

**Privater Gestaltungsplan «Sennenbüel West»  
Teilrevision (Parz. Nrn. 2071 und 2725)**

Gemäss § 85 PBG

**ENTWURF kant.  
Vorprüfung und  
öff. Mitwirkung  
07.05.2021****Bestimmungen****Voraussichtliche Grundeigentümerschaft**

Ort, Datum

**Parzelle Kat. Nr. 2071**

Unterengstringen,

ROM Projekt AG  
Industriestrasse 6  
6300 Zug

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Parzelle Kat. Nr. 2725**

Unterengstringen,

ROM Projekt AG  
Industriestrasse 6  
6300 Zug

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Vom Gemeinderat verabschiedet mit Beschluss Nr.**

vom

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Im Namen des Gemeinderats

Der Präsident

\_\_\_\_\_

Der Schreiber

\_\_\_\_\_

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:**

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat Unterengstringen

Der Präsident

\_\_\_\_\_

Der Schreiber

**Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.**

vom

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Für die Baudirektion

\_\_\_\_\_

Verfasser

**swr+**

entwickeln gestalten bauen

Die Gemeinde Unterengstringen (Gemeindeversammlung) erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (rev. am 1. März 2017), insbesondere dessen §§ 83 – 87, die nachstehende Teilrevision des privaten Gestaltungsplans „Sennenbüel“ für den Bereich „West“.

## A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Zweck

- <sup>1</sup> Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans „Sennenbüel“ sichert eine gute städtebauliche und soziale Umstrukturierung und Entwicklung für den Neubau eines Gebäudekomplexes auf den Parzellen 2071 und 2725 des Areals «Sennenbüel» Zweck, Ziel
- <sup>2</sup> Er bezweckt insbesondere
- Den Bau von städtebaulichen und architektonisch qualitätsvollen und zeitgemässen Neubauten
  - Einen besonders gut gestalteten markanten ortsbaulichen Auftakt (Hochhaus) und eine ökonomische, dichte Überbauung.
  - gemischte Wohnungsgrössen mit einem Anteil Gewerbe/Büro
  - attraktive Aufwertung des Freiraums (Wohnhof) zwischen den Gebäuden und der Anbindung zur Zürcherstrasse
  - Eine offene Anbindung (Zugang, interne Verbindungen) zum übrigen Quartier
  - Die attraktive Ausgestaltung der Vorzone entlang der Zürcherstrasse
  - Einen öffentlich zugänglichen Wohnhofbereich
  - ortsbaugerechter Lärmschutz.

### Art. 2 Bestandteile

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Bestimmungen sowie dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 und dem **Plan «Situation massgebendes Terrain» 1:500** zusammen.
- <sup>2</sup> Der im Situationsplan dargestellte **Orientierungsinhalt sowie der Bericht gem. Art. 47 RPV** haben nur orientierenden Charakter und sind keine Festlegungen.
- <sup>3</sup> Das Richtprojekt vom 31.03.2021 bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan und ist in Ermessensfragen der Baubehörden wegweisend soweit die Bestimmungen nichts Anderes bestimmen.

### Art. 3 Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Der Perimeter für den Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Sennenbüel, Teilrevision «Nord» ist im Situationsplan im Massstab 1:500 festgehalten und umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 2071 und 2725.

**Art. 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht / Anwendbares Recht**

- 1 Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes festlegen, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Unterengstringen sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Rechtsgrundlagen
- 2 Der Gestaltungsplan basiert auf den IVHB-harmonisierten Begriffen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) mit Fassung vom 1. März 2017. IVHB

**B. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**

**Art. 5 Nutzungsmasse und Baubereiche**

- 1 Oberirdische und unterirdische Gebäude sind in ihrem Volumen innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche zu platzieren, soweit nachfolgend nichts Anderes bestimmt ist. Baubereiche
- 2 Auf die Baubereichslineie darf gebaut werden. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der feuerpolizeilichen sowie wohn- bzw. arbeitshygienischen Anforderungen. Baubereichslineie
- 3 Von der Anrechnung an die Baumasse ausgenommen sind die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind. Aussenraumelemente
- 4 Für die Baubereiche A1, A2, A3 und B gilt die maximale Baumasse von 13'300 m<sup>3</sup>. Zudem gelten folgende Höhenbeschränkungen: Nutzungsmasse

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

- 5 Für die Ausbildung der oberirdischen Volumen gelten folgende Bestimmungen: Oberirdische Geschosse
  - Innerhalb der Baubereiche ist die Gebäudelänge und -breite frei. Mehrlängen- oder Höhenzuschläge für Gebäude und Balkone kommen nicht zur Anwendung.
  - Die Geschoszahl ist innerhalb der zulässigen maximalen Höhenkote frei.
  - Als massgebendes Terrain für die Bemessung der Höhen gelten für alle Baubereiche die im Höhenlinienplan angegebenen Koten.
- 6 Das Erdgeschoss muss zur Zürcherstrasse hin eine Geschosshöhe von mindestens 4.0 m aufweisen. Erdgeschosse

- 7 Es sind keine Attikageschosse zulässig. **Auf den obersten Flachdächern sind Photovoltaikanlagen zulässig; Dachterrassen dürfen in Kombination mit Begrünung erstellt werden.** Dachausbildung
- 8 Für die Ausbildung der unterirdischen Volumen gilt: Die Anzahl der Untergeschosse können im Baubereich für Untergeschosse frei angeordnet werden. Unterirdische Volumen

#### Art. 6 Abweichungen von Baubereichen

- 1 Folgende Gebäude- und Anlageteile dürfen unter Vorbehalt über den gemäss in Art. 5 definierte Baubereiche hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden: Abweichungen von Baubereichen
- Balkone dürfen ab der Fassadenkante 1.5 m herausragen. Im Situationsplan bezeichneten Bereich über den Baubereichen A2, A3 und B dürfen sie bündig bis zur Aussenkante des Versatzes erstellt werden.
  - Unterirdische Bauten im Baulinienbereich dürfen die Baulinie überstellen, wobei ein Abstand von mindestens 3.0 m zur zukünftigen Strassengebietsgrenze eingehalten werden muss. Die Erdüberdeckung der im Bauliniengebiet liegenden Baute hat mindestens 1.0 m ab entsprechendem Strassenniveau zu betragen. Die Deckenkonstruktion ist auf die erhöhten statischen Anforderungen zu dimensionieren.
  - Kleinbauten / Anbauten (§ 2a ABV), **wie z.B. Velohäuser oder Containereinhäusungen, dürfen zusätzlich erstellt werden. Sie dürfen eine Gebäudegrundfläche von gesamthaft 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**
  - Zufahrt sowie Zugänge zur Tiefgarage
  - Erschliessungsanlagen wie Treppenaufgänge und Rampen
  - Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen wie Kamine, Liftüberfahrten, Dachausstieg, Lüftungsanlagen udgl. dürfen die maximalen Höhenkoten punktuell überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt werden. Dachaufbauten unterliegen dem gleichen gestalterischen Anspruch wie die restliche Überbauung.
  - Gebäudezugehörige Ausrüstungen und Elemente der Freiraumgestaltung wie z.B. Sammelstelle für Hauskehricht, Veloständer, Unterstände für Veloabstellplätze, Spiel- und Ruheflächen/-gerätschaften, Mauern, Sitzbänke, Zäune usw.
  - Fluchtröhren, Lichtschächte, Zulufffassungen usw.
  - oberirdische Fahrzeugabstellplätze, unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Verkehrssicherheit und den zugeordneten Bereichen.

#### Art. 7 Nutzungsarten

- 1 Im Planungsgebiet sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig. zulässige Nutzungen
- 2 Im strassen- und hofseitigen Erdgeschoss sind **ausschliesslich** gewerbliche Nutzungen anzuordnen, **davon ausgenommen sind Eingangsbereiche für** gewerbliche Nutzungen

Wohnen inkl. Wohnnebenutzungen wie Velo- und Kinderwagenraum, Geräteraum Hauswart etc. Bei dreigeschossigem Annexbau sind mind. zwei Geschosse für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. In den übrigen Geschossen ist der Anteil an Gewerbe frei. Im Planungssperimeter ist ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % sicher zu stellen.

## Art. 8 Gestaltung

- |   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| 1 | Ergänzend zu den Bestimmungen der BZO sind an die architektonische Ausgestaltung der Bauten erhöhte Anforderungen zu stellen, die folgende Anliegen betreffen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Eine gute Proportionierung, Gliederung und Gestaltung der Gebäude und der Fassaden, der Materialisierung und Farbgebung</li><li>• Die Umgebungsgestaltung im Hinblick auf die der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Plätze und Wege</li></ul> | Anforderungen                  |
| 2 | Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Technisch bedingte Aufbauten nach den Regelungen des Art. 6 sind zulässig. Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen bzw. zur Energiegewinnung genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen.  | Dachausbildung                 |
| 3 | Mit den Baugesuchsunterlagen ist ein Farb- und Materialisierungskonzept der Gebäude und Umgebungsflächen einzureichen.  | Materialisierung<br>Farbgebung |

## C. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 9 Öffentlich zugängliche Wege

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit des Wegnetzes der Gemeinde sind auf den Parzellen entlang der im Plan entsprechend bezeichneten Achsen und Bereiche öffentlich zugängliche Wege herzustellen.   | Fussgängerverbindung  |
| 2 | Auf dem im Situationsplan bezeichneten Bereich «Trottoir neu» ist entlang der Zürcherstrasse und der Widenbüelstrasse eine Gehwegverbindung von mind. 2.0 m Breite sicherzustellen.  | - Bereich «Trottoir neu»  |
| 3 | Der Hofbereich ist mit einem Fusswegnetz gemäss Situationsplan auszustatten. Die Fusswegverbindungen haben eine Mindestbreite von 1.50 m aufzuweisen. Anschlüsse zu den angrenzenden Parzellen sind gemäss den im Situationsplan bezeichneten Punkten sicherzustellen. | - Hofbereich,<br>Anschlusspunkte zum<br>angrenzenden<br>Bestand |
| 4 | Die Fusswegverbindungen verbleiben im privaten Eigentum. Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Nutzung und der Unterhalt mittels Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch zu regeln.   | - Eigentumsverhältnisse   |

## Art. 10 Parkierung von Velos und Kinderwagen

- |   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| 1 | Für die Parkierung von Fahrrädern und Kinderwagen ist pro Zimmer der Wohnungen und pro 100m <sup>2</sup> Gewerbe- und Büroflächen in Vollgeschossen eine Fläche von 0.8 m <sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.                                | Flächen                 |
| 2 | Die Aussenveloabstellplätze müssen nicht gedeckt erstellt werden.   | Aussenveloabstellplätze |
| 3 | Die den Wohnungen zugeordneten Abstellflächen müssen ein Ausmass von mind. 5 m <sup>2</sup> für Wohnungen bis 2.5 Zimmer und von mind. 8 m <sup>2</sup> für Wohnungen über 2.5 Zimmer erreichen. Die Flächen können frei angeordnet werden. | Wohnen                  |
| 4 | Dem Gewerbe zugeordnete Abstellflächen sind oberirdisch und öffentlich zugänglich vorzusehen und können ausserhalb der Baukörper und Baubereiche angeordnet werden.   | Gewerbe                 |

## Art. 11 Parkierung von Personenwagen, Anlieferung

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Die Berechnung der zulässigen Anzahl Parkplätze muss gemäss der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen erfolgen. Für die so errechnete Parkplatzzahl ist eine Reduktion um bis zu 25 % zulässig.  | Anzahl Parkplätze                                  |
| 2 | Bewohner- und Personalparkplätze sind vollständig unterirdisch zu erstellen.  | Tiefgarage   |
| 3 | Die Hauptzu- und ausfahrt für die Tiefgarage liegt an der Widenbüelstrasse. Die Tiefgaragenabfahrt ist im auf dem im Situationsplan bezeichneten Bereich anzuordnen. Die Zufahrt dient den Parzellen 2071, 2072, 2725 und 2726.   | Bereich Tiefgaragenzufahrt, bestehende Zufahrten   |
| 4 | Die Haustechnik ist im Hinblick auf die Bereitstellung von Ladestationen für Elektromobilität für mind. 10 % der unterirdischen Autoabstellplätze vorzusehen.   | Elektromobilität                                   |
| 5 | Für Parkierungsfelder von Kleinwagen kann von den Richtgrössen der massgebenden VSS-Norm abgewichen werden.   | Kleinwagen   |
| 6 | Der im Situationsplan bezeichnete Bereich für oberirdische Parkierung und Entsorgung dient der Anordnung von oberirdischen Auto- und Veloabstellplätzen sowie eines Containerstandorts. Die genaue Abstimmung der Lage der Nutzungen erfolgt im Rahmen des Bauprojekts. | Bereich für oberirdische Parkierung und Entsorgung |

## D. UMGEBUNG

### Art. 12 Freiflächen, Umgebung

- |   |  |           |
|---|--|-----------|
| 1 | Die Umgebungsgestaltung ist insbesondere im Hinblick auf die öffentlichen Durchwegungen besonders sorgfältig zu gestalten. Die Niveaus der im Situationsplan bezeichneten, zu gestaltenden Plätze sind gestalterisch mit | Grundsatz |
|---|--|-----------|

- dem angrenzenden öffentlichen und privaten Raum abzustimmen. Die Anschlusspunkte an den angrenzenden Bestand sind sicherzustellen.
- 2 Die zur Zürcherstrasse hin ausgerichtete Vorzone und der zur Widenbüelstrasse hin orientierte Vorbereich sind als allgemein zugängliche Aussenräume auszugestalten. Sie sind einladend und mit einem öffentlichen Charakter zu gestalten. Bereich Vorzone
- 3 Der Bereich Wohnhof ist im Situationsplan entsprechend bezeichnet und hat eine Fläche mit Aufenthaltscharakter zu schaffen. Bereich Wohnhof
- 4 Die Wohnhofseitige Aufenthaltsfläche darf nur für den Fuss- und Veloverkehr und mit einer dem Unterhalt und Umzug sowie Feuerwehr/Rettungsfahrzeugen dienenden Notzufahrt erschlossen werden. Kleinbauten sind zulässig, soweit sie zur Erfüllung des Nutzungszweckes notwendig sind.
- 5 Die Grösse der Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 34 BZO hat mindestens 10 % der Fläche der Parzellen Kat.-Nr. 2071 und 2725 zu betragen. Die Flächen sind im Bereich Wohnhof einzurichten. Fusswegverbindungen dürfen dazugezählt werden. Für die Nutzer zugängliche Dachterrassen sind anrechenbar. Spiel- und Ruheflächen
- 6 Terrainveränderungen zur Schaffung eines guten Ausdrucksbildes, zur Einbindung in die Ortstopografie und zur Begrenzung von Wegeneigungen sind im gesamten Perimeter gestattet. Es ist eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherzustellen. Abgrabungen und Freilegungen von Untergeschossen sind unabhängig vom bestehenden Terrain bis zu einer Höhe von 2.0 m unter dem gestalteten Terrain frei und führen nicht zur Anrechenbarkeit an die Baumasse. Abgrabungen über 1.5m sind ortsbaulich und gestalterisch zu begründen. Terrainveränderungen
- 7 Für die Bepflanzung sind überwiegend einheimische Arten zu wählen. Bepflanzung

## E. UMWELT

### Art. 13 Umweltschutz

- 1 Nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzte Bereiche eines Flachdachs sind ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dachbegrünung
- 2 Bei Grünflächen mit Pflanzenbewuchs über Untergeschossen ist eine Substratschicht von mindestens 30 cm vorzusehen. Überdeckungen
- 3 Wegflächen sind versickerungsfähig auszubilden, soweit dies technisch sinnvoll sowie mit der Nutzung, dem Gestaltungskonzept und mit übergeordnetem Recht vereinbar ist. Versickerung
- 4 Die Aussenbeleuchtung ist energiesparend und unter Berücksichtigung der Lichtverschmutzung einzurichten. Aussenbeleuchtung

#### Art. 14 Abfallentsorgung

- |   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| 1 | Für die Sammlung der Haushalts- und Gewerbeabfälle sind an der im Situationsplan dafür bezeichneten Stelle (ungefähre Lage) geschlossene oder Unterflur-Containerstandorte einzurichten. Die Zugänglichkeit, die Zu- und Wegfahrt und die Verkehrssicherheit sind sicherzustellen. Die Lage und Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen | Containerstandorte |
|---|--|--------------------|

#### Art. 15 Lärmschutz

- |   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| 1 | Im Perimeter des Gestaltungsplanes gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.  | Empfindlichkeitsstufe |
| 2 | Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) nachzuweisen.                                      | Lärmgutachten         |
| 3 | Der Gewerbeanteil muss für die Anwendung der Empfindlichkeitsstufe (ES) III mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen (aBGF) betragen | Gewerbeanteil         |
| 4 | Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle sind aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden.   | Lärmschutzwände       |

#### Art. 16 Entwässerung

- |   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| 1 | Das Entwässerungskonzept ist nach den gültigen gesetzlichen Regelungen einzurichten und mit dem Baugesuch einzureichen.   | Entwässerungskonzept |
| 2 | Dachwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser gemäss Massgabe des generellen Entwässerungsplans der Gemeinde abzuführen. | Dachwasser           |
| 3 | Wo immer möglich, ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers (Platzwasser) anzustreben.  | Regenwasser          |

#### Art. 17 Energie

- |   |  |              |
|---|--|--------------|
| 1 | Neubauten haben mindestens den Energiewerten des Minergie-Standards oder gleichwertigen Energiekonzepten zu genügen (ohne Zertifizierung). <b>Der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser ist durch Fernwärme zu decken. Diese Anforderung entfällt, wenn keine Fernwärme mehr vorhanden ist. Der Energiebedarf für Warmwasser kann auch durch Photovoltaik gedeckt werden.</b> | Energiewerte |
|---|--|--------------|

## F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 18 Inkrafttreten

- 1 Die vorliegende Teilrevision des privaten Gestaltungsplan «Sennenbüel West» wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG Rechtskraft
  
- 2 Im Perimeter der Teilrevision «Sennenbüel West» gilt ausschliesslich der geänderte Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan «Sennenbüel» 1983 wird im Perimeter dieses Gestaltungsplans aufgehoben. Aufhebung GP  
«Sennenbüel» 1983