

## Auszug aus dem Protokoll

6. Sitzung des Gemeinderates vom 30. März 2026

- 54    06            **Raumplanung, Bau und Verkehr**  
      06.00.03.02   **Raumplanung, Bau und Verkehr, Raumplanung,**  
                         **Nutzungsplanung, Rahmennutzungsplanung**  
                         **Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung:**  
                         **Genehmigung, Weisungstext**

### **Vorlage in Kürze:**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Urdorf stammt aus dem Jahre 1993 und wurde seither punktuell revidiert, aber keiner Gesamtrevision unterzogen. Der revidierte kommunale Richtplan mit den kommunalen Entwicklungszielen, übergeordnete rechtliche und räumliche Vorgaben und veränderte Rahmenbedingungen gaben Anlass zur Revision der Nutzungsplanung. Die Nutzungsplanung, konkret die Bauordnung, der Zonenplan sowie die beiden Kernzonenpläne, wurde umfassend revidiert, auf die angestrebte qualitative räumliche Entwicklung der Gemeinde Urdorf abgestimmt sowie gemäss den weiteren Rahmenbedingungen erarbeitet.

Die kantonale Vorprüfung sowie die öffentliche Auflage haben stattgefunden und die Mitwirkungsergebnisse wurden, wo möglich und zulässig, in die Vorlage eingearbeitet. Die vorliegende BZO-Vorlage ist durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch die kantonale Baudirektion zu genehmigen. Nach Inkrafttreten liegt eine revidierte Nutzungsplanung vor, welche die qualitative räumliche Entwicklung im Sinne des kommunalen Richtplanes sichern wird und den rechtlichen Vorgaben entspricht.

### **Ausgangslage:**

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Urdorf stammt aus dem Jahre 1993 und wurde seither punktuell revidiert, aber keiner Gesamtrevision unterzogen.

Die Gemeinde Urdorf befindet sich mit ihrer Lage im Limmattal und der Nähe zu Zürich in einem dynamischen Entwicklungsgebiet, das derzeit einem starken Wandel unterworfen ist. Die Limmattalbahn führt seit Dezember 2022 von Zürich Altstetten bis nach Killwangen-Spreitenbach und erschliesst dabei auch den Wirtschaftsraum Urdorf-Nord. Innerhalb des Gemeindegebiets ist ebenfalls eine aktive Innenentwicklung im Gange. Besonders in den Gebieten Weihermatt und Fadmatt finden derzeit verschiedene private Arealentwicklungen statt.

Die Gemeinde Urdorf hat sich deshalb bereits im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung in den Jahren 2020 bis 2022 intensiv mit den angestrebten Entwicklungen auseinandergesetzt und fundierte Grundlagen dazu erarbeitet. Der kommunale Richtplan wurde von der Gemeindeversammlung am 30. November 2022 festgesetzt und mit Verfügung vom 21. Juli 2023 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

In einem weiteren Schritt sollen die im kommunalen Richtplan angestrebten Ziele der Gemeindeentwicklung nun in den grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung, primär der Bau- und Zonenordnung (BZO) und dem Zonenplan, festgesetzt werden. Neben der Dynamik der Region und den kommunalen Entwicklungszielen geben auch übergeordnete Vorgaben und veränderte Rahmenbedingungen Anlass zur Revision.

Der kantonale und der regionale Richtplan wurden auf Basis des im Jahr 2014 revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) überarbeitet. Darüber hinaus wurden das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die dazugehörige Verordnung in mehreren Punkten geändert; unter anderem mit der Einführung neuer Baubegriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit neuen Vorgaben zur Darstellung der Nutzungsplanung.

Diese wesentlichen Änderungen werden nun auf kommunaler Ebene im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Nutzungsplanung wird umfassend revidiert und auf die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde Urdorf abgestimmt. Gleichzeitig sind die übergeordneten kantonalen Vorgaben umzusetzen.

### **Erwägungen:**

Es wurden folgende Zielsetzungen für die Revision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO) formuliert:

- Die BZO steht im Einklang mit der gesamthaften überarbeiteten kommunalen Richtplanung und unterstützt die angestrebte Gemeindeentwicklung.
- Der Zonenplan ist nachgeführt und den neuen Darstellungsvorschriften des Kantons Zürich angepasst.
- Die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen gemäss den Vorgaben des PBG ist unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse der Gemeinde in die BZO überführt.
- Relevante Themen aus der kommunalen Richtplanung wie die Überprüfung der Kernzonen Oberurdorf und Niederurdorf, die Entwicklung einer repräsentativen Zone in Urdorf-Nord, Anreize zur Innenentwicklung, Aktivierung vorhandener Reserven, Anpassung der Vorgaben zu Pflichtabstellplätzen in Abhängigkeit vom ÖV-Angebot sowie Massnahmen zu Siedlungsklima und -durchgrünung, Bepflanzung und Biodiversität sind überprüft und, wo zweckmässig, in die BZO integriert oder mit qualitativen Vorgaben ergänzt.

- Die über die Jahre hinweg etablierte Baubewilligungspraxis in unterschiedlichen Punkten ist im Sinne der Transparenz in der BZO abgebildet.
- Die durch die jüngsten PBG-Teilrevisionen eröffneten Regelungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus und der klimaangepassten Siedlungsentwicklungen sind geprüft und, sofern zielführend und angemessen, in die BZO aufgenommen.

Die Einführung des Mehrwertausgleichs wurde in eine separate Teilrevision ausgliedert. Die entsprechende Teilrevision wurde von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2024 festgesetzt und von der kantonalen Baudirektion am 23. September 2024 genehmigt. Die in diesem Punkt teilrevidierte Bau- und Zonenordnung ist seit dem 21. November 2024 in Kraft.

Die folgenden Planungsinstrumente sind Bestandteil der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung:

- Bauordnung
- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenpläne Oberurdorf sowie Niederurdorf
- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Die Bauordnung, der Zonenplan sowie die beiden Kernzonenpläne sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch die kantonale Baudirektion zu genehmigen.

Folgende Instrumente und Planungen sind nicht Gegenstand der Vorlage:

- Einführung Mehrwertausgleich (in Kraft)
- Anpassung der Ergänzungspläne für die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinien (kein Anpassungsbedarf)
- Festlegung der Gewässerräume (in Kraft)
- Anpassung der Baulinien
- Überprüfung der rechtskräftigen Gestaltungs- und Quartierpläne bzgl. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit

### **Mehrwertabgabe, Mehrwertprognosen:**

Einige Grundstücke sind von einer für den Mehrwertausgleich relevanten (vorgesehenen) Planungsmassnahme (§ 1 lit. c oder d Mehrwertausgleichsgesetz, MAG) betroffen. Da es sich bei diesen Massnahmen um eine Aufzonung oder Umzonung im Sinne von § 19 Abs. 1 MAG handelt, hat die Gemeinde den Mehrwert zu ermitteln und die entsprechende Mehrwertabgabe zu erheben. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 20 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 MAG). Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die Gemeinde auf Basis des kantonalen

Landpreismodells eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV). Diese Mitteilungen sind im Oktober 2025 schriftlich an die Betroffenen erfolgt. Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme (BZO-Revision) werden Festsetzungsverfügungen ausgestellt und im Grundbuch der betroffenen Grundstücke eingetragen. Dagegen kann ein Rechtsmittel erhoben werden. Die Betroffenen werden wiederum rechtzeitig informiert.

Im Rahmen der Mitwirkung hat sich eine von der Planungsmassnahme betroffene Partei (Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich) gemeldet und eine Abgeltung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags beantragt. Das Gesetz lässt dies zu, weshalb ein städtebaulicher Vertrag vereinbart und unterzeichnet wurde, welcher die Mehrwertabgabe als Sachleistung (konkret Kostenmiete) bei einer künftigen Siedlungserneuerung sichert. Der konkrete Übersetzungsnachweis wird als Vorbehalt formuliert und im Rahmen der Entwicklung eingefordert. Der städtebauliche Vertrag wird im Rahmen dieser Revision öffentlich aufgelegt.

### **Mitwirkung (öffentliche Auflage und Anhörung):**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20. Oktober 2025 die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Revisionsvorlage wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 23. Oktober 2025 bis 22. Dezember 2025 öffentlich aufgelegt. Am 19. November 2025 hat eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Mehrzweckhalle Zentrum Spitzacker stattgefunden, bei der sich interessierte Personen über die geplanten Änderungen informieren konnten.

#### **Öffentliche Auflage:**

Während der Auflagefrist konnten sich alle zum Entwurf der Gesamtrevision äussern sowie Einwendungen mittels e-Mitwirkung vorbringen. Als zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden wurden die Gemeinden Birmensdorf, Dietikon, Schlieren und Uitikon bedient. Diese haben keine Einwendungen eingereicht bzw. auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) hat ihre Stellungnahme übermittelt. Diese wurde geprüft und Anpassungen wo nötig eingearbeitet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass zu den nachstehenden Themen Einwendungen eingegangen sind:

- Siedlungsdurchgrünung
- Grünflächenziffern
- Sonderbauvorschriften
- Fahrzeugabstellplätze/Reduktionsfaktoren

- Gestalterische Aspekte
- Weitere BZO-Themen (bspw. Dachgestaltung, Mehrlängenzuschlag, Freiraumgestaltung in Kernzone)
- Zonenplan (Auf- oder Umzonung)

Insgesamt gingen von 17 Personen und Organisationen 68 Anträge zu den Vorschriften und zum Zonenplan ein. Weitere 19 schriftliche Eingaben enthalten Klärungsfragen sowie Hinweise zum Erläuterungsbericht. Drei Stellungnahmen würdigen die Vorlage.

Gemäss § 7 Abs. 3 und 4 wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen. Das heisst, der Gemeinderat hat sich mit den Einwendungen befasst und diese im Mitwirkungsbericht aufgeführt. Der Umgang (Berücksichtigung oder Nicht-Berücksichtigung) mit den Einwendungen ist im Mitwirkungsbericht ersichtlich. Dieser wird mit den Unterlagen zuhanden der Gemeindeversammlung aufgelegt und ist einsehbar.

#### Kantonale Vorprüfung:

Mit Beschluss vom 20. Januar 2025 wurde die Vorlage der Gesamtrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorlage wird gemäss Vorprüfungsbericht vom 20. August 2025 als grundsätzlich positiv beurteilt. Gleichwohl sind für eine genehmigungsfähige Vorlage einige Punkte anzupassen bzw. Themen zu präzisieren. Damit sich die vorliegende Revision als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG erweist, ist sie entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten. Die Vorlage wurde gemäss den Anträgen und Anmerkungen überprüft, nochmals rückbesprochen und im Sinne des Vorprüfungsberichtes, wo weiterhin zutreffend, grossmehrheitlich überarbeitet und präzisiert.

#### Rechtliches:

Für die Festsetzung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung ist gemäss Art. 14 der Gemeindeordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

#### Würdigung des Gemeinderates:

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung angemessen und zweckmässig ist sowie für die räumliche Entwicklung die notwendige und fundierte Basis darstellt. Die Vorlage ermöglicht eine massvolle Innenverdichtung und setzt dabei auf Qualität in den städtebaulichen, gestalterischen, siedlungsverträglichen, ökologischen und technischen Aspekten. Die moderaten Vorgaben der kommunalen Richtplanung in Bezug auf das Einwohnerwachstum wurden übernommen. Das grundeigentümerverbindliche Instrument schafft die pla-

nungs- und baurechtlichen Voraussetzungen, damit Erneuerungen und Weiterentwicklungen im Sinne des kommunalen Richtplans und den übergeordneten Vorgaben ermöglicht werden, ohne dass die ursprünglichen Ansätze des «dörflichen Grüns» verloren gehen oder zu starke Verdichtungen stattfinden.

**Antrag:**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2026 die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung festzusetzen und ihn zu ermächtigen, Abänderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

**Der Gemeinderat Urdorf beschliesst:**

1. Der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2026 zugestimmt und der Weisungstext genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den Gemeinderat zu ermächtigen, Abänderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder als formelle Änderungen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Vom städtebaulichen Vertrag vom 25. März 2026 zwischen der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich und der Gemeinde Urdorf wird, vorbehaltlich des Nachweises der konkreten Überführung der Mehrwertabgabe in die Kostenrechnung der Entwicklung, zustimmend Kenntnis genommen.
4. Die Präsidialabteilung wird beauftragt, den Weisungstext in den Prozess der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2026 zu integrieren und dabei auch die Aufbereitung für die Weisung zu gewährleisten.
5. Die Genehmigung der Revisionsvorlage durch die Baudirektion des Kantons Zürich bleibt vorbehalten. Die Revisionsvorlage wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Mitteilungen an:

- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Postfach, 8090 Zürich
- Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Gemeindepräsidentin
- Planungs- und Bauvorstand
- Gemeindeschreiber
- Bereichsleiterin Planung, Bau und Werke
- Abteilungsleiterin Bau
- Planungsabteilung

2022-703

## **Gemeinderat Urdorf**

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Sandra Rottensteiner

Patrick Müller

Versandt am: 8. April 2026