



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

Kanton Zürich
Gemeinde Unterengstringen

Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Fassung für die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung am 24. September 2025 zur Kenntnis genommen

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

31135 – 3.6.2025

Inhalt

1	KANTONALE VORPRÜFUNG	3
1.1	Richtplankarte Strassen/öffentlicher Verkehr	3
1.2	Richtplankarte Fuss- und Veloverkehr/ öffentliche Bauten und Anlagen	3
1.3	Richtplantext	4
1.4	Bau- und Zonenordnung	10
1.5	Kernzonenplan	19
1.6	Erläuternder Bericht	20
2	ANHÖRUNG	21
2.1	Richtplankarte Strassen / öffentlicher Verkehr	21
2.2	Richtplankarte Fuss- und Veloverkehr/öffentliche Bauten und Anlagen	22
2.3	Zonenplan	24
3	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	25
3.1	Richtplankarte Strassen/öffentlicher Verkehr	25
3.2	Richtplankarte Fuss- und Veloverkehr/öffentliche Bauten und Anlagen	27
3.3	Bau- und Zonenordnung	28
3.4	Zonenplan	38
3.5	Kernzonenplan	40
3.6	Masterplan Zürcherstrasse	41

Auftraggeberin

Gemeinderat Unterengstringen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Anita Brechbühl, Joel Trummer

1 KANTONALE VORPRÜFUNG

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton am 17. Juni 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 13. September 2024 zur Richtplanung und mit Vorprüfungsbericht vom 18. September zur Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind im vorliegenden Bericht aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

1.1 Richtplankarte Strassen/öffentlicher Verkehr

1) Niederholzstrasse

Der regionale Richtplan Limmattal sieht die Niederholzstrasse als regionale Verbindungsstrasse und nicht als Hauptverkehrsstrasse vor. Die Niederholzstrasse in Weiningen ist ebenso eine regionale Verbindungsstrasse.

- Die Niederholzstrasse ist als geplante, regionale Verbindungsstrasse in den Richtplan aufzunehmen; Richtplankarte 1 (inklusive Legende) und Text (Kap. 4.7) sind entsprechend anzupassen. Für den auf dem Gebiet der Gemeinde Weiningen liegenden Teil der Niederholzstrasse ist dies ebenfalls vorzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

1.2 Richtplankarte Fuss- und Veloverkehr/ öffentliche Bauten und Anlagen

2) Brücke über die Limmat F5; Generelles

In der Richtplankarte ist eine neue Querung der Limmat für einen Fuss-/Wander- und Radweg beim Chlosterkanal eingetragen. Da mit der Brücke «Weiningerstrasse» bereits eine Quermöglichkeit vom Dorfzentrum über die Limmat besteht, ist nicht ersichtlich, warum eine zusätzliche Brücke erforderlich ist.

Dieses Vorhaben tangiert Uferbereiche, welche nach Art. 18 Abs. 1 NHG geschützte Lebensräume darstellen. Es handelt sich bei diesem Bereich um den einzigen, revitalisierten Uferbereich weit und breit. Dieser würde durch den Eingriff geteilt werden. Damit dieser Eingriff bewilligungsfähig ist, muss nach Art. 14 Abs. 6 NHV ein übergeordnetes Bedürfnis und die Standortgebundenheit nachgewiesen werden.

Weiter führt der neu angedachte, kombinierte Fuss-, Wander- und Radweg, welcher Teil einer Velohauptverbindung nach Schlieren ist, durch ein Waldareal. Gestützt auf Art. 18 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) weisen Richtplaneinträge im Wald lediglich

hinweisenden Charakter auf. Die rechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens, das ein Rodungsverfahren erfordert. In dem Zusammenhang muss ein Nachweis der Standortgebundenheit erfolgen.

- Der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit für die weitere Querung F5 über die Limmat ist aufzuzeigen.
- Eine neue Fussweg-/Veloverbindung über die Limmat ist baubewilligungspflichtig. Gelingt ein Standortnachweis, ist die Qualität der Einbettung in die Landschaft sowie die sorgfältige Gestaltung aufzuzeigen. Andernfalls ist auf den Eintrag zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Mit Beschluss Nr. 765/2024 vom 3. Juli 2024 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich die Entwürfe der Agglomerationsprogramme der 5. Generation zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Darin ist auf Höhe Kloster Fahr eine zusätzliche Fuss- und Velobrücke vorgesehen. Aus diesem Grund wird auf die Festlegung einer weiteren Fuss- und Velobrücke auf dem Gemeindegebiet von Unterengstringen verzichtet.

3) Brücke über die Limmat F5; Korrelation Betrieb Fähre

Die Fusswegverbindung als kommunale Verbindung über die Limmat ist vom Betrieb der Fähre abhängig. Im Erläuterungsbericht ist die Abhängigkeit vom Fährbetrieb zu ergänzen. Ebenso ist unklar, weshalb die bestehende Verbindung zusätzlich als geplant vermerkt ist, diese aber unter «Massnahmen zur Netzlückenschliessung» nicht aufgeführt wird. Dies wiederholt sich etwas weiter westlich der Limmat nochmals, wobei die Überquerung von Schlieren nach Unterengstringen nicht vollständig über die Limmat gezogen wird.

- Die Situation bzgl. der Limmatübergänge ist zu klären und in den Unterlagen gemäss obigen Erläuterungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Es wurde festgestellt, dass sich die Rückmeldung auf ein Thema bezieht, das nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Unterengstringen liegt, sondern lediglich einen Koordinationsinhalt darstellt. Somit ist die Anpassung hinfällig.

1.3 Richtplantext

4) Allgemeines; Teilrevision 2020 kantonaler Richtplan

Die Teilrevision 2020 des kantonalen Richtplanes wurde am 11. März 2024 durch den Kantonsrat festgesetzt. Die Anpassungen sind für die Behörden nach § 19 Abs. 1 PBG verbindlich.

- Die Änderungen der Teilrevision 2020 sind im kommunalen Richtplan zu berücksichtigen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Allgemeines; Teilrevision 2022 kantonaler Richtplan

Empfehlung

In der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans wird in Bezug auf den Güterverkehr vorgeschlagen, dass insbesondere in dicht besiedelten Gebieten eine effizient und nachhaltig organisierte Logistik mit ausreichend Anhalte-, Umschlags- und Parkierungsmöglichkeiten anzustreben ist. Diese bringt mitunter für den Werk- und Dienstleistungsverkehr einen Mehrwert.

Die Festsetzung durch den Kantonsrat wird im Frühling/Sommer 2025 erwartet. Somit wird dies für die Behörden des Kantons Zürich verbindlich (§ 19 Abs. 1 PBG).

- Es wird empfohlen, den kommunalen Richtplan, die BZO sowie den Masterplan bei der Weiterbearbeitung insbesondere in Gebieten mit Verdichtungsabsichten mit entsprechenden Aussagen zum Güter- und Dienstleistungsverkehr zu ergänzen.

Entscheid

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Anliegen wurde im Rahmen des Masterplans Zürcherstrasse behandelt. Im erläuternden Bericht zum Masterplan sind dazu Aussagen enthalten (vgl. Masterplan Kapitel 4.4). Die Empfehlungen wurden damit sinngemäss berücksichtigt. Weitergehende Regelungen auf Stufe Bau- und Zonenordnung oder im Verkehrsrichtplan wurden hingegen verworfen. Aus Sicht der Gemeinde sollen in Absprache mit den jeweiligen Bauprojekten massgeschneiderte Lösungen entwickelt werden.

6) Allgemeines; Entwässerung Verkehrsflächen

Im vorliegenden Bericht zum kommunalen Richtplan ist die Entwässerung der Verkehrsflächen nicht thematisiert. Die Gemeinde Unterengstringen verfügt über einen im Jahr 2003 genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP), welcher momentan überarbeitet wird. Die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser sind stets zu prüfen und wo möglich umzusetzen.

- Bei einer zukünftigen Bebauung sind neben der kommunalen GEP-Planung speziell auch die Richtlinie «Regenwasserbewirtschaftung Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser» (AWEL, 2022) sowie die SN 592000:2024 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» massgebend. Dies ist im Bericht entsprechend zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

7) Allgemeines; Regenabwasser

Regenwasser ist möglichst an der Oberfläche zu halten oder soll mittels geeigneter Massnahmen beispielsweise gesammelt, langsam verdunstet oder versickert werden. Verschmutztes Regenabwasser ist vor einer Versickerung zu behandeln. Grundsätzlich ist die AWEL-Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserbewirtschaftung 2022 massgebend und entsprechend umzusetzen.

- Bei Sanierungen/Umgestaltungen von Verkehrsflächen ist der Umgang mit Regenabwasser und der dazu notwendige Raum für die Strassenabwasserbehandlung, -versickerung und/oder -ableitung frühzeitig in die Planung zu integrieren. Dies ist entsprechend im Bericht zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

8) Kanton Zürich, Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich, Kap. 2.2

Der Bericht zum kommunalen Richtplan bildet nicht alle überkommunalen Schutzobjekte ab und ist in Kap. 2.2 wie folgt zu ergänzen:

- Ensemble Landhaus Sparrenberg Vers.-Nr. 11-14 (kantonale Bedeutung)
- Wohn- und Atelierhaus Vers.-Nr. 512 (kantonale Bedeutung)
- Architekteneigenheim Vers.-Nr. 378 (regionale Bedeutung)
- Ensemble Landhaus Sonnenberg Vers.-Nr. 1-3, 6 (regionale Bedeutung)
- Landhaus zur Weid, Ortsmuseum Vers.-Nr. 8 (regionale Bedeutung)
- Atelierhaus Gubler Vers.-Nr. 206 (regionale Bedeutung)
- Schulhaus Büel Vers.-Nr. 301 (regionale Bedeutung)
- Ehemaliges Fährnhaus Vers.-Nr. 66 (regionale Bedeutung)

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

9) Gesamtverkehrsstrategie, Kap. 4.2

Die Linie 89 soll gemäss aktuellem Stand des Fahrplanverfahrens ab Dezember 2025 von Frankental nach Unterengstringen, Sennenbüel verlängert werden. Die Linie 304 wird auf den gleichen Zeitpunkt eingestellt.

- Das Kap. 4.2 ist gemäss obiger Erläuterung zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Kommunale Ziele, Kap. 4.3

Im Kapitel 4.3 werden für die verschiedenen Verkehrsarten Festsetzungen gemacht, welche unter den «kommunalen Gesamtverkehrszielen» zusammengefasst werden. Gesamtverkehrliche Zielsetzungen fehlen jedoch.

- Ergänzend zu den bisherigen Festlegungen sind zentrale kommunale Ziele des Gesamtverkehrs zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Im Kapitel 4.3 werden aufbauend auf den im Kapitel 4.2 aufgezeigten Stossrichtungen gesamtverkehrliche Zielsetzungen ergänzt.

11) Kommunale Ziele, Kap. 4.3

- Das Ziel zum Güterverkehr ist wie folgt zu ergänzen:
«Der Transport und der Umschlag von Gütern erfolgen umweltgerecht, sicher und wirtschaftlich.»

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**12) Fuss-/Wanderwege, Kap. 4.4;
Veloparkierungsanlage**

Empfehlung

Bezüglich der Veloparkierungsanlage VP3 (Grund) sind potenziell Fruchtfolgeflächen (FFF) sowie natürlich gewachsener Boden betroffen. Dies stellen Schutzgüter dar, die bei der genauen Standortwahl der Parkierungsanlage zu berücksichtigen sind. Durch die Lagewahl auf den Parzellen Kat.-Nr. 2615 oder 2455 können Schutzgutkonflikte vermieden werden.

- Im Falle einer Beanspruchung von FFF ist eine Interessensabwägung vorzulegen.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Begründung

Die geplante Veloparkierungsanlage ist so zu platzieren, dass keine Fruchtfolgeflächen tangiert werden.

**13) Fuss-/Wanderwege, Kap. 4.4;
Fusswegnetz**

Die Netzdichte in den nördlich der Zürcherstrasse gelegenen Einfamilienhaus-Quartieren wird als nicht optimal beurteilt. Diese Quartiere wirken in Nord-Süd-Richtung wie Barrieren, sodass Umwege entstehen.

- Das Fusswegnetz nördlich der Zürcherstrasse ist in Nord-Süd-Richtung zu verdichten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Eine Verdichtung des Fusswegnetzes in Nord-Süd-Richtung wurde geprüft. Im Bereich «Im Tauen» und «In der Breiti» (bestehende Strassen) wird eine Ergänzung vorgenommen. Darüber hinaus wurde die Bezeichnung von zusätzlich geplanten Wegen in Anbetracht der kleinteiligen Parzellenstruktur und des damit verbundenen Eingriffs in das Privateigentum als nicht verhältnismässig beurteilt.

Mit der Festlegung «Bei allen Planungen und Bauvorhaben ist auf ein attraktives, dichtes und durchgängiges Wegnetz zu achten. Die Verbindung in die Nachbargemeinden und an das übergeordnete Wegnetz ist sicherzustellen.» ergibt sich zudem die Handlungsanweisung,

im Zusammenhang mit Arealentwicklungen weitere Wegergänzungen situativ zu prüfen.

14) Radwege und Veloparkierungsanlagen, Kap. 4.5

Zwischen den Festlegungen im Bericht und dem Plan besteht eine Inkonsistenz: Unter Massnahmen Velowegnetz wird «VL1 Trottacherstrasse» als Massnahmen Längsverbindung bezeichnet. Auf dem Plan sind an dieser Stelle Massnahmen Knoten signalisiert.

- Die Konsistenz der beiden Dokumente ist zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

15) Öffentlicher Verkehr, Kap. 4.6

Hinweis

Von der Gemeinde gewünschte Weiterentwicklungen des Busangebotes, wie z. B. die innerörtliche Anbindung des Gebiets «West» sowie des Klosters Fahr werden aufgrund der geringen Nachfrage als kritisch beurteilt.

- Zukünftige Angebote sind im Rahmen der offiziellen Fahrplanverfahren zusammen mit dem zuständigen Verkehrsunternehmen (Verkehrsbetriebe Zürich VBZ) zu beurteilen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Weiterentwicklung des Busangebots und die Verbesserung der Erschliessungsqualität basieren auf übergeordneten Vorgaben zur Förderung einer nachhaltigen und flächeneffizienten Mobilität sowie auf der kommunalen Entwicklungsstrategie. Die konkrete Umsetzung muss gemeinsam mit den beteiligten Partnern geprüft werden.

16) Parkierung, Kap. 4.8

Das Zielbild Modalsplit wird unter Berücksichtigung der guten ÖV-Voraussetzungen als ehrgeizig, aber machbar eingestuft. In diesem Zusammenhang ist es nicht nachvollziehbar, dass sechs resp. sieben öffentliche Parkierungsanlagen im kommunalen Richtplan festgesetzt werden.

- Die Pflicht zur Bewirtschaftung von öffentlichen Parkierungsanlagen ist verbindlich festzulegen, um das Zielbild Modalsplit erreichen zu können.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Bei den bezeichneten Parkierungsanlagen im öffentlichen Interesse handelt es sich um Anlagen, die bereits im rechtskräftigen kommunalen Richtplan enthalten sind. Ein Ausbau dieser Anlagen ist nicht geplant.

Die Gemeinde Unterengstringen verfügt über eine Parkraumverordnung, die das Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichem Grund regelt. Darin ist für alle öffentlich zugänglichen Parkplätze eine

Parkraumbewirtschaftung vorgesehen; dies entweder über eine zeitliche Beschränkung der Parkdauer oder eine Gebührenpflicht.

17) Erwägung zu Kap. 4.2.1

Hinweis

Im Text sind die Haupt- und Nebenverbindungen des kantonalen Velonetzplans aufgeführt. Entlang der Limmat ist eine Freizeitverbindung Nr. 66 (SchweizMobil) bestehend, diese Verbindung ist auch Teil vom Velonetzplan. Sie wird aber im Text nicht erwähnt.

- Die Freizeitverbindung Nr. 66 (SchweizMobil) im Text aufführen.

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Massgebend für die Festsetzung sind die Unterlagen der Richtplanung.

18) Güterverkehr, Kap. 4.9

Empfehlung

Die in den übergeordneten Richtplänen festgesetzte Umschlagsanlage Hardwald sowie das festgesetzte Anschlussgleis sind von zentraler Bedeutung für die bauliche Entwicklung des rechten Limmatufers. Die Aussage des Entwicklungskonzeptes zum Güterverkehr, insbesondere zur Transformation Industriezone Hard widersprechen den übergeordneten Vorgaben sowie dem steigenden Bedarf an einer Umschlagsanlage für Kies- und Aushub auf der rechten Limmatseite.

- In Abstimmung mit den kantonalen Zielen in Bezug auf den Güterverkehr wird empfohlen, die langfristigen Ziele für das Gebiet Hard erneut zu diskutieren.

Entscheid

Die Empfehlung wird entgegengenommen.

Begründung

Aus Sicht der Gemeinde Unterengstringen besteht diesbezüglich kein Widerspruch.

1.4 Bau- und Zonenordnung

Hinweis: Die in diesem Kapitel aufgeführten Verweise auf BZO-Artikel beziehen sich auf die Fassung zur kantonalen Vorprüfung vom 10. Juni 2024

19) Naturgefahren

Das Gemeindegebiet ist von Naturgefahren betroffen, weshalb bei planungsrechtlichen Festlegungen Gefahrenbereiche zu berücksichtigen sind und die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern ist. Die Bestimmung kann wie folgt lauten:

«Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 WWG, § 9 Abs. 1 Hochwasserschutz-Verordnung [HWSchV]). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Die Bestimmung kann wie folgt lauten:

«Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

- Im Sinne der Erwägungen sind eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und eine Bestimmung zum Objektschutz aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

20) Güterverkehr

Empfehlung

In der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans wird in Bezug auf den Güterverkehr folgender neuer Passus vorgeschlagen: «Insbesondere in dicht besiedelten Gebieten ist eine effizient und nachhaltig organisierte urbane Logistik mit den dafür notwendigen Umschlagplätzen vorzusehen, und es ist dafür zu sorgen, dass auch für den Dienstleistungsverkehr mit Waren (zum Beispiel Handwerker) ausreichende Anhalte- und Parkierungsmöglichkeiten bestehen».

Die Festsetzung durch den Kantonsrat wird im Frühling/Sommer 2025 erwartet. Entsprechende Aussagen fehlen sowohl im kommunalen Richtplan, in der BZO (insbesondere in den Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht und den Sonderbauvorschriften) wie auch im Masterplan Zürcherstrasse.

- Es wird empfohlen, den kommunalen Richtplan, die BZO und den Masterplan in der Weiterbearbeitung, insbesondere bei Gebieten mit Verdichtungsabsichten, mit entsprechenden Aussagen zum Güter- und Dienstleistungsverkehr zu ergänzen.

Entscheid

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Vgl. Begründung zu Anliegen 5) in Kapitel 1.3 Richtplantext.

21) Zoneneinteilung Art. 4 BZO

Die Landhauszone Wohnzone 1.2 wird aufgehoben und durch die Wohnzone 1.3 Hang ersetzt. Dabei wird eine höhere Baumasse ermöglicht. Im Erläuterungsbericht ist darzulegen, wie sich die erhöhte Dichte mit den Zielvorstellungen der lockeren Hangbebauung vereinbaren lässt.

- Die Vereinbarkeit ist gemäss obigen Ausführungen darzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

22) Kernzone, Art. 6 BZO

In einem separaten Absatz soll präzisiert werden, dass die Kernzonenvorschriften Belange des Ortsbildschutzes abbilden.

- Art. 6 ist gemäss obiger Ausführung zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Ergänzung wird in Artikel 6 integriert, jedoch nicht als separater Absatz.

23) Abweichung von der Regelbauweise, Art. 8 BZO

Eine Abweichung mit zeitgenössischer Architektur darf von den Kernzonenbestimmungen abweichen, wenn auch weiterhin die Wahrung des Ortsbildes gesichert ist.

- Der Artikel 8 Abs. 1 ist gemäss obiger Ausführung zu ergänzen.
- Es wird bei Art. 8 Abs. 2 empfohlen, die Bestimmung dahingehend zu präzisieren, dass eine Abweichung nur dann zulässig ist, wenn ein Fachgremium die Abweichung von den Kernzonenbestimmungen beurteilt.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

**24) Bezeichnete Bauten,
Art. 9 Abs. 3 BZO**

Da Dachaufbauten ebenfalls wichtiger gestalterischer Bestandteil der Häuser der Kernzone sind, ist auf die Ausnahme der Dachaufbauten zu verzichten.

- Die wichtigsten gestalterischen Komponenten der Dachaufbauten sind in den Kernzonenvorschriften zu ergänzen (Art. 9 Abs. 3).

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung wurde falsch verstanden. Die Dachaufbauten sind explizit von der Bezeichnung ausgenommen, damit bestehende Dachaufbauten, welche dem Kernzonencharakter nicht entsprechen nicht «eingefroren» werden, sondern bei jedem Bauvorhaben deren Lage und Gestaltung neu nach den gestalterischen Grundsätzen der Kernzone beurteilt werden können. Dies gerade, weil Dachaufbauten wichtige gestalterische Bestandteile der Kernzonenbauten sind.

**25) Bezeichnete Bauten,
Art. 9 Abs. 4 BZO**

Die Formulierung, dass Um- und Ersatzbauten (mit Ausnahme) keiner Ausnützungsbeschränkung unterliegen, widerspricht den Absätzen 1 und 2.

- Absatz 4 ist mit Absatz 1 und 2 abzustimmen und im Erläuterungsbericht darzulegen (Art. 9 Abs. 4).

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**26) Bezeichnete Fassaden und
Firststrichungen, Art. 10 Abs. 4 BZO**

Es ist zu ergänzen, dass geringfügige Abweichungen unter Einhaltung der besonders guten Einordnung bewilligt werden können.

- Abs. 4 ist entsprechend der obigen Ausführung anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**27) Bezeichnete Freiräume,
Art. 11 Abs. 1 und 2 BZO**
Empfehlung

Es wird empfohlen, die Anzahl Bauten zu limitieren. Auch sollten für die Anlagen die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen werden.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

**28) Stützmauern und Einfriedungen,
Art. 17 BZO**
Empfehlung

Es wird empfohlen zu differenzieren, was mit der herkömmlichen Gestaltung gemeint ist. Falls hier die ortstypischen und historischen Elemente gemeint sind, müsse dies zur Verhinderung von gestalterisch unerwünschten Zuständen konkretisiert werden.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

**29) Garagen und Abstellplätze,
Art. 18 Abs. 2 BZO**

- Abs. 2 ist dahingehend zu ergänzen, dass die Abgänge besonders gut in die Umgebung zu integrieren sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

30) Grünflächenziffer in Zentrumszone und Zone für öffentliche Bauten, Art. 20 und 28 BZO
Empfehlung

Auch wenn die Zone für öffentliche Bauten in der Regel ausreichend Grünflächen aufweist, ist hier die Festlegung einer Grünflächenziffer in Erwägung zu ziehen; ebenso für die Zentrumszone. Es wird empfohlen, die «vergleichbaren qualitativen Massnahmen zur Umgebungsbegrünung» näher zu beschreiben.

Entscheid

Die Empfehlung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

In der Zentrumszone gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den ab 1.12.24 in Kraft tretenden PBG-Änderungen kann gestützt auf § 238a PBG die Begrünung von geeigneten Flächen unabhängig einer Festlegung in der BZO verlangt werden. Für die Zentrumszone soll daher keine Minimalfläche pro Parzelle, sondern lediglich ein Richtwert von 25% vorgegeben werden. Im Rahmen der guten Gestaltung von Bauten und Umgebung soll eine angemessene Begrünung eingefordert werden.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird analog den allgemeinen Wohnzonen eine Grünflächenziffer von 30 % eingefordert damit den spezifischen Anforderungen der unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen genügend Rechnung getragen werden kann.

31) Grundmasse Fassadenhöhe, Art. 20 BZO
Empfehlung

Der Fassadenhöhenzuschlag ist nur zugelassen, wenn Brüstung und Geländer in der Fassadenflucht angeordnet sind. Hierbei soll auf die Regelung in der Wohnzone Bezug genommen werden. Es wird empfohlen, die Regelung zum Fassadenhöhenzuschlag gemäss obiger Erwähnung zu ergänzen.

- Die 3.5 m für das Attikageschoss soll mit den 3.3 m aus dem RPG verglichen werden und die möglichen Höhen überdenkt werden. Wenn der First deutlich höher als bis anhin ist, ist die Herleitung im Erläuterungsbericht darzulegen.

Entscheid

Die Empfehlung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Bestimmung erhält bereits die Vorgabe, dass die Brüstung nicht zurückversetzt sein darf. Das Mass von 3.5 m bei einem Attikageschoss wird in der Praxis als zweckmässiger erachtet als die im PBG enthaltenen 3.3 m, weshalb diese beibehalten werden. Die heute zulässigen 4 Vollgeschosse entsprechen in etwa der neu festgelegten Fassadenhöhe von 13.5 m. Die heute zulässige Firsthöhe von 7 m

entspricht der neuen Gesamthöhe von 20.5 m. Es ergeben sich daher keine deutlich höheren Firste als heute.

32) Grundmasse Grünflächenziffer, Art. 21 BZO

In diesem Artikel wird eine Grünflächenziffer eingeführt, um den Erhalt der Durchgrünung zu gewährleisten. Aus Sicht der Fachstelle Landschaft ist es nicht nachvollziehbar, dass in den Wohnzonen die minimale Grünflächenziffer gegenüber der heutigen Situation (gemäss Analyse) nahezu halbiert, in der Wohnzone W1.3 Hang auf 40 % und in den übrigen Wohnzonen auf 30 % reduziert wird. Dies widerspricht den dargelegten Massnahmen bezüglich Durchgrünung zugunsten des Klimas und der Kaltluftströme sowie den behördenverbindlichen Schutzzielen des KILO-Objekts (Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte).

- Der Artikel bezüglich Grundmasse ist zu überprüfen, ob bei allen Zonen, die an den Siedlungsrand grenzen, die minimale Grünflächenziffer zu erhöhen sei. Insbesondere bei der ehemalige L/W1L und der neuen W1.3 Hang soll ein effektiver Erhalt der Durchgrünung gewährleistet werden. Dabei soll die Qualität der sensiblen Übergänge in die Landschaft und die Funktion der Kaltluftströme gesichert werden.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Eine hohe Durchgrünung soll insbesondere in der neuen Zone W1.3 Hang erreicht werden. Die Grünflächenziffer wird für diese Zone auf 45 % erhöht. In den restlichen Zonen wird die Grünflächenziffer bei 30 % belassen, da insbesondere auch die Verdichtung im Fokus steht.

33) Grundmasse Grünflächenziffer, Art. 21 BZO

Die Landhauszone und die 2-geschossige Wohnzone locker werden zu einer Zone mit der Spezifikation «Hang» zusammengeführt. Dabei wird die Baumassenziffer in der Landhauszone leicht vergrössert. Ebenfalls wird die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern dabei erhöht. Es ist aufzuzeigen, wie sich die Änderungen mit den qualitativen Zielen der Planungszone vereinbaren lassen.

- Der qualitative Nachweis ist gemäss obiger Ausführung zu erbringen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Landhauszone (L/W1L) und die 2-geschossige Wohnzone (W2L) weisen gemäss rechtskräftiger BZO identische Gebäude- und Firsthöhen auf (7.5 m bzw. 5 m). Es erfolgt eine Harmonisierung der Begriffe gemäss IVHB, jedoch ohne materielle Erhöhung. Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern entspricht mit 12.5 m der Summe aus zulässiger Gebäude- und Firsthöhe gemäss geltender BZO. Die im

Rahmen der Zusammenführung beider Zonen vorgesehene leichte Erhöhung der Baumassenziffer um $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ im Bereich der LW1L ist mit den planerischen Zielen vereinbar. Die Erläuterungen im Kapitel 5.6 wurden entsprechend ergänzt.

**34) Arealüberbauungen,
Art. 30 BZO**

Mit der Zulässigkeit von Arealüberbauungen in der Zone W1.3 Hang und der damit verbundenen Aufhebung der Maximallänge von Gebäuden, wird der Sicherung der Kaltluftströme, der Durchgrünung des Siedlungsgebietes sowie dem sensiblen Umgang mit dem Übergang zur Landschaft nicht hinreichend Rechnung getragen.

- Die Zone W1.3 Hang ist nicht für Arealüberbauungen zuzulassen. Für Arealüberbauungen soll die Grünflächenziffer der zu Grunde liegenden Zone mindestens erhalten bleiben. Darüber hinaus ist zu prüfen, wie die erhöhte Dichte durch zusätzliche Qualitätsanforderungen zu kompensieren sei, z. B. durch einen Anteil von 50 % ökologisch wertvollen Grünflächen an den gesamten Grünflächen.

Entscheidung

Das Anliegen ist resp. wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

In der Zone W1.3 Hang sind Arealüberbauungen gemäss abschliessender Aufzählung Art. 30 BZO nicht zugelassen. Zugelassen sind sie lediglich in den übrigen W1.3-Zonen. Dies wird im Bericht entsprechend ergänzt.

Die Grünflächenziffern der jeweiligen Zonen sind bei Arealüberbauungen ebenso einzuhalten wie alle anderen Grundmasse, welche nicht gemäss Art. 32 BZO angepasst werden dürfen. Dies muss nicht explizit erwähnt werden. Weitere Anforderungen zusätzlich zu den Anforderungen gemäss § 71 PBG sollen nicht gestellt werden.

**35) Gestaltungspflicht Zentrum,
Art. 33 Abs. 1 BZO**

Für die Zentrumszone wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist neben einer hohen städtebaulichen Qualität auch eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm sicherzustellen. Art. 33 Abs. 1 BZO ist dahingehend zu ergänzen. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist die Lärmsituation zu prüfen und eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm sicherzustellen.

- Die hohe Qualität bei den Bauten und im Aussenraum muss in der Beurteilung einem «besonders gut» entsprechen. Dies ist zu präzisieren.

Entscheidung

Das Anliegen wird resp. ist bereits berücksichtigt.

**36) Gestaltungsplanpflicht und
Sonderbauvorschriften, Art. 33, 34
und 38 BZO**

Empfehlung

In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und Sonderbauvorschriften werden höhere Anforderungen an die «Aussenraumqualität» und «Umgebungsqualität» insbesondere in architektonischer und

städtebaulicher Hinsicht verlangt. Es wird empfohlen, eine siedlungs-ökologisch hohe Qualität explizit zu verlangen (§ 238 a Abs. 4 PBG).

- Die entsprechenden Bestimmungen zur Grünflächenziffer, Siedlungsdurchgrünung, Flachdachbegrünung und zu den Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht und der Sonderbauvorschriften sind in der BZO gemäss den Erwägungen sinngemäss zu übernehmen.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

37) Geltungsbereich, Art. 35 BZO

Empfindlichkeitsstufen (ES) sind nutzungskonform zuzuordnen. Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz ist der Bedarf für die Sonderbauvorschrift zu prüfen. Falls kein mässig störendes Gewerbe vorgesehen ist, ist auf ES III zu verzichten und die ES II zuzuordnen. Falls die ES III gelten soll, ist in Art. 24 BZO ein Mindestgewerbeanteil von 20 % festzulegen, sodass die ES III nutzungskonform ist.

- Da mässig störendes Gewerbe vorgesehen ist und die ES III gelten soll, ist ein Mindestgewerbeanteil von 20 % in Art. 24 BZO festzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Entlang der Zürcherstrasse sollen gemäss Masterplan im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen entstehen. Einerseits tragen diese Gewerbenutzungen zum gewünschten Gesicht der Zürcherstrasse bei und andererseits lassen sich aufgrund der bestehenden Lärmemissionen des Durchgangsverkehrs im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen ansiedeln, welche die vorgeschriebenen Grenzwerte einhalten. Es sollen nur die Erdgeschossflächen zwingend gewerblich genutzt werden müssen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 15 %, welche in der BZO verankert wird.

Die Parzellen entlang der Zürcherstrasse sind sehr unterschiedlich in Form und Grösse. Rechnet man einen Durchschnitt, so liegt die Parzellengrösse bei ca. 800 m². Bei einer BMZ von 2.55 m³/m² ergibt dies 2'040 m³. Es sind 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorgesehen. Für Gewerbe soll im EG eine Raumhöhe von 4.50 m zur Verfügung stehen, die restlichen Etagen werden mit 3 m angenommen. Somit ergibt sich ein Fussabdruck von ca. 150 m² und eine Gesamtnutzfläche von ca. 600 m². Ein Anteil von 15 % Gewerbeflächen entspricht somit ca. 90 m². Damit verbleiben im Erdgeschoss genügend Flächen für das Treppenhaus, Abstellflächen, Technik- und Abwärtsräume. Eine Fläche von ca. 90 m² entspricht dann auch ziemlich gut der heutzutage grössten Nachfrage für Gewerbe im kleinen Rahmen.

38) Zweck, Art. 36 BZO

Sonderbauvorschriften müssen ebenfalls das Ziel verfolgen, besonders gut gestaltete Bauten zu fordern.

- Art. 36 ist gemäss Erläuterung zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**39) Erleichterung für Neubauten,
Art. 37 Abs. 3 BZO**

- Es ist zu prüfen, ob die Dachfläche nicht einer öffentlichen/halb-öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt wird oder begrünt und für PV-Anlagen genutzt werden sollen.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

**40) Anforderungen,
Art. 38 Abs. 1 BZO**

Es muss sichergestellt werden, dass eine besonders gute Qualität eingefordert wird.

- Der Artikel ist gemäss obiger Erläuterung zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

**41) Terrainveränderung,
Art. 41 Abs. 3 BZO**
Empfehlung

In der W1.3 Hang dürfen Abgrabungen von maximal 1.5 m auf einem Drittel der Fassadenlänge erfolgen. In den übrigen Zonen dürfen die Abgrabung bis zur Hälfte der Länge erfolgen. In der Praxis zeigt sich, dass Abgrabungen von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge zu unharmonischen starken Terrainveränderungen führen.

Es wird empfohlen, auch für die übrigen Zonen, die an den Siedlungsrand grenzen, die Maximallänge von Abgrabungen auf einen Drittel der Fassadenlänge zu begrenzen.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

**42) Siedlungsdurchgrünung,
Art. 42 BZO**

Die Einführung einer Grünflächenziffer in Art. 21 (Wohnzonen und Wohnzone mit Gewerbeanteil) und in Art. 26 (Industrie- und Gewerbezone) wird ausdrücklich begrüsst. Die herkömmliche Bestimmung, dass Grünflächen zu begrünen seien, garantiert allein jedoch noch keine siedlungsökologisch wertvolle Begrünung. Gemäss § 238a PBG können die Gemeinden in der BZO neu verschiedene Anforderungen an ökologisch wertvolle Grünflächen formulieren.

- Art. 42 ist zu überprüfen und anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

§ 238a PBG ist direkt anwendbar. Die Gemeinde verzichtet daher auf zusätzliche Formulierungen zur Umgebungsbegrünung.

**43) Siedlungsdurchgrünung,
Art. 42 Abs. 2 BZO**

In der PBG-Anpassung geht es darum, dass ökologisch wertvolle Grünflächen entstehen. Es gibt keine rechtlichen Grundlagen, um weitere gestalterische Elemente zu definieren. Entsprechend geht die

Frage der Einordnung über § 238a Abs. 4 PBG hinaus. In der Kernzone hingegen kann eine solche Genehmigung aufgrund der erhöhten Anforderung an die Einordnung in Aussicht gestellt werden.

- Auf diesen Absatz ist gemäss den obigen Erläuterungen zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**44) Siedlungsdurchgrünung,
Art. 42 Abs. 3 BZO**

Damit eine maximal 1.5 m hohe Einfriedung um 1 m von der Parzellengrenze abgerückt werden kann, fehlt eine rechtliche Grundlage. Auch verändert eine Abweichung der Einfriedung das Strassenbild.

- Der Absatz ist entsprechend den Erläuterungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**45) Flachdachbegrünung,
Art. 44 BZO**

Die herkömmliche Formulierung, dass die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche eines Flachdachs zu begrünen seien, garantiert allein noch keine siedlungsökologisch wertvolle Begrünung der Flachdächer. Gemäss § 76a Abs. 2 PBG können in der BZO neu auch Umfang und Qualität der Dachbegrünung geregelt werden.

- Art. 44 ist zu überprüfen und anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**46) Motorfahrzeugabstellflächen,
Art. 46 BZO**

Empfehlung

Um die Mobilitätsziele im Handlungsraum «Stadtlandschaft» zu erreichen, wird empfohlen, die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997) umfassend zu übernehmen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass den Gemeinden die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (2018, Stand Vernehmlassung) zur Verfügung steht.

Entscheid

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Regelungen in der BZO zur Bemessung des Parkplatzangebots haben sich bewährt und sollen beibehalten werden.

47) Reduktion, Art. 47 BZO

Empfehlung

Mit der BZO-Revision wird die Grundlage zur Reduktion des Minimalbedarfs an Parkplätzen in Abhängigkeit zur ÖV-Gütekategorie geschaffen. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum die Reduktion nur für die Gütekategorie C und D festgesetzt wird. Weiter wird das Potential der Lenkungswirkung nicht ausgeschöpft, da auf eine Festlegung eines Maximalwertes verzichtet wird.

Um die Mobilitätsziele im Handlungsraum «Stadtlandschaft» zu erreichen, wird empfohlen, Maximalwerte festzulegen und die Reduktion des Minimalbedarfs für alle ÖV-Güteklassen vorzusehen.

Entscheid

Die Empfehlung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Güteklassen D und E werden ergänzt. Auf das Festlegen eines Maximalwertes wird verzichtet, da eine solche Bestimmung den Anliegen der Mehrheit der Bevölkerung insbesondere auch in den Hanglagen nicht entsprechen würde.

48) Reduktion, Art. 47 BZO

Empfehlung

Die Möglichkeit des autoarmen Bauens wird sehr begrüsst. Es ist aber nicht nachvollziehbar, dass dies Bauten mit mehr als 6 Wohneinheiten vorbehalten bleiben soll.

Es wird empfohlen, auf die Einschränkung in Abhängigkeit der Wohneinheiten zu verzichten.

Entscheid

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

1.5 Kernzonenplan

49) Privater Gestaltungsplan

Im Bereich des privaten Gestaltungsplans «Stolzvis West» ist eine Einzonung von einer Freihalte- in eine Kernzone vorgesehen. Der Einzonung kann zugestimmt werden. Sofern das Hauptgebäude und die beiden Nebengebäude nicht unter Schutz stehen ist zu prüfen, ob ein kantonaler Mehrwert anfällt. Aus den eingereichten Unterlagen ist unklar, ob das Bestandsgebäude gemäss Art. 9 Abs. 2 BZO neu aufgebaut werden könnte.

- Zur Klärung der offenen Fragen ist der ARE-Rechtsdienst zu kontaktieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die entsprechenden Gebäude sind inventarisiert, es handelt sich also um potentielle Schutzobjekte. Eine Schutzverfügung besteht nicht. Bevor die Gebäude abgerissen und neu aufgebaut werden könnten, ist die Schutzwürdigkeit abzuklären und gegebenenfalls eine Schutzverfügung zu erstellen.

Mit dem Landpreismodell des Kantons kann nicht abgeklärt werden, ob mit der Einzonung der Gebäude in die Kernzone ein Mehrwert entsteht, für welchen eine kantonale Mehrwertabgabe anfällt. Dies kann erst nach Abschluss der Planung mittels einem spezifischen Gutachten ermittelt werden, welches das ARE dann zumal in Auftrag geben wird.

1.6 Erläuternder Bericht

50) Kantonale Grundlagen, Denkmalschutzobjekte

Die Formulierung «In Unterengstringen sind folgende Objekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert. Einige dieser Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz» ist missverständlich und soll präzisiert werden.

Zudem ist die Liste der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung unvollständig. In Unterengstringen sind folgende Objekte im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten und liegen somit in der Zuständigkeit der Denkmalpflege Kanton Zürich:

- Ensemble Landhaus Sparrenberg Vers.-Nr. 11-14 (kantonale Bedeutung)
- Wohn- und Atelierhaus Vers.-Nr. 512 (kantonale Bedeutung)
- Architekteneigenheim Vers.-Nr. 378 (regionale Bedeutung)
- Ensemble Landhaus Sonnenberg Vers.-Nr. 1-3, 6 (regionale Bedeutung)
- Landhaus zur Weid, Ortsmuseum Vers.-Nr. 8 (regionale Bedeutung)
- Atelierhaus Gubler Vers.-Nr. 206 (regionale Bedeutung)
- Schulhaus Büel Vers.-Nr. 301 (regionale Bedeutung)
- Ehemaliges Fahrenhaus Vers.-Nr. 66 (regionale Bedeutung)
- Der Erläuterungsbericht ist gemäss obiger Ausführung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

51) Weitere Revisionsthemen, Kap. 5.8 Empfehlung

Im Kap. 5.8 werden die Hintergründe zu den Art. 45 bis 47 dargelegt. Es fehlt die Herleitung, warum kein Potential zur Stärkung der Mobilitätsziele gesehen wird. Vor allem zur Erreichung der Ziele des kommunalen Verkehrsplans wird damit ein wichtiges Potential nicht genutzt. Um die Mobilitätsziele in der Stadtlandschaft zu erreichen, wird empfohlen, diese Grundsätze nochmals zu überprüfen und die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997) umfassend zu übernehmen.

Entscheid

Die Empfehlung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Vorschriften zu den Motorfahrzeugabstellflächen wurden nochmals überprüft. Die Minimalbedarfswerte, insbesondere diejenigen der Wohnnutzung, die den grössten Anteil der Parkierung in Unterengstringen ausmacht, entsprechend den Richtwerten (Grenzbedarf) der kantonalen Wegleitung. Die Reduktionsmöglichkeiten wurden gemäss Empfehlungen der Wegleitung überarbeitet und ergänzt.

2 ANHÖRUNG

Nachbargemeinden und Planungsregion

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 nachfolgend 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 nachfolgend dokumentiert.

2.1 Richtplankarte Strassen / öffentlicher Verkehr

1) Bushaltestellen als Fahrbahnhaltestellen

Anliegen der Stadt Schlieren

Unterengstringen und Schlieren haben eine gute Bus-Anbindung an die ÖV-Drehscheibe Schlieren zum Ziel. Im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzeptes zeigte sich, dass Fahrbahnhaltestellen ohne Überholmöglichkeit zu einer Erhöhung der Fahrplanstabilität beitragen. Dies aus dem Grund, dass der Bus ab der Haltestelle zum «Pulkführer» - und somit nicht überholbar wird.

- Die Gemeinde wird gebeten, auf der Weiningerstrasse vor und nach der Brücke über die Limmat Fahrbahnhaltestellen zu prüfen.

Entscheid

Das Anliegen ist teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde engagiert sich im Rahmen der vorgesehenen Verfahren für eine optimierte und kundenfreundliche Busanbindung zu den wichtigsten Zielorten der Region. Die Zuständigkeit für die konkrete

Massnahmenplanung und Umsetzung – wie beispielsweise die Prüfung von Fahrbahnhaltestellen – liegt jedoch nicht bei der Gemeinde, sondern beim Kanton, da die Weiningerstrasse eine Kantonsstrasse ist.

2) Aufwertung Strassenraum
Standpunkt der ZPL

Die ZPL kann das kommunale Anliegen, den Strassenraum der Zürcherstrasse aufzuwerten, in die regionale Richtplanung aufnehmen und im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung des Kapitels Verkehr mit dem Kanton koordinieren. Aus Sicht der ZPL ist eine sorgfältige Gestaltung der Zürcherstrasse für die Weiterentwicklung und die qualitative Innenentwicklung äusserst wichtig.

Entscheid

Das Angebot, die Festlegung im regionalen Richtplan zu verankern, wird begrüsst.

3) Streichung Hauptverkehrsstrasse
Standpunkt der ZPL

Die ZPL unterstützt den Antrag der Gemeinde, den im kommunalen Richtplan definierten Abschnitt der im kantonalen Richtplan festgelegten Hauptverkehrsstrasse zu streichen.

Entscheid

Dieser Standpunkt wird begrüsst.

2.2 Richtplankarte Fuss- und Veloverkehr/öffentliche Bauten und Anlagen

4) Ergänzung Limmatbrücke Kloster Fahr
Hinweis der Stadt Schlieren

Das Agglomerationsprogramm Limmattal, 5. Generation, sieht unter der Teilmassnahme FVV-P2 die «Limmatbrücke Kloster Fahr: Fuss- und Velobrücke über die Limmat» vor. Diese Verbindung fehlt in der Richtplankarte 2. Eine Brückenlösung wird von der ZPL angestrebt und vom Kloster Fahr unterstützt. Aus Sicht der Stadt Schlieren stellt die bestehende Fährverbindung keine eigentliche Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr dar, da sie zeitlich nur sehr eingeschränkt nutzbar ist.

- Die Stadt bittet die Gemeinde Unterengstringen, eine entsprechende Ergänzung des Richtplans zu prüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

In der Richtplankarte wird die geplante Brücke über die Limmat im Sinne eines Koordinationshinweises ergänzt. Zudem wird präzisiert, dass es sich bei der Fährverbindung lediglich um einen Informationsinhalt handelt.

5) Ergänzung kommunale Veloverbindung südlich der Limmat

Hinweis der Stadt Schlieren

Die Stadt sieht südlich der Limmat, in der Verlängerung der Strasse «In Langenteilen» bis zum «Zelgliweg» nebst dem Fussweg auch eine kommunale Veloverbindung vor. Eine Fortsetzung auf dem Gemeindegebiet von Unterengstringen fehlt. Diese Verbindung wird insbesondere als wichtig erachtet, da eine Verbindung für weniger geübte Velofahrende geschaffen wird.

- Die Stadt bittet die Gemeinde Unterengstringen, eine entsprechende Ergänzung des Richtplans zu prüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen wurde geprüft. Die Sicherstellung von durchgängigen und attraktiven Velowegen von/nach Schlieren ist ebenfalls im Interesse der Gemeinde Unterengstringen. Es wird daher auf dem Abschnitt «In Langenteilen – in Churzenteilen» eine Netzergänzung (Radweg, bestehend) vorgenommen

6) Eintrag SchweizMobil-Route und Überprüfung Linienführung Niederholzstrasse

Antrag ZPL

Die ZPL beschäftigt sich aktuell mit der Teilrevision des regionalen Richtplanes. Davon sind die Richtplankapitel «4.4 Fuss- und Velowege» und «4.5 Radwege» betroffen.

- Die ZPL beantragt, die Linienführung der SchweizMobil-Route im südwestlichen Teil der Gemeinde im kommunalen Richtplan einzutragen. Weiter soll die Linienführung über die Niederholzstrasse überprüft und der Region sowie dem Kanton begründet werden, warum dieser Abschnitt in Abweichung zu den regionalen Festlegungen als geplant eingetragen ist.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss übernommen.

Begründung

Im erläuternden Bericht zum kommunalen Richtplan wird ein Hinweis auf die laufende Teilrevision des regionalen Richtplans («Teilrevision 2025 Velowege») ergänzt. Die Gemeinde nimmt die vorgesehene Anpassung im Bereich der Niederholzstrasse (bestehender, nicht geplanter Veloweg) sowie der Eintragung der Linienführung der SchweizMobil-Route im südwestlichen Teil der Gemeinde im regionalen Richtplan zustimmend zur Kenntnis. Da der Inhalt der Teilrevision jedoch noch nicht festgesetzt ist, kann die Darstellung formell noch nicht in die kommunale Richtplankarte überführt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die entsprechenden Grundlagen nach rechtskräftigem Abschluss der Teilrevision zu aktualisieren.

7) Optimierung Velowegquerung

Standpunkt ZPL

Die ZPL kann im Rahmen der Teilrevision Velo sicherstellen, dass die im kommunalen Richtplan aufgezeigten Optimierungen von Velowegquerungen (Knotenpunkte; kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen) im regionalen Richtplan als «geplant» aufgenommen

werden. Offen ist, ob dieser Inhalt in Form einer Themenkarte dokumentiert werden könnte. Die ZPL wird dies mit dem Kanton klären.

Entscheid

Das Angebot, die Festlegung im regionalen Richtplan zu verankern, wird begrüsst.

2.3 Zonenplan

8) Umzonung für die Erstellung Kunstrasenplatz

Empfehlung vom Gemeinderat
Oberengstringen

Es existiert ein Strategiepapier des FC Engstringen (Eingang am 23. Mai 2024). Dieses wurde beiden Gemeinderäten bereits zur Kenntnis gebracht. Die Strategie zeigt auf, dass in Zukunft zusätzliche Sportplätze, vornehmlich ein Kunstrasenplatz benötigt werden. Dies umzusetzen ist in Oberengstringen nicht möglich. Dies aus dem Grund, dass aufgrund der kantonalen Grundwasserschutzzone keine Umzonung möglich ist.

- Der Gemeinderat Oberengstringen empfiehlt potenzielle Grundstücke, welche im Eigentum der Gemeinde sind oder käuflich erworben werden können dementsprechend umzuzonen und für die Erstellung eines Kunstrasenplatzes zu nutzen.

Entscheid

Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Heimatsitz des FC Engstringen ist die Sportanlage Brunewiis in Oberengstringen. Eine Verlagerung des Vereins oder die Errichtung einer neuen Infrastruktur in Unterengstringen würde unseres Erachtens nicht nur unverhältnismässig hohe Kosten verursachen, sondern könnte auch eine Spaltung des Vereins zur Folge haben. Zentraler Punkt ist, dass die bestehenden Infrastrukturen ausschliesslich in Oberengstringen vorhanden sind. In Unterengstringen müssten nicht nur neue Spielflächen, sondern auch zusätzliche Einrichtungen wie Umkleieräume, Sanitäranlagen und ein Clubhaus geschaffen werden, was einen erheblichen organisatorischen und finanziellen Aufwand bedeuten würde.

Der Gemeinderat kommt daher zum Schluss, dass die Errichtung eines Kunstrasenplatzes in Unterengstringen keine langfristige und nachhaltige Lösung darstellt. Vielmehr würde es sich um eine Übergangslösung handeln, die strukturelle und organisatorische Probleme mit sich bringt.

3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Revisionsvorlage wurde am 18. November 2024 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgt vom 21. November 2024 bis 20. Januar 2025. Während der Auflagefrist sind sieben Schreiben mit Änderungsanträgen eingegangen.

3.1 Richtplankarte Strassen/öffentlicher Verkehr

1) Eintrag Ast Weiningerstrasse Antrag von Nr. 7

Durch die Befreiung des Astes an der Weiningerstrasse, zwischen Kreisel und Bergstrasse, wird der Verkehr von Unterengstringen nach Schlieren über den Kreisel Bergstrasse geleitet. Somit ist die Zufahrt von und nach Schlieren nur über diesen Kreisel möglich, was zu einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen und vermehrtem Rückstau führt. Es ist davon auszugehen, dass der Verkehr sodann auf die Chlosterstrasse ausweichen wird. Von einer Erhöhung des Schleichverkehrs über die Dorf- und Büelstrasse ist in diesem Zusammenhang ebenfalls auszugehen.

Die angedachte Idee, den Verkehr über die Bern- und Überlandstrasse zur Autobahneinfahrt Gubrist zu lenken, wird als nicht optimale Option angesehen. Der Umweg ist schlicht zu gross. Zudem bildet sich bereits heute Rückstau am Kreisel Überland-/Niederholzstrasse und ist für den MIV unattraktiv.

- Es wird beantragt, den Ast an der Weiningerstrasse aus den oben genannten Gründen nicht zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Stärkung des Zentrums von Unterengstringen ist ein zentrales Anliegen der Gemeindeentwicklung. Um Spielräume für die bauliche Entwicklung sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu schaffen, muss die Verkehrssituation optimiert werden – jedoch nicht zu Lasten anderer Gemeindestrassen. Daher sind im kommunalen Richtplan für die Chlosterstrasse unter anderem flankierende Massnahmen vorgesehen. Die Machbarkeitsprüfung, einschliesslich des Nachweises der verkehrlichen Leistungsfähigkeit, ist Bestandteil der nächsten Projektphasen. Damit eine solche Planung angestossen werden kann, ist ein Richtplaneintrag erforderlich. Zudem sind auf dem übergeordneten Strassennetz verschiedene Ausbauvorhaben (u. a. Bau neuer Niederholzstrasse etc.) geplant bzw. bereits in Umsetzung, die darauf hinwirken, die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes an neuralgischen Stellen zu verbessern.

2) Keine kostspieligen Umgestaltungen von Strassen

Antrag von Nr. 7

Dadurch, dass Strassen vermehrt zu Begegnungszonen umfunktio-
niert werden, wird dem MIV zu wenig Beachtung geschenkt im Ge-
gensatz zum Fuss- und Veloverkehr. Massnahmen wie breite Velo-
streifen, Inseln, Ausbuchtungen und Bäume führen zu slalomartigen
Verkehrssituationen. Dies findet man an der Dorf- und Büelstrasse
bereits so vor. Insgesamt betrachtet sollte der MIV nicht auf Kosten
von Minderheiten (Fuss- und Veloverkehr) von der Strasse verdrängt
werden.

- Es wird beantragt, kostspielige Umgestaltungen von Strassen
nicht umzusetzen und den Fokus mehr auf den MIV zu lenken.

Entscheid

Das Anliegen ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Der kommunale Richtplan verfolgt nicht das Ziel, den motorisierten
Individualverkehr (MIV) zu verdrängen, sondern zeigt auf, wie unter
Einbezug aller individuellen Mobilitätsbedürfnissen eine flächeneffizi-
ente und umweltfreundliche Mobilität sichergestellt werden kann. Im
Einklang mit übergeordneten Strategien und Zielen werden der Fuss-
und Veloverkehr sowie der öffentliche Verkehr daher gefördert. Die
damit verbundenen Massnahmen tragen dazu bei, die Leistungsfä-
higkeit des bestehenden Strassennetzes zu erhalten, ohne dass kost-
spielige Strassenausbauten erforderlich sind. Eine ausschliessliche
Fokussierung auf den MIV würde hingegen die übergeordneten Mo-
bilitätsziele und die nachhaltige Entwicklung der Verkehrsinfrastruk-
tur nicht unterstützen.

3) Anpassungen Haltestellen

Anliegen von Nr. 3

Im Sinne der verbesserten Betriebsstabilität ist mindestens eine Hal-
testelle als nicht überholbare Fahrbahnhaltestelle auszugestalten.

- Es soll geprüft werden, ob mindestens eine der Haltestellen «Eck-
stein» oder «Langwiesen» zur Verbesserung der Betriebsstabilität
als nicht überholbare Fahrbahnhaltestelle auszugestalten. Die
Haltestelle «Eckstein» würde sich zusammen mit dem in der
Richtplankarte noch fehlendem Ortseingangstor als gestalteri-
sche Lösung anbieten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Bei der Weiningerstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse,
weshalb die Planungshoheit nicht bei der Gemeinde Unterengstringen,
sondern beim Tiefbauamt des Kantons Zürich liegt. Im Sinne des
Ziels, den öffentlichen Verkehr zu fördern, setzt sich die Gemeinde
Unterengstringen in entsprechenden Planungsverfahren aber dafür
ein, dass Lösungen für optimierte und kundenfreundliche Busverbin-
dungen geprüft werden. In der Richtplankarte wird das Ortseingangs-
tor auf der Weiningerstrasse ergänzt.

3.2 Richtplankarte Fuss- und Veloverkehr/öffentliche Bauten und Anlagen

4) Geplanter kommunaler Fuss-/Wanderweg auf Parzelle 2476 und 2479 entfernen Antrag von Nr. 6

Die neuen öffentlich-rechtlichen Wege sind nur mit einer gesamtheitlichen Regelung über Sonderbauvorschriften sinnvoll. Die Verbindung Ost/West Dalienpark und Gebiet Stolzvis kann über Sonderbauvorschriften sichergestellt werden.

- Es wird beantragt, die geplante kommunale Festlegung Fuss-/Wanderweg auf Parzelle 2476 und 2479 zu entfernen. Im Gegenzug ist eine privatrechtliche Lösung oder eine Lösung über Sonderbauvorschriften anzustreben.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Richtplaneintrag zur Fusswegverbindung dient als behördenverbindliche Planungsgrundlage und steht nicht im Widerspruch zu privatrechtlichen Lösungen. Vielmehr bildet er die Basis für die Sicherung von Wegrechten oder gleichwertigen Alternativen. Hingegen können mit dem Instrument der Sonderbauvorschriften keine öffentlich-rechtlichen Wegverbindungen gesichert werden.

5) Geplanter kommunaler Fuss-/Wanderweg auf Parzelle 797 anpassen Antrag von Nr. 6

Aufgrund des Richtprojektes Stolzvis stellt sich die Frage, ob die bestehenden festgesetzten kommunalen Fuss-/Wanderwege im Bereich der Parzelle 797 angepasst werden sollten.

- Es wird beantragt, die bestehende kommunale Festlegung Fuss-/Wanderwege im Bereich der Parzelle 797 zu überprüfen und allfällig anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die generalisierten, nicht parzellenscharfen Festlegungen im kommunalen Richtplan zu den bestehenden und geplanten Fusswegverbindungen im Bereich Stolzvis stehen gemäss vorgenommener Prüfung nicht im Widerspruch zum Richtprojekt. Die Wegführung sowie die Dichte des vorgesehenen Fusswegnetzes entsprechen den kommunalen Zielsetzungen für ein attraktives und dichtes Fusswegnetz mit direkten und durchgängigen Verbindungen zu wichtigen Zielorten. Bei der Umsetzung der Richtplanfestlegungen verbleibt zudem ein gewisser Anordnungsspielraum, sodass auf örtliche Besonderheiten Rücksicht genommen werden kann.

Um dem Anliegen aber Rechnung zu tragen, wird im Bereich der Parzellen 2478/2479 die Lage der geplanten Verbindung optimiert. Zudem wird im Richtplantext bei der Festlegung F3 ein Koordinationshinweis ergänzt, der festhält, dass die Umsetzung in Abstimmung mit der baulichen Entwicklung des Gebiets «Stolzvis» erfolgen soll.

6) Geplanter kommunaler Fuss-/Wanderweg auf Parzelle 625 verschieben

Antrag von Nr. 6

Die Parzelle 625, auf welcher die geplante kommunale Festlegung eingezeichnet ist, wird landwirtschaftlich genutzt.

- Es wird beantragt, den geplanten kommunalen Fuss-/Wanderweg auf der Parzelle 2807, anstatt 625 einzuzeichnen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Es ist nicht beabsichtigt, für die Umsetzung des Fussweges landwirtschaftlich genutztes Land/Fruchtfolgeflächen zu beanspruchen. Der Planeintrag wird entsprechend präzisiert.

3.3 Bau- und Zonenordnung

7) Ermöglichung höhere Gebäude und mehr Ausnützung bei Umbauten, Art. 38 BZO

Antrag von Nr. 1

Der Entwurf der neuen BZO ermöglicht für Neubauten im Bereich von Sonderbauvorschriften höhere Gebäude und mehr Ausnützung als heute, nicht aber für Umbauten. Aus Sicht des Antragsstellenden soll auch bei Umbauten eine gewisse Verdichtung möglich sein. Im Antrag wird exemplarisch aufgezeigt, dass die Gesamthöhe der bestehenden Nachbargebäude (Obere Hönggstrasse 21, 23, 25, 27 und 29) nicht überschritten wird.

- Es wird beantragt, dass bei Umbauten in der Zone «W2.55 Zürcherstrasse mit Sonderbauvorschriften» die zulässige Gebäudehöhe (Fassadenhöhe) über die gesamte Gebäudelänge auf den höchsten Punkt des bisher bestehenden Gebäudes erhöht werden darf. Als weitere Möglichkeit soll ein zusätzliches Stockwerk erlaubt sein.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die beantragte Anpassung ist im Sinne einer ressourcenschonenden baulichen Entwicklung aus fachlicher Sicht zweckmässig. Die Belange des Masterplans Zürcherstrasse müssen aber auch bei Sanierungen und Umbauten bestmöglich berücksichtigt werden, soweit dies mit der bestehenden Substanz möglich ist.

8) Reduktion Grünflächenziffer für die Zone «W1.3 Hang», Art. 21 BZO

Antrag von Nr. 4

Mit der Einführung einer Grünflächenziffer von 45 % wird die Bebaubarkeit der Parzelle 1345 und der weiteren Parzellen in ähnlicher Hanglage in dieser Zone unrechtmässig eingeschränkt. Es wird somit auch gegen wesentliche raumplanungsrechtliche Grundsätze verstossen. Aufgrund der Hanglage wirkt sich die Grünflächenziffer erheblich stärker aus als in ebenem Terrain. Es wird Fläche für Treppen, Stützmauern und andere Befestigungen benötigt. Die bebaubare Fläche ist aufgrund der Hanglage entsprechend reduziert. Erschwerend hinzu kommt der Schattenwurf des Hangs, der die besonnten und

somit optimal nutzbaren Flächen im Vergleich zu einer Parzelle in ebenem Gelände ebenfalls reduziert.

Weiter führt die vorgesehene Erhöhung der Baumassenziffer von 1.2 auf 1.3 (Art. 21 BZO) aufgrund der neu vorgesehenen Grünflächenziffer von 45 % nicht zu einer besseren Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen.

- Es wird beantragt, die für die Zone «W1.3 Hang» geplante Grünflächenziffer von 45 % aufzuheben oder diese auf mindestens 20 % zu reduzieren.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Erhalt der bestehenden, hohen Durchgrünung der Hanglagen ist als Ziel im räumlichen Entwicklungskonzept aufgeführt. Damit diese langfristig gesichert werden kann, wurde explizit ein etwas höherer Grünflächenanteil gewählt als in den restlichen Zonen. Auch in der kantonalen Vorprüfung wurde zudem gefordert, dass der Grünflächenanteil ausreichend hoch definiert werden soll.

9) Erhalt bisherige Gebäudelänge für die Zone «W1.3 Hang»,

Art. 21 BZO

Antrag von Nr. 4

Mit der Reduktion der zulässigen Gebäudelänge von 25 m auf 20 m wird die Bebaubarkeit der Parzelle 1345 und der weiteren Parzellen in ähnlicher Hanglage in dieser Zone unrechtmässig eingeschränkt. Aufgrund der Hanglage ist einzig eine parallel zum Hang ausgerichtete Bebauung sinnvoll. Es bestehen vermehrt Grundstücke (mitunter Parzelle 1345), welche im Bestand ein Gebäude von über 25 m aufweisen. Eine Reduktion der Gebäudelänge wirkt sich übermässig aus, da für diese Parzellen einzig die parallele Bauweise zum Hang in Frage kommt. Aus den genannten Gründen ist die Reduktion der zulässigen Gebäudelänge ungerechtfertigt und stellt eine Verletzung der Eigentumsgarantie dar.

- Es wird beantragt, die für die Zone «W1.3 Hang» geplante Reduktion der Gebäudelänge von 25 m auf 20 m aufzuheben und weiterhin eine zulässige Gebäudelänge von 25 m vorzusehen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur der Hanglagen ist als Ziel im räumlichen Entwicklungskonzept aufgeführt. Damit die bestehende Körnigkeit und damit ein Teil des Charakters des Quartiers gesichert werden kann, wurde die Gebäudelänge reduziert. Dabei soll auch die Qualität der sensiblen Übergänge in die Landschaft gesichert werden. Einschneidend für die Ausnützung auf einer Parzelle ist dann auch die Baumasse und nicht die Gebäudelänge.

10) Einfügen Grünflächenziffer in der Zentrumszone, Art. 20 BZO

Anlässlich der ermöglichten Mitsprache in den Workshops hat sich die Bevölkerung klar dafür ausgesprochen, dass bei der Entwicklung

Antrag von Nr. 5

der Gemeinde der Erhalt und Ausbau einer guten Wohn- und Lebensqualität von hoher Bedeutung ist. Punktuelle Hochbauten wurden als sinnvoll erachtet. Mitunter auch, da diese der riegelartigen Bauweise entgegenwirken und die Möglichkeit zur Schaffung von mehr Grünflächen erlauben. Der Anteil von Grünflächen hat insbesondere im Zentrum eine hohe Bedeutung, da dieser Bereich im Sommer bereits heute unter Hitze leidet und keine Kaltluftströme durchlässt (siehe Räumliches Entwicklungskonzept (REK) S. 12). Dies wird sich künftig weiter zuspitzen. Gerade deshalb ist eine lockere Bauweise mit ausreichend Begrünung und kaltluftdurchlässiger Bauweise anzustreben.

- Es wird beantragt, für die Zentrumszone eine Grünflächenziffer von mindestens 20-30 % für neu zu erstellende Bauten in der BZO einzufügen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Es erscheint zweckmässig, dass auch für die Zentrumszone eine Grünflächenziffer als Richtgrösse in die BZO aufgenommen wird. Mit den spezifischen Gestaltungsplänen kann aufgezeigt werden, wieviel Grünflächen auf den entsprechenden Parzellen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen möglich ist und die Grünflächenziffer entsprechend präzisiert werden. Als Richtwert wird eine Grünflächenziffer von mind. 25 % in der BZO ergänzt. Bei Parzellen, welche aufgrund ihrer Nutzung und Lage eher urban gestaltet werden sollen, kann damit auch eine etwas geringere Grünflächenziffer realisiert werden. Für Gebiete mit bspw. mehr Wohnnutzung ist aber ausdrücklich ein höherer Grünflächenanteil erwünscht.

11) Keine Vorgaben für Gewerbeanteil und Geschosshöhe, Art. 20, 24 und 39 BZO

Antrag von Nr. 5

Unterengstringen gilt gemäss kantonalen Vorgaben als urbane Zone. Dies heisst aber nicht, dass überall städtische Gewerbeverhältnisse geschaffen werden müssen. Denn auch urbane Gebiete sind auf ruhige Wohnzonen angewiesen. Diese sollten in der Gemeinde angeboten werden. Zusätzliche Immissionen durch die Ansiedelung von Gewerbe entlang der ganzen Zürcherstrasse, sowohl in der Zentrumszone als auch in der Wohn- und Gewerbezone sollten vermieden werden. Nachfolgend werden die 7 wesentlichsten Probleme aufgeführt, welche diesen Antrag stützen:

- 1: Der Bedarf für so viel Gewerbe ist nicht ausgewiesen
- 2: Trotz des Mangels an Wohnraum wird Gewerberaum geschaffen
- 3: Das Gewerbe verursacht Mehrverkehr in den Wohnquartieren
- 4: Wohnqualität, Privatsphäre und Sicherheit werden geschmälert
- 5: Die Eigentumsfreiheit wird beeinträchtigt
- 6: Geringe Lärmschutzvorgaben mindern die Wohnqualität

7: Mehrverkehr mindert die Belebung

- Es wird beantragt, auf einen zwangsweise einzuhaltenden Gewerbeanteil in den Zonen entlang der Zürcherstrasse zu verzichten. Die Höhengabe für das Erdgeschoss soll gestrichen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) ist die bauliche Gestaltung des Gebietes entlang der Zürcherstrasse sowie die Belebung des Strassenraums als Ziel ausgeführt. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen an der Zürcherstrasse im Erdgeschoss über die nächsten Jahre bis Jahrzehnte Gewerbeflächen entstehen. Dadurch wird neben der Belebung auch die Adressierung der Bauten auf den Strassenraum angestrebt. Die Gemeinde hat den minimalen Gewerbeanteil mit 15 % dabei so gering angesetzt, wie in Absprache mit den kantonalen Fachstellen aus Lärmschutzgründen möglich ist.

12) Ausrichtung der Bauten zu den Strassenräumen, Art. 12 BZO

Antrag von Nr. 6

Der Art. 12 BZO besagt, dass sich die an die Strassenräume angrenzenden Bauten hinsichtlich Stellung und Adressierung auf die Strassenräume hin zu orientieren haben. Es lässt sich jedoch nicht daraus schliessen, wie dies in der Praxis konkret umgesetzt werden soll. Insbesondere bei bestehenden oder künftigen Bauvorhaben, die möglicherweise nicht ohne Weiteres an die Strassenräume ausgerichtet werden können. Das Richtprojekt Stolzvis kann zur Klärung dieser Fragen beigezogen werden.

- Es wird beantragt, den Strassenraum/Begriff Strassenraum unter Bezug des Richtprojektes Stolzvis zu plausibilisieren und zu definieren.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Im Bericht wird die geplante Auslegung von Art. 12 vertieft ausgeführt.

13) Lockerung Abweichung Regelbauweise Kernzone, Art. 8 BZO

Antrag von Nr. 6

Die Abweichung von der Regelbauweise in der Kernzone bei besonders guten Projekten wird als sinnvoll erachtet. Es stellt sich die Frage, ob mit den beschriebenen Rahmenbedingungen auch weitere Abweichungen wie Volumen, Gebäudeabmessungen etc. möglich sind.

- Es wird beantragt, den Art. 8 wie folgt zu ergänzen: «...können Abweichungen von den Bestimmungen für die Kernzone insbesondere über Volumen, Gebäudeabmessungen, die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie des Strassen- und Wegabstands bewilligt werden».

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird folgendermassen ergänzt: ...können Abweichungen von den Bestimmungen für die Kernzone insbesondere hinsichtlich die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie des Strassen- und Wegabstands bewilligt werden». Damit wird nicht ausgeschlossen, dass auch Abweichungen bspw. von der Gebäudelänge möglich sind. Solche Abweichungen sind jedoch nur im Einzelfall möglich und bedürfen einer noch vertiefteren Herleitung.

**14) Diverse Änderungen der
Masse für Neubauten, Art. 13 BZO**

Antrag von Nr. 6

Ortsbildtypisch für die Kernzone ist die dichte Überbauung. Der Fussabdruck der Gebäude ist hier grösser, da es sich oftmals um landwirtschaftliche Bauten handelt. Somit ist eine Reduktion der Grundmasse nicht zielführend. In den folgenden drei Absätzen werden diese Überlegungen näher ausgeführt:

Gemäss Leitfaden «Harmonisierung der Baubegriffe» Seite 27 wird ohne Massangabe der giebelseitigen Fassadenhöhe in der BZO die Höhe von «Fassadenhöhe + 7 m» definiert. Somit ist die giebelseitige Fassadenhöhe in der BZO zu bestimmen, falls diese höher ist.

Mit der Fassadenhöhe von 7.5 m (VG 3 m, VG 3 m, KSt 1.5 m) ist die Raumhöhe für Gewerbenutzungen zu gering. Gemäss z. B. ArGV 4 ist eine lichte Raumhöhe von 4.0 m bei einer Bodenfläche von mehr als 400 m² erforderlich.

Mit der heutigen Regelung können im Untergeschoss (nicht anrechenbar) keine Saunas, Toiletten etc. erstellt werden. Der vorhandene Raum im Untergeschoss sollte bestmöglich genutzt werden können. Mit einem anrechenbaren Untergeschoss wird dies ermöglicht.

- Es wird beantragt, folgende Änderungen bei Art. 13 vorzunehmen:
 - Gebäudelänge von 35 m beibehalten
 - Gebäudebreite auf 16 m festlegen
 - Fassadenhöhe Wohnbauten auf 8.5 m festlegen
 - Fassadenhöhe Wohnbauten mit Gewerbe auf 10.0 m festlegen
 - Giebelseitige Fassadenhöhe Wohnbauten auf 16.5 m festlegen
 - Giebelseitige Fassadenhöhe Wohnbauten mit Gewerbe auf 18 m festlegen
 - Zusätzlich ein anrechenbares Untergeschoss

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Eine Gebäudelänge von 35 m führt bei Neubauten, welche in der Regel auch alle anderen gemäss BZO zulässigen Grundmasse voll ausnutzen und mehrheitlich zum Wohnen genutzt werden, auch für die

Kernzone für zu mächtige Volumen. An der Reduktion der Gebäudelänge wird daher festgehalten.

Eine Gebäudebreite von 16 m führt insbesondere bei Wohnbauten – wie sie bei Neubauten in der Regel vorliegen – zu Wohnungen mit ungenügender Belichtung. Im Rahmen der Prüfung des Anliegens wurde jedoch eine Erhöhung der zulässigen Breite von 12 m auf 14 m als zweckmässig beurteilt und entsprechend umgesetzt.

Eine Fassadenhöhe von 7.5 m entspricht der gängigen Fassadenhöhe einer Kernzone und soll nicht allgemein erhöht werden. Einem «Gewerbebonus» von 1.5 m mehr Fassadenhöhe bei Gebäuden, welche in mindestens der Hälfte des Erdgeschosses Gewerbe realisieren, kann jedoch entsprochen werden.

In der Kernzone sollen sich die Gebäude möglichst gut und harmonisch in den Terrainverlauf und die Umgebung einordnen. Anrechenbare Untergeschosse führen in der Regel dazu, dass diese zum Wohnen ausgebaut werden. Um die erforderliche Belichtung zu gewährleisten, reichen die zulässigen Abgrabungen meist nur ungenügend aus und führen zu unbefriedigenden Umgebungsgestaltungen. Es wird daher kein anrechenbares Untergeschoss zugelassen.

15) Wiedereinführung reduzierte Grenzabstände in der Kernzone

Antrag von Nr. 6

In der neuen BZO sind keine reduzierten Grenzabstände in der Kernzone vorgesehen, wie dies in der alten BZO noch der Fall war. Die dichte Überbauung ist für die Kernzone jedoch ortsbildtypisch. Eine Aufhebung der reduzierten Grenzabstände ist nicht nachvollziehbar.

- Es wird beantragt, den reduzierten Grenzabstand in der Kernzone gemäss der alten BZO wieder einzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Kernzonenplan sind die Gebäude, welche für das Ortsbild relevant sind und daher in ihrer Stellung und Lage zu erhalten sind, bezeichnet. Diese Gebäude sind von den Abstandsvorschriften befreit.

Eine allgemeine Festlegung von nur 2.5 m Gebäudeabstand ist auch in der Kernzone, welche historisch eher enge Verhältnisse aufweist, unzweckmässig. Dies insbesondere auch, da mit der Einführung der neuen Baubegriffe gemäss IVHB vorspringende Gebäudeteile auf der Hälfte jeder Fassade um bis zu 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen. In Extremis könnte dies dazu führen, dass zwischen zwei Wohnzwecken genutzten Gebäuden nur noch ein Abstand von 1 m besteht.

16) Verdeutlichung Gestaltung der Umgebung, Art. 16 und 17 BZO

Antrag von Nr. 6

Neu sind insbesondere Vorplatz- und Vorgartenstrukturen bei Ersatz- oder Neubauten wiederherzustellen. Stützmauern und Einfriedungen sind nach Möglichkeit dauerhaft zu begrünen. Entlang von Wegen, Strassen und Plätzen sind Vorgärten ortstypisch einzufrieden.

Es ist nicht verständlich, ob neue Nutzungen wie Mehrfamilienhäuser mit anderen Nutzungsansprüchen weiterhin realisiert werden können. Mittels Beispielen könnte Planungssicherheit geschaffen werden. Beispielsweise ist auch nicht klar, ob die Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt Stolzvis zonenkonform ist.

- Es wird beantragt, die Art. 16 und 17 der neuen BZO zu verdeutlichen. Dies kann beispielsweise mittels Beispielen geschehen, wie die Gestaltung zu verstehen ist.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Im Bericht werden Beispiele ergänzt, um die Umsetzung der Bestimmungen zu verdeutlichen.

17) Platzierung von Pflichtparkplätzen Kernzone, Art. 18 BZO

Antrag von Nr. 6

Neu sind erforderliche Pflichtparkplätze möglichst innerhalb von Gebäuden anzuordnen. Dies ist in der Praxis ohne weitere Definitionen schwer umzusetzen. Ein Beispiel dafür ist der Umbau eines bestehenden Gebäudes mit einer Wohneinheit, bei welchem zwei Parkplätze neu im gebäudeinneren realisiert werden müssen. Durch die Realisierung im Inneren des Gebäudes wird zudem die Ausnützung für Wohnzwecke reduziert.

Zur Lösung dieses Problems könnten folgende zwei Lösungsansätze umgesetzt werden. Eine zusätzliche Regelung der Baumasse für Fahrzeugabstellplätze in Hauptgebäuden. Der andere Weg wäre zusätzliche Baumasse für Klein-/Anbauten gemäss Art. 45 BZO.

- Es wird beantragt, entweder den Artikel umzuformulieren, so dass dieser beispielsweise ab 5 Wohneinheiten greift. Wenn dies nicht möglich ist, wird vorgeschlagen, eine zusätzliche Baumassenziffer für Klein-/Anbauten zu prüfen, welche auch für Fahrzeugabstellplätze im Gebäude angerechnet werden kann.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der Formulierung «möglichst» besteht aus Sicht des Gemeinderates genügend Spielraum, dass auf spezifische Gegebenheiten Rücksicht genommen werden kann. Bereits heute wird bei Baubewilligungen innerhalb der Kernzone bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten eine unterirdische Erstellung der Parkplätze resp. eine Anordnung innerhalb des Gebäudes gefordert. Diese Praxis hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Mit der gewählten Formulierung ist dies gewährleistet.

18) Einführung zusätzliche Baumassenziffer, Art. 18 BZO

Antrag von Nr. 6

Die Baumassenziffer macht keine Unterscheidung der inneren Struktur. In Klein- und Anbauten sind Nebennutzflächen gemäss SIA 416 definiert, somit keine beheizten Räume. Diese werden zur Baumasse gezählt und vermindern den Wohnraum. Für den haushälterischen

Umgang mit dem Boden ist dies nicht zielführend. Gemäss dem Art. 18 der neuen BZO sollen Pflichtparkplätze in der Kernzone möglichst im Hauptgebäude oder in Klein-/Anbauten realisiert werden. Auch dieses Volumen zählt zur Baumasse.

- Es wird beantragt, zu prüfen, ob eine zusätzliche Baumassenziffer für Klein-/Anbauten definiert werden muss.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es ist die heutige Praxis, dass insbesondere bei Mehrfamilienhäusern, die Pflichtabstellplätze unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden angeordnet werden. Die zulässige Baumassenziffer von $3.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ bietet dabei einen genügend grossen Spielraum, um die erforderlichen Klein- oder Anbauten zu erstellen.

19) Diverse Änderungen der Grundmasse, Art. 21 BZO

Antrag von Nr. 6

Ein weiteres Anliegen ist die Harmonisierung der Baubegriffe und die daraus folgenden angepassten oder neuen Festlegungen. Neu wird die Fassadenhöhe giebelseitig in der BZO mit 17.5 m festgeschrieben.

In der Wohn- und Gewerbezone sind Gewerbenutzungen gewünscht. Mit der Fassadenhöhe von 10.5 m (VG 3 m, VG 3 m, VG 3 m, KSt 1.5 m) ist die Raumhöhe für Gewerbenutzungen zu gering. Gemäss z. B. ArGV 4 ist eine lichte Raumhöhe von 4.0 m bei einer Bodenfläche von mehr als 400 m^2 erforderlich. Mit der Erhöhung der Fassadenhöhe kann dies ermöglicht werden.

Mit einer Fassadenhöhe von 10.5 m kann eine optimale Geschosshöhe der Wohnungen realisiert werden. Es stellt sich die Frage, welchen Einfluss der Terrainverlauf auf die Fassadenhöhe hat. Es ist empfehlenswert, die Fassadenhöhe um 1 m zu erhöhen zwecks entsprechender Gestaltungsmöglichkeiten (Hochparterre, etc.). Mit der Fassadenhöhe von 11.5 m wird der Wohnkomfort und der Gestaltungsspielraum erhöht. Zusätzliche Geschosse sind aufgrund der neuen BZO-Regelungen nicht möglich.

Mit der alten BZO und der neuen BZO können zweite Dachgeschosse erstellt werden, welche für nicht anrechenbare Nutzungen bestimmt sind. Es stellt sich die Frage, warum diese Flächen nicht für Wohnzwecke, z. B. analog der Kernzone, genutzt werden dürfen. Ziel der BZO-Revision ist eine Verdichtung nach innen. Mit der neuen Wohnnutzung der vorhandenen Volumina im zweiten Dachgeschoss kann ohne Gebäudevergrösserung zusätzlich Wohnraum geschaffen werden.

- Es wird beantragt, folgende Änderungen im Art. 21 vorzunehmen:
 - Fassadenhöhe Wohnbauten auf 11.50 m festlegen
 - Fassadenhöhe Wohnbauten mit Gewerbe auf 13 m festlegen
 - Giebelseitige Fassadenhöhe Wohnbauten auf 19.5 m festlegen

- Giebelseitige Fassadenhöhe Wohnbauten mit Gewerbe auf 21 m festlegen
- Zweites anrechenbares Dachgeschoss

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Analog zur Einwendung Nr. 14 zur Kernzone soll in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil eine um 1.5 m höhere Fassadenhöhe zulässig sein, wenn in mindestens der Hälfte des Erdgeschosses Gewerbe realisiert wird.

Auf eine grundsätzliche Erhöhung der Fassadenhöhe für alle Gebäude in allen Wohnzonen wird nicht eingetreten. Mit der Bemessung nach IVHB können die Gebäude bereits um ca. 0.5 m höher gebaut werden und damit auch besser ausgenutzt werden. Eine weitere Erhöhung wird nicht als zweckmässig erachtet.

Ein zweites Dachgeschoss wird aus Gründen der ortsbaulichen Einordnung nicht befürwortet. Durch die Baumassenziffer ist das maximal realisierbare Volumen zudem abschliessend geregelt, wodurch auch für Bauherren kein Anreiz für die Erstellung eines zweiten Dachgeschosses besteht.

20) Anpassung Titel, Art. 35 BZO

Antrag von Nr. 6

Im Bericht Art. 35 Stolzvis wird von der Ergänzung des Zweckartikels für das bestehende Gestaltungsplanpflichtgebiet in Abstimmung mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan gesprochen. Aus dem alten und neuen Zonenplan ist ersichtlich, dass das Gebiet Gestaltungsplan Stolzvis West gemäss altem Zonenplan gemeint ist. Auf dem Gebiet Stolzvis-Ost (Vogler) besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Sonderbauvorschriften Stolzvis kann aufgrund des Richtprojekts Stolzvis eine passende Regelung gefunden werden.

- Es wird beantragt, den Art. 35 mit «Stolzvis West» zu bezeichnen, wie dies in der alten BZO der Fall war.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Der Art. 35 wird entsprechend umbenannt.

21) Verweis auf Grundmasse Art. 33 BZO

Antrag von Nr. 6

Die Gebäudeabmessungen im Art. 33 der neuen BZO bei Arealüberbauungen beziehen sich auf den Art. 20 Zentrumszone. Ein Verweis auf den Art. 21 Wohn- und Gewerbezone fehlt.

- Es wird beantragt den Art. 33 der neuen BZO, um einen Abs. 3 zu ergänzen, welcher auf den Art. 21 verweist.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Der Hinweis ist richtig. Der Verweis in Art. 33 muss sich auf Art. 21 beziehen und nicht auf den Art. 20.

22) Erarbeitung Sonderbauvorschriften Stolzvis

Antrag von Nr. 6

Aufgrund des BG-Entscheides sind die Regelungen im Masterplan Zürcherstrasse nicht aktuell und müssen angepasst werden. Weiter wurde auf dem Grundstück Stolzvis ein Richtprojekt erarbeitet, welches aufgrund des BG-Entscheides überarbeitet wird. Zwecks Rechtssicherheit könnten mittels Sonderbauvorschriften auf dem Gebiet Stolzvis die Rahmenbedingungen für die Realisierung des Richtprojekts verbindlich in der BZO definiert werden.

- Es wird beantragt, Sonderbauvorschriften Stolzvis basierend auf dem Richtprojekt Stolzvis zu erarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Verankerung von freiwilligen Sonderbauvorschriften für das Gebiet Stolzvis in der BZO erscheint nicht zweckmässig. Mit einem privaten Gestaltungsplan können alle für das Projekt relevanten Rahmenbedingungen abweichend von den Regelungen in der BZO gesichert werden. Für die Erarbeitung von Sonderbauvorschriften müsste die Grundlage im Richtprojekt abschliessend gesichert sein, da nach Festsetzung aufgrund der Planbeständigkeit, während 5 Jahren keine weitere Anpassung erfolgen kann. Würden Sonderbauvorschriften abgestützt auf das Richtprojekt zum jetzigen Zeitpunkt im Prozess aufgenommen, wären diese zudem nicht vom Kanton vorgeprüft.

Zudem würde es sich bei einer erst nach der öffentlichen Auflage eingeführten Sonderbauvorschrift um eine grosse Veränderung in der BZO Vorlage handeln, die weder vom Kanton vorgeprüft noch von Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung diskutiert werden konnte.

23) Festsetzung maximale Gebäudehöhe von 30m, Art. 34 BZO

Antrag von Nr. 7

Es ist angedacht, die Gebäudehöhe an punktuellen Standorten (Sennenbüel, Dreispitz) auf 30 m festzulegen. Der Vergleich mit der Höhe der drei bestehenden Hochhäuser ist in dem Sinne nicht gegeben, da sich diese in einer Arealüberbauung mit entsprechendem Umschwung befinden. Die erwähnten punktuellen Standorte verfügen nicht über diese Gegebenheiten.

- Es wird beantragt, bei Art. 34 BZO eine maximale Gebäudehöhe von 25 m festzulegen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Art. 34 BZO gibt den maximalen Rahmen für Hochpunkte vor. Die Gebäudehöhe sowie die Lage der Hochpunkte müssen mittels einem Gestaltungsplan noch präzisiert werden. Die Bevölkerung kann dann nochmals im Rahmen eines konkreten Richtprojektes über mögliche Hochpunkte entscheiden. Die bestehenden Hochpunkte in der

24) Erhalt Grünzonen und Privatparkplätze Zürcherstrasse

Antrag von Nr. 2

Gemeinde weisen bereits eine Höhe von mehr als 27 m auf. Der Spielraum einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m erscheint daher angemessen.

Es wird als bedenklich empfunden, dass Grünzonen und Vorgärten für die Kernzone und die Gewerbezone an der Zürcherstrasse weichen sollen. In allen Städten und grösseren Ortschaften in ganz Europa, auch in der Schweiz, hat sich herausgestellt, dass Überbauungen und Ansiedlungen von Gewerbe in Wohnzonen zur Einschränkung von Grünanlagen führen.

Es wird beantragt, die Grünanlagen, Privatparkplätze und Lärmschutzbäume an der Zürcherstrasse zu erhalten.

Entscheid

Das Anliegen ist sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

In der Revision wird diesbezüglich nichts Nachteiliges verankert. Im Masterplan sind explizit Grünräume gefordert. Die Grünflächenziffer trägt zum Erhalt der Grünfläche bei. Parkplätze werden im Rahmen der BZO Revision keine gestrichen. Wo was erstellt werden kann, ist schlussendlich Teil der Baubewilligung.

3.4 Zonenplan

25) Verzicht auf Gewerbezone entlang der Zürcherstrasse

Antrag von Nr. 2

Durch die Anordnung der Wohn- und Gewerbezone wird das Wohneigentum entwertet und das Verkehrsaufkommen sowie Lärm und Verschmutzung erhöht. Zudem besteht die Möglichkeit, dass sich zweifelhaftes Gewerbe ansiedelt. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit von Einbrüchen und Kriminalität.

- Es wird beantragt die Wohn- und Gewerbezone entlang der Zürcherstrasse aufzuheben und stattdessen besseren Lärmschutz zu planen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) ist die bauliche Gestaltung des Gebietes entlang der Zürcherstrasse sowie die Belegung des Strassenraums als Ziel aufgeführt. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen an der Zürcherstrasse im Erdgeschoss über die nächsten Jahre bis Jahrzehnte Gewerbeflächen entstehen. Dadurch wird neben der Belegung auch die Adressierung der Bauten auf den Strassenraum angestrebt. Es geht bei der Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils daher nicht um eine Verringerung des Lärmschutzes, sondern um die Umsetzung einer städtebaulichen Absicht. Die Gemeinde hat den minimalen Gewerbeanteil mit 15 % dabei so gering angesetzt, wie in Absprache mit den kantonalen Fachstellen aus Lärmschutzgründen

möglich ist. Ein guter Lärmschutz wird entlang der Zürcherstrasse auch weiterhin notwendig sein.

26) Entlassung aus der Zentrumszone und Zuteilung einer Wohnzone der Überbauung Widenbühlstrasse 22 - 28

Antrag von Nr. 5

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Wohnhäuser der Überbauung Widenbühlstrasse 22 - 28, die nicht an der Zürcherstrasse liegen, bei einem Neubau mit der Verpflichtung eines Gewerbeanteils belegt werden. Das Ziel ist die Verdichtung aufgrund einer wachsenden Bevölkerung. Dafür genügt die Möglichkeit höher zu bauen. Mehr Gewerbe wird dafür weder benötigt noch besteht der Bedarf dafür. Gerade an diesem Ort, welcher mitunter auch ein Schulweg ist, würde der zusätzlich entstehende Gewerbeverkehr die umliegenden Wohnquartiere stark beeinträchtigen.

- Es wird beantragt, die Überbauung Widenbühlstrasse 22 - 28 aus der Zentrumszone zu entlassen und einer Wohnzone ohne Gewerbeanteil mit der Möglichkeit, mehr Geschosse zu bauen, zuzuteilen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die entsprechende Parzelle befindet sich bereits heute in der Zentrumszone mit einer Baumassenziffer von $3.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Eine Umzonung in eine Wohnzone mit gleich hoher Dichte erscheint nicht zweckmässig. Dabei würde die dichteste Wohnzone in der Gemeinde geschaffen. Die hohe Dichte in der Zentrumszone wird unter anderem gewährt, da mit dem Gewerbeanteil auch ein wichtiger Beitrag zu einer Zentrumsentwicklung gewährt wird. Bei einer Umzonung in eine reine Wohnzone müsste daher die Dichte reduziert werden, was als Abzonung ausgelegt werden könnte.

27) Aufhebung Gestaltungsplanpflicht auf den Grundstücken Vogler

Antrag von Nr. 6

Im Bericht Art. 35 Stolzvis wird von der Ergänzung des Zweckartikels für das bestehende Gestaltungsplanpflichtgebiet in Abstimmung mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan gesprochen. Aus dem alten und neuen Zonenplan ist ersichtlich, dass das Gebiet Gestaltungsplan Stolzvis West gemäss altem Zonenplan gemeint ist. Auf dem Gebiet Stolzvis-Ost (Vogler) besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Sonderbauvorschriften Stolzvis kann aufgrund des Richtprojekts Stolzvis eine passende Regelung gefunden werden.

- Es wird beantragt, die Gestaltungsplanpflicht auf den Grundstücken Vogler aufzuheben.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Die Revisionsvorlage wurde missverstanden. Die Zweckbestimmung in Art. 35 bezieht sich nur auf den im Zonenplan bezeichneten Perimeter. Dies wird in den Bestimmungen präzisiert und als «Stolzvis West» bezeichnet.

3.5 Kernzonenplan

28) Änderung Klassifikation der «schwarz bezeichneten Gebäude» an der Dorfstrasse 6.1 und 8.1.

Antrag von Nr. 6

Die vorgesehene Klassifizierung für die Bauten an der Dorfstrasse 6.1 und 8.1 wird als nicht zielführend erachtet, da zum heutigen Zeitpunkt nicht geklärt ist, wie die Gebäude saniert und umgenutzt werden. Die Erarbeitung eines verwaltungsrechtlichen Vertrages zusammen mit dem ZVH (Heimatschutz) wäre hier sinnvoll.

- Es wird beantragt, die Bauten an der Dorfstrasse 6.1 und 8.1 den «grau bezeichneten Gebäuden» zuzuweisen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Bezeichnung der Bauten im Kernzonenplan erfolgt aus Sicht des Ortsbildschutzes. Die Belange des Denkmalschutzes sind bei der Bezeichnung nicht von vordergründiger Bedeutung. Die beiden kleineren Bauten an der Dorfstrasse befinden sich rechts und links des Brunnens und tragen zur historisch wichtigen Situation bei. Durch die schwarze Bezeichnung der Bauten im Kernzonenplan wird eine Sanierung oder Umnutzung nicht verunmöglicht. Das Brandhaus wurde aber deutlich nach dem Waschhaus und dem Brunnen zu dieser Situation hinzugefügt und ist daher aus Ortsbildsicht nicht gleich bedeutend, wie das Waschhaus. Es kann im Kernzonenplan daher grau bezeichnet werden, so dass ein Ersatzbau an gleicher Lage weiterhin möglich, jedoch nicht zwingend ist.

29) Kein Eintrag «Freiraum» auf Parzelle 2548

Antrag von Nr. 6

Die im Kernzonenplan als «Freiraum» bezeichnete Fläche ist nicht im Einklang mit dem geplanten Richtprojekt Stolzvis oder einer Regelüberbauung. Die Gemeinde soll Ihre Anliegen darlegen damit eine Lösung gefunden werden kann, um diese zu sichern.

- Es wird beantragt, die als «Freiraum» bezeichnete Fläche auf Parzelle 2548 zu entfernen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Beim bezeichneten Freiraum auf der Parzelle 2548 handelt es sich um einen für das Ortsbild an der Kreuzung Dorfstrasse und untere Bergstrasse wichtigen Bereich. Durch den Freiraum wird der Blick auf das Waschhaus (schwarz bezeichnet) und das Brandhaus (grau bezeichnet) neben dem Brunnen gewährleistet. Die Bezeichnung des Freiraumes im Kernzonenplan erfolgt zwar nur schematisch und verankert keine exakte Abmessung. Im Hinblick auf eine bessere Nutzung der restlichen Parzelle für einen Neubau, wird die bezeichnete Fläche noch geringfügig verkleinert.

3.6 Masterplan Zürcherstrasse

30) Anpassung Masterplan aufgrund BG-Entscheid Untere Bergstrasse 7

Antrag von Nr. 6

Aufgrund des BG-Entscheiden sind die Regelungen im Masterplan Zürcherstrasse nicht aktuell und müssen angepasst werden. Weiter wurde auf dem Grundstück Stolzvis ein Richtprojekt erarbeitet, welches aufgrund des BG-Entscheiden überarbeitet wird. Zwecks Rechtssicherheit könnten mittels Sonderbauvorschriften auf dem Gebiet Stolzvis die Rahmenbedingungen für die Realisierung des Richtprojekts verbindlich in der BZO definiert werden.

- Es wird beantragt, den Masterplan Zürcherstrasse aufgrund des BG-Entscheiden Untere Bergstrasse 7 anzupassen.

Entscheid

Der Masterplan ist nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

Begründung

Das Anliegen wird im Rahmen der Überarbeitung des Masterplans infolge der veränderten Rahmenbedingungen im Gebiet Stolzvis überprüft.

31) Festsetzung maximale Gebäudehöhe in den Perimetern I und II

Antrag von Nr. 7

Es ist angedacht, die Gebäudehöhe an punktuellen Standorten (Sennenbüel, Dreispitz) auf 30 m festzulegen. Der Vergleich mit der Höhe der drei bestehenden Hochhäuser ist in dem Sinne nicht gegeben, da sich diese in einer Arealüberbauung mit entsprechendem Umschwung befinden. Die erwähnten, punktuellen Standorte verfügen nicht über diese Gegebenheiten.

- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m in den Perimetern I und II.

Entscheid

Der Masterplan ist nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

Begründung

Siehe Begründung zu Einwendung 23).

32) Einführung Grünflächenziffer von 35 % in Perimetern I und II

Antrag von Nr. 7

In den Perimetern I und II ist keine Grünflächenziffer festgelegt, da diese zum Verdichten angedacht sind. Dies führt zu Überhitzung und der Schmälerung des attraktiven Erscheinungsbildes mit Grünraum.

- Es wird beantragt, eine Grünflächenziffer von 35 % in den Perimetern I und II festzulegen.

Entscheid

Der Masterplan ist nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

Begründung

Für beide Perimeter, welche im Masterplan behandelt werden, sind gute Durchgrünung und eine möglichst hohe Durchlässigkeit für kühle Luft gefordert. Im Rahmen der Überarbeitung aufgrund der öffentlichen Auflage wurde neu auch für die Zentrumszone eine Grünflächenziffer festgelegt. Bei Bauvorhaben ist die Grünflächenziffer der Grundzonierung massgebend.

33) Änderung Gebäudestellung an der Zürcherstrasse

Antrag von Nr. 7

Künftige Bauten sollen mehr der Zürcherstrasse zugewendet sein, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Im Gegenzug wird mehr Ausnützung geboten. Auf der Südseite ist dies aufgrund Terrassen und Balkonen, die sich gegen Süden ausrichten, nicht möglich. Die Gebäude auf der Nordseite erfüllen dies bereits heute.

Ein wichtiges Beispiel bildet der Abschnitt zwischen Sennenbüel bis zur Gemeindegrenze Weiningen. Das Erscheinungsbild würde sich massiv verändern, wenn der Grünraum zwischen der Zürcherstrasse und den Häusern verschwinden würde.

- Es wird beantragt, die Zuwendungspflicht sowie das Näherrücken der Gebäude an der Zürcherstrasse zu streichen. Stattdessen sollen die Grün- und Freiräume beibehalten werden.

Entscheid

Der Masterplan ist nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

Begründung

Siehe Begründung zu Einwendung 24.

34) Keine Erhöhung der Gebäude um ein zusätzliches Geschoss

Antrag von Nr. 7

Die Gebäudehöhe wird um ein Vollgeschoss plus 1.5 m erhöht. Auf der nördlichen Seite führt dies dazu, dass ein erhöhter Schattenwurf auf die Hanglage fällt. Aufgrund des Gewerbeanteils sollte eine maximale Erhöhung um 1.5 m stattgegeben werden.

- Es wird beantragt die Erhöhung der Gebäude auf 1.5 m zu beschränken.

Entscheid

Der Masterplan ist nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

Begründung

Die zusätzlich mögliche Höhe soll Anreiz für das Bauen gemäss Sonderbauvorschriften schaffen und somit die innere Verdichtung an der ortsplanerisch richtigen Lage anregen. Qualitativ gute Gewerbeflächen benötigen eine grössere Raumhöhe als Wohnflächen. Gleichzeitig verlangt die Sonderbauvorschrift auch das Bauen entlang der Strasse, was sich insbesondere für die Parzellen hinter dem nördlichen Teil der Zürcherstrasse positiv auswirkt. Die Gebäude rücken näher an die Strasse und weiter weg von den nördlichen Nachbarparzellen.

35) Diverse Anforderungen an Haltestellen

Antrag von Nr. 3

An der Haltestelle «Sennebühl» sind mindestens 5 Haltekanten notwendig, damit die notwendige Kapazität sichergestellt und ein stabiler Betrieb möglich ist. Am stärksten davon betroffen sind die Linien 89 und 302. Diese müssen folgendes erfüllen:

- 3 Haltekanten à 25 m für Doppelgelenktrolleybusse, davon 2 für den MIV überholbar ausgestaltet (welche auch kombiniert als 50 m Fliesskante ausgeführt werden können).
- 2 Haltekanten à 20 m für Gelenkbusse, davon 1 für den MIV überholbar ausgestaltet.

Entscheid

Der Masterplan ist nicht Bestandteil der Revisionsvorlage.

Begründung

Im Masterplan werden die Bushaltekanten nur schematisch für die neue Lage dargestellt. Der Masterplan besitzt nicht die planerische Tiefe, um technische Aspekte darzustellen. Die approximativen Längen sollen jedoch aufgenommen werden, damit ein möglichst realitätsnahes Bild entsteht.