



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

PROTOKOLL GEMEINDEVERSAMMLUNG
Versammlung vom 24. September 2025

Protokoll

Gemeindeversammlung

Datum: 24. September 2025
Zeit: 20.00 Uhr – 23.25 Uhr
Ort: Gemeindesaal Büel

Vorsitz:	Marcel Balmer	Gemeindepräsident
Anwesend:	178	Stimmberechtigte
Stimmenzähler:	Daniel Willimann Dietrich Meier	
Protokoll:	Pascal Brun	Gemeindeschreiber

Begrüssung

Gemeindepräsident Marcel Balmer, eröffnet im Namen des Gemeinderates die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Unterengstringen mit dem Hinweis, dass die Publikation und die Einladung rechtzeitig erfolgt sind und die Versammlung beschlussfähig ist.

Gemäss § 17 des Gemeindegesetzes sind keine Anfragen eingegangen.

Wortmeldungen zur Traktandenliste gehen keine ein.

Traktanden:

1. Genehmigung der Revision der Bau- und Zonenordnung sowie dem Richtplan Verkehr

Für die Richtigkeit des Protokolls:

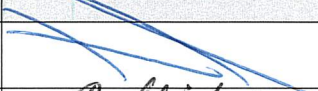
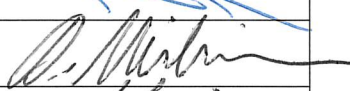
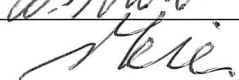
Gemeindeschreiber

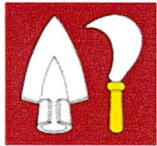


Pascal Brun

Protokollgenehmigung

Wir haben das Protokoll geprüft und es als richtig befunden:

Funktion:	Vorname, Name:	Datum:	Unterschrift:
Gemeindepräsident	Marcel Balmer	12.10.25	
Stimmenzähler 1	Daniel Willimann	10.10.25	
Stimmenzähler 2	Dietrich Meier	10.10.25	



Ausgangslage

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

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

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

Das Wichtigste in Kürze

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

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

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

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

Die Gemeinde Unterengstringen:

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

Revisionsziele und wichtigste Änderungen Richtplan Verkehr

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

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

Revisionsziele und Kernthemen Nutzungsplanung

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

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

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

Bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung stehen folgende Handlungsfelder im Vordergrund:

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

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Einführung IVHB

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

Ortsbauliche Grundhaltung (Art. 2 n BZO)

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

Kernzonen

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

Zentrumsentwicklung

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

Siedlungsdurchgrünung in den Wohnzonen

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

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

Parkierung

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

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

Kommunaler Mehrwertausgleich

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

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

Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

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

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

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

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

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

ZPL zu den kommunalen Anliegen an übergeordnete Festlegungen sind im Bericht zur Mitwirkung dokumentiert.

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

Ausblick

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung soll der Baudirektion die Genehmigung beantragt werden. Diese erlässt eine Verfügung über die Genehmigung der Richt- und Nutzungsplanung. Die kommunale Festsetzung und die Genehmigung werden gemeinsam durch die Gemeinde publiziert und aufgelegt. Gegen die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Kanton kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden. Das Inkrafttreten ist nach Eintritt der Rechtskraft der genehmigten kommunalen Festsetzung zu publizieren. Werden keine Rechtsmittel ergriffen, tritt die Nutzungsplanung an dem vom Gemeinderat festgelegten Datum in Kraft. Die Pläne können auf der Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 13, 8103 Unterengstringen eingesehen oder unter www.unterengstringen.ch heruntergeladen werden.

Hinweis zum beleuchtenden Bericht: Sämtliche Unterlagen werden nicht im beleuchtenden Bericht abgedruckt, da dies den Rahmen der Weisung sprengen würde. Sie werden separat am Schalter der Gemeindeverwaltung aufgelegt und auf der Webseite der Gemeinde Unterengstringen (www.unterengstringen.ch) publiziert.

Erwägungen

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

Antrag

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung die Anträge:

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

Unterengstringen, 2. Juni 2025

GEMEINDERAT UNTERENGSTRINGEN

Gemeindepräsident: Marcel Balmer

Gemeindeschreiber: Pascal Brun

Richtplan Verkehr

Diskussion

Die freigegebene Diskussion bleibt unbenutzt.

Abstimmung

Der Revision der Richtplanung (Verkehr) wird grossmehrheitlich zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

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

Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan)

Aufgrund der zahlreichen Bestimmungen und sehr umfassenden Unterlagen, wird die Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung in verschiedene Themenblöcke aufgeteilt und beraten. Zuerst folgt die Teilberatung der Bau- und Zonenordnung (BZO):

Teil 1: Artikel 1 – 19

Teil 2: Artikel 20 – 30

Teil 3: Artikel 31 – 40

Teil 4: Artikel 41 – 55

Danach folgt die Behandlung und Beratung des Kernzonenplans und des Zonenplans.

Diskussion und Ordnungsantrag

Ein Stimmbürger lobt die Transparenz des Gemeinderates und die umfassenden Unterlagen. Er ist der Meinung, dass die Bushaltestelle Sennenbüel heute bereits sehr gut funktioniert, weshalb es für ihn keine Erneuerung braucht. Er befürchtet eine Einschränkung des Strassenverkehrs mit längeren Fahr- und Wartezeiten, sollte die Bushaltestelle neugestaltet werden. Zudem ist er der Meinung, dass die Innenverdichtung primär für Investorinnen und Investoren gemacht sei, welche oft von ausserhalb des Dorfes kommen. Ebenfalls ist er der Meinung, dass Unterengstringen über keine schöne Ortseinfahrt ins Dorf verfügt.

Gemeindepräsident Marcel Balmer findet es schade, dass diese Punkte vorgängig nicht eingebracht wurden. Im Rahmen der verschiedenen Partizipations- und Anhörungsprozesse hätte es genügend Möglichkeiten gegeben, was im vorliegenden Fall nicht genutzt wurde. Das Gebiet welches nach innen verdichtet werden soll wird auf keinen Fall zubetoniert. Im Zentrum und entlang der Zürcherstrasse sieht der Gemeinderat das grösste Potential und die Möglichkeit für eine Verdichtung. Der Gemeindepräsident verweist auf das Entwicklungskonzept. Für das Zentrum gilt zudem eine Gestaltungsplanpflicht. Dieser Gestaltungsplan ist von der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Der Stimmbürger findet auch die definierte Höhe von 30 Metern für das Zentrum zu hoch.

Gemeindepräsident Marcel Balmer erklärt, dass die 30 Meter Richtwerte sind, welche als Maximum definiert sind. Über einzelne Gestaltungspläne wird dann jeweils im Rahmen einer Gemeindeversammlung separat abgestimmt.

Antrag:

Der Stimmbürger stellt einen Rückweisungsantrag der Bau- und Zonenordnung.

Dieser Ordnungsantrag wird sofort behandelt.

Der Rückweisungsantrag wird mit 37 Ja zu 96 Nein Stimmen abgelehnt.

Diskussionen und Fragen

Eine Stimmbürgerin teilt mit, dass Objekte in der Kernzone jeweils schwer zu vermieten sind. Sie möchte wissen, wieso die maximal zulässige Länge gekürzt und dafür die Breite verlängert wurde.

Die Fachexpertin Fiona Mera teilt mit, dass ein Neubau mit heute 35 Meter sehr lang ist, was früher mit Bauernhäusern noch üblicher war, ist heute nicht mehr zeitgemäss, weshalb die Länge auf 30 Meter gekürzt wurde. Die 14 Meter sind ein Entgegenkommen aus den eingegangenen Einwendungen. Ursprünglich waren 12 Meter geplant.

Zu den Fensterabmessungen gibt es keine konkreten Angaben, es wird allerdings eine gute Einordnung in der Kernzone gefordert.

Ein Stimmbürger findet den Mindestgewerbeanteil von 15% nicht sehr vorteilhaft und würde den geforderten Anteil ganz weglassen.

Hochbauvorstand Marco Rossi teilt mit, dass der Mindestgewerbeanteil auch nicht im Interesse der Gemeinde war. Dies war eine Vorgabe des Kantons. Der Kanton forderte gar ein Mindestgewerbeanteil von 20%. Nach den gemeinsam geführten Gesprächen mit der Baudirektion des Kantons Zürich konnte man sich auf 15% einigen.

Ein Stimmbürger teilt mit, dass das aufgelistete Gewerbe wie Post und Bank nicht in die Zukunftsplanung passe. Die Bank sei bereits nicht mehr hier angesiedelt und die Post werde auch bald nicht mehr hier sein.

Eine Stimmbürgerin wohnt an der Hanglage und findet es schade, dass sich die Bauherrinnen und Bauherren der bereits erstellten Bauten nicht an die Grünflächenziffer halten mussten.

Ein Stimmbürger möchte gerne wissen, wie die aktuelle Ausnutzung der Grünflächenziffer ist. Er findet den Vorschlag des Gemeinderates sehr liberal.

Der Hochbauvorstand teilt mit, dass zurzeit lediglich 3 Objekte am Hang die neuen Vorschriften nicht erfüllen würden.

Ein weiterer Stimmbürger ist der Meinung, dass die Einführung von unterschiedlichen Grünflächenziffern zum Erhalt der Durchgrünung in den verschiedenen Zonen nicht gerecht ist. Zudem erachtet er die Einführung einer Grünflächenziffer als Enteignung der Grundstückbesitzer.

Änderungsanträge

Art. 21 Grundmasse Grünflächenziffer W 1.3 Hang:

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
Mindestens 30%	94 Stimmen
Mindestens 45%	49 Stimmen

Art. 21 Grundmasse:

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
Grünflächenziffern streichen	4 Stimmen
Grünflächenziffern belassen	144 Stimmen

Art. 21 Grundmasse

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
Streichung des Zusatzes * Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung wie naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m ² , dauerhaft begrünte Fassadenteile, wuchsfähigen Bäumen und intensiv oder ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen umgesetzt werden.	4 Stimmen
Festhalten am Zusatz * Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung wie naturnahen Wasserflächen von mindestens 15 m ² , dauerhaft begrünte Fassadenteile, wuchsfähigen Bäumen und intensiv oder ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen umgesetzt werden.	130 Stimmen

Art. 20 Zentrumszone

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
Streichung des Zusatzes *** Bei der Grünflächenziffer handelt es sich um einen Richtwert. Die definitive Grünflächenziffer ist im Rahmen der spezifischen Gestaltungspläne festzulegen.	3 Stimmen
Festhalten am Zusatz *** Bei der Grünflächenziffer handelt es sich um einen Richtwert. Die definitive Grünflächenziffer ist im Rahmen der spezifischen Gestaltungspläne festzulegen.	127 Stimmen

Art. 24, Abs. 1:

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
In der Wohn- und Gewerbezone WG2.55 Zürcherstrasse gilt kein Mindestgewerbeanteil des realisierten Bauvolumens	90 Stimmen
In der Wohn- und Gewerbezone WG2.55 Zürcherstrasse gilt ein Mindestgewerbeanteil von 15% des realisierten Bauvolumens	49 Stimmen

Art. 33, Abs. 2:

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
Die Gebäudelänge wird auf maximal 30 Meter festgelegt	66 Stimmen
Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt	80 Stimmen

Art. 34, Abs. 1:

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
Das Gestaltungsplanpflichtgebiet dient der Weiterentwicklung und Aufwertung des Zentrums. Es ist eine besonders gute städtebauliche und architektonische Qualität mit ortsbaulichen Akzenten , eine standortgerechte Nutzungsdurchmischung, eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm sowie eine hohe Qualität der Siedlungsökologie mit angemessenen Grünflächen und des Aussenraums mit Bezug zum öffentlichen Raum sicherzustellen. Siedlung und Verkehr sind im Zusammenhang mit den Infrastrukturbauten aufeinander abzustimmen.	73 Stimmen
Das Gestaltungsplanpflichtgebiet dient der Weiterentwicklung und Aufwertung des Zentrums. Es ist eine besonders gute städtebauliche und architektonische Qualität mit ortsbaulichen Akzenten, eine standortgerechte Nutzungsdurchmischung, eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm sowie eine hohe Qualität der Siedlungsökologie mit angemessenen Grünflächen und des Aussenraums mit Bezug zum öffentlichen Raum sicherzustellen.	74 Stimmen

Art. 34, Abs. 2:

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
Gestaltungspläne für Teilflächen der Gestaltungsplanpflicht sind für städtebaulich und verkehrlich zweckmässig abgegrenzte Gebiete unter Berücksichtigung der Vorgaben des Masterplans Zürcherstrasse zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass das übrige Gebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird. Gestaltungspläne für Teilflächen nördlich der Zürcherstrasse sind unzulässig.	29 Stimmen
Für das im Zonenplan bezeichnete Gestaltungsplanpflichtgebiet sind Gestaltungspläne aufzustellen, die einen zweckmässigen Perimeter umfassen.	112 Stimmen

Art. 34, Abs. 3:

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
Als Grundlage für gestaltungsplanpflichtige Neu- und erhebliche Umbauten ist mittels geeigneter qualitätssichernder Verfahren ein Richtprojekt auszuarbeiten. Dabei sind die städtebaulich verträgliche Dichte und Fassadenhöhe nachzuweisen. Diese kann von den Grundmassen gemäss Art. 20 abweichen. Hochpunkte bis maximal 25m Fassadenhöhe sind südlich der Zürcherstrasse zulässig. Der Masterplan Zürcherstrasse ist hierfür wegleitend.	98 Stimmen
Als Grundlage für gestaltungsplanpflichtige Neu- und erhebliche Umbauten ist mittels geeigneter qualitätssichernder Verfahren ein Richtprojekt auszuarbeiten. Dabei sind die städtebaulich verträgliche Dichte und Fassadenhöhe nachzuweisen. Diese kann von den Grundmassen gemäss Art. 19 abweichen. Hochpunkte bis maximal 30 m Fassadenhöhe sind zulässig. Der Masterplan Zürcherstrasse ist hierfür wegleitend.	50 Stimmen

Grenzabstand von mindestens 5 Meter in der Zentrumszone:

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
Grenzabstand von mindestens 5 Meter in der Zentrumszone	25 Ja Stimmen 114 Nein Stimmen

Zonenplan:

Erster Abstimmungsdurchgang

Antrag	Anzahl Stimmen
<i>Das Grundstück Kat.-Nr. 2358, Unterengstringen (Brunnmattstrasse 1) sei der Zentrumszone Z/3.2 zuzuweisen («Umzonung»).</i>	30 Ja Stimmen 109 Nein Stimmen

Abstimmung

Der Revision der Nutzungsplanung wird, unter Berücksichtigung der obenstehenden genehmigten Änderungsanträgen der Gemeindeversammlung, grossmehrheitlich zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

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

Rechtshinweis

Gegen die Geschäftsbehandlung erheben die Versammelten keine Einwände.

Zum Abschluss der Gemeindeversammlung stellt die Versammlungsleitung fest, dass sämtliche traktandierten Geschäfte behandelt wurden und weist auf die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel hin.

Gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann innert 5 Tagen von der Gemeindeversammlung an gerechnet beim Bezirksrat wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Der Rekurs setzt voraus, dass die Verletzung politischer Rechte in der Gemeindeversammlung gerügt worden ist.

Im Übrigen kann innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen. Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.

Zum Schluss richtet Gemeindepräsident Marcel Balmer allen Einwohnerinnen und Einwohnern seinen herzlichen Dank für das zahlreiche Erscheinen aus und leitet zum Apéro über.