

## Auszug aus dem Protokoll

1. Sitzung des Gemeinderates vom 12. Januar 2026

- 11 06                    **Raumplanung, Bau und Verkehr**  
06.02.01               **Raumplanung, Bau und Verkehr, Hochbau, Beratung,**  
                                 **Voranfragen**  
                                 **Privater Gestaltungsplan "Heinrich-Stutz-Strasse II"**  
                                 **(Patrimonium): Zustimmung und Antrag an die**  
                                 **Baudirektion zur Genehmigung**

### Ausgangslage:

In der Bauordnung Urdorf (gültig ab 21. November 2024) ist für das Gebiet «Heinrich-Stutz-Strasse» eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Laut Art. 27 der Bauordnung hat der Gestaltungsplan folgende Zwecke zu erfüllen:

- Die Ansiedlung von Betrieben mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung.
- Die Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen.
- Die Zusammenfassung der gemäss Art. 18 nötigen Freifläche zu grösseren, gemeinsamen Freiflächen mit hoher Qualität bezüglich Gestaltung, Erholungswert für die Arbeitnehmer und Ökologie.

Gemäss Art. 27 der Bauordnung darf die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden. Für das Grundstück südlich der Bergermoosstrasse wurde der Gestaltungsplan «Heinrich-Stutz-Strasse» vom 2. Oktober 2008 erstellt.

Wenn private Gestaltungspläne von der Regelbauweise abweichen, bedürfen sie der Zustimmung der Gemeindeversammlung (§ 86 PBG). Ansonsten genügt die Zustimmung der Exekutivbehörde, sprich des Gemeinderates. Überdies ist die Genehmigung der Baudirektion notwendig.

Der vorliegende Gestaltungsplan «Heinrich-Stutz-Strasse II» weicht nicht von der Regelbauweise ab und gilt als exekutorischer Gestaltungsplan, weshalb die Zustimmung des Gemeinderates ausreicht.

### Erwägungen:

#### *Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung*

Der Gemeinderat verabschiedete an seiner Sitzung vom 21. Mai 2024 den privaten Gestaltungsplan «Heinrich-Stutz-Strasse II» zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die kantonale Vorprüfung. Folglich wurde der Entwurf vom 30. Mai bis 29. Juli 2024 öffentlich aufgelegt. Während dieser 60 Tage dauernden Frist war jedermann berechtigt, sich

zu den Planinhalten zu äussern bzw. Einwendungen an den Gemeinderat zu richten. Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen zur Anhörung an die nach- und nebengeordneten Planungsträger zugestellt. Der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) hat die Vorlage an der Sitzung vom 3. Juli 2024 beraten und beschlossen, aufgrund Einigkeit, auf eine Stellungnahme zu verzichten (vgl. Protokoll der VS-Sitzung vom 3. Juli 2024). Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im kantonalen Vorprüfungsbericht verlangt, dass die ZPL doch noch zur Vorlage in separater Form Stellung nimmt. Dies ist mit Stellungnahme vom 27. Januar 2025 erfolgt, worin festgehalten wurde, dass der GP aus Sicht der ZPL keinen regionalen Vorgaben widerspricht.

Innerhalb der Auflagefrist gingen keine weiteren Einwendungen ein.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nahm die Baudirektion mit Schreiben vom 9. Oktober 2024 und in der zweiten Vorprüfung mit Schreiben vom 5. Mai 2025 zur Vorlage Stellung und hat diese als recht- und zweckmässig beurteilt. Im Mitbericht zur öffentlichen Auflage und den kantonalen Vorprüfungen vom 24. November 2025 (Anhang 8 des Erläuterungsberichtes) wird der Umgang mit den geforderten Anpassungen erläutert. Insbesondere die Vorschriften zu Verkehr/Mobilität, Freifläche/Lokalklima und Störfall wurden geschärft, sowie die Plandarstellung mit Verortung der Freiflächen und Durchwegung ergänzt.

#### *Auswirkungen für Urdorf: Verkehr, Lärm*

Im Rahmen des Planungsverfahrens zum privaten Gestaltungsplan gab es unterschiedliche Gespräche betr. der verkehrlichen Belastung, welche durch die Ansiedlung von Hilti erfolgen könnte. Ergebnis der Gespräche ist insbesondere eine Absichtserklärung zwischen dem Amt für Mobilität des Kantons Zürich (AFM) und Hilti (Schweiz) AG, welche das Streben des AFM nach einer gemeinsamen Lösung der aufgezeigten Verkehrsproblematik am Standort Urdorf festhält. Das gemeinsame Ziel von AFM und Hilti Schweiz besteht darin, eine Ansiedlung des Operations Centers im Bergermoos zu ermöglichen. Es besteht ferner der Konsens darüber, dass auf allen Seiten zumutbare und sinnvolle Massnahmen definiert werden sollen, um das Verkehrsaufkommen proaktiv so zu steuern, dass die Einwohnenden von Urdorf nicht zusätzlich belastet werden - auf zukünftige Sicht hin entlastet werden sollen.

Dies soll durch einen 3-Punkte Plan erreicht werden, nämlich:

1. Verkehrskonzept(e)
2. Transportfahrten per LKW steuern:
  - a. Beinahe der komplette Paketverkehr im Warenausgang kann ohne Benutzung des Hauptverkehrsnetzes erfolgen, da sich die Zentrale der Schweizer Post in direkter Nähe befindet.

- b. Mit dem Stückgutlieferant (Palettenfracht), Gebrüder Weiss AG (und allfälligen Subunternehmern), wurde eine vertragliche Vereinbarung getroffen, dass der Hilti-bezogene Lieferverkehr über die Autobahn zu erfolgen hat und nicht durch die Ortschaft Urdorf führen darf - unabhängig vom Verkehrsaufkommen und einer möglichen zeitlichen Ersparnis.
3. Das AFM bestätigt die Absicht sich auch weiterhin für Massnahmen einzusetzen, die darauf abzielen, die heutige Verkehrssituation in der Gemeinde Urdorf, generell und hier konkret in Bezug auf Hilti Schweiz zu verbessern. Dabei sollen insbesondere auch Massnahmen geprüft werden, welche das Zu- und Wegfahren des Logistikverkehrs aus der Schützenstrasse in die Birmensdorferstrasse in Richtung Urdorf vermeiden. Das AFM bringt dabei die fachliche Expertise in die geplanten Workshops ein und unterstützt die Gemeinde und Hilti Schweiz in der Diskussion und Festlegung von geeigneten und flankierenden Massnahmen.

Für den Perimeter des Gestaltungsplans wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet. Es dient zum Schutz des Siedlungsgebiets Urdorf, indem das durch die Entwicklungen entstehende Verkehrsaufkommen mit geeigneten flankierenden Massnahmen proaktiv gesteuert wird. Ein Abgleich hat ergeben, dass die Verträglichkeit der Fahrtenentwicklung selbst bei voller baulichen Potenzialausschöpfung mit einem Nutzungsmix von 15 % Büro und 85 % Gewerbe/Industrie gegeben ist.

Mit jeder Baueingabe (für die weiteren im GP-Perimeter aufgeführten Grundstücke und künftigen Projekte) ist ein Mobilitätskonzept inkl. Nachweis der Nutzungsanteile und der damit verbundenen Fahrtenentwicklung mit verkehrsregulierenden und -lenkenden Massnahmen einzureichen. Mit diesen Massnahmen werden auch die Lärmemissionen auf das Siedlungsgebiet beschränkt. Diese Nebenbestimmung ist im Baubewilligungsverfahren aufzunehmen.

#### *Antrag an Gemeinderat und Baudirektion Kanton Zürich*

Dem Gemeinderat wird gestützt auf § 86 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die §§ 14 und 25 der Gemeindeordnung (GO) beantragt, dem privaten Gestaltungsplan «Heinrich-Stutz-Strasse II», bestehend aus Situationsplan 1:1000 und den Vorschriften, zuzustimmen.

Der Baudirektion Kanton Zürich wird anschliessend gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan zu genehmigen.

#### **Der Gemeinderat Urdorf beschliesst:**

1. Gestützt auf § 86 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf §§ 14 und 25 der Gemeindeordnung (GO) der Gemeinde Urdorf, wird dem privaten Gestaltungsplan «Heinrich-Stutz-Strasse II», bestehend aus dem Situationsplan 1:1000 und den Vorschriften, beides vom 24. November 2025, zugestimmt.

2. Der Erläuterungsbericht vom 24. November 2025 sowie der Mitbericht zur öffentlichen Auflage und den kantonalen Vorprüfungen vom 24. November 2025 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan «Heinrich-Stutz-Strasse II» zu genehmigen.
4. Die Planungsabteilung wird beauftragt, die Unterlagen der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen.
5. Nach Erhalt des Genehmigungsbeschlusses der Baudirektion ist die Genehmigung durch die Planungsabteilung zu publizieren.
6. Die Bauabteilung wird beauftragt, die Mobilitätskonzepte jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzufordern, mit den übergeordneten Vorgaben abzugleichen und nebenbestimmungsweise zu verfügen.

- Mitteilungen an:
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Abteilung Raumplanung, 8090 Zürich (via digitale Plattform)
  - Patrimonium Urban Opportunity AG (Kat. Nr. 5427) (mit separatem Schreiben)
  - Bantam Camping AG (Kat. Nr. 4971) (mit separatem Schreiben)
  - Betschart, Franz (Kat. Nr. 4997) (mit separatem Schreiben)
  - Riedweg Liegenschaften AG (Kat. Nr. 4915) (mit separatem Schreiben)
  - Gemeindepräsidentin
  - Planungs- und Bauvorstand
  - Gemeindeschreiber
  - Bereichsleiterin Planung, Bau und Werke
  - Bauabteilung
  - Planungsabteilung
- 2023-486



**Gemeinderat Urdorf**

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Sandra Rottensteiner

Patrick Müller