



Referenz-Nr.: KS ARE 26-0022

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.zh.ch/are

1/4

Privater Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» – Genehmigung

Gemeinde **Urdorf**

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:1000 vom 24. November 2025
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 24. November 2025
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 24. November 2025

Festsetzung

Der Gemeinderat Urdorf stimmte mit Beschluss vom 12. Januar 2026 dem privaten Gestaltungsplan «Heinrich-Stutz-Strasse II» zu. Der Gestaltungsplan weicht nicht von der Regelbauweise ab, weshalb die Zustimmung des Gemeindevorstands genügt (exekutorischer Gestaltungsplan). Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Das Industriegebiet «Bergermoos» befindet sich am Siedlungsrand von Urdorf entlang der Autobahn A3 nahe an der Grenze zur Nachbargemeinde Birmensdorf. Das Gebiet ist in ein grossflächiges Arbeitsplatzgebiet eingebettet, welches heute primär Betriebe aus der Automobilbranche und der Logistikbranche beheimatet. Für das Gebiet Bergermoos, welches sich in der Industriezone I/5 an der Heinrich Stutz Strasse befindet, gilt gemäss Bauordnung (BauO) der Gemeinde Urdorf eine Gestaltungsplanpflicht. Zur Erfüllung dieser Pflicht darf das Gebiet in zwei Teilgebiete und damit in zwei Gestaltungspläne aufgeteilt werden. Für das erste Teilgebiet trat 2009 der private Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse» in Kraft. Für das zweite Teilgebiet wird der vorliegende private Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» erstellt.

Das Industriegebiet Bergermoos, in dem das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» eingebettet ist, zählt im kantonalen Richtplan zum Siedlungsgebiet am Rande der Gemeinde Urdorf. Im regionalen Richtplan Limmattal ist das Gebiet Bergermoos als Arbeitsplatzgebiet eingetragen. Der regionale Richtplan sieht für das Gebiet als Entwicklungsziel und Hauptfunktion, aufgrund der hohen Lagegunst an der Autobahn, primär die Nutzweisen Gewerbe,

Produktion und Logistik vor. Dienstleistungen hingegen sollen eine untergeordnete Rolle spielen und nur im Nahbereich der öffentlichen Erschliessung zugelassen werden. Die Ansiedlung von Fachmärkten und ähnlich verkehrsintensiven Nutzungen wird ausgeschlossen.

Die Gestaltungsplanpflicht «Heinrich Stutzstrasse» bezweckt insbesondere die Ansiedlung von Betrieben mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung, die Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen sowie die Zusammenfassung der gemäss Art. 18 BauO nötigen Freifläche zu grösseren, gemeinsamen Freiflächen mit hoher Qualität bezüglich Gestaltung, Erholungswert für die Arbeitnehmenden und Ökologie.

Im Gestaltungsplan werden vier Baubereiche A bis D festgelegt. Die Nutzweise im Gestaltungsplangebiet richtet sich nach den Zonenbestimmungen gemäss BauO (Nutzungen rund um Gewerbe, Produktion, Logistik und Dienstleistungen sind zulässig). Nicht gestattet sind Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, sowie verkehrsintensive Betriebe aller Art (Art. 7 Abs. 1 GPV). Im Gestaltungsplanperimeter gilt eine Freiflächenziffer von mindestens 15%. Grundsätzlich sind die im Situationsplan bezeichneten Freiräume so zu gestalten, dass neben einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auch eine hohe ökologische Qualität erreicht wird. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten vorgeschrieben (Art. 8 Abs. 4 GPV). An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereichen sind Bäume zu pflanzen (Art. 8 Abs. 7 GPV). Flachdächer sind gemäss BauO zu begrünen. Werden Dachflächen als begehbare Aussenräume genutzt, sind diese als Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzenden des Gebäudes zu gestalten (Art. 8 Abs. 5 GPV). Über die im Situationsplan bezeichneten Zufahrten wird das Gestaltungsplangebiet erschlossen (Art. 9 Abs. 1 GPV). Zum Schutz des Siedlungsgebiets von Urdorf ist das Verkehrsaufkommen, welches durch die Entwicklung der im Gestaltungsplangebiet liegenden Grundstücke entsteht, mit geeigneten flankierenden Massnahmen proaktiv auf Basis des dem Gestaltungsplan beiliegenden Verkehrskonzepts zu steuern (Art. 9 Abs. 2 GPV).

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 5. Mai 2025 gestellten Auflagen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

D. Rechtsmittel

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Urdorf sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Urdorf zusammen mit der geprüften Planung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II», welchem der Gemeinderat Urdorf mit Beschluss vom 12. Januar 2026 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 140.20	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, BUS	Fr. 701.00	105 321 / 83100.41.123
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'331.20	104 103 / 83100.40.200
Total	Fr. 3'172.40	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Urdorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung (via KatasterprozesseZH) mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Urdorf (unter Beilage von sieben Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Patrimonium Urban Opportunity AG, Chemin des Lentiilières 15, 1023 Crissier (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 14. APR. 2026

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**

