



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

08. August 2025

# Richtlinien – ergänzend zur BZO

über die Auslegung und Anwendungspraxis der Bauordnung

## Impressum

### Auftraggeberin

Gemeinde Unterengstringen  
Dorfstrasse 13  
8103 Unterengstringen

### Auftragnehmer

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

# Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage _____	4
2	Themenbereiche _____	5
2.1	Qualitativ hochstehende Wohnquartiere _____	5
2.2	Strassenraum von Fassade zu Fassade _____	5
2.3	Keine tiefergelegte Erdgeschosse _____	6
2.4	Kein Verbarrikadieren _____	6
2.5	Erscheinungsbild gemäss den vorgesehenen Stockwerken (Vollgeschossen) _____	7
2.6	Gute Durchgrünung der Wohnquartiere _____	7
2.7	Versiegelte Fläche im Vorraum zur Strasse _____	8
2.8	Harmonische Terrainausgestaltung _____	9
3	Spezifikation Quartier Hanglage (Gubristhang) _____	10
3.1	Erhalt Quartiercharakter _____	10
3.2	Kleiner Fussabdruck / kleine Körnung _____	11
3.3	Hohe Durchgrünung _____	11
3.4	Durchlässigkeit _____	12
4	Verschiedene Elemente aus der Bauordnung _____	13
4.1	Umgang mit Stützmauern _____	13
4.2	Baulinien und Baulinienbereich _____	14
4.3	Mauern, Zäune und Pflanzen auf Privatgrenzen _____	16

# 1 Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung regelt die gesetzlichen Vorgaben für das Bauen in Unterengstringen. Die umfassende BZO-Revision 2025 gab Anlass, für die Gemeinde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) zu erarbeiten. Das räumliche Entwicklungskonzept 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 die Grundlage für die kommunalen Richtpläne und die Bau- und Zonenordnung. Es dient als strategisches Instrument und Entscheidungshilfe für die Planungs- und Bauvorhaben in einer Gemeinde.

Räumliches  
Entwicklungskonzept

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

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 ca. 20 Mitgliedern aus der Bevölkerung gebildet, welche den Prozess aktiv begleiteten. Die Resultate jedes Zwischenschrittes wurde über die Website der Gemeinde publiziert und so allen Bürgerinnen und Bürgern zugänglich gemacht. Die Erkenntnisse aus dem Prozess sind in das finale Konzept eingeflossen.

Mitwirkung der Bevölkerung

Im REK wurde neben den grossen Potenzialen der Zentrumsentwicklung und der Kernzone auch die Qualität in den Wohnquartieren behandelt. Die Bevölkerung hat sich ausdrücklich für eine hohe Qualität der Gebäude- und Umgebungsgestaltung ausgesprochen. Die BZO vermag in den Punkten der Qualitätsansprüche nur bedingt Aussagen zu machen. Der Artikel §238 PBG bildet die gesetzliche Grundlage für eine Umsetzung. Die Auslegung diverser wichtiger Punkte wird in diesem Dokument in einer Form von Richtlinien beschrieben und soll für Planende eine Orientierung bilden. Die Richtlinien werden durch den Gemeinderat verabschiedet.

Richtlinien zur Qualitätsförderung  
in den Wohnquartieren

Die Beurteilung der Qualität birgt immer wieder Anlass zur Diskussion. Aus diesem Grunde zieht die Gemeinde für die Beurteilung der Qualität in den Bauvorhaben einen Fachexperten hinzu.

Fachexperte

Es wird empfohlen, frühzeitig mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen.

## 2 Themenbereiche

### 2.1 Qualitativ hochstehende Wohnquartiere

Die Wohnquartiere werden durch ihre Struktur, die Bauten, die Umgebungsgestaltung und den öffentlichen Raum definiert. Der öffentliche Raum umfasst mehrheitlich die Strassenräume und Durchwegungen.

Qualität im Wohnquartier

Die Struktur wird durch die Topografie, die Erschliessungsplanung, die Parzellenstruktur und die Zoneneinteilung vorgegeben. Die Bauten werden in erster Linie durch die BZO definiert und §238 PBG beschreibt den minimalen Qualitätsanspruch, der auch für die Umgebung gilt. Hier greifen zusätzlich die Richtlinien, die den Zusammenhang der Gestaltung und der Umgebungsgestaltung mit dem öffentlichen Raum aufgreifen. Es geht um eine ganzheitliche Betrachtung, welche über den Parzellenrand hinausgeht.

Die Regelungen der Richtlinien gelten grundsätzlich für alle Wohnquartiere. Die Kernzone, die Zentrumszone und der Perimeter aus dem Masterplan Zürcherstrasse haben zusätzliche Spezifikationen. Aus dem Mitwirkungsverfahren, wurde abgeleitet, dass auch das Quartier am Hang, nördlich der Zürcherstrasse (und dem Perimeter Masterplan Zürcherstrasse) einige zusätzlichen Spezifikationen erhalten soll. Bei allfälligen Überschneidungen der Anforderungen aus der BZO, dem Masterplan, dem Kernzonenplan und den Richtlinien werden immer die Anforderungen mit den höchsten Qualitätsansprüchen angewendet.

### 2.2 Strassenraum von Fassade zu Fassade

Für die Beurteilung des Strassenraumes wird immer der gesamte Raum von Fassade zu Fassade betrachtet. Dies beinhaltet den Vorraum auf der privaten Parzelle, das Trottoir und die Fahrbahn inklusive allfälligen Rabatten, Parkflächen, Velostreifen oder sonstigen Zonen. Auch der Zwischenraum zu den seitlich angrenzenden Gebäuden wird für einzelne Anforderungen betrachtet. Dieser ist vor allem in den Bereichen von Bedeutung, wo die Durchlässigkeit gefördert werden soll.

Betrachtungsraum Umgebung

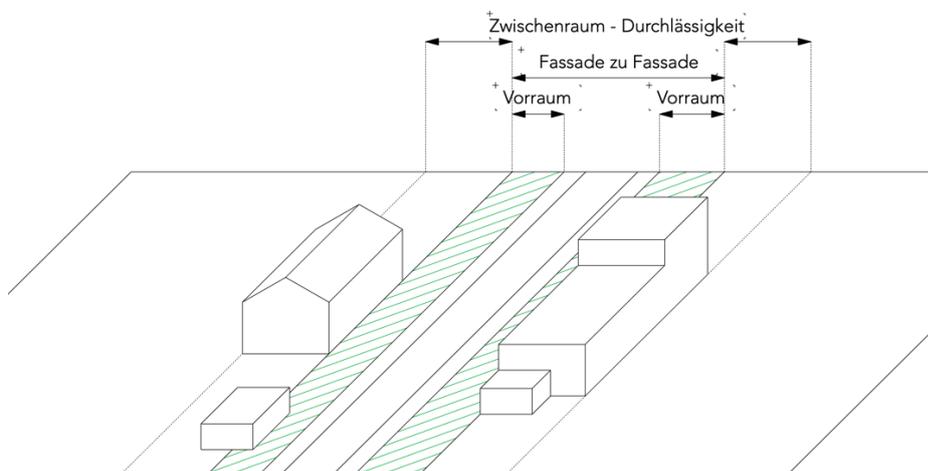


Abbildung 1: Schematische Darstellung des Betrachtungsraumes Umgebung

## 2.3 Keine tiefergelegten Erdgeschosse

Mit dem Begriff 'keine tiefergelegten Erdgeschosse' sind in erster Linie die Nutzflächen mit Aussenbezug (inkl. Fassadenöffnungen) gemeint, welche durch das Ausreizen der Abgrabungsregeln unterhalb des Terrains zu liegen kommen. Insbesondere der Anschluss zum öffentlichen Raum soll nicht durch einen Graben gebildet werden. Die Wohnqualität in solch versunkenen Gebäuden entspricht nicht den Ansprüchen der Gemeinde.

Versunkene Gebäude



Abbildung 2: schlechte Beispiele von tiefergelegten Erdgeschossen. Diese Art Anbindung an den öffentlichen Raum soll vermieden werden.

Die Adressierung, resp. der Hauptzugang eines Gebäudes soll einen adäquaten Bezug zum öffentlichen Raum haben. D.h. die Adressierung eines Gebäudes schliesst auf Niveau oder über dem Niveau des öffentlichen Raumes an. Der Zugang / Eingang ist nicht tiefergelegt. Der Gemeinderat kann einen tiefen gelegenen Eingang als Ausnahme bewilligen, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine höhere Qualität der Gesamtgestaltung erreicht werden kann.

Adressierung auf Niveau öffentlichen Raum

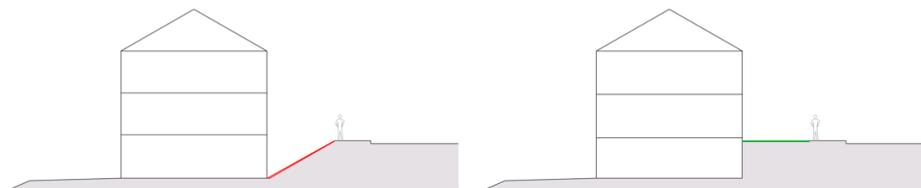


Abbildung 3: Schnittdarstellung mit Grabenbildung zum Strassenraum ist nicht gewünscht. Der Hauszugang orientiert sich am Niveau der Strasse.

## 2.4 Kein Verbarrikadieren

Die Bebauung, die Umgebungsplanung und auch der Sichtschutz sind so anzuordnen, dass kein Eindruck einer verbarrikadierten Liegenschaft entsteht. Privatsphäre ist in der Wohnnutzung wichtig. Diese soll aber mit der Typologie gelöst werden. Eine vollständige Abschottung vom öffentlichen Raum ist aus Sicht des Städtebaus / Ortsbild nicht akzeptabel.

Sichtschutz versus öffentlichen Raum

Die gleiche Betrachtung gilt für die Fassadenausbildung und Annexbauten. Die Fassaden müssen zum Strassenraum eine ansprechende Gestaltung (Gesicht) aufweisen und nicht abweisend und geschlossen wirken.



Abbildung 4: vollständig abgeschottete Grundstücke zum Leidwesen des öffentlichen Raumes. Dieses Verbarrikadieren soll verhindert werden.



Abbildung 5: Der Vorraum ist attraktiv und offen gestaltet. Eine Abgrenzung ist durch kleine Einfriedungen oder alternierender Bepflanzung möglich. Die nötige Privatsphäre kann durch die richtige Typologie erreicht werden.

## 2.5 Erscheinungsbild gemäss den vorgesehenen Stockwerken (Vollgeschossen)

Das Baurecht sieht für die Beurteilung der Vollgeschosse die Bezeichnung Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Attika vor. Das Erdgeschoss sowie die Obergeschosse werden zu den Vollgeschossen angerechnet. Das Untergeschoss und die Attika werden nicht angerechnet. Durch eine entsprechende Terrainveränderung und die neu mögliche Platzierung von Attikageschossen kann ein Erscheinungsbild entstehen, welches Unter- und Attikageschoss den Vollgeschossen gleichsetzt. So kann in einem Quartier mit vorgesehenen 2 Vollgeschossen ein Gebäude entstehen, welches in der Wirkung mit 4 Vollgeschossen in Erscheinung tritt. Dies ist durch die neue Abgrabungsregelung aber insbesondere auch durch eine entsprechende Gestaltung zu unterbinden. Besonders in den Hanglagen ist diese Thematik kritisch zu prüfen. Mit dieser Auslegung soll der Quartiercharakter geschützt werden.

## 2.6 Gute Durchgrünung der Wohnquartiere

Eine hohe Durchgrünung fördert das Klima im Quartier. Ausserdem trägt es zu einer guten Akzeptanz bei der Bevölkerung bei. Allgemein sind rurale Ortschaften stärker durchgrünt als Städtische. Da Unterengstringen das dörfliche Erscheinungsbild schützen und erhalten möchte, liegt es nahe, dass alle Wohnquartiere eine hohe Qualität einer Durchgrünung aufweisen. Der grösste Ein-

fluss hat hier die Vorzone der Überbauungen zusammen mit der Strassenraumgestaltung. Aber auch der Zwischenraum trägt massgeblich zum Erscheinungsbild bei.

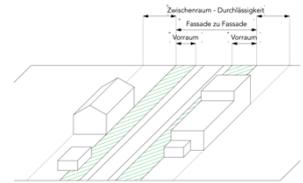


Abbildung 6: Unterschiedliche Konzepte eines gut durchgrünten Vorraumes.

## 2.7 Versiegelte Fläche im Vorraum zur Strasse

Der Vorraum eines Gebäudes, zwischen Fassade und Trottoir / Strasse wird oft für die Parkierung benötigt. Dies ist je nach Parzellegeometrie einfacher oder schwieriger in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Ein grosser Faktor spielt dabei der Anteil an versiegelter Fläche. Grundsätzlich wird in den Wohnquartieren ein Anteil von mindestens 30% der Vorraumfläche Begrünung angestrebt.



Abbildung 7: der gesamte Vorbereich ist optisch versiegelt. Auch wenn das Wasser teilweise versickern kann (technisch möglich) entsteht der Eindruck einer vollständig geschlossenen Fläche. Auch in Bezug auf die Erwärmung ist diese Lösung zu vermeiden.



Abbildung 8: Beispiele mit grosszügigem Grünraum im Vorbereich

## 2.8 Harmonische Terrainauegestaltung

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass die ursprüngliche Topographie (massgebliches Terrain) ersichtlich bleibt. Die Anschlüsse an die Nachbarparzellen sind in einen natürlichen Zustand zu gewähren. Stützmauern sind in einem Angemessenen Mass möglich (Siehe 4.1).



Abbildung 9: Zu hohe Stützmauern sind Zeugen einer unverhältnismässigen Terrainverschiebung.

Finden sich Terrainveränderungen in Baugesuchen wieder, welche an sich nicht bewilligungspflichtig sind (geringere Höhe als 1m und kleinere Fläche als 500 m<sup>2</sup>), werden diese dennoch im Kontext mit dem übrigen Baugesuch betrachtet und beurteilt. Daher kann es vorkommen, dass nicht bewilligungspflichtige Abgrabungen im Rahmen des Baugesuchs aus gestalterischen Gründen abgelehnt werden.

## 3 Spezifikation Quartier Hanglage (Gubristhang)

### 3.1 Erhalt Quartiercharakter

Das Quartier nördlich der Zürcherstrasse am Gubristhang ist vom Charakter her ein Einfamilienhausquartier oder Villenquartier mit hoher Durchgrünung. Durch die starke Hanglage ist das Quartier mit einer guten Aussicht privilegiert. Die Gebäude sind in der Regel von einem grosszügigen Garten umgeben. Der öffentliche Raum ist auf eine reine Erschliessung im Sinne einer Quartier- und Wohnstrasse reduziert. Die Vorgärten (Vorraum) der Häuser und der offene Zugang zu den Gebäuden prägen den Quartiercharakter massgeblich.

Oberhalb des Wohnquartieres befindet sich ein Streifen Landwirtschaftszone und der Wald. Der Kaltluftstrom, welcher hinunter ins Dorf fliesst, profitiert von der grossen Durchlässigkeit und der hohen Durchgrünung. Auch dieser Aspekt soll in der Gestaltung berücksichtigt werden und somit erhalten bleiben.



Abbildungen 10: Luftfotos zeigen den hohen Grünanteil im Quartier am Hang. (Quellen: ETH-Archiv, GIS 2022)

### 3.2 Kleiner Fussabdruck / kleine Körnung

Ein typisches Merkmal der Einfamilienhausquartiere ist die kleine Körnung. D.h. der Fussabdruck der Gebäude ist klein und der Abstand zu den nächsten Gebäuden ist eher gross. Die Gebäudelängen sind in der BZO festgelegt. Es ist wichtig, dass die Masse eingehalten werden und das Erscheinungsbild nicht durch Parzellenzusammenlegungen, Anbaurechte oder durch Annexbauten verunklärt wird.



Abbildung 11: Schwarzplan vom Quartier am Hang

### 3.3 Hohe Durchgrünung

Die Grünflächenziffer legt fest, wie hoch der Anteil der begrünten Bodenfläche sein muss. Zusätzlich gelten die Qualitätsanforderungen an den öffentlichen Raum und der Quartiercharakter. Auch der Klimafaktor wird in Quartier Hang mitbetrachtet. Der Gestaltung des ganzen Vor- und Zwischenraumes fällt somit eine sehr hohe Bedeutung zu. Der Einpassung gemäss §238 PBG wird somit ein erhöhter Anspruch zugesprochen. Die Anordnung der Bauten und Zusatzbauten ist so vorzusehen, dass dem Anspruch an die quantitativ und qualitativ hohe Durchgrünung genügt werden kann.

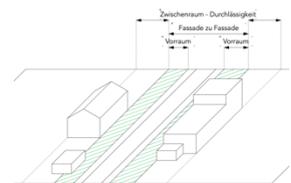


Abbildung 12: Stark begrünter Vorraum und gutes Verhältnis von Grünanlagen im Siedlungsraum

### 3.4 Durchlässigkeit

Das Quartier zeichnet sich durch eine geringe Dichte und eine grosszügige Durchlässigkeit aus. Die Durchlässigkeit ermöglicht Weitblicke aber insbesondere auch den ungehinderten Strom der Kaltluft. Ein Riegel entlang der Strassenkante (parallel zum Hang) ist somit nicht erwünscht. Auch durch Näherbau-rechte darf diese zu schützende Charakteristik nicht negativ beeinträchtigt werden.



Abbildung 13: Klimaanalysekarte mit dargestellten Kaltluftströmen und der Strömungsrichtung (Quelle GIS Stand 2023)



Abbildung 14: Luftbild Blick vom Gubrist Hang ins Tal (Quelle Google Earth)

## 4 Verschiedene Elemente aus der Bauordnung

### 4.1 Umgang mit Stützmauern

Durch die teils starke Hanglage in Unterengstringen ist es wichtig den Umgang mit Stützmauern zu klären und die Wichtigkeit der Umgebungsgestaltung herauszustreichen. Hohe Mauern entlang von Strassenzügen und gegenüber privaten Nachbarparzellen sind zu vermeiden. Die BZO regelt eine maximale Stützmauerhöhe von 3.00 m ab Fuss der ersten Stützmauer und massgeblichem Terrain. Zusätzlich ist ab 1.50m ein Versatz einzuplanen, welcher ein bepflanztes Zwischenpodest zulässt. Die Begrünung ist zwingend und muss auch im Unterhalt nachgewiesen werden.

Stützmauern staffeln



Abbildung 15: Schemaskizze Anwendung Gemeinde Unterengstringen

Die Staffelung und Maximalhöhe von Stützmauern gelten generell überall. Die Betrachtung in der Umgebungsgestaltung macht jedoch einen Unterschied zwischen privaten Grenzen oder im Anschluss an den öffentlichen Raum. Auch muss im öffentlichen Raum die Verkehrssicherheit (Sichtachsen) gewahrt werden.

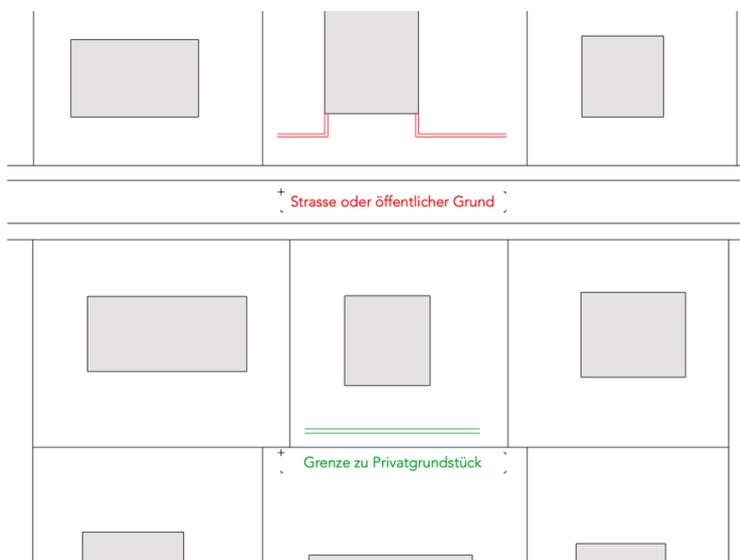


Abbildung 16: Schemaskizze Öffentlichkeitsgrad im Anschluss an Stützmauern

## 4.2 Baulinien und Baulinienbereich

Es gibt zwei Arten Baulinien, die Kommunalen sind untenstehend grün dargestellt und fallen in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Bei den blauen Verkehrsbaulinien handelt es sich um die kantonalen Verkehrsbaulinien bei Staatsstrassen. Sollte ein Baugesuch in Konflikt mit diesen Verkehrsbaulinien treten, ist das Baugesuch mit dem Kanton zu koordinieren. Die Praxis der Gemeinde ist auf die kantonalen Baulinienbereiche nicht anwendbar, da in diesem Fall die Entscheidungskompetenz beim Kanton liegt.

Zuordnung der Baulinien



Abbildung 17: Baulinien Unterengstringen Quelle: GIS 2021

Den Verkehrsbaulinien kommt eine weitaus grössere Rolle zu, als nur Raum für einen künftigen Ausbau der Verkehrsfläche zu sichern. Vielmehr sichern sie den Raum für ein harmonisches Siedlungsbild, Grünflächen entlang der Strassenzüge, einheitliche Gebäudefluchten sowie Raum für künftige Infrastrukturen.

Die Gemeinde Unterengstringen verfügt über eine starke Durchgrünung und einheitliche Gebäudefluchten. Geprägt wurde das Siedlungsbild mitunter durch die zahlreichen Baulinien. Die Praxis sieht vor, keine baulichen Massnahmen, welche nicht zwingend notwendig sind, innerhalb des Baulinienbereiches zu bewilligen. Zeigt sich im Rahmen eines Baugesuchs, dass gesetzlich geforderte bauliche Massnahmen nur innerhalb des Baulinienbereiches sinnvoll angeordnet werden können, kann die Gemeinde der Bauherrschaft entgegenkommen, sofern diese nachweist, dass im Falle eines Ausbaus der Strasse, eine alternative Positionierung möglich ist. Um dies sicher zu stellen, werden im Grundbuch Beseitigungsrevers erstellt. Durch diese Praxis wird der der Strasse zugewandte Aussenraum in seiner Funktion als Vorgarten und Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum gestärkt. Wird nachgewiesen, dass eine wesentliche Verbesserung für das Ortsbild erreicht werden kann, so ist der Gemeinderat befugt situativ eine Anpassung an den Verkehrsbaulinien vorzunehmen.

Bauliche Massnahmen, welche bewilligungsfähig sein können (immer mit Beseitigungsrevers):

- Carport
- Parkplätze
- Pflanzen, Hecken (gemäss Verkehrserschliessungsverordnung 50 cm Abstand für Hecken und Sträucher)

mögliche Bewilligung mit Beseitigungsrevers

- Stützmauern für Grünraum (Stützmauern müssen begrünt sein, Pflanzen müssen mind. 50 cm Abstand zum öffentlichen Raum haben)
- Besondere Gebäude ohne dauernden Aufenthalt von Menschen (Schopf, Gartenhaus, etc.)
- Pergola
- Sitzplatz
- Einzelne Sichtschutzelemente (kein Abstand und ohne Begrünung)
- Stützmauern für Pool
- Pool
- Bohrungen für Erdsonden, Luft-Wasser-Wärmepumpen

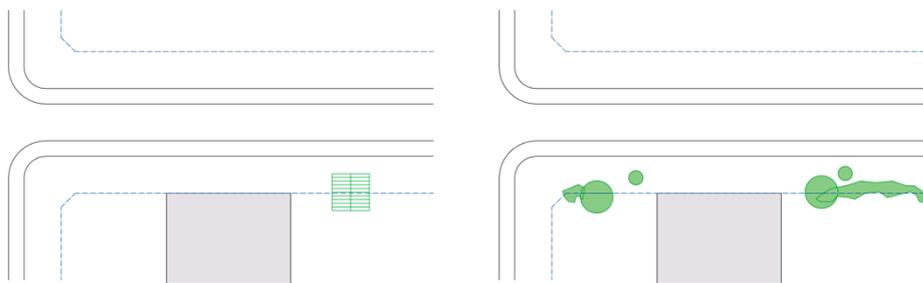


Abbildung 18: Beispiele für mögliche Ausnahmen mit Revers; z.B. Carport, Bepflanzungen

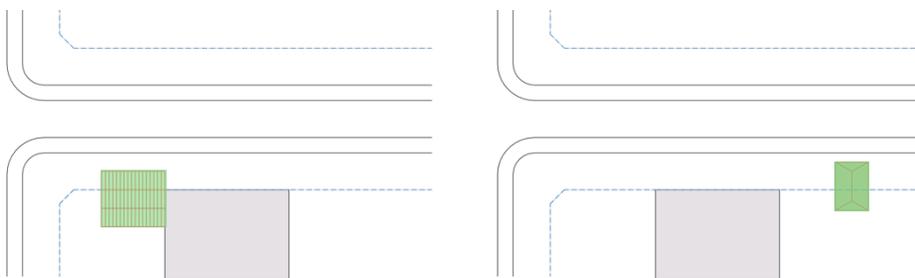


Abbildung 19: Beispiele für mögliche Ausnahmen mit Revers; z.B. Pergola oder Schopf

Bauliche Massnahmen, welche nicht bewilligungsfähig sind:

- Tiefgaragen und komplette Erschliessungen für Tiefgaragen
- Komplette Sichtschutzwände (Abschottung)
- Keine Gebäude- oder Wohnungsererschliessungen
- Gebäude selbst auch keine Anschneidung von Gebäudeecken oder Gebäudeteilen
- Notausstieg für Schutzräume

Keine Bewilligung

### 4.3 Mauern, Zäune und Pflanzen auf Privatgrenzen

Das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) regelt die privatrechtlichen Rahmenbedingungen zu Mauern, Zäunen, Hecken und Pflanzen. Es gilt zu beachten, dass sich das Privatrecht mit dem Baurecht überschneiden kann.

Ausgangslage

§ 178 (EG zum ZGB) regelt; Einfriedigungen, wie sogenannte tote Hecken, Holzwände oder Mauern, welche die Höhe von 150 cm nicht übersteigen, darf der Eigentümer an der Grenze anbringen und daran auch Spaliere ziehen. Wenn die Einfriedigungen aber jene Höhe überschreiten, so kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden.

Für das Pflanzen einzelner Bäume, Hecken oder anderer Pflanzen ist in diesem Zusammenhang keine baurechtliche Bewilligung notwendig. Im Rahmen eines Baugesuchs wird der Aussenraum und damit das Bepflanzungskonzept jedoch geprüft.

Mauern und Einfriedungen sind ab einer Höhe von 0.8 m bewilligungspflichtig. In unmittelbarer Nähe zur Strasse und bei Kreuzungen / Einfahrten muss auf die Sichtachse (VerV) geachtet werden.