



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

Beleuchtender Bericht

zur ausserordentlichen **Gemeindeversammlung** vom

Mittwoch, 24. September 2025 um 20.00 Uhr,
im Gemeindesaal Büel

Rechtshinweise

Akteneinsicht

Die Anträge und Akten zu den Geschäften liegen in der Abteilung Kanzlei ab dem 3. September 2025 zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht über die an der Versammlung zu behandelnden Geschäfte kann auf der Website der Gemeinde unter www.unterengstringen.ch heruntergeladen werden. Ebenso besteht die Möglichkeit, den Beleuchtenden Bericht direkt im Gemeindehaus kostenlos zu beziehen oder bei der Gemeindeverwaltung die kostenlose Einzel- oder Dauerzustellung zu verlangen.

Stimmberechtigung

An der Gemeindeversammlung sind alle in Unterengstringen wohnhaften Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger stimmberechtigt, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind. Die Wohnniederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

Anfragen

Anfragen von allgemeinem Interesse sind im Sinne von § 17 Gemeindegesetz dem Gemeinderat spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und von der Fragestellerin oder vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

Protokoll

Der Gemeindeschreiber trägt die Ergebnisse der Verhandlungen genau und vollständig in das Gemeindeversammlungsprotokoll ein. Der Gemeindepräsident und die Stimmenzähler prüfen innert längstens sechs Tage nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit. Anschliessend steht das Protokoll den Stimmberechtigten im Gemeindehaus zur Einsichtnahme offen.

Rechtsmittel

Stimmrechtsrekurs

Wegen Verletzung von Vorschriften über politische Rechte und ihre Ausübung kann innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse an gerechnet, schriftlich beim Bezirksrat Dietikon, Bahnhofplatz 10, 8953 Dietikon, Rekurs erhoben werden. Eine Person, welche an der Gemeindeversammlung teilgenommen hat, kann nur dann Stimmrechtsrekurs erheben, wenn sie die Verletzung schon in der Versammlung gerügt hat.

Inhalt

Der ausserordentlichen Gemeindeversammlung wird folgende Vorlage unterbreitet:

Genehmigung der Revision der Bau- und Zonenordnung sowie des Richtplans Verkehr

Bericht	→	Seite 4
Kurz und Bündig	→	Seite 5
Im Detail	→	Seite 6 – 9
Ausblick	→	Seite 9
Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission	→	Seite 10
Antrag an die Gemeindeversammlung	→	Seite 10

Referent: Hochbauvorstand, Marco Rossi

Bericht

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Unterengstringen stammt aus dem Jahr 1993 und wurde Ende 2011 teilweise revidiert. Seither haben sich die Anforderungen an die Nutzungsplanung stark weiterentwickelt. Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen. Neben den rechtlichen, haben sich auch die gesellschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen verändert.

Der Gemeinderat hat daher entschieden, die Richt- und Nutzungsplanung umfassend zu überprüfen und im Rahmen einer Gesamtrevision den übergeordneten Rahmenbedingungen anzupassen. Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) aus dem Jahr 2023 hat die Gemeinde eine konzeptionelle Gesamtschau erarbeitet, welche aufzeigt, wie sich die Gemeinde Unterengstringen in den kommenden Jahren in Bezug auf die neuen raumplanerischen Rahmenbedingungen positionieren und entwickeln will. Basierend auf diesem strategischen Planungsinstrument soll nun die Richt- und Nutzungsplanung (Richtplan Verkehr, Zonenplan und Bau- und Zonenordnung) überprüft und revidiert werden. Durch das Ortsplanungsbüro Suter von Känel Wild – Planer und Architekten AG (SKW) wurden gemeinsam mit der Planungskommission (PLAKO) die entsprechenden Unterlagen erarbeitet.

- Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan 1:1'000
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zum kommunalen Richtplan Verkehr mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Richtplankarte 1 Strassen und öffentlicher Verkehr 1:5'000
- Richtplankarte 2 Fuss- und Veloverkehr / Öffentliche Bauten und Anlagen 1:5'000
- Bericht zur Mitwirkung, dat. 11.11.2024
 - Masterplan Zürcherstrasse/Zentrum (als Beilage nicht Bestandteil)
 - Räumliches Entwicklungskonzept (als Beilage nicht Bestandteil)

Kurz und Bündig

Die wichtigsten Änderungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Die ausführlichen Erläuterungen aller Planungsinhalte sind dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, der mit den Plänen und der BZO aufliegt, zu entnehmen.

Die Nutzungsplanung wird auf die aktuelle Planungs- und Baugesetzgebung mit den harmonisierten Baubegriffen abgestimmt. Der Zonenplan wird auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung und die Darstellungsverordnung des Kantons angepasst.

Es werden keine neuen Bauzonen geschaffen, sondern die bestehenden Bauzonenreserven mobilisiert und Anreize zur qualitativen Erneuerung der alten Bausubstanzen geschaffen. Die Quartierbilder am Hang sollen dabei erhalten bleiben. Es wird die planerische Grundlage für die Zentrumsplanung geschaffen. Die Siedlungsentwicklung und das Verkehrsaufkommen werden aufeinander abgestimmt.

Um die gute Wohnqualität zu erhalten und neue Lebensqualitäten zu schaffen, wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Analyse für die künftige Gemeindeentwicklung "Zukunft Unterengstringen" folgende Leitsätze aufgestellt, an denen sich das Entwicklungskonzept und somit auch die kommunale Richt- und Nutzungsplanung orientiert:

Die Gemeinde Unterengstringen

- wächst kontrolliert sowie qualitativ und entwickelt sich weiterhin 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 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.

Im Detail

Revisionsziele und wichtigste Änderungen Richtplan Verkehr

Die Gemeinde Unterengstringen legt folgende Stossrichtungen fest, um den übergeordneten Zielsetzungen Rechnung zu tragen (konkrete Ziele sind im Bericht zum kommunalen Richtplan festgehalten):

- Durch das Schaffen guter Bedingungen beim Fuss- und Veloverkehr sowie öffentlichen Verkehr soll ein wesentlicher Anteil der MIV-Fahrten beim Quell-, Ziel- und Binnenverkehr verlagert werden.
- Die öffentlichen Räume sollen für den Fuss- und Veloverkehr sicher und benutzerfreundlich ausgestaltet werden.
- Die negativen Auswirkungen des MIV (Lärm- und Schadstoffemissionen, vorhandene Trennwirkung) sollen insbesondere auf den Kantonsstrassen reduziert und die Verkehrssicherheit verbessert werden.
- Die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Strassenräumen soll verbessert werden.
- Die übergeordnete Koordination ist mit einer abgestimmten Planung und dem situativen Einbezug der Nachbargemeinden und/oder dem Kanton sicherzustellen.

Revisionsziele und Kernthemen Nutzungsplanung

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

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

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

Bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung stehen folgende Handlungsfelder im Vordergrund:

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

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Einführung Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Um die unterschiedlichen Definitionen der Baubegriffe zwischen den Kantonen zu vereinheitlichen, wurde die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) geschlossen. Der Kanton Zürich hat die Baubegriffe gemäss IVHB weitgehend übernommen, ohne dem Konkordat beizutreten. Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. März 2017 wurden die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB eingeführt. Als Grundlage für die Überarbeitung der BZO diente der "Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe" der Baudirektion Kanton Zürich vom 1. März 2017.

Ortsbauliche Grundhaltung (Art. 2 n BZO)

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Unterengstringen ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im vorstädtischen Kontext unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebungsqualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt. Mit dem neuen Artikel 2 wird dieser Grundsatz in der Bau- und Zonenordnung verankert. Gleichzeitig wird damit dem Gemeinderat auch die Kompetenz gewährt, Vollzugsrichtlinien zu erlassen.

Kernzonen

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

Zentrumsentwicklung

Das grösste Innenentwicklungspotenzial liegt im Zentrum und entlang der Zürcherstrasse vor. Die Entwicklung in diesen Gebieten soll künftig gezielt gesteuert und von der Gemeinde begleitet werden. Die Leitgedanken und Zielsetzungen für diesen Bereich wurden in Form eines Masterplans (Masterplan Zürcherstrasse) vertieft. Dieser zeigt das öffentliche Interesse und die qualitativen Anforderungen auf und definiert ortsbauliche Akzentpunkte. In der BZO wird nun für die Zentrumszone eine Gestaltungsplanpflicht verankert und für die Bereiche entlang der Zürcherstrasse werden Sonderbauvorschriften eingeführt. Mit diesen Massnahmen wird die vermehrte Zentrumsbildung in diesen Bereichen ermöglicht und das Zentrum gestärkt.

Siedlungsdurchgrünung in den Wohnzonen

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

Einzelne Bestimmungen werden dabei für die Wohnzonen am Gubristhang noch spezifiziert, da eine qualitative Umgebungsgestaltung massgeblich ist für den Charakter der Hanglagen. Hierfür wird eine separate Wohnzone "Hang" ausgeschieden.

Parkierung

Die Regelungen in der BZO zur Bemessung des Parkplatzangebots haben sich im Grundsatz bewährt. Im Rahmen der Revision werden sie punktuell auf die geltende "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" angepasst. Zudem soll zukünftig die Möglichkeit gewährt werden, bei Erstellung eines Mobilitätskonzepts an gut erschlossenen Lagen die Anzahl Pflichtabstellplätze stark zu reduzieren. Zusätzlich wird neu auch die Thematik der Veloabstellplätze in die BZO aufgenommen.

Die Ziele und Absichten sowie die detaillierten Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen sind im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 beschrieben. Zudem verfügt die BZO-Synopse ebenfalls über eine Kommentarspalte mit Erläuterungen zum Änderungsinhalt.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinde Unterengstringen hat an der Gemeindeversammlung vom 6. Dezember 2023 einen kommunalen Mehrwertabgabebesatz von 25% beschlossen, der bei erheblichen Vorteilen aus Planungen anfällt. Für alle Grundstücke, für die eine Um- oder Aufzoning vorgesehen ist, wurde mittels Online-Tool eMWA eine provisorische Mehrwertprognose erstellt. Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Anpassungen sind nicht ausgeschlossen.

Der ermittelte Mehrwert der kommunalen Planungsmassnahmen beträgt für diese Grundstücke gesamthaft CHF 1'365'532.00. Da es sich bei allen Mehrwerten um Beträge von unter CHF 100'000.00 pro Parzelle handelt, ergibt sich voraussichtlich keine kommunale Mehrwertabgabe.

Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 367 vom 18. November 2024 die Revision der Bau- und Zonenordnung sowie des Richtplans Verkehr zu Handen der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Revision der Bau- und Zonenordnung sowie des Richtplans Verkehr wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 21. November 2024 bis 20. Januar 2025 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist konnten sich alle zum Entwurf der Revision äussern, sowie schriftliche Einwendungen vorbringen. Die Nachbargemeinden Oberengstringen, Regensdorf, Schlieren und Weiningen sowie der Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Gemeinde Regensdorf hat mit GRB vom 14. Januar 2025 festgehalten, dass die Vorlage keine kommunalen Interessen tangiert und daher auf eine materielle Stellungnahme verzichtet wird. Die Gemeinde Weiningen hat gemäss GRB vom 20. Januar 2025 ebenfalls keine Einwände. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Standort des Anschlusses des Fuss- und Veloweges beim Chriesihoger über die Nationalstrasse nur sehr ungenau der aktuellen bzw. zukünftigen Situation entspricht. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Richtplan sieht einen Anordnungsspielraum vor.

Die Gemeinden Schlieren und Oberengstringen haben mit Schreiben vom 16. bzw. 20. Januar 2025 Koordinationshinweise und Anliegen eingebracht, die im Bericht zur Mitwirkung dokumentiert sind.

Die ZPL würdigt in der Stellungnahme vom 10. Januar 2025 die Aktualisierung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und die damit verbundene Auseinandersetzung mit den Inhalten des Regionalen Richtplans. Die ZPL stellt fest, dass die Ziele und Vorgaben grundsätzlich eingehalten sind und stützt die inhaltlichen Stossrichtungen. Die ZPL prüfte die Revision der Nutzungsplanung unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise. Die Standpunkte der ZPL zu den kommunalen Anliegen an übergeordnete Festlegungen sind im Bericht zur Mitwirkung dokumentiert.

Während der Auflagefrist sind sieben Schreiben aus der Bevölkerung mit Änderungsanträgen eingegangen. Diese sind ebenfalls im Bericht zur Mitwirkung dokumentiert.

Ausblick

Für die Revision der Bau- und Zonenordnung sowie des Richtplans Verkehr ist gemäss Art. 13 Ziff. 2 der Gemeindeordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung soll bei der Baudirektion die Genehmigung beantragt werden. Diese erlässt eine Verfügung über die Genehmigung der Richt- und Nutzungsplanung. Die kommunale Festsetzung und die Genehmigung werden gemeinsam durch die Gemeinde publiziert und aufgelegt. Gegen die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Kanton kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden. Das Inkrafttreten ist nach Eintritt der Rechtskraft der genehmigten kommunalen Festsetzung zu publizieren. Werden keine Rechtsmittel ergriffen, tritt die Nutzungsplanung an dem vom Gemeinderat festgelegten Datum in Kraft. Die Pläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen oder unter www.unterengstringen.ch heruntergeladen werden.

Hinweis zum Beleuchtenden Bericht: Das Abdrucken sämtlicher Unterlagen im Beleuchtenden Bericht würde den Rahmen dieser Weisung sprengen. Aus diesem Grund werden die Unterlagen separat am Schalter der Gemeindeverwaltung aufgelegt und auf der Webseite der Gemeinde Unterengstringen www.unterengstringen.ch publiziert.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Antrag geprüft. Sie unterstützt die Vorlage über die Revision der Bau- und Zonenordnung und hat keine weiteren Bemerkungen.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung die Anträge:

1. Der Revision der Richt- und Nutzungsplanung, bestehend aus
 - Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
 - Zonenplan 1:5'000
 - Kernzonenplan 1:1'000
 - Bericht zum kommunalen Richtplan Verkehr mit Erläuterungen gem. Art. 47 RPV
 - Richtplankarte 1 Strassen und öffentlicher Verkehr 1:5'000
 - Richtplankarte 2 Fuss- und Veloverkehr / Öffentliche Bauten und Anlagen 1:5'000
 - Bericht zur Mitwirkung, dat. 12.05.2025wird zugestimmt und die Revisionsunterlagen werden festgesetzt.
2. Der Erläuternde Bericht, datiert vom 12. Mai 2025 gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) mit den integrierten Kapiteln zum Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und zur kantonalen Vorprüfung und der Bericht zur Mitwirkung werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Revision der Bau- und Zonenordnung sowie den Richtplan Verkehr zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

GEMEINDERAT UNTERENGSTRINGEN

Gemeindepräsident: Marcel Balmer

Gemeindeschreiber: Pascal Brun