

ZH – Die Stadt im Dorf

Urdorf galt lange als ruhige Agglomerationsgemeinde im Limmattal. Doch wer heute durch das Nordquartier geht, spürt sofort, dass hier etwas in Bewegung geraten ist. Auf einem ehemaligen Wirtschaftsareal entsteht schrittweise ein urbaner Lebens- und Arbeitsraum, der dem ganzen Limmattal einen neuen Puls geben kann. Die Gemeinde nennt ihr Vorhaben schlicht «Die Stadt im Dorf» und meint es ernst.

Noch vor wenigen Jahren dominierte eine brachliegende Gewerbefläche das Bild von Urdorf-Nord. Der Wandel begann nicht nur mit einem Masterplan auf Papier, sondern konkret mit einem Container. Auf dem Luberzenareal, dem Herzstück des Entwicklungsgebiets, eröffnete die Gemeinde einen privat betriebenen 24-Stunden-Convenience-Store zur Selbstbedienung. Es folgten Foodtrucks, die bei Angestellten aus dem Quartier rasch Anklang fanden. In den Sommermonaten Juni bis September ergänzten eine Sommerlounge und Konzertabende das Programm. Die sich dynamisch entwickelnde Zwischennutzung ist kein Lückenbüsser, sondern Katalysator, der zeigt, was Urdorf-Nord werden kann.

Lage als Trumpfkarte

Was Urdorf-Nord strategisch auszeichnet, ist die ausserordentliche Vernetzung. Die Limmattalbahn erschliesst das Gebiet mit zwei Haltestellen, und Autobahn, S-Bahn sowie der Flughafen Zürich liegen in unmittelbarer Reichweite. Direkt angrenzend befinden sich die Kantonsschule Limmattal und das Spital Limmattal, zwei der bedeutendsten Bildungs- und Gesundheitsinstitutionen der Region. Diese Kombination aus Erreichbarkeit und institutioneller Nachbarschaft macht das Areal für Unternehmen, Bildungsträger und Wohnnutzungen gleichermassen attraktiv.

Revision der Bau- und Zonenordnung öffnet neue Möglichkeiten

Die planerische Weichenstellung erfolgte bereits 2017, als die Gemeinde eine gebietsbezogene Entwicklungsstrategie für Urdorf-Nord verabschiedete. Der regionale und nachgelagert der kommunale Richtplan ermöglichen seither im Umfeld der LTB-Haltestelle «Kantiallee» sogenannte Mischnutzungen, also die Kombination von Arbeiten und Wohnen auf demselben Areal. Die für die Realisierung der Mischnutzung notwendige Änderung der kommunalen Bau- und Zonenordnung ist für die Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2026 vorgesehen. Sofern diese bestätigt wird, ist rechtlich der Weg frei für eine städtebaulich dichte, lebendige und bezahlbare Entwicklung an einem der besterschlossenen Orte des Limmattals.

Investitionen in die Gesamtgemeinde

Urdorf-Nord ist nicht isoliert zu betrachten. Im Herbst 2024 genehmigte der Gemeinderat die Immobilienstrategie «Urdorf 2030 +», die an zehn Standorten im ganzen Gemeindegebiet Investitionen von bis zu 110 Millionen Franken vorsieht. Erfasst sind Schulen, Kindergärten, die Zentrumsanlage und die Feuerwehr sowie Fussballinfrastruktur und ein Aufenthalts- und Begegnungsort. Die Umsetzung ist in zwei Phasen unterteilt, 2025 bis 2029 sowie 2030 bis 2033. Die Strategie untermauert, dass Urdorf nicht punktuell flickt, sondern strukturell in seine Zukunft investiert.

Genossenschaftliches Wohnen als Signal

Parallel zur öffentlichen Entwicklung setzt auch die private Seite in Urdorf ein Zeichen. Die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Zürich und die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich realisieren im südlichen Urdorf Ersatzneubauten, dessen Gestaltungsplan die Gemeindeversammlung im November 2024 genehmigt hat. Das Siegerprojekt von Duplex Architekten setzt auf Erdsonden-Wärmepumpen mit Free Cooling-Technologie. Der Spatenstich ist für 2027 geplant, die vierte und letzte Bauetappe soll bis Ende 2036 abgeschlossen sein. Genossenschaftlicher Wohnungsbau mit Nachhaltigkeitsanspruch trifft damit auf ein Gebiet im Aufbruch. Weitere private Siedlungserneuerungen zur qualitativen Entwicklung von Urdorf sind in Erarbeitung.

Modell für die Region

Zurück nach Urdorf-Nord: Was in Urdorf-Nord entsteht, ist mehr als ein lokales Bauprojekt. Es ist ein Laboratorium für die Frage, wie Agglomerationsgemeinden im Limmattal ihre Identität neu verhandeln können. Die Stadt im Dorf zu bauen bedeutet Verdichtung ohne Anonymisierung, Urbanität ohne Gentrifizierung, Wachstum ohne Qualitätsverlust. Urdorf zeigt, dass dieser Spagat möglich ist, wenn Strategie, Planung und Zwischennutzung zusammenspielen.