

Auszug aus dem Protokoll

3. Sitzung des Gemeinderates vom 09. Februar 2026

- 32 06 **Raumplanung, Bau und Verkehr**
 06.00.03.01 **Raumplanung, Bau und Verkehr, Raumplanung,
 Nutzungsplanung, Ortsplanung**
 Privater Gestaltungsplan "Fadmatt Nord" (Swisslife):
 Freigabe für die öffentliche Auflage, kantonale Vorprüfung
 und Anhörung im Sinne von § 7 PBG

Ausgangslage:

Die Siedlung «Fadmatt Nord» (Parzelle Kat.-Nr. 5291) ist eine Wohnüberbauung östlich des Zentrums von Urdorf. Die Eigentümerin (Swiss Life AG) realisierte in den Jahren 1982, 1985 und 1987 in drei Etappen insgesamt 143 Wohnungen sowie eine Arztpraxis. Die Fassaden aus rot/orangen Faserzement-Schindeln und die Freiräume sind charakteristisch für die Siedlung. Die Siedlung wird vom öffentlichen «Pulverweg» durchquert (Dienstbarkeit z.G. Gemeinde). Die Gebäude weisen aufgrund ihrer fortgeschrittenen Lebensdauer Sanierungsbedarf auf. Die Grundeigentümerin hat sich für eine Sanierung im Bestand mit gezielten Aufstockungen und Neubauten entschieden. Dabei liegt der Fokus darauf, die Verdichtung harmonisch in die bestehende Struktur zu integrieren, sodass attraktive Freiräume und der grüne Charakter der Umgebung weitestgehend erhalten bleiben können. Im Sinne der umfassenden Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte hat sich die Grundeigentümerin entschieden, die Wohnsiedlung in sozial verträglichen Etappen und in bewohntem Zustand zu sanieren und zu verdichten. Zudem sollen neu ein Doppelkindergarten und eine zweite öffentliche Durchwegung in der Siedlung realisiert werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden privaten Gestaltungsplans «Fadmatt Nord» (nachfolgend Gestaltungsplan) umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 5291 im Eigentum der Swiss Life AG mit einer Gesamtfläche von 35'019 m².

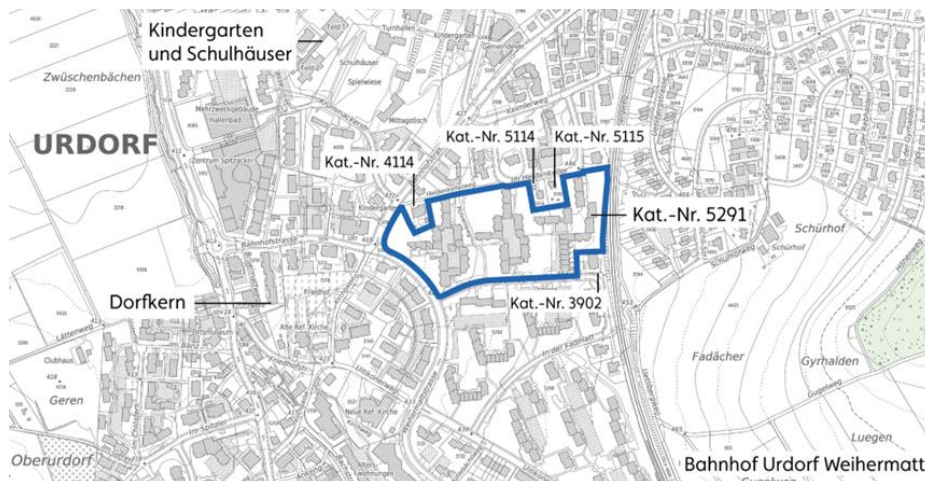


Abb.: Situation mit Geltungsbereich (blau) (aus Erläuterungsbericht, S. 9)

Der Gestaltungsplan basiert auf einer Entwicklungsstrategie, einer Machbarkeitsstudie und einem einstufigen Studienauftrag auf Einladung (2024). Fünf Planungsteams bestehend aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur plus teilweise Gesellschaft nahmen teil. Die Beurteilung der eingereichten Projektvorschläge erfolgte durch ein interdisziplinäres Beurteilungsgremium bestehend aus mehreren Fachpersonen, Vertretungen der Grundeigentümerin sowie der Gemeinde Urdorf. Der Projektvorschlag von Hildebrand Studios AG mit BÖE studio, ITER und Zimraum wurde einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. In einer Überarbeitungsphase wurde das Siegerprojekt zum Richtprojekt als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan weiterbearbeitet. Die Unterlagen des Richtprojektes geben Auskunft über Aspekte wie Gebäudegestaltung, Wohnungsmix und -anzahl, Umsetzungsstappen, Infrastruktur, Aussenräume usw.

Erwägungen:

Instrument Gestaltungsplan

Mit Gestaltungsplänen werden gemäss § 83 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Für die Projektierung ist ein angemessener Handlungsspielraum zu belassen. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind. Er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Gemäss Urdorfer Gemeindeordnung ist das die Gemeindeversammlung. Genehmigt werden Gestaltungspläne auf Gesuch hin von der zuständigen kantonalen Baudirektion.

Privater Gestaltungsplan «Fadmatt Nord»

Der Gestaltungsplan «Fadmatt Nord» schafft die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige und sozialverträgliche Nachverdichtung.

Der private Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Situationsplan 1:500 (datiert 20. Januar 2026)
- Vorschriften (datiert 20. Januar 2026)
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (datiert 20. Januar 2026)
- Städtebaulicher Vertrag (datiert 20. Januar 2026)

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Begrifflichkeiten und Regelungen gemäss Planungs- und Baugesetz (ab 1. März 2017) und der Bau- und Zonenordnung Stand öffentliche Auflage (dat. 30. September 2025). Er wird - sofern nötig - auf die vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung zugestimmten Fassung der Bau- und Zonenordnung angepasst werden.

Der Geltungsbereich liegt östlich des Zentrums von Urdorf. In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich mehrheitlich Wohnsiedlungen. Begrenzt wird der Geltungsbereich nördlich durch den «Heidenkellerweg» und die Strasse «Im Heidenkeller», westlich durch die «Bahnhofstrasse» und die «Weihermattstrasse» sowie südlich durch die Strasse «In der Fadmatt». Die SBB-Gleisanlage bildet die östliche Abgrenzung. Zwischen diesen Strassenzügen und ausserhalb des Geltungsbereichs liegen vier Parzellen privater Wohnhäuser.

Mit dem Gestaltungsplan wird insbesondere die Erreichung der folgenden Zielsetzungen bezweckt:

- Grundlage für den Erhalt und die Nachverdichtung der bestehenden, altrechtlichen Arealüberbauung wird geschaffen.
- Sichern vorgängig ermittelter städtebaulicher und freiräumlicher Qualitäten zwecks Erstellung einer Wohnsiedlung, die sich durch eine besonders gute Gestaltung und Einordnung in den bestehenden Kontext auszeichnet.
- Ermöglichen einer sozialverträglichen Etappierung mittels umfassendem Bestandserhalt.
- Erfüllen der kommunalen Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsvorgaben.
- Sichern von zwei öffentlichen Durchwegungen.
- Schaffen der Voraussetzung für die Realisierung eines Doppelkindergartens.
- Sicherstellen einer zweckmässigen und zukunftsorientierten Erschliessung und Mobilität.
- Sichern von vielfältig nutzbaren Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und differenzierter Nutzungszuweisung mit Spiel- und Ruhebereichen für die Siedlungsgemeinschaft.

- Sichern eines hohen Standards in Bezug auf Ökologie, Biodiversität und Lokalklima.
- Sichern eines hohen Standards hinsichtlich umfassender Nachhaltigkeitsthemen.



Abb.: 3D-Darstellung mit Bestandsbauten (weiss), Aufstockungen (hellgrün) und Neubauten (dunkelgrün); aus Erläuterungsbericht, S. 23

Die Bestandsbauten werden mehrheitlich um ein bis zwei Geschosse aufgestockt. Die Neubauten sind entlang der Strassen fünfgeschossig und im Inneren der Siedlung dreigeschossig ausgeführt. Heute bestehen 143 Wohnungen, künftig werden es deren rund 326 sein.



Abb.: Freiräumliche Zonierung (aus Erläuterungsbericht, S. 26)

Städtebaulicher Vertrag / Mehrwertausgleich

Ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Urdorf und der Grundeigentümerin Swiss Life AG regelt den Ausgleich der Planungsvorteile im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan «Fadmatt Nord». Grundsätzlich soll der Mehrwertausgleich mit Sachleistungen am Ort der Sache, d.h. in der Siedlung selber investiert werden. Die Wüest Partner AG ermittelte dafür den Mehrwert aufgrund der Gestaltungsplanunterlagen und ihren errechneten Bewertungen vom 28. November 2025.

Kostenseitig bereits eingerechnete Sachleistungen im Rahmen des Gestaltungsplans sind die Mehrkosten des Planungsverfahrens, der erhöhte Nachhaltigkeitsstandard sowie der öffentlichen Durchwegung «Pulveriweg».

Die nach Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und BZO zu leistende Mehrwertabgabe wurde wie folgt berechnet:

▪ Mehrwert infolge Planungsmassnahme	Fr. 10'520'000.00
▪ Reduktion gemäss Art. 2 BZO	Fr. - 100'000.00
▪ Abgabepflichtiger Mehrwert	Fr. 10'420'000.00
▪ Mehrwertabgabe bei Abgabesatz von 20 %	Fr. 2'084'000.00
▪ Abzug geldwerter Sachleistungen	Fr. - 1'458'000.00
Auszugleichender Mehrwert	Fr. 626'000.00

Die zu erbringenden geldwerten Sachleistungen, wie oben aufgeführt, setzen sich wie folgt zusammen:

Zertifizierungskosten «SNBS-Areal» (umfassende Betrachtung bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt)	Fr. 50'000.00
Erstellung, Betrieb und Instandhaltung einer zusätzlichen öffentlichen Durchwegung im Osten der Parzelle. Sicherung mittels Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen	Fr. 468'000.00
Erstellung der notwendigen Räumlichkeiten (Innen und Aussen) und Infrastrukturen inkl. der Ausstattung des Doppelkindergartens sowie Vermietung zu Kostenmiete	Fr. 940'000.00
<i>total</i>	<i>Fr. 1'458 000.00</i>

Der «Restbetrag» des auszugleichenden Mehrwerts von Fr. 626'000.00 wird in Form von Wohnraum zu Kostenmiete nach dem «Stadtzürcher Modell» abgegolten. Das soll den Verbleib der Mieterschaft und preisgünstiges Wohnen unterstützen. Die Grundeigentümerin darf den Wohnraum zu Kostenmiete im Bestand und auf Basis bereits bestehender Mietverhältnisse realisieren. Die Eigentümerin verpflichtet sich auf freiwilliger Basis den regulären Anteil (3.15 %) zu erhöhen und 5 % der vermietbaren Fläche dauerhaft zu Kostenmiete zu vermieten.

Öffentliche Auflage / Anhörung / Vorprüfung

Die materielle Detailprüfung durch die Gemeinde hat zwischen August 2025 und Januar 2026 stattgefunden. Das Prüfungsergebnis wurde entsprechend in die Vorlage eingearbeitet und berücksichtigt. Der vorliegende private Gestaltungsplan kann für die öffentliche Auflage und die Anhörung der massgebenden nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie für die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) freigegeben werden. Die öffentliche Auflage dauert 60 Tage, die kantonale Vorprüfung in der Regel ebenso lange.

Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Nach Ablauf der Anhörung werden allfällige Einwendungen geprüft und beurteilt.

Ausblick

Nach Abschluss der materiellen Detailprüfung, öffentlichen Auflage und Vorliegen des kantonalen Vorprüfungsberichtes richtet sich das weitere Vorgehen nach folgenden Bearbeitungsschritten:

1. Bereinigen des Gestaltungsplanes aufgrund möglicher Einwendungen und möglicher Empfehlungen aus der Vorprüfung resp. der öffentlichen Auflage/Anhörung
2. Ausarbeiten des Mitberichts zu öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung (sofern notwendig)
3. Verabschieden der Gestaltungsplanvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung vom 25. November 2026 zwecks Einholens der Zustimmung
4. Behandeln an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2026, Gemeindeversammlungsbeschluss, vorbehältlich BZO-Rechtskraft
5. Einholen der Rechtskraftbescheinigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses
6. Genehmigen durch die Baudirektion Kanton Zürich (Gesuch um Genehmigung)

Der Gemeinderat Urdorf beschliesst:

1. Der private Gestaltungsplan «Fadmatt Nord» vom 20. Januar 2026 wird zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Planungsabteilung wird mit der Koordination und administrativen Begleitung beauftragt, insbesondere mit folgenden Schritten:
 - a. Amtliche Publikation per 12. Februar 2026 (urdorf.ch, Amtsblatt Kanton Zürich)
 - b. Öffentliche Auflage ab 12. Februar 2026
 - c. Gesuch um kantonale Vorprüfung ab 12. Februar 2026
 - d. Übermittlung an relevante nach- und nebengeordnete Planungsträger in geeigneter Form

Mitteilungen an:

- Swiss Life Asset Management AG, Christine Fluri
- Planwerkstadt AG, Simon Ammon
- Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, unter Beilage der Gestaltungsplanunterlagen
- Die Städte Dietikon und Schlieren sowie die Gemeinden Birmensdorf und Uitikon
- Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL), Sekretariat
- Gemeindepräsidentin
- Bauvorstand
- Liegenschaftenvorstand
- Gemeindeschreiber
- Bereichsleiterin Planung, Bau und Werke
- Bereichsleiter Liegenschaften und Sportbetriebe
- Bauabteilung
- Planungsabteilung

2022-647



Gemeinderat Urdorf

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Sandra Rottensteiner

Patrick Müller