesen Bauten verläuft der öffentliche Weg, gegenüber dem kein Abstand einzuhalten ist (vgl. Art. 25, S. 49).

Das Richtprojekt sieht vor die Rampen zu den erweiterten Tiefgaragen einzuhausen (Notwendigkeit ergibt sich aus den lärmtechnischen Anforderungen). Die Einhausungen werden von der Gemeinde als Gebäude klassifiziert und deshalb mit entsprechenden Baubereichen verortet (Baubereiche F und G). Die Abmessungen (Flächen und Höhen) sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu reduzieren (vgl. Art. 26). Es ragen keine oberirdischen Gebäudeteile in den Verkehrsbaulinienraum. Das Gefälle der bestehenden Zufahrtsrampen beginnt jeweils an der Parzellengrenze (identisch mit rückwärtigem Trottoirrand) und damit innerhalb der Verkehrsbaulinie. Ebenso ragen die bestehenden Mauern in den Verkehrsbaulinienbereich. Die bestehenden und die neuen Einhausungen tangieren die Verkehrsbaulinien nicht. Die erweiterten Rampen und damit verbunden die Mauern entlang der Fahrbahn ragen analog zur bestehenden Situation in den Verkehrsbaulinienraum. Im Sinne von § 100 Abs. 4 kann dies die Gemeinde im baurechtlichen Verfahren, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, bewilligen.

Baubereiche für Aufstockungen (Art. 5)

Mit den Baubereichen für Aufstockungen wird definiert, wo die Bestandsbauten in welchem Mass aufgestockt werden dürfen. Die Gebäudegrundfläche darf dabei um ein bis zwei Geschosse aufgestockt werden. Ob es sich dabei um Vollgeschosse oder Attikageschosse gemäss § 275 Abs. 4 PBG handelt, wird nicht weiter definiert. Relevant ist die Vorgabe, dass die Geschosshöhe jeweils max. 3.50 m betragen darf. Die Bestandsgebäude dürfen damit an den vorgesehenen Stellen um 3.50 m bzw. 7.00 m aufgestockt werden. Aufgrund der Lastabtragung auf den Bestand erfolgen die Aufstockungen in Holzelementbauweise mit Brettstapeldecke. Bei der Geschosshöhe wird von folgendem Aufbau ausgegangen (vgl. nachfolgende Abbildung):

- +1 Vollgeschoss: Aufbau und Geschossdecke ab Bestandsdecke 0.50 m bis 0.60 m (je nach Bestandssituation) + lichte Raumhöhe von 2.40 m + Geschossdecke 0.40 m bis 0.50 m = Total 3.30 bis 3.50 m
- + 2 Vollgeschosse: Erstes Geschoss analog Aufstockung um 1 Geschoss + lichte Raumhöhe von 2.40 m + Geschossdecke 0.40 m bis 0.50 m = Total 6.10 m bis 6.40 m

In den max. 7 m ist damit eine Reserve von rund 0.60 m bis 0.90 m enthalten. Es wird beabsichtigt die Höhen auf das notwendige technische und Wohnhygienische Mass zu begrenzen.



Abb. 24
Aufstockungen
ein und zweige-
schossig, Ge-
schosshöhen
3.0 m bis 3.5 m

Die im Situationsplan dargestellte äussere Abmessung zeigt die vereinfachte Form der Bestandsgebäude. Auf Stufe Richtprojekt kann die exakte Lage und Abgrenzungen der Aufstockungen noch nicht definiert werden, da hierzu eine Detailplanung in Abstimmung mit dem Bestand notwendig ist. Dies ist Bestandteil der weiteren Planung. Die Abgrenzung der ein- bzw. zweigeschossigen Aufstockungen kann marginal abweichen. Die Beurteilung erfolgt im baurechtlichen Verfahren. Durch den gewährleisteten Handlungsspielraum entsteht keine potenzielle Mehrausnützung, da die zulässige anrechenbare Geschossfläche in Aufstockungen im Art. 8 (S. 37) definiert ist.

Grundmasse (Art. 6)

Gestaltungspläne im Sinne von § 83 ff. dürfen Bestimmungen enthalten, mit denen von der Regelbauweise (BZO) und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden darf. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine bauliche Entwicklung, die von den Grundmassen gemäss Art. 26 BZO abweicht bzw. definiert diese teilweise neu.

Die Baubereiche mit Mantellinien definieren die zulässige Gebäudeabmessung. In der Höhe beträgt der Handlungsspielraum 1.5 m. Es gelten die max. zulässigen Höhenkoten gemäss Situationsplan und Vorschriften. Die definierte Maximalkote darf nur von kleineren technischen Anlagen durchstossen werden. Gemeint sind Anlagen wie Lüftungsanlagen, Treppenhaus- und Liftkerne (Überfahrten), Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Anlagen zum Gebäudeschutz und dergleichen. Aus einem mit der Mieterschaft durchgeführten Workshop zur Umgebung geht der Bedarf hervor, auf dem Gebäude am höchsten Punkt (Baubereich E) einen Dachgarten mit Weitblick zu realisieren, der als Treffpunkt dienen kann. Art. 6 Abs. 6 lässt zu, dass ein Treppen- oder Liftaufgang erstellt werden kann. Die Gestaltung soll offen und durchlässig erfolgen. Absturzsicherungen sind gegenüber der Fassade zurückzusetzen und nicht als feste Brüstungen auszubilden. Geschlossene Aufenthaltsräume sind nicht zulässig auf gedeckte Bereiche soll verzichtet werden.

Mit der Limitierung der Höhe ist keine zusätzliche Regelung der Geschossigkeit notwendig. Sie ist innerhalb der zulässigen Kote frei, weil Art. 26 BZO während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans nicht zur Anwendung kommt. Für das städtebauliche Erscheinungsbild gegenüber der Nachbarschaft ist denn auch primär das zulässige Volumen massgeblich, weniger die Geschossigkeit. Im qualitätssichernden Verfahren war von maximal 5 Vollgeschossen auszugehen. Anrechenbare Flächen im Untergeschoss sind zulässig, dürfen aber höchstens zu 50 % als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden.

Trotz Gestaltungsplan ist im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen, dass die Bauten die zonengemässen Abstände gegenüber benachbarten Grundstücken einhalten. Der zonengemässe Abstand setzt sich aus dem Grenzabstand gemäss Art. 26 BZO (5 m) und dem kommunalen Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 PBC zusammen. Demnach ist der Abstand für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Mit der BZO-Revision hat die Gemeinde Urdorf den bisher geltenden Mehrlängenzuschlag aufgehoben. Bei der Erarbeitung des Richtprojekts wurde dieser trotzdem weitestgehend angewendet und darauf geachtet, die Abstände (Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag und Mehrhöhenzuschlag) einzuhalten. Der entsprechende Nachweis erfolgt stufengerecht mit dem Abstandsbild, vgl. Abbildung unten. Die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Abstände ist im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Nutzungsmass und Nutzweise (Art. 7 und 8)

Der Gestaltungsplan lässt mit der zusätzlichen anrechenbaren Geschossfläche insgesamt eine Grundstücksausnützung von 104 % zu und erhöht die gemäss W3/60% zulässige Ausnützung um 44 % (ca. Faktor 1.7). Da sich mit der Arealüberbauung die Nutzungsmöglichkeit um 1/10 auf 66 % erhöht und zusätzlich noch anrechenbare Geschossflächen in einem Attikageschoss und Untergeschoss zulässig sind (insgesamt bis ca. 87.5 %), ist die Differenz faktisch kleiner (ca. Faktor 1.2). Die ermittelte Ausnützungsziffer teilt sich auf in Bestand, Aufstockungen und Neubauten.

Auf Grundlage des Bauentscheids der Bestandsbauten wird im Rahmen der Planung von einer bestehenden anrechenbaren Geschossfläche (aGF, § 255 PBC) von 16 784 m² ausgegangen. Die mit der Projektierung rückgebauten Flächen sind entsprechend berücksichtigt (von der bewilligten Fläche abgezogen). Zusätzlich werden 8 200 m² aGF in Aufstockungen (8 119 m² gemäss Richtprojekt) und 10 700 m² (10 696 m² gemäss Richtprojekt) in Neubauten zugelassen. Die zulässige aGF beträgt damit insgesamt 35 684 m².

Die anrechenbare Grundstücksfläche als Bezugsgrösse für die Berechnung der Ausnützungsziffer beträgt 34 219 m² und setzt sich aus der Parzellenfläche (35 019 m²) abzüglich der öffentlichen Wegflächen rund 800 m² (Pulverliweg und östliche Durchwegung, gemäss Richtprojekt) zusammen. Daraus resultiert die Ausnützungsziffer von 1.04. Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach § 255 PBC (sowie §§ 9 und 10 ABV):

Abb. 25
Abstandsbild
Richtprojekt
(HILDEBRAND
STUDIOS AG)



Anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienende oder hierfür verwendbare Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

An die mit dem Gestaltungsplan festgelegte aGF und damit verbunden an die AZ wurde sich in der laufenden Projektierung angenähert. Im Studienauftrag entsprach die bauliche Dichte rund 0.98 (aGF 34 000 m²). Im Rahmen der Überarbeitung waren aufgrund der Empfehlung des Beurteilungsgremium Anpassungen insbesondere hinsichtlich Verbesserungen der Bauökonomie und einer für die Nachbarschaft verträglicheren Lösung zu überarbeiten. Dies führte zu städtebaulichen Anpassungen. Der überarbeitete Stand wurde im April 2025 dem Gemeinderat mit einer baulichen Dichte von 1.0 (aGF 34 700 m²) präsentiert und von diesem positiv zur Kenntnis genommen. Die schlussendliche Regelung im Gestaltungsplan erfolgte in Zusammenarbeit mit den Behörden und nach Berücksichtigung einer zweiten öffentlichen Durchwegung. Letztere führt zu einer Verkleinerung der anrechenbaren Grundstücksfläche und damit zu einer höheren AZ.

Die zulässige Nutzweise richtet sich nach der BZO. Seitens Gemeinde besteht der Bedarf nach Flächen für einen Doppelkindergarten. Diese sind dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Besteht kein Bedarf mehr dürfen die entsprechenden Flächen einer zonengemässen Nutzung zugeführt werden (Wohnen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe). Informativ und basierend auf dem Richtprojekt wird der Doppelkindergarten im Baubereich B verortet. Weitere Inhalte zum Doppelkindergarten werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin gesichert.

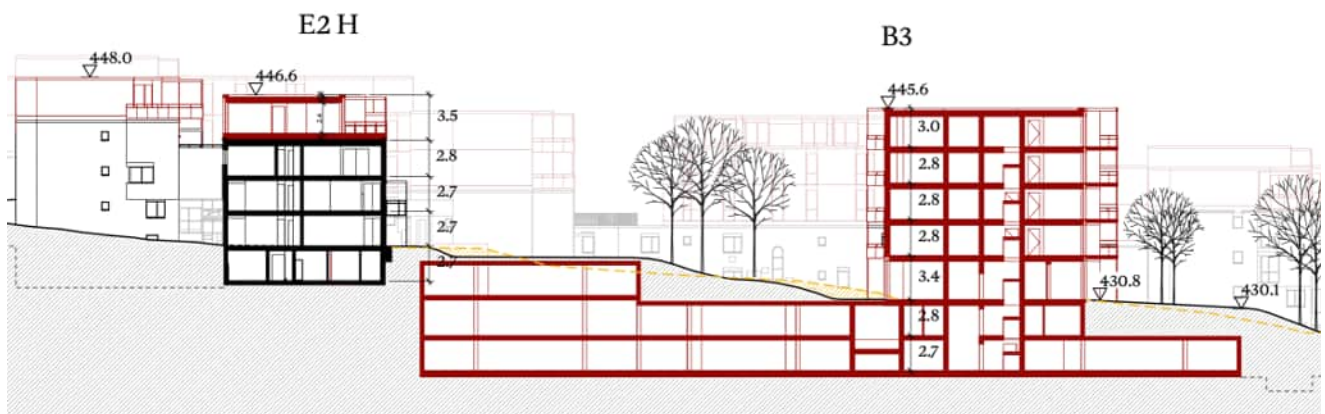
Bauweise (Art. 9)

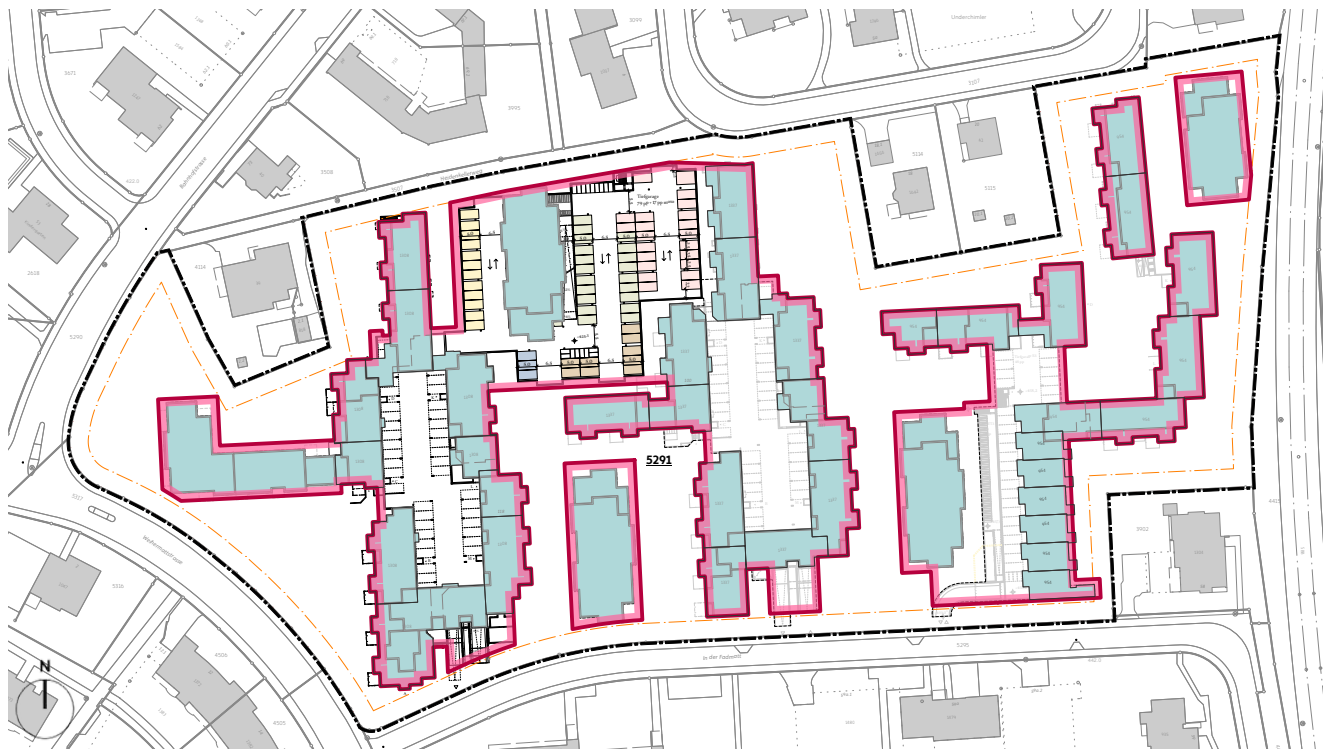
In den Baubereichen für Neubauten ist jeweils nur ein Hauptgebäude zulässig. Abstufungen in der Höhe sind zulässig bzw. in den Baubereichen A, B, C, und D zwingend. Die Abstufung gegen die Arealmitte wurde im Studienauftrag als wichtige Qualität des Siegerprojekts gewürdigt. Ebenso gewürdigt wurde die städtebauliche Ausformulierung der Neubauten und der Aufstockungen, die mit ihrer Orthogonalität innerhalb der Gebäudekörper zu der guten Integration in den Bestand beitragen. Daher soll auf abgeschrägte oder abgerundete Fassadenteile verzichtet werden. Brüstungen von begehbaren Flachdachbereichen sind entweder gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückzusetzen oder offen auszugestalten. Werden sie nicht zurückversetzt dürfen sie maximal 1.10 m hoch sein.

Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 10)

Die nicht mit Gebäuden überstellten Flächen sollen so weit wie möglich für kompensatorische Massnahmen zugunsten des Lokalklimas genutzt werden können (Pflanzung von Bäumen, Retention und Versickerung von Regenwasser). Deshalb wird mit dem Gestaltungsplan die Unterbauung von Freiräumen mittels unterirdischem Baubereich begrenzt.

Abb. 26
Querschnitt
Erweiterung
Einstellhallen





Die bestehende Siedlung weist bereits drei unterbaute Bereiche auf. Jeweils unter den Gemeinschaftshöfen ist eine Tiefgarage angeordnet, die ab der Strasse «In der Fadmatt» erschlossen wird. Mit dem Richtprojekt werden die Untergeschosse erweitert. Die westliche bestehende Einstellhalle (Etappe I) wird gegen Nordosten mit einer zweigeschossigen Einstellhalle erweitert. Die bestehende mittlere Einstellhalle (Etappe II) wird gegen Nordwesten erweitert und liegt aufgrund der Topografie über der Erweiterung der Einstellhalle der Etappe I.

Die östliche Einstellhalle wird gegen Westen zwecks Unterbringung von Veloabstellplätzen erweitert. Im Bereich entlang des «Heidenkellerwegs» zwischen den Bestandsbauten (um dem Baubereich B) erfolgt ein gewichtiger Eingriff, mit dem stellenweise drei Untergeschosse übereinander liegen. Die Begründung darin liegt einerseits in der Lage des Areals am Hang und mit den Einfahrten auf unterschiedlichem Niveau, andererseits darin, dass die benötigten Flächen im Untergeschoss effizient angeordnet werden können. Damit wird erreicht, dass der restliche Freiraum weitestgehend von Unterbauungen freigehalten wird. Ein grosser Teil des unterbauten Bereichs wird als Spielfläche genutzt, womit sich die Pflanzung grosser Bäume eher auf andere Bereiche konzentriert.

Der mit dem Gestaltungsplan definierte Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen umfasst sämtliche unterbauten Flächen (bestehende und neue). Der unterbaubare Bereich setzt sich zusammen aus dem Baubereich für unterirdische Bauten und Anlage, den Baubereichen für Neubauten und den Flächen der Bestandsgebäude (vgl. Abbildung 27). Analog zu den oberirdischen Bestandsbauten sind die bestehenden unterirdischen Bauten mit der amtlichen Vermessung bereits verortet. Im Situationsplan wird die Lage neuer unterbaubarer Bereiche mit den Koordinatenpunkten soweit definiert, dass die Lage der neu geschaffenen Abgrenzungen klar verortet sind.

Ausserhalb der definierten Bereiche dürfen untergeordnete Anlagen angeordnet werden. Sie sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und es ist auf eine Anordnung mit möglichst geringer Auswirkung auf die Bepflanzung zu achten. Gemeint sind insbesondere:

- Anlagen zur Energiegewinnung oder der arealinternen Energieverteilung
- Anlagen zur Versickerung und Retention von anfallendem Regenwasser

Abb. 27
Insgesamt. Möglicher Bereich für unterirdische Bauten und Anlage (pink) mit oberirdischen Gebäuden (türkis)

- Zugänge zu Schutzräumen
- Zufahrten zu Einstellhallen
- Unterflurcontainer

Kleinbauten (Art. 11)

Ausserhalb der bezeichneten Baubereiche dürfen auf dem Areal Kleinbauten in Anlehnung an § 2 a. ABV angeordnet werden. Die zulässige Fläche wird mit dem Gestaltungsplan insofern angehoben, dass eine einzige Kleinbaute ein Fläche von bis zu 120 m² aufweisen darf. Dies entspricht ca. der Fläche der Überdachung im Wohnhof der 1. Etappe (vgl. Abbildung 28). Übrige dürfen eine Fläche von 35 m² nicht überschreiten. Insgesamt sind ausserhalb der Baubereiche Kleinbauten mit einer Fläche bis zu 300 m² zulässig.



Abb. 28
Bestehende Überdachung im
Wohnhof der 1. Etappe

Abb. 29
Mögliche Situation mit
Kleinbauten (Stand Richtprojekt)

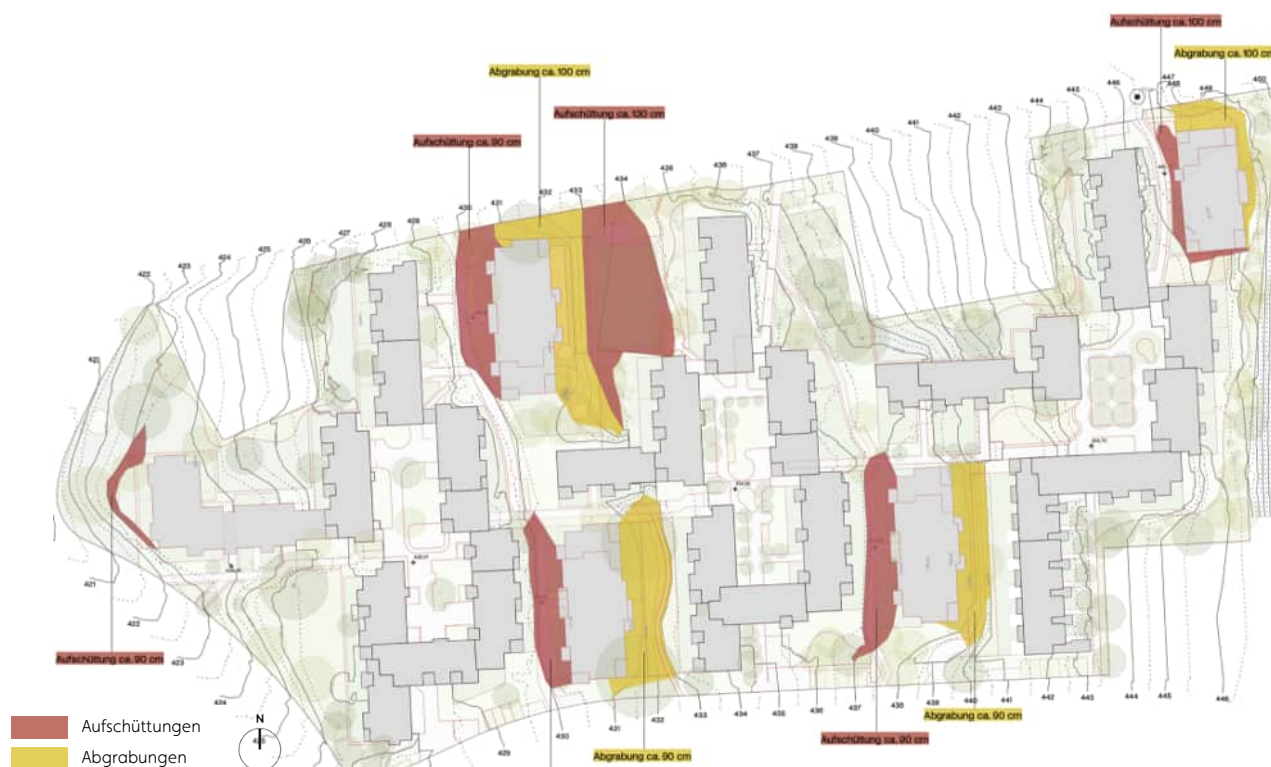


Dies entspricht ungefähr den gemäss Richtprojekt überdachten Flächen (bestehende, Veloparkierung, Gemeinschaftsgarten) und dem Notausstieg der Einstellhalle. Die Vorschrift ermöglicht in der weiteren Projektierung bspw. die Veloparkierung in Kleinbauten unterzubringen und damit auch gleich Platz für Fahrzeugähnliche Geräte für die Bestandsbauten zu schaffen (vgl. Erläuterung zum Art. 31, S. 52). Der Umgang mit den bestehenden Überdachungen / Pergolen in den Wohnhöfen (Etappe I und II) werden in der weiteren Projektierung definiert. So wie diese heute ausgestaltet sind werden sie nicht als Kleinbaute eingestuft, da es sich um eine reine Überdachung ohne weitere Abschlüsse (Innenhof Etappe I) bzw. eine Pergola (Innenhof Etappe II) handelt.

Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 12)

Der Gestaltungsplan lässt Abgrabungen und Aufschüttungen zu und übersteuert die Regelung gemäss Art. 44 der BZO. Insbesondere im Bereich der Neubauten und der unterirdischen Gebäudeerweiterungen sind Geländemodellierungen notwendig, damit sie sich besonders gut in die bestehende Siedlung einpassen können, wie dies mit Art. 13 Gestaltungsplan verlangt wird. Ziel bei allen Terrainveränderungen ist es, dem natürlichen Verlauf des gewachsenen Bodens so gut wie einen harmonischen Terrainverlauf zu gewährleisten. Stützmauern sind auf jeden Fall zurückhaltend einzusetzen, wie dies auch die BZO vorsieht. Sind sie unumgänglich, ist auf eine ökologisch wertvolle Ausgestaltung zu achten (Trockenstein, strukturreiche Kanten etc.).

Abb. 30
Aufschüttungen
(braun) und Ab-
grabungen
(gelb) gemäss
Richtprojekt
(BÖE studio)



5.3 Einordnung und Gestaltung

Bauten und Anlagen (Art. 13)

Die erhöhte Ausnutzungsmöglichkeit, die der Gestaltungsplan schafft, wird an erhöhte qualitative Anforderungen geknüpft. Beim bestehenden Areal handelt es sich um eine altrechtliche Arealüberbauung. Bauten und Anlagen einer Arealüberbauungen sind gemäss § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Darauf aufbauend gilt dieser Standard und die gemäss PBG für die Beurteilung zu beachtenden Merkmale auch für die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Bebauung (Ergänzung der Arealüberbauung):

- a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- b. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- f. Art und Grad der Ausrüstung.

Mit dem vorgängig zum Gestaltungsplan durchgeführten qualitätssichernden Verfahren wurde von einem Beurteilungsgremium mit unabhängigen externen Fachexperten und -expertinnen einstimmig ein Projekt zur Weiterbearbeitung empfohlen, welches in der Folge zum Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan weiterbearbeitet wurde. Mit diesem Vorgehen wurde eine sehr hohe städtebauliche und gestalterische Qualität sichergestellt, welche nun mit dem Gestaltungsplan gesichert wird.

In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Neubauten und Aufstockungen sorgfältig aufeinander abzustimmen. Architektonische Elemente wie bspw. Farbgebung, Fassadengliederung, Materialwahl etc. sollen in Bezug zueinander und auch zum Bestand stehen. Die im Richtprojekt aufgezeigte Ablesbarkeit der unterschiedlichen Transformationsschritte (Bestand, Aufstockung, Neubauten) ist eine Qualität die im Verfahren gewürdigt wurde. Der Gestaltungsplan macht aber explizit keine Vorgabe zur Verwendung bestimmter Materialien oder Farbtönen, da dies Bestandteil der weiteren Projektierung ist und nicht stufengerecht für einen Gestaltungsplan. Die Visualisierung zeigt eine mögliche Umsetzung.

Abb. 31
Beispielhafte Vi-
sualisierung
Wohnhof



Dachgestaltung (Art. 14)

Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 10° zulässig. Die Vorgabe des Flachdachs widerspiegelt das Richtprojekt und trägt zur Einpassung in den Bestand bei. Zwecks ruhiger Dachgestaltung sind technische Dachaufbauten auf das technisch notwendig Minimum zu begrenzen und unauffällig auf der Dachfläche anzuordnen. Dies sieht auch die BZO so vor. Gemeint ist, dass sie nach Möglichkeit von der Fassade zurückgesetzt werden, was insbesondere bei den Aufstockungen nicht durchgehend möglich oder verhältnismässig ist. Bei Neubauten wird davon ausgegangen, dass die Rücksetzung von der Fassade um ihre eigene Höhe mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist.

In allen Baubereichen, also auch auf den Bestandsbauten und Kleinbauten, sind Flächen, die nicht als begehbare Terrasse ausgestaltet sind, ökologisch wertvoll zu begrünen. Damit wird ein wertvoller Beitrag zum ökologischen Ausgleich und dem Aufbau einer funktionierenden ökologischen Infrastruktur geleistet. Die ökologisch wertvolle Begrünung bedingt nicht zwingend eine intensive Begrünung. Entscheidend ist einerseits die Wahl einheimischer, standortangepasster Arten und Sorten, andererseits eine hohe Pflanzen- und Strukturvielfalt (kleinräumiger Wechsel von möglichst vielfältigen Vegetationsstrukturen).

Gemäss Umsetzungshilfe der per 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen PBG-Anpassung (klimaangepasste Siedlungsentwicklung) ist dies bei Neubauten grundsätzlich möglich. Bei Bestandsbauten können statische Voraussetzungen aber zu unverhältnismässigem Aufwand führen. Wird dies im baurechtlichen Verfahren bei den Aufstockungen nachgewiesen, sieht die Gemeinde vom Nachweis der Begrünung ab und die entsprechenden Dachflächen sind anderweitig auszubilden.

Anordnungsbereiche für Ausstattungen (Art. 15)

Mit den Anordnungsbereichen für Ausstattungen werden entlang der Strassenräume bereits vorhandene und mögliche Standorte für Zu-/Wegfahrten der Einstellhallen, Besucherparkplätze, Entsorgungsanlagen, Veloabstellplätze und Aknüpfungspunkte des Wegenetzes verortet. Die Ausstattungen und die Anforderungen an diese werden unter den jeweiligen Artikeln genauer beschrieben.

Die Lage und Abmessung der Anordnungsbereiche orientiert sich an den Bereichen, die im Richtprojekt für die entsprechende Anordnung genutzt wird und räumt Handlungsspielraum für die weitere Projektierung ein. Gemäss Art. 50 BZO ist der Verkehrsbaulinienraum mehrheitlich zu begrünen. Mit dem Anordnungsspielraum wird eine Begrünung grundsätzlich nicht ausgeschlossen, vielmehr wird die Möglichkeit, Ausstattungen entlang dem Strassenraum zu verteilen, stufengerecht eingegrenzt.

5.4 Freiraum

Grundsatz (Art. 16)

Der Grundsatzartikel trifft Aussagen, die übergeordnet für den gesamten Freiraum gelten. Die einzelnen Freiräumen werden mit den Folgeartikeln präzisiert.

Mit dem Gestaltungsplan sind erhöhte Anforderungen hinsichtlich Gestaltungs-, Aufenthalts- und ökologischer Qualität zu erbringen. Das Richtprojekt zeigt eine Lösung auf, wie diese erreicht werden können. Es dient der Gemeinde im Rahmen der Qualitätsprüfung im baurechtlichen Verfahren als Beurteilungsgrundlage.

Das Richtprojekt zeigt eine detailliert durchdachte Freiraumkonzeption mit unterschiedlichen Öffentlichkeits- und Programmierungsgraden auf. Sie reichen von privat bis öffentlich und von frei aneignbar bis gestaltet mit klarer Nutzungszuordnung. Diese Differenzierung sowie die räumliche Konzeption wurde bereits von den Fachexpertinnen und -experten im Studienauftrag gewürdigt und als Qualität herausgehoben. Im Situationsplan

werden unterschiedliche Freiräume grob verortet, allerdings stark vereinfacht, damit in der weiteren Projektierung die Feinabstimmung erfolgen kann. Mit der Baueingabe ist ein überzeugendes Konzept einzureichen, das diesen Qualitäten Rechnung trägt.

Begrünung und Pflanzung (Art. 17)

Die Begrünung und Bepflanzung im Geltungsbereich hat grundsätzlich mit einer grossen Strukturvielfalt, also vielfältig und abwechslungsreich, zu erfolgen. Dabei ist grösstenteils auf einheimische Pflanzenarten zurückzugreifen. Damit sind in untergeordnetem Masse auch Bepflanzungen möglich, die bspw. in gestalterischer Hinsicht einen Mehrwert bringen und als standortgerecht, aber nicht als einheimisch, definiert sind. In der Gesamtsumme ordnen sich solche Bepflanzungen deutlich unter.

Pro 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum zu pflanzen, bzw. vom Bestand zu erhalten. Ausgehend von der anrechenbaren Grundstücksfläche von 34 219 m² sind damit 86 Bäume zu pflanzen bzw. vom Bestand zu erhalten die als mittel- bis grosskronig klassifiziert werden können. Die Definition der Mittel- bzw. Grosskronigkeit richtet sich gestützt auf die Fachplanung Stadtbäume der Stadt Zürich nach den Werten gemäss nachfolgender Abbildung. Es handelt sich um gemittelte Durchschnittsgrössen. Mit der Baueingabe soll aufgezeigt werden, dass Bäume gepflanzt werden, welche diese Grössen potenziell erreichen können. Die Umgebung ist mit weiteren mindestens kleinkronigen Bäumen zu ergänzen.

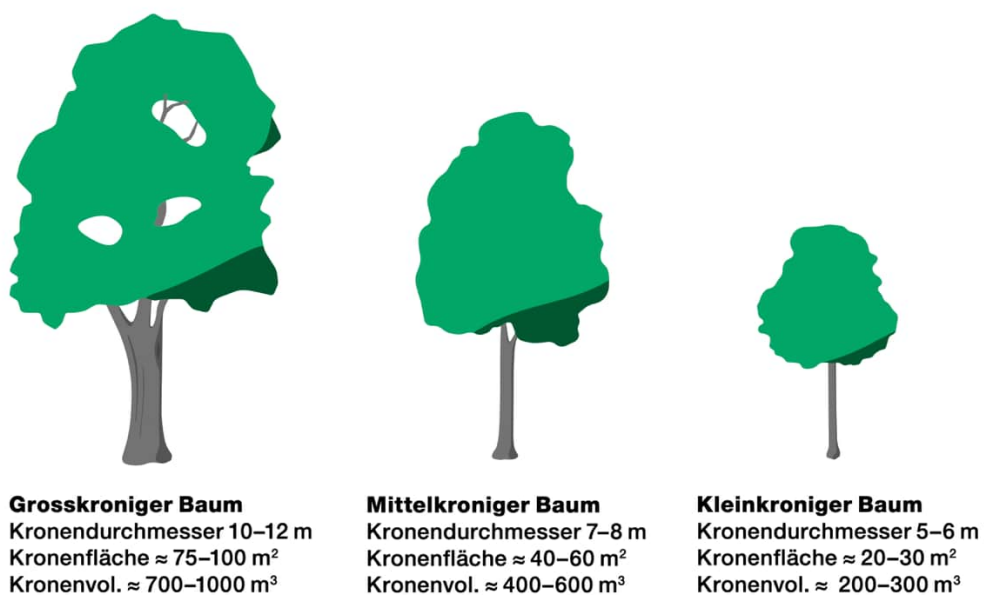


Abb. 32
Baumgrössen
gemäss Fachpla-
nung Stadt-
bäume der Stadt
Zürich (Septem-
ber 2019)



Abb. 33
Baumpflanzungen
gemäss Richtprojekt
grün – Erhalt
rot- Neupflanzung
gelb - Rodung

Die in der Wohnzone W3/60% gemäss BZO nachzuweisende Grünflächenziffer (GFZ) beträgt 0.45. Der Gestaltungsplan hebt die Grünflächenziffer auf 0.5 an. Damit sind rund 17 300 m² Freiraumflächen so zu gestalten, dass sie an die Grünflächenziffer anrechenbar sind. Das Richtprojekt zeigt eine Grünflächenziffer von 0.55 auf. Laut § 257 PBC anrechenbar sind Bodenflächen eines Grundstücks, die natürlich und bepflanzt sowie nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Mit den Begrifflichkeiten gemäss IVHB wird die Anrechenbarkeit der Grünflächenziffer dahingehend präzisiert, dass die anrechenbaren Flächen auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen können. Natürlich oder bepflanzt bedeutet, dass entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, gewährleistet wird. Auch Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, können vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden.

Die Versickerung des unverschmutzten Abwassers über Versickerungs- und Retentionsflächen entspricht dem Prinzip der Schwammstadt. Es wird lokal aufgenommen und gespeichert und mit Massnahmen wie Dachbegrünung, grosskronigen Bäumen etc. vorübergehend auf dem Areal gespeichert und nicht direkt abgeführt. Im Bestand weist der Freiraum einen Versiegelungsgrad von 19 % (berechnet ohne die Fläche der Gebäude). Rund ein Fünftel der Gesamtfläche sind somit nicht versickerungsfähig – Regenwasser, welches auf diese Flächen fällt, muss abfließen und dann entweder versickern oder abgeführt werden.



Abb. 34
Versiegelungs-
grad gemäss
Richtprojekt
(BÖE studio)

Künftig werden 20 % der Fläche mit nicht-grünen Belägen besetzt sein. Schotterrasen und Chaussierung sind bis zu einem gewissen Grad versickerungsfähig. Nicht-sickerfähige Flächen (Asphalt, Ort beton, Betonverbundsteine) machen nur noch knapp 15 % der Freifläche aus. Die verbesserte Bilanz im Vergleich zum Status quo wird durch teilweise Entsiegelung und Einsatz vonickerfähigen Belägen erreicht.

Wohnhöfe (Art. 18)

Die bezeichneten Wohnhöfe entsprechen den bestehenden hofartigen Freiräumen. Sie sollen grundsätzlich als gemeinschaftlich nutzbare Freiräume erhalten bleiben und neben der Gebäudeerschliessung, dem Aufenthalt und der Begegnung dienen. Private Flächen sind dahingehend zulässig, dass bereits einzelne bestehende Aussenräume von Erdgeschosswohnungen bestehen. Sie sollen sich den gemeinschaftlich genutzten Räumen unterordnen. Abhängig vom Nutzungsfokus der Höfe sind sie entsprechend auszugestalten. Wird bspw. ein Spielplatz geplant, führt dies insgesamt zu einer anderen Gestaltung, als wenn wenig möblierte Flächen zum Aufenthalt und für die Begegnung sowie vereinzelte private Aussenräume angeordnet werden. Die funktionale Gestaltung der Wohnhöfe ist zentral für die Belebung und Gemeinschaftsbildung. So bieten bspw. fugenlose Beläge hinsichtlich Spielnutzung andere Möglichkeiten als chaussierte Flächen (Rollsport wie Skateboard, Inlineskate etc.). Nutzungsunabhängig sollen hinsichtlich Mikroklima Massnahmen wie natürliche Schattenspenden oder Begrünung getroffen werden.

Spiel- und Ruhebereiche (Art. 19)

Der ausgewiesene Spielbereich soll der gesamten Siedlung zur Verfügung stehen. Die Abmessung der Fläche entspricht ungefähr dem Bereich gemäss Richtprojekt und umfasst rund 2 200 m². Sie ist in der weiteren Planung zu präzisieren, insbesondere gegenüber dem «Heidenkellerweg» im Norden und gegenüber der öffentlichen Durchwegung im Südwesten (südlicher Abschluss entlang Baubereich B).

An bestehender Lage wird die heutige Spielwiese wiederhergestellt. Sie hat mindestens 400 m² zu umfassen. Sie ist gemäss Richtprojekt mehrheitlich unmöbliert gestaltet. Unter der Spielwiese sind die Erweiterungen der Einstellhallen angeordnet, was zum Baubereich B hin zu einem abfallenden Terrain führt. Diese Böschung wird genutzt und als Teil des Naturspielplatzes als «Abenteuerböschung» mit robusten Sträuchern und Steinstufen ausgestaltet. Weiter finden sich im definierten Spielbereich gemäss Situationsplan genügend Flächen für die Anordnung von möblierten Spielbereichen. Das Erdgeschoss im Baubereich B soll als Doppelkindergarten genutzt werden. Dies ist in der Ausgestaltung des Spielbereichs entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderung im Zusammenhang mit der Kindergartennutzung wird mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerin präzisiert.

Gemäss Art. 48 BZO sind bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (rund 3 420 m²) als Spiel- und Erholungsflächen herzurichten. Diese sind für alle Altersstufen im Freien und an geeigneter Lage anzuordnen. Genauere Angaben, welche Flächen als solche anrechenbar sind, werden nicht gemacht. Im Verständnis des Gestaltungsplans sollen Spiel- und Ruheflächen der Lebensqualität und Entwicklungsmöglichkeiten, vor allem für Familien und Kinder dienen. Vielfältig nutzbare Begegnungsräumen und Bewegungsflächen zur Förderung des sozialen Austausches oder auch zum Verweilen, sind zu schaffen. Das Richtprojekt zeigt mit den Wohnhöfen, dem Spielbereich und weiteren durch die Bewohnerschaft aneigenbaren Flächen eine ausgewogene Lösung zwischen «zentralem Spielbereich» und «dezentralen Spiel- und Ruheflächen» auf, welche die 3 420 m² überschreiten (Spielbereich rund 2 200 m², Wohnhöfe rund 2 600 m², weitere Flächen). Die 1983 bewilligten und heute bestehende Kinderspielflächen werden ihrer Zweckbestimmung nicht entfremdet und als solche erhalten bzw. umgelagert. Bestehende Grundbucheinträge sind bei Bedarf anzupassen.

Abb. 35
Bilanz Spielflä-
chen bewilligter
und neuer
Zustand



Übriger Freiraum (Art. 20)

Nicht weiter bezeichnet werden Flächen, welche nicht bestimmten Nutzungen zugewiesen werden, bzw. deren Lage räumlich nicht zwingend definiert werden müssen. Sie sind gemäss Richtprojekt mehrheitlich begrünt und werden für die Durchwegung und die Anordnung der Veloabstellplätze genutzt. Ein Teil der Flächen wird als extensive Begrünung bzw. für die freie Aneignung vorgesehen. Diese Flächen sollen in erster Linie der Bewohnerschaft als Spiel- und Erholungsnutzung dienen. Gegenüber der Nachbarschaft kann mit der entsprechenden Bepflanzung ein grüner Filter geschaffen werden. Das Richtprojekt zeigt beispielhaft eine Begrünung mit unterschiedlicher Ansaat, Wiesenausbildung und Rasenflächen (Fromentalwiese, Krautsaum, Trockenwiese, Artenreiche Rasenflächen und dergleichen). Gemeinschaftlich genutzte Flächen wie bspw. der gemeinschaftliche Garten sind an geeigneter Lage anzuordnen. Mindestens 3 500 m² sind als ökologische Ausgleichsfläche herzurichten. Dies entspricht ca. 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das Richtprojekt weist diesen Wert mit rund 5 500 m² mit genügend Reserve nach (vgl. Abbildung 21, ökologischer Ausgleich, Kapitel 4.2).

Gemeinschaftlicher Garten (Art. 21)

Das Richtprojekt sieht zwischen dem Baubereich B und der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 5114 den Gemeinschaftsgarten vor. Dieser soll der gesamten Bewohnerschaft zu Verfügung stehen und damit zur Gemeinschaftsbildung beitragen. Das Bedürfnis nach einem Gemeinschaftsgarten ist eine Erkenntnis aus dem Partizipationsprozess mit der bestehenden Bewohnerschaft. Insbesondere für die Wohneinheiten, die nicht über einen privaten Aussenbereich im Erdgeschoss verfügen, bringt ein solcher Aussenraum einen grossen Mehrwert. Mit der gemeinschaftlichen Gartennutzung sollen keine übermässigen Immissionen entstehen.

Der Gestaltungsplan verortet den Gemeinschaftsgarten nicht weiter, regelt aber, dass insgesamt 500 m² zu erbringen sind. Die Lage gemäss Richtprojekt bietet sich grundsätzlich an. Ergeben aber die weitere Planung oder die Partizipation mit der Bewohnerschaft, dass andere Flächen oder andere Arten von Gemeinschaftsgarten (Obsthain, Gartenbeete etc.) geeigneter sind, soll diese Flexibilität bestehen.

Privater Freiraum (Art. 22)

Für Erdgeschosswohnungen dürfen vorgelagert Aussenräume, wie Sitzplätze, Rasenflächen, Gartenflächen und dergleichen angeordnet werden. Sie dienen der privaten Spiel-, Garten- und Erholungsnutzung der jeweiligen Wohnungen. Der Gestaltungsplan verortet die genaue Lage und Abmessung nicht. Mit der Baueingabe sind die entsprechenden Flächen aufzuzeigen. Das Richtprojekt zeigt eine mögliche Anordnung. Wo sich in der weiteren Planung Wohnungsgrössen und -ausrichtungen ändern, wird sich dies auch auf die privaten Aussenräume auswirken.

Die privaten Aussenräume sollen sich grundsätzlich in das Freiraumkonzept einfügen. Auf harte Abgrenzungen wie Zäune, feste Mauern und dergleichen wird verzichtet. Um der räumlichen Vermischung von privaten und gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Freiräumen entgegenzuwirken und auch um die private Nutzung vor Einblicken schützen zu können, sollen in erster Linie bepflanzte Abgrenzungen verwendet werden.

Überdeckung unterbauter Flächen (Art. 23)

Gross- und mittelkronige Bäume sind nach Möglichkeit auf nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Wo dies nicht möglich ist, hat die Überdeckung unterbauter Flächen im Bereich der Bäume mind. 1.50 m zu betragen. Damit wird die Grundlage für alterungsfähige Bäume auch auf unterbauten Flächen geschaffen. Das Richtprojekt sieht viele Baumpflanzungen ausserhalb der unterbauten Flächen vor. Insbesondere in den

Randbereichen des Spielbereichs werden aber auch Bäume auf unterbauten Flächen vorgesehen.

5.5 Erschliessung und Parkierung

Fusswegnetz (Art. 24)

Das siedlungsinterne Wegnetz wird über die im Situationsplan bezeichneten Anknüpfungspunkten definiert. Dabei werden nur die Lagen vorgegeben, wo das Wegnetz jeweils anzuknüpfen hat, ohne die Lage des Weges vorzugeben. Die Anknüpfungspunkte orientieren sich am Richtprojekt. Es werden mindestens vier Verbindungen in Richtung Nord-Süd und eine in Richtung Ost-West geschaffen. Die Fusswege verlaufen wie im Bestand teilweise durch die Wohnhöfe, was zur Belebung dieser beiträgt. Die siedlungsinternen Wege dienen in erster Linie der Bewohnerschaft der Siedlung. Im Zusammenhang mit dem Doppelkindergarten und dem Spielbereich oder auch hinsichtlich Anbindung an den Bahnhof werden die Wege erfahrungsgemäss auch von Personen ausserhalb der Siedlung benutzt. Es sind aber grösstenteils keine Dienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit beabsichtigt (Ausnahme Pulveriweg und öffentliche Durchwegung im Osten).

Öffentliche Wegverbindungen (Art. 25)

Der «Pulveriweg» wird weiterhin mit einer Dienstbarkeit gesichert. Dies entspricht der heutigen Situation. Er wird im Zusammenhang mit der Neukonzipierung der Siedlung in der Wegführung etwas angepasst, die ungefähre Lage und die Anforderungen an den Weg bleiben unverändert. Es ist eine durchgehende Wegfläche von mindestens 3 m Breite zur Verfügung zu stellen. Damit wird die direkte Verbindung zwischen dem «Heidenkellerweg» und der Strasse «In der Fadmatt» weiterhin gewährleistet. Die Verbindung ist stufenlos auszubilden, in der Materialisierung ist darauf zu achten, dass die Wegverbindung mit Fahrräder, Kinderwagen, Rollstühlen und zu Bewirtschaftungszwecken gut befahrbar ist.

Entgegen der Abstandsregelung gemäss § 265 PBG (3.50 m) haben Gebäude entlang dem «Pulveriweg» keinen Abstand einzuhalten. Damit wird ermöglicht, dass das Gebäude B3 (Baubereich B) zu Gunsten einer grosszügigen Spielfläche an den Weg gerückt werden kann. Hinsichtlich des Abstands zu Bestandsgebäude ist darauf zu achten, dass einwandfreie feuerpolizeiliche und wohnhygienische Verhältnisse gemäss vorgehendem Recht zu gewährleisten sind.

Eine zweite öffentliche Durchwegung im östlichen Bereich des Areals wird mittels Dienstbarkeitsvertrag gesichert. Die Durchwegung ist heute schon bestehend (privat), es gilt die Besitzstandsgarantie (keine baulichen Veränderungen erwartet). In der weiteren Projektierung sollen Massnahmen zur verbesserten Nutzungsmöglichkeit (insb. Beleuchtung) geprüft werden.

Zu-/Wegfahrten Einstellhallen (Art. 26)

Die drei bestehenden Einstellhallen werden bisher über eine einspurige Zu-/Wegfahrt ab der Strasse «In der Fadmatt» erschlossen. Mit der Projektierung wurde von Beginn weg eine Lösung gesucht, mit der die Anzahl der Zu-/Wegfahrten nicht erhöht wird und auch deren Lage nicht verändert werden muss. Mit der Erweiterung der Einstellhallen und der Erhöhung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze, erhöhen sich gegenüber der bestehenden Situation die technischen Anforderungen an die Rampen.

Mit dem Gestaltungsplan werden keine neuen Zu/Wegfahrten zugelassen, jedoch dürfen die bestehenden dahingehend ausgebaut werden, dass sie den technischen Anforderungen entsprechen, die aufgrund der erhöhten Anzahl Fahrzeugabstellplätze zu erfüllen sind. Damit werden die beiden westlichen Zu-/Wegfahrten (Etappen I und II) von

einspurig auf zweispurig ausgebaut bzw. mit einer zusätzlichen einspurigen Rampe ergänzt.

Wo dies zwecks Einhaltung der lärmtechnischen Grenzwerte notwendig ist, sind die Zu-/Wegfahrten einzuhausen. Baubereiche für die Einhausungen werden ausgewiesen (vgl. Art. 4 Abs. 4). Stand Richtprojekt sind die Einhausungen als Massivkonstruktionen angedacht, die Dachflächen sind gemäss Art. 14 zu begrünen.

Anzahl, Anordnung und Ausgestaltung Fahrzeugabstellplätze (Art. 27 und 28)

Im Bereich der Parkierung wird analog zu den restlichen Themen der Bedarf für die Aufstockungen und Neubauten geregelt. Für die bestehende Situation gilt die Besitzstandsgarantie. Die bestehende Siedlung verfügt über 148 Autoabstellplätze für die Bewohnerschaft in den Einstellhallen. 136 werden unverändert für die Bestandswohnungen genutzt. 12 Abstellplätze fallen aufgrund der Durchfahrten zu den erweiterten Einstellhallen weg. Ausgehend von 0.65 bis 0.95 Abstellplätze (gemäss kant. Wegleitung, Gemeindetyp 3, ÖV-Gütekategorie C) für die Bewohnerschaft pro Wohnung in Neubauten und Aufstockungen ergeben sich auf Basis des Wohnungsspiegels des Richtprojekts (183 neue Wohnungen, davon 3 Wohnungen als Ersatz für rückgebaute Wohnungen Neubau A) 119 bis 174 zusätzliche Fahrzeugabstellplätze. Für die Bewohnerschaft können also mindestens 255 bis maximal 310 Fahrzeugabstellplätze erstellt werden (zzgl. Besucher). In der gesamtheitlichen Betrachtung (Bestand und neu, 321 Wohnungen) ergibt sich daraus 0.79 bis 0.97 PP / Wohnung. Diese sind unterirdisch in Einstellhallen anzuordnen.

Abstellplätze für Besuchende dürfen unterirdisch in den Einstellhallen sowie oberirdisch in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen angeordnet werden. Bestehende, versiegelte Abstellplätze in der Umgebung, welche im Zusammenhang mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung nicht von baulichen Massnahmen betroffen sind, können so erhalten bleiben. Neue Abstellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Die Berechnungsweise für Abstellplätze für Besuchende wird so festgelegt, dass mindestens 20 Abstellplätze neu zu erstellen sind. Dies entspricht pro 9 Wohnungen in Aufstockungen und Neubauten ein Abstellplatz für Besuchende. Es wird beabsichtigt im baurechtlichen Verfahren dieselbe Berechnungsweise auf den Bestand anzuwenden, womit bei 138 erhaltenen Bestandswohnungen mindestens 15 Abstellplätze für Besuchende fortbestehen. In der Gesamtbetrachtung resultieren bei 321 Wohnungen damit 36 Abstellplätze für Besuchende (Bruchteile über 0.5 werden aufgerundet).

Der Vergleich der bestehenden und der neuen Situation gemäss Richtprojekt wird nachfolgend aufgezeigt.

	Bestand Total	Neu Total	Delta
Anzahl Wohnungen	141 ^A	321	+180
Fahrzeugabstellplätze Bewohnerschaft	148 ^B	255 bis 310	+107 bis +162
Abstellplätze für Besuchende	29	36 ^C	+7
Total Abstellplätze	177	291 bis 346	+114 bis +169

^A Inkl. drei Wohnungen, die rückgebaut werden, 138 bleiben bestehen

^B 136 werden erhalten und teilweise zu Abstellplätzen für Besuchende umgenutzt

^C inkl. Doppelnutzung 1 Abstellplatz Hauswartung

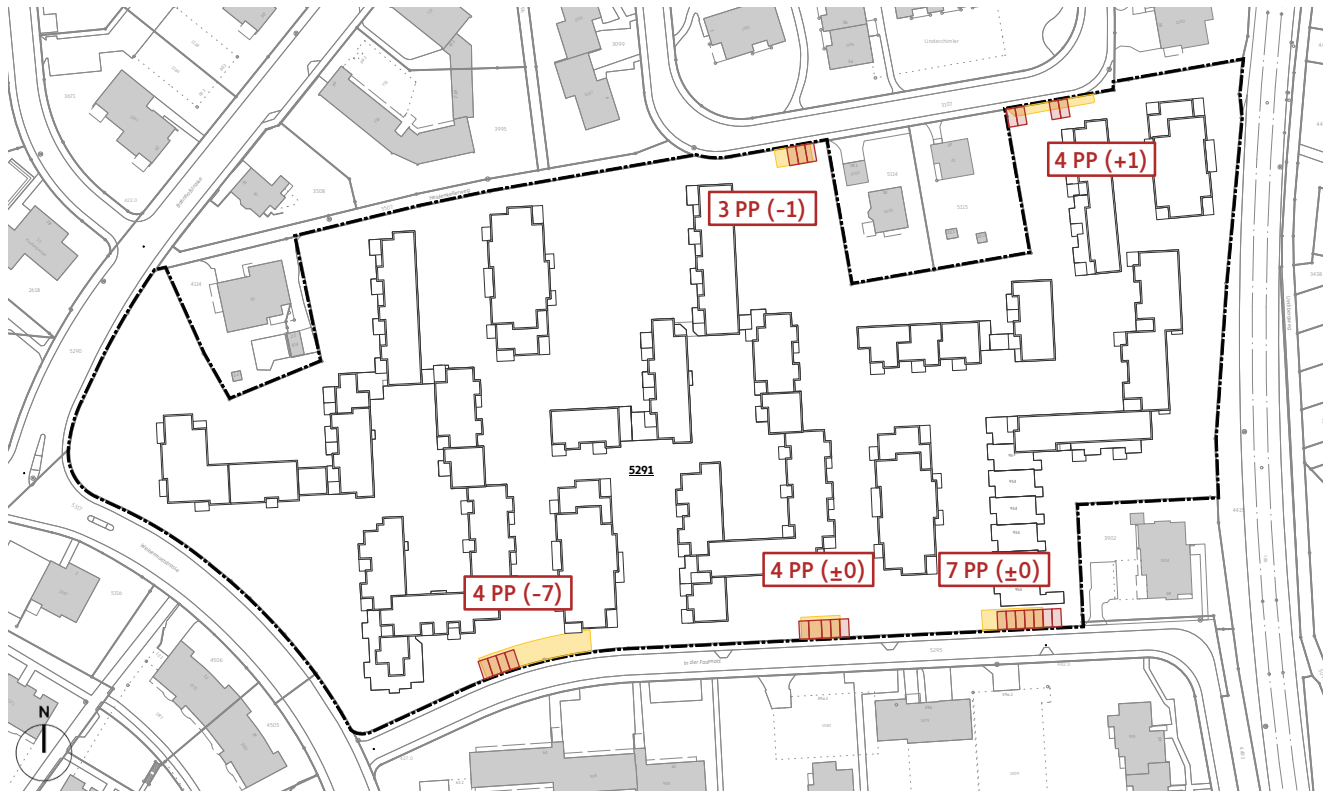


Abb. 36
Besucher PP
oberirdisch,
Stand Richtpro-
jekt mit
Differenz gegen-
über Bestand
(in Klammer),
kann sich in der
weiteren Projek-
tierung ändern

Mit dem Richtprojekt wird der Nachweis der gemäss Gestaltungsplan notwendigen Abstellplätze erbracht. Es wird angestrebt einen Teil der Abstellplätze für Besuchende in der Umgebung unterzubringen. Der Nachweis der Verteilung der Abstellplätze für Besuchende (ober- / unterirdisch) ist Teil der weiteren Projektierung und im baurechtlichen Verfahren zu erbringen. Der heute bereits in der Umgebung angeordnete Parkplatz der Hauswartung kann zeitweise von Besuchenden mitbenutzt werden (bspw. Wochenende).

Die Gegenüberstellung der Gesamtheitlichen Betrachtung (inkl. Bestand) zeigt, dass die Berechnungsweisen im Gestaltungsplan zu den Abstellplätzen im Bereich der Vorgaben gemäss BZO (stand öffentliche Auflage) und kantonaler Wegleitung (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) liegt.

- BZO: 1 PP / 100 m² massgebliche Geschossfläche (min. 80 %), 1 PP / 6 Whg für Besuchende (Reduktion auf 20 %)
- Kant. Wegleitung: 1 PP / Whg (Reduktion auf 65 % – 95 %), 10 % der Bewohner PP für Besuchende (Reduktion auf 20 % – 75 %)
- GP: Gemäss vorangehenden Erläuterungen

	Bewohner		Besucher		Total	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
BZO	285	357	11	54	296	411
Kant. Wegleitung	209	305	6	24	215	329
GP	255	310	36 (1 / 9 Whg)		291	346

Der Gestaltungsplan regelt explizit nur die Anzahl Abstellplätze für die Wohnnutzung, da es sich um eine Wohnsiedlung handelt und mit dem Gestaltungsplan keine anderen Nutzungen zwingend erbracht werden müssen. Für Nutzungen, welche im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag gesichert werden (bspw. Doppelkindergarten) oder ohne weitere Regelung trotzdem realisiert werden können (bspw. Arztpraxis), kommen die Bestimmungen gemäss der BZO zur Anwendung.

Der zu erbringende Mindestbedarf der Anzahl Abstellplätze kann unterschritten werden, wenn gestützt auf ein Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, wie Ziele und Massnahmen des Konzepts sichergestellt werden, dass die reduzierte Anzahl Fahrzeugabstellplätze dauerhaft ausreicht und keine Missstände entstehen. Ebenso ist aufzuzeigen, was passiert, wenn die Massnahmen nicht zum angestrebten Ziel führen. Mögliche Massnahmen könnten bspw. folgende sein:

- vertragliche Regelungen bzgl. des Autobesitzes mit der Mieterschaft;
- ein erweitertes Abstellplatzangebot für Elektro-, Spezial- und Lastenvelos;
- Veloreparaturstände mit Luftpumpe;
- eine verbesserte Zugänglichkeit zur Elektromobilität;
- die Information der Mieterschaft über Verpflichtungen und Mobilitätsangebote auf dem Areal (wie bspw. Shared-Mobility)

Anzahl Zweiradabstellplätze und Anordnung Veloabstellplätze (Art. 29 und 30)

Für die Berechnung der Veloabstellplätze für Neubauten und Aufstockungen wird die Berechnungsweise gemäss BZO verschärft. Pro 30 m² (statt 40 m² gemäss BZO) massgeblicher Geschossfläche¹ ist ein Veloabstellplatz zu realisieren. Für Aufstockungen und Neubauten sind also 630 Veloabstellplätze zu erstellen. In der gesamtheitlichen Betrachtung (inkl. Bestand, total 35 684 m²) entspricht dies einem Veloabstellplatz pro rund 55 m².

Mit dem Richtprojekt werden rund 850 Abstellplätze gezeigt, womit das Mindestmass deutlich überschritten ist. Mit der Reserve kann abhängig vom Bedürfnis der Bewohnerschaft der Bedarf der Veloabstellplätze (bspw. auch für den Bestand) erhöht werden. Die Berechnungsweise für weitere Nutzungen wie bspw. Doppelkindergarten oder Arztpraxis erfolgt gemäss BZO bzw. kantonaler Wegleitung.

Mindestens 70 % der Abstellplätze sind gedeckt, ebenerdig oder über Rampen fahrend erreichbar oder über einen Velolift stufenfrei erreichbar auszubilden. Zudem müssen sie abschliessbar sein. Für Abstellplätze, die ausschliesslich über einen Velolift erreichbar sind, sollte die Liftkabine eine Fläche von 2.10 x 1.10 m aufweisen. Mindestens 25 % davon sind oberirdisch und eingangsnah anzuordnen. Im Freiraum sind diese zu überdachen. Veloabstellplätze, die der Kurzzeitparkierung dienen (Besuchende) sind so auszubilden, dass die Velos an ein Parkiersystem wie Anlehnbügel, Vorderradhalter und dergleichen anschliessbar sind.

Der Situationsplan verortet Abstellplätze im Freiraum. In der Anordnung besteht in der weiteren Projektierung Anordnungs- und Gestaltungsspielraum. Mit dem Begriff eingangsnah wird in Anlehnung an die VSS-Norm für Kurzzeitabstellplätze ca. 30 m und für Langzeitabstellplätze ca. 100 m verstanden. Dies kann als Richtwert für die Beurteilung beigezogen werden.

Flächen für Kinderwagen und Anhänger (Art. 31)

Für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte (Kickboard, Skateboard etc.) sind ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen. Diese sollten möglichst in der Nähe

¹ 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 Untergeschossen und Dachgeschossen.

der Hauseingänge und stufenlos erreichbar sein. Die ausreichenden Flächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen. Entsprechende Flächen für die Aufstockungen können aufgrund der Platzverhältnisse in den bestehenden Treppenhäusern nicht ohne grössere Eingriffe realisiert werden. In der weiteren Projektierung soll geprüft werden, ob Flächen in eingangsnahen Kleinbauten (bspw. geteilt mit Veloparkierung) untergebracht werden können.

5.6 Umwelt

Nachhaltigkeitsstandard (Art. 32)

Mit dem Richtprojekt wird ein Entwurf gezeigt, welcher den SNBS-Hochbau Standard erreicht. Der umfassenden Nachhaltigkeit wurde in den unterschiedlichen Themenbereichen Rechnung getragen, es wurde von Beginn an mit den erhöhten Anforderungen dieser Standards gerechnet. Dies wird mit dem Nachhaltigkeitskonzept in der Beilage d) entsprechend dokumentiert und aufgezeigt.

Entsorgungsanlagen (Art. 33)

Mit dem Gestaltungsplan werden vier Standorte ausgewiesen, an denen Entsorgungsanlagen angeordnet werden können, am Standort mit den bestehenden Grüncontainern wird festgehalten. Zwei Standorte sind entlang der Strasse «In der Fadmatt» und zwei entlang «Im Heidenkeller» verortet. Die Entsorgungsanlagen sind in den Anordnungsbereichen unterzubringen. Das Richtprojekt fasst sie jeweils mit der oberirdischen Parkierung zusammen. Beim System mit Unterflurcontainer ist darauf zu achten, dass sie so angeordnet werden, dass genügend Platz für die Entleerung der Anlage besteht.

Die Zu- und Wegfahrt durch die Entsorgungsfahrzeuge müssen sichergestellt sein. Zu beachten sind insbesondere die Sicherheitszone sowie der Schwenkbereich des Abfallsammelfahrzeugs. Während dem Entsorgungsvorgang kann das Entsorgungsfahrzeug auf den Strassen «In der Fadmatt» oder «Im Heidenkeller» stehen, wenn der Verkehr dadurch nicht beeinträchtigt wird, resp. eine einspurige Durchfahrt für Personenwagen noch möglich ist. Die Detailplanung ist mit der Gemeinde zu koordinieren und die Abfallverordnung der Gemeinde Urdorf beizuziehen.

6 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die betroffenen Interessen gegeneinander ab, indem sie diese ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) bilden dabei die Grundlage für die Interessenabwägung.

6.1 Ermittlung der Interessen

Innenentwicklung

Art. 1 und 3 RPG führt die Ziele und Grundsätze der Raumplanung auf. So ist insbesondere die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken, und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen, mit denen die bauliche Dichte und die Nutzerdichte erhöht werden. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen. Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

Freiraum, Ökologie und Lokalklima

Art. 3 RPG führt als Planungsgrundsätze auf, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen. Mit der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und der damit einhergehenden Erhöhung der Dichte steigt der Anspruch auf genügend nutzbare und insbesondere qualitativ hochwertige Freiräume. Qualitätsvolle, vielseitig nutzbare und gut aneignbare Freiräume tragen zum Wohlbefinden der Benutzenden bei und können so zur Akzeptanz von Innenentwicklungsmassnahmen einen Beitrag leisten.

Mobilität

Gemäss Art. 3 Abs. 3a RPG sollen Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Rad- und Fusswege sollen geschaffen und erhalten werden (Art. 3 Abs. 3c RPG).

Umwelt

Laut Art. 1 und 3 RPG sind die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Hinsichtlich Nachhaltigkeit, ressourcenschonendem Bauen und CO₂-Emissionen wurde in der Raumplanung über die letzten Jahren vermehrt das Weiterbauen im Bestand ein Thema. Der Erhalt bestehender Bausubstanz verbessert die CO₂-Bilanz und kann die Identität bestehender Siedlungen stärken.

6.2 Bewertung und Abwägung

Innenentwicklung

Urdorf als Teil der Stadtlandschaft gemäss kantonalem Raumordnungskonzept ist anzuhalten, Potenziale im Umfeld der Bahnhöfe zu aktivieren sowie städtebauliche Qualitäten und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohnquartieren zu schaffen. Das Gebiet westlich der Gleise in unmittelbarer Bahnhofsnähe stellt in der Gemeinde Urdorf einen Verdichtungsschwerpunkt dar. Regional ist das Gebiet mit einer hohen baulichen Dichte belegt, der kommunale Richtplan festigt die Stossrichtung und definiert eine hohe Nutzungsdichte als Zielsetzung. Mit der revidierten BZO werden unter bestimmten Voraussetzungen – definiert in den Sonderbauvorschriften Art. 36 ff. BZO – bereits bauliche Dichten bis 1.0 zugelassen. Mit den Sonderbauvorschriften wird der Bestandserhalt und der Erhalt der Freiräume gefordert, im Gegenzug kann die bauliche Dichte bis 1.0 angehoben werden.

Vorliegend wird die Grundlage geschaffen, eine bestehende Siedlung in Bahnhofsnähe zu verdichten. Die Verdichtung bewegt sich im Rahmen, welcher mit den Sonderbauvorschriften bereits in der Grundordnung zugelassen wird. Mit dem Gestaltungsplan werden gezielt und projektspezifisch weitere Qualitäten gesichert. Nachbarliche Interessen werden gewahrt, bspw. indem punktuell auf Aufstockungen des Bestands verzichtet wird oder indem die gemäss Grundordnung geltenden Abstände nicht unterschritten werden dürfen.

Die mit dem Gestaltungsplan geschaffenen baulichen Möglichkeiten und gestalterischen bzw. qualitativen Anforderungen entsprechen vollumfänglich den übergeordneten planerischen Absichten.

Freiraum, Ökologie und Lokalklima

Gebiete mit hoher baulicher Dichte und Nutzungsdichte sind auf ausreichend und gut nutzbare Freiräume angewiesen. Gemäss kommunalen Richtplan haben Gebiete mit hoher baulicher Dichte einen grünen Charakter aufzuweisen. Es sind hohe Frei- und Aussenraumqualitäten, insbesondere in Bezug auf Grünräume, zu schaffen. Die Siedlung weist bereits im Bestand einen durchgrünten Charakter auf, was dazu führt, dass das Gebiet trotz hoher Hitzebelastung am Tag in der Nacht abzukühlen vermag.

Im Sinne der Aktivierung von Baulandreserven werden bestehende Freiräume teilweise überbaut, was es mit dem Erhalt von Frei- und Aussenräume abzuwägen gilt. Im Gegenzug werden an die verbleibenden Frei- und Aussenräume erhöhte Anforderungen formuliert. Zu erbringende Flächen für den ökologischen Ausgleich werden definiert, die Grünflächenziffer gegenüber der BZO erhöht, versiegelte Flächen sollen insgesamt reduziert und Baumpflanzungen gesichert werden. Ziel ist es, die klimatischen Bedingungen trotz Nachverdichtung zu verbessern. Die Einflussmöglichkeiten hinsichtlich Kaltluftströme sind begrenzt, da der Bestand erhalten wird.

Insgesamt wird die Projektierung so beurteilt, dass die Interessen insbesondere des Freiraumerhalts nicht konsequent berücksichtigt werden können. Begründet liegt dies in der Aktivierung von Bauzonenreserven und dem weitestgehenden Erhalt der Bestandsbauten. Mittels kompensatorischer Massnahmen im Freiraum wird aber darauf reagiert, sodass insgesamt eine verbesserte Situation geschaffen wird.

Mobilität

Der Geltungsbereich liegt in einem bestehenden Wohnquartier, umgeben von kommunalen Erschliessungsstrassen. Für die Bahnhofstrasse ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept in Erarbeitung. Auf kommunaler Ebene besteht das Interesse, die Durchlässigkeit des Areals für den Fussverkehr zu gewährleisten (Schulwege, Ziel- Quellverkehr Bahnhof Urdorf Wehermatt). Dies entspricht auch dem Planungsgrundsatz gemäss RPG, nachdem Rad- und Fusswege zu schaffen bzw. erhalten sind.

Die Durchlässigkeit des Areals wird mit dem Gestaltungsplan gesichert. Zusätzlich zum bestehenden Pulveriweg wird die östliche bestehende Durchwegung öffentlich. Die Sicherung erfolgt zusätzlich im städtebaulichen Vertrag und mittels Dienstbarkeit im Grundbuch. Mit der Erhöhung der Nutzerdichte geht auch die Erhöhung des motorisierten Verkehrsaufkommens einher. Die bestehende Infrastruktur im Geltungsbereich wird ausgebaut (Einstellhallen und Zu-/Wegfahrten), ohne die Anzahl der Anknüpfungspunkte an das kommunale Strassennetz zu erhöhen. Dies auch um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft möglichst gering zu halten und private Interessen zu wahren.

Insgesamt wird versucht, die negativen Auswirkungen des erhöhten Mobilitätsvolumens gering zu halten. Die Möglichkeit zur zusätzlichen Reduktion des MIV/ Fahrzeugabstellplätze mittels Mobilitätskonzept wird eingeräumt. Mit einem auf die Nutzung und örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Parkplatzangebot (Bahnhofsnahe, Eingriff in Abstimmung mit dem Bestand und den qualitativen Anforderungen der Freiräume) wird eine zeitgemässe Mobilitätslösung geschaffen. Die Mobilität der Nutzenden und insbesondere das Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs ist auf die beschränkte Kapazität des umliegenden Strassennetzes abgestimmt.

Umwelt und Nachhaltigkeit

Gemäss Art. 22 des Umweltschutzgesetzes (USG) vom 7. Oktober 1983 und Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 werden Baubewilligungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen oder wesentliche Änderungen grundsätzlich nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) der LSV eingehalten werden können. Neue Ortsfeste Anlagen haben die Planungswerte (PW) einzuhalten. Mit dem beiliegenden Lärmgutachten wird die weitestgehende Einhaltung der Belastungsgrenzwerte im Richtprojekt nachgewiesen. Überschreitungen treten einzig entlang der Weihermattstrasse auf. Durch eine entsprechend gewählte Grundrissanordnung können die betroffenen Zimmer aller Wohnungen an mindestens einem Fenster die Immissionsgrenzwerte erfüllen. Im Zuge eines Baubewilligungsprojektes müssen die Kenndaten der Weihermattstrasse geprüft und allfällig aktualisiert werden.

Die Energieversorgung soll für die gesamte Siedlung aus erneuerbaren Energieträgern bereitgestellt werden. Dazu zählen die Ablösung der heutigen Wärmeherzeugung via Gas und den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Die zukünftige Wärmeversorgung ist mittels Erdwärmesonden für die Neubauten und Fernwärme für die Bestandsbauten und Aufstockungen angedacht. Im Sinne der umfassenden Nachhaltigkeit (ökonomische, ökologische und soziale), weist das Richtprojekt einen erhöhten Standard auf, welche in Teilen mit dem Gestaltungsplan gesichert werden. Der Gestaltungsplan verweist auf den SNBS-Standard (oder vergleichbar) hin. Mit dem städtebaulichen Vertrag wird die Zertifizierung (Gold für Neubauten, Silber für Aufstockungen) eingefordert.

Der umfassende Erhalt der Bestandsbauten deckt sich mit den übergeordneten Nachhaltigkeitszielen. Mit dem Bestandserhalt kann nicht nur die vorhandene Charakteristik erhalten, sondern auch die Bausubstanz weitergenutzt werden, was einer ressourcenschonenden baulichen Entwicklung entspricht.

Sozialverträglichkeit

Nebst der Weiternutzung der ober- und unterirdischen Bestandsbauten soll eine sozialverträgliche Nachverdichtung der Siedlung ermöglicht werden. Damit gemeint ist nicht nur die Möglichkeit zum Erhalt der Bausubstanz, sondern auch der bestehenden Mieterschaft. Diese wurde im Verlauf der Planung eingebunden, um auch ihre Interessen möglichst abbilden zu können. Mit dem städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass ein Anteil der Mehrausnützung dauerhaft in der Kostenmiete vermietet wird.

Aus Sicht der Sozialverträglichkeit entsteht damit ein zeitgemässes und zukunftsfähiges Projekt, das nicht nur der Mieterschaft, sondern mit der Sicherung von preisgünstigem

Wohnraum auch der Urdorfer Bevölkerung über den Geltungsbereich hinaus zugute kommt.

6.3 Fazit

Die betroffenen Interessen wurden abgewogen und im Gestaltungsplan ihrer Bedeutung entsprechend berücksichtigt. Der private Gestaltungsplan «Fadmatt Nord» steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung und mit der Richtplanung. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die wesentlichen Eckpunkte des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag festgehalten. Die wichtigsten städtebaulichen Prinzipien und die Freiraumqualitäten sind in den Vorschriften gesichert. Ebenso werden private Interessen der Bewohnerschaft und der Nachbarschaft weitestgehend berücksichtigt.

7 Gestaltungsplanverfahren

7.1 Verfahrensablauf Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan wird nach der Erarbeitung und Vernehmlassung durch die gemeindlichen Abteilungen vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung freigegeben (Gemeinderatsbeschluss). Die öffentliche Auflage dauert mindestens 60 Tage und wird mittels amtlicher Publikation gestartet. In dieser Zeit kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern. Die Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) sollte innert zwei Monaten erfolgen.

Die aufgrund der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung bereinigte Vorlage wird vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung für die Festsetzung freigegeben (Gemeinderatsbeschluss). Der festgesetzte Gestaltungsplan wird durch das ARE genehmigt, worauf der Gemeinderat den Gestaltungsplan in Kraft setzt. Der vorliegende Gestaltungsplan durchläuft voraussichtlich die folgenden Zeiträume:

Ablauf	Zeitraum, voraussichtlich
Entwurf Gestaltungsplan,	Juni bis August 2025
Vernehmlassung gemeindliche Behörden	September / Oktober 2025
Öffentliche Auflage und Anhörung	Februar / März 2026
Vorprüfung kantonale Baudirektion	ab Februar 2026
Überarbeitung und Bereinigung	2. Quartal 2026
Beschluss durch Gemeinderat	3. Quartal 2026
Beschluss durch Gemeindeversammlung	4. Quartal 2026
Genehmigung durch Baudirektion	1. Quartal 2027
Inkraftsetzung durch Gemeinderat	2. Quartal 2027

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wird überprüft, welche vorhandenen Dienstbarkeiten angepasst werden müssen und wo allfällig neue Dienstbarkeiten erfasst werden müssen.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom  wurde der Gestaltungsplan bei der Baudirektion zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des ARE wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorliegenden Planunterlagen zu äussern.

7.3 Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wird ab ... durchgeführt. Während der Auflage von mindestens 60 Tagen kann sich jedermann zum Planinhalt äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird ein Bericht erstellt.

7.4 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nach- und nebengeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgt parallel zur öffentlichen Auflage.