

Privater Gestaltungsplan «HEINRICH STUTZ STRASSE II»

Vorschriften 24.11.2025

Aufgestellt durch die **Grundeigentümerschaften** am: 01.12.2025

Für die Patrimonium Urban Opportunity AG (Kat. Nr. 5427):

.....

Für die Bantam Camping AG (Kat. Nr. 4971):

.....

Betschart, Franz, Rebbergstrasse 11a, 8832 Wilen b. Wollerau, Alleineigentum (Kat. Nr. 4997),
vertreten durch Sandro Mezzi, EMWE AG, Ringstrasse 28a, 8057 Zürich:

.....

Für die Riedweg Liegenschaften AG (Kat. Nr. 4915):

.....

Zustimmung durch den **Gemeinderat** am:

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegeschreiber:

.....

.....

Genehmigung durch die **Baudirektion** am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Vorschriften

Gestützt auf § 85 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die erwähnten Grundeigentümerschaften für das Teilgebiet «Heinrich Stutz Strasse II» einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung mit den nachfolgenden Vorschriften:

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.

Art. 4 Bestehende Bauten und Anlagen

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

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.

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.

Art. 6 Nutzungsmasse

¹ Es gelten folgende Masse:

Baumassenziffer	max. 7 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

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

⁷ Not- bzw. Feuerwehrezufahren 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.

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.

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

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.

Art. 11 Energie

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

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).

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.

Art. 13 Störfall

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

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.

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.

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

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.

Art. 14 Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

Art. 15 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «Heinrich Stutz Strasse II» wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.