



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1324 / 22

vom 11. April 2023

Referenz-Nr.: KS ARE 22-1324

Kontakt: Aude Ratia-Brasier, GB Richt-/Nutzungsplanung / Stv. FL, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, www.zh.ch/are

1/5

Planungszone «Planungszone Hanglage» – Festsetzung (§ 346 PBG)

Gemeinde **Unterengstringen**

- Massgebende
Unterlagen
- Katasterauszug zur Planungszone «Planungszone Hanglage» vom 27. Februar 2023
 - Erläuternder Bericht «Planungszone Unterengstringen ZONE W2L, LW1L, W2M UND W2D» vom 27. Februar 2023
 - Beschluss des Gemeinderats vom 12. Dezember 2022
 - Beschluss des Gemeinderats vom 27. Februar 2023
 - Willensbekundung Gemeinderat Unterengstringen zum räumlichen Entwicklungskonzept vom 3. März 2023

Sachverhalt

Antrag 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 zur Dänggenmösliweg) für die Dauer von drei Jahren im Sinne von § 346 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Anlass und Begründung
der Planungszone Am 22. Dezember 2022 beschloss der Gemeinderat die Festsetzung der Planungszone «Hanglage» bei der Baudirektion zu beantragen. Gestützt auf den Beschluss vom 22. 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 hat 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 durchgrünten und lockeren Quartierbebauung erhalten bleiben. Der kleine Fussabdruck, der in der Bauungsstruktur 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 seien in den letzten Jahren vermehrt Baugesuche eingereicht worden. Diese hätten eine wesentliche Verdichtung zur Folge und würden nur beschränkt Rücksicht auf die gewachsene Struktur und Qualität des Quartiers (gemäss REK) nehmen. Zudem sei zu beobachten, dass Investoren aktiv auf Eigentümer zugehen würden, um benachbarte Grundstücke zu erwerben, damit grössere Grundstücke bebaut werden könnten. Die Neubauprojekte hätten einen wesentlich grösseren Fussabdruck, was sowohl die Hauptgebäude als auch die unterbaute Fläche betreffe. Aus Sicht der Gemeinde sei dies städtebaulich unerwünscht. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung sei auf die ursprüngliche Parzellenstruktur und auf die damalige bauliche Praxis ausgelegt worden. Aufgrund des Nutzungsdrucks lasse sich vermehrt beobachten, dass durch die Gestaltung von Untergeschossen, welche talseitig freigelegt werden, Grenzabstände (optisch) unterschritten und Gebäudelängen (optisch) überschritten werden. Auch nehme die Versiegelung in den letzten Jahren wesentlich zu, was sowohl zu Problemen mit dem Oberflächenabfluss als auch mit der Hitzebildung (keine oder nur teilweise Begrünung möglich / Versickerungskühlung) führe.

Es sei davon auszugehen, dass sich die städtebauliche Transformation des Gebiets ohne entsprechende Gegenmassnahmen weiter beschleunigen und verstärken werde. Für die laufenden Planungen bedeute eine freie Entwicklung nach heutiger Bau- und Zonenordnung, dass sich das Quartier bis zum Abschluss der Gesamtrevision der BZO stark verändern werde. Der zu erhaltende Quartiercharakter würde weitgehend überformt, was den Zielen des REK widerspräche.

Um dieser Entwicklung vorzubeugen, sei eine Planungszone notwendig, die der Gemeinde die nötige Zeit einräume, die Ergebnisse des REK in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen.

Erwägungen

A. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb derer 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). Voraussetzung der Anordnung einer Planungszone ist das öffentliche Interesse, manifestiert durch ein Planungsbedürfnis und die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern sowie die Verhältnismässigkeit.

Die eigentümerverbindliche Umsetzung der qualitativen Weiterentwicklung der Quartiere am Hangfuss des Gubrist für die Zone L / W1 L und W2 L mit dem feinkörnigen Siedlungscharakter mit hoher Durchgrünungsqualität ist gemäss REK von wesentlicher Bedeutung für die Gemeindeentwicklung. In der weiterführenden Planung gilt es nebst den Vorgaben der übergeordneten Instrumente regionaler Richtplan und Entwicklungskonzept Unterengstringen die Vorhaben in der Bau- und Zonenordnung (BZO) sicherzustellen. Dazu gehört, dass der rechtskräftige Art. 25 BZO abgestufte Bauten in Hanglagen (Terrassenhäuser) in den folgenden Zonen zulässt: L/W1 L, W2 L, W2M und W2D. Auch sollen die Begrenzungen zu Unterbauungen, Versiegelungen, Grünflächenziffer und der Umgang mit der Topographie (Abgrabungen / Aufschüttungen) grundeigentümerverbindlich geregelt werden. Erst dadurch ist es möglich, das angestrebte Siedlungsbild zu erhalten.

Der Gemeinderat Unterengstringen hat sich in seiner Willensbekundung vom 3. März 2023 ausdrücklich zur Umsetzung der Entwicklungsziele und der gewonnenen Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren zum REK in der angestossenen BZO-Revision bekannt. Im Herbst 2022 führte die Gemeinde ein Planerwahlverfahren durch, um ein geeignetes Planungsbüro für die BZO-Gesamtrevision zu beauftragen. Der Auftrag wurde vergeben und die Startsitung zur BZO-Revision fand am 2. März 2023 statt.

Der Perimeter der Planungszone umfasst Flächen in der Zone «Landhauszone (LW1 L)», in der «2-geschossigen Wohnzone locker (W 2L)», in der «2-geschossigen Wohnzone mittel (W2M)» und in der «2-geschossigen Wohnzone dicht (W2D)». Der Gemeinderat Unterengstringen hat für das gesamte Quartier am Hangfuss des Gubrist (Gebiet «Planungszone Hanglage») die Planungszone beantragt, damit eine gesamtheitliche Lösung gefunden werden kann. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Der Geltungsbereich der Planungszone umfasst gemäss Situationsplan 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.

Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um die Anliegen der Gemeinde in grundeigentümergebundene Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung einer Planungszone gesichert werden.

Aus den genannten Gründen wird die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Planungszone Hanglage» für drei Jahre als rechtmässig, zweckmässig und verhältnismässig beurteilt.

B. Ergebnis

Der Antrag auf Festsetzung der Planungszone erweist sich im Ergebnis als begründet (§ 346 Abs. 2 PBG). Die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von drei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Unterengstringen vom 12. Dezember 2022, ergänzt durch den Beschluss vom 27. Februar 2023, wird entsprochen und eine Planungszone im Gebiet «Planungszone Hanglage» festgesetzt.

Die vom Gemeinderat Unterengstringen dargelegte Planungsabsicht zur Konkretisierung und grundeigentümergeleiteter Umsetzung der übergeordneten und langfristigen Gebietsentwicklung und Erhaltung der Identität der «Planungszone Hanglage» ist ersichtlich und das Planungsbedürfnis der Gemeinde Unterengstringen nachvollziehbar.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechts-wirksam wäre. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Im Gebiet «Planungszone Hanglage» (Gemeine 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 Situationsplan Mst. 1:1'250 vom 27. Februar 2023, eine

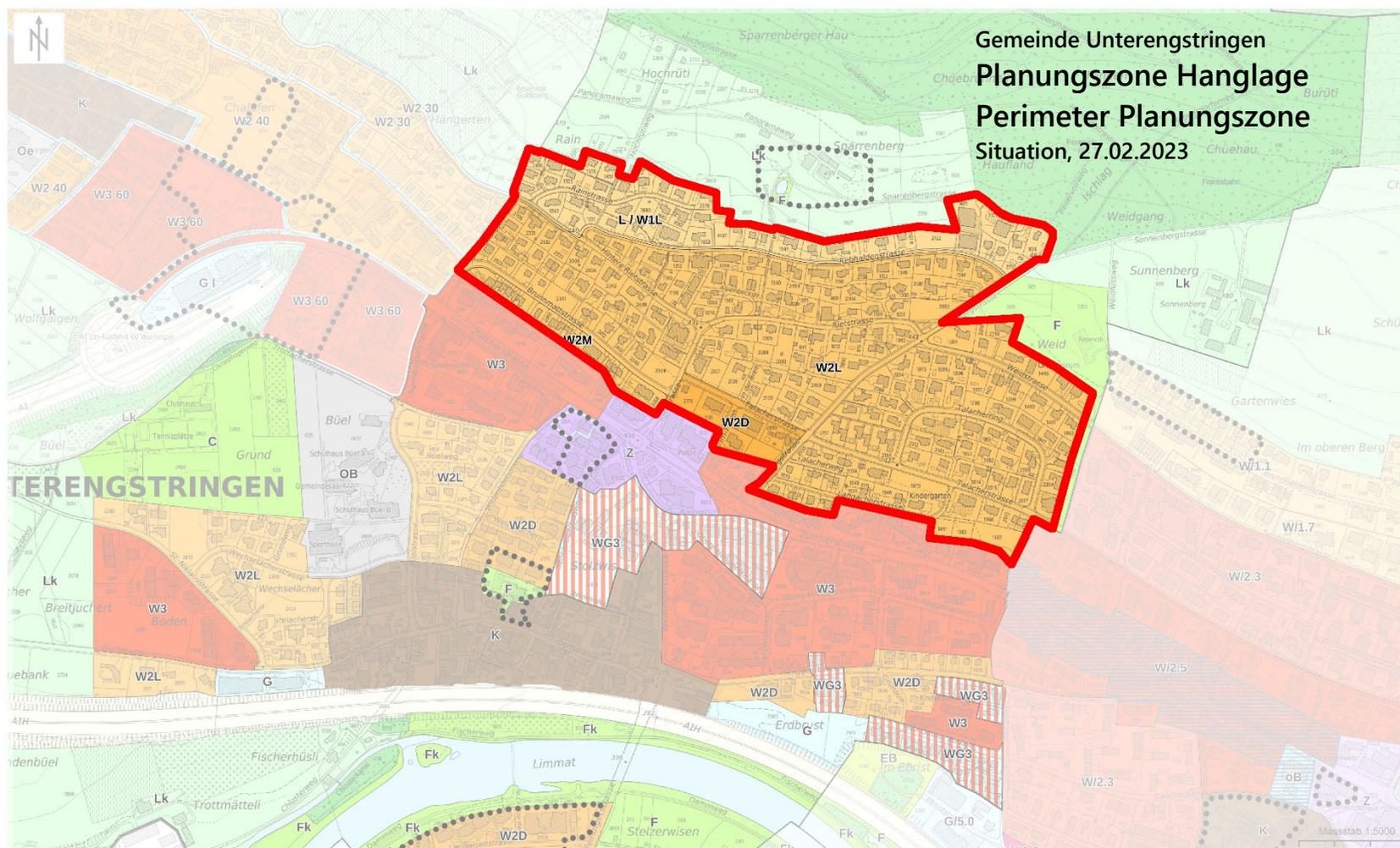


Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

- II. Diese Verfügung steht zusammen mit dem Situationsplan vom 27. Februar 2023 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 so weit 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 und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
 - der Gemeinde Unterengstringen den Zeitpunkt der Auflage gemäss Dispositiv II mitzuteilen;
 - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 27. Februar 2023 / Situationsplan vom 27. Februar 2023) aufzulegen;
 - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Unterengstringen (unter Beilage von einem Plan)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Plänen)
 - Baurekursgericht des Kantons Zürich (unter Beilage von zwei Plänen)
 - geometrie plus ag, Mühlezelgstrasse 15, 8047 Zürich (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 11. APR. 2023

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Gemeinde Unterengstringen
Planungszone Hanglage
Perimeter Planungszone
Situation, 27.02.2023

L / W1L
W2 L

Landhauszone
2-gschossige Wohnzone Locker

W2 M
W2 D

2-gschossige Wohnzone Mittel
2-gschossige Wohnzone Dicht



PLANUNGSZONE UNTERENGSTRINGEN, ZONE W2L, L/W1L, W2M UND W2D



11.11.2020
rev. 05.11.2022
rev. 27.02.2023

Erläuternder Bericht zum Antrag

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass	4
1.1	Ursprüngliche Ausgangssituation	4
1.2	Neue Ausgangssituation	5
2	Laufende Entwicklung	6
2.1	Entwicklung in der Gemeinde	6
2.2	Städtebauliche Stellungnahme zur Qualitätssicherung in den Hangquartieren (Gubristhang)	7
2.2.1	Zielsetzung / angestrebte Entwicklung	7
2.2.2	Ökologische Gewichtung	7
2.3	Räumliches Entwicklungskonzept	8
2.4	Partizipativer Prozess	9
2.5	Gesamtrevision der Nutzungsplanung	10
2.6	Zusammenfassend	11
3	Negative Vorwirkung	11
4	Planungszone	12
4.1	Rechtliche Voraussetzungen	12
4.2	Zielsetzung	12
4.3	Grundlagen	12
4.4	Wirkung	12
4.5	Perimeter	13
4.6	Dauer	13
4.7	Verfahren	13
4.8	Begründung des Antrages	14
4.9	Planungsrechtliches Verfahren (BZO-Revision)	14
5	Empfehlung	15
Anhang 01: Perimeter		16
Beilage 01: Vergabebeschluss für BZO-Revision		17

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Unteringstringen

Auftragnehmer

Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinwiesenstrasse 28, 8954 Geroldswil

Corsten Städtebau AG, Mööslistrasse 3, 8038 Zürich

VerfasserInnen

Susanne Vetsch Abteilungsleiterin Baurecht / Raumentwicklung Landis AG

Vitus Tanner Baurecht / Raumentwicklung Landis AG

Stephan Corsten Dipl. Architekt ETH/SIA, Corsten Städtebau AG

Abkürzungsverzeichnis

PBG Planungs- und Baugesetz, Kanton Zürich

BZO Bau- und Zonenordnung, Gemeinde Unteringstringen

GRB Gemeinderatsbeschluss

1 Anlass

1.1 Ursprüngliche Ausgangssituation

Bereits im Jahr 2020 wurden im Gemeinderat erste Gespräche/Überlegungen geführt, um eine Planungszone im gekennzeichneten Gebiet «Hanglage-Gebiet» auszuscheiden. Die damaligen Diskussionen begründeten sich aufgrund mehrerer bekannter Bauprojekte in der Zone «Landhauszone (L / W1 L)» und in der «2-geschossigen Wohnzone locker (W 2L welche als Terrassenbauten konzipiert wurden und deren Volumen im Gegensatz zu den als «locker bebaut» bezeichneten Zonen standen.

Zwar sind gemäss der aktuell gültigen BZO-Bestimmung Terrassenbauten gemäss Art. 25 f. BZO (abgestufte Bauten in Hanglagen) grundsätzlich in diesen Zonen zulässig. Jedoch war und ist die Gemeinde nach wie vor im Zusammenhang mit dem in der Zwischenzeit erarbeitenden Entwicklungskonzept (es soll im dritten Quartal 2023 durch den Gemeinderat verabschiedet werden) bestrebt, die bauliche Verdichtung im Bereich der Zentrumszone und an der Zürcherstrasse zu konzentrieren und die anschliessend nördliche Hanglage als durchgrünte, dem Siedlungsklima dienende, locker bebaute Zone zu bewahren.

Die nachfolgenden Erkenntnisse hatten den Gemeinderat dazu bewogen, die Planung der Hanglage genauer zu untersuchen:

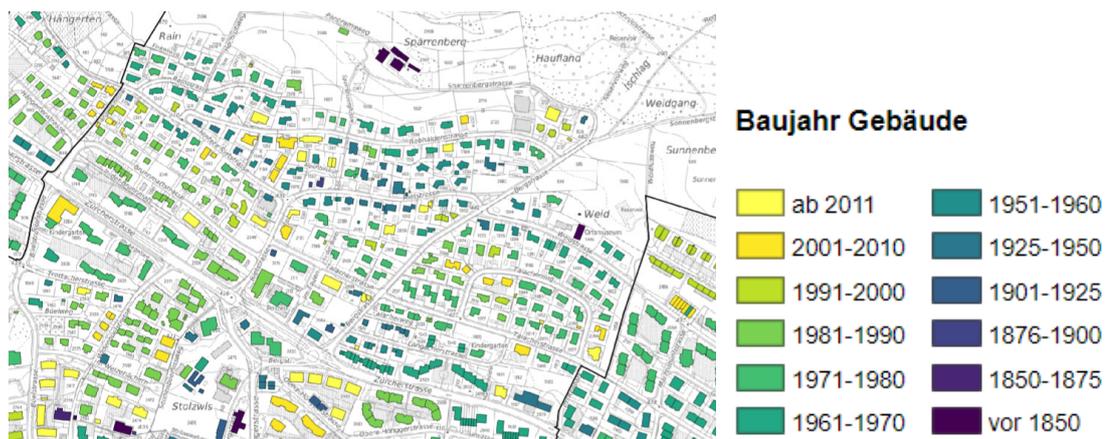
- Entwicklungskonzept Unteringstringen: vertiefte Auswirkungen auf die Hanglage (Landhauszone L / W1 L und 2-geschossige Wohnzone locker W2 L)
- Erste Rücksprachen mit ARE bezüglich Entwicklungskonzept und Überprüfung des Verdichtungspotentials
- Parzellenübergreifende Grundstückerwerbungen in der Gemeinde
- Neue Bauprojekte im Hanggebiet

Obwohl einzelne Projekte der Entwicklung der Gemeinde widersprachen, entschied sich der Gemeinderat, um die Entwicklung der Gemeinde aufgrund punktueller Überbauungen nicht zu stark einzuschränken, vorerst gegen eine Planungszone. Zudem war das erarbeitete Entwicklungskonzept damals noch nicht mit der Bevölkerung im Dialog besprochen worden.

1.2 Neue Ausgangssituation

Gegenüber der ursprünglichen Ausgangssituation haben sich die Rahmenbedingungen stark verändert. Die Gemeinde konkretisierte das räumliche Entwicklungskonzept und präsentierte dieses. Um die Bevölkerung in den Prozess einzubinden, wurde im Jahr 2022 ein Partizipationsprozess lanciert. Es fanden am 2. Juli 2022 und am 15. September 2022 zwei öffentliche Beteiligungsveranstaltungen zum räumlichen Entwicklungskonzept (REK) statt. Die Resultate wurden am 25. Januar 2023 der interessierten Öffentlichkeit anlässlich einer Informationsveranstaltung präsentiert. Die Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsprozess mit einer hohen Beteiligung aus der Bevölkerung bestätigen die formulierten Entwicklungsziele des Gemeinderates (siehe Synthesebericht Öffentliche Beteiligungsveranstaltungen vom 23. November 2023)

Parallel zu den Bemühungen der Gemeinde entwickelte sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren weiter. Es wurde aufgrund der hohen Nachfrage attraktiver, benachbarte Parzellen zu erwerben, um grössere Wohnbebauungen zu erstellen. Dieser Prozess wird durch die Gebäudesubstanz im gekennzeichneten Gebiet verstärkt. Aus der unteren Karte wird ersichtlich, dass sich zahlreiche Gebäude vom Alter her dem Erneuerungszyklus nähern oder bereits darin befinden.



Auszug aus dem GIS des Kanton Zürich, Thema Gebäudealter

Aufgrund der aktuellen Gebäudesubstanzen wurden in den letzten Jahren vermehrt Baugesuche eingereicht, welche eine wesentliche Verdichtung zur Folge haben, und nur beschränkt Rücksicht auf die umgebenden Strukturen und die Qualitäten des Quartieres nehmen. Zudem ist zu beobachten, dass Investoren aktiv auf Eigentümer zugehen, um benachbarte Grundstücke zu erwerben. Die heutige Bauordnung ist in diesem Gebiet nicht auf Projekte zugeschnitten, welche mehrere Parzellen umfassen.

Um eine Entwicklung vorzubeugen, welche dem Räumlichen Entwicklungskonzept sowie der Bevölkerung (den Ergebnissen des Partizipationsprozesses) widerspricht, ist eine Planungszone notwendig, um der öffentlichen Hand die nötige Zeit einzuräumen, um die Ergebnisse in der Gesamtrevision der Nutzungsplan festzuhalten.

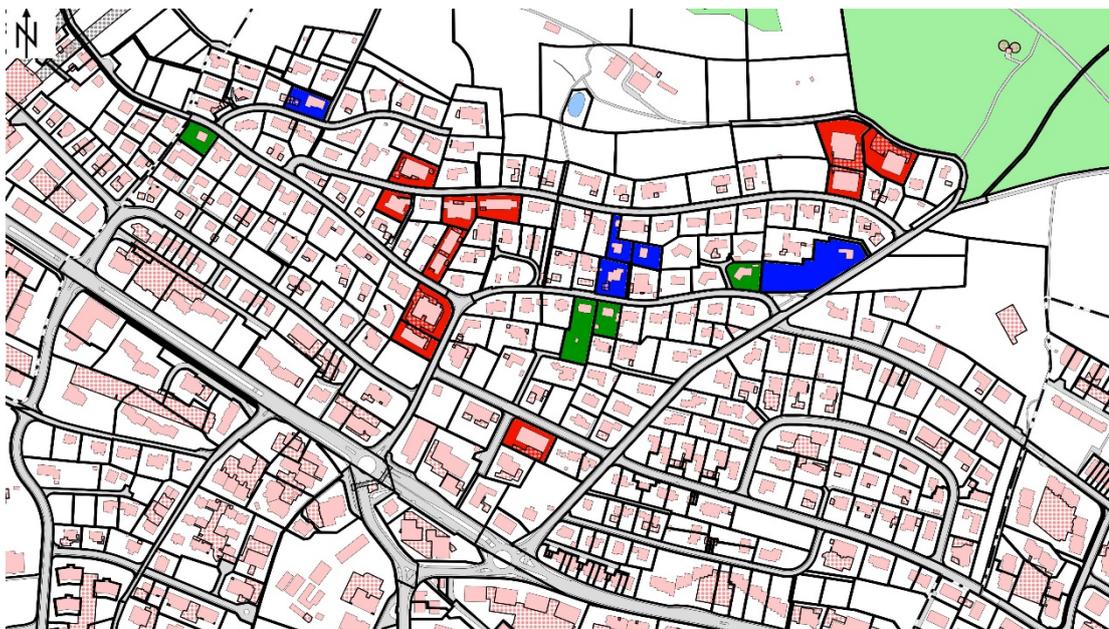
2 Laufende Entwicklung

2.1 Entwicklung in der Gemeinde

In der Gemeinde Unteringstringen werden vermehrt Baugesuche zur inneren Verdichtung eingereicht. Bei den **ROTEN** Parzellen handelt es sich um bereits realisierte Mehrfamilienhäuser, bei den **GRÜNEN** Parzellen handelt es sich um Projekte, welche sich im Bau befinden und bei den **BLAUEN** Parzellen handelt es sich um Baugesuche, welche aktuell geprüft werden.

Die grösseren Projekte erzeugen einen wesentlich grösseren Fussabdruck was sowohl die Hauptgebäude als auch die unterbaute Fläche betrifft. Die aktuellen Einschränkungen der Bau- und Zonenordnung wurden auf die ursprüngliche Parzellenstruktur ausgelegt und auf die damalige bauliche Praxis. Es lässt sich vermehrt beobachten, dass durch die Gestaltung von unterirdischen Räumen, welche talseitig freigelegt werden, Grenzabstände (optisch) unterschritten und Gebäudelängen (optisch) überschritten werden. Die Versiegelung nahm in den letzten Jahren wesentlich zu, was sowohl zu Problemen mit dem Oberflächenwasser als auch mit der Hitzebildung (keine oder nur teilweise Begrünung möglich / Versickerungskühlung) führte. Es ist davon auszugehen, dass sich das Problem ohne entsprechende Massnahmen weiter verstärken wird.

Für die laufenden Planungen bedeutet eine freie Entwicklung nach heutiger Bau- und Zonenordnung zudem, dass sich das Quartier bis zum Abschluss der Gesamtrevision der BZO stark verändern wird, und der zu erhaltende Quartiercharakter als solcher weitgehend unerkennlich / aufgebrochen wird.



Innenverdichtung im Hangquartier

2.2 Städtebauliche Stellungnahme zur Qualitätssicherung in den Hangquartieren (Gubristhang)

Die Stellungnahme konzentriert sich auf die Siedlungs- und Aussenraumqualität. Dies schliesst den wertvollen Beitrag dieses Quartieres für die Klimabeeinflussung nicht aus.

2.2.1 Zielsetzung / angestrebte Entwicklung

Die Gemeinde Unteringstringen strebte mit dem erarbeiteten Entwicklungskonzept eine massgeblich neue Stossrichtung an, um das Gemeindegebiet sinnvoll und an geeigneten Orten weiterzuentwickeln. Insbesondere entlang der Zürcherstrasse und in Zentrumsnähe soll eine erhöhte Verdichtung angestrebt werden (teils mit privaten Gestaltungsplänen).

Im Hanggebiet und in der oberen Landhauszone soll die Qualität einer durchgrünten und lockeren Quartierbebauung geschützt und ausgeprägt werden. Der kleine Fussabdruck der Bauungsstruktur, die niedrige Gebäudehöhe sowie der verhältnismässig grosse Grünanteil, welcher auch grosse Bäumen in der Umgebungsgestaltung zulässt, stellen einen wichtigen Charakterzug dieses Dorfteiles dar. Die kleinteilige Parzellenstruktur eignet sich hervorragend, um grosse Überbauungen aus diesem Quartier fernzuhalten. Einzelne Beispiele mit Parzellenzusammenlegung und mit grösseren zusammenhängenden, fast flächendeckenden Überbauungen (analog Terrassenhäuser) zeigen deutlich auf, wie empfindlich die Qualität dieses Quartieres geschädigt werden kann. Dieser Entwicklung ist Einhalt zu gebieten. Eine optische Verdichtung ist an dieser Hanglage nicht gewünscht. Eine baurechtliche Verdichtung mit geringem Ausmass soll geprüft werden, um Sanierungsarbeiten am Bestand zu erleichtern. Ziel ist auch hier der Erhalt des Quartiercharakters.

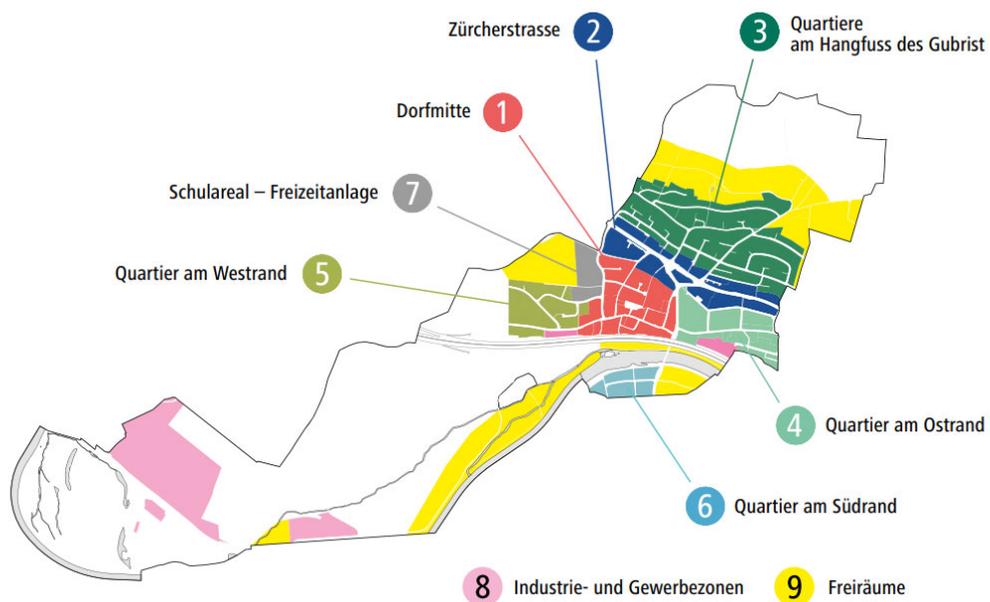
2.2.2 Ökologische Gewichtung

Es konnten durch Analysen der Klimakarten zusätzlich auch ökologisch wertvolle Hinweise erarbeitet werden, welche für ein kleinkörniges und stark durchgrüntes Quartier sprechen. Die Kleinteiligkeit der Baukörper ermöglichen eine gute Durchlässigkeit von Kaltluftströmen aus dem Norden (Wald), welche einer stetig wachsenden Überhitzung der Siedlungsgebiete entgegenwirkt.

2.3 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Planungszone baut auf dem Gebiet 3 «Quartiere am Hangfuss des Gubrist» aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) auf. Das REK wird als Grundlage, für die im März 2023 startende BZO-Revision dienen. In der publizierten Broschüre, welche als Grundlage für die Diskussion an den Workshops des Partizipationsverfahrens diene, findet sich folgender Text zu diesem Gebiet:

«Der bewaldete Gubrist hat für die Gemeinde Unteringstringen eine klimatisch wichtige Kühlungsfunktion. Praktisch das gesamte Siedlungsgebiet kann von der Kühlwirkung der Kaltluft profitieren, die vom Gubrist talwärts fliesst. Der Charakter des Einfamilienhausquartiers mit aufgelockerter Bebauung und starker Durchgrünung soll daher erhalten bleiben. Eine qualitätsvolle Nachverdichtung muss jedoch möglich sein da sich auch hier baureife Gebäude befinden. Dabei sollte insbesondere die kühle Luft vom Gubrist Richtung Zürcherstrasse weiter ins Dorf fließen können».



Quelle: Bericht Entwicklungskonzept Unteringstringen, Corsten Städtebau und swr +

2.4 Partizipativer Prozess

Der im Jahr 2022 durchgeführte partizipative Prozess unterstreicht die Erkenntnisse des REK und betont die Notwendigkeit einer Planungszone. So steht im Synthesebericht von ampio vom 23. November 2022 – welcher auf der Website der Gemeinde öffentlich aufgeschaltet ist – folgendes zum Gebiet: «Quartiere am Hangfuss des Gubrist»:

«Eine schrittweise und moderate bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung des heutigen Gebietscharakters mit hohen Grünflächenanteilen ist willkommen. Für die Beteiligten heisst dies eine Verdichtung im kleinen Umfang. Wichtig ist, die nötigen Grünflächen, die zur Klimakühlung und zum Kaltluftfluss beitragen, zu sichern. Es ist in der weiteren Arbeit zu verdeutlichen, welchen Kriterien das bauliche Wachstum folgen muss und wie die Korridore für die Kaltluftströme gesichert werden können. Für die Bewertung einer qualitativ wertvollen baulichen Verdichtung sind Indikatoren vorzusehen. Auszuweisen sind dabei auch das Potenzial der Verdichtung und in den entsprechenden Planungsinstrumenten (BZO) Angaben zur Gebäudehöhe, zu Grenzabständen und Grünflächenanteilen. **Bis zur Rechtskraft der neuen BZO sollen keine Überbauungen entstehen, welche die gesamten Qualitätsanforderungen nicht erfüllen.»**

2.6 Zusammenfassend

Die Gemeinde Unteringstringen strebte mit dem erarbeiteten Entwicklungskonzept eine massgeblich neue Stossrichtung an, um das Gemeindegebiet sinnvoll und an geeigneten Orten weiterzuentwickeln. Insbesondere entlang der Zürcherstrasse und in Zentrumsnähe soll eine erhöhte Verdichtung angestrebt werden (teils mit privaten Gestaltungsplänen).

Der Gemeinderat will mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept aufzeigen, was es für eine qualitätvolle Gemeindeentwicklung braucht, wie die Gemeinde als Einkaufs-, Arbeits- und Wohnort attraktiv bleiben kann und wo Unteringstringen künftig wachsen soll.

Im Hanggebiet und in der oberen Landhauszone soll in erster Linie der Charakter der «lockeren» Überbauung mit grosszügigem Umgebungsgrün bewahrt werden. Eine grössere Verdichtung steht hier nicht im Raum. Im Gegenteil, es sollen die heute bestehenden Qualitäten eines stark durchgrüntes Wohnquartiers mit kleinteiliger Körnung bewahrt und geschützt werden.

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde am 17. September 2019 dem kant. Amt für Raumentwicklung ARE, unter anderem dem Amtschef, Herrn Wilhelm Natrup, vorgestellt. An dieser Stelle wurde grundsätzlich eine bewahrende Haltung für dieses Gebiet bestätigt.

Es konnten durch Analysen der Klimakarten zusätzlich auch ökologisch wertvolle Hinweise erarbeitet werden, welche für ein feinkörniges und stark durchgrüntes Quartier sprechen. Die Kleinteiligkeit der Baukörper ermöglichen eine gute Durchlässigkeit von Kaltluftströmen aus dem Norden (Wald), welche einer stetig wachsenden Überhitzung der Siedlungsgebiete entgegenwirkt.

Durch das Partizipationsverfahren konnte festgehalten werden, dass die vorgesehene Entwicklung aus dem räumlichen Entwicklungskonzept die Interessen der Bevölkerung weitgehend deckt.

Diese sollen nun im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eigentümergebunden gemacht werden.

3 Negative Vorwirkung

Das Entwicklungskonzept Unteringstringen soll im dritten Quartal 2023 in eine verbindliche raumplanerische Grundlage überführt werden. Im Anschluss ist vorgesehen, dass das Entwicklungskonzept wo möglich bis im Februar 2025 in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung überführt wird und damit eigentümergebunden und behördenverbindlich wird.

Im Planungs- und Baurecht wird eine sogenannte «negative Vorwirkung» durch verschiedene Plansicherungsmaßnahmen erreicht. Unzulässig ist dagegen die «positive Vorwirkung».

Mit dem vorliegenden Antrag sollen die planerischen Grundlagen neu überprüft werden.

4 Planungszone

4.1 Rechtliche Voraussetzungen

§ 346. 1 PBG

1 Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

2 Für die Festsetzung von Planungszonen ist der Staat zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen.

3 Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden.

4.2 Zielsetzung

Die beantragte Planungszone soll den Zweck gemäss § 346 Abs. 1 PBG erfüllen.

Mit der Festsetzung einer Planungszone kann eine mögliche bauliche Fehlentwicklung wirksam verhindert werden. Gleichzeitig schafft sie für eine fundierte Überprüfung resp. allfällige Änderung der Planungsvorschriften innerhalb des Perimeters den hierfür benötigten zeitlichen Raum.

Bauvorschriften (u.a. Art. 25 BZO) werden in Bezug auf die Zonen L / W1 L und W2 L überprüft und überarbeitet.

4.3 Grundlagen

Folgende Dokumente / Grundlagen wurden für den hier vorliegenden Bericht verwendet:

- Das Entwicklungskonzept Unteringstringen (Stand 13. Mai 2022)
- Synthesebericht Partizipatives Begleitverfahren REK
- Website der Gemeinde, Rubrik Entwicklungskonzept
- Aktueller Zonenplan / Bauordnung Unteringstringen

4.4 Wirkung

Es handelt sich dabei nicht um ein absolutes Bauverbot. Der Gemeinderat bzw. der Bauausschuss prüft das einzelne Baubegehren und entscheidet im Einzelfall, ob ein Widerspruch zu den Planungen vorliegt.

An den Grundstücken im bezeichneten Perimeter dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde weder tatsächliche noch rechtliche Änderungen vorgenommen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

Planungszonen dürfen nicht weiter gehen, als es ihr Zweck erfordert (Verhältnismässigkeit). Sie dürfen nicht die Wirkung eines strengen Bauverbots haben, sondern es müssen stets Veränderungen möglich bleiben, welche die künftige Planung nicht erschweren. Dies kann sinnvollerweise auch mit einem Merkblatt der Gemeinde noch näher umschrieben werden.

Die Gemeinde Unteringstringen erstellt und aktualisiert ein Merkblatt, welches sich auf dem aktuellen Stand revidierten, Bau- und Zonenordnung abstützt. Darin wird geregelt, welche baulichen Massnahmen bewilligungsfähig sind, und welche erst nach Inkrafttretung der neuen Bau- und Zonenordnung behandelt werden können.

Es ist zu prüfen, ob kürzlich eingereichte Bauprojekte vor der Festlegung der Planungszone zurückgestellt werden können. Dies würde zum Schutz des betroffenen Bereiches massgeblich beitragen.

4.5 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)», in der «2-geschossigen Wohnzone locker (W 2L)», in der «2-geschossigen Wohnzone mittel (W 2M)» und in der «2-geschossigen Wohnzone dicht (W 2D)».

4.6 Dauer

Die Planungszone wird für die Dauer von **drei Jahren** beantragt; eine Verlängerung von zwei Jahren kann erwirkt werden. Für den Fall einer früheren abgeschlossenen Planung ist die Planungszone aufzuheben.

4.7 Verfahren

Das Festsetzungsverfahren läuft im Wesentlichen wie folgt ab:

- Das Festsetzungsbegehren hat durch den Gemeinderat Unteringstringen bei der kantonalen Baudirektion zu erfolgen (mittels GRB, Antrag und Begründung).
- Die Baudirektion verfügt die Planungszone.
- Die Planungszone bzw. der Beschluss werden 30 Tage öffentlich aufgelegt. Dagegen kann mittels Rekurs beim Regierungsrat das Rechtsmittel ergriffen werden. Die Baudirektion kann diesem aber im Rahmen der Verfügung die aufschiebende Wirkung entziehen.
- Mit der Planungszone erfolgt auch eine allgemeine Information über das Entwicklungskonzept.
- Die Planungszone gilt ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung. Die Wirkung der Planungszone dauert maximal drei Jahre (Verlängerung um 2 Jahre). Für den Fall einer

früheren abgeschlossenen Planung kann die Planungszone aufgehoben werden. Hierzu kann wiederum die Gemeinde beim Kanton die Aufhebung beantragen.

4.8 Begründung des Antrages

- Art. 25 BZO lässt aktuell abgestufte Bauten in Hanglagen (Terrassenhäuser) in den folgenden Zonen zu: L/W1 L, W2 L, W2M und W2D. Mit der BZO Revision soll diese Möglichkeit verhindert werden.
- Das räumliche Entwicklungskonzept Unteringstringen zeigt eine klare Stossrichtung für die Zone L / W1 L und W2 L auf (Grundlage für bevorstehende BZO-Revision) um den kleinkörnigen Siedlungscharakter mit hoher Durchgrünungsqualität zu erhalten und verstärkt auszuprägen.
- Die Erkenntnisse des REK werden durch den partizipativen Prozess gestützt.
- Die Gemeinde erhält mit der Planungszone die benötigte Planungszeit.
- Aufgrund der fehlenden Begrenzungen zu Unterbauungen / Versiegelungen / Grünflächenziffer etc. ist der Umgang mit dem anfallenden Meteorwasser bei einer vollständigen Überbauung nicht abschliessend / nur unzufriedenstellend geklärt.

Der Umgang mit der Topographie (Abgrabungen / Aufschüttungen) soll nach heutigen Erkenntnissen für das angestrebte Siedlungsbild und einer ökologisch nachhaltigen Bauweise angepasst werden.

Beabsichtigte Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde könnten durch ein Bauvorhaben bereits im Ansatz verhindert werden. Mit der Planungszone können solche Situationen verhindert werden.

Die Umsetzung der Vorschläge aus dem vorliegenden Bericht und dem Entwicklungskonzept löst verschiedene Planungsverfahren aus, die zügig, aber in Ruhe durchgeführt werden müssen. Die Planungszone schafft den zeitlichen Rahmen, um konzentriert die Planungsarbeit ohne dauernde Rücksichtnahme auf laufende Baugeschäfte in Angriff zu nehmen.

4.9 Planungsrechtliches Verfahren (BZO-Revision)

Für die anzustossende BZO-Revision gemäss § 7 PBG gilt im Grundsatz folgendes Vorgehen:

- Planungsvorlage erarbeiten
- Auflage während 60 Tagen / Mitwirkung
- Kantonale Vorprüfung
- Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren (Gemeindeversammlung, Kanton)

Ein Planungsverfahren dauert erfahrungsgemäss 1.5 – 2 Jahre bis zur Festsetzung (je nach Inhalt/Umfang).

5 Empfehlung

Aufgrund der beschriebenen Überlegungen empfehlen wir dem Gemeinderat Unteringstringen die Festsetzung einer Planungszone für das Gebiet gemäss Perimeter-Plan für die Dauer von drei Jahren.

Das Festsetzungsbegehren hat durch den Gemeinderat bei der kantonalen Baudirektion zu erfolgen.

Geroldswil, 28. Februar 2023

Landis AG



Susanne Vetsch
Abteilungsleiterin



Stephan Corsten
Corsten Städtebau AG

Geht an:

- Gemeinde Unteringstringen, zH Abteilung Bau

Beilage 01: Vergabebeschluss für BZO-Revision



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 14.04.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 14.04.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001800

Publizierende Stelle
Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Planungszone "Hanglage" - Festsetzung (§ 346 PBG), Festsetzung

Betrifft: Unterengstringen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 11. April 2023 verfügt:

I. Im Gebiet «Planungszone Hanglage» (Gemeine 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 Situationsplan Mst. 1:1'250 vom 27. Februar 2023, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

II. Diese Verfügung steht zusammen mit dem Situationsplan vom 27. Februar 2023 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 so weit 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).