

ROM Projekt AG
Industriestrasse 6
6300 Zug

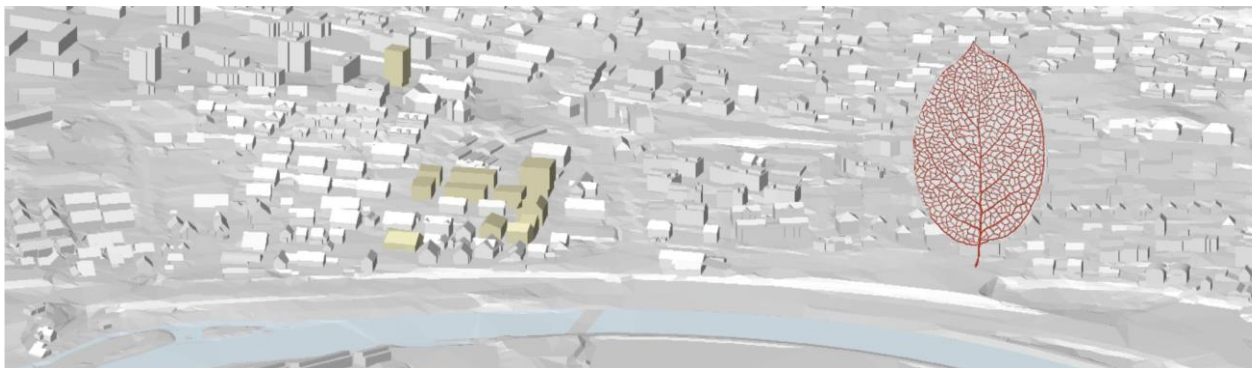
**ENTWURF kant. Vor-
prüfung und öff. Mit-
wirkung / Anhörung
07.05.2021**

Dietikon, 07.05.2021

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Privater Gestaltungsplan "Sennenbüel West",
Teilrevision (Parz. Nrn. 2071 und 2725)

Dokumentation



swr+

Privater Gestaltungsplan "Sennenbüel West", Teilrevision (Parz. Nrn. 2071 und 2725),
Dokumentation

Impressum

Auftraggeberin

ROM Projekt AG
Industriestrasse 6
6300 Zug

Auftragnehmer

swr+
Schöneggstrasse 30
8953 Dietikon
Pascal Senn
pascal.senn@swrplus.ch / Telefon 043 500 45 34

Corsten Städtebau AG

Mööslistrasse 3
8038 Zürich
Stephan Corsten
stephan.corsten@corsten-ag.ch / Telefon 044 482 03 03

Titelbild

Entwicklungskonzept Unterengstringen

P-04.19-1012 Bericht gemäss Art. 47 RPV

16.12.2019 | Pascal Senn | Version 1.0
24.03.2021 | Pascal Senn | Version 1.1
25.03.2021 | Pascal Senn | Version 1.2
29.03.2021 | Pascal Senn | Version 1.3
31.03.2021 | Pascal Senn | Version 1.4
07.05.2021 | Pascal Senn | Version 1.5

210507_Teilrevision_GP_Sennenbüel_Bericht.docx | 07.05.2021

SWR+

Privater Gestaltungsplan "Sennenbüel West", Teilrevision (Parz. Nrn. 2071 und 2725),
Dokumentation

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Zielsetzung	7
1.3	Projektbeteiligte	8
1.4	Bestandteile des Gestaltungsplans	8
1.5	Perimeter	8
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Rechtliche und fachtechnische Grundlagen	9
2.2	Kantonale und regionale Richtplanung	9
2.3	Bau- und Zonenordnung, Zonenplan	10
2.4	Natur- und Umweltschutz	11
2.5	Erschliessung und Verkehrsbaulinien	12
2.6	Erschliessung	13
2.7	Inventare	14
3	Richtprojekt	14
3.1	Grundlage: REK Unterengstringen	14
3.2	Städtebau	18
3.3	Investorenevaluation im Konkurrenzverfahren	18
3.4	Architektur	19
4	Zentrale Themen des Gestaltungsplans	22
4.1	Bebauung und Nutzungsmasse	22
4.2	Nutzungen	22
4.3	Aussenräume	23
4.4	Mobilität	23
4.5	Umwelt	25
4.6	Schnittstellen und Abgrenzung zum alten privaten Gestaltungsplan	26
5	Erläuterung der Bestimmungen	28
5.1	Allgemeine Bestimmungen	28
5.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	28
5.3	Verkehrerschliessung und Parkierung	30
5.4	Umgebung	31
5.5	Umwelt	32
5.6	Schlussbestimmungen	33
6	Abweichungen von der Regelbauweise	34
6.1	Ausnützung	34
6.2	Geschossigkeit und Höhenbeschränkungen	34

7	Schlussfolgerung nach Art. 47 RPV	35
8	Planungsablauf	36
9	Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	36
9.1	Kantonale Stellungnahme	36
9.2	Ergebnis Mitwirkungsverfahren	36
10	Öffentliche Auflage	37
11	Beschluss und Genehmigung	37

Beilagen

- Beilage 1: Lärmgutachten
- Beilage 2: Situationsplan massgebendes Terrain
- Beilage 3: Pläne Richtprojekt

Privater Gestaltungsplan «Sennenbüel West» Teilrevision

Unteringstringen

Bericht

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das Gestaltungsplangebiet liegt an zentraler und ortsbaulich prägender Lage in der Gemeinde Unteringstringen. Es umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 2071 und 2725, die derzeit gewerblich genutzt werden und für einen Gemeindegasaal reserviert waren. Dieser wurde jedoch zwischenzeitlich an anderer Stelle im Dorf realisiert.

Die 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. Eine neue öffentlich zugängliche Durchwegung durch den Hof sowie eine grosszügige Trottoirgestaltung entlang der Zürcherstrasse sollen den öffentlichen Raum massgeblich aufwerten.

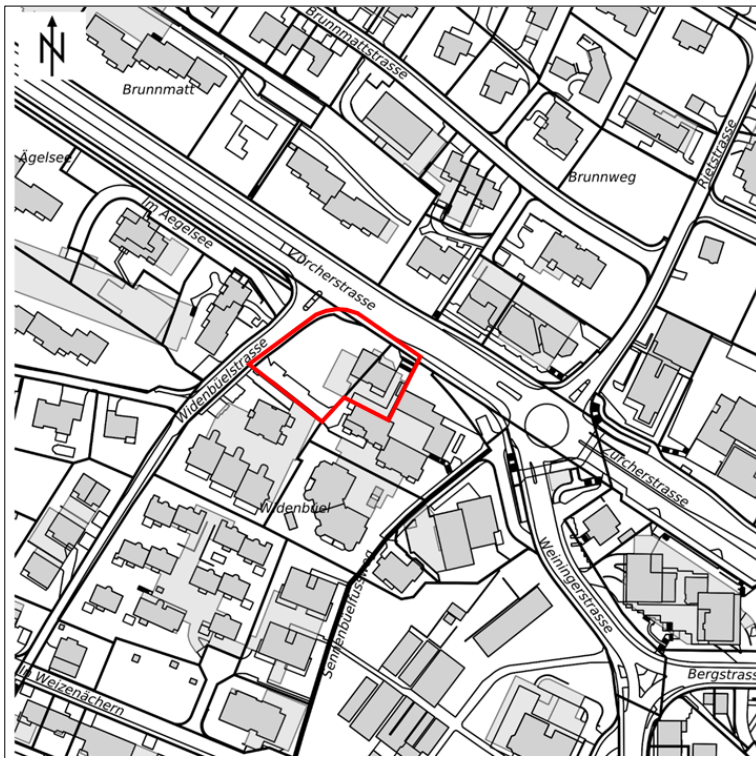


Abbildung 1: Situationsplan und Gestaltungsplanperimeter (rot). Quelle: maps.zh.ch



Abbildung 2: Orthophoto des Gestaltungsplangebiets. Quelle: maps.zh.ch

1.2 Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des Richtprojekts Sennenbüel geschaffen und dessen überzeugende ortsbauliche 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.)

1.3 Projektbeteiligte

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

Voraussichtliche Grundeigentümerschaft

Parzelle 2071: ROM Projekt AG
 Industriestrasse 6
 6300 Zug

Parzelle 2725: ROM Projekt AG
 Industriestrasse 6
 6300 Zug

Gestaltungsplan

swrplus AG
Schöneeggstrasse 30
8953 Dietikon

Richtprojekt

Corsten Städtebau AG
Mööslistrasse 3
8038 Zürich

Bewilligungs- und Genehmigungsinstanzen

Gemeinde Unterengstringen: Gemeindeversammlung Unterengstringen
Baudirektion des Kantons Zürich: Amt für Raumentwicklung

1.4 Bestandteile des Gestaltungsplans

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan im Massstab 1:500 sowie die Bestimmungen. Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV hat erläuternden Charakter und ist nicht verbindlich. Das Richtprojekt dient als Grundlage zur Erarbeitung des Gestaltungsplans Teilbereich «West» und ist wegleitend für die Ausarbeitung und die qualitative Beurteilung eines späteren Bauprojekts.

1.5 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 2071 und 2725. Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt 1'803 m².

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche und fachtechnische Grundlagen

Für den Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Grundlagen und übergeordnete Gesetzgebungen massgeblich:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) des Bundes vom 15. Dezember 1986
- Kantonales Planungs- und Baugesetz in der Fassung ab 1.3.2017 (PBG)
- Kantonaler Richtplan vom September 2015
- rechtskräftige Bauordnung Unterengstringen vom 04. November 2011
- rechtskräftiger Zonenplan Unterengstringen vom 08. Dezember 1993
- Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Unterengstringen vom 18. November 2016
- Daten der Amtlichen Vermessung
- Richtprojekt Corsten Städtebau AG, März 2021

2.2 Kantonale und regionale Richtplanung

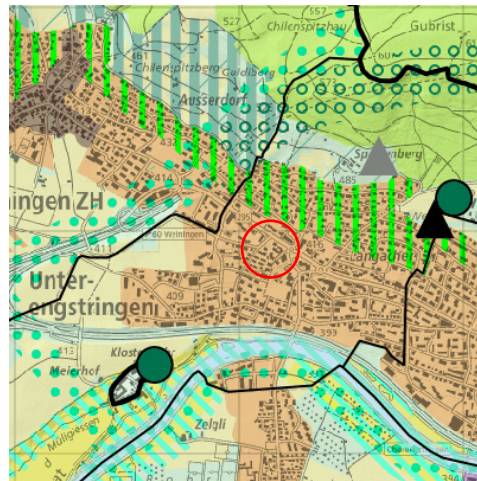
Im kantonalen Richtplan ist der gesamte Planungssperimeter als Siedlungsgebiet ausgewiesen.



Kantonaler Richtplan

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan, Quelle: maps.zh.ch

Im regionalen Richtplan ist der gesamte Planungsperimeter als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

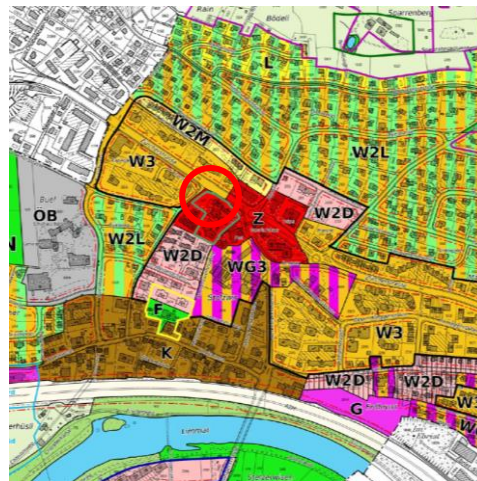


Regionaler Richtplan

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan, Quelle: maps.zh.ch

2.3 Bau- und Zonenordnung, Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan liegt das Gestaltungsplangebiet in der Zentrumszone. Das Gestaltungsplangebiet ist zudem Bestandteil des bereits seit 1983 bestehenden Gestaltungsplans «Sennenbüel». Für diese Zonen sieht der Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III vor.



Zonenplan

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Unterengstringen, Quelle: Gem. Unterengstringen

Die in der Zentrumszone gültigen Massvorschriften sind in Kapitel 2.2, Art. 13 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen geregelt.

2.2 Zentrumszone

Art. 13

Baumassenziffer	max.	3.2	m ³ /m ²
Firsthöhe:	max.	7	m
Vollgeschosse:	max.	4	
Dachgeschosszahl:	max.	1	
Bautiefe:		ist nicht beschränkt	

Bau- und Zonenordnung

2.4 Natur- und Umweltschutz

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzgebiet Au (Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV). Die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten bedürfen einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können. Für Bauten im Grundwasser bedarf es ebenfalls einer kantonalen Bewilligung.

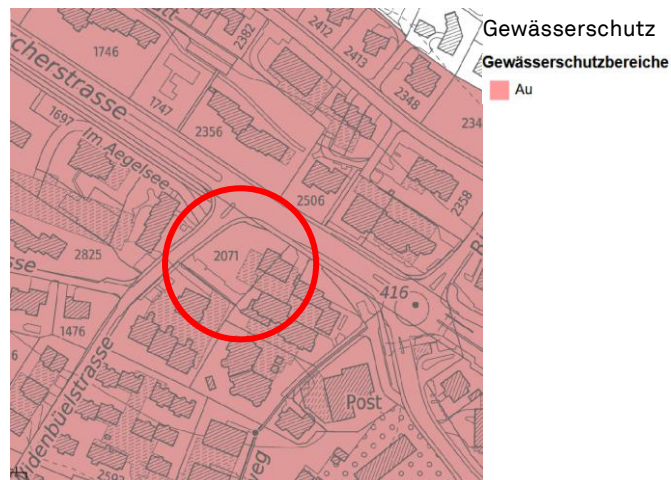


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte, Quelle: maps.zh.ch, abgerufen am 25.7.2019

In der kantonalen Lärmübersicht für Bauvorhaben liegt das Gebiet in der ersten Bautiefe entlang der Zürcherstrasse im Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich, der rückwärtige Teil der Parzelle liegt im Schallschutz-Bereich.

Der Nachweis über die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Lärmschutzgutachten zu erbringen.

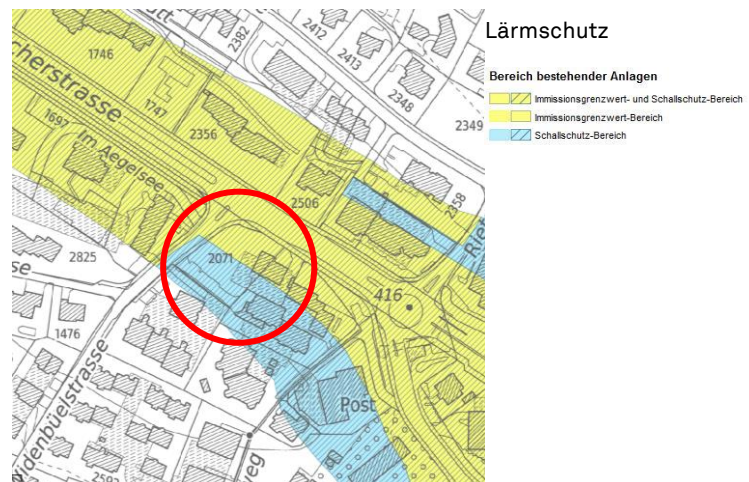
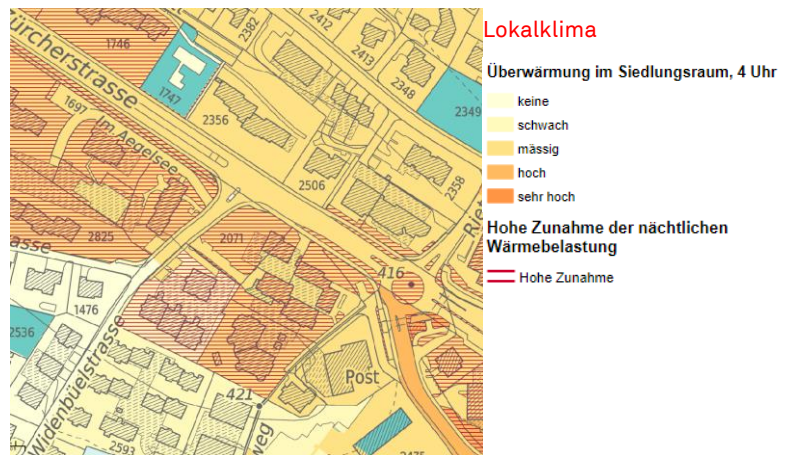


Abbildung 7: Ausschnitt Lärmübersicht für Bauvorhaben, Quell: maps.zh.ch, abgerufen am 25.7.2019

Die Planhinweiskarte aus dem Klimamodell des Kantons Zürich zeigt für das Gebiet Sennenbuel gegenwärtig eine mässige nächtliche Überwärmung.

Für das Gebiet wird künftig mit einer hohen Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung gerechnet (rote Schraffur).

Lokalklimatische Massnahmen im Rahmen des Gestaltungsplans werden im Kapitel 4.5 erläutert.



Der Altlastenkaster verzeichnet keine Belastung im Perimeter.

Altlasten

Die Gefahrenkarte Hochwasser verzeichnet keine Gefährdung im Perimeter.

Hochwasser

2.5 Erschliessung und Verkehrsbaulinien

Das Gebiet ist der ÖV-Güteklasse C zugeteilt. Fussläufig sind zwei Bus-haltestellen erreichbar.

Die Gemeinde ist nicht an den schienengebundenen ÖV angeschlossen. Dies bewirkt im Zusammenhang mit der hohen Pendlerate und dem wenig ausgebauten Detailhandelsangebot eine hohe Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr.

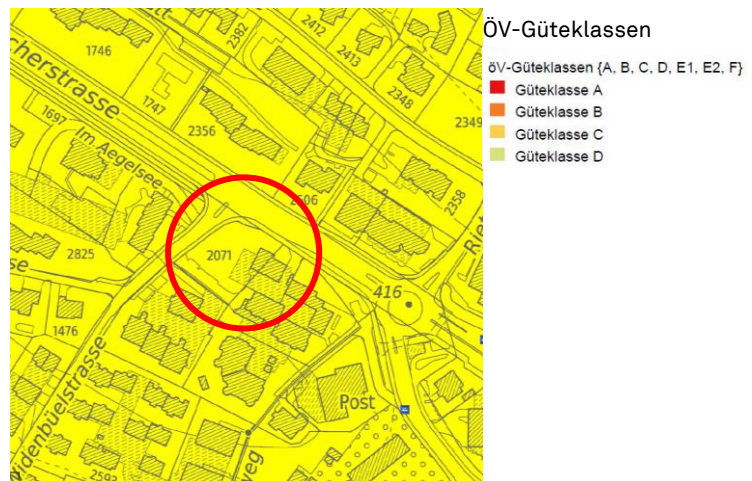


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte ÖV-Güteklassen, Quelle: maps.zh.ch, abgerufen am 25.7.2019

SWR+

Privater Gestaltungsplan "Sennenbüel West", Teilrevision (Parz. Nrn. 2071 und 2725),
Dokumentation

Durch das Gestaltungsplangebiet verlaufen die beiden Verkehrsbaulinien VD Nr. 5339 / 2010 (kantonal) und RRB Nr. 4026 / 1956 (kommunal).



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster, Thema Strassen, Quelle: maps.zh.ch, abgerufen am 25.7.2019

2.6 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen. Der Überbauungs- und Erschliessungsstand wird in der kantonalen Übersicht mit überbaut angegeben.

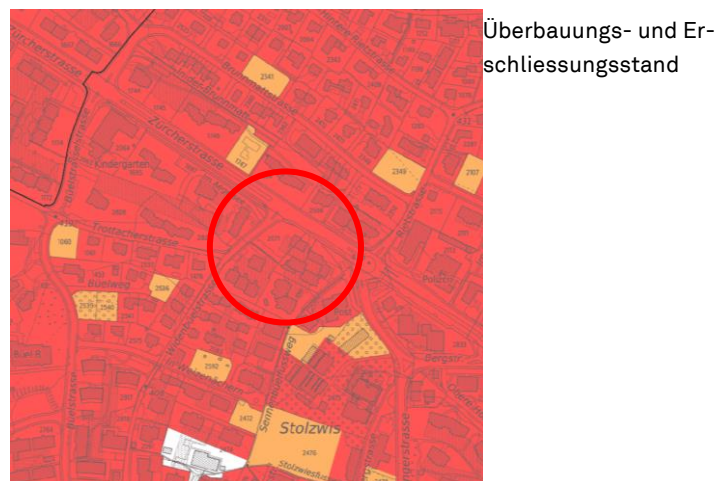
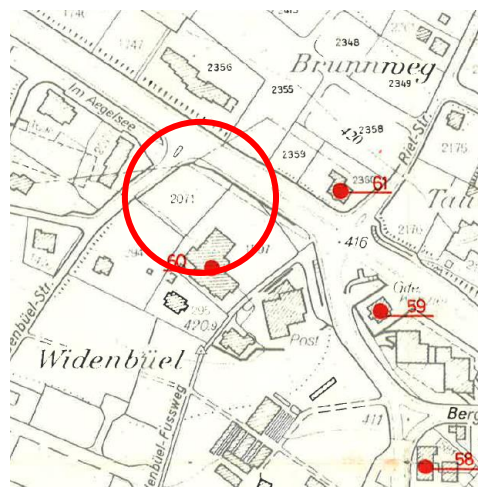


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Übersicht zum Überbauungs- und Erschliessungsstand, Quelle: maps.zh.ch, abgerufen am 25.7.2019

2.7 Inventare

Im Perimeter befinden sich keine kommunalen Inventarobjekte.



Kommunale Inventarobjekte

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Denkmalschutz-Inventar der Gemeinde Unterengstringen. Quelle: Gemeinde Unterengstringen.

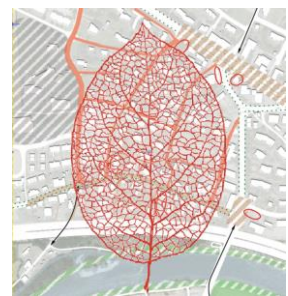
3 Richtprojekt

3.1 Grundlage: REK Unterengstringen

Die Gemeinde Unterengstringen befasst sich im Rahmen der Erarbeitung eines Räumlichen Entwicklungskonzepts durch die Corsten Städtebau AG und die swrplus AG seit 2016 mit der langfristigen Entwicklung der Gemeinde. Aus der Analyse der Ortsräume und ihrer Beziehungen ist eine Vision entwickelt worden, die insbesondere folgende Ziele formuliert:

- Die Verbindung von Kern- und Zentrumszone sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Strassen, Wege und Plätze)
- Eine Verdichtung und Aufwertung der Zentrumszone (Sennenbüel bis Dreispitz)
- Die Aufwertung der städtebaulichen Struktur entlang der Zürcherstrasse
- Die Vernetzung des Gemeindegebiets über die Erweiterung der Langsamverkehrswege zu einer möglichst vollständigen und gitterförmigen Struktur.

REK Unterengstringen



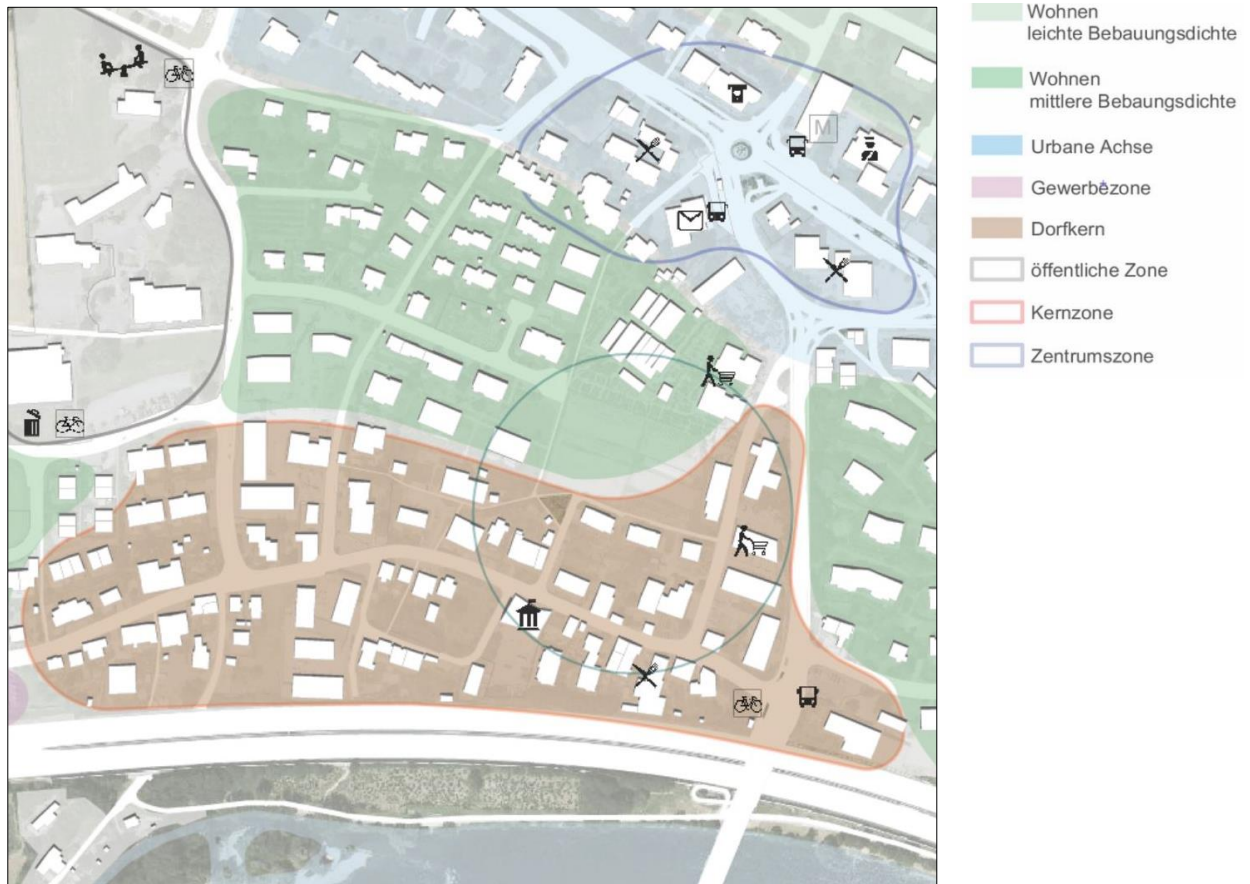


Abbildung 12: REK Unterengstringen: Analyse Siedlung

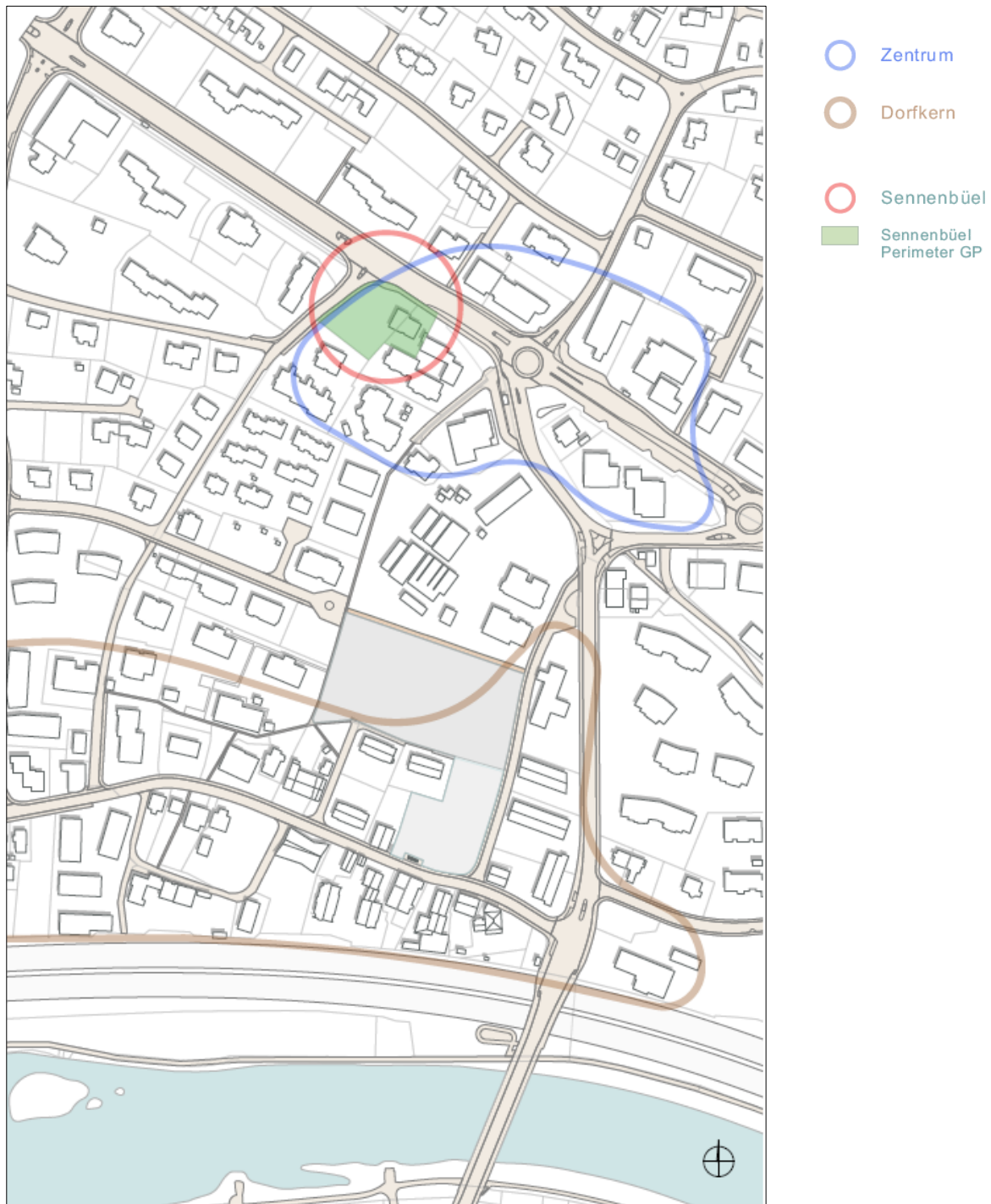


Abbildung 13: Sennenbüel: Lage im Siedlungskörper



Abbildung 14: REK Unterengstringen: Analyse öffentliche Räume

3.2 Städtebau

Das Planungsgebiet liegt an zentraler und ortsbaulich wichtiger Lage des Gemeindegebiets.

Der Perimeter befindet sich direkt an der Gabelung der kantonalen Zürcherstrasse und der kommunalen Widenbüelstrasse. Die Zürcherstrasse soll in Zukunft stark aufgewertet werden und ein urbaneres, belebtes Strassenbild zeigen. Die Widenbüelstrasse ist für die Verbindung zwischen Zentrum, Kernzone und Schulareal wichtig. Das Richtprojekt verkörpert hiermit den Auftakt zu einem neuen identifikationsstiftenden Zentrum, welches bis zum Dreispitz weiterentwickelt werden soll.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «West» ergibt sich somit die Möglichkeit, Unterengstringen mit einem markanten, identitätsstiftenden Gebäude zu bereichern und die qualitätsvolle Entwicklung der Gemeinde anzukurbeln. Das Gesicht der Zürcherstrasse wird durch attraktive Erdgeschossnutzungen aufgewertet. Die Aussenraumgestaltung soll in einer einladenden Weise eine Durchlässigkeit fördern. Das Gebäude betont die 'rundum' Ausstrahlung für eine Öffnung zum öffentlichen Raum – anstatt sich von diesem abzuwenden oder abzuschotten (keine Service-Fassaden zu den Strassenräumen).

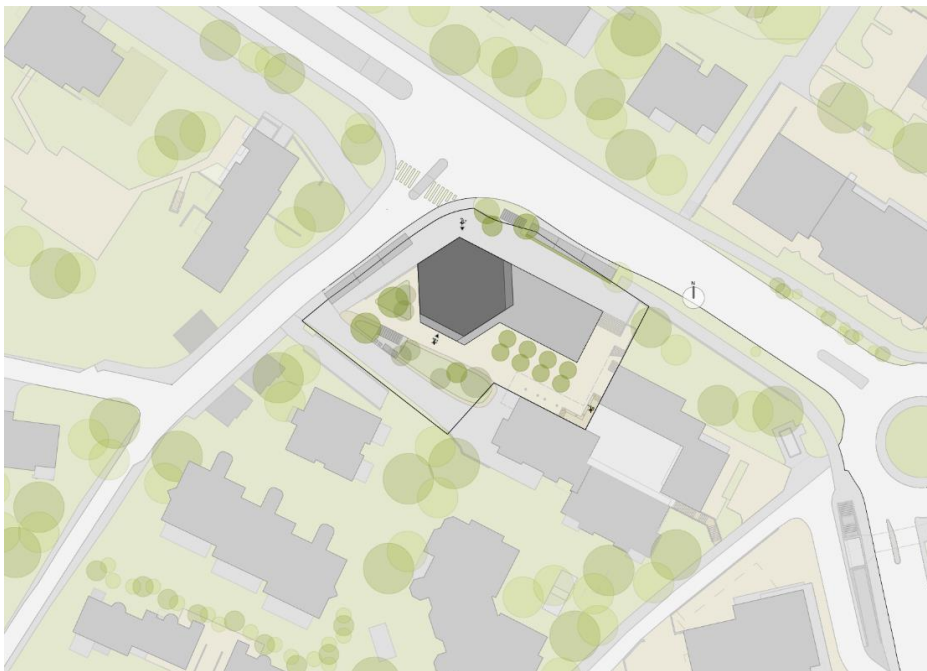


Abbildung 15: Richtprojekt Situation

3.3 Investorenevaluation im Konkurrenzverfahren

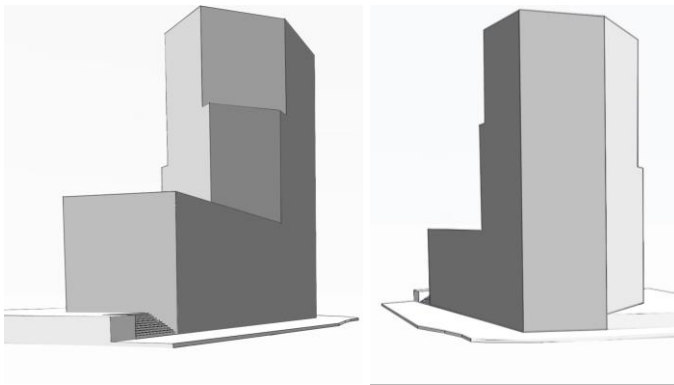
Um ein Projekt zu garantieren, welches die ökonomischen aber insbesondere auch die städtebaulichen Interessen (Entwicklungskonzept) der Gemeinde wahrt, wurde im voraus eine Investorenevaluation durchgeführt. In diesem Verfahren wurden die grundsätzlichen städtebaulichen Voraussetzungen und die nachhaltige Entwicklung bis hin

zur Bewirtschaftung bewertet. Aus dem Verfahren ging die ROM Projekt AG als Sieger hervor.

3.4 Architektur

Auf der Grundlage des Siegerprojektes aus dem Investorenevaluation wurde folgendes Richtprojekt von der Corsten Städtebau AG ausgearbeitet (Beilage 3).

Morphologie



Der Hauptkörper des Richtprojektes ist ein im Grundriss sechseckiger, zwölfgeschossiger Baukörper, der längs der Zürcherstrasse mit einem dreigeschossigen Annxbau erweitert wird. Mit dem urbanen Baukörper eines Wohnhochhauses wird an dieser wichtigen Stelle ein neuer Orientierungshochpunkt geschaffen.

Der Hauptkörper verjüngt sich in der Höhe in drei Rücksprüngen zu einem regelmässigen Hexagon, welches ab dem 8. Obergeschoss auf eine Kantenlänge von ca. 10 m reduziert wird. Somit erreicht der Hauptkörper bei einem (für ein Hochhaus) kleinen Fussabdruck einen effizienten Grundriss. Gleichzeitig werden die einzelnen Fassadenabschnitte in der wahrnehmenden Länge sehr kurz gehalten und vermitteln eine schlanke und elegante Form. Durch die abgewinkelten Flächen wird zusätzlich eine wesentlich höhere Durchsicht vom nordöstlichen Hang (Wohnquartier) gewährleistet.

Der Annxbau betont die Präsenz an der Zürcherstrasse im unmittelbaren Kontext. Mit seinem überhohen Erdgeschoss bildet er die Basis für eine der Öffentlichkeit zugeordneten Nutzung, oder mindestens eine Belebung des Erdgeschosses durch eine hohe Einsehbarkeit in seine Schaffenswelt. Die Geschossigkeit (EG + 2 OG + Dachterrasse) des Annxbaus ermöglicht eine vielfältige Weiterentwicklung des Sennenbüelareals bis hin zum Dreispitz. Der Annxbau wird durch eine überbreite urbane Treppe abgeschlossen, welche dazu einlädt, in den höher gelegenen kleinen Hof zu gelangen.

Umgebung / Erschliessung

Vorzone / Hofraum:

Das Gebäude ist vom Strassenraum zurückversetzt und stellt dem öffentlichen Raum eine zusätzliche Vorzone, welche im Sinne eines erweiterten Trottoirs genutzt werden darf, zur Verfügung. Der Strassenraum wird somit bis zur Fassade gelesen. Die Gewerbeflächen auf Strassenniveau werden direkt vom Trottoir erschlossen.

Auf der Südseite des Baukörpers wird ein kleiner Hof geformt, welcher offen genug ist, damit kein privater Eindruck entsteht. Durch die bestehende Tiefgarage (Zusammenhängend mit der bestehenden Überbauung) ist keine grössere Überdeckung möglich. Somit wird die Gestaltung im Hof hauptsächlich mit Trogbepflanzungen umgesetzt. Es wird eine gemischte Nutzung angestrebt, welche zum Verweilen, Spielen und Durchqueren geeignet ist. Zudem wird im Richtprojekt die Möglichkeit für den künftigen Nutzer der Gewerberäume offengehalten, seine Kantine für die Bewohner und Nachbarn zu öffnen um Synergien, Vernetzung und Austausch zu schaffen. Die Zugänge zu den Wohnungen sowie auch Teile der Fussgängererschliessung der Nachbarsiedlung erfolgen ebenfalls über den Hof.

Die Umgebungsgestaltung soll hauptsächlich auf eine öffentlich / halb öffentliche Nutzung ausgerichtet sein. Die Typologie des Hochhauses erlaubt wenig grosse Wohnungen und die Lage an der stark befahrenen Zürcherstrasse lassen darauf schliessen, dass es keine kinderreiche Überbauung sein kann. Somit sind Aufenthaltsqualität, gute Durchquerung und Aufenthalts-Sicherheit im Vordergrund. Im Hof sind kleinstämmige Bäume oder Strauchbäume vorgesehen, welche in kleineren Gruppierungen Schatten spenden können aber wenig Sicht versperren. Die Bodenbeschaffenheit soll eine multiple Nutzung zulassen ohne jedoch ein grosser Wärmespeicher für die Sommertage zu werden (kein Asphalt). An der Zürcherstrasse sind einzelne Stadtbäume oder gruppierte Bäume vorgesehen, die jedoch keine Allee bilden. Somit wird eine Öffnung gegenüber der durchgehenden Baumpflanzung Richtung Weiningen erreicht und die Betonung des Zentrums (gegenüber dem Wohnquartier Richtung Weiningen) verstärkt. Die Bodenbeschaffenheit soll dem BGK der Zürcherstrasse angepasst werden.

Parkierung:

Alle Parkplätze werden über die bestehende Garageneinfahrt im Süden erschlossen. Oberirdisch stehen 3 Besucherparkplätze den Bewohnern und den Kunden für das Gewerbe zur Verfügung. Mit dem Kanton und der Gemeinde soll angestrebt werden, zusätzliche Längsparkierung entlang der Strasse zu realisieren, damit die Gewerbetätigkeit im EG unterstützt wird. Erste Gespräche in diese Richtung hatten stattgefunden und die Parkplätze sind als Orientierungsinhalt in den Situationsplan eingeflossen.

Veloparkplätze:

Es sind oberirdische und unterirdische Velo- und Mofaabstellplätze vorgesehen. Diese befinden sich an den wichtigsten 3 Zugängen zum Areal.

Abfallentsorgung:

Der bestehende Standort für die Kehrrichtentsorgung wurde beibehalten. Eine Optimierung und die genauen Abmessungen werden mit der Gemeinde abgestimmt.

Nutzung

Die Erdgeschossnutzung ist auf Niveau Strasse, wie auch im Hof dem Gewerbe und der Erschliessung für die Wohnungen vorbehalten. Rund um das Gebäude soll ein möglichst öffentlich zugängiger und nutzbarer Raum entstehen. Im Richtprojekt werden zusätzlich Strasse und Hof im Inneren des Annexbaus durch eine Galerie in Verbindung gebracht. Wünschenswert wäre hier eine hohe Transparenz, damit auch vom Strassenraum der Hof wahrgenommen werden kann. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind vorzugsweise ebenfalls Gewerbe- sowie Dienstleistungsräume angeordnet. Diese könnten jedoch bereits mit Wohnnutzung durchmischert werden, soweit dies im Grundriss vorteilhaft erscheint (südlicher Teil im Turm).

Der sechseckige Hauptkörper mit seinen 11 Geschossen wird hauptsächlich der Wohnnutzung zugeordnet. Dienstleistungsnutzung, wie Büros, Praxen oder ähnliches sind jedoch sehr gut auch vorstellbar.

Wohnungen / Typologien

Der kleine Fussabdruck ermöglicht wenig grosse Wohnungen in einem Hochausgebäude. Trotzdem soll eine gute Durchmischung mit einem möglichst breiten Wohnungsmix eine nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungen garantieren (soziales Gefüge).

Der sechseckige Grundriss ermöglicht es, dass ab der 5 Etage jede Wohnung von der phantastischen Sicht ins Limmattal profitieren kann. Auf diese Weise entstehen keine Restwohnungen oder ein geschlossener Erschliessungsturm an der Strassenfassade. Zudem wird möglichst jeder Wohnung ein Aussenraum zugeordnet, welcher zwischen auskragenden Balkonen und Loggia Kombinationen zu einer sehr abwechslungsreichen Grundrissauswahl führen. Die auskragenden Balkone dienen gleichzeitig der Ikonographie eines Wohnhauses. Somit kann der sehr plastische Gebäudekörper durch dieses Element deutlich von einem reinen Bürohochhaus unterschieden werden – da die Überleitung in das Wohnquartier / Kernzone ebenfalls eine städtebauliche Aufgabe des Gebäudes ist.

Um eine reine Sanitärordnung an der Fassade der Zürcherstrasse zu vermeiden, bedarf es einer ausführlichen Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz. Im Richtprojekt wurden die nötigen Nachweise erbracht, dass hier auch Individualräume möglich sind.

Architektonischer Ausdruck

Der Baukörper tritt als erstes mit seiner Plastizität als Ganzes in Erscheinung. Als Orientierungshochpunkt und identitätsstiftendem Stadtbaustein soll das Gebäude wie ein Bergkristall in alle Richtungen überzeugen. Die Fassadengestaltung muss einen hochwertigen Ausdruck vermitteln, welcher vom Boden bis in die oberste Etage reicht. Hierzu wird vorzugsweise das gleiche Material (Fassadenelemente) über den ganzen Gebäudekörper verwendet. Die Materialien sind jedoch noch nicht abschliessend bestimmt.

4 Zentrale Themen des Gestaltungsplans

4.1 Bebauung und Nutzungsmasse

Der Gestaltungsplan bildet das zugrundeliegende Richtprojekt ab und sichert dessen wesentliche ortsbauliche Qualitäten.

Dafür werden für den Hauptbaukörper Baubereiche ausgeschieden, die im Wesentlichen den Aussenkanten des Hauptbaukörpers des Richtprojekts folgen. Die ortsbaulich besonders wichtigen Charakteristiken des Richtprojekts werden dabei durch die Unterscheidung in die Teilbaubereiche A1-A3 und B sowie durch einen Bereich für Balkonauskragungen gesichert. Ansonsten werden die Baubereiche über das Richtprojekt hinaus angemessen, im Regelfall um 1 m erweitert, um einen Gestaltungsspielraum für die qualitative Ausarbeitung des Bauprojekts zu gewährleisten.

Baubereiche

Die maximale Ausnützung wird für den Gestaltungsplan über die maximalen Höhenkoten, die Mantellinien sowie eine gesamthafte Baumasse über alle Baubereiche hinweg definiert. Die gesamthafte Baumasse ist auf 13'300 m³ festgelegt und orientiert sich dabei am zugrundeliegenden Richtprojekt. Eine geringe Toleranz im Vergleich zum Richtprojekt ist in der Baumasse enthalten.

Ausnützung

In den Baubereichen wird die Geschossigkeit nicht genau definiert, sondern durch die Festlegung einer maximalen Höhenkote beschränkt. Die Koten werden als Maximalkoten über Meer festgesetzt und beinhalten einen Zuschlag von einem Meter auf das Richtprojekt, um einen Gestaltungsspielraum für die Ausarbeitung des Bauprojekts zu ermöglichen. Die Koten sind so festgelegt, dass eine Gebäudehöhe von 39.4 m unter Berücksichtigung des notwendigen Gestaltungsspielraums realisiert werden kann. Die Aufteilung der Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei.

Geschossigkeiten

Höhenbeschränkungen (Maximalkoten M. ü. M.)	A1	A2	A3	B
OK Dachkante (inkl. Brüstungen)	457.0	445.0	440.0	431.0

4.2 Nutzungen

Der Gestaltungsplan sieht eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor, wobei Wohnen als Hauptnutzung festgelegt wird. In den strassen- und hofseitigen Erdgeschossflächen sind **ausschliesslich** gewerbliche Nutzungen anzuordnen. **Im Annexbau sind zwei der drei Geschosse mit Gewerbenutzungen zu belegen.** Insgesamt ist im Planungsperimeter ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % einzuhalten.

Mischnutzung

4.3 Aussenräume

Hinsichtlich der Aussenräume sichert der Gestaltungsplan drei wichtige Bereiche: Die zur Widenbüel- und Zürcherstrasse hin ausgerichteten Vorzonen sowie einen rückwärtigen Wohnhof. Die Vorzonen sind als Arealzugänge einladend und öffentlich zugänglich zu gestalten. Der Bereich Wohnhof besitzt Aufenthaltscharakter und muss entsprechend gestaltet sein. Die Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 34 BZO sind in den Bereich Wohnhof zu integrieren. Der Wohnhof darf nur für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen werden, davon ausgenommen ist die Erschliessung als Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie für Unterhalt oder Umzüge.

Öffentliche Aussenräume

4.4 Mobilität

Langsamverkehr. Durch den Perimeter hindurch sind öffentlich zugängliche Durchwegungen zur Ergänzung des FVV-Netzes der Gemeinde geplant. Eine zentrale Bedeutung kommt der Durchwegung des rückwärtigen Wohnhofes (min. Breite 1.50 m) zu, die neu geschaffen wird und eine attraktive Ergänzung des lokalen FVV-Netzes darstellt. Dabei werden die Anschlüsse zu den bestehenden Fusswegverbindungen sichergestellt (Anschlusspunkte zum Bestand). Gleichzeitig werden entlang der Widenbüel- und Zürcherstrasse öffentliche Trottoirs von mindestens 2.0 m Breite hergestellt. Die öffentlich zugänglichen Wege und Trottoirs werden im Gestaltungsplan durch Achsen und Bereiche gesichert.

Öffentlich zugängliche
Wege

Parkierung. Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze wird gemäss den Bestimmungen in der BZO ermittelt. Die so berechnete Anzahl Parkplätze darf um bis zu 25 % reduziert werden.

Gestaltungsplan, vorgesehene Anzahl Parkplätze	BZO – 25 %
Pflichtparkplätze nach BZO	76

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Berechnungsweisen nach BZO Unterengstringen und zum Vergleich nach Wegleitung des Kantons Zürich auf. Es wird ersichtlich, dass eine Reduktion um ca. 25% des Bedarfs nach BZO nötig ist, um die mit dem Richtprojekt mögliche Anzahl Parkplätze zu realisieren.

Bei der Berechnung nach BZO wurde eine realistische Anordnung an Arbeitsplätzen als Berechnungsgrundlage verwendet. Die Wegleitung des Kantons geht pauschal von 1 PP pro 50 m² Bürofläche aus.

	gemäss BZO Unterengstringen	Gemäss Wegleitung Kanton
Annahmen für die Berechnung:	<ul style="list-style-type: none"> - G: 0.5PP/A - W: 1PP/W resp. 1PP/80 m² bei >80 m² - Kleine Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> - *G: 1PP/50 m² - **W: 1PP/W *Reduktion auf 20-60% erlaubt **Reduktion auf 65-95% erlaubt
EG Strasse	5	4
EG Hof	1	3
1.-2. OG	29	16
3.-5. OG	9	9
6.-7. OG		6
8.-11. OG	12	12
PP-Bedarf	63	50
PP Soll inkl Beh.-PP	76	60
Red. Auf 90%	69	54
Red. Auf 80%	62	48
Red. Auf 70%	54	42
PP im RP	64	

Abbildung 16: Berechnungen Nachweis PP-Bedarf gemäss BZO Unterengstringen und kantonaler Wegleitung

Die im Aussenbereich entlang der Widenbüel- und Zürcherstrasse vorgesehenen Parkplätze auf öffentlichem Grund können durch die Arealnutzungen beansprucht, jedoch nicht reserviert werden. Die Lage der Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze ist für die Tiefgarage festgelegt, damit die Aussenparkplätze vorrangig für das Gewerbe genutzt werden können und der Strassenraum von Langzeitparkierung freigehalten wird.

Neben der Begrenzung der Parkplatzanzahl sieht der Gestaltungsplan verschiedene Massnahmen zur Förderung umweltverträglicher Mobilitätsformen vor. Dies sind die Förderung von Elektromobilität durch die Bereitstellung von Ladestationen sowie die Möglichkeit, besondere Parkplätze für Kleinwagen auszuscheiden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bereits bestehenden Rampen der Tiefgaragen der benachbarten Siedlung. So wird keine neue Zufahrt auf die Widenbüelstrasse geschaffen und die Belastung der angrenzenden Strassen

Tiefgaragenzufahrten

kann möglichst gering gehalten werden. Die dafür benötigten Fuss- und Fahrwegrechte bestehen bereits heute im Grundbuch. Bestehende Dienstbarkeiten werden wenn nötig in einem separaten Verfahren angepasst.

Anlieferung. Die Anlieferung der Gewerbeflächen erfolgt über die Parkplätze im hinteren Arealteil im Bereich für oberirdische Parkierung und Entsorgung. Bei Verfügbarkeit von freien Parkplätzen auf öffentlichem Grund entlang der Zürcherstrasse, stehen der Anlieferung grundsätzlich auch diese Parkplätze zur Verfügung. Diese Parkplätze sind jedoch öffentlich und somit allgemein zugänglich und benutzbar. Sie können deshalb nicht dauerhaft konkreten Arealnutzungen zugeordnet resp. durch diese reserviert werden. Für kurze Anlieferungen ohne Parkierung kann die Vorzone der Zürcherstrasse ebenfalls genutzt werden.

Anlieferung

4.5 Umwelt

Die Überbauung soll trotz ihrer hohen Dichte ökologische, energetische und mikroklimatische Anliegen berücksichtigen. So werden ungenutzte Flachdachflächen nach Möglichkeit ökologisch wertvoll begrünt, Wegflächen versickerungsfähig ausgestaltet und die Aussenbeleuchtung energiesparend und die Lichtverschmutzung minimierend eingerichtet.

Ökologische Ziele

Für das Richtprojekt wurde ein Lärmgutachten (swrplus AG, Dietikon, 30.03.2021 / Beilage 1) erarbeitet (siehe Kapitel 3.3). Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzbestimmung hat, entsprechend Art. 28, im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Verkehrslärm

Im Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III, unter der Voraussetzung, dass mindestens der minimale Gewerbeanteil von 20% im Bauvorhaben realisiert und nicht in Wohnnutzung umgewandelt wird. Der Grenzwert liegt bei 65 dB(A) am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und bei 55 dB(A) in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr).

Die Planhinweiskarte des Kantons Zürich prognostiziert für das Areal in den nächsten 20 Jahren eine hohe Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung. Aufgrund der relativen Kleinräumigkeit des Gestaltungsplanperimeters dürften die klimatischen Auswirkungen der Überbauung auf die nähere und weitere Umgebung jedoch von untergeordneter Bedeutung sein.

Lokalklima

Das Richtprojekt sieht zur Milderung von Wärmeinseleffekten dennoch verschiedene Massnahmen vor:

- einen teilweise begrüntem Hofbereich mit neuen Bepflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten,
- einzelne Baumpflanzungen mit zugehörigen Rabatten zwischen Gebäude und Trottoirkante (Baumgruppen, keine Allee),
- Bei Grünflächen über unterbauten Arealbereichen eine Substratschicht von mind. 30 cm, um eine durchgängige Begrünung zu gewährleisten,

- Versickerungsfähige Ausbildung von Wegflächen, sofern technisch sinnvoll,
- Ökologisch wertvolle Begrünung von Flachdächern, sofern sie nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden.

4.6 Schnittstellen und Abgrenzung zum alten privaten Gestaltungsplan

Der bestehende private Gestaltungsplan wird im Bereich West durch die vorliegende Teiländerung vollumfänglich ersetzt.

Bestehender privater Gestaltungsplan

Folgende Schnittstellen mussten mit der Teiländerung sichergestellt werden:

- Anschluss MIV: Zufahrt und Anschluss an die bestehende Tiefgarage
- Fusswegverbindungen: Arealdurchwegung von der Widenbühl- und der Zürcherstrasse her sowie Anschluss an den östlich angrenzenden Bestand

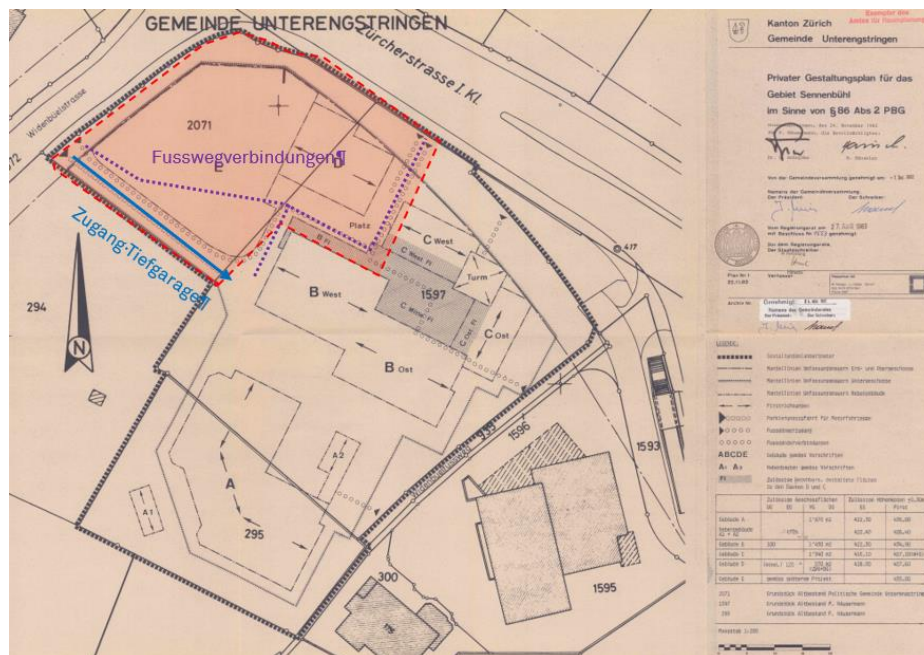


Abbildung 17: Bestehender privater Gestaltungsplan mit Eintrag der zu sichernden Schnittstellen (Fusswegverbindungen, Zugang Tiefgarage)

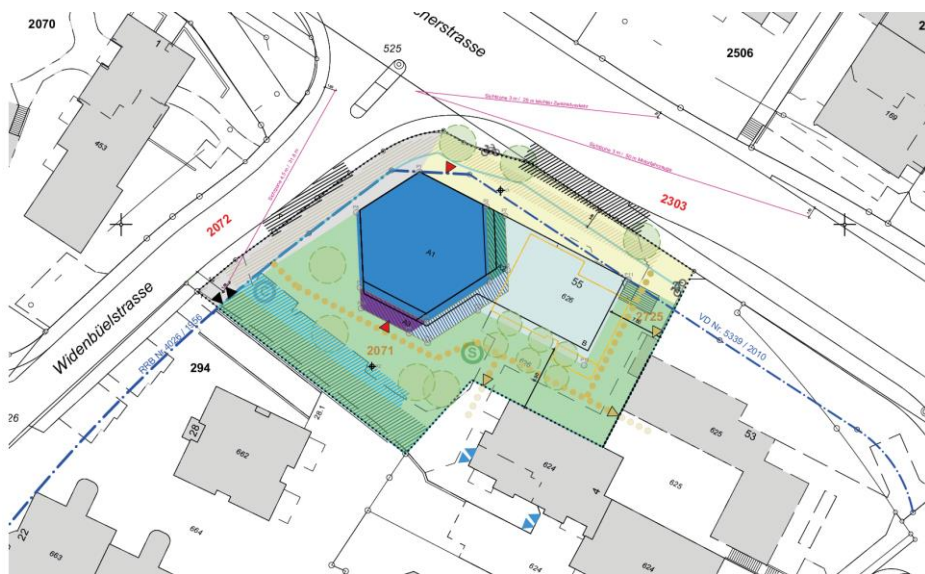


Abbildung 18: Umsetzung der zu sichernden Schnittstellen in der Teilrevision privater Gestaltungsplan «Sennenbuel West» (Fusswegverbindungen und Anschlusspunkte orange punktiert, Anschluss Tiefgaragenzufahrt grau schraffiert).

4.6.1 Aufhebung resp. Sicherstellung von Bestimmungen aus dem Gestaltungsplan «Sennenbuel» 1983

Die Bestimmungen des bestehenden Gestaltungsplans aus dem Jahr 1983 wurden bezüglich kuenftig nicht mehr gueltiger resp. weiterhin gueltiger und in der Teilrevision sichergestellten Artikeln analysiert. Kuenftig nicht mehr gueltige Artikel aufgrund der Teilrevision sind im Analysedokument in der Beilage rot markiert, weiterhin gueltige resp. mit der Teilrevision sichergestellte Artikel sind gruen markiert.

Folgende Artikel aus dem bestehenden Gestaltungsplan werden kuenftig aufgrund der Teilrevision keine Gueltigkeit mehr haben:

- Art. 5 betreffend dem Abbruchgebäude D
- Art. 6 betreffend dem nie realisierten Gebäude E (Saalbau). Die Formulierungen betreffend Untergeschossen und Parkierung sind mit der Teilrevision sichergestellt.
- Art. 8 der Absatz betreffend dem gemeinsamen Platz zwischen den Gebäuden C, D und E, da es diesen kuenftig in seiner heutigen Form nicht mehr geben wird.
- Art. 14 der Absatz betreffend der Dachgestaltung des Gebäudes D, da dieses abgerissen wird.

5 Erläuterung der Bestimmungen

5.1 Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1** nennt Zweck und Ziel des Gestaltungsplans. Zweck, Ziel
- Art. 2** nennt die verbindlichen Bestandteile (Bestimmungen, Situationsplan 1:500 und **Situation «massgebendes Terrain» 1:500**) und die wegleitenden oder erläuternden, jedoch nicht verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans (Richtprojekt, Planungsbericht gem. Art. 47 RPV, Orientierungsinhalt des Situationsplans). Bestandteile
- Art. 3** definiert den Geltungsbereich (Perimeter). Geltungsbereich
- Art. 4** regelt das Verhältnis zum anwendbaren sowie übergeordneten Recht. Verhältnis zum übergeordneten Recht
- Absatz 1 hält fest, dass die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen in all jenen Punkten Gültigkeit behält, die durch die Bestimmungen des Gestaltungsplans nicht ausdrücklich anders definiert werden, und dass alle übergeordneten Gesetzgebungen des Kantons und des Bundes vorbehalten bleiben.
 - Absatz 2 bestimmt, dass im Gestaltungsplan die IVHB-harmonisierten Begriffe des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) mit Fassung vom 1. März 2017 verwendet werden.

5.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

- Art. 5** bestimmt die Baubereiche und ihre Nutzungsmasse. Nutzungsmasse und Baubereiche
- Absatz 1 beschränkt die Zulässigkeit von Hochbauten auf die Baubereiche, soweit es nachfolgend nicht anders bestimmt wird.
 - Absatz 2 erlaubt, dass auf die Baubereichslineie gebaut werden darf, sofern die feuerpolizeilichen sowie wohn- bzw. arbeitshygienischen Anforderungen eingehalten werden.
 - Absatz 3 definiert von der Anrechnung an die Baumasse ausgenommene Volumen. Dies sind offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind (bspw. auskragende Balkone).
 - Absatz 4 legt für die Baubereiche die maximalen Bebauungsmasse fest, indem die maximal erlaubte Baumasse in m³ sowie die Maximalnoten in M. ü. M. definiert werden. Auf die entsprechenden Masse der BMZ des Richtprojekts wird ein Zuschlag von ca. 1 Prozent gegeben, auf die entsprechenden Höhennoten des Richtprojekts ein Zuschlag

- von einem Meter. Dies ermöglicht den notwendigen Spielraum für die Ausarbeitung der gestalterischen Qualität des Bauprojekts.
- Absatz 5 regelt die geltenden Bestimmungen für die oberirdischen Geschosse. Er regelt die zulässige Gebäudelänge und die Befreiung von Mehrlängen- oder Höhenzuschlägen, regelt die Aufteilung der Dach-, Unter- und Vollgeschosse und definiert das massgebende Terrain. Letzteres wird in einem separaten Situationsplan zum massgebenden Terrain (Beilage 2) definiert.
 - Absatz 6 setzt die minimale Geschosshöhe des Erdgeschosses zur Zürcherstrasse hin auf 4.0 m fest.
 - Absatz 7 schliesst die Erstellung von Attikageschossen aus. **Auf den obersten Flachdächern sind jedoch Dachterrassen in Kombination mit Begrünung zulässig. Auf den obersten Flachdächern sind zudem Photovoltaikanalagen erlaubt.**
 - Absatz 8 regelt die Ausbildung von unterirdischen Volumen. Die Anordnung und Anzahl der Untergeschosse sind innerhalb des Baubereichs für Untergeschosse frei.

Art. 6 regelt Abweichungen von den Baubereichen. Folgende Gebäude- und Anlageteile können von den Baubereichen abweichen:

Abweichungen von Baubereichen

- Balkone dürfen ab der Fassadenkante 1.5 m herausragen. Um eine bündige Silhouette zu ermöglichen, dürfen die Balkone im Bereich der Versätze (Baubereiche A2, A3 und B) bis zur Aussenkante des jeweiligen Versatzes erstellt werden. Im Situationsplan ist ein Bereich für diese bündige Anordnung ausgeschieden.
- Unterirdische Bauten dürfen im Baulinienbereich die Baulinien um bis zu 3.0 m überstellen, jedoch maximal bis zur Grundstücksgrenze. Die Erdüberdeckung der im Bauliniengebiet liegenden Baute hat mindestens 1.0 m ab entsprechendem Strassenniveau zu betragen.
- Kleinbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie eine **gesamthafte** Gebäudegrundfläche von **60 m²** nicht überschreiten. **Kleinbauten in diesem Sinn sind z.B. Velohäuser oder Containerinhausungen.**
- Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie der unterirdische Tiefgaragenanbau dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen (Kamine, Liftüberfahrten, Dachausstieg, Lüftungsanlagen udgl.) dürfen die maximalen Höhenkosten punktuell überragen, müssen aber um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt werden. Die Dachaufbauten unterliegen demselben gestalterischen Anspruch wie die restliche Überbauung.
- Gebäudezugehörige Ausrüstungen und Elemente der Freiraumgestaltung wie z.B. die Sammelstelle für Hauskehricht, Veloständer, Unterstände für Veloabstellplätze, Spiel- und Ruheflächen bzw. Spielgerätschaften, Mauern, Sitzbänke, Zäune usw.
- Lichtschächte, Zuluftfassungen, Fluchtröhren usw.
- Oberirdische Fahrzeugabstellplätze, unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Verkehrssicherheit und den zugeordneten Bereichen.

Art. 7 bestimmt die zulässigen Nutzungsarten im Gestaltungsplangebiet. Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe. Er bestimmt zudem, dass in den strassen- und hofseitigen Erdgeschossen **ausschliesslich** gewerbliche Nutzungen anzuordnen sind, **ausgenommen der Flächen für die Eingangsbereiche der Wohnungen, Velo- und Kinderwagenräume oder der Geräteraum des Hauswerts etc. Im 3-geschossigen Annexbau sind mind. 2 Geschosse für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.** In den übrigen Geschossen bestehen keine Vorgaben bezüglich der Gewerbeanteile. Insgesamt ist im Planungsperimeter ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % sicher zu stellen.

Zulässige Nutzungen

Art. 8 gibt gestalterische Anforderungen an die Überbauung vor.

Anforderungen

- Absatz 1 Ergänzend zu den Bestimmungen der BZO sind erhöhte Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung der Bauten zu stellen, insbesondere bezüglich der ortsbaulichen Einordnung und Gesamtwirkung im Nahumfeld sowie bezüglich einer besonders guten Proportionierung, Gliederung und Gestaltung der Gebäude und der Fassaden sowie deren Materialisierung und Farbgebung.
- Absatz 2 schreibt die Ausbildung von Flachdächern vor, ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten entsprechend Art. 6. Die Flachdächer werden aus lokalklimatischen Überlegungen ökologisch wertvoll begründet, soweit sie nicht als begehbare Terrassen bzw. zur Energiegewinnung genutzt werden.
- Absatz 3 verlangt die Einreichung eines Farb- und Materialisierungskonzepts zusammen mit den Baugesuchsunterlagen.

5.3 Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 9 sichert die Fussgängerverbindungen **entlang und** durch den Perimeter. Die Durchgängigkeit des Wegnetzes der Gemeinde bleibt gewährleistet, die innerhalb des Perimeters verlaufenden Wege sind der Öffentlichkeit zugänglich. Zur Sicherung dessen sind im Situationsplan Wegachsen bezeichnet, auf denen öffentlich zugängliche Wege von mindestens 1.5 m (Hofbereich) resp. 2.0 m (**Bereich «Trottoir neu»** entlang Zürcherstrasse und **Widenbüelstrasse**) Breite herzustellen sind. **Die Anschlusspunkte im Situationsplan stellen die Anbindung an das bestehende Wegnetz sicher.** Die Wege verbleiben im privaten Eigentum. Die Nutzung der Wege sowie die Zuständigkeit über deren Unterhalt ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch zu regeln.

Fussgänger Verbindung,
Hofbereich und Bereich
«Trottoir neu»

Art. 10 sichert Parkierungsflächen für Velos und Kinderwagen.

Parkierung von Velos und
Kinderwagen

- Absatz 1 bestimmt das Ausmass der für Velos und Kinderwagen zur Verfügung zu stehender Flächen. Pro Zimmer der Wohnnutzung sowie pro 100 m² der Gewerbe- und Büroflächen ist 0.8 m² Abstellfläche in Ansatz zu bringen.

- Absatz 2 ermöglicht die Erstellung von Aussenabstellplätzen ohne Überdeckung, lässt die Möglichkeit dazu aber offen.
- Absatz 3 regelt die Anordnung der dem Wohnen zugehörigen Flächen. Eine Fläche von mindestens 5 m² muss für Kleinwohnungen bis 2.5 Zimmer vorgesehen werden, für Wohnungen über 2.5 Zimmer muss eine Fläche von mind. 8 m² vorgesehen werden. Die Anordnung der Flächen ist frei.
- Absatz 4 regelt die Anordnung der dem Gewerbe zugehörigen Flächen. Diese müssen oberirdisch und öffentlich zugänglich erstellt werden. Für eine sinnvolle Anordnung auf dem Areal dürfen sie auch ausserhalb der Baukörper und Baubereiche erstellt werden.

Art. 11 regelt die Parkierung von Personenwagen sowie die Anlieferung.

Parkierung von Personen-
wagen und Anlieferung

- Absatz 1 definiert die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des Parkplatzbedarfs. Er erlaubt zudem eine Unterschreitung des gesetzlich vorgegebenen Minimums an Pflichtparkplätzen um bis zu 30 %.
- Absatz 2 hält fest, dass Bewohner- und Personalparkplätze unterirdisch zu erstellen sind.
- Absatz 3 definiert die Lage der Hauptzu- und wegfahrten zur Tiefgarage. Diese liegt an der Widenbüelstrasse, ist im dafür im Situationsplan vorgesehenen Bereich zu erstellen und dient als Zufahrt für die Tiefgarage der Parzellen 2071, 2072, 2572 und 2726 dienen.
- Absatz 4 bestimmt, dass die Haustechnik die Möglichkeit für die Bereitstellung von Ladestationen für Elektromobilität vorzusehen hat. Das Projekt kann dadurch einen Beitrag zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen leisten.
- Absatz 5 erlaubt für Parkierungsfelder von Kleinwagen eine Abweichung von den Richtgrössen in den massgebenden VSS-Normen.
- Absatz 6 reglementiert den Bereich für die Aussenparkplätze für Autos und Velos sowie den Containerstandort. Die Parkplätze stehen Besuchern der Wohnungen und der Gewerbebetriebe sowie für die Anlieferung zur Verfügung. Ebenfalls in diesem Bereich ist der Containerstandort anzuordnen. Die Lage der einzelnen Nutzungen ist aufeinander abzustimmen und im Rahmen des Bauprojektes zu fixieren.
- Absatz 7 erlaubt die Anordnung von oberirdischen Parkplätzen für Besucher und für die Anlieferung im dafür bezeichneten Bereich.

5.4 Umgebung

Art. 12 sichert die Qualitätsanforderungen an die Frei- und Umgebungsflächen und ihre gute Einfügung in den ortsbaulichen Kontext.

Freiflächen, Umgebung

- Absatz 1 regelt die Qualitätsanforderungen und die Notwendigkeit der Abstimmung hinsichtlich der ortsbaulichen Einfügung in den öffentlichen Strassenraum und den angrenzenden Aussenraum.
- Absatz 2 bestimmt die Ausgestaltung und Zugänglichkeit der Vorzonen entlang der Widenbüel- und Zürcherstrasse. Sie dienen als öffentliche Zugänge ins Areal und sind als allgemein zugängliche Aussenräume einladend sowie mit einem öffentlichen Charakter zu gestalten.
- Absatz 3 definiert Ausmass und Erscheinung des Bereichs Wohnhof. Der Bereich ist als Fläche mit Aufenthaltscharakter auszugestalten.
- Absatz 4 definiert die zulässige Erschliessung und Bebauung des Bereichs Wohnhof. Der Wohnhof darf nur für den Fuss- und Veloverkehr sowie für den Unterhalt oder Umzüge nötige Fahrten erschlossen werden. Der Zugang als Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. Im Wohnhof dürfen Kleinbauten erstellt werden, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszwecks notwendig sind.
- Absatz 5 verlangt die Erstellung von Spiel- und Ruhebereichen. Diese sind im Bereich Wohnhof zu planen und müssen eine Fläche von mindestens 10 Prozent der Parzellen Kat.-Nr. 2071 und 2725 aufweisen.
- Absatz 6 regelt Terrainveränderungen und Abgrabungen. Sofern Terrainveränderungen der Schaffung eines guten Ausdrucksbildes, zur Einbindung in die Ortstopografie oder zur Begrenzung von Wegneigungen dienen, sind sie im gesamten Perimeter gestattet. Dabei ist eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherzustellen. Abgrabungen und Freilegungen von Untergeschossen sind unabhängig vom bestehenden Terrain bis zu einer Höhe von 2.0 m unter dem gestalteten Terrain frei und führen nicht zur Anrechenbarkeit als Vollgeschoss. Abgrabungen über 1.5 m sind ortsbaulich und gestalterisch zu begründen.
- Absatz 7 bestimmt, dass für die Bepflanzung überwiegend einheimische Arten zu wählen sind. Dies dient ökologischen Zielen.

5.5 Umwelt

Art. 13 legt die umweltrelevanten Planungsparameter fest, um die ökologische Verträglichkeit der Überbauung zu sichern.

- Absatz 1 legt fest, dass Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen sind, soweit diese nicht als begehbare Terrasse oder durch Solaranlagen genutzt werden, es betrieblich und technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- Absatz 2 legt Mindesthöhen für die Substratschicht von unterbauten Grünflächen auf mindestens 30 cm fest. Dies dient der Sicherung einer oberirdischen Begrünungsmöglichkeit oberhalb von Untergeschossen.
- Absatz 3 legt fest, dass Wegeflächen mit einem versickerungsfähigen Belag auszubilden sind, soweit dies mit den Anforderungen ihrer

spezifischen Nutzung, der Gestaltung und übergeordneten Rechtsvorschriften vereinbar ist.

- Absatz 4 bestimmt, dass die Beleuchtung der Aussenräume so auszulegen ist, dass diese möglichst wenig Energie verbraucht und die Auswirkungen auf die Lichtverschmutzung gering hält.

Art. 14 bestimmt die Art und Auslegung von Abfallentsorgungsanlagen im Perimeter. Die genaue Ausgestaltung soll im Rahmen des Bauprojekts in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt werden. Abfallentsorgung

Art. 15 stellt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung fest, verweist auf die Lage im Immissionsgrenzwert- und Schallschutzbereich und bestimmt, dass für die weitere Planung der Nachweis der Einhaltung der geltenden Lärmschutzvorschriften zu erbringen ist. Damit die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zur Anwendung gelangt, muss der Geweranteil der Überbauung mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen (aBGF) betragen. Lärmschutz

Art. 16 legt fest, dass die Entwässerung den gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen hat. Wo hydrogeologisch möglich, ist Dachwasser versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser gemäss Massgabe des generellen Entwässerungsplans der Gemeinde Unterengstringen abzuführen. Wo immer möglich, ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers anzustreben. Entwässerung

Art. 17 regelt den Standard für die energetische Auslegung der Neubauten. Diese haben den Energiewerten des Minergie-Standards oder gleichwertigen Energiekonzepten zu genügen. **Wenn Fernwärme vorhanden ist, ist der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser grundsätzlich durch Fernwärme zu decken. Diese Anforderung entfällt, falls dereinst keine Fernwärme mehr vorhanden sein sollte. Der Energiebedarf für Warmwasser darf auch durch Photovoltaik gedeckt werden.** Energieeffizienz

5.6 Schlussbestimmungen

Art. 18 legt das Inkrafttreten des Gestaltungsplans auf den Tag nach seiner Genehmigung durch den Kanton fest. Er regelt zudem, dass im Perimeter der Teilrevision mit dessen Inkrafttreten ausschliesslich der vorliegende Gestaltungsplan gilt. Der Gestaltungsplan «Sennenbüel» aus dem Jahr 1983 wird im Perimeter der Teilrevision aufgehoben. Inkrafttreten und Aufhebung GP Sennenbüel 1983

6 Abweichungen von der Regelbauweise

Der Gestaltungsplan ist eines der Instrumente, um eine gezielte Verdichtung unter Wahrung und Förderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität vorzunehmen. Das kantonale RPG erlaubt hierfür Abweichungen von der Regelbauweise. Vorausgesetzt wird, dass eine hohe Siedlungsqualität und eine gute Gestaltung und Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Prämissen

6.1 Ausnützung

Die im Gestaltungsplan gestattete BMZ beträgt 7.37 m^3 . Die Regelbauweise würde eine BMZ von 3.2 gestatten.

Abweichung

Die Erhöhung der Ausnützung ist ortsbaulich und raumplanerisch begründet, um in der Zentrumszone eine grössere Nutzungsdichte herbei zu führen. Als Ausgleich werden im Rahmen des Projekts Flächen für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Das Vorhaben, entspricht auch einer punktuellen Verdichtung gemäss dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Unterengstringen.

Erwägung

6.2 Geschossigkeit und Höhenbeschränkungen

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Zentrumszone. Die Bestimmungen der Zentrumszone lassen vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zu. Der Gestaltungsplan sieht Höhen bis 457 m. ü. M. vor. Dadurch sind gemäss Richtprojekt bis zu 11 Vollgeschosse möglich.

Abweichung

Die Abweichung ist ortsbaulich und raumplanerisch begründet. Die Geschossigkeiten und die definierten Baukörperhöhen dienen der volumetrischen Gesamtausbildung im Kontext der spezifischen Situation im Ortsbild und sind eigens aus dem ortsbaulichen Kontext entwickelt. Die Verdichtung entspricht dem Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Der Zuschlag auf die maximal zulässige Geschossigkeit und die zulässigen Höhen werden daher als angemessen und sachgerecht beurteilt.

Erwägung

7 Schlussfolgerung nach Art. 47 RPV

Es kann festgehalten werden, dass der Gestaltungsplan in der vorliegenden Form den übergeordneten Gesetzen entspricht. Er setzt die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, insbesondere die Zielsetzung einer verträglichen Erhöhung der Ausnützung im Sinne einer inneren Verdichtung, einer haushälterischen Bodennutzung sowie einer gleichzeitigen qualitativen Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets in adäquater Weise um:

- Er sichert die besonders gute ortsbauliche Einfügung des Richtprojekts im Einklang mit den im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Unterengstringen festgelegten Zielen.
- Die geforderten umweltbezogenen und energetischen Anforderungen stellen eine zeitgemässe und energietechnisch effiziente Überbauung sicher.

Das Richtprojekt zeigt anschaulich, wie in hoher Qualität Verdichtung, die Setzung ortsbaulicher Orientierungspunkte und die Integration in den öffentlichen Raum in zentraler und sensibler Lage umgesetzt werden können. Es kann als gutes Beispiel für die Umsetzung übergeordneter ortsbaulicher Zielvorstellungen und ortsbaulicher Identitätsbildung dienen. Der Gestaltungsplan sichert die wichtigsten Qualitäten, das Richtprojekt ist wegweisend für eine spätere Qualitätsbeurteilung eines konkreten Bauprojekts.

8 Planungsablauf

Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

Auftragserteilung

Vorarbeiten, Grundlagenenerhebung, Vorbesprechungen

Richtprojekt

Erstellen der Entwürfe von Situationsplan und Sondernutzungsvorschriften

Diskussion der Entwürfe mit Gemeinde, Projektpräsentation

März-Mai 2021

Bereinigung der Unterlagen und Einreichung bei der Gemeinde

31. März 2021, 7. Mai 2021

Verabschiedung der Planunterlagen durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung

10. Mai 2021

Kantonale Vorprüfung, parallel öffentliche Publikation und Vernehmlassung durch Nachbargemeinden

Mai-Juni 2021

Bereinigung (Einwendungen (Mitwirkungsbericht) und Ausräumung kantonale Vorbehalte)

Juli-August 2021

Verabschiedung durch den Gemeinderat z.Hd. GV

23. August 2021

Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

29. September 2021

Genehmigungsverfahren Kanton

Oktober 2021

Rechtsmittelfrist

November 2021

Eingabe Bauprojekt

Dezember 2021

9 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren

9.1 Kantonale Stellungnahme

Mit Schreiben vom xx.xx.xxx nimmt das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur Teilrevision privater Gestaltungsplan «Sennenbüel West» Stellung.

9.2 Ergebnis Mitwirkungsverfahren

Auswertung und Erwägung der Mitwirkungsbeiträge wird nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens ergänzt.

10 Öffentliche Auflage

Die zugehörigen Pläne und Dokumente der Teilrevision privater Gestaltungsplan «Sennenbüel West» lagen vom xx.xx.xxxx bis am xx.xx.xxxx im Gemeindehaus Unterengstringen zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Während der öffentlichen Auflage gingen fristgerecht Einwendungen ein.

11 Beschluss und Genehmigung

Am xx.xx.xxxx beschliesst der Gemeinderat von Unterengstringen die Vorlage Teilrevision privater Gestaltungsplan «Sennenbüel West» und entscheidet über die Einwendungen (Abweisung).

Nach dem Beschluss des Gemeinderat vom xx.xx.xxxx ist der Gestaltungsplan inzwischen in Rechtskraft erwachsen (keine Beschwerden eingegangen), sodass die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden konnten.

swrplus AG

Pascal Senn
Projektleiter

Matthias Räber
Bereichsleiter Raumentwicklung