



Entwicklungsprozess Zukunft Unterengstringen





Impressum

Herausgeber:
Gemeinderat Unterengstringen

Orts- und Raumplanung:
Corsten Städtebau AG und swr+ AG

Konzept und Redaktion:
Ampio Partizipation GmbH

Grafik: grfx.ch

© Juni 2022

Die Ist - Situation

Die Qualitäten von Unterengstringen auch in Zukunft sichern

Unterengstringen liegt im Limmattal am Südhang des Gubrist-Höhenzuges. Aufgrund seiner Nähe zur Stadt Zürich, den guten Verkehrsverbindungen und den attraktiven Naherholungsgebieten ist Unterengstringen ein beliebter Wohnort.

Die Bevölkerung von Unterengstringen ist vielfältig und gut durchmischt. Um die gute Wohnqualität zu erhalten und neue Lebensqualitäten zu schaffen, verfolgt der Gemeinderat verschiedene Ansätze. Diese lassen sich in fünf Entwicklungszielen zusammenfassen:

1. Unterengstringen wächst kontrolliert mit guter Wohn- und Lebensqualität.
2. Unterengstringen wertet den öffentlichen Raum auf und schafft Begegnungszonen mit einem neuen Dorfplatz.
3. Unterengstringen achtet auf den Erhalt der lockeren, durchgrünten Wohnquartiere nördlich der Zürcherstrasse.
4. Unterengstringen will die Zentrumszone aufwerten und mit der Kernzone verbinden. Die Kernzone wird gepflegt und geschützt.
5. Unterengstringen will den Zugang zur Limmat und zum Quartier Langwisen verbessern.

Die Entwicklungsziele konkretisiert der Gemeinderat in einem Räumlichen Entwicklungskonzept. Dieses wird in dieser Broschüre zusammengefasst. Im Räumlichen Entwicklungskonzept will der Gemeinderat aufzeigen, wie sich Anforderungen an Wachstum, bauliche Innenentwicklung und Verkehr lösen lassen, wo im Zentrum die richtigen Orte sind für Einkauf und Begegnung, wie der öffentliche Raum aufgewertet und die Wohngebiete der Gemeinde sicher und gut miteinander verbunden werden können. Das Konzept bildet die Grundlage für den Kommunalen Richtplan und für die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO-Revision).



Die Bevölkerung von Unterengstringen wächst kontinuierlich

Das Bevölkerungswachstum in Unterengstringen war in den vergangenen Jahren, verglichen mit der Region Limmattal und dem Kanton Zürich, überdurchschnittlich gross. In Unterengstringen lebten Ende 2021 4'103 Personen. In den letzten fünf Jahren hat die Bevölkerung um 359 Personen zugenommen, was einem Wachstum von 9.6 % entspricht.

Die Gemeinde wird auch in den nächsten Jahren weiterhin wachsen. Verschiedene Wachstumsszenarien (tief, mittel, hoch, siehe Abbildung unten) zeigen, dass bis ins Jahr 2050 mit 5'060 (Index tief) bis 6'160 Einwohnenden (Index hoch) zu rechnen ist. Es ist folglich wichtig, die Qualitäten der heutigen Siedlung zu schützen und Veränderungen, welche ein Wachstum unweigerlich mit sich bringt, für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Identifikation zu nutzen.

In Unterengstringen zeichnet sich aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auch ein Bedarf an Wohnfläche ab, der über die heute vorhandenen Geschossflächenreserven hinaus geht. Im Rahmen der bevorstehenden BZO-Revision sind die Voraussetzungen zu schaffen, um die benötigten Mehrflächen bereitstellen zu können. Im Räumlichen Entwicklungskonzept ist zudem aufzuzeigen, welcher Bauzonenbedarf sich in Unterengstringen über diesen Horizont hinaus abzeichnet.

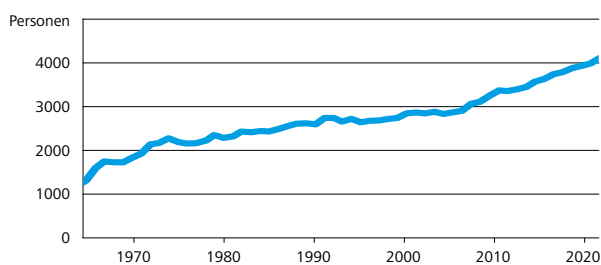
Mit Blick auf die anstehende BZO-Revision sind zudem die notwendigen Flächen zu sichern, um künftig ein aus-

reichendes Angebot an altersgerechtem Wohnen und Altersheimkapazitäten bereitstellen zu können. Denn der Anteil der über 64-jährigen in Unterengstringen ist im Vergleich zum restlichen Limmattal und zum gesamten Kanton Zürich überdurchschnittlich. Gleichzeitig muss auch Wohnraum für jüngere Einwohnerinnen und Einwohner gesteigert und die Aufenthaltsqualität im Dorf verbessert werden (Stichwort: Treffpunkte, Einkaufsmöglichkeiten, Sport und Freizeit).

Die bauliche Entwicklung mit Umsicht und sorgfältig planen

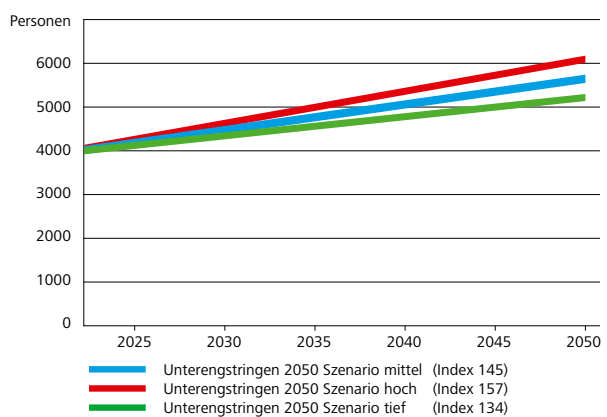
Unterengstringen weist mit einem gemeindeweiten Ausbaugrad von rund 50 % ein beträchtliches Nachverdichtungspotenzial auf. Der Grossteil der gesamthaften Geschossflächenreserven befindet sich in den Arbeitszonen, weshalb damit kein Bevölkerungswachstum aufgefangen werden kann. Weitere Reserven bestehen theoretisch in den wenig ausgebauten Quartieren am Hang. Die Quartiere am Hang sollen aufgrund klimatischer Überlegungen und der übergeordneten Richtplanung jedoch nicht zusätzlich verdichtet werden. Verdichtungsszenarien sind deshalb vor allem für die Quartiere entlang der Achse Zürcherstrasse zu prüfen. Zudem bieten viele baureife Gebäude entlang der Zürcherstrasse das Potenzial für eine sinnvolle Nachverdichtung sowie eine städtebauliche Aufwertung.

Unterengstringen – Bevölkerung



Quelle: Bericht Entwicklungskonzept Unterengstringen, Corsten Städtebau und swr+

Unterengstringen – Bevölkerung Prognose



Quelle: Bericht Entwicklungskonzept Unterengstringen, Corsten Städtebau und swr+

Korrelation Bevölkerungsprognose und Wohnflächenbedarf bis 2050

Durchschnitt Fläche / Einwohner 2019	Geschossflächenreserve 2019	Einwohner 2019	Einwohnerprognose 2050	Mehreinwohner	Mehreinwohner %	Mehrbedarf Wohnfläche	Fehlende Mehrfläche
50 m ²	49'100 m ²	3'924	5'690	1'766	45 %	87'351 m ²	38'251 m ²
50 m ²	49'100 m ²	3'924	6'161	2'237	57 %	110'645 m ²	61'545 m ²
50 m ²	49'100 m ²	3'924	5'258	1'334	34 %	65'999 m ²	16'899 m ²

Quelle: Bericht Entwicklungskonzept Unterengstringen, Corsten Städtebau und swr+

Vision für die Dorfentwicklung als Grundlage

Im Räumlichen Entwicklungskonzept fasst der Gemeinderat seine Vision für die Dorfentwicklung zusammen. Er konzentriert sich dabei auf den zentralen Ortsteil für den drei Kernpunkte festgehalten werden:

1. Verbindung und Vernetzung von Zentrumszone - Kernzone - Bildungszone mittels eines öffentlichen Wegnetzes mit Aufenthaltsqualität und Dorfplatz.

Die Strassenräume zwischen den drei Gebieten werden gestärkt. Durch diese attraktiven Verbindungen entsteht eine Vernetzung der Zonen. Die Bauten, welche diese Strassenräume säumen, sollten in den Erdgeschossen und in der Umgebungsgestaltung diese Vernetzungen unterstützen. Exemplarisch werden hier die beiden Schlüsselprojekte Stolzvis und Sennenbüel eng von der Gemeinde begleitet und zusammen mit den privaten Investoren ausgearbeitet.

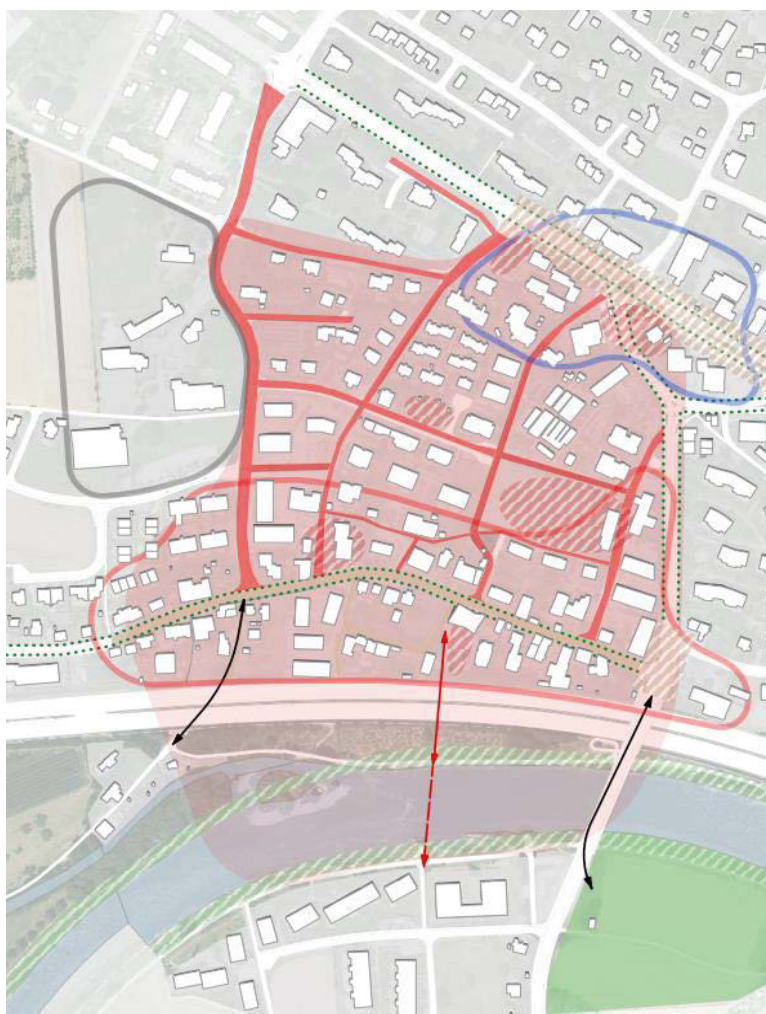
2. Zentrum ausbilden und Definition der Schlüsselparzellen, welche für die Umsetzung der Vision eine wichtige Rolle spielen.

Aufwertung der Dorfmitte durch nachhaltige, qualitätsvolle Verdichtung, Förderung des Gewerbes und einem ausgeprägten öffentlichen Raum. Anhand von strategisch wichtigen Parzellen (Entwicklungsräume) kann die Aufwertung initiiert werden. Das Kernstück dieser Entwicklung sind der gesamte Gestaltungsplan Bereich zwischen Sennenbüel und Dreieck und der Gestaltungsplan Stolzvis, welcher einen neuen Dorfplatz vorsieht. Gleichzeitig wird die untere Bergstrasse zu einer wichtigen Verbindungsachse zwischen der Zentrumszone (Zürcherstrasse) – Dorfplatz – Kernzone.

3. Rückgewinnung des Limmatraumes für das Dorf

Bessere Verbindung des Siedlungskörpers mit dem Limmatgrünraum. Eine zusätzliche Querung der Autobahn beim neuen Gemeindehaus verstärkt die Erreichbarkeit des Limmatufers und betont die Rückgewinnung dieses öffentlichen Raumes. Gleichzeitig vermag diese Verbindung die bestehenden Verkehrsachsen für den Langsamverkehr zu entlasten und somit die neuen Anforderungen für Velorouten zu ermöglichen.

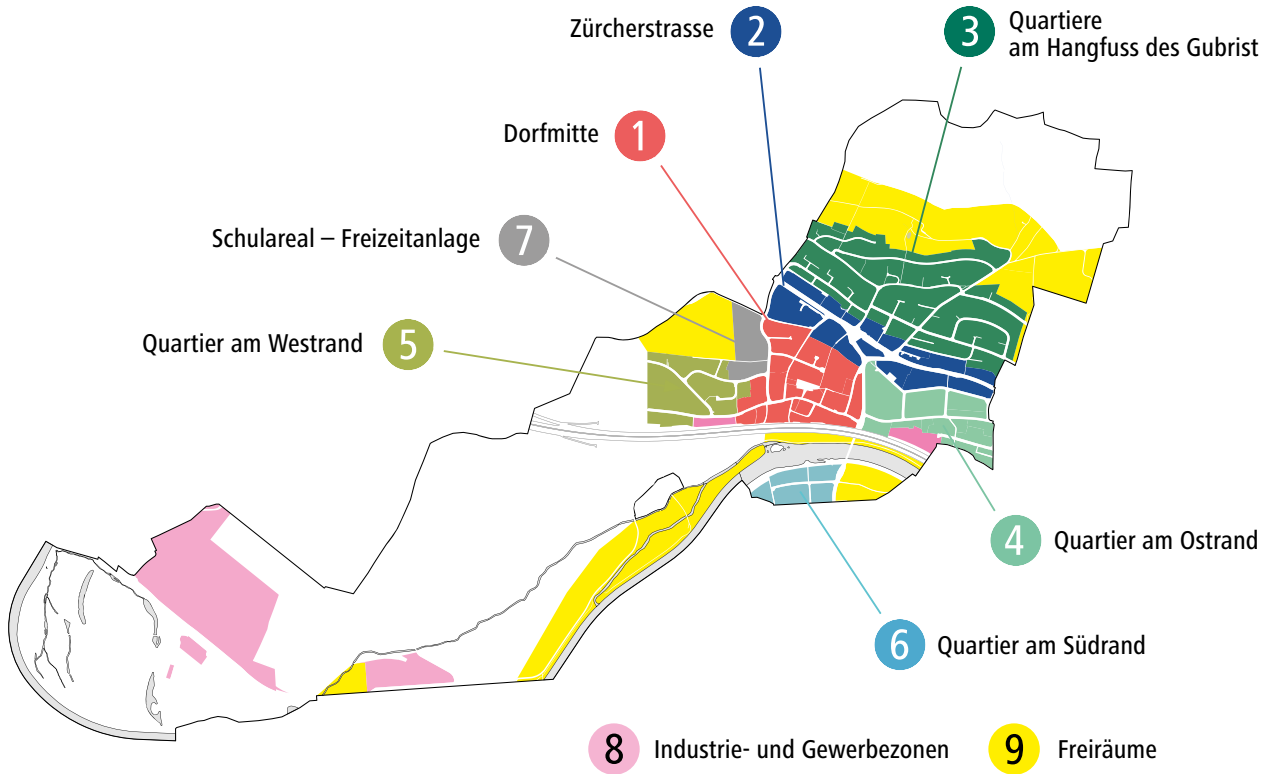
Verbindung von wichtigen Gebieten und Arealen.



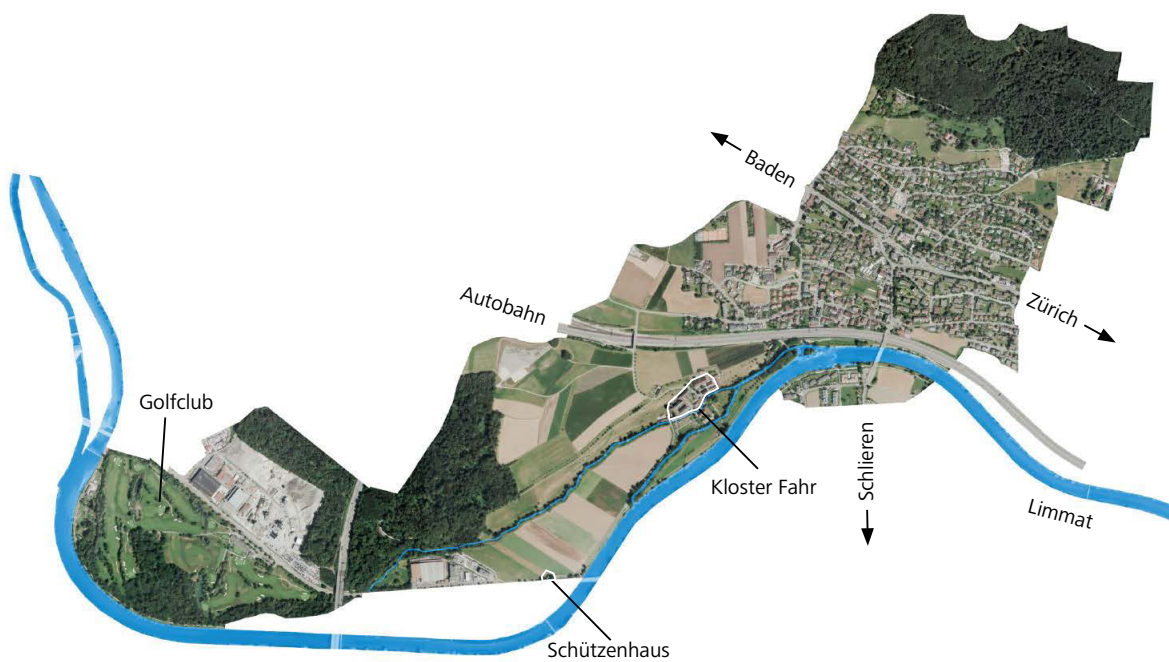
Quelle: Bericht Entwicklungskonzept Unterengstringen, Corsten Städtebau und swr+

Die neun Gebiete im Überblick

Im Räumlichen Entwicklungskonzept konkretisiert der Gemeinderat die Vision für die folgenden neun Gebiete.



Quelle: Bericht Entwicklungskonzept Unterengstringen, Corsten Städtebau und swr+





Raum für eine neue Dorfmitte mit Verbindungsachsen zwischen der Kernzone an der Dorfstrasse und der Zentrumszone an der Zürcherstrasse

Eine neue Dorfmitte schaffen

Das Gebiet 1 deckt die historische Kernzone und das Gebiet zwischen Kernzone und der Zentrumszone an der Zürcherstrasse (siehe Gebiet 2) ab.

Unteringstringen besitzt bislang keine erkennbare Dorfmitte. Eine Chance bietet daher die Entwicklung im Gebiet Stolzries. Dort soll eine neue Dorfmitte mit Wohngebäuden und einem Dorfplatz für Begegnung und Austausch geschaffen werden. Eine Aufwertung mit einer qualitätsvollen baulichen Verdichtung, Förderung des Gewerbes, einem ausgeprägten öffentlichen Raum und passende Nutzungen in den Erdgeschoss wird zur Belebung der Dorfmitte beitragen. Die Kernzone entlang der Dorfstrasse soll in ihrer kleinteiligen Struktur erhalten bleiben und die Geschichte von Unteringstringen als Bauerndorf weiterhin sichtbar sein.

Zwischen der Kernzone, der neuen Dorfmitte und der Zentrumszone an der Zürcherstrasse sollen mit der Um- und Neugestaltung des öffentlichen Wegnetzes attraktive Verbindungsachsen geschaffen und die Aufenthaltsqualität im Aussenraum verbessert werden. Die Aufwertung der Verbindungsachsen hilft zudem zum Beispiel im Bereich der Unteren Bergstrasse die Verkehrsströme zu entflechten.



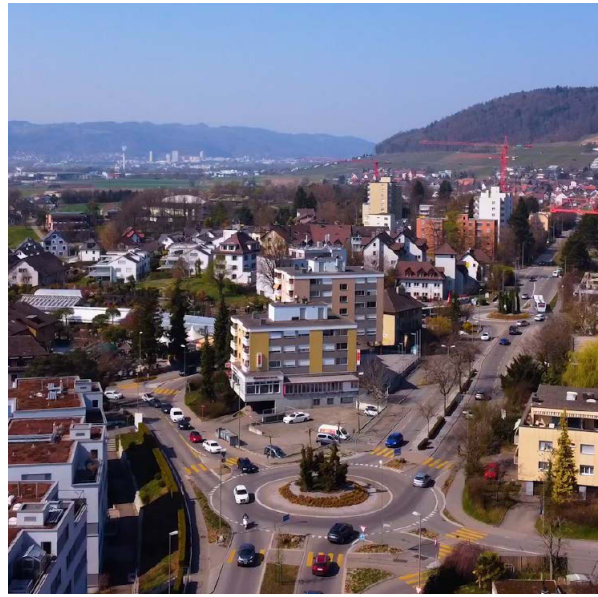
Strassenraum aufwerten, Verkehrskonflikte reduzieren und mit der baulichen Entwicklung das Zentrum stärken

Viele baureife Gebäude entlang der Zürcherstrasse und ein breiter Querschnitt entlang der Strasse bieten Potenzial für eine sinnvolle Nachverdichtung sowie eine städtebauliche Aufwertung. Aufgrund der starken Frequentierung der Strassenachse von Zürich Richtung Baden stellt das Gebiet einen belebten und dichten Bereich dar und ist wichtig für die Identifikation der Gemeinde. Ziel sind Neubauten mit urbanem Erscheinungsbild und Dichte, mit Fassaden, die ein «Gesicht zur Strasse» haben.

Das Areal Sennenbüel - Post - Dreispitz stellt heute bereits die Zentrumszone dar und weist somit das höchste Dichtepotenzial aus. Die heute bestehende Situation wird jedoch weder der nötigen Dichte noch den Ansprüchen an den öffentlichen Raum gerecht. Der Gemeinderat strebt in diesem Gebiet diverse Verbesserungen an.

Der neue Gestaltungsplan «Sennenbüel West» an der Zürcherstrasse sieht einen neuen Hochpunkt als Mischung von Wohnen und Gewerbe sowie einer Tiefgarage vor. Das Projekt kann beispielhaft für die städtebauliche und architektonische Aufwertung und eine qualitätsvolle Entwicklung entlang der Zürcherstrasse stehen. Ein grosszügiger Trottoirbereich an der Zürcherstrasse wird den öffentlichen Raum aufwerten und die Qualität des Freiraums steigern. Gewerbeanteile in den Erdgeschossen künftiger Gebäude ermöglichen eine Öffnung zum Strassenraum hin und sollen beitragen, diesen besser zu beleben.

Im Dreispitz entstehen Verkehrskonflikte dadurch, dass der Haltestellenbereich der Bushaltestelle Sennenbüel für



Gelenkbusse zu kurz ist. Dadurch wird der Ausfahrtbereich des Kreisels Zürcher-/Weingerstrasse beeinträchtigt, wodurch in Stosszeiten der Verkehrsfluss behindert wird. Eine Verlegung der Haltestelle an die Zürcherstrasse könnte die Situation merklich verbessern. Enge Platzverhältnisse bedingen aber eine weitergreifende Koordination mit den angrenzenden Grundstücken und den entsprechenden Ämtern. Nur so kann die zukünftige Entschärfung dieser Konfliktsituation und die bessere Anbindung des Areals Dreispitz gesichert werden.

Die Fussgängerunterführung bildet ein wichtiges Element für die Anbindung der Gebiete nördlich der Zürcherstrasse ans Zentrum. Für die Schulwegsicherheit und Anbindung soll diese erhalten bleiben.



**Kaltluftströme erhalten**

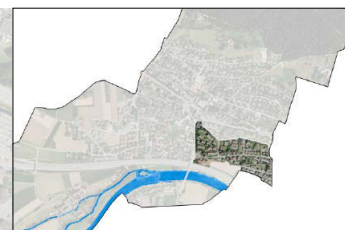
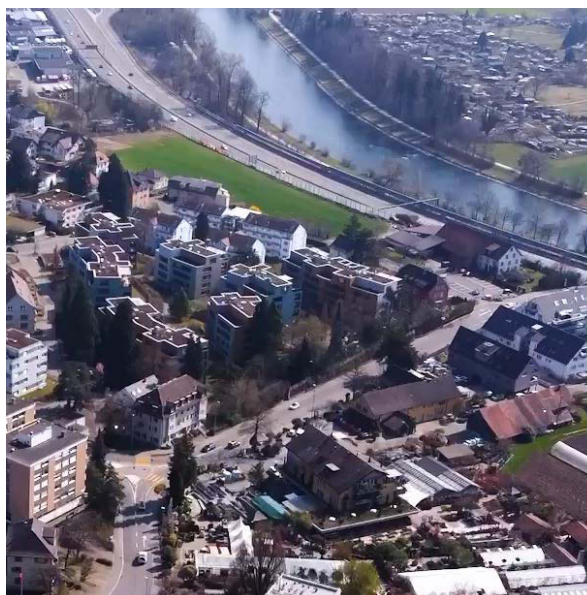
Der bewaldete Gubrist hat für die Gemeinde Unterengstringen eine klimatisch wichtige Kühlungsfunktion. Praktisch das gesamte Siedlungsgebiet kann von der Kühlwirkung der Kaltluft profitieren, die vom Gubrist talwärts fließt. Der Charakter des Einfamilienhausquartiers mit aufgelockerter Bebauung und starker Durchgrünung soll daher erhalten bleiben. Eine qualitätsvolle Nachverdichtung muss jedoch möglich sein da sich auch hier baureife Gebäude befinden. Dabei sollte insbesondere die kühle Luft vom Gubrist Richtung Zürcherstrasse weiter ins Dorf fließen können.



Quartier am Ostrand

Gemässigte Verdichtung an attraktiver Wohnlage

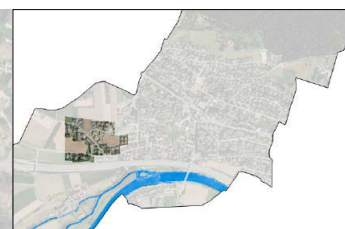
Das Gebiet befindet sich zwischen Limmat und Zürcherstrasse, am Übergang zur Gemeinde Oberengstringen. Die Wohnlage ist attraktiv und bietet Potenzial für eine gemässigte bauliche Verdichtung. Die Nachverdichtung soll in bestmöglicher Abstimmung mit den Entwicklungen in den angrenzenden Quartieren der Gemeinde Oberengstringen erfolgen.



Quartier am Westrand

Geschossflächenreserven nutzen

Das Gebiet besitzt grosse Reserven an ungenutzten Geschossflächen. Es bietet die Möglichkeit für eine gemässigte bauliche Verdichtung, um mehr Wohnraum an attraktiver Lage und mit Nähe zum Naturraum zu schaffen.



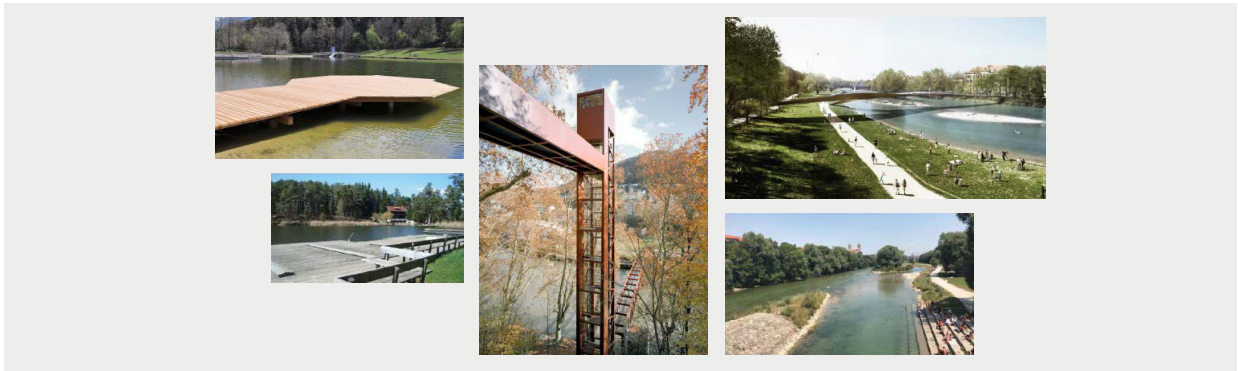
Quartier am Südrand



Die Limmat zurück ins Dorf holen

Die Limmat wurde durch die Autobahn vom Dorf getrennt. Eine neue attraktive Fussgänger- und Velobrücke über Autobahn und Limmat soll das Unterengstringer Zentrum wieder direkt mit dem Natur- und Erholungsraum verbinden und das Quartier Langwisen an das Dorf anbinden. Die genaue Lage der Brücke ist noch nicht geklärt, wünschenswert wäre ein Anschluss ab Höhe Gemeindehaus.

Das Quartier Langwisen weist darüber hinaus grosszügige Geschossflächenreserven auf und hat das Potenzial zu einem modernen Wohnviertel in attraktiver Lage zur Limmat zu werden. Eine Aufwertung der Uferbereiche soll im Weiteren den Zugang zur Limmat verbessern und den Naturraum auch ökologisch stärken.



Quelle: Bericht Entwicklungskonzept Unterengstringen, Corsten Städtebau und swr+

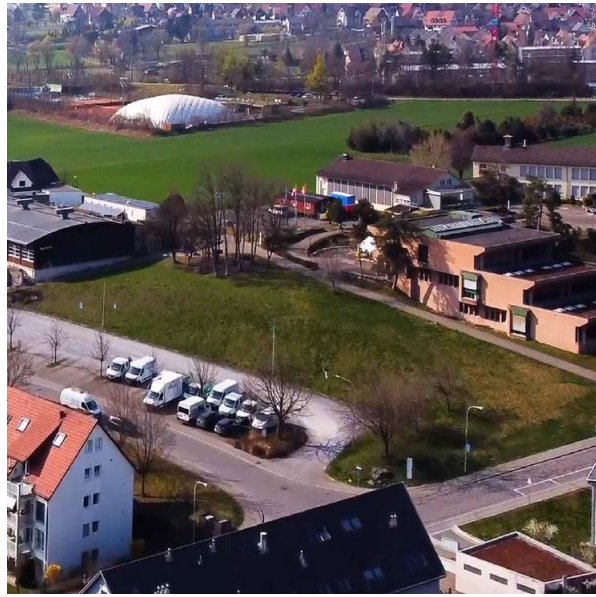


Schulareal – Freizeitanlage

Erweiterungspotenzial für Schule, Freizeit und Sport

Das Schulareal befindet sich in einer grosszügig bemessenen Zone für öffentliche Bauten und beherbergt heute die Schulhäuser Büel A und B, den Gemeindesaal, einen Pavillon sowie die Sporthalle. Die bestehenden Nutzungsreserven bieten Entwicklungsspielraum bei einem allfälligen Erweiterungsbedarf öffentlicher Nutzungen, wie zum Beispiel einer Schulhauserweiterung. In dieser Zone für öffentliche Bauten gilt es auch auf lange Sicht genügend Reserven für die künftige Schulraumplanung zu sichern.

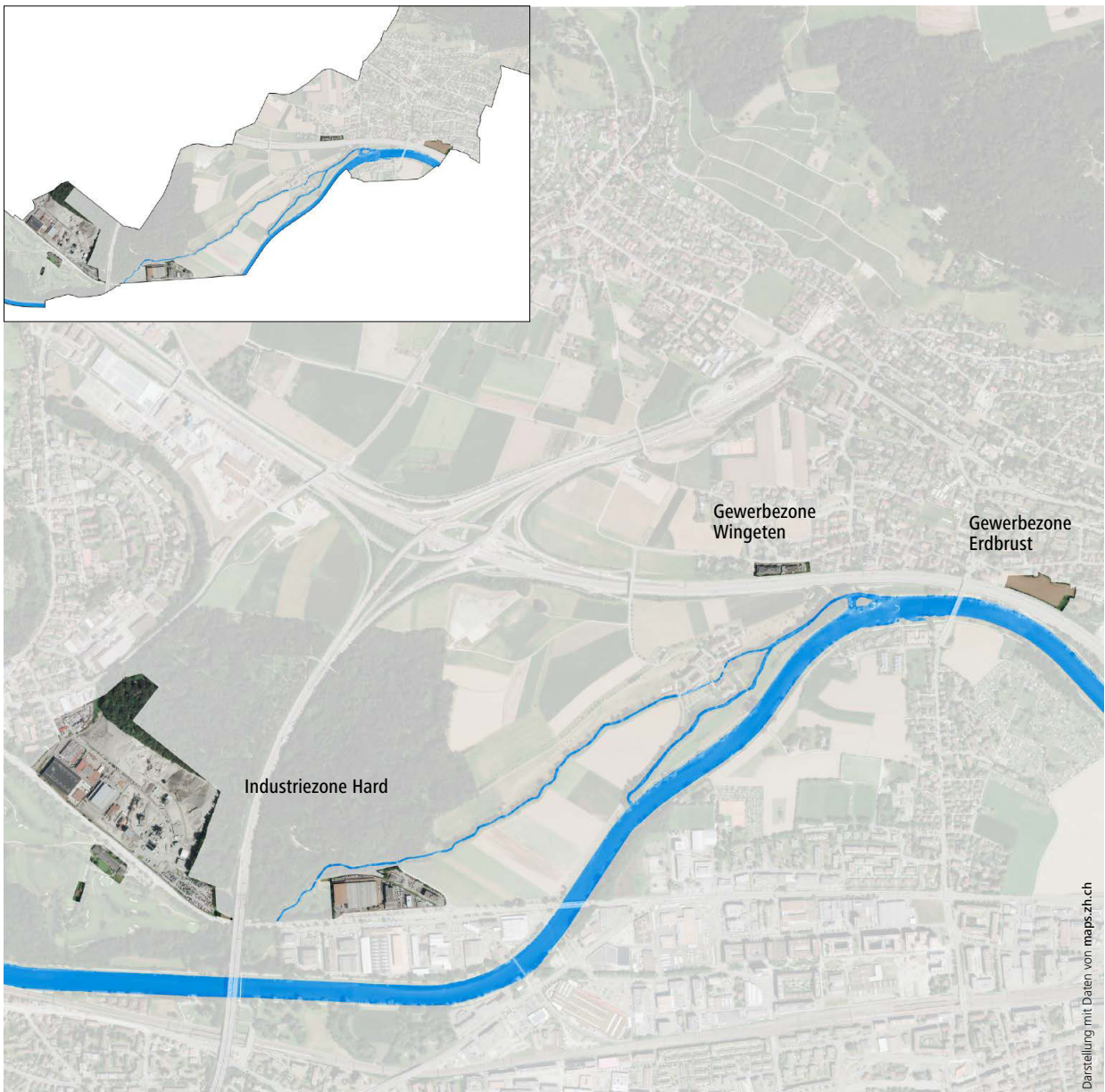
Im Bereich des heutigen Tennisclubs soll eine Sport- und Erholungszone entstehen, welche auch weitere Anlagen für Freizeit und Sport ermöglicht. Das Gebiet ist heute der Freihaltezone (Grund) zugewiesen, grosse Teile davon sind im Gemeindeeigentum. Die Parzelle mit der Tennisanlage ist im Baurecht abgegeben. Eine Umzonung zu einer Freizeitanlage scheint gemäss Abklärungen beim Kanton möglich. Inhalt, genaue Lage und Grösse der Anlage sind noch zu bestimmen.





Transformationspotenzial für zukünftige Arbeitsplätze

Unterengstringen besitzt drei Industrie- und Gewerbebezonen; Industriezone Hard, Gewerbezone Erdbrust, sowie die Gewerbezone an der Dorfstrasse. 80 % der Geschossflächenreserven Unterengstringens befinden sich in den Arbeitszonen, der grösste Teil davon liegt in der Industriezone Hard. Aufgrund der heutigen vom Kiesabbau dominierten Nutzung besitzt die Industriezone Hard Transformationspotenzial, um künftig deutlich mehr Arbeitsplätze zu beherbergen. Die Gewerbebezonen Erdbrust und Wingeten bieten Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe innerhalb des Siedlungsgebiets. Bei einer Entwicklung der Gewerbezone Wingeten ist der unmittelbare Anschluss an die Kernzone zu berücksichtigen.



Freiräume aufwerten und erweitern

Das Gebiet 9 bietet Entwicklungsspielraum für die künftige Erweiterung von zonenkonformen Freizeiteinrichtungen westlich der Schule (Freihaltezone Grund, siehe Gebiet 7), an der Limmat (Gebiet Stelzerwisen) und am Hangfuss des Gubrist.

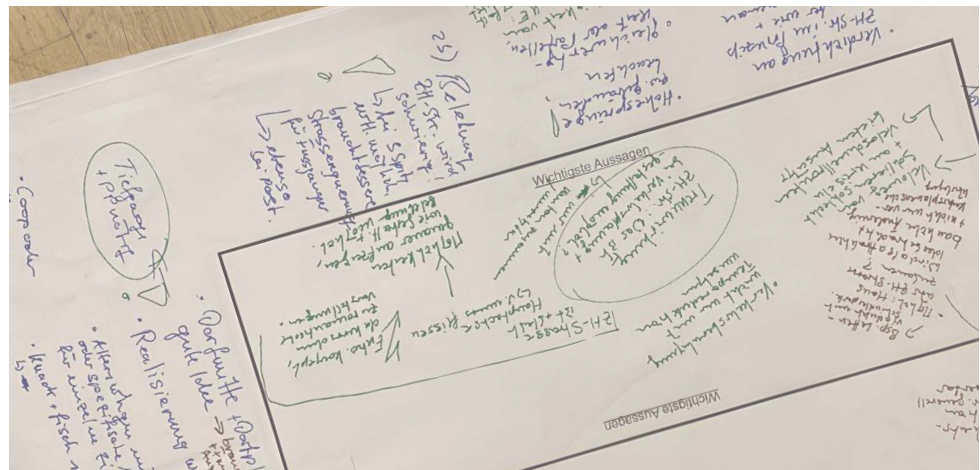
Die kommunale Freihaltezone Grund bietet einen wichtigen Frei- und Erholungsraum. Neben noch unbebautem Kulturland befinden sich in der Zone mehrere Tennisplätze. Im Gebiet Stelzerwisen auf der anderen Seite der Limmat (linkes Ufer) befindet sich die «Mittefastenwiese»; ein für Unterengstringen wichtiger Freiraum, der jeweils

im Rahmen des Mittefasten Festes beansprucht wird. Die Wiesenfläche sollte für Unterengstringen so weit als möglich gesichert werden. Auch das Gebiet in der Fahrmatt, entlang der Klosterstrasse und der Limmat ist eine wichtige Naherholungszone. Für eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität wäre eine Temporeduktion entlang der Klosterstrasse sinnvoll.



Darstellung mit Daten von maps.zh.ch

Erste Einschätzungen der Kerngruppe



Am 23. Mai 2022 hat die «Kerngruppe Zukunft Unterengstringen» ausgesuchte Entwicklungsansätze diskutiert, die sich folgendermassen zusammenfassen lassen:

Ein grosszügiger Dorfplatz mit Sitzmöglichkeiten wird begrüsst. Wünschenswert wären ein Café/Restaurant, Räumlichkeiten (welche man mieten kann) und eine mögliche Überdachung. Dafür sind passende Nutzungen, welche die Dorfmitte beleben, wichtig. Tiefgaragen und genügend Parkplätze werden auch in der Dorfmitte als nötig erachtet.

Die Zürcherstrasse ist der richtige Ort, Unterengstringen zu verdichten. Bei einer Verdichtung sollten Höhengsprünge zwischen den Gebäuden, die Gleichwertigkeit der Parzellen, punktuelle Hochbauten sowie das Verhältnis zwischen bebauten Flächen und Grünflächen beachtet werden.

Ein Riegel gegen die Kaltluftströme vom Gubristhang soll jedoch vermieden werden. Auch die geplante Aufwertung des Gebietes Sennenbüel - Dreispitz wird begrüsst. Hier und bei der Post ist eine vermehrte Belebung der Zürcherstrasse richtig. Die Fusswege von der Zürcherstrasse Richtung Dorfmitte sind sehr eng, daher wurde die Frage gestellt, wie eine attraktive Fussverbindung gelingen kann. Die Velowege im Zentrum (zwischen Dreispitz und Weiningen), bei den Kreiseln sowie Richtung Schlieren wurden als unbefriedigend erachtet. Eine Veloschnellroute würde Verbesserungsansätze bieten. Es sollen auch in Zukunft genügend Parkplätze vorhanden sein.

Quantitatives Nachverdichten am Hangfuss des Gubrist, wie an anderen Orten zum Beispiel mit Terrassensiedlungen, soll vermieden werden. Der Ansatz von qualitativem Nachverdichten wird als positiv erachtet. Dabei sollten Kaltluftströme weiterhin gesichert und die Grünflächenanteile bewahrt werden.

Ein guter Zugang zur Limmat mit Bademöglichkeiten ist wünschenswert. Eine weitere Brücke wird bezüglich ihres Kosten-Nutzen-Verhältnisses unterschiedlich beurteilt. Der Ansatz, Gemeindeflächen für Freizeit und öffentliche Bauten langfristig zu sichern, wird begrüsst. Wie dies gemacht werden kann, sollte genauer aufgezeigt werden. Das Sportangebot soll in Zukunft vielseitig sein mit Fitnessgeräten, einem Pumptrack und einem Basketballfeld. Davon würde auch die bestehende Gastronomie bei der Tennisanlage profitieren.

