

Immobilienstrategie «Urdorf 2030 +»

30. Oktober 2024



Gemeinde Urdorf

Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung

Bahnhofstrasse 46

8902 Urdorf

Telefon +41 44 736 51 20

liegenschaften@urdorf.ch

www.urdorf.ch

Titelbild: Blick auf Urdorf vom Höhenweg, Hans Hadorn, ProMedia, Urdorf, 2018

Zusammenfassung

Das Liegenschaftsportfolio der Gemeinde Urdorf zählt insgesamt 69 Objekte, darunter 36 Hochbauten, welche einem Gebäudeversicherungswert von rund 142.5 Millionen Franken entsprechen. Ein Objekt befindet im Finanzvermögen, die restlichen im Verwaltungsvermögen.

Immobilienportfolio mit 36 Hochbauten

Im Februar 2023 beschloss der Gemeinderat Urdorf, eine ganzheitliche Immobilienstrategie zu erarbeiten. Mit dieser soll eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Entwicklung der gemeindeeigenen Immobilien unterstützt und mittel- bis langfristige Planungssicherheit geschaffen werden. Zukünftige Investitionsentscheide sollen aus einer Gesamtsicht über die Handlungsbedarfe sowie im Einklang mit festgelegten Leitzielen und Grundsätzen für Planung, Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien getroffen werden. Dabei soll auch den Anliegen und Bedürfnissen der Bevölkerung und weiteren Anspruchsgruppen Rechnung getragen werden.

Gesamtsicht und Planungssicherheit

Gemäss Online-Mitwirkung zeigt sich die Mehrheit der Befragten grundsätzlich zufrieden mit den bisherigen Standorten und dem Angebot der gemeindeeigenen Immobilien. Aus einem Interview mit Vertreterinnen und Vertretern der Schule Urdorf ging hervor, dass die heutigen Schulanlagen nicht mehr zeitgemäss sind und aufgrund steigender Schülerinnen- und Schülerzahlen räumlich ausgebaut werden müssen. Die Befragung des KOVU (Kartells der Ortsvereine Urdorf) ergab, dass auch Sportanlagen und Garderoben den heutigen Anforderungen der Nutzenden nicht mehr entsprechen. Weiter zeigt eine Analyse der baulichen und energetischen Zustände der gemeindeeigenen Hochbauten, dass sämtliche Liegenschaften Bedarf an Massnahmen zur Instandsetzung und Instandhaltung aufweisen.

Analyse Bestand und Bedarf

Auf Basis der Analyse des Bestands und Bedarfs, orientiert an strategischen Leitzielen und Grundsätzen für die Immobilienentwicklung sowie unter Berücksichtigung übergeordneter Rahmenbedingungen, wurden mögliche Handlungsoptionen im Umgang mit den identifizierten Handlungsbedarfen geprüft und in eine übergeordnete Entwicklungsplanung überführt. Dabei wurden für 10 Areale strategische Massnahmen skizziert: Das Mehrzweckgebäude soll durch ein neues Sportzentrum mit Hallenbad und Doppelturnhalle ersetzt werden. Feuerwehr und Verwaltung verbleiben an ihrem heutigen Standort, wobei das Feuerwehrgebäude einem Ersatzneubau inkl. erweiterter Nutzung weicht. Die Primar- und Sekundarschulstandorte sollen aufgrund des in Zukunft steigenden Flächenbedarfs erweitert werden, gleichzeitig werden die bestehenden Schulbauten gemäss aktuellen pädagogischen Anforderungen umgebaut. Drei der bestehenden Kindergärten werden durch neue Doppelkindergärten ersetzt, teilweise an neuen Standorten. Dabei wird auch Raum für eine zusätzliche Kindergartengruppe geschaffen. Für die in die Jahre gekommenen Turnhallen Embri und Bahnhofstrasse wird mit einer neuen Doppelturnhalle bei der Schulanlage Zentrum Ersatz vorgesehen. Beim Fussballplatz Chlösterli werden die Garderoben erweitert. Für die Freifläche Zwüschbächen neben dem «Chilbiplatz» ist zur Stärkung des Zentrums eine Neugestaltung als Spiel-, Sport- und Aufenthaltsplatz vorgesehen.

Entwicklungsplanung für 10 Areale

Für die vorgeschlagenen Massnahmen der betrachteten Areale resultiert ein Investitionsbedarf von rund 89 – 109 Millionen Franken, zuzüglich der Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung sämtlicher gemeindeeigener Bestandsliegenschaften.

Investitionsbedarf

Die Entwicklungsplanung und der Investitionsbedarf sind im Rahmen von nachgelagerten Projektentwicklungen, in Abstimmung mit der Bedarfsplanung der Nutzenden, zu überprüfen und zu konkretisieren. Die entsprechenden Projekte werden gemäss den Kompetenzen in der Gemeindeordnung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nachgelagerte Projektentwicklung

Die Immobilienstrategie wird vom Gemeinderat alle fünf Jahre überprüft und entsprechend neuen Erkenntnissen aktualisiert.

Überprüfung der Immobilienstrategie

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	7
1.1	Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie	7
1.2	Ziele und Inhalte der Immobilienstrategie	7
1.3	Prozess	9
1.4	Grundlagen	10
2.	Leitziele	11
3.	Grundsätze	13
3.1	Energie- und Nachhaltigkeitsstandards	13
3.2	Instandhaltung und Instandsetzung	13
3.3	Flächenstandards	14
3.4	Organisation und Prozesse Bauvorhaben	15
4.	Bestand und Bedarf	16
4.1	Übersicht Bestand	16
4.2	Flächenbedarf Verwaltung	18
4.3	Flächenbedarf Feuerwehr	19
4.4	Flächenbedarf Schulen	20
4.5	Flächenbedarf Sport- und Freizeit	26
5.	Entwicklungsplanung	30
5.1	Übergeordnete Entwicklungsplanung	30
5.2	Entwicklungsschritte, Massnahmen- und Investitionsplan	33
6.	Arealstrategien	36
6.1	Mehrzweckgebäude mit Hallenbad (Nr. 1)	37
6.2	Verwaltung (Nr. 2)	38
6.3	Feuerwehr (Nr. 3)	39
6.4	Kindergarten – Diverse Standorte	40
6.5	Schulanlage Zentrum (Nr. 4)	41
6.6	Schulanlage Weihermatt (Nr. 5)	42
6.7	Schule Moosmatt (Nr. 6)	43
6.8	Sportanlage Weihermatt (Nr. 7)	43
6.9	Sportanlage Chlösterli (Nr. 8)	44
6.10	Zwüschbächen (Nr. 9)	44
6.11	Weitere Überlegungen zu diversen Arealen	45

7.	Umsetzung	46
----	-----------	----

Anhang

A1	Medienbericht Bevölkerungsveranstaltung	47
A2	Fotoprotokoll Stellwände Bevölkerungsveranstaltung	48

1. Ausgangslage

1.1 Hintergrund und Anlass zur Immobilienstrategie

Das Liegenschaftsportfolio der Gemeinde Urdorf umfasst in der Kategorie Hochbauten insgesamt 69 Objekte (inklusive Kleinbauten). Abzüglich der Kleinbauten verbleiben 36 Hochbauten zu einem Gebäudeversicherungswert von rund 142.5 Millionen Franken. 35 dieser Objekte befinden sich im Verwaltungsvermögen und ein Objekt im Finanzvermögen. Zudem mietet die Gemeinde Urdorf Flächen für Kindergärten. In den kommenden Jahren stehen für die Gemeinde Urdorf wichtige Entscheide im Immobilienportfolio an. Sie betreffen Sanierungsvorhaben für den Werterhalt, die Steigerung der Energieeffizienz, Neu- und Erweiterungsbauten sowie langfristige Standortentscheide.

Bevorstehende Entscheide im Immobilienportfolio

Diese Entscheidungen sollen im Einklang mit den festgelegten Leitziele und Grundsätzen für die Planung, Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien und abgestimmt auf die Entwicklung des gesamten Immobilienportfolios getroffen werden. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat nach dem Abschluss des Einheitsgemeindepzesses und der Zusammenführung der Politischen Gemeinde Urdorf und der Schulgemeinde Urdorf, eine umfassende Immobilienstrategie zu erarbeiten. Die Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung ist für die Projektierung und Realisierung von Hochbauprojekten, die Werterhaltung, Bewirtschaftung und Verwaltung von gemeindeeigenen Liegenschaften sowie für die langfristige Planung und Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und der Investitionsplanung zuständig. Der Gemeinderat beauftragte den Liegenschaftenvorstand und die Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung im Februar 2023 mit der Erarbeitung der Immobilienstrategie.

Entwicklung im Einklang mit Zielen und Grundsätzen

1.2 Ziele und Inhalte der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie bildet die Entscheidungsgrundlage aus einer Gesamtsicht für Investitionen im Immobilienportfolio der Gemeinde Urdorf. Damit langfristig nachhaltige und wirtschaftliche Investitionsentscheide gefällt werden können, benötigt es eine Gesamtsicht über den aktuellen Flächenbestand und den zukünftigen Bedarf. Für die Immobilienstrategie wurden daher folgende Ziele festgelegt:

Gesamtsicht über Flächenbestand und Bedarf für Investitionsplanung

- Leitziele und Grundsätze zu Planung, Entwicklung und Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Immobilien;
- Übersicht über gemeindeeigenen Flächenbestand sowie Handlungsbedarf;
- Zukünftiger Flächenbedarf und Bedürfnisse der Bevölkerung;
- Mögliche Handlungsoptionen im Umgang mit identifiziertem Handlungsbedarf und Ableiten einer übergeordneten Entwicklungsplanung;
- Langfristige Massnahmen- und Investitionsplanung für das Immobilienportfolio inkl. Priorisierung.

Die Immobilienstrategie wird auf einen Horizont von ca. 15 Jahren (bis 2040) ausgelegt und umfasst folgende Inhalte:



Inhalt und Struktur
Immobilienstrategie

Abbildung 1: Struktur der Immobilienstrategie; EBP

Acht Leitziele geben die Leitplanken für strategische Entscheide zur langfristigen Entwicklung des Immobilienportfolios vor (Kapitel 2).

Strategische Ebene

Die Grundsätze enthalten übergeordnete Vorgaben zu Flächenstandards, Energieeffizienz und Unterhalt (Kapitel 3). Die Übersicht Bestand und Bedarf geht vom aktuellen Immobilienportfolio aus und identifiziert den Handlungsbedarf aus einer Gesamtsicht (Kapitel 4). Die Handlungsoptionen zeigen Szenarien für Teilportfolios auf und bilden eine Entscheidungsgrundlage (Kapitel 5).

Steuerungsebene

In den Arealstrategien (Kapitel 6) ist das gewählte Szenario für die übergeordnete Entwicklungsplanung konkretisiert. Sie bilden die Grundlage für die Objektstrategie für jedes Objekt auf dem Areal. Die einzelnen Objektstrategien enthalten die Massnahmen. Der dafür notwendige Mittelbedarf fliesst in die langfristige Investitionsplanung ein, die laufend mit dem Budget- und Finanzplanprozess aktualisiert wird.

Operative Ebene

1.3 Prozess

Der Gemeinderat genehmigte im Februar 2023 den Aufgabenbeschrieb, die Projektorganisation und das Vorgehen für das Projekt Immobilienstrategie «Urdorf 2030 +».

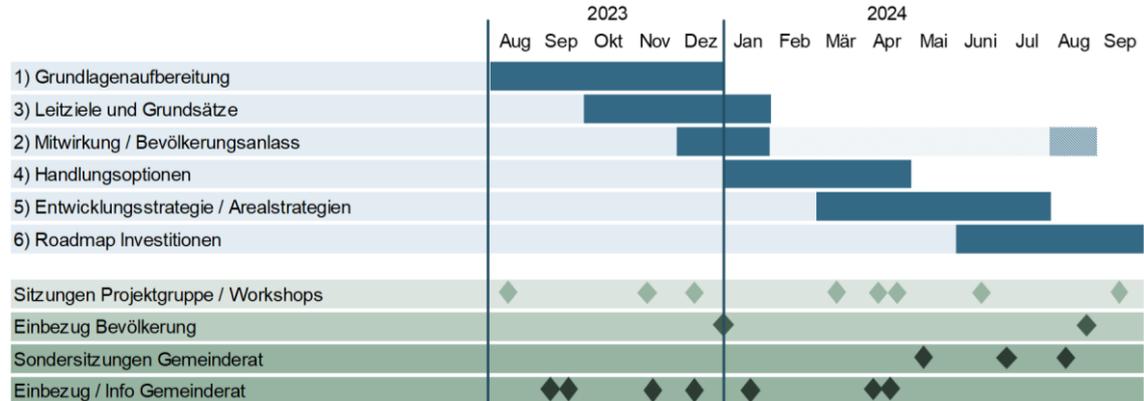


Abbildung 2: Abbildung Prozessdesign Immobilienstrategie, EBP

Die Projektleitung lag bei der Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung. Zur Erarbeitung der Immobilienstrategie wurde eine Projektgruppe gebildet – bestehend aus Gemeinderatsmitgliedern, Mitglieder der Verwaltung sowie externer Immobilienexpertinnen und Experten der Firma EBP Schweiz AG.

Organisation
Projektgruppe

In sechs Schritten erarbeitete die Projektgruppe in einem iterativen Prozess von August 2023 bis September 2024 die vorliegende Immobilienstrategie. Der Gemeinderat wurde laufend informiert, periodisch einbezogen und beriet die wichtigsten Meilensteine der Immobilienstrategie. Weiter konnte sich der Gemeinderat im Rahmen von drei Sondersitzungen zwischen Mai und August 2024 in die Immobilienstrategie einbringen und Rückmeldung geben. Der Gemeinderat verabschiedete die vorliegende Immobilienstrategie am 28. Oktober 2024.

Einbezug
Gemeinderat

Um die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Vereine einzubeziehen, wurde von Mitte Dezember 2023 bis Mitte Januar 2024 eine öffentliche Online-Befragung durchgeführt. Die Auswertung dieser Mitwirkung wurde auf der Website der Gemeinde publiziert, die Ergebnisse sind wo möglich in den Erarbeitungsprozess eingeflossen. Im Rahmen einer Bevölkerungsveranstaltung Ende August 2024 wurde allen Interessierten ein Überblick zur erarbeiteten Immobilienstrategie sowie die Möglichkeit für Fragen und Rückmeldungen gegeben. Das Fotoprotokoll der Rückmeldungen sowie ein Medienbericht zum Anlass sind in den Anhängen A1 und A2 zu finden.

Mitwirkung
Bevölkerung und
Vereine

Zu Projektbeginn wurden zudem folgende ausgewählte Verwaltungseinheiten und Interessengruppen mittels Interviews oder Befragungen in den Erarbeitungsprozess einbezogen mit dem Ziel, spezifische Bedürfnisse abzuholen und dringende Handlungsbedarfe zu erkennen:

Einbezug
Verwaltung und
Interessengruppen

- Vertretung Schulen Urdorf
- Verwaltung (Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung)
- Vertreterinnen und Vertreter KOVU (Kartell der Ortsvereine Urdorf)
- Vertreterinnen und Vertreter Planungsgruppe Urdorf

1.4 Grundlagen

Folgende Dokumente dienen als Grundlage für die Immobilienstrategie:

- Aufgabenbeschrieb Immobilienstrategie der Gemeinde «Urdorf 2030 +», Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung, 07.03.2023;
- Leitbild Gemeinderat «Urdorf 2030 +», 03.05.2023;
- Kommunaler Richtplan Urdorf, EBP Schweiz AG, 30.11.2022;
- Kommunaler Energieplan Urdorf, EBP Schweiz AG, 30.03.2021;
- Bericht bauliche und energetische Portfolioanalyse (Stratus) Gebäude Gemeinde Urdorf, Basler & Hoffmann AG, 17.11.2023;
- Objektliste energetischer Zustand (Stratus), Gemeinde Urdorf, 15.12.2023;
- Objektliste baulicher Zustand (Stratus), Gemeinde Urdorf, 10.08.2023;
- Liegenschaftsportfolio Verwaltungs- und Finanzvermögen mit Angabe Gebäudeversicherungswert und Geschossflächen, Gemeinde Urdorf, 20.12.2023¹;
- Internes Dokument, Instandsetzungskosten Immobilien 2024 bis 2034/2044, Gemeinde Urdorf, 03.07.2024²;
- Internes Dokument zu Nutzflächenbedarf Schulraum, Schulen Urdorf, Schule Urdorf, 26.04.2024;
- Verifizierte Zahlen Flächenbedarf Schule, Landis AG, 11.07.2024, 15.07.2024, 16.07.2024, 17.07.2024 (Diverse Dokumente)
- Aktualisierung Schulraumplanung 2022 Gemeinde Urdorf, Schülerprognose + Raumdefizite, Landis Bauingenieure + Planer, 19.10.2022, ergänzt 24.11.2022;
- Planungsgrundlage 201 Sporthallen, Bundesamt für Sport BASPO, 2017;
- Inventar Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich:
 - Eintrag Sport- und Schwimmhalle «Zentrum Spitzacker» inkl. Inventarrevision
 - Eintrag Oberstufenschulhaus Moosmatt
- Projektstudie, Urdorf Hallenbad; beck Schwimmbadbau, 30.11.2015;
- Präsentation Immobilienstrategie Urdorf 2030, Planungsgruppe Urdorf, November 2022;

¹) Flächendaten z.T. anhand von Papierplänen und Schätzungen ermittelt. Unschärfe vorhanden, da noch nicht alle Gebäude zum Zeitpunkt der Auswertung digital zur Verfügung standen (CAMPOS).

²) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mittels Stratus-Auszug ermittelt. Es ist damit zu rechnen, dass anhand der momentanen Preissituation (Kostensteigerung im Bauwesen) mit bis zu 50% Mehrkosten zu rechnen ist.

2. Leitziele

Die Leitziele verkörpern Prinzipien, nach denen die Gemeinde Urdorf ihre zukünftige Immobilienentscheide ausrichtet. Sie sind von übergeordneter, strategischer Bedeutung.

Die Gemeinde Urdorf orientiert sich bei der Planung, Entwicklung und der Bewirtschaftung von Immobilien an den folgenden Leitzielen:

Schaffen von Mehrwert für die Zufriedenheit in Urdorf

Zur Sicherstellung der Zufriedenheit der Urdorfer Bevölkerung, der Vereine sowie der ortsansässigen Unternehmen werden dort, wo langfristige, gesellschaftliche Bedürfnisse mit hohem öffentlichem Interesse bestehen, durch die Gemeinde entsprechende Infrastrukturen und Immobilien bereitgestellt.

Zweckmässigkeit

Die Gemeinde Urdorf stellt zweckmässige, dem Bedarf der jeweiligen Nutzung entsprechende Infrastrukturen zeitgerecht bereit. Optimale Betriebsabläufe sowie die Nutzung von Synergien werden ermöglicht. Zugleich werden angemessene Nutzungsreserven sichergestellt.

Wirtschaftlichkeit und Flexibilität

Bei der Bereitstellung der gemeindeeigenen Immobilien wird auf eine hohe Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten und einer nachhaltigen Finanzierbarkeit geachtet. Wo mehrheitsfähig wird eine Umsetzung der Bedürfnisse der Nutzenden angestrebt. Um ändernden Bedürfnissen gerecht werden zu können, wird wo immer möglich eine hohe Nutzungsflexibilität und Anpassbarkeit der Gebäude sichergestellt.

Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

Das Immobilienportfolio der Gemeinde Urdorf wird unter Berücksichtigung ökologischer, gesellschaftlicher sowie wirtschaftlicher Aspekte ganzheitlich entwickelt. Die Gemeinde nimmt in Bezug auf Nachhaltigkeit eine Vorbildrolle ein.

Qualitätsvolle Entwicklung Grünraumstruktur

Dem Erhalt und der Aufwertung von Freiräumen wird bei der Immobilien- und Arealentwicklung eine hohe Bedeutung beigemessen. Zudem wird eine qualitätsvolle Grünraumstruktur angestrebt und wo sinnvoll werden Massnahmen zur Hitzeminderung umgesetzt.

Langfristiger Werterhalt

Die Gemeinde Urdorf unterhält die gemeindeeigenen Liegenschaften und Infrastrukturanlagen unter Berücksichtigung der Betriebssicherheit, der Werterhaltung und eines effizienten Mitteleinsatzes.

Eigentum und Miete

Die Gemeinde verfolgt hinsichtlich Eigentumsstrategie situationsbezogene Entscheide. Für die Bereitstellung von baulichen Infrastrukturen kommt für die Gemeinde sowohl Eigentum als auch Kooperation mit Dritten (Anmiete) in Frage.

Verwerten / Entwicklung Finanzvermögen

Im Grundsatz hält Urdorf ein Immobilienportfolio, welches sich auf die Erfüllung ihrer Kernaufgaben konzentriert und somit eine schlanke Bilanz erzielt. Bei Immobilien, für welche kein Bedarf absehbar ist und welche für die Kernaufgaben der Gemeinde irrelevant sind, wird dementsprechend eine Veräußerung oder Abgabe im Baurecht geprüft. In Ausnahmefällen, z.B. bei Liegenschaften von strategischer Bedeutung, ist eine Haltung von Landreserven denkbar (bspw. zwecks Erhalts für kommende Generationen).

3. Grundsätze

Die strategischen Leitziele werden mittels Grundsätzen konkretisiert. Auf der Steuerungsebene wurden folgende übergeordneten Vorgaben festgelegt:

3.1 Energie- und Nachhaltigkeitsstandards

Der kommunale Energieplan der Gemeinde Urdorf bildet zusammen mit dem Leitziel «Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften» die Grundlage für die Energie- und Nachhaltigkeitsziele der Gemeinde Urdorf.

Kommunaler Energieplan

Weiter sollen Themen wie Gesundheit und Ökologie, Einsatz umweltschonender Baustoffe, eine Optimierung des Gesamtenergiebedarfs bei Immobilien in Erstellung und Betrieb, eine ressourcen- und umweltschonende Mobilität, Kreislaufwirtschaft, ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Raum und Boden, Natur- und Landschaftsschutz, Erhöhung Biodiversität, Inklusion, Barrierefreiheit, soziale Durchmischung und Partizipation und Erhöhung Identifikation / Stärkung der Gemeinschaft berücksichtigt werden.

Fokusthemen

Konkret werden bei gemeindeeigenen Bauvorhaben folgende Grundsätze angewendet:

Energieeffizienz bei Umbauten und Sanierungen: Die gemeindeeigenen Immobilien werden mittels Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) bewertet. Umbauten und Sanierungen zielen unter Beachtung der finanziellen Rahmenbedingungen, mindestens den Standard SNBS Silber (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) oder vergleichbar an (Bauen nach Standard, ohne Zertifizierung).

Bewertung Bestand mittels GEAK

Energieeffizienz bei Neubauten: Neubauten und Erweiterungen von gemeindeeigenen Immobilien zielen mindestens den Standard SNBS Silber oder vergleichbar an (Bauen nach Standard, ohne Zertifizierung).

Standard SNBS bei Neubauten

Energieeffizienz im Betrieb: Im Rahmen von periodischen Analysen des Energieverbrauches werden Massnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs und Betriebsoptimierungen eingeleitet.

Monitoring Energieverbrauch

Energieeffizienz Mietobjekte: Für Mietobjekte verlangt die Gemeinde den kantonalen Gebäudeenergieausweis (GEAK) oder vergleichbar und vermeidet langfristig Objekte, die mit fossiler Energie betrieben werden.

GEAK für Mietobjekte

3.2 Instandhaltung und Instandsetzung

Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) bei Bestandsliegenschaften sind sicherzustellen.

Sicherstellung Werterhalt

Die Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit sowie die Werterhaltung der Liegenschaften ist stets zu gewährleisten.

Sicherstellung Gebrauch und Sicherheit

Es sind periodisch systematische Zustandserfassungen durchzuführen und periodisch zu wiederholen. Die dabei identifizierten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfe sind einzuplanen und fortlaufend umzusetzen.

Periodische Zustandserfassungen

Unter Beachtung der finanziellen Rahmenbedingungen wird für die gemeindeeigenen Liegenschaften ein Zustandswert von 80% des Neuwertes angestrebt (gemäss Methode Stratus).

Angestrebter Z/N-Wert = 0.8

3.3 Flächenstandards

Bürobauten

Büroflächen sollen angelehnt an den «Standard Büro – Fläche Ausbau Bewirtschaftung, Kanton Zürich, 16.05.2023» ausgelegt werden. Dementsprechend gelten folgende Richtwerte für die Auslegung:

Standard Büro Kanton ZH

- 14.5m² Hauptnutzfläche (HNF) pro Büroflächeneinheit (= Arbeitsplatz, bestehend aus Bildschirmarbeitsplatz, Besprechungs- und Kommunikationsbereiche, Naharchive, Ablage und Handbibliothek, Pausenräume, Druck- und Servicezonen sowie Ruheräume) = 24.2m² Geschossfläche (GF) pro Büroflächeneinheit (bei einem Verhältnis HNF/GF 0.6)
- Unter Berücksichtigung eines angemessenen Sharing Faktors von 0.8 (Verhältnis zwischen Anzahl Mitarbeitenden und Arbeitsplätzen) reduziert sich die Hauptnutzfläche pro Büroflächeneinheit auf 11.6m² HNF, resp. 19.3m² GF.
- Spezialbüroflächen wie bspw. Postdienst, Schalterzonen, Archive, Warte-räume sind zusätzlich zu berücksichtigen.
- Bei Auslegung von Büroflächen sind vorliegende Vorgaben in einem Büroraumkonzept zu konkretisieren.

Schulbauten

Schulbauten auf Primar- und Sekundarstufe sollen anhand urdorfspezifischer Anforderungen ausgelegt werden. Diese befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Berichtes in Erarbeitung und basieren auf aktuellen Empfehlungen der Stadt Zürich, welche von einem Cluster-Modell ausgehen. Punktuell wird von den empfohlenen Vorgaben abgewichen.

Cluster-Modell für Primar- und Sekundarschule

Kindergärten sollen primär gemäss den aktuellen Empfehlungen der Stadt Zürich ausgelegt werden.

Empfehlungen für Kindergärten

Die jeweiligen Bedarfe sind in separaten Schulraumplanungen projektspezifisch festzustellen. Die Schul-Infrastruktur ist so auszugestalten, dass sie ggf. veränderten pädagogischen Konzepten Rechnung tragen kann.

Werk- und Betriebsbauten

Werk- und Betriebsbauten sind aufgrund ihrer nutzungsspezifischen Anforderungen jeweils separat zu konzipieren.

Objektspezifische Betrachtung

Sportinfrastrukturen

Die Auslegung von Sportinfrastrukturen erfolgt gemäss BASPO Richtlinien.

Richtlinien BASPO

3.4 Organisation und Prozesse Bauvorhaben

Die Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung ist für die bedarfsgerechte Erstellung, Instandsetzung und Instandhaltung der Liegenschaften verantwortlich.

Rolle Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung

Nutzende melden ihre Bedarfe frühzeitig und konsolidiert an den Bereich Liegenschaften und Sportbetriebe.

Anmeldung Bedarf durch Nutzende

Bei Bauvorhaben sind je nach Grössenordnung die jeweils geltenden politischen, verfahrens- und planungsrelevanten Prozesse und Vorgaben spezifisch anzuwenden.

Berücksichtigung relevanter Prozesse und Vorgaben

Die Genehmigung von Bauvorhaben erfolgt gemäss festgelegten Kompetenzen durch die zuständigen Stellen, festgehalten in den entsprechenden Richtlinien und Vorgaben.

4. Bestand und Bedarf

4.1 Übersicht Bestand

Die Gemeinde kategorisiert ihre Liegenschaften in fünf Gruppen: Hochbauten, Strassen/Verkehrswege, übrige Tiefbauten, Grundstücke und Waldungen. Die Kategorie Hochbauten umfasst insgesamt 69 Objekte, darunter zahlreiche Kleinbauten. Exklusive Kleinbauten verbleiben 36 Hochbauten, welche einem Gebäudeversicherungswert (Wiederbeschaffungswert) von rund 142.5 Mio. Franken entsprechen.

36 Hochbauten,
vorwiegend im VV

Die untenstehende Tabelle gibt eine Übersicht dieser Hochbauten. Dabei befindet sich eine Liegenschaft im Finanzvermögen (FV) und alle weiteren im Verwaltungsvermögen (VV).

Übersicht Hochbauten FV und VV

Objekte im Verwaltungsvermögen (VV)		
Nutzungsart	Anzahl Objekte	GF m ²
Verwaltung	2	2'320
Schule	13	25'115
Sport und Freizeit	12*	10'140
Gewerke (Feuerwehr u. Werkhof)	5	3'260
Diverse (z.B. Friedhof, Alterszentrum, Chinderhus)	4	9'870
Total	36	50'410

Tabelle 1: Anzahl Objekte und Geschossflächen (GF) im Verwaltungsvermögen (VV)

*Unter der Nutzungsart «Sport und Freizeit» befinden sich im Verwaltungsvermögen vier Objekte (Kleinbauten) ohne Flächenangaben.

Objekte im Finanzvermögen (FV)		
Nutzungsart	Anzahl Objekte	GF m ²
Wohnen	1	200
Total	1	200

Tabelle 2: Anzahl Objekte und Geschossflächen (GF) im Finanzvermögen (FV)

Folgende der aufgeführten Liegenschaften werden seitens Gemeinde im Baurecht genutzt:

Nutzung
Liegenschaften
Im Baurecht

Objekte genutzt im Baurecht		
Nutzungsart	Anzahl Gebäude	GF m²
Diverse - Kindergarten Neumattstrasse - Klubhaus Chlösterli (Fussballplatz)	2	850
Total	2	850

Tabelle 3: Anzahl Objekte und Geschossflächen (GF) im Baurecht

Der Kindergarten Neumattstrasse befindet sich im Eigentum des Bundes. Die Laufzeit des Baurechts dauert von 1969 bis 2059 (90 Jahre). Das Klubhaus Chlösterli (Fussballplatz) ist im Eigentum der Schärer Erben. Die Laufzeit des Baurechts dauert von 1995 bis 2040.

Weiter mietet die Gemeinde folgendes Objekt an:

Angemietete
Objekte

Angemietete Objekte		
Nutzungsart	Anzahl Gebäude	GF m²
Diverse - Weihermattstrasse Kindergarten extern GEWOBAG	1	1'170
Total	1	1'170

Tabelle 4: Anzahl Mietobjekte und Geschossflächen (GF)

Fokus der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie fokussiert auf die Gruppe Hochbauten. Dabei werden folgende Nutzungsschwerpunkte verfolgt:

Nutzungsschwerpunkte

- Verwaltung
- Feuerwehr
- Schule (Kindergarten, Primarschule, Sekundarschule, Tagesstruktur)
- Sport- und Freizeit (Sporthallen und Sportplätze, Hallenbad und Freibad, Kunsteisbahn)

Weitere Grundstücke (darunter auch Pachtgrundstücke sowie Grundstücke, vergeben durch die Gemeinde Urdorf im Baurecht) oder Hochbauten wie bspw. der Friedhof, das Alterszentrum oder der Werkhof mit Asyl-/Sozial-/Notwohnungen werden in der vorliegenden Immobilienstrategie nicht untersucht. Ebenso werden Strassen, Wälder und übrige Tiefbauten nicht betrachtet.

Keine Betrachtung
weiterer Hochbauten/
Grundstücke

In den folgenden Unterkapiteln wird der Bedarf pro Teilportfolio (Nutzungsschwerpunkt) festgehalten.

4.2 Flächenbedarf Verwaltung

Ausgangslage

Aktuell ist die Verwaltung in zwei benachbarten Objekten nördlich des historischen Dorfkerns Urdorfs untergebracht. Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe).

Heutiger Standort
Verwaltung

Die Barrierefreiheit der als Wohnhäuser konzipierten Gebäude ist nur zum Teil gegeben. Ein zusätzlicher Nachteil stellt die mangelhafte ÖV-Anbindung sowie die Entfernung zum Zentrum dar.

Barrierefreiheit und
dezentrale Lage

Mit dem heutigen Bürokonzept sind die Flächenreserven ausgeschöpft. Innerhalb der Objekte bestehen grundsätzlich keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Fehlende
Flächenreserven

Aus der Online-Befragung der Bevölkerung geht hervor, dass 60% der Teilnehmenden den heutigen Verwaltungsstandort als gut erachten.

Umfrage: 60% für
heutigen Standort

Die beiden Objekte befinden sich gemäss Stratus in einem guten baulichen Zustand ($Z/N > 0.85$). Es bedarf weiterhin laufende Massnahmen zur Instandhaltung (IH) sowie periodische Massnahmen zur Instandsetzung (IS).

Bedarf IH und IS

Flächenbedarf

Gemäss politischem Wachstumsziel ist in der Gemeinde Urdorf für das Jahr 2040 mit rund 12'000 Einwohnenden zu rechnen. Dies entspricht gegenüber dem Jahr 2023 einem Bevölkerungszuwachs von 16%. Orientiert an der Prognose des Bevölkerungszuwachses ist für das Jahr 2040 mit total 119 Mitarbeitenden in der Verwaltung zu rechnen (+16 Mitarbeitende gegenüber heute).

Politisches Wachstumsziel

Standort	Anzahl Mitarbeitende 2023	Veränderung in Prozent (%)	Prognose Anzahl Mitarbeitende 2040	Bemerkungen (Haupttreiber)
Bahnhofstrasse 44 und 46	103	+ 16	119	Demographische Bevölkerungsentwicklung bis 2040 gemäss politischem Wachstumsziel

Entwicklung Mitarbeitende
Verwaltung

Tabelle 5: Entwicklung Mitarbeitende Verwaltung

Einerseits führen das erwartete Bevölkerungswachstum und die Zunahme an Teilzeitstellen zu einem zusätzlichen Bedarf an Arbeitsplätzen. Andererseits wirken Faktoren wie Effizienzsteigerung, Digitalisierung, neue Büroraumkonzepte (Desksharing) sowie vermehrtes Homeoffice einem zusätzlichen Raumbedarf entgegen. Mit dem neu vorgesehenen Büroraumkonzept «non-territoriales Arbeiten» wird eine erhöhte Auslastung der Arbeitsplätze erzielt, was zu einer Reduktion der insgesamt benötigten Anzahl Arbeitsplätze führt (Anwendung Sharing Faktor). Diese Reserve kann für den Mehrbedarf an Arbeitsplätzen genutzt werden.

Erhöhte Auslastung
durch Desksharing

Basierend auf dem mit der Gemeinde festgelegten Flächenstandard von 19.3m² GF/Person (Kapitel 3.3) wird für die weitere Planung davon ausgegangen, dass gegenüber dem Jahr 2023 kein signifikanter zusätzlicher Flächenbedarf besteht. Diese Annahme für die Abschätzung des zusätzlichen Raumbedarfs dient im Rahmen der Immobilienstrategie als Planungsgrösse und stellt keine effektive Prognose des künftigen Raumbedarfs und der Anzahl Arbeitsplätze dar. Die effektive Anzahl der Arbeitsplätze pro Bereich und deren Ausgestaltung ist projektbezogen bei der Realisierung von Bauvorhaben detailliert zu bestimmen.

Planungsgrösse zukünftiger Raumbedarf

Standort	Fläche 2023 (m ² GF)	Fläche 2040 (m ² GF)
Bahnhofstrasse 44 und 46	2'320	2'300

Tabelle 6: Planungsgrösse Flächenbedarf Verwaltung 2040

4.3 Flächenbedarf Feuerwehr

Ausgangslage

Das Feuerwehrgebäude befindet sich an zentraler Lage an der Birmensdorferstrasse im Zentrum des historischen Ortskerns Urdorfs. Von diesem Stützpunkt aus sind sämtliche Einsatzorte der Gemeinde in ca. 10 Minuten erreichbar (Voraussetzung).

Heutiger Standort Feuerwehr

Die Parzelle liegt in der viergeschossigen Zentrumszone (Z4) und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das bauliche Potenzial des Grundstücks wird mit dem heutigen Gebäude nicht voll ausgeschöpft.

Bauliches Potenzial nicht ausgeschöpft

Auf dem Grundstück befinden sich Parkplätze, welche teilweise durch die Feuerwehr, teilweise durch die nördlich gelegene Post genutzt werden.

Parkplätze für Post

Das heutige Feuerwehrgebäude weist Handlungsbedarf hinsichtlich Erdbebentauglichkeit, Gebäudetechnik sowie der Hygiene auf. Ein Gutachten zur Erdbebensicherheit liegt vor, entsprechende Massnahmen sind zu treffen.

Mangelnde Gebäudetechnik und Erdbebensicherheit

Die Online-Umfrage bei der Bevölkerung hat ergeben, dass knapp 50% der Befragten den heutigen Standort der Feuerwehr für sinnvoll erachten, von diesen 50% befürworten 20% ergänzende Nutzungen. Rund 35% der Teilnehmenden erachten hingegen eine Verschiebung der Feuerwehr für sinnvoll, da der zentrale Standort für alternative Nutzungen geeigneter sei.

Umfrage: 50% für heutigen Standort

Das Objekt befindet sich gemäss Stratus in einem guten baulichen Zustand (Z/N > 0.85), jedoch sind die Treibhausgasemissionen besonders hoch. Es bedarf weiterhin laufende Massnahmen zur Instandhaltung (IH) sowie periodische Massnahmen zur Instandsetzung (IS).

Bedarf IH und IS

Flächenbedarf

Gemäss Gemeindeverwaltung wird bereits heute eine zusätzliche Fläche von rund 100m² GF für die Unterbringung eines weiteren Fahrzeuges benötigt. In Absprache mit der Verwaltung wird somit von einem Flächenmehrbedarf im Jahr 2040 von 100m² ausgegangen. Diese Planungsgrösse stellt keine effektive Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs dar und ist projektbezogen bei der Realisierung von Bauvorhaben detailliert zu bestimmen.

Planungsgrösse zukünftiger Raumbedarf

Standort	Fläche 2023 (m ² GF)	Fläche 2040 (m ² GF)
Birmensdorferstrasse 101	600	700

Tabelle 7: Planungsgrösse Flächenbedarf Feuerwehr 2040

4.4 Flächenbedarf Schulen

Es liegt eine Schulraumplanung aus dem Jahr 2022 vor, in welcher sowohl die Entwicklung der Anzahl Schülerinnen- und Schüler (SuS) wie auch die Flächendefizite pro Standort und Schulstufe für das Stichjahr 2031/2032 (teilweise auch 2036/2037) aufgezeigt werden. Im Rahmen der Immobilienstrategie geführte Gespräche mit der Schule haben jedoch ergeben, dass diese Studie von Landis AG aus dem Jahr 2022 hinsichtlich Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs überholt ist. Der Raumbedarf auf Stufe Primar- und Sekundarschule hat sich unter anderem aufgrund neuer Erkenntnisse bzgl. pädagogischem Konzept (Cluster-System) verändert.

Flächenbedarf gemäss Studie 2022 überholt

Die Schule Urdorf hat aus diesem Grund unter Beizug des Planungsbüros Landis AG auf Basis der Studie aus dem Jahr 2022 den zukünftigen Flächenbedarf, unter Berücksichtigung neuer pädagogischer Konzepte sowie weiterer Anforderungen, neu abgeschätzt. Im Vergleich zur Studie aus dem Jahr 2022 wird dabei das Stichjahr 2040 berücksichtigt, die Entwicklung der Anzahl SuS wurde entsprechend hochgerechnet.

Aktualisierter Flächenbedarf 2040

Nachfolgend werden jeweils pro Schulstufe die Entwicklung der Klassenanzahl gemäss Prognose Schulraumplanung aus dem Jahr 2022 sowie der im Jahr 2024 neu geschätzte Flächenbedarf für das Jahr 2040 aufgeführt.

Betrachtung pro Schulstufe

Im Rahmen der Immobilienstrategie werden für sämtliche Flächenbedarfe, so auch für die Schule, Planungsgrössen angenommen. Der effektive Raumbedarf pro Schulstufe und Standort ist projektbezogen bei der Realisierung von Bauvorhaben detailliert zu untersuchen und bestimmen.

Projektspezifischer Raumbedarf zu untersuchen

4.4.1 Kindergarten

Ausgangslage

Die Kindergärten Urdorfs liegen über das Gemeindegebiet verteilt in den Quartieren, wobei eine Konzentration rund um die Schulanlage Zentrum besteht. Der Kindergarten Weihermatt 50 ist in einem Schulhaustrakt der Primarschule Weihermatt integriert. Gemäss Leitbild der Gemeinde Urdorf sollen die Kindergärten zukünftig noch vermehrt in den Quartieren verortet sein.

Lage Kindergärten

Der Kindergarten Neumatt befindet sich auf einem Grundstück im Eigentum des Bundes, welches im Baurecht an die Gemeinde abgegeben wird. Der Kindergarten an der Weihermattstrasse 57 ist bei der GEWOBAG angemietet.

Objekte im Baurecht/Anmiete

Gespräche mit Vertreter und Vertreterinnen seitens Schule haben ergeben, dass in Zukunft Einzelkindergärten zu vermeiden und nach Möglichkeit zu Doppel- oder Dreifachkindergärten zusammenzufassen sind. Aus diesem Grund wird eine Aufhebung resp. Verschiebung des Einzelkindergartens an der Weihermattstrasse 50 angestrebt. Eine solche würde zudem zusätzliche Raumressourcen für die Primarschule am Standort Weihermatt schaffen.

Vermeidung Einzelkindergärten

Weiter wird ein Abbruch resp. eine Verschiebung des Kindergarten Krummacker angestrebt. Einerseits aufgrund des energetischen Sanierungsbedarfs, andererseits aufgrund der ungünstigen Lage direkt an einer Kreuzung.

Ziel Ersatzneubau Kindergarten Krummacker

Der Kindergarten an der Weihermattstrasse 57 wird im Rahmen der seitens GEWOBAG geplanten Ersatzneubauten der Siedlung Weihermatt ersetzt.

Geplanter Ersatz Kindergarten Weihermatt 57

Die Objekte befinden sich gemäss Stratus in einem mittleren (Z/N = 0.7 - 0.85) bis guten baulichen Zustand (Z/N > 0.85). Die Treibhausgasemissionen sind beim Kindergarten Krummacker besonders hoch. Es bedarf weiterhin bei allen Objekten laufende Massnahmen zur Instandhaltung (IH) sowie periodische Massnahmen zur Instandsetzung (IS).

Bedarf IH und IS

Entwicklung Anzahl SuS gemäss Studie 2022

Die Schulraumplanung aus dem Jahr 2022 zeigt auf, dass die Anzahl SuS und daraus abgeleitet die Anzahl Klassen auf Stufe Kindergarten mittelfristig konstant bleibt, langfristig ist jedoch mit einer Zunahme zu rechnen.

Stufe	Anzahl SuS 2021/2022	Anzahl SuS 2031/2032	Anzahl SuS 2036/2037
Kindergarten	218	222	236

Entwicklung Anzahl SuS Kindergarten

Tabelle 8: Entwicklung Anzahl SuS (mittleres Szenario) gemäss Studie 2022

Standorte	Anzahl Klassen 2021/2022	Anzahl Klassen 2031/2032	Anzahl Klassen 2036/2037
Alle	11	11	12

Entwicklung Anzahl Klassen Kindergarten

Tabelle 9: Entwicklung Anzahl Kindergartenklassen gemäss Studie 2022

Gemäss der Studie von 2022 besteht spätestens ab dem Schuljahr 2036/2037 Flächenmehrbedarf für die Führung einer zusätzlichen, zwölften Kindergartenklasse. Weiter wird in der Studie darauf hingewiesen, dass die Gruppenraumsituation der Kindergärten Weihermatt 50 und Krummacker nicht optimal ist.

Mehrbedarf zusätzliche Klasse ab 2036/2037

Flächenbedarf (Ermittlung 2024)

Gestützt auf die Klassenprognose 2022, die Empfehlungen der Stadt Zürich hinsichtlich Raumbedarf sowie unter Berücksichtigung der gewünschten Ersatzneubauten (Kindergärten GEWOBAG, Krummacker und Weihermattstrasse 50) ergibt sich für das Jahr 2040 folgender Flächenbedarf gemäss Tabelle 10. Dabei wird für den Neubau eines Doppelkindergartens gemäss Angaben der Schule von einem Flächenbedarf von ca. 325m² HNF resp. rund 600m² GF ausgegangen (bei einem Verhältnis HNF/GF 0.55).

Planungsgrösse zukünftiger Raumbedarf

Standort	Fläche 2023 (m ² GF)	Fläche 2040 (m ² GF)
Neuer Doppelkindergarten, Standort zu definieren	0	590
Ersatz Doppelkindergarten GEWOBAG Weihermattstrasse 57	560	590
Ersatz Doppelkindergarten Krummacker, Standort zu definieren	0	590
Feldstrasse 51	750	750
Krummackerstrasse 28	420	0
Neumattstrasse 14a	550	550
Schulstrasse 40	400	400
Weihermatt 50	120	0
Total	2'800	3'470

Tabelle 10: Planungsgrösse Flächenbedarf Kindergarten 2040

4.4.2 Primarschule inkl. Tagesstruktur, Schulverwaltung, Musikschule, Schulpsychologie

Ausgangslage

Die Primarschule Urdorf befindet sich verteilt auf zwei Schulzentren. Die «Schulanlage Zentrum» mit den Schulhäusern Feld 1 und 2, Bahnhofstrasse und Embri liegt nördlich des historischen Dorfkerns von Urdorf. Die «Schulanlage Weihermatt» mit dem Schulhaus Weihermatt liegt am südlichen Rande des Gemeindegebiets. Beide Parzellen befinden sich im Eigentum der Gemeinde sowie in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Tagesstruktur, Schulverwaltung, Musikschule und Schulpsychologie sind ebenfalls in den Schulanlagen untergebracht.

Zwei Primarschulanlagen

Die «Schulanlage Zentrum» verfügt neben der zentralen Lage über eine hohe aussenräumliche Qualität dank dem stark durchgrüntem Freiraum, welcher Teil des in der Strategiekarte des kommunalen Richtplanes aufgeführten «grünen Bandes» bildet. Auch die «Schulanlage Weihermatt» ist Bestandteil des kommunalen «grünen Bandes».

«Grünes Band»

Die Objekte befinden sich gemäss Zustandsanalyse Stratus in einem mittleren (Z/N = 0.7 - 0.85) bis guten baulichen Zustand (Z/N > 0.85). Es bedarf weiterhin laufende Massnahmen zur Instandhaltung (IH) sowie periodische Massnahmen zur Instandsetzung (IS).

Bedarf IH und IS

Entwicklung Anzahl SuS gemäss Studie 2022

Die Schulraumplanung aus dem Jahr 2022 zeigt auf, dass mittel- wie langfristig auf Stufe Primarschule mit einer Zunahme der SuS resp. der Anzahl Klassen zu rechnen ist (Tabelle 11, Tabelle 12):

Stufe	Anzahl SuS 2021/2022	Anzahl SuS 2031/2032	Anzahl SuS 2036/2037
Primarschule	644	659	702

Entwicklung Anzahl
SuS Primarschule

Tabelle 11: Entwicklung Anzahl SuS (mittleres Szenario) gemäss Studie 2022

Standorte	Anzahl Klassen 2021/2022	Anzahl Klassen 2031/2032	Anzahl Klassen 2036/2037
Alle	30	33	35
Zentrum	18	21	23
Weihermatt	12	12	12

Entwicklung Anzahl
Klassen
Primarschule

Tabelle 12: Entwicklung Anzahl Primarschulklassen gemäss Studie 2022

Gemäss der Studie von 2022 besteht bei der Primarschule bereits im Schuljahr 2031/2032 ein beachtlicher Flächenmehrbedarf, welcher unter anderem auch auf den Bedarf der Tagesstruktur zurückzuführen ist. Die Flächendefizite nehmen per Stichjahr 2036/2037 aufgrund der zusätzlichen Klassen weiter zu. Ausgehend davon, dass am Standort Weihermatt weiterhin 12 Klassen geführt werden, ist insbesondere die «Schulanlage Zentrum» von den zukünftigen Flächendefiziten betroffen.

Flächendefizite
«Schulanlage
Zentrum»

Flächenbedarf (Ermittlung 2024)

Seitens Schule wird angestrebt, langfristig an den zwei Schulstandorten Zentrum und Weihermatt festzuhalten. Dabei sollen am Standort Weihermatt weiterhin 12 Klassen geführt werden. Am Standort Zentrum soll im Jahr 2040 von 24 Klassen ausgegangen werden.

Weiterhin 2 Stand-
orte Primarschule

Weiter besteht seitens Schule der Wunsch, im Rahmen einer baulichen Erweiterung der «Schulanlage Zentrum» die beiden in die Jahre gekommenen Schulhäuser Embri und Bahnhofstrasse zu ersetzen oder alternativ entsprechend den aktuellen pädagogischen Anforderungen umzubauen.

Wunsch Ersatz oder
Umbau Embri und
Bahnhofstrasse

Auch bei der Schulverwaltung, der Musikschule und Schulpsychologie (SPD) wurden Flächendefizite festgestellt. Zudem besteht der Wunsch, diese am Standort Zentrum zu zentralisieren.

Flächenbedarf
Schulverwaltung,
Musikschule, SPD

Zukünftig wird eine verstärkte Orientierung der Schulen entlang der Zyklen gemäss «Lehrplan 21» angestrebt, jedoch primär betrieblich. Insbesondere ist das Ziel, zukünftig Primarschuleinheiten (1.- 6. Klasse) zu führen. Kindergärten sollen weiterhin dezentral verortet bleiben.

Orientierung an
Zyklen

Gestützt auf die Klassenprognose von 2022 sowie unter Berücksichtigung neuer pädagogischer Konzepte (Cluster-Modell) ergibt sich gemäss Schule für das Jahr 2040 folgender Flächenbedarf:

Planungsgrösse zukünftiger Raumbedarf

Schulanlage Zentrum				
Standort	Fläche 2023 (m ² GF)	Nutzung	Mehrbedarf 2040 (m ² GF)	Fläche 2040 (m ² GF)
Schulhäuser Embri und Bahnhofstrasse	5'350	Primarschule inkl. Tagesstruktur	+1'930	7'280
		Verwaltung, Musikschule, Schulpsychologie		
Feld 1 und Feld 2	3'500	Primarschule inkl. Tagesstruktur	+1'020	4'520
Total	8'850		+2'950	11'800
Schulanlage Weihermatt				
Standort	Fläche 2023 (m ² GF)	Nutzung	Mehrbedarf 2040 (m ² GF)	Fläche 2040 (m ² GF)
Schulhaus Weihermatt	4'400	Primarschule inkl. Tagesstruktur	+1'240	5'640
Total	4'400		+1'240	5'640

Tabelle 13: Planungsgrösse Flächenbedarf 2040 Primarschule inkl. Tagesstruktur, Schulverwaltung, Musikschule, Schulpsychologie

Gemäss Schätzung des zukünftigen Flächenbedarfs der Schule sind aufgrund des SuS-Wachstums sowie der aktuellen pädagogischen Anforderungen (Cluster-Modell) beide Standorte der Primarschule räumlich auszubauen. Bei der Schulanlage Zentrum ist gemäss Schule aus betrieblichen Gründen langfristig die Führung von zwei Schuleinheiten zu prüfen.

Erweiterung Zentrum und Weihermatt erforderlich

4.4.3 Sekundarschule

Ausgangslage

Urdorf verfügt über eine zentral gelegene Sekundarschule inkl. Tagesstruktur, diese befindet sich auf dem «Areal Moosmatt» in unmittelbarer Nähe zur «Schulanlage Zentrum». Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten (Oe) und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Zentraler Sekundarschulstandort

Das Gebäude inkl. Umgebung ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte des Kanton Zürich erfasst als Baute resp. Umgebung von «regionaler Bedeutung».

Gebäude und Umgebung unter Denkmalschutz

Das Objekt befindet sich gemäss Zustandsanalyse Stratus in einem mittleren baulichen Zustand (Z/N = 0.7 - 0.85). Es bedarf weiterhin laufenden Massnahmen zur Instandhaltung (IH) sowie periodische Massnahmen zur Instandsetzung (IS).

Bedarf IH und IS

Entwicklung Anzahl SuS gemäss Studie 2022

Die Schulraumplanung aus dem Jahr 2022 zeigt auf, dass auf Stufe Sekundarschule mittel- wie langfristig mit einer Zunahme der Schülerinnen- und Schüler zu rechnen ist (Tabelle 14). Die Anzahl Lernlandschaften bleibt gemäss der Studie mittelfristig konstant. Langfristig (Stichjahr 2036/2037) liegt keine konkrete Aussage vor resp. ist diese zu prüfen, es wird jedoch von einer Zunahme an Lernlandschaften ausgegangen (Tabelle 15).

Entwicklung Anzahl SuS Sekundarschule

Stufe	Anzahl SuS 2021/2022	Anzahl SuS 2031/2032	Anzahl SuS 2036/2037
Sekundarschule	262	287	307

Tabelle 14: Entwicklung Anzahl SuS (mittleres Szenario) gemäss Studie 2022

Schulanlage	Anzahl LL 2021/2022	Anzahl LL 2031/2032	Anzahl LL 2036/2037
Total	6	6	6-9 (zu prüfen)

Entwicklung Anzahl Klassen Sekundarschule

Tabelle 15: Entwicklung Anzahl Lernlandschaften gemäss Studie 2022

Gemäss der Schulraumplanung von 2022 besteht bei der Sekundarschule kurz- und mittelfristig kein Bedarf an zusätzlichen Flächen für Schulraum. Es wird davon ausgegangen, dass das festgestellte Flächendefizit mit den vorhandenen Flächenreserven kompensiert werden kann.

Kompensation Flächendefizite durch Flächenreserven

Langfristig liegt jedoch keine konkrete Aussage vor, die Prüfung des Handlungsbedarfs ist ausstehend. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl Lernlandschaften zunimmt und dadurch Flächendefizite entstehen.

Prüfung langfristiger Handlungsbedarf ausstehend

Flächenbedarf (Ermittlung 2024)

Ausgehend von 8 Lernlandschaften im Jahr 2040 sowie unter Berücksichtigung neuer pädagogischer Konzepte (Cluster-Modell) ergibt sich gemäss Schule für die Sekundarschule inkl. Tagesstruktur im Jahr 2040 ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 1'220m² HNF resp. 2'220m² GF (bei einem Verhältnis HNF/GF 0.55).

Planungsgrösse zukünftiger Raumbedarf

Schulanlage Moosmatt				
Standort	Fläche 2023 (m ² GF)	Nutzung	Mehrbedarf 2040 (m ² GF)	Fläche 2040 (m ² GF)
Moosmatt Im Moos 24, 26	9'080	Sekundarschule inkl. Tagesstruktur	+2'220	11'280
Total	9'080		+2'220	11'280

Tabelle 16: Planungsgrösse Flächenbedarf Sekundarschule inkl. Tagesstruktur 2040

4.4.4 Option Tagesschule

Grundsätzlich strebt die Schule Urdorf an, am bisherigen Modell der schulergänzenden Betreuung mit Tagesstrukturen festzuhalten. Es kann jedoch laut Schule nicht ausgeschlossen werden, dass der Kanton in Zukunft Vorgaben bzgl. Angebot einer Tageschule einführt. Zu entsprechenden Flächenmehrbedarfen liegen noch keine Aussagen vor, diese sind in nachfolgenden Planungsschritten zu ermitteln.

Vorgaben seitens Kanton nicht auszuschliessen

4.5 Flächenbedarf Sport- und Freizeit

4.5.1 Sportanlage Weihermatt

Ausgangslage

Die Sportanlage Weihermatt mit Kunsteisbahn, Freibad, Fussballplatz (Weihermattwiese), Beachvolleyballfeld, (nicht kommunal betriebener) Curling-Halle sowie diversen Nebenbauten (Garderoben, Wohnungen für Angestellte) befindet sich am südlichen Rande des Gemeindegebietes, direkt angrenzend an die Schulanlage Weihermatt. Die S-Bahn-Station Urdorf Weihermatt ist lediglich 5 Gehminuten entfernt. Die Parzelle im Eigentum der Gemeinde befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Ein kleiner Bereich des Grundstücks wird im Baurecht abgegeben, auf diesem befindet sich die Curling-Bahn.

Diverse Sport- und Freizeitanlagen

Die im südlichen Bereich der Parzelle liegende Kunsteisbahn besteht aus einem geschlossenen Gebäudeteil (Verpflegungsbetrieb und Nebenräume) sowie dem offenen, überdachten Eisfeld mit Tribüne. Direkt anschliessend an die Kunsteisbahn befindet sich die Curling-Halle.

Überdachtes Eisfeld mit Tribüne

Im Norden der Parzelle liegt das Freibad mit zwei Schwimmbecken, diversen Nebenbauten sowie einer grossen Liegewiese. Das Schwimmbecken wird durch eine natürliche Quelle gespeisen.

Freibad mit Liegewiese

Das Gelände der Parzelle ist im westlichen Bereich stark abfallend und begrünt (angrenzend an Wald und Schäflibach). Dieser Grünraum bildet Bestandteil des im kommunalen Richtplan aufgeführten «grünen Bandes». In diesem Bereich befindet sich auch ein grosser Sportplatz (Weihermattwiese) mit Tribüne und angrenzendem Beachvolleyballfeld.

«Grünes Band»

Der heutige Betrieb der Kunsteisbahn ist infolge wärmer werdenden Klimas mit einem hohen Energieverbrauch verbunden und wird den Zielen bzgl. Nachhaltigkeit kaum gerecht. Steigende Energiepreise erhöhen den Betriebsaufwand zusätzlich. Das Interview mit dem KOVU ergab zudem, dass die bei Schulklassen und Auswärtigen beliebte Kunsteisbahn funktionale Mängel aufweist – bspw. Dachtropfwasser, Nebelbildung, alte Garderoben, Lärmemissionen. Nebst dem unerwünscht hohen Energieverbrauch wurde auch der Wunsch eines Ganzjahresbetriebes sowie eines zweiten Eisfeldes angesprochen.

Hoher Energieverbrauch Kunsteisbahn

Aus der Online-Befragung geht hervor, dass gut 50% der Befragten höhere Investitionen in die Kunsteisbahn zur Optimierung von Energieverbrauch und Betriebsaufwand als sinnvoll erachten.

Optimierung Energieverbrauch erwünscht

Das Objekt befindet sich gemäss Zustandsanalyse Stratus in einem guten baulichen Zustand ($Z/N > 0.85$). Es bedarf weiterhin Massnahmen zur Instandhaltung (IH) sowie periodische Massnahmen zur Instandsetzung (IS).

Bedarf IH und IS

Flächenbedarf

Es wird in der Immobilienstrategie davon ausgegangen, dass die heutige Bemessung des Freibades sowie der Kunsteisbahn auch im Jahr 2040 ausreichen.

Heutige Flächen ausreichend

4.5.2 Mehrzweckgebäude mit Hallenbad

Ausgangslage

An der Birmensdorferstrasse westlich der Schulanlage Zentrum befindet sich das Mehrzweckgebäude mit Hallenbad und Doppelturnhalle. Der Standort des Hallenbads nahe bei der Schule Zentrum ist für den Schwimmunterricht der Primarschule ideal, jedoch nicht zwingend.

Hallenbad und Doppelturnhalle

Das Grundstück liegt in der viergeschossigen Zentrumszone (Z4) und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das bauliche Potenzial der Gesamtparzelle ist mit der heutigen Bebauung hinsichtlich Ausnützungsziffer nicht ausgeschöpft. Der Gebäudelänge ist im Rahmen eines allfälligen Projektes Beachtung zu schenken (Sonderbauvorschriften).

Bauliches Potenzial nicht ausgeschöpft

Das Mehrzweckgebäude ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte des Kanton Zürich erfasst als Baute von «regionaler Bedeutung».

Gebäude unter Denkmalschutz

Im Norden der Parzelle befindet sich der unbebaute Tartan-Sportplatz, welcher als Sportplatz mit Tartan-Laufbahn genutzt wird. Unter diesem liegt eine Zivilschutzanlage sowie Tiefgarage, letztere wird durch Dritte genutzt. Die Zivilschutzanlage wird voraussichtlich in Zukunft nicht mehr als solche genutzt.

Roter Platz und Zivilschutzanlage

Das Objekt befindet sich gemäss Zustandsanalyse Stratus in schlechtem baulichem Zustand ($Z/N < 0.7$). Nebst laufender Instandhaltung (IH) ist eine umfassende Instandsetzung (IS) erforderlich.

Bedarf IH und IS

Bei einer Erneuerung der Anlage müssten zudem höhere Anforderungen an Erdbebensicherheit erfüllt werden.

Anforderungen Erdbebensicherheit

Aus dem Interview mit dem KOVU ging hervor, dass die Infrastruktur des Hallenbades veraltet ist und den heutigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht wird, die Grösse des Schwimmbeckens jedoch ausreicht. Eine 50m Bahn oder ein Sprungturm sind aus Sicht des KOVU nicht zwingend erforderlich. Weiter wurde seitens KOVU darauf hingewiesen, dass die Sporthallen heute voll ausgelastet sind und eine Dreifachturnhalle wünschenswert wäre.

Interview KOVU

Das Mehrzweckgebäude wird für zahlreiche Veranstaltungen genutzt (z.B. Fasnacht, Feste und Events von Sportvereinen). Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes sowie (feuerpolizeilichen) Anforderungen an den Betrieb können jedoch grössere Anlässe nicht mehr in Urdorf durchgeführt werden.

Eingeschränkte Nutzung für Veranstaltungen

Die Online-Befragung der Bevölkerung hat ergeben, dass gut 40% der Befragten einen Abbruch oder Teilabbruch des Mehrzweckgebäudes befürworten. Weitere rund 40% der Teilnehmenden sprachen sich für eine Sanierung des Gebäudes aus. Von diesen insgesamt 80% der Befragten sprachen sich 30% für eine Verschiebung des Hallenbades aus, dabei wurde insbesondere eine Verschiebung zur Sportanlage Weihermatt zur Nutzung von Synergien mit dem Eisfeld vorgeschlagen.

Umfrage: 40% für Abbruch oder Teilabbruch

Hinsichtlich zusätzlichem Angebot an Sport- und Freizeitinfrastruktur ging aus der Befragung zudem hervor, dass sich die Teilnehmenden zu rund 25% eine neue Dreifachturnhalle, zu rund 25% ein neues Hallenbad und zu gut 10% eine neue Eishalle wünschen.

Umfrage: Wunsch Dreifachturnhalle und neues Hallenbad

Flächenbedarf

Es wird in der vorliegenden Immobilienstrategie davon ausgegangen, dass die heutigen Dimensionen des Hallenbades auch in Zukunft ausreichen. Bei einem allfälligen Ersatzneubau der Sporthalle wäre der Bedarf gemäss den Richtlinien des BASPO auszulegen. Zudem wäre eine Tribüne mit 300 Plätzen einzuplanen.

Flächen Hallenbad und Freibad ausreichend

4.5.3 Weitere Sporthallen und Sportplätze

Ausgangslage Sportanlage Chlösterli

Die Sportanlage Chlösterli umfasst zwei Fussballplätze sowie das Klubhaus. Die beiden Parzellen Nr. 4734 und Nr. 5420 befinden sich in der Erholungszone Sportanlagen (ES). Nur die Parzelle Nr. 5420 befindet sich im Eigentum der Gemeinde, die Parzelle Nr. 4734 wird von der Gemeinde im Baurecht beansprucht. Eine direkte Zufahrt mit dem motorisierten Individualverkehr ist nicht möglich. Zusätzlich nutzt die Sportanlage Chlösterli den Fussballrasenplatz in der Weihermatt (Sportplatz Weihermatt, Parzelle Nr. 5156).

Fussballplätze Chlösterli

Aus dem Interview mit dem KOVU ging hervor, dass die Garderobensituation für den Fussball generell mangelhaft ist und ein zusätzlicher Kunstrasen am Standort Chlösterli wünschenswert wäre. Dies könnte dazu führen, dass der Fussballrasenplatz in der Weihermatt für andere Sportarten genutzt werden kann.

Zusätzliche Fussballinfrastruktur erwünscht

Ausgangslage weitere Sporthallen

Zusätzlich zur Doppeltturnhalle im Mehrzweckgebäude verfügt die Gemeinde Urdorf über drei Einzelhallen. Die Turnhallen Embri und Bahnhofstrasse bei der Schulanlage Zentrum sowie die Turnhalle Weihermattstrasse 50 bei der Schulanlage Weihermatt.

Sporthallen: Mehrzweckgebäude und drei Einzelturnhallen

Sowohl Interviews mit dem KOVU als auch die Umfrage bei der Bevölkerung zeigten auf, dass zum einen der Wunsch nach einer Dreifachturnhalle besteht. Zum anderen werden die bestehenden Halleninfrastrukturen, insbesondere die Turnhallen Embri und Bahnhofstrasse, als veraltet erachtet.

Wunsch Modernisierung Sporthallen und Dreifachsporthalle

Die Objekte (Sporthallen Embri, Bahnhofstrasse und Weihermatt) befinden sich gemäss Zustandsanalyse in mittlerem baulichen Zustand (Z/N = 0.7 - 0.85). Die Treibhausgasemissionen sind bei den Turnhallen Embri und Bahnhofstrasse sowie dem Klubhaus besonders hoch. Nebst laufender Instandhaltung (IH) sind bei allen Objekten periodische Massnahmen zur Instandsetzung (IS) erforderlich.

Bedarf IH und IS

Gemäss Schulraumstudie von 2022 sind in der Anzahl ausreichend Turnhallen vorhanden, in den Abmessungen genügen diese jedoch nicht.

Gemäss Studie 2022 Anzahl Turnhallen ausreichend

Flächenbedarf

Bei Neubauten von Sporthallen ist der Bedarf gemäss den Richtlinien des BASPO auszulegen.

Richtlinien BASPO

Zusätzlich sind die zwei neuen Doppelturnhallen sowie zwei bestehende Einzelturnhallen der Kantonsschule Limmattal allenfalls in den Konzepten mitzudenken. In der Immobilienstrategie wird Stand heute davon ausgegangen, dass diese weiterhin genutzt werden dürfen.

Nutzung Turnhallen
Kantonsschule
Limmattal

Bei den Garderoben Chlösterli wird im Rahmen der Immobilienstrategie als Planungsgrösse ein Mehrbedarf von ca. 160m² GF angenommen. Diese Annahme ist bei der nachfolgenden Konkretisierung des Bauvorhabens zu plausibilisieren.

Planungsgrösse
Bedarf Garderoben

4.5.4 Zwüschbächen

Ausgangslage

Die unbebaute Grünfläche Zwüschbächen befindet sich direkt neben dem «Chilbiplatz» und bildet Teil eines grösseren Grundstückes mit unterschiedlichen Zonen, nördlich des historischen Ortskerns von Urdorf. Der Bereich Zwüschbächen befindet sich in der Reservezone (R), der angrenzende «Chilbiplatz» hingegen liegt in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Die Grünfläche Zwüschbächen ist heute nicht öffentlich zugänglich. Der «Chilbiplatz» wird nebst der Chilbi und weiteren Veranstaltungen als Parkplatz genutzt.

Reservezone, nicht
öffentlich zugäng-
lich

Aus der Online-Befragung ging hervor, dass eine verstärkte Nutzung des «Chilbiplatzes» erwünscht ist. Für eine Umbauung des «Chilbiplatzes» resp. eine Bebauung der angrenzenden Reservezone hingegen sprechen sich nur 15% der Teilnehmenden aus.

Umfrage: Bebau-
ung Reservezone
nicht erwünscht

Im Rahmen der Immobilienstrategie wurde beschlossen, dass die Reservezone Zwüschbächen zumindest teilweise öffentlich zugänglich gemacht werden soll. Dabei wird von einer Fläche von ca. 2'500m² ausgegangen, welche als öffentlicher Platz auszugestalten ist. Diese Annahme ist bei der nachfolgenden Konkretisierung des Bauvorhabens zu plausibilisieren.

Planungsgrösse
Platzgestaltung

5. Entwicklungsplanung

5.1 Übergeordnete Entwicklungsplanung

Auf Basis der Analyse des Bestand und Bedarfs (Kapitel 4) sowie orientiert an den strategischen Leitzielen und Grundsätzen (Kapitel 2, 3) wurden verschiedene Handlungsoptionen erarbeitet und die nachfolgende übergeordnete Entwicklungsplanung (Vision 1) – bei Bedarf mit einer alternativen Vision 2 und einer Rückfallebene – festgelegt:

Langfristiges Zielbild

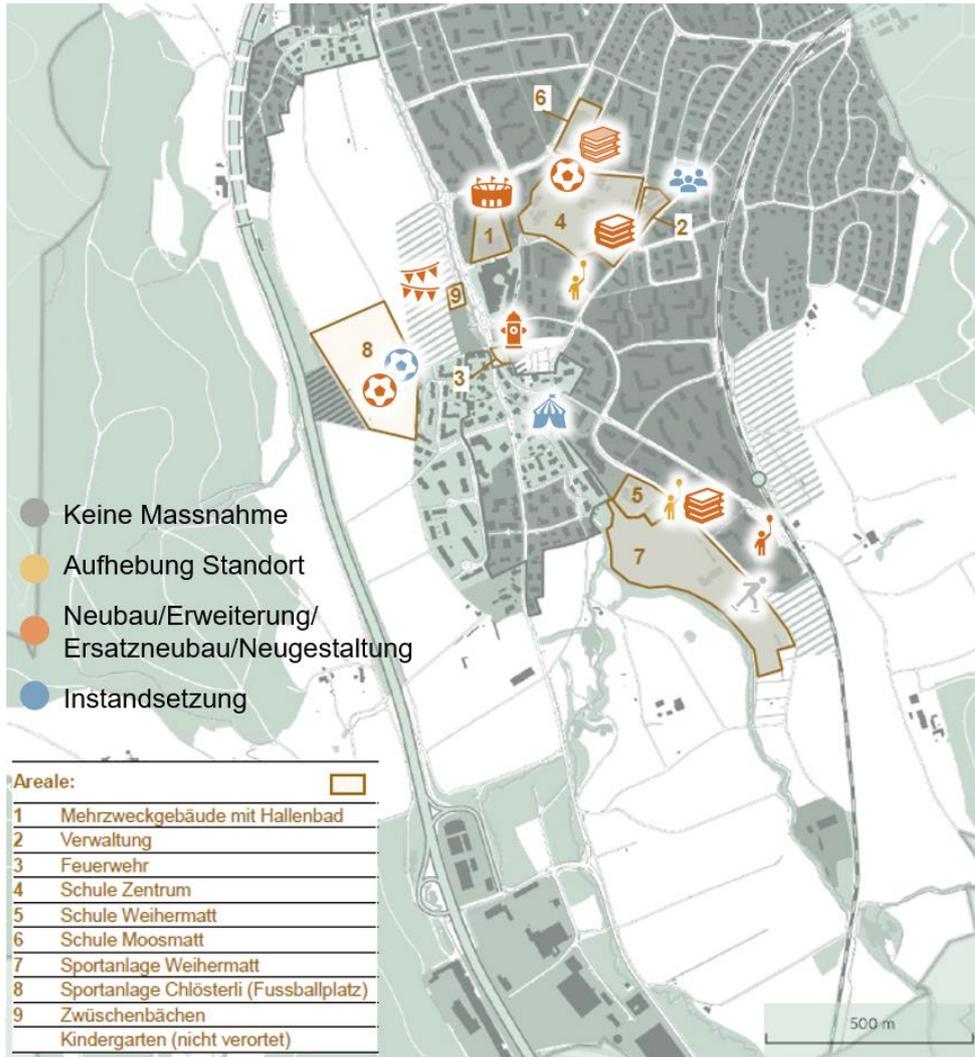


Abbildung 3: Übergeordnete Entwicklungsplanung

Massnahmen pro Teilportfolio	Nutzung Fläche Neubau (*Sanierung oder Umbau)	Fläche (m ² GF) Neubau (*Sanierung oder Umbau)	
Verwaltung, Feuerwehr, Mehrzweckgebäude			
	Mehrzweckgebäude mit Hallenbad (Nr. 1):		
	Vision 1: Abbruch Mehrzweckgebäude und Ersatzneubau «Sportzentrum» mit Hallenbad und Doppelturnhalle (diverse Vorbehalte wie z.B. Denkmalpflege, Baurecht)	Hallenbad	2'300
		Doppelturnhalle inkl. Tribüne	2'500
		Total:	4'800
Vision 2: Abbruch Mehrzweckgebäude und Ersatzneubau «Gemeinde und Sportzentrum» mit Hallenbad, Doppelturnhalle, Verwaltung, Feuerwehr (diverse Vorbehalte wie z.B. Denkmalpflege, Baurecht) Rückfallebene: Sanierung Mehrzweckgebäude mit Hallenbad und Doppelturnhalle			
	Verwaltung (Nr. 2):		
	Vision 1: Verwaltung bleibt an heutigem Standort, evtl. Ortsbus einführen		
	Vision 2: Verschiebung Verwaltung zu Nr. 1 «Gemeinde- und Sportzentrum» und ggf. Verwertung Liegenschaft 5305 (Nr.2)		
	Feuerwehr (Nr. 3)		
	Vision 1: Feuerwehr bleibt am heutigen Standort, Ersatzneubau inkl. Erweiterung mit zusätzlicher Nutzung Polizei	Feuerwehr	700
		Polizei	300
		Total:	1'000
Vision 2: Verschiebung Feuerwehr zu Nr. 1 «Gemeinde- und Sportzentrum» und ggf. Verwertung Liegenschaft 5256 (Nr.3)			
Schule			
	Kindergärten:		
	Ersatzneubau Doppelkindergarten GEWO-BAG (bei Siedlung GEWOBAG)	Kindergarten	600
	Neubau Doppelkindergarten (Standort noch zu definieren) inkl. Aufhebung Kindergarten Weihermatt 50	Kindergarten	600
	Ersatzneubau Doppelkindergarten Krummacker (Standort noch zu definieren) Ggf. Verwertung Liegenschaft 2618 (heutiger Kindergarten Krummacker)	Kindergarten	600

	Primarschule inkl. Tagesstruktur:		
	Erweiterung Schule Zentrum (Nr. 4)	Primarschule inkl. Tagesstruktur	1'670
		Verwaltung, Musikschule, Schulpsychologie	1'280
		Total	2'950
	Umbau Bestand Schule Zentrum (Nr. 4)	Schulhäuser Feld 1, Feld 2	3'500* (Umbau)
		Schulhäuser Embri und Bahnhofstrasse	5'350* (Umbau)
		Total	8'850* (Umbau)
	Erweiterung Schule Weihermatt (Nr. 5)	Primarschule inkl. Tagesstruktur	1'240
		Total	1'240
	Umbau Bestand Schule Weihermatt (Nr. 5)	Schulhaus Weihermatt	4'400* (Umbau)
	Sekundarschule:		
	Erweiterung Sekundarschule (Standort noch zu definieren)	Sekundarschule	2'220
	Umbau Bestand Schule Moosmatt (Nr. 6)	Schulhaus Moosmatt	3'030* (Umbau)
Sport- und Freizeitinfrastrukturen			
	Sporthallen/Sportplätze:		
	Sanierung und Erweiterung Garderoben Fussballplatz Chlösterli (Nr. 8)	Garderobe Fussball	160* (Sanierung)
		Garderobe Fussball	160
Ersatz Turnhallen Embri und Bahnhofstrasse durch neue Doppelturnhalle bei Schulanlage Zentrum (Nr. 4)	Doppelturnhalle	2'280	
	Plätze:		
	Platzgestaltung Zwüschbächen als Spiel- Sport- und Aufenthaltsplatz (Nr. 9)	Öffentlicher Platz	2'500
	Veranstaltungsorte:		
	Umnutzung reformierte Kirche zu Veranstaltungsort	k. A.	k. A.

Tabelle 17: Massnahmen pro Teilportfolio

Bei allen gemeindeeigenen Immobilien sind auch Massnahmen zur Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) erforderlich. Diese werden in der Entwicklungsplanung nicht abgebildet.

Zusätzliche Massnahmen IH und IS

Bei sämtlichen aufgeführten Massnahmen sind die Flächenbedarfe pro Nutzung wie auch die in nachfolgendem Kapitel geschätzten Erstellungskosten im Rahmen der nachgelagerten Projektentwicklung zu verifizieren.

Flächenbedarfe und Grobkosten zu verifizieren

Die Massnahmen pro Areal werden in Kapitel 6 näher umschrieben.

5.2 Entwicklungsschritte, Massnahmen- und Investitionsplan

Zur Umsetzung der Entwicklungsplanung ist vorgesehen, die notwendigen Entwicklungsschritte in folgender zeitlicher Abfolge in Angriff zu nehmen:

Zeitliche Abfolge Entwicklungsschritte

2025 – 2029:

- Erweiterung Schule Zentrum (Abstimmung mit Umbauten bestehender Schulgebäude Zentrum sowie Erweiterungen Weihermatt und Moosmatt)
- Ersatz Turnhallen Embri und Bahnhofstrasse durch neue Doppelturnhalle
- Ersatzneubau Mehrzweckgebäude inkl. Erweiterung (Koordination Rückbau mit Ersatzneubauten Sporthallen Schulanlage Zentrum zur Vermeidung von Engpässen)
- Platzgestaltung Zwüschbächen
- Ersatzneubau inkl. Erweiterung Feuerwehr
- Sanierung und Erweiterung Garderoben Chlösterli
- Ersatzneubau Doppelkindergarten GEWOBAG (abhängig von Zeitplan Siedlungsüberbauung)
- Neubau Doppelkindergarten Standort Gebiet Weihermatt und Aufhebung Einzelkindergarten Weihermatt 50 (Umsetzung abhängig von Standortentscheid resp. Siedlungsüberbauungen)

2030 – 2034:

- Erweiterung Schule Weihermatt (Abstimmung mit Umbauten bestehender Schulgebäude Weihermatt sowie Erweiterungen Zentrum und Moosmatt)
- Ersatzneubau Doppelkindergarten Krummacker (Umsetzung abhängig von Standortentscheid resp. Siedlungsüberbauungen)
- Erweiterung Sekundarschule (Abstimmung mit Umbauten bestehendes Schulgebäude sowie Erweiterungen Zentrum und Weihermatt)

Zeitpunkt von Planung und Umsetzung der Umbauten der Schulhäuser Zentrum, Weihermatt und Moosmatt sind abzuklären in Abstimmung mit periodisch notwendigen Instandsetzungen sowie den geplanten Erweiterungen der Schulstandorte.

Die zeitliche Abfolge der Entwicklungsschritte wurde auf Basis des aktuellen Wissensstandes und abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung erarbeitet. Die zeitliche Priorisierung und Dauer von Planung bis zum Abschluss der Realisierung ist im Rahmen der Projektentwicklung zu konkretisieren.

Auf der folgenden Seite ist die zeitliche Priorisierung der Entwicklungsschritte abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung im Massnahmen- und Investitionsplan dargestellt.

Massnahmen- und Investitionsplan (gemäss Finanzplanung)	Grobe Schätzung Erstellungskosten			2025	2030	2035	2040
	2.5	bis	3				
Ersatzneubau Doppelkiga GEWOBAG	2.5	bis	3	Mio. CHF			
Neubau Doppelkiga Standort Gebiet Weihermatt	2.5	bis	3	Mio. CHF			
Ersatzneubau Doppelkiga Krummacker	2.5	bis	3	Mio. CHF			
Primarschule Erweiterung Zentrum	14	bis	17.5	Mio. CHF			
Umbau Schulhäuser Zentrum*	9	bis	11	Mio. CHF			
Primarschule Erweiterung Standort Weihermatt	5.5	bis	7	Mio. CHF			
Umbau Schulhaus Weihermatt*	3.5	bis	4.5	Mio. CHF			
Erweiterung Sekundarschule (Standort zu definieren)	12	bis	14.5	Mio. CHF			
Umbau Schulhaus Moosmatt*	2.5	bis	3	Mio. CHF			
Mehrzweckhalle: Ersatzneubau inkl. Erweiterung	21.5	bis	26	Mio. CHF			
Feuerwehr: Ersatzneubau inkl. Erweiterung	2	bis	2.5	Mio. CHF			
Ersatzneubau Doppelturnhalle Schulanlage Zentrum	10	bis	12	Mio. CHF			
Sanierung und Erweiterung Garderoben Chlösterli	1	bis	1	Mio. CHF			
Platzgestaltung Zwischenbächen	1	bis	1.5	Mio. CHF			
89 bis 109 Mio. CHF				Total Grobkostenschätzung Min. resp. Max. (Exkl. Instandhaltung, Instandsetzung)			

-alle Zahlen gerundet, Zahlen Kostenbandbreite: Genauigkeit plus/minus 30 Prozent

-* Kosten Umbau Schulen sind exkl. Kosten Instandsetzung/Instandhaltung. Zeitpunkt Umsetzung Umbau zu definieren in Abstimmung mit periodisch notwendigen Instandsetzungen.

Abbildung 4: Mittel- bis langfristiger Massnahmen- und Investitionsplan (gemäss Finanzplanung)

Die Abschätzung von Kosten und Investitionsbedarf der einzelnen Vorhaben für den langfristigen Massnahmen- und Investitionsplan stützt sich auf Kennzahlen und Erfahrungswerte der Immobilienökonomie. Konkrete Projekte liegen aktuell (2024) keine vor. Angesichts der erheblichen Kostenunsicherheit sind die Kostenabschätzungen der einzelnen Massnahmen als Bandbreiten mit einer Genauigkeit von plus/minus 30% angegeben.

Erfahrungswerte
Immobilienökonomie

In den Kostenabschätzungen enthalten sind die Kosten für die Planung und Realisierung des Bauwerks und der Umgebung sowie erforderliche Rückbauten und ausgewählte Umbauten von Bestandsobjekten. Nicht enthalten sind Kosten für Grundstücke, nutzungsspezifische Innenausbauten, allfällige Provisorien, Anpassung der bestehenden Nutzungskonzepte, Kosten für die Instandhaltung (IH) und Instandsetzung (IS) der Bestandsobjekte und die politischen Prozesse.

Aus der übergeordneten Entwicklungsplanung resultiert ein Investitionsbedarf für das Immobilienportfolio bis zum Jahr 2040 zwischen 89 und 109 Millionen Franken. Das ergibt einen Mittelwert von rund 99 Millionen Franken oder von durchschnittlich rund 6.2 Millionen Franken pro Jahr.

Investitionen Entwicklungsplanung

Die zusätzlichen Kosten für die Instandsetzung (IS) für das Immobilienportfolio schätzt der Bereich Liegenschaften und Sportbetriebe der Gemeinde Urdorf auf durchschnittlich rund 1.5 Millionen Franken pro Jahr (2024-2034).

Kosten
Instandsetzung (IS)

Hinzukommen kosten für Reparaturen und Instandhaltung (IH), die über die Erfolgsrechnung finanziert sind und jeweils im Detail dem Budget entnommen werden können.

Kosten
Instandhaltung (IH)

6. Arealstrategien

Die in der Entwicklungsplanung vorgesehenen Massnahmen werden nachfolgend auf Areebene gemäss Abbildung 5 umschrieben.

Massnahmen auf Areebene

Unter Empfehlungen zur Strategieerreichung werden Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Planungsschritten pro Areal gemacht (nicht abschliessend). Die erforderlichen weiteren Verfahrensschritte sind areal- und projektspezifisch festzulegen.

Hinweise weitere Planungsschritte

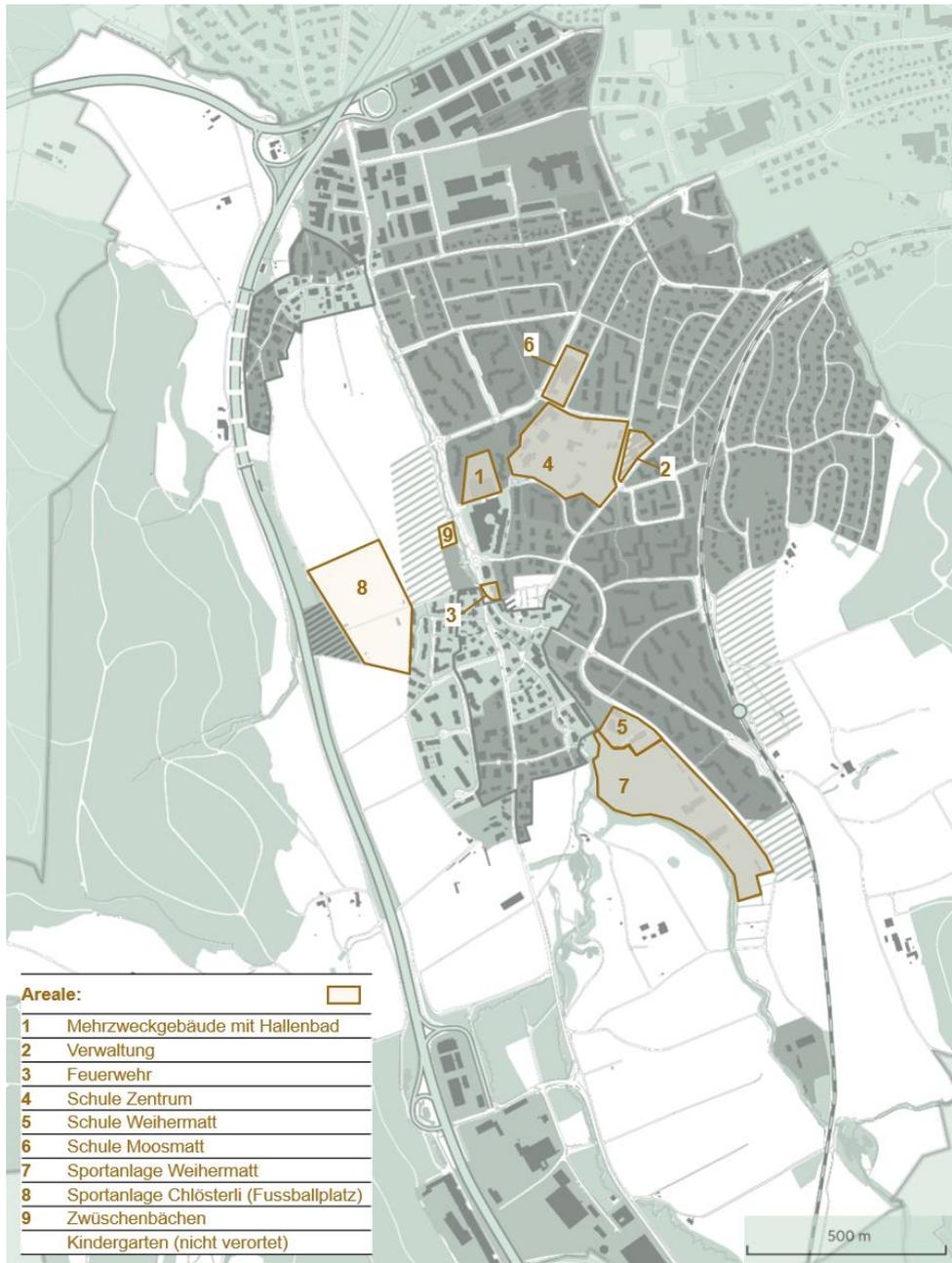


Abbildung 5: Perimeter Immobilienstrategie

Das Areal «Zwischenbächen» sowie die «Sportanlage Chlösterli» (Fussballplatz) werden als einzige, nicht der Kategorie Hochbauten zugehörige Grundstücke mitbetrachtet.

Zwischenbächen, Sportanlage Chlösterli

Für die einzelnen Objekte in den Arealen wird zwischen fünf Objektstrategien unterschieden:

Objektstrategien

- **Halten «zyklisch instandsetzen»:** Das Objekt wird in der heutigen Nutzung fortgeführt und wird im Rahmen der ordentlichen Gebäudeinstandhaltungszyklen periodisch saniert.
- **Halten «umnutzen/ergänzen»:** Das Objekt wird umgenutzt und/oder allenfalls in seinem Raumprogramm angepasst und ggf. erweitert.
- **Halten «ersetzen/neu bauen»:** Das Objekt wird rückgebaut und dem neuen Raumprogramm entsprechen neu gebaut.
- **Klären:** Die zukünftige Nutzung des Objektes ist zurzeit offen. Minimaler Unterhalt, bis die langfristige Verwendung des Objektes geklärt ist. Eventuell Zwischennutzung.
- **Verwerten:** Das Objekt wird aus dem Eigentum der Gemeinde herausgelöst und im Baurecht abgegeben oder veräussert.

6.1 Mehrzweckgebäude mit Hallenbad (Nr. 1)

Strategie

Das Mehrzweckgebäude mit Hallenbad und Doppeltturnhalle soll den heutigen Standort (Nr. 1) beibehalten. Das bestehende Gebäude soll ersetzt werden durch einen Neubau mit Hallenbad und Doppeltturnhalle inkl. Tribüne.

Ersatzneubau mit Hallenbad und Doppeltturnhalle

Mehrzweckgebäude mit Hallenbad					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Baulicher Zustand 2023 (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Mehrzweckgebäude Birmensdorferstrasse 77	1172 / 4565	Z4 / 75%	0.69	4'884	Klären
Gebäudeteil Hallenbad				ca. 2'300	Klären
Gebäudeteil Doppeltturnhalle				ca. 2'585	Klären

Tabelle 18: Übersicht Mehrzweckgebäude mit Hallenbad, 2023

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte sind diverse Abklärungen durchzuführen. So ist beispielsweise zu untersuchen, ob ein Ersatzneubau aus Sicht der Denkmalpflege möglich ist. Weiter ist zu prüfen, wieviel Bauvolumen bspw. durch einen Arealbonus machbar ist, und ob sich ein Gestaltungsplanverfahren für ein noch umfangreicheres Gemeinde- und Sportzentrum anbieten würde. Je nach Ergebnis dieser Untersuchungen kann geprüft werden, ob weitere zusätzliche Nutzungen an diesem Standort vereint werden sollen. Je nach Projektumfang ist die Machbarkeit in Bezug auf die bestehenden unterirdischen Bauten beim Tartanplatz (Zivilschutzanlage und

Diverse Abklärungen zu Machbarkeit und Projektumfang erforderlich

Tiefgarage) zu klären. Für eine allfällige Feuerwehrezufahrt ist die Erschliessung ab der Kantonsstrasse zu verifizieren. Bei einer allfälligen Wohnnutzung ist deren Einbettung und Erschliessung in den öffentlichen Nutzungen früh mitzudenken.

Grundsätzlich ist die Qualität der Entwicklung dieser Liegenschaft durch ein Konkurrenzverfahren auszuloten und sicherzustellen. In der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens sind die Festlegungen des kommunalen Richtplans zu berücksichtigen. Für die Liegenschaft ist die Strategie «Umstrukturieren» vorgesehen (bauliche Dichte durch Ersatz bestehender Baustrukturen sowie Transformation Siedlungsstruktur erhöhen, gleichzeitig attraktive Frei- und Grünräume schaffen). Weiter liegt das Grundstück in einem Gebiet, für welches eine hohe Nutzungsdichte anzustreben ist und eine Gebietsentwicklung (Gestaltungsplanpflicht) geprüft werden soll.

Qualitätssicherung des Verfahrens und Festlegungen kommunaler Richtplan

Weitere Handlungsoptionen

Ergeben nachfolgende Abklärungen und Planungsschritte, dass ein Ersatzneubau nicht möglich ist, wird eine Sanierung des Mehrzweckgebäudes inkl. Hallenbad und Sporthalle weiterverfolgt. Dabei sind unter anderem auch die Aspekte Denkmalpflege, Barrierefreiheit, baulicher und energetischer Gebäudezustand sowie Erdbebensicherheit mitzudenken.

Rückfallebene Sanierung Mehrzweckgebäude

6.2 Verwaltung (Nr. 2)

Strategie

Die Verwaltung verbleibt am heutigen Standort (Nr. 2), die Einführung eines Ortsbusses wird geprüft.

Verwaltung verbleibt am Standort

Gemeindehaus					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Baulicher Zustand 2023 (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Gemeindeverwaltung Haus A Bahnhofstrasse 46	00050 / 5305	Oe	0.86	1'430	Halten: zyklisch instandsetzen
Gemeindeverwaltung Haus B Bahnhofstrasse 44	00050 / 5305	Oe	0.86	895	Halten: zyklisch instandsetzen

Tabelle 19: Übersicht Verwaltung, 2023

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Es sind die bestehenden Flächen effizient zu nutzen. Hierfür wird non-territoriales Arbeiten ganzheitlich eingeführt. Im Falle eines Flächenmehrbedarfs sind die Anmiete oder Aufstockung des Gemeindehauses B zu prüfen. Zur Verbesserung der Barrierefreiheit sind kleinere Massnahmen zu prüfen. Zwecks Optimierung der Erreichbarkeit wird die Einführung eines Ortsbusses geprüft.

Optimierung im Bestand

6.3 Feuerwehr (Nr. 3)

Strategie

Die Feuerwehr verbleibt am heutigen Standort. Das bestehende Gebäude wird ersetzt, dabei wird der zusätzliche Flächenbedarf der Feuerwehr gedeckt. Weiter wird mit dem Ersatzneubau das restliche Baupotenzial des Grundstücks ausgeschöpft und für Räumlichkeiten der Polizei (oder allenfalls Wohnen) genutzt.

Ersatzneubau Feuerwehr an heutigem Standort

Feuerwehr					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Baulicher Zustand 2023 (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Feuerwehrgebäude Birmensdorferstrasse 101	00357 / 5256	Z4	0.86	600	Halten: ersetzen/ neu bauen

Tabelle 20: Übersicht Feuerwehr, 2023

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Für den Ersatzneubau der Feuerwehr wird ein qualitätssicherndes Verfahren empfohlen. Weiter ist zu untersuchen, ob statt der Kombination Feuerwehr und Polizei eine Kombination von Feuerwehr und Wohnen verfolgt werden soll.

Qualitätssicherndes Verfahren

Zudem sind die Festlegungen des kommunalen Richtplans zu berücksichtigen. Für die Liegenschaft ist die Strategie «Erneuern» vorgesehen (massvolle Veränderung Baustruktur, bestehende Siedlungsstruktur umsetzen, Entwicklungsreserven möglichst nutzen). Weiter liegt das Grundstück in einem Gebiet, für welches eine mittlere bis sehr hohe Dichte anzustreben ist und langfristig eine Umzonung in eine Mischzone geprüft werden soll.

Festlegungen kommunaler Richtplan

Weitere Handlungsoptionen

Es wird empfohlen, vor einem Ersatzneubau oder einer Verschiebung des Standortes der Feuerwehr die Möglichkeiten einer interkommunalen Lösung zu prüfen. Wird eine interkommunale Lösung an einem anderen Standort gefunden, ist infolgedessen die Verwertung der aktuellen Liegenschaft (Parzelle Nr. 5256) zu prüfen.

Interkommunale Lösung

6.4 Kindergarten – Diverse Standorte

Strategie

Es sind künftig drei neue Doppelkindergärten zu errichten. Dabei wird einer den Einzelkindergarten in der Weihermatt ersetzen (freiwerdende Räume z.B. durch Schule nutzbar) sowie Raum für eine zusätzliche Kindergartenklasse bereitstellen (Standort noch nicht definiert, voraussichtlich im Gebiet Weihermatt). Die beiden weiteren neuen Doppelkindergärten sind Ersatzneubauten für den Kindergarten der Siedlung GEWOBAG (Standort weiterhin Siedlung GEWOBAG) sowie den Kindergarten Krummacker (neuer Standort noch nicht definiert). Infolge Ersatzes des Kindergartens Krummacker ist die Verwertung dieser Liegenschaft (Parzelle Nr. 2618) zu prüfen.

Drei neue Doppelkindergärten

Kindergärten - Diverse Standorte					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr	Zone	Baulicher Zustand 2023 (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Feld, Doppelkindergarten Feldstrasse 51	695 / 5152	Oe	0.93	750	Halten: zyklisch instand- setzen
Krummacker, Doppelkindergarten Krummackerstrasse 28	53 / 2618	Z4 / 75%	0.83	420	Klären (ggf. ver- werten)
Neumatt, Doppelkindergarten Neumattstrasse 14a (Baurecht)	1198 / 3664	W3 / 55%	0.84	550	Halten: zyklisch instand- setzen
Schulstrasse, Doppelkindergarten Schulstrasse 40	836 / 3622	Oe	0.85	400	Klären (siehe Kpt. 6.5)
Weihermatt 50, Einzelkindergarten (integriert in Primarschule) Weihermattstrasse 50	k. A. / 5155	Oe	0.84	120	Halten: umnutzen/ ergänzen (siehe Kpt. 6.6)
Weihermatt 57, Doppelkindergarten, Weihermattstrasse 57 (Miete GEWOBAG)	1080 / 4256	W2 / 45%	k. A.	560	(Miete)

Tabelle 21: Übersicht Kindergärten, 2023

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Entwicklungsabsichten sind in nachfolgenden Planungsschritten diverse Abklärungen durchzuführen. Beispielsweise sind für die beiden Ersatzneubauten Kindergarten Weihermatt und Krummacker zu gegebenem Zeitpunkt die Standorte festzulegen, in Absprache mit der Schule und unter Berücksichtigung der Quartierabdeckung (Bedarf nach Einzugsgebiet, kurze Schulwege, etc.). Seitens Gemeinde wird angestrebt, beide Ersatzneubauten bei neuen Arealentwicklungen in Wohnzonen zu integrieren und in städtebaulichen Verträgen zu verankern. Die

Festlegung Standorte

Kindergärten Schulstrasse und Weihermatt sind in der jeweiligen Arealentwicklung (Schule Zentrum Kapitel 6.5 und Schule Weihermatt Kapitel 6.6) mitzubersichtigen.

6.5 Schulanlage Zentrum (Nr. 4)

Strategie

Die Schulanlage Zentrum wird zur Deckung des Flächenmehrbedarfs der Primarschule, Tagesstruktur, Schulverwaltung, Musikschule und Schulpsychologie erweitert. Gleichzeitig werden die Schulhäuser Embri und Bahnhofstrasse Feld 1 und Feld 2 soweit möglich gemäss den neuen pädagogischen Anforderungen umgebaut und instandgesetzt.

Erweiterung und Umbau Bestand Schulanlage Zentrum

Die Sporthallen bei der Schulanlage Zentrum, namentlich Embri und Bahnhofstrasse, werden in Koordination mit der Neugestaltung der Schulanlage Zentrum ersetzt durch eine neue Doppelturnhalle.

Ersatz Einzelhallen mit Doppelturnhalle

Schulanlage Zentrum					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Baulicher Zustand (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Schulhaus Feld 1 Feldstrasse 51	694 / 5152	Oe	0.85	1'400	Klären
Schulhaus Feld 2 Feldstrasse 51	693 / 5152	Oe	0.86	2'100	Klären
Schulhaus Bahnhofstrasse Bahnhofstrasse 52	345 / 3622	Oe	0.82	2'048	Klären
Schulhaus Embri Im Embri 49	893 / 5152	Oe	0.84	3'300	Klären
Schulstrasse, Doppelkindergarten Schulstrasse 40	836 / 3622	Oe	0.85	400	Klären
Sportanlage Schule Zentrum					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Baulicher Zustand 2023 (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Einzelhalle Bahnhofstrasse 52	346 / 3622	Oe	0.80	670	Halten: ersetzen/neu bauen
Einzelhalle Im Embri 8 (Hinweis: inkl. Embri-saal)	892 / 5152	Oe	0.84	1'200 (davon Sporthalle ca. 600)	Halten: ersetzen/neu bauen

Tabelle 22: Übersicht Primarschule und Sporthallen Zentrum, 2023.

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Die Schulraumplanung und deren Umsetzung sind längerfristige Prozesse. In Anbetracht des kurzfristig ausgewiesenen Schulraumbedarfs bei der Schulanlage Zentrum ist die weitere Konkretisierung der Entwicklungsabsichten zeitnah in Angriff zu nehmen. Im Rahmen nachfolgender Planungsschritte sind diverse Abklärungen durchzuführen. Die beabsichtigten Umbauten der bestehenden Schulhäuser Feld 1, Feld 2, Bahnhofstrasse, Embri sind mittels Machbarkeitsstudien inkl. detaillierten Kosten zu untersuchen. Bei den Schulhäusern Embri und Bahnhofstrasse ist ggf. abzuwägen, ob statt einem Umbau Ersatzneubauten zielführender sind. Es wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren über das gesamte Zentrumsgebiet durchgeführt (inkl. Kindergarten Schulstrasse). Dabei ist beispielsweise eine sorgfältige Einpassung in den Grüngürtel gemäss kommunalem Richtplan sicherzustellen. Weiter ist die Etappierung auf den Schulbetrieb abzustimmen, sodass nach Möglichkeit keine Bauten für Provisorien notwendig werden. Auch die Option Tagesschule ist strategisch mitzudenken.

Gesamtheitliche Betrachtung mit qualitätssicherndem Verfahren

6.6 Schulanlage Weihermatt (Nr. 5)

Strategie

Die Schulanlage Weihermatt wird zur Deckung des Flächenmehrbedarfs der Primarschule inkl. Tagesstruktur erweitert. Gleichzeitig wird das bestehende Gebäude soweit möglich gemäss den neuen pädagogischen Anforderungen umgebaut und instandgesetzt.

Erweiterung und Umbau Bestand Schulanlage Weihermatt

Die Sporthalle Weihermatt wird gehalten und zyklischen Instandsetzungen vorgenommen.

Erhalt Sporthalle Weihermatt

Schulanlage Weihermatt inkl. Singsaal					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Baulicher Zustand (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Schulhaus Weihermatt Weihermattstrasse 50	1127 / 5155	Oe	0.83	3'300	Klären
Schulhaus Weihermatt inkl. Singsaal Weihermattstrasse 50a	1126 / 5155	Oe	0.82	1'100	Klären
Weihermatt 50, Einzelkindergarten (integriert in Primarschule) Weihermattstrasse 50	k. A. / 5155	Oe	0.84	120	Klären
Sporthalle Schule Weihermatt					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Baulicher Zustand 2023 (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Einzelhalle Weihermattstrasse 50	1148 / 5155	Oe	0.81	660	Halten: zyklisch instandsetzen

Tabelle 23: Übersicht Primarschule und Sporthalle Weihermatt, 2023

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Entwicklungsabsichten für die Schulanlage Weihermatt (inkl. Kindergarten Weihermatt) sind in den nachfolgenden Planungsschritten einige Abklärungen durchzuführen. Im Rahmen eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens ist beispielsweise die Integration ins Grüne Band (kommunaler Richtplan) zu berücksichtigen. Auch die Option Tagesschule ist strategisch mitzudenken.

Qualitätssicherndes Verfahren

6.7 Schule Moosmatt (Nr. 6)

Strategie

Zur Deckung des Flächenmehrabbedarfs der Sekundarschule ist eine Erweiterung der heutigen Schulanlage erforderlich (Standort noch nicht definiert). Gleichzeitig wird das bestehende Schulhaus soweit möglich gemäss den neuen pädagogischen Anforderungen umgebaut und instandgesetzt.

Neue Flächen für Sekundarschule und Umbau Bestand

Schulanlage Moosmatt					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr	Zone	Baulicher Zustand 2023 (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Schulhaus Moosmatt Im Moos 24 + 26	1162 / 5325	Oe	0.83	9'077	Klären

Tabelle 24: Übersicht Sekundarschule, 2023

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Entwicklungsabsichten sind in nachfolgenden Planungsschritten diverse Abklärungen durchzuführen. Beispielsweise ist der Standort für die Erweiterung der Sekundarschule festzulegen. Dabei sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen der bestehenden Schulanlage die Erweiterungsmöglichkeiten am heutigen Standort abzuklären. Auch alternative/zusätzliche Standorte sind zu evaluieren. Sind die Rahmenbedingungen geklärt, wird ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt. Weiter ist auch die Option Tagesschule strategisch mitzudenken.

Abklärungen Denkmalpflege und qualitätssicherndes Verfahren

6.8 Sportanlage Weihermatt (Nr. 7)

Strategie

Die Sportanlage Weihermatt wird ohne Veränderungen weiter betrieben und zyklisch instandgesetzt.

Zyklische Instandsetzung Sportanlage Weihermatt

Sportanlage Weihermatt					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Baulicher Zustand 2023 (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Garderoben/Technik Freibad Weihermatt Weihermattstrasse 60	209, 924, 928, 929, 930 / 5156	Oe	0.83 - 0.89, teils k. A.	970 teils k.A.	Halten: zyklisch instandsetzen
Kunsteisbahn Weihermatt inkl. Restaurant Weihermattstrasse 62 (Eisfläche, Tribüne = Aussengeschossfläche)	1697, 925 / 5156	Oe	0.87 - 0.9	2'128	Halten: zyklisch instandsetzen
Waschhaus Bachstrasse 21	395 / 5156	Oe	k. A.	k. A.	Halten: zyklisch instandsetzen

Tabelle 25: Übersicht Sportanlage Weihermatt, 2023

6.9 Sportanlage Chlösterli (Nr. 8)

Strategie

Bei der Sportanlage Chlösterli (Fussballplatz) sollen die Garderoben saniert und erweitert werden.

Chlösterli mit Sanierung und Erweiterung Garderoben

Sportanlage Chlösterli					
Gebäude und Adresse	Assek-Nr. / Kat. Nr.	Zone	Baulicher Zustand 2023 (Z/N-Wert)	Fläche 2023 (m ² GF)	Objektstrategie
Klubhaus Fussballplatz Im Chlösterli	937 / 4734	ES	k. A.	300	Halten: umnutzen /ergänzen

Tabelle 26: Übersicht Sportanlage Chlösterli, 2023

6.10 Zwüschbächen (Nr. 9)

Strategie

Die Freifläche Zwüschbächen neben dem «Chilbiplatz» soll öffentlich zugänglich gemacht und neugestaltet werden für die Nutzung als Spiel-, Sport- und Aufenthaltsfläche. Somit bleibt die Fläche als langfristiges Siedlungserweiterungsgebiet gemäss kommunalem Richtplan erhalten.

Gestaltung Aufenthaltsplatz Zwüschbächen

Empfehlungen zur Strategieerreichung

Im Rahmen der weiteren Planung, sind unter anderem die Anforderungen gemäss kommunalem Richtplan zu berücksichtigen.

Empfehlungen zur Strategieerreichung

6.11 Weitere Überlegungen zu diversen Arealen

Folgende Handlungsoptionen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Immobilienstrategie eingehend geprüft, jedoch in der Diskussion aus unterschiedlichen Gründen verworfen:

Nicht berücksichtigte Handlungsoptionen

- Abbruch Mehrzweckgebäude und Ersatzneubau «**Gemeinde und Sportzentrum**» mit Hallenbad, Doppelturnhalle, Verwaltung, Feuerwehr (diverse Vorbehalte wie z.B. Denkmalpflege, Baurecht, Investitions- und Finanzierungsrisiko etc.)
 - Inkl. Verschiebung Verwaltung ins «Gemeinde- und Sportzentrum» und ggf. Verwertung Liegenschaft Nr. 5303
 - Inkl. Verschiebung Feuerwehr ins «Gemeinde- und Sportzentrum» und ggf. Verwertung Liegenschaft Nr. 5256

Begründung: unter anderem Kosten, Herausforderung Platzbedarf, Siedlungsverträglichkeit

- **Dreifachturnhalle** bei Schule Zentrum oder im Mehrzweckgebäude
Begründung: unter anderem Kosten, Herausforderung Platzbedarf, Parkierung, geplante Turnhallen der Kantonsschule welche durch die Gemeinde mitgenutzt werden dürfen (alternative Lösung), mögliche Synergien mit Nachbargemeinden
- **Erweiterung Fussballplatz Chlösterli** mit neuem Kunstrasen
Begründung: unter anderem Kosten
- **Einhausung oder Ersatzneubau Eishalle**
Begründung: unter anderem Kosten, Zuwarten bis sich neue Eistechnologien bewähren
- **Verschiebung Hallenbad / Neubau Areal Weihermatt**
Begründung: unter anderem Kosten, Lage (im Zentrum besser trotz Synergiepotenzial mit Eisfeld), Verkehr (keine zusätzliche Belastung Gebiet Weihermatt)
- **Aufwertung Bahnhofwiesenareal**
Begründung: unter anderem Kosten, keine Dringlichkeit

Folgende Handlungsoption wurde im Rahmen der Immobilienstrategie angedacht jedoch nicht vertieft und nicht im Massnahmen- und Investitionsplan (Kapitel 5.2) berücksichtigt, da sich das Grundstück nicht im Eigentum der Gemeinde befindet:

Nicht vertiefte Handlungsoptionen

- **Veranstaltungsort bei der Reformierten Kirche**

7. Umsetzung

Zuständigkeit

Die Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung ist für die Projektierung und Realisierung von Hochbauprojekten, die Werterhaltung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Gemeindeliegenschaften sowie für die langfristige Planung und Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und der Investitionsplanung zuständig.

Rolle Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung

Bedarfsplanung

Der Raumbedarf für die Unterbringung der Verwaltung, der Feuerwehr, der Schule sowie der Infrastrukturen für Sport und Freizeit hängt von der Entwicklung der Gemeinde und Nutzenden ab. Es ist anzustreben, dass die Nutzenden ihren mittel- und langfristigen Raumbedarf mit Hilfe von Nutzerstrategien wie der Schulraumplanung, Büroraumkonzepte (Desksharing) etc. antizipieren und so veränderte Raumbedürfnisse vorausschauend bei der Überprüfung der Immobilienstrategie einbringen.

Antizipierung langfristiger Raumbedarf Nutzende

Massnahmen- und Investitionsplanung

Der mittel- und langfristige Massnahmen- und Investitionsplan wird rollend mit dem jährlichen Budgetierungsprozess und in der integrierten Aufgaben- und Finanzplanung konkretisiert und fortgeschrieben.

Konkretisierung Massnahmen- und Investitionsplan

Überprüfung Immobilienstrategie

Der Gemeinderat, auf Antrag der Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung, überprüft die Immobilienstrategie alle fünf Jahre und aktualisiert sie bei Bedarf.

Periodische Überprüfung Immobilienstrategie

A1 Medienbericht Bevölkerungsveranstaltung

Medienbericht «Immobilienstrategie: Der Weg in die Zukunft ist aufgezeichnet», Gemeinderat Urdorf, 3. September 2024

Immobilienstrategie: Der Weg in die Zukunft ist aufgezeichnet

3. September 2024

Die Eckpunkte der Immobilienstrategie «Urdorf 2030 +» sind bekannt. Der Gemeinderat skizzierte sie an einer öffentlichen Veranstaltung am 29. August 2024. Demnach sind etliche Sanierungen, Neubauten oder Erweiterungsbauten angedacht. Konkret ausgearbeitete Projekte enthält die Immobilienstrategie nicht, diese werden später einzeln der Bevölkerung vorgelegt.

Die Bedeutung des Anlasses an diesem heissen August-Abend in der Zentrumshalle verdeutlicht der Umstand, dass der gesamte Gemeinderat mitsamt Gemeindeschreiber und Fachperson auf dem Podium anwesend waren. Was die rund 80 anwesenden Personen zu hören bekamen, hat es in sich: Gemeinderat und Verwaltung präsentieren im Rahmen ihrer Immobilienstrategie zehn Areale der öffentlichen Hand, verteilt über das Gemeindegebiet. Die darin festgehaltenen baulichen Massnahmen, ob Renovation, Neubau oder Erweiterungsbau, könnten, sofern alles umgesetzt wird, bis zu 110 Millionen Franken kosten, verteilt über die nächsten Jahre und Jahrzehnte.

«Langfristige Planungssicherheit»

Liegenschaftenvorstand Urs Rüegg legte dar, dass es bei der Strategie um eine mittel- bis langfristige Planungssicherheit für die Gemeinde gehe. «Was ist der Raumbedarf, von was brauchen wir mehr, von was weniger?», fragte er rhetorisch. Er skizzierte die einzelnen Areale wie folgt:

Ans *Mehrzweckgebäude Spitzacker mit Hallenbad* würden heute wesentlich höhere Ansprüche gestellt, zum Beispiel an die Behindertengerechtigkeit oder an den Energieverbrauch. So ist ein Abbruch der Mehrzweckhalle und ein Neubau «Sportzentrum» am selben Standort mit Hallenbad, Doppelturnhalle und Tribüne geplant. «Im Worstcase-Szenario», so Rüegg, also falls beispielsweise die Denkmalpflege wegen der Halle intervenieren würde, müsste man die Anlage sanieren, was jedoch dieselben Kosten verursachen würde.

Die *Verwaltung* soll an ihrem bisherigen Standort verbleiben. Wohl liege sie dezentral und verfüge über keine Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, doch sei dies auch gemäss der durchgeführten Bevölkerungsbefragung kein Problem. Es werde aber die Einführung eines Ortsbusses geprüft.

Das *Feuerwehrgebäude* an der Birmensdorferstrasse soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Gründe sind mitunter die sanitären wie energetischen Mängel, die fehlende Erdbbensicherheit und das schlecht genutzte Grundstück. Mit dem Neubau könnte man das Potenzial, etwa durch die Polizei, besser nutzen.

Auch die *Schulanlage Zentrum* ist energetisch zu sanieren. Vor allem aber braucht es wegen der steigenden Zahl an Schülern und neuen Schulmodellen mehr Platz. Vorgesehen ist laut Immobilienstrategie eine Erweiterung der Schulanlage Zentrum inklusive der Sanierung der Schulhäuser Embri und Bahnhofstrasse. Für die Turnhallen Embri und Bahnhofstrasse soll es Ersatz in Form einer Doppelturnhalle bei der Schulanlage Zentrum geben.

Die *Schule Weihermatt* braucht wegen steigender Schülerzahlen ebenfalls mehr Platz und soll umgebaut und erweitert werden. Die Turnhalle Weihermatt wird erhalten und soll zyklisch instandgesetzt werden.

Auch bei der *Sekundarschule Moosmatt* herrscht ein Bedarf an zusätzlichem Platz aufgrund steigender Schülerzahlen. Hier sollen eine Erweiterung, ein Umbau sowie eine Sanierung vorgenommen werden. Herausfordernd für diese Massnahmen sind Vorgehen bei der Denkmalpflege.



Die Anlage sei gut im Schuss, konnte Liegenschaftenvorstand Urs Rüegg der Versammlung über die *Sportanlage Weihermatt* vermelden. Die vorhandenen Flächen seien zudem ausreichend. Sie soll weiter wie bis anhin betrieben und zyklisch saniert werden.

Neuigkeiten gibt es hingegen für den Fussballplatz, *die Sportanlage Chlösterli*. Weil der neue Kunstrasenplatz gebaut wurde, kann der Fussballclub mehr Spielerinnen und Spieler aufnehmen. Deswegen plant die Gemeinde neue Garderoben.

Angrenzend zum heutigen Chilbiplatz soll die *Freifläche Zwischenbächen* als Spiel-, Sport- und Aufenthaltsplatz neugestaltet und öffentlich zugänglich gemacht werden. Die Fläche bleibt trotzdem als langfristiges Siedlungsentwicklungsgebiet gemäss kommunalem Richtplan erhalten.

Zu guter Letzt sprach Liegenschaftenvorstand Rüegg über die Urdorfer *Kindergärten*. Ab den Jahren 2036/2037 braucht es einen mehr als heute, also sechs statt fünf. Dafür ist ein Ersatzneubau des Doppelkindergartens in der Siedlung Gewobag, der Neubau eines Doppelkindergartens im noch zu definierenden Standort in der Weihermatt sowie die Aufhebung des bestehenden Kindergartens Weihermatt angeplant. Der Kindergarten Krummacker soll aufgehoben, dessen Areal eventuell verwertet werden und in der Nähe ein neuer Doppelkindergarten entstehen.

Massnahmen- und Investitionsplan

Massnahmen- und Investitionsplan	Grobe Schätzung Erstellungskosten		2025	2030	2035
Ersatzneubau Doppelkiga GEWOBAG	2.5	bis 3	Mio. CHF		
Neubau Doppelkiga Standort Gebiet Weihermatt	2.5	bis 3	Mio. CHF		
Ersatzneubau Doppelkiga Krummacker	2.5	bis 3	Mio. CHF		
Primarschule Erweiterung Zentrum	14	bis 17.5	Mio. CHF		
Umbau Schulhäuser Zentrum	9	bis 11	Mio. CHF		
Primarschule Erweiterung Standort Weihermatt	5.5	bis 7	Mio. CHF		
Umbau Schulhaus Weihermatt	3.5	bis 4.5	Mio. CHF		
Erweiterung Sekundarschule (Standort zu definieren)	12	bis 14.5	Mio. CHF		
Umbau Schulhaus Moosmatt	2.5	bis 3	Mio. CHF		
Mehrzweckhalle: Ersatzneubau inkl. Erweiterung	21.5	bis 26	Mio. CHF		
Feuerwehr: Ersatzneubau inkl. Erweiterung	2	bis 2.5	Mio. CHF		
Ersatzneubau Doppelturnhalle Schulanlage Zentrum	10	bis 12	Mio. CHF		
Sanierung und Erweiterung Garderoben Chlösterli	1	bis 1	Mio. CHF		
Platzgestaltung Zwischenbächen	1	bis 1.5	Mio. CHF		
	89	bis 109	Mio. CHF	Total Grobkostenschätzung Min. resp. Max.	

- Alle Zahlen gerundet, Zahlen Kostenbandbreite: Genauigkeit plus / minus 30 Prozent
- Total Grobkostenschätzung Min. resp. Max. (Exkl. Instandhaltung, Instandsetzung)

Zentralen Standort für alle Anlagen verworfen

Die Verantwortlichen überlegten sich laut Urs Rüegg auch, ob im Zentrum die Sportanlagen, das Feuerwehrgebäude, die Mehrzweckhalle und die Gemeindeverwaltung zusammengefasst werden sollten. Diese Option habe man aber verworfen, nur schon deshalb, weil ein so grosser Gebäudekomplex nicht ins Dorf passe und demnach nicht siedlungsverträglich sei. Nicht geplant ist auch der Bau einer Dreifachturnhalle. Rüegg verwies auf die Kantonsschule in Urdorf, die ab nächstem Frühjahr vier neue Turnhallen zur Verfügung stelle. Ausserdem sei eine solche Halle zu teuer und es fehle der Platz. Ebenso ausser Traktanden fiel wegen der Kosten der Bau eines zweiten Kunstrasenplatzes für den FC. Auch dem alten Traum der Urdorfer Eishockeyaner, die gedeckte aber teilweise offene Eisbahn einzuhausen, erteilte Rüegg eine Absage. Immerhin soll der heutige Betrieb beibehalten und allenfalls neue Eis-Technologie abgewartet werden. Keinen Anklang fand bei den Behörden auch die Idee, das Hallenbad ins Gebiet Weihermatt zu verlegen – darum auch, um das Gebiet «Weihermatt» nicht stärker mit Verkehr zu belasten. Das Bahnhofwiesenareal wird zudem nicht aufgewertet.

Ab 2025 soll konkret geplant und dann gebaut werden

Gemeinderat und Planer legten zwei Zeithorizonte fest: von 2025 bis 2029 und von 2030 bis 2033. In der ersten Phase sind folgende Projekte vorgesehen: Erweiterung Schule Zentrum, Ersatz Turnhalle Embri und Bahnhofstrasse durch eine Doppelturnhalle,

Ersatz respektive Sanierung des Mehrzweckgebäudes, Platzgestaltung Zwüschentbächen, Ersatz Doppelkindergarten Gewobag, Ersatz inklusive Erweiterung Feuerwehrlokal, Neubau Kindergarten Weihermatt sowie Sanierung und Erweiterung Garderobe Fussballplatz Chlösterli. Von 2030 bis 2033 sind die Erweiterung der Schule Weihermatt und der Sekundarschule sowie der Ersatzneubau Doppelkindergarten Krummacker vorgesehen.

Finanzvorstand Thomas Hächler erklärte, dass die Kosten für die Immobilienstrategie von bis zu 110 Millionen Franken (die gesamten Investitionen für die Gemeinde betragen bis ins Jahr 2040 200 Millionen) bis 2060 abgeschrieben werden müssen. Dies mache eine Steuerfusserhöhung von 5 % im Jahr 2028 und weitere 8 % im Jahr 2032 nötig und führe ab 2028 zu einer starken Erhöhung der Fremdverschuldung.

Gemeindepräsidentin Sandra Rottensteiner erklärte, man nehme die Inputs aus der Bevölkerung wie bisher auf (siehe kontextuellen Text) und werde sie angemessen in den Abschluss der Immobilienstrategie einfließen lassen. Die vom Gemeinderat genehmigte Immobilienstrategie wird dann zur gegebenen Zeit auf der Gemeindefachseite publiziert. Die Kompetenz, Projekte zu genehmigen, habe nach Massgabe der Gemeindeordnung das Volk. Man werde die Immobilienstrategie zudem alle fünf Jahre überprüfen. Die nächsten Informationen an die Bevölkerung in Sachen Immobilienstrategie würden dann erfolgen, wenn konkrete Projekte vorgelegt werden.

Steuerfuss gab zu reden

An der Fragerunde nach der Präsentation der Immobilienstrategie gab (natürlich) der Steuerfuss zu reden. Jemand fragte, ob man diese auch ohne eine Erhöhung durchgerechnet habe. «Dann bauen wir keine Schulden ab», antwortete der Finanzvorstand und die Gemeindepräsidentin ergänzte, dass die Gemeinde von höherer Ebene aus verpflichtet sei, gewisse Gebäude wie zum Beispiel Schulhäuser bereitzustellen. Ob man in den letzten zehn bis zwanzig Jahren nicht hätte Rückstellungen vornehmen können, wollte jemand anderes wissen. Der Kanton verbiete Steuern auf Vorrat, sagte Thomas Hächler dazu. Sandra Rottensteiner wies darauf hin, dass man mit dem Steuerfuss wohl in Konkurrenz zu anderen Limmattaler Gemeinden stehe, doch sei Urdorf nicht zuletzt wegen der sehr guten Infrastruktur attraktiv. Zudem stünden andere Gemeinden vor ähnlichen Herausforderungen, beispielsweise bei den Schulhäusern.

Gefragt und erwähnt wurde aus der Reihe der Zuhörenden auch, welche Gruppen man vor der Erarbeitung der Immobilienstrategie angesprochen habe, dass eine Dreifachturnhalle für gewisse Vereine notwendig wäre und ob auf den einzelnen Arealen, vor allem bei Schulbauten, jeweils ein Gesamtkonzept zur Anwendung komme, was vom Podium bejaht wurde.

Nachdem Gemeindepräsidentin Rottensteiner den Dank an die Versammlung ausgesprochen hatte, gabs für den Gemeinderat einen warmen Applaus. Da passte es, dass dieser die Anwesenden gleich im Anschluss zum Austausch-*Apéro* einladen durfte.

Wie kam die Strategie zustande?

Im Frühjahr 2023 erfolgte der Startschuss für die kommunale Immobilienstrategie. Der Gemeinderat vergab das Mandat für deren Erarbeitung der Fachfirma EBP Schweiz AG. Eine Projektgruppe aus Gemeinderat, Verwaltung und EBP begleitete den Prozess inhaltlich und politisch. Von Mitte Dezember 2023 bis Mitte Januar 2024 war die Bevölkerung eingeladen, sich zur Strategie zu äussern. Auch wurden - unter anderem mit dem Kartell der Ortsvereine - mit vier Interessengruppen Gespräche geführt. 444 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich an der elektronischen Umfrage. Diese zeigt, dass die Bevölkerung mehrheitlich zufrieden ist mit der Situation der Urdorfer Immobilien. Dass deren Zustand besser als erwartet ist, wie Debora Heitz von der EBP am Informationsanlass erklärte, durfte die Anwesenden erfreut haben. Allerdings, so Heitz, würden die Hälfte bis 2032 in einen kritischen Zustand geraten, würde an ihnen nichts gemacht. Mit dem öffentlichen Infoanlass Ende August wurde die Bevölkerung weiter in den Prozess mit einbezogen.

Gemeinderat Urdorf

Zuständige Abteilung: Liegenschaften- und Sportbetriebeabteilung



A2 Fotoprotokoll Stellwände Bevölkerungsveranstaltung

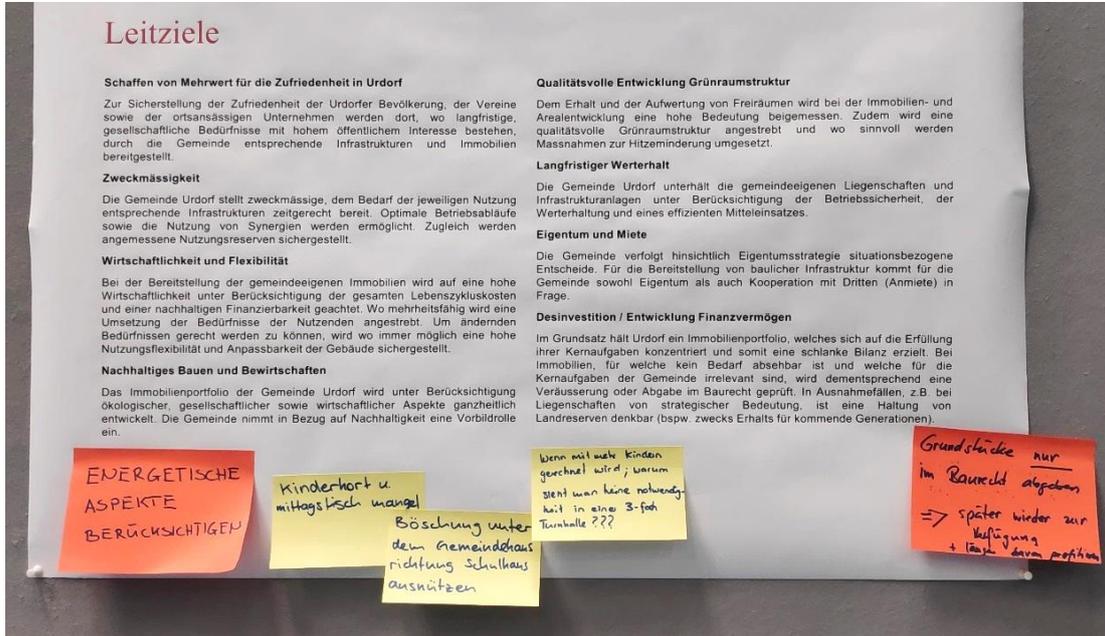


Abbildung 6: Rückmeldungen zu Leitzielen, Bevölkerungsanlass vom 29.08.2024

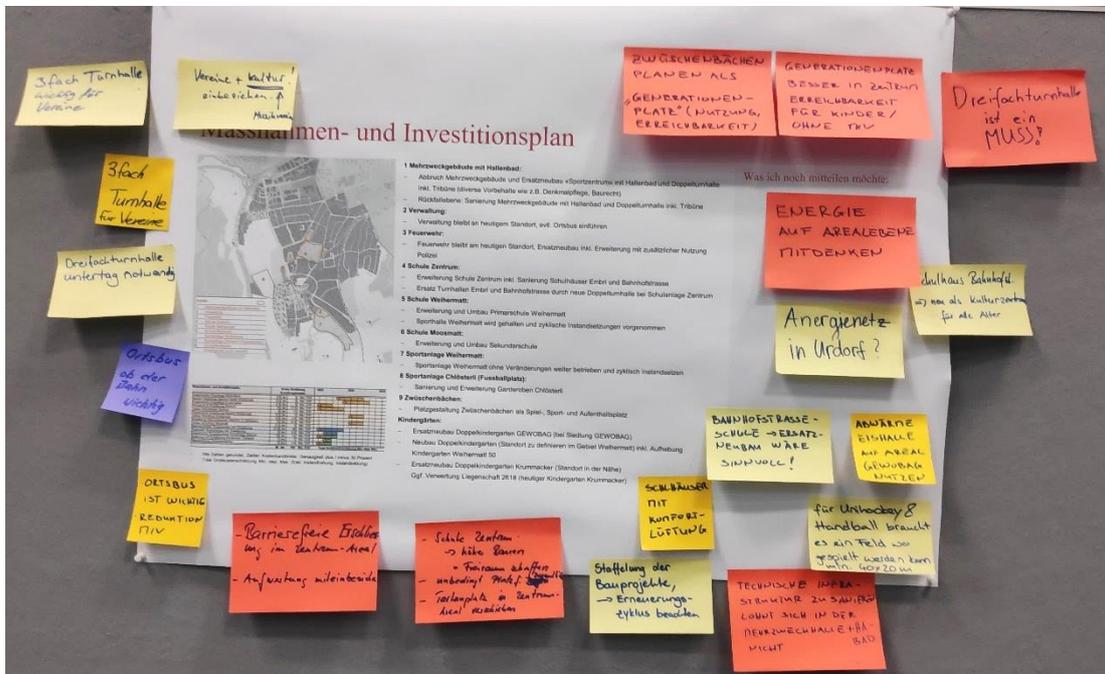


Abbildung 7: Rückmeldungen zum Massnahmen- und Investitionsplan, Bevölkerungsanlass vom 29.08.2024

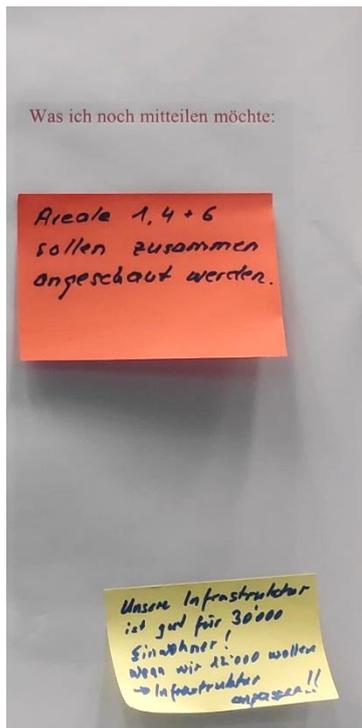


Abbildung 8: Rückmeldungen zum Massnahmen- und Investitionsplan, Bevölkerungsanlass vom 29.08.2024