



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

10. Juni 2024 (Rev. 08.08.25)

Masterplan Zürcherstrasse

Erläuternder Bericht



Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Unterengstringen
Dorfstrasse 13
8103 Unterengstringen

Auftragnehmer

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

Titelbild

Masterplan Unterengstringen (Quelle Corsten Städtebau AG)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Vorgehen	4
2	Übergeordnete Grundlagen	5
2.1	Handlungsbedarf Zürcherstrasse (nach REK)	5
2.2	Raumplanerische Vorgaben	6
3	Leitgedanken und Zielsetzung	8
4	Bereiche Masterplan Zürcherstrasse	9
4.1	Zentrumszone I	9
4.2	Zentrumszone II	11
4.3	Erweiterter Betrachtungsperimeter	15
4.4	Öffentlicher Raum Fokus Mobilität	16
4.5	Öffentlicher Raum Fokus Aufenthaltsqualität	16
4.6	Verkehrsbefreit – Erschliessungsverkehr	17
4.7	Aufwertung Vorzone	17
4.8	Bebauung mit Grünraum und Durchlass für Kaltluft	17
5	Elemente Masterplan Zürcherstrasse	18
5.1	Ortsbaulicher Akzent mit Hochpunkt (ca. 30 m)	18
5.2	Ortsbaulicher Akzent	18
5.3	Raumbildende Gebäudefronten	18
5.4	Publikumsorientiertes Gewerbe	18
5.5	Strassenquerungen (Über- / Unterführungen)	19
5.6	Bushaltestellen / Öffentlicher Verkehr	19
6	Anhang - Ausschnitte aus dem REK	20
6.1	Leitsätze zur Gemeindeentwicklung	20
6.2	Vision	21
6.3	Verdichtung Zürcherstrasse	21
6.4	Betrachtungsperimeter	23
6.5	Gebiet 2a – Zürcherstrasse	23
6.6	Gebiet 2b – Dreispitz Zürcherstrasse und Gebiet Sennenbüel	25

1 Ausgangslage und Vorgehen

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

Gemeinden haben in regelmässigen Abständen die Bau- und Zonenordnung zu überprüfen und zu revidieren. Ausgelöst durch eine Harmonisierung der Baubegriffe, müssen gemäss den kantonalen Vorgaben alle Gemeinden im Kanton Zürich bis spätestens im Frühling 2025 die BZO aktualisieren und anpassen.

BZO-Revision

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 erreichte, 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 vorliegende Konzept eingeflossen.

Mitwirkung der Bevölkerung

Im Räumlichen Entwicklungskonzept wurde das grösste Potenzial einer Verdichtung entlang der Zürcherstrasse geortet. Diese Achse stellt heute hauptsächlich einen verkehrsbelasteten Transit-Raum dar. Sie ist prägend für das Erscheinungsbild und die Identifikation von Unterengstringen. So kommt diesem Raum eine hohe Bedeutung zu. Die angestrebte Verdichtung soll motivieren, diese Verkehrsachse von Fassade zu Fassade zu gestalten und somit wesentlich aufzuwerten. Der Masterplan ist das Instrument für die Gemeinde diese Qualitätsansprüche zu kommunizieren und durchzusetzen.

Masterplan Zürcherstrasse

2 Übergeordnete Grundlagen

2.1 Handlungsbedarf Zürcherstrasse (nach REK)

Die Gemeinde Unterengstringen mit 4'200 Einwohnern besteht aus einer Hauptverkehrsachse (Zürcherstrasse), einer historischen Achse (Dorfstrasse / Hönggerstrasse) 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.

Räumliche Einbettung

Die Mobilität und das Verkehrskonzept funktionieren abgesehen vom Schleichverkehr um das Limmattaler Kreuz gut. Die Zürcherstrasse soll eine räumliche Aufwertung durch den neuen Masterplan Zürcherstrasse erfahren. Der Ast der Weingerstrasse zwischen Kreisel und Bergstrasse soll zukünftig vom Verkehr befreit werden und somit die Anbindung des Dreispitzes an das Zentrum stärken.

Mobilität und Verkehr



Abbildung 1: Siedlungsgebiet Unterengstringen mit Zürcherstrasse (rot) und der Dorfstrasse (gelb) inkl. Verlängerung in die Hönggerstrasse. Vom Verkehr zu befreiender Abschnitt der Weingerstrasse (grün) Quelle: eigene Darstellung

Die Aufwertung eines Strassenraumes ist stark von der Erdgeschossnutzung abhängig. Damit entlang der Zürcherstrasse auch eine angemessene Aufenthaltsqualität entstehen kann, soll Gewerbe im Erdgeschoss ermöglicht und gefördert werden. Auch ist gegenüber den Lärmschutzvorschriften ein Gewerbeanteil von 20% nötig, um mit der ES III Stufe bewertet zu werden. Gemäss der aktuellen Bewilligungspraxis im Lärmschutz sind ansonsten kaum Wohnbauten mit Gesicht zur Strasse möglich.

Gewerbe und Lärmschutz

2.2 Raumplanerische Vorgaben

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.

Kantonaler Richtplan
Siedlung



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

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

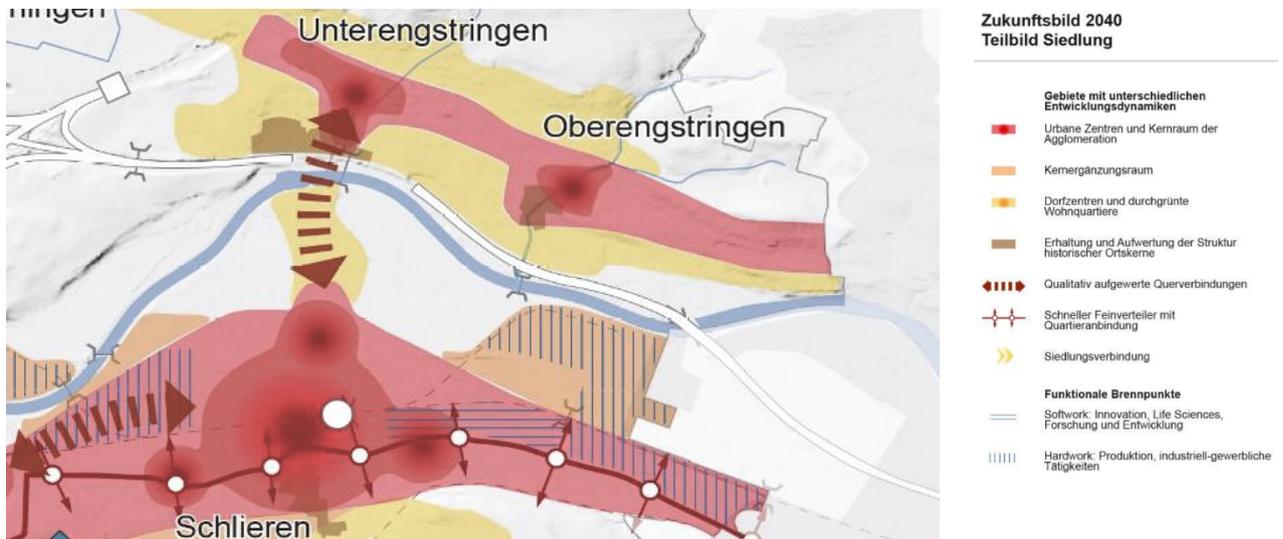


Abbildung 3: Ausschnitt AP 4 LT, Zukunftsbild 2040, Teilbild Siedlung. Quelle: AP 4 LT, Bericht.

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

Massnahmen

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

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.

Klimafaktoren

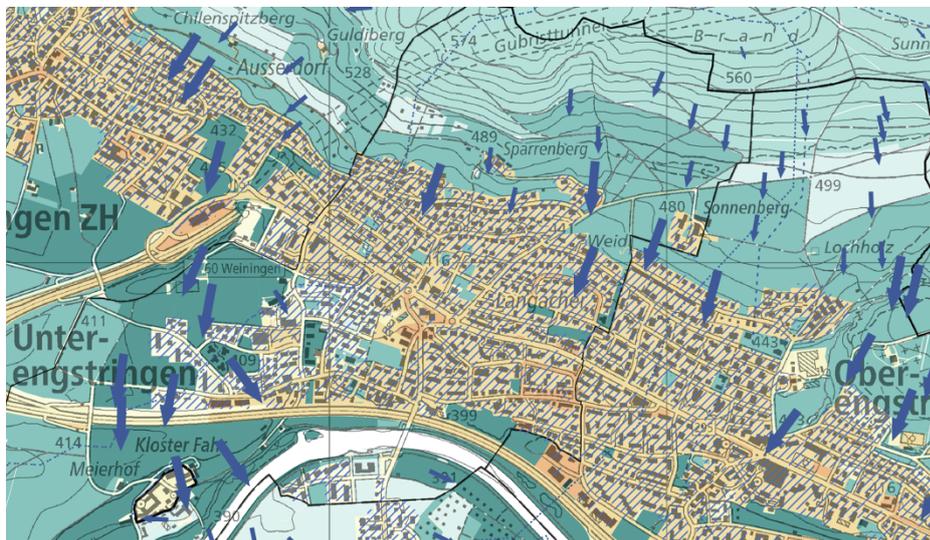


Abbildung 4: Ausschnitt Planhinweiskarte (Nachtsituation um 4 Uhr), Kaltluftwirkungsbereich und Hauptströmungsrichtung. Quelle: maps.zh.ch

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 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.

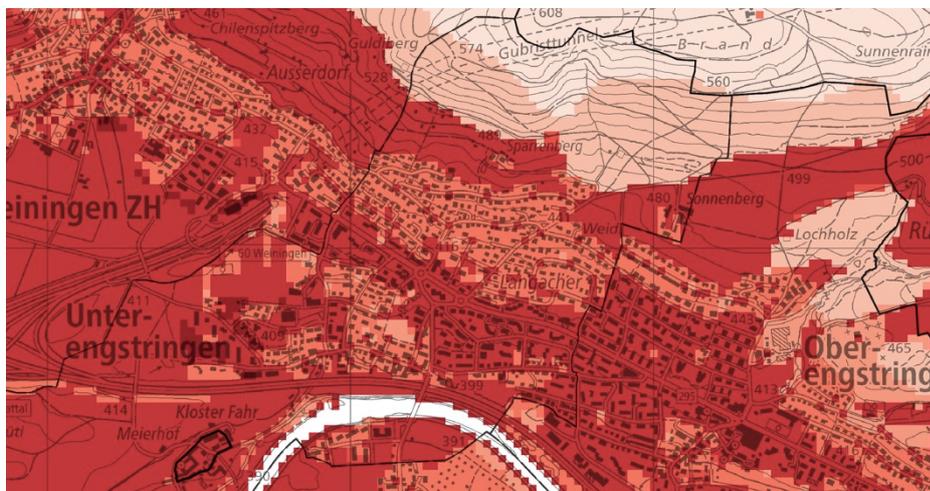


Abbildung 5: Ausschnitt Klimaszenarienkarte Gemeinde Unterengstringen, kurzfristige Zukunft 2021-2040. Quelle: maps.zh.ch

3 Leitgedanken und Zielsetzung

- Das REK ortet entlang der Zürcherstrasse das grösste Verdichtungspotenzial im Dorf. Die Verdichtung soll genutzt werden, um einen qualitativen Wandel zu fördern.
- Die Zürcherstrasse bildet heute die wichtigste Mobilitätsachse in Unterengstringen. Sie soll nach wie vor einem flüssigen Vorwärtskommen dienen. Gleichzeitig soll sie aber auch eine Identifikation für Unterengstringen darstellen.
- Ziel ist es einen Strassenraum mit einem Gesicht und einer möglichen Aufenthaltsqualität zu schaffen, anstatt einer Durchfahrtsschneise, die das Dorf zweiteilt.
- Der Höhepunkt an dieser neu gestalteten Achse bildet das Zentrum mit je einem Hochpunkt Richtung Osten und Westen sowie einem neuen Ankunftsort als Orientierungsraum für die Vernetzung im Dorf, wie z.B. zum neuen Dorfplatz, zur Kernzone, zum Schulgelände oder zum Wohnquartier am Gubristhang.
- Der Ankunftsort soll auch der Ansiedlung von publikumsorientiertem Gewerbe und Dienstleistungen wie Post, Bank und Polizei dienen.
- Entlang der Zürcherstrasse soll weiterhin Wohnen vorherrschend sein und das Gewerbe ist hauptsächlich auf das Zentrum konzentriert. Damit das Erdgeschoss jedoch mehr Bezug zum Strassenraum erhält, kann mittels Gewerbeflächen eine höhere Dichte erreicht werden.
- Die neue Dichte soll sich nicht zu einem Riegel entlang der Zürcherstrasse entwickeln. Die Durchlässigkeit vom Hang in die südlichen Wohnquartiere ist für die Kaltluftströme von hoher Wichtigkeit. Diese Durchlässigkeit soll gleichzeitig auch für eine gute Durchgrünung genutzt werden.



Abbildung 6: Masterplan Zürcherstrasse

4 Bereiche Masterplan Zürcherstrasse

4.1 Perimeter I (Zentrum)

Der Perimeter I wird durch die umliegenden Baufelder am Kreisel West gebildet. Der Perimeter erstreckt sich von der Widenbuelstrasse bis zum Kreisel Ost. Das Strassendreieck Weiningerstrasse – Bergstrasse – Zürcherstrasse wird verkehrstechnisch neu organisiert und spielt somit einen neuen fussgängerbezogenen öffentlichen Raum frei, welcher das eigentliche Zentrum des Perimeter I darstellt.

Der Perimeter I soll in Unterengstringen die höchste Dichte darstellen und so einen deutlichen Akzent im Dorf setzen. Der Ort soll zum Aufenthalt und Flanieren einladen. Die Erdgeschosse sind mit publikumsorientiertem Gewerbe bestückt. Die Mindesthöhe für das Erdgeschoss beträgt 4.5 m. Die Erdgeschosse sind auf den neuen öffentlichen Raum und die Zürcherstrasse orientiert.

Der öffentliche Verkehr erfährt im Abschnitt Sennenbuel-Dreispietz seinen wichtigsten Umsteigeplatz und markiert somit ebenfalls diesen zentralen Ort im Dorf. Die heutige Bushaltestelle vor der Post funktioniert nicht zufriedenstellend. Eine Studie über eine Verlegung an die Zürcherstrasse ist bereits eingeleitet. Dieser Umstand kann gleichzeitig genutzt werden, die Fussgängerströme neu zu organisieren. In diesem Zusammenhang ist auch die Sicherheit des Schulweges massgeblich zu berücksichtigen. Bei einem verkehrsbefreiten zentralen Ankunftsraum könnte die heutige Unterführung, abgesehen vom Teilstück unter der Zürcherstrasse, aufgegeben werden. Eine mögliche Querung durch das Gebiet Sennenbuel würde die Sicherheit in Richtung Schulareal nochmals aufwerten. Generell müssen mit der Neuorganisation der Bushaltestellen Sennenbuel die Querungen über die Zürcherstrasse verbessert werden, damit auch die Baufelder im Norden gut an das neue Zentrum angeschlossen sind.

Perimeter

Absicht

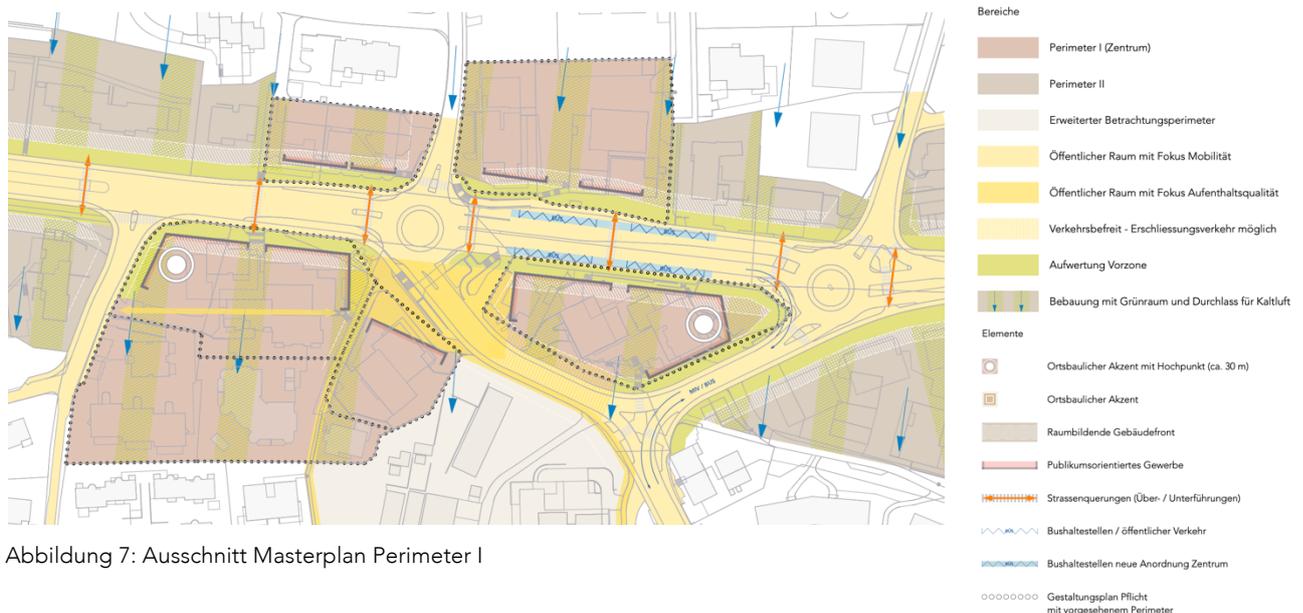


Abbildung 7: Ausschnitt Masterplan Perimeter I

Im Perimeter Sennenbüel und im Perimeter Dreispitz sind Hochpunkte in ähnlicher Höhe wie die bereits bestehenden Hochhäuser in Unterengstringen (ca. 30 m) denkbar. Es ist nicht vorgesehen eine generelle Hochhauszone auszubilden. Die Hochpunkte sollen das Zentrum von Osten wie von Westen her markieren und zu einer starken Identifikation beitragen. Diese Standorte überzeugen nicht nur durch die Torwirkung zum gesamten Zentrumsbereich. Es wurde bewusst auf die Ausbildung eines städtischen Konzeptes mit den Hochhäusern rund um einen Platz verzichtet. Das Mitwirkungsverfahren hat klar aufgezeigt, dass hohe Gebäude im Zentrum begrüsst werden, jedoch das dörfliche Bild erhalten bleiben soll. Ausbildungen oder Vorbilder wie ein Potsdamer Platz oder Downtown Los Angeles sind zu vermeiden. Die vorgegebenen Standorte wirken sich zusätzlich positiv auf die Schattenbildung aus. So wird der neue öffentliche Raum nicht vom Hochpunkt Ost verschattet und das hohe Gebäude im Westen tangiert fast ausschliesslich den Strassenraum. Die qualitative Ausbildung der ortsbildlichen Akzente inklusiver deren Umgebung wird über das Gestaltungsplanverfahren verifiziert.

Hochpunkte als Akzente

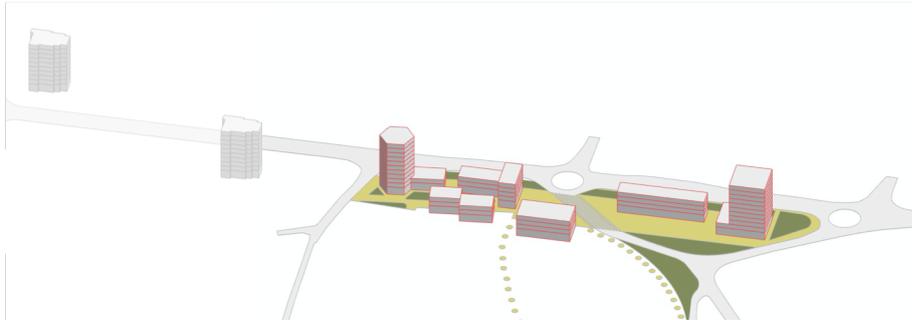


Abbildung 8: Mögliche Anordnung von Hochpunkten im Zentrum (mit bestehenden Hochhäusern grau)

Der neue identifikationsstiftende Ankunftsort soll wie ein Scharnier die wichtigen Orte im Dorf vernetzen. Er spielt verbindendes Element zum Hangquartier, öffnet verschiedene Wege zur Kernzone, erschliesst optimal die untere Bergstrasse mit dem neu geplanten Dorfplatz und führt die Schulkinder möglichst verkehrsarm zum Schulgelände im Westen. In Anlehnung an einen der übergeordneten Leitgedanken aus dem REK wurde der Masterplan um einen Betrachtungsperimeter (siehe 4.3) erweitert, ohne in diesem Bereich Massnahmen vorzugeben.

Vernetzung

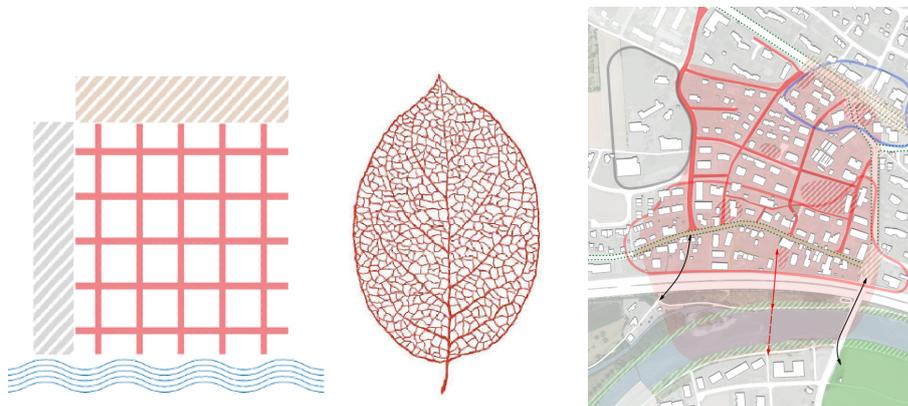


Abbildung 9: Vernetzen des öffentlichen Raumes und der wichtigsten Gebiete (Zentrum, Kernzone, Schulareal)

4.2 Perimeter II

Der Perimeter II umfasst die östliche und westliche Verlängerung entlang der Zürcherstrasse vom Perimeter I bis zur Gemeindegrenze. Sie beinhaltet beidseitig des Strassenraumes, bis auf wenige Ausnahmen, je etwa eine Bautiefe. Im Bereich der oberen Höggerstrasse wurde die Parzellenform berücksichtigt. Nördlich, bei der Langacherstrasse wurden die sehr geringe Bautiefe gegenüber der Zürcherstrasse berücksichtigt und in der Folge die dahinterliegenden Parzellen mit integriert.

Perimeter

Der Perimeter II trägt wesentlich zur Wahrnehmung und Identifikation der Gemeinde Unterengstringen bei. Mit der heutigen Entwicklung läuft die Gemeinde Gefahr, dass sich alle Gebäude von der Strasse abwenden und dieser Raum zum reinen Transit-Tunnel verkommt. Bereits heute stehen die ersten Überbauungen, die zur Strasse eine abweisende Haltung einnehmen. Dieser negativen Entwicklung soll mit einem motivierenden Lösungsvorschlag entgegengetreten werden. Wer die städtebaulichen Grundgedanken aus dem Masterplan einhält, darf von einer grösseren Ausnutzung profitieren. Auf diese Weise soll eine win-win Situation erreicht werden.

Absicht

Der Strassenraum soll von Fassade zu Fassade gelesen und erlebbar gemacht werden. Dies impliziert, dass sich die Gebäude mittels Fassaden und Nutzung der Strasse zuwenden. Besonders das Erdgeschoss soll sich auf den Strassenraum beziehen. Idealerweise sind es Gewerbeflächen, die eine Ausstrahlung auf den Vorraum haben. Es ist jedoch nicht realistisch auf der gesamten Länge der Zürcherstrasse publikumsorientiertes Gewerbe anzustreben. Die Nachfrage ist nicht gegeben. Ausserdem soll der Hauptfokus für das publikumsorientierte Gewerbe im Perimeter I (Zentrum) liegen. Der Hauptfokus im Perimeter II liegt nach wie vor auf dem Wohnen. Die vorgegebene Erdgeschosshöhe von 4.5 m kann auch für einen Anteil Wohnen mit Hochparterre im Erdgeschoss genutzt werden.

Strassenraum mit Aufenthaltsqualität

Es wird ein 6 m tiefer Fassadenbereich ab Strassenabstandslinie vorgegeben. Innerhalb dieses Bereiches sind die raumbildenden Fassadenfronten frei in der Platzierung. Dies ermöglicht eine optimale Anpassung für den gewünschten Vorraum. Bei Gewerbenutzung können Kurzzeitparkplätze mit Hilfe einer Parkgasse angestrebt werden. Es ist jedoch zu beachten, dass die Ein- und Ausfahrten keinen Stau auf der Strasse verursachen dürfen. Auch muss jegliche Rangiertätigkeit auf dem privaten Grund stattfinden (Siehe auch Seite 16). Die Kurzzeitparkplätze sind für das Gewerbe wichtig und die Gemeinde unterstützt die grundsätzliche Machbarkeit. Der Entscheid und die Bewilligung liegen jedoch nach wie vor beim Kanton.

Die Schnittlösung

Durch die raumbildenden Fassadenfronten rücken die Gebäude wieder zur Strasse. Der Strassenraum wird nun als klar ablesbarer öffentlicher Raum wahrgenommen und durch das Gewerbe alimentiert. Wo kein Gewerbe entsteht, sind Vorgärten, die zum Aufenthalt einladen vorzusehen (kein Abstandsgrün). Bei Einhalten der vom Masterplan vorgegebenen Massnahmen kann die BMZ angehoben werden, ein Vollgeschoss ergänzt werden und die Gebäudehöhe wird (zusätzlich zum ergänzten Vollgeschoss) um 1.5 m erhöht, damit das Erdgeschoss die 4.5 m Raumhöhe (Bodenoberkante bis Bodenoberkante) erreicht.

chen kann. Um die Durchlässigkeit für die wichtigen Kaltluftströme vom Gubristhang zu verbessern, wird die Gebäudelänge auf 25 m reduziert. Das Bauen in die Höhe (anstatt in die Breite) ermöglicht eine Verdichtung mit gleichzeitig grösstmöglichem Grünanteil am Boden.

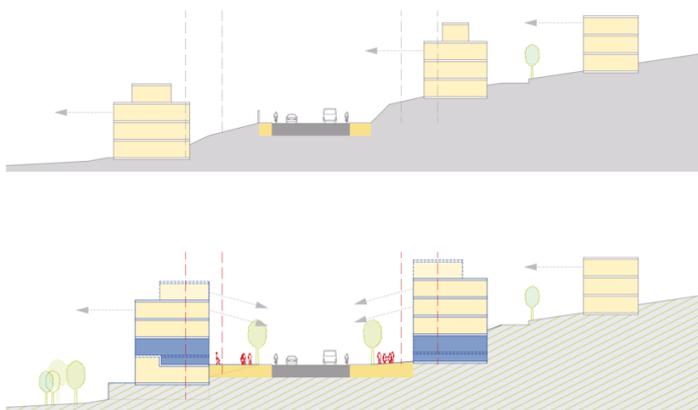
Die Topografie lässt eine leichte Erhöhung der Gebäude gut zu. Sie verhält sich in Richtung Oberengstringen (östlicher Abschnitt) leicht anders als in Richtung Weiningen (westlicher Abschnitt). Beide Topografien sind aber für die im Masterplan vorgesehene Massnahmen geeignet.

Östlicher Abschnitt; Das Gefälle ist kontinuierlich, der südliche Bereich der Zürcherstrasse liegt tiefer als der nördliche Bereich.

Östlicher Abschnitt



Abbildung 10: Masterplan östlicher Abschnitt



Schemaschnitt heutige Situation

Schemaschnitt Masterplan

Abbildung 11: Schemaschnitt östlicher Abschnitt

Die Baumbepflanzung im Strassenraum ist mit dem BGK (Betriebs- und Gestaltungskonzept des Kantons) zu koordinieren. Die Baumbepflanzung kann auf öffentlichem Grund als Abgrenzung zum motorisierten Verkehr, wie auch als Vorraumbepflanzung zum Trottoir angeordnet werden. Eine urbane Allee wird nicht zwingend angestrebt.

Mögliche Grundrissanordnung

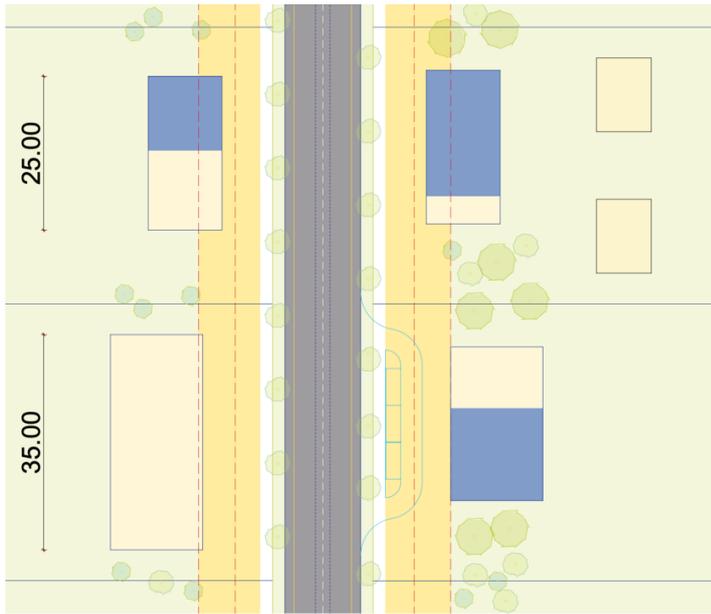


Abbildung 12: mögliche Anordnung im Grundriss (Darstellung unten links mit bestehender Gebäudelänge von 35 m (folglich ohne BMZ-Erhöhung und Höhenbonus)

Die Gebäude sind frei in der raumbildenden Schicht angeordnet. Der dunkelgelbe Streifen vor den Gebäuden markiert den flexiblen Vorraum, der für das Gewerbe (mit oder ohne Parkgasse) genutzt werden kann, oder einen Vorbereich für das Wohnen darstellt. In der Skizze schematisch dargestellt, sind Gewerbeflächen in blau und Wohnanteile in hellem gelb.

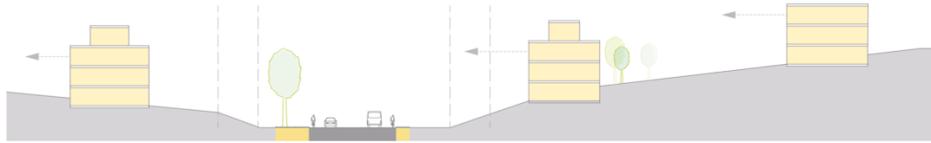
Westlicher Abschnitt; Das Gefälle ist gegenläufig, der südliche Bereich der Zürcherstrasse liegt in etwa gleich hoch und steigt wieder an. Die Strasse liegt in einer Senke.



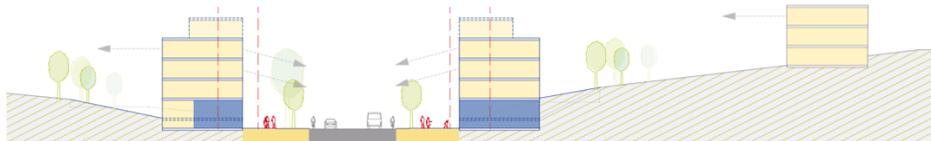
Abbildung 13: Masterplan westlicher Abschnitt

Westlicher Abschnitt

- Bereiche**
- Perimeter I (Zentrum)
- Perimeter II
- Erweiterter Betrachtungsperimeter
- Öffentlicher Raum mit Fokus Mobilität
- Öffentlicher Raum mit Fokus Aufenthaltsqualität
- Verkehrsbefreit - Erschliessungsverkehr möglich
- Aufwertung Vorzone
- Bebauung mit Grünraum und Durchlass für Kaltluft
- Elemente**
- Ortsbaulicher Akzent mit Hochpunkt (ca. 30 m)
- Ortsbaulicher Akzent
- Raumbildende Gebäudefront
- Publikumsorientiertes Gewerbe
- Strassenquerungen (Über- / Unterführungen)
- Bushaltestellen / öffentlicher Verkehr
- Bushaltestellen neue Anordnung Zentrum
- Gestaltungsplan Pflicht mit vorgesehenem Perimeter



Schemaschnitt heutige Situation



Schemaschnitt Masterplan

Abbildung 14: Schemaschnitt westlicher Abschnitt

Die Baumbepflanzung im Strassenraum ist mit dem BGK (Betriebs- und Gestaltungskonzept des Kantons) zu koordinieren. Die Baumbepflanzung kann auf öffentlichem Grund als Abgrenzung zum motorisierten Verkehr, wie auch als Vorraumbepflanzung zum Trottoir angeordnet werden. Eine urbane Allee wird nicht zwingend angestrebt.

Mögliche Grundrissanordnung

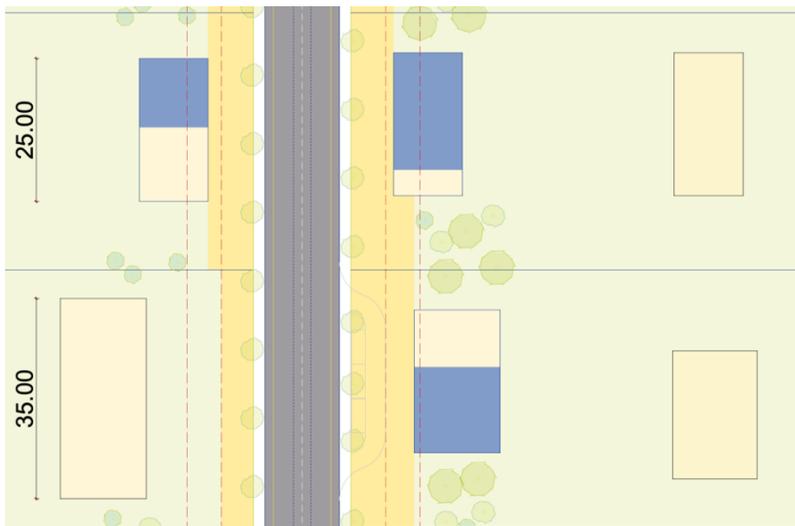


Abbildung 15: mögliche Anordnung im Grundriss (Darstellung unten links mit bestehender Gebäudelänge von 35 m (folglich ohne BMZ-Erhöhung und Höhenbonus)

Die Gebäude sind frei in der raumbildenden Schicht angeordnet. Der dunkelgelbe Streifen vor den Gebäuden markiert den flexiblen Vorraum, der für das Gewerbe (mit oder ohne Parkgasse) genutzt werden kann, oder einen Vorbereich für das Wohnen darstellt. In der Skizze schematisch dargestellt, sind Gewerbeflächen in blau und Wohnanteile in hellem gelb.

Betrachtungssperimeter

4.3 Erweiterter Betrachtungsperimeter

Der erweiterte Betrachtungsperimeter dient lediglich der konzeptionellen Orientierung bei offenen Fragestellungen, die weder im Masterplan noch in der BZO eindeutig geregelt wurden.



Abbildung 16: Betrachtungsperimeter bis zur Dorfstrasse und dem Schulareal

Das Zentrum soll beidseitig der Zürcherstrasse mit hoher Qualität entwickelt werden, ohne dass eine zerschneidende Barriere durch den Verkehr entsteht. Die Wegführung für Fussgänger (Langsamverkehr) in Richtung Kernzone soll optimiert und einladend gestaltet werden. Die sichere Erschliessung des Schulareals muss berücksichtigt werden (Sennenbüelareal). Besonders der Unteren Bergstrasse kommt gemäss REK eine neue Bedeutung zu. Sie wird zu einem neuen wichtigen Verbindungselement zwischen Zentrum und Kernzone. Folgerichtig wird auch der neue Dorfplatz direkt an diese Achse angegliedert. Der Bereich der Weiningerstrasse zwischen der heutigen Post und dem alten Gemeindehaus soll dazu beitragen, dass eine qualitativ hochstehende Verbindung zwischen dem neuen Ankunftsort und der Unteren Bergstrasse entsteht.

Eine gute Ablesbarkeit der wichtigen Orientierungspunkte wie Zentrum, neuer Dorfplatz inklusive unterer Bergstrasse, Kernzone und Schulareal sind wichtig für die Identifikation im Dorf. Die qualitativ hochstehende Verbindung dieser Bereiche kann die Aufenthaltsqualität massgeblich beeinflussen und wirkt sich somit nachhaltig auf eine gesunde Dorfstruktur aus. Jede zukünftige Überbauung in diesem Perimeter soll diese Grundgedanken erfüllen.

4.4 Öffentlicher Raum Fokus Mobilität

Das BGK der Zürcherstrasse wird im Masterplan nicht explizit behandelt. Die Strasse wie auch das Trottoir werden durch den Kanton bearbeitet. Die Gemeinde befürwortet, dass der Verkehrsfluss möglichst aufrecht erhalten bleiben kann. Allerdings sind Anliegen wie eine verbesserte Querung (Nord-Süd) und die Parkbuchten für zukünftiges Gewerbe Themen, welche ins BGK einfließen sollen. Die Erschliessung von Privatgrundstücken via Kantonsstrassen wird zugunsten eines gesicherten Verkehrsflusses sehr zurückhaltend bewilligt. Für die konzeptionelle Diskussion sei hier ein Beispiel einer funktionierenden Parkbucht aufgezeigt.



Abbildung 17: Beispiel einer bewilligungsfähigen Parkbucht (Quelle: Landis AG, Teil eines Gestaltungsplanes im Kanton Zürich)

In diesem speziellen Beispiel wurde darauf Wert gelegt, dass der grün eingefärbte Bereich nicht überfahrbar ist. So wird ein ordnungswidriges Ein- und Ausfahren physisch verhindert.

4.5 Öffentlicher Raum Fokus Aufenthaltsqualität

Dieser Raum ist ausschliesslich für den Langsamverkehr, resp. hauptsächlich für den Fussgänger reserviert. Er soll entsprechend der Lagen für Sicherheit, aber auch für Qualität des Aufenthaltes sorgen. Dies kann durch genügend Begrünung wie auch durch Sitzgelegenheiten, Schattenplätze, Wasserelemente, etc. gewährleistet werden. Die meisten Flächen beschreiben das Wegnetz, welches der Fortbewegung zweckdienlich sein soll. Neu ist aber auch der Ankunftsort im Zentrum vorgesehen, welcher durch eine entsprechend qualitätssichernde Planung gestaltet werden soll. Dies beinhaltet die Koordination mit den Umliegenden Parzellen, dem Verkehr und insbesondere dem Kanton.

4.6 Verkehrsbefreit – Erschliessungsverkehr

Der untere Teilabschnitt des Astes Weinigerstrasse zwischen Post und altem Gemeindehaus muss für die Erschliessung der Parzellen Nr. 1595, Nr. 300, Nr. 2165, Nr. 2833 befahrbar bleiben. Es soll aber explizit nur für Erschliessungsverkehr und allfällige Anlieferung für das Gewerbe befahrbar sein. Die Lösung für den Öffentlichen Verkehr (neue Bushaltestellen, Wenden) ist noch nicht abschliessend bestimmt. Eine Benutzung dieses Raumes durch den ÖV ist nicht angestrebt, kann aber an dieser Stelle noch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

4.7 Aufwertung Vorzone

Der Bereich zwischen Trottoir/Strasse bis zur Fassade wird hier zur besseren Handhabung als Vorzone bezeichnet. Sie trägt wesentlich zur Wahrnehmung des Strassenraumes bei. Sie ist oftmals ausschlaggebend wie einladend der Strassenraum ist. Oftmals wird die Vorzone nur in Kernzonen behandelt. Für eine qualitative Verbesserung des Strassenraumes Zürcherstrasse ist es jedoch zielführend im gesamten Perimeter des Masterplanes eine erhöhte Anforderung an diesen Raum zu stellen. Als Kompensation wird diesem Perimeter die jeweilige Verdichtung eingeräumt. Die Art der Gestaltung hängt stark von der Nutzung des Erdgeschosses ab. Für die qualitative Beurteilung der Umgebungsgestaltung zieht die Gemeinde eine Fachperson bei.

4.8 Bebauung mit Grünraum und Durchlass für Kaltluft

Entlang der Zürcherstrasse liegt das grösste Potenzial einer Verdichtung in Unterengstringen. Der Fokus ist eindeutig auf den Perimeter I (Zentrum) gerichtet. Der Perimeter II bietet jedoch auch ein erhebliches Potenzial. Die angestrebte Verdichtung soll aber nicht zu einem Riegel entlang der Zürcherstrasse führen. Aus diesem Grund wird das Bauen in die Höhe mit genügend Grünraum zwischen den Gebäuden gefördert. Dies entspricht den Ansichten der Bevölkerung wie es im Mitwirkungsverfahren REK erarbeitet wurde. Auch dient es einer guten Durchlässigkeit für die Kaltluftströme, die Dank des Gubristhanges bis in den unteren Dorfteil fließen können. Zur Unterstützung einer guten Durchlässigkeit werden die Fassadenlängen auf 25 m reduziert, jedoch die Höhe der Gebäude auf 15 m erweitert.

5 Elemente Masterplan Zürcherstrasse

5.1 Ortsbaulicher Akzent mit Hochpunkt (ca. 30 m)

Die Thematik Hochpunkt oder Hochhaus wurde in der Mitwirkung und den darauffolgenden Arbeitsgruppen ausführlich diskutiert. Im Grundsatz sind die Bewohner nicht gegen hohe Gebäude, da man die Vorteile einer sinnvollen Verdichtung in der Vertikalen erkennt. Die Mehrheit möchte Unterengstringen jedoch nach wie vor als dörfliche Siedlung wahrnehmen. Es bestehen in Unterengstringen bereits 3 Hochhäuser, deren Höhe je ca. 30 m beträgt. Diese Höhe wird mehrheitlich akzeptiert. Der Perimeter I wurde eindeutig als der Ort identifiziert, welche die höchste Verdichtung erfahren soll. Eine generelle Hochhauszone wurde jedoch auch hier sehr kontrovers diskutiert. Die Einigung bestand darin, dass 2 präzise platzierte Hochpunkte städtebaulich Sinn machen (Siehe auch Perimeter I Seite 9). Die Hochpunkte liegen beide in einer Gestaltungsplan Pflicht Zone und werden somit durch die Gemeindeversammlung nochmals in der Qualität verifiziert.

Hochpunkte ca. 30 m

5.2 Ortsbaulicher Akzent

Entlang der Unteren Bergstrasse soll ein neuer Dorfplatz geschaffen werden. Durch die übergeordnete Bedeutung der Unteren Bergstrasse im Verbindungnetz (Zentrum – Kernzone) und dem neuen Dorfplatz ist es ortsbaulich gewünscht, an dieser Stelle einen Akzent als Orientierungspunkt zu platzieren. Dieser ortsbauliche Akzent darf höher sein als die umliegenden Gebäude, es ist aber nicht zwingend. Mittels Gestaltungsplan kann hier in Zusammenarbeit mit der Gemeinde das richtige Mass ermittelt werden.

Ortsbaulicher Akzent

5.3 Raumbildende Gebäudefronten

Damit die Zürcherstrasse besser als Raum von Fassade zu Fassade gelesen werden kann, sollten die Gebäude in einem ähnlichen Abstand zur Strasse stehen. Es ist keine Zwangsbaulinie vorgesehen, da keine strenge urbane Ordnung angestrebt wird. Die Massnahme einer Schicht (hier 6 m ab Strassenabstandslinie) ist aus Kernzonen sehr gut bekannt und hat sich vielerorts bewährt. Die Gebäude können frei in der Schicht platziert werden. Die Fassade steht grundsätzlich parallel zur Strasse. Die Positionierung der Strassenfassade innerhalb dieser Schicht ist zwingend für den Baumassenbonus der Zone.

Raumbildende Schicht

5.4 Publikumsorientiertes Gewerbe

Im Bereich der Zentrumszone I gilt Gestaltungsplanpflicht. Die beste Positionierung der Gebäude wird mittels diesem Planungsinstrument verifiziert. Die im Masterplan eingetragenen Fronten dienen lediglich als Orientierung und der gewünschten Ausbildung des öffentlichen Raumes. Die Erdgeschossflächen sind jedoch zwingend mit publikumsorientiertem Gewerbe zu belegen. Ziel ist

Alimentierung des öffentlichen Raumes

die Aufenthaltsqualität an diesem Ort mit einer Nutzung, welche den Aufenthalt positiv beeinträchtigt, zu fördern.

5.5 Strassenquerungen (Über- / Unterführungen)

Der nördliche Dorfteil ist durch die Zürcherstrasse stark vom südlichen Bereich abgeschnitten. Die Zürcherstrasse weist ausreichend Profil auf, um eine gute Dichte an Strassenquerungen anzubieten.

Keine Schneise im Dorf

Bei der Bushaltestelle Sennenbüel besteht eine Unterführung. Die Unterführung unter der Zürcherstrasse ist aus Sicht der Gemeinde zwingend beizubehalten, damit eine sichere Querung der Zürcherstrasse für jüngere Schulkinder bestehen bleibt. Der Teil der Unterführung, welcher unter der Weiningerstrasse liegt, könnte aufgelöst werden, sobald dieser Ast verkehrsbefreit wird. So können dort auch die langen Rampen weichen, welche den zukünftigen Ankunftsort zerschneiden.

5.6 Bushaltestellen / Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle bei der heutigen Post funktioniert nicht zufriedenstellend. Die Verkehrsbetriebe prüfen die Verlegung der Bushaltestelle an die Zürcherstrasse. Aus städtebaulicher Sicht wäre dieser Schritt begrüssenswert. Die Studien sind noch nicht abgeschlossen. Es ist bereits bekannt, dass beim Kreisell Bergstrasse – Zürcherstrasse ein grösserer Radius benötigt wird, falls dort ein Linksabbiegen für den Bus resultiert. Die Auflage für diese Verkehrserweiterung ist in dem Fall Bestandteil der Gestaltungsplanaufgabe.

Neue Organisation Bushaltestellen Sennenbüel

6 Anhang - Ausschnitte aus dem REK

6.1 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 qualitativvoll 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, durchgrüneten 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.

6.2 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

6.2.1 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 Stolzwis 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 Stolzwis, 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

6.3 Verdichtung Zürcherstrasse

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.

Geschossflächenreserven gezielt erweitern

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.

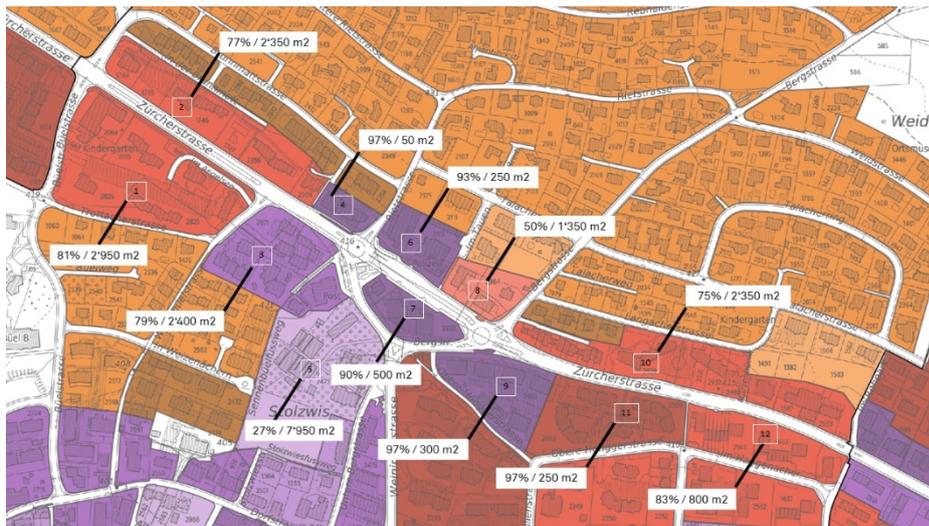


Abbildung 18: Bestehender Ausbaugrad und vorhandene Geschossflächenreserven entlang der Zürcherstrasse. Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Quartieranalysen, maps.zh.ch

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

6.4 Betrachtungsperimeter

Für die Betrachtung im Rahmen des Entwicklungskonzept wurde die Gemeinde Unterengstringen in mehrere kleinere Betrachtungsperimeter unterteilt (Abb. 56). Der Masterplan erstreckt sich über das Betrachtungsgebiet 2 a und 2b.

Betrachtungsperimeter

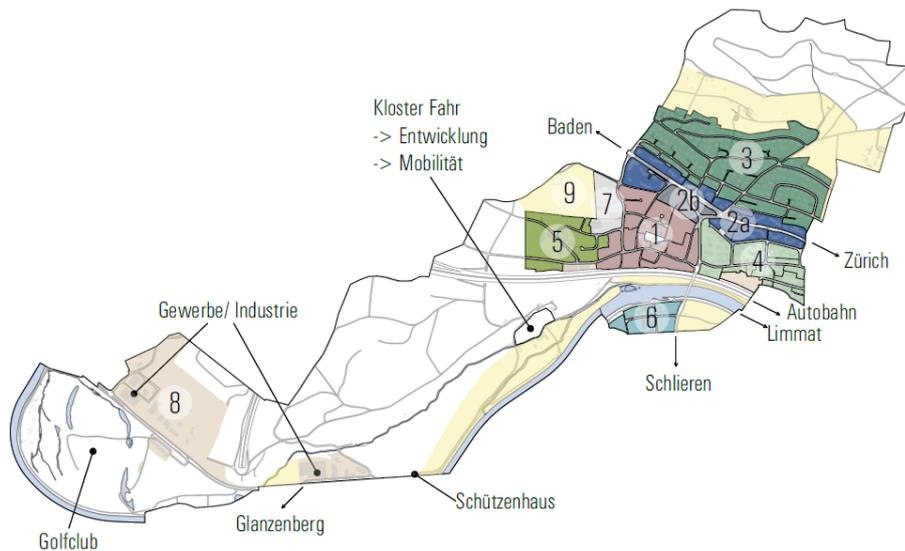


Abbildung 19: Gemeinde Unterengstringen, Übersicht Fokusgebiete. Quelle: Eigene Darstellung

6.5 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 Hönigerstrasse sowie Im Haggenacher. Die Gebiete «Dreispeitz» und «Sennenbühl» werden aufgrund ihrer Wichtigkeit als eigenes Teilgebiet 2b behandelt.

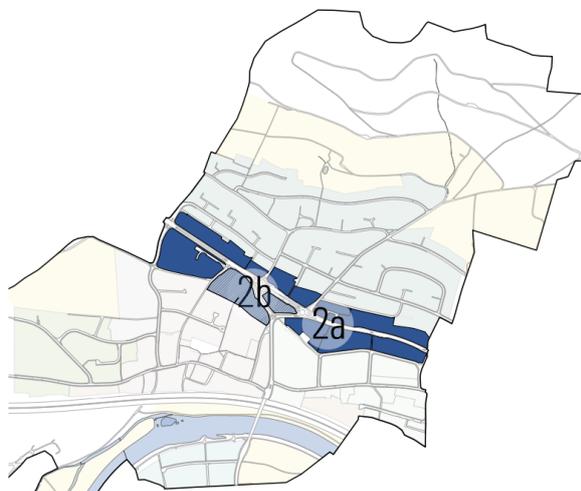


Abbildung 20: Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 2a. Quelle: Eigene Darstellung

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. Potenzial

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

6.6 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.

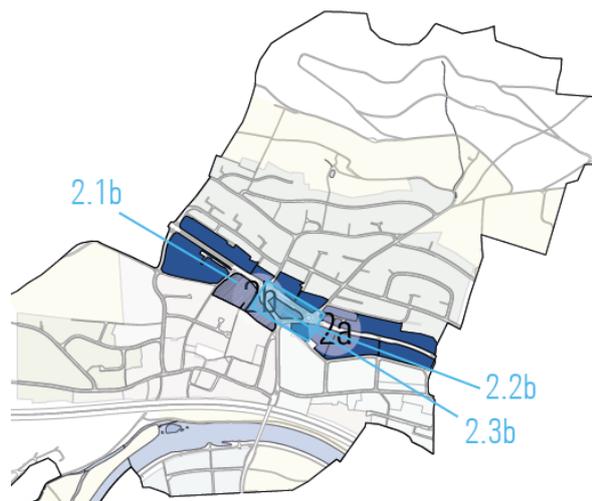


Abbildung 21: Unterengstringen, Vertiefungsgebiet 2b. Quelle: Eigene Darstellung

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

Potenzial

- Adressbildung entlang der Zürcherstrasse mit prägenden Hochpunkten (Masterplan) möglich
- Städtebaulichen Reparatur des Areals «Dreispitz»
- Lösung der Rückstapproblematik 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

Risiko

Aufgrund der Lage entlang der Zürcherstrasse und im verkehrstechnisch wichtigen «Dreispitz» 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.

Der Masterplan Zürcherstrasse soll die Vision einer neuen Zentrumzone mit publikumsorientierten Erdgeschoss und Aufenthaltsqualität im Gebiet Sennenbüel-Post-Dreispitz 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 «Dreispitz»
- 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