

Revision Bau- und Zonenordnung Urdorf

**Informationsveranstaltung
19. November 2025**

Begrüssung

Sandra Rottensteiner, Gemeindepräsidentin

Anwesende der Gemeinde



**Sandra Rottensteiner,
Gemeindepräsidentin**



**Danilo Follador,
Planungs-, Bau-
und Umweltvorstand**



**Rebecca Broekema,
Bereichsleiterin Planung,
Bau und Werke**



**Patrick Müller,
Gemeindeschreiber /
Verwaltungsleiter**



**Gabriela Haueter,
Abteilungsleiterin Bau**

Anwesende beauftragtes Planungsbüro



Olaf Wolter
Suter von Känel Wild

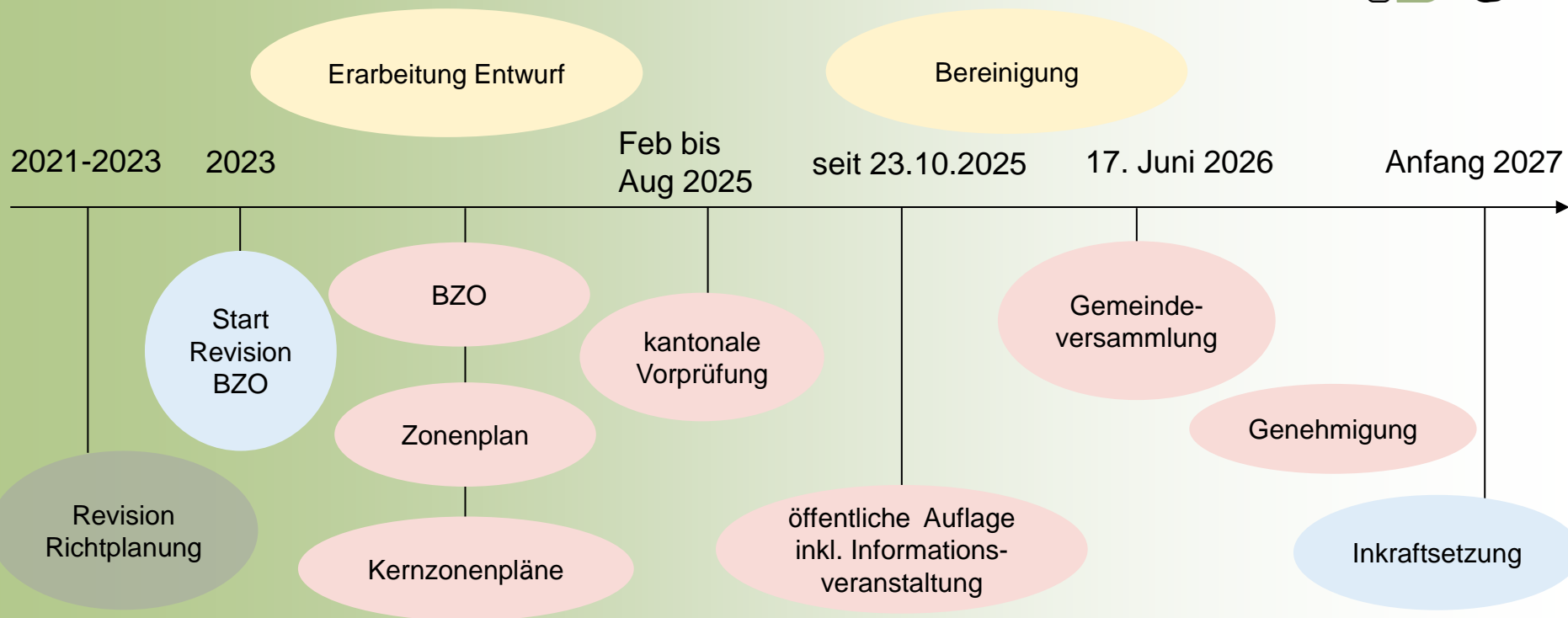


Anita Brechbühl
Suter von Känel Wild

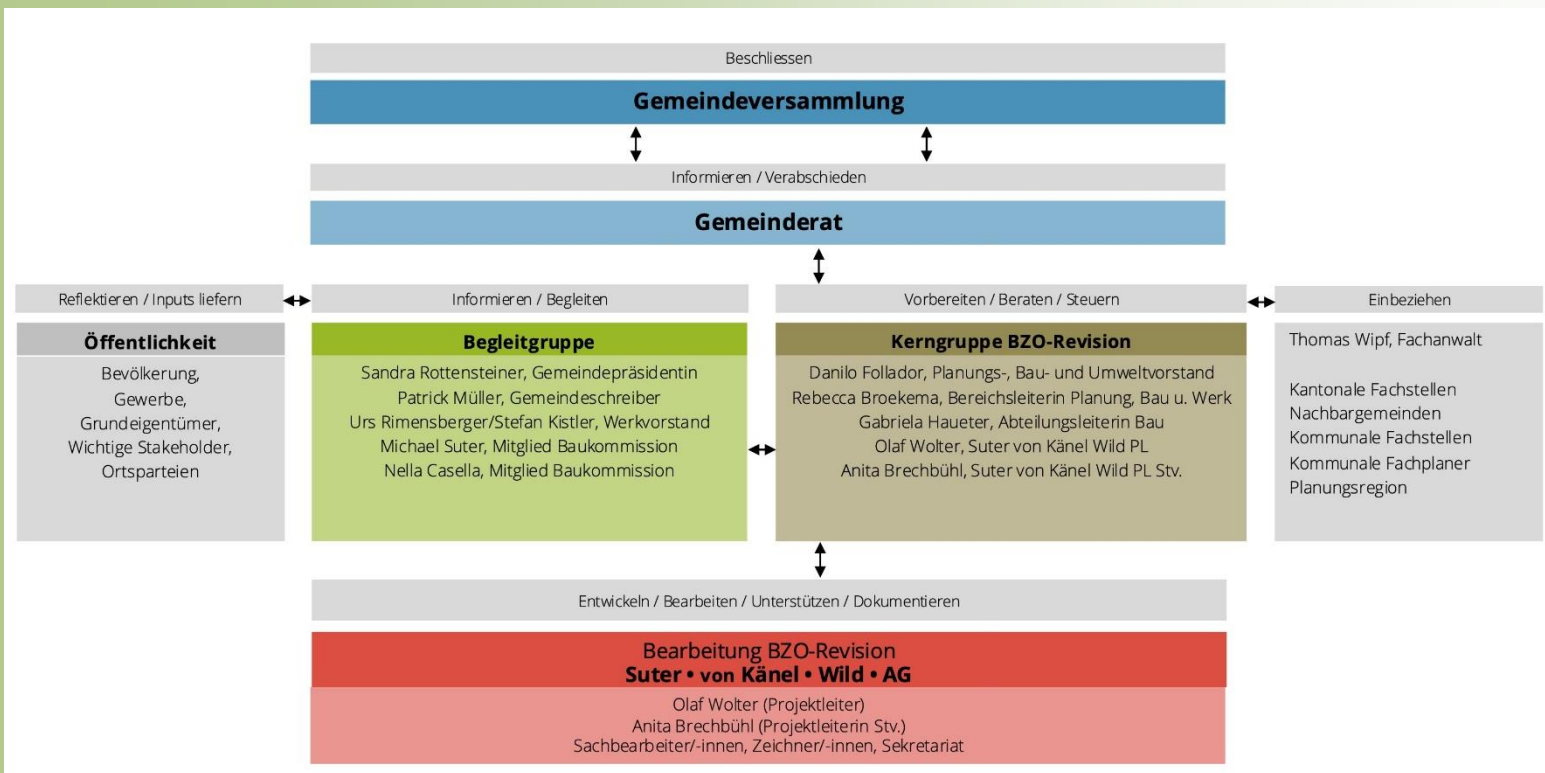
Einleitung

Danilo Follador

Ortsplanungsrevision



Projektorganisation und Prozess



Ziele der Informationsveranstaltung

- Information über die wichtigsten Änderungen der Planungsinstrumente
 - Bau- und Zonenordnung
 - Zonenplan
 - Kernzonenpläne
- Verständnisfragen zu den Planungsinstrumenten klären
- Im Anschluss Möglichkeit für individuelle Fragen an den einzelnen Besprechungsinseln



Agenda

- Ausgangslage
- Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenpläne
- Zonenplan
- Weiteres Vorgehen



Ausgangslage

Rebecca Broekema

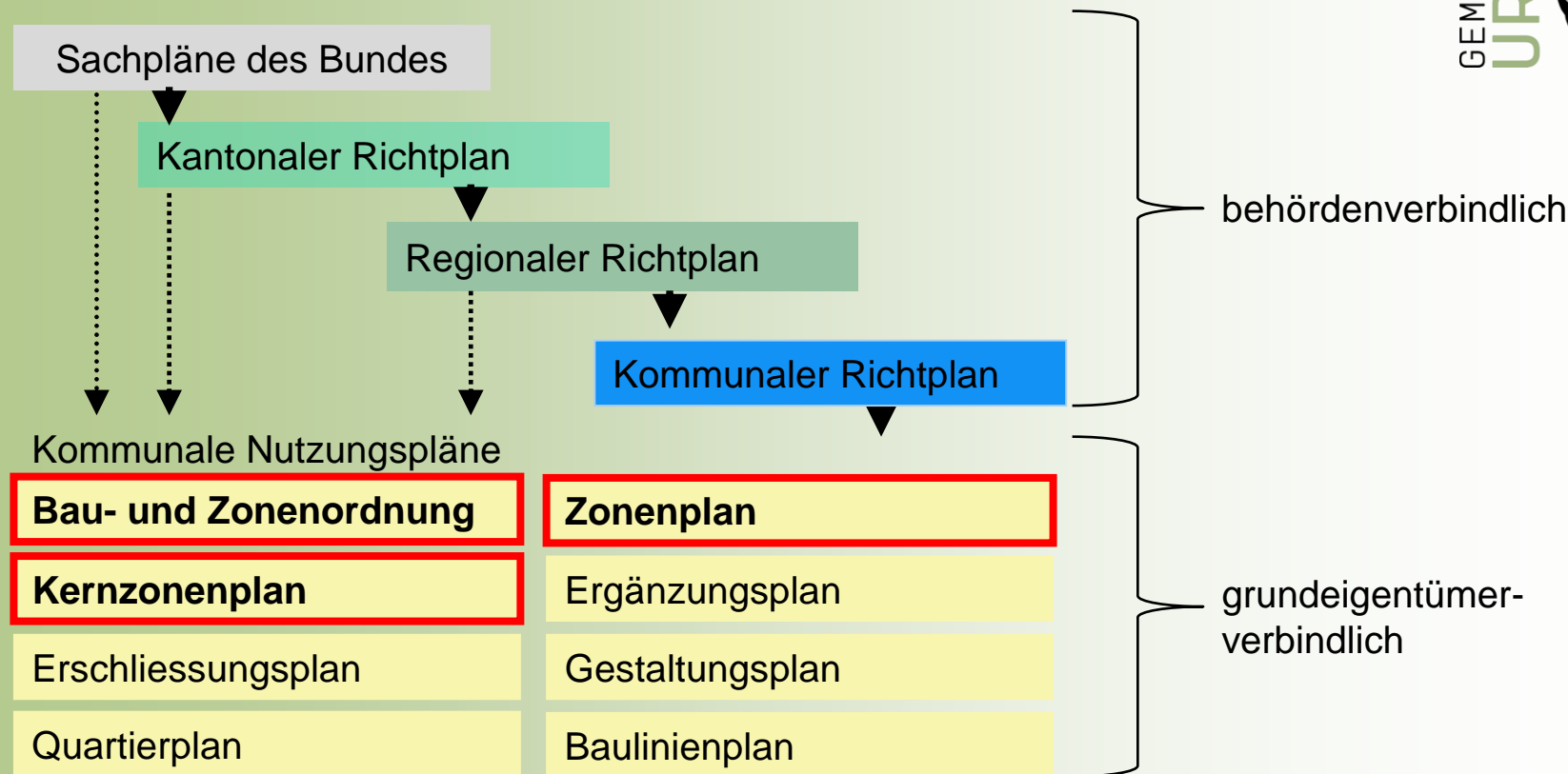
Kommunale Nutzungsplanung



- Bau- und Zonenordnung (BZO) von 1993 im Jahr 2008 letztmals teilrevidiert (*in 2024 betr. Mehrwertausgleich*)
- Zeithorizont Nutzungsplanung 10 bis 15 Jahre
- Übergeordnete Aufgaben:
 - Anpassung kantonale und regionale Richtplanung
 - Umsetzen IVHB-Begriffe in BZO bis 28. Februar 2025 (Fristerstreckung bis 29. Februar 2028)
 - Umsetzen Mehrwertausgleich in BZO bis 1. März 2025 (mit separater Teilrevision vom 19. Juni 2024 bereits umgesetzt)

→ Anpassung Nutzungsplanung erforderlich

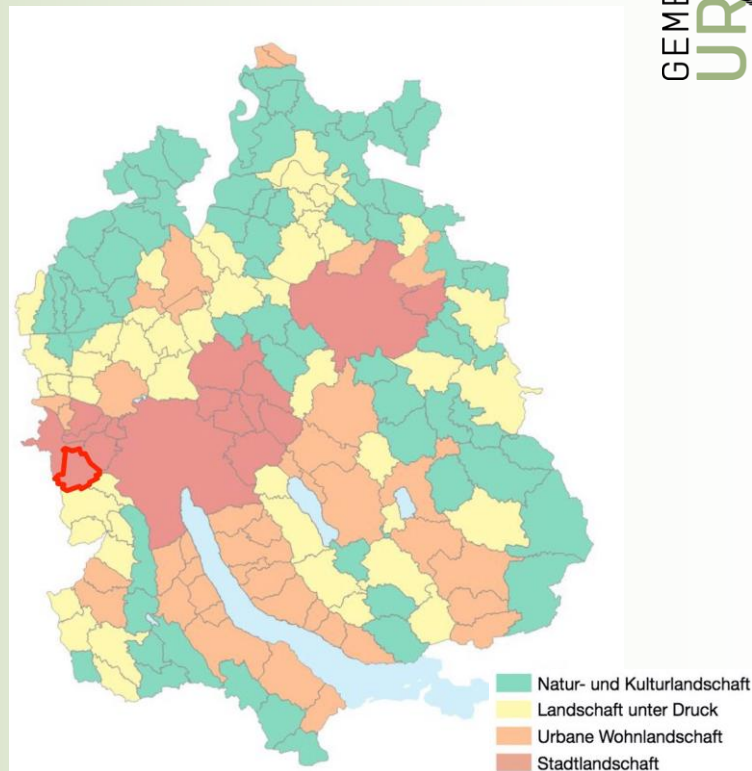
Planungsinstrumente



Kantonale Vorgaben

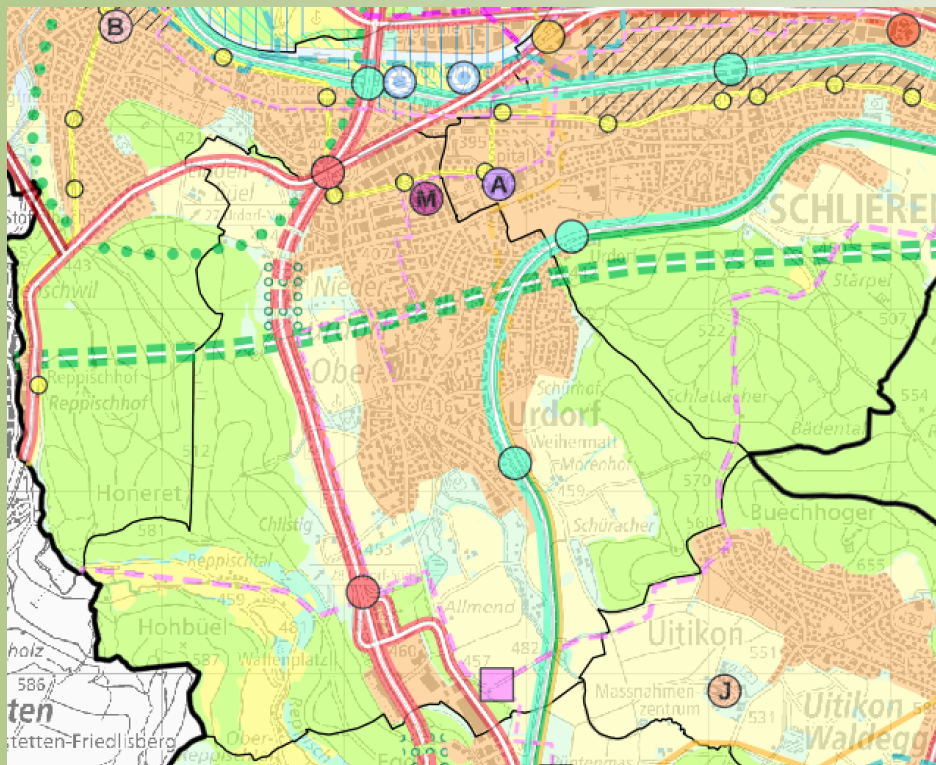
Wachstumsprognosen Kanton Zürich

- 1.8 Mio. Einwohner (+383'000) bis 2040
- Urdorf ist dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» zugewiesen
- «80%-Gemeinde» (...80% des künftigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums in Stadtlandschaften...)

















Kantonales Raumordnungskonzept











Kantonaler Richtplan





Siedlung	bestehend	geplant	
			Siedlungsgebiet

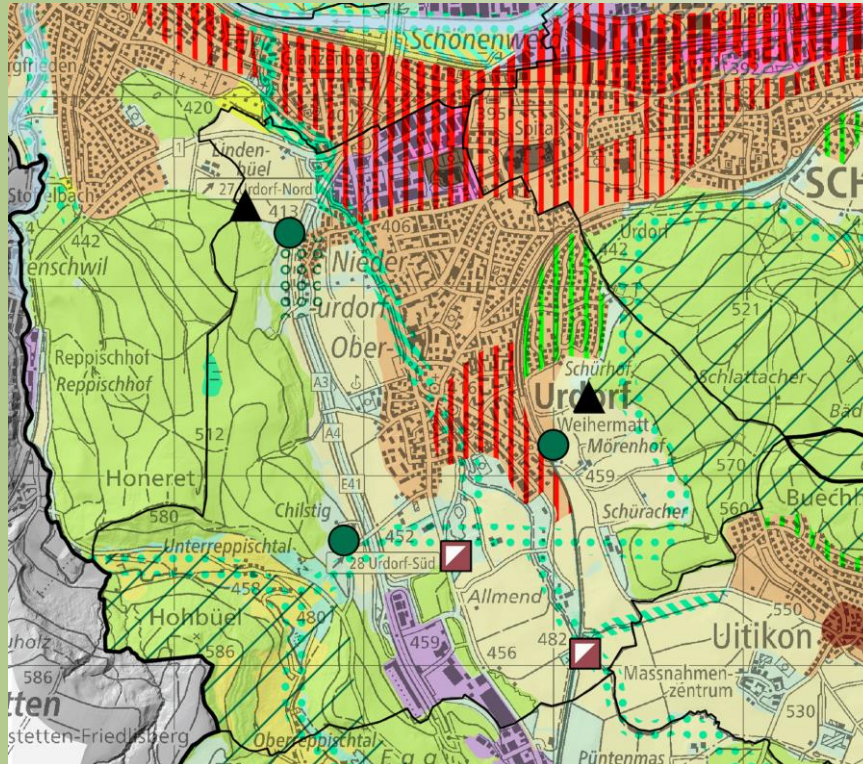
Landschaft	bestehend	geplant	
			Fruchtfolgefleichen im Landwirtschaftsgebiet
			Übriges Landwirtschaftsgebiet
			Landschaftsförderungsgebiet

Verkehr	bestehend	geplant	
			Hochleistungsstrasse
			Ausbau Hochleistungsstrasse
			Anschluss
			Autobahnraststätte
			Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
			Ausbau Bahnlinie
			Station / Haltestelle









Versorgung, Entsorgung	bestehend	geplant	
			Wassertransportleitung
			Hochspannungsleitung
			Unterwerk
			Gastransportleitung <= 5 bar
			Gasverteilzentrale

	Bahntunnel einspurig, geplant
	Variante / zu prüfende Linienführung















Regionaler Richtplan Siedlung/Landschaft



Siedlung

Kanton		Region	
bestehend	geplant	bestehend	geplant
			Siedlungsgebiet
			Arbeitsplatzgebiet
			Mischgebiet
			Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
			Eignungsgebiet für Hochhäuser
			Hohe bauliche Dichte
			Niedrige bauliche Dichte

Landschaft

Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet

Übriges Landwirtschaftsgebiet

Aussichtspunkt

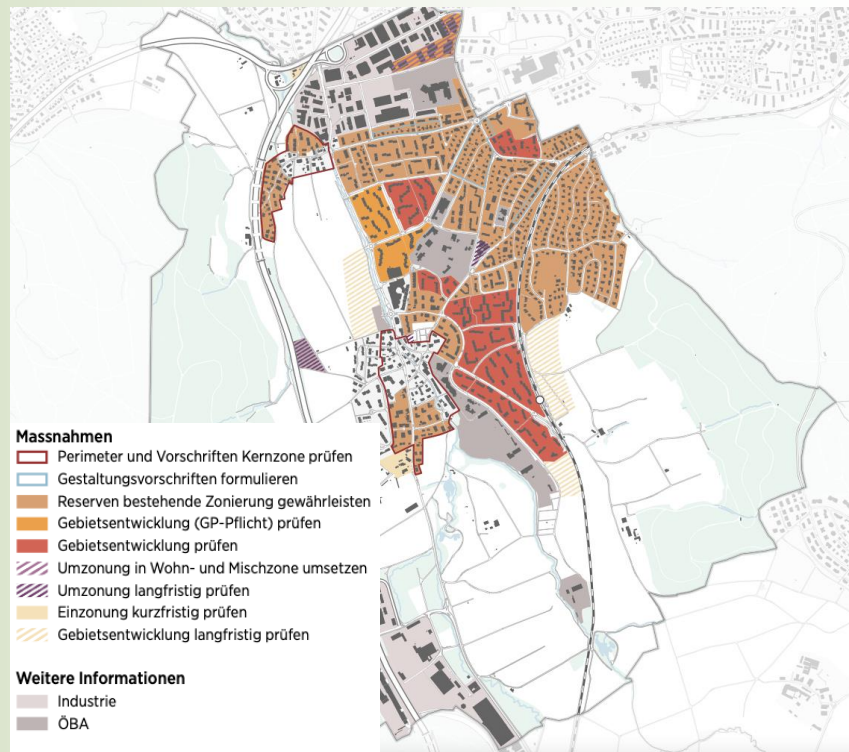
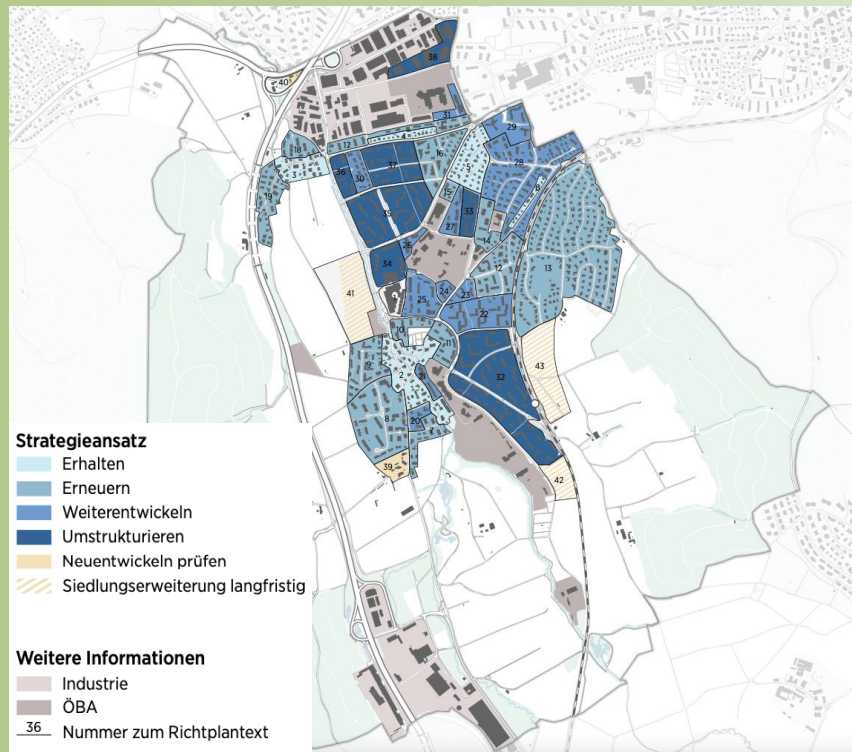
Gewässerrevitalisierung

Vernetzungskorridor

Schützenswertes Natur- oder Landschaftsobjekt

Hochwasserrückhaltebecken

Kommunaler Richtplan Siedlung



Hauptanliegen der Nutzungsplanung



- Anpassung an Begriffe des neuen PBG
(Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB)
- Umsetzung der Vorgaben und Ziele aus der kommunalen Richtplanung
- Aktualisierung der Kernzonenbestimmungen / Kernzonenplan
- Umsetzung klimaangepasste Siedlungsentwicklung
(Revision kantonales Planungs- und Baugesetz seit 1.12.2024 in Kraft)
- Überprüfung der Vorschriften und Zonenzuteilungen auf ihre Aktualität

Bau- und Zonenordnung

Olaf Wolter

IVHB

**Interkantonale Vereinbarung über die
Harmonisierung der Baubegriffe und
Messweisen**

Auswirkungen der IVHB



Gemeinden müssen die Bau- und Zonenordnung (BZO) an neues Planungs- und Baugesetz (PBG) anpassen.

Mehrere PBG-Änderungen finden direkte Anwendung (keine Kompetenz der Gemeinde), z.B:

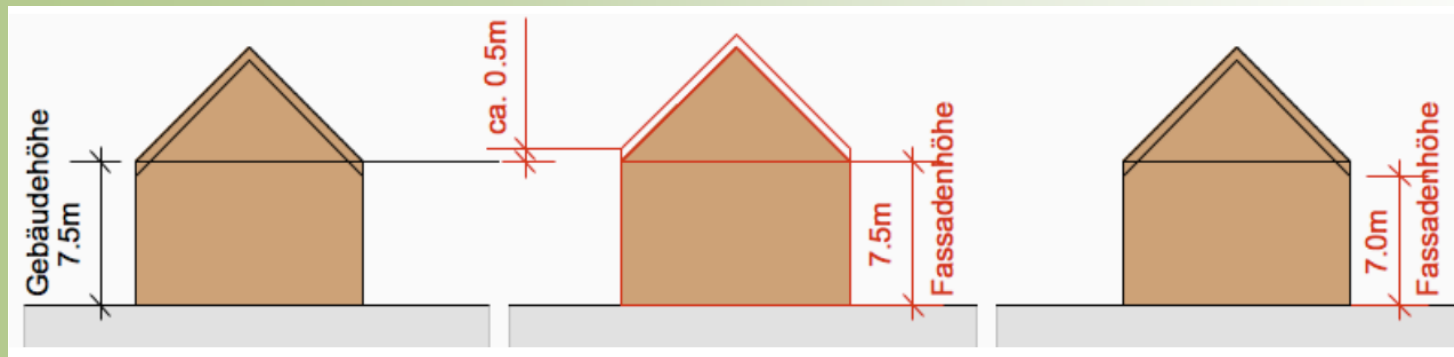
- Neudefinition massgebliches Terrain
- Abmessungen Attikageschoss
- Abstandsprivilegierung vorspringender Bauteile

Begriffsänderungen in der Bauordnung

Bisher:	Neu:
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss
Massgebliche Grundstücksfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche
Freiflächenziffer	Grünflächenziffer

Grundsatz

Die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgt nach dem Grundsatz, dass diese ohne Anpassung der bisherigen Grundmasse **1:1 übernommen werden**. Bei der Umsetzung in der BZO führt dies aufgrund teilweise geänderter Messweisen zu kleineren Veränderungen im Erscheinungsbild.

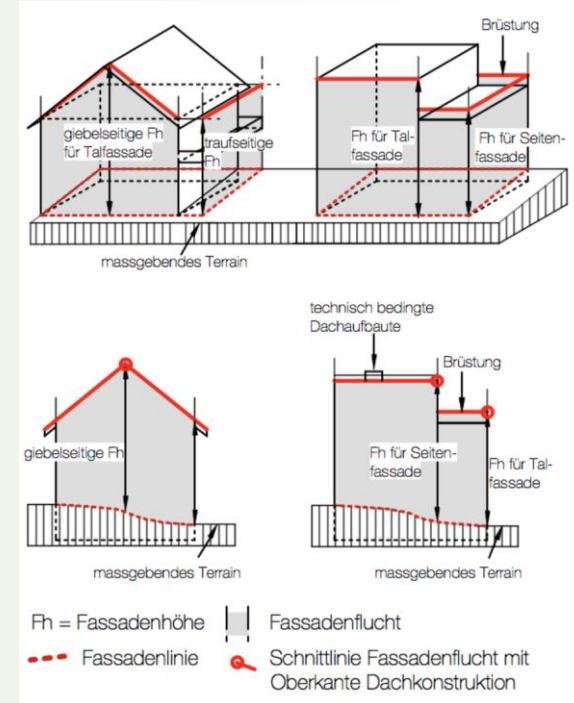


Beispiel: Ersatz des bisherigen Begriffs «Gebäudehöhe» durch den Begriff «Fassadenhöhe» gemäss IVHB. Neue Messweise: Es wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der **Dachkonstruktion** gemessen, was zu rund 30 bis 50 cm höheren Gebäuden führen kann.

Änderungen aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe

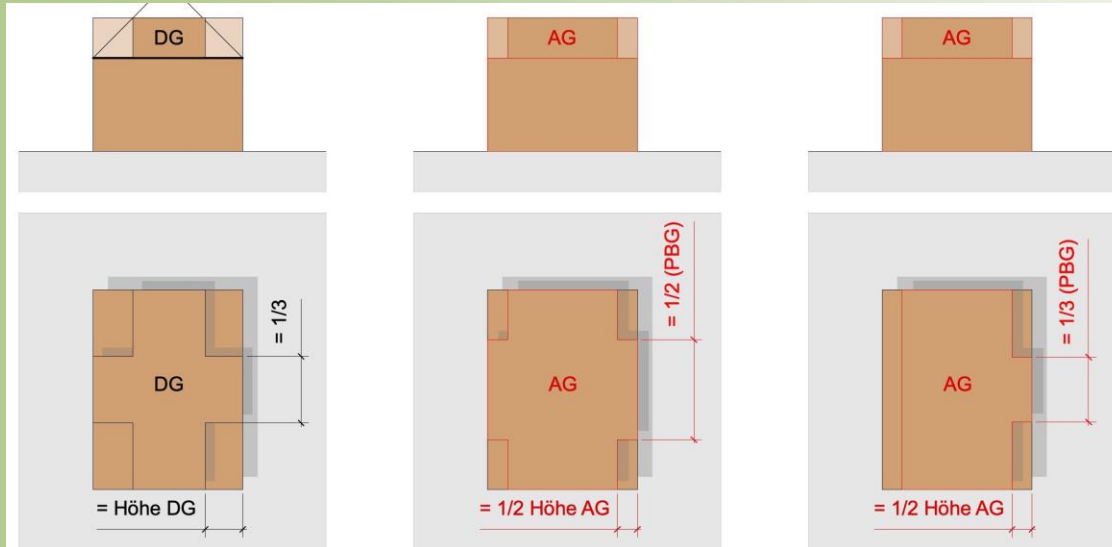
Sonderregelung für die **Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern**, da die Brüstung gemäss IVHB mitgezählt werden muss. Wo eine Brüstung in der Fassadenflucht angeordnet ist, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden.

Die **Gesamthöhe** entspricht der Summe der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe. Der Begriff Firsthöhe wird nicht mehr verwendet.



Änderungen aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe

Da **Attikageschosse** aufgrund der neuen Messweise dominanter in Erscheinung treten können, wird die Breite von Dachaufbauten im Gegenzug stärker und auf eine Längsseite beschränkt (Art. 49 nBZO)

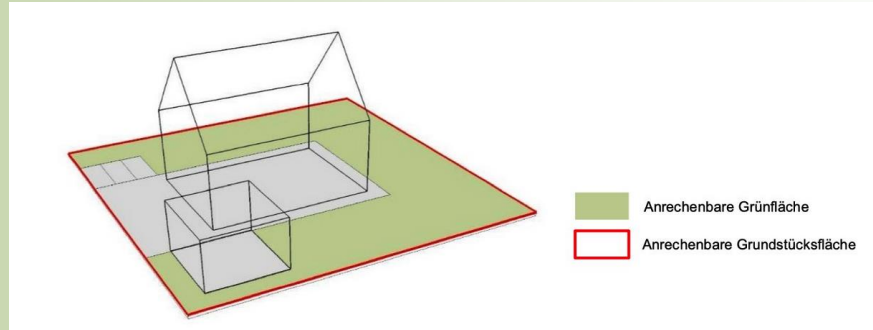
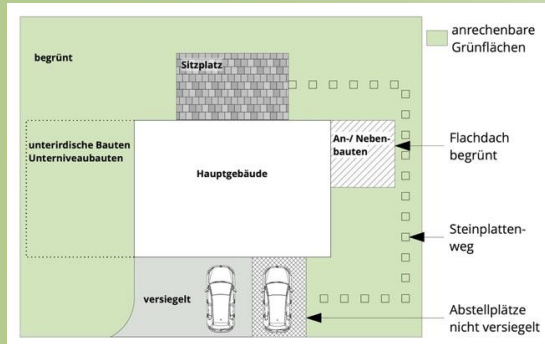


Bisherige Regelung

Neue Definition gemäss
§ 257 Abs. 4 und § 292 PBG

Zulässige Dachaufbauten bei AG
gemäss Art. 49 Abs. 6 nBZO

Einführung einer Grünflächenziffer zur Förderung der Durchgrünung



Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

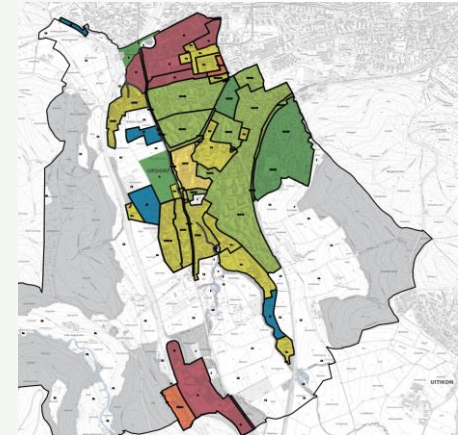
- Als **natürliche Bodenflächen** gelten Flächen, die einen natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.
- Als **bepflanzte Bodenflächen** gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet (> erfordert eine Überdeckung von mind. 80–100 cm).

Ermittlung der festzulegenden Grünflächenziffern



- Analyse der Daten der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung)
- Überprüfung anhand repräsentativer Quartiere jeder Zone und aktueller Baugesuche
- Die Masse sind so gewählt, dass im Vergleich zum Bestand in der Regel ein angemessener Spielraum für eine Verdichtung verbleibt.

Zone	GFZ
Kernzone	-
Zentrumszonen (Z4/Z6)	30 % / 20 %
Wohnzonen (je nach Zone)	50 % / 45 % / 40 %
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	40 % / 30 %
Industrie- und Gewerbezone	10 % (anstelle FFZ)



BZO: Kernzonenbestimmungen

Charakter des Ortskerns erhalten und Stärken



- Ergänzung eines Zonenzwecks für die Kernzonen A und B (Art. 4 nBZO)
- Neuer Gestaltungsgrundsatz (Art. 5 nBZO) mit genereller Gültigkeit in den Kernzonen. Diverse Detailbestimmungen zur Fassaden-, Dach- und Freiraumgestaltung werden im Gegenzug in der Kernzone B gelockert.
- Hinweis auf kostenpflichtiges Angebot der Fachberatung

¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung, gut in das Ortsbild und die Umgebung einordnen.

² Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.

Präzisierung und Flexibilisierung der Kernzonenbestimmungen



- Für besonders gute Lösungen werden Abweichungen von den Vorschriften ermöglicht (Art. 6 nBZO).
- Die Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung werden in Abstimmung mit dem Zweck (Kernzone A und B) neu strukturiert und präzisiert. In der Kernzone B ist die Materialisierung und Formgebung neu freier (Art. 12 nBZO).
- Statt spezifisch Aussenantennen werden neu generell technische An- und Aufbauten geregelt (Art. 13 nBZO).
- Es werden qualitative Anforderungen an die Terrainveränderungen festgelegt (Art. 15 nBZO).
- Für die Kernzone A werden Bestimmungen zur Freiraumgestaltung ergänzt (Art. 21 nBZO).

BZO: Zentrumszonen

Repräsentative Zone «Urdorf-Nord» ermöglichen



- Einführung neue 6-geschossige Zentrumszone mit einer Ausnützungsziffer von 125 %
- Gibt Rahmen für die Entwicklung eines durchmischten Ortsteils an peripherer Lage („Die Stadt im Dorf“)
- Punktuell sind höhere Dichten sowie einzelne Hochpunkte denkbar; um die Qualitätssicherung von solchen Vorhaben zu gewährleisten, sollen diese aber weiterhin mittels privaten Gestaltungsplänen realisiert werden.

Abstimmung mit übergeordneten Vorgaben



- Neu gibt es zwei Zentrumszonen mit unterschiedlichen Dichten (Z4/75 und Z6/125).
- Die besondere Nutzungsanordnung (Gewerbeanteil) wird in die Grundmasse integriert (Art. 22 nBZO).
- In der neuen Zentrumszone Z6 gilt eine minimale Erdgeschosshöhe von 4.50 m, um die gewerbliche Nutzung zu gewährleisten (Art. 23 nBZO).

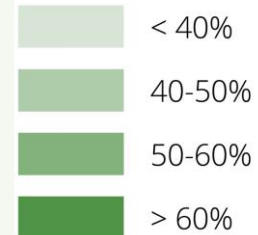
BZO: Wohnzonen

Anpassung aufgrund übergeordneter Vorgaben und Praxis

- Gebiet „Im Moos“: Anstelle der bisher für die W2/30 geltende Überbauungsziffer von max. 20 % wird eine Grünflächenziffer von 50 % eingeführt.



Grünflächenziffer



Anpassung aufgrund übergeordneter Vorgaben und Praxis



- In allen Zonen ist neu ein anrechenbares Attikageschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.
- Der Bonus für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wird gestrichen, da er nie beansprucht wurde. Dafür kann in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung für Bauvorhaben mit einer Gewerbenutzung von mind. 20 % der Gesamtnutzfläche die Grünflächenziffer reduziert werden.

BZO: Weitere Zonen

Anita Brechbühl

Das ändert sich



- Möglichkeit zur Abweichung von der Grünflächenziffer bei einer Kompensation durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen (z.B. Baumpflanzungen, intensive Flachdachbegrünungen, Fassadenbegrünungen) in der Industriezone.

BZO: Weitere Festlegungen

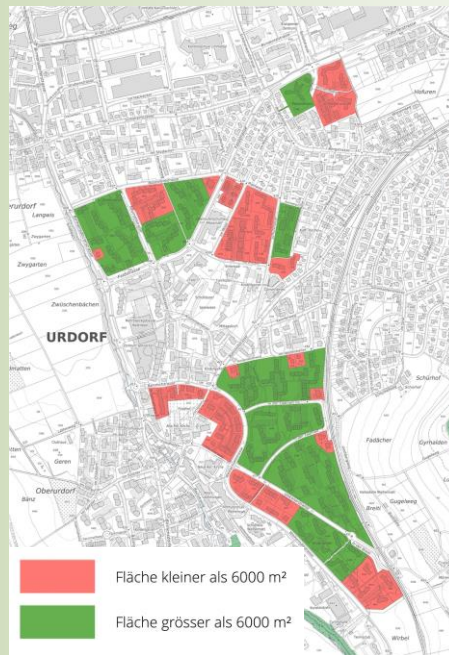
Arealüberbauungen Art. 35 nBZO



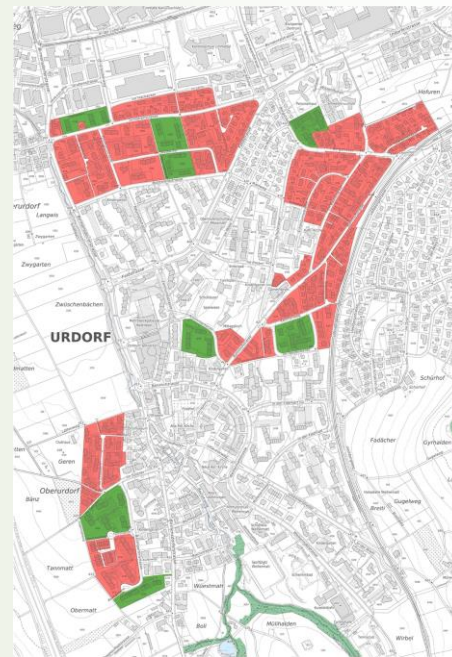
- In der Kernzone A sind Arealüberbauungen neu nicht mehr zulässig.
- Zusätzliche Anforderungen
 - Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenz- oder Workshopverfahren bei Überbauungen ab 6'000 m² zur Qualitätssicherung.

Sonderbauvorschriften Art. 36 nBZO

- Zweck: Nachverdichtung bei gleichzeitiger Bewahrung der Freiräume
- Voraussetzung: Arealfläche von mind. 6'000 m²
- Sonderbauvorschriften sind freiwillig
- ohne anderslautende Bestimmungen gelten die Vorschriften der jeweiligen Zone



Grundstücksgrossen W3/60



Grundstücksgrossen W2/45

Sonderbauvorschriften Art. 37 nBZO



▪ Erleichterungen:

- Max. zwei zusätzliche Vollgeschosse anstelle eines Dach-/Attikageschosses (Aufstockung des Bestandes)
- Erhöhung der zulässigen Ausnützung auf bis zu 85 % (W2/45) bzw. 100 % (W3/60); davon darf ein Anteil von max. 50 % für Gebäudeerweiterungen oder Anbauten genutzt werden
- Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe um max. 3 m pro zusätzliches Vollgeschoss

Sonderbauvorschriften 38 nBZO



▪ Anforderungen:

- Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 71 PBG)
- Nur geringfügige Beeinträchtigung der bestehenden Grün- und Freiflächen
- mindestens 50 % der mittels Sonderbauvorschriften zusätzlich realisierten Geschossflächen sind als preisgünstiger Wohnraum vorzusehen
- Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens
- Pflicht zur Erstellung eines Mobiliätskonzepts
- Mehrwertabgabepflicht auf Mehrausnützung

Gestaltungsplanpflicht Art. 39 nBZO



- Die Gestaltungsplanpflichtgebiete „Zwüschnebächen“ und „Weihermattweg“ werden gestrichen.
 - Im Bereich Weihermattweg sind zwischenzeitlich Gestaltungspläne umgesetzt
 - Das Gebiet Zwüschnebächen ist eine Reservezone, die nicht überbaut werden kann
- Ergänzung, dass das bestehende Gestaltungsplanpflichtgebiet „Heinrich-Stutz-Strasse“ auch die verträgliche Abwicklung der Verkehrserzeugung aus dem Perimeter bezweckt.

BZO: Ergänzende Bauvorschriften

Das ändert sich



- Der **Mehrlängenzuschlag** wird zugunsten der inneren Verdichtung und der Vereinfachung der Bauvorschriften ersatzlos aufgehoben.
- Die **Abgrabungen** und die Freilegung der Untergeschosse werden umfassender geregelt (Art. 44 nBZO):
 - harmonischer Geländeverlauf
 - nicht mehr als 1.5 m gegenüber massgeblichem Terrain
 - Abgrabungen höchstens bis zur Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie

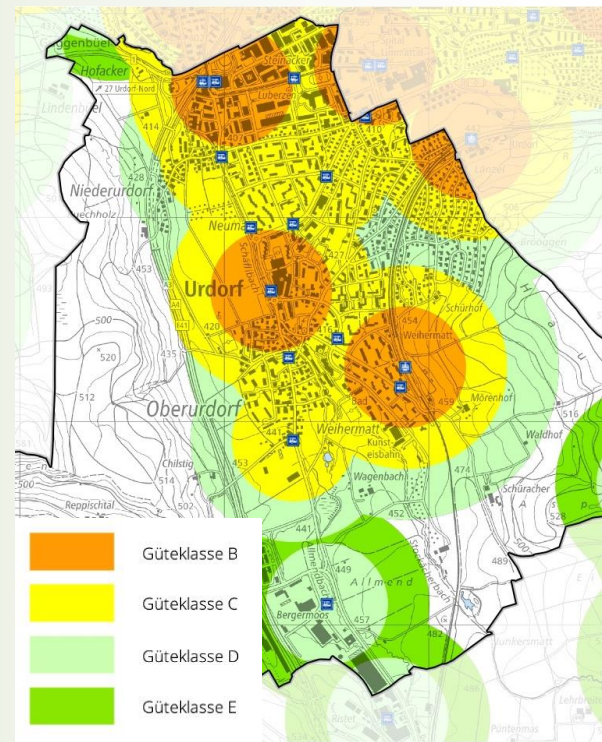
Fahrzeugabstellplätze



- Die Bestimmungen zu den **Fahrzeugabstellplätzen** (Art. 45 nBZO) werden umfassend überarbeitet und an die VSS*-Richtwerte angeglichen.

*Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)

- In Abstimmung mit den Zielsetzungen aus dem kommunalen Richtplan wird neu eine Reduktion der Abstellplätze in Bezug auf die Güteklasse der ÖV-Erschliessung ermöglicht.
- Der ermittelte Normbedarf darf nicht überschritten werden.
- An gut erschlossenen Lagen (mind. Güteklasse C) werden autoarme Nutzungen zugelassen. Die Voraussetzung hierfür ist ein Mobilitätskonzept.



Das ändert sich



- Bei Mehrfamilienhäusern ändert die Regelung betreffend **Abstellräume für Kinderwagen** und dgl. (Art. 46 nBZO).
- Die Anforderungen an **Spiel- und Ruheflächen** (Art. 48 nBZO) werden präzisiert und mit qualitativen Vorgaben ergänzt.
- Neue Vorgaben zur **Siedlungsdurchgrünung** (Art. 50 nBZO), gestützt auf § 238a PBG: Begrünungspflicht des Strassenabstands- oder Baulinienbereichs, Beschränkung der Bodenversiegelung auf ein Minimum, Pflanzung von ökologisch wertvollen Baum- und Straucharten am Siedlungsrand.
- Neuer Artikel zum **Umgang mit Hochwassergefährdung** (Art. 51 nBZO): Risiken sind mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

Verständnisfragen

Kernzonenplan

Ausgangslage und Ziele



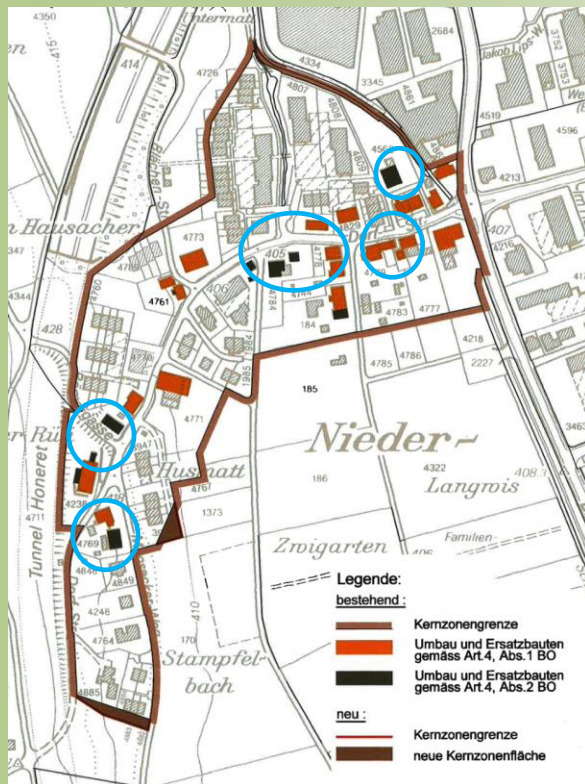
- Kernzonenpläne von Urdorf letztmals im Jahr 2003 revidiert
- historisches, identitätsstiftendes Ortsbild schützen
- wichtige Zeitzeugen durch konkrete und massgeschneiderte Bestimmungen verankern (Gebäude / Freiräume)
- der Gemeinde bei der Einschätzung der guten Einordnung ins Ortsbild helfen
- den Grundeigentümern mehr Rechtssicherheit geben

Kernzonenpläne

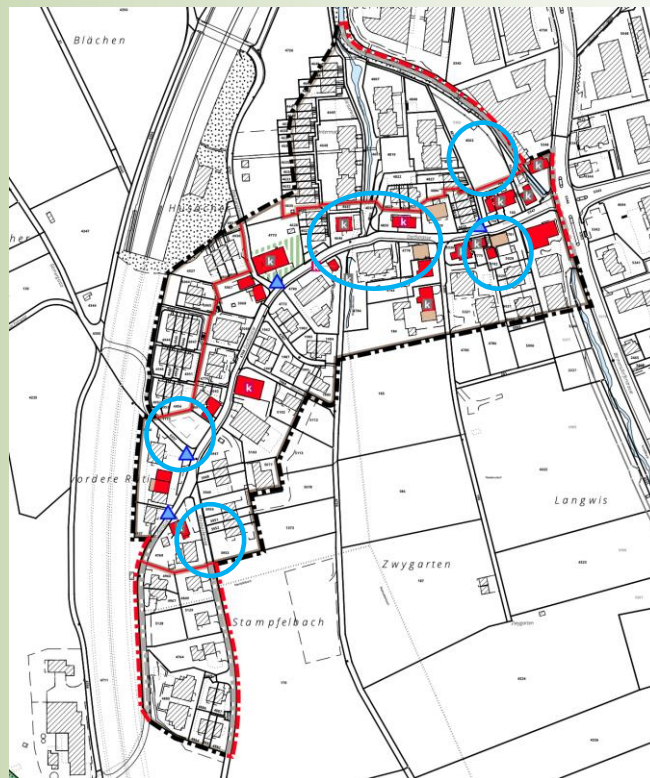


- Grundstruktur wird übernommen
- Bezeichnete Gebäude im Rahmen einer Begehung überprüft (Aktualisierung aufgrund Neubautätigkeit und Abgleich mit Inventar)
- Anpassung und Ergänzung der bezeichneten Freiräume
- Niederurdorf: Neue Bezeichnung eines wichtigen Freiraums (Kat. Nrn. 4765 und 4773)

Kernzonenplan Niederurdorf



Rechtskräftiger Kernzonenplan



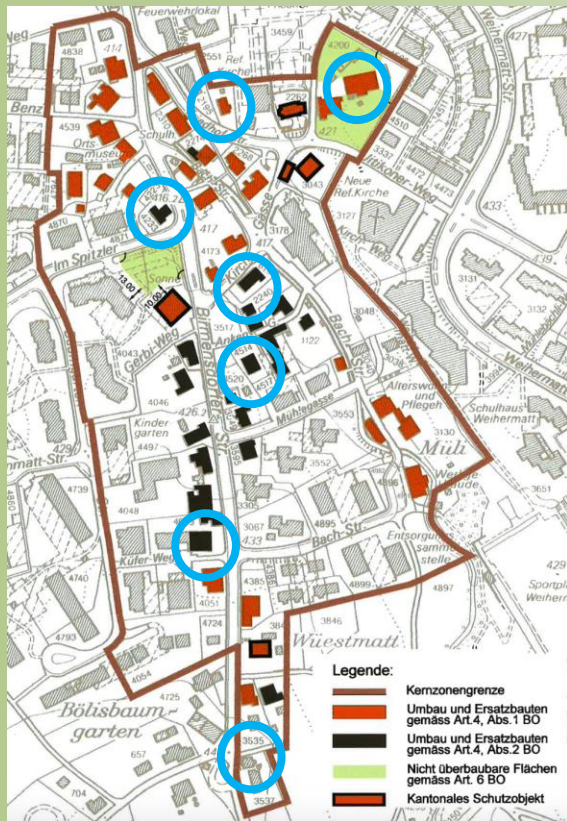
Revidierter Kernzonenplan



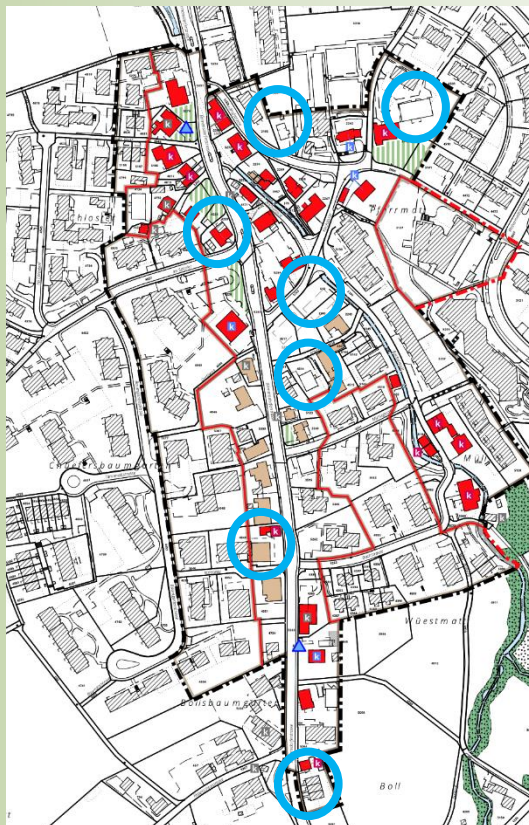
Veränderungen der
bezeichneten Gebäude

	Neue Zonengrenze	
	Kernzone KA/50	Art. 4 Abs. 1 BO
	Kernzone KB/50	Art. 4 Abs. 2 BO
	Umbauten und Ersatzbauten rot bezeichnete Gebäude	Art. 8, Abs. 1 BO
	Umbauten und Ersatzbauten braun bezeichnete Gebäude	Art. 8, Abs. 2 BO
	Wichtige Freiräume (Abgrenzung schematisch)	Art. 17 BO

Kernzonenplan Oberurdorf



Rechtskräftiger Kernzonenplan



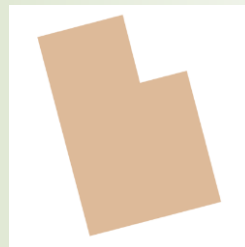
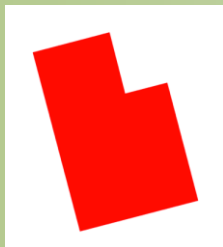
Revidierter Kernzonenplan



Veränderungen der
bezeichneten Gebäude

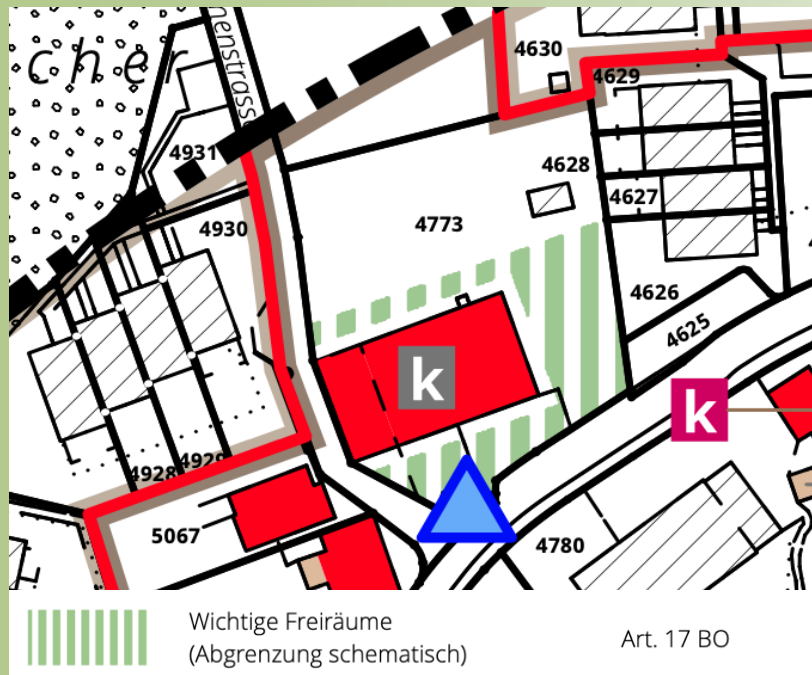
	Neue Zongrenze	
	Kernzone KA/50	Art. 4 Abs. 1 BO
	Kernzone KB/50	Art. 4 Abs. 2 BO
	Umbauten und Ersatzbauten rot bezeichnete Gebäude	Art. 8, Abs 1 BO
	Umbauten und Ersatzbauten braun bezeichnete Gebäude	Art. 8, Abs 2 BO
	Wichtige Freiräume (Abgrenzung schematisch)	Art. 17 BO

Bezeichnete Gebäude (Art. 8 nBZO)



- **Stellung, Volumen und wesentliche Fassadenelemente erhalten**
- **≠ Substanzerhalt**
- **Entweder Stellung, Volumen und wesentliche Fassadenelemente erhalten...**
- **...oder nach Neubauvorschriften bauen**
- **→ Präzisierung des bisherigen Begriffs „Erscheinungsbild“**

Bezeichnete Freiräume (Art. 17 nBZO)



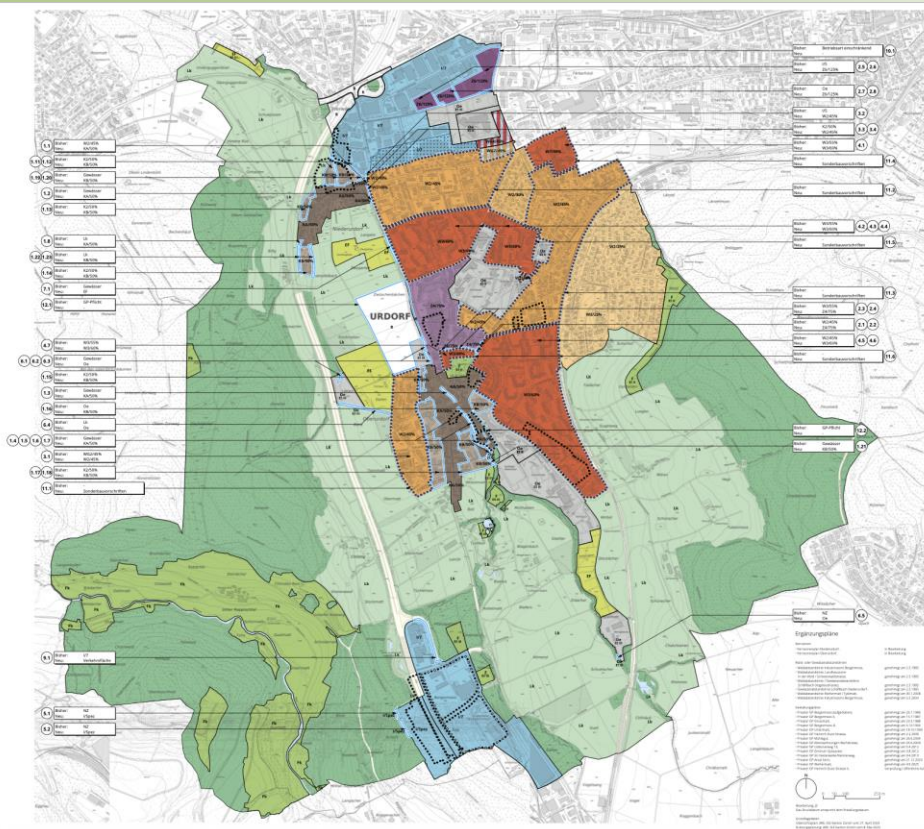
Präzisierung der zulässigen Bauten und Anlagen:

- in besonderen Fällen einzelne Fahrzeugabstellplätze mit sickerfähiger, belebter Bodenschicht
- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II
- befestigte Gartensitzplätze

Verständnisfragen

Zonenplan





Überblick



Festlegungen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
Nutzungsmaxi Ausnutzungsziffer		
KA/50	Kernzone A	III
KB/50	Kernzone B	III
Z4/75	Viergeschossige Zentrumzone	III
Z6/125	Sechsgeschossige Zentrumzone	III
W2/25	Zweigeschossige Wohnzone	II
W2/30	Zweigeschossige Wohnzone	II
W2/45	Zweigeschossige Wohnzone	II
Z3/60	Dreigeschossige Wohnzone	II
WG2/45	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeleichterung	III
WG4/45	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeleichterung	III
Nutzungsmaxi Baunutzungsziffer		
G/3	Gewerbezone	IV
I/7	Industriezone	IV
Nutzungsmaxi gemäss Gestaltungsplan		
I/Spez	Spezielle Industriezone	IV
Nutzungsmaxi -		
Oe	Zone für öffentliche Bauten	II / III*
E	Erholungszone -EF Familiengärten -ES Sportanlagen	II
F	kommunale Freizeitzone	II / III*
R	Reservezone	-
	Betriebsart einschränkend	III
	Sonderbauvorschriften	
	Gestaltungsplangfläche	

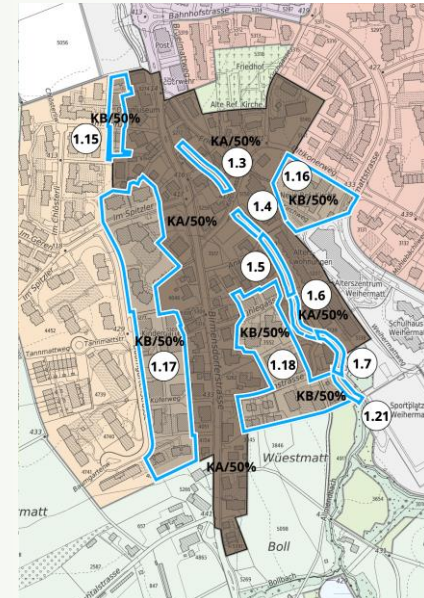
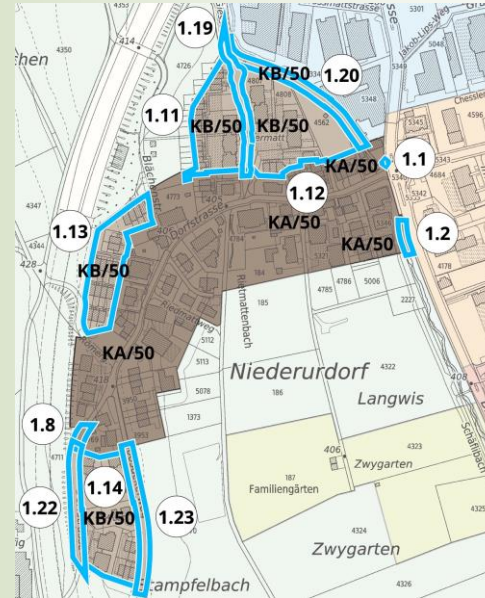
* differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Informationsinhalte

	Gestaltungspläne bestehend
	beantragte Festlegungen
	kantonale und regionale Freihaltezone
	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone

Kernzonen

- Generelle Überprüfung der Abgrenzungen
- Im Allgemeinen haben sich die Kernzonen bewährt und die Ausdehnung soll beibehalten werden
- Unterteilung der bisherigen zweigeschossigen Kernzone (K2/50) in eine **Kernzone A** (historischer Dorfkern mit höherem Schutzinteresse) und **Kernzone B** (Übergangsbereich zu Wohn- und Zentrumszonen)



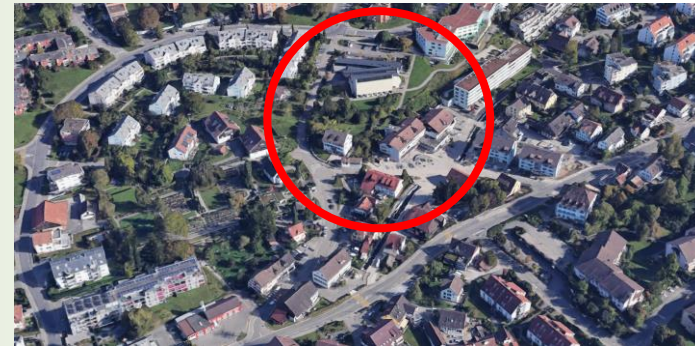
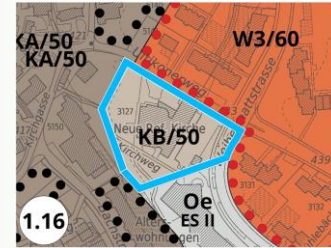
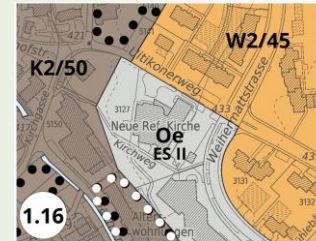
Kernzonen - Umzonung



Umzonung neue reformierte Kirche

- In Rücksprache mit Kirchgemeinde
- Erkenntnisse aus Renovationsplanung der Kirchgemeinde
 - > Neubau nötig
 - > Nutzungsmix soll erweitert werden
- Zonenzweck einer Zone für öffentliche Bauten zu einschränkend
- Umzonung in eine Kernzone B ermöglicht Entwicklungsspielräume und stellt gleichzeitig eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten im Übergangsbereich zum historischen Dorfkern sicher

Ausschnitt Umzonung reformierte Kirche



Zentrumszonen

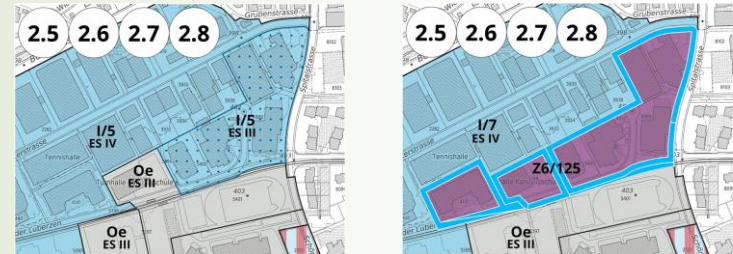


- Umsetzung der Ziele und Massnahmen aus der kommunalen Richtplanung
 - Umstrukturierung „Urdorf-Nord“
 - Umzonung in Mischgebiet
- Neue **Zentrumszone Z6** (Umzonung I/5) als „Rahmen“ für die angestrebte Dichte und den angestrebten Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten
- Im Bereich der bestehenden Zentrumszone Z4 nur kleinere technische Bereinigungen der Zonengrenzen

Ausschnitt Strategie- und Massnahmenkarte kommunaler Richtplan (Gebiet Nr. 38)



Ausschnitt Umzonung Dorfkern Oberurdorf



Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeerblichterung



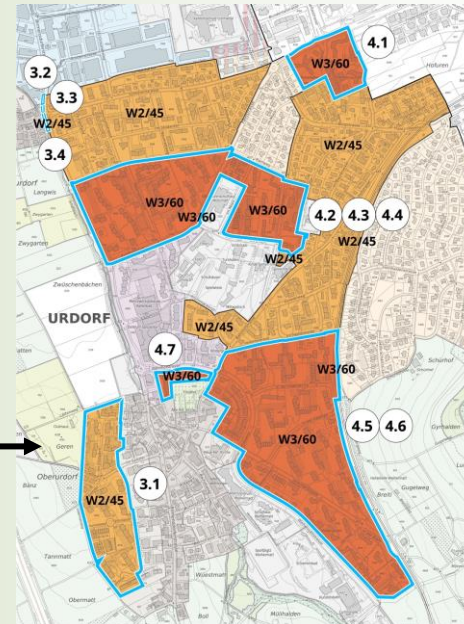
Umsetzung der übergeordneten Vorgaben
Gebiete mit hoher baulicher Dichte
= Ausnützungsziffer (AZ) mind. 60 %

- Zonierung mit regionaler Dichtevorgaben abgleichen
> **Umzonung Gebiet Weihermatt** von einer W2/45 in eine W3/60
- Angleichung der Dichte der bestehenden Wohnzone W3/55

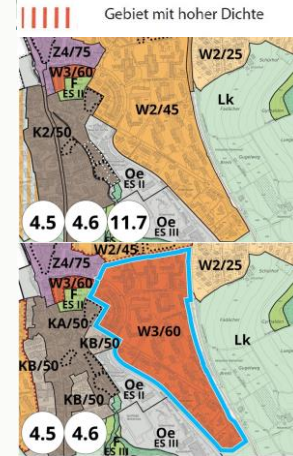
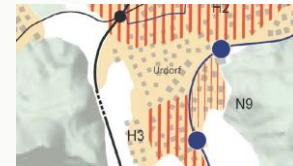
Umzonung Gebiet „im Chlösterli/
Baumgartenstrasse“ von einer WG2/45 in eine W2/45

- Kein Bedarf für mässig störende Betriebe

Übersicht der Änderungen



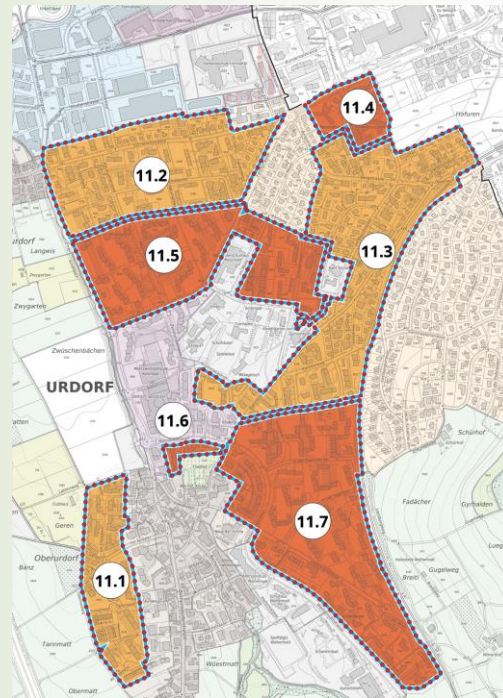
Umzonung Weihermatt



Sonderbauvorschriften

Neue überlagernde Festlegung

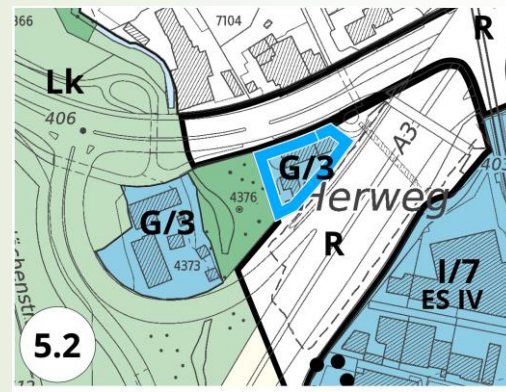
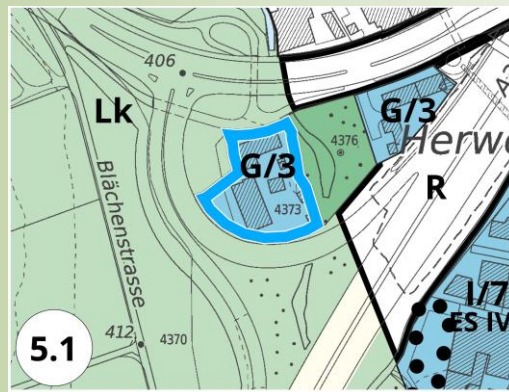
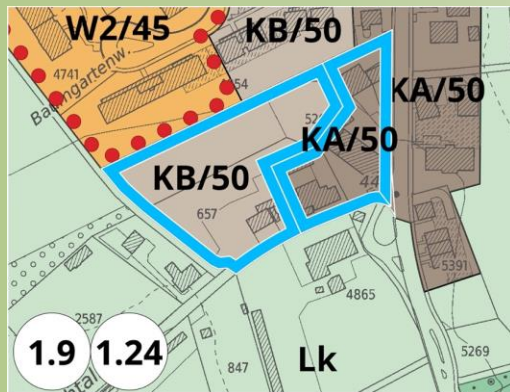
- Anreiz zur Verdichtung im Bestand
- Sonderbauvorschriften **sind freiwillig**; Grundeigentümer hat die Wahl, nach **Regelbauweise** zu bauen **oder** unter Beachtung der qualitativen Mehranforderungen die **bestehenden Überbauungen aufzustocken** bzw. zu erweitern
- Geltungsbereich W2/45 und W3/60



Verworfenne Anträge

Folgende Anpassungen wurden geprüft, aber seitens Baudirektion im Rahmen der Vorprüfung als „nicht genehmigungsfähig“ klassiert:

- Neue Gewerbezone G / 3 für im Gebiet „Urdorf-Nord“ (Einzonung Bernstrasse 181 und Herweg)
- Einzonung Bölisbaumgarten



MAG, Auswirkungen



- Bei Einzonungen wird eine kantonale Mehrwertabgabe fällig
 - Nur punktuelle Arrondierungen, keine grösseren Beträge
- Bei Auf- und Umzonungen wird die kommunale Mehrwertabgabe fällig
 - Betroffene Grundeigentümer/-innen haben ein Schreiben mit der Prognose erhalten
 - Genaue Veranlagung erfolgt erst nach Festsetzung der Planungsmassnahme

Verständnisfragen

Weiteres Vorgehen

Danilo Follador

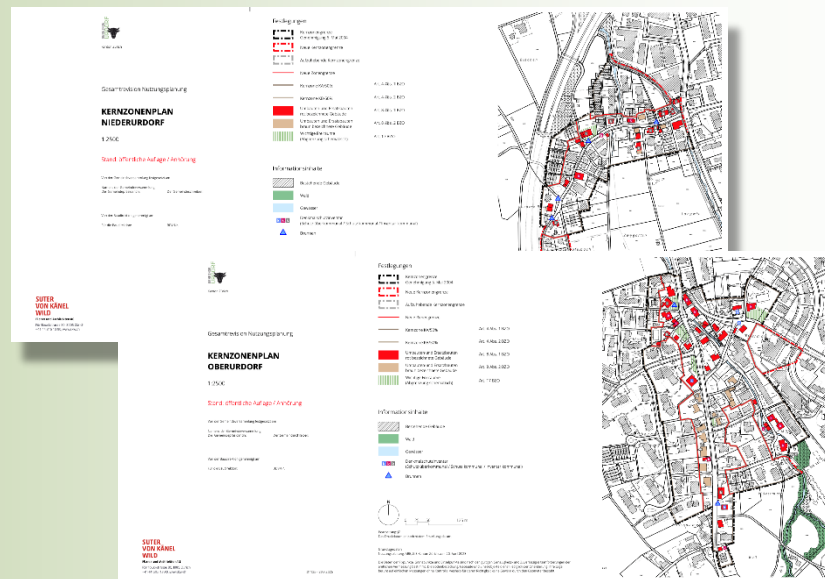
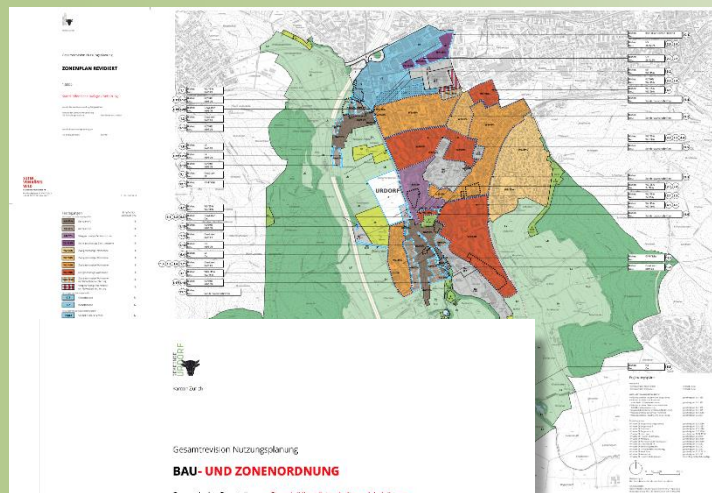
Öffentliche Auflage und Anhörung



- Öffentliche Auflage vom 23. Oktober 2025 bis 22. Dezember 2025 → Unterlagen einsehen unter www.mitwirken-urdorf.ch
- Negative Vorwirkung
- Schriftliche Einwendung mit Antrag und Begründung via [e-Mitwirkung](#) einreichen
- Im Anschluss: Beratung der Einwendungen und allfällige Überarbeitung
- Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung am 17. Juni 2026 vorgesehen

Wie weiter heute Abend?

Möglichkeit für Fragen an den Besprechungsinseln



Herzlichen Dank für Ihr Interesse und
die Aufmerksamkeit.



