



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand öffentliche Auflage



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31135 - 19.11.2024

**Auftraggeberin**

Gemeinde Unterengstringen

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Fiona Mera, Anita Brechbühl, Adrian Grütter

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabe und Bestandteile der Revision	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Eidgenössische Grundlagen	7
2.2	Kantonale Grundlagen	12
2.3	Regionale Grundlagen	16
2.4	Kommunale Grundlagen	20
2.5	Weitere Grundlagen	21
<b>3</b>	<b>ANALYSE</b>	<b>25</b>
3.1	Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte	25
3.2	Bauzonenentwicklung	27
<b>4</b>	<b>ZIELE DER REVISION</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>30</b>
5.1	Allgemeines	30
5.2	IVHB	30
5.3	Einleitende Bestimmungen und Zoneneinteilung	37
5.4	Kernzonenvorschriften und -plan	39
5.5	Zentrumszone und Zentrumsentwicklung	46
5.6	Wohnzonen und Umgang mit Gubristhang	50
5.7	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	53
5.8	Weitere Revisionsthemen	57
<b>6</b>	<b>ANPASSUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>61</b>
6.1	Anpassungen Hanglage	61
6.2	Konkretisierungen Zentrum	62
6.3	Bereinigungen Kernzone	63
6.4	Umgang Aussichtsschutz	64
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>65</b>
7.1	Gemeindeentwicklung	65
7.2	Umwelt	67
7.3	Finanzen	68
7.4	Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	69
7.5	Fazit	69
<b>8</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>70</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Unterengstringen stammt aus dem Jahr 1993 und wurde Ende 2011 teilverevidiert. Seither haben sich die Anforderungen an die Nutzungsplanung stark weiterentwickelt.

Aufbauend auf der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) 2014, die den Fokus auf die Innenentwicklung legte, wurde die kantonale und regionale Richtplanung sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) revidiert. Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des PBG wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen dazu angehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen.

Neben den rechtlichen, haben sich auch die gesellschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen verändert. Der Gemeinderat hat daher entschieden, die Nutzungsplanung umfassend zu überprüfen und im Rahmen einer Gesamtrevision den übergeordneten Rahmenbedingungen anzupassen. Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird auch die kommunale Richtplanung gesamtheitlich revidiert.

### Entwicklungskonzept

Siehe separate Dokumentation

In einem ersten Schritt wurde hierfür unter Einbezug der Bevölkerung unter dem Titel «Entwicklungskonzept» eine Gesamtschau zur Gemeindeentwicklung erarbeitet. Darin wird aufgezeigt, wie sich Unterengstringen qualitativ weiterentwickeln kann und welche Gebiete von strategischer Bedeutung sind. Das Entwicklungskonzept bildet mit der Verabschiedung durch den Gemeinderat im Dezember 2023 einen wichtigen Orientierungsrahmen für die Gesamtrevision des Zonenplans und der Bauordnung.

### Masterplan Zürcherstrasse

Siehe separate Dokumentation

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept wurde für das Zentrum unter Einbezug einer Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung auf Stufe Masterplan ausgelotet, wie die für dieses Gebiet angestrebten Ziele erreicht werden können. Die Erkenntnisse aus dem Masterplan bilden die Grundlage für die Zonierung im Zentrum und entlang der Zürcherstrasse.



## **Richtlinien Siedlungsdurchgrünung**

Im Entwicklungskonzept wurde neben den Potenzialen der Zentrumsentwicklung auch die Durchgrünung der Wohnquartiere als Qualität erfasst. Dies wurde durch die Mitwirkung bestätigt, wo sich die Bevölkerung ausdrücklich für eine hohe Qualität der Umgebungsgestaltung ausgesprochen hat. In der BZO kann hinsichtlich der Qualitätsansprüche nicht alles abschliessend geregelt werden. Für die Auslegung der für den Qualitätserhalt wichtigen Aspekte wird daher eine Richtlinie erarbeitet. Darin werden auch die bisher geltenden Merkblätter (Praxis im Umgang mit den Stützmauern und Praxis im Baulinienbereich) integriert.

## **Bestandteile der Ortsplanungsrevision**

Die Revision der Ortsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Revision der Richtplanung
- Revision der Nutzungsplanung

Die Revision der Richtplanung erfolgt parallel zur Revision der Nutzungsplanung. Die Inhalte der Richtplanung sind in einem separaten Bericht erläutert.

## **1.2 Aufgabe und Bestandteile der Revision**

### **Auftrag**

Der Gemeinderat Unterengstringen hat mit Beschluss vom 10. Februar 2023 den Auftrag für die Revision der Ortsplanung erteilt.

### **Bestandteile der BZO-Revision**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan 1:1'000
- Aussichtsschutzpläne (Aufhebung)
- Waldabstandslinienpläne (unverändert)
- Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zur Mitwirkung

Der Zonenplan, der Kernzonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch die Baudirektion zu genehmigen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung.

**Stellenwert des vorliegenden  
Berichts**

Gemäss Art. 47 RPV hat die Gemeindebehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigt. Dabei ist den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung zu tragen. Insbesondere ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche Massnahmen ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren.

**Planungskommission**

Die Revision der Ortsplanung wurde durch die Planungskommission, welche nachfolgende Mitglieder umfasst, erarbeitet:

- Marcel Balmer, Gemeindepräsident
- Marco Rossi, Hochbauvorstand
- Markus Nydegger, Tiefbau- und Werkvorstand
- Martina Halter, Leiterin Hochbau
- Stephan Corsten, Corsten Städtebau AG
- Vitus Tanner, Landis AG

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Eidgenössische Grundlagen

#### Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt Zweck, Inhalt, Wirkungen sowie Zuständigkeiten und Verfahren der Richt- und Nutzungspläne. Als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative wurde das RPG 2014 revidiert. Wichtigste Ziele der Revision sind, eine weitere Zersiedelung in der Schweiz zu verhindern, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und günstig gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen. Dieser Grundsatz wird bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt, indem die bauliche Dichte an den dafür geeigneten Orten erhöht wird und keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

#### Sachpläne des Bundes

Aus den nachfolgend aufgeführten Sachplänen des Bundes weisen die Sachpläne Schiene (SIS), Strasse (SIN), Infrastruktur Luftfahrt (SIL) sowie Fruchtfolgeflächen (FFF) für Unterengstringen relevante Inhalte auf.

- Sachplan Infrastruktur Schifffahrt (SIF)
- Sachplan Militär (SPM)
- Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
- Sachplan geologische Tiefenlager (SGT)
- Sachplan Asyl (SPA)
- Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)
- Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)
- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)
- Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF)

#### Sachplan Infrastruktur Schiene (SIS)

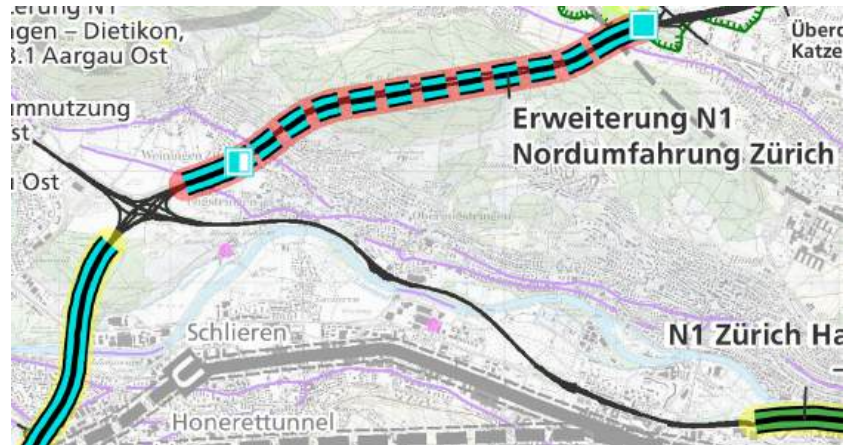
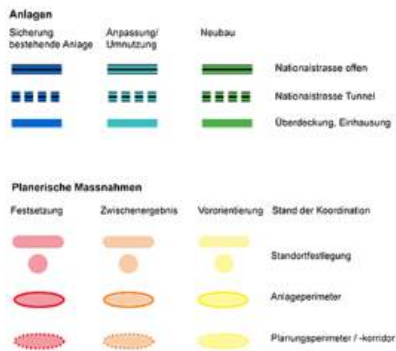
Gemäss dem Sachplan Infrastruktur Schiene, Objektblatt OB 1.4 Limmattal, befindet sich ein kleiner Bereich der Standortfestlegung (Stand Vororientierung) zum neuen Tunnel auf dem Gemeindegebiet von Unterengstringen.

Anlagen			
Sicherung bestehende Anlage	Anpassung/ Umnutzung	Neubau	
			offene Strecke
			Tunnel
			Zwischenangriff, Stollen
			Portal
Planerische Massnahmen			
Festsetzung	Zwischenergebnis	Vororientierung	Stand der Koordination
			Standortfestlegung
			Anlageperimeter
			Planungsperimeter / -korridor



### Sachplan Infrastruktur Strasse (SIN)

Gemäss dem Sachplan Infrastruktur Strasse, Objektblatt OB 1.1 Zürich Nord, befinden sich kleinere Bereiche des Anpassungsbereichs der Linienführung der Nationalstrasse im Gemeindegebiet (Stand Festlegung sowie Vororientierung).



### Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)

Gemäss dem Sachplan Infrastruktur Luftfahrt, Objektblatt Zürich, befindet sich das Gebiet Fahrweid im südlichen Teil des Gemeindegebiets im Teilbereich «b», für welches der zusätzliche Sicherheitszonenplan zu beachten ist. Für Unterengstringen sind dabei die Höhenbegrenzungen aufgrund der Westabflüge zu beachten.

Der Eigentümer muss in den Fällen von Art. 63 VIL (Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt, Bewilligungspflicht) für die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen (einschliesslich Krane, Seilbahnen, Antennen, Kabel, Drähte, Kamine und Hochspannungsleitungen) sowie Bepflanzungen, sofern diese die Fläche des Sicherheitszonenplans durchstossen, eine Bewilligung des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL) einholen. Es gelten die darin festgelegten Höhenbeschränkungen in der jeweils gültigen Fassung.

### Sicherheitszonenplan für die Gemeinde Unterengstringen





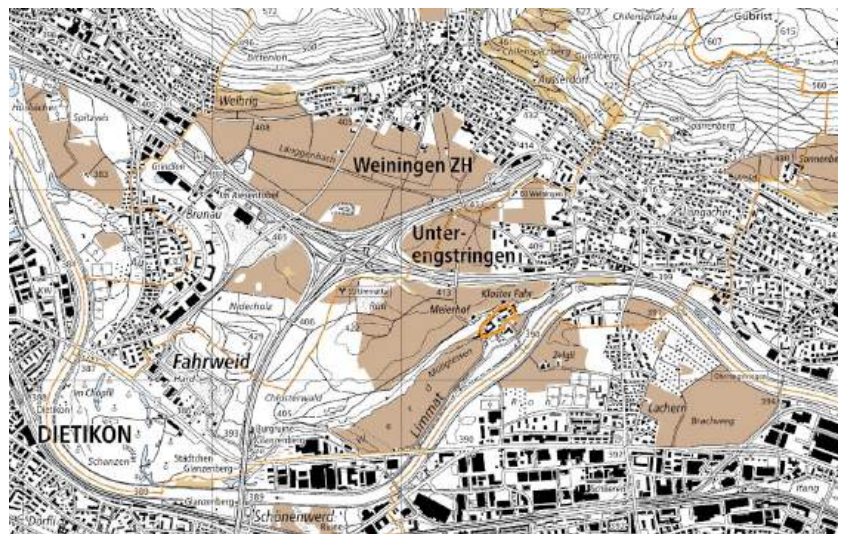
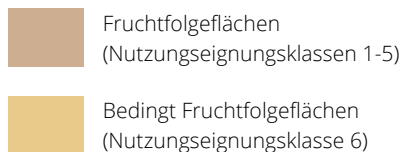
## Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF)

Fruchtfolgeflächen (FFF) bilden die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien zur Bodenbeschaffenheit und klimatischen Verhältnissen. Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern. Im kantonalen Richtplan ist festgehalten, dass Fruchtfolgeflächen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt und grundsätzlich durch den Verursacher eine flächengleiche Aufwertung der Nutzungseignung durch Verbesserung des Bodenaufbaus eines geeigneten Gebiets erfolgt.

Die Gebiete Grund und Stelzerwies liegen in der kommunalen Freihaltezone und sind gleichzeitig als FFF ausgewiesen. Im Fall einer künftigen Weiterentwicklung von Freizeitnutzungen in diesen Gebieten sind die bestehenden FFF zu berücksichtigen.

Die übrigen Gebiete Unterengstringens ausserhalb des Bau- und Siedlungsgebiets sind entweder dem Wald, der kantonalen Landwirtschaftszone oder, entlang der Limmat, der kantonalen Freihaltezone zugeteilt. Diese Wald- und Kulturlandflächen sollen in ihrem heutigen Bestand erhalten bleiben und gestärkt werden.

Karte Fruchtfolgeflächen



Quelle: maps.zh.ch

## Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung – Wanderobjekte (IANB)
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)

Auf dem Gemeindegebiet von Unterengstringen sind IVS-Objekte bezeichnet. Zudem ist das ISOS-Objekt Kloster Fahr allseitig von der

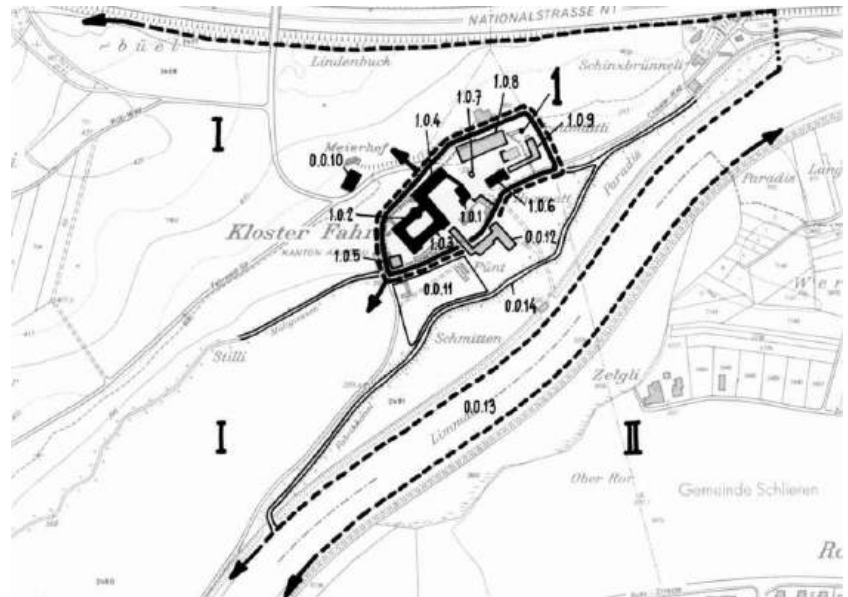
Gemeinde Unterengstringen umfasst. Die Gesamtrevision hat keine Auswirkungen auf diese Inventareinträge.

### ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Auf dem Gemeindegebiet von Unterengstringen befindet sich kein ISOS-Objekt. Das Kloster Fahr in der Exklave der Gemeinde Würenlos ist im ISOS als schützwürdiges Ortsbild bezeichnet und grenzt allseitig an die Gemeinde Unterengstringen.

Karte ISOS Kloster Fahr



Quelle: map.geo.admin.ch

### IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

In Unterengstringen sind verschiedene historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung verzeichnet. Jegliche Eingriffe in die im IVS aufgeführten Objekte mit Substanz sind der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen. Ein Handlungsbedarf für die Ortsplanung ist nicht ersichtlich.

Karte IVS



Quelle: maps.zh.ch

## Störfallvorsorge

Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung wurden bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, bezeichnet (Konsultationsbereich). Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

In Unterengstringen sind entlang der Autobahn (Nationalstrasse) sowie entlang der Ueberlandstrasse (Durchgangsstrasse) Konsultationsbereiche festgelegt. Der Konsultationsbereich der Bahnlinie in Dietikon ragt bis ins Gemeindegebiet Unterengstringen und ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Karte Risikokataster (CRK)

-  Konsultationsbereich Eisenbahnen
-  Konsultationsbereich Nationalstrassen
-  Konsultationsbereich Durchgangsstrassen

Quelle: maps.zh.ch



Erläuterung

Quelle: Bundesamt für Verkehr

Die Erstellung neuer Bauten oder Anlagen im Konsultationsbereich kann zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen. Bei Nutzungsplanungen, die ganz oder teilweise im Konsultationsbereich liegen, ist ein Koordinationsverfahren Raumplanung und Störfall durchzuführen.

Prüfung Risikorelevanz

Die Risikorelevanz des Planungsvorhabens ist gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (2022) zu klären.



## Raumordnungskonzept

Kantonales Raumordnungskonzept,  
Beschluss des Kantonsrats  
Stand: 18. September 2015

## 2.2 Kantonale Grundlagen

Als Grundlage für den kantonalen Richtplan und die regionalen Richtpläne wurde das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ausgearbeitet. Dieses teilt das Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume ein:

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Die Handlungsräume zeigen die angestrebte Raumordnung auf und sollen den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtern. In den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» sollen 80 % des künftigen Wachstums stattfinden. In den übrigen Handlungsräumen sollen 20 % des Wachstums abgedeckt werden. Der Kanton geht gemäss dem aktualisierten Szenario «Trend ZH 2023» davon aus, dass die Bevölkerung von 2022 bis 2040 um rund 284'000 Personen wachsen wird.



### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Das Siedlungsgebiet von Unterengstringen ist dem Raum «Stadtlandschaft» zugeordnet. Für diesen ergibt sich aus übergeordneter Sicht insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe (bzw. im Kontext von Unterengstringen: ÖV-Haltestellen) aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen schaffen sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen
- Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens steigern
- Zentralörtliche und publikumsintensive Einrichtungen an durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Lagen in die Siedlungsstruktur integrieren
- Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete vermeiden, begrenzen und vermindern
- Gewerbe- und Industriegebiete erhalten, insbesondere für weniger wertschöpfungsintensive produzierende Industrie- und Handwerksbetriebe

Bedeutung für Unterengstringen

Die kantonalen Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet Unterengstringen, das dem Raumtyp «Stadtlandschaft» zugeteilt ist, wurden im Entwicklungskonzept konkretisiert und sind in die Gesamtrevision eingeflossen.



## Kantonaler Richtplan

Beschluss des Kantonsrats  
Stand: 7. Juni 2021

Der kantonale Richtplan wurde 2014 gesamthaft überprüft und in der Zwischenzeit punktuell revidiert. In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonaler Bedeutung festgelegt. Er bezeichnet unter anderem das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des Siedlungsgebietes Bauzonen ausscheiden.



Quelle: Richtplan Kanton Zürich,  
Stand: 6.2.2023



## Relevante Richtplaninhalte

Siedlung

Der kantonale Richtplan enthält darüber hinaus folgende für Unterengstringen relevante Inhalte:

- Das überbaute Gebiet der Gemeinde Unterengstringen ist im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Dies sowohl im Dorfkern als auch im Gebiet Fahrweid.

Landschaft

- Entlang der Limmat liegt der Bereich zur Revitalisierung und Aufwertung für naturbezogene Erholung (Limmattal-Schlieren-Lachen-Geroldswil).
- Die Landschaftsverbindung beim A1-Tunnel ist eine bestehende ökologische und erholungsbezogene Vernetzung.

Verkehr

- Die Ueberland-, Zürcher-, Weinger- und Bergstrasse sind als Hauptverkehrsstrasse gekennzeichnet.
- Der Ausbau des Gubrist-Tunnels auf der Hochleistungsstrasse A1 ist geplant.

Ver- und Entsorgung

- Entlang dem südwestlichen Siedlungsrand ist eine Wassertransportleitung geplant.
- Beim Golfplatzareal ist eine Grundwasserfassung geplant und das Kieswerkareal Hardwald ist als bestehender Standort für den Güterumschlag gekennzeichnet.

Anschlussgleis

- Zum Industriegebiet Hard, bei der Gemeindegrenze zu Schlieren besteht ein Anschlussgleis. Der Erhalt der Anlage ist zu prüfen.

### KOBI

Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Zu den kantonalen Inventaren gehören das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Die Gemeinde Unterengstringen hat in diesem Inventar keine Einträge.

### Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt den zuständigen Behörden.

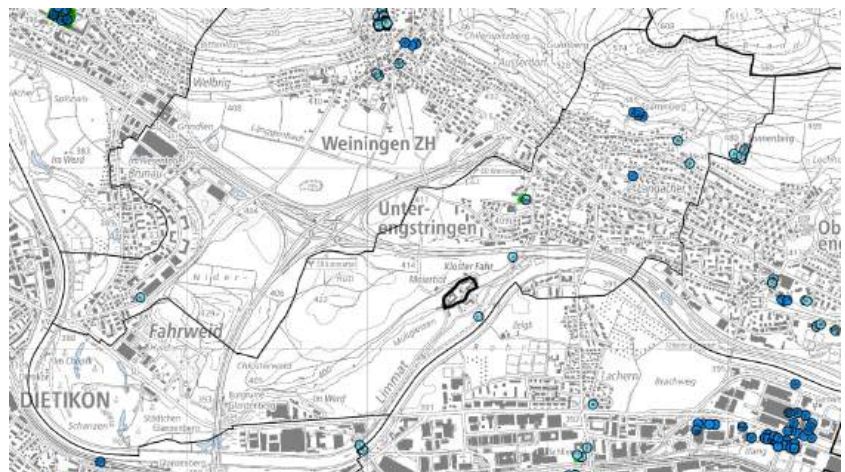
In Unterengstringen sind folgende Objekte im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten und liegen somit in der Zuständigkeit der Denkmalpflege Kanton Zürich:

- Ensemble Landhaus Sparrenberg Vers.-Nrn. 11-14 (kantonale Bedeutung)
- Wohn- und Atelierhaus Vers.-Nr. 512 (kantonale Bedeutung)
- Architekteneigenheim Vers.-Nr. 378 (regionale Bedeutung)
- Ensemble Landhaus Sonnenberg Vers.-Nrn. 1-3, 6 (regionale Bedeutung)
- Landhaus zur Weid Vers.-Nr. 8 (regionale Bedeutung)
- Atelierhaus Gubler Vers.-Nr. 206 (regionale Bedeutung)
- Schulhaus Büel Vers.-Nr. 301 (regionale Bedeutung)
- Ehemaliges Fährnhaus Vers.-Nr. 66 (regionale Bedeutung)

#### Inventar Objekte

- Objekte kantonale Bedeutung
- Objekte regionale Bedeutung

Quelle: GIS ZH, 6.2.2023

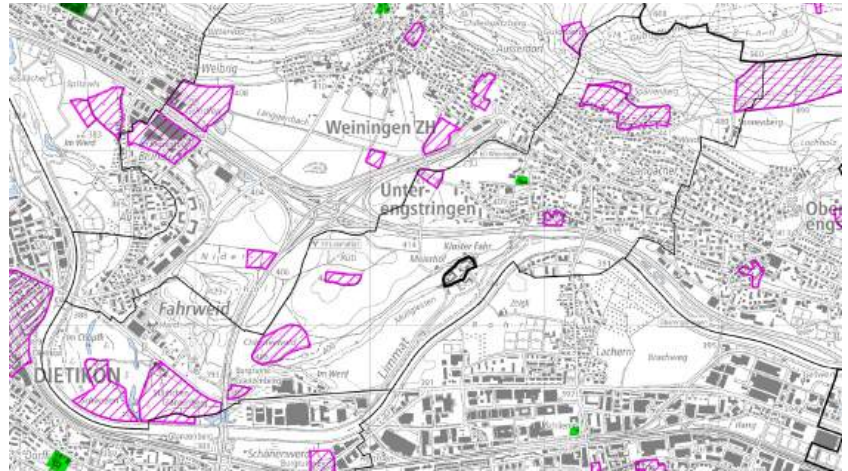




## Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind diverse archäologische Zonen vorhanden.

 Archäologische Zonen



Quelle: GIS ZH, 6.2.2023

## Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das Inventar der Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung zeigt die einzigartigen, wertvollen und prägnanten Landschaften im Kanton Zürich, bei denen eine Schutzvermutung vorliegt. Es wurde am 14. Januar 2022 festgesetzt.

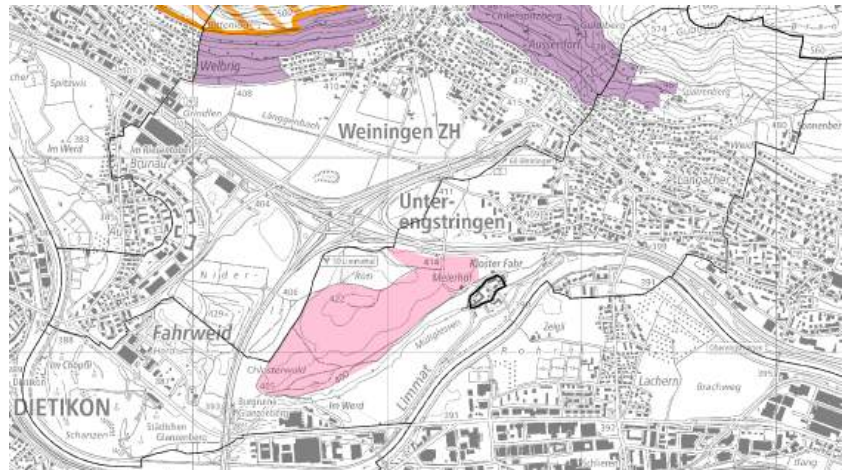
In Unterengstringen sind folgende Objekte enthalten:

- Endmoräne des Schlieren-Stadiums als geologischer Zeitzeuge
- Reblandschaft am Chilenspitzberg

### Inventarobjekte

#### Naturlandschaften

-  Geologische Zeitzeugen
  -  Geomorphologisch geprägte Landschaften
  -  Gewässerlandschaften
  -  Waldlandschaften
- #### Kulturlandschaften
-  Agrarlandschaften
  -  Kulturerbelandschaften
  -  Reblandschaften
  -  Heckenlandschaften
  -  Hochstammobstlandschaften



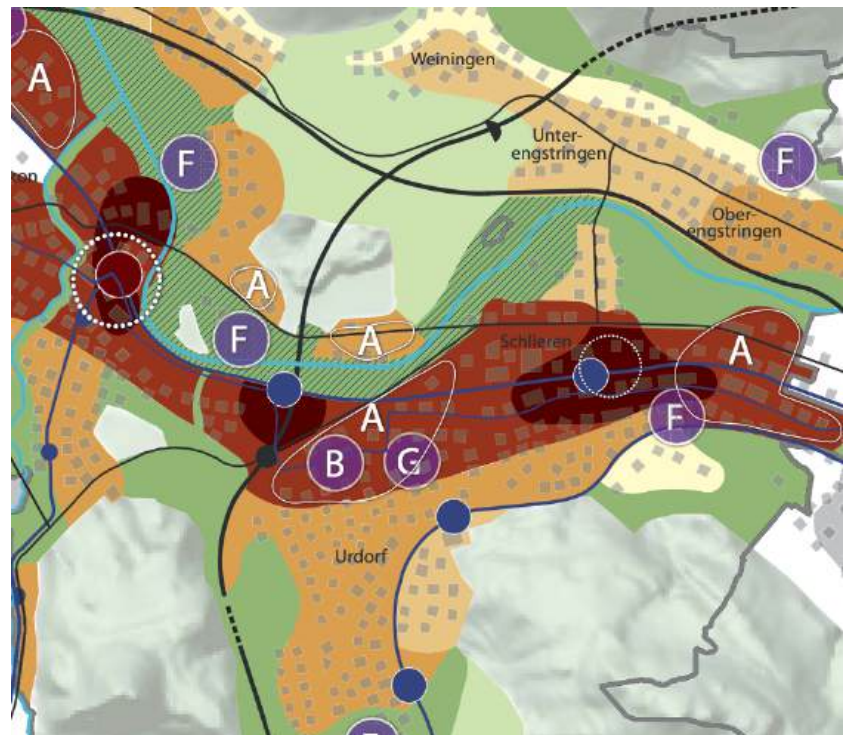
## 2.3 Regionale Grundlagen

### Raumordnungskonzept Region Limmattal

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) wurde 2011 gemäss der wünschenswerten Entwicklung des Limmattals bis 2030 erarbeitet.

Im Konzept sind Massnahmen zu einer gesteuerten Siedlungsentwicklung und zu Infrastrukturausbauten sowie das Bekenntnis zur überregionalen Planung enthalten. Es bildet die Grundlage für das Agglomerationsprogramm Limmattal und die Revision des regionalen Richtplans.

Karte Raumordnungskonzept



Festlegungen mit Relevanz für  
Unterengstringen

- Hardwald/Giessen als Arbeitsplatzgebiet
- Fahrweid als Mischgebiet  
(Minimaler Wohnanteil: 30 %, Gewerbeanteil: 30 %)
- Obere Hanglage als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte
- Limmatraum als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung

### Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan differenziert und ergänzt den kantonalen Richtplan. Er bezeichnet unter anderem die regionalen Zentrums-, Arbeitsplatz- und Mischgebiete, macht Vorgaben zur baulichen Dichte und legt Erholungsgebiete, Landschaftsförderungsgebiete oder Vernetzungskorridore fest.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Gesamtrevision des regionalen Richtplans Limmattal (ZPL) im Oktober 2017 festgesetzt. Im November 2022 wurde die «Teilrevision Nasslagerplätze» festgesetzt (RRB-Nr. 1472/2022).

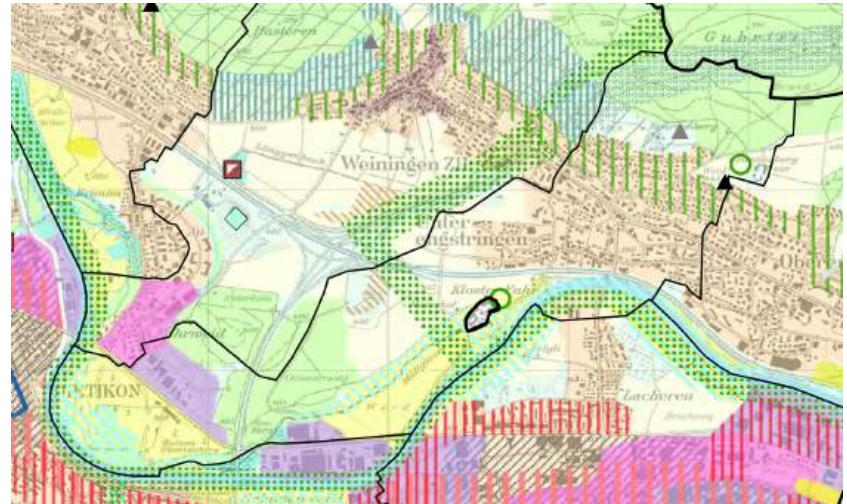


Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher.

Karte regionaler Richtplan Limmattal, Teil Siedlung und Landschaft



Quelle: GIS ZH, 6.2.2023



### Nutzungsdichten

Der regionale Richtplan legt für das Siedlungsgebiet im Sinne einer Zielvorstellung Nutzungsdichten fest und macht Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

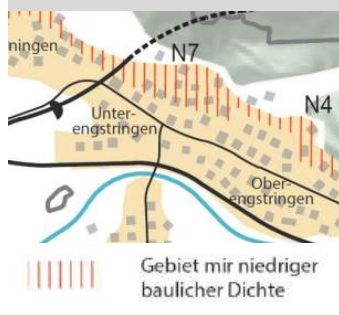
Die für ein bestimmtes Gebiet angegebene Nutzungsdichte ist dabei als Richtwert zu verstehen, der von den Gemeinden anzustreben ist und vom Kanton bei der Prüfung von Nutzungsplanungsrevisionen beigezogen wird. Die Umsetzung in bauliche Dichten im Rahmen der Nutzungsplanung erfordert eine Interessenabwägung im Einzelfall. Begründete Abweichungen sind möglich.

### Regionale Dichtevorgaben: Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

In den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Erhalt der lockeren, durchgrünter Bebauung
- Zonierung 1- bis 2-geschossige Bauzone

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision



Quelle Abb. 2.4 Regionaler Richtplan

In Unterengstringen ist aufgrund seiner landschaftlich exponierten Lage folgendes Gebiet bezeichnet:

- Wohngebiete am Gubristhang (N7)

Die BZO-Bestimmungen wurden auf die qualitativen regionalen Richtplanvorgaben abgestimmt (Begrünung / Siedlungsrand / Gebäudelängen).

### Regionale Dichtevorgaben: Arbeitsplatzgebiete

In den Arbeitsplatzgebieten sind gemäss Vorgaben im regionalen Richtplan folgende Mindestwerte anzustreben:

- Regionale Arbeitsplatzgebiete  
Vollgeschosse (VG): min. 5  
Baumassenziffer (BMZ): min. 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> / max. 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Kommunale Arbeitsplatzgebiete  
Vollgeschosse (VG): min. 5  
Baumassenziffer (BMZ): min. 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> / max. 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Handlungsbedarf in Bezug auf die  
Revision

Die regionalen Dichtevorgaben für Arbeitsplatzgebiete sind bereits in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung eingehalten. Im Rahmen der Revision werden innerhalb der Bandbreite obenstehender Dichtevorgaben lediglich punktuelle Justierungen sowie Begriffsanpassungen vorgenommen.

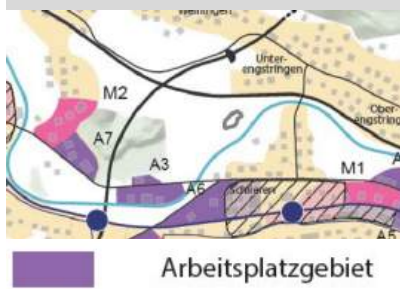
### Nutzungsvorgaben

Nebst den Nutzungsvorgaben wird im regionalen Richtplan zur langfristigen Sicherung einer funktionalen Durchmischung in bestimmten Gebieten die Nutzung des Siedlungsgebiets näher geregelt und bestimmt.

### Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung

Das Gebiet Hardwald/Giessen (A7) ist ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Als primäre Nutzung sind Gewerbe-, Produktions- und Logistiktungen anzustreben. Dies bedeutet, dass die Gemeinden mit geeigneten Zonenfestlegungen für die Umsetzung der Nutzungsvorgaben sorgen.

Handlungsbedarf in Bezug auf die  
Revision



Quelle Abb. 2.3 Regionaler Richtplan

Das Gebiet Hardwald/Giessen ist im Zonenplan von Unterengstringen als Industriezone bezeichnet. Die ansässigen Betriebe sind grossmehrheitlich in Branchen tätig, die den kantonalen Nutzungsvorgaben entsprechen. Insbesondere im Bereich des Kieswerks Hardwald sind aufgrund der Standortgebundenheit kurz- bis mittelfristig keine Entwicklungen zu erwarten, die den kantonalen Nutzungsvorgaben widersprechen würden.

Aus Sicht der Gemeinde Unterengstringen besteht daher kein Handlungsbedarf und es wird darauf verzichtet, in der BZO differenzierte Nutzungsvorgaben für die Industrie- und Gewerbezone einzuführen.

### Eignungsgebiete für Hochhäuser

Im regionalen Richtplan ist das Gebiet mit bestehenden Hochhäusern im Zentrum von Unterengstringen bezeichnet. Gemäss regionalem Richtplan ist vorgesehen, dass Hochhäuser in der Regel im Rahmen einer Sondernutzungsplanung zu erstellen sind und die Ausnützung gegenüber der Grundordnung angemessen erhöht werden darf.

Handlungsbedarf in Bezug auf die  
Revision

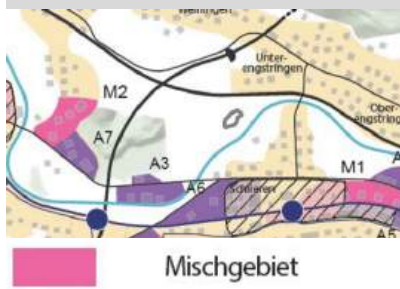
Aus Sicht der Gemeinde Unterengstringen besteht ein öffentliches Interesse an einer qualitativ hochwertigen Verdichtung innerhalb des bezeichneten Gebiets. Aus diesem Grund wird Die Thematik der

Eignung von Hochpunkten im Masterplan Zürcherstrasse aufgegriffen und spezifiziert. Daraus leitet sich die mit der vorliegenden BZO-Revision vorgesehene Einführung einer Gestaltungsplanpflicht im Zentrum ab. Mit dieser wird der Rahmen für die Umsetzung geschaffen.

### Mischgebiete von regionaler Bedeutung

Mischgebiete eignen sich für eine Mischung der Nutzungen «Wohnen» und «Arbeiten» und tragen tendenziell zu einer Verkehrsverminderung und zu einer gleichmässigen Auslastung des öffentlichen Verkehrs bei. Oftmals handelt es sich um Übergangsgebiete zwischen der reinen Wohn- und Gewerbenutzung und das zulässige Mass der zu tolerierenden Immissionen ist höher als in reinen Wohngebieten. Für Mischgebiete von regionaler Bedeutung legt der regionale Richtplan zu erfüllende minimale Wohn- und Gewerbeanteile fest, die innerhalb eines oder mehreren Strassengevierte einzuhalten sind.

Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision



Quelle Abb. 2.3 Regionaler Richtplan

In Unterengstringen ist folgendes Teilgebiet Bestandteil eines regionalen Mischgebiets:

- Weiningen/Unterengstringen (M2),  
Minimaler Wohnanteil: 50 %  
Minimaler Gewerbeanteil: 30 %

Die Prüfung des Handlungsbedarfs aufgrund der regionalen Vorgaben ergab, dass sich die Siedlungsteile auf dem Gemeindegebiet von Unterengstringen kurz- bis mittelfristig nicht zur Umzonung von einer Industriezone in eine Mischzone eignen. Allfällige Wohnnutzungen kämen zu nahe am bestehenden Kieswerk Hardwald zu liegen. Die jetzige Abstufung zwischen der Industriezone bis auf Höhe Niederholzstrasse und dem angrenzenden Mischgebiet der Gemeinde Weiningen wird als zweckmässig erachtet.

### Weitere Festlegungen mit Relevanz für Unterengstringen

Im regionalen Richtplan sind folgende weiteren relevanten Festlegungen für das Gemeindegebiet von Unterengstringen enthalten:

- Kulturobjekte Schmiede und Glanzenberg (Befestigung, Ruine und Städtchen)
- Als schützenswerte Natur- und Landschaftsobjekte sind die Obstgärten am Sonnenberg sowie die Obstgärten Waldacher östlich des Kloster Fahr aufgeführt. Das Reservoir Weid ist ein Aussichtspunkt von regionaler Bedeutung.
- Der Glanzenberg dient als kantonales Erholungsgebiet.
- Aussichtspunkte von regionaler Bedeutung liegen am Sonnenberg und Reservoir Weid (Aussicht ins Limmattal und in die Alpen).
- Naturschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung sind das Kloster Fahr, der Waldacher und Sonnenberg.
- Vernetzungskorridor Unterengstringen, Weiningen: Aufwertung als Landschaftsspanne gemäss Konzept «Agglomerationspark Limmattal».
- Umgestaltung Strassenraum (Engstringerstrasse, Bernstrasse-Zürcherstrasse und Zentrum)

- Busangebot für Siedlungsgebiete mit niedriger baulicher Dichte: mittlerer Grundtakt (30' bis 60' oder 1 bis 2 Kurse)
- Netzergänzungen hindernisfreier Wanderweg bis Grünwald (Stadt Zürich)
- Parkierungsanlage Brückenkopf
- Grundwasserschutzgebiet und Wassertransportleitung Schanzen
- Erholungsgebiet Glanzenberg Golfplatz
- Abwasserreinigungsanlage Hauptsammelkanal von Oberengstringen bis ARA Dietikon

## 2.4 Kommunale Grundlagen

### Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde hat im Jahr 2016 die Erarbeitung eines Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) gestartet, welches als Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dienen soll. Das Räumliche Entwicklungskonzept soll für die Behörden verbindlich werden, um Planungssicherheit zu schaffen.

Um die Bevölkerung in den Planungsprozess zu integrieren wurde 2022 ein Partizipationsverfahren gestartet. Zudem wurde eine Kerngruppe in den Planungsprozess integriert.

### Entwicklungskonzept Zukunft Unterengstringen

Im Räumlichen Entwicklungskonzept zeigt der Gemeinderat auf, 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 Nutzungsplanung.

### Entwicklungsziele

Um die gute Wohnqualität zu erhalten und neue Lebensqualitäten zu schaffen, verfolgt der Gemeinderat verschiedene Ansätze. Diese lassen sich in fünf Entwicklungszielen zusammenfassen:

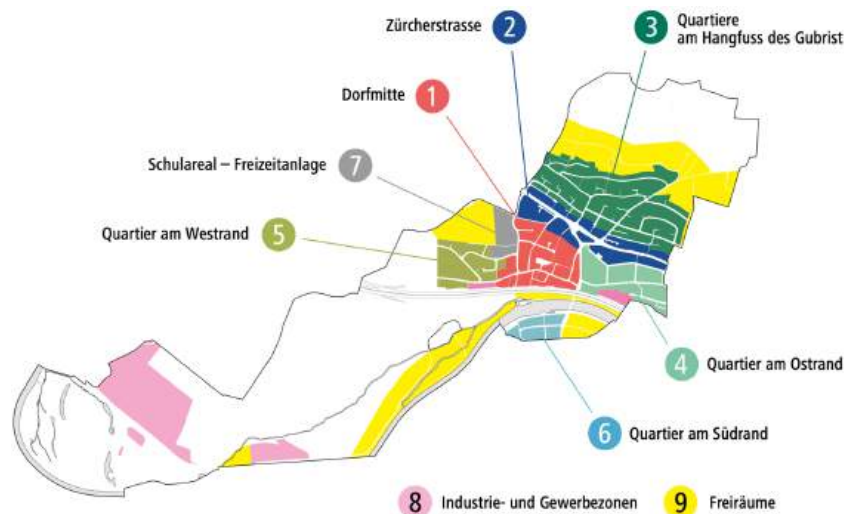
1. Unterengstringen wächst kontrolliert mit guter Wohn- und Lebensqualität.
2. Unterengstringen wertet den öffentlichen Raum auf und schafft Begegnungszonen mit einem neuen Dorfplatz.
3. Unterengstringen achtet auf den Erhalt der lockeren, durchgrünerten Wohnquartiere nördlich der Zürcherstrasse.
4. 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.



## Ziele für neun Gebiete

Im räumlichen Entwicklungskonzept konkretisiert der Gemeinderat die Vision für neun Gebiete:

1. Eine neue Dorfmitte schaffen.
2. Strassenraum aufwerten, Verkehrskonflikte reduzieren und mit der baulichen Entwicklung das Zentrum stärken.
3. Kaltluftströme erhalten in den Quartieren am Gubrist Hangfuss.
4. Gemässigte Verdichtung an attraktiver Wohnlage bei den Quartieren am Ostrand.
5. Geschossflächenreserven nutzen bei den Quartieren am Westrand.
6. Die Limmat zurück ins Dorf holen für die Quartiere am Südrand.
7. Erweiterungspotenzial für Schule, Freizeit und Sport.
8. Transformationspotenzial für zukünftige Arbeitsplätze in Industrie- und Gewerbebezonen.
9. Freiräume aufwerten und erweitern.



Quelle: Bericht Entwicklungskonzept Unterengstringen, Corsten Städtebau und swr+

## 2.5 Weitere Grundlagen

### Naturgefahren

Der Art. 6 im RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z. B. durch die Erstellung von Gefahrenkarten. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotzbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs. 1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:







«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»

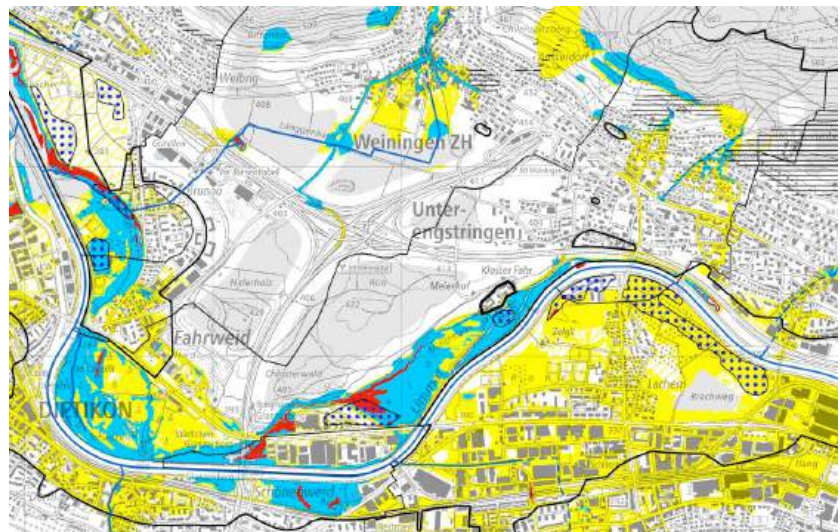
### Schutzdefizite und Massnahmenvorschläge für den Prozess Hochwasser

Gemäss dem Technischen Bericht zur Gefahrenkarte sind in Unterengstringen folgende Gefährdungen vorhanden:

- Ein Gefahrenbereich für Hochwasser liegt entlang der Limmat und ihren Seitengerinnen Märzenbuelquellbach und Dorfbach. An der Limmat sind grössere Wasseraustritte ab einem 100-jährlichen Abfluss zu erwarten.
- An der südexponierten Flanke des Gubrist im Gebiet Haufland liegt eine Rutschmasse, die eine schwache Intensität aufweist.
- Hangmuren befinden sich entlang der geprägten Terrassenkante südlich des Autobahnkreuzes und an der Südflanke des Gubrist.

#### Synoptische Gefahrenkarte

	erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
	mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
	geringe Gefährdung	Hinweisbereich
	Restgefährdung	Hinweisbereich
	Keine Gefährdung	
	ausserhalb Untersuchungsgebiet	



### Klimamodell, Planhinweiskarte

Der Kanton Zürich hat im Jahr 2018 die Klimaanalysekarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das gesamte Kantonsgebiet veröffentlicht. Die Analyse- und Planhinweiskarten enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, den Kaltluftströmen und den bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Die Daten dienen als wichtige Grundlage für die dem Klimawandel angepasste Siedlungsentwicklung. Die Planhinweiskarte zeigt die Überwärmung in der Nacht sowie die Grünräume mit bioklimatischer Bedeutung. In den rot schraffierten Bereichen wird mit einer hohen Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung gerechnet, die blau schraffierten Gebiete liegen im Wirkungsbereich der Kaltluftströme.

Die Klimakarten zeigen auf, wo sich Hitzeinseln, wertvolle Ausgleichsräume und wichtige Durchlüftungsbahnen befinden. Gemäss Klimamodell des Kantons Zürich wird sich das gesamte Siedlungsgebiet zunehmend erwärmen, weshalb sämtliche Handlungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas zu prüfen und wo möglich umzusetzen sind. Die Wärmebelastung PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) wird in grossen Teilen des Siedlungsgebiets als stark angegeben und wird sich gemäss Prognose (Zukunftsperiode 2021–2040) noch verstärken.

Der bewaldete Gubrist hat für die Gemeinde Unterengstringen eine klimatisch wichtige Kühlungsfunktion. Die untenstehende Abbildung zeigt die Hauptströmungsrichtung der Kaltluft sowie den Wirkungsbereich der Kaltluft innerhalb der Bebauung. Praktisch das gesamte Siedlungsgebiet kann von der Kühlwirkung der Kaltluft profitieren. Für den Erhalt der klimatisch vorteilhaften Situation Unterengstringens sind die stark begrünten Siedlungsbereiche am Hang langfristig zu erhalten. Im Gebiet Zürcherstrasse empfiehlt sich eine Verdichtung über gezielte Hochpunkte statt über Riegelbildung mit flächendeckender Aufstockung; die vom Hang herunterströmenden Kaltluftbahnen können so intakt gehalten werden. Die Einfamilienhausquartiere sind aus Klimasicht förderlich für das Stadtklima; die geringe Dichte jener Quartiere ist wichtig für die Kaltluftwirkung in den Siedlungsbereich hinein. Terrassen- oder Riegelbauten im Falle von Ersatzneubauten sind zu vermeiden.



## ÖV-Güteklassen

Das Siedlungsgebiet von Unterengstringen ist mit den Buslinien 302 und 304 erschlossen. Die Linie 304 weist einen 7.5'-Takt in Richtung Bahnhof Altstetten Nord auf, was im Umfeld der Haltestellen Unterengstringen Langacher und Unterengstringen Sennenbuel zu einer Güteklasse B führt. Das restliche Siedlungsgebiet befindet sich mehrheitlich im Bereich der Güteklasse C, was ebenfalls noch einer guten ÖV-Erschliessung entspricht. Einzig im Gebiet Wechselächer/Boden befinden sich Wohngebiete ausserhalb der gut erschlossenen Gebiete (Güteklasse E und tiefer).

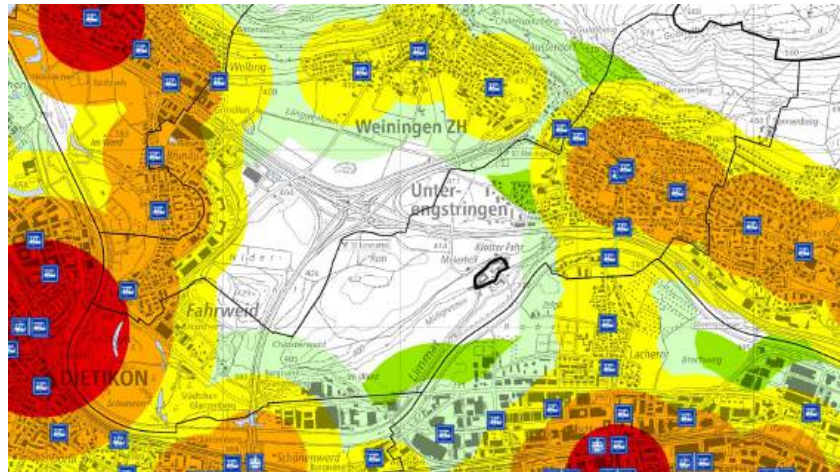


Im Bereich Fahrweid befindet sich das Industriegebiet im Einzugsbereich der Bushaltestelle Fahrweid, Limmatbrücke (Linie 301) und des Bahnhofs Glanzenberg.

Gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen bilden die ÖV-Güteklassen eine wichtige Grundlage für die Ermittlung des massgeblichen Parkplatzbedarfs. Je nach Erschliessungsgüte kann die ermittelte Zahl der Parkplätze (Grenzbedarf) prozentual herabgesetzt werden.

**ÖV-Güteklassen**

- A
- B
- C
- D
- E
- F



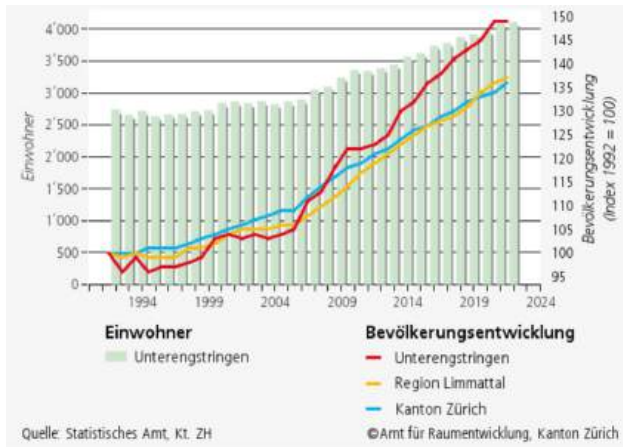
Quelle: GIS-ZH, Fahrplanjahr 2022/23,  
3.12.2023

### 3 ANALYSE

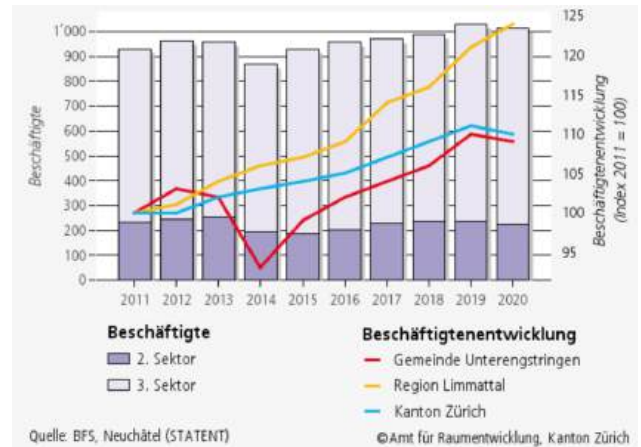
#### 3.1 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte

##### Bevölkerung und Beschäftigte Entwicklung

Die Bevölkerung von Unterengstringen wächst kontinuierlich, in den vergangenen Jahren prozentual betrachtet stärker als der regionale Durchschnitt. Die Beschäftigtenzahl hat sich nach einem Einbruch im Sekundärsektor im Jahr 2014 stetig erholt und befand sich zuletzt wieder auf dem Niveau von vor dem Einbruch.



Bevölkerung von 1991–2021  
 Quelle: <http://www.raumbeobachtung.zh.ch/>



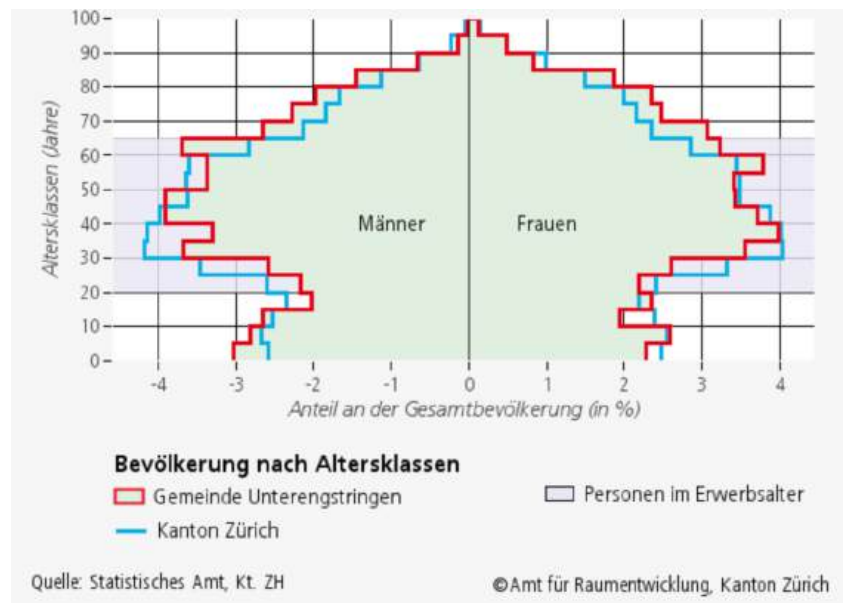
Beschäftigte von 2011–2020  
 Quelle: <http://www.raumbeobachtung.zh.ch/>

##### Altersstruktur

In den kommenden 30 Jahren wird sich die Alterspyramide verändern. Aus der ursprünglichen Tanne wird eine Art Urne. Die Spitze der Alterspyramide wird sich allmählich verbreitern, da die Baby-boom-Generationen in die höheren Altersklassen eintreten. Hingegen kann sich die Basis der Alterspyramide je nach Geburtenrate entweder verbreitern, wenn es mehr Geburten gibt, oder bei einem Geburtenrückgang auch verschmälern.

Im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt zeigt sich in Unterengstringen eine leichte Unterdotierung der Altersgruppe 25–50 Jahre.

Quelle: <http://www.raumbeobachtung.zh.ch/>

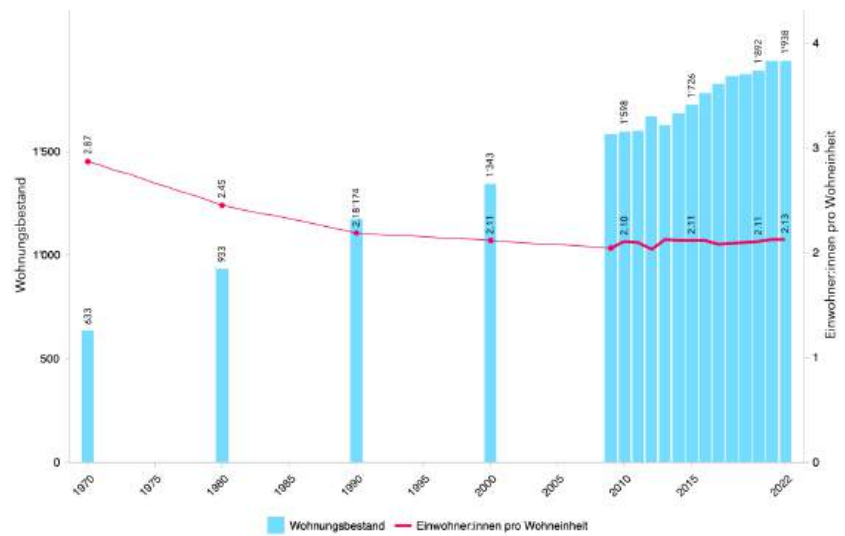


Wohnverhältnisse

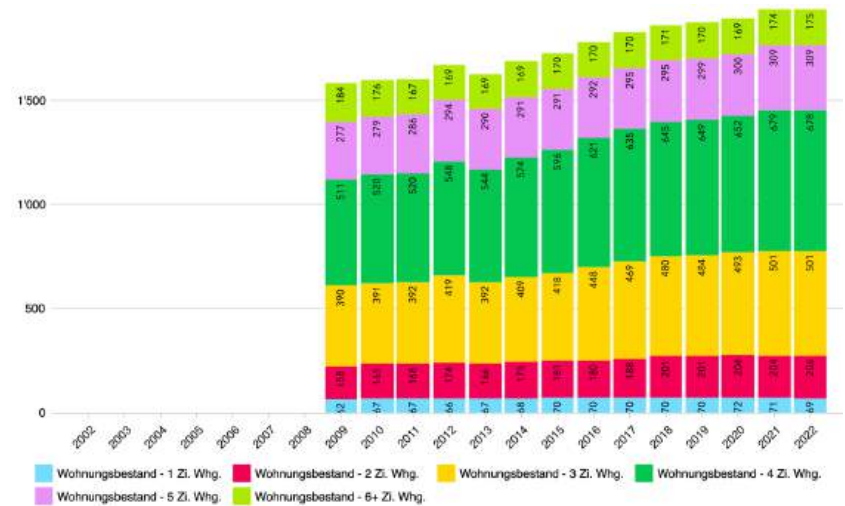
Unterengstringen liegt im Schweizer Durchschnitt mit rund 2.1 Personen pro Wohneinheit. Die Mehrheit der Wohnungen in Unterengstringen weist mindestens drei Zimmer auf. Der Anteil an Kleinwohnungen (zwei Zimmer oder weniger) ist gering.

Ältere Personen bleiben heute länger in ihrem angestammten Umfeld als früher. Damit Menschen im Pensionsalter bereit sind, ihre Einfamilienhäuser an neue Generationen mit Kindern weiterzugeben, müssen attraktive Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden. Damit dürfte der Anteil Kleinwohnungen künftig ansteigen.

Raumbeobachtung Einwohner pro Wohneinheit und Wohnungsbestand, Eckdaten.ch



Raumbeobachtung Wohnungsgrössen, Eckdaten.ch



Fazit

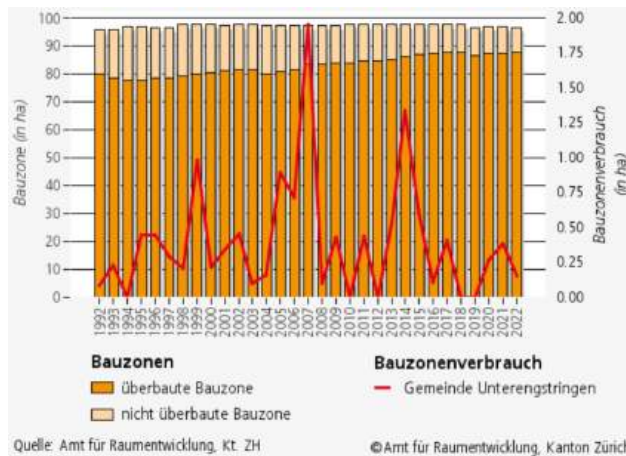
Das Bevölkerungswachstum in Unterengstringen war in den vergangenen Jahren verglichen mit der Region Limmattal und dem Kanton Zürich überdurchschnittlich gross. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts hat man sich vertieft damit auseinandergesetzt, mit dem Ergebnis, dass bei einem mittleren Wachstumsszenario bis im Jahr 2050 mit rund 6'000 Einwohner/-innen zu rechnen ist. Weiter kann erwartet werden, dass sich die Bedürfnisse an den Wohnungsmix verändern werden.

### 3.2 Bauzonenentwicklung

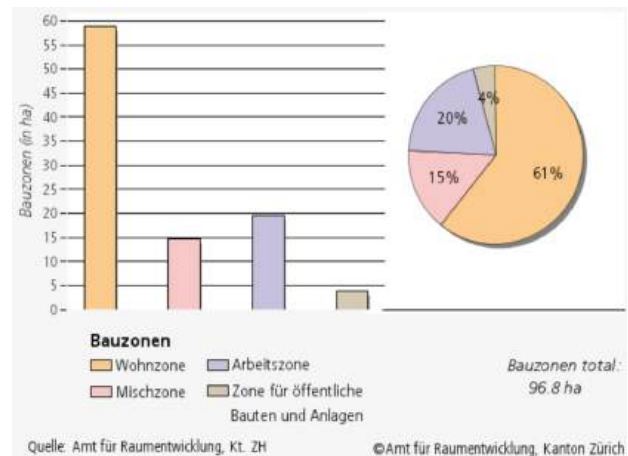
#### Bauzone

Im Gemeindegebiet Unterengstringen sind rund 97 ha Bauzone vorhanden. Eine Mehrheit der Bauzone ist der Wohn- oder Mischnutzung zugeteilt. Die reinen Arbeitszonen sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bilden zusammen rund 25 % der Bauzone.

In den vergangenen 15 Jahren (2008–2022) wurden gemäss kantonaler Statistik 4.8 ha Bauzonen verbraucht. Der 5-Jahres-Verbrauch zwischen 2018 bis 2022 lag bei 0.8 ha. Ein besonders hoher Verbrauch ist im Jahr 2006 angefallen.



Bauzonenentwicklung von 1991–2021  
Quelle: <http://www.raumbeobachtung.zh.ch/>



Verteilung der Bauzone 2021  
Quelle: <http://www.raumbeobachtung.zh.ch/>

#### Bauzonenreserven

Statistik ARE, Stand 2022

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2022) sind für Unterengstringen insgesamt 9.2 ha Bauzonenreserven ausgewiesen, wovon 6.1 ha Wohn- und Mischzonen sind. Der Überbauungsgrad der Bauzonen liegt gesamthaft bei 91 %.

	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	58.8 ha	53.7 ha	5.1 ha
Mischzonen	14.6 ha	13.5 ha	1.0 ha
Arbeitszonen	19.5 ha	17.2 ha	2.4 ha
Zonen für öffentliche Bauten	3.9 ha	3.2 ha	0.7 ha
<b>Total Bauzonen</b>	<b>96.8 ha</b>	<b>87.6 ha</b>	<b>9.2 ha</b>

## Kapazitätsabschätzung

In Unterengstringen wurden bei einer Betrachtung der vergangenen 20 Jahre durchschnittlich etwa 0.5 ha Bauzone überbaut. Die noch vorhandenen nicht überbauten Flächen liegen etwas über dem Verbrauch der vergangenen 15 Jahre und sollten erst im Jahr 2041 erschöpft sein.

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurde unter Berücksichtigung des Ausbaugrades und der Geschossflächenreserven eine ausführliche Kapazitätsabschätzung vorgenommen.

Dies mit dem Ergebnis, dass Unterengstringen mit einem durchschnittlichen Ausbaugrad von 50 % ein beträchtliches Nachverdichtungspotenzial aufweist, wobei sich ein bedeutender Anteil der Geschossflächenreserven der Wohn- und Mischzonen in den wenig ausgebauten Quartieren am Hang befinden. Aus klimatischen Überlegungen und basierend auf den übergeordneten Vorgaben (Dichtevorgaben) ist hier eine Verdichtung über die rechtskräftige BZO hinaus nicht erwünscht. Der Fokus der Innenentwicklung soll auf die Achse Zürcherstrasse/Zentrum gelegt werden.



## 4 ZIELE DER REVISION

### Kernpunkte Entwicklungskonzept

Als konzeptionelle Basis für die Gesamtrevision wurde ein Entwicklungskonzept erstellt. Die wesentlichen Inhalte und Ziele des Entwicklungskonzepts wurden in den Jahren 2022/2023 im Rahmen eines partizipativen Prozesses mit der Bevölkerung diskutiert. Gestützt auf die Ergebnisse aus der Mitwirkung wurde das Entwicklungskonzept anschliessend überarbeitet und im Dezember 2023 vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aus dem Entwicklungskonzept lassen sich drei strategische Kernpunkte der ortsbaulichen Entwicklung ableiten, die mit der Gesamtrevision umzusetzen sind:

- Das Dorfzentrum inklusive der dazugehörenden öffentlichen Räume durch eine nachhaltige, qualitätsvolle Verdichtung aufwerten.
- Die Durchgrünung der Wohngebiete am Gubristhang erhalten.
- Den Übergang zwischen privatem und öffentlichem Grund durch eine darauf abgestimmte Umgebungsgestaltung und situativ passende Erdgeschossnutzungen stärken.

### Weitere Handlungsfelder

Bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung stehen folgende Handlungsfelder im Vordergrund:

- Die Kernpunkte aus dem Entwicklungskonzept in die Bau- und Zonenordnung überführen (vgl. obenstehende Punkte).
- Die Bau- und Zonenordnung auf die neuen gesetzlichen Grundlagen abstimmen (Umsetzung IVHB).
- Die Regelungen auf die Erfahrungen im Vollzug abstimmen.

## 5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### 5.1 Allgemeines

#### Aufbau

Der Aufbau der neuen BZO (nBZO) richtet sich weitgehend nach der bisherigen Struktur der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen. Die neue Bau- und Zonenordnung ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von den weiteren besonderen Instituten und weiteren Festlegungen. Die bisherigen Anhänge C bis E, die sowohl Vorschriften wie auch Erläuterungen beinhalteten, wurden in die Bauordnung integriert.

#### Erläuterung der wichtigsten Änderungen

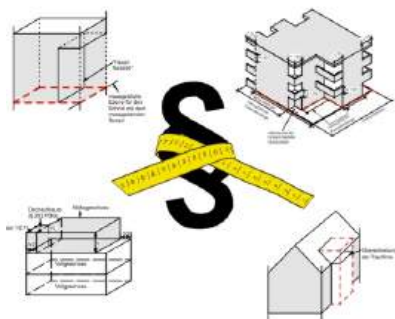
Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Es werden die Begriffe «aBZO» bei Verweisen auf die alte BZO und «nBZO» bei Verweisen auf die neue BZO verwendet. Die Artikel der neuen BZO werden komplett neu durchnummeriert.

#### Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der einzelnen Artikel behandelt. Die Änderungen, welche aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel behandelt.

#### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



### 5.2 IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat aber dennoch entschieden, die Harmonisierung umzusetzen.

Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) an die neuen Begriffe angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in einer Gemeinde jedoch erst wirksam, wenn die nötigen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorgenommen werden. Dies wird mit der vorliegenden Revision erreicht.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

## Anpassung an IVHB-Begriffe

### Übersicht

In der Bau- und Zonenordnung von Unterengstringen sind die folgenden Begrifflichkeiten betroffen:

Bisher:	Neu:
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Firsthöhe	–
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
–	Gesamthöhe
–	Grünflächenziffer
Massgebliche Grundfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche

### Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») abgestellt. Dies gilt auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Im Rahmen der PBG-Revision «Justierungen» soll jedoch § 253 b. PBG so geändert werden, dass grundsätzlich wieder die bisherige Messweise (gewachsener Boden) zur Anwendung kommt.

### Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude». Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, gelten neu baurechtlich als «Hauptgebäude».

Die bisherige Vorschrift in Art. 31 aBZO (nBZO Art. 43), gemäss der bei einem Mindestanspruch von 40 m<sup>2</sup> Klein- und Anbauten mit Gebäudegrundflächen im Ausmass von maximal 7 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (gesamthaft) erstellt werden dürfen, ist unter Anwendung der neuen Baubegriffe und Definitionen (Messweise) mit dem neuen PBG kompatibel und wird sinngemäss beibehalten.

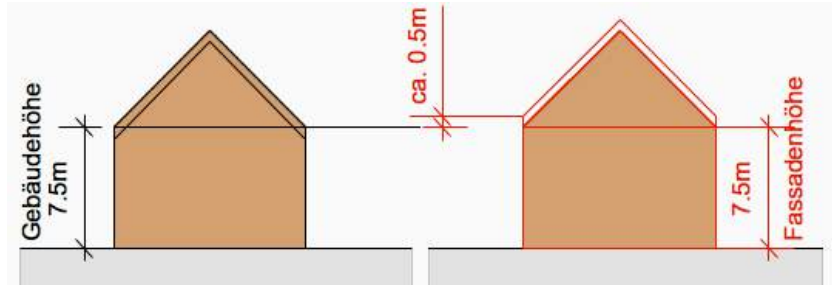
### Fassadenhöhe generelle Messweise

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Abbildung Beispiel Schrägdach  
Gebäudehöhe (alt) / Fassadenhöhe (neu)



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

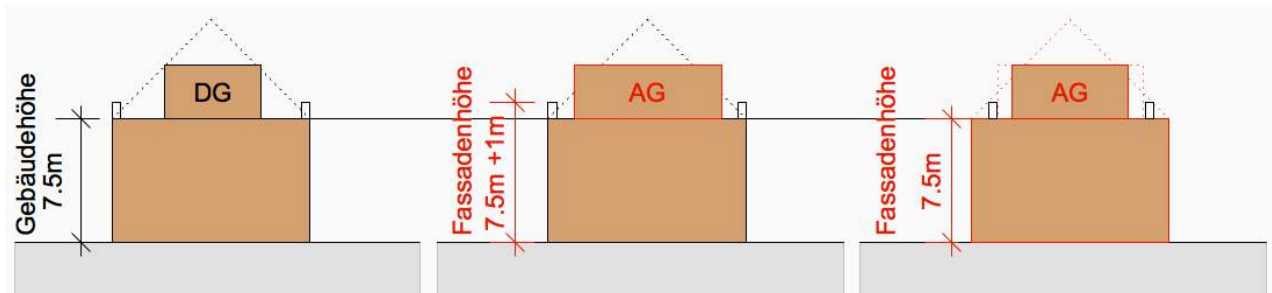
Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.

Beispiel Flachdach

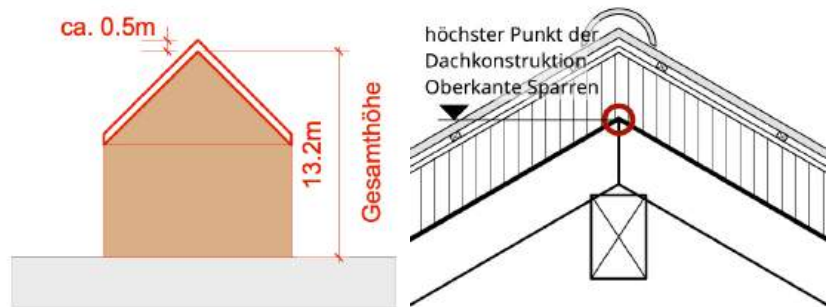


## Gesamthöhe

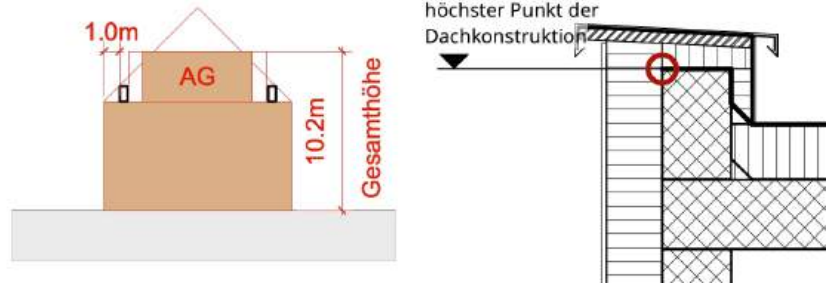
Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbebezonen verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Der sichtbare Gebäudefirst (oberster Punkt der Dacheindeckung) kann nach neuem Recht also um bis zu 50 cm höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.

Beispiel Schrägdach



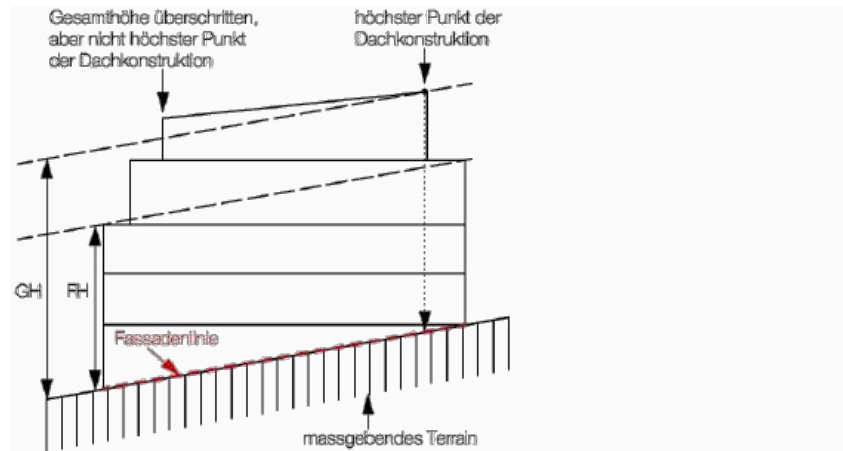
Beispiel Flachdach



Messpunkt

Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht zweckmässig.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



**Fassadenhöhe giebelseitig oder mit fassadenbündigen Attika**

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- <sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- <sup>2</sup> Bei Attikagesossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

#### Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die bisherige Firsthöhe je nach Zone abweichend zu § 280 PBG zonenspezifisch festgelegt war, wird diese Höhe sinngemäss übernommen.

#### Flachdachbauten mit Attika

Mit dem IVHB wird der Begriff des Attikageschosses neu eingeführt und im PBG auch abschliessend definiert (vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Attikageschossen). Der Klarheit halber wird die Definition gemäss § 280 PBG in der Bauordnung übernommen bzw. das Mass in Abweichung zum PBG auf 3.50 m festgelegt.

#### Attikageschoss

Gemäss IVHB wird neu der Begriff «Attikageschoss» als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch  $\frac{1}{2}$  der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 85 % des darunter liegenden Vollgeschosses).

#### Ausdehnung Attikageschoss bisher (links) und neu (rechts)



#### Dachaufbauten

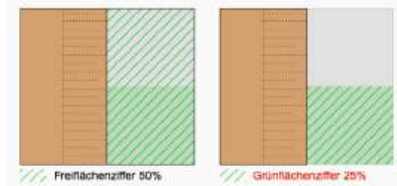
Ohne anders lautende Regelungen in der Bau- und Zonenordnung dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen (§ 292 PBG). Zur Belichtung der Dachgeschosse sind Dachaufbauten auf einem Drittel der Fassadenlänge ausreichend.

Zur Wahrung des Ortsbildes und einer ruhigen Dachlandschaft in der Kernzone und der Wohnzone am Gubristhang wird die bestehende Regelung von einem Drittel beibehalten. In den übrigen Zonen gelten neu die Vorgaben gemäss PBG.

## Grünflächenziffer

§ 257 PBG

Veranschaulichungsbeispiel



Neu wird eine Grünflächenziffer gemäss § 257 PBG eingeführt.

- 1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Die Grünflächenziffer regelt eine angemessene Begrünung des Aussenraums (z.B. eine starke Durchgrünung der Wohnzone) und kann in allen Zonen eingeführt werden. Zur anrechenbaren Grünfläche zählen alle bepflanzten und natürlichen Teile des Gebäudeumschwungs, wobei auch ökologisch wertvolle Steingärten mit minimaler Bepflanzung dazu zählen, nicht aber Schottergärten, welche oft mit Anti-Unkrautvliesen oder -folien versehen werden. Ebenfalls nicht der Grünfläche anrechenbar sind Abstellflächen wie z.B. Parkplätze mit Schottersteinrasen.

Um das durchgrünte Erscheinungsbild zu erhalten, führt die Gemeinde Unterengstringen eine Grünflächenziffer in den Wohnzonen ein. Diese richtet sich nach den Bedürfnissen der entsprechenden Nutzungen. In der Industrie- und Gewerbezone wird der bestehende Begriff der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt.

## Baumassenziffer

Gemäss bisheriger Regelung der Baumassenziffer wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

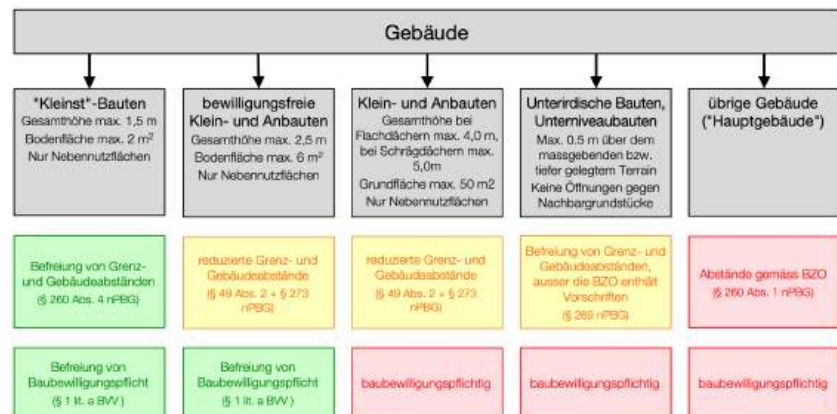
Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Insgesamt sind diese Änderungen im Falle von Unterengstringen von untergeordneter Bedeutung, weshalb die bisherigen Baumassenziffern beibehalten werden.

## Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV  
 (Quelle: SKW)



## Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt neu die gesamte in der Bauzone liegende Grundstücksfläche ungeachtet von Abstandslinien. Neu werden daher Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen. In Unterengstringen sind von der neuen Regelung zum Waldabstand in erster Linie die Gebiete Sparrenberg und Hard betroffen. Grundstücke an offenen Gewässern sind in Unterengstringen grundsätzlich nicht von dieser Änderung betroffen, da die Fliessgewässer eigene Parzellen aufweisen oder ausserhalb des Siedlungsgebiets verlaufen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein mittels Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.



**Grundabstand**  
Präzisierung

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen der Begriff Grenzabstand verwendet.

Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der korrekte Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich durch die Verwendung des Begriffs Grundabstand nichts.

**Weitere Begriffe**

Weitere spezifischere Begriffsanpassungen werden nachfolgend beim jeweiligen Artikel erläutert.

### **5.3 Einleitende Bestimmungen und Zoneneinteilung**

**Übergeordnetes Recht**  
Art. 1 nBZO

Einleitend wird wie bisher auf das übergeordnete Recht Bezug genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bau- und Zonenordnung auf dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) aufbaut und eidgenössisches und kantonales Recht vorgeht. Mit dem Bezug auf die seitherigen Änderungen erfolgt der Hinweis, dass die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen sind und die Harmonisierung somit erfolgt ist.

**Ortsbauliche Grundhaltung**  
Art. 2 nBZO

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Unterengstringen ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im vorstädtischen Kontext unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebungsqualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt. Wegleitend ist das vom Gemeinderat verabschiedete Entwicklungskonzept, namentlich die drei folgenden Leitsätze:

- Kontrolliertes und qualitätsvolles Wachstum mit Entwicklung einer guten Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Erhalt der lockeren, durchgrünter Wohnquartiere am Hang nördlich der Zürcherstrasse
- Aufwertung der Zentrumszone und sorgfältige Weiterentwicklung der Kernzone

Die gestalterische Qualitätssicherung wird im bisherigen Rahmen von der Baubehörde (Gemeinderat) gewährleistet. Aufgrund der Festlegung von generellen Kriterien zur Umgebungsgestaltung kann Einfluss auf die Bauvorhaben an empfindlichen Lagen genommen werden. Um den Vollzug zu erleichtern und Transparenz zu schaffen, werden unter Einbezug der bestehenden Merkblätter Vollzugsrichtlinien erarbeitet.

## Mehrwertausgleich

Art. 3 nBZO

Die Gemeinde Unterengstringen hat den kommunalen Mehrwertausgleich im Rahmen einer separaten Teilrevision Ende 2023 festgesetzt. Im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt die Integration des entsprechenden Artikels in die BZO-Struktur.

## Zoneneinteilung

Art. 4 nBZO

Die Zonenbezeichnungen werden entsprechend den Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst. Die Bezeichnung der unterschiedlichen Wohnzonen sowie der Wohnzonen mit Gewerbeanteil erfolgt neu nach der Baumassenziffer. Weiter werden die beiden unterschiedlichen Zonentypen am Gubristhang (Landhauszone und 2-geschossige Wohnzone locker) zu einer Zone mit der Spezifikation «Hang» zusammengeführt.

Zonenbezeichnung bisher	Zonenbezeichnung neu	ES
Kernzone	Kernzone	III
Zentrumszone	Zentrumszone	III
Landhauszone	-	
-	Wohnzone W1.3 Hang	II
2-geschossige Wohnzone locker	Wohnzone 1.3	II
2-geschossige Wohnzone mittel	Wohnzone 1.4	II
2-geschossige Wohnzone mittel	Wohnzone 2.0	II
3-geschossige Wohnzone	Wohnzone 2.55	II
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.55	III
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil Zürcherstrasse	Wohnzone mit Gewerbeanteil 2.55 Zürcherstrasse	III
Industriezone	Industriezone	IV
Gewerbezone	Gewerbezone	III
Zone für öffentliche Bauten	Zone für öffentliche Bauten	III
-	Erholungszone	III
Freihaltezone	Freihaltezone	II

## Massgebende Pläne

Art. 5 nBZO

Im Sinne einer Präzisierung erfolgt ein direkter Verweis auf die geltenden Ergänzungspläne. Der Ergänzungsplan Aussichtsschutz wird aufgehoben. Die relevanten Festlegungen zum Aussichtsschutz werden direkt im Zonenplan 1:5'000 dargestellt.

Die rechtskräftigen Waldabstandslinienpläne Werd, Hard und Sparrenberg behalten ihre Gültigkeit. Die bisherigen Ausführungen im Anhang D der Bauordnung (Aufgabe und Inhalt der Waldabstandslinien (a)) sowie Waldabstandslinien-Festlegungen (b)) der Bauordnungen haben erläuternden Charakter und werden ersatzlos gestrichen.

## 5.4 Kernzonenvorschriften und -plan

### Ausgangslage

Kernzonen sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz folgendermassen definiert (§ 50 Abs. 1 PBG):

*«Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen.»*

Der Zonenplan sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen (bisher und neu) sehen eine kommunale Kernzone K vor. Für Kernzonen kann ein Kernzonenplan festgelegt werden, der die Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung räumlich verortet. Der Kernzonenplan bildet diejenigen Objekte und Elemente ab, die für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind und massgeblich zu dessen Erhaltung beitragen. Dazu zählen Gebäude, die aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder aufgrund einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende Freiräume und markante Bäume. Für nicht bezeichnete Bauten gelten die Kernzonenbestimmungen für Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

In Unterengstringen liegt ein Kernzonenplan aus dem Jahr 1984 vor, der mit der vorliegenden Revision überarbeitet wurde.

### Abgrenzung Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Der Kernzonenplan regelt den Ortsbildschutz. Der Ortsbildschutz ist nicht zu verwechseln mit dem Denkmalschutz, der wichtige historische Zeitzeugen mit ihrer Substanz gemäss Schutzverträgen schützt (Schutzumfang wird mittels Schutzvertrags geregelt). Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte und die inventarisierten kommunalen Denkmalschutzobjekte werden im Kernzonenplan als Information dargestellt. Sie bilden nicht Bestandteil des Kernzonenplans und werden nicht in den Kernzonenbestimmungen geregelt.

Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar einen hohen denkmalpflegerischen Wert hat, jedoch nicht explizit wichtig für das Ortsbild ist. Umgekehrt kann ein Gebäude wichtig für das Ortsbild sein, jedoch keinen vermuteten denkmalpflegerischen Wert aufweisen.

### Zweck

Artikel 6 nBZO

Gemäss Art. 50 Abs. 1 PBG bezwecken Kernzonenbestimmungen den Erhalt sowie die Erweiterung von schutzwürdigen Ortsbildern in ihrer Eigenart.

Die Kernzonenvorschriften bezwecken demnach die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung des Ortskerns. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur gewährleisten.

## **Gestaltungsgrundsatz**

Artikel 7 nBZO

In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen haben sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten gut in die Umgebung einzuordnen.

Mit diesem Artikel wird die gute Einordnung für alle Bauten und Anlagen in der Kernzone verlangt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann seitens Baubehörde auch bezüglich einzelner Aspekte wie Materialisierung und Farbgebung im Sinne einer guten Gestaltung Einfluss genommen werden. Die bisher zahlreichen Verweise auf eine gute Gestaltung und Einordnung in den einzelnen Kernzonenbestimmungen entfallen damit.

Der Hinweis auf die Fachberatung entspricht der bisherigen Praxis und wird neu mit dem Gestaltungsgrundsatz in einem Artikel zusammengefasst. Mit der Fachberatung wird Bauherren und Architekten bereits im Planungsstadium eine kompetente Beratung zur Verfügung gestellt, die massgeblich dazu beitragen kann, dass die verlangte Qualität bezüglich Gestaltung und Einordnung erreicht wird und der Prozess bis zur Baubewilligung möglichst reibungslos verläuft. Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

## **Abweichungen von der Regelbauweise**

Artikel 8 nBZO

Geringfügige Abweichungen von der Regelbauweise, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen, konnten bis anhin nur für Um- und Ersatzbauten bewilligt oder angeordnet werden. Neu können Abweichungen von der Regelbauweise (Kernzonenvorschriften) vor diesem Hintergrund sowohl bei Um- und Ersatzbauten als auch bei Neubauten bewilligt werden, sofern es sich dabei um ein besonders gutes Projekt mit zeitgenössischer Architektur handelt, welches das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickelt. Solche Abweichungen dürfen jedoch nur die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung oder den Strassen- und Wegabstand betreffen. Weitergehende Abweichungen sind nicht zulässig.

Die Beurteilung, ob es sich um ein besonders gutes Projekt handelt, welches das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickelt, und ob die Abweichungen mit dem Ortsbild verträglich sind, erfolgt durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung. Das Fachgremium oder die Fachberatung werden durch den Gemeinderat eingesetzt, damit die erforderliche Qualität sichergestellt werden kann.

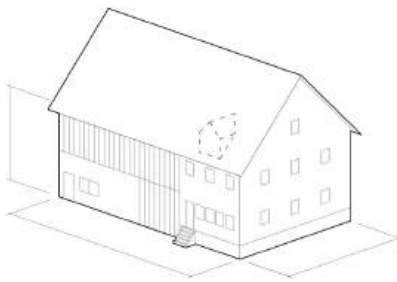
Indem Abweichungen bei Projekten mit einer positiven Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung zugelassen werden können, kann bei besonders guten Projekten situativ die bestmögliche Lösung gefunden werden.

## Kernzonenplaninhalte

Im neuen Kernzonenplan werden folgende Festlegungen verortet:

- schwarz bezeichnete Gebäude Artikel 9, Abs. 1
- Grau bezeichnete Gebäude Artikel 9, Abs. 2
- Nicht bezeichnete Gebäude Artikel 9, Abs. 5
- Bezeichnete Fassaden Artikel 10
- Bezeichnete Firstrichtung Artikel 10
- Bezeichnete Freiräume Artikel 11
- Bezeichnete Strassenräume Artikel 12

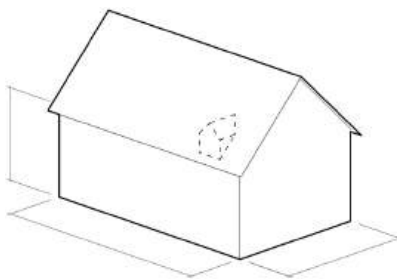
Schwarz bezeichnete Bauten  
Artikel 9 Abs. 1 ff nBZO



Schwarz bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente sowie unter Beachtung der weiteren Gestaltungsvorschriften in der Kernzone für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Unter den prägenden Fassadenelementen wird die Gliederung und Materialisierung gemäss der ursprünglichen Nutzungsstruktur dieser Gebäudefassaden verstanden. Dazu zählen beispielsweise Fachwerkstrukturen, Steinsockel, Gebäudeöffnungen oder Holzverkleidungen.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Damit lässt sich verhindern, dass Dachaufbauten, welche den heutigen gestalterischen Anforderungen an Kernzonenbauten nicht mehr entsprechen, nicht ohne eine Neubeurteilung ersetzt werden können. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den allgemeinen Gestaltungsvorschriften bezüglich Dächer neu zu beurteilen.

Grau bezeichnete Bauten  
Artikel 9 Abs. 2 ff nBZO



Grau bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen sowie unter Beachtung der bezeichneten Fassaden- und Firstrichtungen umgebaut oder ersetzt werden. Damit ist auch ein Ersatzbau möglich, welcher nicht den gültigen Abstandsvorschriften entspricht, sondern die bestehenden Abstände des Gebäudes übernimmt. Die Gebäude dürfen aber auch an veränderter Lage und mit neuen Abmessungen neu erstellt werden. Dann gelten jedoch sämtliche Kernzonenvorschriften für einen Neubau, insbesondere auch die Abstandsvorschriften.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Damit lässt sich verhindern, dass Dachaufbauten, welche den heutigen gestalterischen Anforderungen an Kernzonenbauten nicht mehr entsprechen, nicht ohne eine Neubeurteilung ersetzt werden können. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.



Nicht bezeichnete Bauten  
Artikel 9 Abs. 4 nBZO

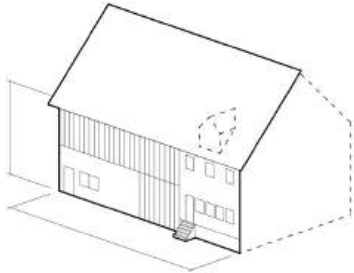
Um- und Ersatzbauten von im Kernzonenplan schwarz und wahlweise auch grau bezeichneten Bauten haben die bestehenden äusseren Abmessungen einzuhalten. Bei Um-, Ersatz- oder Neubau von nicht bezeichneten oder wahlweise grau bezeichneten Bauten haben die Vorgaben gemäss Art. 13 nBZO einzuhalten. Die bisherige Formulierung, dass bei Um- und Ersatzbauten keine Ausnützungsbeschränkungen gelten, ist daher irreführend und wird gestrichen.

Nicht bezeichnete Bauten  
Artikel 9 Abs. 5 nBZO

Für Gebäude und Gebäudeteile, die weder schwarz noch grau bezeichnet sind, gelten in der Kernzone die Bestimmungen für Neubauten und die Gestaltungsanforderungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen  
Artikel 10 nBZO

Prägende Fassaden:

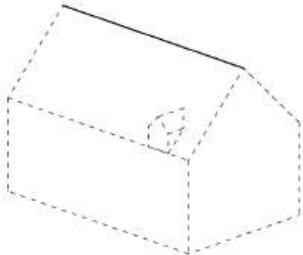


Für das Ortsbild relevante Fassaden und Firstrichtungen werden ebenfalls im Kernzonenplan bezeichnet. Diese sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich ihrer Lage und Länge beizubehalten. Ebenfalls sind die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur, sodass der ursprüngliche Fassadencharakter erhalten bleibt) bei bezeichneten Fassaden zu erhalten.

Werden grau bezeichnete Gebäude in veränderter Lage und Abmessungen neu aufgebaut, sind – sofern eine Fassade bezeichnet ist – die Lage, Länge und die prägenden Elemente der bezeichneten Fassade weiterhin einzuhalten.

Prägende Firstrichtung:



Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.

Um-, Ersatz- und Neubauten haben zudem die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich ihrer Lage einzuhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn die besonders gute Einordnung damit weiterhin eingehalten werden kann.

Bezeichnete Freiräume  
Artikel 11 nBZO

Die das Ortsbild prägenden Freiräume sind im Kernzonenplan bezeichnet und grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Eine Ausnahme bilden Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.50 m beträgt und eine Bodenfläche von höchstens 2.00 m<sup>2</sup> aufweisen. Dadurch bleibt die Erstellung von Geräteschuppen und Gartenhäusern sowie weitere funktionale Bauten im Umfang der vorgegebenen Masse möglich.

Einzelne Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt und deren Notwendigkeit aufgezeigt werden kann.

Bezeichnete Strassenräume  
Artikel 12 nBZO

Der historische Ortskern von Unterengstringen befindet sich hauptsächlich entlang der Dorfstrasse und der unteren Bergstrasse. Entsprechend ist der Raum zwischen den Gebäuden, die sich auf diese beiden Strassen ausrichten, massgebend für den Charakter der Kernzone von Unterengstringen. Eine ortstypische Materialisierung und Bepflanzung dieses Raums sollen erhalten und um Sinne des Ortsbildes weiterentwickelt werden. Ebenso haben sich die angrenzenden Gebäude auch künftig auf die Dorfstrasse und die untere Bergstrasse hin auszurichten, um die historische Bedeutung der Strassen für das Ortsbild zu unterstreichen.

**Dorfkern Unterengstringen**  
Schwarz bezeichnete Gebäude und  
Fassaden

Basierend auf der historischen Wichtigkeit der Dorfstrasse und der unteren Bergstrasse wird im Kernzonenplan insbesondere die Stellung einiger Gebäude zu diesen Strassenräumen hin mit prägenden Fassaden gesichert. Diese Gebäude sind grau bezeichnet und können daher unter Berücksichtigung der prägenden Fassaden saniert oder ersetzt werden, sofern keine kommunale Unterschutzstellung vorliegt.

Schwarz bezeichnet sind nur das alte Spritzenhaus an der Widenbühlstrasse Nr. 3 sowie die Kleinbauten an der Dorfstrasse Nr. 6.1, 8.1 und 24a.1, da sie von grosser Bedeutung für das Ortsbild von Unterengstringen sind. Alle diese Bauten sind zudem im kommunalen Inventar als potenzielle Denkmalschutzobjekte aufgeführt.

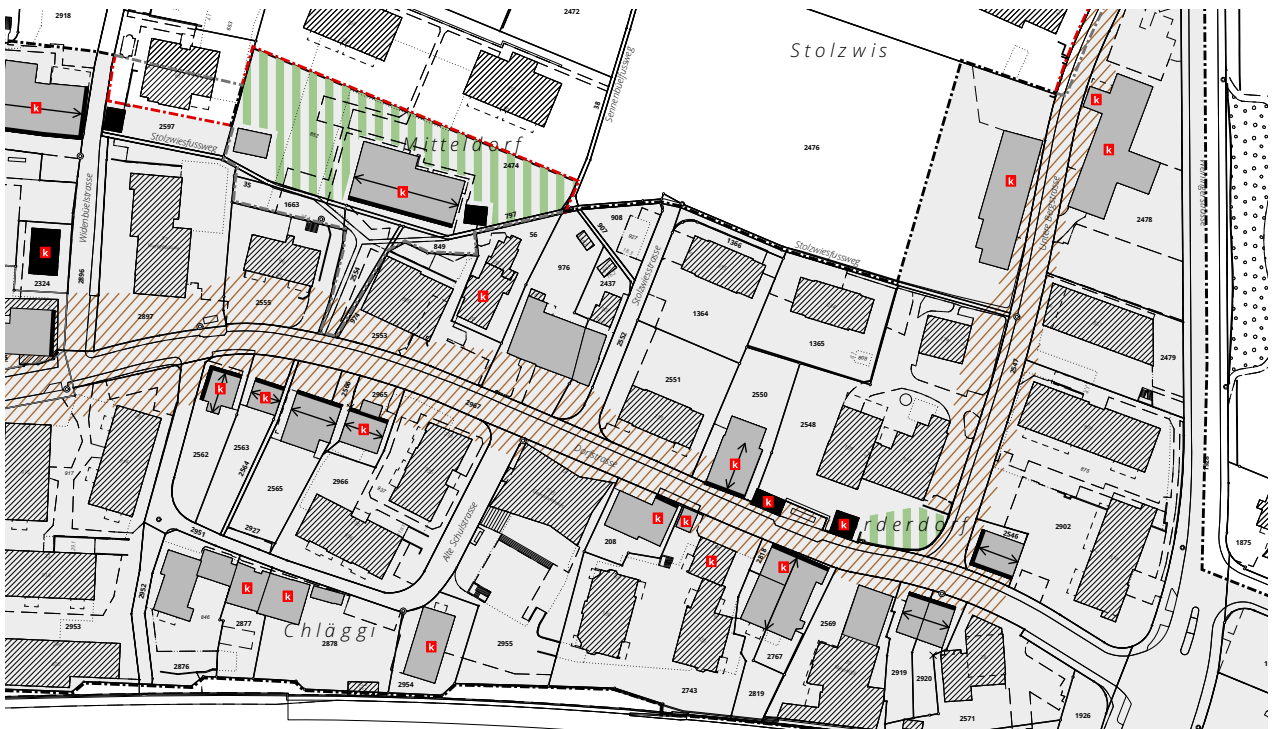
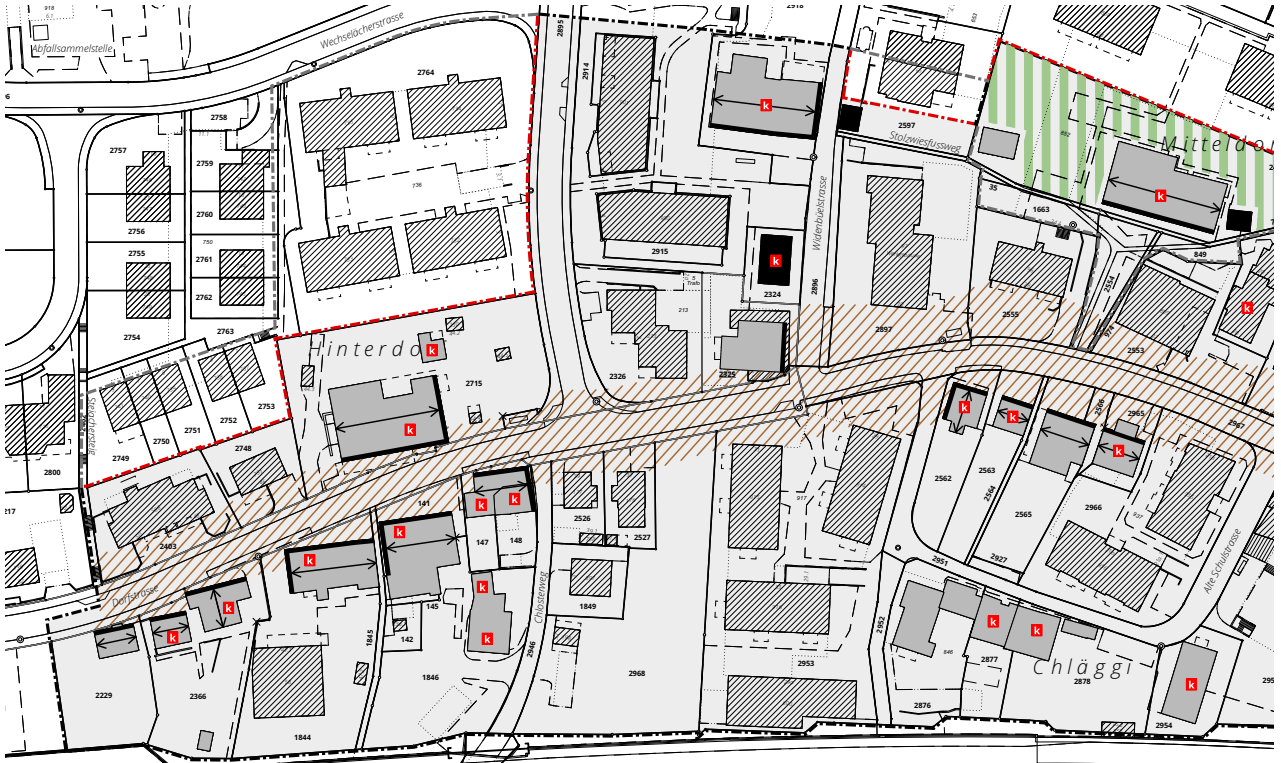
Grau bezeichnete Gebäude

Weiter sind einige Gebäude grau bezeichnet, die ebenfalls von ortsbildprägender Bedeutung sind. Diese können unter Berücksichtigung der bestehenden Abmessungen und prägenden Fassadenelemente saniert werden und damit je nachdem von allfälligen bestehenden Abweichungen von den geltenden Bestimmungen bspw. den Grundabständen profitieren. Werden grau bezeichnete abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, so gelten für den Neubau alle Vorgaben gemäss Art. 13 nBZO Masse für Neubauten einschliesslich der Grundabstände.

Bezeichnete Freiräume





Eine Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. 2474 befindet sich heute in der Freihaltezone, ist jedoch grösstenteils überbaut und auch unterbaut. Diese Fläche, auf dem ein historisches Gebäudeensemble steht, soll neu in die Kernzone umgezont werden. Die bestehenden Freiflächen um das Ensemble werden mit einem bezeichneten Freiraum im Kernzonenplan gesichert.

Ebenso wird der bestehende Freiraum im Kreuzungsbereich der Dorf- und unteren Bergstrasse bezeichnet. Dieser ist zentral für das Ortsbild in diesem Bereich, da er unter anderem den Blick frei hält auf die benachbarten Gebäude mit Bedeutung für das Ortsbild.



Legende

-  Kernzonengrenze  
20. September 2010
-  Neue Kernzonengrenze
-  Aufzuhebende Kernzonengrenze
-  Schwarz bezeichnete Gebäude Art. 9, Absatz 1
-  Grau bezeichnete Gebäude Art. 9, Absatz 2

-  Prägende Fassade Art. 10
-  Hauptfirstrichtung Art. 10
-  Freiraum (Abgrenzung schematisch) Art. 11
-  Strassen, Hof-, Platz- und Übergangsbereiche (Abgrenzung schematisch) Art. 12

Weitere Informationsinhalte

-  übrige Gebäude Art. 10
-  projektierte Gebäude Art. 10
-  Kernzone Fläche Art. 11
-  Denkmalschutzinventar Art. 12
-  Inventarobjekt Brunnen

### **Masse für Neubauten**

Artikel 13 nBZO

Die Masse für Neubauten bleiben grösstenteils unverändert. Einzig die Gebäudelänge wird auf ein ortsübliches Mass von maximal 30 m beschränkt statt bisher 35 m.

Im Zuge der Umsetzung der Begriffe zur IVHB wird die Fassadenhöhe von 7.5 m gemäss der heutigen Praxis ergänzt.

### **Umgebungsgestaltung**

Artikel 16 nBZO

Traditionelle Vorplatz- und Vorgartenstrukturen sollen in der Kernzone auch künftig das Ortsbild prägen. Diese sollen daher bei Ersatz- und Umbauten in ihrer Eigenart möglichst erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden. Bei Neubauten ist die herkömmliche Vorplatz- und Vorgartenstruktur zu übernehmen.

### **Stützmauern und Einfriedungen**

Artikel 17 nBZO

Stützmauern haben sich bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung an der ortstypischen, historischen Gestaltung zu richten. Dabei sind sie besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo möglich dauerhaft zu begrünen. Neu wird auch eingeführt, dass Vorgärten entlang von Wegen, Strassen und Plätzen einzufrieden sind. Diese Einfriedungen sind offen zu gestalten. Unter einer offenen Gestaltung werden insbesondere Lattenzäune oder Drahtgeflechte verstanden.

### **Garagen und Abstellplätze**

Artikel 18 nBZO

Für ein ruhiges Ortsbild und aufgrund der engen Platzverhältnisse in der Kernzone sollen alle Pflichtabstellplätze – sofern möglich – in Gebäuden angeordnet werden. Werden Garagen im Untergeschoss erstellt, sind die erforderlichen Rampen und Abfahrten zu überdecken oder ebenfalls im Gebäude zu integrieren. Eine besonders gute Einordnung in die Umgebung ist zu gewährleisten.

## 5.5 Zentrumszone und Zentrumsentwicklung

### Ausgangslage

Gemäss den übergeordneten raumplanerischen Zielen sind die Bauzonen haushälterisch zu nutzen. Unterengstringen strebt eine qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen an, die auf die räumlichen Besonderheiten und topografischen Gegebenheiten abgestimmt ist.

Das Entwicklungskonzept ortet entlang der Zürcherstrasse das grösste Innenentwicklungspotenzial. Die Leitgedanken und Zielsetzungen für diesen Bereich wurden in Form eines Masterplans (Masterplan Zürcherstrasse) vertieft. Dieser zeigt das öffentliche Interesse und die qualitativen Anforderungen auf und definiert ortsbauliche Akzentpunkte.

Aufgrund der qualitativen Zielsetzungen soll die Aktivierung der Flächenreserven nicht über generelle Aufzonungen, sondern mittels Sondernutzungsplanungen erfolgen. Hierfür wird zum einen der bestehende Perimeter der Zentrumszone mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dieses Instrument ist zur Steuerung der baulichen Entwicklung sehr geeignet. Aufgrund der Ausgangslage, dass die Gemeinde Eigentümerin von Schlüsselparzellen ist, kann sie damit die Planung mit gemeinsamen Entwicklungszielen aktiv steuern.

Andererseits werden im Bereich der dreigeschossigen Wohnzone links und rechts der Zürcherstrasse Sonderbauvorschriften eingeführt. Bei Sonderbauvorschriften (SBV) besteht kein Zwang, nach ihnen zu bauen. Jeder Grundeigentümer kann sich zwischen SBV und den Grundmassen der BZO entscheiden, was der Ausgangslage in den Gebieten am besten entspricht.

Mit diesen Massnahmen wird die Zentrumsbildung in diesen Bereichen ermöglicht und das Zentrum gestärkt.

### Grundmasse Zentrumszone

Artikel 20 nBZO

- In der Zentrumszone wurde bisher auf die Festlegung einer Gebäudehöhe verzichtet. Mit der Umsetzung der IVHB müssen neu zwingend die zulässigen Fassadenhöhen in der BZO festgelegt werden. Um gewerbliche Nutzungen zu fördern, wird bei der Festlegung von der Fassadenhöhe ausgehend von der zulässigen Anzahl Vollgeschosse (4) von der Umsetzung eines überhohen Erdgeschosses (Raumhöhe 4.5 m) sowie drei Regelgeschossen (Raumhöhe je 3.0 m) ausgegangen.
- Die heutige BZO macht für die Zentrumszone keine Nutzungsvorgaben. Gestützt auf § 49a Abs. 3 PBG und die Leitgedanken und Zielsetzungen auf Stufe Entwicklungskonzept und Masterplan wird neu ein Gewerbeanteil von 20 % vorgeschrieben. Davon soll ein angemessener Anteil zur Belebung des Aussenraums in den Erdgeschossen realisiert werden. Im Übergang zum öffentlichen Raum sind überdies keine Wohnnutzungen erwünscht, zumal dies aufgrund der baulichen Dichte und der belebten Situation zu problematischen Wohnsituationen führt.



### **Grundmasse Wohnzone mit Gewerbebeileichterung**

Artikel 20 nBZO

Entlang der Zürcherstrasse führt die Verkehrsbelastung zu erhöhten Lärmemissionen. In diesen Bereichen soll daher die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten sein. Gestützt auf die kantonale Rückmeldung in der Vorprüfung wird ein Mindestgewerbeanteil von 15% festzulegen. Diese Festlegung entspricht auch der im Masterplan vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss.

### **Gestaltungsplanpflicht**

Artikel 34 nBZO

Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Mit dem Gestaltungsplan lassen sich vor allem die strukturelle Qualität und die Projektqualität beeinflussen.

Gestützt auf eine detaillierte Analyse wird für die Zentrumszone neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Zweck der Gestaltungsplanpflicht sowie die gewünschten Qualitätsmerkmale sind in Artikel 34 nBZO umschrieben. Diese stützen auf den Masterplan Zürcherstrasse ab, der als Vollzugshilfe dient.

### **Sonderbauvorschriften**

Artikel 36 bis 39 nBZO

Mit den Sonderbauvorschriften soll ein Anreiz für eine moderate Verdichtung geschaffen werden. Der Hauptvorteil liegt darin, dass diese für die Grundeigentümer keinen Zwang entfalten, nach diesen Vorgaben zu bauen. Die Grundeigentümer haben somit die Wahl:

- a) wie bisher nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen;
- b) oder unter Beachtung der qualitativen Mehranforderungen eine Neuüberbauung nach den Sonderbauvorschriften zu realisieren.

Gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen lediglich befriedigend gestaltet sein, um als regelkonform zu gelten (Fall a).

Demgegenüber ermöglichen Sonderbauvorschriften:

- die freiere Überbauung der Grundstücke nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen (§ 79 Abs. 1 PBG);
- eine einwandfreie Gestaltung und Einordnung sicherzustellen (§ 80 Abs. 1 PBG);
- von den Bestimmungen der Regelbauweise abzuweichen (§ 80 Abs. 1 PBG).

Geltungsbereich

Die Gemeinde möchte mit den Sonderbauvorschriften, für die im Zonenplan bezeichneten Bebauungsgebiete der beidseitig an die Zürcherstrasse angrenzende dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone, Anreize für gute städtebauliche Lösungen schaffen. Ebenfalls beinhaltet sind die Parzellen Kat. Nrn. 2551 und 2883 der angrenzenden Wohnzone W2.55 damit die bestehende Überbauung bei einer Neuplanung gesamtheitlich nach den Sonderbauvorschriften geplant werden kann.

Zweck

Aufbauend auf den Leitgedanken und Zielsetzungen des Masterplans will die Gemeinde besonders gut gestaltete Bauten mit Strassenraumbezug und eine hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum fördern. Sie kann dies im Baubewilligungsverfahren jedoch nicht verlangen, da gemäss den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes Bauten und Anlagen, die nach Regelbauweise erstellt werden, lediglich «befriedigend» in das Quartierumfeld einzufügen sind. Diese gesetzliche Bestimmung lässt gemäss Rechtsprechung den Grundeigentümern einen sehr grossen Spielraum für vielfältige Lösungen. Die Gemeinde hat daher im Rahmen der Regelbauweise nur eine sehr geringe Handhabung, auf eine sorgfältige und rücksichtsvolle Gestaltung der Bauten und Anlagen Einfluss zu nehmen.

Anders sieht es bei den Sonderbauvorschriften aus. Mit diesem Anreizsystem, das für die Grundeigentümer freiwillig ist, werden gute architektonische und freiräumliche Lösungen mit einem angemessenen Nutzungsbonus belohnt. Die Gemeinde setzt damit einen Anreiz für eine höhere ortsbauliche Qualität.

Erleichterungen

Entscheidet sich ein Grundeigentümer dazu, nach den erhöhten qualitativen Anforderungen der Sonderbauvorschriften zu bauen, darf die zonengemässe Baumasse um 20 % erhöht sowie das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden. Über diesem obersten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse mehr zulässig. Die aus der Optik der Nachbarschaft wichtige Gesamthöhe der Bauten wird damit nicht noch weiter erhöht. Weiter werden Erleichterungen hinsichtlich der zulässigen Terrainveränderungen gewährt. Zudem wird die Fassadenhöhe (generelles Mass) um 1.00 m erhöht, um gewerbliche Erdgeschossnutzungen zu erleichtern.

Dieser Nutzungszuschlag und die Erleichterungen in Bezug auf die Vorschriften der Terrainveränderung sind an erhöhte gestalterische Anforderungen gekoppelt.

Anforderungen

Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften erstellt werden, haben gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorzüge zu erfüllen. Wesentliche Vorzüge sind:

- a) besonders gute Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung;
- b) besonders gute Einordnung in die ortsbauliche Struktur im Übergangsbereich zwischen locker bebautem Gubristhang und dichter Zentrumszone mit gut gestalteten Vorzonen zum öffentlichen Raum entlang der Zürcherstrasse und der Körnigkeit entsprechende Gebäudelängen;
- c) situativ passender Nutzungsmix mit gewerblichen und/oder publikumsorientierten Nutzungen entlang der Zürcherstrasse
- d) flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung;
- e) zusammenhängende Quartierfreiräume, die sich harmonisch in die bestehende Topografie eingliedern.

### Anpassungen im Zonenplan

Im Zonenplan werden folgende Gebiete mit Sonderbauvorschriften bezeichnet:

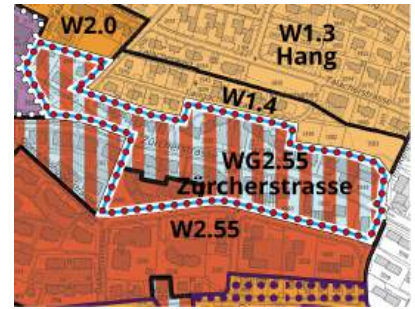
3-geschossige Wohnzone  
 Zürcherstrasse Ost



Zonenplan alt



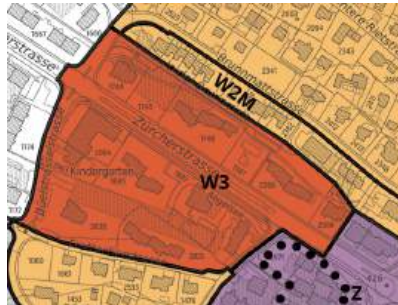
Zonenplan neu



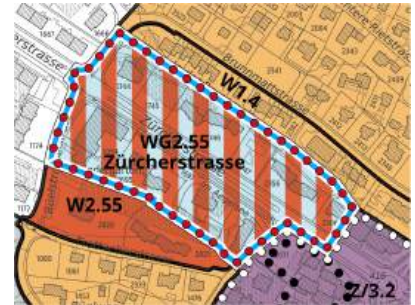
3-geschossige Wohnzone  
 Zürcherstrasse Ost



Zonenplan alt



Zonenplan neu



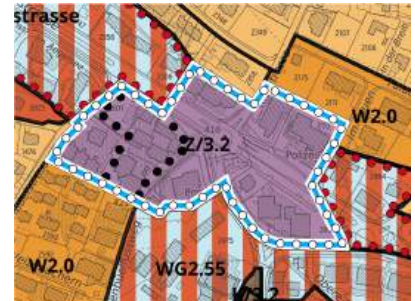
Zentrumszone



Zonenplan alt



Zonenplan neu



## 5.6 Wohnzonen und Umgang mit Gubristhang

### Ausgangslage

Die Planungszone «Gubristhang» wurde am 11. April 2023 durch die kantonale Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates festgesetzt (§ 346 PBG). Das Gebiet der Planungszone deckt sich mit dem Gebiet «Quartiere am Hangfuss des Gubrist» aus dem Entwicklungskonzept (REK). Das REK sieht in dem Quartier ein aufgelockertes und stark durchgrüntes Siedlungsgebiet vor, das durch die vorliegende Revision (rechtlich) ermöglicht werden soll.

### Perimeter Planungszone



### Umsetzung in BZO

Mit der BZO-Revision werden verschiedene Massnahmen ergriffen, um die bestehende Körnigkeit (Punktbauten in durchgrünter Umgebung) und damit auch die damit einhergehende hohe Wohnqualität zu erhalten:

#### Grundmasse Artikel 21 nBZO

Aufgrund der geringen Dichteunterschiede zwischen der Landhauszone (L/W1L) und der lockeren zweigeschossigen Wohnzone (W2L), die sich in der Struktur nicht ablesen lässt, werden die beiden Zonen zusammengefasst und in eine neue spezifische Zone «Hang» überführt. Dies ermöglicht spezifische und von den anderen Wohnzonen abweichende Regelungen, wie die Einführung einer höheren Grünflächenziffer. Die Baumassenziffer wird bei  $1.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  belassen, was für die Grundstücke der bisherigen L/W1L zu einer geringfügigen Aufzoonung führt.

#### Grünflächenziffer

Für die Wohnzone «Hang» wird zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung eine Grünflächenziffer von 45 % festgelegt. Die Analyse anhand verschiedener kürzlich realisierter und laufender Bauvorhaben hat gezeigt, dass dies ohne Einschränkung der Realisierung der zulässigen Baumasse umsetzbar ist.

#### Gebäudelängen

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass bei Neubauten zunehmend flächenintensive Bauten umgesetzt werden, die von der Körnigkeit her nicht in die kleinteilige Struktur der Gebiete mit niedriger baulicher Dichte passen. Längere Gebäude können insbesondere bei Grundstückszusammenlegungen realisiert werden.



Viele Gebäude schöpfen den Spielraum der BZO aufgrund der Parzellenstruktur jedoch nicht aus, wie nachfolgender Ausschnitt aus der Bestandesaufnahme zeigt.

Gebäudelänge  
■ unter 20m  
■ über 20m



Um die Eingliederung von Neubauten in die bestehende Quartierstruktur zu verbessern sowie die gute Durchgrünung zu erhalten wird die Gebäudelänge in der Zone W1.3 Hang von 25 auf 20 m reduziert. Diese Anpassung wirkt sich nicht auf die zulässige bauliche Dichte aus. Die Baumassenziffer bleibt wie vorangehend erläutert unverändert.

Mehrere bestehende, längere Gebäude werden baurechtswidrig. Sie besitzen Bestandsgarantie. Baurechtswidrige Gebäude dürfen unter der Voraussetzung von § 357 PBG umgebaut, erweitert oder umgenutzt werden.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachflächenfenster  
Artikel 25 nBZO

In der Wohnzone W1.3 Hang soll an der Beschränkung der Dachaufbauten auf maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge festgehalten werden. Auch dies trägt dazu bei, das heutige Erscheinungsbild zu bewahren.

Terrainveränderungen  
Art. 42 nBZO

Die bisherigen Abgrabungsvorschriften (Art. 30 aBZO) werden aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis gesamtheitlich überarbeitet. In diesem Zusammenhang wird die Zulässigkeit von lokal begrenzten Abgrabungen in der Wohnzone W1.3 Hang differenziert festgelegt und auf höchstens einen Drittel der Länge der projizierten Fassadenlinien beschränkt.

### Vollzugshilfe

Um den Vollzug zu erleichtern und Transparenz zu schaffen, werden die wesentlichen Qualitätsmerkmale und Elemente, die beim Bauen in der Zone W1.3 Hang zu beachten sind, in Richtlinien ergänzend zur BZO festgelegt, welche parallel zur BZO-Revision erarbeitet werden.

Diese Richtlinien umfassen verschiedene Themenbereiche wie den Umgang mit dem Strassenraum zwischen den Fassaden, mit tieferlie-



genden Erdgeschossen, mit Sichtschutz und Mauern, der Durchgrünung, versiegelten Flächen und der Terraingestaltung. Für die Hanglagen werden weitere Spezifikationen gemacht.

### Anpassungen im Zonenplan

Im Zonenplan werden die bestehenden zwei Wohnzonen am Hang (L/W1L und W2L) zusammengefasst und in eine neue Wohnzone W1.3 Hang überführt.

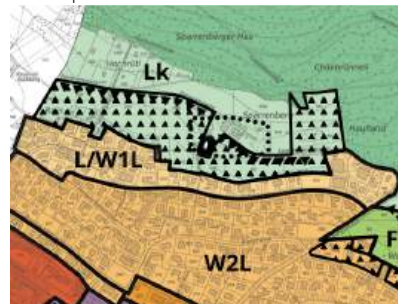
Dabei wird die zulässige Dichte für die Parzellen in der heutigen Zone L/W1L minimal von einer Baumassenziffer 1.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 1.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht, was optisch kaum sichtbar sein wird. Ebenso wird die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern auf das Mass der angrenzenden Zone erhöht. Diese geringe Erhöhung führt nicht zu einer veränderten Charakteristik der Bebauung, vielmehr wird durch die Vereinheitlichung mit der angrenzenden Zone eine Harmonisierung der Hangbebauung erreicht.

Mit der heutigen Bauordnung sind in der «Landhauszone (L/W1L)» in den letzten Jahren bspw. auch Terrassenüberbauungen entstanden, die ein ganz anderes Erscheinungsbild aufweisen, als dies in dieser tiefen Wohnzone beabsichtigt wurde und sogar dichter in Erscheinung treten als die angrenzende Bebauung der heutigen W2L.

Wohnzone L/W1L am Gubristhang



Zonenplan alt



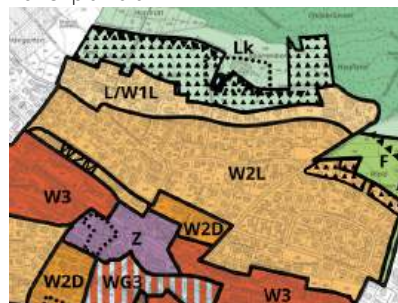
Zonenplan neu



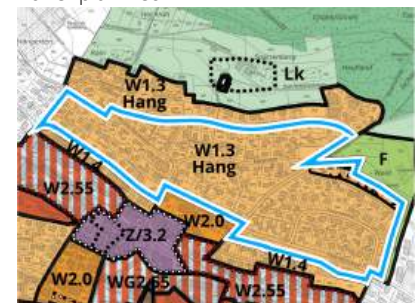
Wohnzonen W2L am Gubristhang



Zonenplan alt



Zonenplan neu



## 5.7 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

### Ausgangslage

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind urbane Gebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeeffekt entgegenzuwirken.

### Wirkung der Begrünung

Dazu werden neue Regelungen zur Körnigkeit (Kaltluftströme) und zu den Vorgärten eingeführt sowie eine Grünflächenziffer festgelegt.

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute grauen Oberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.

### Exkurs Teilrevision PBG zur Klimaanpassung

Der neue Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Die im Entwurf der BZO vorgesehenen Regelungen zur Begrünung und zur Baumförderung stützen sich auf die Regelungskompetenzen, welche das rechtskräftige PBG den Gemeinden zugesteht.

Mit der laufenden PBG-Vorlage «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, mit denen die Gemeinden in der BZO weitergehende Bauvorschriften in Bezug auf den Klimawandel erlassen können. Folgende Regelungen sollen künftig möglich sein:

- Flächendeckender Baumschutz (generelle Vorgabe anhand Stammdurchmesser)
- Qualitative Anforderungen an die Umgebungsgestaltung (Entsiegelung, Ökologie)
- Mauer- und Fassadenbegrünungen / Qualitative Anforderungen an Dachbegrünung (Intensivbegrünung)
- Reduktion der Grenzabstände von Bäumen gegenüber Nachbargrundstücken im EG ZGB

Auch die Grundanforderungen an die Gestaltung der Bauten und Umgebung sollen angepasst werden (§ 238a Abs. 1 bis 3 PBG).

### Grünflächenziffer

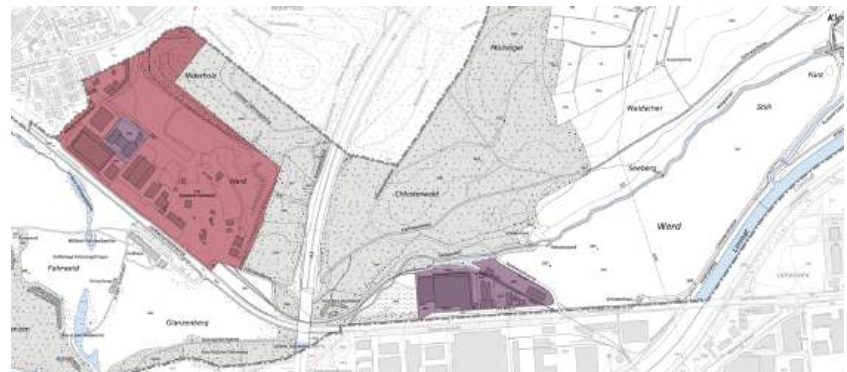
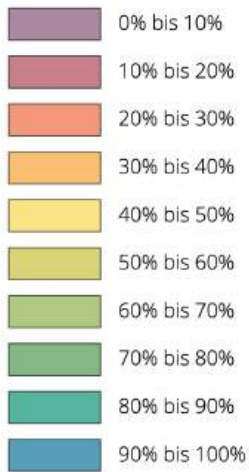
#### Analyse

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den heute vorhandenen Grünflächenanteil in Unterengstringen pro Parzelle sowie je Zone.

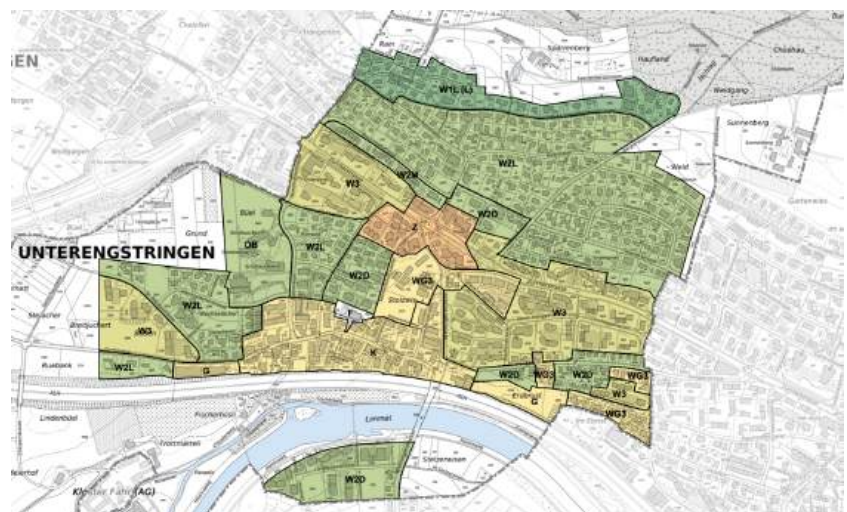
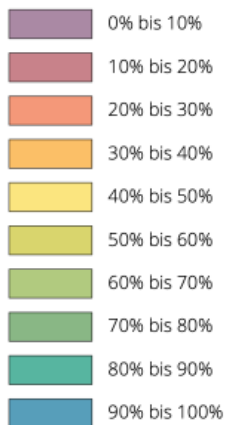
Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung. Ausgewertet wurde der Anteil der humusierten Fläche der jeweiligen Grundstücke, was näherungsweise der Definition der Grünflächenziffer im PBG entspricht.

Auffallend ist der hohe Grünflächenanteil in den Wohnquartieren. Dort liegt er teilweise bei über 60 %. Der Durchschnitt der Grünflächenanteile liegt über die ganze Gemeinde betrachtet bei rund 45 %, wobei in dieser Gesamtbetrachtung auch unbebaute Grundstücke und Sportanlagen in den Zonen für öffentliche Bauten enthalten sind.

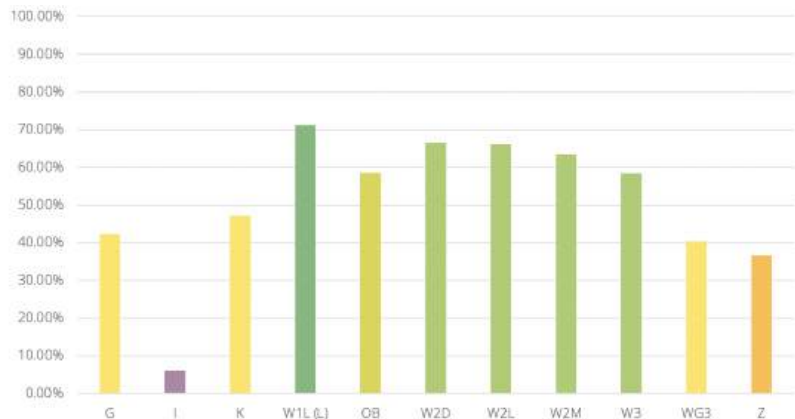
**Auswertung über die Grünflächenanteile auf den einzelnen Grundstücken**



**Auswertung über den Grünflächenanteil in den unterschiedlichen Zonentypen**







### Erkenntnisse aus der Analyse

Aus der Analyse des Grünflächenanteils werden folgende Rückschlüsse in Bezug auf die Massnahmen zur Klimaanpassung gezogen:

- In den Wohnquartieren besteht heute ein hoher Grünflächenanteil. Hier gilt es, einen Mindestwert zur Umgebungsbegrünung zu sichern, der weiterhin eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken erlaubt.
- An den Zentrumslagen und im Industriegebiet, welche auch am stärksten hitzebelastet sind, sind Massnahmen zur Reduktion des Hitzeinseleffekts anzustreben. Die Massdifferenzen sollen weiterhin eine zonenkonforme Grundstücksnutzung ermöglichen und situativ (u.a. im Rahmen der Sonderbauvorschriften) erfolgen.

### Regelungsvorschlag BZO

In der BZO werden die nachfolgend aufgeführten Grünflächenziffern festgelegt. Die Werte sind im Baubewilligungsverfahren auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die beantragten Grünflächenziffern wurden anhand verschiedener Baugesuche überprüft. Sie sind aus Sicht des Gemeinderats verhältnismässig und gewährleisten weiterhin eine häusliche Bodennutzung im Sinne der raumplanerischen Zielsetzung. Sollte die Einhaltung der Grünflächenziffer im Einzelfall nicht möglich sein, können gestützt auf § 220 PBG Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

In den Gewerbebezonen gilt heute eine Freiflächenziffer, die der Erholung der Beschäftigten dient, jedoch nicht zwingend begründet sein muss. Die Freiflächenziffer wurde mit der PBG-Revision abgeschafft beziehungsweise durch die Grünflächenziffer abgelöst. Bisher galt in der Industriezone I sowie in der Gewerbezone G je eine Freiflächenziffer von 10 % der Grundstücksfläche. Die Freiflächenziffer wird in diesen Zonen durch eine Grünflächenziffer von 10 % abgelöst.

Zone	GFZ
Kernzone	-
Wohnzone W1.3 Hang	45 %
Übrige Wohnzonen	30 %
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	30%
Zentrumszone	Gemäss Regelung Gestaltungsplanpflicht
Industrie- und Gewerbezone	10 % (anstelle Freiflächenziffer)

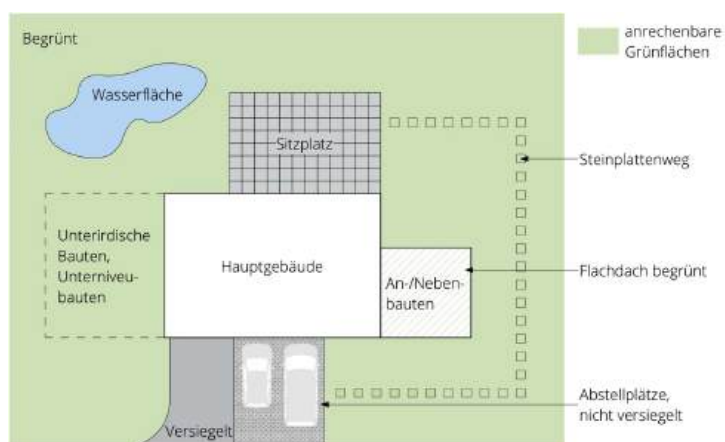
## Wie ist die Grünflächenziffer definiert?

Definition gemäss PBG

**§ 257.<sup>55, 59</sup> 1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.**

**2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.**

Die Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien «natürlich» und «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie eine Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Nicht versiegelte Flächen können somit auch über unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten liegen.



## Weitere Bestimmungen in der BZO

### Siedlungsdurchgrünung

Art. 43 nBZO

Nebst der Einführung der Grünflächenziffer werden folgende weitere Regelungen neu eingeführt:

Auch Pflanzungen entlang der Strassen tragen viel zum Quartierbild bei. Vorgärten haben einen massgeblichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität. In der BZO wird daher der Grundsatz verankert, dass der Strassenabstandsbereich beziehungsweise der Baulinienraum quartiertypisch zu bepflanzen ist. Auf die Vorgabe eines Flächenanteils wird im Interesse der gestalterischen Freiheit der Grundeigentümerschaft verzichtet.

Dem Übergang zum öffentlichen Raum gilt ein besonderes Augenmerk. Die bisherige Praxis der Gemeinde soll neu in einer Vollzugsrichtlinie klar ausgewiesen werden.

Der Übergang von den Bauzonen zum Landwirtschaftsgebiet ist eine für das Orts- und Landschaftsbild empfindliche Zone. Die neue BZO verlangt, dass diese Ränder rücksichtsvoll ausgestaltet und begrünt werden.

### Flachdachbegrünung

Art. 44 nBZO

Die Dachflächen müssen künftig mehr Anforderungen erfüllen als heute. Sie dienen der Strom- oder Wärmeproduktion. Flachdächer müssen zudem so ausgestaltet sein, dass möglichst viel Regenwasser



zurückgehalten wird (Retention). Diese Anforderung erfüllen begrünte Dächer am besten.

Flachdächer zu begrünen, wird auch angesichts des fortschreitenden Klimawandels und der damit verbundenen heisseren Sommer immer wichtiger. Ein Gründach vermag die Temperatur des Gebäudes zu senken und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu dienen.

Während sich ein herkömmliches Flachdach im Sommer auf 80 °C aufheizen kann, steigt die Temperatur begrünter Dächer kaum über 35 °C. Dieser Effekt begünstigt den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen, da der Leistungsgrad dieser Anlagen mit zunehmender Temperatur sinkt. Eine Photovoltaikanlage mit Dachbegrünung ist also effizienter als eine ohne Dachbegrünung.

## 5.8 Weitere Revisionsthemen

### **Zone für öffentliche Bauten - Grundabstand**

Artikel 28 nBZO

Wie bisher gelten für die Zone für öffentliche Bauten die kantonalen Vorschriften. Auf detaillierte und spezifische Bauvorschriften wird weiterhin verzichtet. Damit verbleibt der Gemeindebehörde ein genügender Spielraum bei der Entwicklung der Liegenschaften der öffentlichen Nutzungen. Die Bestimmung zum Grundabstand wird der Vollständigkeit halber aufgeführt.

### **Zone für öffentliche Bauten - Grünflächenziffer**

Artikel 29 nBZO

Für öffentliche Bauten und Anlagen ist der auf die spezifische Nutzung abgestimmte von grosser Bedeutung. Er wird von einem breiten Bevölkerungsteil genutzt und hat entsprechend hohen Anforderungen auch hinsichtlich Biodiversität und Klimanutzen zu genügen. Entsprechend wird eine Grünflächenziffer von 30% festgelegt.

### **Erholungszone**

Artikel 30 nBZO

Im Gebiet Grund wurden in den Jahren 2022/2023 im Rahmen einer separaten Teilrevision die Kat. Nrn. 2615 und 2455 von der Freihaltzone in die Erholungszone umgezont. Die Umzonung ist rechtskräftig. Der entsprechende Artikel wird in die neue BZO integriert.

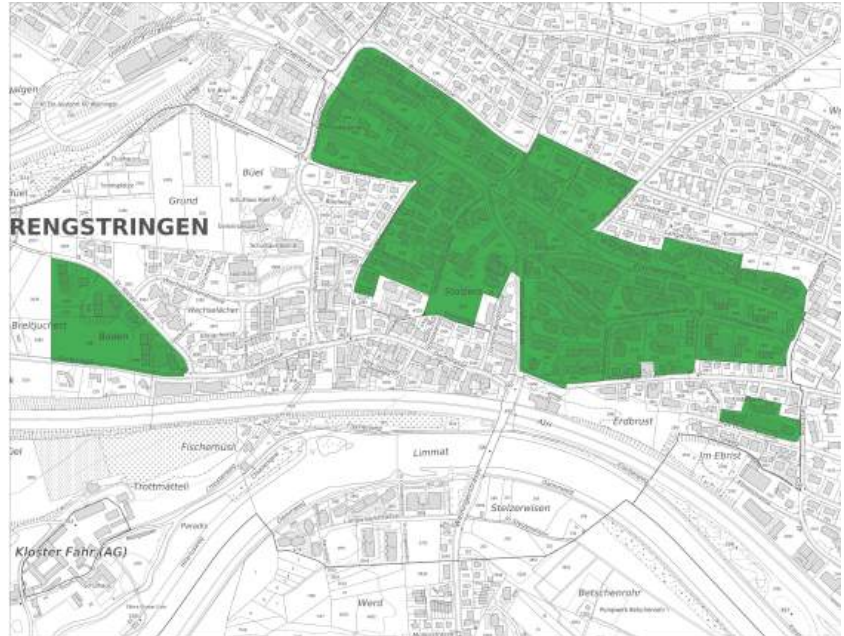
### **Arealüberbauungen**

Artikel 31 nBZO

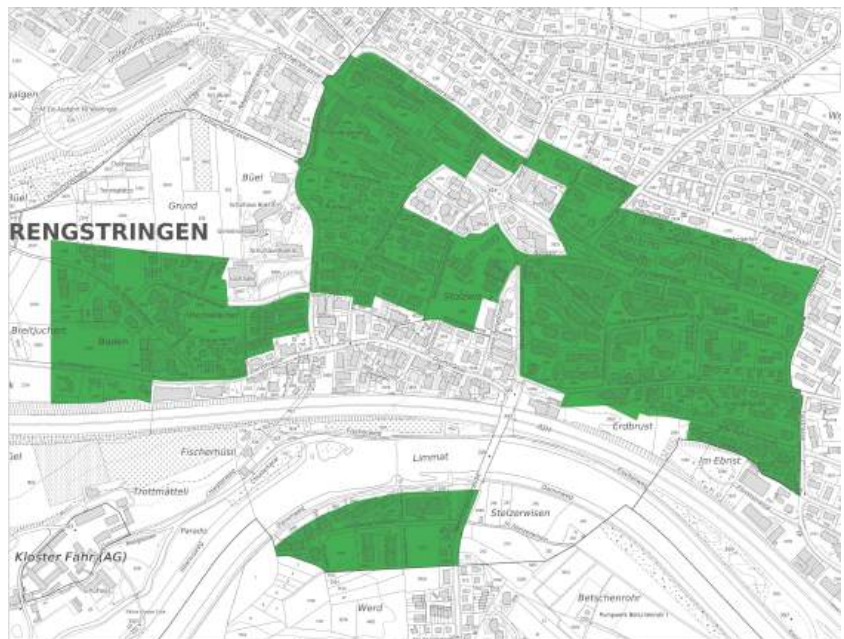
Neu sind Arealüberbauungen überall in den entsprechend aufgeführten Zonen zulässig. Damit besteht die Möglichkeit eine Arealüberbauung zu erstellen in einem grösseren Anteil der Bauzone als mit der heutigen BZO (siehe nachfolgende Abbildungen). Auf eine davon abweichende Gebietsbezeichnung im Zonenplan wird verzichtet.

In der Zone W1.3 Hang sind Arealüberbauungen explizit nicht zulässig, da diese dem Charakter der Hangbebauung nicht grundsätzlich entsprechen.

Arealüberbauungen zulässig gemäss bestehender BZO



Arealüberbauungen zulässig gemäss neuer BZO



**Stolzswis**  
Artikel 35 nBZO

Im Bereich Stolzswis bestehen eine Gestaltungsplanpflicht sowie ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit wird in Abstimmung mit den Gestaltungsplanvorschriften ein Zweckartikel ergänzt.

**Aussichtsschutz**  
Artikel 40 nBZO

Die Bestimmungen zum Aussichtsschutz waren bisher im Anhang der BZO aufgeführt. Die massgebenden Artikel werden in die Struktur der BZO integriert.

### **Terrainveränderungen**

Artikel 42 nBZO

Die Terraingestaltung ist zentral für die Einordnung eines Gebäudes in die direkte Umgebung. Veränderungen des Terrains sind daher mit besonderem Augenmerk vorzunehmen. Sie sollen grundsätzlich nur zurückhaltend eingesetzt werden und es ist darauf zu achten, dass ein harmonisches Bild beibehalten wird. In der Praxis zeigt sich, dass Abgrabungen von mehr als einem Drittel der Fassadenlängen zu unharmonischen starken Terrainveränderungen führen. Abgrabungen dürfen daher maximal ein Drittel der massgebenden Fassadenlinie umfassen.

### **Klein- und Anbauten**

Artikel 45 nBZO

Nebst den Anpassungen der Baubegriffe nach IVHB wird auch für Klein- und Anbauten neu ein minimaler Grenzabstand eingeführt. Das Bauen auf die Grenze ist beim Vorliegen eines Näherbaurechtes auch zukünftig möglich. Dies setzt neu aber eine entsprechende privatrechtliche Regelungen voraus.

### **Motorfahrzeugabstellflächen**

Artikel 46 nBZO

Die Regelungen in der BZO zur Bemessung des Parkplatzangebots haben sich im Grundsatz bewährt. Im Rahmen der Revision werden sie punktuell auf die geltende «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» angepasst. Davon abweichende Grundmasse (Anzahl Pflichtabstellplätze) haben sich im Vollzug als zweckmässig erwiesen.

Mit nachfolgenden neuen Bestimmungen wird den Grundeigentümern mehr Spielraum eröffnet, die Anzahl Pflichtparkplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch die öffentlichen Verkehrsmittel (ÖV-Güteklassen) weiter zu reduzieren und autoarme Nutzungen zu realisieren. Auf die Festlegung eines maximalen Parkplatzangebots wird jedoch verzichtet. Den Grundeigentümern bleibt dabei freigestellt, mehr Autoabstellplätze zu erstellen, als die BZO vorschreibt.

### **Reduktion**

Artikel 47 nBZO

Der öffentliche Verkehr wurde in den vergangenen Jahren laufend ausgebaut. Dementsprechend ergeben sich auch höhere Faktoren zur Abminderung des nach Art. 45 nBZO ermittelten Parkplatzbedarfs für Bewohner, Beschäftigte und Besucher. Aus diesem Grund soll neu der Grenzbedarf abhängig von der ÖV-Güteklasse reduziert werden können. -

Aufgrund der dynamischen Entwicklung des ÖV-Angebots (Busnetz) wird auf die Festlegung eines separaten Ergänzungsplans verzichtet. Die massgebende Grundlage bildet der im GIS ZH öffentlich einsehbare Plan der ÖV-Güteklassen.

### **Autoarme Nutzungen**

Artikel 48 nBZO

Der neue Art. 47 ermöglicht es, autoarme Nutzungen zu realisieren (Wohnen / Gewerbe / Dienstleistungsbetriebe). Voraussetzung dafür ist ein Mobilitätskonzept, in dem der reduzierte Parkplatzbedarf hergeleitet und die flankierenden Massnahmen festgelegt werden (Car-sharing-Angebote / Förderung ÖV-Nutzung sowie Fuss- und Veloverkehr etc.).

Sollten wiederholte Abweichungen zu den Vorgaben gemäss Mobilitätskonzept festgestellt werden, ist die Grundeigentümerschaft verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze umzusetzen oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten.

### **Fahrräder und Kinderwagen**

Artikel 49 nBZO

Die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs macht Vorgaben zum Bedarf von Veloabstellplätzen bei Bauvorhaben. Diese Wegleitung wird neu in der BZO verankert. Ebenfalls sollen wie bereits in der heutigen BZO genügend Abstellflächen für Kinderwagen zur Verfügung stehen.

### **Spiel- und Ruheflächen**

Artikel 51 nBZO

Es wird präzisiert, dass Spielplätze und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten erstellt werden müssen.

### **Abfallbeseitigung**

Artikel 52 nBZO

Ebenfalls ab vier Wohneinheiten sollen neu geeignete, eingewandete Plätze für die Abfallbeseitigung erstellt werden, welche gut zugänglich sind.

### **Umgang mit Hochwassergefährdung**

Artikel 54 nBZO

Das Gemeindegebiet ist von Naturgefahren betroffen, weshalb bei planungsrechtlichen Festlegungen Gefahrenbereiche zu berücksichtigen sind und die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern ist.



## 6 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

### Dokumentation der Änderungen

Der Zonenplan wurde gründlich überprüft und an verschiedenen Orten punktuell angepasst. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet. Darüber hinaus ergeben sich einzelne Anpassungen in der Plandarstellung aufgrund der kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP), ohne dass es sich um materielle Änderungen handeln würde.

### 6.1 Anpassungen Hanglage

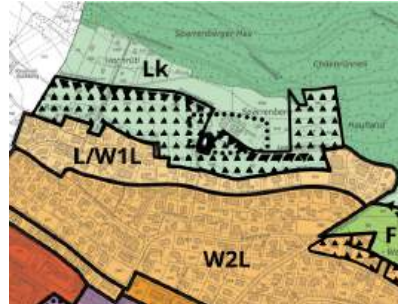
#### Einheitliche Zone Hang

Im Zonenplan werden die bestehenden zwei Wohnzonen am Hang (L/W1L und W2L) zusammengefasst und in eine neue Wohnzone W1.3 Hang überführt. Die Bauten entlang der Langacherstrasse, welche sich im Übergangsbereich zur Wohn- Gewerbezone WG2.55 Zürcherstrasse befinden, wurden geringfügig aufgezont.

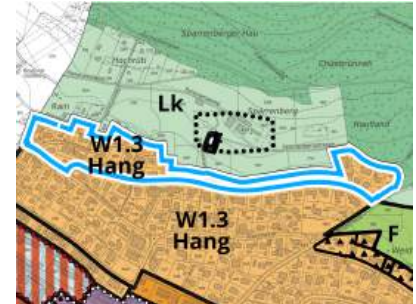
Wohnzone W1.3 Hang am Gubristhang



Zonenplan alt



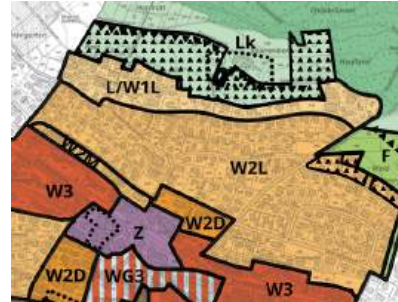
Zonenplan neu



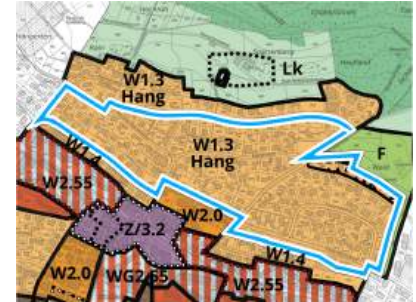
Wohnzone W1.3 Hang am Gubristhang



Zonenplan alt



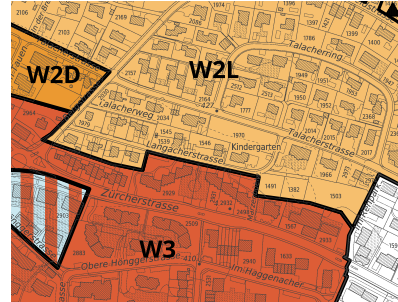
Zonenplan neu



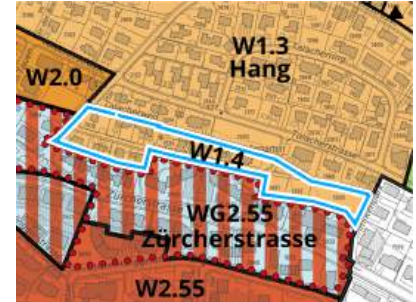
Wohnzone W1.4 am Gubristhang



Zonenplan alt



Zonenplan neu





## 6.2 Konkretisierungen Zentrum

### Innenentwicklung mit Qualität

Entlang der Zürcherstrasse werden neu eine Wohnzone mit Gewerbeanteil festgelegt und Sonderbauvorschriften eingeführt, die eine erhöhte Dichte unter Voraussetzung einer erhöhten Qualität ermöglichen. Die beiden Perimeter der neuen WG2.55 Zürcherstrasse und der Sonderbauvorschriften sind dabei nicht ganz deckungsgleich. Die beiden Parzellen Kat. Nrn. 2551 und 2883 befinden sich zwar innerhalb des Perimeters der Sonderbauvorschriften, nicht jedoch der neuen WG2.55 Zürcherstrasse zugeordnet. Dadurch kann die gesamte heutige Überbauung auf den Parzellen Kat. Nrn. 2508, 2509, 2551 und 2883 bei einer Neuplanung anhand der Sonderbauvorschriften beplant werden, die beiden in der 2. Bautiefe von der Zürcherstrasse liegenden Parzellen Kat. Nrn. 2551 und 2883 unterliegen jedoch keinem Mindestgewerbeanteil.

Für die Zentrumszone wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt, damit sichergestellt werden kann, dass sich das Zentrum künftig in der von der Bevölkerung gewünschten Qualität entwickelt.

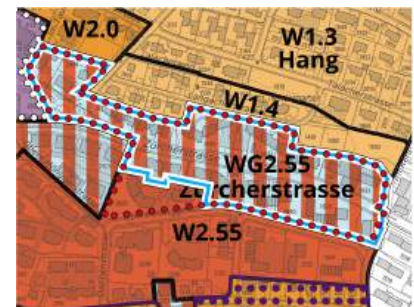
3-geschossige Wohnzone Zürcherstrasse Ost mit Sonderbauvorschriften



Zonenplan alt



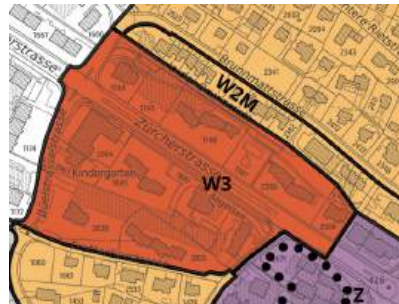
Zonenplan neu



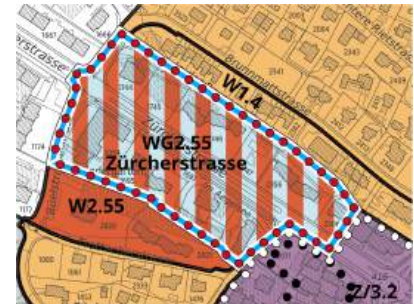
3-geschossige Wohnzone Zürcherstrasse West mit Sonderbauvorschriften



Zonenplan alt



Zonenplan neu



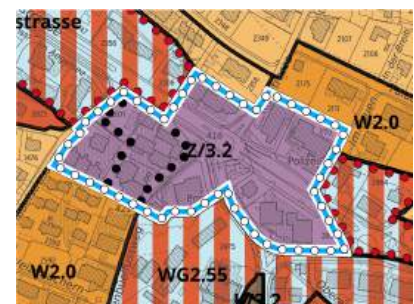
Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht



Zonenplan alt



Zonenplan neu



### 6.3 Bereinigungen Kernzone

#### Justierung des Perimeters

Im Rahmen der Überarbeitung des Kernzonenplans wurde auch der Perimeter der Kernzone überprüft.

Neben der Umzonung der Teilfläche Kat. Nr. 2474 in die Kernzone und der entsprechenden Sicherung des Freiraums findet im Bereich der Bergstrasse eine Bereinigung der Kernzone statt.

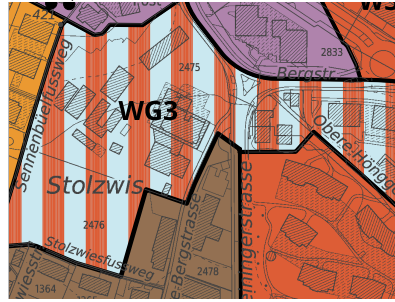
Die Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. 2597 hingegen, wird von der Kernzone in die angrenzende Wohnzone überführt, sodass das darauf befindliche Gebäude ganzheitlich innerhalb der Wohnzone liegt.

Ebenso wird die gesamte Arealüberbauung Hinterdorf Steiacherstrasse in die angrenzende Wohnzone W1.3 umgezont, die dem Charakter der Bauten entspricht.

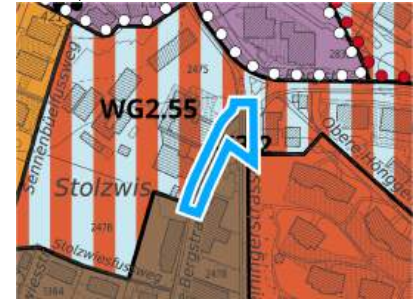
Kernzonenbereinigung Bergstrasse



Zonenplan alt



Zonenplan neu



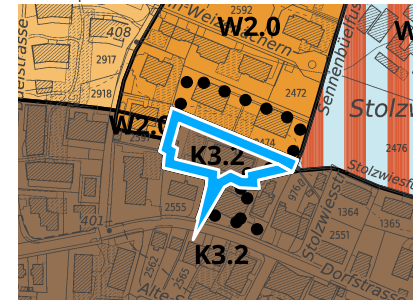
Umzonung Kat. Nr. 2474



Zonenplan alt



Zonenplan neu



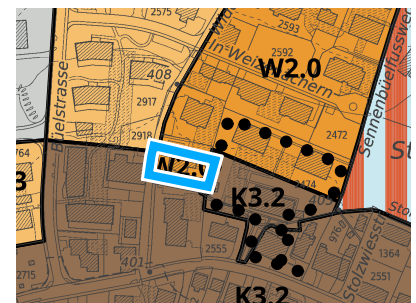
Umzonung Kat. Nr. 2597



Zonenplan alt



Zonenplan neu

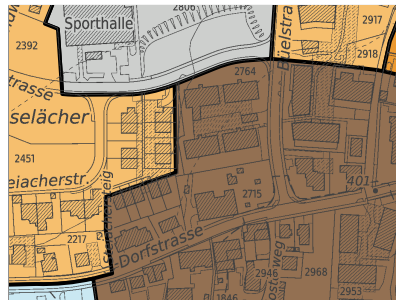




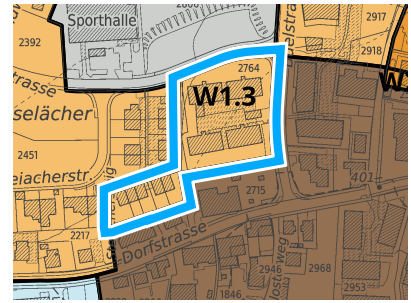
Umzonung Arealüberbauung



Zonenplan alt



Zonenplan neu



## 6.4 Umgang Aussichtsschutz

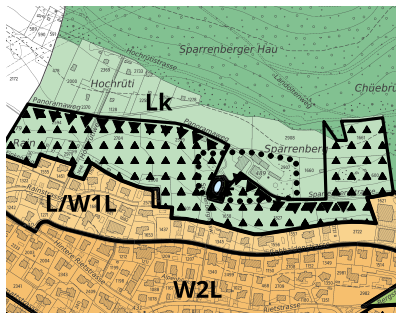
### Bereinigung

Am Gubristhang sind verschiedene Aussichtsschutzgebiete bezeichnet. Das Aussichtsschutzgebiet Sparrenberg befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan und der Bauzone. Regelungen für diese Flächen der Landwirtschaftszone sind auf kommunaler Stufe daher nicht explizit möglich, weshalb dieses Aussichtsschutzgebiet aufgehoben wird. Im Aussichtsschutzgebiet Weid wurde bisher das Ortsmuseum ausgenommen. Da das Ortsmuseum unter Denkmalschutz steht, ist eine solche Ausnahme nicht notwendig.

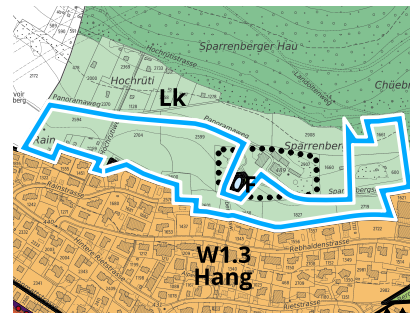
Aussichtsschutz Sparrenberg



Zonenplan alt



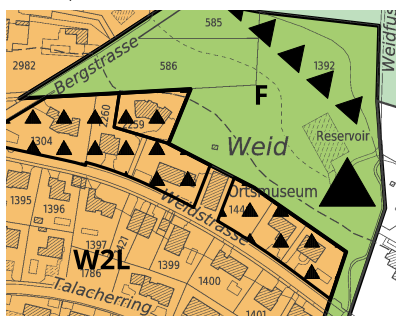
Zonenplan neu



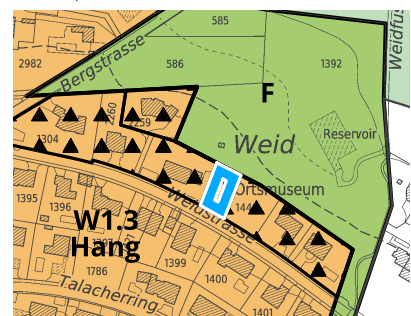
Aussichtsschutz Weid Ortsmuseum



Zonenplan alt



Zonenplan neu



## 7 AUSWIRKUNGEN

### Vorgaben nach Art. 47 RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde und der Bevölkerung einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

### 7.1 Gemeindeentwicklung

#### Theoretische Einwohnerkapazität

In Unterengstringen wohnten per Ende 2023 4'300 Personen. Gemäss kantonalen Statistik bestehen auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 440'000 m<sup>2</sup>, was einem Einwohnerpotenzial von rund 1'000 Personen entspricht.

Mit der vom Kanton angenommenen Bevölkerungsentwicklung, welche insbesondere im Limmattal überdurchschnittlich ausfallen soll, ist bis im Jahr 2050 in Unterengstringen mit einer Bevölkerung von rund 5'500 Personen zu rechnen.

Durch die Um- und Aufzonungen dieser Teilrevision wird die theoretische Einwohnerkapazität nicht massgeblich erhöht, was zu einer theoretischen Zonenplankapazität von weiterhin ca. 5'300 Personen führt. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2050 kann daher theoretisch innerhalb der bestehenden Bauzonen abgedeckt werden.

#### Innenentwicklung

Die Teilrevision trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung:

- Durch die Verankerung der Gestaltungsplanpflicht für das Zentrum wird die Siedlungserneuerung und Verdichtung gefördert.
- Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Zürcherstrasse ermöglichen eine dichtere Bauweise unter Voraussetzung einer erhöhten Qualität.
- Mittels Arealüberbauungen ist weiterhin eine Erhöhung der baulichen Dichte möglich. Insbesondere wird damit auch der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und mit einem höheren Nutzungsbonus belohnt.

## **Zentrumszonen**

Das grösste Innenentwicklungspotenzial liegt im Zentrum und entlang der Zürcherstrasse vor. Die Entwicklung in diesen Gebieten soll künftig gezielt gesteuert und von der Gemeinde begleitet werden. Die Leitgedanken und Zielsetzungen für diesen Bereich wurden in Form eines Masterplans (Masterplan Zürcherstrasse) vertieft. Dieser zeigt das öffentliche Interesse und die qualitativen Anforderungen auf und definiert ortsbauliche Akzentpunkte.

In der BZO wird nun für die Zentrumszone eine Gestaltungsplanpflicht verankert und für die Bereiche entlang der Zürcherstrasse werden Sonderbauvorschriften eingeführt. Mit diesen Massnahmen wird die vermehrte Zentrumsbildung in diesen Bereichen ermöglicht und das Zentrum gestärkt.

## **Kernzone**

Die Kernzone umfasst den historischen Ortskern von Unterengstringen. Der Erhalt dieser Struktur ist von grosser Bedeutung für die Ablesbarkeit der Geschichte und trägt massgebend zum Charakter und zur Identität der Gemeinde bei. Die ortsbaulich besonders wichtigen Bauten und Freiräume werden im überarbeiteten Kernzonenplan bezeichnet und sind bei allen künftigen Bautätigkeiten angemessen zu berücksichtigen.

## **Wohnzonen**

In den Wohnzonen steht insbesondere die Sicherung der Qualität des Aussenraums im Vordergrund. Diese wird unter anderem durch angepasste Terrainbestimmungen, die Einführung einer Grünflächenziffer und die Regelung von Stützmauern und Böschungen angestrebt.

Einzelne Bestimmungen werden dabei für die Hanglagen noch spezifiziert, resp. etwas strenger ausgestaltet, da eine qualitative Umgebungsgestaltung massgeblich ist für den Charakter der Hanglagen.

## **Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Die folgenden Revisionsinhalte sind im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung:

- Es wurden neue Bestimmungen ergänzt, welche einerseits eine Reduktion der Pflichtabstellplätze zulassen und auch autoarme Nutzungen ermöglichen.
- In den zu erarbeitenden Sondernutzungsplanungen ist eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten und eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss- und Veloverkehr nachzuweisen und sicherzustellen.



## 7.2 Umwelt

### Siedlungsökologie

Die Vorgaben zur standortgerechten Bepflanzung der Baugrundstücke an der Bauzonengrenze, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer und die Forderung nach begrünten Strassenabstands- und Baulinienräumen sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie.

### Klima

Als Massnahme gegen die Überhitzung im Siedlungsraum helfen die Begrünungs- und Entsiegelungsmassnahmen, welche in der BZO verankert wurden (Flachdachbegrünung, Grünflächenziffer, begrünte Strassenabstands- und Baulinienräume).

### Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

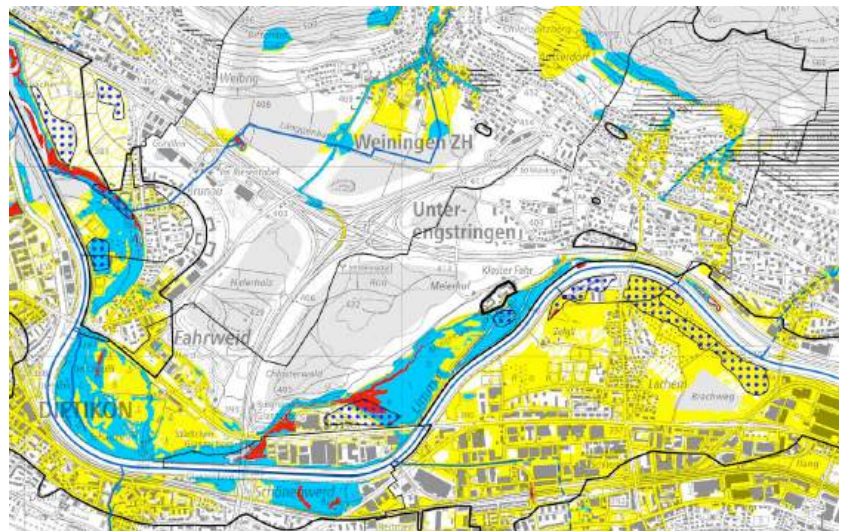
### Kulturland

Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

### Naturgefahren

In der Naturgefahrenkarte sind die Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot), mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb) ausgewiesen. Im Gebiet Hardwald/Giessen sind Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes im Rahmen von Gewässerprojekten zu prüfen.







Ausschnitt Naturgefahrenkarte

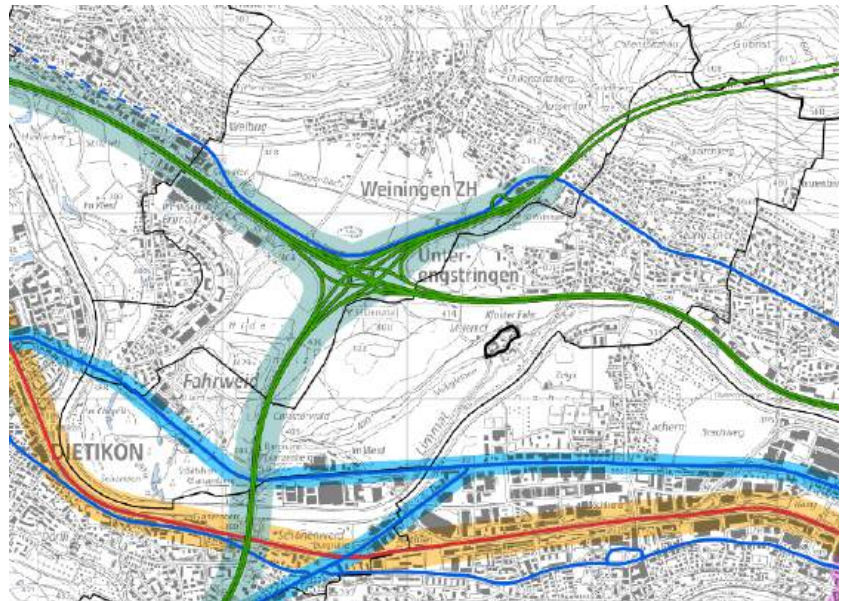


## Störfallvorsorge

Im Bereich des Störfallperimeters der Nationalstrassen und der Ueberlandstrasse werden keine Anpassungen vorgenommen, die sich auf die Personenanzahl im Perimeter auswirken.

Ausschnitt Risikokataster

-  Betriebe mit chemischen Risiken
-  Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
-  Nationalstrasse
-  Konsultationsbereich Betriebe
-  Konsultationsbereich Durchgangsstrassen
-  Konsultationsbereich Nationalstrassen



## 7.3 Finanzen

### Kantonale Mehrwertabgabe

In der Revision eine Einzonungen in die Kernzone vorgesehen. Der allfällige Mehrwert kann jedoch nicht mit dem kantonalen Tool, sondern erst nach Abschluss der Revision ermittelt werden: Es kann daher noch keine Angaben zu einer allfälligen kantonalen Mehrwertabgabe gemacht werden.

### Kommunaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Die Gemeinde Unterengstringen hat an der Gemeindeversammlung vom 6. Dezember 2023 einen kommunalen Mehrwertabgabesatz von 25 % beschlossen, der bei erheblichen Vorteilen aus Planungen anfällt.

### Mehrwertprognose

Für alle Grundstücke, für die eine Um- oder Aufzonung vorgesehen ist, wurde mittels Online-Tool eMWA eine provisorische Mehrwertprognose erstellt.

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Anpassungen sind nicht ausgeschlossen.

### Kommunaler Mehrwert

Der ermittelte Mehrwert der kommunalen Planungsmassnahmen beträgt für diese Grundstücke gesamthaft **Fr. 1'365'532.-**.

Da es sich bei allen Mehrwerten um Beträge von unter 100'000.- pro Parzelle handelt, ergibt sich keine kommunale Mehrwertabgabe.

## 7.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

### Behördenverbindliche Vorgaben

Die behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen, die diese Gesamtrevision betreffen, wurden wie folgt berücksichtigt:

- Vorgaben zur hohen beziehungsweise niedrigen baulichen Dichte gemäss Richtplanfestlegung
- Vorgaben zu den Dichten von regionalen Arbeitsplatzgebieten

## 7.5 Fazit

### Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden mit geringfügigen, begründeten Abweichungen hinsichtlich der Nutzungsvorgaben im Bereich des regionalen Arbeitsplatzgebiets Hardwald/Giessen und des Mischgebiets Weiningen/Unterengstringen respektiert.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Standlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- In den gut erschlossenen Lagen entlang der Zürcherstrasse wird eine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen, was den übergeordneten Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Die Erhöhung der Einwohnerkapazität ist im Handlungsraum «Stadtlandschaft» angemessen.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit dem Entwicklungskonzept liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen sind in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeflossen.

## 8 MITWIRKUNG

### Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton vorgängig zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 18. September 2024 Stellung genommen und unter Berücksichtigung der Anträge eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Der Umgang mit den einzelnen Anträgen ist im Bericht zur Mitwirkung (vgl. Beilage) dargelegt.

### Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 18. November 2024 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgt vom 21. November 2024 bis 20. Januar 2025. Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dargegen vorbringen.

### Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Region werden zur öffentlichen Auflage zur Anhörung eingeladen.

### Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung wird ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden.

### Negative Vorwirkung

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengeren» Bestimmungen einzuhalten sind.