



**6.0.4**                      **Raumordnung | Kommunale Planung**                      **Nr. 124**  
**Teilrevision privater Gestaltungsplan Sennenbüel**  
**"West" | Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und**  
**kantonalen Vorprüfung**

### **Vorgeschichte**

Die politische Gemeinde Unterengstringen ist Grundeigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 2071. Das Grundstück liegt in der Zentrumszone und ist Teil des privaten Gestaltungsplans "Sennenbüel" aus dem Jahre 1982. Der aktuell gültige Gestaltungsplan erlaubt auf der Parzelle nur die Erstellung eines Gemeindesaals. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen bestand später kein entsprechender Bedarf mehr und die Gemeinde entschied sich im Jahr 2016 zusammen mit dem Eigentümer der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 2725 eine neue Entwicklungsidee ausarbeiten zu lassen und eine Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sennenbüel mit Verkauf der beiden Landparzellen anzustreben.

Darauffolgend wurde eine Investorenevaluation im Konkurrenzverfahren durchgeführt, woraus die ROM Projekt AG hervorging. Auf dieser Grundlage wurde durch die ROM Projekt AG ein Richtprojekt "Wohn- und Gewerbehochhaus Sennenbüel" erarbeitet. Diese qualitativ hochwertige und städtebaulich überzeugende Überbauung soll im Rahmen der Festsetzung "Teilrevision privater Gestaltungsplan Sennenbüel "West" umgesetzt werden können.

### **Ausgangslage**

Das Gestaltungsplangebiet liegt an zentraler und ortsbaulich prägender Lage in Unterengstringen. Es befindet sich auf dem Grundstück Kat. Nr. 2071 und 2725. Grundeigentümer dieser beiden Liegenschaften sind heute die Politische Gemeinde und Heinz Witschi, Weidstrasse 9, 8103 Unterengstringen. Es ist beabsichtigt, dass die Grundstücke neu durch ROM Projekt AG, Industriestrasse 6, 6300 Zug erworben werden. Dieses Gebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Die künftige Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Parzellen neu zu überbauen.

Geplant ist ein zwölfgeschossiger, sechseckiger Baukörper mit einem dreigeschossigen Annexbau mit Mischnutzung Wohnen und Gewerbe sowie eine Tiefgarage. Öffentlich zugängliche Wege durch den Hof sowie eine grosszügige Trottoirgestaltung entlang der Zürcherstrasse sollen den öffentlichen Raum massgeblich aufwerten.

Das Projekt hat für Unterengstringen einen sehr hohen Stellenwert und ist auch aus Infrastrukturgründen äusserst wichtig. Die Kantonspolizei Zürich sucht dringend einen neuen Standort. Aus diesem Grunde wurde in der Projektplanung auch ein neuer Standort für die Kantonspolizei miteingeplant.

### **Zielsetzung**

Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des Richtprojektes Sennenbüel geschaffen und dessen überzeugende ortsbaulich und gestalterische Qualitäten gesichert.

---

Die Bebauung soll im Einklang mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Unterengstringen folgende Planungsziele verwirklichen:

- Sicherung einer guten städtebaulichen und sozialen Umstrukturierung und Entwicklung
- Eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Aufwertung entlang der Zürcherstrasse
- Scharnierfunktion zum Quartier und der Kernzone (Auftakt zu neuer Wegführung)
- Markanter Auftritt im Zentrum mit grosszügigem, vorgelagerten Trottoirbereich an der Zürcherstrasse
- Eine nachhaltige Ortsentwicklung durch gemischte Nutzung (Wohnen/Gewerbe)
- Attraktive Aufwertung des Freiraums (Wohnhof) zwischen den Gebäuden und der Anbindung Zürcherstrasse
- Die attraktive Ausgestaltung der Vorzone entlang der Zürcherstrasse
- Einen öffentlich zugänglichen Wohnhofbereich
- Ortsbaugerechter Lärmschutz (keine Lärmschutzwände oder dergleichen, welche die städtebauliche Situation benachteiligen. Der Lärmschutz wird in die Gesamtgestaltung integriert. Das Ortsbild darf durch den Lärmschutz nicht negativ beeinträchtigt werden.)

### **Projekt**

In die Bearbeitung der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sennenbüel "West" sind die folgenden Personen, Firmen und Institutionen involviert:

- ROM Projekt AG (voraussichtliche Eigentümer der Parzellen 2071 + 2725)
- swrplus AG Gestaltungsplan
- Corsten Städtebau AG Richtprojekt
- Gemeinde Unterengstringen räumliches Entwicklungskonzept Unterengstringen

Der Entwurf wurde am 17.09.2020 dem ARE (Wilhelm Natrup) präsentiert.

Ein erster Entwurf der Unterlagen wurde am 31. März 2021 der Gemeinde eingereicht. Am 5. Mai 2021 fand eine Besprechung mit Vertretern der beteiligten Parteien und dem Gemeinderat statt um die Gestaltungsplanunterlagen zu finalisieren.

Die Projektunterlagen bestehen aus folgenden Plänen und Dokumenten:

- Situation 1:500
- Privater Gestaltungsplan "Sennenbüel West" – Bestimmungen
- Bericht – Privater GP "Sennenbüel West"– Lärmgutachten
- Bericht – Privater GP "Sennenbüel West" – Dokumentation
- Pläne Ansicht, Schnitte, Grundrisse von Corsten Städtebau

## Erwägungen

Die weiteren Bewilligungs- und Genehmigungsinstanzen sind die Gemeinde Unterengstringen durch die Gemeindeversammlung und die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung. Ebenso wird das Projekt durch Ausschreibung öffentlich bekannt gegeben. Die umliegenden Gemeinden werden gemäss §7 PBG zur Anhörung eingeladen.

Nach eingehender Prüfung des Entwurfes Teilrevision Gestaltungsplan "Sennenbüel West" durch den Gemeinderat kann dieser freigegeben und zur Prüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich und zur öffentlichen Auflage verabschiedet werden.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 29. September 2021 zur Genehmigung zu unterbreiten.

## Der Gemeinderat beschliesst:

1. Dem von der ROM Projekt AG eingereichten Entwurf der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sennenbüel West wird zuhanden des Vorprüfungsverfahrens bei der Baudirektion des Kantons Zürich sowie zuhanden des öffentlichen Planaufgabe- und Einwendeverfahrens zugestimmt.
2. Der Entwurf der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Sennenbüel West wird gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG am 20. Mai 2021 publiziert und während 60 Tagen öffentlich zur Einsicht aufgelegt. Die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden und ZPL) werden orientiert respektive angehört.
3. Mitteilung mit Originalunterschrift an:
  - ROM Projekt AG, Industriestrasse 6, 6300 Zug
  - Swr+, Schöneeggstrasse 30, 8953 Dietikon
  - Corsten Städtebau AG, Mööslistrasse 3, 8038 Zürich
  - Abteilung Bau 2-fach (öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung)
  - Akten

Mitteilung an:

- Landis AG, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
- Gemeindepräsident, Simon Wirth
- Hochbauvorstand, Yiea Wey Te
- Tief- und Werkvorstand, Markus Nydegger Liegenschaftenvorstand, Marcel Balmer

## GEMEINDERAT UNTERENGSTRINGEN

Gemeindepräsident



Simon Wirth

Gemeindeschreiber



Pascal Brun