



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0334 / 25

vom 5. Januar 2026

Referenz-Nr.: KS ARE 25-0334

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.zh.ch/are

1/4

Planungszone «Hanglage» – Aufhebung

Gemeinde **Unterengstringen**

- Massgebende - Katasterauszug zur Planungszone «Hanglage» vom 27. Februar 2023
Unterlagen - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 10. November 2025

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 10. November 2025 beantragt der Gemeinderat Unterengstringen bei der Baudirektion die Aufhebung der Planungszone im Gebiet innerhalb der Wohnzone W1 und W2 zwischen dem Rebhang, der Freihaltezone Weid und dem Gebiet unterhalb der Talacherstrasse bis zur Dänggenmösliweg.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Am 12. Dezember 2022 beschloss der Gemeinderat die Festsetzung der Planungszone «Hanglage» bei der Baudirektion zu beantragen. Gestützt auf den Beschluss vom 12. Dezember 2022 konnte die Planungszone noch nicht festgesetzt werden, da die Unterlagen nicht vollständig und somit nicht festsetzungsreif waren. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 27. Februar 2023 wurden die Unterlagen ergänzt.

Das von der Gemeinde Unterengstringen erarbeitete räumliche Entwicklungskonzept (REK) wurde im Jahr 2022 gemeinsam mit der Bevölkerung in einem partizipativen Prozess gespiegelt. Der Gemeinderat hatte mit Beschluss vom 3. März 2023 bestätigt, dass er sich zu der vorgesehenen Entwicklung bekennt.

Die Gemeinde strebt gemäss REK an, das Gemeindegebiet sinnvoll und an geeigneten Orten weiterzuentwickeln. Im Hanggebiet und in der oberen Landhauszone soll die Qualität einer durchgrünt und lockeren Quartierbebauung erhalten bleiben. Der kleine Fussabdruck, der in der Bebauungsstruktur vorherrscht, die niedrige Gebäudehöhe sowie der verhältnismässig grosse Grünanteil, welcher auch grossen Bäumen den notwendigen Platz lasse, seien der wesentliche Charakterzug dieses Dorfteils.

Aufgrund der in die Jahre gekommenen Gebäudesubstanz entlang der Hanglage waren in den letzten Jahren vermehrt Baugesuche eingereicht worden. Diese hätten eine wesentliche Verdichtung zur Folge und nahmen nur beschränkt Rücksicht auf die gewachsene Struktur und Qualität des Quartiers (gemäss REK). Um dieser Entwicklung vorzubeugen, war eine Planungszone notwendig, die der Gemeinde die nötige Zeit einräumte, die Ergebnisse des REK in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte die Planungszone Hanglage mit Verfügung vom 11. April 2023.

Der Geltungsbereich umfasst die 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, 2512, 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.

Die Planungszone wurde zur Sicherstellung der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erlassen. An der Gemeindeversammlung vom 24. September 2025 wurde die Revision der Richt- und Nutzungsplanung durch das Stimmvolk der Gemeinde Unterengstringen 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. Aufgrund dessen ist es nicht mehr erforderlich, die Planungszone bis zu deren Ablauf aufrecht zu erhalten.

B. Ergebnis

Die Aufhebung der Planungszone im bezeichneten Gebiet ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Unterengstringen vom 10. November 2025 wird entsprochen und die Planungszone aufgehoben.

Die Gemeinde Unterengstringen hat als amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Homepage bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie durch die Gemeinde Unterengstringen auf der gemeindeeigenen Homepage (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Im Gebiet «Planungszone Hanglage» (Gemeinde Unterengstringen) wird für die 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, 2512, 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, gemäss Katasterauszug zur Planungszone «Hanglage» vom 27. Februar 2023 die Planungszone aufgehoben.
- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 10. November 2025 und Katasterauszug zur Planungszone «Hanglage» ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Unterengstringen, Abteilung Hochbau, Dorfstrasse 13, 8103 Unterengstringen und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung



enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).

IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt

- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen;
- der Gemeinde Unterengstringen den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 10. November 2025 / Katasterauszug zur Planungszone «Hanglage» vom 27. Februar 2023) aufzulegen;
- die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu löschen.

V. Die Gemeinde Unterengstringen wird eingeladen

- Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (veranlasst durch die Baudirektion) im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 10. November 2025 / Katasterauszug zur Planungszone «Hanglage» vom 27. Februar 2023) aufzulegen.

VI. Mitteilung an

- Gemeinde Unterengstringen
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
- Baurekursgericht des Kantons Zürich

VERSENDET AM - 6. JAN. 2026

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: