

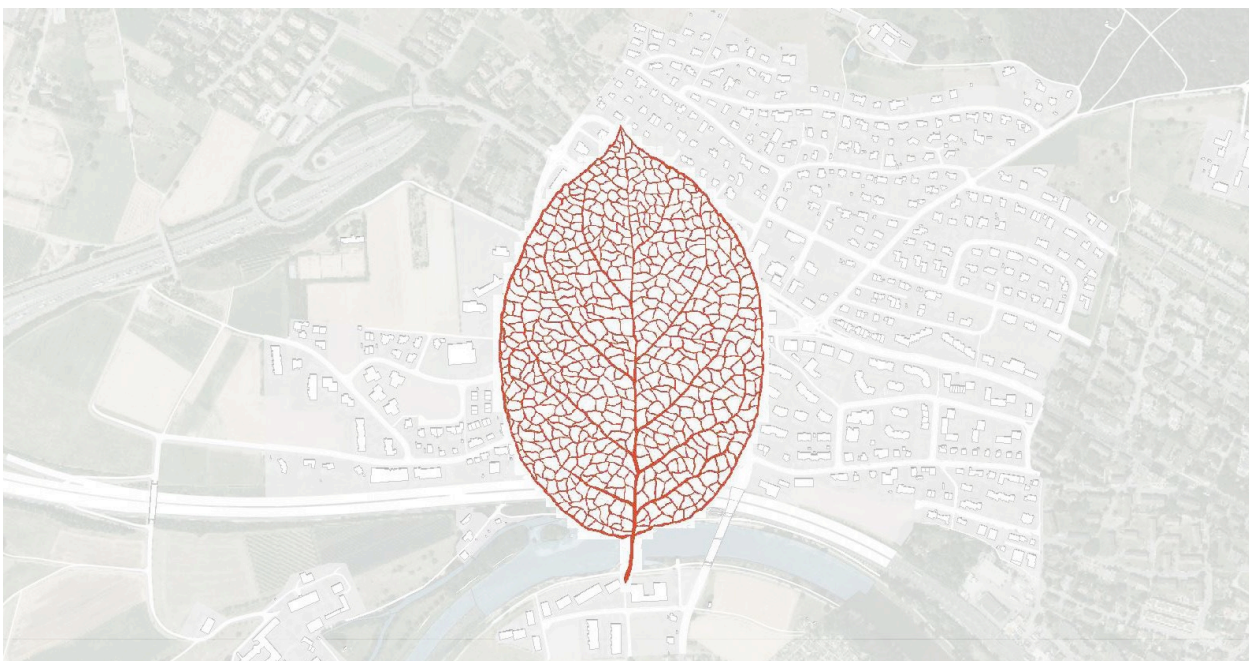


GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

23. November 2023

Entwicklungskonzept

Bericht



Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Unterengstringen
Dorfstrasse 12
8103 Unterengstringen

Auftragnehmer

Corsten Städtebau AG
Mööslistrasse 3
8038 Zürich
Kontaktperson; Stephan Corsten
Telefon 044 482 03 03

mit Beiträgen von
swr+
Schöneeggstrasse 30
8953 Dietikon

Titelbild

Eigene Darstellung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Vorgehen	5
2	Kurzfassung	6
3	Übergeordnete Grundlagen	7
3.1	Räumliche Einbettung der Gemeinde	7
3.2	Raumplanerische Vorgaben	8
3.3	Umwelt	10
3.4	Energie	14
4	Analyse und Trends	17
4.1	Bevölkerung und Siedlung	17
4.2	Verkehr	33
4.3	Analyse Teil Zentrum	39
5	Konzeptinhalte	49
5.1	Leitsätze zur Gemeindeentwicklung	49
5.2	Vision	50
6	Strategie für Vertiefungsgebiete	52
6.1	Gebiet 1 – Dorfmitte	53
6.2	Gebiet 2a – Zürcherstrasse	54
6.3	Gebiet 2b – Dreispitz Zürcherstrasse und Gebiet Sennenbüel	56
6.4	Gebiet 3 – Quartiere am Hangfuss des Gubrist	57
6.5	Gebiet 4 – Quartier am Übergang zu Oberengstringen	59
6.6	Gebiet 5 – Quartier am Westrand Unterengstringens	60
6.7	Gebiet 6 – Quartier jenseits der Limmat	61
6.8	Gebiet 7 – Zone für öffentliche Bauten	62
6.9	Gebiet 8 – Industrie- und Gewerbezone	63
6.10	Gebiet 9 - Freiraum	64

7	Entwicklungschancen und Potenziale	67
7.1	Verdichtung Zürcherstrasse	67
7.2	Limmatraum – die Limmat zurück ins Dorf holen	68
7.3	Siedlungsqualität am Hang	69
8	Fazit	70

1 Ausgangslage und Vorgehen

Das räumliche Entwicklungskonzept dient als strategisches Instrument und Entscheidungshilfe für die Planungs- und Bauvorhaben in einer Gemeinde. Es zeigt auf, wie sich die grundsätzliche Entwicklung der Siedlung und Freiräume gestalten soll und welche Orte für die Gemeinde von grosser Wichtigkeit sind. Somit bildet es auch die Grundlage für die kommunalen Richtpläne und die Bau- und Zonenordnung.

Das räumliche
Entwicklungskonzept

Gemeinden haben in regelmässigen Abständen die Bau- und Zonenordnung zu überprüfen und zu revidieren. Gemäss den kantonalen Vorgaben, muss die Gemeinde Unterengstringen bis spätestens im Frühling 2025 die eigene BZO aktualisieren und anpassen.

anstehende
BZO-Gesamtrevision

Die neuen Vorgaben einer Entwicklung nach innen durch das Bundesamt für Raumentwicklung erfordern ein Umdenken in der Stadtplanung. Eine hauptsächlich quantitative Beschreibung der Zonen mit allfälligem Fokus für Qualität in den Kernzonen genügen den heutigen Erkenntnissen der Raumentwicklung nicht mehr. Das räumliche Entwicklungskonzept erhält deshalb einen wesentlich grösseren Fokus auf eine qualitätsvolle Entwicklung der städtebaulichen Elemente. Diese werden insbesondere durch eine nachhaltige Aufteilung von bebauten und unbebauten Flächen und deren Qualität geprägt. Dem Freiraum zwischen den Bauten fällt bei höherer Dichte der Bauten eine wesentlich grössere Bedeutung zu. Dem öffentlichen Raum muss vermehrt Aufmerksamkeit geschenkt werden, da dieser einen Grossteil der Identifikation und Lebensqualität in einer Gemeinde darstellt.

Qualitätsvolle Entwicklung
nach innen

Projekte, welche den öffentlichen Raum stärken und unterstützen sind als Schlüsselprojekte zu identifizieren. Da oftmals die strategisch wichtigen Orte in einer Siedlung nicht im Besitz der Gemeinde sind, sollen gemeinsame Entwicklungen zwischen der öffentlichen Hand und den Privaten gefördert werden. Die Gemeinde Unterengstringen befindet sich in der ausserordentlich glücklichen Lage, gleich zwei solche Schlüsselprojekte begleiten zu dürfen. Diese beiden Projekte werden in der Gesamtbetrachtung integriert und von der Gemeinde in der Entwicklung begleitet.

Schlüsselprojekte

Damit das neue Entwicklungskonzept eine möglichst breite Abstützung in der Gemeinde erreicht, wurde im Jahr 2022/2023 ein partizipativer Prozess durchgeführt. Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde durch zwei öffentliche Beteiligungsveranstaltungen und einer informativen Abschlussveranstaltung am 25. Januar 2023 erreicht. Zusätzlich wurde eine Kerngruppe mit 20 Mitgliedern aus der Bevölkerung gebildet, welche den Prozess aktiv begleitete. Die Resultate jedes Zwischenschrittes wurde über die Website der Gemeinde publiziert und so allen Bürgerinnen und Bürger - zugänglich gemacht. Die Erkenntnisse aus dem Prozess sind in das vorliegende Konzept eingeflossen.

Mitwirkung der Bevölkerung

2 Kurzfassung

Die Gemeinde Unterengstringen mit 4'200 Einwohnern besteht aus einer Verkehrsachse, einer historischen Achse und verschiedenen Wohngebieten. Ein erkennbares Zentrum als Identifikationsstifter fehlt. Das Siedlungsgebiet ist durch die Autobahn von der Limmat getrennt. Zudem sind Zentrums- und Kernzone nicht miteinander verbunden.

Überblick

Die Gesamtbetrachtung der Gemeinde zeigt die Einbettung des Siedlungsgebietes umgeben von ausgedehnten Freiräumen an der Limmat und dem Gubrist-Höhenzug. In diesen Erholungsräumen finden sich verschiedene bedeutende oder historische Orte.

Räumliche Einbettung

Die Mobilität und das Verkehrskonzept funktionieren abgesehen vom Schleichverkehr um das Limmattaler Kreuz gut. Die Zürcherstrasse erfährt eine räumliche Aufwertung durch das neue geplante Gestaltungskonzept (Masterplan Zürcherstrasse). Der Ast der Weiningerstrasse zwischen Kreisel und Bergstrasse soll zukünftig vom Verkehr befreit werden und somit die Anbindung des Dreispitz an das Zentrum stärken. Die Kreuzung Weiningerstrasse - Dorfstrasse - Hönggerstrasse weist Defizite in der Querung der Weiningerstrasse auf. Es ist angedacht in der anstehenden Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans noch gezielter auf die verschiedenen Verkehrsteilnehmer (MIV, ÖV, Velo und Fussgänger) einzugehen und dabei weitere Optimierungen vorzunehmen.

Mobilität und Verkehr

Die zur ruhigen "Pendlergemeinde" gewachsene Siedlung weist in Sachen Wohnqualität bereits gute Strukturen auf. Diese gilt es zu schützen und zu unterstützen. Im Bereich der Identifikation, welche für eine nachhaltige Entwicklung von enormer Bedeutung ist, fehlen bislang wesentliche Elemente. Gestützt auf eine detaillierte Analyse der Gemeinde wird ein Szenario entwickelt, welches die bereits vorhandenen Qualitäten sorgfältig weiterentwickeln lässt und gleichzeitig den fehlenden Kernpunkten eine neue Vision entgegenstellt.

Bestehende Qualitäten

Die Vision konzentriert sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Ein Schwerpunkt wird auf den zentralen Ortsteil gelegt. Es werden dabei drei Kernpunkte festgehalten.

Vision

- Verbindung und Vernetzung von Zentrumszone - Kernzone - Bildungszone mittels eines öffentlichen Wegnetzes mit Aufenthaltsqualität und Dorfplatz
- Zentrum ausbilden und Definition der Schlüsselparzellen, welche für die Umsetzung der Vision eine wichtige Rolle spielen.
- Rückgewinnung des Limmatraumes für das Dorf

Es wird eine Bevölkerungszunahme im Limmattal bis 2030 um bis zu 40% erwartet (Quelle: Statistisches Amt des Kanton Zürich) In der Gemeinde Unterengstringen selbst wird die Bevölkerung in den nächsten Jahren ebenfalls wachsen. Der Siedlungsdruck wird ansteigen. Es ist folglich wichtig, die Qualitäten der heutigen Siedlung zu schützen und Veränderungen, welche ein Wachstum unweigerlich mit sich bringt, für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Identifikation zu nutzen. Dies soll in der anstehenden Bau- und Zonenrevision an der Gemeindeversammlung im Dezember 2024 beantragt und bestimmt werden.

Erkenntnis zur Entwicklung

Unterengstringen soll in den dafür geeigneten Gebieten moderat wachsen können und die bereits bestehenden, qualitätsvollen Lebensräume schützen. Eine Verdichtung wird gezielt auf einzelne Gebiete angewandt.

3 Übergeordnete Grundlagen

3.1 Räumliche Einbettung der Gemeinde

Die Gemeinde Unterengstringen befindet sich im Limmattal, eingebettet zwischen dem Hügelzug des Gubrist im Norden und der Limmat im Süden. Das Gemeindegebiet grenzt im Osten an Oberengstringen, im Süden an Schlieren, im Südwesten an Dietikon, im Westen an Weiningen und im Norden an Regensdorf. Der Siedlungskörper ist mit den Gemeinden Weiningen und Oberengstringen zusammenhängend; Unterengstringen ist somit Teil der durchgehenden Bebauung des nördlichen Zürichsee- und Limmatufers, die sich von Feldmeilen bis nach Weiningen durchzieht. Mitten im Gemeindegebiet befindet sich die Enklave des Klosters Fahr, das zur Gemeinde Würenlos und somit zum Kanton Aargau gehört. Die Siedlung konzentriert sich auf den nordöstlichen Teil des Gemeindegebiets. Die grosse Industriezone Hard befindet sich jedoch in der Fahrweid im südwestlichen Teil der Gemeinde, abgetrennt vom restlichen Siedlungskörper. Die Autobahn tritt prägend in Erscheinung und trennt die Kernzone vom Limmatraum ab.

Einbettung

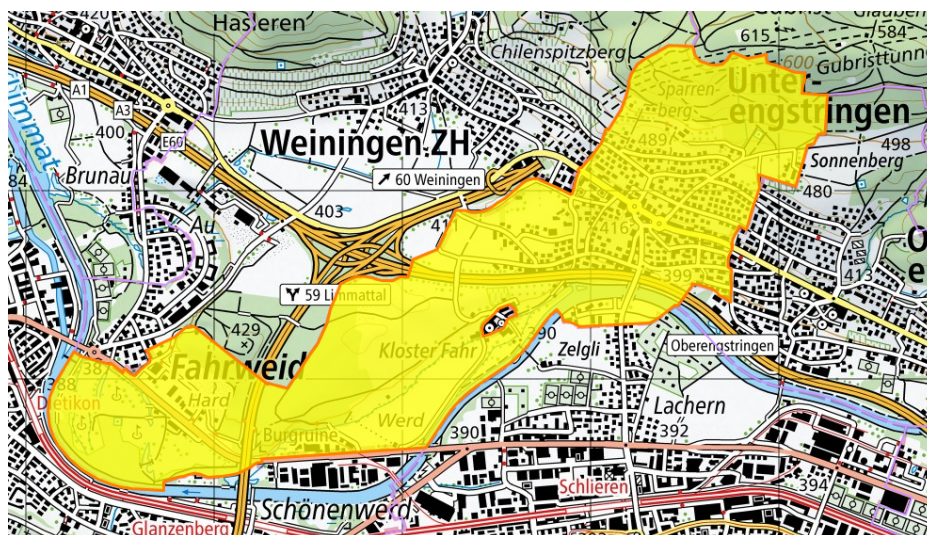


Abbildung 1: Gemeindegebiet Unterengstringen. Quelle: map.geo.admin.ch

3.2 Raumplanerische Vorgaben

3.2.1 Kantonaler Richtplan

Das überbaute Gebiet der Gemeinde Unterengstringen ist im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen keine weiteren Richtplaneinträge. Die Zürcherstrasse ist als Hauptverkehrsstrasse gekennzeichnet. Entlang dem südwestlichen Siedlungsrand ist eine Wassertransportleitung geplant. Zwei Einträge bestehen für die Fahrweid: Im Golfplatzareal ist eine Grundwasserfassung geplant und das Kieswerkareal Hardwald ist als bestehender Standort für den Güterumschlag gekennzeichnet.

Kantonaler Richtplan
Siedlung



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan, Gemeinde Unterengstringen. Quelle: maps.zh.ch

3.2.2 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan sind die Quartiere am Hangfuss des Gubrist einer niedrigen baulichen Dichte zugeteilt. Der Eintrag betrifft ungefähr die Quartiere nördlich der Linie Brunnmattstrasse-Talacherstrasse. Entsprechend dem Richtplan sind hier 1 bis 2-geschossige Bauzonen auszuscheiden, die Minimalausnutzung gemäss § 49a PBG darf unterschritten werden.

Regionaler Richtplan
Siedlung

Ausserhalb des Siedlungsgebiets sind die Obstgärten am Sonnenberg sowie die Obstgärten Waldacher östlich des Kloster Fahr als schützenswerte Natur- oder Landschaftsobjekte aufgeführt. Zudem ist das Reservoir Weid als Aussichtspunkt mit regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

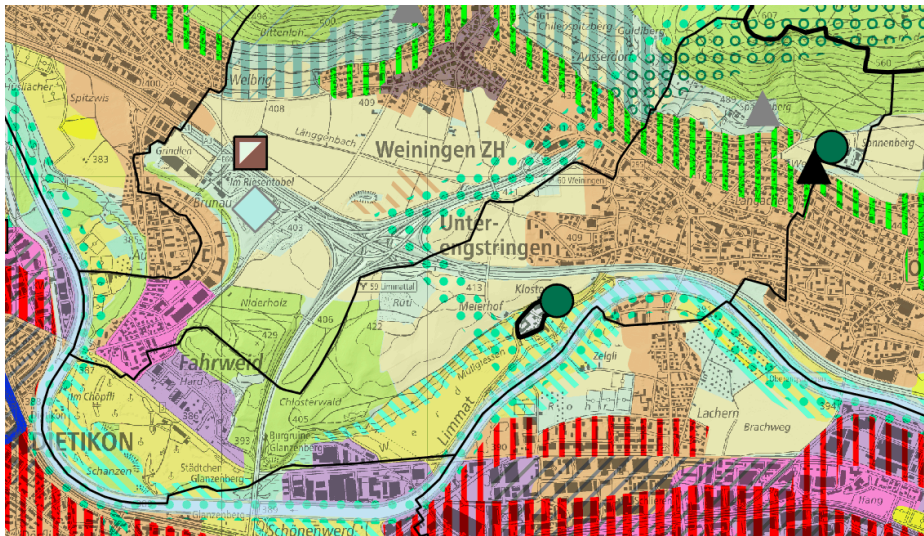


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan, Gemeinde Unterengstringen.
Quelle: maps.zh.ch

3.2.3 Agglomerationsprogramm Limmattal 4. Generation

In der 4. Generation des Agglomerationsprogramms Limmattal (AP 4 LT) werden die zentralen Achsen durch Unterengstringen neu dem Kernraum der Agglomeration Limmattal zugeteilt. Die zentralen Achsen sollen sich entsprechend dem Zukunftsbild 2040 als urbane Zentren entwickeln. Diese Zentren sind umstrukturiert, hoch verdichtet und erneuert sowie urban und vielfältig genutzt. Unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen sowie Arbeitsplatzangebote in einer hohen Dichte sollen diesen Raum künftig prägen.

Agglomerationsprogramm
Limmattal 4. Generation

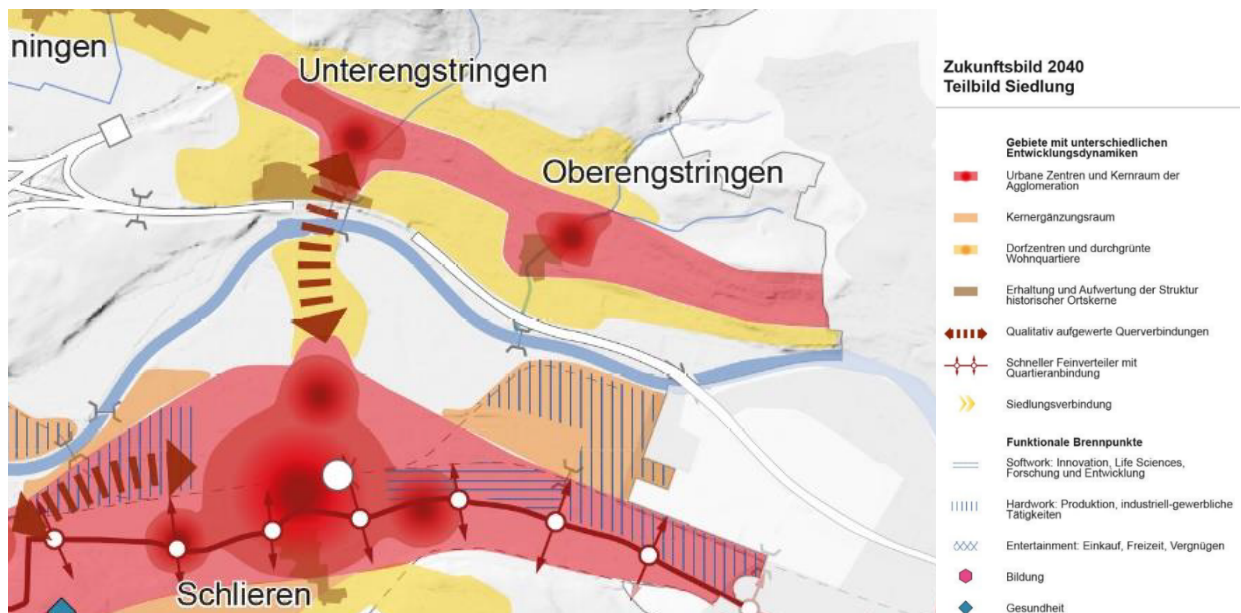


Abbildung 4: Ausschnitt AP 4 LT, Zukunftsbild 2040, Teilbild Siedlung. Quelle: AP 4 LT, Bericht.

Als Massnahme im Rahmen des AP 4 LT ist auf dem Gemeindegebiet Unterengstringen die Erstellung einer Velohauptverbindung vorgesehen (Massnahme FWV2d). Diese quert die Ortschaft auf der Zürcherstrasse und stellt über

Massnahmen

die Weiningerstrasse eine Verbindung nach Schlieren her. Diese Verbindung ist als Behebung einer bestehenden Schwachstelle im Velowegnetz zu verstehen und dient künftig als Zubringer zur multimodalen Verkehrsdrehscheibe am Bahnhof Schlieren. Die Massnahme hat die Priorität A mit einem Baubeginn zwischen 2024 und 2028.



Abbildung 5: Ausschnitt Agglomerationsprogramm 4. Generation Limmattal, Handlungsbedarf Verkehr. Quelle: AP 4 Limmattal, Bericht.

Überdies behalten die Massnahmen aus den Agglomerationsprogrammen der 2. und 3. Generation ihre Gültigkeit (Inbetriebnahme bis Ende 2027):

- Busbeschleunigung und Umsteigeoptimierung Sennenbüel
- Aufwertung der Ortsdurchfahrt (Zürcher- und Weiningerstrasse)

3.3 Umwelt

3.3.1 Wasserbau

Das Projekt «Lebendige Limmat» Mehr Natur für alle sieht vor, die Limmat von der Zürcher Stadtgrenze bis zur Brücke Überlandstrasse vor Dietikon wieder lebendiger werden zu lassen. Auf einer Länge von 3.2 Kilometer entsteht eine einzigartige Flusslandschaft. Das Projekt schafft neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Aber nicht nur dies. Der aufgeweitete Flussraum wird auch zur grünen Oase für die Menschen im Limmattal. Und der Siedlungsraum wird wirksam vor Überschwemmungen geschützt. Die öffentliche Projekt lancierung erfolgte am 30. September 2022. Per Stand September 2022 ist die bauliche Ausführung in den Jahren 2027 – 2029 vorgesehen. In den Jahren 2024 und 2025 ist das Bewilligungsverfahren (inkl. öffentliche Auflage) vorgesehen.

Es gelten folgende Ziele und Leitlinien:

Projekt «Lebendige Limmat»

- Hochwasserschutz gemäss WBG: Schutzziel im Siedlungsgebiet HQ300 und Schutz gegen Erosion
- Revitalisierung gemäss WBG und GSchG: Natürlicher Verlauf der Gewässer wiederherstellen; Orientierung am natürlichen Zustand der Limmat
- Freizeit und Erholung: Aufwertung des Landschafts- und Freiraums, Schaffung einer begeh- und erlebbaren Auenlandschaft
- Berücksichtigung gesellschaftlicher Bedürfnisse (Bsp. Trinkwasser, Landwirtschaft, Kulturelles)
- Berücksichtigung Interessen Dritter (Bsp. Familiengärten)

Im Rahmen des Projektes wurden fünf Projektvarianten geprüft. Als fachliche Bestvariante wird vom AWEL die Kombinationsvariante K3 gesehen. Im Vergleich zur Maximalvariante hat diese Variante im Abschnitt Betschenrohr auf Schlieremer Seite und im Abschnitt Kloster Fahr auf Unterengstringer Seite einen geringeren Platzbedarf. In der Vorprojektphase konnte sich die Gemeinde Unterengstringen ebenfalls einbringen.

Bedeutung für Unterengstringen

Es fand ein vertiefter Austausch mit dem AWEL statt. Die Absicht die Stelzerwisen für das traditionelle und alljährliche Frühlingsfest beizubehalten und somit den Flussverlauf und Gewässerraumlinie so anzupassen und zu optimieren, dass das "Mittefasten" weiterhin an gleicher Stelle stattfinden kann, war ein zentrales Thema. Auf Unterengstringer Seite werden die Aufwertungsmassnahmen als mittel bis gering bezeichnet; aufgrund der naheliegenden Autobahn ist der Handlungsspielraum rechts der Limmat eingeschränkt. Links der Limmat soll die Uferlandschaft eine starke Aufwertung mit grossen Eingriffen erfahren.

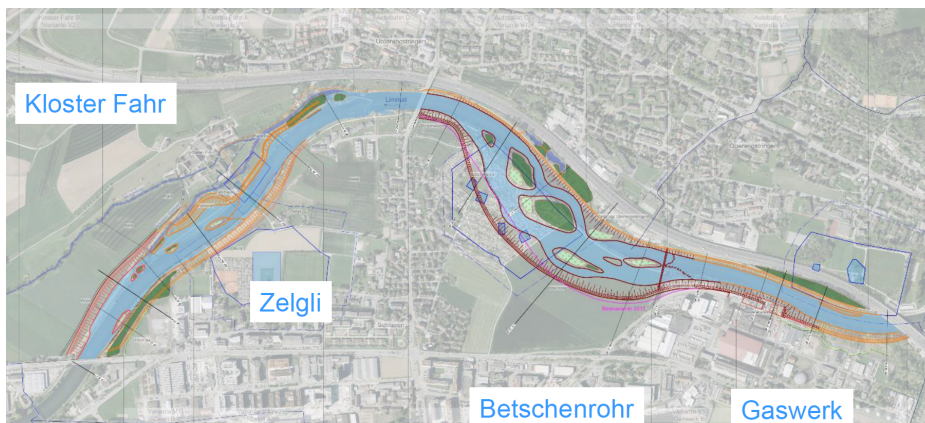


Abbildung 6: Revitalisierung Limmat Schlieren, bevorzugte Variante AWEL (Kombinationsvariante K3). Quelle: AWEL.

3.3.2 Klima

Die Klimaszenarienkarte des Kantons Zürich gibt Auskunft über die künftige Entwicklung der mittleren Anzahl Hitzetage pro Jahr. Als Hitzetage gelten Tage mit einer Maximaltemperatur über 30 Grad Celsius. Abbildung 7 zeigt die Situation für Unterengstringen als Prognose für die kurzfristige Zukunft im Zeitraum von 2021-2040.

Klimaszenarienkarte

Laut Klimamodell ist bis 2040 mit einer Verdoppelung der Hitzetage gegenüber der Referenzperiode 1961 – 1990 zu rechnen. Die kühlestn Quartiere werden künftig 10-20 (heute 5-10) Hitzetage erfahren, die wärmsten Quartiere müssen mit 30-50 (heute 10-20) Hitzetagen pro Jahr rechnen.

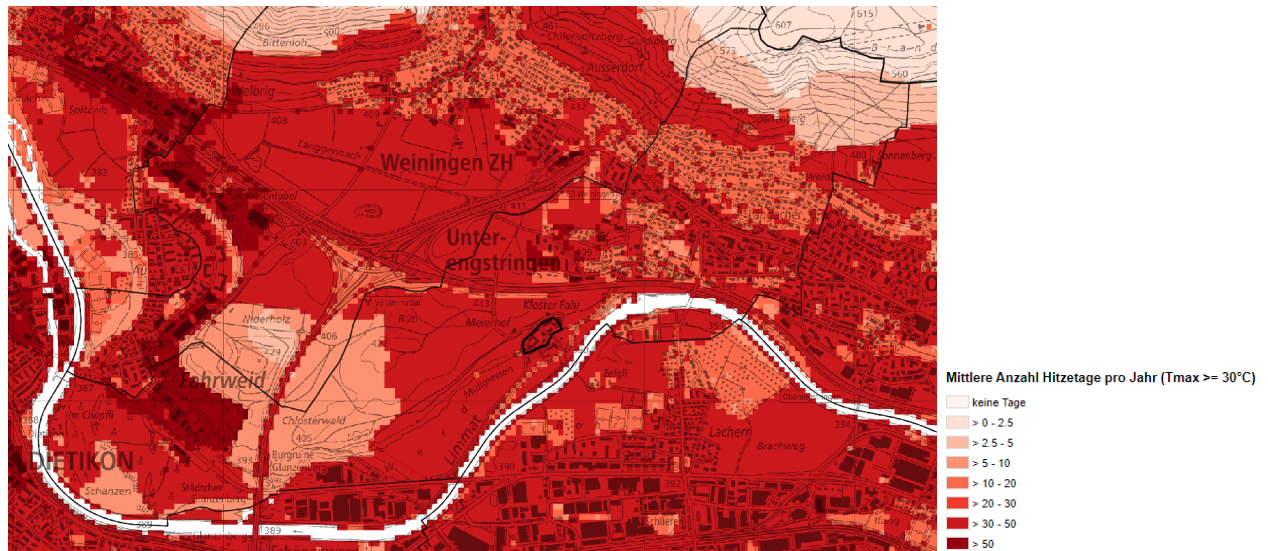


Abbildung 7: Ausschnitt Klimaszenarienkarte Gemeinde Unterengstringen, kurzfristige Zukunft 2021-2040. Quelle: maps.zh.ch

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.

Planhinweiskarte



Abbildung 8: Ausschnitt Planhinweiskarte, Nachtsituation um 4 Uhr, Kaltluftwirkbereich und Hauptströmungsrichtung. Quelle: maps.zh.ch

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

Bedeutung für
Unterengstringen

über Riegelbildung mit flächendeckender Aufstockung; die vom Hang herunterströmenden Kaltluftbahnen können so intakt gehalten werden. Die Einfamilienhausquartiere sind aus Klimasicht förderlich für das Gemeindeklima; die geringe Dichte jener Quartiere ist wichtig für die Kaltluftwirkung in den Siedlungsbereich hinein. Terrassen- oder Riegelbauten im Falle von Ersatzneubauten sind zu vermeiden.

3.3.3 Landwirtschaft und Wald

Abbildung 9 zeigt die Verteilung von Fruchtfolgeflächen (FFF) in der Gemeinde Unterengstringen. 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.

Fruchtfolgeflächen

Die übrigen Gebiete Unterengstringens ausserhalb des Bau- und Siedlungsgebiets sind entweder dem Wald, der kantonalen Landwirtschaftszone oder, entlang der Limmat, der kantonalen Freihaltezone zugeteilt (Abbildung 10). Diese Wald- und Kulturlandflächen sollen in ihren heutigen Bestand erhalten bleiben und gestärkt werden.

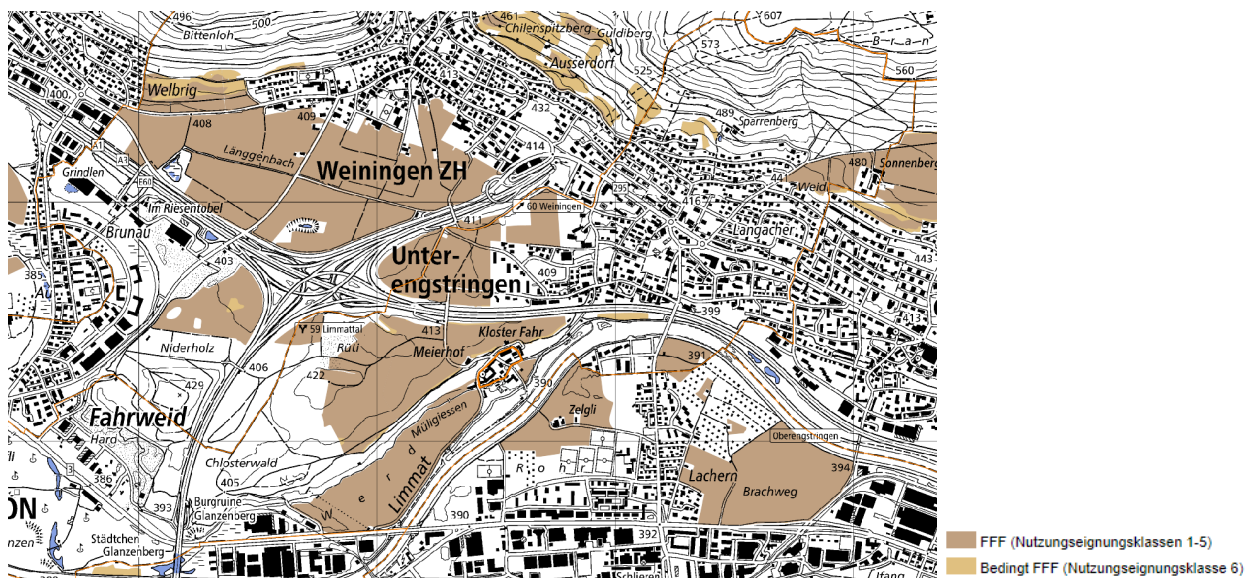


Abbildung 9: Fruchtfolgeflächen in der Gemeinde Unterengstringen. Quelle: maps.zh.ch.

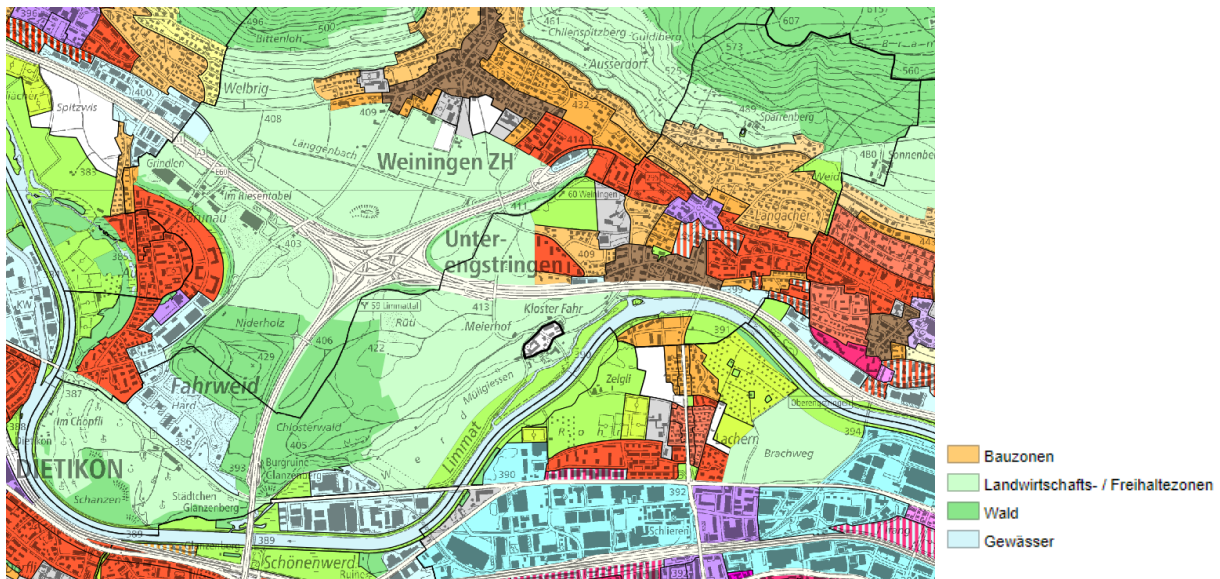


Abbildung 10: Landwirtschaftszonen und Wald in der Gemeinde Unterengstringen. Quelle: maps.zh.ch.

3.4 Energie

Unterengstringen hat rund 4'200 Einwohner und Einwohnerinnen. Der Energieverbrauch für Wärme in den Bereichen Haushalte und Betriebe wird heute auf rund 33 GWh pro Jahr geschätzt. Fossile Energien machen den grössten Teil der Wärmeproduktion aus: rund 31% werden mit Heizöl produziert, 48% mit Gas. Vom in Unterengstringen gelieferten Gas ist 6% aus erneuerbaren Quellen.

Energieverbrauch

Den grössten Wärmebedarf haben mit 85% die Haushalte, die Industrie macht 7% aus und der Dienstleistungssektor 8%.

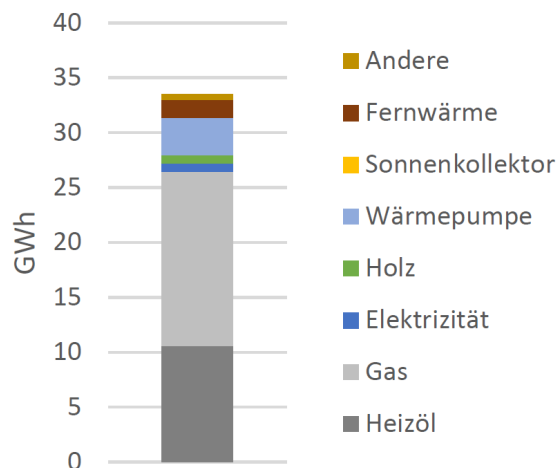


Abbildung 11: Energieverbrauch nach Energieträger. Quelle: Energiesteckbrief Unterengstringen, EBP 2021

In Unterengstringen werden durch die Wärmeproduktion mit Heizöl jährlich rund 2'800 Tonnen CO₂ verursacht und 3'000 Tonnen durch Gas. Pro Kopf entspricht dies einer Menge von 1.5 Tonnen pro Jahr. Der Wert liegt somit tiefer als der Durchschnitt von rund 1.7 Tonnen pro Kopf im Limmattal.

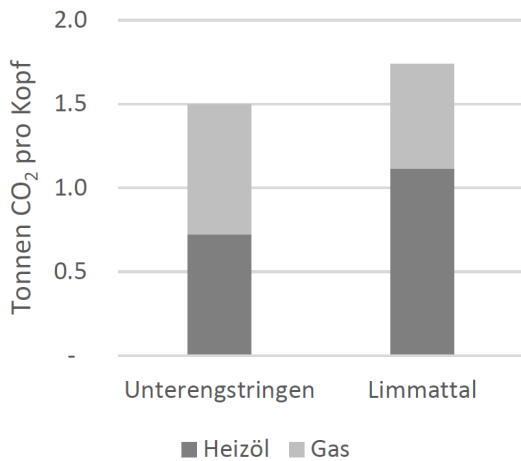
CO₂-Emissionen

Abbildung 12: CO₂-Emissionen pro Kopf, Vergleich Unterengstringen - Limmattal. Quelle: EBP 2021.

Die Dichte des Wärmebedarfs ist ein geeigneter Indikator dafür, wie gut sich einzelne Gebiete für die leitungsgebundene Wärmeversorgung eignen. Ab einer Wärmebedarfsdichte von 500 MWh/Jahr wird in der Regel von einer Eignung für Wärmeverbunde gesprochen. Die Abbildung unten zeigt die räumliche Verteilung des Wärmebedarfs der Haushalte und Betriebe im Hektarraster.

Wärmebedarf Wohnen und Betriebe

Die meisten Gebiete der Gemeinde Unterengstringen sind für eine Versorgung durch Wärmeverbunde geeignet. Mit dem Ausbau der Regiowärme der Limeco liegt ein Grossteil der Gemeinde (Entlang und südlich der Zürcherstrasse) und somit die Gebiete mit hoher Wärmebedarfsdichte im Absatzgebiet der Fernwärme

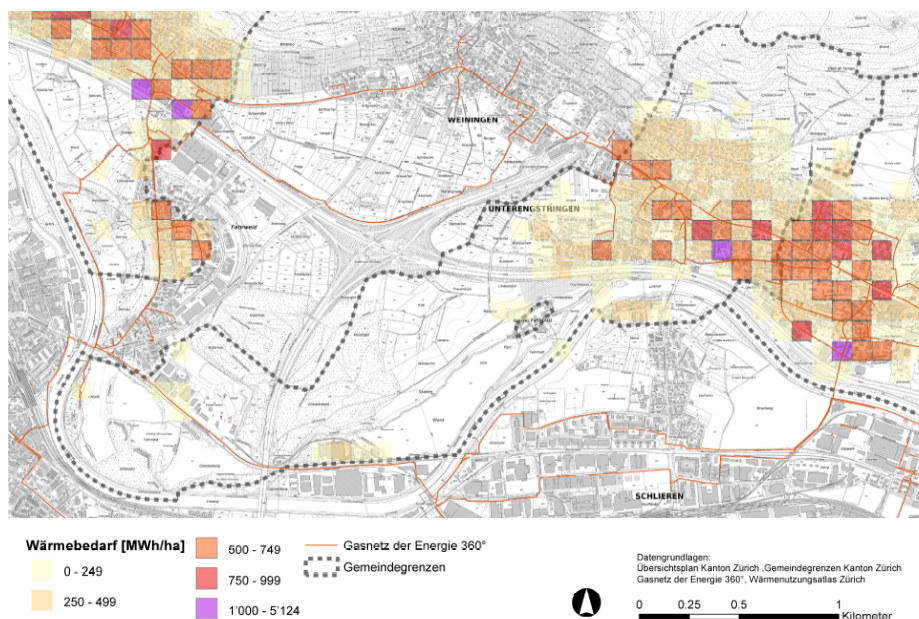


Abbildung 13: Wärmebedarf (MWh/ha) Wohnen und Betriebe. Quelle: EBP 2021.

Die Gemeinde Unterengstringen hat relevante und ungenutzte Potenziale zur Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie. Die grössten Potenziale liegen in der Wärmenutzung der KVA-Abwärme sowie von Umweltwärme. 67% der gesamten Wärmenachfrage liegen im Gebiet der KVA-Abwärme, 93% im Erdwärme-Potenzialgebiet und 61% im Potenzialgebiet für Grundwasserwärmenutzung. Bereits heute werden zahlreiche Gebäude mit Erdsonden-Wärmepumpen beheizt. Die Nutzung von Wärmepumpen mit Umgebungsluft ist grundsätzlich auch auf dem gesamten Gemeindegebiet möglich. Unterengstringen ist mit dem Gasnetz der Energie360° erschlossen. Das nachhaltige Potenzial für Holzenergie beträgt 2.4 GWh pro Jahr.

Energieinfrastruktur und Potenziale

Das Potenzial für die Produktion von Strom und Wärme aus Sonnenenergie liegt in Unterengstringen bei über 19 GWh Strom aus Photovoltaik pro Jahr und knapp 6 GWh Solarwärme. Da die beiden Technologien dieselben Flächen nutzen, ist jedoch eine Abwägung zwischen den beiden Nutzungstypen vorzunehmen.

Die folgende Karte zeigt die wichtigsten Potenziale räumlich auf.

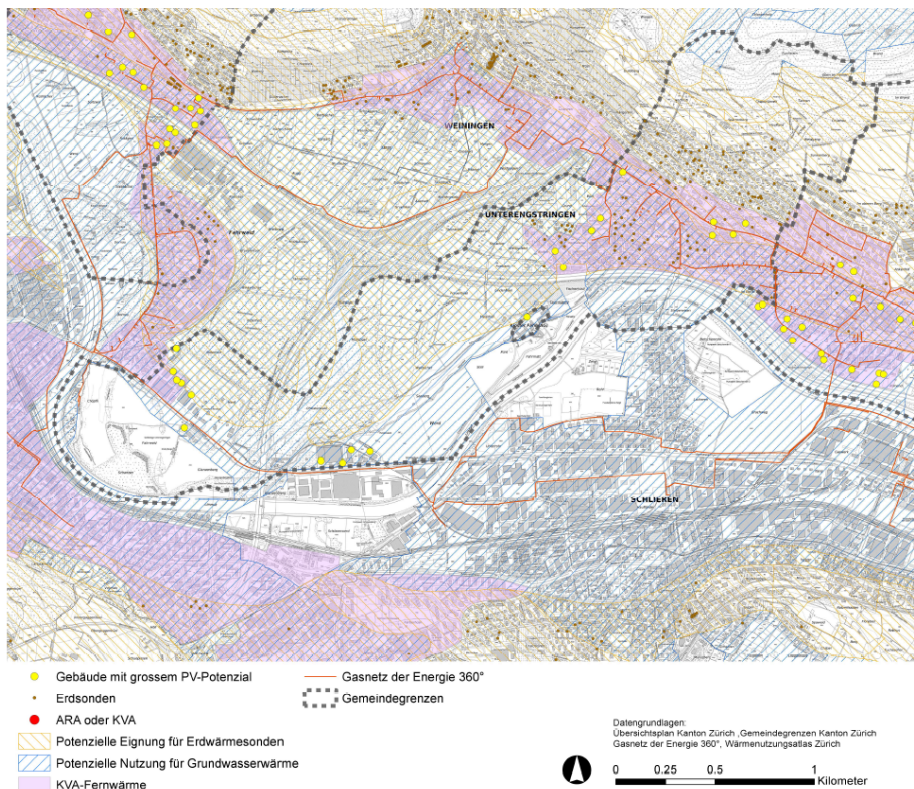


Abbildung 14: Energieinfrastruktur und Potenziale. Quelle: EBP 2021.

4 Analyse und Trends

4.1 Bevölkerung und Siedlung

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

In Unterengstringen waren im Jahr 2020 3'982 Personen wohnhaft. Im Zeitraum zwischen 1990 und 2020 hat die Bevölkerung um 1'385 Personen zugenommen. Das durchschnittliche jährliche Wachstum betrug in diesem Zeitraum rund 45 Einwohner oder etwa 1.4 % pro Jahr.

Bisherige Entwicklung

Im Vergleich mit der Region Limmattal und dem gesamten Kanton Zürich wies die Gemeinde Unterengstringen in der Fünfjahresperiode eine stärkere Bevölkerungszunahme auf. Unterengstringen wuchs in den Jahren zwischen 2015 und 2020 um 9.8 %, während die Region Limmattal um 7.1 % und der Kanton Zürich um 6 % wuchsen

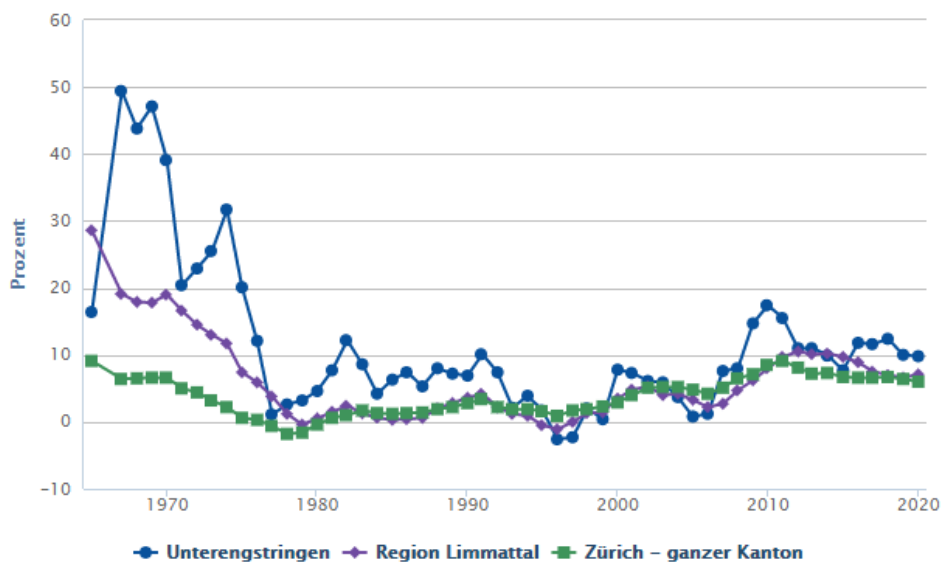


Abbildung 15: Prozentuale Bevölkerungszunahme pro fünf Jahre, Vergleich Gemeinde Unterengstringen, Region Limmattal und Kanton Zürich. Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich.

Das Bevölkerungswachstum in Unterengstringen war in den vergangenen Jahren, verglichen mit der Region Limmattal und dem Kanton Zürich, überdurchschnittlich gross.

Fazit

Im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden im Limmattal erfuhr Unterengstringen in den vergangenen fünf Jahren mit 1.92% das stärkste durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum. Im Vergleich mit der Nachbargemeinde Oberengstringen sind grössere Geschossflächenreserven vorhanden, aller-

Betrachtung über Gemeindegrenzen hinweg

dings wird künftig auch ein stärkeres Bevölkerungswachstum erwartet. Der Gesamtbetrag an fehlender Wohnfläche dürfte in Unterengstringen deshalb trotz grösseren Reserven leicht höher sein als in den Nachbargemeinden.

Gemeinde	Durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum seit 2016	Leerstand Wohnraum 2020	Bevölkerungsdichte 2020	Durchschnitt Personen/ Haushalt 2019	Durchschnitt Fläche/ Einwohner 2019	Geschossflächen-reserve 2019	Einwohner 2019	Einwohner-prognose 2050	Mehr-einwohner	Mehr-einwohner %	Mehrbedarf Wohnfläche	Fehlende Mehrfläche (Leerstand nicht berücksichtigt)
Unterengstringen	1.96 %	1.27 %	1'168 Einwohner/ km ²	2.26	49.6 m ²	49'100 m ²	3'924	5'258	1'334	34 %	65'989 m ²	16'899 m ²
Oberengstringen	0.54 %	1.3 %	3'164 Einwohner/ km ²	2.11	47.0 m ²	29'000 m ²	6'739	9'435	2'711	40 %	127'342 m ²	98'342 m ²
Weinigen	1.54 %	2.88 %	887 Einwohner/ km ²	2.33	46.0 m ²	60'300 m ²	4'800	6'720	1'883	38 %	85'730 m ²	25'430 m ²
Gerdolwil	0.78 %	2.17 %	2'594 Einwohner/ km ²	2.31	48.7 m ²	51'000 m ²	4'928	6'889	1'853	37 %	90'261 m ²	39'261 m ²
Detwil a.L.	1.4 %	0.24 %	909 Einwohner/ km ²	2.09	52.0 m ²	24'900 m ²	2'518	3'525	986	39 %	51'780 m ²	26'880 m ²
Schlieren	1.58 %	0.67 %	2'868 Einwohner/ km ²	2.13	40.5 m ²	112'700 m ²	18'764	26'266	6'984	32 %	258'510 m ²	145'810 m ²

Abbildung 16: Gemeindevergleich, Prognosen zu Wachstum und Flächenbedarf. Quelle: Eigene Darstellung.

Die Bevölkerungsprognose des Bundesamts für Statistik erwartet im Szenario A (mittleres Szenario) für den Kanton Zürich bis ins Jahr 2050 einen Indexwert von ungefähr 130¹, ausgehend vom Jahr 2019. Die Prognose des Kantons Zürich reicht ebenfalls bis ins Jahr 2050 und unterscheidet zudem zwischen den Regionen innerhalb des Kantons. Das Limmattal wächst in dieser Prognose überdurchschnittlich stark – bis ins Jahr 2050 wird für das Limmattal ein Index von etwa 140 erwartet. Der vom Bund prognostizierte Indexwert von 130 für den Kanton Zürich wird im Limmattal bereits etwa im Jahr 2040 erreicht sein.

Zukünftige Entwicklung – BfS-Szenarien

Für den Kanton Zürich gibt es keine offiziellen Prognosen mit einem hohen bzw. tiefen Szenario. Die kantonale Prognose orientiert sich am mittleren BfS-Szenario. Es wird deshalb angenommen, dass auch das hohe und das tiefe BfS-Szenario auf die regionale Prognose des Kantons Zürich angewendet werden können.²

Szenarien Kanton Zürich

Im hohen Szenario erwartet das BfS für den Kanton Zürich im Jahr 2050 einen Indexwert von 142, was rund 9% mehr sind als im mittleren Szenario. Auf das Limmattal übertragen wäre dies ein Index von etwa 152.

Hohes Szenario

Im tiefen Szenario wird für den Kanton Zürich bis 2050 ein Index von etwa 120 erwartet, was rund 8% weniger sind als im mittleren Szenario. Für die Region Limmattal würde sich so ein Index von etwa 129 ergeben.

Tiefes Szenario

Aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren, in denen Unterengstringen im Vergleich zum restlichen Limmattal ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum aufwies, wird für Unterengstringen auch zukünftig ein regional überdurchschnittliches Wachstum angenommen. Bei sämtlichen Szenarien ist deshalb ein leicht höherer Wert als bei den regionalen resp. kantonalen Szenarien anzunehmen. Die nachfolgende Abbildung (Abb. 17) zeigt einen Vergleich der verschiedenen Szenarien.

Szenarien Gemeinde Unterengstringen

Mittleres Szenario

¹ <https://www.viz.bfs.admin.ch/assets/01/ga-01.03.01/de/index.html>

² Berechnung: Bewohner 2050 = Bewohner jetzt x Indexwert 2050

Bei einem Index 2050 von etwa 140 im mittleren Szenario für das Limmattal wird für Unterengstringen ein leicht höherer Index zwischen 140 und 145 angenommen. Dies würde 2050 eine ungefähre Wohnbevölkerung zwischen 5'500 (Index 140) und 5'700 (Index 145) Personen ergeben.

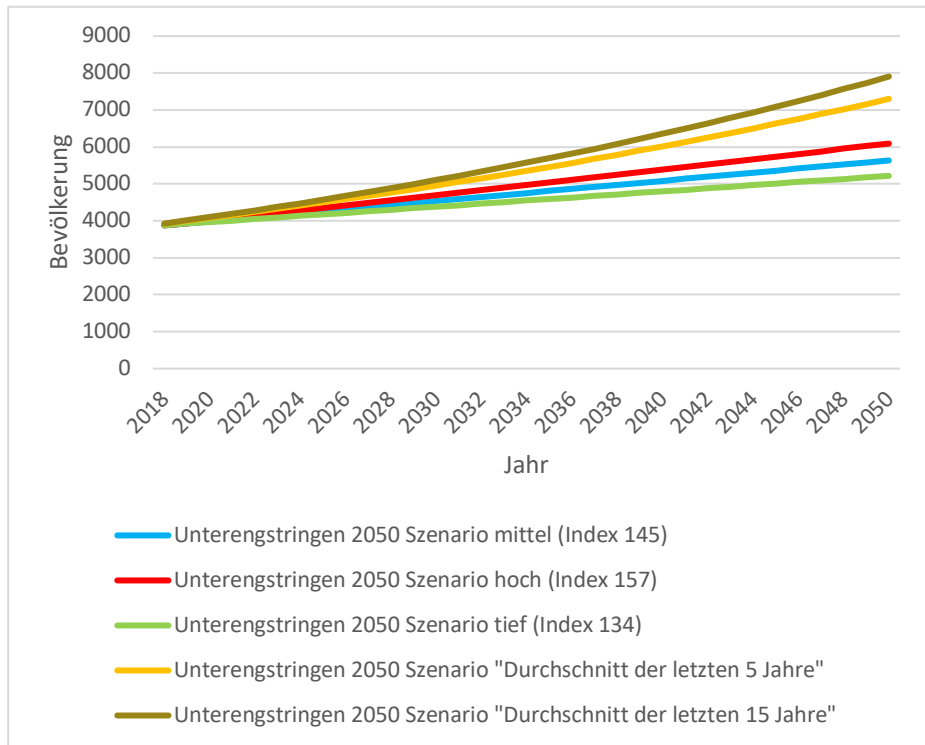


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung bis 2050 für die Gemeinde Unterengstringen, angelehnt an die BfS-Szenarien mittel, hoch und tief, plus Szenarien «letzte 5 Jahre» und «letzte 15 Jahre». Quelle: Eigene Darstellung

Im hohen Szenario wird für Unterengstringen 2050 ein Index zwischen 152 und 157 angenommen, was einer ungefähren Wohnbevölkerung zwischen 5'965 (Index 152) und 6'160 (Index 157) entsprechen würde.

Hohes Szenario

Im tiefen Szenario müsste für Unterengstringen mit einem Index zwischen 129 und 134 gerechnet werden, was eine ungefähre Wohnbevölkerung zwischen 5060 (Index 129) und 5260 (Index 134) ergäbe.

Tiefes Szenario

Werden die durchschnittlichen Wachstumsraten aus den letzten 5 resp. 15 Jahren verwendet, ergeben sich deutlich höhere Zahlen als mit dem höchsten BfS-Szenario, selbst wenn dieses noch zusätzlich leicht modifiziert wird: Mit dem durchschnittlichen Wachstum aus den letzten 5 Jahren resultiert im Jahr 2050 eine Wohnbevölkerung von ungefähr 7'300 Personen, mit dem Durchschnittswert aus den letzten 15 Jahren sind es gar etwa 7'900 Personen.

Entwicklung der letzten 5
resp. 15 Jahre

Unterengstringen erfuhr in den vergangenen Jahren ein Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt des übrigen Limmattals lag. Bei einem mittleren Wachstumsszenario ist bis ins Jahr 2050 mit rund 6'000 Einwohner/-innen zu rechnen.

Fazit

4.1.2 Bauzonenentwicklung

In Unterengstringen befanden sich per 2019 Bauzonen im Umfang von total 96.8 ha, wovon 86.8 ha überbaut und 10.0 ha nicht überbaut waren. Dies entspricht einem Überbauungsgrad von 89.7 %. Die Gesamtfläche an Bauzonen erhöhte sich in den vergangenen 30 Jahren nur marginal, per 2019 sank sie sogar um 0.9 ha. Der Überbauungsgrad erhöhte sich stetig. Im Jahr 2019 betrug der 15-Jahresverbrauch an Bauzonen 7.5 ha.

Bisherige Entwicklung

Pro Kopf gerechnet sank der Bauzonenverbrauch in Unterengstringen in den letzten zehn Jahren um rund 24 % bzw. 70 m²; von etwa 290 m² Bauzone pro Kopf im Jahr 2010 auf etwa 220 m² Bauzone pro Kopf im Jahr 2019³.

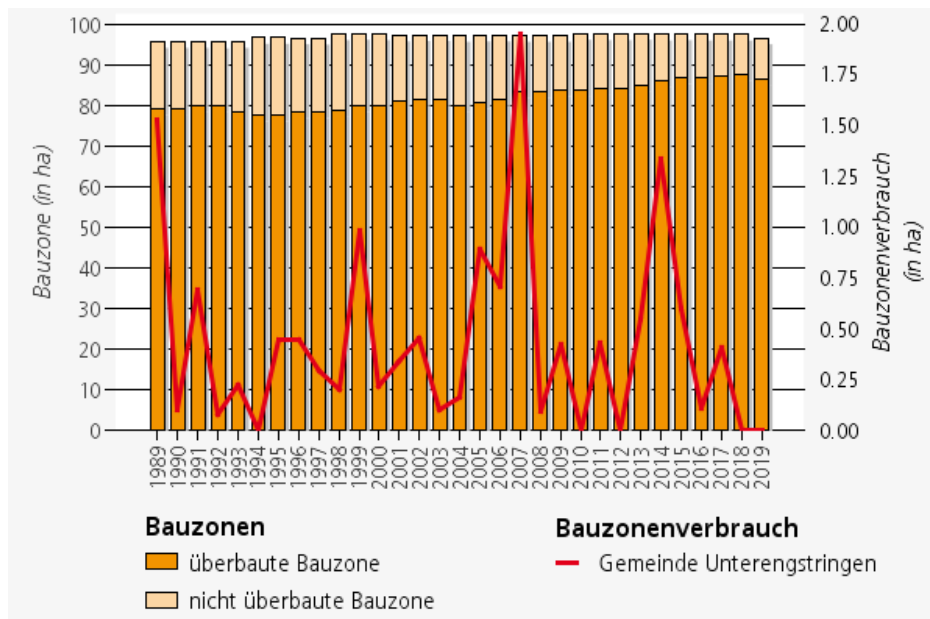


Abbildung 18: Bauzonenentwicklung der Gemeinde Unterengstringen 1989-2019. Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich.

Von den Bauzonen befinden sich 56.9 ha in der Wohnzone, 16.5 ha in der Mischzone, 19.5 ha in der Arbeitszone und 3.9 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. 2019 gab es in Unterengstringen rund 5.7 ha unüberbaute Wohnzonen. Diese Fläche entspricht gerade etwa dem 15-Jahres-Verbrauch an Wohnzonen zwischen 2004 und 2019.

Verteilung nach Zonenart

Unterengstringen	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
Bauzonen [in Hektaren]					
Bauzonen 2019	56.9	16.5	19.5	3.9	96.8
- davon überbaut	51.2	15.2	17.2	3.2	86.8
- nicht überbaut	5.7	1.2	2.4	0.7	10.0
Bauzonen-Verbrauch [in Hektaren]					
15-Jahres-Verbrauch 2004-2019	5.4	0.9	1.2	0.0	7.5

³ Vgl. https://www.web.statistik.zh.ch/ogd/data/KANTON_ZUERICH_50.csv, abgerufen am 27.8.2021

Abbildung 19: Bauzonenstatistik Unterengstringen. Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich.

In Unterengstringen wurden in den vergangenen 15 Jahren jährlich durchschnittlich etwa 0.5 ha Bauzone überbaut. Die noch vorhandenen nicht überbauten Flächen in den Wohnzonen entsprechen derzeit gerade in etwa dem Verbrauch der vergangenen 15 Jahre. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts ist aufzuzeigen, welcher Bauzonenbedarf sich in Unterengstringen über diesen Horizont hinaus abzeichnet.

Fazit

Die Abbildung 20 zeigt auf, wie sich in Unterengstringen in der Periode von 2020 bis 2050 der Bauzonenverbrauch im Vergleich zur vorhandenen Bauzonenkapazität entwickeln könnte. Der Bauzonenverbrauch wird dabei in zwei Szenarien aufgezeigt:

Zukünftige Entwicklung

- Jährliche Entwicklung mit Bauzonenverbrauch pro Kopf x Bevölkerungszahl (blau)
- Jährliche Entwicklung mit Werten des 15-Jahres-Verbrauchs (grün)

Mit der Annahme des heutigen Bauzonenverbrauchs pro Kopf von etwa 220 m²/Kopf und der oben angenommenen Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2050 würde die heute vorhandene Bauzonenkapazität (97.7 ha) im Jahr 2028 überschritten (97.8 ha Bauzone verbraucht).

Wird für die Prognose der bisherige 15-Jahres-Verbrauch von etwa 7.5 ha verwendet, ist die Bauzonenkapazität erst im Jahr 2041 erschöpft (97.8 ha Bauzone verbraucht).

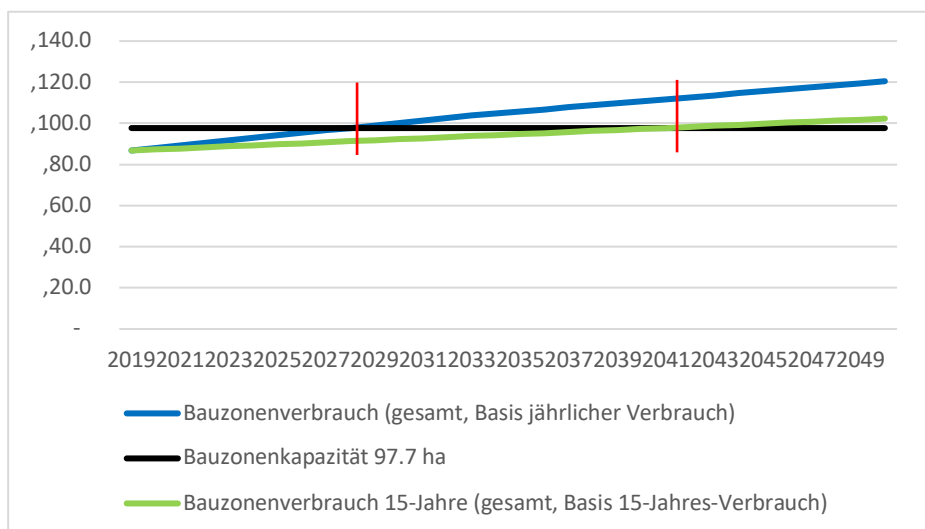


Abbildung 20: Entwicklung Bauzonenverbrauch und -kapazität 2019-2050. Quelle: Eigene Darstellung.

4.1.3 Ausbaugrad und Geschossflächenreserven

Entsprechend den Daten des ARE Zürich wies Unterengstringen per 2019 Geschossflächenreserven im Umfang von 412'800 m² auf (Abbildung 21), davon 49'100 m² in Wohnzonen. Etwa 331'700 m² oder rund 80 % der Geschossflächenreserven befinden sich in den Arbeitszonen. Der grösste Teil davon liegt in der Industriezone Hard, mit 266'200 m².

Geschossflächenreserven

Die Geschossflächenreserven variieren innerhalb der Gemeinde stark von Quartier zu Quartier.

Unterengstringen	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	öff. Bauten	Total
Geschossflächenreserven [in 1000 m²]					
Geschossflächenreserven 2019	49.1	31.9	331.7	–	412.8
- davon in überbauten Bauzonen	25.1	23.9	292.7	–	341.7
- in nicht überbauten Bauzonen	24.0	8.1	39.0	–	71.1

Abbildung 21: Übersicht Geschossflächenreserven Unterengstringen, Stand 2018. Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich.

Der gemeindeweite Ausbaugrad betrug im Jahr 2019 gemäss Angaben des ARE Zürich rund 50 % (Abbildung 22). Dieser ist deutlich tiefer als in der Region Limmattal (etwa 71 %) und im gesamten Kanton Zürich (etwa 69 %). Ein Blick in die Quartieranalyse des Statistischen Amtes Zürich zeigt jedoch grosse Unterschiede zwischen den Quartieren auf (Abbildung 23).

Ausbaugrad

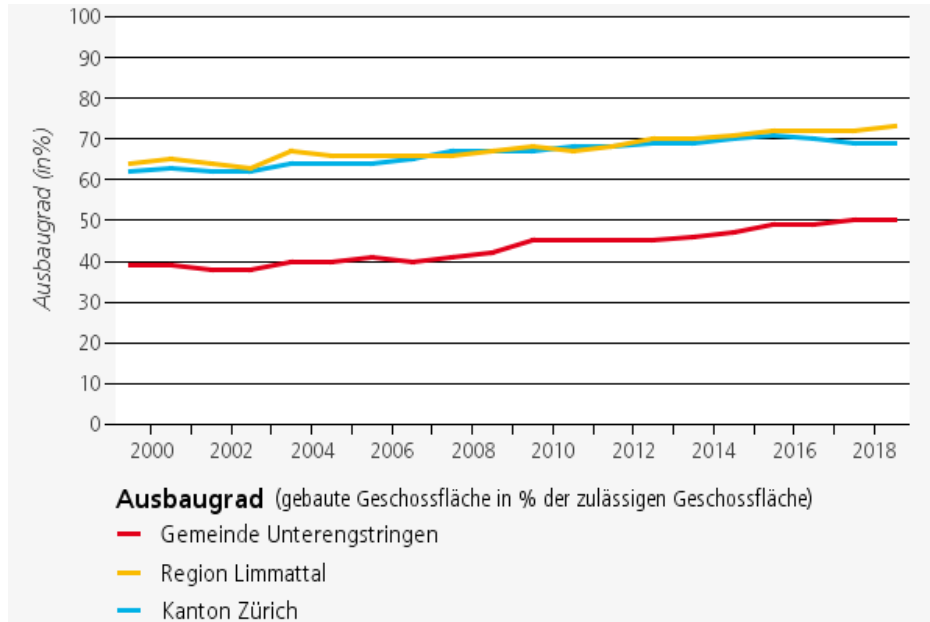


Abbildung 22: Ausbaugrad in Unterengstringen im Vergleich mit der Region Limmattal und dem Kanton Zürich. Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich.

Weite Teile von Unterengstringen weisen einen Ausbaugrad zwischen 31 und 60 % auf. Besonders die Quartiere am Hangfuss des Gubrist sowie Richtung Weiningen weisen tiefere Ausbaugrade auf als die Quartiere entlang der Zürcherstrasse und in Richtung Oberengstringen. Auch das Gebiet Stolzvis weist einen tiefen Ausbaugrad und damit verbunden hohes Verdichtungspotenzial auf.

Ausbaugrade der Quartiere

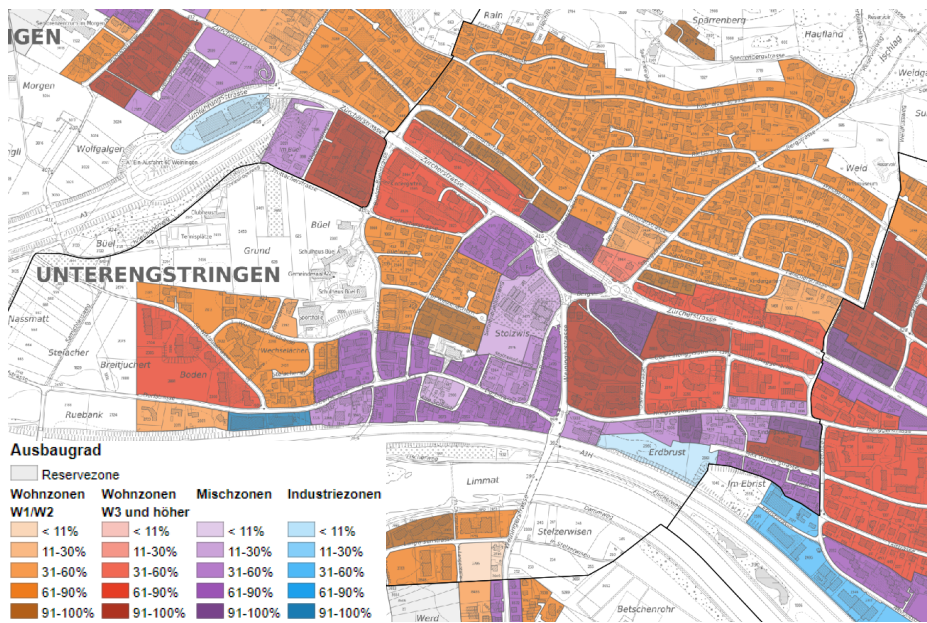


Abbildung 23: Quartieranalyse für die Gemeinde Unterengstringen. Quelle: maps.zh.ch

Da die Quartiere am Hang gemäss dem regionalen Richtplan nicht weiter verdichtet werden sollen und die Quartiere entlang der Zürcherstrasse teilweise bereits gut ausgebaut sind, sollten entlang der Zürcherstrasse Szenarien mit einer Verdichtung über die geltende Bau- und Zonenordnung hinaus geprüft werden.

Mögliche Verdichtung

Unterengstringen weist mit einem gemeindeweiten Ausbaugrad von nur rund 50 % ein beträchtliches Nachverdichtungspotenzial auf, wobei sich ein bedeutender Teil der Geschossflächenreserven der Wohn- und Mischzonen in den wenig ausgebauten Quartieren am Hang befindet. Die Quartiere am Hang sollen aufgrund klimatischer Überlegungen und der übergeordneten Richtplanung jedoch nicht zusätzlich verdichtet werden. Der Grossteil der gesamthaften Geschossflächenreserven befindet sich in den Arbeitszonen, weshalb damit kein Bevölkerungswachstum aufgefangen werden kann. Verdichtungsszenarien sind deshalb vor allem für die Quartiere entlang der Achse Zürcherstrasse/Zentrum zu prüfen.

Fazit

4.1.4 Gebäudealter

Die folgende Abbildung (Abb. 24) gibt eine Übersicht über das Alter der Unterengstringer Gebäude. Die roten Gebäude befinden sich bereits heute in einem baureifen Alter, die gelben Gebäude werden in diesen Jahren bzw. innerhalb des Horizonts des Entwicklungskonzepts in einen Erneuerungszyklus eintreten.

Gebäude im baureifen Alter

Viele baureife Gebäude befinden sich entlang der Zürcherstrasse sowie in den Quartieren oberhalb am Hang des Gubrist. Unmittelbar bzw. absehbar baureife Gebäude (gelb und rot) befinden sich jedoch fast flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Ausnahmen bilden ein Teil des Gebäudebestands in der Kernzone sowie in den Neubauquartieren östlich der Weiningerstrasse und im Quartier entlang der Wechselächerstrasse am westlichen Ortsrand.

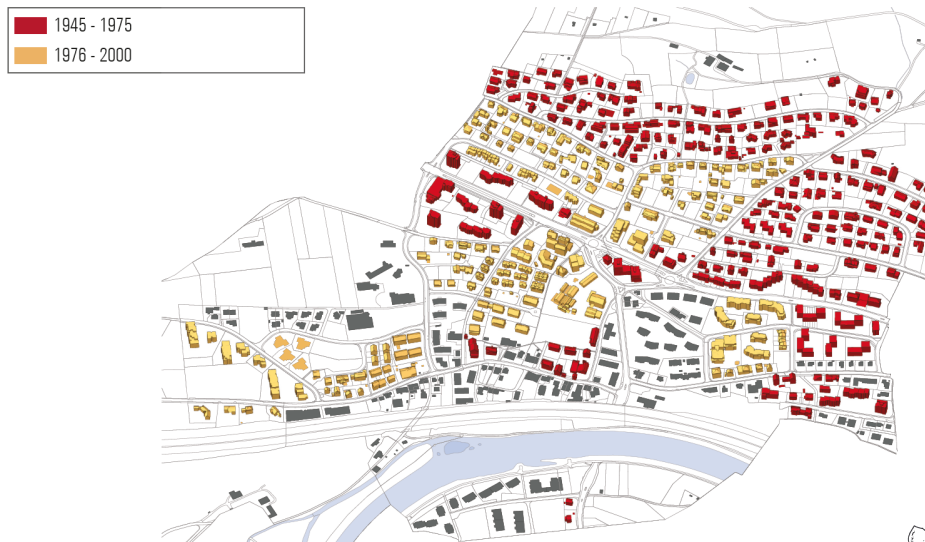


Abbildung 24: Gebäudealter über ca. 30 Jahre Bauperiode (grosser Sanierungsbedarf).
Quelle: Eigene Darstellung.

Viele baureife Gebäude entlang der Zürcherstrasse bieten das Potenzial für eine sinnvolle Nachverdichtung sowie eine städtebauliche Aufwertung.

Fazit

4.1.5 Wohnflächenverbrauch

Per 2019 befanden sich in Unterengstringen 1'873 Wohnungen. Der Anteil Einfamilienhäuser (EFH) am Wohnungsbestand betrug 18.0 % resp. 337 EFH. Seit 1990 wuchs der Wohnungsbestand von 1'178 auf 1'873 Wohnungen, womit jährlich im Schnitt ca. 23 Wohnungen erstellt wurden. Im Jahr 2018 wurden 30 neue Wohnungen erstellt, alle in Mehrfamilienhäusern.

Bisheriger Verbrauch

Die Leerwohnungsquote in Unterengstringen bewegte sich 2020 mit 1.27 % leicht über dem Limmattaler Durchschnitt von 0.98 % resp. den kantonalen Durchschnitt von 0.90%.

Abbildung 25 zeigt die Verteilung der Wohnungsgrössen in Unterengstringen, ergänzt mit Daten zu den durchschnittlichen Wohnungsgrössen im Kanton Zürich. Daraus kann für Unterengstringen eine vorhandene Gesamtwohnfläche von etwa 192'837 m² abgeleitet werden. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person in Unterengstringen betrug per 2019 somit ca. 50 m² (bei 3'924 Einwohnern).

Zimmeranzahl pro Wohnung	Total	1	2	3	4	5	6+
Durchschnitt Wohnfläche im Kanton ZH in m ²	108.9	39	60	80	105	139	182
Anzahl Wohnungen Unterengstringen	1873	71	201	480	644	294	171
m ²	192'837	2'769	12'060	38'400	67'620	40'866	31'122

Abbildung 25: Übersicht Wohnungsgrössen und Wohnfläche. Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich Gebäude- und Wohnungsregister, eigene Berechnungen.

Mit der zuvor beschriebenen zu erwartenden Bevölkerungszahl in Unterengstringen von etwa 5'690 Personen im Jahr 2050 mit dem mittleren BfS-Szenario, ergäbe sich durch den Bevölkerungszuwachs ein Mehrbedarf an Wohnfläche von etwa 86'838 m². Bei den heute noch vorhandenen Reserven von etwa 49'100 m² würden im Jahr 2050 etwa 38'251 m² an Wohnfläche fehlen (Abbildung 26, blau), oder anders ausgedrückt: Für etwa 765 Personen müsste Wohnfläche über die Möglichkeiten gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung hinaus geschaffen werden.

Zukünftiger Bedarf

Im hohen BfS-Szenario (Abbildung 26, rot) ergäbe sich bei etwa 2'237 zusätzlichen Einwohnern ein Mehrbedarf an Wohnfläche von etwa 110'645 m², wovon 61'545 m² zusätzlich zu schaffen wären. Das niedrige BfS-Szenario (Abbildung 26, grün) würde bei etwa 1'334 zusätzlichen Einwohnern einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf von etwa 65'999 m² erfordern, wovon 16'899 m² zusätzlich zu erstellen wären.

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

Abbildung 26: Planungshorizont Entwicklungskonzept. Mehrbedarf an Wohnfläche und fehlende Mehrfläche, abhängig von der Einwohnerentwicklung. Quelle: Eigene Berechnungen mit Grundlagendaten von maps.zh.ch und bfs.admin.ch

Wird die Betrachtung auf die nächsten 15 Jahre eingegrenzt (Planungshorizont der anstehenden BZO-Revision), zeigt sich, dass in Unterengstringen auch für diesen Horizont zusätzliche Flächenkapazitäten zu schaffen sind (Abbildung 27). Im mittleren Szenario (blau) würden ca. 5'250 m² Mehrfläche benötigt, im hohen Szenario (rot) gar ca. 20'800 m². Im Fall des tiefen Szenarios (grün) wären die heute vorhandenen Flächen für den Rahmen der nächsten BZO-Revision noch ausreichend. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass sowohl die vorhandenen Reserven als auch die geschaffenen Mehrflächen nie zu 100% ausgenutzt werden und sich die errechneten Flächenzahlen somit am unteren Rand der tatsächlich benötigten Flächen bewegen.

Durchschnitt Fläche / Einwohner 2019	Geschossflächenreserve 2019	Einwohner 2019	Einwohnerprognose 2035	Mehreinwohner	Mehreinwohner %	Mehrbedarf Wohnfläche	Fehlende Mehrfläche
50 m ²	49'100 m ²	3'924	5'023	1'099	28%	54'352 m ²	5'252 m ²
50 m ²	49'100 m ²	3'924	5'337	1'413	36%	69'881 m ²	20'781 m ²
50 m ²	49'100 m ²	3'924	4'630	706	18%	34'941 m ²	-14'159 m ²

Abbildung 27: Planungshorizont 15 Jahre (Nutzungsplanung). Mehrbedarf an Wohnfläche und fehlende Mehrfläche, abhängig von der Einwohnerentwicklung. Quelle: Eigene Berechnungen mit Grundlagendaten von maps.zh.ch und bfs.admin.ch

In Unterengstringen zeichnet sich aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf an Wohnfläche ab, der über die heute vorhandenen Geschossflächenreserven hinaus geht. Im Rahmen der bevorstehenden BZO-Revision sind die Voraussetzungen zu schaffen, um die benötigten Mehrflächen bereitstellen zu können.

Fazit

4.1.6 Altersstruktur

Die Altersstruktur in Unterengstringen ist in Abbildung 28 ersichtlich. Der Anteil der 0-19-Jährigen und der über 65-Jährigen ist mit 19.2 % resp. 20.4 % etwa gleich hoch; den grössten Anteil hat mit 60.5 % die Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren. Der Altersquotient⁴ ist mit 33.7 % dabei leicht höher als der Jugendquotient⁵ mit 31.7 %.

Heutige Situation

⁴ Altersquotient = Verhältnis zwischen den über 64-jährigen und den 20- bis 64-jährigen

⁵ Jugendquotient = Verhältnis zwischen den 0-19-jährigen und den 20- bis 64-jährigen.

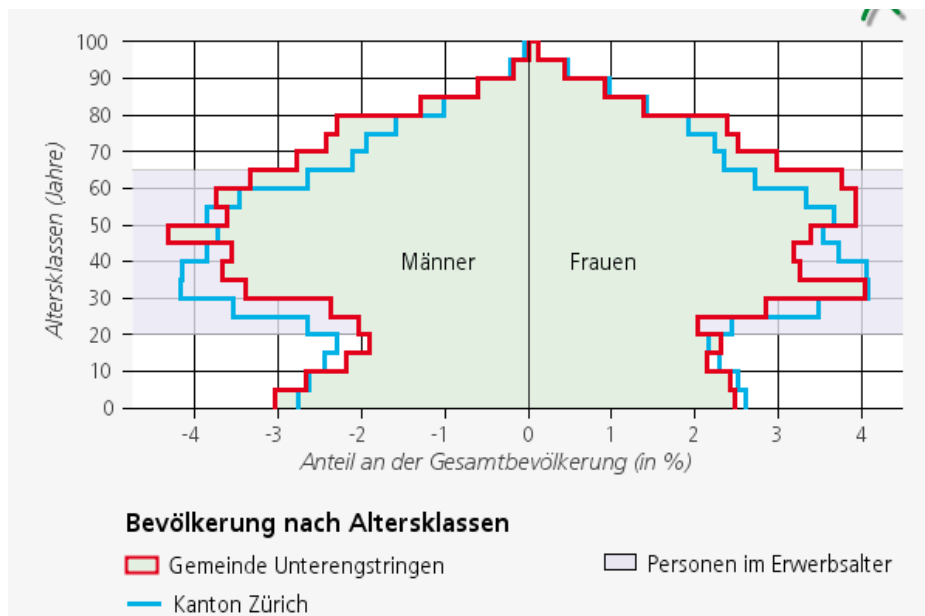


Abbildung 28: Altersstruktur der Gemeinde Unterengstringen 2019. Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich.

Der Anteil der über 64-jährigen hat in Unterengstringen in den letzten zwei Jahrzehnten ständig zugenommen, während die Anteile der Jugend und der arbeitsfähigen Bevölkerung stabil blieben. Ein Vergleich mit der Region und dem Kanton zeigt, dass der Altersquotient in Unterengstringen seit 2008 überdurchschnittlich hoch ist, 2019 zuletzt je rund 6.5% höher.

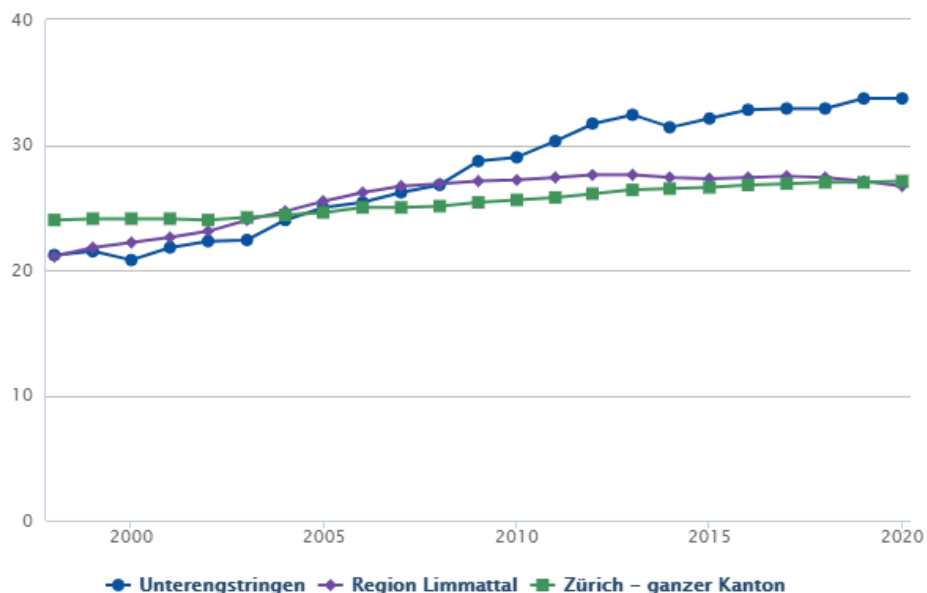


Abbildung 29: Altersquotient Unterengstringen in %, Entwicklung seit 1998. Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich.

In Unterengstringen hat sich in den vergangenen 15 Jahren eine Überalterungsthematik herausgebildet. Der Anteil der über 64-jährigen ist in Unterengstringen im Vergleich zum restlichen Limmattal und zum gesamten Kanton Zürich überdurchschnittlich hoch. Mit Blick auf die anstehende BZO-Revision sind die notwendigen Flächen zu sichern, um künftig ein ausreichendes Angebot an altersgerechtem Wohnen und Altersheimkapazitäten bereitstellen zu können. Gleichzeitig muss die Aufenthaltsqualität für junge Bürger/-innen gesteigert werden (Treffpunkte, Einkaufsmöglichkeiten, Sport und Freizeit).

Fazit

Gemäss den Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050 des Bundesamts für Statistik wird sich der Altersaufbau der Zürcher Bevölkerung weiter hin zu mehr Personen über 65 Jahren und weniger Personen im arbeitsfähigen Alter verschieben. Während der Anteil der Jugend unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung nur leicht sinkt, wird der Anteil Personen zwischen 20 und 64 Jahren deutlich sinken. Die Altersklassen der über 65-jährigen werden 2050 rund 31 % der Gesamtbevölkerung ausmachen. Der Altersquotient wird sich im Kanton Zürich von heute etwa 27.1 % auf etwa 38.1 % im Jahr 2050 verändern.

Demographischer Trend

Da Unterengstringen wie oben beschrieben bereits heute einen kantonal überdurchschnittlichen Altersquotienten besitzt (ca. +5 %), wird sich dieser Trend in der Gemeinde bis ins Jahr 2050 weiter akzentuieren. Es muss damit gerechnet werden, dass der Altersquotient in Unterengstringen im Jahr 2050 bei über 40 % liegt.

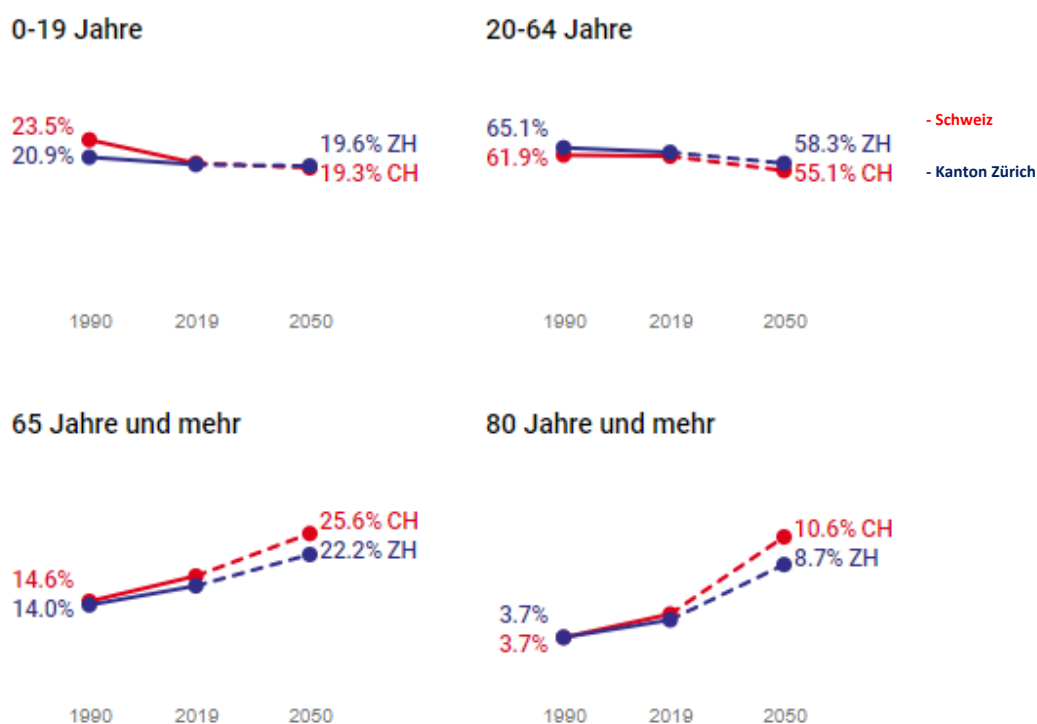


Abbildung 30: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklasse, Kanton Zürich (blau) und Schweiz (rot). Quelle: Bundesamt für Statistik, Szenarien.

Die Wohnbevölkerung Unterengstringens wird in den kommenden Jahren weiterwachsen und gleichzeitig wird sich die Alterszusammensetzung der Bevölkerung ohne Gegenmassnahmen hin zu mehr über 65-jährigen und über 80-jährigen sowie hin zu weniger Personen im arbeitsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren verändern. Die absolute und relative Anzahl an Personen im Pensions- und Seniorenalter wird sich in den kommenden Jahrzehnten spürbar erhöhen.

Fazit

4.1.7 Beschäftigtenentwicklung

Per 2018 lebten in Unterengstringen total 1000 Beschäftigte, wovon 11 im Primärsektor, 237 im Sekundärsektor und 752 im Tertiärsektor tätig sind. Die Beschäftigten verteilen sich auf 747 Vollzeitäquivalente.

Heutige Situation

Die Beschäftigtenzahl hat sich nach einem Einbruch im Sekundärsektor (Abbildung 31) im Jahr 2014 stetig erholt und befand sich zuletzt wieder auf dem Niveau von vor dem Einbruch.

Entwicklung in den letzten Jahren

Unterengstringen wies in den letzten Jahren eine tiefere Beschäftigtenentwicklung als die Region und der Kanton auf, wobei in den letzten fünf Jahren vor allem die restliche Region Limmattal stärker wuchs als Unterengstringen.

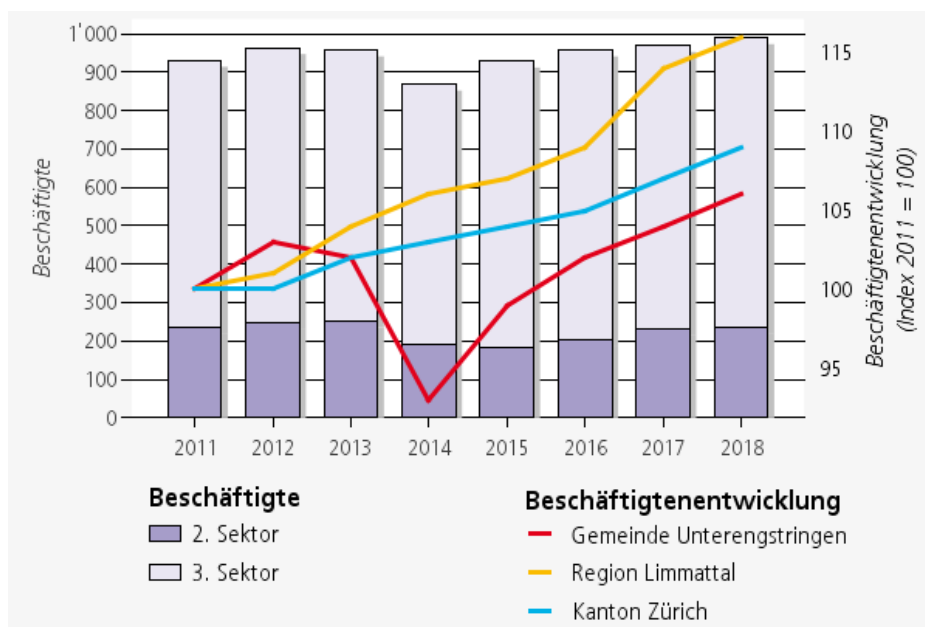


Abbildung 31: Beschäftigtenentwicklung Unterengstringen 2011-2018, Vergleich Sekundär- und Tertiärsektor zwischen Gemeinde, Region und Kanton.

Die Beschäftigtenzahlen in Unterengstringen entwickelten sich in den letzten Jahren moderater als in den Vergleichsregionen Limmattal und Kanton Zürich.

Fazit

Für die zukünftige Entwicklung Unterengstringens stellt sich die Frage, wie vermehrt Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in Unterengstringen angesiedelt werden können.

4.1.8 Arbeitswelt

Wie weiter oben erläutert, befinden sich rund 80 % der Geschossflächenreserven Unterengstringens in den Arbeitszonen. Der grösste Teil davon liegt in der Industriezone Hard, abgetrennt im Südwesten des Gemeindegebiets, näher an den Industriezonen der Nachbargemeinden als am eigenen Siedlungsgebiet.

Vergleich mit benachbarten Industriezonen

Die Nutzungen in den Industriezonen von Dietikon und Schlieren unterscheiden sich teils deutlich von den Nutzungen in Unterengstringen; der Anteil arbeitsplatzintensiver Nutzungen ist sowohl in Dietikon Glanzenberg (20.1 %) als auch in Schlieren (54.6 %) deutlich höher. Während die Industriezone Hard rein dem Güterverkehr dient (Kieswerk), befinden sich in Dietikon und Schlieren auch bedeutende Anteile (jeweils über 30 %) an industriell-gewerblichen Nutzungen.

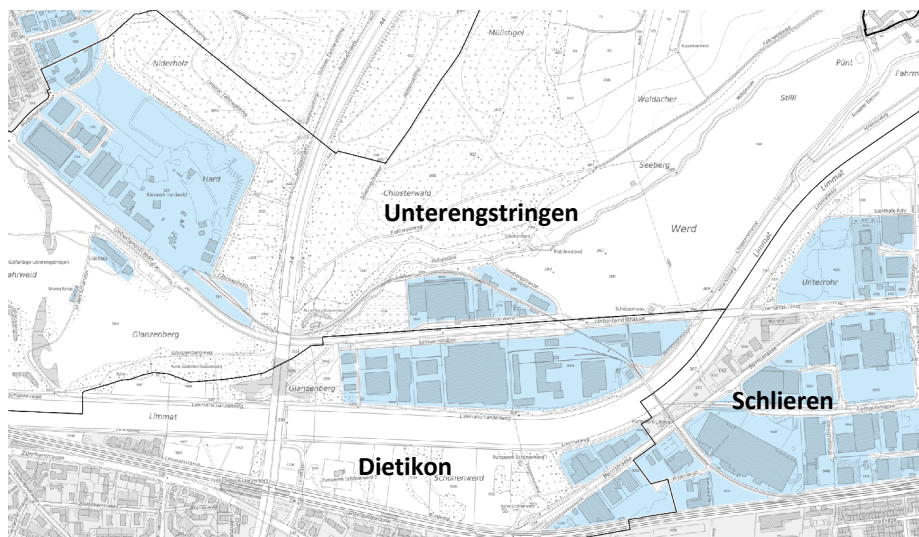


Abbildung 32: Übersicht Arbeitszonenbewirtschaftung im Grenzgebiet Unterengstringen - Dietikon - Schlieren. Quelle: maps.zh.ch

Die Stadt Dietikon sieht die Industriezone Glanzenberg in der Stadtentwicklungsstrategie 2025 weiterhin als Industriezone. Sie wird als Gebiet deklariert, welches «vorrangig für Industriebetriebe und das produzierende Gewerbe reserviert» ist. In Ziel 4 der Stadtentwicklungsstrategie wird Dietikon als diversifizierter Wirtschaftsstandort postuliert, mit einem besonderen Augenmerk für Unternehmungen aus dem Bereich der Zukunftstechnologien. Aussagen zu einer anzustrebenden baulichen oder Arbeitsplatzdichte oder einer Nutzungsdurchmischung werden nicht getroffen.

Dietikon

Die Stadt Schlieren sieht in der Neuauflage des Stadtentwicklungskonzepts aus dem Juni 2016 den Erhalt der heutigen Industrie- und Arbeitsplatzgebiete vor, trifft ansonsten aber keine Aussagen zur künftigen Arbeitswelt in diesen Gebieten. In der Innenentwicklungs- und Verdichtungsstrategie wird für die Arbeitsplatzgebiete generell vorgeschlagen, «Verdichtung durch Zusammenlegen von

Schlieren

Funktionen, neuen Nutzungen und Aufstockungen» zu prüfen. Wo sinnvoll sei eine Erhöhung der AZ von 0.2 – 0.4 anzustreben.

Innerhalb des Siedlungsgebiet Unterengstringens befinden sich lediglich zwei Industrie- und Arbeitsplatzgebiete (kommunale Gewerbezone):

Gewerbebezonen mit
Gestaltungsplanpflicht

- Gebiet Erdbrust, an der Autobahn östlich der Weiningerstrasse, an der Grenze zu Oberengstringen,
- Gebiet Wingeten, an der Autobahn südlich der St. Niklaus- und Dorfstrasse (Parzellen 2610 und 2611).

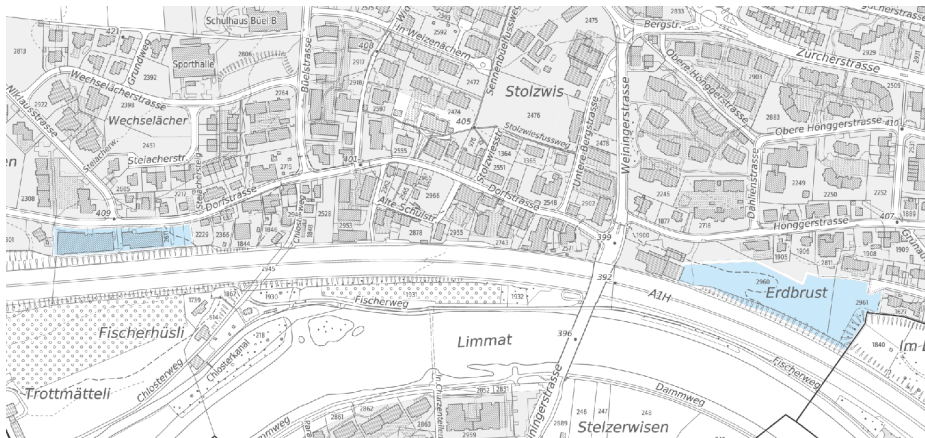


Abbildung 33: Gewerbegebiete innerhalb des Siedlungsgebiets; Erdbrust und Parzelle 2611.
Quelle: maps.zh.ch

Aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Gewerbebezonen innerhalb des Siedlungsgebiets, sowie den durch die räumlichen Verhältnisse stark eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten in diesen zwei Gebieten, kommt ihnen im Unterengstringer Kontext eine hohe Bedeutung zu. Problematisch ist zudem, dass beide Gewerbegebiete ab der Weiningerstrasse via Dorf- resp. Höneggerstrasse erschlossen werden. Die bereits heute bestehende Problematik zu Stosszeiten am Knoten Dorf-, Hönegger-, Weiningerstrasse wird im Kapitel 4.2, Verkehr erläutert.

Bedeutung der
Gewerbebezonen

Der Umgang mit den beiden Gebieten bedarf einer hohen Sensibilität. Da im Gebiet Erdbrust bereits Entwicklungen im Gang sind, ist eine Gestaltungsplanpflicht hier nicht mehr zielführend. Für die Gewerbezone an der Dorfstrasse (Parzellen 2610 und 2611) scheint der Erlass einer Gestaltungsplanpflicht im Rahmen einer künftigen BZO-Gesamtrevision jedoch angezeigt. Um keine Entwicklung zu blockieren, sollte die Gestaltungsplanpflicht im Fall der Durchführung eines gegenseitig vereinbarten, qualitätssteigernden Verfahrens aufgehoben werden können. Auf alle Fälle ist die Bedeutung der Dorfstrasse und der Übergang zur Kernzone zu berücksichtigen.

Fazit

4.1.9 Aktuelle Bauvorhaben

Bedeutsame Bauvorhaben sind aktuell im Gebiet Sennenbüel sowie im Gebiet Stolzvis geplant. Beide Projekte werden in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den Privaten Bauherrschaften entwickelt. Insbesondere die Bedeutung des öffentlichen Raumes und die Schaffung einer Identifikation machen diese Projekte zu zwei Schlüsselprojekten in der Gesamtentwicklung von Unterengstringen.

Bedeutsame Bauvorhaben

Das Projekt Stolzvis sieht vor, einen Dorfplatz zu erstellen. Dies ist für Unterengstringen eine einmalige Chance, da es bislang kein erkennbares Zentrum besitzt. Gemäss den Regeln eines nachhaltigen Städtebaus soll der Dorfplatz im Erdgeschoss mit entsprechenden Verkaufsflächen gesäumt werden, damit diesem wichtigen öffentlichen Ort die nötige Belebung garantiert ist. Dieser neue Platz ist direkt an der unteren Bergstrasse angelegt und betont somit die wichtige Aufwertung dieser Achse zwischen Zentrumszone und Kernzone. Das angestrebte Verkehrskonzept unterstützt diesen Gedanken ebenso; Aufwertung der unteren Bergstrasse für die interne Dorfmobilität (Individualverkehr für Gewerbe und Wohnen, Fussgänger und Velo) und somit Entflechtung von der Durchgangssachse Weiningerstrasse.

Projekt Stolzvis

Das Projekt Sennenbüel sieht eine neue Bebauung auf den Parzellen 2071 und 2725 vor. Vorgesehen sind ein Hochhaus mit Annexbau, eine dichte, der Zentrumszone entsprechende Mischnutzung sowie eine bessere Fassung des Strassenraums zur Zürcherstrasse hin. Aufgrund der Visibilität des Projekts an der Zürcherstrasse besitzt es das Potenzial, zu einem Identifikationsobjekt für Unterengstringen zu werden. Dem Projekt kommt dementsprechend eine hohe Bedeutung zu.

Projekt Sennenbüel

Es wird an dieser Stelle darauf verzichtet, diese Projekte detailliert darzustellen, da es sich bei beiden Vorhaben um private Gestaltungsplanverfahren handelt, die in Kontakt mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich erarbeitet werden. Die Planungen laufen parallel zum vorliegenden Entwicklungskonzept und werden von der Gemeinde eng begleitet, damit die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven unterstützt werden. Durch das Gestaltungsplanverfahren werden die Resultate zudem an der Gemeindeversammlung behandelt.

Koordination mit
Entwicklungskonzept

Neben diesen beiden grösseren Vorhaben sind in Unterengstringen diverse weitere Bauvorhaben im Gang. Diese Vorhaben sind nicht von gleichermassen prägender Bedeutung, werden jedoch ebenfalls mit der nötigen Sorgfalt von der Gemeinde begleitet.

Kleinere Projekte

Die sich bereits in Planung befindenden Schlüsselprojekte Sennenbüel und Stolzvis sind im Rahmen des Entwicklungskonzeptes vollständig integriert und wegweisend. Bei neuen Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass diese auch auf die Aussagen des Entwicklungskonzepts abgestimmt werden und dessen Stossrichtungen nicht widersprechen.

Fazit

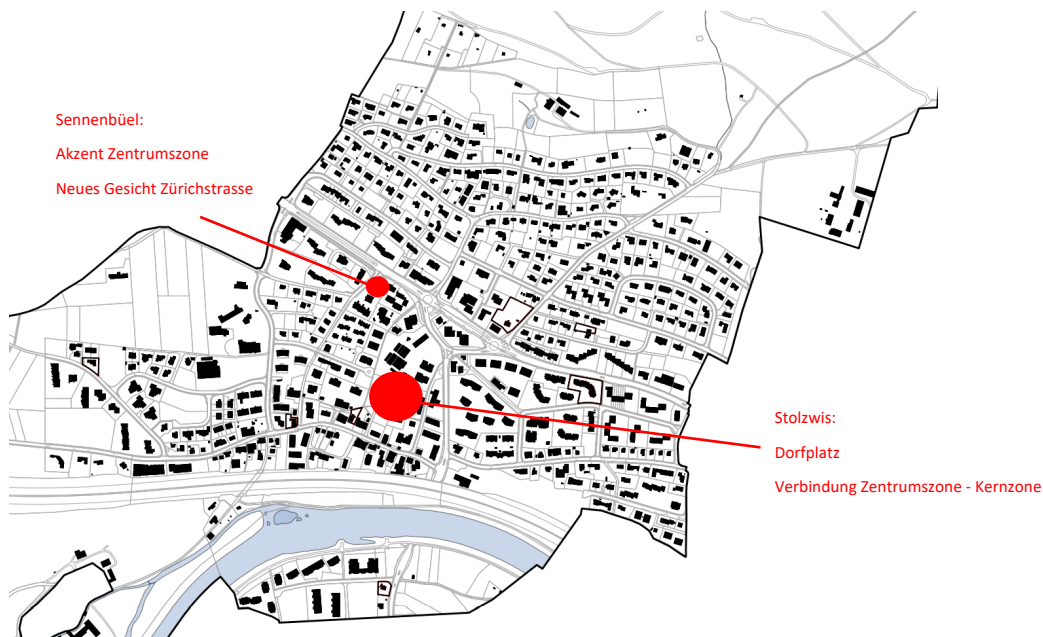


Abbildung 34: Parzellen der integrierten Bauvorhaben, Quelle: Eigene Darstellung.

4.2 Verkehr

4.2.1 Verkehrsnetz

Das Verkehrsnetz der Gemeinde Unterengstringen ist geprägt durch das Strassentrio Weiningerstrasse, Zürcherstrasse und Bergstrasse, welches den Ort durchquert und Unterengstringen sowohl in west/ost als auch in nord/süd-Richtung unterteilt.

Prägende Strassen

Weitere wichtige, prägende Verkehrsachse ist die Autobahn A1, welche nördlich der Limmat das Siedlungsgebiet von Unterengstringen gegen Süden von der Limmat abschneidet.

Auf der Zürcher- und der Weiningerstrasse verlaufen die Velohauptverbindungen Unterengstringen-Oberengstringen sowie Unterengstringen-Schlieren Bahnhof. Zudem ist die attraktive Velo-Nebenverbindung vom Zentrum Unterengstringens via Kloster Fahr entlang der Limmat hervorzuheben.

Veloverbindungen



Abbildung 35: Verkehrsnetz der Gemeinde Unterengstringen, wichtigste Verbindungen.
Quelle: Eigene Darstellung.

4.2.2 Öffentlicher Verkehr

Der Zürcherstrasse kommt als direkter Verbindung in die Stadt Zürich eine grosse verkehrliche Bedeutung zu, sowohl für den MIV als auch für den ÖV. Aktuell verkehren auf der Zürcherstrasse die ZVV-Buslinien 304 und 308 von und nach Bahnhof Altstetten, sowie die Linien 302 und 304 von und nach Dietikon via Weiningen.

ÖV auf der Zürcherstrasse

Die VBZ Teilstrategie Limmattal 2030 sieht vor, dass die Linien 304 und 308 im Abschnitt Unterengstringen – Bahnhof Altstetten künftig durch die Stadtzürcher Linie 83 mit einem 7.5-Minuten-Takt ersetzt werden sollen. Die Buslinien auf der Zürcherstrasse von und nach Altstetten kämpfen heute mit einer hohen Verspätungsquote; die Strecken sind gerade zu Stosszeiten häufig überlastet. Mit der Verlängerung der Linie 83 bis zum Sennenbüel und der Einführung eines urbanen Bustakts wird für mehr Stabilität im ÖV-Angebot in Richtung Stadt gesorgt. Unterengstringen wird dadurch regelmässig an weitere städtische Hotspots wie den Albisriederplatz, Sihlcity oder den Milchbuck angeschlossen.

VBZ Teilstrategie Limmattal 2030

Neben der oben beschriebenen attraktiven Busverlängerung der Linie 83 wäre auch eine Verlängerung der Tramlinie 13 von Frankental bis nach Unterengstringen oder gar Weiningen eine städtebauliche Option. Aufgrund der dafür nötigen und momentan nicht vorhandenen Fahrgastfrequenzen wird diese Option von den VBZ derzeit aber nicht weiterverfolgt.

Verlängerung Tramlinie 13
Frankental – Unterengstringen (- Weiningen)

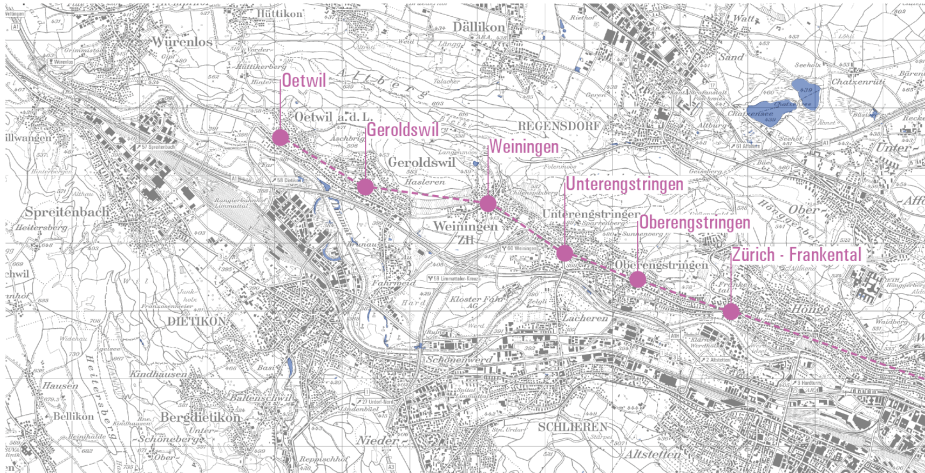


Abbildung 36: Tramverlängerung Linie 13, mögliche Linienführung. Quelle: Eigene Darstellung.

Auszug an Kriterien, nach denen eine Tramverlängerung möglich werden könnte:

Kriterien für eine Tramverlängerung

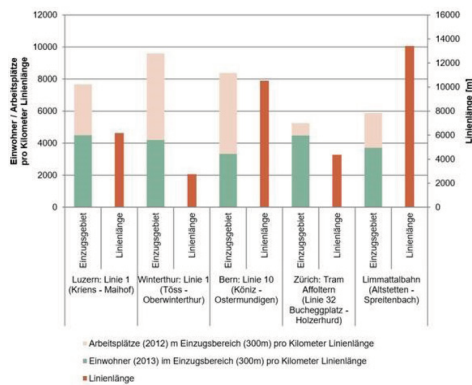
- Direkter Anschluss an eine bestehende Tramlinie möglich
- Endhaltestelle zum Wenden der Fahrzeuge möglich
- Distanz zum letzten Depot muss eingehalten werden
- Die auf der Strecke bestehende Buslinie ist überlastet oder wird es in Zukunft sein
- Es wurden oder werden urbane Räume entlang der potenziellen Tramlinie geschaffen.

Diese Kriterien wären auf Unterengstringen bezogen grösstenteils erfüllt – herausfordernd wäre die vorausschauende Einplanung des Raums für die nötige Tramwendeschleife.

Ein Vergleich mit vorhandenen Beispielen von Tramverlängerungen andernorts zeigt zudem, dass die nötigen Passagierdichten pro Kilometer Linienlänge im Einzugsbereich der Tramlinie (300 m) durchaus vorhanden wären (Abbildung 37), insbesondere, wenn künftig von einem weiteren Einwohnerwachstum gerechnet wird.

Vergleichbare Tramverlängerungen

Vorhandene Beispiele



Linienverlängerung über Oberengstringen bis Unterengstringen

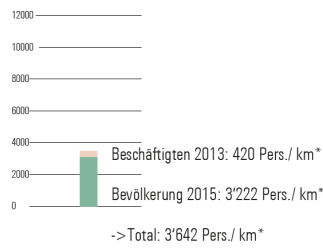


Abbildung 37: Beispiele Tramverlängerungen im Vergleich zu Unterengstringen. Quelle: maps.zh.ch, VBZ, eigene Darstellung.

4.2.3 Betrachtungsschwerpunkte

In Unterengstringen sind zwei Verkehrsknotenpunkte:

Verkehrsknoten

- das Dreieck Weiningerstrasse, Zürcherstrasse und Bergstrasse («Dreispietz»),
- die Verzweigung Dorfstrasse – Weiningerstrasse – Hönggerstrasse.

Beide Verkehrsknoten sind lokal bedeutende MIV- und ÖV-Drehscheiben für den Anschluss an das Limmattal und die Stadt Zürich. An diesen Verkehrsknoten und -achsen bestehen verkehrliche Situationen, die es im Rahmen der künftigen Entwicklung Unterengstringens zu berücksichtigen und beheben gilt.

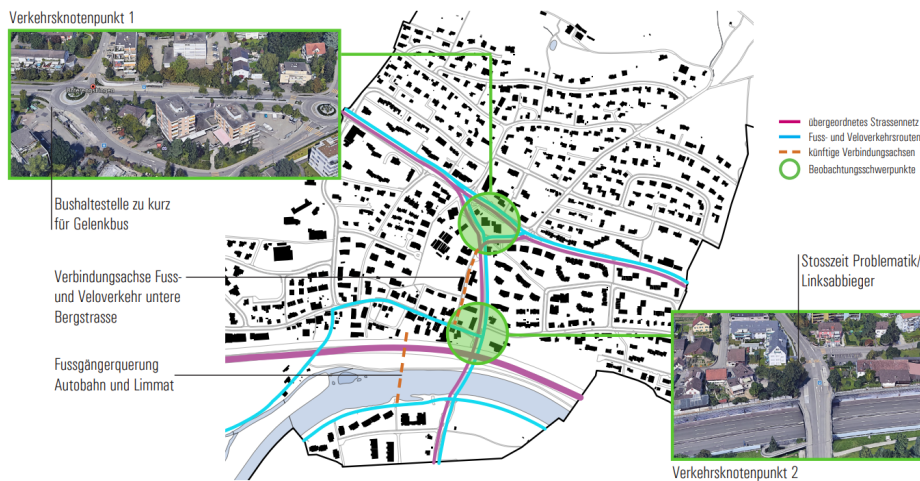


Abbildung 38: Verkehrsknotenpunkte in Unterengstringen. Quelle: Eigene Darstellung.

Die untere Bergstrasse soll künftig zu einer Verbindungsachse für Fussgänger werden und generell mit dem Fokus auf Langsamverkehr entwickelt werden.

Untere Bergstrasse

Im «Dreispietz» entstehen Verkehrskonflikte dadurch, dass der Haltstellenbereich des Bushalts «Sennenbüel» für Gelenkbusse zu kurz ist. Dadurch wird der Ausfahrtbereich des Kreisels Zürcher-/Weiningerstrasse beeinträchtigt, wodurch in Stosszeiten der Verkehrsfluss behindert wird. Eine Verlängerung resp. Verlegung der Haltestelle an die Zürcherstrasse könnte die Situation merk-

Knoten Zürcher-/Weiningerstrasse, «Dreispietz»

lich verbessern. Enge Platzverhältnisse im Strassenquerschnitt südlich der heutigen Haltestelle bedingen aber eine weitergreifende Koordination mit den angrenzenden Grundstücken. Nur so kann der Platzbedarf für die zukünftige Entschärfung dieser Konfliktsituation gesichert werden.

Die Fussgänger- und Veloquerungen im Knotenbereich befinden sich seit Jahrzehnten im Untergrund. Die Unterführung bildet ein wichtiges Element für die Anbindung der Gebiete nördlich der Zürcherstrasse ans Zentrum. Die Schulwegsicherheit wird durch die unterirdische Wegführung stark erhöht. Als Teil des Grundkonzepts für ein gestärktes öffentliches Wegnetz (Fortsetzung Sennenbüelfussweg) ist die Fussgängerunterführung zu erhalten. Das Zentrum soll künftig von der Zürcherstrasse her besser zugänglich werden. Zusätzlich soll geprüft werden, ob der Ast der Weiningerstrasse zwischwen der Post und dem alten Gemeindehaus für den Verkehr gesperrt werden könnte. Somit kann das Dreispitz Areal besser mit dem Sennenbüel Areal zusammengelegt werden. Für den ÖV müsste der Wendekreis im östlichen Kreisel erweitert werden, damit ein Rechts -Abbieger von Weinigen Richtung Schlieren ermöglicht würde.



Abbildung 39: Knoten Zürcher-/Weiningerstrasse mit Haltestellenberich. Quelle: maps.zh.ch.

Am Knoten Weininger- /Dorf- /Hönggerstrasse besteht in den Stosszeiten eine Linksabbieger-Problematik. Sowohl das Abbiegen von der Weiningerstrasse auf die Dorfstrasse (Gemeindehaus, Gewerbegebiet), als auch das Abbiegen von der Hönggerstrasse auf die Weiningerstrasse (Erschliessungsstrasse für ca. 650 Einwohner, Anschluss Richtung Schlieren-Bahnhof) sind erschwert. Der Knoten ist zu lösen.

Knoten Weininger-/ Dorf-/
Hönggerstrasse

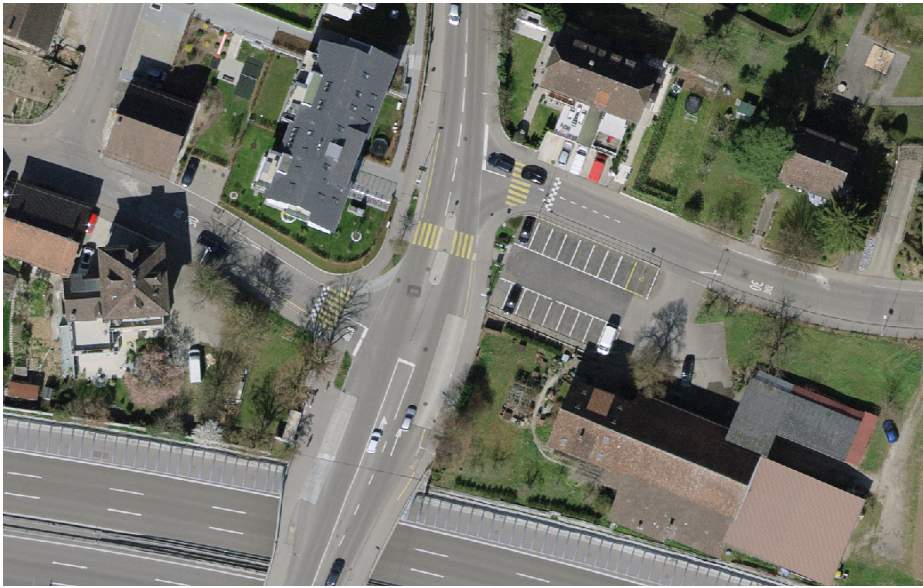


Abbildung 40: Knoten Weininger-/ Dorf-/ Hönggerstrasse. Quelle: maps.zh.ch.

Auf der Weiningerstrasse verläuft die Velo-Hauptverbindung in Richtung Schlieren-Bahnhof, welche als Zubringerverbindung zur Veloschnellroute in Schlieren dient. Im regionalen Richtplan ist die Verbindung als Verbindung mit linearen Schwachstellen erfasst. Die Dimensionierung der Hauptverbindungen ist auf zwei Velos im Einrichtungsverkehr auszulegen. Auf der Weiningerstrasse besteht demnach Ausbaubedarf. Im Bereich der Brücke südlich des Knotens Weininger-/Dorfstrasse ergibt sich dadurch ein Konflikt, da die heutige Brücke im Querschnitt nicht den nötigen Platz für den Ausbau der Hauptverbindung bietet – der Strassenraum verengt sich von ca. 23 m unmittelbar vor der Brücke auf ca. 13 m auf der Brücke.

Zubringerachse Veloschnellroute Richtung Schlieren

Das AfV ist daran, regionale Konzepte in diesem Gebiet zu entwickeln. Das vorliegende Entwicklungskonzept wurde dem Amt vorgestellt und mit den bereits bestehenden Konzepten des Kantons abgeglichen. Das AfV unterstützt die Aufwertung der unteren Bergstrasse für das Dorf. Somit wäre es möglich, die Weiningerstrasse konzentriert für den Durchgangsverkehr und den Zubringer der Veloschnellrouten zu nutzen. Auch die heiklen Knoten können somit leicht entlastet werden. Ein zusätzlicher Brückenschlag über die Limmat (Kapitel 7.2) würde dieses Konzept ideal ergänzen und somit würden die Siedlungsvisionen ideal mit den Verkehrsthematiken zusammenfliessen.

Regionale Konzepte

4.2.4 Ausblick

Grundsätzlich ist mit steigenden Bevölkerungszahlen in der Region Limmattal und in Unterengstringen auch mit zunehmender Mobilität und steigenden Verkehrszahlen zu rechnen.

Trends MIV

Das Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich prognostiziert für die Zürcherstrasse in Unterengstringen im Jahr 2040 auf dem Abschnitt Sennenbühl bis Weinigen sowie auf der Weiningerstrasse einen DTV von etwa 21'500 Fahrzeugen. Für den Abschnitt Sennenbühl bis Oberengstringen wird ein DTV von

etwa 18'000 Fahrzeugen prognostiziert. Gegenüber dem heutigen Zustand entspricht das einer Zunahme von etwa 3'000 bis 5'000 Fahrzeugen bzw. 15-30 % gegenüber dem Zustand von 2016.

Die Teilstrategie Limmattal 2030 der VBZ und ZVV zeigt auf, wie ÖV-seitig den aktuellen Entwicklungen im Limmattal Rechnung getragen werden soll. Sie legt längerfristig die Strategie zu den Linienführungen im Limmattal fest. Prägende Infrastrukturmassnahme im Limmattal für die nächsten Jahrzehnte ist die Limmattalbahn. Als wichtigste Massnahme für Unterengstringen sieht die Strategie die Verlängerung der Stadtzürcher Buslinie 83 bis nach Unterengstringen vor. Da viele Massnahmen im Zusammenhang mit der Limmattalbahn stehen, werden die in der Teilstrategie aufgeführten Massnahmen frühestens nach der Inbetriebnahme der Limmattalbahn ab Dezember 2022 umgesetzt.

Trends ÖV

4.3 Analyse Teil Zentrum

4.3.1 Analyse bestehender Räume und Zusammenhänge

Die folgende Analyse befasst sich mit dem heutigen Zustand des Zentrumsteils der Gemeinde Unterengstringen. Wichtige Merkmale, Probleme und Zusammenhänge werden benannt. Es werden vier Unterkapitel unterschieden:

Aufbau

- Übersicht über die Gemeinde (gesamtes Gemeindegebiet)
- Siedlung
- Verbindungen und Wegnetz
- öffentlicher Raum

Unterengstringen weist einen klaren Siedlungscluster entlang der Dorf- und Zürcherstrasse und dem Hang oberhalb der Zürcherstrasse auf. Südlich, etwas isoliert, befindet sich die Enklave des Klosters Fahr. Gewerbe und Industrie ist losgelöst vom Siedlungsgebiet im Siedlungscluster angeordnet.

Struktur der Ortschaft

Die Limmat bildet zum grössten Teil die Grenze zu Schlieren und wurde durch die Autobahn vom Dorf getrennt. Ein grosser Anteil der Gemeindefläche sind Freiräume, Landwirtschaft und Wald.



Abbildung 41: Siedlungsgebiet Gemeinde Unterengstringen (Schwarzplan). Grosses Gemeindegebiet, Konzentration der Siedlung im Nordosten. Quelle: Eigene Darstellung

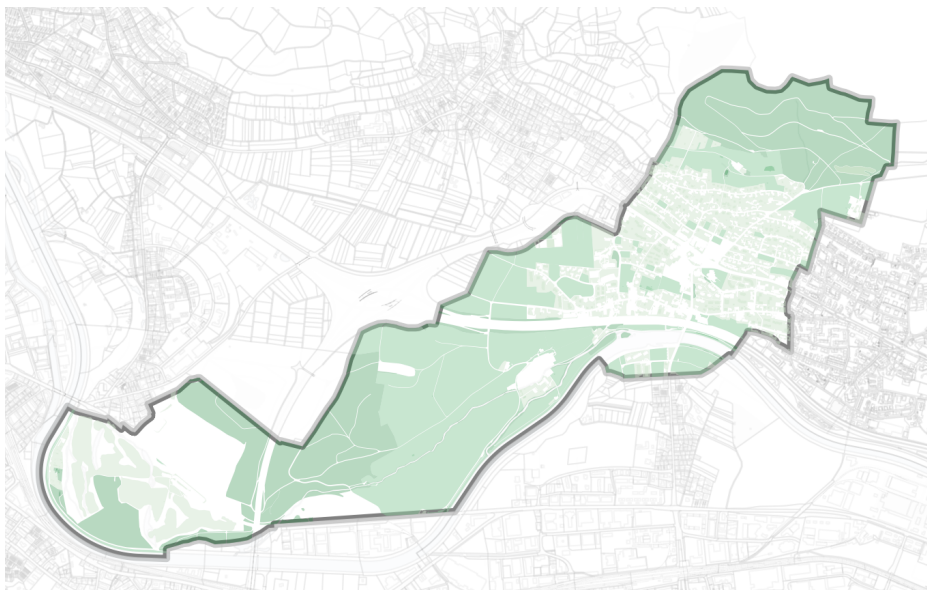


Abbildung 42: Frei und Erholungsräume in der Gemeinde Unterengstringen. Quelle: Eigene Darstellung

Übersicht Gemeindegebiet

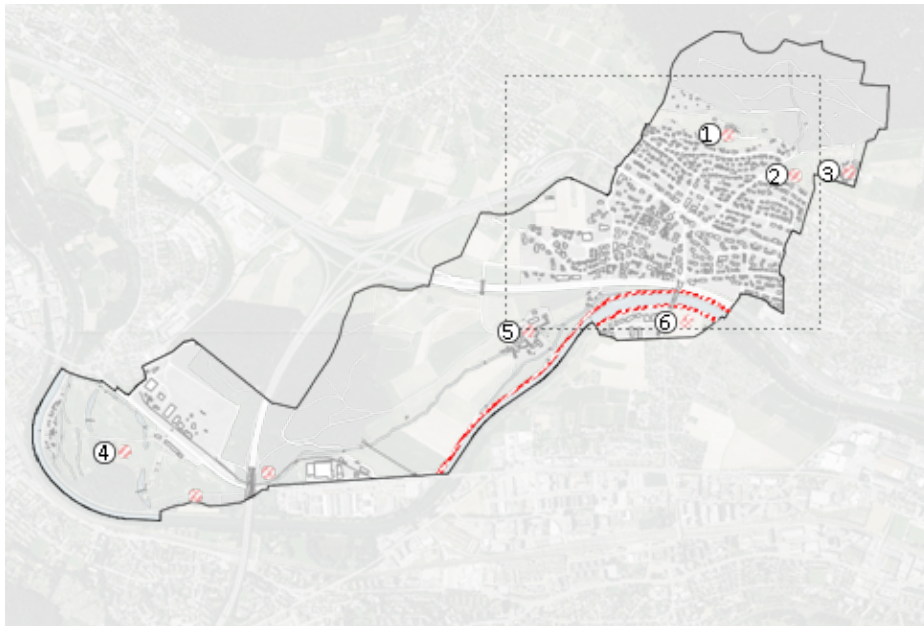


Abbildung 43: Übersicht über die Gemeinde Unterengstringen, Quelle: Eigene Darstellung



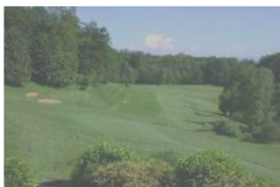
① Landgut Sparrenberg



② Landgut Weid



③ Landgut Sonnenberg



④ Golfplatz



⑤ Kloster Fahr



⑥ Stelzerwisen

Abbildung 44: Bedeutende Orte in Unterengstringen.

Siedlung

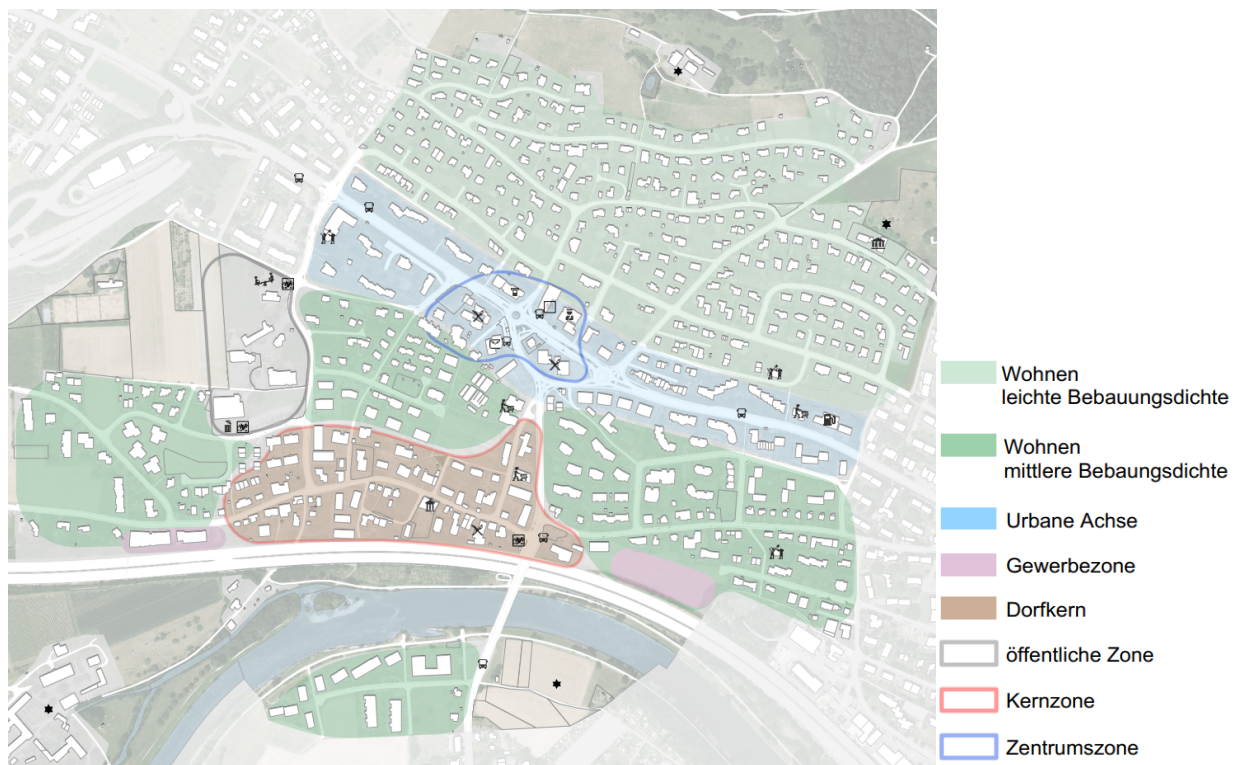


Abbildung 45: Analyseplan Siedlung, Zentrumsbereich Unterengstringen. Quelle: Eigene Darstellung.

Schematisch dargestellt ist die Siedlungsstruktur der Gemeinde, parallel zum Hang organisiert. Die prägenden Elemente sind so relativ einfach abzulesen. Möchte man die Charakteristik von Unterengstringen in kurzen Worten zusammenfassen, so sind folgende Punkte massgebend:

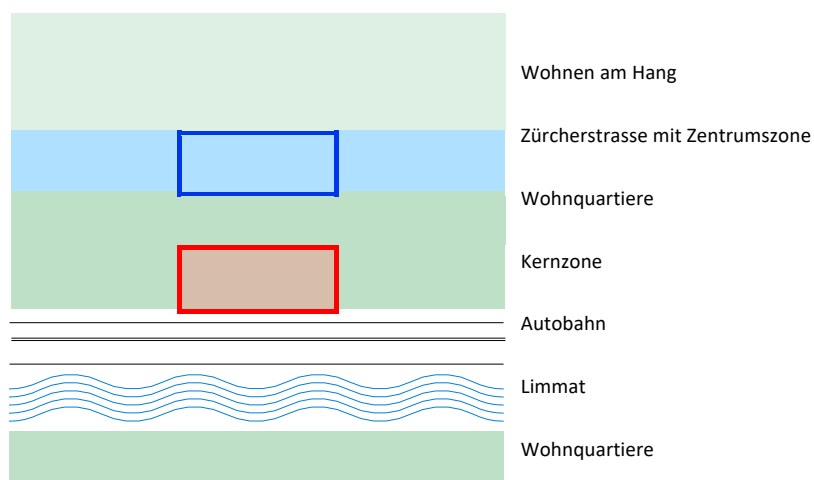


Abbildung 46: Schema Siedlung Unterengstringen. Quelle: Eigene Darstellung

- Kernzone an alter Hauptachse mit ruralem Charakter
- Zentrumszone an heutiger Hauptstrasse
- Kernzone und Zentrumszone mit öffentlichen Nutzungen
- westlicher Siedlungsabschluss öffentliche Zone mit Schule
- Hanglage Wohnen mit Aussicht, leichte Bebauungsdichte, Einfamilienhäuser
- Wohnen unterhalb Zürcherstrasse, mittlere Bebauungsdichte, Mehrfamilienhäuser
- Kleine Gewerbezone an Autobahn
- Kern- und Zentrumszone voneinander getrennt durch Wohngürtel
- Autobahn trennt Siedlungsgebiet von Limmat
- urbane Achse an Zürcherstrasse, Strassenraum mit Potenzial für Verbesserung, Mischnutzung (EG mit Gewerbe)
- Wohngebiete, heterogene Struktur mit Potential

Schlagworte Siedlung

Die Zonen für entsprechende Aktivitäten sind teilweise gut ablesbar (z.B. Schule). Ein Gewerbe für den täglichen Einkauf lässt sich jedoch nur schwer ausfindig machen. Die Zentrumszone an der Zürcherstrasse weist einige dieser Funktionen auf, kann aber nicht als attraktiver Aufenthaltsort ausfindig gemacht werden. Zu stark ist die Situation vom Verkehr geprägt. Ein Leben zur Strasse hin nicht vorhanden. Die Erdgeschosse sind vom Strassenraum her nur punktuell und schlecht zugänglich. In der Kernzone sind nur im östlichen Teil der Dorfstrasse noch vereinzelte Gewerbenutzungen auszumachen.

Zonen der Aktivität



Abbildung 47: Ausschnitt Plan Siedlung. Quelle: Eigene Darstellung.

Die Siedlung Unterengstringen ist klar auf die beiden Achsen der Dorfstrasse und der Zürcherstrasse ausgelegt. Bereits auf der Siegfriedkarte von 1880 ist diese Struktur zu erkennen. Auf der Siegfriedkarte von 1930 wird gut ersichtlich, wie sich die Siedlung von der Dorfstrasse in Richtung Zürcherstrasse ausdehnt. Zuerst über die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung und später mit mehr und mehr Bauten. Auch die Tramlinie von Schlieren ist hier bereits ersichtlich.

Verbindungen und Weg-
netze

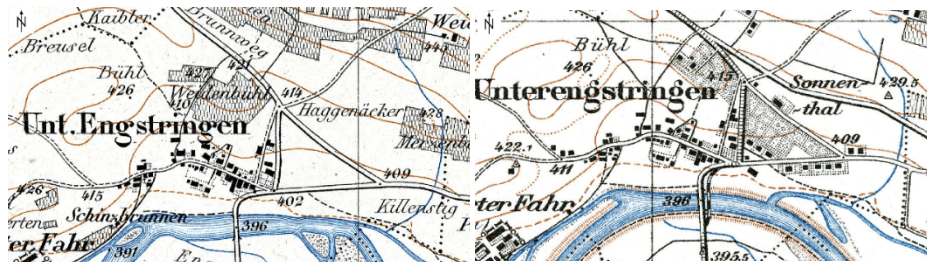


Abbildung 48: Ausschnitt Siegfriedkarte 1880 (links) und 1930 (rechts)

Diese Struktur prägt noch heute das Siedlungsbild von Unterengstringen. Einzig die Zäsur der Autobahn, welche die Limmat vom Dorf abtrennte, veränderte das Siedlungsbild noch massgeblich.

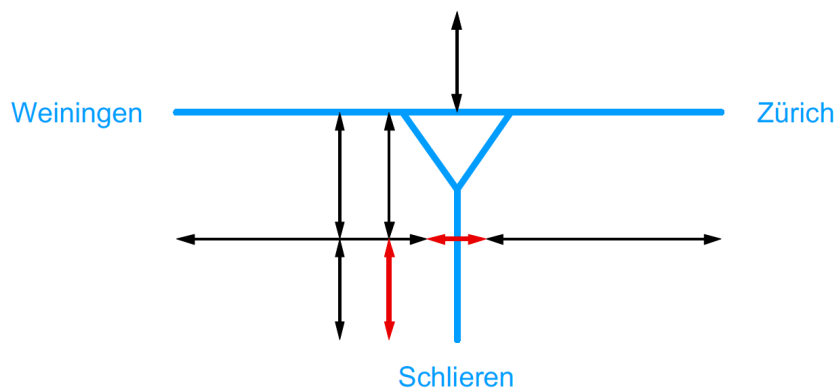


Abbildung 49: Schema Verbindungen. Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 50: Analyseplan Verkehr. Quelle: Eigene Darstellung

- historische Achse in Kernzone parallel zu Hang
- Kantonsstrasse Weiningen - Zürich mit Querverbindung Richtung Schlieren
- Nord - Süd Querverbindungen vorhanden
- Radwege vorhanden
- Lücken bei Zugang zu Limmat
- Problem bei Übergang Weiningerstrasse - Dorfstrasse - Höggerstrasse

Schlagworte Verkehr

Die meisten Wegbeziehungen sind bereits baulich vorhanden. Einige können einfach ergänzt werden. Nicht alle Verbindungen werden jedoch als Teil des öffentlichen Wegnetzes wahrgenommen. Diesem Umstand sollte bei zukünftigen Entwicklungen Rechnung getragen werden. Die grösste Hürde im Wegnetz stellt die Autobahn dar. Eine zusätzliche Querung und gleichzeitige Anbindung an den Limmatraum sollte geprüft werden. Die genaue Lage der Querung wird von vielen Abhängigkeiten beeinflusst und muss sorgfältig geprüft werden.

Ergänzung des Wegnetzes



Abbildung 51: Analyseplan öffentlicher Raum. Quelle: Eigene Darstellung.

Die Verbindungen und das Wegnetz prägen das Dorfbild enorm und stellen einen massgeblichen Anteil vom öffentlichen Raum dar. Es ist wichtig, dass dieses Wegnetz die bereits bestehenden Nutzungscluster optimal und sicher vernetzen. Wo möglich soll die Verbindungsstruktur auch mit einer Aufenthaltsqualität kombiniert werden.

Nutzungscluster vernetzen

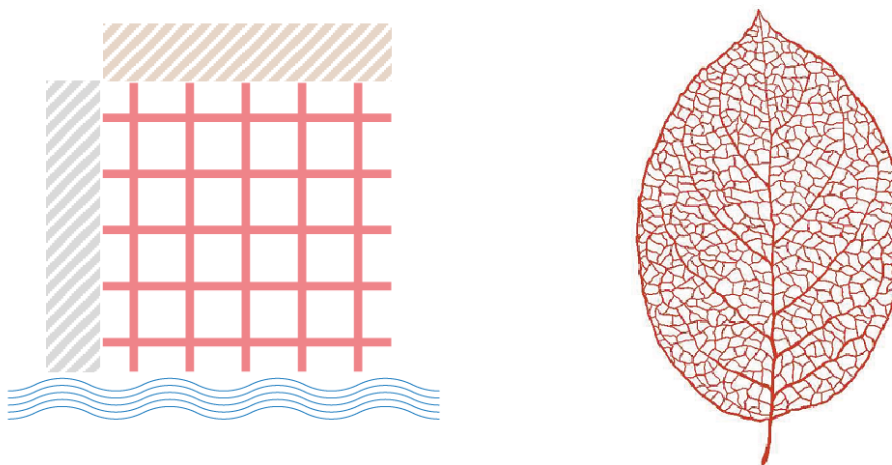


Abbildung 52: Bestehende Nutzungscluster verbinden und optimal vernetzen

- Aufwertung Kantonsstrasse Zürcherstrasse
- attraktiver Strassenraum Kernzone
- verschiedene bebaute und unbebaute kommunale Parzellen als zukünftige Potenziale
- Probleme bei öffentlichem Raum Zentrumszone erkennen und beheben
- Defizite bei Strassenräumen zwischen Zentrums- und Kernzone aufwerten und ergänzen
- Aufenthaltsräume Schaffen (Dorfplatz)
- Limmat als Erholungsraum anbinden

Schlagworte Öffentlicher Raum



Abbildung 53: Plan öffentlicher Raum und gemeindeeigene Parzellen. Quelle: Eigene Darstellung

5 Konzeptinhalte

5.1 Leitsätze zur Gemeindeentwicklung

Der Gemeinderat von Unterengstringen möchte aufzeigen, was es für eine qualitätsvolle Gemeindeentwicklung braucht, wie die Gemeinde als Einkaufs-, Arbeits- und Wohnort attraktiv wird bzw. bleiben kann und wo Unterengstringen künftig wachsen soll. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Analyse wurden für die künftige Gemeindeentwicklung "Zukunft Unterengstringen" folgende Leitsätze aufgestellt, an denen sich das Entwicklungskonzept orientiert.

Absichten der Gemeinde

Die Gemeinde...:

- wächst kontrolliert und qualitativ und entwickelt sich hin zu einer Gemeinde mit guter Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität inkl. Identifikation,
- wertet den öffentlichen Raum auf und schafft Begegnungszonen mit einem neuen Dorfplatz,
- achtet auf den Erhalt der lockeren, durchgrünten Wohnquartiere am Hang nördlich der Zürcherstrasse,
- will die Zentrumszone aufwerten und mit der Kernzone verbinden. Die Kernzone wird gepflegt und geschützt,
- will den Zugang zur Limmat und zum Quartier Langwisen verbessern,
- möchte die grösste Verdichtung entlang der Zürcherstrasse, insbesondere im Zentrum, um eine neue und selbstbewusste Identifikation zu schaffen,
- wünscht eine gute soziale Durchmischung für eine nachhaltige Entwicklung,
- möchte wo möglich Familienwohnungen, sowie günstige Wohnungen für junge Menschen fördern,
- behält als langfristige Vision eine Überdachung der Autobahn im Auge.

Für den Einbezug der Bevölkerung fanden 2022 zwei öffentliche Beteiligungsveranstaltungen statt. Am 2. Juli 2022 (Zukunftswerkstatt) nahmen 80 Personen teil, am Workshop vom 15. September 2022 (Vertiefungswerkstatt) 60 Personen. An den beiden Veranstaltungen diskutierten die Teilnehmenden mit den Verantwortlichen der Gemeinde den Stand des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und formulierten Anforderungen für einzelne Gebiete von Unterengstringen und für die Gemeindeentwicklung insgesamt. Begleitet wurden die öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen zudem von einer Kerngruppe aus 21 engagierten Personen aus der Gemeinde. Die Protokolle und Ergebnisberichte der beiden Workshops sind auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Die Resultate wurden am 25. Januar 2023 der interessierten Öffentlichkeit noch einmal präsentiert. Die Diskussion in den öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen folgte den Ausführungen des räumlichen Entwicklungskonzepten zu den 9 Gebieten.

5.2 Vision

Der zentrale Ortsteil zwischen der Limmat im Süden, der Kantonsstrasse im Norden, der Bildungszone im Westen und der Weiningerstrasse ist von strategischer Bedeutung für Unterengstringen. Er beinhaltet den ländlichen Dorfkern mit historischen Bauten und die Zentrumszone an der urbanen Achse. Die Analyse führt zu einer Vision der Vernetzung über dieses Gebiet mit drei Kernpunkten.

Vision der Vernetzung

5.2.1 Drei Kernpunkte

- Die Strassenräume zwischen den zwei Gebieten werden qualitativ gestärkt. Durch diese attraktiven Verbindungen entsteht eine Vernetzung der Zonen.

Verbinden Zentrumszone mit Kernzone

Die Bauten, welche diese Strassenräume säumen, sollten in den Erdgeschossen und in der Umgebungsgestaltung diese Vernetzungen unterstützen. Exemplarisch werden hier die beiden Schlüsselprojekte Stolzvis und Sennenbüel eng von der Gemeinde begleitet und zusammen mit den privaten Investoren ausgearbeitet.

- Aufwertung des Dorfzentrums durch nachhaltige, qualitätsvolle Verdichtung, Förderung des Gewerbes und einem ausgeprägten öffentlichen Raum. Anhand von strategisch wichtigen Parzellen (Entwicklungsräume) kann die Aufwertung initiiert werden.

Zentrum ausbilden (Schlüsselparzellen)

Das Kernstück dieser Entwicklung sind der Gestaltungsplanbereich Sennenbüel, das Dreispitz Areal sowie der Gestaltungsplan Stolzvis, welcher einen neuen Dorfplatz vorsieht. Gleichzeitig wird die untere Bergstrasse zu einer wichtigen Verbindungsachse zwischen der Zentrumszone (Zürcherstrasse) – Dorfplatz – Kernzone.

- Bessere Ver- und Anbindung des Siedlungskörpers mit dem Limmatgrünraum. Als Option soll eine zusätzliche Querung der Autobahn geprüft werden. Diese könnte wesentlich zur Entlastung des Langsamverkehrs (neue Velo Anschlussrouten) und einer verstärkten Erreichbarkeit des Limmatufers beitragen. Die Rückgewinnung dieses öffentlichen Raumes steht insbesondere auch mit der Aufwertung des Limmatraumes (Projekt Lebendige Limmat) im Fokus.

Anbinden an Limmatraum

5.2.2 Visionsbild: Netz der Blattadern



Abbildung 54: Visionsbild. Quelle: Eigene Darstellung

Die Gemeinde ist im Besitz vieler Parzellen, welche in der Vision eines neuen, zentralen Ortszentrums von grosser strategischer Bedeutung sind. Diese Entwicklungsräume bieten die Möglichkeit exemplarisch die Vernetzung und die Aufwertung des öffentlichen Raumes aufzuzeigen. In der Folge sollen alle Bauvorhaben im neuen Zentrum dieser Vision folgen.

Entwicklungsräume nutzen

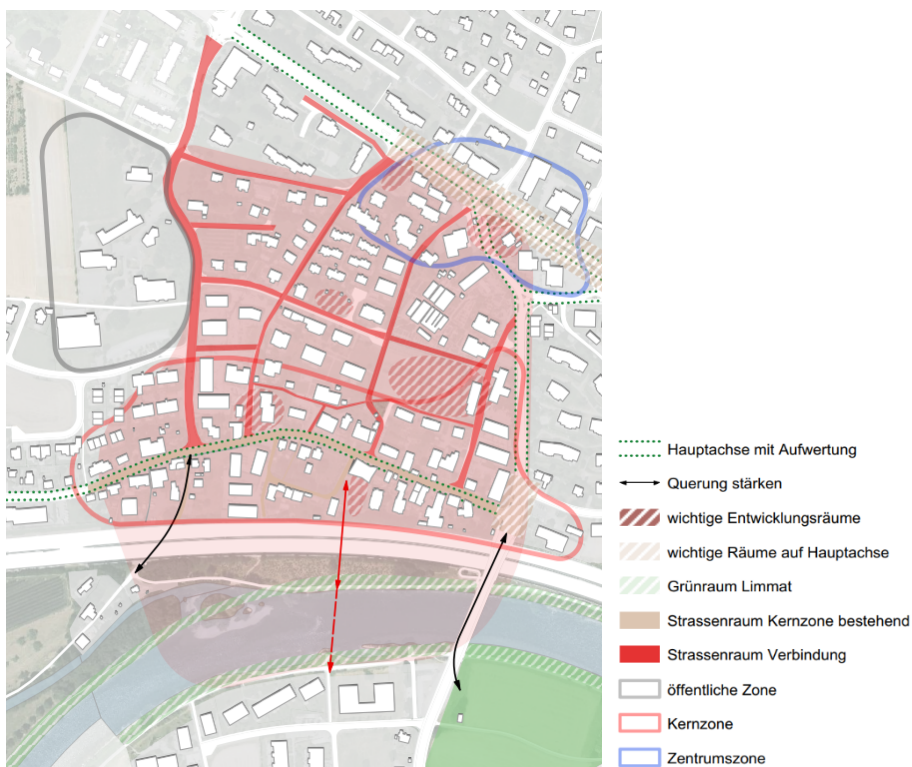


Abbildung 55: Ausschnitt Plan Vision Unterengstringen. Quelle: Eigene Darstellung.

6 Strategie für Vertiefungsgebiete

Für die Betrachtung im Rahmen des Entwicklungskonzept wurde die Gemeinde Unterengstringen in mehrere kleinere Betrachtungsperimeter unterteilt (Abb. 56). Bei der Betrachtung der Gemeinde Unterengstringen bestehen grundsätzlich drei übergeordnete Themen:

Vier zentrale Themen

- Siedlungsentwicklung (städtebaulich und demografisch)
- Mobilität und Verkehr
- Landschaft und Umwelt

Daneben können weitere für Unterengstringen spezifische Themen identifiziert werden:

Spezifische Themen

- Integration Entwicklungskonzept Teil Zentrum
- Enklave Kloster Fahr
- Wiese an der Limmat (Mittefasten)
- Zugang und Einbindung der Limmat an das Dorf
- Öffentlicher Verkehr (Linienführung / Erweiterung)
- Sparrenberg und Sonnenberg
- Neuer Standort Feuerwehr und Werkhof inkl. nutzbare Gemeindeligenschaften
- Schulentwicklung in der öffentliche Zone

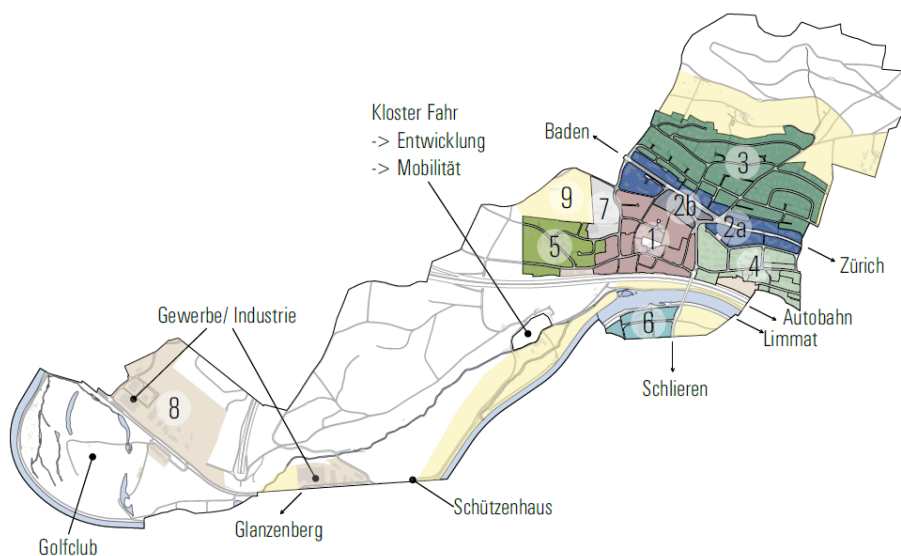


Abbildung 56: Gemeinde Unterengstringen, Übersicht Fokusgebiete. Quelle: Eigene Darstellung

Nachfolgend wird in Form von Steckbriefen das Fazit zu den betrachteten Gebieten in Unterengstringen wiedergegeben.

6.1 Gebiet 1 – Dorfmitte

Das Gebiet 1 deckt das Gebiet der Gemeinde Unterengstringen, zwischen Weiningerstrasse, Zürcherstrasse, Büelstrasse und Autobahn ab.

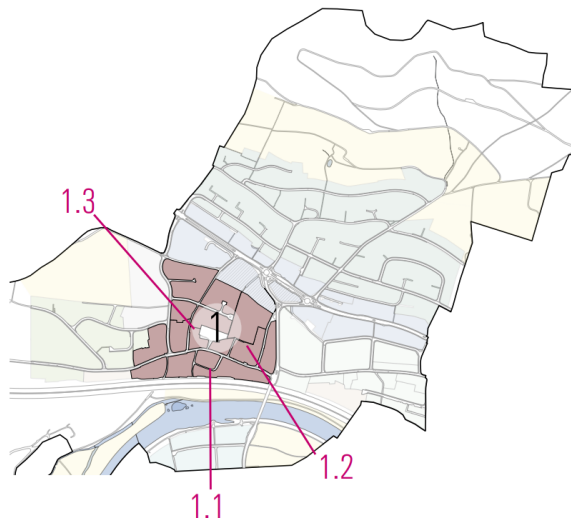


Abbildung 57: Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 1. Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der zentralen Lage besitzt das Gebiet mehrere Potenziale, zur:

Potenzial

- Ausbildung einer attraktiven Dorfmitte für die Gemeinde Unterengstringen
- Herstellung einer besseren Verbindung zwischen der historischen Kernzone und der Zentrumszone
- Anbindung des Limmatraums an die Gemeinde
- Eine neue Dorfmitte an der vorgeschlagenen Lage im Gebiet Stolzvis ist gemäss Entwicklungsprozess erwünscht. Diesen Ort gilt es weiterzuentwickeln

Für das Gebiet konnten keine nennenswerten Risiken identifiziert werden.

Risiko

Die untere Bergstrasse soll für den Fussgänger und Velofahrer aufgewertet werden und stärker zwischen Zentrumszone und Kernzone vermitteln. Unmittelbar an dieser neuen und wichtigen Achse soll der Dorfplatz von Unterengstringen angegliedert werden. Die untere Bergstrasse bildet so zusammen mit dem Dorfplatz ein neues Rückgrat für den öffentlichen Raum und die Wegbeziehung von Zürcherstrasse und Dorfstrasse.

Erkenntnisse

Mittels privatem Gestaltungsplan ist vorgesehen, den Dorfplatz zu erstellen. Die Lage im Stolzvis/untere Bergstrasse wäre ideal für einen belebten, mit publikumsorientiertem Gewerbe gesäumten Dorfplatz. Gleichzeitig soll das Gebiet um den neuen Dorfplatz eine Vermittlerrolle einnehmen mit einer dichteren Zentrumszone im Norden, der Kernzone im Süden und der dörflichen Wohnzone im Westen.

Zur Entwicklung des Gebiets wird folgendes Vorgehen empfohlen (Nummerierung verweist auf entsprechende Stellen im Plan):

Empfehlung Vorgehen

- Umsetzung der Entwicklungsidee Dorfmitte mit Stärkung der unteren Bergstrasse für eine Aufenthaltsqualität
- Gemeindelienschaft 2954 birgt Potenzial für eine Anbindung des Limmatraumes an die Gemeinde (1.1). Im Mitwirkungsverfahren konnte dieser Standort einer Querung jedoch nicht überzeugen
- Gemeindelienschaften 2897, 2324, 2592 und 1926 sollen in Gemeindebesitz verbleiben und als Schlüsselparzellen zur Ausbildung des Zentrums entwickelt werden
- Moderates Nachverdichten in den Zonen WG3, W2L, K und W2D
- Weiterführen der Planung im Gebiet Stolzvis (bereits in Planung) (1.2)
- Freihaltezone hinterfragen bzw. überprüfen bei der BZO-Revision (1.3)

6.2 Gebiet 2a – Zürcherstrasse

Das Vertiefungsgebiet 2a erstreckt sich entlang der Zürcherstrasse. Nördlich wird es durch die Achse Brunnmattstrasse – Talacherstrasse begrenzt, im Süden durch die Trottacherstrasse, die obere Höngerstrasse sowie Im Haggenacher. Die Gebiete «Dreisпитz» und «Sennenbühl» werden aufgrund ihrer Wichtigkeit als eigenes Teilgebiet 2b behandelt.

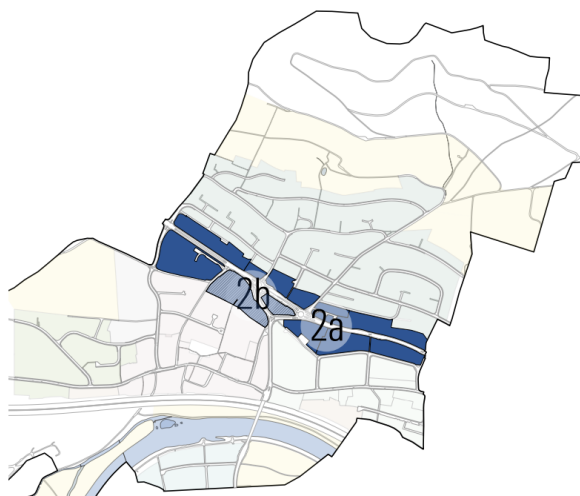


Abbildung 58: Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 2a. Quelle: Eigene Darstellung

Potenzial

Das Gebiet entlang der Zürcherstrasse bildet zusammen mit dem Zentrumsbereich das grösste Potenzial für eine bauliche Verdichtung der Gemeinde Unterengstringen. Aufgrund dieser Situation besitzt das Gebiet diverse Potenziale.

Die im Räumlichen Entwicklungskonzept vorgesehene Konzentration der baulichen Verdichtung entlang der Zürcherstrasse und insbesondere in der Zentrumszone wird im Mitwirkungsprozess als richtig erachtet. Unterengstringen soll sich entlang der Zürcherstrasse baulich verdichten, mit Augenmass und Qualität.

- Wegen der starken Frequentierung der Achse (Zürich > Baden) stellt das Gebiet einen belebten und dichten Bereich dar und ist äusserst wichtig für die Identifikation
- Der Querschnitt der Zürcherstrasse ist sehr breit. Er lässt eine Aufwertung und Gestaltung zu
- Die Gebäude entlang der Zürcherstrasse kommen nach und nach in ein baureifes Alter. Veränderung möglich => wichtiger Beitrag zu künftig benötigten Wohnflächen
- Ziel: Neubauten mit urbanem Erscheinungsbild und Dichte. Die Erdgeschosse orientieren sich auf die Zürcherstrasse
- Die bauliche Verdichtung muss insgesamt für das Ortsbild verträglich sein und eine Aufwertung für ganz Unterengstringen sein

Ein bedeutendes Risiko entlang der Zürcherstrasse ist die Lärmbelastung, deren Folge abweisende Fassaden und abgewandte Erdgeschossnutzungen sein könnten.

Risiko

In Unterengstringen soll die Verdichtung hauptsächlich entlang der Zürcherstrasse stattfinden. In diesem Gebiet kann eine Bauaktivität erwartet werden, da viele Gebäude entlang der Achse im baureifen Alter sind.

Erkenntnisse

Vielerorts fehlt heute der Bezug zur Zürcherstrasse. Die Erdgeschossanbindung ist verbesserungswürdig. Die neue Verdichtung soll keinen Riegel parallel zum Hang bilden, sondern die Kaltluftströmungen durchlassen. Das Bauen in die Höhe, anstatt in die Breite soll gefördert werden. Solche Punktgebäude sollen durch eine bessere Ausnutzung unterstützt werden. Im Gegenzug muss die Gestaltung von Gebäude und Umgebung eine höhere qualitative Anforderung erfüllen. Hochpunkte entlang der Zürcherstrasse sollen, wie die bereits bestehenden Hochhäuser unter der 30 m Grenze bleiben – ausser in der Zentrumszone. Ein auszuarbeitender Masterplan soll für dieses Gebiet ein Regelwerk und mit den Entwicklungserwartungen festlegen.

Zur Entwicklung der Zürcherstrasse wird folgendes Vorgehen empfohlen:

Empfehlung Vorgehen

- Neue Identifikation der Gemeinde entlang der Zürcherstrasse, ein Strassenraum mit Belebung

- Gesamtkonzept zur Aufwertung der Zürcherstrasse (zusammen mit dem BGK soll eine gemeindeeigene Vision in Form eines Masterplans zur Zürcherstrasse entstehen).
- Nachverdichten in den Zonen W3, Z und WG3
- Gemeindeliegenschaft 2063 als Kindergarten für das Quartier behalten
- Erstellen Masterplan Zürcherstrasse und einbinden in die BZO
- In die zukünftige Entwicklung sollen die Grundeigentümer, Investoren und Bevölkerung miteinbezogen werden

6.3 Gebiet 2b – Dreispitz Zürcherstrasse und Gebiet Sennenbüel

Das Gebiet 2b beinhaltet das Gebiet Sennenbüel, die heutige Post, das alte Gemeindehaus sowie den «Dreispitz» zwischen Zürcher-, Weininger- und Bergstrasse.

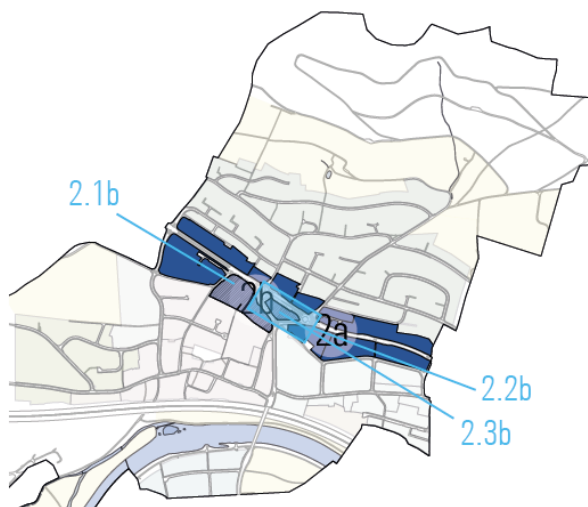


Abbildung 59: Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 2b. Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der prominenten Lage an der Zürcherstrasse, mitten im Verkehrsknoten «Dreispitz» liegend und nördlich an die Dorfmitte anschliessend, besitzt das Gebiet mehrere Potenziale, zur:

- Adressbildung entlang der Zürcherstrasse mit prägenden Hochpunkten (Masterplan) möglich
- Städtebaulichen Reparatur des Areals «Dreispitz»
- Lösung der Rückstauproblematik am Kreisel Weiningerstrasse-Zürcherstrasse im Zusammenhang mit der ÖV-Haltestelle
- Aufhebung des Verkehrs auf dem Strassenast zwischen der heutigen Post und dem alten Gemeindehaus -> überführen in einen öffentlichen Ankunftsort im Zentrum

Potenzial

Aufgrund der Lage entlang der Zürcherstrasse und im verkehrstechnisch wichtigen «Dreispietz» besteht ohne frühzeitige Koordination das Risiko, dass das verkehrsorientierte Erscheinungsbild des Gebiets auf Jahre hinaus zementiert und die Verkehrskonflikte nicht gelöst werden. Eine unkoordinierte Bebauung entlang der Zürcherstrasse könnte zudem die mesoklimatische Situation Unterengstringens negativ beeinträchtigen.

Risiko

Der Masterplan Zürcherstrasse soll die Vision einer neuen Zentrumzone mit publikumsorientierten Erdgeschoss und Aufenthaltsqualität im Gebiet Sennenbüel-Post-Dreispietz aufzeigen. Er bildet die Grundlage, um die Mehrausnutzung in der Zentrumzone zu erlangen. Insbesondere die vorgesehenen Elemente von öffentlichem Interesse müssen eingehalten werden.

Erkenntnisse

Damit die Zentrumzone den höchsten oder dichtesten Bereich markiert, sind an den im Masterplan vorgesehenen Orten Hochpunkte erwünscht. Die Höhe soll sich an den heute bestehenden Hochhäusern (10 Etagen) orientieren. Es ist im Masterplan zu definieren, ob eine Höhe > 30m möglich ist.

- 2.1b Weiterführen der Planung Sennenbüel West auf der Gemeindeliegenschaft 2071 (bereits in Planung)
- 2.2b Optimierung der Verkehrskonflikte im Knoten «Dreispietz»
- Aufhebung des Verkehrs auf dem Strassenast zwischen der heutigen Post und dem alten Gemeindehaus -> überführen in einen öffentlichen Ankunftsort im Zentrum
- 2.3b Gestaltungsplanpflicht (inkl. Gemeindeliegenschaft 2165 / altes Gemeindehaus / inkl. Dreispitzliegenschaften)
- Erstellen Masterplan Zürcherstrasse und einbinden in die BZO

Empfehlung Vorgehen

6.4 Gebiet 3 – Quartiere am Hangfuss des Gubrist

Das Gebiet 3 befindet sich am Hangfuss des Gubrist. Es ist charakterisiert durch eine lockere Bebauung mit starker Durchgrünung, bestehend aus hauptsächlich Einfamilienhäusern.

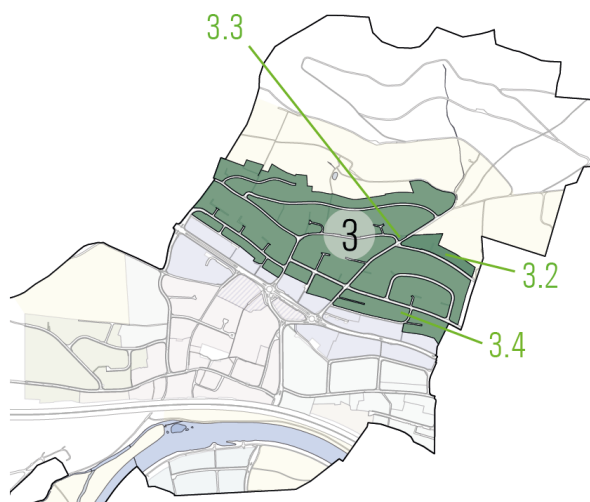


Abbildung 60: Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 4. Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der attraktiven Lage am Hang weist das Gebiet diverse Potenziale auf: Potenzial

- Attraktive Einfamilienhaus-Wohngegend
- Quartier mit gehobenem Wohnstandard
- Exklusive Lage am Hang
- Gebäude kommen grösstenteils nach und nach in ein baureifes Alter
- Geschossflächenreserve vorhanden
- Starke Durchgrünung (Vorteilhaft für Mikroklima)

Aufgrund der vorhandenen Geschossflächenreserven und künftig möglicherweise grösserer Ausnutzung, besteht das Risiko des Verlusts des exklusiven Charakters der Gegend. Es werden bereits heute vermehrt Parzellenzusammenlegungen beobachtet, die zu bedeutend grösseren Bauvolumen und weniger Grünanteil führen. Risiko

Das Gebiet soll geschützt werden. Auch im Mitwirkungsverfahren spricht sich eine deutliche Mehrheit für den Erhalt des Quartiercharakters aus. Dies bedeutet eine kleine Körnung mit hohem Grünanteil. Die Qualitätsansprüche des Quartieres sollen in einer Sammlung von Richtlinien zusammengefasst werden, welche ergänzend zu den Massnahmen in der BZO Revision den Erhalt der hohen Wohnqualität sicher stellen. Themen sind insbesondere die Umgebungsgestaltung inkl. Quantifizierung, die Problematik der Abgrabungen und Aufschüttungen mit den folgenden Stützmauern, die Fassadenlängen mit den Mehrlängenzuschlägen, die Gebäudehöhe etc. Zwischenzeitlich wurde vom Gemeinderat Unterengstringen eine Planungszone für das Gebiet beantragt (Beschluss vom 27. März 2023). Am 11. April 2023 wurde die Planungszone durch die Kantonale Baudirektion festgesetzt (§ 346 PBG). Die Planungszone ist eine sichernde Massnahme, damit der Hang nicht komplett verdichtet wird, bevor die neue BZO in Kraft getreten ist. Sobald die neue BZO gilt, kann die Planungszone aufgehoben werden. Nach aktueller Planung ist die BZO Revision an der Gemeindeversammlung im Dezember 2024 vorgesehen. Erkenntnisse

Zur Entwicklung der Quartiere am Hang wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen: Empfehlung Vorgehen

- Richtlinien erstellen; Qualität der Überbauung und Umgebungsgestaltung (Bildung einer Arbeitsgruppe)
- Gebiet 3 (Zone L/ W1L; W2L) in Dichte und Ausnutzung belassen (allenfalls leicht verdichten, dafür im Charakter schützen)
- 3.2 Ortsmuseum belassen.
- 3.3 Potenzial der Gemeindeligenschaft 1994 analysieren (Aufenthaltsqualität)
- 3.4 Gemeindeligenschaft 1547 als Kindergarten für das Quartier behalten

6.5 Gebiet 4 – Quartier am Übergang zu Oberengstringen

Das Vertiefungsgebiet 4 befindet sich zwischen Limmat und Zürcherstrasse, am Übergang zu Oberengstringen. Westlich wird es durch die Weiningerstrasse begrenzt.

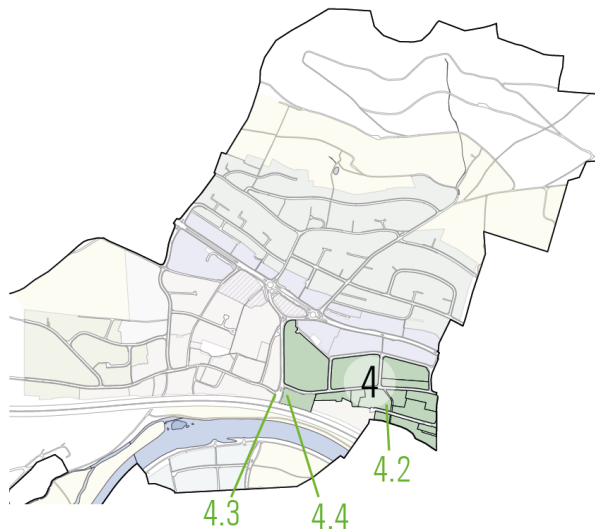


Abbildung 61: Gemeinde Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 5. Quelle: Eigene Darstellung

Das Gebiet hat das Potenzial, eine attraktive Wohnlage zu sein und eignet sich ideal für eine gemässigte Verdichtung. Die Nachverdichtung im Gebiet soll in Abstimmung mit den Entwicklungen in den angrenzenden Quartieren der Gemeinde Oberengstringen erfolgen.

Potenzial

Es besteht das Risiko, das das Quartier zum gesichtslosen Wohnquartier verkommt.

Risiko

Das Gebiet verzeichnet grundsätzlich eine gute Wohnqualität, welche jedoch durch den Verkehr oder durch Gewerbetätigkeiten beeinträchtigt wird. Eine leichte Durchmischung von Gewerbe in diesem Wohnquartier ist erwünscht. Allerdings braucht es eine Abstimmung damit die Verträglichkeit gewährt werden kann. Ein Qualitätsbeschrieb in Form von Richtlinien sollen die Anforderungen herausstreichen und zusammen mit der BZO eine genügende Grundlage für eine gute Abstimmung bilden. Für die Verkehrsbelastung sollen in einem gesamthaften Konzept im Zusammenhang mit dem Verkehrsrichtplan Verbesserungen angestrebt werden.

Erkenntnisse

Zur Entwicklung des Vertiefungsgebiets wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Empfehlung Vorgehen

- Gemässigt nachverdichten in den Zonen W3 und W2D
- 4.2 Gemeindelienschaft 2252 als Standort für zukünftigen Kindergarten sichern
- 4.3 Optimierung der Verkehrskonflikte

- 4.4 Gemeindeliegenschaft 1900 als Schlüsselparzelle am Verkehrsknotenpunkt Unterengstringen bzw. als Tor zum Ort entwickeln, resp. nutzen für eine bessere Verkehrslösung
- Richtlinien erstellen; Qualität der Überbauung und Umgebungsgestaltung

6.6 Gebiet 5 – Quartier am Westrand Unterengstringens

Das Gebiet 5 befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungsgebiets von Unterengstringen, nördlich der Autobahn gelegen.

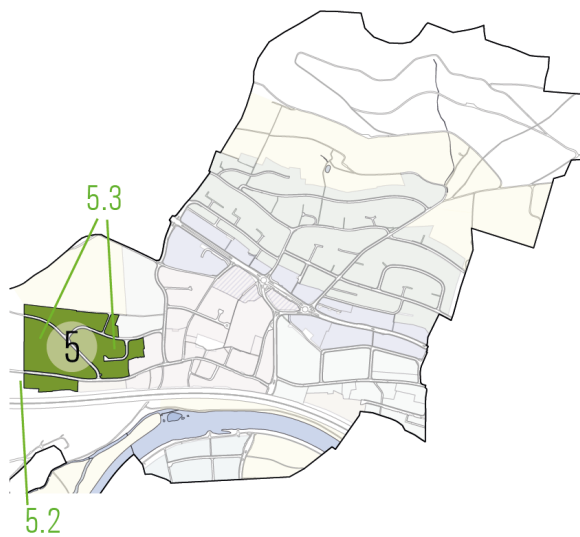


Abbildung 62: Gemeinde Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 5. Quelle: Eigene Darstellung

Das Gebiet besitzt grosse Mengen an ungenutzter Geschossflächenreserve. Es bietet so die Möglichkeit zur Schaffung eines neuen, gemässigt verdichteten Wohnquartiers in attraktiver Lage und mit Nähe zum Naturraum.

Potenzial

Es besteht das Risiko, dass das sich das Quartier zu einem gesichtslosen Wohnquartier entwickelt.

Risiko

Das Gebiet verzeichnet eine gute Wohnqualität. Durch die direkt anschliessende Freihaltezone im Norden und der Landwirtschaftszone im Westen hat man einen kurzen Weg zur Naherholung. Auch das Schulareal liegt in unmittelbarer Nähe. Das Quartier ist für Familien bestens geeignet. Allerdings ist das Gebiet mit dem ÖV noch nicht genügend erschlossen. In der Betrachtung Verkehr & Mobilität sollte dieser Aspekt noch verstärkt berücksichtigt werden. Eine eigene Buslinie wird eher schwierig umzusetzen sein, jedoch könnten neuere Konzepte mit Kleinbussen, spezielle Taxidienste oder moderne Shuttle Dienste allenfalls Lösungsansätze bieten.

Erkenntnisse

Die Gemeinde besitzt im Westquartier eigenen Boden. Auf diesen Parzellen sollen Trägerschaften im Bereich Baugenossenschaft / Stiftungen angestrebt werden, um Wohnungen mit einem erreichbaren Mietzins für junge Menschen und Familien zu schaffen.

Im Mitwirkungsverfahren wurde das ausgewiesene Potenzial für eine angemessene bauliche Verdichtung, mit Rücksicht auf den Dorfcharakter, erkannt und bestätigt. Die Qualitätsanforderungen sollen in Richtlinien hinterlegt und zur BZO ergänzend festgehalten werden.

Zur Entwicklung des Gebiets 5 wird folgendes Vorgehen empfohlen:

Empfehlung Vorgehen

- Gemässigttes Nachverdichten in den Zonen W2L und W3
- 5.2 Siedlungsgrenze definieren
- 5.3 Gemeindelienschaften 2305 und 2451 für Wohnen für Familien entwickeln
- Richtlinien erstellen; Qualität der Überbauung und Umgebungsgestaltung

6.7 Gebiet 6 – Quartier jenseits der Limmat

Das Vertiefungsgebiet 6 liegt auf der anderen Seite der Limmat im Gebiet Langwisen / Stelzerwisen. Aufgrund seiner Abgetrenntheit zum restlichen Siedlungsgebiet Unterengstringens kommt ihm ein spezieller Charakter zu.

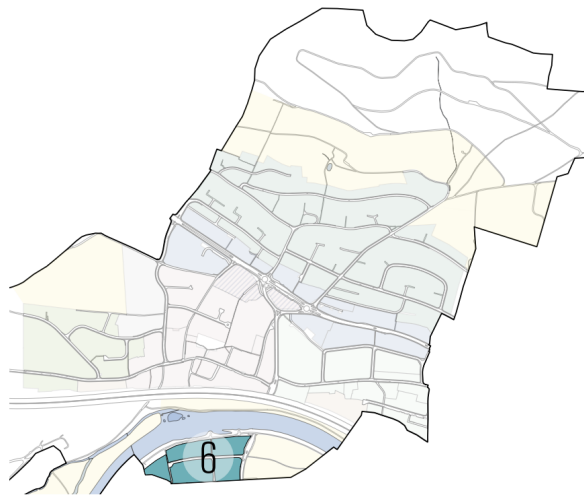


Abbildung 63: Gemeinde Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 6. Quelle: Eigene Darstellung.

Für das Gebiet 6 können mehrere Potenziale identifiziert werden:

Potenzial

- Das Gebiet hat das Potenzial zu einem modernen Wohnviertel in attraktiver Lage zur Limmat zu werden.
- Es sind grosszügige Geschossflächenreserven vorhanden.
- Chance, mit einer entsprechenden Verbindung das Dorf über die Limmat hinweg zu stärken und zusammen zu bringen.
- Möglichkeit, einen Anschluss für das Winterfastenfest zu schaffen.

Bei einer negativen Entwicklung besteht das Risiko, dass sich das Gebiet abkapselt vom Dorf entwickelt und ein Identifikationsverlust stattfindet.

Risiko

Das Quartier hat in den letzten Jahren einige Neubauten erfahren und wird sich in den nächsten 15 Jahren in der Tendenz nur wenig verändern. Die Qualität des Gebietes wird durch einen attraktiven Limmtraum aufgewertet.

Erkenntnisse

Für die Entwicklung des Gebiets 6 wird folgendes Vorgehen empfohlen:

Empfehlung Vorgehen

- Gemässigte Verdichtung in den Zonen W2D. Allenfalls so belassen; Anschluss an W2 0.45 in Schlieren schaffen.

6.8 Gebiet 7 – Zone für öffentliche Bauten

Die Zone für öffentliche Bauten liegt zwischen der Dorfmitte und der Freizeitanlage direkt an der Büelstrasse.

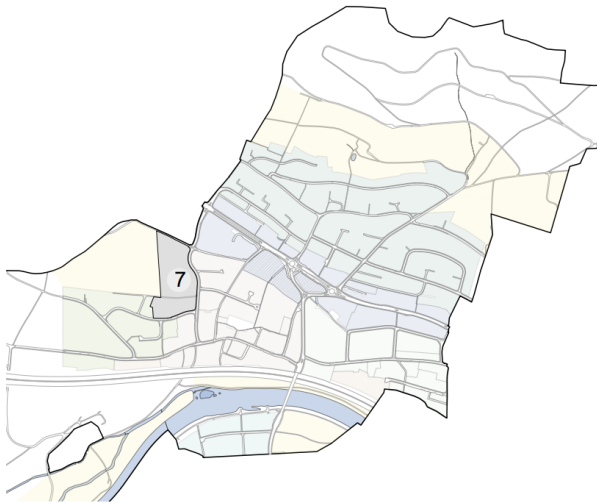


Abbildung 64: Gemeinde Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 7. Quelle: Eigene Darstellung.

Die Zone für öffentliche Bauten beherbergt heute die Schulhäuser Büel A und B, den Gemeindesaal sowie die Sporthalle. Das Gebiet besteht aus den drei Parzellen 2806, 2807 sowie 625.

Vor allem im Norden der Parzelle 2807 zur Trottacherstrasse hin, sowie auf der noch unbebauten Parzelle 625, bestehen Nutzungsreserven. Diese bieten Entwicklungsspielraum bei allfälligem Erweiterungsbedarf öffentlicher Nutzungen, beispielsweise im Falle einer Schulhauserweiterung.

Potenzial

Neben dieser Zone sind in Unterengstringen keine weiteren Flächen für öffentliche Bauten vorhanden - eine vorschnelle Umzonung bei Nichtbedarf oder eine Bebauung der vorhandenen Nutzungsreserven ohne langfristige Bedarfsabklärung könnte den zukünftigen Entwicklungsspielraum für öffentliche Nutzungen stark einschränken

Risiko

Die Aussenräume inkl. dem Sportplatz bieten auch für die Freizeit viel Potenzial. Diese Überlegungen sollen in Zukunft in die Gestaltungsthemen mit einbezogen werden.

Erkenntnisse

Zone langfristig sichern und Bedarf nach künftigen öffentlichen Nutzungen sorgfältig abklären.

Empfehlung für Vorgehen

Eine langfristig ausgerichtete Schulraumplanung in Zusammenhang mit der stetig steigenden Schülerzahlen und damit die Sicherstellung eines zeitgemässen Schul- und Betreuungsangebot.

6.9 Gebiet 8 – Industrie- und Gewerbebezonen

Unterengstringen besitzt drei Industrie- und Gewerbebezonen; Industriezone Hard, Gewerbezone Erdbrust, sowie die Gewerbezone an der Dorfstrasse (Parzelle 2611).

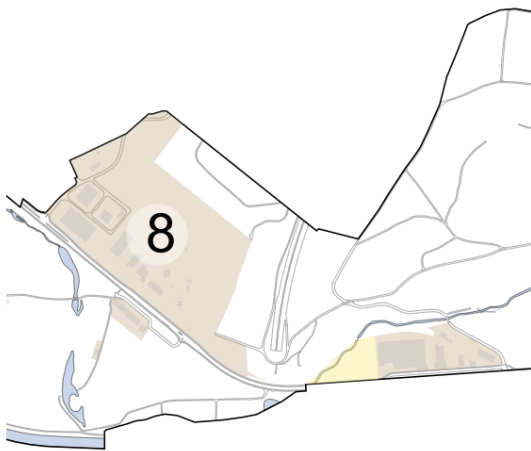


Abbildung 65: Gemeinde Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 8. Quelle: Eigene Darstellung

Rund 80 % der Geschossflächenreserven Unterengstringens befinden sich in den Arbeitszonen, der grösste Teil davon liegt in der Industriezone Hard. Aufgrund der heutigen von Kies- und Material Umschlag dominierten Nutzung, besitzt die Industriezone Hard Transformationspotenzial, um künftig deutlich mehr Arbeitsplätze zu beherbergen.

Potenzial

Die Gewerbebezonen Erdbrust und Wingeten bieten Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe innerhalb des Siedlungsgebiets.

Ohne Festlegung von Entwicklungszielen könnte die Industriezone Hard die Transformation in eine zeitgemässe Industrie- und Arbeitszone verpassen und den Anschluss an die Industriezonen der Nachbargemeinden verpassen.

Risiko

Die Sicherung von Arbeitsplätzen durch die Industrie- und Gewerbebezonen soll kontinuierlich mit der Entwicklung in der Umgebung abgeglichen werden. Die geplante Achse Niederholzstrasse in der Fahrweid könnte mittel- bis langfristig eine Transformation des Gebietes veranlassen. Die Chance sollte nicht verpasst werden, auch in Unterengstringen eine zeitgemässe und attraktive Arbeitsplatzzone anbieten, respektive erhalten zu können. Dabei sollten zukünftig auch Mischzonen (Arbeiten/Wohnen) für eine nachhaltige Mobilität in Betracht gezogen werden.

Erkenntnisse

Bei einer Entwicklung der Gewerbezone Erdbrust könnten die Verkehrskonflikte am Knoten Weiningerstrasse-Hönggerstrasse weiter verschärft werden.

Empfehlung für Vorgehen

Bei einer Entwicklung der Gewerbezone Wingeten ist der unmittelbare Anschluss an die Kernzone zu berücksichtigen. Eine Gestaltungsplanpflicht drängt sich hier auf.

Entwicklung der Zone Hard durch kontinuierlichen Austausch mit Unternehmen pflegen.

6.10 Gebiet 9 - Freiraum

6.10.1 Gebiet 9.1 – Freiräume und Naherholungsgebiete (Freizeitanlage)

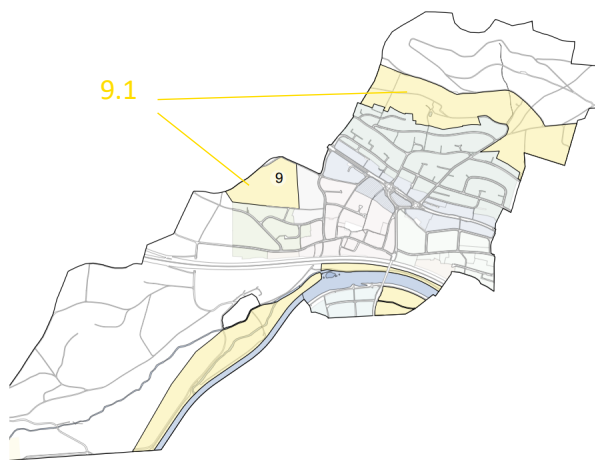


Abbildung 66: Gemeinde Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 9. Quelle: Eigene Darstellung.

Im Norden des Wohn-Gebiets 3 am Gubristhang bildet die Landwirtschaftszone mit überlagertem Aussichtschutz und dem Anwesen Sparrenberg, die Freihaltezone Weid, sowie die Landwirtschaftszone mit dem Gutshof Sonnenberg einen naturbetonten und attraktiven Übergang zur Forstwirtschaftszone.

Die kommunale Freihaltezone Grund bietet einen wichtigen Frei- und Erholungsraum für die Gemeinde Unterengstringen. Neben noch unbebautem Kulturland befinden sich in der Zone mehrere Tennisplätze.

Die Freihaltezone Grund bietet Entwicklungsspielraum für die künftige Erweiterung von zonenkonformen Freizeiteinrichtungen. Der Aussichtsschutz mit der Landwirtschaftszone bietet allen Bürgern ein Naherholungsgebiet mit einer fantastischen Sicht über das Limmattal.

Potenzial

Attraktive Räume werden unterschiedlich genutzt. Intensive Nutzungen können zu Konflikten und Littering führen.

Risiko

Eine neue Freizeitanlage soll neben den bereits bestehenden Tennisplätzen im Grund erstellt werden und einen zusätzlichen Aufenthaltsraum für Jugendliche und Freizeitbegeisterte bilden. Die Nutzung für Freizeitaktivität ist mit einer Umzonung in eine Freizeitzone verbundenen. Gemäss Abklärungen mit dem ARE ist dies möglich und bestätigt.

Erkenntnisse

- Zonen langfristig sichern.
- Umzonung für Freizeitaktivitäten so bald als möglich sichern.

Empfehlung für Vorgehen

- Eine Betrachtung aller Freizeit- und Aufenthaltsräume in der Gemeinde mit einem Übergeordnetem Konzept ausstatten, welches auch die Nutzung umschreibt und die nötige Ordnung festhält.

6.10.2 Gebiet 9.2 – Limmatraum

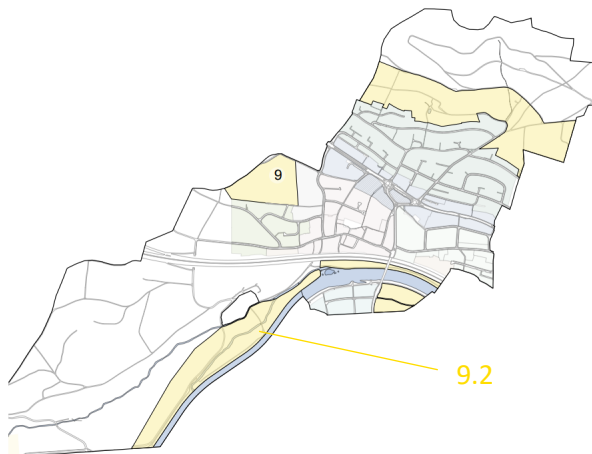


Abbildung 67: Gemeinde Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 9. Quelle: Eigene Darstellung.

In der kommunalen Freihaltezone Stelzerwisen befindet sich die «Mittefastenwiese»; ein für Unterengstringen wichtiger Freiraum, der jeweils im Rahmen des Mittefasten-Festes beansprucht wird. Dem Gebiet Stelzerwisen kommt im Kontext des lokalen Unterengstringer Brauchtums deshalb eine hohe Bedeutung zu. Das Gebiet steht im Zusammenhang mit dem Projekt «lebendige Limmat» jedoch unter Druck. Der Sicherung der Wiese und damit Verbunden der Sicherung eines Stücks Unterengstringer Brauchtum kommt deshalb eine grosse Bedeutung zu.

Eine wichtige Naherholungszone für Unterengstringen bildet auch die kantonale Freihaltezone in der Fahrmatt, entlang der Klosterstrasse und der Limmat. Die Klosterstrasse ist heute mit Tempo 80 befahrbar und schmal ausgebaut, so dass Erholungssuchende öfters von schnell fahrenden Autos passiert werden. Im Sinne der Erholungsqualität soll die Entwicklung hin zu einer beruhigteren Klosterstrasse angeregt werden, beispielsweise mit einer Reduktion auf Tempo 60.

Die Stelzerwisen soll und kann künftigen Generationen für den traditionellen Mittefasten Brauch zur Verfügung stehen. Das aufgewertete Limmatufer durch das Revitalisierungsprojekt vom AWEL steigert die Attraktivität des Naherholungsraumes für Unterengstringen.

Potenzial

Eine starke Benutzung der Freiräume ist auch mit einer Belastung für die Umwelt verbunden. Die richtige Balance ist zu finden.

Risiko

Das zurückholen der Limmat ins Dorf ist mit einer attraktiven Ufergestaltung bereits einen Schritt näher. Der Zugang zu diesem Raum ist jedoch noch nicht

Erkenntnisse

abschliessend geregelt. Es wurde im Mitwirkungsverfahren nicht eindeutig an einer neuen Brückenlösung festgehalten. Die Notwendigkeit einer Limmatquerung wurde positiv betrachtet, jedoch konnte keine eindeutige oder zwingende Lage ausgemacht werden. Der Brückenschlag beim Gemeindehaus fand keine Mehrheit. Ein allfälliger Brückenschlag sollte folglich nicht nur aus der Erreichbarkeit des Limmatraumes betrachtet werden. In dieser Konzeptidee ist eine übergeordnete Betrachtung in Kombination mit nötigen Verkehrswegen nötig (z.B. Velozubringer, Ausweitung Langsamverkehr etc.).

- Stelzerweisen langfristig sichern – Zusammenarbeit mit AWEL. Empfehlung für Vorgehen
- Eine Betrachtung aller Freizeit- und Aufenthaltsräume in der Gemeinde mit einem Übergeordnetem Konzept ausstatten, welches auch die Nutzung umschreibt und die nötige Ordnung festhält.
- Temporeduktion auf der Chlosterstrasse in Verkehrsrichtplan aufnehmen.
- Fähre beim Kloster Fahr erhalten (kein Ersatz durch Velobrücke, Projekt Schlieren)

7 Entwicklungschancen und Potenziale

7.1 Verdichtung Zürcherstrasse

In den Quartieren entlang der Zürcherstrasse befinden sich mit der aktuell geltenden Zonenplanung etwa 21'500 m² Geschossflächenreserven. Die Kleinquartiere sind mit Ausbaugraden zwischen 75% und 97% bereits relativ gut ausgebaut. Das Kleinquartier nördlich dem Kreisel Berg-/Zürcherstrasse bildet mit nur 50% die Ausnahme. Die grössten Reserven liegen in den grösseren Quartieren 1, 2, 3, 5 und 10 (Abbildung 67). Besonders das Gebiet 5 (Stolzvis) bietet grosses Potenzial für eine Nachverdichtung.

Geschossflächenreserven gezielt erweitern

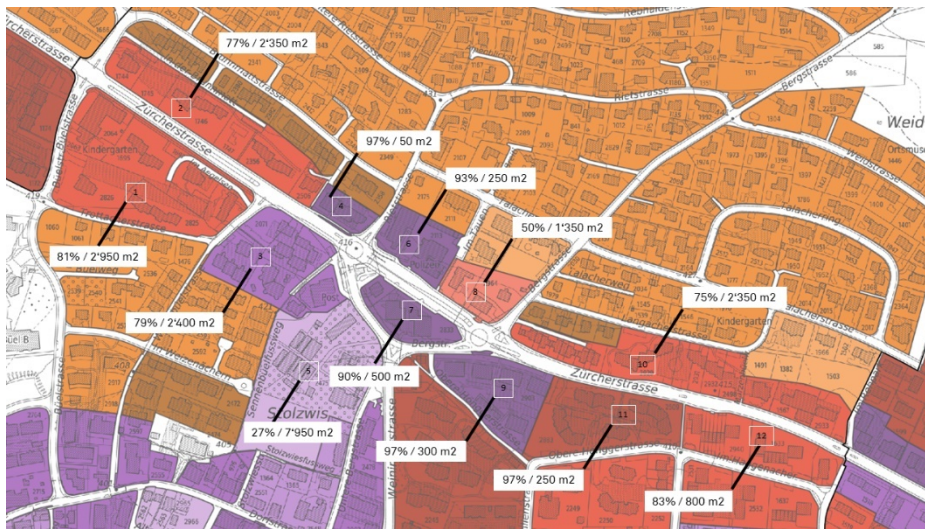


Abbildung 68: Bestehender Ausbaugrad und vorhandene Geschossflächenreserven entlang der Zürcherstrasse. Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Quartieranaylsen, maps.zh.ch

Mithilfe einer einfachen Simulation wurde überprüft, welche Auswirkungen eine generelle Aufstockung um ein und zwei Geschosse entlang der Zürcherstrasse auf die Geschossflächenreserven und die zusätzliche Einwohnerkapazität hätte. Es wird davon ausgegangen, dass die durch ein Stockwerk hinzukommende Geschossfläche der nach BZO maximal möglichen Geschossfläche geteilt durch die maximal erlaubte Anzahl Vollgeschosse entspricht.

Wirkung von Aufstockungen

Mit einer Aufstockung um ein Geschoss könnten zusätzliche Geschossflächenreserven im Umfang von etwa 50'529 m² geschaffen werden. Mit dem heute durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von rund 50 m² würde dies Wohnraumkapazität für rund 1'000 zusätzliche Personen schaffen.

Simulation +1 Geschoss

Bei einer Aufstockung um zwei Geschosse würden zusätzliche Geschossflächen im Umfang von etwa 79'558 m² geschaffen. Dies entspricht mit dem heutigen Wohnflächenverbrauch einer zusätzlichen Wohnraumkapazität für etwa 1'600 Personen.

Simulation +2 Geschosse

Eine nicht flächendeckende Aufstockung um +1 Geschoss entlang der Zürcherstrasse in Kombination mit punktuell stark verdichteten Hochpunkten scheint sinnvoll. Eine Aufstockung um +2 Geschosse scheint aktuell nicht nötig.

Fazit

7.2 Limmatraum – die Limmat zurück ins Dorf holen

Die im Kapitel «Wasserbau» beschriebenen Eingriffe in den Limmatraum, besonders auf der linken Flussseite, sind für Unterengstringen insofern relevant, als dass sich mit der Stelzerwiesen ein wichtiger Festplatz für das Mittefasten-Fest im Einflussbereich des Revitalisierungsprojektes befindet. Mit der vom Kanton vorgeschlagenen Bestvariante ist für das Gebiet Stelzerwiesen mit einem Verlust am Uferstreifen zu rechnen. Grundsätzlich ist jedoch vorgesehen, den Platz für das Mittefastenfest zu sichern.

Mittefasten-Wiese

Gleichwohl bewirkt das Projekt eine klare Aufwertung des Limmatraums auf Unterengstringer Boden und bietet Hand für Synergien; bereits heute bestehende Qualitäten sollen aber auch gesichert werden können. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über sich bietende Möglichkeiten:

Synergien nutzen



Abbildung 69: Übersicht Chancen und Massnahmen im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Limmat. Quelle: Eigene Darstellung.

- Speziell auf der linken Uferseite werden die Uferbereiche gegenüber heute deutlich aufgewertet und besser zugänglich gemacht,
- im Gebiet Stelzerwiesen könnte sich durch die ohnehin stattfindenden Revitalisierungsarbeiten im Uferbereich die Chance für die Neugestaltung des Mittefasten-Areals ergeben,
- die Fährverbindung zur Querung der Limmat beim Kloster Fahr soll erhalten bleiben,
- zur besseren Anbindung des Unterengstringer Zentrums an den Limmatraum könnte ein neuer, attraktiver Fussgänger- und Velosteg inklusive Lift über die Autobahn und die Limmat errichtet werden. Die genaue Lage dieses Stegs ist noch nicht geklärt; optional wäre ein Anschluss ab Höhe Gemeindehaus aus einer rein räumlichen Betrachtung gut möglich. Ein sinnvoller Anschluss auf der gegenüberliegenden Flussseite ist im Fortverlauf der

Mögliches Potenzial

Planung um die Zubringer der Veloschnellroute oder weiteren Verkehrsentflechtungen weiter zu klären. Ein solcher Steg würde seinen Teil zur teilweisen Rückeroberung des direkten Limmatzugangs aus dem Dorf heraus beitragen; er bietet die Chance, einen Zustand zu verbessern, der seit dem Bau der Autobahn Bestand hatte. Eine übergeordnete und zusammenhängende Betrachtung scheint in Anbetracht der Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren angebracht.

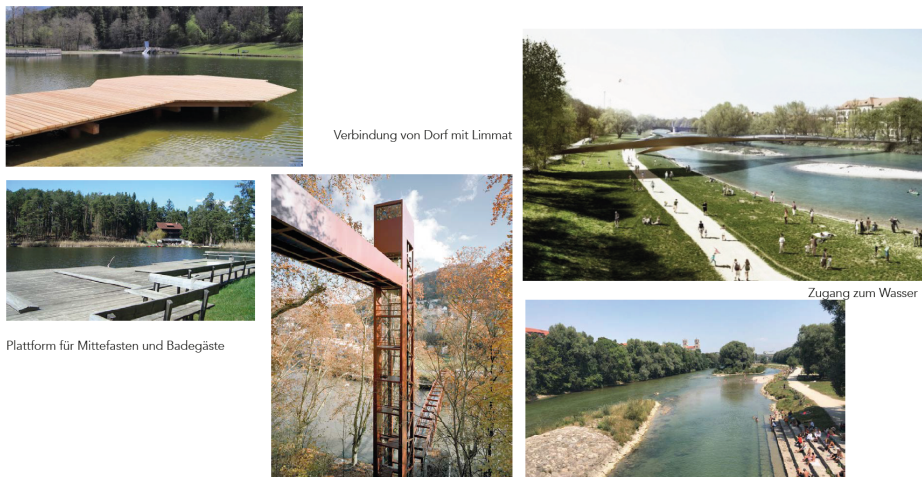


Abbildung 70: Die Limmat zurück ins Dorf holen – diverse Referenz- oder Beispielbilder.
Quelle: Eigene Darstellung.

7.3 Siedlungsqualität am Hang

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung ermöglicht die Erstellung von abgestuften Gebäuden in Hanglagen. Da zwar festgelegt ist, wie stark die Gebäude über den Geländeverlauf hinausragen dürfen, die damit verbundenen Abgrabungen aber nicht beschränkt sind, führt dies zu teils beträchtlichen Terrainveränderungen und eingegrabenen Erdgeschossen. Zukünftig soll die Bauordnung so angepasst werden, dass eingegrabene Erdgeschosse verhindert werden. Um die mögliche bauliche Dichte dadurch nicht zu verringern, wird eine Ausnützungskompensation nötig werden. Wie eine Neuformulierung und der Kompensationsvorschlag aussehen könnte, ist mit einer späteren Analyse im Rahmen der anstehenden BZO-Revision über das gesamte Gemeindegebiet zu eruieren.

Problematik in Hanglagen

Eine Grundlage für eine mögliche BZO-Anpassung könnte die Regelung in der Stadt Zürich gemäss BZO 2016 sein, wo nur noch geringfügige Abgrabungen erlaubt sind. Die konkreten Auswirkungen einer solchen Bestimmung sind abzuwägen und mit einer geeigneten Formulierung gegebenenfalls abzuschwächen.

Beispiele andernorts

Art. 10¹ Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig.

² Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.

Ausschnitt aus der BZO-Synopse der Stadt Zürich, Anpassung betreffend Abgrabungen (BZO 2016).

8 Fazit

Bis ins Jahr 2050 fehlen der Gemeinde Unterengstringen voraussichtlich zwischen ca. 35'000 m² und 60'000 m² an Geschossfläche über die heutige BZO hinaus, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum auffangen zu können. Die Überlegungen zu generellen Aufstockungen um 1 resp. 2 Geschosse entlang der Zürcherstrasse in Kapitel 7.1 haben gezeigt:

1. dass diese zusätzlich benötigten Geschossflächen mit einer Verdichtung entlang der Zürcherstrasse geschaffen werden können,
2. dass keine flächendeckende Aufstockung entlang der Zürcherstrasse nötig ist, sondern bereits abschnittsweise Aufstockungen in Kombination mit einzeln gesetzten, stark verdichteten Hochpunkten zielführend sein können. Bezüglich der Zuordnung der Verdichtungsgebiete im Gemeindegebiet besteht also wertvoller Handlungsspielraum. Insbesondere der Perimeter der Zentrumszone an der Zürcherstrasse birgt hohes Potenzial für eine Verdichtung mittels einzelnen Hochpunkten.

Die räumliche Entwicklung in Unterengstringen kann die anstehenden moderaten Verdichtungen gut verteilen, ohne den dörflichen Charakter preis geben zu müssen. Der am stärksten betroffene Bereich entlang der Zürcherstrasse, mit Akzent auf das Gebiet zwischen Sennenbüel und Dreispitz, kann die Verdichtung nutzen, um mit einer verhältnismässig kleinen Änderung des Verkehrsregimes einen identifikationsstarken Lebensraum zu schaffen.

Die Aufwertung der Verbindungsachsen hilft nicht nur den öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität zu prägen, sondern hilft im Beispiel der unteren Bergstrasse auch die Entflechtung der Verkehrsströme zu unterstützen.

Die Kern- und Zentrumszone werden gestärkt und verbunden, ohne dass die Kernzone ihren ortsbildtypischen Charakter verliert. Ein Dorfplatz kann geschaffen werden und die Limmat rückt wieder näher an das Dorf. Somit erhält Unterengstringen eine starke Aufwertung im öffentlichen Raum und eine gestärkte Identifikation.

Unterschiedliche Wohnquartiere von der grünen Einfamilienhaus-Siedlungen bis hin zu einigen Hochpunkten ermöglichen ein moderates Wachstum für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde.

Während den öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen und Kerngruppen-Treffen wurden wiederholt Themen angesprochen, welche nicht Teil des Räumlichen Entwicklungskonzeptes, jedoch für die Gemeindeentwicklung wichtig sind.

Weitere zentrale Handlungsfelder sind:

- Die künftig sich noch stärker abzeichnende Überalterungsthematik und der damit verbundene Bedarf an Altersgerechtem Wohn- und Pflegeangebot.
- Die Transformation und Entwicklung der Industrie- und Arbeitszonen Hard, Wingeten und Erdbrust in arbeitsplatzintensivere und zukunftsfähige Gewerbegebiete.

- Eine gute soziale Durchmischung, damit Unterengstringen auch für Junge und Familien attraktiv und erschwinglich bleibt – nicht zuletzt auch, um einer schleichenden Überalterung entgegenzuwirken.
- Die Themen nachhaltige Entwicklung, Energie und Umwelt bearbeiten (zBsp. Energieplan, Förderung Solarenergie, Begrünung von Dächern, Nachhaltigkeit im Bauen etc.)
- Weitere Angebote für Vereine und Jugendliche prüfen. In diesem Sinne gilt es in der weiteren Gemeindeentwicklung zu prüfen, ob und wie die Vereine von Unterengstringen und ihr Beitrag zur Förderung der Dorfkultur unterstützt werden können.