

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

**Sitzung vom 27. April 1983**

---

1553. **Privater Gestaltungsplan (Untereingstringen)**. Am 7. Dezember 1982 stimmte die Gemeindeversammlung Untereingstringen dem privaten Gestaltungsplan im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für das Gebiet **Sennenbühl** zu. Dieser Beschluss wurde am 22. Februar 1983 im kantonalen Amtsblatt publiziert und lag gemäss § 88 PBG zur Einsichtnahme auf. Laut Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommissionen vom 17. März 1983 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Der Gestaltungsplan liegt vorwiegend im Gebiet der 1969 erlassenen Teilbauordnung für den Kern. Im Entwurf zum kommunalen Gesamtplan liegt das ganze Gestaltungsplanareal im Bereich des Zentrumsgebiets. Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für den Bau eines Saales und eines Restaurationsbetriebs sowie von Büro- und Gewerberäumlichkeiten und Wohnbauten geschaffen. Er steht weder mit dem kantonalen Recht noch mit dem kantonalen Gesamtplan in Widerspruch und kann als zweckmässige Regelung genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Untereingstringen vom 7. Dezember 1982 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Sennenbühl wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Untereingstringen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Untereingstringen (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans sowie der dazugehörigen Vorschriften), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. April 1983

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t  
Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**

# GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN



Kanton Zürich  
Gemeinde Unterengstringen

## Privater Gestaltungsplan für das Gebiet Sennenbühl im Sinne von § 86 Abs 2 PBG

Unterengstringen, den 24. November 1982  
für F. Häusermann, die Bevollmächtigten:

*[Signature]*  
Dr. C. Schnyder

*[Signature]*  
H. Hänseler

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: -7. Dez. 1982

Namens der Gemeindeversammlung.  
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am 27. April 1983  
mit Beschluss Nr. 1553 genehmigt:

Vor dem Regierungsrat.  
Der Staatschreiber:  
in Vertretung: *[Signature]*



Plan Nr. 1  
22.11.82

Hirschi  
Verfasser:

Plattpartner AG  
M. Steiger - L. Huber Zürich  
dipl. Arch. ETH/SIA  
Planer BSP

Archiv Nr.

Genehmigt: 24. NOV. 1982

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

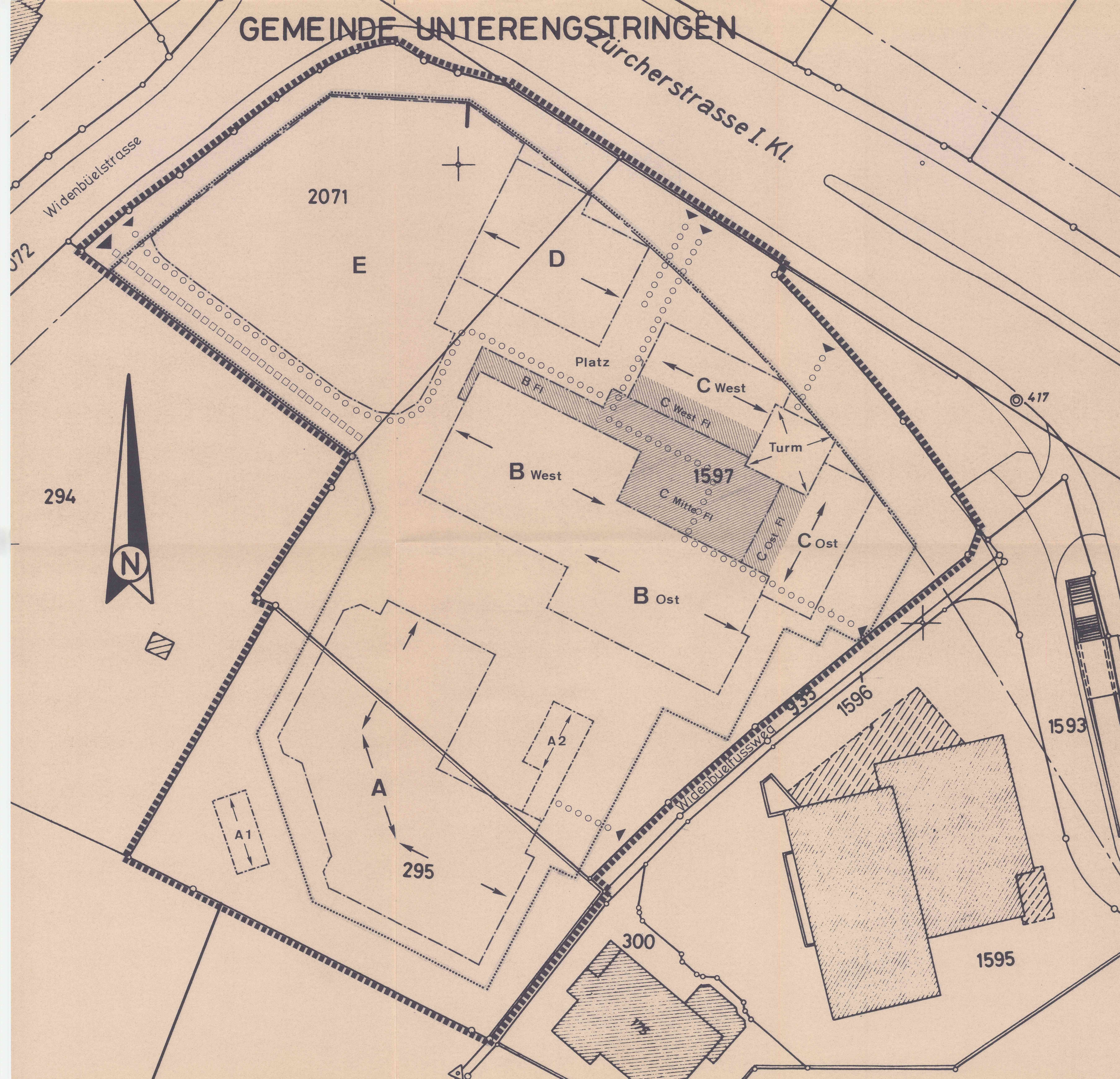
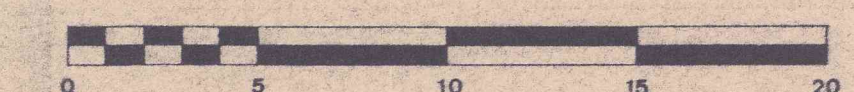
### LEGENDE:

- ▬▬▬▬▬▬ Gestaltungsplannerimeter
- — — — — Mantellinien Umfassungsmauern Erd- und Obergeschosse
- ⋯⋯⋯⋯⋯ Mantellinien Umfassungsmauern Untergeschosse
- - - - - Mantellinien Umfassungsmauern Nebengebäude
- ← — — — — Firstrichtungen
- ▶ □ □ □ □ Parkierungszufahrt für Motorfahrzeuge
- ▶ ○ ○ ○ ○ Fussgängerzugang
- ○ ○ ○ Fussgängerverbindungen
- ABCDE Gebäude gemäss Vorschriften
- A1 A2 Nebenbauten gemäss Vorschriften
- FI Zulässige begehbare, gestaltete Flächen zu den Bauten B und C

	Zulässige Geschossflächen				Zulässige Höhenkoten ±0,30m	
	UG	EG	VG	DG	EG	First
Gebäude A			1'870 m <sup>2</sup>		422,30	436,00
Nebengebäude A1 + A2		(70)			422,40	426,40
Gebäude B	100		1'430 m <sup>2</sup>		422,30	434,90
Gebäude C			1'340 m <sup>2</sup>		416,10	427,10(W+S)
Gebäude D	(mind.) 120 +		270 m <sup>2</sup> (2VG+DG)		418,00	427,60
Gebäude E	gemäss späterem Projekt					435,00

2071 Grundstück Altbestand Politische Gemeinde Unterengstringen  
1597 Grundstück Altbestand F. Häusermann  
295 Grundstück Altbestand F. Häusermann

Massstab 1:200



V E R T R A G

zwischen

- der Politischen Gemeinde Unterengstringen, vertreten durch den Gemeinderat

und

- Herrn F. Häusermann, Rebhaldenstrasse 23, 8103 Unterengstringen, vertreten durch Herrn Dr. O. Schnyder und Herrn H. Hänseler

betreffend

Erlass von Gestaltungsvorschriften für die Grundstücke  
Kat. Nrn. 295, 1597 und 2071

Die Parteien vereinbaren als Grundeigentümer was folgt:

- I. Für das Areal Sennenbühl wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 ff PBG festgesetzt. Er besteht aus dem Situationsplan 1 : 200 und nachstehenden Vorschriften:



Gestaltungs-  
planareal

Art. 1

Auf dem Gestaltungsplanareal (Parzellen Nr. 2071, 1597, 295) können innerhalb der Mantellinien, als äusserste Begrenzung der Umfassungswänden, laut Plan Gebäude gemäss Art. 2 - 7 erstellt werden.

Gebäude A

Art. 2

Auf der Kuppe im Süden des Areals ist ein nach Norden und Osten abgewinkelter Wohnungsbau (Doppel-Mehrfamilienhaus) zulässig. Es sind 2 Vollgeschosse, ein teilweise im Dach liegendes drittes Vollgeschoss und ein Dachgeschoss gestattet. Das Untergeschoss darf nur Kellerräume und die Parkierungshalle enthalten und nicht mit mehr als 1,50 m Höhe in Erscheinung treten.

Erdgeschoss Höhenkote: 422,30 m ü.M.  $\pm$  0,30 m  
First Höhenkote: 436,00 m ü.M.  $\pm$  0,30 m

Die Dachneigung des beidseitig gleich geneigten Satteldaches hat 38 - 42 Grad alte Teilung zu betragen. Für das Gebäude A ist in den Voll-

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

und Dachgeschossen eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (gemäss §§ 254 ff PBG) von max. 1870 m<sup>2</sup> zulässig.

Zulässig sind Wohnen und stilles Gewerbe. Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche muss dauernd dem Wohnen erhalten bleiben.

Südwestlich und nordöstlich ist gleichzeitig je ein Nebengebäude gemäss Plan zu erstellen, das nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken Verwendung finden darf. Ihre Geschossfläche darf zusammen max. 70 m<sup>2</sup> betragen. Ihre grösste Höhe darf über der Kote EG des Gebäudes A 4,50 m nicht übersteigen. Sie sind mit Satteldächern mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zu versehen.

Gebäude B

Art. 3

In der zweiten Bautiefe von der Zürcherstrasse her ist ein leicht gestaffelter Wohnungsbau (Doppel-Mehrfamilienhaus) zulässig.

Es sind ein anrechenbares Untergeschoss, 2 weitere Vollgeschosse, ein teilweise im Dach liegendes weiteres Vollgeschoss und ein Dachgeschoss gestattet.

Das anrechenbare Untergeschoss mit Keller und Parkierungshalle des östlichen Gebäudeteiles stösst direkt an das benachbarte Gebäude C.

Das anrechenbare Untergeschoss des westlichen Gebäudeteiles hat talseits voll gegen den gemeinsamen Platz zwischen Saal und Restaurant in Erscheinung zu treten.

Erdgeschoss Höhenkote: 422,30 m ü.M. ± 0,30 m

First Höhenkote: 434,90 m ü.M. ± 0,30 m

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Die Dachneigung des beidseitig gleich geneigten Satteldaches hat 42 - 47 Grad alte Teilung zu betragen. Auf Erdgeschoßhöhe ist im bezeichneten Bereich, als Vorplatz des Erdgeschosses, ein gestaltetes begehbare Vordach zulässig. Für das Gebäude B ist in den Voll- und Dachgeschossen eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von max. 1430 m<sup>2</sup> zulässig.

Zulässig sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe. Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Fläche des Erd- und der Obergeschosse muss dauernd dem Wohnen erhalten bleiben. Im Untergeschoss des westlichen Gebäudeteiles ist auf 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht störende gewerbliche Nutzung zulässig.

Das anrechenbare Untergeschoss ist so zu gestalten, dass es sinnvoll mit Mauerdurchbrüchen wie Türen, Tore, Schaufenster udgl. gegen den Platz geöffnet werden kann. Die Bodenhöhe dieser Untergeschossfläche ist auf die Höhenkote des Platzes auszurichten.

Gebäude C

Art. 4

An den östlichen Teil des Hauses B angebaut ist ein nach Süden und Westen abgewinkelter Gewerbebau, im Gelenk ein Treppenturm zulässig.

Es sind im Schenkel West und Süd 2 Vollgeschosse und ein teilweise im Dach liegendes weiteres Vollgeschoss zulässig. Der Treppenturm darf zwei zusätzliche Geschosse aufweisen. Unter der begehbaren und gestalteten Fläche (C Mitte) sind auf zwei Geschossen Lagerräume oder Parkierungsflächen zulässig. Die Fassade gegen den Platz ist mit Fensteröffnungen zu gestalten.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Der Treppenturm und der Platz zwischen Saal und Restaurant sind mit einem direkten Gang miteinander zu verbinden.

Erdgeschoss Höhenkote für die Schenkel West und Süd sowie Treppenturm: 416,10 m ü.M.  $\pm$  0,30 m

First Schenkel West und Süd Höhenkote: 427,10 m ü.M.  $\pm$  0,30 m

Die Dachneigung des beidseitig gleich geneigten Satteldaches hat 42 - 47 Grad alte Teilung zu betragen. In den im Plan bezeichneten Bereichen (C West, C Ost) ist eine begehbare gestaltete Fläche zulässig.

Für das Gebäude C ist in den Voll- und Dachgeschossen eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von max. 1340 m<sup>2</sup> zulässig.

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Wohnungen sind nicht zulässig.

Gebäude D

Art. 5

Als nördliche Begrenzung des Platzes ist ein Gebäude mit einem erdgeschossigen Restaurationsbetrieb zulässig.

Für das Gebäude D sind ein von der Zürcherstrasse nicht sichtbares anrechenbares Untergeschoss (angeböscht und terrassiert), zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig.

Das Erdgeschoss ist für die Führung eines Restaurationsbetriebes bestimmt. Die bewirtete Fläche muss mindestens 120 m<sup>2</sup> betragen. Der Fortbestand des Restaurationsbetriebes muss dauernd sichergestellt sein.

Die bewirtete Fläche im Erdgeschoss hat vorwiegend im östlichen und südlichen Gebäudeteil zu liegen, sie soll gegenüber dem Platz vor dem Saal geöffnet werden können. Im westlichen Teil des Gebäudes haben die Küche und die notwendigen erdgeschossigen Nebenräume zu liegen. Das Erdgeschoss ist so auszugestalten, dass ein späterer Saalbau problemlos und zweckmässig angeschlossen und von der Küche her über ein dann zum Saalbau gehöriges Office versorgt werden kann.

Im teilweise im Dach liegenden zweiten Vollgeschoss haben eine Wohnung und Personal- und Büroräume zu liegen, im Dachgeschoss können weitere Wohnflächen oder Gewerberäumlichkeiten liegen.

Im Untergeschoss des Restaurationsbetriebes und unter dem Platz sind im Sinne der Doppelnutzung Pflicht- und Besucherparkplätze sowie allfällige Nebenräume zu erstellen.

Im zweiten Vollgeschoss und im Dachgeschoss ist zusammen eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von max. 270 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Untergeschoss liegende Nebenräume für Restaurant und Wohnungen sind nicht beschränkt.

Erdgeschossniveau: 418,00 m ü.M.  $\pm$  0,30 m

Es hat dem Niveau des Platzes zwischen Saalbau und Restaurant  $\pm$  0,30 m zu entsprechen.

First Höhenkote: 427,60 m ü.M.  $\pm$  0,30 m

Die Dachneigung des beidseitig gleich geneigten Satteldaches hat 42 - 47 Grad alte Teilung zu betragen.

Gebäude E

Art. 6

Auf dem Grundstück der Gemeinde ist ein Saalbau mit den notwendigen Neben- und Zusatzräumen zulässig.

Der Baukörper als Ganzes ist mit den im Plan enthaltenen Mantellinien definiert. Er besteht aus dem eigentlichen Saalraum und Zusatzräumen.

Der Saalbau ist mit einem <sup>(geneigten)</sup> Dach zu versehen, dessen First die Kote 435 m ü.M. nicht übersteigen darf.

Im Untergeschoss sind Nebenräume und Parkierungsflächen einzurichten. Die Parkierung ist mit den benachbarten Parkierungsflächen im Sinne einer Doppelnutzung zusammenzuschliessen.

Der Saalbau hat eine zweckmässige Verbindung zum Restaurationsbetrieb aufzuweisen. Der Saal ist auf den gemeinsamen Platz hin zu öffnen.

Ergänzende Bestimmungen für alle Untergeschosse

Art. 7

Innerhalb der Mantellinien für Untergeschosse sind weitere Untergeschosse für die Parkierung von Motorfahrzeugen zulässig.

ErschliessungA Fahrverkehr Art. 8

Die gesamte Erschliessung und Anlieferung hat von der Widenbüelstrasse her zu erfolgen und richtet sich nach folgenden Grundsätzen:  
(Parkierung und Umschlag)

Die oberirdische Verkehrsfläche für Fahrzeuge und die Anzahl der Rampen ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

Vor dem Gewerbetrakt C ist eine einfache Vorfahrt zum Ein- und Ausladen zulässig; die Anordnungen des kant. Tiefbauamtes bleiben vorbehalten. Die Anlieferung dieses Traktes muss aber auch über den Platz oder die Tiefgarage erfolgen können.

Auf dem gemeinsamen Platz zwischen Saalbau (E), Restaurant (D) und Haus C sind zu beschränkten Zeiten Anlieferungen zulässig. Die Stationierung von Fahrzeugen soll verboten sein.

Die Wohnhäuser A und B müssen über eine Notzufahrt auf dem Widenbüelfussweg erreichbar sein.

Von den zusammenzufassenden unterirdischen Besucherparkplätzen ist ein Zugang auf den gemeinsamen Platz zu schaffen.

B Fussgänger Art. 9

Der gemeinsame Platz muss bequem wie folgt erreichbar sein:

- von der Widenbüelstrasse her auf der Südseite des Saalbaues
- von der Zürcherstrasse her über eine grosszügige Treppe

- vom Widenbüelfussweg her über den Vorplatz der Wohnhäuser B mit einer Treppe.

Die Wohnhäuser A und B sollen über den Widenbüelfussweg erreichbar sein.

Parkplatz-  
zahl

Art. 10

Es ist mindestens je ein Platz erforderlich für:

	Bruttomasse der anrechen- baren Ge- schossfläche	Einheit
Wohnen	80 m <sup>2</sup>	1 Wohnung
Büro, Geschäfte, Läden	30 m <sup>2</sup>	3 Arbeitsplätze
Gewerbe	80 m <sup>2</sup>	3 Arbeitsplätze

Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile werden aufgerundet.

Für andere Nutzungsarten, z.B. Restaurant, Café, Lagerräume und besondere Verhältnisse bestimmt die Baubehörde die erforderliche Zahl der Abstellplätze von Fall zu Fall.

Besucher-  
parkplätze

Art. 11

Bei Gebäude A und B ist bezogen auf 3 Wohnungen zusätzlich 1 Besucherabstellplatz zu erstellen, zu bezeichnen und dessen Nutzung sicherzustellen.

Bei anderen Nutzweisen aller Gebäude sind eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze zu bezeichnen. Diese wird von der Baubehörde festgesetzt.

47/4a.

Spiel- und  
Ruheflächen

Art. 12

Für mindestens 10 % der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Der öffentlich zugängliche gemeinsame Platz zwischen Restaurant und Wohnbauten ist auf diese Sollfläche anrechenbar.

Abstell-  
flächen

Art. 13

Für die Gebäude A und B sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfallcontainer bereitzustellen.

Gestaltung  
der Dach-  
flächen

Art. 14

Auf den Dachflächen der Bauten A, B, C und D sind in den teilweise im Dach liegenden Vollgeschossen Dachlukarnen bis auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Auf den südlichen und westlichen Dachflächen sind auch Dacheinschnitte gestattet.

Am Bau D sind Kreuzgiebel zulässig.

Art. 15

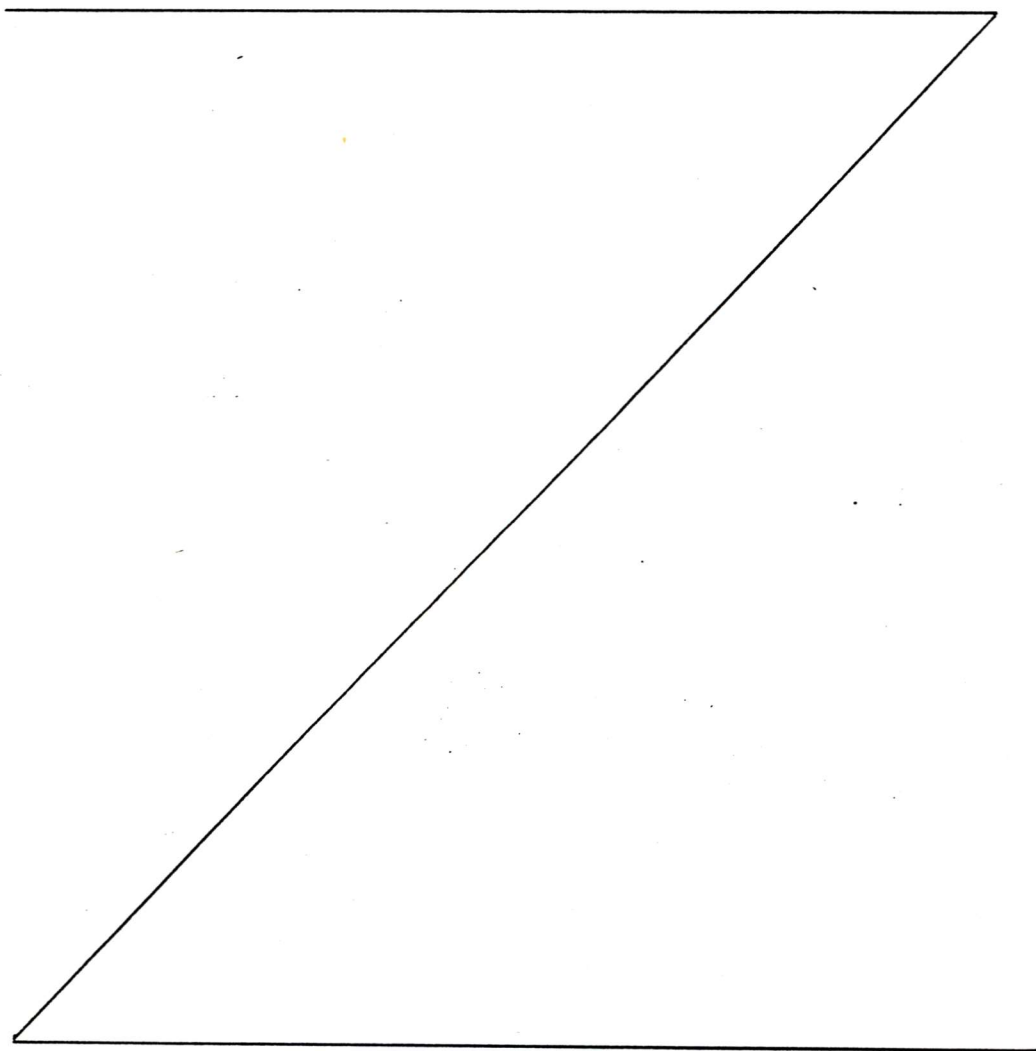
Die Bauten, Nebenanlagen und ihre Umgebung sind sorgfältig zu gestalten. Sie haben sich gut einzufügen.

SchlussbestimmungenArt. 16

Soweit vorstehende Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften des PBG.

Art. 17

Der private Gestaltungsplan und die zugehörigen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



M S.

47 1/2.

- II. Da der Gestaltungsplan von der heute noch gültigen Bau- und Zonenordnung in stärkerem Masse abweicht als dies für Arealüberbauungen zulässig wäre, bedarf er gemäss § 86, Abs. 2 PBG der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat legt ihn der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 1982 in diesem Sinne zur Beschlussfassung vor. Die Genehmigungen seitens der Stimmbürger und des Regierungsrates bleiben vorbehalten.
- III. Zur Ausführung des Gestaltungsplanes sind in verschiedener Hinsicht privatrechtliche Regelungen unter den Grundeigentümern erforderlich, wie namentlich die Durchführung von Grenzvereinbarungen, die Bestellung von Dienstbarkeiten und Vereinbarungen obligatorischen Inhaltes, insbesondere über die Erstellung der Bauten, welche Bestandteil des Gestaltungsplanes bilden. Die Parteien verpflichten sich hiermit, diese Verträge beförderlich abzuschliessen. Sie müssen in jedem Fall vor der Erteilung von Baubewilligungen im Gestaltungsplangebiet rechtsgültig vorliegen.
- IV. Die Kosten für die Vorbereitung, Ausarbeitung und die fachliche Betreuung des Gestaltungsplanes werden von Herrn F. Häusermann getragen.

Unterengstringen, den 24. November 1982

NAMENS DES GEMEINDERATES  
Der Präsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

Für den Grundeigentümer:

Genehmigt: 7. Dez. 1982

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. J. J. J.', written in a cursive style.A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. K.', written in a cursive style.