



# GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

## **BESCHLUSS DES GEMEINDERATS**

Sitzung vom 10. November 2025 | Versandt: 21. November 2025

**6.0.4**

Raumordnung | Kommunale Planung

## Planungszone Unterengstringen Zone W2L und L/W1L

- Antrag an die Baudirektion des Kantons Zürich um Aufhebung der Planungszone Hanglage

**Nr. 307**

## Ausgangslage

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2022 und dem ergänzenden Beschluss vom 27. Februar 2023 beantragt der Gemeinderat Unterengstringen bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet innerhalb der Wohnzone W1 und W2 zwischen dem Rebhang, der Freihaltezone Weid und dem Gebiet unterhalb der Talacherstrasse bis zum Dänggenmösliweg) für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

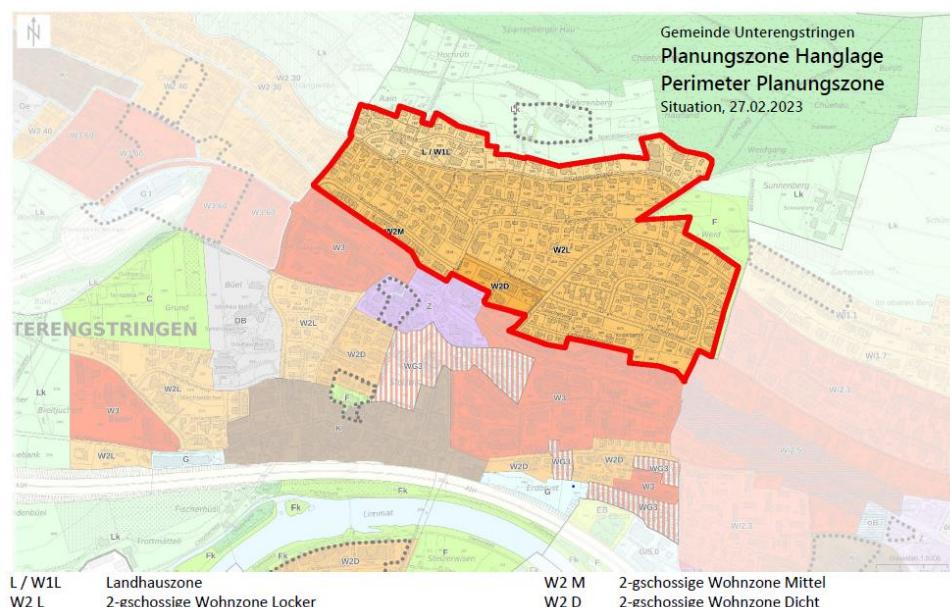
Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Planungszone Hanglage mittels Verfügung vom 11. April 2023. Diese Verfügung wurde am 14. April 2023 publiziert und die Rechtskraft wurde per 9. Juni 2023 vom Baurekursgericht bestätigt.

An der Gemeindeversammlung vom 24. September 2025 wurde die Revision der Richt- und Nutzungsplanung durch das Stimmvolk der Gemeinde Unterengstringen mit kleineren Änderungsanträgen genehmigt. Die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich ist aktuell noch ausstehend. Trotzdem möchte der Gemeinderat Unterengstringen bereits jetzt die Aufhebung der Planungszone Hanglage in Unterengstringen per sofort beantragen.

## Perimeter

Für die Planungszone ist ein exakter Perimeter zu umgrenzen (z.B. entlang von Strassen, Bauzonen, Gewässer etc.).

Der Perimeter der beantragten Planungszone ist im massgebenden Plan im Anhang 01 ersichtlich und umschrieben, sowie im separaten Plan genau bezeichnet; der Perimeter umfasst Flächen in der Zone «Landhauszone (L / W1 L)» und in der «2-geschossigen Wohnzone locker (W 2L)».



---

Der Perimeter umfasst Flächen in der Zone «Landhauszone (L / W1 L)» und in der «2-geschossigen Wohnzone locker (W 2L)»; insbesondere folgende Parzellen:

Grundstücke Kat.-Nrn. 468, 583, 817, 818, 819, 820, 824, 841, 915, 987, 1009, 1011, 1012, 1023, 1025, 1034, 1074, 1078, 1087, 1088, 1093, 1131, 1135, 1150, 1152, 1161, 1167, 1180, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1207, 1209, 1211, 1212, 1216, 1217, 1221, 1242, 1243, 1245, 1268, 1271, 1276, 1283, 1304, 1320, 1322, 1330, 1340, 1343, 1344, 1345, 1346, 1349, 1350, 1351, 1368, 1382, 1395, 1396, 1397, 1399, 1400, 1401, 1402, 1405, 1410, 1411, 1412, 1413, 1421, 1422, 1423, 1426, 1436, 1437, 1446, 1447, 1451, 1473, 1474, 1491, 1498, 1503, 1514, 1515, 1539, 1541, 1543, 1545, 1546, 1547, 1555, 1556, 1557, 1572, 1620, 1621, 1623, 1653, 1667, 1668, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1761, 1765, 1775, 1776, 1777, 1778, 1780, 1786, 1871, 1872, 1945, 1946, 1947, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1966, 1967, 1970, 1973, -1974, 1979, 1992, 1994, 2003, 2004, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2030, 2034, 2086, 2087, 2088, 2093, 2094, 2099, 2100, 2102, 2103, 2104, 2106, 2107, 2111, 2114, 2117, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2168, 2169, 2171, 2173, 2175, 2259, 2260, 2287, 2288, 2289, 2291, 2309, 2310, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2341, 2343, 2348, 2349, 2357, 2358, 2364, 2365, 2367, 2368, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2379, 2380, 2381, 2382, 2409, 2411, 2412, 2413, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2439, 2452, 2453, 2499, 2504, 2505, 25a12, 2513, 2522, 2523, 2616, 2617, 2631, 2632, 2666; 2689, 2690, 2706, 2708, 2709, 2710, 2727, 2735, 2736, 2737, 2738, 2745, 2746, 2747, 2803, 2804, 2805, 2808, 2809, 2816, 2817, 2827, 2828, 2829, 2830, 2873, 2874, 2881, 2882, 2898, 2899, 2906, 2909, 2910, 2964, 2973, 2974, 2981, 2982, 2578, 2721, 2722, 1024, 1091, 1166, 1179, 1215, 1269, 1319, 1356, 1357, 1384, 1781, 1978, 2012, 2089, 2097, 2105, 2329, 2339, 2342, 2347, 2378.

#### Begründung für die Aufhebung

Die Planungszone wurde zur Sicherstellung der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erlassen. Die neue BZO wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. September 2025 mit grossem Mehr angenommen. Die wesentlichen Punkte, insbesondere die besonderen Anforderungen an die Hanglage, wurden im Rahmen der Revision detailliert geprüft und in die neuen Vorschriften integriert. Mit der Einführung einer Grünflächenziffer von 30 % sowie den Bestimmungen zur Begrenzung der Gebäudelänge und zum Umgang mit Abgrabungen sind die massgebenden baulichen und gestalterischen Voraussetzungen für dieses Gebiet verbindlich geregelt. Diese Vorgaben verhindern eine übermässige Verdichtung und sichern die ortsbildgerechte Bebauung. Eine Aufrechterhaltung der Planungszone bis zu deren Ablauf im Februar 2026 ist daher nicht mehr gegeben. Der Gemeinderat Unterengstringen beantragt deshalb die Aufhebung der Planungszone Hanglage.

**Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der Baudirektion wird beantragt, die Planungszone "Hanglage" für das Gebiet gemäss Plan "Planungszone Hanglage, Perimeter Planungszone, Situation, 27.02.2023" per sofort im Sinne von § 346 Abs. 3 und § 2 lit. b PBG aufzuheben. Dies betrifft im Speziellen folgende Grundstücke Kat.-Nrn. 468, 583, 817, 818, 819, 820, 824, 841, 915, 987, 1009, 1011, 1012, 1023, 1025, 1034, 1074, 1078, 1087, 1088, 1093, 1131, 1135, 1150, 1152, 1161, 1167, 1180, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1207, 1209, 1211, 1212, 1216, 1217, 1221, 1242, 1243, 1245, 1268, 1271, 1276, 1283, 1304, 1320, 1322, 1330, 1340, 1343, 1344, 1345, 1346, 1349, 1350, 1351, 1368, 1382, 1395, 1396, 1397, 1399, 1400, 1401, 1402, 1405, 1410, 1411, 1412, 1413, 1421, 1422, 1423, 1426, 1436, 1437, 1446, 1447, 1451, 1473, 1474, 1491, 1498, 1503, 1514, 1515, 1539, 1541, 1543, 1545, 1546, 1547, 1555, 1556, 1557, 1572, 1620, 1621, 1623, 1653, 1667, 1668, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1761, 1765, 1775, 1776, 1777, 1778, 1780, 1786, 1871, 1872, 1945, 1946, 1947, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1966, 1967, 1970, 1973, -1974, 1979, 1992, 1994, 2003, 2004, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2030, 2034, 2086, 2087, 2088, 2093, 2094, 2099, 2100, 2102, 2103, 2104, 2106, 2107, 2111, 2114, 2117, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2168, 2169, 2171, 2173, 2175, 2259, 2260, 2287, 2288, 2289, 2291, 2309, 2310, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2341, 2343, 2348, 2349, 2357, 2358, 2364, 2365, 2367, 2368, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2379, 2380, 2381, 2382, 2409, 2411, 2412, 2413, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2439, 2452, 2453, 2499, 2504, 2505, 25a12, 2513, 2522, 2523, 2616, 2617, 2631, 2632, 2666, 2689, 2690, 2706, 2708, 2709, 2710, 2727, 2735, 2736, 2737, 2738, 2745, 2746, 2747, 2803, 2804, 2805, 2808, 2809, 2816, 2817, 2827, 2828, 2829, 2830, 2873, 2874, 2881, 2882, 2898, 2899, 2906, 2909, 2910, 2964, 2973, 2974, 2981, 2982, 2578, 2721, 2722, 1024, 1091, 1166, 1179, 1215, 1269, 1319, 1356, 1357, 1384, 1781, 1978, 2012, 2089, 2097, 2105, 2329, 2339, 2342, 2347, 2378
2. Nach Genehmigung der Aufhebung sind die direkt betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde geeignet zu informieren.
3. Mitteilung mit Originalunterschrift an (physisch):
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, 8090 Zürich, unter Beilage des Perimeter-Plans
  - Landis AG, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
  - Akten

Mitteilung (Kopie) an:

- Abteilung Hochbau
- Hochbauvorstand
- Tiefbau- und Werkvorstand

**GEMEINDERAT UNTERENGSTRINGEN**

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Marcel Balmer

Pascal Brun