

Auszug aus dem Protokoll

18. Sitzung des Gemeinderates vom 20. Oktober 2025

- 163 06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.00.03.02 Raumplanung, Bau und Verkehr, Raumplanung,
Nutzungsplanung, Rahmennutzungsplanung
Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonen-
ordnung): Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und
Anhörung im Sinne von § 7 PBG

Bisherige Beschlüsse:

- GR-Sitzung vom 5. Dezember 2022: Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung): Auftragsvergabe, Kredit
- GR-Sitzung vom 20. Januar 2025: Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung): Freigabe für die kantonale Vorprüfung

Ausgangslage:

Das gemeinderätliche Leitbild «Urdorf 2030 +» hält als Einzelmassnahme fest, dass eine Revision der Bau- und Zonenordnung lanciert wird und darin die Einzonung des Gebietes «Bölisbaumgarten» sowie weitere Erkenntnisse aus der Siedlungsentwicklungsstrategie integriert werden. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahre 2009. Die Harmonisierung der Baubegriffe ist noch nicht erfolgt und muss gemäss übergeordneten Vorgaben integriert werden. Ebenso wurde die kommunale Richtplanung komplett revidiert. Diese wurde der Gemeindeversammlung am 30. November 2022 zur Genehmigung vorgelegt. Das Genehmigungsverfahren wurde am 16. November 2023 mit Inkrafttreten des kommunalen Richtplans beendet. Die Richtplanung sieht auf Basis des Leitbilds die Einzonung des Gebietes «Bölisbaumgarten» sowie die Umzonung eines Teilgebiets im Gebiet «Urdorf-Nord» zu einem Mischgebiet vor, was integriert werden soll. Die Teilrevision der Nutzungsplanung, Änderung BZO «Einführung des Mehrwertausgleichs», wurde am 19. Juni 2024 der Gemeindeversammlung vorgelegt und festgesetzt. Die Baudirektion Kanton Zürich hat die Vorlage mit Beschluss vom 23. September 2024 genehmigt. Das Genehmigungsverfahren wurde am 21. November 2024 mit Inkrafttreten der Teilrevision Nutzungsplanung, Änderung BZO «Mehrwertausgleich», abgeschlossen. Weiter werden mit der Gesamtrevision der BZO die einzelnen Vorschriften überprüft und wo notwendig angepasst, ersetzt oder aufgehoben. Grundsätzlich wird ein Fokus auf quantitative und qualitative Ansätze gelegt.

Die kantonale Vorprüfung durch die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, hat stattgefunden und der Bericht liegt mit Datum vom 20. August 2025 vor. Die Inhalte wurden, wo möglich, bereits in die Revisionsvorlage eingearbeitet oder sind in der Finalisierung und werden im Rahmen der Überarbeitung zur öffentlichen Auflage integriert.

Erwägungen:

Die aktuelle Gesamtrevision der Nutzungsplanung beinhaltet insbesondere folgende Elemente:

Bau- und Zonenordnung:

- Umstellung auf die neue Messweisen und Baubegriffe gemäss IVHB
- Überprüfung Handlungsbedarf aufgrund übergeordneter Vorgaben (insbesondere aus der Richtplanung)
- Überprüfung Anpassungsbedarf sämtlicher Vorschriften (in quantitativer und qualitativer Sicht), sprich Themen «aus Vollzug»
- Einführung Sonderbauvorschriften für einzelne Gebiete/Zonen
- Einführung Grünflächenziffer
- Anpassungen im Bereich der Parkierung (Reduktion im Generellen sowie konkrete Reduktionsfaktoren)

Zonenplan:

- Überprüfung Handlungs- und Anpassungsbedarf an unterschiedlichen Orten
- Einführen neue Kernzonen A und B (bisher nur 1 Kernzone)
- Aufheben Zone WG2/45% im Gebiet «Oberurdorf» (neu W2/45%)
- Umzonung Teilgebiet «Urdorf-Nord»
- Umzonung Parzelle «Ref. Kirche» (Weihermatt)
- Technische Anpassungen (Wegparzellen, Arrondierungen)

Ergänzungspläne:

- Kernzonenpläne

Die vorliegende Vorlage der BZO besteht aus den Vorschriften, dem Zonenplan sowie den Ergänzungsplänen. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV informiert über die relevanten Inhalte detailliert. Die Synopse enthält ebenso Anmerkungen, welche die Anpassungen und deren Hintergründe aufzeigen.

Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die Gemeinde eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den betroffenen GrundeigentümerInnen schriftlich mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV). Sie können sich während der Auflagefrist (§ 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG) zu dieser Prognose äussern (§ 11 Abs. 5 MAV). Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 20 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 MAG).

Kantonale Vorprüfung und Ausblick:

Gemäss § 7 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

In der Regel erfolgen in Urdorf bei Planungsvorlagen die Anhörung und öffentliche Auflage sowie die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel. Im Falle der vorliegenden umfassenden Gesamtrevision hat der Gemeinderat vorab zur formellen Mitwirkung die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Somit erfolgt die Anhörung und öffentliche Auflage nachgelagert zur kantonalen Vorprüfung.

Der Vorprüfungsbericht, datiert vom 20. August 2025, liegt vor und die Inhalte aus der Vorprüfung wurden beurteilt und, wo bereits möglich, in die Vorlage eingearbeitet. Ein paar wenige Punkte befinden sich noch in Klärung, fliessen jedoch im Rahmen der Überarbeitung zur öffentlichen Auflage in die Vorlage ein. Die Einzonung des Gebiets «Bölisbaumgarten» wurde seitens des Kantons als nicht genehmigungsfähig beurteilt und wurde in der Folge aus der Vorlage gestrichen.

Im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage ist eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung und weitere Interessierte geplant. Die BZO-Vorlage soll, sofern das Planungsverfahren und der politische Prozess dies zulassen, an der Gemeindeversammlung von 17. Juni 2026 behandelt und zur Abstimmung vorgelegt werden.

Sobald die BZO-Revision öffentlich aufgelegt wird, tritt gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz die sogenannte «negative Vorwirkung» ein. Das bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt Baugesuche nur noch bewilligt werden, wenn sie nicht gegen die geplanten neuen Vorschriften verstossen. Wenn also die neuen Vorschriften strenger sind als die bisherigen, gelten sie schon ab der öffentlichen Auflage - auch wenn sie offiziell noch nicht in Kraft sind. Die negative Vorwirkung betrifft alle Baugesuche, für die zu diesem Zeitpunkt noch kein baurechtlicher Entscheid vorliegt.

Der Gemeinderat Urdorf beschliesst:

1. Die Vorlage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung), datiert per 30. September 2025, mit den nachstehenden Unterlagen wird zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet:
 - Vorschriften, Synopse
 - Zonenplan Urdorf
 - Kernzonenplan Niederurdorf
 - Kernzonenplan Oberurdorf
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
2. Die Planungsabteilung wird mit der Koordination und administrativen Begleitung beauftragt, insbesondere mit folgenden Schritten:
 - a. Amtliche Publikation per 23. Oktober 2025 (Amtsblatt Kanton Zürich / Webseite der Gemeinde Urdorf)
 - b. Öffentliche Auflage und Anhörung ab 23. Oktober 2025 via eMitwirkung während 60 Tagen
 - c. Übermittlung an relevante nach- und nebengeordnete Planungsträger in geeigneter Form.

Mitteilungen an:

- Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL), Sekretariat, c/o Ventus Projekte GmbH, Nora Fritschi, Bertastrasse 35, 8003 Zürich
- Städte und Gemeinden Birmensdorf, Dietikon, Schlieren und Uitikon
- Gemeindepräsidentin
- Planungs- und Bauvorstand
- Gemeindeschreiber
- Bereichsleiterin Planung, Bau und Werke
- Planungsabteilung
- Bauabteilung

2022-703



Gemeinderat Urdorf

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Sandra Rottensteiner

Patrick Müller