



## **VERFÜGUNG**

**vom 1. Juni 2010**

**Untereengstringen. Nutzungsplanung; Änderung Zonenplan im Gebiet Gnepf und privater Gestaltungsplan Stolzswies West**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 1024/1994 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Untereengstringen genehmigt. Am 10. Juni 2009 beschloss die Gemeindeversammlung Untereengstringen eine Änderung des Zonenplans im Gebiet Gnepf und die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplanes Stolzswies West. Die Vorlage wurde an der von der Gemeindeversammlung verlangten nachträglichen Urnenabstimmung vom 27. September 2009 angenommen. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Mai 2010 und des Bezirksrates Dietikon vom 3. November 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. November 2009 ersucht der Gemeinderat Untereengstringen um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Änderung des Zonenplans im Gebiet Gnepf und dem privaten Gestaltungsplan Stolzswies West werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Freihaltezone gelegene Liegenschaft Gnepf durch zwei Neubauten geschaffen. Die Liegenschaft Gnepf, bestehend aus Bauernhaus mit Speicher und Waschhaus Vers.-Nrn. 99, 98 und 101 auf Kat.-Nr. 2474, ist ein kommunales Schutzobjekt. Der nördliche Teil des Grundstücks wird zu diesem Zweck der Wohnzone W2D zugewiesen und gleichzeitig mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Die bestehende Liegenschaft Gnepf mit entsprechendem Umschwung verbleibt in der Freihaltezone.

Gemäss Gutachten Nr. 02-2003 vom 10. April 2003 mit Ergänzung vom 23. September 2004 der kantonalen Natur- und Heimatschutz-Kommission (NHK) hat der private Gestaltungsplan klare Rahmenbedingungen für den Erhalt der Liegenschaft Gnepf mit angemessenem Freiraum und die Renovation des kommunalen Schutzobjektes nach denk-

malpflegerischen Grundsätzen vorzugeben. Insbesondere ist auf die Unterschutzstellung der bestehenden Gebäude und die Schutzanordnungen hinzuweisen.

Die festgelegten Bauvorschriften für die zwei Neubauten berücksichtigen die Umgebung des Schutzobjektes mit ihrem landwirtschaftlichen Charakter. Die Umgebung des Schutzobjektes wird auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonischen Konzeptes zu gestalten sein. Die Fussgängerverbindung und die erforderlichen Spiel- und Ruheflächen sind darauf abzustimmen. Für die qualitative Beurteilung des Bauprojektes und der Umgebungsgestaltung wird empfohlen, die NHK beizuziehen.

Die Umzonung von der Freihaltezone in die Bauzone bewirkt für den Grundeigentümer einen hohen Mehrwert. Die Zonenplanänderung setzt aus denkmalpflegerischer Sicht voraus, dass die Bausubstanz der Gebäude Vers.-Nrn. 98, 99 und 101 erhalten wird und die Bauten nach denkmalpflegerischen Grundsätzen renoviert werden. Die entsprechenden Massnahmen sind aufgrund von verbindlichen Projektplänen vertraglich und finanziell sicherzustellen.

Die Vorlage umfasst die Änderung des Zonenplans 1:1000 im Gebiet Gnepf sowie den privaten Gestaltungsplan Stolzries West 1:500 und die Bauvorschriften. Als weitere Unterlagen liegen der bestehende Zonenplan 1:1000 mit den dazugehörigen Änderungen, der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, der Mitbericht gemäss § 7 PBG sowie das Erschliessungskonzept 1:500 zum privaten Gestaltungsplan Stolzries West vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Unterengstringen am 10. Juni 2009 festgesetzte Änderung des Zonenplans im Gebiet Gnepf und die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplans Stolzries West werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II. genehmigt.
- II. Die Baubewilligung für die neuen Wohnbauten darf nur erteilt werden, wenn die notwendigen Massnahmen zum Schutz der Liegenschaft Gnepf rechtlich sichergestellt sind.

- II. Die Gemeinde Unterengstringen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Unterengstringen, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Kälin, Trampe + Partner AG, Mühlezelgstrasse 15, 8047 Zürich (Nachführungsstelle).

---

Zürich, den 1. Juni 2010  
091352/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Gemeinde Unterengstringen

# Privater Gestaltungsplan "Stolzwies West"

vom Grundeigentümer festgesetzt am 9. März 2009

Hugo Holenstein, Unterengstringen

vom Gemeinderat zugestimmt am 10. März 2009

von der Gemeindeversammlung /  
an der Urne zugestimmt am 10. Juni 2009  
27. Sept. 2009

Der Präsident

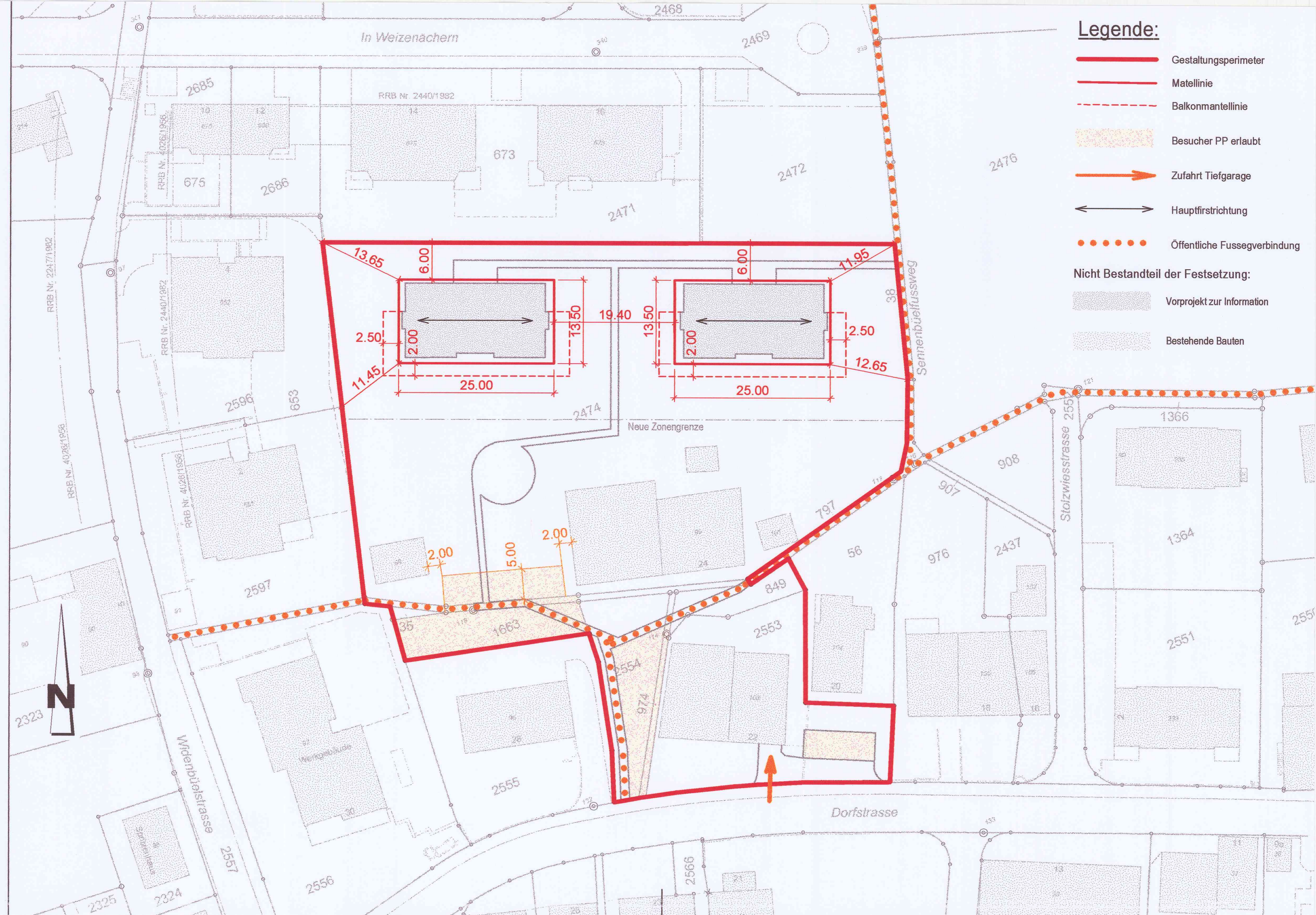
Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 57 am ...-1. Juni 2010

Für die Baudirektion...



|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Datum:      | 10. März 2008            |
| Format:     | 30 x 63                  |
| Gezeichnet: | DG                       |
| Revidiert:  | 19.09.2008<br>21.10.2009 |
| Objekt Nr.: | 249.402.02               |
| Plan Nr.:   | 03                       |





Gemeinde Unterengstringen

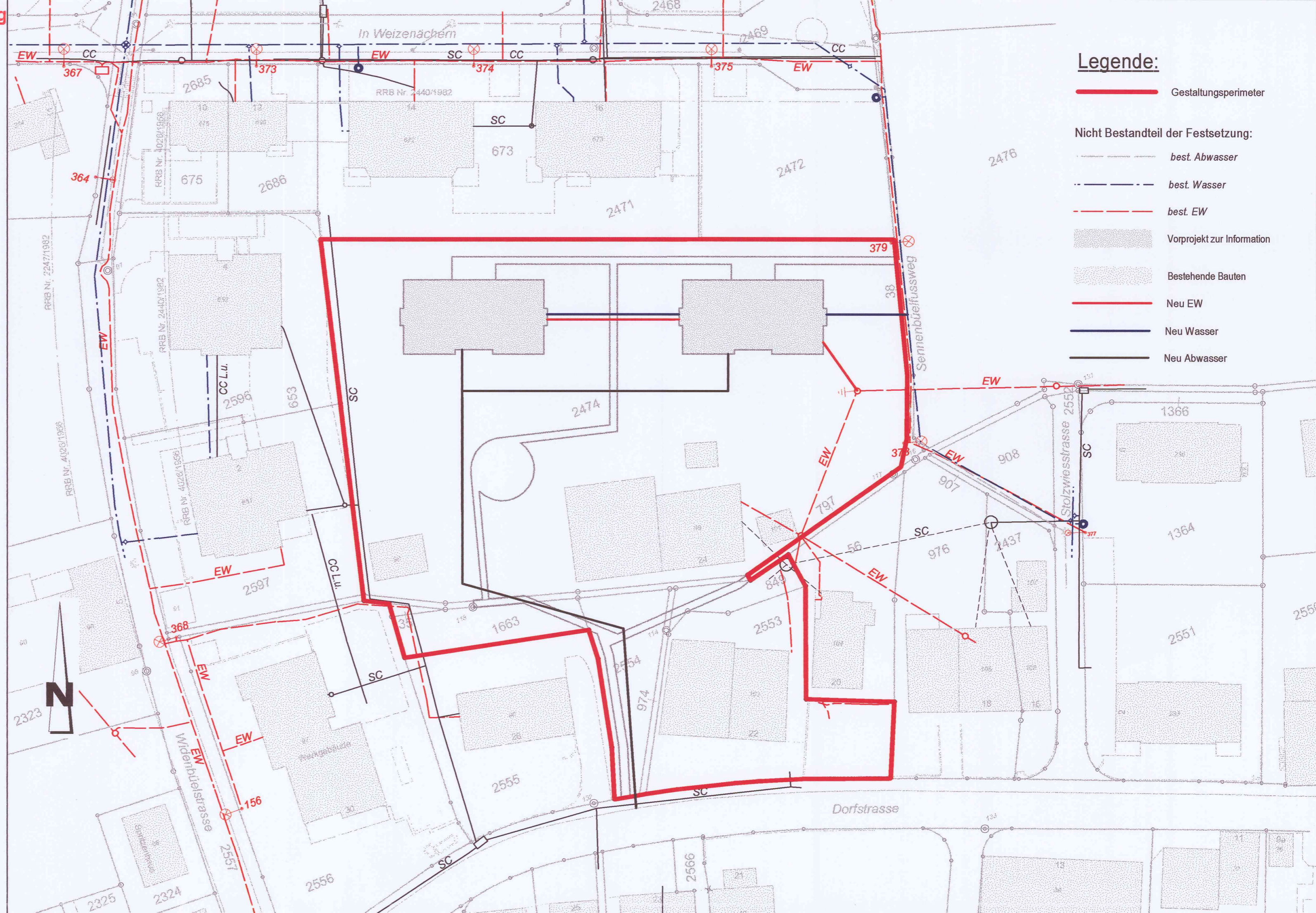
# Privater Gestaltungsplan "Stolzwies West"

Erschliessungskonzept 1:500

|             |               |
|-------------|---------------|
| Datum:      | 10. März 2009 |
| Format:     | 30 x 63       |
| Gezeichnet: | DG            |
| Revidiert:  |               |
| Objekt Nr.  | 249.402.02    |
| Plan Nr.    | 04            |



Landis AG Bauingenieure + Planer Huebwiesenstrasse 34 8954 Geroldswil  
Tel 044 747 82 82 Fax 044 747 82 80 info@landis-ing.ch www.landis-ing.ch





**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
„STOLZWIES WEST“**

**BAUVORSCHRIFTEN**

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 9. März 2009

*Hugo Holenstein, Unterengstringen*

Vom Gemeinderat zugestimmt am 10. März 2009

Von der Gemeindeversammlung / an der Urne zugestimmt am 10. Juni 2009 /  
27. September 2009

Der Präsident

*Peter Trombik*

Der Schreiber

*Jürg Engeli*

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 51 am - 1. Juni 2010

Für die Baudirektion

10. März 2009

# BAUVORSCHRIFTEN PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "STOLZWIES WEST"

DER GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN VOM 10. JUNI 2009

Die Gemeinde Unterengstringen setzt, gestützt auf § 83 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Stolzwies West“ fest:

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

### Zweck

<sup>1</sup> Durch den privaten Gestaltungsplan wird im Zentrum von Unterengstringen eine Überbauung ermöglicht welche mithilfe, den Übergang zwischen den Wohngebieten und der Kernzone schonend zu gestalten. Besondere Rücksicht wird hierbei auf die ehemalige Liegenschaft Gnepf genommen, welche kommunal schützenswert ist.

<sup>2</sup> Die neu entstehenden Wohnbauten sollen über hohe Wohnumfeldqualität verfügen. Zu diesem Zweck wurde ein Teil der seit 1993 bestehenden Freihaltezone im Gebiet "Stolzwies West" in eine W2 D mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

### Art. 2

### Geltendes Recht

<sup>1</sup> Diese Vorschriften gehen innerhalb dem Gestaltungsplangebiet den ergänzenden Vorschriften der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen sowie des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vor.

### Art. 3

### Geltungsbereich / Bestandteile

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften sowie dem Situationsplan 1:500 mit Plan Nr. 03/249.402 vom 10. März 2009.

<sup>2</sup> Der Situationsplan mit Angabe des Gestaltungsplanperimeters ist für den Geltungsbereich der Vorschriften sowie die genaue Abgrenzung des Baubereichs massgeblich.

## Art. 4

### **Festlegungen mit orientieren- dem Charakter**

<sup>1</sup> Das im Gestaltungsplan dargestellte Projekt hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

## **B. Baubestimmungen in der W2D**

## Art. 5

### **Anordnung der Hauptbaute**

<sup>1</sup> Die oberirdischen Hauptbauten müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Mantellinien errichtet werden.

<sup>2</sup> Die Mantellinien ersetzen die in der W2 D geltenden Festlegungen betreffend Grenzabständen und / oder Näherbaurecht.

<sup>3</sup> Stirn- und traufseitige Balkone sind zulässig. Sie sind innerhalb der im Plan eingetragenen Balkonmantellinien zu erstellen und unterliegen keinen Beschränkungen in Bezug auf die zugehörige Fassadenlänge.

<sup>4</sup> Abgestützte Treppenanlagen und Erker dürfen bis 2.50 m über die Mantellinie hinausragen, jedoch höchstens auf einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge.

<sup>5</sup> Untergeschosse im Sinne von PBG § 275 Abs. 3, Lichtschächte, Kellerabgänge, Rampen und Erschliessungsanlagen dürfen ausserhalb des Mantellinienbereichs angeordnet werden. Sie unterliegen keinen Abstandsvorschriften, falls sie das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0.50 m überragen.

## Art. 6

### **Zulässige Bau- masse / Geschossigkeit**

<sup>1</sup> Die maximal zulässige Baumassenziffer für Hauptbauten beträgt  $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

<sup>2</sup> Baumassenübertragungen zu Gunsten des Grundstücks Kat. Nr. 2474 sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Zulässig sind ein nicht anrechenbares Untergeschoss, zwei Voll- und zwei Dachgeschosse.

<sup>4</sup> Die maximale Firshöhe beträgt 6.0 m.

<sup>5</sup> Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind bis max. 1.50 m zulässig.

## Art. 7

## Bauweise der Hauptbauten

<sup>1</sup> An die Gestaltung der Gebäude werden erhöhte Anforderungen im Sinne von PBG § 69 ff analog einer Arealüberbauung gestellt. Die Bauten haben sich gut einzuordnen. Sie sind mit traditionellen Materialien wie Verputz und Tonziegeln zu erstellen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Treppenanlagen.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan 1:500 eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

<sup>3</sup> Zugelassen sind auf Hauptbauten Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 10°. Tonnendächer sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppentürme) oder besondere Gebäude gem. PBG § 273 (z.B. "Schopfbauten") dürfen mit Flachdächern versehen werden.

<sup>5</sup> Fenster haben eine hochrechteckige Form, Sprossenteilungen und Gewände aufzuweisen.

<sup>6</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge sein.

<sup>7</sup> Hochrechteckige oder quadratische Dachflächenfenster sind im ersten und zweiten Dachgeschoss bis zu einer Größe von maximal 0.8 m<sup>2</sup> im Licht pro Fenster zugelassen. Dachflächenfenster dürfen je Geschoss nicht breiter als 1/5 der zugehörigen Fassadenlänge sein

<sup>8</sup> Mindestens zwei Wohnungen sind so vorzubereiten, dass sie bei Bedarf behindertengerecht ausgebaut werden könnten (Türbreiten, Zugänglichkeit, Lage der Sanitäranschlüsse).

## C. Erschliessung und Aussenanlagen

## Art. 8

## Umgebung / Parkierung

<sup>1</sup> Im Situationsplan 1:500 sind Fussgängerverbindungen dargestellt, welche der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen sind.

<sup>2</sup> Im Gestaltungsplangebiet ist ein "Bereich zum Verweilen" - mit Elementen wie Sitzgelegenheiten, Bäumen usw. - von mindestens 80 m<sup>2</sup> Fläche anzubieten. Die genaue Ausgestaltung des

Bereichs muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert und genehmigt werden.

<sup>3</sup> Die notwendigen Spielflächen dürfen im gesamten Gestaltungsplanperimeter angeordnet werden. Bei einer allfälligen Parzellierung ist ihr Bestand grundbuchlich zu sichern.

<sup>4</sup> Das öffentliche Zugangs- und Benutzungsrecht der Fussgängerverbindungen sowie des Bereichs zum Verweilen ist vor Baubeginn grundbuchlich zu sichern.

<sup>5</sup> Das Areal nördlich der "Liegenschaft Gnepf" (Vers. Nr. 99) ist geprägt von markanten Hochstammbäumen. Diese sind soweit möglich und sinnvoll zu schonen oder gleichwertig zu ersetzen. Das detaillierte Bepflanzungskonzept ist vor Baubeginn mittels Umgebungsplan aufzuzeigen.

<sup>6</sup> Die zu erstellende Unterniveaugarage ist über die gemeinsam zu nutzende Rampe der Liegenschaft Dorfstrasse 22 (Kat. Nr. 2553) oder eine andere bestehende Zufahrtsrampe zu erschliessen. Ein uneingeschränktes Nutzungsrecht dieser Rampe zu Gunsten der Neubauten sowie der sanierten Gebäude im Gestaltungsplanperimeter ist vor Baubeginn grundbuchlich zu sichern.

<sup>7</sup> Die Überdeckung der Tiefgarage ist so auszugestalten, dass sie angemessen mit Rasen und Büschen bepflanzt werden kann. Allfällige Lüftungselemente sind so anzuordnen, dass sie die geschaffenen Freibereiche nicht beeinträchtigen.

<sup>8</sup> Im Situationsplan 1:500 ist ein Bereich für oberirdische Pflichtbesucherparkplätze ausgeschieden. Können innerhalb diesem nicht genügend Abstellplätze für Besucher angeordnet werden, dürfen solche zusätzlich in gut zugänglichen Bereichen der Unterniveaugarage angeboten werden.

<sup>9</sup> Pflichtbesucherparkplätze können auch auf Drittgrundstücken bereitgestellt werden, falls sie in nützlicher Distanz zum Gestaltungsplanperimeter liegen. Ihr Bestand ist vor Baubeginn grundbuchlich zu sichern.

<sup>10</sup> Im Gestaltungsplangebiet ist ein Zugang für Feuerwehr und Rettungsdienste (Notzufahrt) zu schaffen. Die abgewinkelte Distanz zwischen Notzufahrt und den Gebäudeeingängen muss kleiner als 80 m sein. Die genaue Ausgestaltung muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert und genehmigt werden.

## Art. 9

## Ver- und Entsorgung

<sup>1</sup> Der Plan "Erschliessungskonzept" (Plan Nr. 04/249.402.02 vom 10. März 2009) gibt in konzeptioneller Art und Weise Auskunft darüber, wie die Ver- und Entsorgung innerhalb dem Gestaltungsplanperimeter erfolgen soll. Er hat aber nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

<sup>2</sup> Die Bauten sind mittels erneuerbarer Energie (Wärmepumpe, Holzschnittel o.Ä.) zu beheizen.

## D. Etappierung

## Art. 10

## Neubauten

<sup>1</sup> Die mit den Mantellinien vorgegebenen Neubauten in der Zone W2D und die dazugehörige Tiefgarage dürfen nicht etappiert werden, sondern sind gemeinsam zu erstellen.

## Art. 11

## Bestehende Bauten

<sup>1</sup> Vor Baubeginn der Neubauten ist die Sanierung des Gebäudes Vers. Nr. 99 ("Liegenschaft Gnepf") sowie der zugehörigen Nebengebäude Vers. Nr. 98 ("Spycher"), Vers. Nr. 101 ("Waschhaus") inklusive des ehemaligen Schweinestalls (nicht versichert, nördlich Haus Gnepf) einzuleiten respektive finanziell sicher zu stellen.

<sup>2</sup> Die Sanierungsarbeiten der "Liegenschaft Gnepf" und der zugehörigen Nebenbauten haben entsprechend dem in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege sowie der kommunalen Baubehörde ausgearbeiteten Projekt (Renovation Wohnhaus / Scheune, Plan Nr. 96 vom 25. August 2006 / rev. 12. Juli 2007; Renovation Waschhaus, Plan Nr. 96 vom 26. September 2006 / rev. 12. Juli 2007; Renovation Speicher, Plan Nr. 96 vom 26. September 2006 / rev. 12. Juli 2007) zu erfolgen.

<sup>3</sup> Für die weitere Projektierung der Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Gnepf ist die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission beratend beizuziehen.

## D. Inkraftsetzung

### Art. 12

### **Quartierplan- beiträge**

<sup>1</sup> Nach Erlangen der Rechtskraft verpflichtet sich die Bauherrschaft dazu, einen Grundbucheintrag zu Lasten Kat.Nr. 2474 zu veranlassen. Dieser sichert, dass allfällig geschuldete Beiträge für den Quartierplan "Widenbühl" durch den jeweiligen Eigentümer zu überweisen sind.

### Art. 13

### **Festsetzung, Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieser Gestaltungsplan wurde der öffentlichen Mitwirkung vom 14. November 2008 bis 23. Januar 2009 sowie der formellen Vorprüfung unterzogen, vom Gemeinderat verabschiedet und der Gemeindeversammlung festgesetzt. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



TEILREVISION ZONENPLAN IM  
GEBIET „STOLZWIES“

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
„STOLZWIES WEST“

# PLANUNGSBERICHT gemäss Art. 47 RPV

**Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung**

10. Juni 2009

## INHALTSVERZEICHNIS

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | Ausgangslage.....                                  | 3 |
| 2. | Die Aufgabenstellung .....                         | 4 |
| 3. | Bestehende planerische Festlegungen.....           | 5 |
| 4. | Konzept der Umzonung und des Gestaltungsplans..... | 6 |
| 5. | Mitwirkung .....                                   | 9 |

Sf/10.3.2009

S:\11\_PLANUNG\249 Unterengstringen\BZO\Areal Gnepf\GP-UZ\Vorlage\Festsetzung\Planungsbericht 10.3.2009.doc

## 1. Ausgangslage

### Vorgeschichte

Das Grundstück Kat. Nr. 2474 befindet sich gemäss dem am 13. April 1994 vom Regierungsrat genehmigten Zonenplan in der Freihaltezone. Auf diesem steht die sogenannte "Liegenschaft Gnepf", ein 1720 erbautes zweigeschossiges Riegelhaus, welches zusammen mit den Ökonomienebenbauten ein Ensemble bildet. Der heutige Eigentümer hat die Parzelle mit der Absicht erworben, das bestehende Bauernhaus in Stand zu stellen und gleichzeitig den Rest der Parzelle durch den Souverän in die Bauzone überführen zu lassen.



Luftaufnahme Planungsperimeter

Die Liegenschaft Gnepf an der Dorfstrasse 24, Kat. Nr. 2474, ist in das kommunale Inventar der Schutzobjekte aufgenommen worden. Ein überkommunales Schutzobjekt stellt es nicht dar, wurde aber im Zusammenhang mit dem Umzonungsvorhaben durch die Natur- und Heimatschutzkommission mehrfach begutachtet und als kommunal schützenswert taxiert.

Die Gemeinde Unterengstringen erliess mit Beschluss des Gemeinderats vom Oktober 1980 eine formelle Schutzverfügung für die Liegenschaft und zeigte damit den Willen auf, ein besonderes Augenmerk auf die Zukunft dieses Zeitzeugens zu haben.



Liegenschaft Gnepf

Dies Schutzanordnung umfasst neben dem eigentlichen Hauptgebäude auch die die Liegenschaft umgebenden Nebenbauten sowie den Garten und eine "Brunnenanlage" (letztere ist nicht mehr auffindbar). Trotz den in der Verfügung gemachten Auflagen verschlechterte sich der Zustand der Liegenschaft über die Jahre massiv. Dies nicht zuletzt aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten welche eine Sanierung der Liegenschaft bei bescheidener Mehrnutzung mit sich bringen würden. Aus dieser Problematik heraus wurde die Idee entwickelt, das nördlich der Liegenschaft liegende Gebiet überbaubar zu machen. Die Realisierung von Zusatzbauten sollte aber mit dem Erhalt der "Liegenschaft Gnepf" verknüpft werden.

Der Gemeinderat unterstützte die Idee der Umzonung bereits seit längerem, da er darin eine Chance für das Dorfbild und die Zentrumsbildung von Unterengstringen sieht. Gleichzeitig erachtet er es aber als unabdingbar, dass der Stimmbürger für die Einzonung eines Teils des Grundstücks eine Gegenleistung erwarten darf. Dies wäre einerseits eine unter denkmalpflegerischer Sicht einwandfrei renovierte Liegenschaft. Andererseits kann durch die vorgesehene Überbauung aber auch ein wertvoller Beitrag an die Aufwertung des Ortsbilds geleistet werden.

## 2. Die Aufgabenstellung

Für einen Teil der heutigen Freihaltezone ist ein Zonenregime festzulegen welches sicherstellt, dass

- die bestehende Liegenschaft Dorfstrasse 24 entsprechend ihrem Schutzziel erneuert wird.
- ein harmonischer Übergang zwischen Wohn- und Kernzone entsteht.
- das öffentliche Interesse an den notwendigen Verbindungswegen und genügend Freiraum berücksichtigt wird.
- mögliche Synergien mit bestehenden Bauten genutzt werden.

### 3. Bestehende planerische Festlegungen

#### Richtplanung

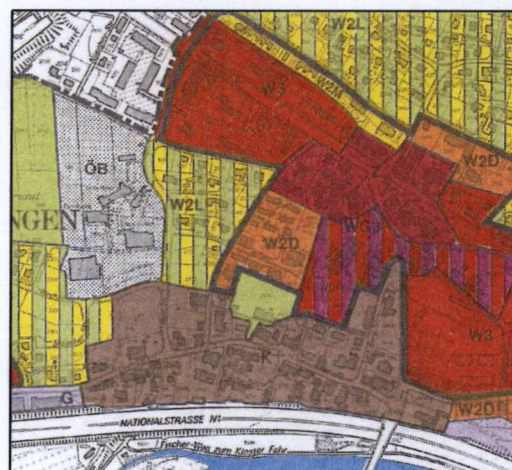
Die übergeordnete kantonale und regionale Richtplanung hat für das Grundstück keine Festlegungen gemacht. Im kommunalen Gesamtplan von 1980 hingegen ist ein bestehender öffentlicher Fussweg eingetragen.



Ausschnitt Gesamtplan Teil Verkehr 1983

#### Bau- und Zonenordnung (BZO)

Das gesamte Grundstück ist in der gültigen BZO der Freihaltezone zugewiesen worden. Im Norden und im Westen ist es durch eine Wohnzone W2D begrenzt. Südlich beginnt die Kernzone, welche entlang der Dorfstrasse den bäuerlich geprägten Teil Unterengstringens umfasst. Im Osten wird der Perimeter durch nicht überbautes Wiesland begrenzt, welches aber der Zone WG3 zugeordnet ist.



Ausschnitt Zonenplan 1993 Unterengstringen

Die Freihaltezone ist der ES (Empfindlichkeitsstufe) II zugeordnet.

## Kommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnung

Das Grundstück ist in der Kommunalen Natur- und Landschaftsverordnung vom 27. Januar 1986 als "Grünzone Liegenschaft Gnepf" ausgemessen und unter Schutz gestellt worden. Der Schutz bezieht sich in Form einer Generalklausel auf Bäume, Sträucher und Hecken im bezeichneten Areal. Zudem ist grundsätzlich die Erstellung von Bauten auf dem Gebiet verboten.

Heute präsentiert sich das Grundstück nördlich der Liegenschaft Gnepf als nichtssagende Grünfläche. Auffällig auf dem Grundstück sind einzig die hauptsächlich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze stehenden hochstämmigen Obstbäume. Diese gilt es - soweit möglich - zu schützen und in das Überbauungskonzept einzubeziehen.



Hochstammbäume

## 4. Konzept der Umzonung und des Gestaltungsplans

### Grundidee der Umzonung

Um Aussicht auf Erfolg mit dem Umzonungsvorhaben zu haben wurden drei Rahmenbedingungen definiert:

- *Gemeinderat und private Bauherrschaft müssen die Interessen der Stimmbürger genauso beachten, wie die Eigeninteressen der Grundeigentümer.*
- *Der Stimmbürger muss wissen, was auf dem umgezonten Grundstücksteil entstehen kann. Dies soll mit einem parallel zur Umzonungsvorlage erstellten Gestaltungsplan erreicht werden.*
- *Eine geplante Überbauung soll nicht „spekulativen“ Charakter aufweisen, sondern eine der prominenten Lage entsprechende Architektur ausweisen und zentrale Anliegen der Anlieger berücksichtigen.*

## Vorgesehene Zonenzuteilung

Der nördliche Teil des Areals soll der Zone W2 D zugeschlagen (ca. 2'500 m<sup>2</sup>) und gleichzeitig zusammen mit der verbleibenden Freihaltezone sowie einem Teil der angrenzenden Kernzone einer Gestaltungsplanpflicht unterworfen werden. Damit wird erreicht, dass die Kernzone mit ihren teilweise bäuerlich geprägten Bauten gegenüber den Wohnzonen klar und zugleich einfühlbar abgegrenzt wird.

Durch die im Gestaltungsplan festgelegten speziellen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass die möglichen Bauten eine "Scharnierfunktion" zwischen den herkömmlichen Geschosswohnungsbauten und der schützenswerten "Liegenschaft Gnepf" übernehmen.

Die Liegenschaft Gnepf selber soll in der Freihaltezone verbleiben. In dieser hat sie Bestandesgarantie, ist aber gleichzeitiger Spekulation entzogen. Obwohl sie grundsätzlich zonenwidrig ist, kann sie auch als nicht bauvorschriftkonformes Gebäude angemessen erneuert oder erweitert werden (§ 357 PBG).

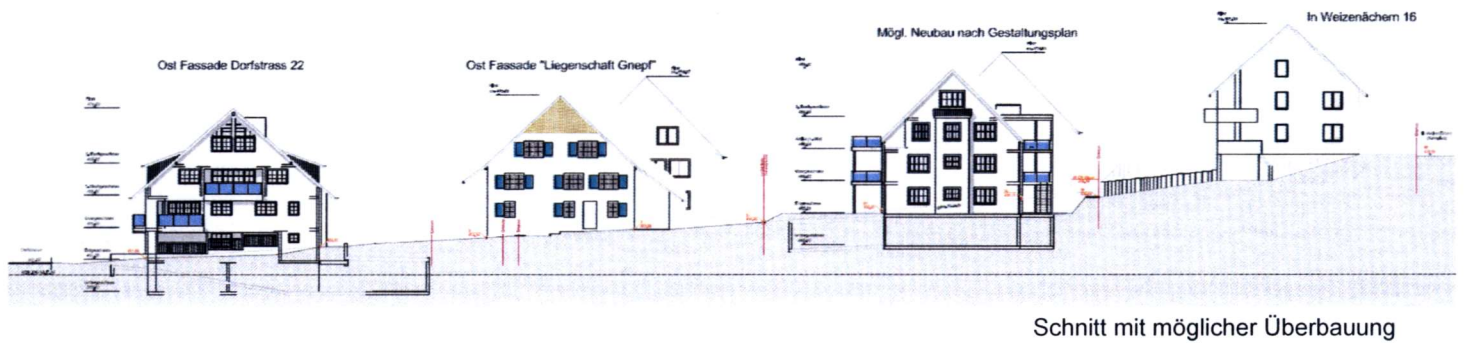
## Ergänzender Gestaltungsplan

Parallel zur Umzonungsvorlage ist der Gestaltungsplan erarbeitet worden. Er regelt hauptsächlich die Bebaubarkeit der neuen W2D - Zone und sichert die unter "Grundidee der Umzonung" skizzierten Ziele. Er bildet mit Plänen und Vorschriften ein enges Korsett für mögliche Bauvorhaben im nördlichen Grundstücksteil. Damit wird sichergestellt, dass die geforderten Qualitäten wie

- Schonung der Nachbarschaft durch das Zulassen von Abgrabungen
- maximale Gebäudedimensionen
- angemessene Ausnutzung
- Kernzonenvträgliche Materialisierung
- Fenster- und Dachgestaltung
- Energiekonzept der Neubauten

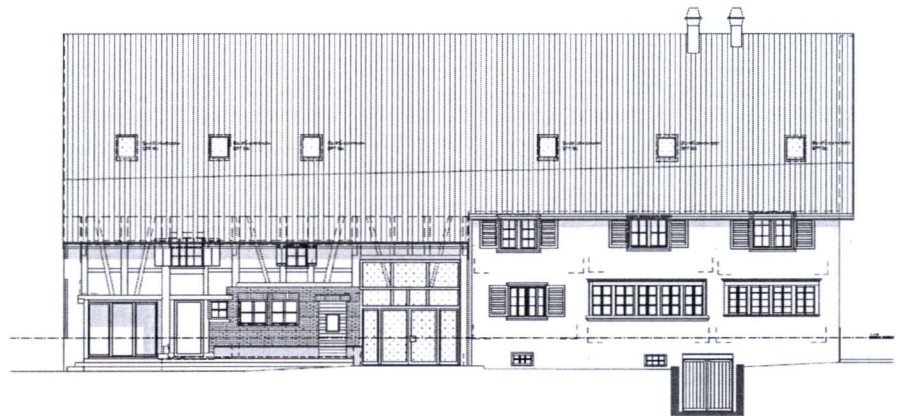
erreicht werden müssen.

Besonders wichtig erscheint, dass der Gestaltungsplan eine der Situation angemessene Höhenentwicklung innerhalb des Perimeters sicherstellt. Diese hat Rücksicht auf die Liegenschaft Gnepf sowie die umliegende bestehende Bebauung zu nehmen. Dass der Gestaltungsplan dies zu gewährleisten vermag zeigt ein Schnitt durch eine mit den vorgesehenen Bauvorschriften geplante Überbauung der W2D:



Mittels spezieller Bestimmungen werden zudem weitere wichtige Anliegen von Gemeinde und Nachbarn gesichert:

- Neubauten dürfen erst erstellt werden, wenn die "Liegenschaft Gnepf" und ihre Nebenbauten entsprechend den Auflagen der Kantonalen Denkmalpflege saniert / umgebaut sind oder parallel zu den Neubauten saniert werden. Ein entsprechendes Vorprojekt inklusive Aufnahme der zu erhaltenden Bausubstanz wurde erarbeitet und durch die Natur- und Heimatschutzkommission begutachtet.



Projekt: Südfassade sanierte Liegenschaft Gnepf

Im Rahmen der Sanierung ist vorgesehen, auch den ehemaligen Ökonomieteil der Wohnnutzung zuzuführen. Dies aber unter Erhalt der ursprünglichen Erscheinungsform und gleichzeitiger Wiederinstandstellung der bauhistorisch wertvollen Bausubstanz.

- Das vorgesehene Wegnetz sowie der "Bereich zum Verweilen" sind so anzulegen und zu sichern, dass sie durch die Öff-

fentlichkeit genutzt werden können und dürfen (Eintrag von Servituten).

- Für die Erschliessung der möglichen Neubauten wurden verschiedene Varianten geprüft. Denkbar waren hauptsächlich eine Variante Ost (über Stolzweisstrasse) und eine aus Richtung Süd (Dorfstrasse). Anlässlich einer protokollierten Besprechung vom 6. Mai 2006 machte die NHK die Empfehlung, die Erschliessung südlich ab der Dorfstrasse - über die bestehende Zufahrtsrampe Dorfstrasse 22 - sicherzustellen. Damit kann einerseits das Ortsbild in der Kernzone geschont werden, andererseits auch vom tiefsten Punkt des Geländes her mit angemessener Überdeckung der Zugang zu den geplanten Neubauten sichergestellt werden. Diese Vorteile führten dazu, dass der Gestaltungsplan und das ihm zugrunde liegende Vorprojekt diese Lösung übernommen haben.

## 5. Mitwirkung

Die Umzonungsvorlage wurde entsprechend § 7 PBG in der Zeit vom 14. November 2008 bis 23. Januar 2009 einer öffentlichen Mitwirkung sowie der formellen Vorprüfung durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) unterzogen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in die vorliegende Planung eingeflossen und im "Mitwirkungsbericht" festgehalten.

Unteringstringen ..... 27. Sep. 2009 .....

Peter Trombik



Gemeindepräsident

Jürg Engeli



Gemeindeschreiber



TEILREVISION ZONENPLAN IM  
GEBIET „STOLZWIES“

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
„STOLZWIES WEST“

# MITWIRKUNGSBERICHT gemäss Art. 7 PBG

**Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung**

10. Juni 2009

## INHALTSVERZEICHNIS

|    |                    |   |
|----|--------------------|---|
| 1. | Veranlassung ..... | 3 |
| 2. | Einwendungen ..... | 3 |

Sf/10.3.2009

S:\11\_PLANUNG\249 Unteringstringen\BZO\Areal Gnepf\GP-UZ\Vorlage\Festsetzung\Mitwirkungsbericht 10.3.2009.doc

## **1. Veranlassung**

In der Zeit vom 14. November 2008 bis zum 23. Januar 2009 wurden die "Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Stolzweies" sowie der zugehörige "private Gestaltungsplan Stolzweies" der öffentlichen Mitwirkung unterzogen.

Gemäss § 7 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung von Richt- und Nutzungsplänen nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Zudem sind die Pläne öffentlich aufzulegen. Jedermann kann sich innert 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden.

## **2. Einwendungen**

### **Neben- und übergeordnete Planungsträger**

Zur Mitwirkung eingeladen worden sind neben der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) die angrenzenden Gemeinden Oberengstringen, Weiningen, Regensdorf, Schlieren und Dietikon. Sowohl die ZPL wie auch die Nachbargemeinden nahmen von der Vorlage zustimmend Kenntnis.

### **Reaktionen aus der Bevölkerung**

Aus der Bevölkerung gingen drei Eingaben ein. Diese werden nachfolgend erläutert und entschieden.

| Einsprecher  | Antrag  | Beurteilung Gemeinderat  | Beschluss Gemeinderat                    |
|--|---|--|--|
| <p>Eigentümergeinschaft<br/>Widenbühl 4<br/>Widenbühlstrasse 4<br/>8103 Unterengstringen</p> | <p>Die Umzonung des Gebiets um die ehemalige Liegenschaft Gnepf in die Bauzone wird abgelehnt. Hierbei werden folgende Begründungen angeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sie widerspreche dem Sinn und Zweck der Freihaltezone. Solche seien wertvolle Räume, welche die Gemeinde nicht leichtfertig und ohne öffentliches Interesse aufgeben dürfe.</li> <li>- Unterengstringen verfüge über genügend eingezontes Bauland. Eine Umzonung sei deshalb nicht notwendig.</li> <li>- Spekulative Geschäfte - wie der Kauf von günstigem Land in der Freihaltezone und anschliessendes wertsteigerndes Umzonen - dürfe von der Gemeinde nicht unterstützt werden.</li> </ul> | <p>In der Gemeinde Unterengstringen sind von rund 97 ha Bauland nur noch 14% nicht überbaut (Stand Ende 2007). Hiervon ist der grösste Teil nicht auf dem Markt erhältlich, was zu einem eigentlichen Nachfrageüberhang führt.</p> <p>Unterengstringen liegt mitten in zwei Erholungsgebieten. Einerseits der Limmatraum mit dem Kloster Fahr als "Zentrum", aber auch das "Gubristgebiet" laden zum Spazieren, Verweilen oder Sporttreiben ein. Das Beibehalten einer weder genutzten noch ansprechend gestalteten Freihaltezone mitten im alten Dorfkern ist deshalb für die Erholungssuchenden nicht relevant.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den Ressourcen macht es Sinn, Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets für die Bebauung freizugeben und somit die bestehende Infrastruktur sinnvoll zu nützen.</p> <p>Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass durch die vorgesehene Umzonung ein Planungsgewinn entsteht, welcher nicht vollumfänglich abgeschöpft werden kann. Das öffentliche Interesse im vorliegenden Vorhaben besteht aber aus drei Komponenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bau der geplanten Überbauung ist nur möglich, falls der Zeitzeuge "Haus Gnepf" fachgerecht renoviert und erhalten wird. Dies wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt.</li> <li>- Mit der Überbauung können Familienwohnungen angeboten werden, welche über eine hohe Wohnumfeldqualität verfügen.</li> </ul> | <p>An der Vorlage wird festgehalten.</p> |

| Einsprecher  | Antrag   | Beurteilung Gemeinderat  | Beschluss Gemeinderat   |
|--|--|--|---|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Bewilligungs- und Anschlussgebühren sowie spätere Steuererträge fliessen der Gemeindekasse erhebliche Erträge zu.</li> </ul>   |   |
| <p>Alice Sturzenegger<br/>Dorfstrasse 22<br/>8103 Unterengstringen</p> | <p>Die Eingabe hält fest, dass durch das vorgesehene Erschliessungskonzept die zur Umzonung vorgesehene Freihaltezone aufgewertet, die Liegenschaft Dorfstrasse 22 hingegen eher zusätzlich belastet wird (Notzufahrt, Besucherparkplätze, gemeinsame Zufahrt über Tiefgaragenrampe Dorfstrasse 22 usw.). Ein eigentlicher Antrag wird nicht gestellt.</p> <p>Zudem wird in Frage gestellt, wieso der Gestaltungsplanperimeter die Liegenschaft Dorfstrasse 22 mit einschliesst, obwohl diese doch erst 2007 fertig gestellt worden sei.</p> | <p>Das mit der Umzonung sowie dem Gestaltungsplan angestrebte Vorhaben wird der Liegenschaft Dorfstrasse 22 während der Bauzeit durchaus Nachteile bringen. Nach Abschluss der Arbeiten wird aber auch deren direktes Wohnumfeld durch das renovierte Bauernhaus sowie das der Öffentlichkeit zugängliche gemachte Umfeld der geplanten Neubauten stark aufgewertet.</p> <p>Der Einbezug der Liegenschaft Dorfstrasse 22 in den Gestaltungsplan leitet sich von der Erschliessungssituation ab. Kataster 2474 kann sinnvoll nur unter Einbezug von Kat. 2553 erschlossen werden. Dies spiegelt auch das bereits 2006 grundbuchlich gesicherte Recht wieder, das Gestaltungsplangebiet über die Garagenzufahrt Dorfstrasse 22 erschliessen zu dürfen.</p> <p>Die genaue Anordnung der Besucherparkplätze sowie die darauf abgestimmte Wegführung ist noch nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Dies wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert erarbeitet und geprüft, wobei dannzumal auch wieder Rechtsmittel zur Verfügung stehen.</p> | <p>An der Vorlage wird festgehalten.</p>                                  |
| <p>Jakob Vogler<br/>Untere Bergstrass 5<br/>8103 Unterengstringen</p>  | <p>Angefragt wird, ob durch die Überführung der Parzelle Kat.Nr. 2474 von der Freihaltezone in die Bauzone nachträgliche Beitragszahlungen für den damaligen Quartierplan Widenbühl fällig werden.</p>   | <p>Da die Unterschutzstellung der Liegenschaft und das Bauverbot auf dem Grundstück Kat.Nr. 2474 auf Wunsch des damalige Eigentümers Herrn Heinrich Gnepf erfolgten, wurden allfällige Beiträge an den Quartierplan "Widenbühl" erlassen. Gemäss Vereinbarung vom 15. Oktober 1980 zwischen der Politischen Gemeinde und Herrn Gnepf sollte die Ge-</p>  | <p>In die Bauvorschriften ist ein entsprechender Artikel aufzunehmen.</p> |

| Einsprecher | Antrag | Beurteilung Gemeinderat  | Beschluss Gemeinderat |
|-------------|--------|--|-----------------------|
|             |        | <p>meinde allfällig anfallende Kosten als Gegenleistung für die Schutzanordnung übernehmen.</p> <p>Momentan sind juristische Abklärungen im Gange welche aufzeigen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ob nach der Wiedereinzonung Beiträge geschuldet sind?</li> <li>- In welcher Höhe diese fällig werden (Zeitwert der Anlagen, damaliger Wert inkl. Verzinsung usw.)?</li> <li>- Wer Empfänger für die möglicherweise nachzahlenden Beiträge wäre (Gemeinde als heutiger Eigentümer der Anlagen? Damalige Eigentümer? Heutige private Eigentümer?).</li> </ul> <p>Diese Arbeiten werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Vorlage soll aber trotzdem weiter voran getrieben werden. In den Bauvorschriften wird ergänzt, dass mittels Grundbucheintrag die Eigentümer verpflichtet werden, allfällige Quartierplankosten nach rechtskräftiger Umzonung zu übernehmen (unabhängig davon, ob Bauten auf Kat. 2474 realisiert werden oder nicht).</p> |                       |

Unterengstringen 10. März 2009

Peter Trombik

Gemeindepräsident

Jürg Engeli

Gemeindeschreiber