



Privater Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II», Urdorf ZH

Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV

24.11.2025

<p>Auftraggeberin Gestaltungsplan und Grundeigentümerin</p>	<p>Patrimonium Urban Opportunity AG Chemin des Lentillières 15 1023 Crissier</p>
<p>Begleitung Entwicklung</p>	<p>SITO Development AG Prime Tower, Hardstrasse 201 8005 Zürich www.sito.swiss</p>
<p>Verfasserin Gestaltungsplan</p>	<p>enterra Raumentwicklung GmbH Pflanzschulstrasse 34, 8004 Zürich www.enterra.ch</p>
<p>Weitere, am Gestaltungsplan mitwirkende Grundeigentümerschaften</p>	<p>Bantam Camping AG Betschart, Franz Riedweg Liegenschaften AG</p>

Quelle Titelbild: tend.ch

<https://www.tend.ch/it/offerte-immobiliari/uffici-e-spazi-commerciali/bergermoosstrasse-4-8902-urdorf-1159035?r=it%2Fofferte-immobiliari%2Fuffici-e-spazi-commerciali>

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
	1.1 Ausgangslage und Zielsetzung.....	5
	1.2 Perimeter und Ziel Gestaltungsplan.....	6
	1.3 Bisheriger Prozess und Bearbeitung	8
	1.4 Gegenstand und Zweck des Berichts	8
2	Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen.....	9
	2.1 Übergeordnete Vorgaben	9
	2.2 Kommunale Vorgaben	13
	2.3 Benachbarte Planungen	15
	2.4 Lokalklima	17
3	Konzeptionelle Leitidee	19
	3.1 Historie Bergermoos	19
	3.2 Entwicklung Areal «Heinrich Stutz Strasse II».....	20
	3.3 Entwicklung Parzelle 5427	24
	3.4 Verkehrsbetrachtung.....	27
4	Erläuterungen zu den Vorschriften und orientierenden Inhalten	33
	4.1 Allgemeine Bestimmungen	33
	4.2 Art. 4 Bestehende Bauten und Anlagen	34
	4.3 Art. 5 Baufelder und Stellung der Neubauten	34
	4.4 Art. 6 Nutzungsmasse.....	36
	4.5 Art. 7 Nutzweisen	37
	4.6 Art. 8 Gestaltung, Freiflächen und Lokalklima	38
	4.7 Art. 9 Erschliessung, Verkehr und flankierende Massnahmen.....	42
	4.8 Art. 10 Parkierung	44
	4.9 Art. 11 Energie	45
	4.10 Art. 12 Lärmschutz.....	46
	4.11 Art. 13 Störfallvorsorge	48
	4.12 Art. 14 Etappierung	51
5	Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans	52
6	Verfahrensablauf.....	53

Anhänge

Anhang 1: Positionierungskonzept, April 2024

Anhang 2: Verkehrskonzept, 17.12.2024

Anhang 3: Lärmschutzkonzept, 25.03.2024

Anhang 4: Bericht Störfallvorsorge, 12.11.2025

Anhang 5: Situationsplan Gestaltungsplan (A3, ohne Massstab), 24.11.2025

Anhang 6: Richtprojekt Parzelle 5427, inkl. Freiraumkonzept, 31.01.2025

Anhang 7: Stellungnahme Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL), 27.01.2025

Anhang 8: Mitbericht zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung (Tabelle), 24.11.2025

Anhang 9: PBG (bis 28.02.2017), BauO (21.11.2024), Richtlinie Freiflächenziffer (08.02.2007)

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das Industriegebiet «Bergermoos» befindet am äussersten Siedlungsrand von Urdorf entlang der Autobahn A3 nahe an der Siedlungsgrenze zur Nachbargemeinde Birmensdorf. Das Gebiet ist in ein grossflächiges Arbeitsplatzgebiet eingebettet, welches heute primär Betriebe aus der Automobilbranche und der Logistikbranche beheimatet. Angrenzend ans «Bergermoos» liegt das Industriegebiet «Ristet», welches auf dem Gemeindegebiet von Birmensdorf ZH liegt.

Für das Gebiet Bergermoos, welches sich in der Industriezone I/5 an der Heinrich Stutz Strasse befindet, gilt gemäss Bauordnung (kurz: BauO) der Gemeinde Urdorf vom 21.11.2024 eine Gestaltungsplanpflicht, namentlich «Gestaltungsplanpflicht Heinrich Stutz Strasse». Zur Erfüllung dieser Pflicht darf das Gebiet in zwei Teilgebiete und damit in zwei Gestaltungspläne aufgeteilt werden (Abbildung 1). 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.

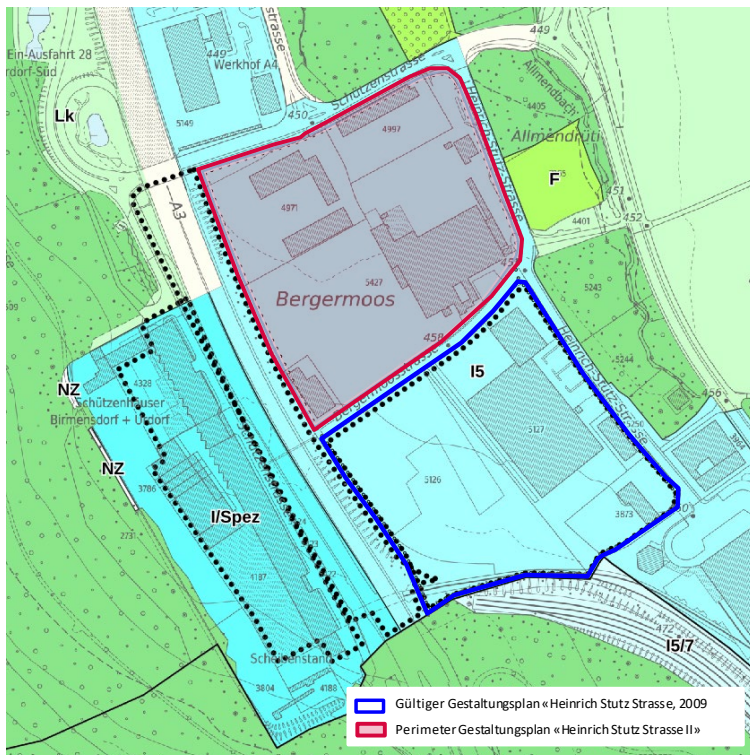


Abbildung 1: Gestaltungsplanpflicht «Heinrich Stutz Strasse», aufgeteilt in zwei Teilgebiete / Gestaltungspläne (Quelle: GIS-ZH)

Die Grundeigentümerschaften rund um die Patrimonium Urban Opportunity AG (kurz: Patrimonium), Mehrheitseigentümerin im Teilgebiet «Heinrich Stutz Strasse II», haben sich dazu entschlossen das zweite Teilgebiet zu entwickeln und einen entsprechenden Gestaltungsplan (Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II») aufzustellen. Einerseits, um die Nutzung und Zukunftsfähigkeit der Grundstücke langfristig sicherstellen und andererseits, um eine qualitätvolle Entwicklung auf den Weg bringen zu können. Heute sind grössere bauliche Interventionen oder Neubauten ohne Gestaltungsplan nicht möglich.

Zur Sicherstellung eines integrativen Entwicklungsprozesses hat Patrimonium die SITO Development AG (kurz: SITO) beauftragt, diesen zu begleiten und zu steuern.

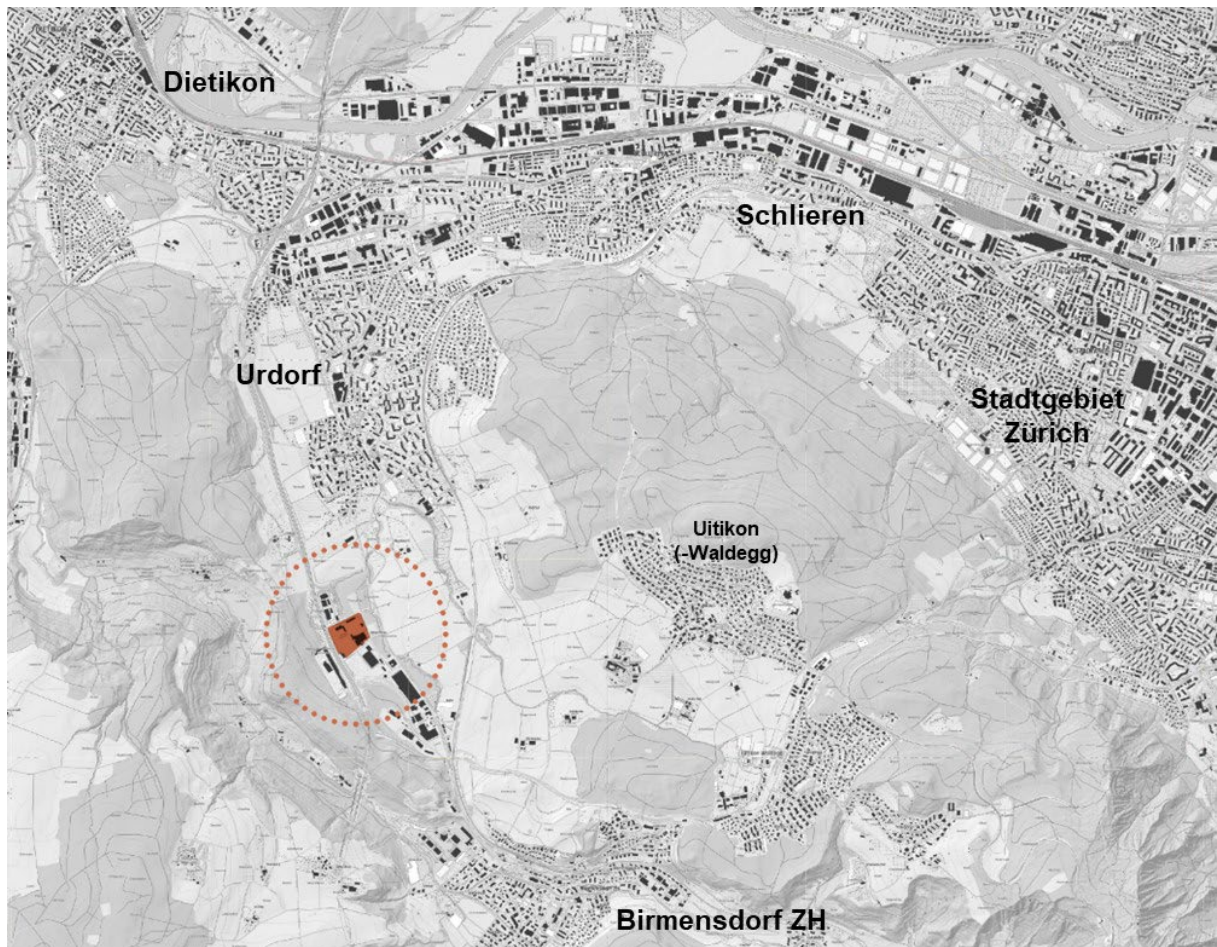


Abbildung 2: Situationsplan mit Areal Heinrich Stutz Strasse II (rot) (Quelle: GRUNER&FRIENDS International AG)

1.2 Perimeter und Ziel Gestaltungsplan

Der Perimeter für den Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» besteht aus der Parzelle von Patrimonium, Nr. 5427 (28'585 m²) sowie aus drei weiteren angrenzenden Nachbargrundstücken mit den Parzellennummern Nr. 4915 (1'494 m²), Nr. 4971 (10'000 m²) und Nr. 4997 (4'668 m²). Gesamthaft umfasst der Perimeter eine Flächengrösse von 44'747 m².

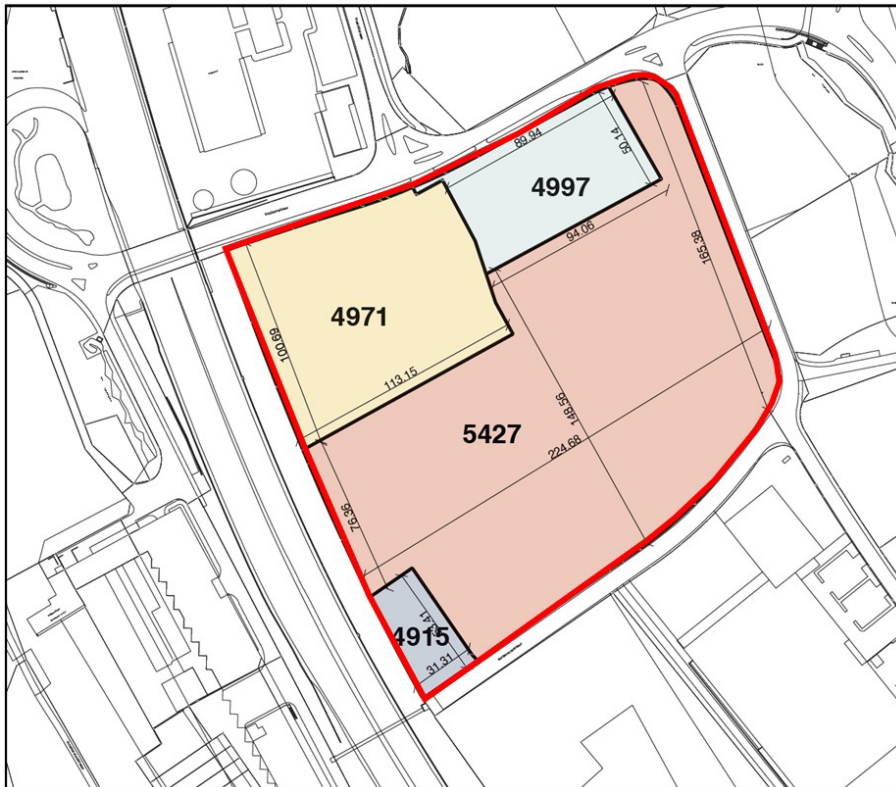


Abbildung 3: Gestaltungsplan-Perimeter (rote Linie) mit Parzellen und Flächengrößen (Quelle: GRUNER&FRIENDS International AG)

Während der südliche/südwestliche Bereich der Parzelle 5427 derzeit kaum genutzt, resp. primär als Parkfläche genutzt wird, sind der östliche Bereich der Parzelle 5427 sowie die anderen Parzellen des Areals bebaut und weisen langfristige Mietverhältnisse auf, insbesondere mittelständische Betriebe aus der Automobil- und Handwerksbranche. Daher sind dort aktuell keine Veränderungen/Entwicklungen des jeweiligen Grundeigentums vorgesehen.

Patrimonium hat im Sommer 2023 die Initiative ergriffen und die Erstellung des Gestaltungsplans «Heinrich Stutz Strasse II» angestossen, um eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung und Ansiedlung eines neuen, wertschöpfenden Unternehmens auf der Parzelle 5427 zu ermöglichen. Die Nachbareigentümer schliessen sich dieser Initiative an und befürworten den Gestaltungsplan, um zukünftig eine Handlungsgrundlage für eigene Entwicklungen und Potenzialnutzung sowie zur Verdichtung des Areals zu haben. Ihr Einverständnis bekunden sie in einem separaten Schreiben und zur Genehmigung dann mit der Unterzeichnung der Gestaltungsplandokumente. Auch wenn zum heutigen Zeitpunkt nicht jeder Grundeigentümer entwickeln möchte, ist es von Bedeutung, langfristig angelegte Vorgaben zu sichern, die einen baulichen und wirtschaftlichen Spielraum erlauben. Daher setzt sich die private Grundeigentümerschaft mithilfe des Gestaltungsplans das Ziel, die Voraussetzungen für eine nachhaltige, wertschöpfende und qualitätvolle Entwicklung im GP-Perimeter «Heinrich Stutz Strasse II» zu schaffen.

1.3 Bisheriger Prozess und Bearbeitung

Patrimonium verfolgt einen kooperativen Prozess zur Erstellung des Gestaltungsplans einerseits sowie zur Entwicklung der Parzelle 5427 andererseits. Der Prozess ist in zwei Phasen angelegt, beginnend bei der Erarbeitung der Konzeption, über die Aufstellung des Gestaltungsplans bis hin zu dessen Rechtskraft:

Phasen	Phase I Erarbeitung Konzept & Vision	Phase II Gestaltungsplanverfahren
Basis	Bestehende Rahmenbedingungen	Konzeptionelle Leitidee aus Phase I
Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Analyse bau- und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen ✓ Gespräche mit der Gemeinde ✓ Einbinden der Nachbarn ✓ Städtebauliche Potentialanalyse ✓ Wirtschaftlichkeit ✓ Prozess- und Organisationsmodell ✓ Definition Entwicklungsprozess ✓ Handlungsempfehlung ✓ Validierung Prozess Eigentümer, Gemeinde, Nachbarn 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Erarbeitung Gestaltungsplan bestehend aus Plan, Reglement und Bericht ✓ Gesamtprozesssteuerung und Überarbeitung GP aus kommunaler Vorprüfung, kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Auflage; Eingabe zur Genehmigung ✓ Kommunikation und Einbezug der Anspruchsgruppen ✓ Terminplanung
Ziele	Klärung aller notwendigen Rahmenbedingungen und Prozesse	Rechtskräftig bewilligter Gestaltungsplan

Quelle: SITO

Phase I wurde im Sommer 2023 begonnen und im frühen Herbst mit dem Start des Gestaltungsplanverfahrens abgeschlossen. Der Gestaltungsplan wird in enger Abstimmung und in Form eines transparenten Vorgehens mit der Gemeinde Urdorf und dem Kanton Zürich erarbeitet.

Da sich der Gestaltungsplan innerhalb der Grundordnung der Gemeinde Urdorf bewegt und keine abweichenden, sondern primär qualitative Regelungen trifft, ist ein Exekutivbeschluss (Gemeinderat) vorgesehen.

1.4 Gegenstand und Zweck des Berichts

Der vorliegende Bericht entspricht den Anforderungen gemäss Artikel 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes und hat zum Zweck, der Genehmigungsbehörde Bericht über das erfolgte Nutzungsplanungsverfahren zu erstatten.

Der Bericht gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie der kantonale, regionale und kommunale Richtplan berücksichtigt werden. Weiter zeigt er auf, wie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung (z.B. Lärmschutz), Rechnung getragen wird.

Der vorliegende Bericht erläutert, dass der private Gestaltungsplan den Grundsätzen und Festlegungen der kommunalen wie auch übergeordneten Vorgaben entspricht.

Die Berichterstattung über die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG und die kantonale Vorprüfung ist dem Anhang 8 zu entnehmen. Der Mitbericht legt den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen dar und dient der Genehmigungsbehörde.

2 Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Vorgaben

Kantonaler Richtplan

Das Industriegebiet Bergermoos, in dem das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» eingebettet ist, zählt im Kantonalen Richtplan vom 06.02.2023 zum Siedlungsgebiet am Rande der Gemeinde Urdorf. Nähere Vorgaben zum Planungsgebiet werden nicht getroffen, so dass sich für das Bergermoos keine Einschränkungen ergeben, resp. das Gebiet den Vorgaben entspricht.

Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan Region Limmattal (Stand 09.11.2022) ist das Gebiet Bergermoos als Arbeitsplatzgebiet eingetragen (Abbildung 4). 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.

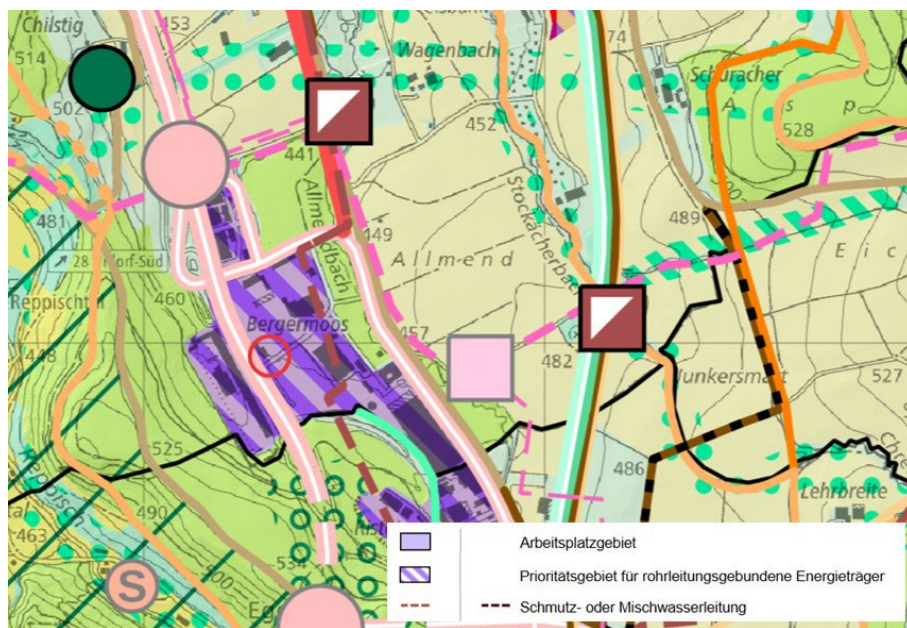


Abbildung 4: Ausschnitt Regionaler Richtplan Region Limmattal (Quelle: GIS-ZH)

Darüber hinaus trifft der Regionale Richtplan orientierende Aussagen zur angestrebten Nutzungsdichte (anzustrebender Richtwert) für die Region Limmattal; diese differenzierten Nutzungsdichten werden im Zielbild 2030 festgehalten (Abbildung 5) und sind im Sinne eines anzustrebenden Richtwerts zu verstehen. Das Zielbild beruht auf dem 2011 erarbeiteten Raumordnungskonzept für die Region Limmattal.

Die für das Bergermoos gemäss Zielbild angestrebte mittlere Nutzungsdichte von 100-150 Einwohner + Arbeitsplätze / ha ist als relativ zu betrachten, da mittlere Dichten gemäss dem Zielbild der ÖV-Güteklasse C, sogar teilweise B, zugeordnet werden. Das Bergermoos weist jedoch die ÖV-

Gütekategorie D auf (vgl. Kapitel 3.4.1), so dass eine geringe Nutzungsdichte von 50-100 Einwohner + Arbeitsplätze / ha als deutlich realistischer einzustufen ist. Zumal der Regionale Richtplan in Verbindung mit den vorhandenen Flächenreserven für die Logistik an sehr guten Standortlagen, wie im Gebiet Bergermoos, darauf verweist, die dezentrale Versorgung zu sichern. «Dabei ist auf die bestehenden Verkehrskapazitäten und auf Wohngebiete in der Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.»¹ Eine mittlere Nutzungsdichte würde deutlichen Mehrverkehr generieren, welcher sich nicht verträglich zeigen würde mit der bestehenden Verkehrskapazität (vgl. Kapitel 3.4.2). Auch aus diesem Grund ist eine geringe Nutzungsdichte als realistischer Zielwert anzustreben.

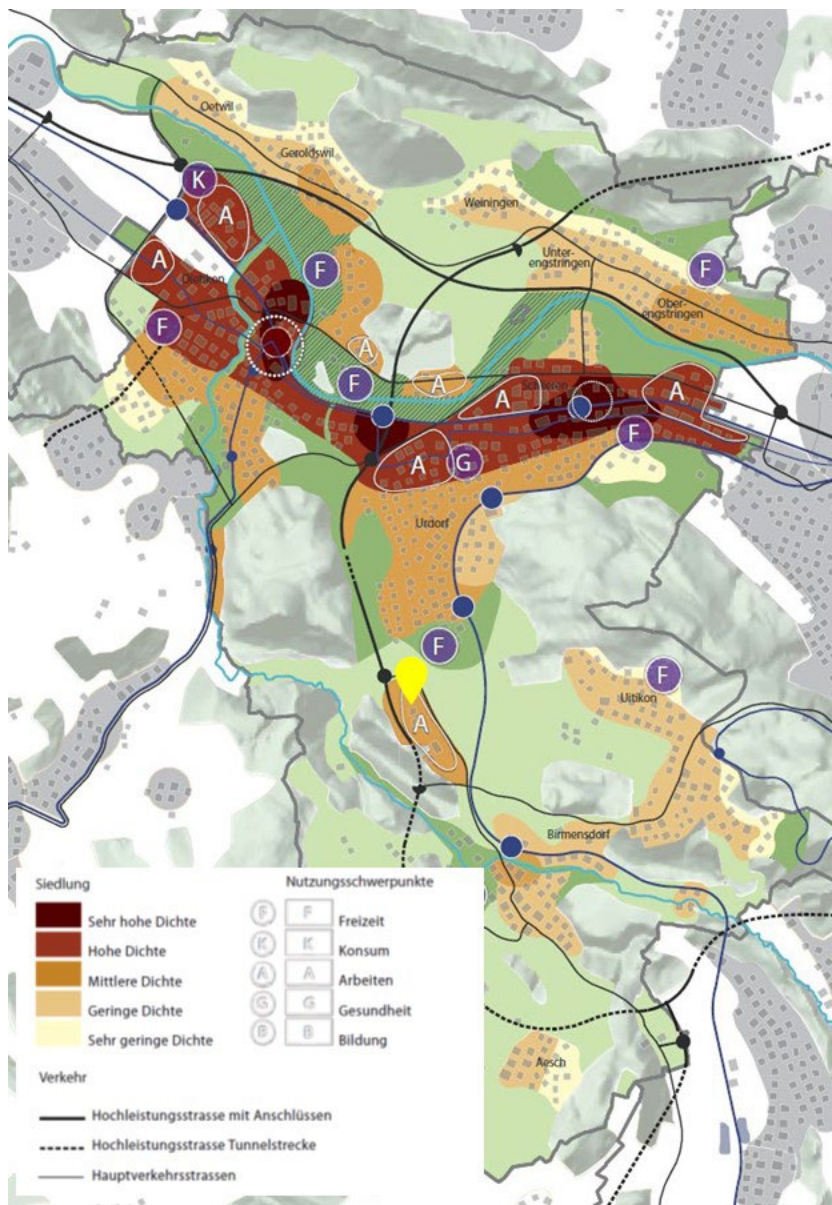


Abbildung 5: Regionaler Richtplan Region Limmattal, Zielbild 2030; Bergermoos gelb markiert

¹ Quelle: Regionaler Richtplan Region Limmattal, 09.11.2022

Zürcher Planungsgruppe Limmattal

Das Positionspapier zur regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) aus dem Jahr 2021 (Zahlen aus 2018/19) weist das Gebiet Bergermoos, aufbauend auf dem Regionalen Richtplan, als regionales Arbeitsplatzgebiet aus (Abbildung 6). Die regionalen Arbeitsgebiete sollen langfristig die Flächen und Standorte für verschiedene Arbeitsnutzungen sichern, wobei das Bergermoos mit ebensolcher Bedeutung entsprechend festgelegt wurde.

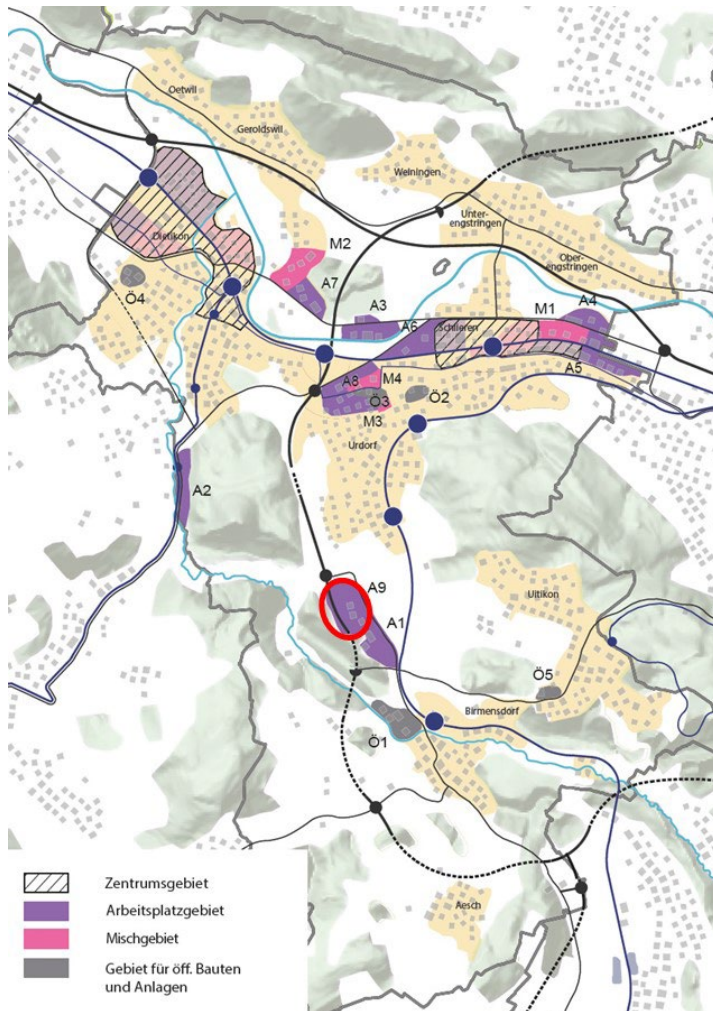


Abbildung 6: Übersicht regionaler Arbeitsplatzgebiete, A9: Bergermoos (rot) (Quelle: Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung, ZPL, 2021)

Das Positionspapier macht, auch auf Basis des Regionalen Richtplans, ebenfalls Aussagen zur anzustrebenden baulichen Dichte für das Gebiet Bergermoos von mindestens fünf Vollgeschosse sowie eine Baumasse von mindestens $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$, aber maximal $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Auch hier ist darauf zu verweisen, dass es eine räumliche und funktional abgestimmte Vorgehensweise zur Entwicklung braucht, um einen drohenden Zielkonflikt zwischen Dichte und Mehrverkehr zu vermeiden (vgl. auch Kap, 3.2).

Gewässerschutzbereich und Gewässerraum

Das Gebiet Bergermoos, und damit auch der GP-Perimeter «Heinrich Stutz Strasse II», befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Dieser Bereich umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz darüber hinaus gehenden notwendigen Randgebiete. Für die Entwicklung auf dem Areal «Heinrich Stutz Strasse II» hat der Schutzbereich keine direkte Auswirkung auf den Gestaltungsplan, vermutlich aber im Hinblick auf die Projektierung (maximale Bautiefe). Das empfohlene Vorgehen ist in Kapitel 4.3, unterirdische Bauten, beschrieben.

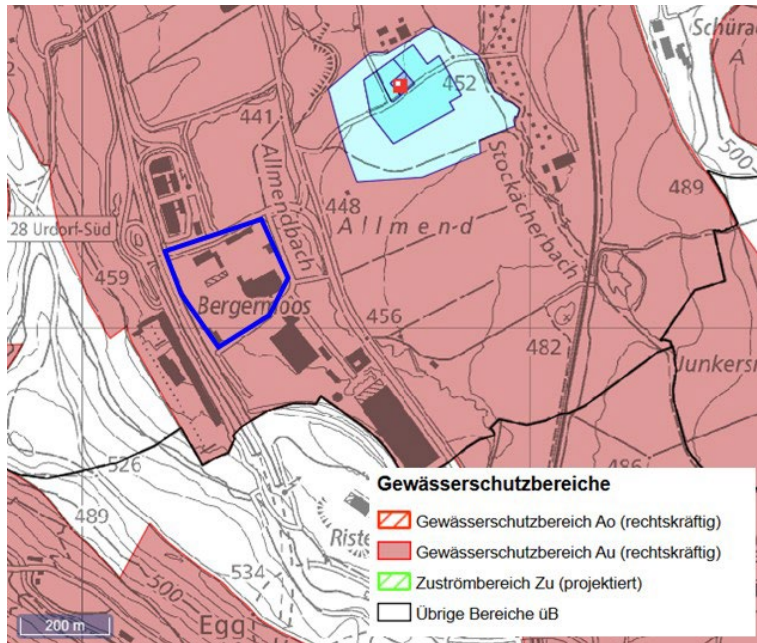


Abbildung 7: Ausschnitt Gewässerschutzbereiche (Quelle: GIS-ZH), „Heinrich Stutz Strasse II“ blau markiert

Das Gestaltungsplangebiet wird im Nordwesten vom eingedolten «Tüchelroosgraben» (öffentliches Gewässer Nr. 2135) begrenzt. Der Gewässerraum am «Tüchelroosgraben» ist rechtskräftig und tangiert den oberen nord-westlichen Bereich der Parzelle 4971 (siehe Abbildung 8), liegt jedoch ausserhalb des definierten Baufelds.

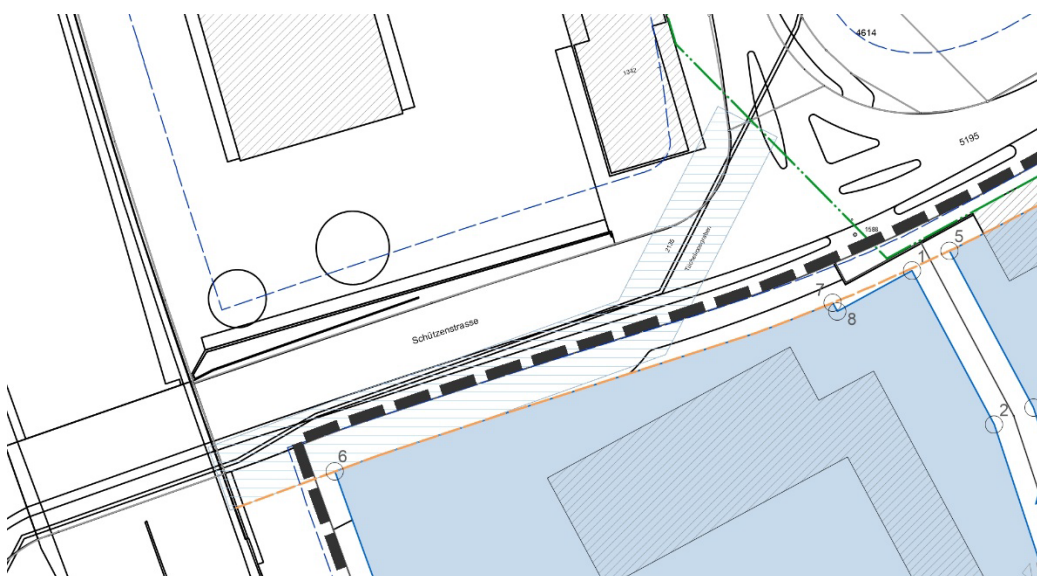


Abbildung 8: Ausschnitt aus Situationsplan, Lage Gewässerraum

Der Gewässerraum, welcher grundsätzlich von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c Gewässerschutzverordnung, GSchV) ist, hat für den Gestaltungsplan zwar keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit oberirdischer Bebauung, wohl aber auf die mögliche unterirdische Bebauung. Die Festsetzungen und Erläuterungen dazu werden unter Kap. 4.3 ausgeführt.

Störfallvorsorge und Lärmschutz

Die erfolgte Betrachtung und zu erwartenden Vorgaben für die Themen Störfallprävention und Lärmschutz, sind in den Kapiteln 4.10 und 4.11 beschrieben.

2.2 Kommunale Vorgaben

Das Industriegebiet Bergermoos, respektive der GP-Perimeter «Heinrich Stutz Strasse II» liegen gemäss aktuell geltender Bau- und Zonenordnung vom 11. Juli 2009 in der Industriezone I / 5. Für diese Zone gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung LSV (siehe auch Kapitel 4.10). Die BauO setzt für die Industriezone I / 5 die Nutzweisen Handel und Dienstleistung fest. Zugleich werden eine Baumassenziffer von max. 7.0 m³/m², eine Freiflächenziffer von mind. 15% sowie eine max. Gebäudehöhe von 20 m vorgeschrieben. Die Anzahl Vollgeschosse ist innerhalb der max. Gebäudehöhe frei, maximal jedoch 5 Geschosse.

Aktuell werden die Bauordnung und der Zonenplan der Gemeinde Urdorf revidiert. Stets unter dem Vorbehalt des politischen Prozesses und Einwirkungen von aussen, ist derzeit folgendes zeitliches Vorgehen für die Revision der BauO) geplant: Die Revision ist im Juni 2023 gestartet und soll voraussichtlich bis Ende 2026 abgeschlossen sein, d.h. bis dahin soll die rechtskräftige, revidierte BauO vorliegen. Angestrebt ist, dass die Gemeindeversammlung voraussichtlich Juni 2026 über die Vorlage abstimmt. Die geplante Revision wird inhaltlich keinen Einfluss auf die vorliegenden Entwicklungsabsichten und den Gestaltungsplan haben.

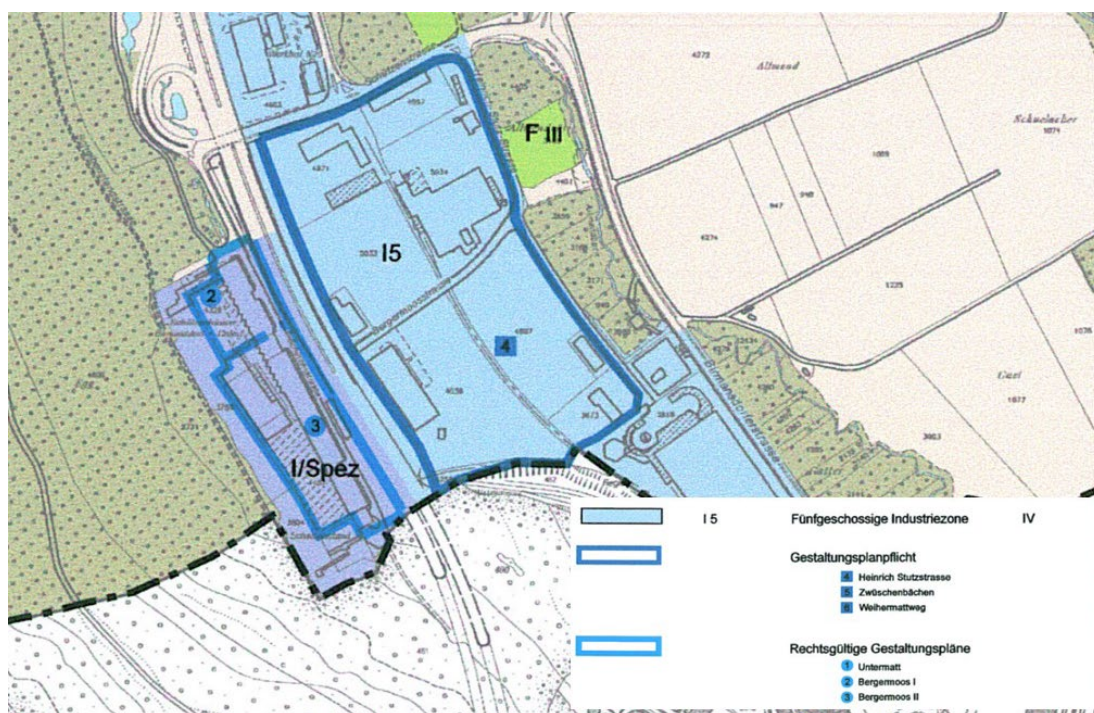


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Urdorf

Der vorliegende Gestaltungsplan beruht auf den Vorgaben der BauO und setzt keine Abweichungen fest. Daher kann und soll der Gestaltungsplan durch die Exekutive der Gemeinde Urdorf (Gemeinderat) beschlossen werden.

Leitbild 2030+

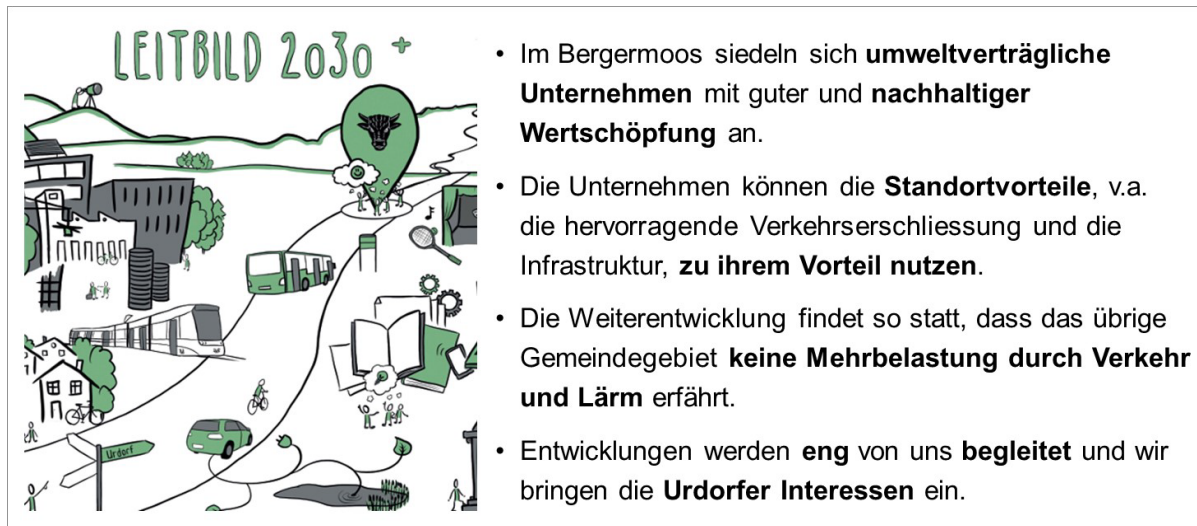


Abbildung 10: Zusammenfassung Stossrichtungen und Ziele für das Bergermoos (Quelle: Gemeinde Urdorf)

Das Leitbild «2030+» der Gemeinde Urdorf vom Mai 2023 wurde auf Basis des Leitbilds «Urdorf 2023» weiterentwickelt und vom Gemeinderat beschlossen. Das Leitbild ist zwar nicht grundeigentümergebunden, die Inhalte sind in Abstimmung mit der Gemeinde für Entwicklungen und (Bau)Vorhaben in der Gemeinde jedoch zu berücksichtigen.

Das Leitbild ist in übergeordnete Leitsätze strukturiert, die verschiedene thematische Ziele, Stossrichtungen und Massnahmen enthalten. Die Abbildung 10 fasst die Stossrichtungen und konkreten Zielsetzungen für das Gebiet Bergermoos zusammen, welche in die geplante Arealentwicklung einfließen sollen.

Politische Hinweise

Der Gemeinde Urdorf ist es ein grosses Anliegen, dass durch die Entwicklung auf dem Areal «Heinrich Stutz Strasse II» keine zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung entsteht, die sich nachteilig auf das Siedlungsgebiet auswirkt. Um diesem Anliegen entsprechend Rechnung zu tragen, wurde insbesondere die Verkehrssituation genau geprüft und verschiedene Szenarien durchgespielt, um ein zukünftiges Nutzungsszenario für das gesamte Areal zu finden (vgl. Kapitel 3.4.2), welches keine Mehrbelastung für die Bevölkerung bedeutet. Überdies wurde ein Verkehrskonzept (Anhang 2) erarbeitet und im Rahmen dieses Gestaltungsplans verbindlich verankert, um den Schutz des örtlichen Siedlungsgebiets gewährleisten zu können. Zudem muss jede Entwicklung, die auf dem Areal «Heinrich Stutz Strasse II» stattfindet, ein Mobilitätskonzept im Rahmen ihres Baugesuchs erarbeiten und die Auswirkungen sowie den Umgang mit dem jeweils potenziell entstehenden Mehrverkehr aufzeigen (siehe dazu auch Kapitel 3.4.2).

2.3 Benachbarte Planungen

Privater Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse»

Gemäss Bauordnung der Gemeinde Urdorf besteht für das Gebiet Bergermoos eine Gestaltungsplanpflicht «Gestaltungsplanpflicht Heinrich Stutz Strasse» (Art. 27 BauO), für deren Umsetzung das Gebiet in zwei Bereiche aufgeteilt werden darf (Abbildung 11).

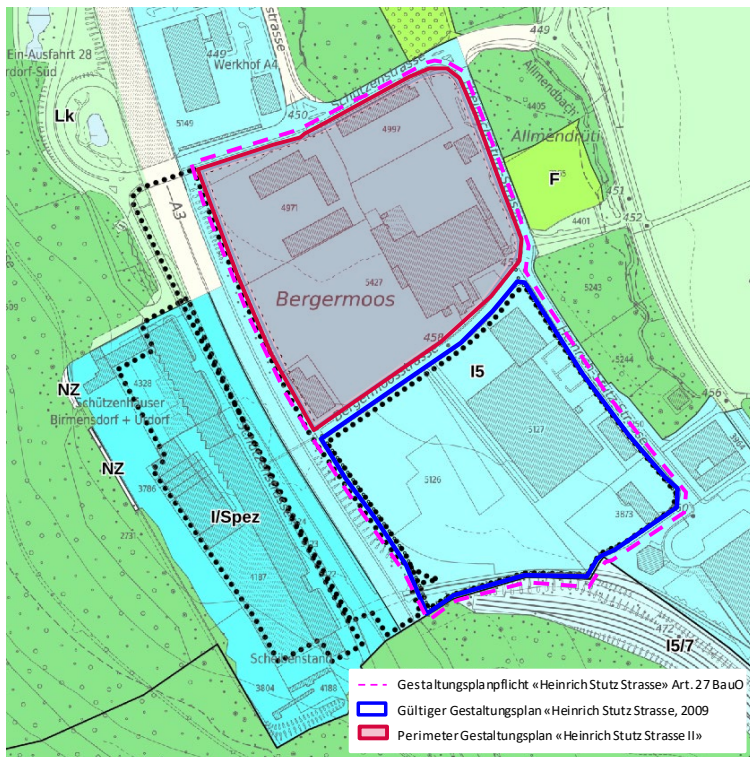


Abbildung 11: Gestaltungsplanpflicht «Heinrich Stutz Strasse», aufgeteilt in zwei Teilgebiete / Gestaltungspläne (Quelle: GIS-ZH)

Für das blau umrandete Teilgebiet wurde bereits ein privater Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse» erlassen, welcher seit 2009 rechtskräftig ist. Der Geltungsbereich umfasst fünf Grundstücke, wovon die Parzellen 4987 und 4936 die grössten Grundstücke sind und den Hauptteil des Gestaltungsplans ausmachen (Abbildung 12). Grundlage des Gestaltungsplans war das Richtprojekt von Brütsch/Rüegger Werkzeuge AG auf der Parzelle 4987.



Abbildung 12: Ausschnitt Situationsplan Gestaltungsplan „Heinrich Stutz Strasse“

Die Parzelle 4936 befindet sich im Eigentum des Kantons und ist nicht bebaut. Seit einiger Zeit gibt es Absichten seitens Kanton und Cargo sous terrain (kurz CST), einen Hub am dortigen Standort zu realisieren. Der Kanton Zürich verhandelt mit CST, die Fläche im Baurecht abzugeben. CST erarbeitet derzeit ein Zielbild für den Hub.

Verschiedene Abstimmungen, unter anderem ein gemeinsamer Workshop Anfang März 2024, zwischen der vorliegenden Arealentwicklung «Heinrich Stutz Strasse II» und dem Vorhaben von CST, haben stattgefunden. Dabei wurden neben der grossräumigen Betrachtung und Einbettung des Gesamtgebiets Bergermoos auch die Zeitpläne und Ziele der jeweiligen Entwicklungen gegenübergestellt. Es zeigt sich deutlich, dass es eine Gesamtbetrachtung aufgrund der unterschiedlichen Umsetzungshorizonte und der entstehenden Verkehrsentwicklung nicht sinnvoll ist. Patrimonium hat das Bauvorhaben mit dem Mietinteressenten bereits 2025 gestartet und ist darauf bedacht, kaum Fahrten zu erzeugen. Der Mietinteressent plant im Vergleich zu CST keinen Umschlagshub mit einem verhältnismässig hohen Güterverkehrsaufkommen, sondern ein Zentrallager mit wenigen LKW-Fahrten am Tag.

Da die Entwicklung des GP «Heinrich Stutz Strasse II» und die damit verbundenen Abstimmungen mit der Gemeinde bereits vor der Absicht CST entstanden sind, wird der Gestaltungsplan wie gehabt weitergeführt und in das CST-Zielbild eingearbeitet. Das Zielbild soll die grundsätzlichen Inhalte des Gestaltungsplans wiedergeben oder das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» ausklammern, um auch langfristig keine Widersprüche in der Gesamtentwicklung des Gebiets Bergermoos zu verursachen.

Patrimonium und CST sind sich grundsätzlich einig, dass es für die Zukunft durchaus möglich ist, gemeinsame Synergien wachsen zu lassen, die insbesondere in der Nachhaltigkeit sowie bei allfälligen Güter- und Warentransporten gesehen werden. Eine Güterverbindung zwischen den Geltungsbereichen der privaten Gestaltungspläne «Heinrich Stutz Strasse II» und «Heinrich Stutz Strasse» ist denkbar, sofern das Vorhaben CST realisiert wird. Wo eine zukünftige Güterverbindung

geschaffen werden kann, ist zum heutigen Zeitpunkt noch offen. Diese Vorstellungen und Formulierungen sollen auch im Zielbild von CST verwendet werden.

Die Abklärungen zu den notwendigen Verfahren einerseits und zur möglichen Finanzierung des CST-Vorhabens andererseits sind zum heutigen Zeitpunkt hängig. Es zeichnet sich gegenwärtig ab, dass die Umsetzbarkeit der CST-Projekte aus politischer Sicht eher als unwahrscheinlich einzustufen ist.

Privater Gestaltungsplan Bergermoos III

Der seit 1994 rechtskräftige Gestaltungsplan «Bergermoos III» regelt die mögliche Überbaubarkeit der Autobahn A3, beispielsweise in Form eines Büro- und Raststätten-Gebäudes. Die zulässigen Nutzungen werden als gemischt beschrieben, wobei die Maximalwerte von 60% Bürofläche und 20% Ladenflächen festgelegt werden.

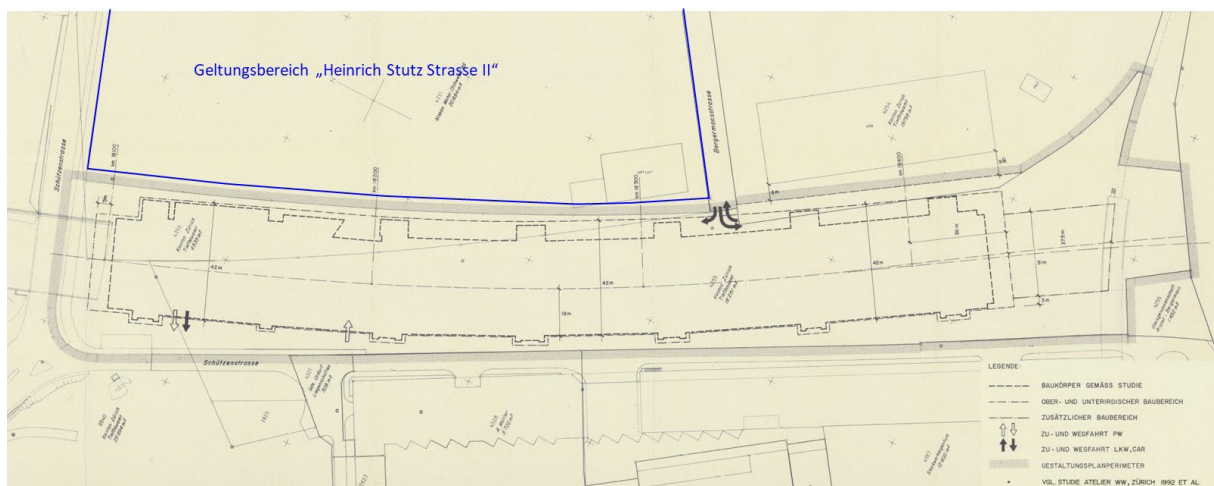


Abbildung 13: Ausschnitt Situationsplan Bergermoos III, GP „Heinrich Stutz Strasse II“ blau markiert

Gemäss Festsetzungen soll das potenzielle Gebäude über die Schützen-, Heinrich Stutz- und Bergermoosstrasse erschlossen sowie eine Fusswegeverbindung zwischen Schützen- und Bergermoosstrasse hergestellt werden. Diese Erschliessungsvorgaben sind aus heutiger Sicht und mit heutigem Wissen über die vorhandenen Verkehrskapazitäten sowie im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse im GP «Heinrich Stutz Strasse II» zu hinterfragen.

Der vorliegende Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» muss den gesetzlichen kantonalen Mindestgrenzabstand von 3.5 m zum geltenden Perimeter des GP Bergermoos III einhalten. Dieser Abstand ist im Situationsplan entsprechend eingezeichnet.

2.4 Lokalklima

Die Klima- und Hitzeentwicklung spielt eine immer grössere Rolle im Rahmen von Flächenplanungen. Insbesondere die Zunahme von Hitzetagen im Jahr stellt die Siedlungsplanung vor neue Herausforderungen, bebauten Bereiche nachhaltig schützen zu können. Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung sowohl tagsüber wie auch nachts. Dieser Effekt kann durch städtebauliche Entwicklungen zusätzlich verstärkt werden, was jedoch auf das vorliegende Areal nicht zutrifft, resp. der umgekehrte Fall zutrifft – jede Entwicklung verbessert die heutige lokalklimatische Situation.

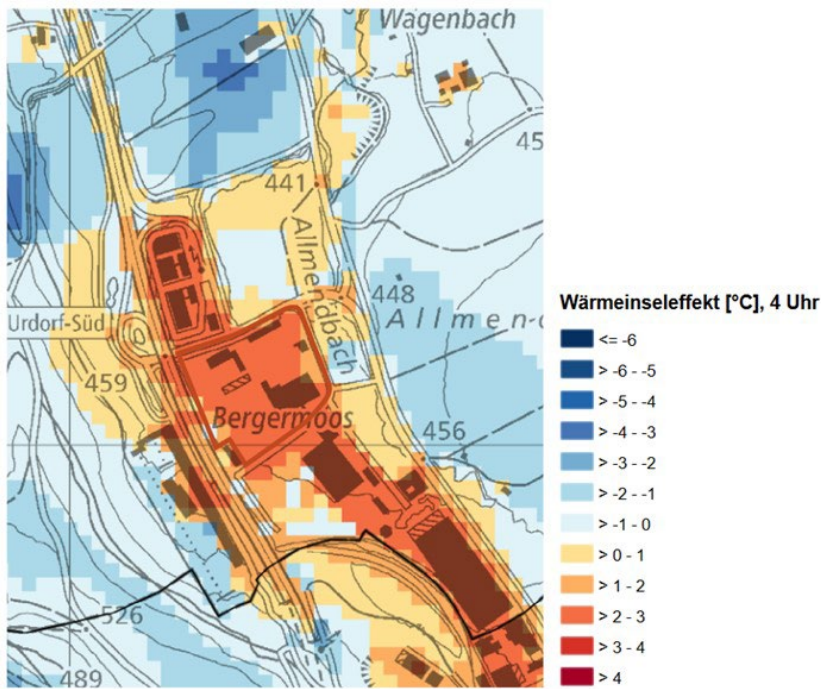


Abbildung 14: Klimaanalysekarte Nacht (Quelle: GIS-ZH)

Dies ist damit zu begründen, dass das Industrieareal «Heinrich Stutz Strasse II» zum heutigen Zeitpunkt nahezu vollflächig versiegelt ist und im Falle einer Entwicklung mindestens 15% Freifläche umzusetzen ist. Das bedeutet, dass bei jeder Entwicklung, die auf dem Areal stattfindet, Teilentsiegelungen von mindesten 15% vorgenommen werden müssen. Zudem schreibt die Bauordnung der Gemeinde Urdorf vor, dass sämtliche Neubauten im Industriegebiet mit begrünten Flachdächern auszustatten sind, so dass hier ein weiterer Effekt zur Hitzeminderung seine Wirkung entfalten kann (Bemerkung: die Dachflächen zählen nicht zu den 15% Freiflächenanteil).

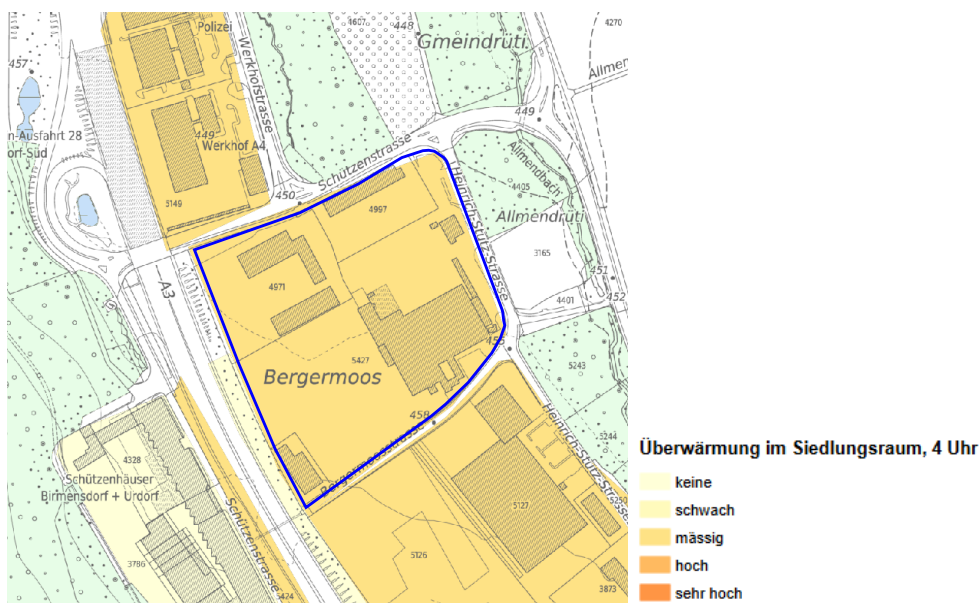


Abbildung 15: Hitze im Siedlungsraum (Quelle: GIS-ZH)

Der Gestaltungsplan nimmt daher wichtige Aufgaben wahr, die zukünftige lokalklimatische Situation gegenüber der heutigen deutlich zu verbessern und nimmt die Anforderungen frühzeitig in den

Planungsprozess auf, siehe dazu Art 8, resp. Kapitel 4.6. Abbildung 15 zeigt auf, dass das Areal gegenwärtig bereits mit einer mässig starken Überwärmung zu kämpfen hat und jede Massnahme, die im Rahmen einer Entwicklung getätigt wird, der Überwärmung entgegenwirkt und Versickerung fördert.

3 Konzeptionelle Leitidee

Dieses Kapitel umfasst einerseits die Erläuterungen der Entwicklungsziele für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» sowie andererseits auch die spezifische Entwicklung auf Parzelle 5427. Die Potenziale der möglichen, zukünftigen Entwicklung sowie das aktuelle Entwicklungsvorhaben für die Parzelle 5427 werden in den richtigen Kontext zueinander gesetzt. Dieser Kontext bildet dann die Basis für die Beschreibung der Verkehrsanalyse und -entwicklung, die sich ebenfalls wieder auf das Gesamtareal wie auch auf das einzelne Vorhaben bezieht. Da insbesondere die Verkehrsbetrachtung eine wichtige Rolle für die Gemeinde Urdorf spielt, werden die damit verbundenen Betrachtungen und Überlegungen in diesem Kapitel beschrieben und später in den Erläuterungen der Vorschriften (Kapitel 4) Bezug darauf genommen.

3.1 Historie Bergermoos

Mit dem wirtschaftlichen Boom der Nachkriegszeit entwickelte sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Urdorf rasch. Zwar blieb das Gebiet Bergermoos bis in die 1960er Jahre grösstenteils unbebaut, so wurden doch bereits Mitte der 1970er Jahre die ersten gewerblich und industriell geprägten Gebäude im Bergermoos errichtet (auf Parzellen 5034 und 4997) und zwei kleine Fließgewässer, die auf das Areal führen, eingedolt. Das Bergermoos entwickelte sich mit einzelnen Industrieanlagen weiter, bis um 1990 herum mit dem Bau der Autobahn begonnen wurde. Diese Verkehrsachse mit direktem Anschluss ans Bergermoos führte zu einem weiteren Entwicklungsschub und das Areal erreicht etwa um 2007 herum seine derzeitige Dichte. In dieser Zeit wurde auch die Parzelle 4971 bebaut.

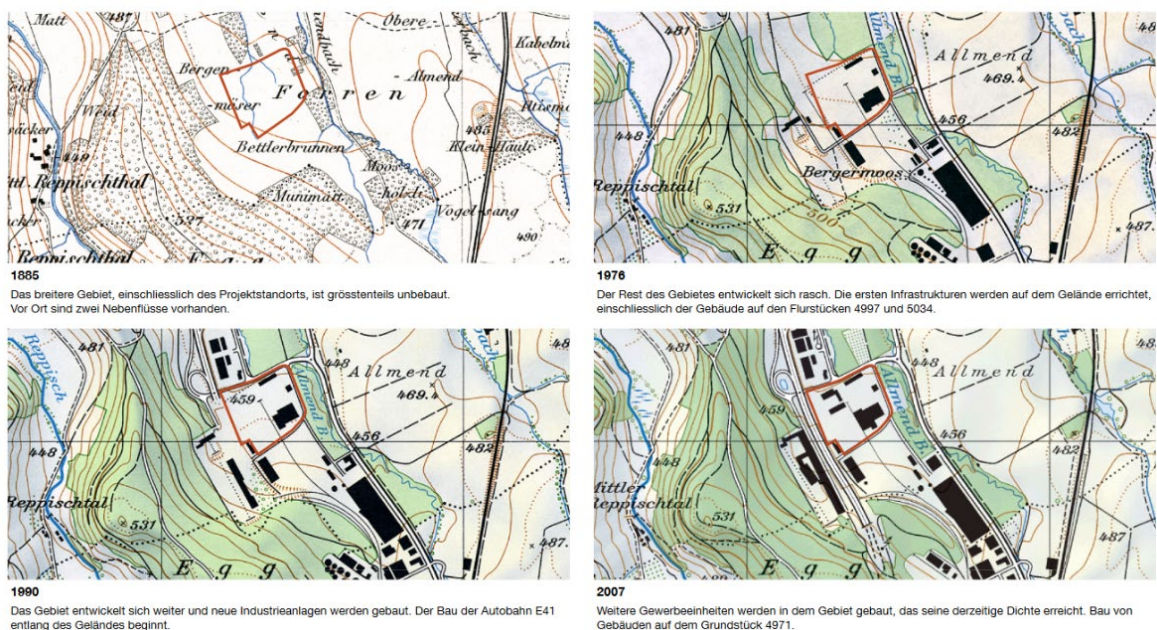


Abbildung 16: Historische Karten 1889-2007 (Quelle: GIS-ZH)

3.2 Entwicklung Areal «Heinrich Stutz Strasse II»

Nachfolgend werden die wichtigsten übergeordneten Zielsetzungen für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» beschrieben. Im Anschluss wird die Potenzialbetrachtung für das Areal aufgezeigt und erläutert, welche Bebauungsvarianten zur Verdichtung betrachtet wurden.

3.2.1 Qualitative Zielsetzungen

Auch wenn zum heutigen Zeitpunkt nicht jeder Grundeigentümer entwickeln möchte, ist es von Bedeutung, langfristig angelegte Vorgaben zu sichern, die einen baulichen und wirtschaftlichen Spielraum erlauben. Daher setzt sich die private Grundeigentümerschaft mithilfe des Gestaltungsplans das Ziel, die Voraussetzungen für eine nachhaltige, wertschöpfende und qualitätvolle Entwicklung für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» schaffen.

Eine dem Industriequartier angemessene qualitativ hochwertige Gestaltung und bauliche Setzung, soll eine optimale Nutzung der vorhandenen Flächen und Potenziale im GP-Perimeter «Heinrich Stutz Strasse II» ermöglichen. Ziel ist es, den bestehenden Betrieben langfristig genug Raum zur Entfaltung zu geben (wirtschaftliche und bauliche Flexibilität), die bestehenden betrieblichen Abläufe aufrecht erhalten zu können und um dabei gleichzeitig Raum für Neues bereitzustellen. Eine kompakte Bebauung sowie der Einsatz multifunktionaler Räume sind weitere bauliche Ziele, die das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» auszeichnen sollen.

Das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» soll langfristig über eine nachhaltige Infrastruktur verfügen, die den Energie- und Ressourcenverbrauch minimiert. Dies kann beispielsweise durch den Einsatz erneuerbarer Energien, effiziente Gebäudekonzepte und eine intelligente Verkehrsplanung in Verbindung mit einer ökologischen Freiraumplanung erreicht werden.

Der Verkehr und die Mobilität haben in der Entwicklung des Gesamtgebiets Bergermoos einen hohen Stellenwert. Dabei sollen insbesondere der Mehrverkehr durch das Siedlungsgebiet von Urdorf sowie zusätzliche Lärmemissionen verhindert werden. Dazu wird die zukünftige Verkehrsbelastung geprüft und ein Nutzungsmix empfohlen, der die Anzahl Fahrten sowie auch die Anzahl Parkplätze regulieren soll (vgl. Kapitel 3.4.2). Mögliche Nutzungsanteile von Arbeitsplatzentwicklungen werden in untenstehender Potenzialbetrachtung beschrieben. Überdies wird in den Vorschriften ein Mobilitätskonzept verankert, welches mit jeder Entwicklung, die auf dem Areal stattfindet, erarbeitet und mit dem Baugesuch eingereicht werden muss.

Aus ökonomischer und marktorientierter Sicht soll die Ansiedlung von wertschöpfenden Unternehmen im Bereich Logistik+ (Anhang 1), welche langfristig das Steuersubstrat für die Gemeinde erhöhen und neue Arbeitsplätze schaffen, verfolgt werden. Wichtig wird in diesem Zusammenhang die Wahrung der Flexibilität der heute ansässigen Betriebe sowie auch die Förderung von neuen Ansiedlungen gleichermaßen sein, um das Gebiet langfristig zu stärken. Durch neue Ansiedlungen können die Diversifizierung der Unternehmen und Angebote auf dem Areal gefördert werden, welche gleichzeitig auch einen Inkubator für die grossräumliche Entwicklung des umliegenden Gebiets darstellen können.

3.2.2 Freiraum

Die Freiraumplanung für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» verfolgt das Ziel, eine optimale Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiräume unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, ökologischen und gestalterischen Aspekten zu schaffen. Aufenthaltsqualitäten wie auch ökologische Ausgleichflächen stehen dabei gleichermaßen im Fokus der späteren Umsetzung. Neben der

Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik(PV)-Anlagen, soll es auch die Möglichkeit geben, Dachflächen als begehbare, hochwertig gestaltete Aussenflächen (Terrassen) anzulegen. So kann ein attraktiver Aufenthaltsraum für Mitarbeitende geschaffen werden, während der geforderte, minimale 15%-ige Freiflächenanteil davon entlastet wird, qualitativen Aussenraum und ökologische Ausgleichsflächen gleichzeitig umsetzen zu müssen. Das Grundkonzept (vgl. dazu auch Kapitel 3.3, Freiraum), welches als Idee zur zukünftigen Entwicklung des GP-Perimeters «Heinrich Stutz Strasse II» dient, stellt sich wie folgt dar (Inhalte schematisch) und weist insbesondere die geplanten Freiräume auf der Parzelle 5427 aus:

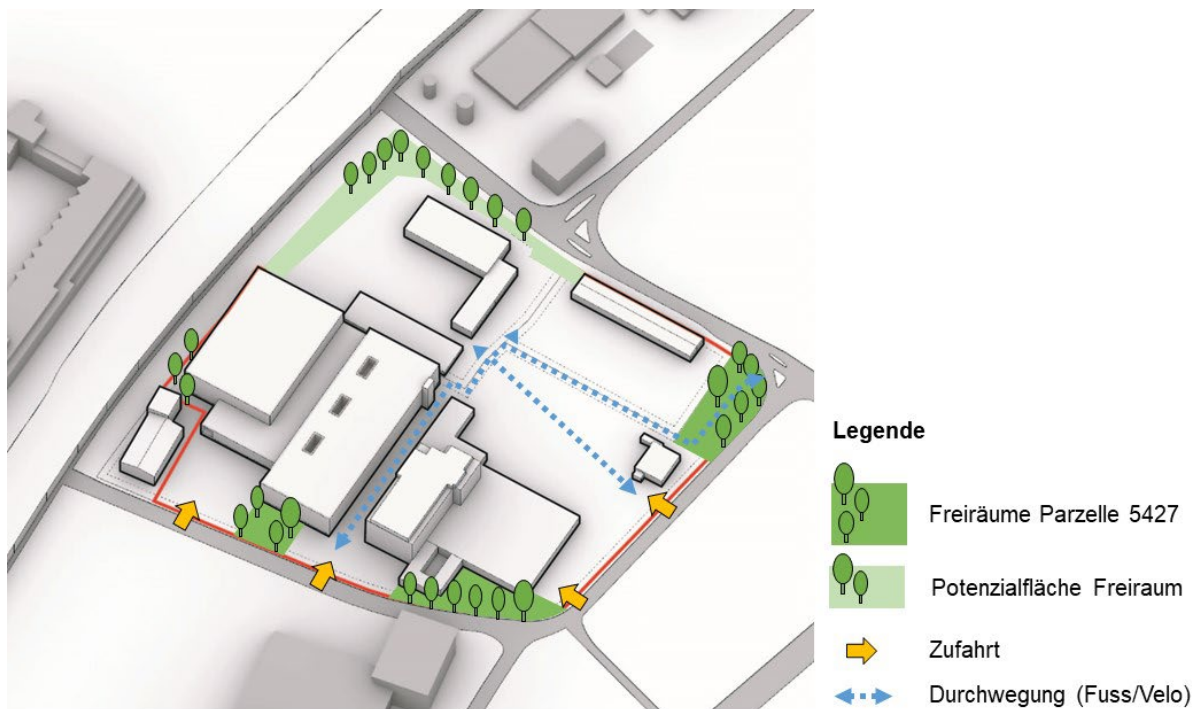
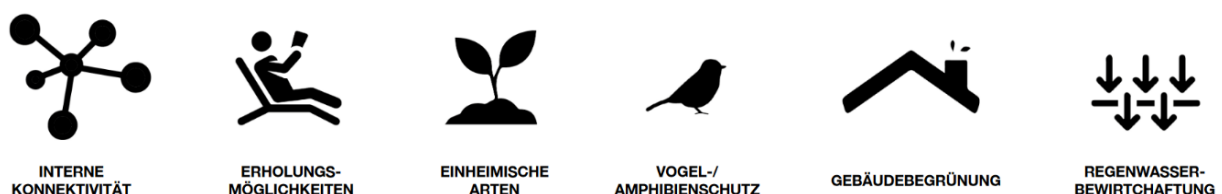


Abbildung 17: Konzeptionelle Darstellung von Freiraumpotenzialen und Durchwegungen «Heinrich Stutz Strasse II» (Quelle: GRUNER&FRIENDS International AG)

Abbildung 17 zeigt die grundsätzlichen Potenziale auf, wie das Areal im Hinblick auf die Freiflächenentwicklung langfristig aufgewertet werden könnte. Als langfristig ist ein Zeithorizont von 15 Jahren und länger anzunehmen. Der erste unmittelbare und damit kurzfristige Schritt wird bereits mit der Entwicklung der Patrimonium Parzelle 5427 umgesetzt, indem Freiraumbestand aufgewertet, versiegelte Flächen entsiegelt und dafür neue Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden (vgl. Kapitel 3.3, Abschnitt Freiraum und Kapitel 4.6).

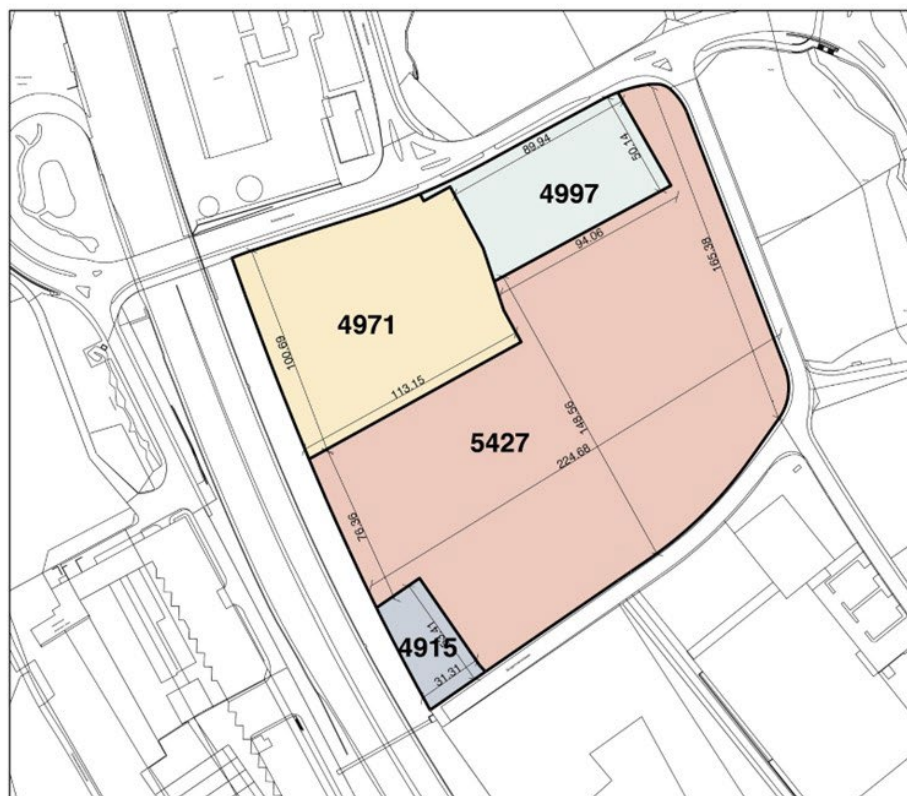
Die folgenden qualitativen Kriterien sollen als orientierende Grundlage bei der Gestaltung der Freiflächen dienen:



3.2.3 Bauliche Potenzialbetrachtung

Die Patrimonium Urban Opportunity AG hat vor dem Hintergrund dieser qualitativen Zielsetzungen für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» auch die theoretisch umsetzbaren Entwicklungspotenziale untersucht. Konkret wurde geprüft, was es bedeutet, die Parzellen auf Basis der maximal zulässigen Baumasse von $7\text{m}^3/\text{m}^2$ zu entwickeln und herauszufiltern wie viel Flächenpotenzial auf den einzelnen Parzellen vorhanden ist. Daraus lassen sich ausserdem Hinweise zur Nutzungsverteilung sowie zum Arbeitsplatzpotenzial ableiten.

Nachfolgende Abbildung zeigt anhand des heutigen Bestands auf, welche Flächen bereits genutzt, resp. welche Volumen gebaut sind und wie viel Gebäudevolumen (GV)-Potenzial es demnach gemäss Bauordnung noch gibt.



<p>Parzelle 4971:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche: 10'000 m² • GV (Parzellenfläche x 7m3): 70'000 m³ • GFo (potenzielle 5 Geschosse a 4m): 17'500 m² • GGF: (potenzielle 5 Geschosse a 4m): 3'500 m² 	<p>Parzelle 4997:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche: 4'668 m² • GV (Parzellenfläche x 7m3): 32'676 m³ • GFo (potenzielle 5 Geschosse a 4m): 8'170 m² • GGF: (potenzielle 5 Geschosse a 4m): 1'634 m²
<p>Parzelle 5427:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche: 28'585 m² • GV (Parzellenfläche x 7m3): 200'095 m³ • GFo (potenzielle 5 Geschosse a 4m): 50'024 m² • GGF: (potenzielle 5 Geschosse a 4m): 10'005 m² 	<p>Parzelle 4915:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche: 1'494 m² • GV (Parzellenfläche x 7m3): 10'458 m³ • GFo (potenzielle 5 Geschosse a 4m): 2'615 m² • GGF: (potenzielle 5 Geschosse a 4m): 523 m²

GGF = Gebäudegrundfläche
 GFo = oberirdische Geschossfläche
 GV = Gebäudevolumen

Abbildung 18: Übersicht bestehender Bauvolumen und zukünftiger Volumenpotenziale (Quelle: GRUNER&FRIENDS International AG)

Anhand dieser Angaben wurde eine schematische Dichteüberprüfung des Areals vorgenommen, die verschiedene Bebauungsvarianten mit unterschiedlichen Bauvolumen und Bauhöhen beispielhaft untersucht hat. Abbildung 19 zeigt eine Auswahl verschiedener Bebauungsmöglichkeiten auf, die allesamt erkennen lassen, welch grosses Verdichtungspotenzial innerhalb des GP-Perimeters «Heinrich Stutz Strasse II» besteht. Bei voll ausgeschöpfter, maximaler Baumasse von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gemäss Bauordnung kann ein maximales Bauvolumen von $313'229 \text{ m}^3$ umgesetzt werden, was $62'646 \text{ m}^2$ BGF entsprechen könnte.

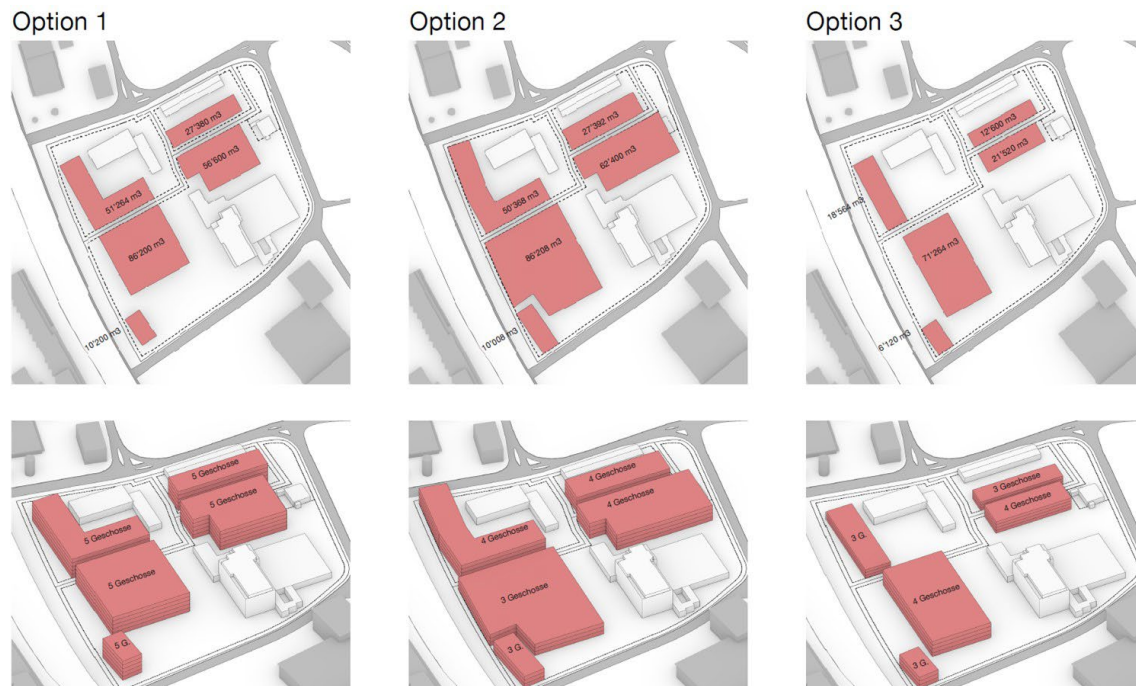


Abbildung 19: Entwicklungspotenzial in Varianten mit unterschiedlichem Bauvolumen und Bauhöhen (Quelle: GRUNER&FRIENDS International AG)

Das Positionspapier zur regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) aus dem Jahr 2021 (Zahlen aus 2018/19) weist das Gebiet Bergermoos als regionales Arbeitsplatzgebiet aus (vgl. Kapitel 2.1). Zur Erreichung vorgesehener Nutzungsdichten werden Vorgaben über die anzustrebende bauliche Dichte gemacht. Für die regionalen Arbeitsplatzgebiete wird festgelegt, dass mindestens fünf Vollgeschosse sowie eine Baumasse von mindestens $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$, aber maximal $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ umzusetzen sind. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass im Hinblick auf die Nutzung primär Gewerbe, Produktion und Logistik angesiedelt werden soll, Dienstleistungen hingegen sollen eine untergeordnete Rolle spielen². Dies wird damit begründet, dass Dienstleistungen nur im Nahbereich der öffentlichen Erschliessung sinnvoll und zulässig sind, um eine Überlastung der ohnehin angespannten MIV-Verkehrssituation zu vermeiden.

Es besteht demnach stets ein Zielkonflikt zwischen der Sicherung / Ansiedlung von Arbeitsplätzen und der Vermeidung von damit verbundenem Mehrverkehr. Für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» bedeutet dies, einen ausgewogenen Nutzungsmix zwischen Gewerbe, Produktion, Logistik und Dienstleistung (Büro) zu finden, welcher eine qualitative sowie wertschöpfende Entwicklung und zugleich einen nachweisbar verträglichen Mehrverkehr erlaubt (vgl. Kapitel 3.4.2). Die Planungsregion Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) erkennt den Zielkonflikt an und unterstützt

² Quelle: Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung, Grundlagenbericht und Positionspapier, Zürcher Planungsgruppe Limmattal, 2021

im Grundsatz die Herangehensweise und Überlegungen im hier vorliegenden Gestaltungsplan. Die nachfolgenden Ausführungen zur Arbeitsplatzentwicklung sowie die angestrebte bauliche Dichte des Areals wurden mit der ZPL besprochen. Die ZPL heisst die Überlegungen grundsätzlich gut und hat dies in einer schriftlichen Stellungnahme bestätigt, die diesem Gestaltungsplan beiliegt (Anhang 7).

3.2.4 Arbeitsplatzentwicklung

Mit Hilfe der Annahme eines ausgewogenen Nutzungsmixes können ebenso Hypothesen zur Arbeitsplatzentwicklung getroffen werden. Basis bilden die Annahmen, dass für Büro 15 m²/Pers und für Gewerbe/Industrie ca. 40 m²/Pers. herangezogen werden können; die Zahlen stellen Erfahrungswerte aus der Störfallbetrachtung dar (vgl. auch Anhang 4), bei welcher die Anzahl Personen auf einem Areal massgeblich ist für die Risikoberechnung. Geht man bei erwähntem Vollausbau des Areals «Heinrich Stutz Strasse II» von gesamthaften 62'646 m² BGF aus und teilt diese in 15% Büro und 85% Gewerbe/Logistik auf, so kann eine Annahme von ca. 1'225 Arbeitsplätzen (ca. 95 Arbeitsplätze Büro und ca. 1'130 Arbeitsplätze für Gewerbe/Logistik). Hierbei ist anzumerken, dass es auch Berechnungsschlüssel gibt, wie z.B. 20 m²/Pers. für Gewerbe/Industrie, die jedoch recht konservativ angesetzt sind und damit hoch gegriffene Annahmen zu Arbeitsplatzzahlen entstehen. Der hier angenommene Berechnungsschlüssel, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung Logistik+, repräsentiert eine realistische Annahme zur Arbeitsplatzentwicklung. Realistisch aus Sicht des Marktes, vor allem aber realistisch aus Sicht der Verkehrsentwicklung, die auch mit voller Ausschöpfung des Baupotenzials noch mit den vorhandenen Belastungskapazitäten funktionieren muss.

3.3 Entwicklung Parzelle 5427

3.3.1 Positionierung

Aus den im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Zielkonflikten zwischen Entwicklung, Dichte, Arbeitsplätzen und Mehrverkehr, ist es von besonderer Bedeutung, eine marktgerechte und realistische Positionierung für das Gebiet Bergermoos herauszufiltern. Mit einer standortgerechten Positionierung lässt sich auch ein zukünftiger Nutzungsmix einfacher handhaben. Diesem Gestaltungsplan wird ein ausführliches Positionierungskonzept beigelegt (Anhang 1).

«Das Areal ist heute mehrheitlich durch die Automobilindustrie genutzt und betrieben. Die Gemeinde und der Kanton Zürich stellen sich auf dem Areal «Heinrich Stutz Strasse II» wertschöpfende Arbeitsnutzungen vor, die mittel- bis langfristig das Autogewerbe auf dem Standort ablösen. Um eine realistische Einschätzung und eine Basis für die weitere Entwicklung des Areals zu erhalten, hat sich Patrimonium dazu entschlossen, ein Positionierungs- und Nutzungskonzept gemeinsam mit verschiedenen Fachexperten zu erarbeiten. Dieses Konzept beinhaltet eine Analyse zum Standort, eine Abhandlung der politischen Vorgaben und Rahmenbedingungen sowie mögliche Entwicklungslogiken und die Festlegung einer Stossrichtung.»³ In Abstimmung mit der Gemeinde Urdorf und den involvierten Fachexperten, wird auf Basis des vorliegenden Positionierungskonzepts die Nutzung der Logistik+ zur Weiterverfolgung empfohlen. Logistik+ sieht vor, das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» mit starkem betrieblichem Bezug zur Logistik zu entwickeln und zu optimieren. Das „+“ im Titel benennt zwei Erweiterungen des engen, resp. konventionelleren Verständnisses von Logistik: Einerseits wird das Areal nicht für rein logistische Nutzungen (Transport, Hallen) vorgesehen, sondern insbesondere auch für Betriebe mit Wertschöpfung und Arbeitsplätzen im

³ Quelle: Arealentwicklung „Heinrich Stutz Strasse II“, Urdorf – Positionierungs- und Nutzungskonzept, SITO Development

Umfeld der Logistik, also über die Logistik hinaus. Andererseits wird das Areal aus baulicher Sicht mit einer Mischung aus Logistik-Infrastruktur (Hallen, grosse Volumina), ergänzenden Bauten (Büro, Produktions-/Dienstleistungsflächen) und, wo sinnvoll und möglich, aus gemeinschaftlichen Infrastrukturen entwickelt.

Diese Zielsetzungen aus der Positionierung beziehen sich auf mögliche zukünftige Entwicklungen innerhalb des GP-Perimeters «Heinrich Stutz Strasse II» sowie auf die Parzelle 5427, die den ersten Entwicklungsschritt markiert. Die heutigen Nutzungen auf dem Areal sollen unabhängig von der angestrebten Positionierung so lange wie gewünscht Bestand und Möglichkeit zur Erweiterung haben.

3.3.2 Flexibilität Gestaltungsplan und Mietinteressent

Die Grundstückseigentümerin, die Patrimonium Urban Opportunity AG, ist aktuell in vertieften Verhandlungen mit einem zukünftigen Mietinteressenten, der grosses Interesse am Standort «Heinrich Stutz Strasse II» zeigt und der Nutzung Logistik+ zugeordnet werden kann. Der Mietinteressent sieht vor, einen Standort mit Wertschöpfung vor Ort zu schaffen und hat bereits ein Richtprojekt für die Parzelle ausgearbeitet (siehe Anhang 6). Er versteht sich als Nutzer mit einem langfristigen Horizont und nachhaltigen Qualitätsstandards. Darüber hinaus möchte der Interessent als Inkubator für die Standortentwicklung «Heinrich Stutz Strasse II» dienen und damit den Potenzialaufbau für weitere Nutzer fördern. Derzeit sind rund 100 Arbeitsplätze (Logistik, Mechanik, Administration) geplant, mit einem Arbeitsplatzpotenzial für bis zu weitere 20 Arbeitsplätze. Der Mietinteressent hat bereits begonnen, erste Planungen für den Standort «Heinrich Stutz Strasse II» vorzunehmen und eine Machbarkeit zu erarbeiten.

Der vorliegende Gestaltungsplan muss mit seinen Festsetzungen auch dann funktionieren, zukunftsgerichtet und flexibel anwendbar auf unterschiedliche Vorhaben sein, wenn der aktuelle Mietinteressent sein Projekt nicht umsetzt. Nicht jeder Grundeigentümer möchte aktuell entwickeln und ist auf langfristig angelegte Vorgaben angewiesen, die einen baulichen und wirtschaftlichen Spielraum erlauben. Daher ist es für die Grundeigentümerschaft des Areals von Bedeutung, flexibel auf zukünftige, zum Teil veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungszeiträume, eingehen zu können.

Das Richtprojekt für die Parzelle 5427 sieht neben dem Bestandsgebäude einen kompakten Baukörper vor, welcher eine hohe Dichte aufweist. Um zu vermeiden, dass sich die Dichte städtebaulich und qualitativ nachteilig auf die Parzelle und das Areal auswirkt, hat Patrimonium ihre beiden ursprünglichen Parzellen 5033 und 5034 zur neuen Parzelle 5427 zusammengelegt. So kann einerseits die maximal zulässige Baumasse von 200'095 m³ über eine grosse Parzelle verteilt und vor allem weiterhin ein dem Industriequartier qualitativ angemessener Freiraum gewährleistet werden. Zur Sicherstellung allgemeiner Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten auf der Parzelle 5427 sieht Patrimonium vor, Flächen zu entsiegeln und neue Freiräume mit Grün- und Aufenthaltsbereichen zu schaffen (siehe auch Kapitel 4.6 und Kapitel 4.11 dazu). Aufgrund betrieblicher Rahmenbedingungen können zwar keine grösseren, zusammenhängende Freiflächen erstellt werden, dafür werden die Freiflächen als qualitative Aufenthaltsbereiche gestaltet und dezentral platziert, so dass sie allen Mitarbeitenden im GP-Perimeter zugutekommen können.

Die Freiraumüberlegungen basieren auf den in Abbildung 20 dargestellten Potenzialen. Während es für die Parzelle 5427 bereits recht konkrete Überlegungen zu den zukünftigen Freiräumen gibt, so werden weitere Potenziale für die anderen Parzellen 4971, 4997 und 4915 lediglich ideenhaft aufgezeigt, stellen jedoch keine verbindliche Vorgabe dar. Die Leitidee dient den Eigentümern der

Parzellen, die derzeit nicht entwickeln, dazu, allfällige Qualitäten aufzuzeigen, jedoch darf es keinen Zwang zur Umsetzung geben, solange auf einer Parzelle keine Veränderung stattfindet. Ebenso darf das Freiraumkonzept nicht dazu führen, dass eine Entwicklung auf den Nachbarparzellen verunmöglicht oder eingeschränkt wird.

Zur Sicherung von Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten für das gesamte Areal werden in einem ersten Schritt die Freiräume innerhalb des Baufelds A realisiert. Die Freiraumüberlegungen für die Parzelle 5427 basieren auf den Flächenausweisungen des Situationsplans und formulieren die möglichen Freiraumgestaltungen beispielhaft aus. Die genaue Lage, Dimensionierung sowie gestalterische und ökologische Ausformulierung dieser Freiräume sind im Rahmen des Baugesuchs zu bestimmen und die Realisierung der Freiflächen auf die voraussichtliche Fertigstellung des Neubaus auf Parzelle 5427 zu terminieren (in Abhängigkeit zu Mietverträgen). Die Freiräume dürfen die Fläche bis zur Parzellengrenze in Anspruch nehmen (ungeachtet Strassen- und Waldabstand). Bei der Bepflanzung, insbesondere von Bäumen, sind jedoch aus Gründen der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit die geltenden Bestimmungen der Strassenverordnung zu beachten.



Abbildung 20: Freiraumpotenziale des Areals «Heinrich Stutz Strasse II» (Quelle: GRUNER&FRIENDS International AG)

3.4 Verkehrsbetrachtung

In den nachfolgenden Kapiteln wird die im Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II» (Anhang 2) analysierte Verkehrssituation beschrieben sowie die Auswirkungen eines voll ausgeschöpften Entwicklungspotenzials auf den Verkehr. Es wird erklärt, welcher Nutzungsmix im Vollausbau für das Areal funktionieren kann und welche Anzahl Parkplätze empfohlen werden.

3.4.1 Verkehrsanalyse

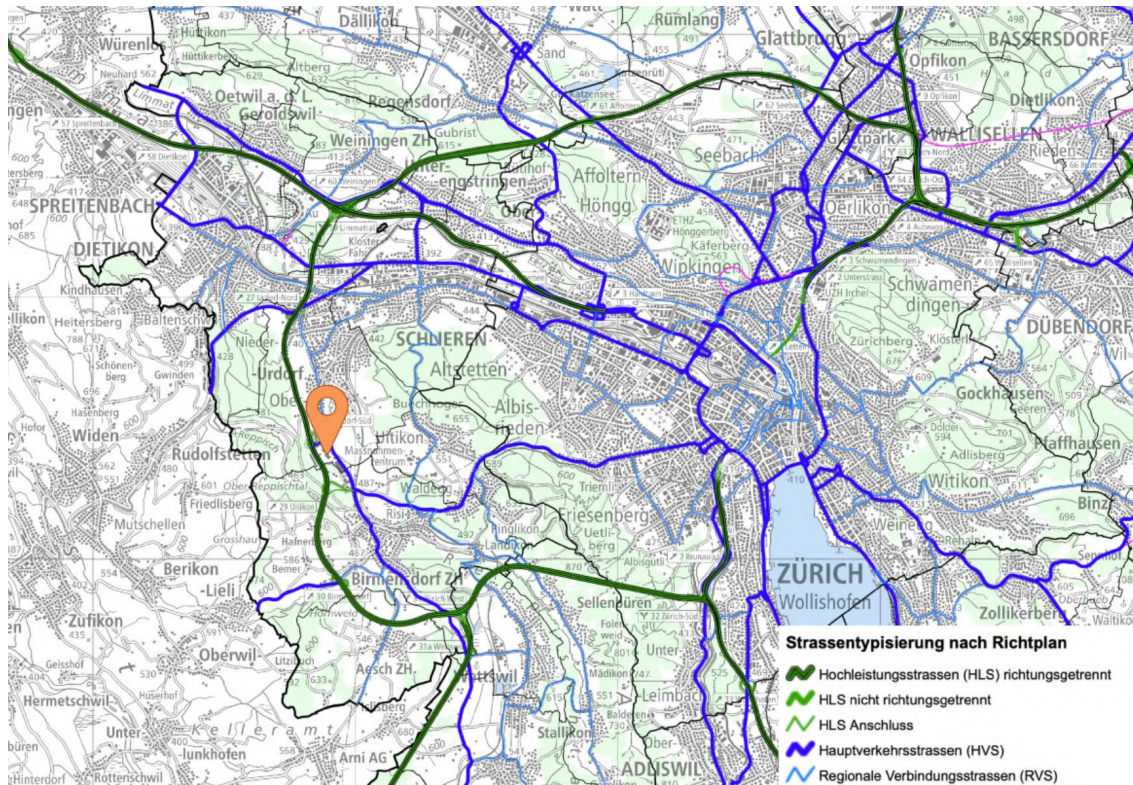


Abbildung 21: Strassentypisierung Richtplan (Quelle: GIS-ZH, Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II», IBV Hüsler AG)

Das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» ist im Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr (kurz: MIV) sehr gut erschlossen und in ein dichtes Strassennetz eingebettet (Abbildung 21). Das Areal befindet sich unmittelbar am Autobahnanschluss Urdorf Süd des Westringes der A3, der einen privilegierten Zugang zu den wichtigsten Autobahnachsen (A1 Bern – St. Gallen, A4 Zug, Luzern, Gotthard und A3 Chur, St. Bernardino) bietet⁴. Zudem schliesst die nach Süden führende Birmensdorferstrasse als leistungsfähige Hauptverkehrsstrasse ebenfalls direkt am Areal an.

⁴ Quelle: Verkehrskonzept Areal „Heinrich Stutz Strasse II“, IBV Hüsler AG

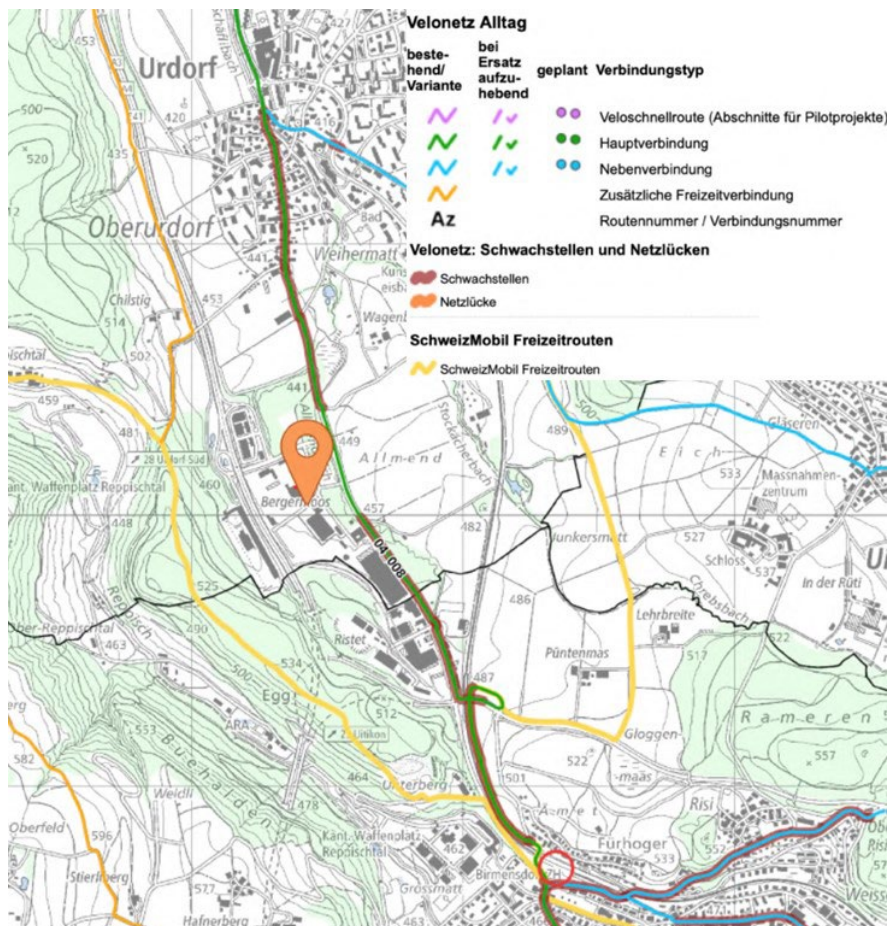


Abbildung 22: Velonetz Alltag (Quelle: GIS-ZH, Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II», IBV Hüsler AG)

Das Areal Heinrich Stutz Strasse II liegt an einer Hauptveloroute, über die Urdorf und Birmensdorf in etwa 10 Minuten erreichbar sind (Abbildung 22). Die Lage, zusammen mit der flachen Topografie, bietet grosses Potenzial für die Nutzung von Velos und E-Bikes. Die fussläufige Erreichbarkeit ist hingegen deutlich schlechter, da das Areal ziemlich isoliert zwischen den beiden Siedlungsräumen Urdorf und Birmensdorf liegt. In fussläufiger Distanz befinden sich keine nennenswerten Quell- oder Zielgebiete.⁵

⁵ Quelle: Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II», IBV Hüsler AG

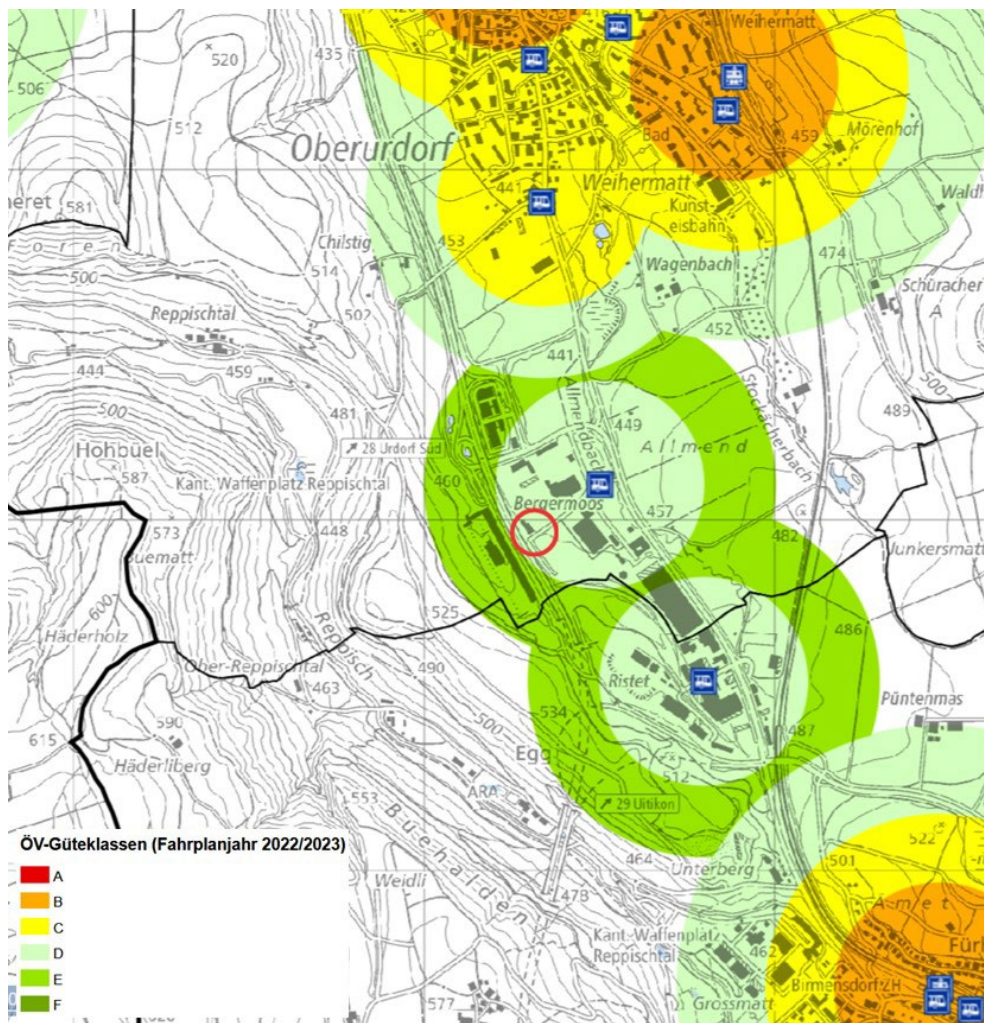


Abbildung 23: Einordnung Areal «Heinrich Stutz Strasse II» in ÖV-Güteklasse (Quelle: GIS-ZH)

Das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» ist mässig mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar und wird der ÖV-Güteklasse D zugeordnet (Abbildung 23). Die Haltestelle Urdorf, Heinrich-Stutz-Strasse der Buslinie 314 (Dietikon Bhf – Birmensdorf Bhf) nach Birmensdorf liegt an der östlichen Grenze des Areals und ist direkt und komfortabel zu Fuss erreichbar (150 m). Die nächsten S-Bahn-Stationen sind in Birmensdorf und Urdorf Weihermatt (beide von den Linien S5 und S14 bedient). Die S-Bahnstation Birmensdorf ist in wenigen Minuten mit der Buslinie 314 erreichbar.⁶

⁶ Quelle: Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II», IBV Hüsler AG

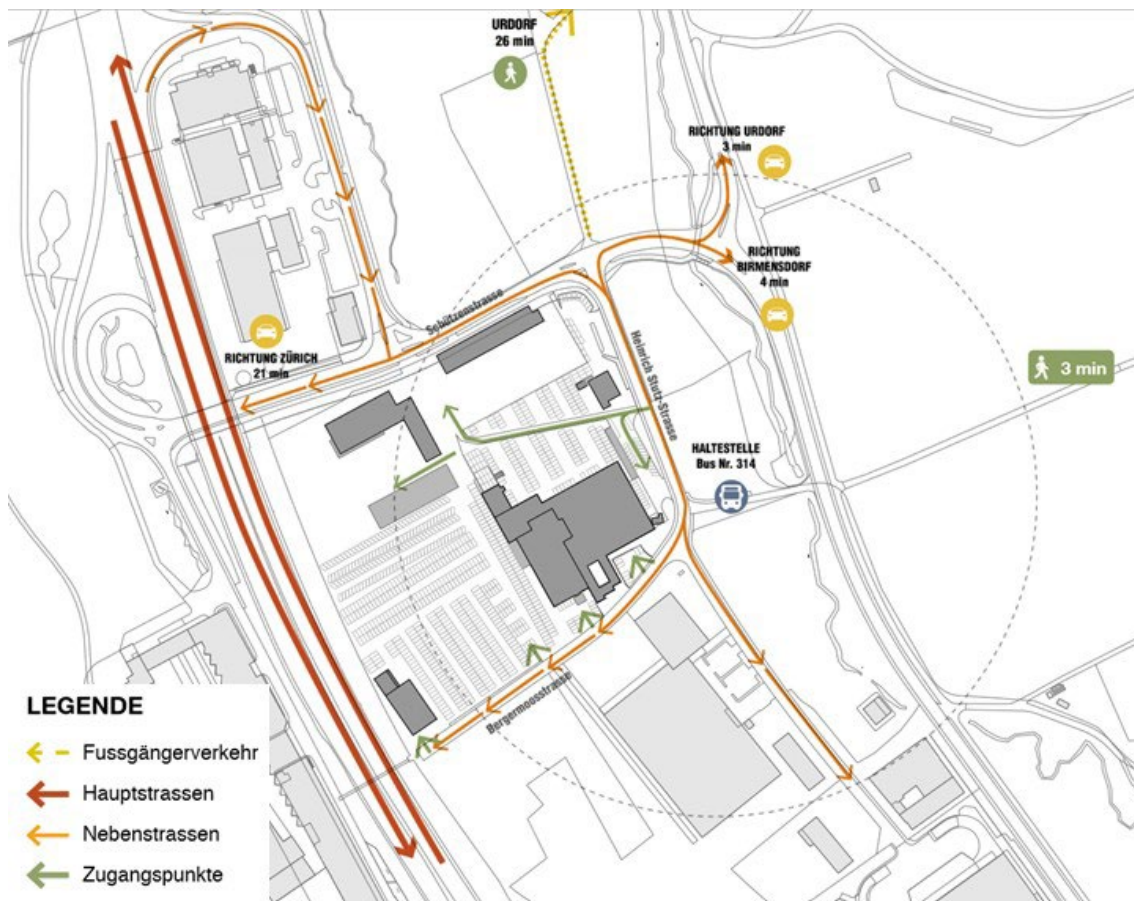


Abbildung 24: Verkehrsanalyse Bestand (Quelle: GRUNER&FRIENDS International AG)

Mit dem Wissen der vorhergehend aufgezeigten Verkehrsanalyse, zeigt die Microbetrachtung des Areals, dass die Verkehrswege um das Areal herum führen. Sonstige Durchwegungen des Areals sind derzeit, insbesondere aus betrieblichen Gründen, nicht vorhanden. Die Erreichbarkeit der Parzellen 4971 und 4997, die keinen direkten Anschluss an die Heinrich Stutz Strasse haben, wird zum heutigen Zeitpunkt über die Parzelle 5427 von Patrimonium mit eingetragenen Zufahrtsrechten als Dienstbarkeiten geregelt und soll auch zukünftig so beibehalten werden.

3.4.2 Verkehrsentwicklung

Die Gemeinde Urdorf vertritt gegenüber des möglichen Mehrverkehrs, der durch eine Entwicklung entstehen kann, die klare Haltung, dass es keine Überlastung des ohnehin angespannten Verkehrsnetzes geben darf.

Die Analyse der aktuellen Verkehrszahlen hat ergeben, dass die Kapazität des Strassennetzes, gemessen als Grünzeitreserve der Knotenpunkte, rund 25 Sekunden Reserve in der Abendspitzenstunde (ASP) aufweist.

Daher stellt sich die Frage, wie viele Fahrzeuge die Kapazität in der ASP aufnehmen kann, damit das Verkehrsnetz nicht überlastet wird und gleichzeitig immer noch eine Kapazitätsreserve bestehen bleibt. Die Anforderung besteht also darin, den kritischen Wert an Fahrten zu ermitteln, wenn man davon ausgeht, dass das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» bereits voll entwickelt ist (maximale Anzahl möglicher Parkplätze).

Den Berechnungen zur Anzahl Pflichtabstellplätze (AP: Abstellplatz) wird die Bauordnung der Gemeinde Urdorf zugrunde gelegt. Art. 35 der BauO legt folgenden Berechnungsschlüssel fest: Je in Personenwagenabstellplatz ist für

- 65 m² Geschossfläche von Büro- und Geschäftsräumen
- 150 m² Geschossfläche von Fabrikations- und Lagerräumen der Industrie- und Gewerbebetriebe zu schaffen.

Die Annahme von 62'646 m² BGF (gemäss Potenzialbetrachtung 3.2.3) bildet die Grundlage für die Abstellplatzberechnungen und den damit verbundenen Mehrverkehr. Auf Basis dieser Vorgaben wurden verschiedene Anteile von Nutzungen (%-Anteile für Gewerbe/Industrie und Büro) auf dem Areal rechnerisch durchgespielt, bis ein Nutzungsmix ermittelt werden konnte, der die oben genannte Anforderung erfüllt.

Nutzung GP		mGF [m ²]	m ² /AP	PP-Bedarf
Büro	15%	9'397	65	145
Industrie	85%	53'249	150	355
Gesamt		62'646		500

Abbildung 25: Parkplatzbedarf im GP-Perimeter nach Nutzungsanteilen (Quelle: Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II», IBV Hüsler AG)

Dies bedeutet, dass bei einem maximalen Ausbau des Areals «Heinrich Stutz Strasse II» ein **Nutzungsmix von 15% Büro und 85% Gewerbe/Industrie** empfohlen wird, damit der Mehrverkehr im Strassennetz und bei der Knotenbelastung immer noch verträglich ist. Es können insgesamt bis **500 PW-AP** ohne Überlastung des Netzes und ausreichende Reserve mit Reserve für Logistik- Fahrten (in HVZ) und oder andere Entwicklungen geplant werden.⁷

Insgesamt werden 1'821 PW-Fahrten an einem Durchschnitts-Werktag (DWV) generiert. In der Abendspitzenstunde (ASP) werden von dem Areal 175 PW aus- und 25 PW einfahren. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Verkehrsnetz bei einem angenommen Vollausbau jedoch nicht mit 1'821 neuen Fahrten belastet wird, da heute ja bereits Verkehr vom Areal aus generiert wird. In der Praxis werden demnach die erwarteten Verkehrszahlen geringer sein, weil es heute schon Fahrten vom Areal aus gibt. Überdies hat das höhere Verkehrsaufkommen keinen Einfluss auf den Betrieb der Buslinie 314. Eine Beeinträchtigung dieser bestehenden Buslinie wird weder durch die Gemeinde Urdorf, noch durch den Verkehrsplaner erwartet.

Nutzung GP	SVP [Fz/PP Tag]	DWV [Fz/Tag]	K-ASP Aus [Fz/PP Std.]	ASP Aus [Fz/Std.]	K-ASP Ein [Fz/PP Std.]	ASP Ein [Fz/Std.]
Büro	4	578	0.35	51	0.05	7
Industrie	3.5	1'242	0.35	124	0.05	18
Gesamt		1'821		175		25

Abbildung 26: Abschätzung der Verkehrserzeugung von Personenwagen auf Vollausbau bezogen (Quelle: Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II», IBV Hüsler AG)

«Die Abschätzung des Wirtschaftsverkehrs (Ver- und Entsorgung, Betriebsfahrten etc.) wurde anhand von Analogien mit anderen Projekten und Richtwerten vorgenommen. Es werden insgesamt ca. 400

⁷ Quelle: Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II», IBV Hüsler AG

LKW-Fahrten pro Tag erwartet. In der Abendspitzenstunde (17-18 Uhr) werden 19 Zufahrten (Zielverkehr) und 11 Ausfahrten (Quellverkehr) geschätzt. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit ergibt Qualitätsstufen zwischen A und B. Der Knoten ist leistungsfähig und es besteht grundsätzlich ausreichende Reserve (bis ca. 380 PWE/ Std.) für weitere Entwicklungen im Umfeld des Areals.»⁸

Erschliessungsnachweis zur ersten Bauetappe, Parzelle 5427

Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Mietinteressenten, der Teile der Parzelle 5427 entwickeln, resp. nutzen möchte. Dieses Vorhaben stellt den ersten Entwicklungsschritt für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» dar und wurde daher auf seine einzelne, verkehrliche Auswirkung hin betrachtet. Der Mietinteressent sieht vor, keinen Logistik-Hub, sondern ein Zentrallager zu erstellen, welches wenige Fahrten am Tag erzeugen wird.

«Es wird eine Industrienutzung und Büronutzung und ca. 82 PW-AP geplant. Die Abschätzung des Wirtschaftsverkehrs (Ver- und Entsorgung, Betriebsfahrten etc.) wurde anhand von Analogien mit anderen Projekten und Richtwerten vorgenommen. Es werden insgesamt ca. 50 LKW-Fahrten pro Tag erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 10% der LKW direkt ins Paketzentrum der Post fahren werden. In der Abendspitzenstunde (17-18 Uhr) werden insgesamt 3 Zufahrten (Zielverkehr) und 3 Ausfahrten (Quellverkehr) geschätzt. Es wurde angenommen, dass sämtliche LKW in der ASP in Richtung Autobahn fahren werden.»⁹

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit gemäss Ausführungen im Verkehrskonzept (Anhang 2) ergibt, dass die Knoten weiterhin mit hohen Qualitätsstufen leistungsfähig bleiben und dieser erste Entwicklungsschritt daher keine nennenswerten Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz haben wird.

Abgrenzung Verkehrskonzept Gestaltungsplan und Mobilitätskonzept pro Baugesuch

Zum Schutz des Siedlungsgebiets von Urdorf soll das Verkehrsaufkommen, welches durch die Entwicklung der im GP-Perimeter liegenden Grundstücke entsteht, mit geeigneten flankierenden Massnahmen proaktiv gesteuert werden. Dafür wird in den Vorschriften einerseits das diesem Gestaltungsplan beiliegende Verkehrskonzept verankert und andererseits die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts im Rahmen einer jeden Entwicklung, die auf dem Areal geplant wird, festgelegt (siehe Kapitel 4.7).

Die geforderten Mobilitätskonzepte im Rahmen eines jeden Baugesuchs sind nicht zu verwechseln mit dem hier vorliegenden Verkehrskonzept in Anhang 2. Im Verkehrskonzept werden flankierenden Massnahmen aufgezeigt, mit denen das mit der Nutzung verbundene Verkehrsaufkommen proaktiv auf das übergeordnete Strassennetz gelenkt und Umwegfahrten durch bewohnte Siedlungsgebiete verhindert werden können. Das vorliegende Verkehrskonzept dient als Grundlage für den Gestaltungsplan und gibt Empfehlungen für den Umgang mit der Verkehrsentwicklung, trifft aber keine detailspezifischen Aussagen. Dies ist dann Aufgabe der entwicklungsbezogenen Mobilitätskonzepte pro Baufeld. Diese Mobilitätskonzepte beschreiben die mobilitätstechnischen Voraussetzungen und untersucht die potenziellen, zukünftigen Auswirkungen von allfälligem Mehrverkehr auf das Verkehrsnetz. Ein Mobilitätskonzept wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren erarbeitet und als relevante Grundlage zum Baugesuch eingereicht.

⁸ Quelle: Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II», IBV Hüsler AG

⁹ Quelle: Verkehrskonzept Areal «Heinrich Stutz Strasse II», IBV Hüsler AG

4 Erläuterungen zu den Vorschriften und orientierenden Inhalten

Die folgenden Erläuterungen beschreiben alle relevanten Artikel, orientierenden Inhalte sowie einzelnen Absätze mit besonderem Erläuterungsbedarf der Gestaltungsplanvorschriften mit den zugrundeliegenden planerischen Überlegungen. Die Vorschriften stützen sich auf das Richtprojekt der Parzelle 5427 sowie auf die grundsätzlichen, allgemeinen Entwicklungsvorstellungen für den Perimeter des Gestaltungsplans «Heinrich Stutz Strasse II». Die jeweiligen Vorschriften sind grau hinterlegt.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» sichert im Sinne der §§ 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG)

- die Realisierung einer qualitativen und für den Standort wertschöpfenden Industrie- und Gewerbeüberbauung,
- die Umsetzung der Anforderungen gemäss Art. 18 bis Art. 27 der Bauordnung (BauO),
- die Schaffung zweckmässiger und qualitativer Freiräume mit der erforderlichen Grösse,
- die Voraussetzungen für eine geordnete Erschliessung und Verkehrsregelung.

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000.

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ergibt sich gemäss der Festlegung im Situationsplan (Perimeter).

Art. 3 Verhältnis zum übrigen Bau- und Planungsrecht

¹ Der vorliegende private Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» richtet sich nach der Bauordnung (BauO) der Gemeinde Urdorf in der ab dem 21. November 2024 gültigen Fassung.

² Überdies gelten die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Verordnungen.

³ Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Zweck

Hauptzweck des Gestaltungsplans «Heinrich Stutz Strasse II» ist die schrittweise Umsetzung einer koordinierten und qualitativ wertigen Entwicklung in der Industriezone I / 5 für das lokale Gewerbe / Industrie der Gemeinde Urdorf.

Bestandteile und Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und den Vorschriften, welche dem Exekutivbeschluss der Gemeinde Urdorf sowie der kantonalen Genehmigung unterliegen.

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und die in Teilen zugrunde gelegte konzeptionelle Richtidee haben im Vergleich zu Plan und Vorschriften keine Rechtsverbindlichkeit. Der Bericht erklärt die Hintergründe und Absichten des Gestaltungsplans und begründet die Inhalte von Vorschriften und Plan. Der Erläuterungsbericht kann und darf zur Klärung einzelner Fragestellungen zu Zulässigkeiten sowie bei Genehmigungs- und Baubewilligungsverfahren herangezogen werden.

Der im Situationsplan dargestellte Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzellen Nr. 5427 (28'585 m²), Nr. 4915 (1'494 m²), Nr. 4971 (10'000 m²) und Nr. 4997 (4'668 m²). Der Perimeter weist damit eine Gesamtfläche von insgesamt 44'747 m² auf. Es besteht die Möglichkeit, die Eigentumsverhältnisse im Areal «Heinrich Stutz Strasse II» mit privatrechtlichen Verträgen und/oder einer Parzellenmutation neu zu regeln, ohne dass diese den hier vorliegenden Vorschriften des Gestaltungsplans widersprechen.

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Der Gestaltungsplan legt die weiterführenden Vorschriften für die Überbauung des Areals «Heinrich Stutz Strasse II» auf Basis der ab dem 11. Juli 2009 geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Urdorf fest. Das heisst, dass sich der Gestaltungsplan vollumfänglich und ohne Abweichung innerhalb der BZO bewegt und damit einen Exekutivbeschluss der Gemeinde erlaubt. Ebenso wie die BZO ist das übergeordnete kantonale (Planungs- und Baugesetz PBG, in der Fassung bis zum 28. Februar 2017) und überkantonale Recht eingehalten (siehe auch Kapitel 2.1).

4.2 Art. 4 Bestehende Bauten und Anlagen

Die im Situationsplan als bestehend dargestellten Bauten und Anlagen können rückgebaut werden.

Im Geltungsbereich besteht keine Pflicht zur Entwicklung. Ein Rückbau wird dann erforderlich, sobald ein Grundstückseigentümer sich zu einem Vorhaben im Sinne eines Neubaus, Ersatzbaus oder einer grossflächigen Gebäudeerweiterung entscheidet. Daher obliegt es den Grundstückseigentümern, ob überhaupt und wann sie den Bestand zurückbauen.

4.3 Art. 5 Baufelder und Stellung der Neubauten

¹ Die Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder anzuordnen.

² Die im Plan bezeichneten Baufelder mit Baubegrenzungslinien definieren den maximal bebaubaren Bereich für oberirdische, das heisst, oberhalb des gewachsenen Terrains liegende Gebäude. Es gelten dabei die Regelungen gemäss PBG sowie die der Grenzabstände gemäss BauO. Die minimale Anzahl Hauptgebäude pro Baufeld wird wie folgt festgelegt:

Baufeld	A	B	C	D
Anzahl Hauptgebäude min.	2	1	1	1

³ Besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG sind in allen Baubereichen zulässig und dürfen in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden errichtet werden, sofern sie nicht für den

dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

Die Festlegungen innerhalb des Perimeters verfolgen das Ziel, die angestrebten Qualitäten für die verschiedenen Eigentümer und Nutzergruppen zu sichern. Die Baufelder wahren die bauliche und technisch notwendige Flexibilität zur schrittweisen Entwicklung des Areals «Heinrich Stutz Strasse II».

Die Baubegrenzungslinie zeichnet sich dadurch aus, dass die oberirdischen Hauptgebäude entweder auf die Linie oder innerhalb der Baubegrenzungslinie, unter Berücksichtigung allfälliger (betrieblicher) Wegebeziehungen, frei platziert werden können. Dadurch werden die Voraussetzungen für eine angemessene und qualitätsvolle Verdichtung geschaffen und zugleich ein planerisch notwendiger Spielraum für die etappierten privaten Vorhaben offengehalten. Nicht alle Grundstückseigentümer werden zum heutigen Zeitpunkt entwickeln, so dass gegenwärtig noch nicht absehbar ist, wie sich die zukünftige Bebauung, insbesondere auf den Baufeldern B, C und D gestalten wird.

Der Gestaltungsplan erlaubt es somit, auf mögliche neue räumliche Anforderungen zu reagieren, die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind. Zugleich stellt die Baubegrenzungslinie sicher, dass der festgelegte Abstand zu den Strassen, Grundstücksgrenzen und Wald gewahrt wird und damit auch genügend Fläche zur Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums besteht. Gemäss Art. 6 Abs. 3 sowie im Sinne des § 270 Abs. 3 darf bei den gesetzlich geltenden Grenzabständen eines Grundstücks eine abweichende Regelung getroffen werden, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten werden. Von einem Näherbaurecht unberührt bleiben die Abstände zu Strassen, Wäldern und Gewässern, da diese Festlegungen einem öffentlichen Interesse dienen.

Da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, wie viele Gebäude gesamthaft über den erwarteten langen Entwicklungshorizont (10-15 Jahre +) hinweg auf den Baufeldern errichtet werden, wird eine minimale Anzahl Hauptgebäude bestimmt. Pro Baufeld ist mindestens ein Hauptgebäude zu erstellen, auf Baufeld A aufgrund der Grundstücksgrösse mindestens zwei. Die Regelung der besonderen Gebäude entspricht den kantonalen Vorgaben gemäss § 273 PBG (Fassung bis 28.02.2017, siehe Art. 3 Abs. 3).

⁴ Unterirdische, das heisst, unterhalb des gewachsenen Terrains liegende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über die Baufelder hinausragen. Davon ausgenommen ist der im Plan bezeichnete Gewässerraum sowie der «Freiraum II neu», in denen keine unterirdischen Gebäude oder Gebäudeteile zulässig sind.

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklungen dürfen unterirdische Bauten und Gebäudeteile vorgesehen werden, die gemäss §269 PBG auch über die Baufelder hinausragen dürfen. Wegen der Lage des Areals im Gewässerschutzgebiet A_u wird voraussichtlich ein Untergeschoss zulässig sein. Die tatsächliche, maximal zulässige Bautiefe ist im Rahmen des Baugesuchs zu bestimmen.

Von einer Unterbauung ausgeschlossen sind zwei Bereiche: eine Ausnahme der Unterbaubarkeit von Bereichen ausserhalb eines Baufelds bildet der nord-westliche Bereich der Parzelle 4971, resp. des Baufelds C, in dem keine unterirdischen Gebäude oder Gebäudeteile erstellt werden dürfen. Dort verläuft, wie in Kapitel 2.1 dargelegt, der Gewässerraum des eingedolten öffentlichen Gewässers «Tüchelroosgraben». Gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung, GSchV ist der Gewässerraum grundsätzlich von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Die andere Ausnahme stellt der «Freiraum II neu» dar, der zur qualitativen Sicherung der Vegetation und Versickerungsfähigkeit nicht unterbaut werden darf.

Die unterirdischen Bauten dienen den Nutzenden für Abstellplätze, die Einrichtung verschiedener Gebäudetechniken (Technikräume), Abstellflächen (Keller) oder für die Nutzung dienende Zusatzflächen (z.B. Werkstätten, Anlieferung, etc.). Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile verschiedener Parzellen dürfen miteinander verbunden werden.

4.4 Art. 6 Nutzungsmasse

¹ Es gelten folgende Masse:

Baumassenziffer	max. 7.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	mind. 15%
Vollgeschosse	max. 5
Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse	max. 1
Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse	max. 1
Gebäudehöhe	max. 20.0 m
Grenzabstand	mind. 3.5 m

Gemäss der Bauordnung beträgt die Baumassenziffer maximal 7.0 m³/m². Die fünf Grundstücke weisen eine Gesamtfläche von 44'747 m² auf, so dass für das Areal bei voller Potenzialausschöpfung eine maximale Baumasse von rund 313'229 m³ angenommen werden kann (vgl. dazu Kapitel 3.2 und 3.3). Geschoszahl ergibt sich aus der maximal zulässigen Gesamthöhe von 20.0 m, maximal jedoch 5 Geschosse.

Das Richtprojekt für die Parzelle 5427 sieht neben dem Bestandsgebäude einen kompakten Baukörper vor, welcher eine hohe Dichte aufweist. Um zu vermeiden, dass sich die Dichte städtebaulich und qualitativ nachteilig auf die Parzelle und das Areal auswirkt, hat Patrimonium ihre beiden ursprünglichen Parzellen 5033 und 5034 zur neuen Parzelle 5427 zusammengelegt. So kann einerseits die maximal zulässige Baumasse von 200'095 m³ über eine grosse Parzelle verteilt und vor allem weiterhin ein dem Industriequartier qualitativ angemessener Freiraum gewährleistet werden (siehe dazu auch Art. 8).

² Gemäss Art. 20 der BauO ist die geschlossene Bauweise zulässig. Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn und unter den weiteren Voraussetzungen von § 287 PBG gestattet.

³ Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG und sonstige private Vereinbarungen können ergänzend zum Gestaltungsplan aufgestellt werden.

Es besteht die Möglichkeit, Dienstbarkeiten, Gewährung von Näherbaurechten oder ähnlichem, mit privatrechtlichen Verträgen ergänzend zu regeln, ohne dass diese den hier vorliegenden Vorschriften des Gestaltungsplans widersprechen. Eine Sonderstellung nimmt das Näherbaurecht ein, welches im Sinne des § 270 Abs. 3 eine abweichende Regelung zu den gesetzlich geltenden Grenzabständen treffen darf, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorgaben eingehalten sind. Von einem Näherbaurecht unberührt bleiben die Abstände zu Strassen, Wäldern und Gewässern, da diese Festlegungen einem öffentlichen Interesse dienen.

⁴ Ein Baumassentransfer zwischen den Parzellen ist zulässig, sofern die zulässige Baumasse im Perimeter gesamthaft nicht überschritten wird. Die Beurteilung und Bewilligung des Transfers obliegen der Gemeinde.

Ein Baumassentransfer ist grundsätzlich zulässig, sofern Hilfsmerkmale (nicht abschliessend), wie beispielsweise die Distanz zum Transfergrundstück, die Verhältnismässigkeit des Transfers oder dass das abtretende Grundstück weiterhin bebaubar bleibt, entsprechend beachtet werden. Die Beurteilung und Bewilligung dieser Parameter obliegen der Gemeinde Urdorf, bestenfalls bereits im Rahmen der Projektierung eines Vorhabens, spätestens jedoch im Rahmen des Baugesuchs. Die Bezugsgrösse zur Berechnung der Baumassenziffer ist die Parzellenfläche (siehe Kapitel 3.2.3).

Ein Baumassentransfer kann zudem auch zur Nutzungs- und Qualitätssicherung von grösseren, zusammenhängenden Freiflächen im Geltungsbereich dienen.

⁵ Die Terrainbezugspunkte sind durch die amtliche Vermessung vor der Eingabe des Baugesuchs festzulegen.

Da das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» als Industriequartier bereits stark überformt ist, kann voraussichtlich kein gewachsenes Terrain mehr hergeleitet oder definiert werden. Daher sind die jeweiligen Terrainbezugspunkte für ein Bauvorhaben im Rahmen des Baugesuchs durch die obligatorische Vermessung festzulegen.

⁶ Folgende Gebäudeteile dürfen über die maximale Gebäudehöhe hinausragen:

- a) Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine und Abluftrohre sowie Dachaufgänge im technisch notwendigen Minimum,
- b) Für die Gewinnung von erneuerbaren Energien dienende Anlagen,
- c) Absturzsicherungen bis 1.2 Meter, sofern die Dachflächen der obersten Geschosse begehbar gemacht werden.

Für die Wirkung der Gebäude im Gesamtkontext sind neben den Gebäudehöhen auch allfällige Dachaufbauten wirksam. Die Gesamthöhe ist die maximal zulässige höchste Höhe, gemessen vom Terrainbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion des geplanten Gebäudes. Darüber hinausragen, und demnach nicht zur Gesamthöhe der Gebäude zählend, dürfen die in Absatz 6 aufgelisteten Gebäudeteile.

Die Dachaufbauten sollen im technisch notwendigen Minimum errichtet werden, um darüber hinaus auch den gestalterischen Grundsätzen Rechnung zu tragen. Sie sollen sich demnach gut in die Dachlandschaft einfügen und sind grundsätzlich so zu konzipieren, dass sie als gestalteter Gebäudeabschluss in Erscheinung treten.

4.5 Art. 7 Nutzweisen

¹ Gemäss Art 21 der BauO sind innerhalb des Perimeters Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen gestattet. Nicht gestattet sind:

- a) Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, mit Ausnahme von kleineren Betrieben, soweit diese dem täglichen Bedarf der in der Industriezone Beschäftigten dienen.
- b) Verkehrsintensive Betriebe aller Art.

² Die Nutzungsanteile eines neuen Vorhabens auf einer Parzelle sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. Die Prüfung und Genehmigung des Nutzungsmixes, gerechnet über alle Parzellen im Geltungsbereich, obliegt der Gemeinde.

Ganz im Sinne der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung sowie der Absicht der Gemeinde, neue wertschöpfende Unternehmen im Areal «Heinrich Stutz Strasse II» anzusiedeln, sind Nutzungen rund um Gewerbe, Produktion, Logistik und Dienstleistungen zulässig, wobei der Dienstleistung eine untergeordnete Rolle zukommt. Dienstleistungen sind nur im Nahbereich der öffentlichen Erschliessung sinnvoll und zulässig, um eine Überlastung der ohnehin angespannten MIV-Verkehrssituation zu vermeiden.

Wie in Kapitel 3 beschrieben, ist ein ausgewogener Nutzungsmix für das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» anzustreben. Es wird empfohlen, dass der Nutzungsmix durch die Gemeinde Urdorf gesteuert wird. Ziel ist, die Nutzungsanteile frühzeitig so vorzusehen, dass der Dienstleistungsanteil bestenfalls den empfohlenen Wert von 15% nicht überschreitet. Die Gemeinde bewertet die zukünftigen Vorhaben hinsichtlich ihres Nutzungsmixes frühestens im Rahmen der Projektierung, spätestens jedoch im Rahmen des Baugesuchs. Damit bietet sich der Gemeinde eine wichtige Stellschraube, dass der entstehende Mehrverkehr in das vorhandene Verkehrsnetz aufgenommen und das überlastete innerörtlichen Strassennetz geschützt werden kann. Durch den Nutzungsmix lässt sich ebenfalls die Entwicklung der Arbeitsplätze, qualitativ wie quantitativ, steuern.

Im vorliegenden Gestaltungsplan gibt es zwei Hebel, welche es ermöglichen, die durch eine Entwicklung entstehenden Fahrten zu steuern und zu regulieren. Zum einen über die hier in Abs. 2 definierte Kontrolle der Nutzungsanteile und zum anderen über Art. 9 Abs. 3, der die direkte Verbindung zwischen Nutzung und Fahrtenregulierung herstellt. Darin wird noch einmal explizit der Nachweis der Nutzungsanteile und der damit verbundenen Fahrtenentwicklung auf Basis des zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts gefordert (Kapitel 4.7).

4.6 Art. 8 Gestaltung, Freiflächen und Lokalklima

¹ Bauten, Anlagen sowie deren Umschwung sind einem Industriegebiet angemessen besonders gut zu gestalten. Es gelten grundsätzlich die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

Gestaltungspläne haben in der Regel eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Regelbauweise zu gewährleisten. In diesem Fall aber richtet sich der Gestaltungsplan nach der Grundordnung, die bereits in Art. 27 der BauO ausreichende Qualitäten für die Entwicklung eines Industriegebiets sichert. Abs. 1 konkretisiert die Anforderung einer besonders guten Gesamtwirkung aller Bestandteile einer Entwicklung, die nicht wie üblich in Bezug auf Wohnen oder Misch-/Kerngebiete besonders hoch zu gewichten sind, sondern in Bezug auf ein Industrie- und Gewerbegebiet gestalterisch und qualitativ angemessen sein müssen. Die Gestaltungsqualität sicherzustellen, obliegt der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren (siehe auch Absatz 2).

Nachfolgend sind ausgewählte Beurteilungsmerkmale gemäss § 71 PGB für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume aufgeführt, die in angemessener Anwendung für das Industrieareal «Heinrich Stutz Strasse II» zu berücksichtigen sind:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude, dem Industriequartier angemessen
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen
- Versorgungs- und Entsorgungslösung
- Art und Grad der Ausrüstung.

² Im Gestaltungsplanperimeter gilt eine Freiflächenziffer von mindestens 15%. Der Nachweis zur Einhaltung des Freiraumanteils sowie der gestalterischen und ökologischen Qualität ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Zielsetzung der Freiflächenziffer ist, im besten Fall grössere und damit qualitätsvollere Grün- und Freiflächen im Industriegebiet umsetzen zu können. Die Gemeinde Urdorf möchte auf diesem Weg verödeten Gebieten entgegenwirken, neue Qualitäten schaffen und im Rahmen des Baugesuchs die Einhaltung der Mindestfläche sicherstellen. Der genaue Umgang mit der Freiflächenziffer und der Anrechenbarkeit zur Freifläche ist in der Richtlinie Freiflächenziffer der Gemeinde Urdorf geregelt. Grundsätzlich als Freifläche angerechnet werden können:

- offene Flächen für Spiel- und Ruheplätze
- Gärten
- kleine Gerätehäuschen und einfache Gartenhäuschen
- gedeckte und seitlich zum Teil offene Gartensitzplätze
- Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen
- offene Wasserflächen
- Rabatten für Bäume

Details zur Bewertung der Anrechenbarkeit sind der Richtlinie zu entnehmen. Im Gesamten muss die minimal notwendige Freifläche sinnvoll verteilt werden.

Der Aussenraum soll, vorbehaltlich betrieblicher Restriktionen, möglichst hindernisfrei gestaltet werden. Ein allfällig notwendiges Fuss-/Wegerecht sowie daran geknüpfte Unterhalts- und Haftungsfragen sind im Rahmen der Baueingabe zu regeln und, wo nötig, durch private Vereinbarungen separat zu sichern.

Als besondere Aufenthaltsqualität für den Betrieb, plant der Mietinteressent einen Dachgarten (gemäss Abs. 5 dieses Artikels), der den Mitarbeitenden zur Verfügung steht. Zur Sicherstellung allgemeiner Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten auf der Parzelle 5427 sieht Patrimonium vor, Flächen zu entsiegeln und entsprechende Freiflächen mit Grün- und Aufenthaltsbereichen zu schaffen (siehe auch Kapitel 3.2.2, 3.3 und 4.11 dazu). Aufgrund betrieblicher Rahmenbedingungen können zwar keine grösseren, zusammenhängende Freiflächen erstellt werden, dafür werden die Freiflächen als qualitative Aufenthaltsbereiche gestaltet und dezentral platziert, so dass sie allen Mitarbeitenden im GP-Perimeter zugutekommen können. Die Freiräume dürfen ungeachtet des Strassen- und Waldabstands die Fläche bis zur Parzellengrenze in Anspruch nehmen. Bei der Erstellung und Bepflanzung, insbesondere von mittel- oder grosskronigen Bäumen, sind wegen der Einsehbarkeiten und Verkehrssicherheit die geltenden Bestimmungen der Strassenverordnung zu beachten. Der bestehende Freiraum mit der heutigen Mischfläche soll ökologisch aufgewertet und, wo möglich, durch Aufenthaltsbereiche gestalterisch ergänzt werden.

³ Ein Transfer der Freiflächenziffer zwischen den Parzellen ist zulässig, sofern das vorgeschriebene Minimum von 15% eingehalten wird. Eine Parzelle ohne Freiflächenanteil ist nicht zulässig; davon ausgenommen ist der Bestand. Der Freiflächentransfer muss zu einer verbesserten und qualitätvollen Situation führen. Die Beurteilung und Bewilligung des Transfers obliegen der Gemeinde und richten sich nach dem Prinzip der Verhältnismässigkeit.

Ein Transfer der Freiflächenziffer ist grundsätzlich zulässig, sofern das abtretende Grundstück nicht gänzlich ohne Freiflächenanteil umgesetzt wird und der Transfer zu einer verbesserten, qualitätvollen Situation führt. Die Beurteilung und Bewilligung richten sich nach dem Prinzip der

Verhältnismässigkeit und obliegen der Gemeinde Urdorf, bestenfalls bereits im Rahmen der Projektierung eines Vorhabens, spätestens jedoch im Rahmen des Baugesuchs. Die Bezugsgrösse zur Berechnung der Freiflächenziffer ist die Parzellenfläche.

Ein Transfer der Freiflächenziffer kann zudem auch zur Nutzungs- und Qualitätssicherung von grösseren, zusammenhängenden Freiflächen im Geltungsbereich dienen. Das vorgeschriebene Minimum von 15% (pro Parzelle sowie im gesamten Perimeter über alles) muss zu jeder Zeit eingehalten werden.

⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Freiräume sind nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten und zu bepflanzen, dass ein attraktiver, klimaangepasster Aufenthaltsraum und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Die Freiräume sind mit naturnahen Materialien auszustatten und beschattete Sitzgelegenheiten vorzusehen. Für die Begrünung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden und möglichst vielfältig sowie schattenspendend einzusetzen.

⁵ Flachdächer sind gemäss Art. 37 BauO zu begrünen. Werden dabei Dachflächen als begehbare Aussenräume genutzt, sind diese als Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzenden des Gebäudes zu gestalten. Die Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen und Fassaden ist unter Berücksichtigung einer angemessenen Dachbegrünung zulässig.

⁶ Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs bei Neubauten ist unter Berücksichtigung der Statik mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht ökologisch wertvoll zu begrünen.

Für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung ist eine qualitativ gute Durchgrünung wichtig. Die Durchgrünung soll demzufolge möglichst vielfältig sein und vor allem schattenspendende Bäume und Sträucher enthalten. Die Gestaltung erfolgt nach einheitlichen Grundsätzen und hat zum Ziel, einen attraktiven und ökologisch wertvollen Freiraum mit naturnahen Materialien zu schaffen.

Nicht begehbare Flachdächer sowie Dachbegrünungen dienen der Retention von Regenwasser und sind ökologisch wertvoll mit einheimischen, regionaltypischen Arten zu begrünen. Diese Vorgaben leisten einen wichtigen Beitrag zu den Forderungen bezüglich Retention und Versickerung sowie auch zur Hitzeminderung auf dem Areal.

Solaranlagen und Dachbegrünung sind so aufeinander abzustimmen, damit sich eine angemessene Begrünung gemeinsam mit den technischen Anlagen umsetzen lässt. Diese Regelung soll gewährleisten, dass eine Dachflächenbegrünung zu jeder Zeit realisiert werden muss und nicht zugunsten von Solaranlagen vollumfänglich gestrichen werden kann.

Es besteht die Möglichkeit, Flachdächer auch qualitativ nutzen zu können und in Form von Aufenthaltsbereichen (z.B. begrünte Dachterrassen) auszugestalten. Unter begehbaren Dachflächen werden als Aussenraum genutzte Flächen wie Dachterrassen etc. verstanden. Diese Dachflächen müssen als Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Nutzer des Gebäudes ausgebildet werden.

Gemäss Ziffer 2.1.5 der Richtlinie zur Anwendung der Freiflächenziffer in der Industriezone der Gemeinde Urdorf, müssen diese Aussenraum-Anlagen auf dem Dach einen freien Zugang aufweisen. «Dies ist dann gegeben, wenn die Anlage von einem Treppenhaus aus zugänglich ist und zudem der Zugang unverschlossen bleibt. Eine freie Zugänglichkeit von aussen für Drittpersonen ist nicht erforderlich. Dies bedeutet auch, dass auf einen Zusammenhang der Anlage auf dem Dach mit den übrigen Grünflächen verzichtet werden kann. Die (...) Anlage auf dem Dach muss eine minimale

Ausstattung aufweisen (z.B. Ruhebänke, Sonnenschutz, Zugehörigkeit zu betriebseigener Kantine usw). Die Grünflächen auf dem Dach werden in die Freiflächenziffer nicht einbezogen, da Flachdächer gemäss Art. 35 BauO ohnehin begrünt werden müssen.»¹⁰

Im Hinblick auf die Störfallvorsorge ist für begehbare Aussenräume auf Dachflächen folgendes zu beachten: «Begehbare Aussenbereiche auf Flachdächern sind möglichst nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich der Nationalstrasse und der EGHDL anzuordnen und mit geeigneten Fluchtwegen zu versehen. Als unmittelbarer Wirkungsbereich kann bei der Nationalstrasse ein Abstand bis 30 m und bei der EG-HDL bis 80 m angenommen werden.»¹¹

⁷ Vorzugsweise auf nicht unterbauten Grundstücksbereichen sind unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen und unter Wahrung der gesetzlichen Abstände mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. In den im Plan bezeichneten «Freiräumen I und II neu» sind jeweils mindestens vier neue Bäume zu pflanzen und zu pflegen.

⁸ Unterbaute Bereiche sind nur dann mit Bäumen zu bepflanzen, wenn es auf dem Grundstück keine andere Pflanzlösung gibt. In diesem Fall muss die Überdeckung des unterbauten Bereichs mindestens 1.5 m aufweisen.

Für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, wie in Kapitel 2.4 beschrieben, ist eine qualitativ gute Durchgrünung wichtig. Grünräume im unmittelbaren Umfeld des Arbeitsstandortes bilden kühle Rückzugsorte, dienen der Erholung und erfüllen eine wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktion. Mit viel Grünvolumen gestaltet, bieten sie hohe Aufenthaltsqualität und reduzieren die Hitze im Siedlungsraum.

Eine besondere Bedeutung bei der Verminderung der Hitzebelastung kommt Bäumen zu, so dass im Situationsplan auf dem Baufeld A bereits die schematischen Standorte von grosskronigen (7-10m) und mittelkronigen (4-6m) Bäumen festgehalten werden. In den Freiraumen «I und II neu» müssen jeweils mindestens vier neue Bäume gepflanzt werden. Insbesondere grosskronige Laubbäume tragen massgebend zur Hitzeminderung bei. Sie beschatten die Umgebung und die Gebäude und sorgen damit an Hitzetagen für den dringend erforderlichen Schatten, verhindern die Erwärmung der Oberflächen und kühlen durch Verdunstung (pro Tag mehrere hundert Liter Wasser bei einem grossen Baum). Die Vermeidung der direkten Einstrahlung auf Oberflächen verringert in der Folge auch die nächtliche Wärmeabstrahlung.

Bäume entfalten ihre volle Wirkung erst nach Jahren oder Jahrzehnten, weshalb dem Erhalt des Baumbestandes eine grosse Bedeutung zukommt. Aus diesem Grund werden die Bestandsbäume und die bestehende Freifläche des Baufelds A ebenfalls im Situationsplan verzeichnet und gesichert. Der bestehende Freiraum mit der heutigen Mischfläche soll ökologisch aufgewertet und, wo möglich, durch Aufenthaltsbereiche gestalterisch ergänzt werden.

Bäume sollen vorzugsweise auf nicht unterbauten Bereichen gepflanzt und unterbauten Bereiche grundsätzlich freigehalten werden. Mit dieser Regelung sollen nicht unterbaute Standorte für Bäume zwar bevorzugt werden, jedoch ist nicht damit gemeint, dass damit sämtliche nicht unterbaute Bereiche auf einem Grundstück mit Bäumen bepflanzt werden müssen. Es gilt zu prüfen, ob die Bäume innerhalb des ohnehin umzusetzenden 15%igen Freiflächenanteils sinnvoll gepflanzt werden können. Im unwahrscheinlichen Fall, dass mittel- oder grosskronige Bäume auf einem unterbauten

¹⁰ Quelle: Richtlinie Freiflächenziffer, Anwendung der Vorschrift über die Freiflächenziffer in der Industriezone, Gemeinde Urdorf, 08.02.2007

¹¹ Quelle: Bericht Störfallvorsorge «GP Heinrich Stutz Strasse II», EBP

Bereich gepflanzt werden müssen, weil es keine andere Pflanzlösung auf der Parzelle gibt, so ist eine Überdeckung von mind. 1.5 m sicherzustellen.

⁹ Teilentsiegelung auf den Grundstücken sind im Zuge der Umsetzung des Freiflächenanteils sicherzustellen. Weitere Teilentsiegelungen sind, sofern aus Betriebsgründen möglich, zu prüfen.

Die Teilentsiegelung wird durch jede angestossene Entwicklung auf einem Baufeld sichergestellt (siehe auch Kapitel 2.4). So ist anhand der Entwicklung des Baufeld A erkenn- und nachvollziehbar, wie viele Bereiche allein für die 15% Freifläche entsiegelt werden, ohne die grossen begrünten Dachflächen und allfälliges Abstandsgrün dazuzuzählen. Die entsiegelten Flächen leisten einen wichtigen Beitrag, sich an sonnigen Tagen weniger aufzuheizen und sorgen für lokale Abkühlung durch Verdunstung des Bodenwassers. Für Teilentsiegelungen bieten sich Rasengittersteine, Fugenpflaster oder Chaussierungen an. Weitere erwünschte Nebeneffekte von wasserdurchlässigen Belägen sind die Anreicherung des Grundwassers und hohe Synergien mit der Biodiversität.

4.7 Art. 9 Erschliessung, Verkehr und flankierende Massnahmen

¹ Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet kann ab der Heinrich Stutz Strasse und ab der Bergermoosstrasse an den im Plan schematisch bezeichneten Bereichen erfolgen.

Die Zu- und Wegfahrt zum Areal sowie zu möglichen Tiefgaragen kann von der Heinrich Stutz Strasse und/oder über die Bergermoosstrasse erfolgen. Die Erreichbarkeit der Parzellen 4971 und 4997, die keinen direkten Anschluss an die Heinrich Stutz Strasse haben, wird zum heutigen Zeitpunkt über die Parzelle 5427 von Patrimonium mit eingetragenen Zufahrtsrechten als Dienstbarkeiten geregelt und soll auch zukünftig so beibehalten werden.

² Zum Schutz des Siedlungsgebiets von Urdorf ist das Verkehrsaufkommen, welches durch die Entwicklung der im GP-Perimeter liegenden Grundstücke entsteht, mit geeigneten flankierenden Massnahmen proaktiv auf Basis des Verkehrskonzepts zu steuern.

³ Die Nutzungsanteile und die damit verbundene Verkehrsentwicklung sind im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs auf Basis des Mobilitätskonzepts nachzuweisen. Die Prüfung und Genehmigung des Nutzungsmixes samt Verkehrsaufkommen, gerechnet über den ganzen Geltungsbereich, obliegen der Gemeinde.

⁴ Mit einem Mobilitätskonzept sind pro Baugesuch jeweils sinnvolle und zumutbare verkehrsregulierende und -lenkende Massnahmen aufzuzeigen. Es sind dies flankierende Massnahmen an der Quelle sowie auf dem Erschliessungsnetz.

⁵ Die flankierenden Massnahmen werden im Rahmen des baurechtlichen Entscheids gestützt auf § 321 PBG als Nebenbestimmungen für verbindlich erklärt.

Die langfristig angestrebte Entwicklung soll darauf ausgerichtet werden, dass nur so viel Mehrverkehr generiert wird, wie das Verkehrsnetz aufnehmen kann. Das diesem Gestaltungsplan beiliegende Verkehrskonzept (Anhang 2), dient zum Schutz des Siedlungsgebiets Urdorf dazu, das Verkehrsaufkommen, welches durch die Entwicklung der im GP-Perimeter liegenden Grundstücke entsteht, mit geeigneten flankierenden Massnahmen proaktiv zu steuern. Die Steuerung der Fahrtenentwicklung wird über einen ausgewogenen Nutzungsmix empfohlen (vgl. Kapitel 3.4.2) Diese Verträglichkeit der neu entstehenden Frequenzen soll bestenfalls auch einen Beitrag dazu leisten, vermehrt den ÖV und Langsamverkehr im Gebiet zu nutzen. Diese Ziele stehen im engen Zusammenhang mit den Vorstellungen der Gemeinde und der regionalen Planungsgruppe Zürcher Limmattal (PZL), siehe Kapitel 3.2.3 und 3.2.4.

Ein Abgleich hat bereits ergeben, dass die Verträglichkeit der Fahrtenentwicklung selbst bei voller baulichen Potenzialausschöpfung mit einem Nutzungsmix von 15% Büro und 85% Gewerbe/Industrie gegeben ist (Kapitel 3.4.2 und Anhang 2). Im vorliegenden Gestaltungsplan gibt es somit zwei Hebel, die durch eine Entwicklung entstehenden Fahrten zu steuern und zu regulieren. Zum einen über die Kontrolle der Nutzungsanteile gemäss Art. 7 Abs. 2 und zum anderen über den hier aufgeführten Art. 9 Abs. 3, der die direkte Verbindung zwischen Nutzung und Fahrtenregulierung herstellt, indem noch einmal explizit der Nachweis der Nutzungsanteile und der damit verbundenen Fahrtenentwicklung auf Basis des zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts gefordert wird. Zudem sind im Konzept sinnvolle und für den einzelnen Grundeigentümer zumutbare verkehrsregulierende und -lenkende Massnahmen aufzuzeigen, z.B. an der Quelle sowie auf dem Erschliessungsnetz. Des Weiteren sollen auch Möglichkeiten skizziert werden, welche Lösungswege im Falle einer Überlastung des Strassennetzes angewendet werden können. Ziel ist es, dass die möglichen Lösungen für das gesamte Gebiet Bergermoos von den beteiligten Behörden und Betroffenen gleichermaßen getragen werden.

Das jeweilige Mobilitätskonzept ist mit der Baueingabe einzureichen. Die flankierenden Massnahmen werden im Rahmen des baurechtlichen Entscheids gestützt auf § 321 PBG als Nebenbestimmungen für verbindlich erklärt.

⁶ Fuss- und Veloverbindungen auf dem Areal sind unter Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen für die Nutzenden sicher und attraktiv auszugestalten. Die Lage und Qualitäten der Durchwegungen, die im Plan als Anknüpfungspunkte gekennzeichnet sind, sind im Rahmen der Baueingabe zusammen mit der Gemeinde zu bestimmen.

Der Aussenraum sowie die für die interne Erschliessung allenfalls notwendigen Fuss- und Velowege, sollen vorbehaltlich betrieblicher Restriktionen möglichst durchgängig, sicher und attraktiv gestaltet und damit eine Verbesserung der Durchwegung erreicht werden. Ein möglicherweise notwendiges Fuss-/Wegerecht sowie daran geknüpfte Unterhalts- und Haftungsfragen sind im Rahmen der Baueingabe zu regeln und, wo nötig, durch private Vereinbarungen separat zu sichern.

Die Durchwegungen des Areals sind derzeit primär über das Baufeld A gesichert und bieten Anknüpfungspunkte auf die benachbarten Baufelder oder in die Umgebung. So knüpft die Durchwegung im Nordosten des Gestaltungsplanperimeters über die Freifläche an die öffentliche Fuss- und Velounterführung an, die einen wichtigen Ankommenspunkt für das Gebiet Bergermoos darstellt. Die potenzielle Anknüpfung der Durchwegung an die Baufelder B und C ist definiert und wird durch die Gemeinde im Zuge der jeweiligen Baugesuche sichergestellt. Da beide Parzellen nicht in naher Zukunft entwickelt werden, werden keine detaillierten Aussagen getroffen, aber die spätere Umsetzung der Durchwegung durch die Qualitätssicherung und Genehmigung, die durch die Gemeinde erfolgen müssen, sichergestellt.

⁷ Not- bzw. Feuerwehzufahren sind überall dort zulässig, wo diese bspw. aufgrund des Brandschutzes zwingend erforderlich sind. Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Anlieferungen und Entsorgung) sind gestattet, wobei Zu- und Wegfahrten möglichst zu bündeln sind.

Der Aussenraum erfüllt neben Funktionen wie Freiraum und Lager auch verkehrliche Funktionen, wie die Sicherstellung der Notbefahrbarkeit oder die Entsorgung sowie Anlieferung. Dabei ist stets darauf zu achten, dass sich die verschiedenen Wegebeziehungen innerhalb des Geltungsbereichs nicht stören und die Fuss- und Veloverbindungen sichergestellt sind.

4.8 Art. 10 Parkierung

¹ Für die Bemessung der Anzahl Pflichtabstellplätze für Personenwagen ist die kommunale Bauordnung anzuwenden. Grössere oberirdische Parkieranlagen sind dabei gemäss Art. 27 BauO zu vermeiden.

Anzahl Pflichtabstellplätze

Gemäss Art. 35 der BauO wird für die Bemessung der Pflichtabstellplätze folgender Schlüssel angesetzt: Je in Personenwagenabstellplatz ist für

- 65 m² Geschossfläche von Büro- und Geschäftsräumen

- 150 m² Geschossfläche von Fabrikations- und Lagerräumen der Industrie- und Gewerbebetriebe zu schaffen. Darüber hinaus dürfen weitere Parkplätze für Betriebsfahrzeuge erstellt werden. Die

BauO sieht überdies keine Reduktionsfaktoren für Industriegebiete vor, so dass grundsätzlich die

volle Bemessung zur Anwendung kommt. Auf dem Areal sind ausserdem Parkplätze mit

Ladestationen für Elektrofahrzeuge, soweit betrieblich und infrastrukturell möglich, vorzusehen. Diese Parkplätze zählen zur Anzahl Pflichtabstellplätze.

Die Anzahl der Pflichtabstellplätze darf um maximal 15% überschritten werden, wobei es keine

Regelung zur Unterschreitung gibt. Eine Reduktion, beispielsweise durch die Anwendung der kantonalen Wegleitung, kann nicht zum Tragen kommen, da dies eine Abweichung zur Bauordnung

darstellen würde und der Gestaltungsplan somit nicht mehr von der kommunalen Exekutive

beschlossen werden könnte. Auch die Möglichkeit, Parkplätze aufgrund der ÖV-Lagegunst zu

reduzieren, was wiederum keine Abweichung zur Grundordnung darstellen würde, kann aufgrund der ÖV-Güteklasse D nicht zu einer gewinnbringenden Anwendung kommen.

Durch die geplante Entsiegelung der Flächen auf der Parzelle 5427 werden unter anderem

bestehende Parkplätze wegfallen. In diesen Fällen ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen,

dass die Anzahl der Pflichtabstellplätze gemäss BauO nicht unterschritten wird.

Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen

Art. 27 der BauO sieht im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht fürs Areal «Heinrich Stutz Strasse II» vor, dass grössere oberirdische Parkieranlagen zu vermeiden sind. Diese Regelung ist

ursprünglich darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde Urdorf damit Parkplatzanlagen von

grösseren Retailanbietern verhindern konnte. Das Projekt der Firma Brüttsch/Rüegger Werkzeuge

AG, für welches der private Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse» die Basis ist, erlaubt gemäss

Art. 8 eine Anzahl von 30 Parkplätzen für Betriebsangehörige. Diese Anzahl kann grundsätzlich als

orientierende Richtgrösse für den hier vorliegenden Geltungsbereich herangezogen werden. Die

Beurteilung von möglichen oberirdischen Parkieranlagen obliegt der Gemeinde.

² Neue Abstellplätze dürfen in untergeordneter Anzahl oberirdisch erstellt werden und sind mit sickerfähigem Material zu erstellen sowie gut in den Aussenraum zu integrieren.

Neu errichtete Abstellplätze müssen grundsätzlich unterirdisch angeordnet werden. Oberirdische

Abstellplätze dürfen lediglich in untergeordneter Zahl erstellt werden und können BesucherInnen und

der Kundschaft oder auch Beschäftigten des Geltungsbereichs dienen und werden grundsätzlich so

angeordnet, dass sie die verschiedenen Wegebeziehungen innerhalb des Areals nicht stören. Die

Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen allein für die Kundschaft ist im Perimeter nicht

zielführend, da es auch Stellplätze für Carsharing oder Ladeplätze für Elektrofahrzeuge geben soll,

die den Beschäftigten dienen und oberirdisch angeordnet werden.

Sickerfähige Materialien sind, wo möglich und betrieblich sinnvoll, bei der Erstellung von Parkplätzen zu verwenden, um der Entsiegelung und Hitzeminderung Rechnung zu tragen.

³ Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze ist im Rahmen des Baugesuchs auf Basis des jeweiligen Mobilitätskonzepts gemäss Art. 9 vorzunehmen.

⁴ Veloabstellplätze sind an geeigneter, gut zugänglicher Lage und, wo möglich, witterungsgeschützt anzuordnen.

Veloabstellplätze können in Abhängigkeit zu betrieblichen Rahmenbedingungen im Aussenraum und in Gebäuden verteilt werden, idealerweise dezentral.

Die Bemessung und die herangezogenen Grundlagen sind im Rahmen der jeweiligen Mobilitätskonzepte für eine Entwicklung darzulegen. Zum heutigen Zeitpunkt ist gemäss Art. 35 der BauO geregelt, dass «bei Industrie- und Gewerbebauten genügend Abstellflächen für Velos und Mofas bereitzustellen sind». Um sich der Aussage «genügend» anzunähern, wurden als Referenzwerte für die Berechnungen im Verkehrskonzept (Anhang 2) sowohl die kantonale Wegleitung als auch die VSS 40 065 herangezogen. Beide Normen sind in den massgeblichen Nutzungskategorien Gewerbe/Industrie und Büro deckungsgleich, so dass folgende Berechnungsschlüssel beispielhaft angewendet werden können:

Ermittlung der Velo-Abstellplätze (VAP)		
Büro/ Dienstleitung	Beschäftigte	1 VAP/ 100 m ² GF
	Besuchende	0.1 VAP/ 100 m ² GF
Gewerbe und Industrie	Beschäftigte	0.4 VAP/ 100 m ² GF
	Besuchende	0.1 VAP/ 100 m ² GF

4.9 Art. 11 Energie

¹ Neubauten sind in nachhaltiger und möglichst energiesparender Bauweise zu erstellen.

Das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» soll langfristig über eine nachhaltige Infrastruktur verfügen, die den Energie- und Ressourcenverbrauch minimiert. Dies kann schrittweise durch den Einsatz erneuerbarer Energien, effiziente Gebäudekonzepte und eine intelligente Verkehrsplanung erreicht werden. Zudem sollen PV-Anlagen auf den Dachflächen platziert werden.

Gemäss Übersicht des Wärmenutzungsatlas im GIS des Kantons Zürich (Abbildung 27) wird das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» der Zone D (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung) zugeordnet, in welcher Erdwärmesonden und dergleichen zulässig sind. Unter Berücksichtigung einer Bohrtiefenbegrenzung von max. 400 m und in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen, können entsprechende Energieträger umgesetzt werden.

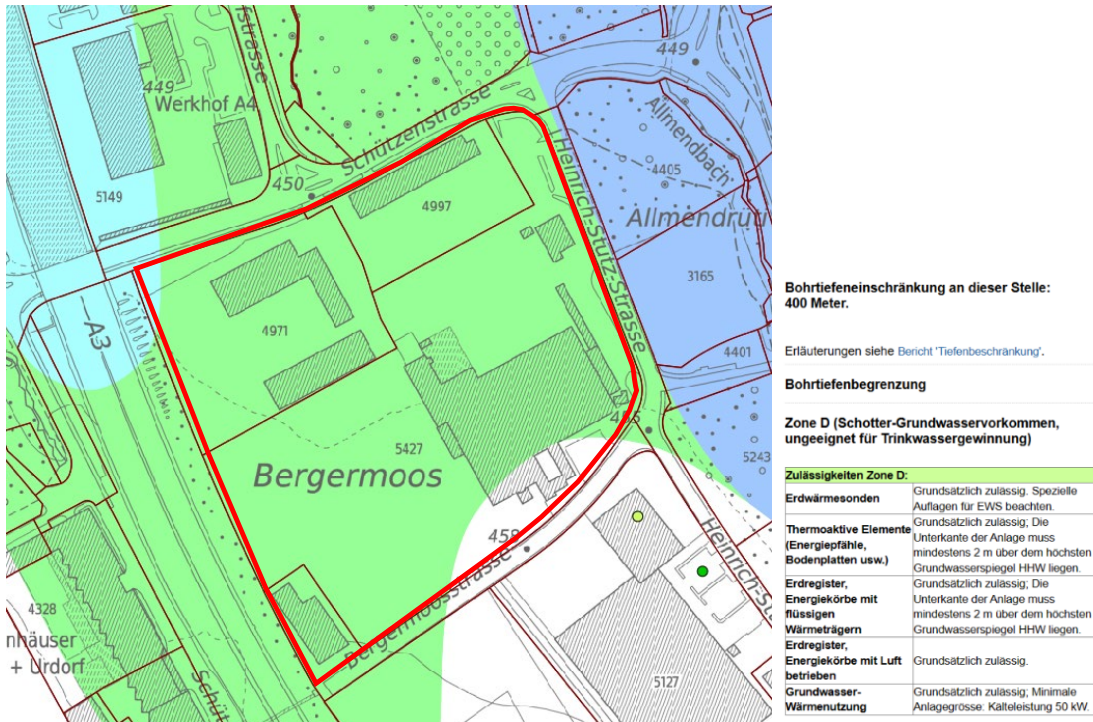


Abbildung 27: Wärmenutzungsatlas (Quelle: GIS-ZH)

4.10 Art. 12 Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplanperimeter gelten die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 und die Anforderungen gemäss Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte).

Das Areal «Heinrich Stutz Strasse II» liegt in der Industriezone I / 5 und ist der Empfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet (Abbildung 28).

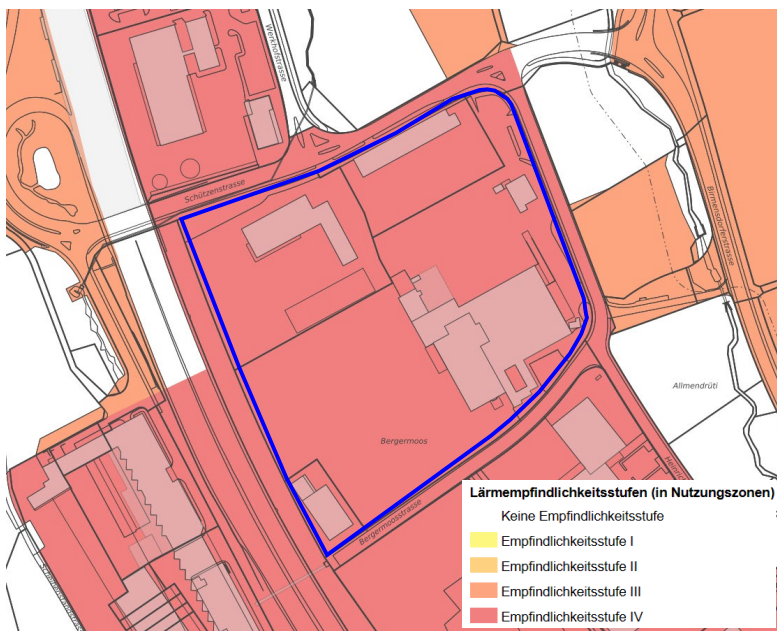


Abbildung 28: Übersicht Lärmempfindlichkeitsstufen (Quelle: GIS-ZH, ÖREB-Kataster)

Da die Erschliessung des Areals vor dem 01.01.1985 erfolgt ist (Zeitpunkt Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz) und daher als erschlossen gilt, ist die Beurteilung nach Artikel 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) durchzuführen. Dabei gelten folgende Belastungsgrenzwerte:

Strassenverkehrslärm	Immissionsgrenzwerte
	ES IV
Tag (06:00-22:00 Uhr)	70 dB(A)
Nacht (22:00-06:00 Uhr)	60 dB(A)

² Mögliche einzelne Massnahmen zum Lärmimmissionsschutz sind, in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung und Lage im Geltungsbereich, im Rahmen des Baugesuchs mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen und festzulegen.

Für die Beurteilung der Lärmsituation wird die konzeptionelle Leitidee, das «Richtprojekt light», der Parzelle 5427 herangezogen. «Da die Überprüfung noch zu einem frühen Projektstadium stattfindet, müssen bei allen Resultaten noch 1 dB addiert werden. Dies schreibt die aktuelle Beurteilungspraxis des Kantons Zürich vor, um eventuelle zukünftige Verschärfungen oder Mehrverkehr mit abzudecken.»¹²

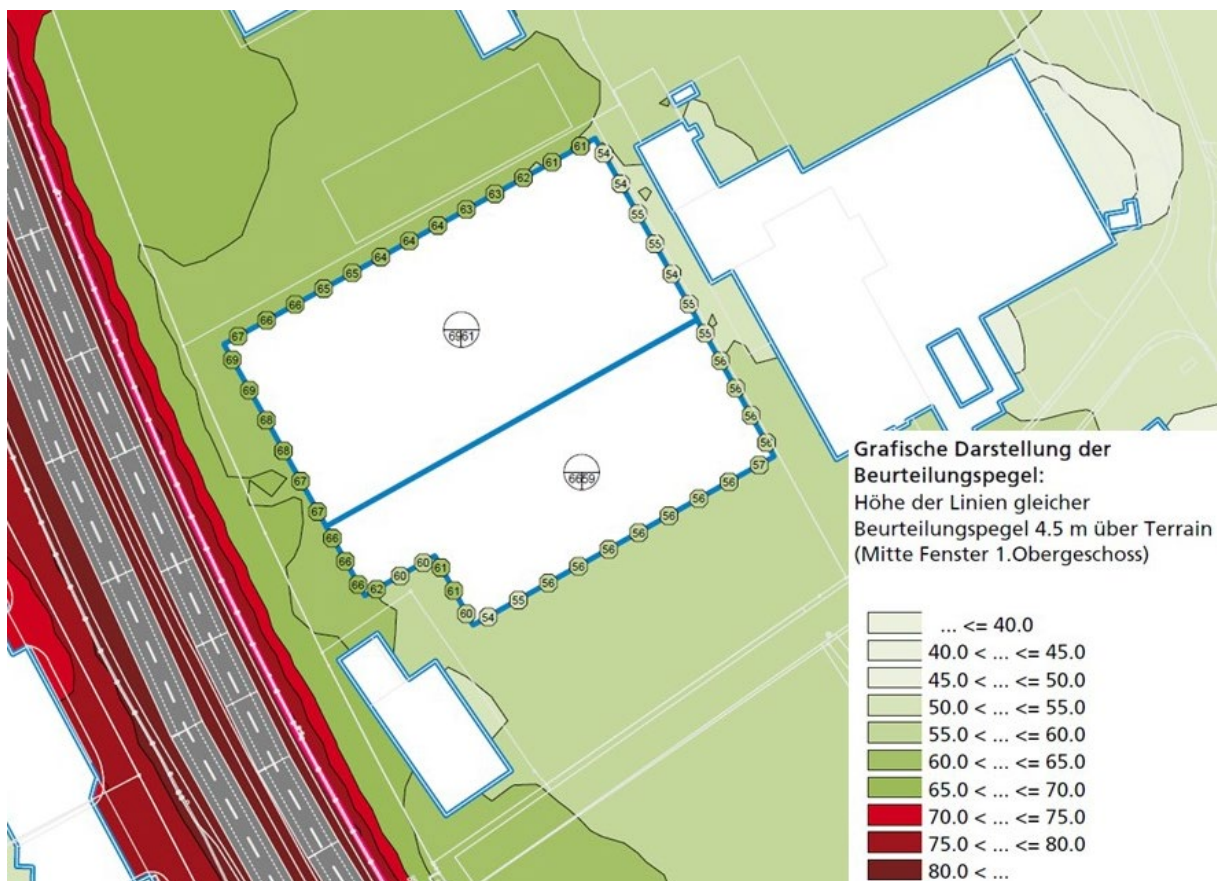


Abbildung 29: Berechnung Lärm-Beurteilungspegel anhand Projekt Mietinteressent (Quelle: Kuster+Partner AG)

Die rechnerische Beurteilung ergibt, dass am geplanten Gebäude aufgrund der vor Ort bereits vorhandenen Lärmschutzwand (pinke Linie) die Grenzwerte für Gewerbe eingehalten werden

¹² Quelle: Lärmschutzkonzept Strassenlärm, Areal „Heinrich Stutz Strasse II“, Kuster + Partner AG

(Abbildung 29). Auch mit der geforderten Zusatzmarge von +1 dB können die Werte eingehalten werden, sodass die zur Autobahn gewandte Fassade Beurteilungspegel für den Tagesfall zwischen 66 und max. 69 dB aufweist. Lagerräume oder ähnliches, die im Gebäude vorgesehen werden, fallen bei der Lärmbeurteilung ausser Ansatz, da dort keine Grenzwerte eingehalten werden müssen. Der Nachtfall ist für Gewerbe nicht nachzuweisen.

Zusätzliche Massnahmen zum Lärmimmissionschutz sind im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans daher nicht notwendig zu regeln. Einzelnen optionale Massnahmen oder Massnahmen zum allfälligen Parkierungslärm sind im Zuge des Baugesuchs abzustimmen und festzulegen.

4.11 Art. 13 Störfallvorsorge

Der Bericht zur Störfallvorsorge (Anhang 4) hält folgende, wesentliche Punkte fest; die detaillierten Ausführungen sind dem Dokument selbst zu entnehmen:

Unmittelbar angrenzend an den Planungssperimeter liegen mehrere störfallrelevante Anlagen. Gemäss Risikokataster des Kantons Zürich sind dies die Nationalstrasse A3 im Westen, die Erdgashochdruckleitung (kurz EGHDL) der Swissgas im Osten und die kantonale Durchgangsstrasse Schützenstrasse/Birmensdorferstrasse im Norden. Die Anlagen unterstehen aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung StFV (Abbildung 30). Einen Konsultationsbereich (angrenzender Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten / Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung der Risiken führen kann) weisen die EGHDL und die Nationalstrasse auf (Abbildung 30). Daher ist für neue Vorhaben im Konsultationsbereich eine Koordination der Raumplanung und der Störfallvorsorge gemäss der Planungshilfe des Bundes für Raumentwicklung ARE erforderlich.

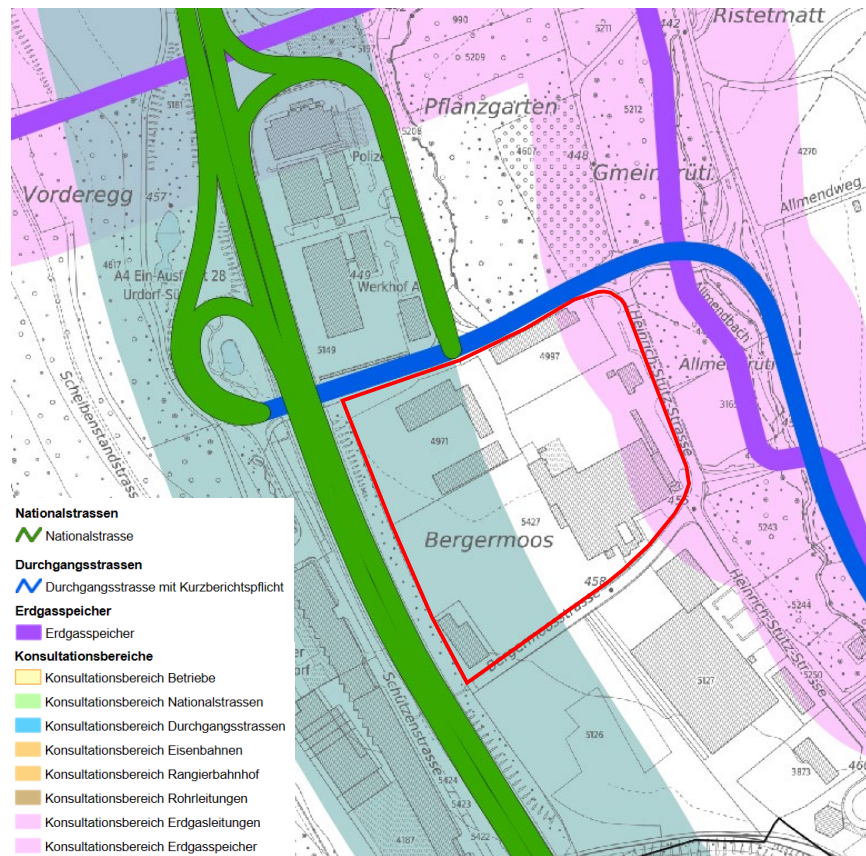


Abbildung 30: Ausschnitt Risikokataster (Quelle: GIS-ZH)

Die Parzellen 4915, 4971, 4997 und der östliche Teil der Parzelle 5427 sind bereits mit Industrie- und Gewerbebauten bebaut. Auf dem noch unbebauten westlichen Teil der Parzelle 5427 wird ein neuer Industrie- und Gewerbebau erstellt. Da sowohl die bestehenden als auch geplanten Bauten der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechen, führt der Gestaltungsplan nicht zu einer höheren Verdichtung, die die Zulässigkeit nach BZO übersteigt. Der Gestaltungsplan ist trotz Einhaltung der Grundordnung zu verfassen, da er die Voraussetzung darstellt, um eine Entwicklung im Perimeter zu ermöglichen; im konkreten ersten Fall die geplante Überbauung auf dem westlichen Teil der Parzelle 5427. Die Bebauung dieses Parzellenteils und die damit verbundene Zunahme der Bevölkerung im Nahbereich der störfallrelevanten Anlage führt zu einer potenziellen Zunahme der Risiken. Massgebend für die Beurteilung der Störfallrisiken ist der Zustand nach der vollständigen Umsetzung des Gestaltungsplans. Zwischenschritte, resp. die einzelnen Entwicklungsetappen, werden – wie in der Störfallvorsorge üblich – nicht betrachtet.

Die einfache Risikoabschätzung, die im Bericht der Störfallvorsorge vorgenommen wird, erfolgt für die beiden Bundesanlagen EGHDL und Nationalstrasse. Massgebend für die Beurteilung ist der Zustand, welcher sich aus der Umsetzung des Gestaltungsplans, resp. des Projektvorhabens, ergibt.

Gemäss einfacher Risikoabschätzung werden die Risiken der EGHDL durch den Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» lediglich sehr marginal erhöht. Dies liegt vor allem daran, dass das zu entwickelnde Areal mehrheitlich ausserhalb der Wirkbereiche der EGHDL liegt. Die Risiken der EGHDL verbleiben auch mit Gestaltungsplan im unteren Übergangsbereich gemäss StFV. Massgebend für die Risiken der EGHDL ist die bereits vorhandene Arbeitsbevölkerung und die Besucher des jährlich stattfindenden Waldfestes im Bereich Almendrüti.

Die Risiken der Nationalstrasse liegen gemäss Risikoabschätzung nach der Umsetzung des Gestaltungsplans und der damit verbundenen Arealentwicklung maximal im unteren Übergangsbereich.

Die zum heutigen Zeitpunkt geplanten neuen Aufenthaltsflächen auf der Parzelle 5427 liegen voraussichtlich teilweise im Konsultationsbereich zur Störfallvorsorge. Da einerseits auf den Freiflächen kein grosses Personenaufkommen¹³ («mehrere Hundert Personen gleichzeitig») entsteht, und andererseits die gesetzliche Pflicht besteht, sinnvoll nutzbare Aufenthaltsbereiche im Aussenraum anzuordnen, kann die Erstellung der Freiflächen als umsetzbar eingestuft werden. Massnahmen zur Störfallvorsorge sind aus oben genannten Gründen nicht zu erwarten.

Auch für die Aussenraumgestaltung von begehbaren und nutzbaren Dachflächen empfiehlt der Bericht zur Störfallvorsorge, dass «begehbare Aussenbereiche auf Flachdächern möglichst nicht im unmittelbaren Wirkbereich der Nationalstrasse und der EGHDL anzuordnen und mit geeigneten Fluchtwegen zu versehen sind. Als unmittelbarer Wirkbereich kann bei der Nationalstrasse ein Abstand bis 30 m und bei der EG-HDL bis 80 m angenommen werden.»¹⁴

¹³ „Ein grosses Personenaufkommen entspricht einer Personenzahl von mindestens mehreren Hundert gleichzeitig anwesenden Personen.“, Quelle: Bericht Störfallvorsorge „GP Heinrich Stutz Strasse II“, EBP

¹⁴ Quelle: Bericht Störfallvorsorge „GP Heinrich Stutz Strasse II“, EBP

Aufgrund dieser Risikoabschätzungen werden für den Gestaltungsplan folgende, präventive Störfallvorschriften festgelegt:

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind keine empfindlichen Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen zulässig.

Zwar sind in der aktuellen Industriezone I5 empfindliche Nutzungen, wie z.B. Kindergärten, Kindertagesstätten, Alters- und Pflegeeinrichtungen, ohnehin nicht zonenkonform, jedoch wird diese Regelung der Vollständigkeit halber und wegen des definitiven Ausschlusses aufgeführt. Zudem soll mit dieser Regelung auch ausgeschlossen werden, dass ebensolche Nutzungen temporär erstellt werden könnten.

² Fassaden bis zu einem Abstand von 30 m zur Nationalstrasse sind mit einer erhöhten Hitzebeständigkeit zu versehen. Die Fassaden inkl. Verglasungen haben mindestens über mehrere Minuten einer Hitzestrahlung von 30 kW/m² zu widerstehen.

Für die Risikoeinschätzung zur Nationalstrasse wurden, stellvertretend für die Gesamtheit aller hinsichtlich Personenschäden relevanten Gefahrgüter, die drei Leitstoffe Benzin, Propan und Chlor im Berechnungsmodell berücksichtigt. Im Hinblick auf allfällige Massnahmen sind Ereignisse, die dem Leitstoff Benzin zugeordnet werden, relevant. Da die massgebenden Wirkungen auf Hitzestrahlungen (Brand oder Explosion) zurückzuführen sind, die eine effektive Wirkungsdistanz im Bereich bis rund 30 m zum Strassenrand aufweisen, wird die obengenannte Vorgabe zur Hitzebeständigkeit von Fassaden zur Nationalstrasse hin festgelegt. Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht als dauernder Arbeitsort genutzt werden und somit kein oder kaum Personenaufkommen entsteht (z.B. bei dauernden, grossen Lagerflächen), können von dieser Vorschrift ausgenommen werden.

³ Fassaden bis zu einem Abstand von 80 m zur Erdgashochdruckleitung sind mit einer erhöhten Hitzebeständigkeit zu versehen. Die Fassaden inkl. Verglasungen haben mindestens über mehrere Minuten einer Hitzestrahlung von 60 kW/m² zu widerstehen.

Für die Risikoeinschätzung zur EGHDL wurden für die Gesamtheit aller hinsichtlich Personenschäden relevanten Indikatoren die beiden Szenarien Feuerball und Fackelbrand im Berechnungsmodell berücksichtigt. Je nach Ereignis ist bei der hier vorliegenden EGHDL mit letalen Einwirkungen bis in eine Distanz von rund 130 m bis zu rund 180 m zu rechnen. Aufgrund dieser potenziellen Gefahr der Hitzeeinwirkung, wird die obengenannte Vorgabe zur Hitzebeständigkeit von Fassaden zur EGHDL hin festgelegt. Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht als dauernder Arbeitsort genutzt werden und somit kein oder kaum Personenaufkommen entsteht (z.B. bei dauernden, grossen Lagerflächen), können von dieser Vorschrift ausgenommen werden.

⁴ Bei Neubauten innerhalb der Konsultationsbereiche sind die Fluchtwege so anzuordnen, dass die Flucht an einen sicheren Ort, möglichst anlagenabgewandt, gewährleistet werden kann.

Fluchtwege sind dann geeignet angeordnet, wenn im Ereignisfall eine Flucht an einen sicheren Ort gewährleistet ist. Als sichere Orte gelten Bereiche, die beispielsweise

- ausserhalb des Konsultationsbereichs liegen,
- als eigener Brandabschnitt ausgelegt sind,
- nicht an die anlagenzugewandte Fassade angrenzen oder
- auf der anlagenabgewandten Gebäudeseite geführt werden.

Bei Fluchtmöglichkeiten ist für alle Gebäudenutzenden sicherzustellen, dass diese möglichst gut vor direkter Hitzeeinwirkung geschützt sind. So wird die Flucht weg von einer exponierten Fassade in einen geschützten Bereich im Gebäude oder im Freien ermöglicht, oder zumindest stark erleichtert.

Ein geschützter Bereich kann beispielsweise ein von der exponierten Fassade abgesetzter Brandabschnitt, wie ein Fluchttreppenhaus, sein. Fluchtmöglichkeiten in Konsultationsbereichen sollen nicht an ungeschützten Fassadenöffnungen entlang und in Richtung Störfallanlage führen. Dies gilt insbesondere für die Lage von Treppenanlagen. Entsprechend ist z.B. die Erschliessung regelmässig genutzter Räume ausschliesslich über Laubengänge, welche in Richtung der Störfallanlage weisen, zu vermeiden.

⁵ Abweichungen von Vorschriften Art. 13 Abs. 1 bis 4 erfordern einen Nachweis, dass der vergleichbare Personenschutz gewährleistet ist. Solche Abweichungen sind vor Baueingabe mit der Fachstelle Störfallvorsorge des AWEL abzustimmen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend zu dokumentieren.

⁶ Diese Vorschriften Art. 13 Abs. 1 bis 5 werden hinfällig, falls die entsprechenden Konsultationsbereiche aufgehoben werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Störfallprävention in Einklang mit den Gestaltungsplanvorschriften und den zukünftigen Bauprojekten stehen muss, um Themen- und Vorschriftenkonflikte zu vermeiden und die Flexibilität im Gestaltungsplan zu erhalten. Daher sollen Abweichungen von den Störfallvorschriften möglich sein, sofern sie im Baubewilligungsverfahren entsprechend nachgewiesen und begründet dargelegt werden. Ein Beispiel für eine Abweichung kann die Anordnung der Fluchtwege sein, wenn es aus brandschutzrechtlicher Sicht nicht in jedem Bereich des Gebäudes möglich sein wollte, anlagenabgewandt zu entfluchten.

4.12 Art. 14 Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Für die Grundeigentümerschaft des Areals «Heinrich Stutz Strasse II» ist es von Bedeutung, flexibel auf zukünftige, zum Teil veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungszeiträume, eingehen zu können. Nicht jeder Grundeigentümer möchte aktuell entwickeln und ist auf langfristig angelegte Vorgaben angewiesen, die einen baulichen und wirtschaftlichen Spielraum erlauben.

Das Areal wird sich demnach schrittweise und über Jahre hinweg entwickeln, so dass es einerseits wichtig ist, bestehenden Betrieben langfristig genug Raum zur Entfaltung zu geben und betrieblichen Abläufe aufrecht erhalten zu können (wirtschaftliche und bauliche Flexibilität) sowie andererseits, Raum für Neues bereitzustellen.

5 Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans

Kantonale und regionale Vorgaben

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan wird das regionale Arbeitsplatzgebiet gemäss Kantonalem Richtplan und Regionalem Richtplan Region Limmattal mit dem Entwicklungsziel umgesetzt, die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzone zu aktivieren und neue Unternehmensansiedlungen (Gewerbe, Logistik+, etc.) zu fördern.

Kommunale Vorgaben

Der Gestaltungsplan weist keine Abweichung gegenüber der Grundmasse für die Industriezone I / 5 gemäss BauO auf. Die Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht im Sinne von Art. 27 der BauO sowie die Hinweise der Gemeinde Urdorf zu Lärmschutz und Verkehrsentwicklung werden mit den Festlegungen im Gestaltungsplan erfüllt. Auch schafft der Gestaltungsplan damit die Voraussetzungen für wertschöpfende Unternehmensansiedlungen und einen höheren ökologischen Freiraumbeitrag.

Fazit

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» werden die Voraussetzungen zur Erreichung des im Artikel 1 der Bestimmungen umschriebenen Zweck geschaffen. Die Festsetzungen im vorliegenden Gestaltungsplan sind angemessen und zweckmässig.

6 Verfahrensablauf

Nachfolgend ist der Terminablauf für den Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» dargestellt.

Juli / August 2023	Erarbeitung Konzept und Vision Positionierung
Juli 2023	Initiierung und Aufstellung Gestaltungsplan durch Patrimonium
Dezember 2023	Eingabe GP zur formellen und materiellen Prüfung bei der Gemeinde Urdorf
März / April 2024	Anpassung der Planvorlagen aufgrund kommunaler Prüfung
Mai 2024	Freigabe Gestaltungsplan durch Gemeinderat für öffentliche Auflage und Vorprüfung
30.05. bis 29.07.2024	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG (60 Tage)
19.07. bis 09.10.2024	Erste kantonale Vorprüfung durch das ARE
	Prüfung und Behandlung Stellungnahmen aus erster kantonaler Vorprüfung; Anpassung GP-Dokumente für zweite kantonale Vorprüfung
19.12.2024 bis 05.05.2025	Zweite kantonale Vorprüfung durch das ARE
	Prüfung und Behandlung allfälliger Stellungnahmen, inkl. Mitbericht Allfällige Anpassung der Planvorlagen aufgrund zweiter Vorprüfung
Dezember 2025	Verabschiedung (Unterschrift) des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümer und Einreichen an die Gemeinde
Januar 2026	Beschluss Gestaltungsplan durch Gemeinderat (Exekutivbeschluss)
Ab Januar 2026	Genehmigung durch die Baudirektion
	Publikation und Auflage der Genehmigung, inkl. der Rekursfrist (60 Tage)
	Rechtskraftbescheinigung nach öffentlicher Auflage (ca. 20 Tage); anschliessend Inkrafttreten GP