

Gemeinde Urdorf
Bahnhofstrasse 4b
8902 Urdorf



Zweckverband Züricher Pla-
nungsgruppe Limmattal (ZPL)
Bertastrasse 35
8003 Zürich

Regionalplaner:
Kaspar Fischer
kaspar.fischer@ebp.ch

Zürich, 22. Oktober 2025

Gemeinde Urdorf: Stellungnahme zur Umzonung im Gebiet Luberzen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Anfrage und die Zustellung der Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Nachfolgend nehmen wir aus regionalplanerischer Sicht zur geplanten Umzonung im Gebiet Luberzen Stellung.

Ausgangslage

Die Gemeinde Urdorf plant im Rahmen ihrer Nutzungsplanungsrevision, Teilflächen im Gebiet Luberzen von der Industriezone (I/5) und der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in eine neu geschaffene Zentrumszone (Z6) umzuzonen. Die ZPL hat sich bereits am 26. Januar 2022 im Rahmen der Mitwirkung zum kommunalen Richtplan zur geplanten Transformation geäußert und auch damals keine Widersprüche zu den regionalen Zielen und Vorgaben identifiziert.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde Urdorf aufgefordert, hierzu eine Stellungnahme der ZPL im Sinne der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung einzuholen. Die dieser Aufforderung zugrundeliegende Annahme, es handle sich beim Umzonungsgebiet um ein regionales Arbeitsplatzgebiet, ist nicht zutreffend. Das Areal ist im regionalen Richtplan der ZPL als regionales Mischgebiet (M4) festgesetzt.

Die Umzonung einer kommunalen Industriezone (einer Arbeitszone) unterliegt gemäss kantonalem Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» vom 4. April 2019 dennoch einer Beurteilungspflicht durch die Region. Dieser kommen wir nachfolgend nach.

Beurteilung aus regionaler Sicht

Die ZPL prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Die ZPL unterstützt das Vorhaben der Gemeinde Urdorf im Gebiet Luberzen. Die geplante Transformation steht im Einklang mit den übergeordneten strategischen Zielen für die Region.

Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Vorgaben

Die geplante Entwicklung setzt die Festlegungen des regionalen Richtplans Limmattal für das Gebiet Luberzen um:

- **Mischgebiet (M4):** Der Richtplan definiert das Areal als Mischgebiet, was die Umwandlung von einer reinen Arbeits- in eine gemischte Zone legitimiert. Die Transformation entspricht dem regionalen Ziel.
- **Hohe bauliche Dichte (H2):** Das Gebiet ist als eines der prioritären Entwicklungsgebiete der Region für eine hohe bauliche Dichte ausgewiesen.
- **Eignungsgebiet für Hochhäuser:** Das Areal wird als geeignet für die Erstellung von Hochhäusern bezeichnet, was das Potenzial für eine hohe Dichte unterstreicht.

Die Schaffung einer dichten, gemischt genutzten Zentrumszone an diesem gut an die Limmattalbahn angebundenen Standort ist eine konkrete Umsetzung der regionalen Ziele und Vorgaben.

Abweichung beim minimalen Gewerbeanteil

Der regionale Richtplan fordert für das Mischgebiet M4 Luberzen einen minimalen Gewerbeanteil von 35 %. Der Entwurf der kommunalen Nutzungsplanung sieht für die neue Zentrumszone Z6 einen minimalen Gewerbeanteil von 20 % vor.

Die Gemeinde Urdorf begründet diese Abweichung im Planungsbericht (Art. 47 RPV) mit der Wirtschaftlichkeit und der in der Praxis schwierigen Vermarktung von Gewerbeflächen in den Obergeschossen.

Die ZPL kann diese Abweichung aus folgenden Überlegungen mittragen:

1. **Praxisbezug und Realisierbarkeit:** Die ZPL anerkennt die Marktrealität, dass reine Gewerbenutzungen oberhalb des Erdgeschosses – mit Ausnahme von Büros und Dienstleistungen – oft nur schwer zu vermieten sind. Eine starre Vorgabe von 35 % Gewerbeanteil bei jedem einzelnen Bauvorhaben ist daher nicht zielführend und birgt das Risiko von Planungsblockaden oder später Leerständen. Ein realisierter und funktionierender Nutzungsmix ist einem theoretisch geforderten, aber nicht umsetzbaren vorzuziehen.
2. **Erleichterung für Vorhaben mit mehr als 20 % Gewerbeanteil:** Urdorf möchte Vorhaben im Gebiet mit mehr als 20 % Gewerbeanteil mit einer Reduktion der Grünflächenziffer fördern. Somit besteht ein Anreiz über die Vorgabe von 20 % hinauszugehen. Die ZPL möchte hier darauf hinweisen, dass solche Vorhaben nicht zu Lasten der Gestaltungsqualität des Aussenraums führen sollen.

3. **Qualitative Steuerung:** Die Absicht des regionalen Richtplans, durchmischte Gebiete zu schaffen, wird durch die geplante BZO qualitativ erreicht. Die Vorschrift für überhohe Erdgeschosse (Art. 23 nBZO) schafft die baulichen Voraussetzungen für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss und fördert die Belebung entlang der Limmattalbahn-Achse. Diese qualitative Sicherung der Erdgeschosse kompensiert die quantitative Reduktion in den Obergeschossen.
4. **Betrachtung des Gesamtgebiets:** Das Gebiet Luberzen ist heute eine Arbeitszone. Auch bei einer Transformation mit einem minimalen Gewerbeanteil von 20 % pro Neubauprojekt wird der faktische Gewerbeanteil im Gesamtgebiet über Jahre über der regionalen Vorgabe von 35 % liegen.

Quantitative Einordnung der Umzonung

Durch die Umzonung werden rund 4 Hektaren aus dem kommunalen Arbeitszonenpool entnommen. Gemäss der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung der ZPL (Stand 2023) verfügt die Region Limmattal über insgesamt rund 282 Hektaren Arbeitszonenfläche. Davon sind rund 39 Hektaren als unüberbaute Reserven verfügbar. Bei den bereits bebauten 281 Hektaren gibt es zudem mit rund 45 % weitreichende Geschossflächenreserven.

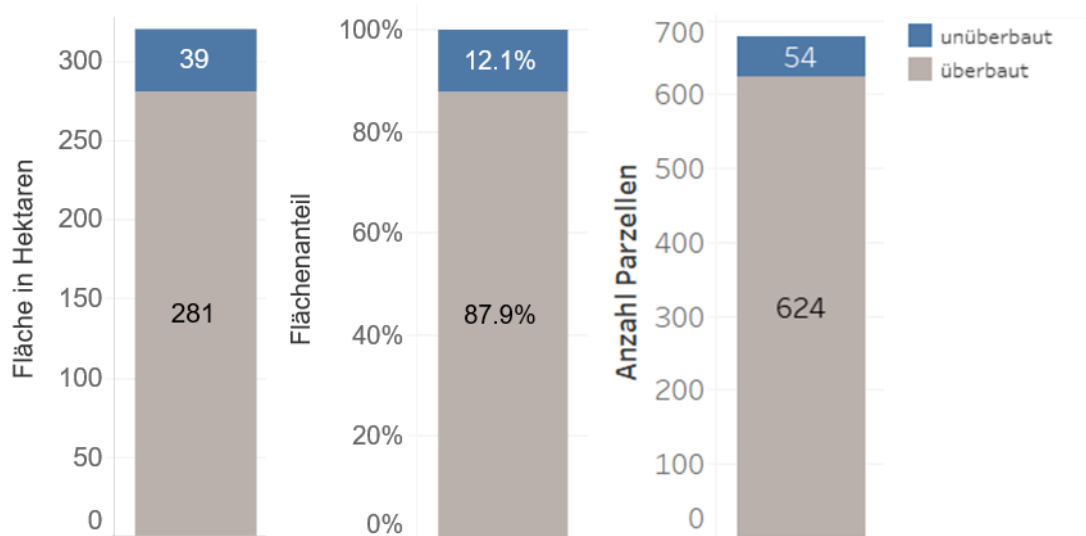


Abbildung 1: Übersicht über die Arbeitszonenreserven in der ZPL (2023)

Der Verlust von 4 Hektaren entspricht ca. 1.4 % der gesamten Arbeitszonenfläche der Region und ca. 10 % der ausgewiesenen unüberbauten Reserven. Quantitativ ist dieser Verlust angesichts der verbleibenden Kapazitäten für die Region vertretbar.

Die Beurteilung ist jedoch primär strategischer Natur: Die Transformation findet in einem Areal statt, das im regionalen Richtplan explizit als Mischgebiet und nicht als prioritäres Arbeitsplatzgebiet für Industrie und Gewerbe festgesetzt ist. Die Umzonung stellt somit keine Schwächung der regionalen Arbeitsplatzgebiete dar, sondern ist die konsequente Umsetzung der regionalen Strategie zur Schaffung qualitativvoller, gemischt genutzter Quartiere an hervorragend erschlossenen Lagen.

Fazit und Empfehlung

Die ZPL beurteilt die geplante Umzonung im Gebiet Luberzen aus regionalplanerischer Sicht positiv. Die Transformation von einer Industrie- in eine Zentrumszone entspricht im Gebiet Luberzen den strategischen Zielen der Region.

Wir geben daher unsere positive Einschätzung zuhanden der weiteren Bearbeitung der Nutzungsplanungsrevision ab.

Die ZPL unterstützt die von der Gemeinde Urdorf vorgeschlagene Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils von 20 %. Voraussetzung ist, dass in der BZO Vorschriften zur Sicherstellung von publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschoss der neuen Zentrumszone Z6 verankert werden, um die geplante Belebung zu gewährleisten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und stehen für Rückfragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER
PLANUNGSGRUPPE LIMMATTAL**



Der Präsident
Roger Bachmann



Die Sekretärin
Nora Fritschi