Kanton Zürich

Gemeinde Oberengstringen

Öffentliche Auflage

Gesamtrevision der Ortsplanung

2016-20

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 · 8050 Zürich · Telefon +41 (0)58 310 57 70
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

suisse plan

AARAU · LUZERN · WOHLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasserin:	Gabriele Horvath
Auftraggeberin:	Gemeinde Oberengstringen Zürcherstrasse 125 8102 Oberengstringen www.oberengstringen.ch
Auftragnehmerin:	suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft Thurgauerstrasse 60 8050 Zürich www.suisseplan.ch
Datei:	N:\11 ZH\58 Oberengstringen\01 Revision OP\13 Nutzungsplan\40 öA\Ber_NP_öA_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
05.03.2018	Vorprüfung V02
21.04.2020	2. Vorprüfung V02
30.11.2020	öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze **1**

1 Ausgangslage **4**
1.1 Anlass 4
1.2 Rechtskräftige Planungsinstrumente 4

2 Planungsablauf **6**

3 Zielsetzungen **7**

4 Gemeindeentwicklung **8**
4.1 Bevölkerungsentwicklung 8
4.1.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur 8
4.1.2 Geburtenüberschuss und Wanderung 9
4.1.3 Bevölkerungsdichte und Haushaltsgrösse 10
4.1.4 Steuerertrag 11
4.1.5 Ausländeranteil 11
4.2 Beschäftigtenentwicklung 11
4.3 Bautätigkeit 12
4.4 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet 12
4.4.1 Überbauungsstand und Stand der Erschliessung 12
4.4.2 Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen 13

5 Erläuterungen zum kommunalen Richtplan **17**
5.1 Siedlung und Landschaft 18
5.2 Verkehr 19

6 Abstimmung Siedlung und Verkehr **21**

7 Erläuterungen zur Nutzungsplanung **22**
7.1 Anpassung an das revidierte Planungs- und Baugesetz 22
7.2 Kernzonenplanung 24
7.3 Erläuterungen zum Zonenplan 26
7.4 Gestaltungsplan-Pflichten 34
7.5 Sonderbauvorschriften 37

7.6 Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO) 38
7.6.1 Zonenordnung 39
7.6.2 Bauzonen 39
7.6.3 Freihalte- und Erholungszonen 46
7.6.4 Weitere Festlegungen 46
7.6.5 Ergänzende Bauvorschriften 47
7.6.6 Schlussbestimmungen 53
7.7 Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan 53
7.8 Massnahmen zur Baulandmobilisierung 55

8 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV 56
8.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung 56
8.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung 57
8.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes 58
8.3.1 Bundesinventare 58
8.3.2 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) 58
8.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes 61
8.4.1 Kantonaler Richtplan 61
8.4.2 Regionaler Richtplan Limmattal 63
8.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung 65

9 Änderungen aufgrund der 1. Vorprüfung 71

10 Änderungen aufgrund der 2. Vorprüfung 72

11 Fazit 76

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Rechtsgültige Richt- und Nutzungsplanung mit weiteren Grundlagen 5

Tab. 2 Planungsablauf 6

Tab. 3 Umfang und Erschliessungsstand der Bauzonen, Bauzonenstatistik 2018 13

Tab. 4 Geschossflächenreserven in den Bauzonen 2016 Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2016 14

Tab. 5 Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2016 15

Tab. 6 Neue Zonenbezeichnungen 23

Tab. 7 Flächenbilanz der Bauzonen aufgrund der Zonenplanänderungen 34

Tab. 8 Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan 54

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 1988-2018 Oberengstringen, Region Limmattal und Kt. ZH 8

Abb. 2 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Oberengstringen 1994–2019 9

Abb. 3 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Oberengstringen 1996 - 2019 9

Abb. 4 Einwohner- und Beschäftigtendichte in Oberengstringen 2017 10

Abb. 5 Steuererträge in Oberengstringen 1996 - 2019 11

Abb. 6 Wohnungsneubau, Verkäufe und Leerwohnungsziffer in Oberengstringen 1997 - 2018 12

Abb. 7 Überbauungsstand und Anteil Bauzone in Oberengstringen 2018 14

Abb. 8 Festlegung Entwicklungsgebiet Dorfstrasse gemäss Kommunalem Richtplan (Stand Vorprüfung) 24

Abb. 9 Nutzung der Erdgeschosse in der Kernzone Oberengstringen (Stand Mai 2017) 25

Abb. 10 Strukturbildende Gebäude im Bereich der Kernzone 25

Abb. 11 Fassadenhöhe gemäss IVHB Ziff. 5.2 39

Abb. 12 Gärten und Kleinbauten in der Quartiererhaltungszone Kosthäuser (Foto: Landis AG, 11.09.2017) 43

Abb. 13 Ausschnitt Ergänzungsplan Kosthäuser 44

Abb. 14 Abschätzung bestehende Baumasse Ist-Zustand Perimeter 1 (Quelle: Potenzialanalyse vom 28.01.15, Halter AG) 45

Abb. 15 Gebäude- und Gesamtlängen gemäss Art. 49 Entwurf BZO 48

Abb. 16 Gebäude- und Gesamtlängen bei Näherbau gemäss Art. 51 Entwurf BZO 48

Abb. 17 Terrassenhäuser gemäss Art. 55 Entwurf BZO 50

Abb. 18 Auszug Kantonaler Richtplan (Stand 22. Oktober 2018) 62

Abb. 19 Auszug Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft (Stand: Festsetzung vom 4. Oktober 2017; RRB Nr. 925/2017) 64

Abb. 20 Auszug Chemie-Risikokataster GIS-ZH (Stand 27.02.2018) 66

Abb. 21 Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 GIS-ZH (Stand 27.02.2018) 67

Abb. 22 Auszug ÖREB Grundwasserschutzzonen GIS-ZH (Stand 22.04.2020) 68

Abb. 23 Auszug Naturgerfahrenkarte GIS-ZH (Stand 22.04.2020) 69

Anhangverzeichnis

Anhang A

Stand der Erschliessung

Anhang B

Überbauungsstand

Anhang C

Kapazitätsberechnung

Anhang D

Quartieranalyse – Erläuterungsbericht vom 11. April 2017

Anhang E

Potenzialanalyse Zentrum Oberengstringen vom 28. Januar 2015,

Halter AG Immobilien

Anhang F

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Oberengstringen, Überprüfung der Störfallsituation, suisseplan Ingenieure AG Zürich im Auftrag der Erdgas Ostschweiz AG, 26. März 2020

Beilagenverzeichnis

- Kommunaler Richtplan, Text vom 16. November 2020
- Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft 1:5'000 vom 30. November 2020
- Kommunaler Richtplan Verkehr 1:5'000 vom 16. November 2020
- Bau- und Zonenordnung vom 16. November 2020
- BZO-Synopse vom 16. November 2020
- Zonenplan Änderung 1:5'000 vom 30. November 2020
- Zonenplan nach Änderungen 1:5'000 vom 30. November 2020
- Kernzonenplan 1:2'000 vom 16. November 2020
- Ergänzungsplan Kosthäuser 1:500 vom 16. November 2020
- Ergänzungsplan Waldabstandslinie (im Gebiet Ebrist) vom 30. November 2020

Das Wichtigste in Kürze

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahr 1995. Die Gemeinden haben den Auftrag, alle 15 bis 20 Jahre ihre Planungsgrundlagen zu überprüfen. Im Jahr 2016 hat der Gemeinderat Oberengstringen die Gesamtrevision der Ortplanung gestartet. Im Juni 2017 hat eine Informationsveranstaltung zum Kommunalen Richtplan stattgefunden. Es freut den Gemeinderat und die Planungskommission, der Bevölkerung die gesamte Vorlage nun präsentieren zu können. Aufgrund der Einschränkungen durch das Coronavirus muss die Gemeinde leider auf eine öffentliche Informationsveranstaltung verzichten. Mit der öffentlichen Auflage vom 7. Dezember 2020 bis 5. Februar 2021 liegen folgende behördenverbindlichen Dokumente der Kommunalen Richtplanung auf:

- Richtplantext
- Richtplan Siedlung und Landschaft 1:5’000
- Richtplan Verkehr 1:5'000

Grundeigentümerverbindlich sind folgende Dokumente:

- die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit den Bau- und Nutzungsvorschriften,
- der Zonenplan mit den sichtbaren Änderungen (Umzonungen),
- der Kernzonenplan,
- der Ergänzungsplan Kosthäuser,
- der Ergänzungsplan Waldabstandslinie (im Gebiet Ebrist).

Orientierend liegen auf:

- Die synoptische Darstellung der BZO: Sie zeigt die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen BZO aus dem Jahr 1995.
- Der Zonenplan nach Änderungen zeigt den Zustand nach der Genehmigung.
- Der vorliegende Planungsbericht nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) enthält alle Erläuterungen zu den aufliegenden Dokumenten im Detail.

Mit der Revision von Richt- und Nutzungsplanung werden vor allem die folgenden Ziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung wird auf die aktuelle Planungs- und Baugesetzgebung mit den harmonisierten Baubegriffen abgestimmt. Der Zonenplan wird auf die aktuellen Daten der Amtlichen Vermessung und die Darstellungsverordnung des Kantons angepasst.
- Nach der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Gemeinden gemäss Kantonalem Richtplan eine Strategie für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu erarbeiten und umzusetzen.
- Es sollen keine neuen Bauzonen geschaffen werden, sondern die bestehenden Bauzonenreserven mobilisiert und Anreize zur Erneuerung der alten Bausubstanz geschaffen werden. Die Quartierbilder am Hang sollen dabei erhalten bleiben.
- Es wird die planerische Grundlage für die Zentrumsplanung sowie zur Belebung und Erneuerung der Kernzone geschaffen.

- Die Siedlungsentwicklung und das Verkehrsaufkommen werden aufeinander abgestimmt.
- Teil der Planungsvorlage ist die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das im Januar 2021 in Kraft tritt. Die Mehrwertabgabe wurde vom Gemeinderat auf 20 % festgelegt.
- Die Freiflächen oberhalb des Siedlungsgebiets und entlang der Limmat werden erhalten bzw. den vorgesehenen Erholungszwecken zugewiesen.
- Der Ökologie im Siedlungsgebiet und der Sicherung angenehmer lokalklimatischer Verhältnisse wird durch neue Bauvorschriften Rechnung getragen.
- Zum Schutz vor Naturgefahren werden Bestimmungen in die BZO aufgenommen.

Strategie zur Innenentwicklung

Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage geschaffen, um das im regionalen Richtplan vorgegebene Wachstumsziel von 7'000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zum Jahr 2030 zu erreichen. Die Innenentwicklungsstrategie basiert auf folgenden Punkten:

a. Keine Einzonungen von neuem Bauland;
b. Umsetzung des Masterplans Zentrum von 2014 mit einer deutlichen Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte in der Zentrumszone von einer maximalen Baumassenziffer (BMZ) von 2.5 auf 6.0 m^3/m^2 und der Erweiterung der zulässigen Nutzungen;
c. punktuelle Aufzonungen im Bestand von der dreigeschossigen in die viergeschossige Wohnzone entlang der Zürcherstrasse;
d. Flexibilisierung und Vereinfachung der Bauvorschriften, Aufhebung der Geschosszahlenvorschriften;
e. Förderung der Ökologie im Siedlungsgebiet und Schaffung von attraktiven Spiel- und Ruheflächen.

Die bestehenden Geschosszahlvorschriften haben in der Vergangenheit immer wieder Anlass zu Diskussionen gegeben und teilweise dazu geführt, dass die zulässige Baumassenziffer (BMZ) gar nicht voll realisiert werden konnte. Vor allem die zulässige Nutzung der Untergeschosse und die Einschränkungen beim Ausbau der Dachgeschosse waren problematisch. Um das zulässige Bauvolumen voll ausnutzen zu können und einen flexibleren Innenausbau der Gebäude zu fördern, werden die Geschosszahlen aufgehoben.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird nur noch durch Fassadenhöhe und Gesamthöhe, durch Baumassenziffern und Grenzabstände festgelegt. Die Aufteilung im Innern der Gebäude bleibt flexibel. Die Zonenbezeichnungen werden teilweise angepasst.

Erhalt bestehender identitätsstiftender Qualitäten und der Freiräume

Der Erhalt der strukturbildenden Gebäude entlang der Dorfstrasse und die Stärkung des Erscheinungsbildes der Kernzone soll zur Wiederbelebung und einer breiteren Nutzung des alten Dorfzentrums beitragen. Neu gelten unterschiedlich strenge Bau- und Gestaltungsvorschriften in der Kernzone für die bezeichneten prägenden Gebäude, die übrigen nicht bezeichneten Gebäude und für Neubauten.

Die Kosthäuser verbleiben als Zeugen der industriegeschichtlichen Vergangenheit der Gemeinde in der Quartiererhaltungszone. Sie werden unter Einhaltung der nach aussen sicht-

baren Geschosseinteilung in ihrem Volumen geschützt. Eine flexiblere Einteilung der Innenräume wird aber ermöglicht. Neue Sonderbauvorschriften mit vorgeschriebener Schutzabklärung ermöglichen im östlichen Bereich der Gärten eine minimale bauliche Entwicklung mit niedrigen Bauten für Wohn- und Arbeitsnutzungen, wie Wohnateliers, Büros oder Werkstätten. Der Bereich ist von der Strasse nur eingeschränkt einsehbar und beeinträchtigt das Quartierbild daher kaum.

Die Quartierbilder der lockeren hangseitigen Überbauungen in den Wohnzonen 1.1 und 1.3 werden als Qualitätsmerkmal durch einen Verzicht auf eine höhere Baumasse sowie die Vorgabe gewisser Gestaltungsvorschriften erhalten. Arealüberbauungen werden hier nicht mehr zugelassen. Für Gestaltungspläne werden besondere Anforderungen formuliert.

Die bestehenden Freiräume werden unterteilt in Freihaltegebiete und Erholungsgebiete. Es werden neue Vorschriften zur Siedlungsrandgestaltung, zur Ökologie im Siedlungsgebiet und zum Schutz vor Naturgefahren festgelegt.

Mit der revidierten Richt- und Nutzungsplanung schafft die Gemeinde Oberengstringen Anreize zur besseren Nutzung der Bauzonenreserven und zur Erneuerung der Bausubstanz. Die aufliegende Planung erlaubt es, die gesetzten Ziele im Planungshorizont der nächsten 15 Jahre zu erreichen. Die detaillierten Erläuterungen zu den Inhalten, den Änderungen gegenüber der rechtsgültigen BZO und zum Verfahren sind dem vorliegenden Bericht zu entnehmen.

Der Gemeinderat und die Planungskommission erwarten gern Ihre Mitwirkungsbeiträge.

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im November 2009 fand eine Zukunftskonferenz Oberengstringen statt. Die Ergebnisse wurden von der Arbeitsgruppe „Attraktivitätssteigerung Oberengstringen" (AOE) gesammelt und in einem Schlussbericht publiziert. Dieser bildete die Basis für die darauffolgende Zentrumsplanung, welche mit dem „Masterplan Zentrum Oberengstringen" abschloss. Die im Masterplan enthaltenen Feststellungen gaben den Anstoss zu einer gesamthaften Überprüfung der Bau- und Zonenordnung.

Mit der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014 wurden die Kantone verpflichtet, ihre Richtplanung zu überarbeiten. Insbesondere ist in den Richtplänen festzulegen, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG). Der Kanton Zürich ist dem Auftrag nachgekommen und hat den Richtplan in der Revision 2012 bis 2015 überarbeitet. Dieser wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Der kantonale Richtplan fordert von den Gemeinden aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde revidiert und am 1. März 2017 in Kraft gesetzt. Mit der Revision wurden die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO), bestehend aus den Bau- und Zonenvorschriften sowie dem Zonenplan, stammt aus dem Jahre 1995. Sie soll vollständig überarbeitet und auf das neue Planungs- und Baurecht abgestimmt werden.

1.2 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die kommunale Nutzungsplanung wurde 1995 gesamthaft revidiert. Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans im Gebiet Brunewiis vom 25. November 2013 wurde am 9. November 2016 genehmigt. Der kommunale Gesamtplan vom 16. September 1983 ist immer noch gültig und wurde bei den späteren Teilrevisionen nicht angepasst. Als weitere rechtskräftige Planungsinstrumente verfügt die Gemeinde über Ergänzungspläne (Mst. 1:1`000) zu den Waldabstandslinien und zum Aussichtsschutz. Diese wurden mit der Ortsplanungsrevision 1981-83 erlassen und im Rahmen der folgenden (Teil-)Revisionen überprüft und ergänzt.

Als weitere Grundlagen sind das Kommunale Inventar der Heimatschutzobjekte aus dem Jahr 1981 und das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aus dem Jahr 1979 zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenkarte Limmattal wurde am 28. Oktober 2008 verfügt.

Tab. 1 Rechtsgültige Richt- und Nutzungsplanung mit weiteren Grundlagen

Kommunaler Gesamtplan (Richtplanung)	16. September 1983
Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan	25. September 1995
• Teilrevision WStalden	2. Juni 2008
• Teilrevision Brunewiis	25. November 2013

Am 27. Mai 2014 hat der Gemeinderat Oberengstringen einen Masterplan über den Zentrumsbereich als künftiges Steuerungs- und Koordinationsinstrument erarbeiten lassen. Dieser enthält Empfehlungen für die Revision der Bau- und Zonenordnung.

Eine fundierte Planung basiert ebenso auf Visionen der räumlichen Entwicklung wie auf einer umfassenden Analyse des Ist-Zustandes und der Definition des Zielzustands. Dazu hat die Landis AG am 30. November 2015 einen umfassenden Themenkatalog erarbeitet, der sowohl Zielformulierungen enthält als auch erste Quartieranalysen und die Definition des Handlungsbedarfs für die Revision der Nutzungsplanung.

In der Gemeinde Oberengstringen sind zudem drei private Gestaltungspläne (GP) rechtskräftig: der GP Meuli (1992), der GP Sonnenberg (1995) und der GP Im Winkel (1991). Am 17. Juni 2019 wurde zudem der private GP Lanzrain von der Gemeindeversammlung festgesetzt und mit Verfügung Nr. 1159/19 vom 14. Februar 2020 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

2 Planungsablauf

Tab. 2 Planungsablauf

Datum	**Beschreibung**	**Beteiligte**
27.10.2016	Startsitzung	Planungskommission (PK) BZO, suisseplan
Oktober 2016 – Februar 2017	Grundlagenarbeit, Quartieranalysen; Erarbeitung Entwicklungsstrategie	PK BZO, suisseplan
Januar – Juni 2017	Erarbeitung Kommunaler Richtplan	PK BZO, suisseplan
01.04.2017	Gemeinderat: Präsentation und Diskussion der Ergebnisse	Gemeinderat (GR); suisseplan
Juni 2017	Grundeigentümergespräch Ankenhof	Vertreter GR, Grundeigentümer
12.06.2017	Infoveranstaltung Revision BZO: Vorstellung Kommunaler Richtplan	Bevölkerung, PK BZO, suisseplan
13.09.2017	Grundeigentümergespräch Gebiet Winkel	Vertreter GR, Grundeigentümer
Juni 2017 – Februar 2018	Überarbeitung BZO und ZP	PK BZO, suisseplan
12.03.2018	Präsentation und Diskussion der revidierten BZO und ZP im Gemeinderat	PK BZO, suisseplan, GR
März 2018	Verabschiedung Vorlage zur kantonalen Vorprüfung durch Gemeinderat	GR
23.07.2019	Vorprüfungsberichte Baudirektion	Amt für Raumentwicklung (ARE)
Sept.-Dez. 19	Bereinigung der Unterlagen	PK BZO, suisseplan
09.01.2020	Besprechung Gemeinde-Erdgas Ostschweiz AG zur Überprüfung des Störfallrisikos	Gemeinde, EGO, suisseplan
Jan.-März 2020	Überprüfung der Störfallsituation, Bereinigung Dossier zur 2. Vorprüfung	EGO, suisseplan, PK BZO
April 2020	Verabschiedung Vorlage zur 2. Vorprüfung durch Gemeinderat	GR
08.09.2020	Abschliessende 2. Vorprüfung	Amt für Raumentwicklung (ARE)
abgesagt	Infoveranstaltung	
30.11.2020	Verabschiedung Vorlage zur öffentlichen Auflage durch Gemeinderat	GR
07.12.2020 – 05.02.2021	öffentliche Auflage	Gemeinde
ausstehend		
	Erlass	*Gemeindeversammlung*
	Genehmigung	*Baudirektion*

3 Zielsetzungen

Für die Revision der Ortsplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele sowie abgestützt auf den Kommunalen Richtplan die folgenden Zielsetzungen:

- Abstimmung der Nutzungsplanung auf die aktuelle Planungs- und Baugesetzgebung mit den harmonisierten Baubegriffen,
- Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen,
- planerische Grundlage für die Zentrumsplanung schaffen,
- Anreiz zur Erneuerung der alten Bausubstanz schaffen,
- Bevölkerungswachstum im Rahmen der Zielvorgaben des Regionalen Richtplans, Limmattals ermöglichen (7'000 Einwohner bis 2030),
- Belebung und Erneuerung der Kernzone erlauben,
- Umgang mit der Kernzone und der Quartiererhaltungszone klären,
- kommunale Schutzobjekte prüfen,
- lockere hangseitige Überbauungen im Sinne eines Qualitätsmerkmals erhalten,
- qualitative Erweiterungen für Gewerbenutzung ermöglichen, wenn Wirtschaftlichkeit und Lärmschutz verbessert werden können,
- Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Siedlungsgebiet mobilisieren,
- Erhalt der Freiflächen oberhalb des Siedlungsgebiets

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen stehen vor allem die unüberbauten Grundstücke sowie die zentrumsnahen Gebiete entlang der Zürcherstrasse im Fokus. Die umfassende Innenentwicklungsstrategie ist dem Kommunalen Richtplan zu entnehmen.

Die Revision der BZO wird als Chance erkannt, um Anreize zur besseren Nutzung der inneren Reserven im überbauten Gebiet zu schaffen und damit eine Erneuerung der Bausubstanz zu erreichen. Indirekt soll dies zu einer besseren sozialräumlichen Durchmischung führen.

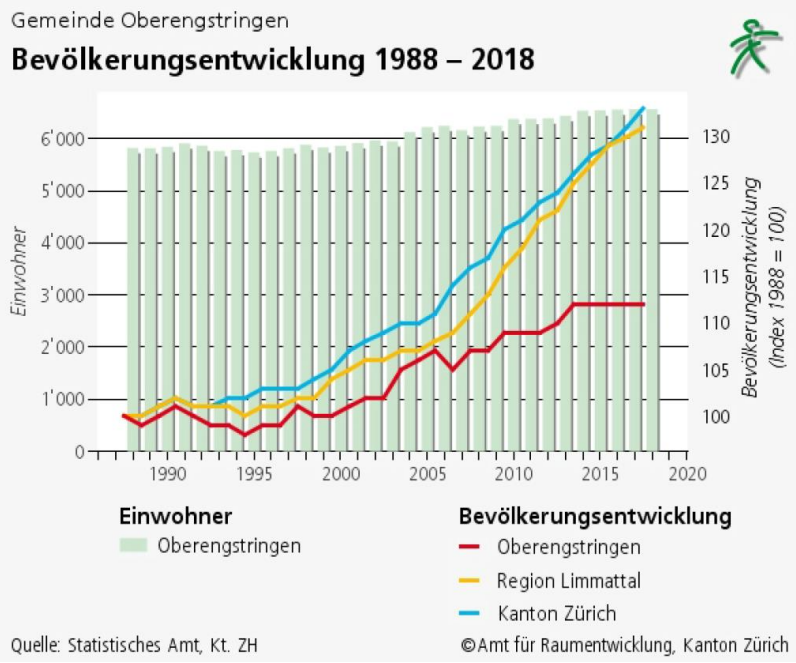
4 Gemeindeentwicklung

4.1 Bevölkerungsentwicklung

4.1.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

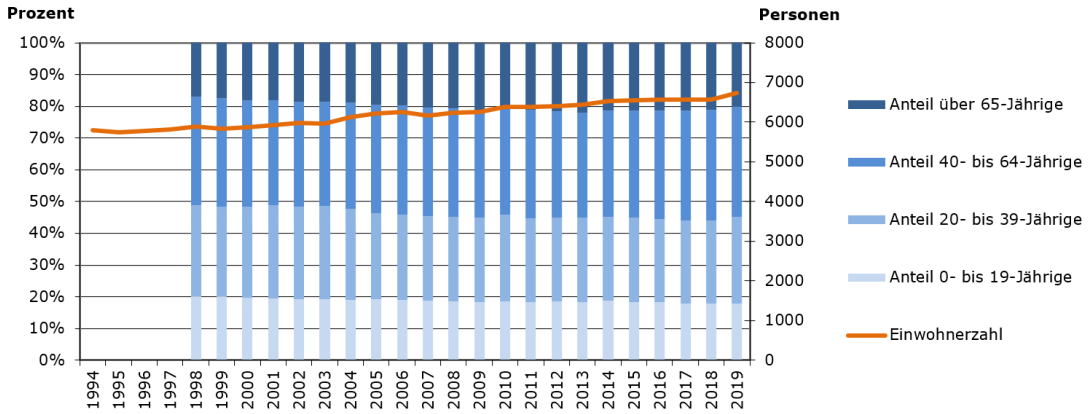
Die Gemeinde Oberengstringen weist seit 1994 mit leichten Schwankungen ein stetes Bevölkerungswachstum auf. Per Ende 2019 zählte die Gemeinde 6'739 Einwohner, was einen Zuwachs seit 1994 um 951 Personen oder 16.5 % bedeutet. Pro Jahr sind das durchschnittlich 1.1 %. Verglichen mit der Region Limmattal (28 %) und dem gesamten Kanton Zürich (27 %) liegt die Wachstumsrate seit 1994 deutlich unter den Durchschnittswerten.

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 1988-2018 Oberengstringen, Region Limmattal und Kt. ZH
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



Seit 1998 weist das kantonale Statistische Amt die Anteile der verschiedenen Altersklassen aus. Zwischen 1998 und 2011 sind die Anteile der über-40-Jährigen von 51 % auf 55 % gestiegen, was auf eine Überalterungstendenz hinweist. Seit 2011 liegt der Wert stabil um 55 %. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulraum, Alterswohnungen, Alterspflege- und Betreuungseinrichtungen.

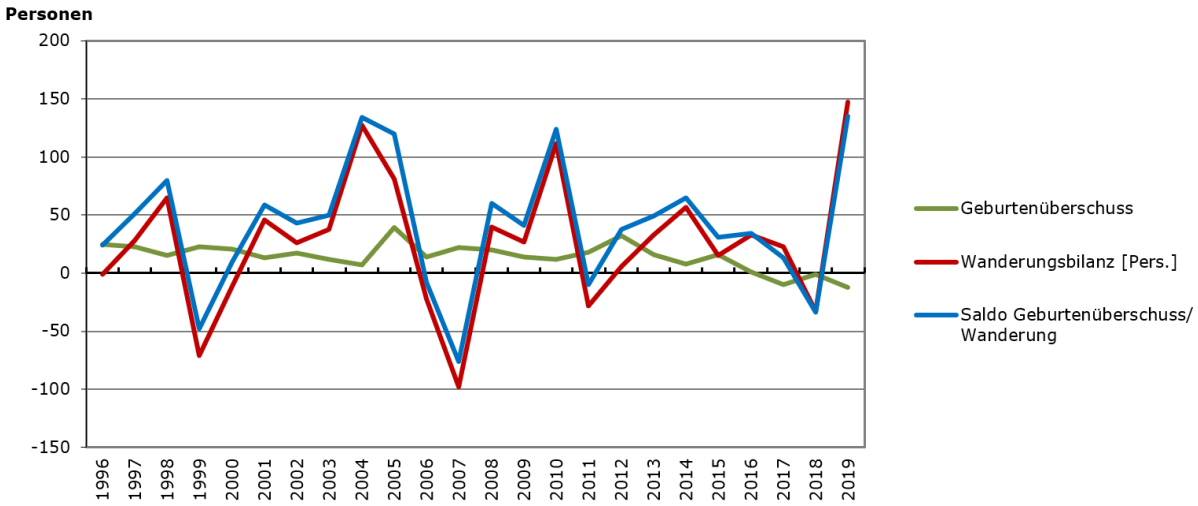
Abb. 2 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Oberengstringen 1994–2019
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



4.1.2 Geburtenüberschuss und Wanderung

Der Geburtenüberschuss war von 1996 – 2016 stets positiv mit einem Überschuss von bis zu 39 Geburten pro Jahr. Seit 2017 ist er negativ mit bis zu -12 im Jahr 2019.

Abb. 3 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Oberengstringen 1996 - 2019
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



Die Wanderungsbilanz schwankt relativ stark. Seit 1996 war die Wanderung in den Jahren 1999, 2007, 2011 und 2018 negativ mit einem Wanderungssaldo zwischen -11 und -98 Personen pro Jahr. In den meisten Jahren lag die Wanderungsbilanz aber deutlich im positiven Bereich mit einem Saldo zwischen 6 und 135 Personen pro Jahr. Nach einer negativen Bilanz

im Jahr 2018 von – 33 Personen ist im Jahr 2019 eine hohe Zunahme von 135 Personen zu verzeichnen.

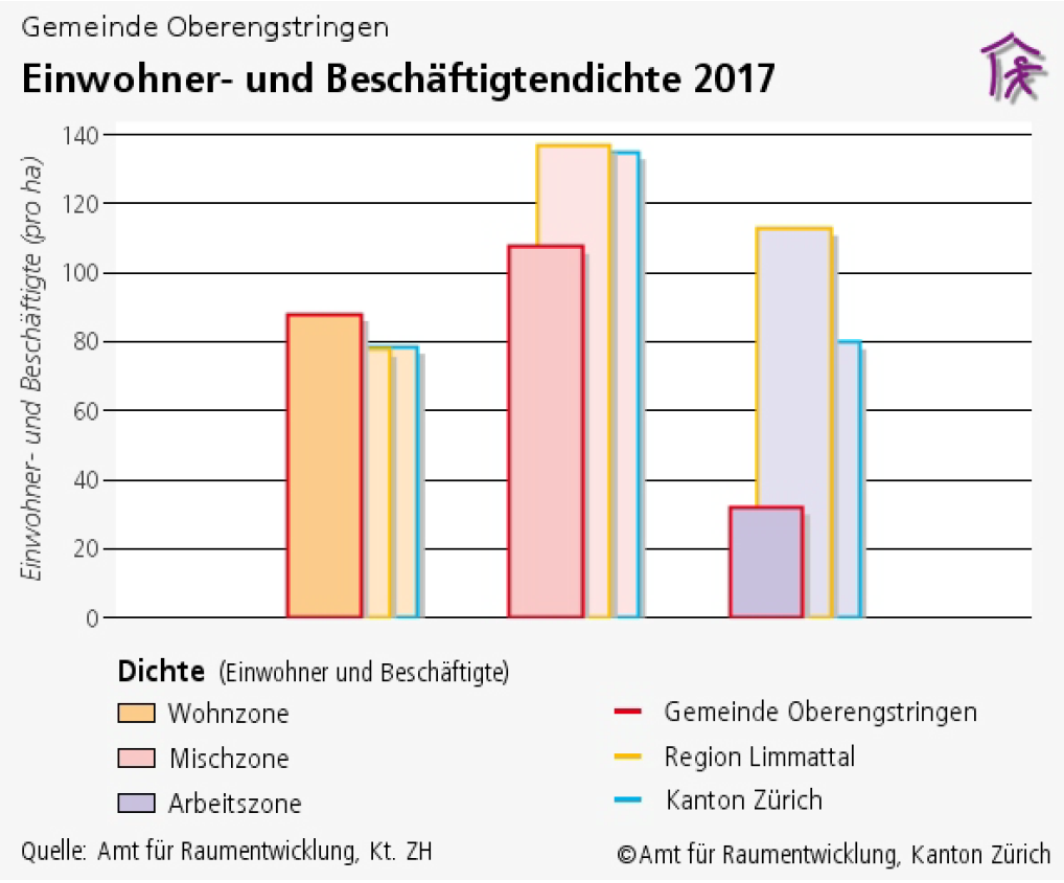
Die relativ hohe Schwankung der Wanderungsbilanz ergibt sich aus einer hohen Fluktuation bei den Zu- und Wegzügen in der Gemeinde. Seit einigen Jahren beträgt die Anzahl zwischen ca. 650 und 700 Zu- und Wegzüge pro Jahr.

4.1.3 Bevölkerungsdichte und Haushaltsgrösse

Die Bevölkerungsdichte bezeichnet die Einwohner pro Flächeneinheit. In der Gemeinde Oberengstringen lag die Bevölkerungsdichte im Jahr 2016 bei 30.7 E/ha (Einwohner pro Hektare). Seit 1996 hat sie um 12 % zugenommen, das sind jährlich 0.5 %. In der Region Limmattal und dem Kanton Zürich beträgt die jährliche Zunahme seit 1996 rund 1.0 %.

Die durchschnittliche Einwohner- und Beschäftigtendichte (= Einwohner und Beschäftige pro Hektare in der Bauzone) lag 2015 in den Wohnzonen bei knapp 90 E+A/ha und in den Mischzonen bei knapp 110 E+A/ha. In der Arbeitszone betrug die Dichte weniger als 40 E+A/ha, was weit unter dem Durchschnitt der Region Limmattal mit rund 105 E+A/ha und des Kantons Zürich mit ca. 80 E+A/ha liegt. Das regionale Raumordnungskonzept sieht für Oberengstringen eine mittlere Dichte über das gesamte Siedlungsgebiet von 100 bis 150 E+A/ha vor.

Abb. 4 Einwohner- und Beschäftigtendichte in Oberengstringen 2017
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020

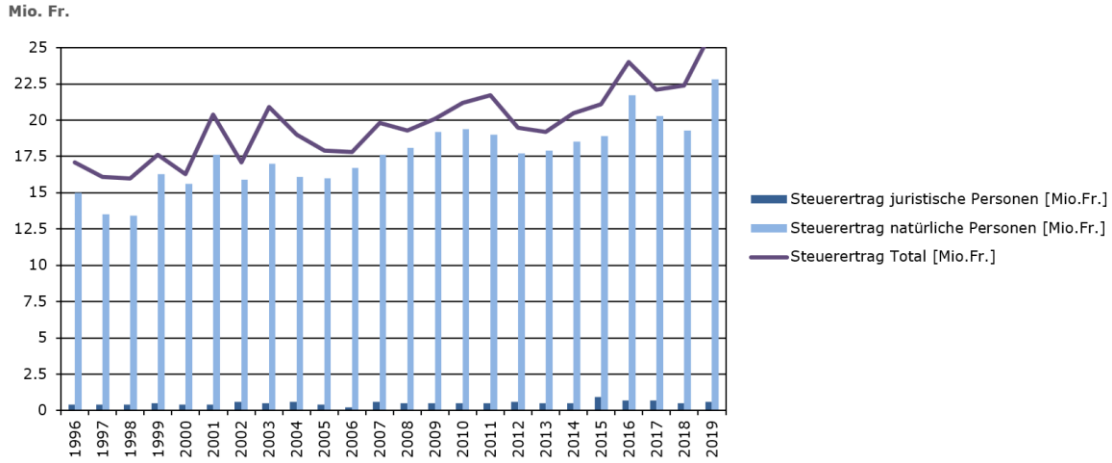


Die durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Gemeinde lag 2019 bei 2.11 Personen pro Haushalt. In der Region Limmattal liegt der Wert bei 2.24, im Kanton Zürich bei 2.18 Personen pro Haushalt. Der Anteil an 1- bis 2-Personenhaushalten betrug 71.4 % im Jahr 2019. Der kantonale Mittelwert liegt bei 69.7 %.

4.1.4 Steuerertrag

Die Steuererträge schwanken seit 1996 relativ stark und liegen zwischen 16 Mio. Fr. und 26 Mio. Fr. pro Jahr. Der Anteil der Steuererträge von juristischen Personen liegt sehr tief bei unter 2.5 %, obwohl im Jahr 2018 rund 307 Arbeitsstätten in Oberengstringen ansässig waren. Das lässt darauf schliessen, dass die Betriebe keine hohe Wertschöpfung generieren.

Abb. 5 Steuererträge in Oberengstringen 1996 - 2019
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



4.1.5 Ausländeranteil

In der Gemeinde Oberengstringen ist der Ausländeranteil stets gestiegen und lag im Jahr 2019 bei 34.1 %. Im Vergleich zur Region Limmattal mit rund 35.9 % lag Oberengstringen leicht unter dem regionalen Durchschnitt und verglichen mit dem Kanton Zürich, welcher einen Ausländeranteil von 26.9 % aufwies, lag die Gemeinde über dem kantonalen Durchschnitt.

4.2 Beschäftigtenentwicklung

Im Jahr 2018 zählte die Gemeinde 307 Arbeitsstätten mit insgesamt 1`170 Beschäftigten. Die Entwicklung der Beschäftigten zwischen 2011 und 2018 resultiert in einer Zunahme von 89 Personen oder 8 %, pro Jahr entspricht das einer Zunahme von rund 1 %. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung, die eine jährliche Zunahme von rund 1.1 % verzeichnet, weist die Entwicklung der Beschäftigten eine vergleichbare Zunahme auf. Zwischen 2014 und 2015 war ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

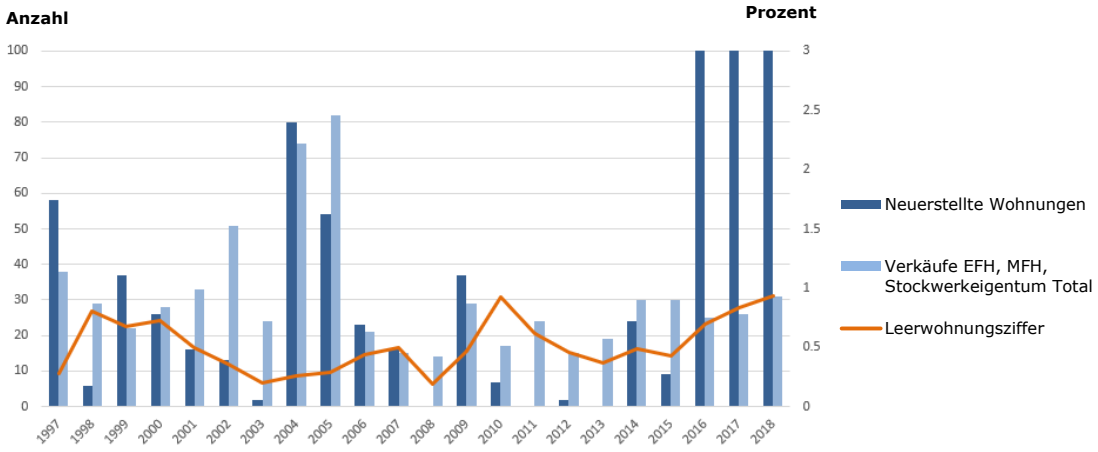
Die Zunahme der Beschäftigten in Oberengstringen lag auch verglichen mit der Region Limmattal und dem Kanton Zürich im Durchschnitt. Die jährliche Zunahme in der Region Limmattal lag bei 1.1 %, die des Kantons Zürich bei 1.2 %.

Aufgrund der Änderung der Erhebungsmethoden bei den Betrieben und Beschäftigten sind die Zahlen ab dem Jahr 2011 nur beschränkt mit den Daten aus früheren Erhebungen (Betriebszählung) vergleichbar.

4.3 Bautätigkeit

Obwohl es in den Jahren 1997, 2004 und 2005 mit zwischen 50 und 80 neu erstellten Wohnungen eine hohe Bautätigkeit gab, stieg die Leerwohnungsziffer bis im Jahr 2015 nie über 1 %. Die Leerwohnungsziffer schwankte seit 1994 zwischen 0.1 und 0.9 %. Seit 2016 liegt die Leerwohnungsziffer über 1 % mit einem Höchstwert von 1.9 % im Jahr 2019 und einem Rückgang auf 1.3 % im Jahr 2020. Leerwohnungsziffern unter 1 % bedeuten, dass der Immobilienmarkt das Angebot durch eine entsprechende Nachfrage sehr gut aufnimmt. Die Leerwohnungsziffer liegt über dem kantonalen Durchschnitt von 0.9 % und dem regionalen Durchschnitt von 0.76 % im Jahr 2020.

Abb. 6 Wohnungsneubau, Verkäufe und Leerwohnungsziffer in Oberengstringen 1997 - 2018
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020



4.4 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

4.4.1 Überbauungsstand und Stand der Erschliessung

Der Stand der Erschliessung ist dem Anhang zu entnehmen. Dieser basiert auf einem jährlich nachgeführten kantonalen Datensatz.

Ebenfalls im Anhang ist der Plan zum Überbauungsstand zu finden. Alle Flächen sind gemäss dem aktualisierten Stand der Erschliessung den Kategorien „überbaut", „Baulücke" und „unüberbaut" zugewiesen. Zusätzlich zu den Angaben des Kantons für das Jahr 2014 wurden gemäss Informationen der Gemeindeverwaltung die seitdem eingegangenen Baugesuche

berücksichtigt und die Flächen als „überbaut" eingetragen. Diese dienen als Grundlage für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen im folgenden Abschnitt.

4.4.2 Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen

Kantonale Raumbeobachtung

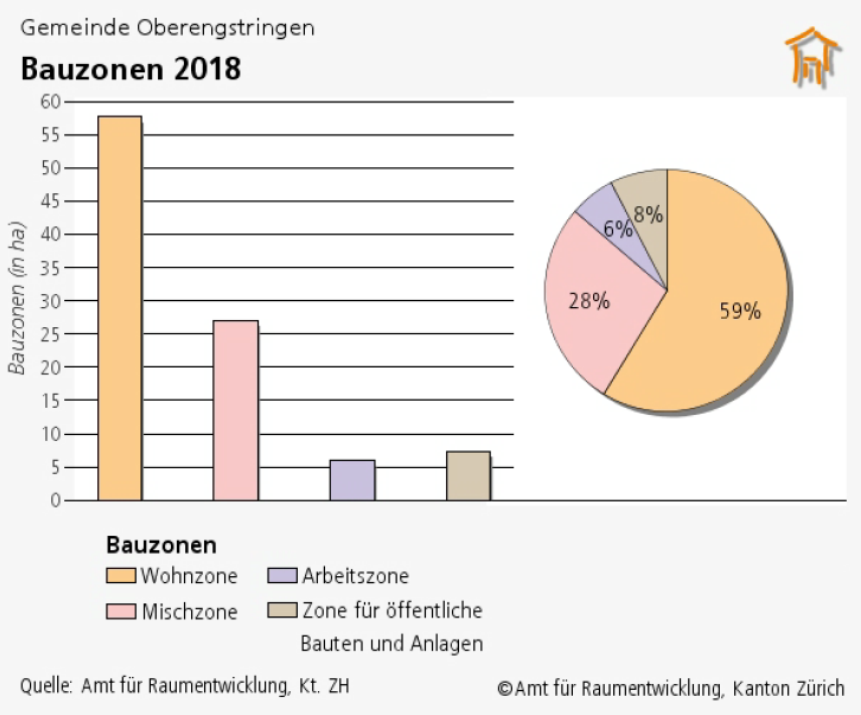
Gemäss Angaben des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) wies das Gemeindegebiet von Oberengstringen 2018 insgesamt 98.2 ha Bauzonen aus. Davon waren 57.7 ha (59 %) der Wohnzone, 27.1 ha (28 %) der Mischzone, 6.0 ha (6 %) der Arbeitszone und 7.4 ha (8 %) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Der Überbauungsgrad liegt in den Wohn- und Mischzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bei 90 % oder höher. In der Arbeitszone beträgt der Überbauungsgrad 75 %, ca. 1.5 ha der Arbeitsflächen sind unüberbaut.

Seit 2000 wurden rund 5 ha Bauzone bebaut. Der höchste Bauzonenverbrauch war in den Jahren zwischen 2000 und 2005 mit rund 0.8 ha pro Jahr zu verzeichnen. Seit 2006 wurden nicht mehr als 0.6 ha Bauzone pro Jahr verbraucht. 2018 verfügte die Gemeinde Oberengstringen noch über 7.7 ha respektive 7.8 % unüberbaute Bauzone. Davon lagen 4.8 ha in den Wohnzonen und 1.2 ha in den Mischzonen. Somit waren rund 6 ha für Wohnzwecke verfügbar. Gemäss der Bauzonenstatistik 2018 sind von den 7.7 ha unüberbauter Bauzone rund 6.6 ha erschlossen und damit baureif, 1.2 ha sind innert 5 Jahren baureif.

Tab. 3 Umfang und Erschliessungsstand der Bauzonen, Bauzonenstatistik 2018
Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020

Flächen [ha] Bauzonen	Total	überbaut	nicht überbaut			
			Total	baureif	innert 5 Jahren	längerfristig
Wohnzonen	**57.7**	52.9	4.8	4.3	0.5	-
Mischzonen	**27.1**	25.9	1.2	1.2	-	-
Arbeitszonen	**6**	4.5	1.5	1	0.5	-
Zone für öffentl. Bauten	**7.4**	7.1	0.3	0.1	0.1	-
Total Bauzonen (gerundet)	**98.2**	**90.4**	**7.7**	**6.6**	**1.2**	**-**

Abb. 7 Überbauungsstand und Anteil Bauzone in Oberengstringen 2018
Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2020



Tab. 4 Geschossflächenreserven in den Bauzonen 2018
Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2018

		Geschossflächen-reserven (1'000 m²)	≈ Wohnungen (à 150 m²)	≈ Belegung Einwohner (x 3)
Wohnzone	Überbaut (1/3 nutzbar)	14	31	93
	Unüberbaut	14	93	280
Mischzone (Wohnanteil 50 %)	Überbaut (1/3 nutzbar)	18.2	20	61
	Unüberbaut	8.4	28	84
Arbeitszone	Überbaut	21.2		
	Unüberbaut	16		
Total		**91.9**		**518**

Die Tab. 4 zeigt die Geschossflächenreserven 2018 aufgrund Berechnungen des ARE. Diese lassen sich mit einer einfachen Faustregel auf Einwohnerkapazitäten umrechnen. Sie werden in grosse Wohnungen à 150 m² umgerechnet, für die eine Belegung von 3 Personen angenommen wird. Die meisten Reserven in unüberbauten Wohn- und Mischzonen sind baureif und damit sofort verfügbar. Für das bereits überbaute Gebiet geht man davon aus, dass in einer Planungsperiode von 15 Jahren maximal ein Drittel der Reserven im überbauten Gebiet mobilisiert werden kann. Für die Mischzonen wird ein Wohnanteil von 50 % angenommen. Damit wäre auf unüberbauten Grundstücken in den Wohn- und Mischzonen ein Bevölkerungswachstum von ca. 420 Einwohnern möglich. Rechnet man alle Geschossflächenreserven anhand dieser einfachen Formel auf Einwohnerwerte um, so lägen die Bauzonenkapazitäten gemäss den Zahlen des Kantons bei 518 Einwohnern.

Der Ausbaugrad lag, über sämtliche Bauzonen der Gemeinde betrachtet, 2018 bei knapp 90 % und somit deutlich über den regionalen und kantonalen Durchschnittswerten von rund 70 %.

Berechnung suisseplan

Im Folgenden wurden die Einwohnerkapazitäten im Detail anhand der Flächen, der Dichte, des jeweiligen Wohnanteils und der Wohnfläche pro Einwohner für den rechtsgültigen Zonenplan berechnet (siehe detaillierte Berechnungen im Anhang). Zu beachten ist, dass die Kapazitätsberechnung differenziert nach Bauzonen auf der Basis der Einwohnerzahlen gemäss Einwohnerregister (EWR) von Ende Juni 2016 durchgeführt wurde, wie sie vom Kantonalen Statistischen Amt zur Verfügung gestellt wurden. Für die Gesamtgemeinde lag die Einwohnerzahl Ende Juni 2016 bei 6'563, davon lebten 82 Personen ausserhalb der Bauzone.

Tab. 5 Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2016
Quelle Einwohnerdaten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2016; Berechnung suisseplan 2017

Zone	**NBF total**	davon NBF überbaut	Einwohner-kapazität in überbauter Bz	Einwohner-kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken	**Einwohner-kapazität gesamt**	Einwohner EWR 30.06.2016 in Bauzonen
	ha	ha	Ew	Ew	Ew	
Wohnzonen	74.50	68.80	5907	272	6179	5713
Mischzonen	10.29	9.62	729	56	785	720
Arbeitszone	5.98	4.47	2	1	3	2
Zone für öffentl. Bauten	7.38	7.13	46	2	48	46
Total	**98.15**	**90.02**	**6684**	**331**	**7015**	**6481**
ausserhalb Bauzone						82

Die parzellenweise Betrachtung der Bauzonen zeigt, dass 90 % der Bauzonen überbaut sind. Die Berechnungen ergeben eine theoretische Einwohnerkapazität in den Bauzonen von 7'014 Personen gemäss rechtsgültigem Zonenplan. 2016 lebten in Oberengstringen 6'563 Einwohner, davon 6'481 innerhalb der Bauzonen. Die Bauzonen boten demnach im Jahr 2016 Kapazitäten für weitere 530 Einwohner, was einem theoretischen Wachstum von knapp 7 % entspricht.

Innere Verdichtung

In den bereits überbauten Bauzonen stecken Reserven für ungefähr 200 Einwohner, wenn die bestehende Gebäudestruktur nicht massiv verändert wird. Diese Reserven sind nur mittel- bis langfristig zu mobilisieren. Man geht davon aus, dass in einer Planungsperiode von ca. 15 Jahren etwa ein Fünftel dieser Reserven verbraucht werden, also etwa 40 zusätzliche Einwohner Platz finden. Darüber hinaus können Reserven im überbauten Gebiet mobilisiert werden, indem der Ausbaugrad weiter erhöht wird, was sich aber meist nur durch Abbruch und Neubau erreichen lässt.

Verfügbare Baulandreserven

2016 standen in den unüberbauten Bauzonen und Baulücken Kapazitäten für rund 330 Einwohner plus mobilisierbare Reserven in der überbauten Bauzone für 40 Einwohner zur Verfügung. Zusammen ergibt das Raum für circa 370 Einwohner, was einem möglichen Wachstum von knapp 6 % gegenüber 2016 entspricht.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum der letzten zehn Jahre lag bei gut 0.6 %. Geht man von einer gleich bleibenden Entwicklung aus, reichen die Reserven ohne weitere Massnahmen zur Innenverdichtung theoretisch für 10 Jahre.

5 Erläuterungen zum kommunalen Richtplan

Nach dem gesetzlichen Auftrag und der Planungspflicht gemäss § 8 PBG haben der Kanton, die Regionen und die Gemeinden Richtpläne aufzustellen. Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern sowie der Bevölkerung der verschiedenen Kantonsteile in der Gesamtwirkung räumlich möglichst gleichwertige Lebensbedingungen gewähren (§ 18 PBG). Der kantonale Richtplan (Stand: 22. Oktober 2018) ordnet in den Grundzügen die Nutzung des Bodens. Der regionale Richtplan vom 4. Oktober 2017 ergänzt die Festlegungen im kantonalen Richtplan nach den Verhältnissen und Bedürfnissen der Region.

Der kommunale Richtplan verfeinert die Inhalte des kantonalen und regionalen Richtplans und dient als Grundlage für die Festlegungen in der Nutzungsplanung. Er setzt die Innenentwicklungsstrategie und die räumlichen Leitlinien der Gemeinde Oberengstringen behördenverbindlich um.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden zur Festsetzung eines Verkehrsrichtplans mit den kommunalen Strassen für die Groberschliessung und den Wegen von kommunaler Bedeutung (§ 31 PBG). Auf die übrigen Teilrichtpläne kann verzichtet werden. Gemäss Art. 9 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) sind die Richtpläne in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die in der Zwischenzeit revidierten übergeordneten Richtpläne schaffen zusätzlichen Anpassungsbedarf auf kommunaler Stufe.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung Oberengstringen wird der Kommunale Gesamtplan vom 16. September 1983 aufgehoben und durch einen kommunalen Richtplan (komRiP) ersetzt.

Der kommunale Richtplan umfasst folgende behördenverbindliche Bestandteile:
- Richtplantext mit Erläuterungen und Massnahmen,
- Teilrichtplan Verkehr (Massstab 1:5'000)
- Teilrichtplan Siedlung und Landschaft (Massstab 1:5'000)

Die Teilrichtpläne zur Versorgung und den öffentlichen Bauten und Anlagen wurden überprüft. Alle geplanten Festsetzungen wurden umgesetzt. Da keine neuen Bauten und Anlagen geplant sind, werden die Teilrichtpläne aufgehoben und nicht mehr neu festgesetzt.

Der kommunale Richtplan konkretisiert und ergänzt die Zielsetzungen aus dem kantonalen und dem regionalen Richtplan. Die Festlegungen im rechtsgültigen Gesamtplan waren grundlegend zu überprüfen und auf die aktuelle Situation wie auch die künftige Entwicklung abzustimmen. Dabei wurden die geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen wie auch die Vorgaben der Richtpläne berücksichtigt. Im Richtplantext wird zudem aufgezeigt, wie die übergeordneten Ziele und Festsetzungen berücksichtigt werden. Die Inhalte der kantonalen und regionalen Richtpläne werden orientierend im kommunalen Richtplan abgebildet. Die kommunalen Ziele können den einzelnen Themen im Richtplantext entnommen werden.

Die Planungskommission hat im Rahmen eines Themenkatalogs für die Revision der Nutzungsplanung Oberengstringen Leitlinien aufgestellt, welche die Richtung vorgeben, in welche die räumliche Entwicklung Oberengstringens gehen soll (vgl. Themenkatalog Revision Nutzungsplanung Oberengstringen 2015, Landis AG). Die Entwicklungsmöglichkeiten wurden anhand eines Strategieplans skizziert, der als Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung erarbeitet wurde. Die Leitlinien sind im Richtplantext aufgeführt. Zentrale Anliegen der Gemeinde Oberengstringen sind

- die innere Siedlungsentwicklung und die qualitative Weiterentwicklung (Wohngebiete mit hoher Zieldichte und Harmonisierung der Quartiere am Hang),
- die Zentrumsentwicklung in städtebaulicher und verkehrlicher Hinsicht,
- der Schutz des Dorfkerns und der Erhalt prägender Quartierstrukturen,
- Stärkung der gewerblichen Nutzungen,
- Freihaltung der Grünräume.

Diese werden mit konkreten Handlungsempfehlungen, Zielen und Massnahmen ergänzt.

Die Gemeinde Oberengstringen hat einen integralen Planungsprozess begonnen, um die Ziele und Strategie für ihren Zentrumsbereich mit der Kantonsstrasse als zentralem Verkehrsknotenpunkt festzulegen. Dazu hat sie am 27. Mai 2014 den Masterplan Zentrum Oberengstringen verabschiedet, der die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen für den Richtplan setzt. Abgestimmt darauf wurde mit Datum vom 15. August 2014 das Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberengstringen, Zürcherstrasse (BGK) Version 1 in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Verkehr entwickelt. Die umfassenden Grundlagen und Analysen sind in die Richtpläne eingeflossen, die zentralen Elemente wurden verankert.

5.1 Siedlung und Landschaft

Der kantonale Richtplan fordert von den Gemeinden aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Im regionalen Richtplan werden die Zielwerte vorgegeben.

Die Region hat mit dem regionalen Raumentwicklungskonzept (Regio-ROK) ein Bild der angestrebten künftigen Raumordnung für den Zielzustand 2030 entworfen. Es dient als konzeptioneller Überbau für den regionalen Richtplan. Im Zielbild werden fünf Stufen zur Personendichte (Einwohner + Arbeitsplätze pro ha) unterschieden. Diese Dichtestufen werden im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft mit geringerer Flughöhe, differenzierter und basierend auf dem Strategieplan sowie der umfassenden Quartieranalyse abgebildet.

Auf der Grundlage einer Analyse der Bauzonenreserven, des Überbauungs- und des Ausbaugrades sowie dieser quantitativen und qualitativen Quartieranalyse wurde eine Innenentwicklungsstrategie formuliert. Für jedes der acht definierten Entwicklungsgebiete werden Ziele und Massnahmen im Richtplantext definiert. Entlang der Limmat befindet sich ein wichtiger Erholungsraum, für den wurden ebenfalls Ziele und Massnahmen definiert wurden.

Die Naturschutzgebiete von kommunaler und regionaler Bedeutung werden im Richtplan Siedlung und Landschaft abgebildet. Deren Schutz ist mit der Verordnung über den Natur-

und Landschaftsschutz vom 14. Januar 1975 umgesetzt. Ebenfalls dargestellt sind die bestehenden Aussichtspunkte.

Die Freiräume werden unterteilt in Freihaltegebiete und Erholungsgebiete. Entsprechende Ziele und Massnahmen werden definiert. Die in der rechtsgültigen Nutzungsplanung ausgewiesenen Freihalte- und Erholungszonen wurden systematisch überprüft und klassiert. Es wurden ausserdem Massnahmen betreffend Gewässerraum und Siedlungsrandgestaltung definiert.

Gemäss Störfallverordnung sind Raumplanung und Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen (vgl. Abs. 8.5). Für die Entwicklung der Gemeinde Oberengstringen sind die Autobahn A1 und zwei Erdgashochdruckleitungen störfallrelevant. Daher wurde das Ziel der Risikominimierung und die Koordinationspflicht mit der Störfallvorsorge für nachfolgende Planungsverfahren in den betroffenen Gebieten in die Richtplanung integriert.

In Abstimmung mit dem Amt für Landschaft und Natur sind im Richtplan Siedlung und Landschaft die neuen Waldflächen gemäss aktueller Amtlicher Vermessung dargestellt.

5.2 Verkehr

Der kommunale Verkehrsrichtplan bezweckt den Strassenverkehr von kommunaler Bedeutung, die Bushaltestellen des öffentlichen Verkehrs, die kommunalen Rad- und Fusswege sowie die Parkierungsanlagen aufeinander abzustimmen und festzusetzen. Er verfeinert die Inhalte des kantonalen und regionalen Richtplans und dient als Grundlage für die Festlegungen in der Nutzungsplanung. Er setzt die Ziele und Leitlinien behördenverbindlich um.

Der Verkehrsrichtplan gliedert sich in folgende Bereiche:

- Kommunale Mobilitätsstrategie
- Motorisierter Individualverkehr
- Umgestaltung Strassenraum
- Öffentliche Parkierungsanlagen MIV
- Langsamverkehr
- Öffentlicher Verkehr

Zentral ist die Umsetzung wichtiger Elemente aus Masterplan und BGK, daher wurde ein separates Kapitel zur Umgestaltung Strassenraum im Zentrumsbereich der Zürcherstrasse eingefügt.

Die Zugangsnormalien werden zurzeit mit zwei anderen Erlassen, der Strassenabstandsverordnung und der Verkehrssicherheitsverordnung, revidiert und mit diesen in der neuen Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) zusammengefasst. Die Verordnung wurde am 17.04.2019 vom Regierungsrat beschlossen und dem Kantonsrat überwiesen.

Gemäss Merkblatt „Kommunaler Richtplan Verkehr" vom November 2018 des Amtes für Verkehr des Kantons Zürich ist im Verkehrsrichtplan die Groberschliessung von kommunaler Bedeutung festzulegen. Aus den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987 (Stand 1. Oktober 2015) gehen die unterschiedlichen Zu-

gangsarten und deren technischen Anforderungen hervor. Zur Groberschliessung von kommunaler Bedeutung zählt lediglich die Zugangsart „Sammelstrasse". In der revidierten Verkehrserschliessungsverordnung (VErV, Stand RRB vom 17.04.2019) wird die Zugangsart „Sammelstrasse" durch die Bezeichnung „Erschliessungsstrasse" ersetzt.

Die Bauzonen sind vollständig erschlossen, die bestehenden Sammelstrassen wurden bezüglich der künftigen Bauzonenkapazitäten überprüft und im Plan bezeichnet. Es werden keine weiteren Erschliessungsstrassen als Sammelstrassen klassiert.

Tempo 30 ist in den Quartieren südlich der Zürcherstrasse fast flächendeckend umgesetzt. Die Quartiere Sonnenberg und Eggstrasse wurden analysiert. Die allfällige Umsetzung weiterer Tempo-30-Zonen unterliegt den politischen Entscheidungsprozessen; daher werden im Richtplan keine weiteren Tempo-30-Zonen als geplant eingetragen.

Das bestehende Langsamverkehrsnetz wurde auf Schwachstellen und Netzlücken analysiert. Dazu wurden Quellen und Ziele des Fussverkehrs betrachtet einschliesslich der Schulwege. Da auf einem Grossteil des Gemeindegebietes bereits Tempo 30 signalisiert ist, eignen sich grundsätzlich alle kommunalen Strassen als Schulwege. Einseitige Trottoirs finden sich an den meisten stärker befahrenen Strassen.

Im kommunalen Richtplan Verkehr wurden weitere Massnahmen definiert bezüglich Umgestaltung Strassenraum im Zentrum mit Fokus auf die Verkehrssicherheit, die Erreichbarkeit der öV-Haltestellen sowie für die Ergänzung des Fuss- und Wanderwegnetzes.

Oberengstringen wird durch die Buslinien 304 (Bahnhof Altstetten – Dietikon) und 308 (Bahnhof Altstetten – Schlieren – Urdorf) erschlossen sowie durch den Nachtbus N4. Es gibt auf dem Gemeindegebiet entlang der Zürcherstrasse vier Bushaltestellen, die im Richtplan eingetragen sind. Im Einzugsbereich der Bushaltestellen wird die ÖV-Güteklasse C erreicht, auf dem übrigen Gemeindegebiet die ÖV-Güteklasse D. Das heutige Busangebot soll mittelfristig entsprechend der Langfristplanung Limmattal (Verkehrsbetriebe Zürich VBZ) angepasst werden. Künftig soll Oberengstringen nur von einer Buslinie, dafür im dichteren Takt bedient werden.

6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss Schreiben vom 27. November 2018 des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und Amtes für Verkehr (AfV) sind im Erläuterungsbericht konkrete und verbindliche Aussagen zu einer mit der Ortsplanung in Einklang stehenden verkehrlichen Entwicklung zu integrieren. Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr ist den folgenden Ausführungen zu entnehmen.

Die Zürcherstrasse als Ortsdurchfahrt ist die am stärksten befahrene Strasse im Siedlungsgebiet von Oberengstringen mit einer Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 11‘618 Fahrzeugen pro Tag (Stand 29.01.2020). Mit der Zentrumsentwicklung (vgl. Abs. 4.2.3 Richtplantext EG 6) wird eine zentrumsnahe Verdichtung angestrebt, wobei der zusätzliche Verkehr zu einem grossen Teil über den ÖV abgewickelt werden soll. Basierend auf dem behördenverbindlichen Masterplan für das Zentrum Oberengstringen haben Kanton und Gemeinde für den Knoten und den öffentlichen Raum im Zentrumsbereich mit Datum vom 15. August 2014 das Betriebs- und Gestaltungskonzept «Zürcherstrasse im Zentrum, Oberengstringen» Version 1 erarbeitet. Die siedlungsverträgliche Umgestaltung der Zürcherstrasse im Zentrumsbereich, die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stehen dabei im Vordergrund. Mit diesen koordinierten und kooperativen Planungsprozessen wird die städtebauliche Entwicklung zweckmässig auf die Verkehrssituation abgestimmt.

Im Richtplan werden neben dem Zentrum weitere sieben Entwicklungsgebiete (EG) bezeichnet, wobei nur das zentrumsnahe EG 1 Ankenhof noch grösstenteils unüberbaut ist. Bei allen übrigen Entwicklungsgebieten handelt es sich um bereits weitgehend überbaute Gebiete, die sich für eine innere Verdichtung eignen. Mit Vorgaben im Rahmen der Gestaltungsplanpflichten und zur möglichen Reduktion der Pflicht-Parkplätze in der BZO wird die qualitative innere Verdichtung mit der Verkehrsentwicklung verknüpft.

Mit den im kommunalen Verkehrsrichtplan getroffenen Massnahmen im Bereich Langsamverkehr (Schwachstellenbehebung, Ausgestaltung und Optimierung für mobilitätseingeschränkte Personen, bessere Anbindung der ÖV-Haltestellen ans Langsamverkehrsnetz etc.) und der angestrebten Taktverdichtung im öffentlichen Verkehr sollte sich der Modal-Split dahingehend verändern, dass eine Verlagerung des motorisierten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr ablesbar wird. Die Zielwerte gemäss Regionalem Richtplan Limmattal vom 4. Oktober 2017 mit einer angestrebten Erhöhung des öV-Anteils um 10 % von 2013 bis 2030 (von 18 % auf 28 %) werden für Oberengstringen als eher hoch beurteilt, da auf dem Gemeindegebiet zurzeit maximal die ÖV-Güteklasse C erreicht wird (Stand Fahrplanjahr 2018/19). Ein Zielwert von < 22 % (Trend 2030) ist daher realistisch.

Die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie, vor allem aber die Entwicklung im Zentrum und die damit verbundene erwartete Bevölkerungsentwicklung induzieren zusätzlichen Verkehr. Da das Wachstum in erster Linie durch die innere Verdichtung erfolgen wird, stehen die haushälterische Bodennutzung und die Optimierung der bestehenden Infrastruktur im Vordergrund. Mit den im Richtplan verankerten Massnahmen werden die künftige Siedlungsentwicklung und die damit verbundene Verkehrsentwicklung verträglich aufeinander abgestimmt.

7 Erläuterungen zur Nutzungsplanung

7.1 Anpassung an das revidierte Planungs- und Baugesetz

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 25. September 1995 (Stand 25. November 2013) wird vollständig revidiert und systematisch auf die übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt, vor allem auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), Stand 1. März 2017. Der Kanton Zürich hat die Baubegriffe gemäss Interkantonaler Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) weit gehend übernommen, ohne dem Konkordat beigetreten zu sein. Als Grundlage für die Überarbeitung der BZO diente der „Leitfaden zur Anwendung der Baubegriffe nach IVHB" der Baudirektion vom 16. Januar 2017.

Die bestehenden Geschosszahlvorschriften haben in der Vergangenheit immer wieder Anlass zu Diskussionen gegeben und teilweise dazu geführt, dass die zulässige Baumassenziffer (BMZ) gar nicht voll ausgenützt werden konnte. Vor allem die zulässige Nutzung der Untergeschosse und die Einschränkungen beim Ausbau der Dachgeschosse waren problematisch für Bauherren, Architekten und die kommunale Bewilligungsbehörde. Um das zulässige Bauvolumen im Sinne der inneren Verdichtung optimal nutzen zu können und einen flexibleren Ausbau der Gebäude zu fördern, werden die Geschosszahlen aufgehoben. Die Ausnützung wird durch Fassadenhöhe und Gesamthöhe, durch Baumassenziffern und Grenzabstände festgelegt. Die Aufteilung im Innern der Gebäude bleibt flexibel. Da die Bauzonen bisher nach der Geschossigkeit und der Baumassenziffer bezeichnet wurden, werden die Zonenbezeichnungen angepasst.

Die beiden zweigeschossigen Wohnzonen W2b/1.3 und W2c/1.3 und die dreigeschossigen Wohnzonen W3a/2.3 und W3b/2.3 unterscheiden sich jeweils nur durch ein zusätzliches zulässiges Unter- oder Dachgeschoss. Alle anderen Baumasse sind gleich. Da die Geschosszahlen wegfallen, werden die beiden Zonen jeweils zusammengefasst, die maximalen Gebäudehöhen bleiben unverändert.

Die Erholungs- und Freihaltezonen wurden im Rahmen der Revision des Kommunalen Richtplans überprüft und ihrem Zweck entsprechend teilweise anders zugewiesen oder neu bezeichnet.

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurde am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat verabschiedet. Das Gesetz und die Verordnung werden am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Der Gemeinderat Oberengstringen hat am 14. September 2020 beschlossen, einen kommunalen Mehrwertabgabesatz für Auf- und Umzonungen von 20 % festzulegen. Die BZO wird mit einem neuen Artikel 3a ergänzt, der die vom ARE zur Verfügung gestellte Musterbestimmung enthält und vor den Zonenvorschriften eingefügt wird. Die Freifläche wird auf das Minimum von 1'200 m^2 festgesetzt. Die Umsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe wird der Baudirektion zur Prüfung im vereinfachten Verfahren eingereicht. Die Erträge aus der Mehrwertabgabe fliessen in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Das Fondsreglement wird parallel zur Revision der Bau- und Zonenordnung durch die Gemeinde erarbeitet.

Tab. 6 Neue Zonenbezeichnungen

Zonenplan rechtsgültig		**Zonenplan revidiert**	
Kernzone	K	Kernzone	K
Quartiererhaltungszone Kosthäuser	Q1	Quartiererhaltungszone Kosthäuser	Q
Zentrumszone	Z	Zentrumszone	Z
Wohnzone eingeschossig	W1/0.7	Wohnzone 0.7	W/0.7
$W_{Stalden}$	$W_{Stalden}$	Wohnzone Stalden	$W_{Stalden}$
Wohnzone zweigeschossig	W2a/1.1	Wohnzone 1.1	W/1.1
Wohnzone zweigeschossig	W2b/1.3	Wohnzone 1.3	W/1.3
Wohnzone zweigeschossig	W2c/1.3		
Wohnzone zweigeschossig	W2d/1.7	Wohnzone 1.7	W/1.7
Wohnzone zweigeschossig	W2e/1.9	Wohnzone 1.9	W/1.9
Wohnzone dreigeschossig	W3a/2.3	Wohnzone 2.3	W/2.3
Wohnzone dreigeschossig	W3b/2.3		
Wohnzone dreigeschossig	W3c/2.5	Wohnzone 2.5	W/2.5
Wohnzone mit Gewerbeanteil dreigeschossig	WG3/2.5	Wohn- und Gewerbezone 3.0	WG/3.0
Wohnzone viergeschossig	W4/2.8	Wohnzone 2.8	W/2.8
Gewerbezone	G/5.0	Gewerbezone 5.0	G/5.0
Zone für öffentliche Bauten	öB	Zone für öffentliche Bauten	öB
Erholungszone		Erholungszonen	
„Zwischen den Hölzern“	E	"Zwischen den Hölzern"	EA
		"Im Ebrist"	EB
		"Unterhasennest"	EF
		Sport 1 "Brunewiis"	ES1
		Sport 2 "Oberwerd"	ES2
Freihaltezonen	F	Freihaltezone	F
„Hasennest“			
Diverse			

7.2 Kernzonenplanung

Die Kernzone in Oberengstringen umfasst das Gebiet entlang der Dorfstrasse zwischen der Zürcherstrasse bis zum Kirchweg. Die beiden rechtsgültigen privaten Gestaltungspläne „Meuli" und „Im Winkel" von 1991 liegen innerhalb der Kernzone.

Gemäss dem Kommunalen Richtplan liegt die Kernzone mit Ausnahme der Überbauung Meuli im Entwicklungsgebiet 5 (Dorfstrasse). Folgendes wird festgelegt:

Abb. 8 Festlegung Entwicklungsgebiet Dorfstrasse gemäss Kommunalem Richtplan (Stand Vorprüfung)

EG 5	**Dorfstrasse**
Entwicklungsziel	Belebtes, gemischt genutztes Kerngebiet mit hoher Identifikation; Bewahrung der historisch bedeutsamen Bausubstanz.
Dichte	Mittlere bauliche Dichte (100 – 150 Pers./ha)
Strategie	Bewahren der kleinteiligen Struktur entlang der Dorfstrasse, Weiterentwickeln von unternutzten Arealen ab der 2. Bautiefe
Massnahme	Privaten GP „Im Winkel" überprüfen, allenfalls aufheben oder ersetzen; GP-Pflicht auch östlich der Dorfstrasse prüfen oder Grundnutzung anpassen; Bestimmungen der Kernzone überprüfen.

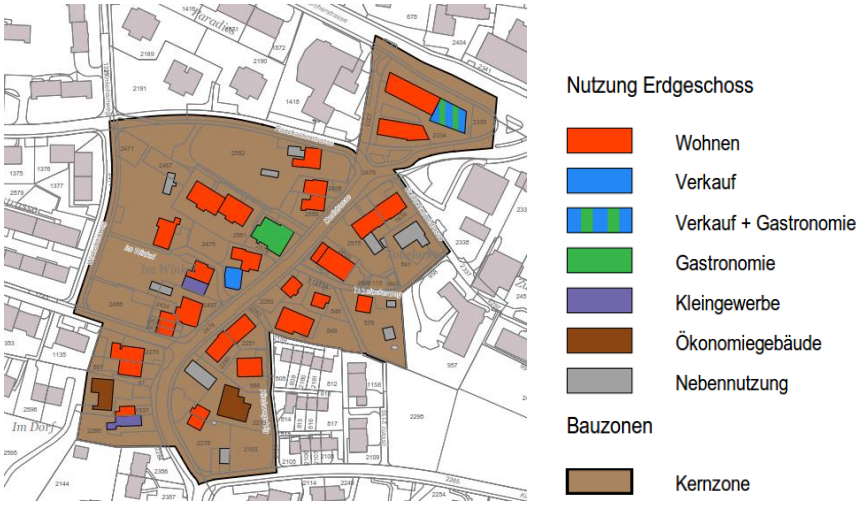
Im Rahmen der Sitzung der Planungskommission vom 15. Mai 2017 wurde eine vertiefte Analyse der aktuellen Situation in der Kernzone vorgenommen. Folgende Stärken und Schwächen wurden benannt:

Stärken	**Schwächen**
Identität, historische Bedeutung; Kleinräumigkeit, Dorfcharakter; Lage abseits von Verkehr und Lärm; prägende ursprüngliche Bebauungsstruktur (Stellung der Bauten über Ecken, Vorgärten und Vorzonen, Volumen, Firstrichtung, Giebel);	Schlechte Bausubstanz; Trostlosigkeit durch wegfallende Nutzungen; Seelenlosigkeit vor allem auf der Ostseite; Zerstörung oder Umnutzung prägender Aussenräume wie Vorgärten und Vorzonen in der Vergangenheit (z. B. durch Parkplätze); Bausünden aus den 50er- und 60er-Jahren ohne Bezug auf die ursprüngliche Bebauungsstruktur;

Trotz der Schwächen birgt die noch vorhandene Bebauungsstruktur Potenzial für die Erhaltung, Aufwertung und Weiterentwicklung des ursprünglich prägenden Dorfcharakters auf den noch unüberbauten Parzellen in der 2. Bautiefe sowie bei Rückbau störender Gebäude. Zur Sicherung und Aufwertung der Freiräume sollen oberirdische Parkplätze soweit möglich reduziert werden.

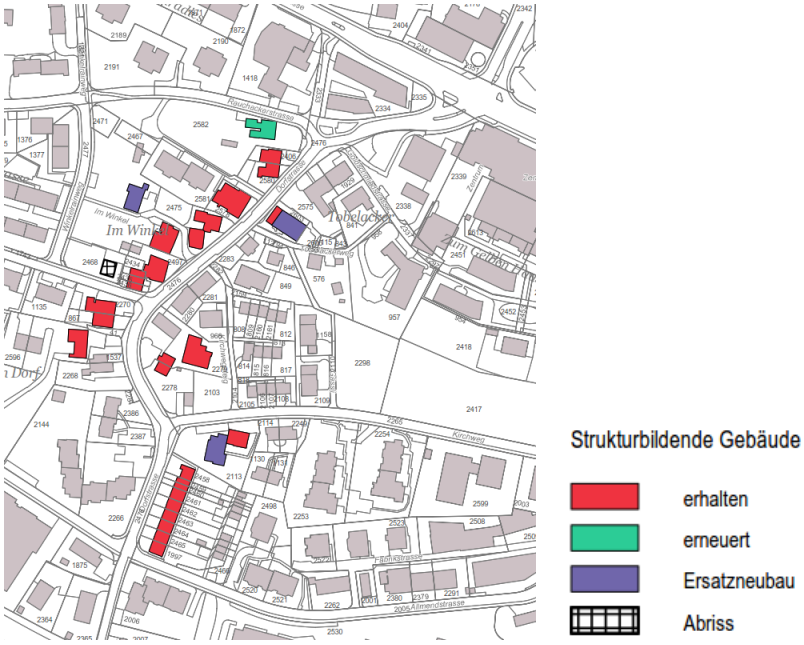
Die Analyse der Nutzung der Erdgeschosse (vgl. Abb. 9) verdeutlicht, wie monoton die Nutzung mittlerweile ist. Es dominiert das Wohnen. Nur vereinzelt sind noch Kleingewerbebetriebe und Verkaufsflächen vorhanden, während die Kernzonenbestimmungen sehr vielfältige Nutzungen bis hin zur landwirtschaftlichen Nutzung zulassen.

Abb. 9 Nutzung der Erdgeschosse in der Kernzone Oberengstringen (Stand Mai 2017)



Die Kernzone bildete ursprünglich das Ortszentrum mit diversen Läden (Metzgerei, Weinhändler usw.). Verschiedene Veranstaltungen und Aktivitäten auf Strassen und Vorplätzen trugen zur Belebung bei. Mit dem Verschwinden der Erdgeschossnutzungen hat auch das öffentliche Leben abgenommen.

Abb. 10 Strukturbildende Gebäude im Bereich der Kernzone



Die die Kernzone prägenden Gebäude stehen vorwiegend westlich der Dorfstrasse. Da diverse die ursprüngliche Kernzonenstruktur störende Bauten aus den 50er- und 60er-Jahren in die Jahre gekommen sind, besteht die Chance, durch Ersatzneubauten die ursprüngliche Bebauungsstruktur auch östlich der Dorfstrasse wieder aufzugreifen und sich bezüglich Stellung, Volumetrie und Gestaltung allfälliger Neubauten daran anzulehnen. Die noch unüberbauten Parzellen in der zweiten Bautiefe sollen als Ergänzung der ersten weiterentwickelt werden und zu deren Aufwertung beitragen. Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Stärkung des Erscheinungsbildes der Kernzone, was künftig auch zur Wiederbelebung und einer breiteren Nutzung des alten Dorfzentrums beitragen könnte.

Diverse Rahmenbedingungen führten zur bisherigen Entwicklung. So wird beispielsweise die Beibehaltung an Pflichtparkplätzen in der Kernzone von der Planungskommission (PK) als kontraproduktiv beurteilt, weil dadurch die nötigen Parkflächen oberirdisch zulasten vielfältiger Vorgärten und Vorplätze realisiert werden. Der GP Im Winkel wird von der PK im Hinblick auf die Zielformulierung als nicht zweckmässig erachtet und soll möglichst aufgehoben werden. An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, es werden konkrete Anforderungen formuliert. Es wird ein separater Kernzonenplan als Ergänzungsplan erstellt, in dem die strukturbildenden Gebäude dargestellt sind. Die Kernzonenbestimmungen wurden überarbeitet (vgl. 7.6.2). Für die Beurteilung von Bauprojekten an ortsbaulich besonders sensiblen Orten können künftig Fachgutachter beigezogen werden.

7.3 Erläuterungen zum Zonenplan

Der Zonenplan wurde gemäss revidierter Darstellungsverordnung des Kantons erfasst. Aus diesem Grund wird er gesamthaft neu erlassen. Für die Kernzone und die Quartiererhaltungszone Kosthäuser (Sonderbauvorschriften) wurden Ergänzungspläne erstellt. Die Gemeinde Oberengstringen sieht keine Erweiterungen des Siedlungsgebietes durch Neueinzonungen vor. Zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie gemäss kommunalem Richtplan wurden die Zuordnung zu den bestehenden Bauzonen, deren zweckmässige Abgrenzungen sowie die Erholungs- und Freihaltezonen überprüft und teilweise angepasst. Die Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht wurden vertieft untersucht: Diese wurde in Gebieten mit rechtskräftigen und vollständig realisierten Gestaltungsplänen aufgehoben. Die Gebiete mit Aussichtsschutz sind neu im Zonenplan ausgewiesen. Im Änderungsplan sind die Umzonungen ersichtlich, der Plan nach Änderungen zeigt den Zustand nach Rechtskraft. In Abstimmung mit dem Amt für Landschaft und Natur sind im Zonenplan die Waldflächen gemäss aktueller nachgeführter Amtlicher Vermessung orientierend dargestellt. In wenigen Fällen wurde die Abgrenzung der Bauzone auf die neue Waldgrenze angepasst. Dies ist am Ende dieses Abschnitts erläutert.

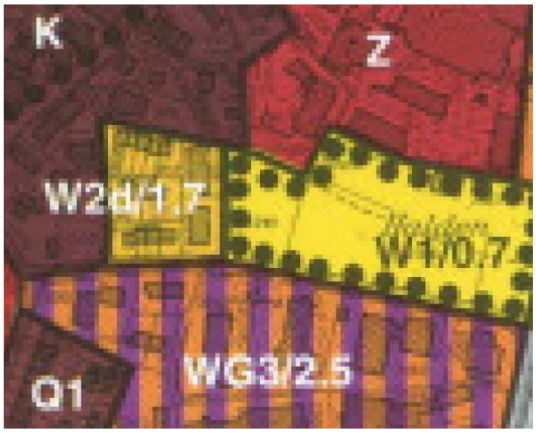
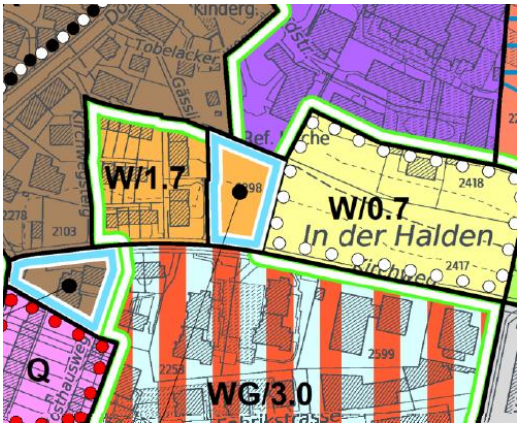
Im Folgenden werden die wichtigsten Zonenplan-Änderungen kurz erläutert.

Zonenplanänderung Nr. 1 Gebiet Zentrum, Fläche: 4‘257 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher K mit GP-Pflicht und rg. GP Meuli	Neu Z, GP-Pflicht aufgehoben

Durch die Bebauung gemäss Gestaltungsplan und insbesondere den Wegfall des historischen Bäckereigebäudes Meuli hat das Areal seinen historischen Wert verloren. Der rechtsgültige Gestaltungsplan regelt Bebauung und Nutzung. Die Kernzonenvorschriften sind für das Areal nicht zweckmässig, deshalb wird es von der Kernzone in die Zentrumzone umgezont. Die Gestaltungsplan-Pflicht wird aufgehoben (vgl. Abs. 7.4). Sollte der Gestaltungsplan aufgehoben werden, so gelten die Bestimmungen der Zentrumszone.

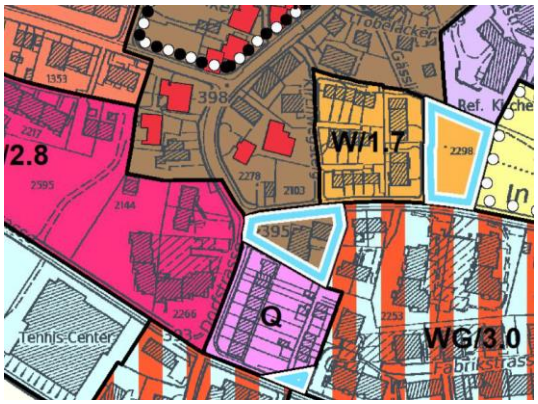
Zonenplanänderung Nr. 2 Gebiet In der Halden, Fläche: 2‘247 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher W1/0.7 mit GP-Pflicht	Neu W/1.7 ohne GP-Pflicht
	

Aufgrund der Zentrumsnähe eignet sich dieses unbebaute Areal gut zur Siedlungsverdichtung. Das „gelbe Haus“ auf dem angrenzenden Areal In der Halden ist denkmalgeschützt, auch dem Schutz der unmittelbaren Umgebung ist Rechnung zu tragen. Die Gestaltungsplan-Pflicht im Gebiet Halden wird um die Umzonungsfläche (Parzelle Nr. 2298) reduziert, da diese keinen funktionalen Bezug zur Umgebung des gelben Hauses hat (vgl. Abs. 7.4).

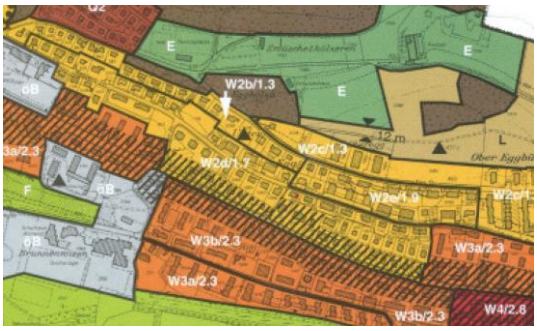
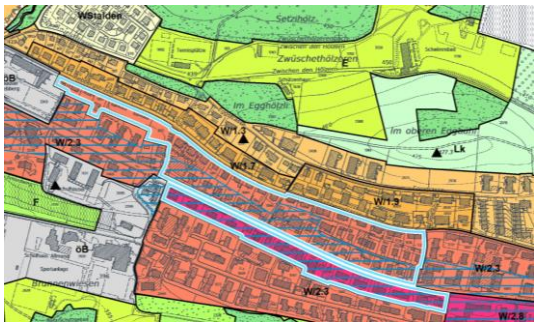
Damit mehr Wohnraum geschaffen werden kann, wird die Parzelle der westlich angrenzenden Zone zugewiesen und von der W1/0.7 in die W/1.7 aufgezont. Das Areal wird heute durch Schrebergärten genutzt.

Zonenplanänderung Nr. 3 Gebiet nördlich der Kosthäuser, Fläche: 2'104 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher WG3/2.5	Neu K
	

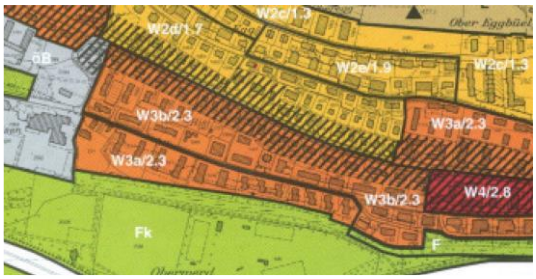
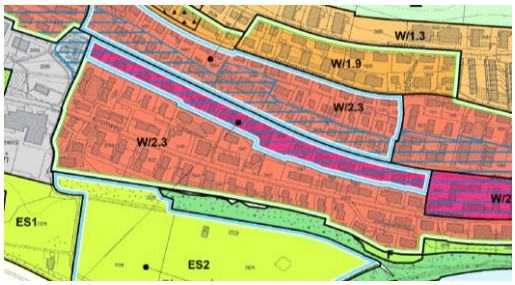
Das Areal liegt gemäss kommunalem Richtplan innerhalb des Entwicklungsgebietes 4. Der Richtplan verlangt, die Prüfung einer Umzonung von der Mischzone in eine reine Wohnzone. Gemäss Einschätzung der Planungskommission BZO schafft die Parzelle nördlich der Kosthäuser mit der Alten Schmiede eine Verbindung zwischen der Kernzone und den Kosthäusern. Aus diesem Grund wird das Grundstück (Parzelle Nr. 2113) von der Wohnzone mit Gewerbeanteil (WG3) in die Kernzone umgezont.

Zonenplanänderung Nr. 4 Gebiet nördlich der Zürcherstrasse, Fläche: 49'553 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher W2d/1.7	Neu W/2.3
	

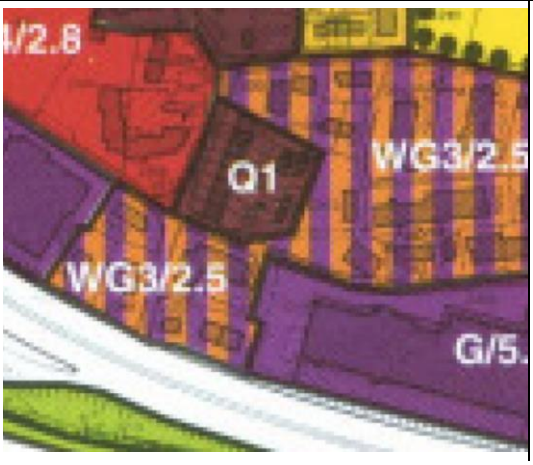
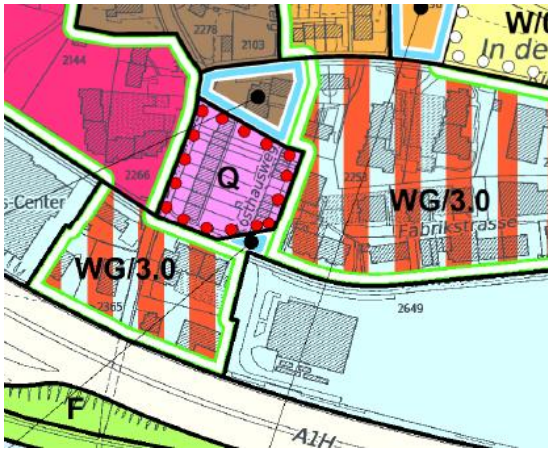
Gemäss kommunalem Richtplan (Siedlung und Landschaft) wird im Gebiet zwischen Rebberg- und Zürcherstrasse eine mittlere Nutzungsdichte angestrebt. Zusätzlich ist im Entwicklungsgebiet 8 (Rebbergstrasse, Teil West) eine Umzonung in die höhere Wohnzone W/2.3 zu prüfen. Um eine innere Verdichtung zu ermöglichen wird das Gebiet an zentraler Lage der W/2.3 zugewiesen.

Zonenplanänderung Nr. 5 Gebiet südlich der Zürcherstrasse, Fläche: 21'686 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher W3b/2.3	Neu W/2.8
	

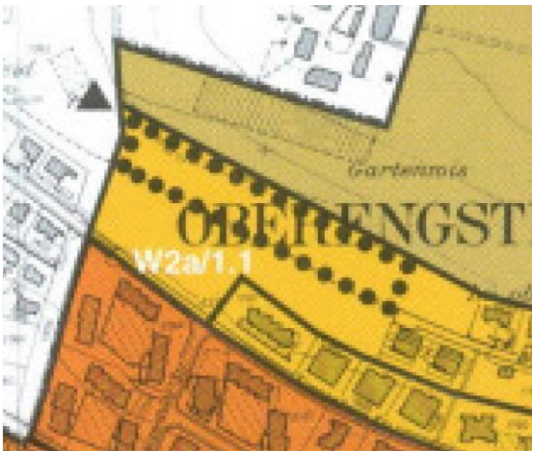
Das Gelände südlich der Zürcherstrasse fällt zur Limmat hin stark ab. Dies hat zur Folge, dass diese erste Bautiefe heute die Zürcherstrasse nicht gut fasst und in der Höhe deutlich unterhalb der Bauten auf der nördlichen Strassenseite liegt. Mit der Umzonung in die höhere Wohnzone wird eine um 3 m höhere Fassadenhöhe zulässig sein, was einem Geschoss entspricht. Zusätzlich kann entlang der Ein-/Ausfallsachse von Zürich mit guter ÖV-Erschliessung durch den Busbetrieb mehr Wohnraum geschaffen werden. Folglich ist die Umzonung sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Gründen der Siedlungsentwicklung nach innen sinnvoll.

Zonenplanänderung Nr. 6 Quartiererhaltungszone Kosthäuser, Fläche: 263 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher WG3/2.5	Neu keine Q
	

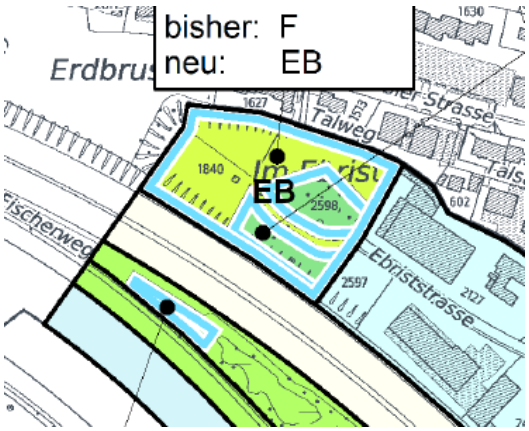
Die Parzelle Nr. 2466 südöstlich der Kosthäuser lag bisher teilweise innerhalb der WG3/2.5. Die Parzelle gehört aufgrund ihrer Lage, Nutzung und Funktion eindeutig zum Gebiet der Kosthäuser. Insbesondere bei Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone gemäss Art. 24 Entwurf BZO könnte die Parzelle der Erschliessung und Parkierung der Bauten im Baubereich Sonderbauvorschriften dienen. Deshalb wird die Parzelle Nr. 2466 vollständig der Quartiererhaltungszone Kosthäuser zugewiesen.

Zonenplanänderung Nr. 7 Gebiet Zentrum, Fläche: 12'011 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher Gebiet mit GP-Pflicht	Neu GP-Pflicht aufgehoben
	

Da das Gebiet unterdessen überbaut ist und die Bestimmungen der BZO die Gestaltung in ausreichender Form regeln, wird die Gestaltungsplan-Pflicht aufgehoben (vgl. Abs. 7.4).

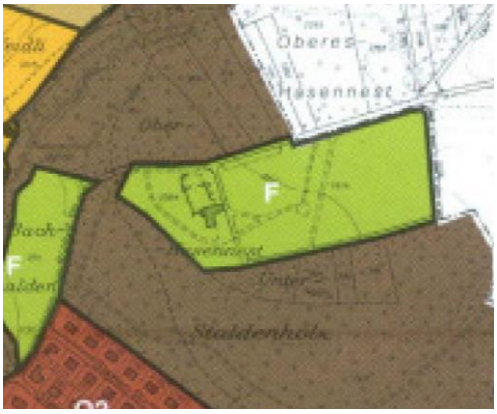
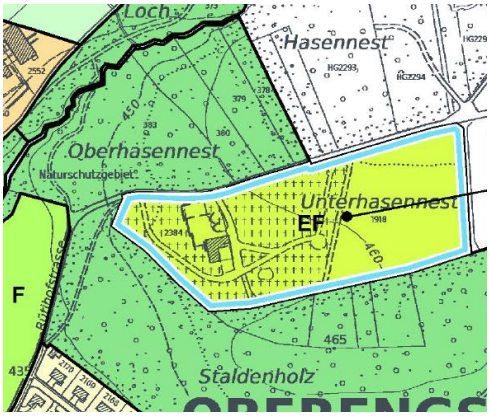
Zonenplanänderung Nr. 8 Gebiet Im Ebrist, Fläche: 8'756 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher Freihaltezone	Neu Erholungszone, davon 2'888 m² Wald (vgl. Umzonung Nr. 13)
	

Gemäss Festlegung im kommunalen Richtplan wird die Freihaltezone im Gebiet im Ebrist entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung (Familiengärten und Erholungs-/Sportanlagen) in die Erholungszone umgezont. Gemäss Amtlicher Vermessung und Begehung mit dem Kreisförster am 24.11.2020 sind davon neu 2'888 m² als Wald klassifiziert. Der neuen Waldgrenzenplan wird durch die zuständige kantonale Dienststelle in einem separaten Verfahren aufgelegt und festgesetzt. Aufgrund von Beschaffenheit und Umfang des Waldes sowie dem Gebäudebestand wird ein reduzierter Waldabstand von 15 m mit einer Waldabstandslinie in einem separaten Ergänzungsplan festgelegt.

Im Nahbereich der Autobahn sind künftige Nutzungen so zu planen, dass die Störfallvorsorge tragbar bleibt. Im Bereich erheblicher Hochwassergefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet werden oder es ist darzulegen, mit welchen Massnahmen die Hochwassersicherheit gewährleistet werden kann.

Zonenplanänderung Nr. 9 Gebiet Unterhasennest, Fläche: 26'214 m²

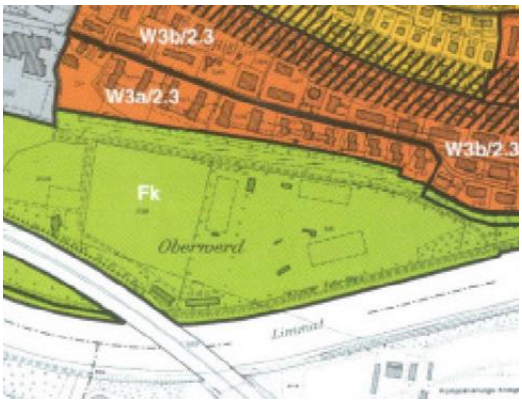
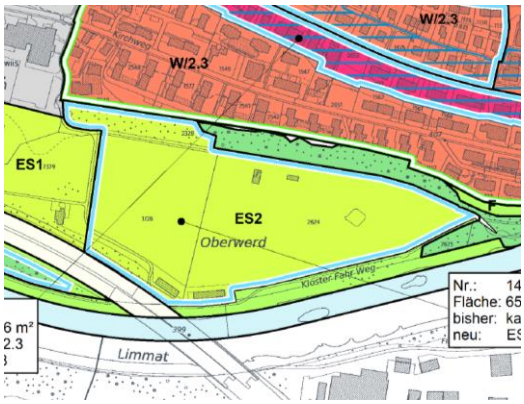
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher Freihaltezone	Neu Erholungszone
	

Gemäss Festlegung im kommunalen Richtplan wird die Freihaltezone im Gebiet im Unterhasennest entsprechend ihrer Nutzung (Friedhof) der Erholungszone zugewiesen. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung wurde beantragt, das Erholungsgebiet auf die aktuelle Fläche des Friedhofs zu reduzieren. Dies vor allem aufgrund der ca. 9'330 m^2 betroffenen Fruchtfolgeflächen (FFF) im östlichen Bereich. FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Dann ist hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgefläche eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Die Fläche ist vom Friedhof durch einen befestigten Weg getrennt, Hinweise auf anthropogene Veränderungen des Bodens liegen nicht vor. Der Friedhof selbst ist bei weitem noch nicht ausgelastet. Jedoch besteht eine vermehrte Nachfrage nach alternativen Bestattungsformen (wie Natur-, Baumbestattungen usw.), für die auf dem bestehenden Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche für diese Zwecke ist naheliegend und soll als künftige Option im Rahmen der Nutzungsplanung gesichert werden. Für die zukünftige Beanspruchung als Erholungszone wurde eine Interessensabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen vorgenommen (Kap. 8.3.2). Die Notwendigkeit einer allfälligen Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Da es keine Neueinzonungen gibt, ist die Flächenbilanz insgesamt gleich Null. Die Verschiebungen zwischen den verschiedenen Zonen sind folgender Tabelle zu entnehmen.

Zonenplanänderung Nr. 14 Gebiet Oberwerd, Fläche: 65'074 m²

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher kantonale Freihaltezone	Neu Erholungszone ES2 «Oberwerd»
	

Gemäss Festlegung im kommunalen Richtplan wird die kantonale Freihaltezone im Gebiet Oberwerd entsprechend der bestehenden Nutzung als Reitanlage in die Erholungszone umgezont und als Abgrenzung zur bestehenden Erholungszone Sport ES (neu ES1) im Westen als Erholungszone ES2 „Oberwerd" bezeichnet. Die bestehenden Bauten sollen erneuert und moderat erweitert werden können. Neue Gebäude, die erweitere Nutzungen ermöglichen und zusätzlichen Verkehr generieren, sind nicht zulässig. Im Nahbereich der Autobahn sind künftige Nutzungen so zu planen, dass die Störfallvorsorge tragbar bleibt.

Die Amtliche Vermesssung wurde systematisch bezüglich der Waldflächen überprüft. Die Zonenplanänderungen Nrn. 11-13 bezeichnen Flächen, die bisher den Freihalte- bzw. Erholungszonen zugewiesen waren und neu als Wald klassifiziert sind.

Im Rahmen der zweiten Vorprüfung wurde beantragt, die Erholungszone um die Fläche von Kat.-Nr. 1728 zu reduzieren. Dies vor allem aufgrund der ca. 1.81 ha betroffenen Fruchtfolgeflächen (FFF). FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Dann ist hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgefläche eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Parzelle mit Kat.-Nr. 1728 liegt zwischen der Reitanlage im Osten und den Sportanlagen Brunnewies (ES1) im Westen; im südlichen Bereich steht bereits ein Gebäude.

Durch das starke Bevölkerungswachstum im Limmattal ist der Druck auf Freihalte- und Erholungsgebiete ebenfalls gestiegen. Die Limmat ist die Lebensader des Limmattals und wird als tragendes Identifikationselement erkannt. Die betroffene Fläche im Gebiet Oberwerd ist eine wichtige Teilfläche des Erholungsgebietes im Perimeter des Projekts «Limmatbögen Schlieren» als Teil der übergeordneten Projektgruppe «Blaues Band Limmat». Das «Blaue Band Limmat» ist als Projekt für die Regionale Projektschau 2025 (Regionale 2025) auf Basis des «Agglomerationsparks Limmattal» vornominiert. Der Kanton Zürich ist zusammen mit den Standortgemeinden an der Erarbeitung eines Projekts zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, der ökologischen Verhältnisse und der Bedeutung als Erholungsraum.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Fläche an dem Standort als Reserve für weitere ergänzende Sport- und Erholungsanlagen am Fluss (auch temporäre) zu erhalten und in der Nutzungsplanung zu sichern. Mit der Bestimmung Art. 37 Abs. 2 BZO werden in der Erholungs-

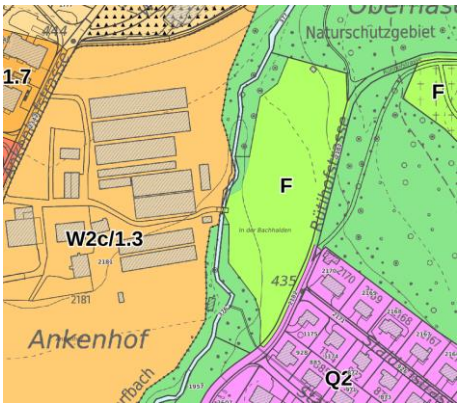
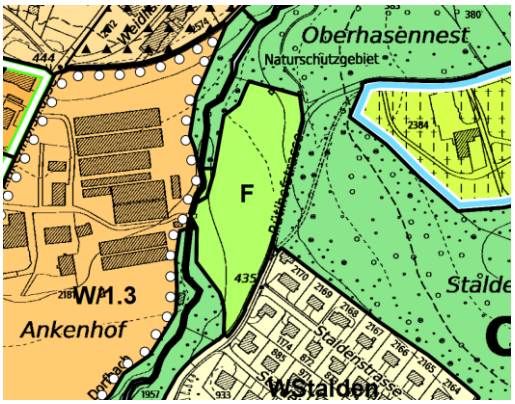
zone ES2 "Oberwerd" Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung der Reitanlage zusammenhängen, hier vor allem offene Reitplätze. Neue Gebäude über den Bestand hinaus, Motorsport-, Indoor-, Familiengarten- sowie Parkierungsanlagen sind nicht zulässig.

Für die zukünftige Beanspruchung als Erholungszone wurde eine Interessensabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen vorgenommen (Kap. 8.3.2). Die bestehenden Fruchtfolgeflächen im Gebiet Oberwerd Kat.-Nr. 1727 werden aus heutiger Sicht durch die vorgesehene Nutzung als Erholungszone (ES2 «Oberwerd») nicht beeinträchtigt. Die Notwendigkeit einer allfälligen Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

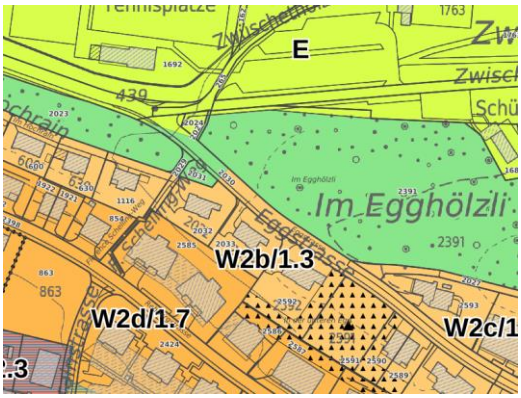
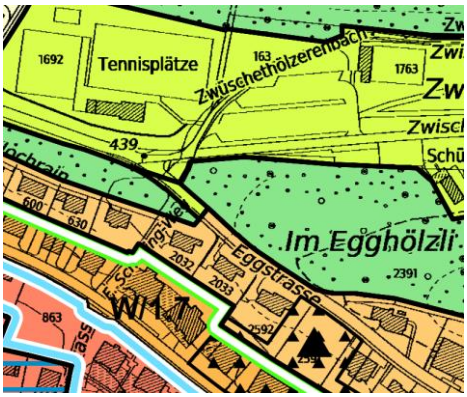
Anpassungen aufgrund neuer Waldgrenzen

Die Bauzonengrenzen wurden in folgenden Fällen aufgrund der neuen Waldgrenzen geringfügig angepasst und arrondiert.

Neue Waldgrenze Ankenhof

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher Wald	Neu Freihaltezone
	

Neue Waldgrenze Eggstrasse

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan
Bisher Wald	Neu Erholungszone EA «Zwischen den Hölzern»
	

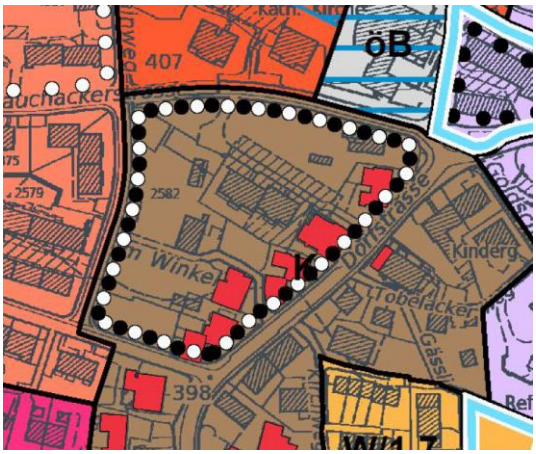
Tab. 7 Flächenbilanz der Bauzonen aufgrund der Zonenplanänderungen

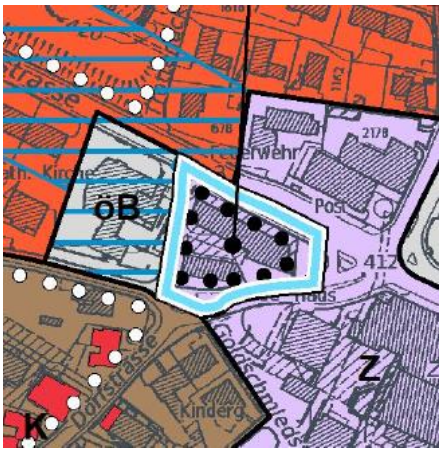
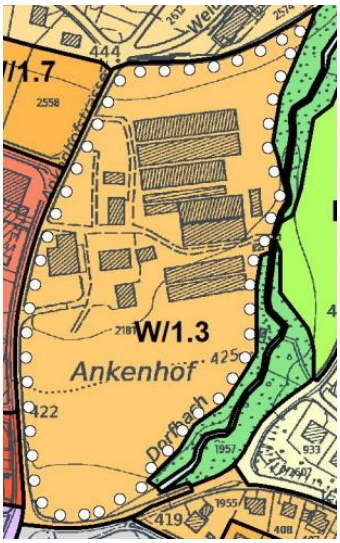
Zone rg.	**NBF total** ha	Zone neu	**NBF total** ha	**Flächenbilanz** ha
K	3.65	K	3.43	-0.22
Q1	0.44	Q	0.44	0
WStalden	2.26	WStalden	2.26	0
Z	2.66	Z	3.08	+0.43
W1/0.7	1.26	W/0.7	1.03	-0.22
W2a/1.1	7.12	W/1.1	7.12	0
W2b/1.3	1.92	W/1.3	8.91	0
W2c/1.3	6.99			
W2d/1.7	9.42	W/1.7	4.68	-4.74
W2e/1.9	2.13	W/1.9	2.13	0
W3a/2.3	22.53	W/2.3	32.15	+2.79
W3b/2.3	6.83			
W3c/2.5	9.59	W/2.5	9.59	0
W4/2.8	4.01	W/2.8	6.18	+2.17
WG3/2.5	3.98	WG/3.0	3.77	-0.21
G/5.0	5.98	G/5.0	5.98	0
öB	7.38	öB	7.38	0
Total	**98.15**	**Total**	**98.15**	**0.00**

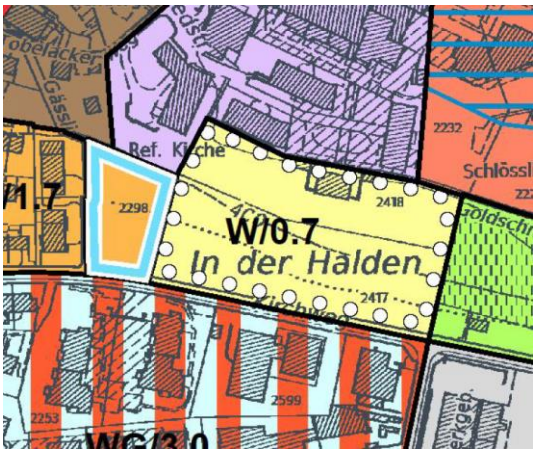
7.4 Gestaltungsplan-Pflichten

In sieben Gebieten besteht eine Gestaltungsplan-Pflicht (GP-Pflicht). Es wurde überprüft, ob rechtsgültige Gestaltungspläne erstellt wurden und inwieweit diese realisiert und die Gebiete überbaut sind. Aufgrund des Systemwechsels mit dem Verzicht auf die Geschosszahlen und die Einführung der neuen Baubegriffe wäre es zweckmässig, die bereits realisierten Gestaltungspläne aufzuheben und die GP-Pflicht zu löschen. Dies wurde systematisch überprüft, ebenso die Ausscheidung neuer Gebiete mit GP-Pflicht.

Sonnenberg 	Ziel der GP-Pflicht war es, das Gebiet mit Rücksicht auf die landschaftlich und ortsbaulich empfindliche Lage am Siedlungsrand zu überbauen. Der 1995 erstellte GP wurde realisiert, das Gebiet ist überbaut. Die GP-Pflicht wird aufgehoben. Bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans kann nach Regelbauweise gebaut werden oder ein neuer GP erstellt werden.

Rauchacker 	Das Gebiet ist weit gehend überbaut. Es wurden Arealüberbauungen realisiert, aber kein GP erarbeitet. Qualität des Quartiers sind die grosszügigen Freiflächen, die aufgewertet werden müssten. Heute besteht aufgrund des Gebäudealters ein Erneuerungsbedarf. Die Anforderungen sind folgende: *Im Gebiet Rauchacker ist eine Siedlungserneuerung bei differenzierter baulicher Verdichtung und Erhöhung der Siedlungsqualität anzustreben. Die Freiflächen sind aufzuwerten und für verschiedene Alters- und Nutzergruppen qualitativ hochwertig zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind Teilgestaltungspläne zulässig.*
Gartenstrasse Süd 	Auf dem Gebiet wurde eine Arealüberbauung ohne GP realisiert. Heute besteht ein Erneuerungsbedarf. Die zur Zürcherstrasse abfallende Grünfläche ist als Übergang und nicht als Trennung zu gestalten, wobei der Lärmschutz zu gewährleisten ist. Anforderungen sind folgende: *Im Gebiet Gartenstrasse Süd ist der städtebauliche Übergang mit Anbindung an das Zentrum sorgfältig zu gestalten. Die Attraktivität des Strassenraums ist zu steigern. Es sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.*
Winkel 	Bei der letzten OP-Revision war der GP von 1991 bereits rechtskräftig. Das Gebiet wurde seitdem nur teilweise überbaut. Der GP wird als nicht mehr zweckmässig beurteilt und soll in naher Zukunft aufgehoben werden. Nach der GP Aufhebung greift die GP-Pflicht, in welcher wichtige Elemente als Anforderungen formuliert werden: *Im Gebiet Im Winkel ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche Umgebung mit Rücksicht auf das Dorfzentrum und die strukturbildenden Gebäude zu gewährleisten. Es ist ein Überbauungskonzept für die unüberbauten Parzellen zu erarbeiten. Die zweckmässige Erschliessung*

	mit der unterirdischen Parkierung in den vorhandenen Sammelgaragen sowie die Fusswegverbindungen sind unter Berücksichtigung des öffentlichen Fusswegrechts aufzuzeigen.
Meuli  	Bei der letzten OP-Revision war der GP von 1992 bereits rechtskräftig. Der GP ist realisiert, das Gebiet ist vollständig überbaut. Die GP-Pflicht wird aufgehoben, das Gebiet wird der Zentrumszone zugewiesen. Nach Aufhebung des GP kann nach den Zonenvorschriften gebaut oder freiwillig ein neuer GP erarbeitet werden.
Ankenhof  	Das Gebiet ist nur teilweise mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut und zeichnet sich durch die ortsbaulich exponierte zentrale Lage aus. Der „Ankenhof" ist als Schutzobjekt eingestuft. Anforderungen an einen GP sind: *Im Gebiet Ankenhof ist eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zur Nichtbauzone, zum Wald und zum Gewässerraum aufzuzeigen. Die städtebaulichen Übergänge mit Anbindung an das Zentrum sind sorgfältig zu gestalten. Die Freiräume sind möglichst zusammenhängend und qualitativ hochwertig für verschiedene Alters- und Nutzergruppen auszubilden. Der Umgang mit dem bestehenden Schutzobjekt „Ankenhof" ist aufzuzeigen, der unmittelbare Umgebungsschutz ist zu gewährleisten. Teilgestaltungspläne sind zulässig, jedoch ist ein städtebauliches Konzept über das ganze Gebiet als Grundlage zu erarbeiten, das unter anderem eine zweckmässige Etappierung aufzeigt.*

Halden 	Das Gebiet ist noch weit gehend unbebaut. Ziel ist es, den Umgebungsschutz für das geschützte „Gelbe Haus" zu gewährleisten mit Rücksicht auf die ortsbaulich empfindliche Lage zwischen Freihalte- und Ortskern. Eine grosse Freifläche für (teil-)öffentliche Nutzungen ist zu erhalten. Die GP-Pflicht wird beibehalten, jedoch um die benachbarte Parzelle Nr. 2298 reduziert. Anforderungen: *Im Gebiet Halden ist besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt „Gelbes Haus" zu nehmen, der unmittelbare Umgebungsschutz ist zu gewährleisten. Der ortsbaulich empfindlichen Lage zwischen der Freihaltezone und der Bauzone ist Rechnung zu tragen. Es sind grosse zusammenhängende Freiflächen für (teil-)öffentliche Nutzungen attraktiv zu gestalten.*

Im Abs. 4.2 Art. 45 Entwurf BZO werden die Mindestanforderungen an die Gestaltungspläne formuliert.

7.5 Sonderbauvorschriften

Angrenzend an die Kernzone ist die Quartiererhaltungszone Kosthäuser für Oberengstringen und seine industriehistorische Vergangenheit prägend. Es handelt sich um eine Reihe von Arbeiterhäusern mit langgestreckten Gärten und einer Reihe von Besonderen Gebäuden (neu Kleinbauten) entlang der östlichen Parzellengrenzen. Die Gebäude sind in ihrer Struktur und in ihrem Volumen zu erhalten, es sind nur Um- und Ersatzbauten zulässig, es gelten strenge Gestaltungsvorschriften. Die schmalen Gärten sind als Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen zu erhalten.

Aufgrund der zentralen Lage und der heterogenen Struktur der Gärten und Kleinbauten, werden nach Rücksprache mit den Grundeigentümern Sonderbauvorschriften formuliert, um einen Teil des Grünraums für Bauten mit Hauptnutzflächen für Wohnen, Werkstätten oder Ateliers für mässig störendes Gewerbe nutzen zu können. Dies mit dem Ziel, eine quartierverträgliche Verdichtung zu erlauben (vgl. Art. 24 Entwurf BZO). Der BZO wird im Anhang ein Ergänzungsplan mit dem zulässigen Baubereich beigefügt.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften ist eine Schutzabklärung für die Gebäude inkl. ihrer Umgebung, um den Umgebungsschutz zu definieren. Weiter ist ein Gestaltungsplan über das ganze Gebiet zu erarbeiten, der die architektonische Gestaltung und die gute Einordnung möglicher Bauten aufzeigt, die Parzellierung zweckmässig bereinigt, die Erschliessung aufzeigt und die Freiräume sowie die Übergänge zu den Gärten

aufzeigt. Letztlich muss die Gemeindeversammlung einem solchen Gestaltungsplan zustimmen. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit dieser planerischen Massnahme eine qualitative Aufwertung dieses zentralen Areals möglich wird bei einer gleichzeitigen sanften inneren Verdichtung.

7.6 Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

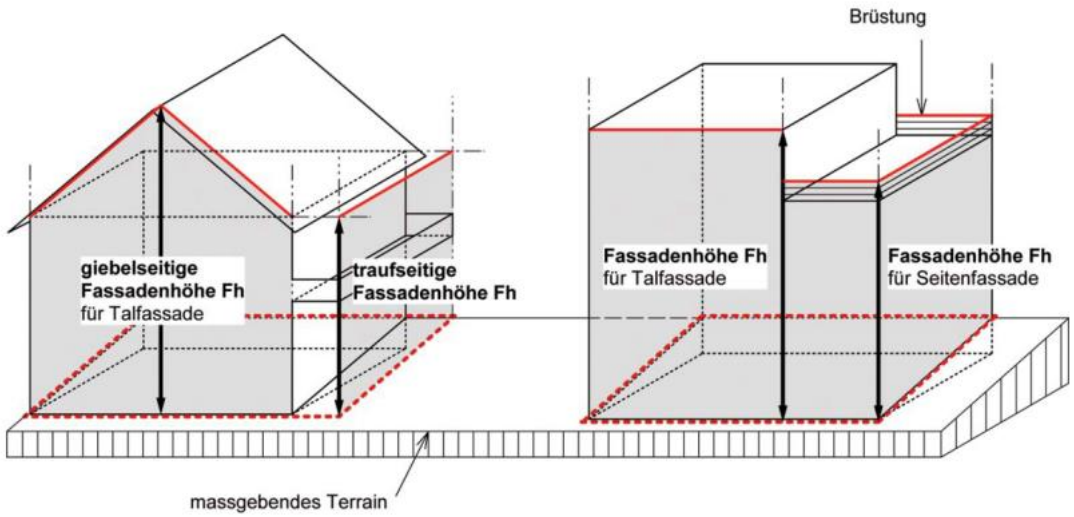
Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. März 2017 wurden die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) aus dem Jahre 1995 wurde vollständig überarbeitet und auf das neue Planungs- und Baurecht abgestimmt (vgl. Abs. 7.1).

Als Grundlage für die Überarbeitung diente der „Leitfaden zur Anwendung der Baubegriffe nach IVHB" der Baudirektion vom 16. Januar 2017 mit den Skizzen. In der BZO wird grundsätzlich auf Erläuterungen, Verweise auf PBG und PBV sowie Skizzen zur Umsetzung der IVHB verzichtet. Im Anhang werden nur Skizzen angefügt, die spezifische Sachverhalte verdeutlichen. Besondere Gebäude heissen neu Klein- oder Anbauten (§ 2a ABV).

Grundsätzlich wird statt der Gebäudehöhe die traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, wobei der obere Messpunkt nicht mehr an der Schnittlinie Fassade-Dachfläche, sondern neu an der Schnittlinie Fassadenflucht-Oberkante Dachkonstruktion, also am Traggerüst ohne Isolation und Dach, gemessen wird. Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich oder es gilt § 280 Abs. 1 PBG. Demnach erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Nach § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Für beide Fälle wird keine abweichende Regelung in der BZO aufgenommen.

Auf die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe wird verzichtet. In einigen Bauzonen wird ergänzend die maximale Gesamthöhe festgelegt.

Abb. 11 Fassadenhöhe gemäss IVHB Ziff. 5.2



7.6.1 Zonenordnung

Aufgrund des Systemwechsels wurden die Zonenbezeichnungen teilweise angepasst, die Wohnzone Stalden wurde gemäss letzter Teilrevision den Wohnzonen statt den Quartiererhaltungszonen zugewiesen, weshalb es nur noch eine Quartiererhaltungszone Kosthäuser gibt. Die Freihalte- und Erholungszonen wurden gemäss Zuweisung und Zweck im Kommunalen Richtplan teilweise umbenannt bzw. umgezont.

Die Landwirtschaftszone und die überkommunale Freihaltezone sind nicht Gegenstand der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die geltenden Vorschriften sind abschliessend im PBG geregelt.

Lärmvorbelastete Gebiete mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe sind im Zonenplan entlang der Zürcherstrasse ausgewiesen. Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen müssen einen Lärmschutznachweis über die Strassenlärmbelastung und allfällig notwendige Lärmschutzmassnahmen enthalten.

Ergänzungspläne zum Waldabstand und zum Aussichtsschutz sind Bestandteile der BZO und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Im Gebiet Ebrist wird aufgrund der aktuellen Waldfeststellung eine neue Waldabstandslinie festgelegt. Es werden für die Kernzone und die Sonderbauvorschriften in der Quartiererhaltungszone Kosthäuser neue Ergänzungspläne erstellt. Die Gebiete mit Ausssichtsschutz sind im Zonenplan eingetragen.

7.6.2 Bauzonen

7.6.2.1 Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen wurden gemäss den neuen Zielformulierungen sowie im Hinblick auf eine Aufhebung des Privaten GP „Im Winkel" überarbeitet. Als Grundlage diente der „Leitfaden für die Ausgestaltung von Kernzonenvorschriften" des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 15. Dezember 2009.

Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Stärkung des Erscheinungsbildes der Kernzone, was künftig zur Wiederbelebung und einer breiteren Nutzung des alten Dorfzentrums beitragen soll. Neu werden die die ursprüngliche Dorfstruktur prägenden Gebäude als „strukturbildend" im Zonenplan bezeichnet. Bisher galten für alle Gebäude in der Kernzone die gleichen Vorschriften. Neu gelten unterschiedlich strenge Bau- und Gestaltungsvorschriften für die strukturbildenden Gebäude, die übrigen nicht bezeichneten Gebäude und für Neubauten. Neu kann die Baubewilligungsbehörde zur Beurteilung von Abweichungen einen Fachberater beiziehen. Bei den einzelnen Vorschriften wird festgehalten, ob eine Abweichung möglich ist.

Art. 4 Ziel und Zweck (neu)

Neu werden Ziel und Zweck der Kernzone umschrieben. Diese dient dem Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns. Eine moderate Verdichtung und ein gewisser Spielraum für gute, zeitgenössische Architektur soll aber ermöglicht werden.

Art. 5 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren (neu)

Es wird auf den Umgang mit inventarisierten Gebäuden hingewiesen und empfohlen, bei Bauprojekten in der Kernzone die Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

Art. 6 Strukturbildende Gebäude (bisher „Umbau und Ersatzbauten")

Neu werden im Zonenplan jene Gebäude innerhalb der Kernzone bezeichnet, welche die Struktur des Ortskerns prägen. Sie sind, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist, zu erhalten. Umbauten und Ersatzbauten sind nur zulässig, wenn sie Stellung und Gebäudeprofil des Altbaus übernehmen. Für die übrigen Bauten gelten die Vorschriften für Neubauten.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Abweichungen wurde ergänzt durch solche von öffentlichem Interesse und jene, die einer effizienteren energetischen Nutzung dienen.

Art. 7 Grundmasse für Neubauten

Die Vorschriften wurden an die geänderten Baubegriffe angepasst, die Geschosszahlenvorschriften wurden aufgehoben, statt der Gebäudehöhe wurde die traufseitige Fassadenhöhe mit 7.5 m festgelegt. Die zulässige Gebäudebreite wird von 12 m auf max. 14 m erhöht, da dies der zulässigen Gebäudebreite im GP „Im Winkel" (Baubereich für Neubauten) entspricht. Es wird explizit festgehalten, dass die Weiterführung der Körnigkeit und der Massstäblichkeit der heutigen Bauten zu berücksichtigen ist. Dies sind zentrale Elemente für die ortsbauliche Struktur in der Kernzone.

Art. 8 (bisher 14) Nutzweise

Die Kernzone ist ein typisches Mischnutzungsgebiet. Auf eine Aufzählung der zulässigen Nutzung wird zu Gunsten einer allgemeineren Formulierung verzichtet. Die Nutzweise wird dadurch nicht grundlegend ausgedehnt.

Art. 9 (bisher 11) Erscheinung der Bauten

Der Artikel wird etwas gekürzt. Da sich die Neu- und Umbauten bezüglich Farbgebung gut einzuordnen haben, kann auf die Ergänzung, dass grelle und auffallende Farben zu vermeiden sind, verzichtet werden.

Art. 10 Stellung der Bauten

Neu sind Abweichungen bezüglich der Firstrichtung von neuen Hauptgebäuden zulässig, sofern dadurch eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Zur Beurteilung kann die Baubewilligungsbehörde einen Fachberater beiziehen.

Art. 11 Dachgestaltung

Die bisherigen Art. 7 (Dachneigung), Art. 8 (Bedachungsmaterial), Art. 9 (Dachvorsprünge) und Art. 10 (Dachgestaltung) werden in einem Artikel zusammengefasst. Dachformen und -elemente sind für den Zusammenhang des Ortsbildes von grosser Bedeutung. Das durchlaufende Satteldach ist prägend für den Charakter des Ortsbildes, daher wird an der Dachvorschrift festgehalten. Neu sind neben Aufschieblingen auch Schleppdächer mit einer geringeren Neigung gestattet. Zur Förderung der Wohnqualität werden Lauben und Balkone in Holzkonstruktion zugelassen, sofern sie sich einfügen und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Inhaltlich wird die Bestimmung ergänzt um ein Mindestmass für Dachvorsprünge. Hiervon sind Abweichungen zulässig, sofern eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Des Weiteren wird die Breite der zulässigen Dachaufbauten von 1/4 auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Die Messweise der Anordnung von Dachaufbauten unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche wird mit einer Skizze im Anhang erläutert, damit bei überlangen Vordächern die Dachaufbauten nicht zu weit unten angeordnet werden. Die Messweise der zulässigen Dachflächenfenster wird mit der Lichtfläche präzisiert. Ihre Gesamtfläche wird auf 1 % der Dachfläche beschränkt.

Zur Steigerung der Wohnqualität werden sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse zugelassen, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Kreuz- und Quergiebel werden explizit verboten, da sie nicht ortstypisch sind.

Art. 12 Fassadengestaltung (bisher „Erscheinung der Bauten")

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen für Fenster werden neu auf die strukturbildenden Gebäude beschränkt. Diese sind mit Fensterläden auszustatten. Da die rechtsgültige Formulierung «in der Regel» zu unbestimmt ist und keine Rechtssicherheit gibt, wird diese gelöscht. Dafür werden statt der bisher vorgeschriebenen Klappläden auch andere Arten Fensterläden zugelassen.

Art. 13 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (neu)

In der Kernzone sind Solaranlagen grundsätzlich zulässig, sie müssen aber eine zusammenhängende Fläche bilden und sind sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

Art. 14 Umgebung

Der Umgebungsgestaltung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere die typischen Vorgärten prägen das Ortsbild entscheidend mit. Namentlich sind Naturbeläge oder Pflästerungen zu erhalten bzw. bei Neubauten sind die Beläge in Anlehnung an die herkömmliche Gestaltung auszuführen.

Art. 15 Rückbau (bisher „Abbrüche")

Es wird präzisiert, dass der Rückbau von Bauten und Gebäudeteilen sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bewilligungspflichtig sind.

Art. 16 Parkierung (neu)

Gemäss Leitfaden ARE wird ein neuer Artikel zum Schutz der Umgebung und der Vorgärten aufgenommen. In der Kernzone sind Autoabstellplätze möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen, die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht von Parkplätzen verdrängt werden. Der Gemeinderat kann zum Schutz des Ortsbildes die Anzahl Pflichtparkplätze reduzieren.

7.6.2.2 Quartiererhaltungszone Kosthäuser

Die Wohnzone Stalden wurde bei der letzten Teilrevision den Wohnzonen zugeordnet. Es verbleiben nur die Kosthäuser als Quartiererhaltungszone. Es handelt sich um Reihen-Arbeiterhäuser mit langen Gärten, die Zeugen der industriegeschichtlichen Vergangenheit der Gemeinde sind. Sie sind als geschlossener Ortsteil in ihrer Struktur zu erhalten, was in einem Zweckartikel festgehalten wird. Da die vorgesehen Volumenvergrösserungen realisiert wurden, werden die Artikel auf einen Volumenschutz angepasst. Die vorhandenen Fassaden- und Gesamthöhen (bisher Gebäude- und Firsthöhen) sind einzuhalten. Aufgrund der neu eingeführten Systematik in der BZO mit der Aufhebung der Geschosszahlen wird die Vorschrift dahingehend angepasst, dass die nach aussen sichtbare und in Erscheinung tretende Geschosseinteilung beizubehalten ist. Eine flexiblere Einteilung der Innenräume wäre damit möglich.

Neu wird die Möglichkeit eingeräumt, dass bei einer besonders guten Gesamtwirkung Abweichungen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften zugelassen werden können. Dies soll gute architektonische Lösungen erlauben. Die Bestimmungen zum Grünraum wurden dahin gehend ergänzt, dass auch die prägenden Vorgärten zu erhalten und von Bauten und Anlagen freizuhalten sind.

Die sehr heterogene Nutzung und Bebauung des Gartenbereichs, insbesondere entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Kleinbauten, hat zu Überlegungen hinsichtlich einer besseren Nutzung geführt. Aufgrund von Diskussionen in der Planungskommission und Gesprächen mit den Grundeigentümern werden neu für die Quartiererhaltungszone Kosthäuser Sonderbauvorschriften formuliert, um den östlichen Bereich der Gärten im Sinne einer inneren Verdichtung mit niedrigen Bauten für Wohn- und Arbeitsnutzungen, wie Wohnateliers, Büros oder Werkstätten, überbauen zu können statt hier ausschliesslich Kleinbauten mit Nebennutzflächen zuzulassen. Der Bereich ist von der Strasse nur eingeschränkt einsehbar.

Abb. 12 Gärten und Kleinbauten in der Quartiererhaltungszone Kosthäuser (Foto: Landis AG, 11.09.2017)

Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften wäre eine Schutzabklärung über die Kosthäuser mit Schwerpunkt auf deren Umgebung mit Gärten und Kleinbauten. Sollte die Schutzabklärung ergeben, dass der hintere Bereich der Gärten mit niedrigen Bauten für Wohnen und mässig störendes Gewerbe überbaut werden könnte, wäre Überbauungs- und Freiraumkonzept über die gesamte Quartiererhaltungszone Kosthäuser zu erarbeiten, das vor allem die architektonische Gestaltung und die besonders gute Einordnung in die bauliche Umgebung mit besonderer Rücksicht auf die Kosthäuser aufzeigt. Ausserdem ist die zweckmässige Bereinigung der Parzellenstruktur aufzuzeigen, die Erschliessung, die Gestaltung der Freiräume mit dem Übergang zu den Gärten. Es ist eine maximale Gesamthöhe von 7.50 m zulässig bei einer Überbauungsziffer von 50 %. In dem Fall würde der Baubereich für Kleinbauten gemäss Art. 22 zwischen den verbleibenden Gärten und dem Baubereich mit Sonderbauvorschriften ausgewiesen. Es wird ein separater Ergänzungsplan im Massstab 1:500 erstellt, der den möglichen Baubereich abgrenzt. Diesem Plan ist auch die heutige Situation der Kosthäuser mit Kleinbauten zu entnehmen.

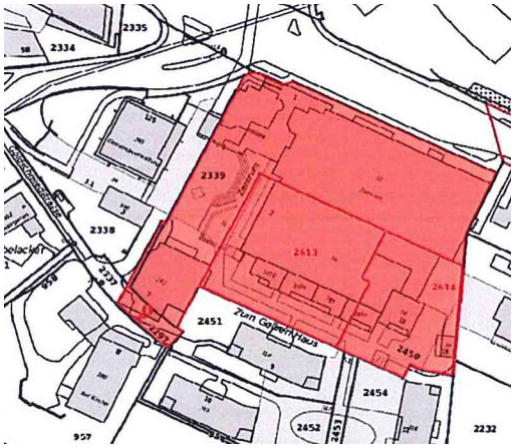
Abb. 13 Ausschnitt Ergänzungsplan Kosthäuser

7.6.2.3 Zentrumszone

Für das Zentrum wurde der „Masterplan Zentrum Oberengstringen" vom 27. Mai 2014 erarbeitet, dessen Ergebnisse in den kommunalen Richtplan eingeflossen sind. Als Entwicklungsziele wurden unter anderem die Aufwertung des Zentrumsbaus durch Nutzungsanreicherung und altersgerechtes Wohnen in Zentrumsnähe festgehalten. Als Massnahmen wurden vor allem die Erhöhung der zulässigen Dichte und das Schaffen baurechtlicher Rahmenbedingungen zur Förderung differenzierter Wohnformen definiert.

Mit Datum vom 28. Januar 2015 hat die Halter AG Immobilien eine Potenzialanalyse vorgenommen, in der jeweils eine Grundstücksanalyse, das baurechtliche Potenzial gemäss rechtsgültiger BZO und Zielvorgaben für die BZO-Revision enthalten sind (vgl. Anhang). Gemäss der Analyse des Ist-Zustandes wurde aufgrund von Nutzungsübertragungen und Arealüberbauungsbonus bei der Zentrumsüberbauung eine Baumasse von 5.75 m^3/m^2 realisiert (vgl. folgende Abb.). Ein Vergleich mit benachbarten Gemeinden ergibt eine BMZ in den Zentrumszonen von 3.3 in Urdorf bis 5.6 m^3/m^2 in Schlieren, für Arealüberbauungen bis 6.16 m^3/m^2 (Schlieren).

Abb. 14 Abschätzung bestehende Baumasse Ist-Zustand Perimeter 1 (Quelle: Potenzialanalyse vom 28.01.15, Halter AG)



Aus der Potenzialanalyse resultiert die Empfehlung, dass „eine starke Erhöhung der BMZ in der Zentrumszone nötig sein wird, um genügend Spielraum für die weitere Entwicklung des Zentrums zu ermöglichen. Eine Erhöhung der BMZ auf 5.0 bis 6.0 plus 10 % Arealbonus sollte als Minimum angestrebt werden." Aufgrund dessen wird in der Zentrumszone eine Baumassenziffer von 6.0 statt 2.5 m^3/m^2 für Hauptgebäude festgelegt, die Geschosszahlen werden aufgehoben. Die Gesamthöhe wird gemäss Zentrumsstudie auf 18 m festgelegt, der grosse Grenzabstand wird im Sinne der inneren Verdichtung von 9 m auf 8 m reduziert. Die Zentrumszone ist bereits vollständig überbaut. Die geänderten Grundmasse kommen erst bei grösseren Um- und Ergänzungsbauten oder Neubauten zur Anwendung.

Die Nutzweise wird dem Zentrum entsprechend erweitert auf mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen wie Verwaltungen. Fälschlicherweise waren bisher nur nicht störende Betriebe zugelassen, obwohl die Empfindlichkeitsstufe III gilt.

7.6.2.4 Wohnzonen

Aufgrund der Aufhebung der Geschosszahlen werden jeweils die zwei Wohnzonen mit den gleichen BMZ zusammengefasst (W2b und W2c sowie W3a und W3b), da die übrigen Grundmasse gleich sind. Statt der Gebäudehöhe wird das gleiche Mass als traufseitige Fassadenhöhe festgelegt. Aufgrund der Messweise bis OK Dachkonstruktion gibt es zusätzlich einen minimalen Spielraum. Die Gebäudelänge wurde präzisiert als Länge der Hauptgebäude, ergänzend wird eine Gesamtlänge festgelegt für Hauptgebäude mit Klein- und Anbauten (vgl. Abs. 7.6.5). Die Gebäudetiefe wird durch Gebäudebreite ersetzt. Der grosse Grenzabstand wird im Sinne einer inneren Verdichtung von 9 m auf 8 m reduziert, der kleine von 6 m auf 5 m. Da ein Grossteil der Wohnzonen bereits überbaut ist, hat das insgesamt nur geringfügige und langfristige Auswirkungen bei Anbauten, grösseren Umbauten oder Ersatzneubauten.

7.6.2.5 Wohn- und Gewerbezone 3.0

Die ehemalige WG3/2.5 war als Wohnzone mit Gewerbeanteil definiert. Ein Mehrvolumen von 0.5 m^3/m^2 konnte realisiert werden, sofern das Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt wird. In der Praxis hat sich der Vollzug als schwierig erwiesen. Vor allem sind nachträgliche Umnutzungen im Mehrvolumen nicht bewilligungsfähig.

Daher wird eine Wohn- und Gewerbezone als Mischzone mit einer BMZ von 3.0 m^3/m^2 ohne Mindestgewerbeanteil ausgeschieden. Die Zone ist bereits weit gehend überbaut, daher sollen künftige Nutzungsänderungen oder Ergänzungsbauten zugelassen und durch den Markt bestimmt werden.

7.6.2.6 Gewerbezone

Es wird nur noch eine maximale Gesamthöhe festgelegt, die aufgrund der Messweise einen minimalen Spielraum zulässt. Technisch bedingte Dachaufbauten fallen gemäss IVHB für die Messung ausser Betracht.

7.6.2.7 Zone für öffentliche Bauten

Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten wurden überprüft, Ausdehnungen und Vorschriften bleiben unverändert.

7.6.3 Freihalte- und Erholungszonen

Gemäss vorgesehener und bestehender Nutzung und den Festlegungen im kommunalen Richtplan werden die Erholungszonen angepasst, die Bezeichnungen präzisiert und der jeweilige Zweck mit Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ergänzt.

Die Bestimmungen wurden bezüglich der Erholungszone «Im Ebrist» EB dahingehend ergänzt, dass bei der Erstellung neuer Bauten und Anlagen im Bereich mit erheblicher Hochwassergefährdung ein Nachweis zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit zu erbringen ist.

Für die Freihaltezonen wird auf die Vorschriften der §§ 39-44 und §§ 61-64 PBG verwiesen.

7.6.4 Weitere Festlegungen

Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie kommt den Arealüberbauungen und mehr noch den Gestaltungsplänen besondere Bedeutung zu. Diese Instrumente dienen der qualitätsvollen Innenentwicklung.

7.6.4.1 Arealüberbauungen

Für die Arealüberbauungen gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG. Die Gebiete, in den Arealüberbauungen zugelassen werden, wurden überprüft. Grundsätzlich gibt es kaum noch grössere unüberbaute Gebiete, in denen Arealüberbauungen realisiert werden könnten. Jedoch sind im Rahmen von Gebietssanierungen und Erneuerungen sowie bei Zusammenlegung mehrerer Parzellen Arealüberbauungen möglich. In den Wohnzonen am Hang sollen

zum Schutz des Ortsbildes und aufgrund der Zielvorgabe einer niedrigen Dichte gemäss regionalem Richtplan künftig keine Arealüberbauungen mehr zugelassen werden. Bei der Teilrevision vom 2. Juni 2008 wurde fälschlicherweise folgende Bestimmung in Art. 36 festgesetzt: „Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen – mit Ausnahme der $W_{Stalden}$ – sowie in der *Kernzone* zulässig." Beabsichtigt war die Formulierung „… sowie in der *Zentrumszone* zulässig." Dies wird nun korrigiert. Arealüberbauungen sind neu in den Wohnzonen W/1.7, W/1.9, W/2.3, W/2.5, W/2.8, in der Mischzone WG/3.0 sowie in der Zentrumszone zulässig. Die Gebiete sind neu im Zonenplan eingetragen.

In Oberengstringen bestehen aufgrund des Gefahrguttransports auf der Autobahn A1 sowie von zwei Erdgashochdruckleitungen Störfallrisiken (vgl. Abs. 8.5). Obwohl eine Beurteilung der Störfallsituation ergeben hat, dass durch die vorliegende Revision das Störfallrisiko tragbar bleibt, wird Art. 41 zu den Massvorschriften dahingehend ergänzt, dass eine Erhöhung der Baumassenziffern im Konsultationsbereich von Störfallanlagen nur möglich ist, sofern das Störfallrisiko tragbar bleibt. Das ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

7.6.4.2 Gestaltungspläne

Dem Instrument der Gestaltungsplanpflicht wurde im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie eine grössere Bedeutung als bisher eingeräumt. Die bestehenden GP-Pflichten wurden überprüft, es wurden allgemeine Anforderungen sowie spezifische für die einzelnen Gebiete formuliert. Details sind Abs. 7.4 zu entnehmen.

7.6.4.3 Aussichtsschutz

Die Bestimmungen bleiben unverändert, die Gebiete mit Aussichtsschutz neu im Zonenplan dargestellt. Verbindlich sind die jeweiligen Ergänzungspläne.

7.6.5 Ergänzende Bauvorschriften

Die Bauvorschriften wurden auf die neuen Baubegriffe und Messweisen abgestimmt. Diverse Bestimmungen wurden aufgrund der Bewilligungspraxis ergänzt und präzisiert.

7.6.5.1 Grosser und kleiner Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt nicht mehr grundsätzlich für die am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite, sondern vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Aufgrund der Diskussionen in der Vergangenheit kann in Zweifelsfällen die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite bestimmen.

7.6.5.2 Zonenrandabstand

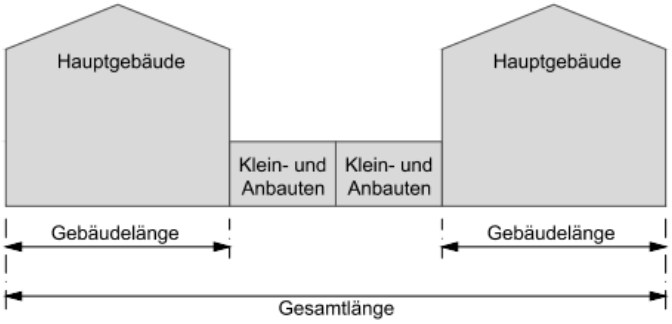
Es wird eine Bestimmung zum Zonenrandabstand aufgenommen. Diese war in einer der letzten PBG-Revisionen vorgesehen, wurde aber nicht in Kraft gesetzt. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, den sensiblen Siedlungsrand vor allem an der nördlichen Bauzonengrenze durchlässig als sanften Übergang zu gestalten. Daher wird ein Minimalabstand von 3.50 m für

Hauptgebäude und 1.75 m für Klein- und Anbauten festgelegt. Das Näherbaurecht wird in der Regel ausgeschlossen, bei guter Begründung sollen Ausnahmen möglich sein.

7.6.5.3 Gebäudelänge und Gesamtlänge

Es wird neu differenziert zwischen Gebäudelänge für Hauptgebäude und Gesamtlänge, bei der Klein- und Anbauten mit einbezogen werden. Skizzen im Anhang der BZO verdeutlichen den Sachverhalt.

Abb. 15 Gebäude- und Gesamtlängen gemäss Art. 49 Entwurf BZO



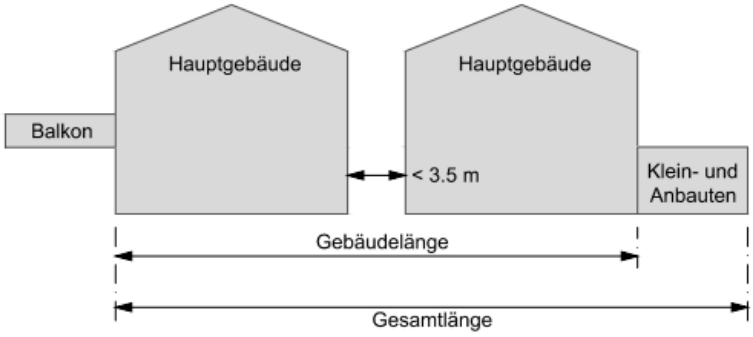
7.6.5.4 Grenzbau, geschlossene Bauweise

Der Titel wird mit „geschlossene Bauweise" präzisiert. Diese wird beim Aneinanderbau von Hauptgebäuden bis zur zonengemässen Gebäudelänge, beim Zusammenbau von Haupt- mit Klein- oder Anbauten bis zur Gesamtlänge zugelassen.

7.6.5.5 Näherbau

Zur Förderung der Wohnhygiene wird festgelegt, dass beim Näherbau ein Mindestabstand von 3.50 m zwischen zwei Hauptgebäuden einzuhalten ist, wenn nicht zusammengebaut wird. Ansonsten wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände bestimmt. Zwischen Klein- und Anbauten reduziert sich dieser Mindestabstand auf 2.00 m.

Abb. 16 Gebäude- und Gesamtlängen bei Näherbau gemäss Art. 51 Entwurf BZO



7.6.5.6 Klein- und Anbauten

Gemäss § 2a ABV heissen die besonderen Gebäude ohne Hauptnutzflächen neu Klein- und Anbauten. Gemäss § 273 PBG dürfen Klein- und Anbauten in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden erstellt werden. Der Mindestgrenzabstand wird auf 1.75 m festgelegt, in der $W_{Stalden}$ beträgt er aus Ortsbildschutzgründen 3.50 m. Der verminderte Grenzabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.

7.6.5.7 Strassenabstand

Die Strassenabstandsvorschrift wird dahin gehend ergänzt, dass bei fehlenden Baulinien die Abstandsbestimmungen gemäss § 265 PBG gelten, nämlich 6 m gegenüber Strassen, 3.5 m gegenüber Wegen. Aufgrund des Gebäudebestandes in der Kernzone wird ergänzt, dass der Strassenabstand vorbehältlich der Verkehrssicherheit und dem Gewässerabstand bis auf 2 m reduziert werden kann. In der $W_{Stalden}$ gilt generell ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt bei fehlenden Baulinien ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m.

7.6.5.8 Fassadenhöhe

Gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Gemäss § 275 Abs. 4 PBG muss das Attikageschoss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. In der BZO werden keine ergänzenden Regelungen getroffen.

7.6.5.9 Dachgestaltung

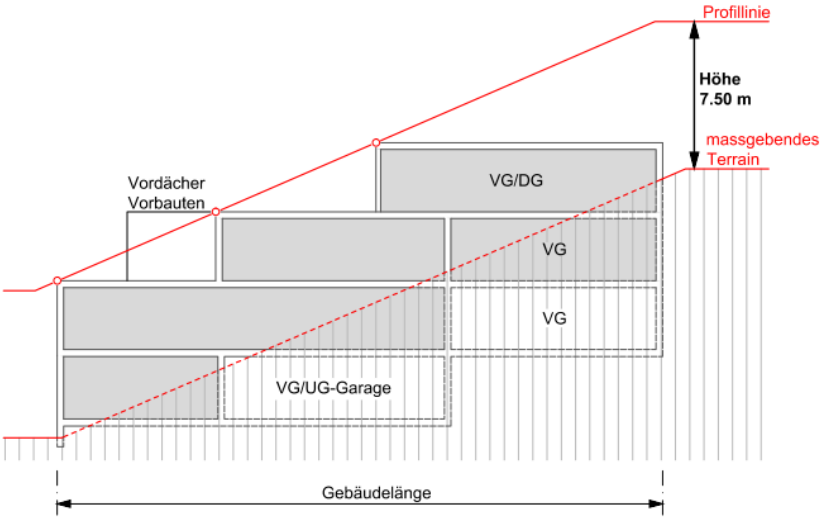
Dachvorschriften gibt es neben der Kernzone nur für die $W_{Stalden}$, wo nur geneigte Dächer zwischen 10° und 30° zulässig sind. Dachaufbauten dürfen in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Gewerbezone insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs ist gemäss Art. 1 Bst. H GSchG zu sichern und Art. 7 Abs. 2 GSchG verlangt, dass das nicht verschmutzte Abwasser, insbesondere das Niederschlagswasser, versickern kann. Diese Forderungen gewinnen mit der Klimaerwärmung zusätzliche Bedeutung. Zur Schaffung bzw. Sicherung angenehmer lokalklimatischer Verhältnisse werden die Dachvorschriften bezüglich Flachdachbegrünungen zur Retention/Versickerung ergänzt.

7.6.5.10 Terrassenhäuser

Bisher waren Terrassenhäuser grundsätzlich zulässig, aber es gab keine Gestaltungsvorschriften. Sie sollen auch weiterhin zugelassen werden, allerdings werden die Bauvorschriften ergänzt und eine Skizze im Anhang angefügt. Die Vorschriften werden restriktiv formuliert, da es nur selten überzeugende architektonische Lösungen gibt. Die Vorschriften gelten für alle Zonen, unabhängig von den verschiedenen Bauvorschriften. Es sollen höchstens drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss inkl. eines reinen Garagengeschosses in Erscheinung treten. Es wird eine Profillinie von 7.50 m über gewachsenem Terrain festgelegt, die an keinem Punkt des Gebäudes, auch nicht durch geschlossene Brüstungen, überschritten werden darf. Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein, damit sie keine Mauerwirkung erzeugen. Es gelten die zonengemässen Gebäudelängen.

Abb. 17 Terrassenhäuser gemäss Art. 55 Entwurf BZO



7.6.5.11 Terrainveränderungen

Aufgrund der Lage am Hang und zum Schutz der Siedlungsränder werden ergänzende Vorschriften für die Umgebungsgestaltung aufgenommen. Terrainveränderungen haben sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Das Mass für die zulässigen Abgrabungen wird auf die Hälfte des Gebäudeumfangs x 1.50 m beschränkt. Stützmauern sind ab 1.50 m Höhe aufzugliedern und naturnah zu bepflanzen.

7.6.5.12 Ökologischer Ausgleich und Siedlungsrandgestaltung

Mit der Klimaerwärmung hat das Anliegen, Siedlungen möglichst grün mit unversiegelten Flächen zu gestalten und dafür zu sorgen, dass das Regenwasser vor Ort versickert und im Boden gespeichert bleibt, eine zentrale Bedeutung erhalten. In Trocken- und Hitzeperioden trägt die Verdunstung aus dem Boden, von begrünten Dächern und aus Pflanzen zur Kühlung und zu einem ausgeglichenen Lokalklima bei. Daher werden Bestimmungen ergänzt, die die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs sichern und verlangen, dass das nicht verschmutzte Abwasser, insbesondere das Niederschlagswasser, versickern kann.

Zur Schaffung bzw. Sicherung angenehmer lokalklimatischer Verhältnisse wurde die Festlegung diesbezüglicher Bestimmungen in der BZO geprüft und neben Art. 54 zur Dachgestaltung (siehe weiter oben), Art. 60 zur Durchlässigkeit oberirdischer Parkplätze (weiter unten) auch der Art. 57 dahingehend ergänzt, dass bei der Realisierung von Bauvorhaben und der Umgebungsgestaltung dem ökologischen Ausgleich, d. h. der Erhaltung resp. Schaffung von naturnahen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Lebensräumen, sowie dem Lokalklima Rechnung zu tragen ist.

Die differenzierten Klimakarten auf www.maps.zh.ch zeigen die Zusammenhänge zwischen der Bauweise, der Oberflächenbeschaffenheit und dem Lokalklima auf. Kriterien wie die Verbindung von Gunst- und Ungunst-Räumen, die Wärmebelastung tagsüber, Wärmeinseleffekte nachts sowie vorherrschende Luftströme sind bei grösseren Überbauungen zu berücksichtigen.

Die Siedlungsränder sind möglichst durchlässig ohne durchgehende Mauern oder dichte Einfriedungen zu gestalten. Die ausserhalb Bauzonen angestrebte Vernetzung vor allem für Kleintiere soll damit bis ins Siedlungsgebiet hinein gefördert werden. Es sind möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der notwendigen Anpassung der Pflanzen an heissere und trockenere Sommer sind in erster Linie standortgerechte widerstandsfähige Pflanzen zu wählen, die möglichst einheimisch sind.

7.6.5.13 Containerstellplätze

Die Bestimmung wird auf die heutigen Verhältnisse abgestimmt. Es sind Containerstandorte zur Sammlung von Kehricht und Grüngut zu schaffen.

7.6.5.14 Abstellplätze

Die Anzahl der Pflichtparkplätze bestimmt sich nach der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" vom Oktober 1997. Die bisher geltende Bezugsgrösse der Geschossfläche (GF) wird gemäss Wegleitung als „massgebliche Geschossfläche" (mGF) definiert und umfasst alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden. Diese Flächen werden im Rahmen der Baubewilligung für das Gebäude- und Wohnungsregister ermittelt und sind daher verfügbar. Die Bedarfszahlen werden weit gehend beibehalten, einzig beim Wohnen wird abweichend von der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» 1 Parkplatz pro 80 m^2 statt wie bisher ab 100 m^2 verlangt sowie 1 Besucher-Parkplatz je 4 statt 5 Wohnungen. Oberengstringen weist einen überdurchschnittlichen Anteil an MIV auf. Die Grösse für Besucherparkplätze wird angepasst, damit der öffentliche Grund nicht übermässig beansprucht wird. Im Rahmen der inneren Verdichtung wird es mehr kleinere Wohneinheiten und kleinere Mehrfamilienhäuser geben mit einem erhöhten Bedarf an Abstellplätzen.

Oberengstringen gehört zum Gemeindetyp 1, wo der Pflichtbedarf aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte reduziert werden könnte. Nach § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. In Oberengstringen entspricht die Erschliessung den ÖV-Güteklassen C und D. Die Gemeinde verzichtet auf eine generelle Re-

duktion der Pflichtparkplätze, um das Ausweichen auf öffentlichen Grund zu vermeiden. Jedoch wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, in Gebieten mit öV-Güteklasse C bei nachgewiesenem reduziertem Bedarf, bei Mehrfachnutzung oder bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes die Bedarfswerte folgendermassen zu reduzieren: für Bewohner auf 70 % des Mindestbedarfs (mind. 1 PP), für Beschäftigte auf 45 % und für Besucher und Kunden auf 50 % des Mindestbedarfs. Um autoarme oder autofreie Überbauungen auch im Hinblick auf neue Mobilitätsformen in der Zukunft zuzulassen, kann der Gemeinderat eine weitere Reduktion gewähren, wen ein Mobilitäts- und Bewirtschaftungskonzept inkl. Controlling verbindlich verankert wird.

Der Art. 52 zur Lage der Abstellplätze wird gelöscht, da der Sachverhalt in § 244 Abs. 3 PBG geregelt ist.

7.6.5.15 Oberirdische Parkplätze und Vorplätze

Der Artikel, dass Garagenvorplätze als Abstellplätze angerechnet werden dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Sammelgaragen dienen, wird gemäss Verkehrserschliessungsverordnung mit dem Ausschluss von Wendeplätzen ergänzt.

Zur besseren Versickerung sind oberirdische Parkplätze neu grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen.

7.6.5.16 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen

Die Mindestgrösse für Mehrfamilienhäuser, für die Einstellräume bereitgestellt werden müssen, wird gestrichen, da es künftig mehr kleinere Mehrfamilienhäuser geben wird. Gewerblich genutzte Gebäude müssen nur für Publikumsverkehr Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorsehen. Aufgrund des Terrainverlaufs und der Bewohnerstruktur von Oberengstringen wird auf die Festlegung einer Mindestanzahl an Veloabstellplätzen verzichtet.

7.6.5.17 Spiel- und Ruheflächen

Da diese allen Bewohnern dienen, wird der bisherige Titel „Kinderspielflächen" geändert. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Bezugsgrösse der massgeblichen Grundfläche nicht eindeutig ist. Es wird wie bei den Parkplätzen neu auf die massgebliche Geschossfläche abgestützt, wovon 15 % als Spiel- und Ruheflächen für verschiedene Alters- und Nutzergruppen auszuweisen sind. Aufgrund der problematischen Hanglage und der knappen Flächen werden qualitative Kriterien für eine hohe Aufenthaltsqualität ergänzt.

7.6.5.18 Naturgefahrenzonen

Betreffend Schutzmassnahmen von Bauten und Anlagen in Naturgefahrengebieten zum Schutz von Personen und Sachwerten wurde der neue Art. 63 aufgenommen (vgl. auch die ausführlichen Erläuterungen zur den Naturgefahren unter Abs. 8.5).

7.6.6 Schlussbestimmungen

7.6.6.1 Fachgutachten

Damit die innere Verdichtung gewissen Qualitätsansprüchen genügt, wird der Artikel dahingehend ergänzt, dass es vor allem um architektonische und gestalterische Beurteilungen geht. Es wird ein Verweis auf die aktuelle Gebührenordnung ergänzt, in der die Kostenübernahme nach dem Verursacherprinzip verankert ist.

7.7 Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan

Berechnung suisseplan

Für den revidierten Zonenplan wurden die Einwohnerkapazitäten mit den gleichen Parametern wie für den rechtsgültigen Zonenplan in Abs. 4.4.2 auf der Basis der Einwohnerzahlen gemäss Einwohnerregister (EWR) von Ende Juni 2016 berechnet (siehe detaillierte Berechnungen im Anhang). So ist erkennbar, wie viel theoretisches Verdichtungspotenzial sich aufgrund der Umzonungen und Arrondierungen ergibt.

Tab. 8 Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan

Quelle Einwohnerdaten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2016; Berechnung suisseplan 2018 (gerundet)

Zone	NBF total	davon NBF überbaut	Einwohner-kapazität in überbauter Bz	Einwohner-kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken	**Einwohner-kapazität gesamt – ZPrev.**	**Einwohner-kapazität gesamt - ZP rg**	Zunahme Einwohner-kapazität	Einwohner EWR 30.06.2016 in Bauzonen
	ha	ha	Ew	Ew	Ew	Ew		
Wohnzonen								
Q	0.44	0.44	22	0	22	22	0	22
WStalden	2.26	2.26	65	0	65	65	0	64
W/0.7	1.03	0.15	8	17	25	30	-5	9
W/1.1	7.12	6.44	269	29	298	298	0	267
W/1.3	8.91	6.39	198	95	294	286	8	178
W/1.7	4.69	4.00	230	45	275	547	-272	478
W/1.9	2.13	2.13	154	0	154	154	0	147
W/2.3	32.15	31.78	3729	43	3772	3307	465	3153
W/2.5	9.59	9.44	932	14	946	946	0	931
W/2.8	6.18	5.76	752	55	807	524	283	464
Mischzonen								
K	3.43	2.77	228	56	284	302	-18	238
Z	3.08	3.08	365	0	365	146	219	145
WG/3.0	3.77	3.77	384	0	384	337	47	337
Arbeitszone	5.98	4.47	2	1	3	3	0	2
Zone für öffentl. Bauten	7.38	7.13	46	2	48	48	0	46
Total	**98.15**	**90.02**	**7385**	**356**	**7741**	**7016**	**725**	**6481**

Zusammenzug

Zone	NBF total	davon NBF überbaut	Einwohner-kapazität in überbauter Bz	Einwohner-kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken	**Einwohner-kapazität gesamt – ZPrev.**	**Einwohner-kapazität gesamt - ZP rg**	Zunahme Einwohner-kapazität	Einwohner EWR 30.06.2016 in Bauzonen
	ha	ha	Ew	Ew	Ew	Ew		
Wohnzonen	74.50	68.80	6360	297	6657	6180	478	5713
Mischzonen	10.29	9.62	978	56	1033	785	248	720
Arbeitszone	5.98	4.47	2	1	3	3	0	2
Zone für öffentl. Bauten	7.38	7.13	46	2	48	48	0	46
Total	**98.15**	**90.02**	**7385**	**356**	**7741**	**7016**	**725**	**6481**

Die Berechnungen ergeben eine theoretische Einwohnerkapazität in den Bauzonen gemäss revidiertem Zonenplan von 7'741 Personen, das sind 726 mehr als gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Insgesamt bietet der revidierte Zonenplan Raum für 1'260 zusätzliche Einwohner. Dies entspricht einem möglichen theoretischen Wachstum von gut 19 %.

Innere Verdichtung

Durch die Umzonungen und die Optimierungen des Baugebietes wurden vor allem die inneren theoretischen Reserven im bereits überbauten Gebiet um ca. 700 Einwohner erhöht. Gründe sind in erster Linie die Erhöhung der Baumassenziffern in der Zentrumszone und in der Wohn- und Gewerbezone sowie die Umzonung eines Teils der dreigeschossigen Wohnzone entlang der Zürcherstrasse in die viergeschossige Wohnzone. Diese Reserven sind teilweise und nur mittel- bis langfristig zu mobilisieren, da sie einen (Teil-)Abbruch oder massive Umbauten voraussetzen. Sie dienen ausserdem zu einem grossen Teil einer Erhöhung des Flächenbedarfs pro Einwohner und damit einer Steigerung der Wohnqualität. Man kann davon ausgehen, dass in einer Planungsperiode von ca. 15 Jahren etwa ein Drittel dieser Reserven mobilisiert wird, also Flächen für etwa 230 Einwohner.

Verfügbare Baulandreserven

Von grösserem Interesse sind hingegen die unmittelbar verfügbaren Baulandreserven. Gemäss revidiertem Zonenplan stehen in den unüberbauten Bauzonen und Baulücken Kapazitäten für rund 355 Einwohner zur Verfügung, 25 mehr als im rechtsgültigen Zonenplan. Mit den mobilisierbaren Reserven im weit gehend überbauten Gebiet von rund 230 Einwohnern ergibt das Raum für circa 585 zusätzliche Einwohner, was einem möglichen Wachstum von 9 % gegenüber 2016 entspricht.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum der letzten zehn Jahre lag bei gut 0.6 %. Geht man von einer gleich bleibenden Entwicklung aus, reichen die Reserven ohne weitere Massnahmen zur Innenverdichtung theoretisch für etwa 15 Jahre.

7.8 Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Bereits während des Planungsverfahrens zur Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat Gespräche mit verschiedenen Grundeigentümern geführt. Ziel ist vor allem, die noch teilweise unüberbauten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Zentrum verfügbar zu machen. Im Gebiet Im Winkel in der Kernzone wird dazu die GP-Pflicht aufgehoben, so kann auch der rechtsgültige GP aufgehoben werden. Im Gebiet Ankenhof wurden die Anforderungen an den Gestaltungsplan im Hinblick auf eine zentrumsnahe Überbauung und Erschliessung präzisiert.

Mit der Flexibilisierung der Bauvorschriften werden im bereits weit gehend überbauten Gebiet optimale Voraussetzungen für die Nutzung der vorhandenen Baulandreserven geschaffen.

8 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

8.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Mit der vorliegenden Ortplanungsrevision wird das Siedlungsgebiet nicht vergrössert, sondern es werden lediglich im Bestand einzelne Bauzonen aufgezont, was im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung ist.	
Art. 1 Abs. 2	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die Vorlage nicht beeinträchtigt. Die Gewässerräume werden im vereinfachten Verfahren nach § 15 e HWSchV ausgeschieden.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Es wurde eine umfassende Innenentwicklungsstrategie erarbeitet. Der inneren Verdichtung wird insbesondere durch die Flexibilisierung der Bauvorschriften und die Aufzonung entlang der Zürcherstrasse Rechnung getragen. Durch die Präzisierung der Vorschriften zu den Gebäudeabständen, den Anforderungen an die Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht, die Einschränkungen bezüglich des Baus von Terrassenhäusern und die Förderung von qualitativ hochwertigen Spiel- und Ruheflächen wird die Wohnqualität gefördert.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Durch den Verzicht von Einzonungen, die Optimierung der Bauzonen und die Überarbeitung der Bauvorschriften bleibt das Siedlungsgebiet klar abgegrenzt und kompakt.	
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft werden im Bestand erhalten.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft.
Durch die Optimierung der Bau- und Zonenordnung wird insbesondere der Wohnstandort Oberengstringen angrenzend an die Stadt Zürich gestärkt.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Mit der vorliegenden Ortplanungsrevision wird das Siedlungsgebiet nicht vergrössert. Folglich bleibt das Kulturland mit den Fruchtfolgeflächen erhalten. Ein allfälliger Verlust von Fruchtfolgeflächen (FFF) in den neu geschaffenen Erholungszonen wäre im Baubewilligungsverfahren zu kompensieren (vgl. Abs. 8.3.2).	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Mit den jeweiligen Zonenvorschriften und den Anforderungen an die Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht wird die Einordnung in die Landschaft gefördert.	

Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Parallel zur Ortsplanungsrevision werden im vereinfachten Verfahren nach § 15 e HWSchV die Gewässerräume festgelegt. Diese sichern die Freihaltung der Ufer und deren Zugänglichkeit.	
Art. 3 Abs. 2 d	Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume
Die Landschaften und die Erholungsräume werden durch die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht geschmälert. Die bestehenden Freihalte- und Erholungszonen wurden überprüft und ihrem Zweck entsprechend definiert und zugewiesen.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktion
Der Wald wird durch die Zonenplanänderungen nicht tangiert. Die Waldflächen werden gemäss den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung ausgeschieden.	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Im Siedlungsgebiet sind die Wohn- und Arbeitsgebiete bereits zweckmässig zugeordnet. In einigen Fällen wurden Zonengrenzen arrondiert und die gewünschte Nutzweise präzisiert.	
Art. 3 Abs. 3 a^{bis}	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Zur Förderung der inneren Verdichtung wurden die Geschosszahlen aufgehoben, die maximal zulässige Dichte in der Zentrumszone erhöht und die Gebiete entlang der Zürcherstrasse aufgezont. Um der qualitativen Verdichtung Rechnung zu tragen, wurden spezifische Anforderungen an die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen schonen
Mit der vorliegenden Ortplanungsrevision werden keine neuen Wohngebiete geschaffen. Die Einwirkungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Detail geprüft.	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege erhalten und schaffen
Im Richtplan wurden die notwendigen Langsamverkehrsverbindungen gesichert und Lücken bzw. Schwachstellen im Langsamverkehrsnetz ergänzt.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Nicht relevant.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Mit den Bestimmungen zu den Spiel- und Ruheflächen werden neue Grünflächen geschaffen und bestehende erhalten.	

8.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans fand am 12. Juni 2017 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Diese konnte anschliessend ein erstes Mal zur Vorlage Stellung nehmen. Zudem fanden während der Planung Gespräche mit Grundei-

gentümern statt, um Bau- und Entwicklungsabsichten zu erfragen. Eine zweite Informationsveranstaltung mit Vorstellung der BZO ist geplant. Die Bevölkerung erhält zudem im Rahmen der öffentlichen Auflage die Gelegenheit, zur gesamten revidierten Vorlage Stellung zu nehmen.

8.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Es werden durch die Revision der Nutzungsplanung keine Sachpläne und Konzepte des Bundes tangiert.

8.3.1 Bundesinventare

Mit dem BGE Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach […] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen. Innerhalb des Gemeindegebiets von Oberengstringen sind keine relevanten Bundesinventare ausgewiesen.

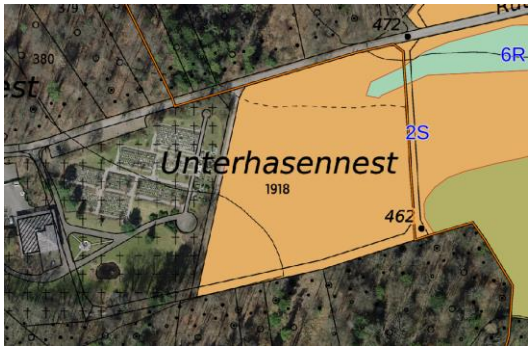
8.3.2 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundladen und zur Sicherung der Versorgungsbasis des Landes hat der Bund 1992 den Umfang an Fruchtfolgeflächen (FFF) bestimmt und auf die Kantone verteilt. Die Kantone haben die FFF zu sichern, was der Kanton Zürich mit der Festlegung im Kantonalen Richtplan umgesetzt hat. Flächenverzehrende, irreversible Nutzungen von FFF müssen durch Auszonungen gleichwertiger Böden oder Aufwertung kompensiert werden. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Flächen neu eingezont. Folglich werden die Fruchtfolgeflächen nicht tangiert bzw. vermindert. Jedoch werden grössere Flächen von der Freihaltezone der Erholungszone zugewiesen. FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. In dem Fall ist hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgefläche eine Interessenabwägung vorzunehmen. Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen «müssen in der Interessenabwägung die Interessen der künftigen Generationen grösseres Gewicht erhalten gegenüber kurzfristigen ökonomischen Interessen und vordergründig vielversprechenden Vorteilen». Gemäss dem Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen» vom Mai 2018 erfolgt eine allfällige Kompensation von FFF in Erholungs- und Freihaltezonen im Baubewilligungsverfahren.

Gebiet Unterhasennest – Friedhof

Die geplante Umzonung Nr. 9 ist im Abs. 7.3 ausführlich erläutert. Die Fläche ist vom Friedhof durch einen befestigten Weg getrennt, Hinweise auf anthropogene Veränderungen des Bodens liegen nicht vor. Der Friedhof selbst ist bei weitem noch nicht ausgelastet. Jedoch

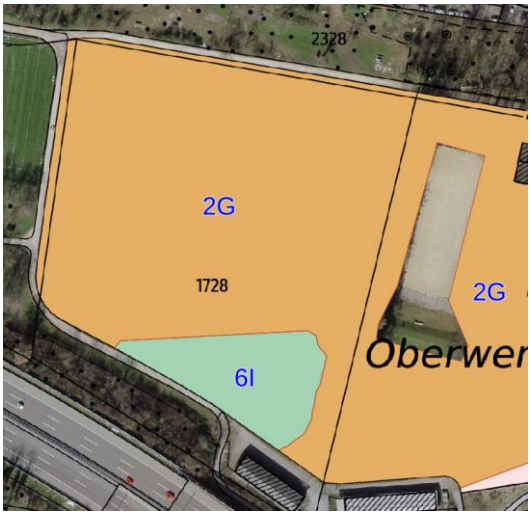
besteht eine vermehrte Nachfrage nach alternativen Bestattungsformen (wie Natur-, Baumbestattungen usw.), für die auf dem bestehenden Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche für diese Zwecke ist naheliegend und soll als künftige Option im Rahmen der Nutzungsplanung gesichert werden. Für die zukünftige Beanspruchung als Erholungszone wurde eine Interessensabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen vorgenommen (Kap. 8.3.2). Die Notwendigkeit einer allfälligen Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Betroffene Interessen	**Beurteilungskriterien**
Landwirtschaft 	Nutzung/Bewirtschaftung: Mischel von Ackerbohnen etc., mind. 30 % Leg.) Bodenqualität: Klasse 2S – Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte, Bodenskelett (0.91 ha) Klasse 6R – Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt, Hangneigung (0.02 ha)
	Würdigung des Interessens: Durch die Zuweisung der Fläche zur Erholungszone als Reserve für den Friedhof mit alternativen Bestattungsformen werden die FFF in ihrer Qualität aus heutiger Sicht nicht beeinträchtigt. Eine allfällige Beeinträchtigung und Kompensation der FFF wäre im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
Fruchtfolgefläche Fläche: 9'330 m^2 auf Parzelle Nr. 1918	Eine mögliche Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als uneingeschränkte Fruchtfolge und eine allfällige Kompensation von FFF ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
	Würdigung des Interesses: Aufgrund der geringen Beeinträchtigung der bestehenden Nutzung als FFF (Mischel von Ackerbohnen etc., mind. 30% Leg.) ist die Nutzung der Fläche als Reserve für den Friedhof mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar. Die FFF geht nicht verloren. Ein möglicher Verlust ist im Baubewilligungsverfahren projektbezogen unter Abwägung der Interessen aufzuzeigen und zu kompensieren.
Erweiterung der Erholungszone	Es besteht eine vermehrte Nachfrage nach alternativen Bestattungsformen, für die auf dem bestehenden Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen.

	Würdigung des Interessens: Die Erweiterungsoption für den Friedhof rechtfertigt die Zuweisung zur Erholungszone und folglich den Verzicht auf die Reduktion.
Unter Abwägung aller Interessen wird das Vorhaben zur Beibehaltung der Erholungszone als Reservefläche unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG als vertretbar beurteilt.	

Gebiet Oberwerd

Die geplante Umzonung Nr. 14 ist im Abs. 7.3 ausführlich erläutert. Die betroffene Fläche im Gebiet Oberwerd ist eine wichtige Teilfläche des Erholungsgebietes im Perimeter des Projekts «Limmatbögen Schlieren» als Teil der übergeordneten Projektgruppe «Blaues Band Limmat». Die Gemeinde beabsichtigt, die Fläche an dem Standort als Reserve für weitere ergänzende Sport- und Erholungsanlagen am Fluss (auch temporäre) zu erhalten und in der Nutzungsplanung zu sichern. Mit der Bestimmung Art. 37 Abs. 2 BZO sind in der Erholungszone ES2 "Oberwerd" Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung der Reitanlage zusammenhängen, hier vor allem offene Reitplätze. Neue Gebäude über den Bestand hinaus, Motorsport-, Indoor-, Familiengarten- sowie Parkierungsanlagen sind nicht zulässig. Die bestehenden Fruchtfolgeflächen im Gebiet Oberwerd Kat.-Nr. 1727 werden aus heutiger Sicht durch die vorgesehene Nutzung als Erholungszone (ES2 «Oberwerd») nicht beeinträchtigt. Die Notwendigkeit einer allfälligen Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Betroffene Interessen	**Beurteilungskriterien**
Landwirtschaft  	Nutzung/Bewirtschaftung: Übrige Dauerwiese (ohne Weiden) Bodenqualität: Klasse 2G – Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte, nutzbarer Wurzelraum (1.79 ha) Klasse 6I – Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt, Staunässe (0.023 ha)
	Würdigung des Interessens: Durch die Nutzung als ergänzende Sportanlage am Fluss gemäss Art. 37 Abs. 2 BZO wird die Bewirtschaftung als Dauerwiese nur geringfügig beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist abhängig von der Art der Sportanlage und ihrer Nutzung. Die weitere Nutzung als Dauerwiese (ohne Weiden) wird nicht verunmöglicht. Eine allfällige Beeinträchtigung und Kompensation der FFF wäre im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Fruchtfolgefläche Fläche: 1.81 ha auf Parzelle Nr. 1728	Eine mögliche Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als Dauerwiese (ohne Weiden) und eine allfällige Kompensation von FFF ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
	Würdigung des Interesses: Aufgrund der geringen Beeinträchtigung der bestehenden Nutzung als FFF (Dauerwiese (ohne Weiden)) ist die Nutzung der Fläche als Reserve für Sportanlagen mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar. Die FFF geht nicht verloren. Ein möglicher Verlust ist im Baubewilligungsverfahren projektbezogen unter Abwägung der Interessen aufzuzeigen und zu kompensieren.
Erweiterung der Erholungszone	Durch das starke Bevölkerungswachstum im Limmattal ist der Druck auf Erholungsgebiete ebenfalls gestiegen. Die betroffene Fläche im Gebiet Oberwerd eignet sich insbesondere wegen ihrer Flussnähe als Teilfläche des Erholungsgebietes entlang der Limmat. Das Gebiet befindet sich im Perimeter des Projekts «Limmatbögen Schlieren» als Teil der übergeordneten Projektgruppe «Blaues Band Limmat». Das «Blaue Band Limmat ist als Projekt für die Regionale Projektschau 2025 (Regionale 2025) auf Basis des «Agglomerationsparks Limmattal» vornominiert.
	Würdigung des Interessens: Der gestiegene Druck auf die bestehenden Erholungsgebiete und die Lage im Projektgebiet rechtfertigt die Zuweisung zur Erholungszone und folglich den Verzicht auf die Reduktion.
Unter Abwägung aller Interessen wird das Vorhaben zur Beibehaltung der Erholungszone als Reservefläche unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG als vertretbar beurteilt.	

8.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

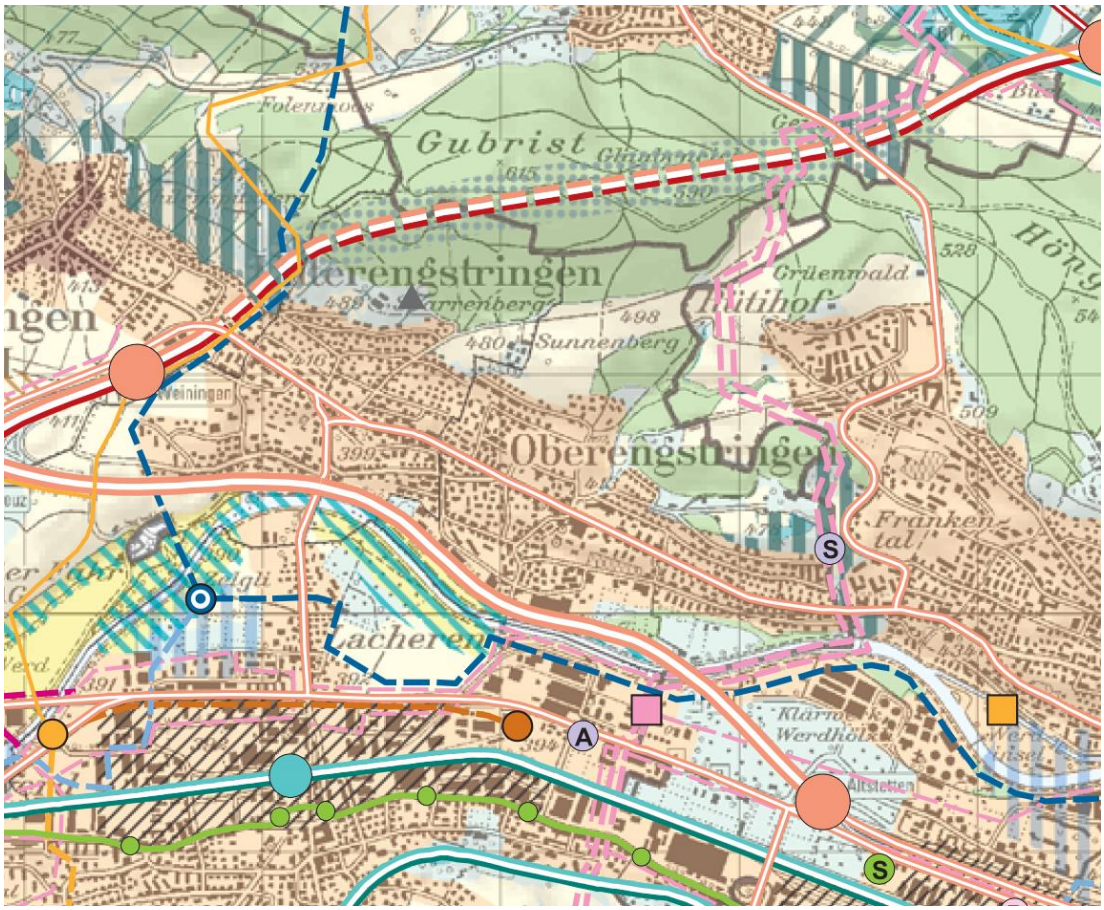
8.4.1 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (Stand 22. Oktober 2018) wurde wie folgt berücksichtigt: Die Leitlinien unter Abs. 1.2 wurden zugrunde gelegt, insbesondere bildet Leitsatz 1 zur Sicherstellung und Verbesserung der Siedlungsstrukturen durch Siedlungsentwicklung nach innen bei

Erhalt und Steigerung der Wohnqualität die Grundlage der vorliegenden Revision. Oberengstringen gehört gemäss Raumordnungskonzept zur Stadtlandschaft, welche sich durch eine überdurchschnittliche Nutzungsdichte und eine hohe Entwicklungsdichte auszeichnet. Zentral sind weiter folgende Ziele und Massnahmen:

	Kantonaler Richtplan 2018	**Berücksichtigung**
2.1.2 c)	Haushälterischer Umgang mit dem Boden, gute Wohn- und Siedlungsqualität, Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, die Schliessung von Baulücken, angemessene Ausnützung bestehender Gebäude.	Durch die Aufhebung der Geschosszahlen erhalten die Grundeigentümer die Möglichkeit, die bereits grosszügig bemessene Ausnützung voll auszunutzen. Weitere Vorschriften der BZO fördern die Umsetzung dieser Ziele.
2.2.3 c)	Die Gemeinde können die kantonalen und regionalen Festlegungen im kommunalen Richtplan konkretisieren.	Dies wird mit dem Kommunalen Richtplan umgesetzt.
	Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen.	Diese Massnahme wurde mit der Revision der BZO vollumfänglich umgesetzt.

Abb. 18 Auszug Kantonaler Richtplan (Stand 22. Oktober 2018)



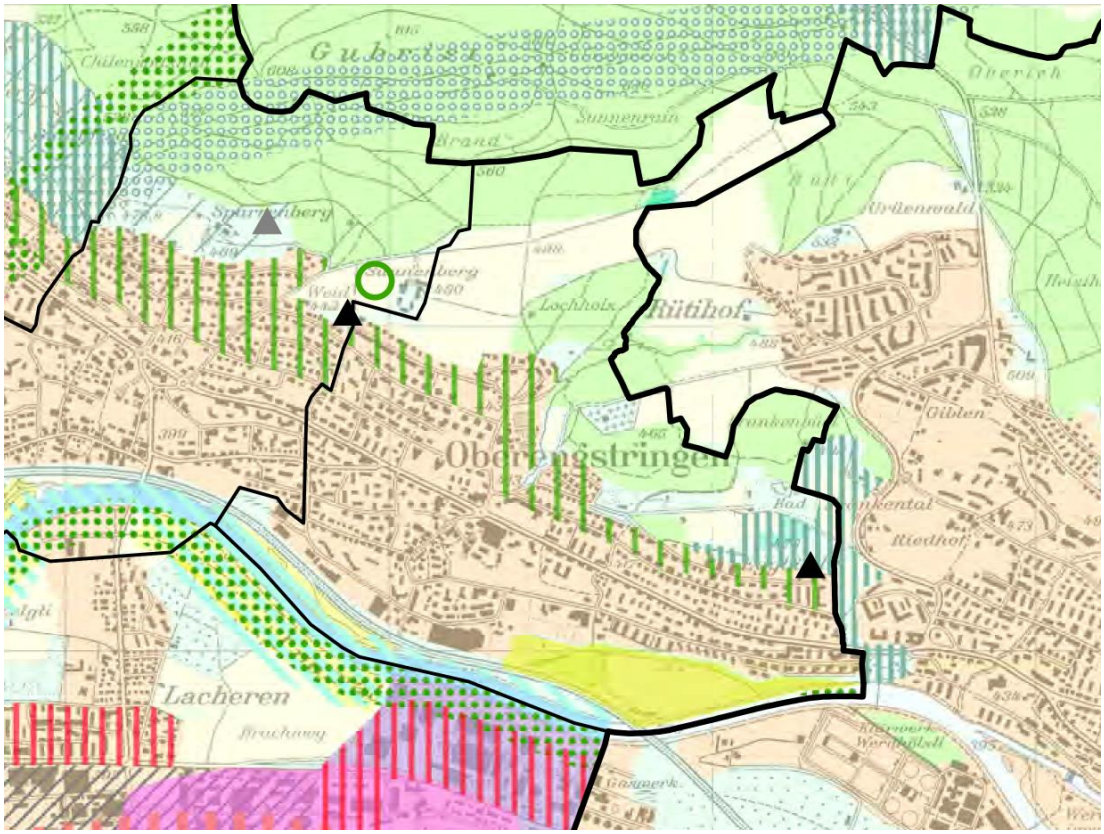
Da die vorliegende Ortsplanungsrevision keine Einzonungen vorsieht, entspricht die Abgrenzung des Siedlungsgebiets nach wie vor demjenigen des Kantonalen Richtplans.

8.4.2 Regionaler Richtplan Limmattal

Der Regionale Richtplan Limmattal wurde mit dem RRB Nr. 925/2017 am 4. Oktober 2017 vom Regierungsrat festgesetzt. Wesentliche Vorgaben wurden im Kommunalen Richtplan umgesetzt. Folgende Massnahmen sind bei der Revision der Ortsplanung zu berücksichtigen:

	Regionaler Richtplan Limmattal	**Berücksichtigung**
1.1.3 b)	Die Gemeinden überarbeiten ihre BZO und passen sie den Absichten des regionalen Raumordnungskonzeptes an.	Diese Massnahme wurde mit der Revision der BZO vollumfänglich umgesetzt.
3.5.3 b)	Die Gemeinden setzen nach Bedarf kommunale Erholungszonen fest und planen, bauen, betreiben und unterhalten die kommunalen Erholungsanlagen.	Bereits umgesetzt.
	Die Gemeinden sichern die Aussicht bei angrenzenden Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung und errichten die erwünschte Infrastruktur.	Bereits umgesetzt.
4.1.3 b)	Die Gemeinden legen mindestens in den Zentrumsgebieten die Anzahl der privaten Abstellplätze gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" fest.	Die Anzahl privater Abstellplätze wurde in allen Bauzonen überprüft und in der BZO festgelegt. In Gebieten mit öV-Güteklasse C besteht die Möglichkeit, die Pflicht-PP zu reduzieren. Ebenfalls wird die Möglichkeit geschaffen, autoarme oder autofreie Überbauungen zu realisieren, wenn ein Mobilitätskonzept mit Controlling verankert wird.

Abb. 19 Auszug Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft (Stand: Festsetzung vom 4. Oktober 2017; RRB Nr. 925/2017)



8.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

Luftreinhaltung
Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen zur Luftreinhaltung wird die BZO dahingehend ergänzt, dass in Gebieten mit öV-Güteklasse C die Anzahl der Pflichtparkplätze reduziert werden kann (vgl. Abs. 7.6.5.14).
Es gibt keine Um- oder Aufzonungen in unmittelbarer Nähe von Tierhaltungsbetrieben oder gewerblichen Betrieben mit Geruchs- oder Schadstoffemissionen. Darum wurden keine Berechnungen zu Mindestabständen durchgeführt. Die Revision steht im Einklang mit der Luftreinhalte-Verordnung.
Lärm
Die Ziele im kommunalen Richtplan wurden mit der Lärmschutzthematik ergänzt.
Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Es wurden keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Die Umzonungen führen nicht zu einer Veränderung der Lärmempfindlichkeitsstufen in den einzelnen Gebieten. Die Aufzonung der ersten Bautiefe südlich entlang der Zürcherstrasse ist aufgrund des Terrainverlaufs zweckmässig. Durch die Anordnung der Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen auf der strassenabgewandten Südseite kann dem Lärmschutz Rechnung getragen werden. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
Bodenschutz
Nicht relevant.
Abfälle und Altlasten
Lediglich in einem Teilbereich der Parzelle Nr. 2424 (Umzonung Nr. 4) ist gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS, Abfrage 27.02.2018) ein Ablagerungsstandort bekannt. Von diesem sind allerdings keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. In den übrigen Umzonungen sind keine belasteten Standorte ausgewiesen.
Nichtionisierende Strahlung
Gemäss Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) ist beim Betrieb von Mobilfunkanlagen der ausreichende Schutz der Bevölkerung vor Elektrosmog zu gewährleisten. Die Gemeinden haben dennoch die Möglichkeit, im Rahmen von § 78 PBG Einfluss auf die Standorte der Mobilfunkanlagen zu nehmen. Dabei sind lediglich ortsplanerische Interessen zulässig, der Schutz der Bevölkerung vor Elektrosmog ist durch die NISV abschliessend geregelt. Die Gemeinde Oberengstringen verzichtet auf ergänzende Bestimmungen.
Auch Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes vom 07.10.1983 über den Umweltschutz (USG) «Einwirkungen von Strahlen». Sie können sich störend auf den Menschen und negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Die Gemeinde setzt diesbezüglich auf Information der Bevölkerung und verzichtet auf Vorschriften in der BZO.

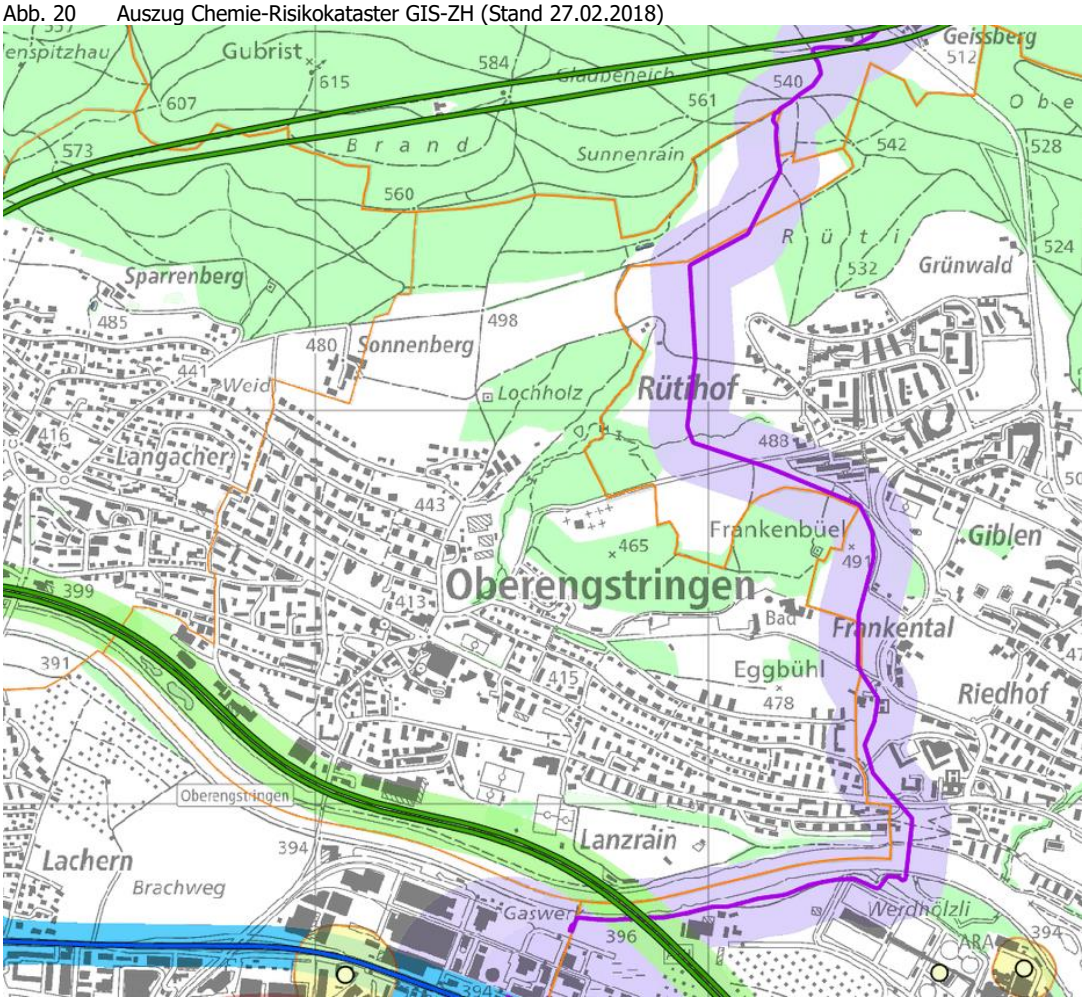
Störfallvorsorge

Die Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) soll die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen schützen. Erdgashochdruckleitungen sowie Gefahrenguttransporte auf Strasse und Schiene unterliegen dieser Verordnung (Art. 1 Abs. 2f StFV).

Zwei Erdgashochdruckleitungen mit 64 bar verlaufen entlang des östlichen Randes des Gemeindegebietes. Eine Risikoanalyse für diese beiden Erdgashochdruckleitungen basierend auf den raumplanerischen Kapazitäten im Konsultationsbereich gemäss revidiertem Zonenplan ergibt keine signifikante Erhöhung des Risikos gegenüber dem Ist-Zustand (vgl. Kurzbericht «Überprüfung der Störfallsituation» vom 26.03.2020 in Anhang F). Dennoch wird bei den Vorschriften zur Arealüberbauung in Art. 41 BZO ein Zusatz ergänzt, dass die Erhöhung der Baumassenziffern nur möglich ist, sofern das Störfallrisiko tragbar bleibt. Dies im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Die Autobahn A1 verläuft am südlichen Siedlungsrand und ist mit den Gefahrguttransporten ebenfalls der StFV unterstellt. Lediglich das EG 4 im Richtplan und die Umzonung Nr. 8 liegen innerhalb des Konsultationsbereiches für Autobahnen. Dabei wird die Freihaltezone in eine Erholungszone umgezont. In dieser sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport-, Park- sowie Familiengartenanlagen notwendig sind. Eine regelmässige Ansammlung von grösseren Personengruppen ist nicht zu erwarten. Bei grösseren Bauvorhaben, die den gefährdeten Personenkreis deutlich vergrössern, wäre eine Risikoabschätzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen.

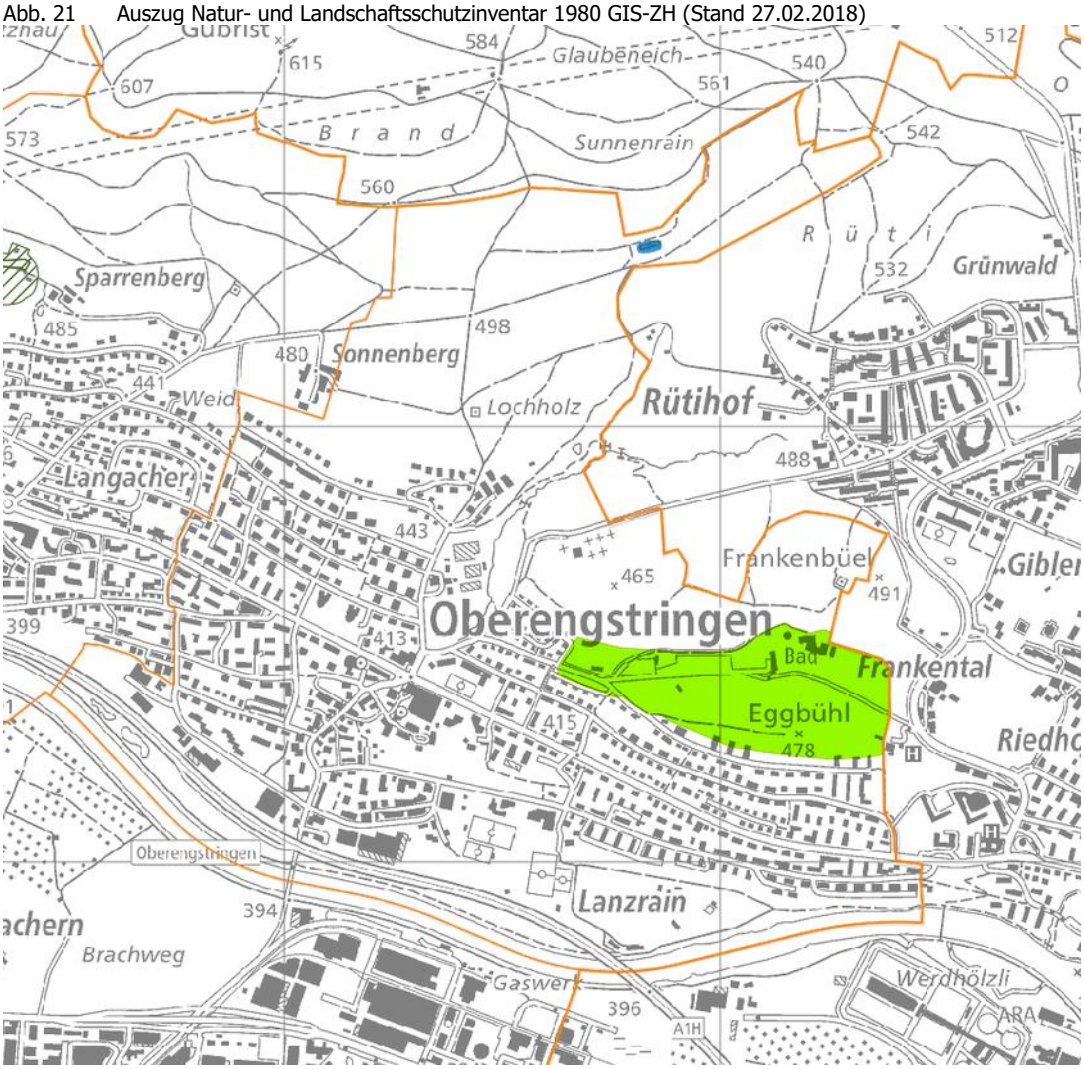
Abb. 20 Auszug Chemie-Risikokataster GIS-ZH (Stand 27.02.2018)



Natur- und Heimatschutz

Im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (RRB Nr. 126 vom 04.01.1980) sind im Gebiet Eggbüel und Zwischenhölzern ein Landschaftsschutzobjekt und im nördlichen Gemeindegebiet der Granatenweiher als Feuchtbiotop eingetragen. Diese beiden Objekte werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht beeinträchtigt.

Abb. 21 Auszug Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 GIS-ZH (Stand 27.02.2018)

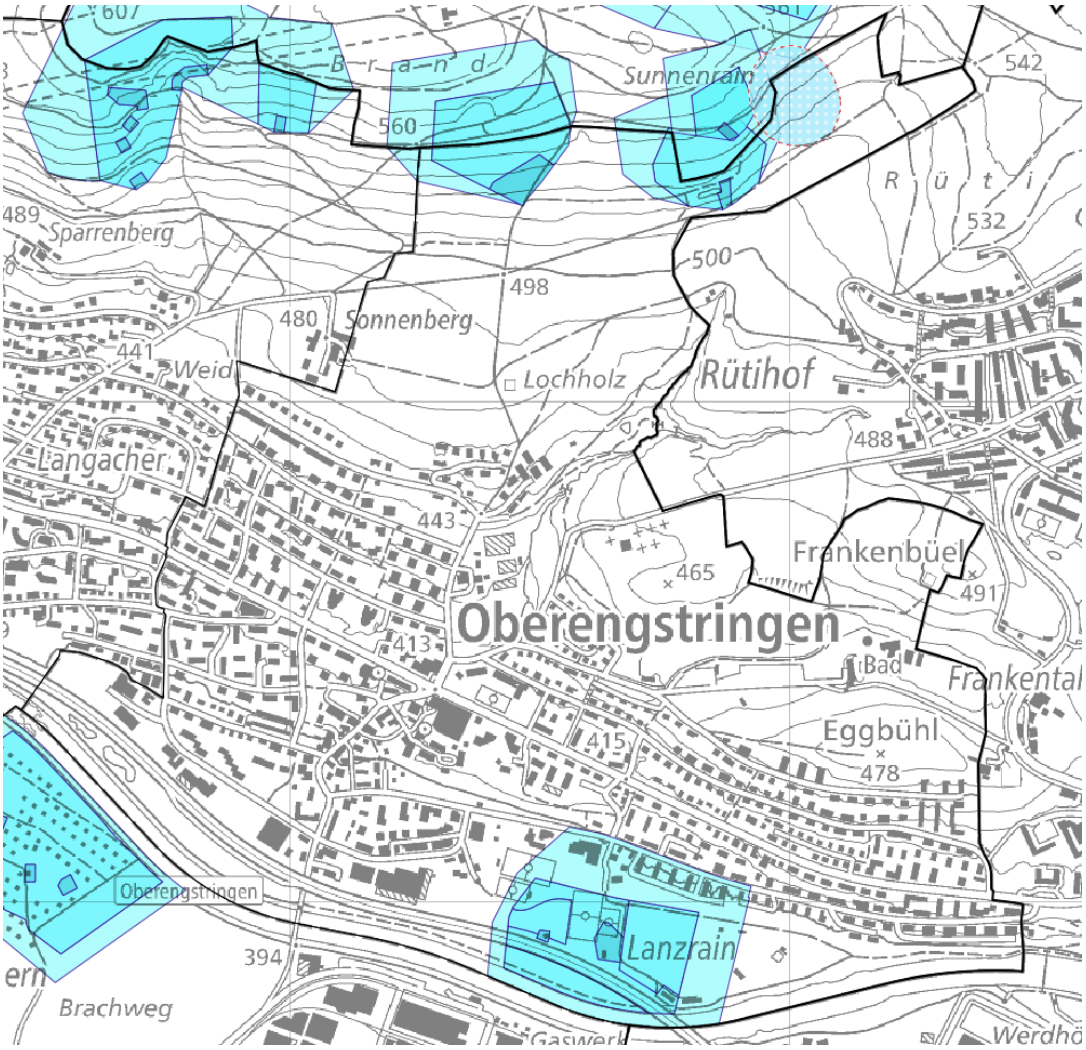


Gewässerschutz

Gemäss Prioritätenordnung zur Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet der Baudirektion des Kantons Zürich liegt die Gemeinde Oberengstringen in der 1. Priorität. Die Gewässerräume der Gewässer von kantonaler Bedeutung werden ab 2018 festgelegt. Gemäss Schreiben „Die Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet beginnt" vom 24. März 2017 empfiehlt die Baudirektion den Gemeinden die kommunalen Gewässerräume möglichst zeitglich mit dem Kanton festzulegen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzverordnung im vereinfachten Verfahren nach § 15 e HWSchV festzulegen.

Das Gemeindegebiet Oberengstringen befindet sich teilweise im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen im Gewässerschutzbereich A_u. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist dem AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Juni 2003 zu entnehmen.

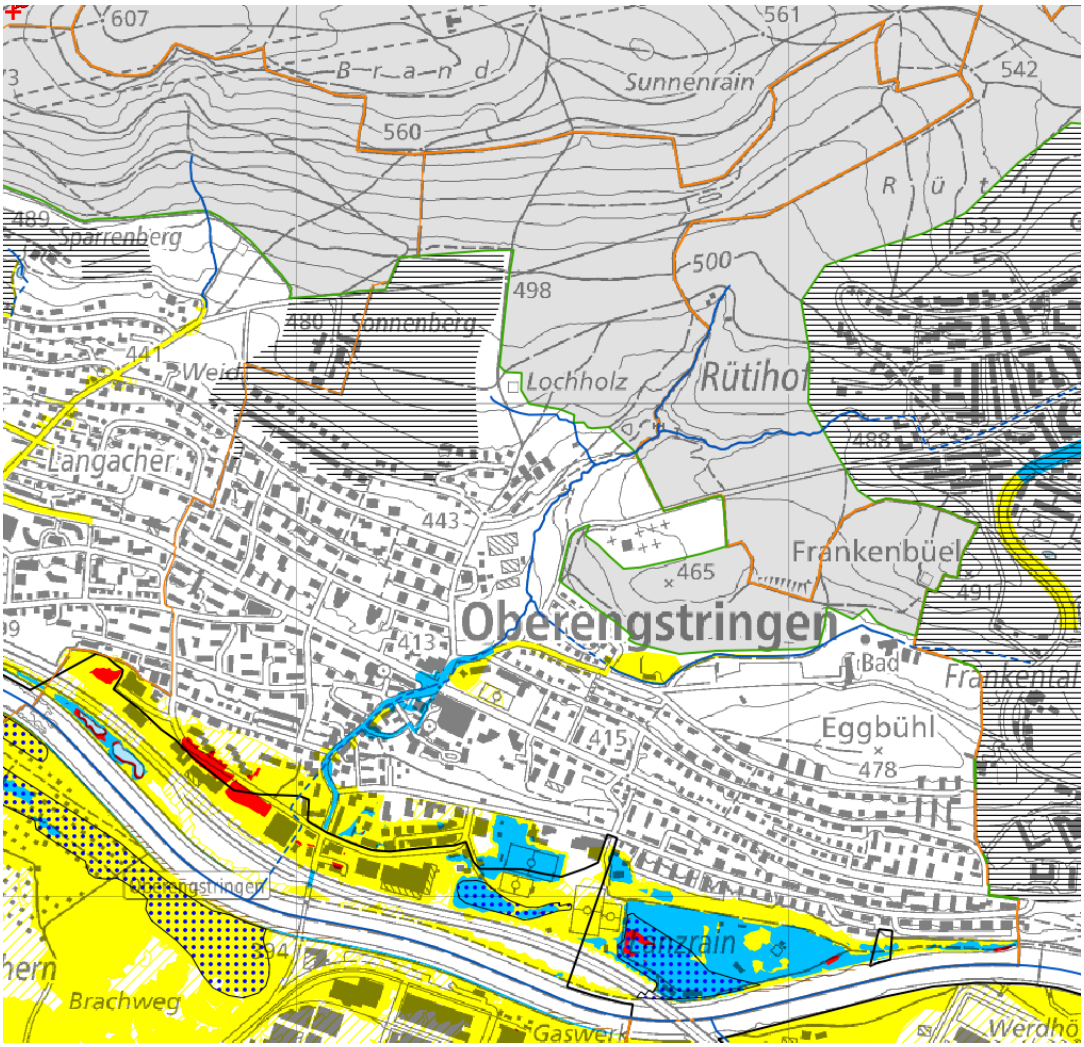
Abb. 22 Auszug ÖREB Grundwasserschutzzonen GIS-ZH (Stand 22.04.2020)



Schutz vor Naturgefahren

Die bestehende Gefährdung gemäss Gefahrenkarte vom 17.12.2008 (Erlass BDV Nr. 2480) ist ausschliesslich auf eine geringe bis erhebliche Gefährdung durch Hochwasser zurückzuführen (gelber, blauer und roter Bereich).

Abb. 23 Auszug Naturgefahrenkarte GIS-ZH (Stand 22.04.2020)



Demnach befinden sich die Umzonungen Nrn. 3, 8 und 14 in hochwassergefährdeten Bereichen. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden. Daher sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Geeignete Massnahmen sind jeweils im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und umzusetzen. In den roten Bereichen gilt ein Bauverbot.

Die Gemeinde hat die nach dem Erlass der Gefahrenkarte erforderliche Massnahmenplanung erarbeitet, diese wurde Ende 2019 dem AWEL zur Stellungnahme eingereicht. Nach abgeschlossener Prüfung wird die BZO nach Bedarf mit Bestimmungen ergänzt, die den Gefährdungen Rechnung tragen.

Nach Rücksprache mit den Dienststellen ARE und AWEL wird auf die Ausweisung von Naturgefahrenzonen im Zonenplan verzichtet. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume wird der Raumbedarf der Gewässer für den Hochwasserschutz festgelegt.

Wald
Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Flächen eingezont. Es werden lediglich bestehende Bauzonen umgezont. Folglich muss kein Waldfeststellungsverfahren eingeleitet werden. Im Jahr 2017 wurde die amtliche Vermessung bezüglich der Waldfläche überprüft. Die Waldfläche wird im Richtplan und im Zonenplan analog der amtlichen Vermessung dargestellt.

9 Änderungen aufgrund der 1. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 22. März 2018 hat die Gemeinde Oberengstringen die Revision der kommunalen Nutzungsplanung und den kommunalen Richtplan zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 23. Juli 2019 nimmt das kantonale Amt für Raumentwicklung im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung.

In der Gesamtbeurteilung wird erläutert, dass der Ausbaugrad in der Gemeinde Oberengstringen rund 90 % beträgt und damit klar über dem Mittel des Limmattals und des Kantons liegt. Hinsichtlich dieses hohen Ausbaugrads seien hohe Anforderungen an die Innenentwicklungsstrategie gestellt. Es wird gewürdigt, dass die Zukunftskonferenz und der daraus folgende Masterplan für die Zentrumsentwicklung sowie die Quartieranalyse über die Entwicklungsmöglichkeiten eine solide Basis für die Richt- und Nutzungsplanung bilden. Mit den vorgesehenen Aufzonungen und Gebietsentwicklungen wird eine Bauzonenkapazität für knapp 7'800 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen. Bis zum Jahr 2030 soll die Bevölkerungszahl von heute rund 6'600 Personen auf voraussichtlich rund 7'000 Personen zunehmen, was den Entwicklungsabsichten des regionalen Richtplans entspricht.

Die in den beiden Vorprüfungsberichten enthaltenen Vorbehalte, Auflagen und Empfehlungen wurden weit gehend umgesetzt und sind in die Vorlage eingeflossen. Die Vorlage wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 11. Mai 2020 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

10 Änderungen aufgrund der 2. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 11. Mai 2020 hat die Gemeinde Oberengstringen die Revision der kommunalen Nutzungsplanung und den kommunalen Richtplan zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 8. September 2020 nimmt das kantonale Amt für Raumentwicklung im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung dazu Stellung. Die Auflagen und Empfehlungen werden wie folgt umgesetzt (V = Vorbehalt, E = Empfehlung, H = Hinweis).

Betrifft	**Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung**	**Umsetzung**
Richtplanung		
Richtplan Siedlung und Landschaft		
Wald	Die Waldfläche im Ebrist ist im Plan darzustellen. (V)	Wird umgesetzt: Abstimmung mit ALN zur Festsetzung der neuen Waldgrenzen (vgl. Abs. 5.1);
Erholungs-gebiet Unterhasen-nest	Das Erholungsgebiet ist auf die Fläche des aktuellen Friedhofs zu reduzieren, so dass keine FFF beansprucht wird. Sollte eine Beanspruchung von FFF weiter in Betracht gezogen werden, wird eine Interessen-abwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und FFF beantragt. (V)	Nicht berücksichtigt: Die gesamte Fläche wird im Erholungsgebiet belassen, da die Nachfrage nach alternativen Bestattungsformen (Bestattungswald, Wiesengräber usw.) zunimmt, für die auf dem Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen. Es wird eine Interessenabwägung vorgenommen (vgl. Abs. 8.3.2). *Siehe unten Zonenplan*
Gewässer	«Gewässerrevitalisierung (prioritärer Abschnitt)» an der Limmat gemäss der kantonalen Revitalisierungsplanung eintragen. (V)	Wird umgesetzt.
	Auf den Eintrag «kommunaler Gewässerraum (geplant)» ist zu verzichten. (V)	Wird umgesetzt.
Richtplantext		
Parkierungs-anlagen MIV	In der Unterkapitelüberschrift 6.2.3 das Wort «öffentliche» streichen	Formelle Anpassung. Wird umgesetzt.
Nummerie-rung Erholungs-gebiete	Im RP-Text Kap. 5.2.2 Freiraum in der Tabelle sind die Nummern der Erholungs-gebiete mit dem Zonenplan abzugleichen.	Wird nicht umgesetzt: Die Bezeichnungen in Richtplan und Zonenplan entsprechen einer unterschiedlichen Systematik.
Nutzungsplanung		
Zonenplan		
Wald	Die Waldfläche im Ebrist ist im Zonenplan (Zonenplanänderung Nr. 8) darzustellen. (V)	Wird umgesetzt; Abstimmung mit ALN zur Festsetzung der neuen Waldgrenzen (vgl. Abs. 7.3);
Erholungs-gebiet Unterhasen-nest	Das Erholungsgebiet ist auf die Fläche des aktuellen Friedhofs zu reduzieren, so dass keine FFF beansprucht wird. Sollte eine Beanspruchung von FFF weiter in Betracht	*Umsetzung analog Richtplan Siedlung und Landschaft (s. o.)* Nicht berücksichtigt: Die gesamte Fläche im Erholungsgebiet lassen, da die Nachfrage nach

Betrifft	Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
	gezogen werden, ist eine Interessenabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und FFF vorzunehmen. (V)	alternativen Bestattungsformen (Bestattungswald, Wiesengräber usw.) zunimmt, für die auf dem Friedhof keine Flächen zur Verfügung stehen. Es wird eine Interessenabwägung vorgenommen (vgl. Abs. 8.3.2).
Gebiet Oberwerd Kat.-Nr. 1728	Die Erholungszone ist um die Fläche von Kat.-Nr. 1728 zu reduzieren. Die bestehende Reitanlage ist dadurch nicht betroffen. Sollte eine Beanspruchung von FFF weiter in Betracht gezogen werden, ist eine Interessenabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und FFF vorzunehmen. (V)	Nicht berücksichtigt: Die gesamte Fläche im Erholungsgebiet lassen; auf der PN 1728 steht ein Gebäude, für das im Zusammenhang mit dem Reitbetrieb eine Erneuerung und Umnutzung zulässig bleiben soll; zwischen Reitanlage und Fussballplatz ist die Fläche als Reserve für weitere ergänzende Sportanlagen am Fluss (auch temporäre) zu erhalten. Es wird eine Interessenabwägung vorgenommen (vgl. Abs. 8.3.2).
Kernzonenplan Allgemein	Weitere Informationen z. B. wichtige Freiräume, Einzelbäume oder Firstrichtungen festhalten. (E)	Nicht umsetzen: Es sollten keine weiteren prägenden Elemente und Räume gesichert werden.
BZO		
Titelblatt	Druckdatum ergänzen.	Formelle Anpassung. Wird umgesetzt.
Mehrwertabgabe (BZO-Synopse)	Vorbehalt: Erst wenn die Freifläche festgelegt wurde, kann der entsprechende Artikel durch das ARE geprüft werden. Vor der öffentlichen Auflage sind die Artikel zum Mehrwertausgleich (gesondert) dem ARE zur Vorprüfung im vereinfachten Verfahren einzureichen.	Wird umgesetzt: Neuer Artikel mit Festlegung der Freifläche gem. MAG § 19 Abs. 2: 1'200 m^2 und 20 % Mehrwertabgabe gem. Beschluss GR vom 14.09.2020. Umsetzung in Mustervorschriften, Eingabe zur erneuten Vorprüfung; Gemeinde erarbeitet Fondsreglement (vgl. Abs. 7.1)
Art. 6 und 7 Strassenabstand	Mit der BZO-Fassung 2. VP (nBZO) gilt ein Strassenabstand von 6 m gemäss § 265 PBG und Art. 53 nBZO. Falls das Näherbauen an Strassen in der Kernzone möglich sein soll, ist Art. 7 wie folgt zu ergänzen: «In der Kernzone kann der Strassenabstand vorbehältlich der Verkehrssicherheit bis auf … m verringert werden.» (H)	Wird umgesetzt: Es wird ein reduzierter Strassenabstand von 2 m ermöglicht vorbehaltlich Verkehrssicherheit und Gewässerabstand (vgl. Abs. 7.6.5.7).
Art. 16/59 Parkierung (BZO Synopse)	Betrifft Festlegung autoarme bzw. -freie Überbauungen: Der Artikel ist auch in die endgültige Fassung der BZO zu übernehmen.	Wird umgesetzt: Ergänzung Art. 59 BZO.
Art. 59 Abstellplätze	Die Erhöhung der Pflicht-Parkplätze bei Besuchern von einem PP pro fünf auf vier Wohneinheiten weicht von der kant. Wegleitung ab. Das ARE empfiehlt keine Erhöhung vorzunehmen. (E) Wird die Erhöhung beibehalten ist die rote Markierung in der BZO-Synopse «rot = Änderung gem. kt. Wegleitung» bzgl. des zusätzlichen Bedarfs für Besucher bei Wohnbauten nicht korrekt und zu entfernen. (V)	Nicht berücksichtigt: Die Bestimmung ist so zu belassen, damit der öffentliche Grund nicht übermässig belastet wird; Besucher parkieren sonst auf der Strasse. Oberengstringen weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an MIV auf. Eine Reduktion wäre aufgrund des revidierten Artikels dennoch möglich. Ergänzung, dass dies nicht der kt. Wegleitung entspricht, wird ergänzt (vgl. Abs. 7.6.5.14).

Betrifft	**Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung**	**Umsetzung**
Art. 60 Vorplätze	Ergänzung in Art. 60 aufgrund Verkehrserschliessungsverordnung: «Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen oder als Wendeplätze dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.» (E)	Wird umgesetzt.
Lärmempfindlichkeitsstufen in Erholungszonen	Es wird empfohlen, zumindest in der BZO zu vermerken, dass die ES in den Erholungszonen nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gilt. (E)	Wird umgesetzt: Ergänzung Art. 1: In den Erholungszonen gilt die ES nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.
Hochwassergefährdung	BZO-Bestimmungen betreffend Hochwassergefährdung prüfen. Insbesondere für die Zonenplanänderung Nr. 8 «Im Ebrist», wo eine erhebliche Hochwassergefährdung vorliegt. (V) Das AWEL prüft die Massnahmenplanung nicht vor, sondern nimmt lediglich Stellung. Der erläuternde Bericht ist entsprechend anzupassen. (V) Die Unterlagen vor dem Einreichen zur Genehmigung nochmals dem AWEL zur Prüfung zustellen. (E)	Wird umgesetzt: Es wird ein neuer Artikel in die BZO eingefügt zu den Naturgefahrenzonen mit Ergänzung im Planungsbericht mit Hinweis auf Hochwassergefährdung und Nachweispflicht von Massnahmen im roten Gefahrenbereich in der Erholungszone "Im Ebrist" EB. Planungsbericht wurde ergänzt (vgl. Abs. 7.6.5.18 und 8.5). Die Unterlagen wurden dem AWEL zugestellt.
Art. 37 Abs. 4 Grundwasser	Art. 37 Abs. 4 der BZO ist wie folgt anzupassen: «Bei der Nutzung und der Verortung von Bauten und Anlagen sind die Bestimmungen der Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassungen Oberwerd 1 und 2 einzuhalten. ~~Insbesondere gilt in der Engeren Grundwasserschutzzone gemäss Anhang 4 Ziffer 222 der GSchV ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen.~~ Diese Gebäude sind soweit möglich für eine Mehrfachnutzung auszulegen.» (V)	Wird umgesetzt.
Planungsbericht		
Gewässer Kap. 2, Seite 2	Die GWR-Festlegung erfolgte nicht im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung, sondern wurde dem AWEL im vereinfachten Verfahren im März zur Vorprüfung eingereicht. Die Tabelle «Planungsablauf» (Kap. 2, Seite 2) ist betreffend der Gewässerraumfestlegung zu korrigieren. (V)	Wird umgesetzt.
Hochwassergefährdung Kap. 8.5, Seite 23	*Im erläuternden Bericht (Kap. 8.5, Seite 23) ist zu korrigieren, dass das AWEL lediglich Stellung zur Massnahmenplanung nimmt und keine Vorprüfung erfolgt. (V)*	Wird umgesetzt.
Siedlungs-	Die natürliche Funktion des Wasserkreislaufs ist gemäss Art. 1 Bst. H GSchG zu sichern	Wird umgesetzt: Artikel zur Ökologie im Siedlungsgebiet ergänzt und neue Vorschriften

Betrifft	Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung	Umsetzung
entwässerung	und Art. 7 Abs. 2 GSchG verlangt, dass das nicht verschmutzte Abwasser, insbesondere das Niederschlagswasser, versickern kann. Diese Forderungen gewinnen mit der Klimaerwärmung zusätzliche Bedeutung. Zur Schaffung bzw. Sicherung angenehmer lokalklimatischer Verhältnisse ist die Festlegung lokalklimatischer Bestimmungen in der BZO zu prüfen: Durchgrünung der Siedlungen (Versiegelung), Flächen zur Retention/Versickerung, Flachdachbegrünungen	zur wasserdurchlässigen oberirdischen PP und begrünten Flachdächern ergänzt, da das in der Bewilligungspraxis bereits heute verlangt wird. Ergänzung Art. 54, 57, 60 gemäss Empfehlung ARE (vgl. Abs. 7.6.5.9, 7.6.5.12, 7.6.5.15).
	Im erläuternden Bericht ist der Umgang der BZO-Teilrevision mit dem Lokalklima darzulegen bzw. zu ergänzen.	Wird umgesetzt: Ergänzung BZO zum Lokalklima (s. o.) und Erläuterungen sowie Hinweis auf Klimakarte im kt. GIS-Browser im Planungsbericht. Weitere Vorschriften zum klimaangepassten Bauen werden nicht umgesetzt, da konkrete Vorgaben und Vollzug schwierig sind (vgl. Abs. 7.6.5.12).
Weiteres Vorgehen	Vereinfachte Vorprüfung Art. zur Mehrwertabgabe beim ARE Anpassungen betreffen Hochwassergefährdung/Massnahmenplanung vor dem Einreichen zur Genehmigung nochmals dem AWEL zur Prüfung zustellen.	Wird umgesetzt; die ergänzende Vorprüfung läuft bis Januar 2021.

11 Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Revisionsvorlage mit der Optimierung der Bauzonen die Einwohnerkapazitäten rein rechnerisch um 10 % oder gut 700 Einwohner gestiegen sind. Davon liegt allerdings ein grosser Teil in den bereits überbauten Bauzonen und kann nur langfristig mobilisiert werden. Die in der nächsten Planungsperiode verfügbaren Reserven innerhalb der Bauzonen erlauben eine Zunahme um etwa 585 Einwohner oder 8.7 %. Gegenüber der Einwohnerzahl 2019 von 6'739 werden damit bis 2030 etwa 7'200 Einwohner erreicht, was den Zielvorgaben des Regionalen Richtplans Limmattal entspricht.

Das durchschnittliche jährliche Wachstum der letzten zehn Jahre lag bei gut 0.6 %. Geht man von einer gleich bleibenden Entwicklung aus, reichen die Reserven ohne weitere Massnahmen zur Innenverdichtung theoretisch für etwa 15 Jahre.

Die im kommunalen Richtplan und in Abs. 3 formulierten übrigen Entwicklungsziele wurden folgendermassen umgesetzt:

- Durch die Flexibilisierung der Bauvorschriften, die punktuellen Umzonungen und die Anforderungen an Gestaltungspläne wird eine qualitätsvolle Innenentwicklung angestrebt.
- Die Vorschriften der Zentrumszone bilden eine zweckmässige planerische Grundlage für die Zentrumsplanung.
- Mit den flexibleren Bauvorschriften und der punktuellen Erhöhung der baulichen Dichte wurden Anreize zur Erneuerung der alten Bausubstanz und zur Mobilisierung der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet geschaffen.
- Die Kernzonenplanung mit der angestrebten Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans Im Winkel und der Präzisierung der Gestaltungsplanpflicht bezweckt eine Belebung und Erneuerung der Kernzone.
- Im Rahmen der Kernzonenplanung wurden die kommunalen Schutzobjekte überprüft.
- Für die Quartiererhaltungszone Kosthäuser wurden massgeschneiderte Bestimmungen für den Erhalt und eine mögliche Entwicklung festgelegt.
- Die lockeren hangseitigen Überbauungen werden als ortsbauliches Qualitätsmerkmal durch einen Verzicht auf eine höhere Baumasse sowie gewisse Gestaltungsvorschriften erhalten. Arealüberbauungen werden hier nicht mehr zugelassen.
- Das Gewerbe kann sich im Rahmen der bestehenden Gewerbezonen entwickeln.
- Die Freiflächen oberhalb des Siedlungsgebiets werden erhalten und ihrem Zweck entsprechend der Erholungs- oder Freihaltezone zugewiesen.

Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen an, dazu wurden die Rahmenbedingungen gesetzt. Damit die Entwicklung in zehn Jahren aber nicht zu stagnieren beginnt, muss sie beobachtet werden. Gegebenenfalls sind mittelfristig raumplanerische Massnahmen wie die Umnutzung grösserer Areale, die Erhöhung der Ausnützung oder sogar Neueinzonungen zu prüfen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath

Anhang A

Stand der Erschliessung

überbaut

baureif

innert 5 Jahren baureif

Kapazitätsberechnung Oberengstringen

Stand der Erschliessung 2020

Auftr.-Nr.: **11.5801**
Sachbearb.: **GH** Plandatum: **09.11.20**
Gezeichnet: **MRU** Plangrösse: **42 x 30**

N:\11 ZH\58 Oberengstringen_Kapazität\Überbauungsstand.gws

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan

1:5'000

Grundlage November 2020 © Acht Grad Ost AG

Anhang B

Überbauungsstand

überbaut

Baulücken

unüberbaut

Kapazitätsberechnung Oberengstringen

Überbauungsstand

Auftr.-Nr.: **11.5801**
Sachbearb.: **GH**
Gezeichnet: **MRU**
Plandatum: **09.11.20**
Plangrösse: **42 x 30**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch
suisse plan

N:\11 ZH\58 Oberengstringen\01 Revision OP\12 Auswertungen_Kapazität\Überbauungsstand.gws

1:5'000

Grundlage November 2020 © Acht Grad Ost AG

Anhang C

Kapazitätsberechnung

K A P A Z I T Ä T S B E R E C H N U N G **Z0** Berechnungsdatum 07.02.18

Kanton Zürich Gemeinde Oberengstringen

Zone		Nettosiedlungsfläche 1) NSF ha	Strassenabzug 1) %	Strassenabzug ha	NBF überbaut ha	NBF Baulücken ha	NBF unüberbaut ha	**NBF total** ha	Dichte D	Ausbaugrad Ag %	Flächenbedarf Einwohner Be m2	Wohnanteil P_W %	**Einwohner** E	Arbeitsplatzanteil P_A %	Faktor Arbeitsplätze a	**Arbeitsplätze** A	Zweitwohnungsanteil P_Z %	Flächenbedarf Zweitwohnunge Bz	**Zweitwohnungsbetten** Z	Hotelanteil P_H %	Faktor Hotelbetten h	**Hotelbetten** H	**Einwohnergleichwerte total**	**Kontrolle Anteile**	Bemerkungen
		Nettobauflächen																							
K	überbaut				2.98				0.58	80	45	80	246	20	2.0	31	0	0.0	0	0	0.0	0	277	i.O.	
	Baulücken					0.67			0.58	90	50	80	56	20	2.0	7	0	0.0	0	0	0.0	0	63	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.58	90	50	80	0	20	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							3.65					302			38			0			0	339		
Q1	überbaut				0.44				0.28	95	50	95	22	5	2.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	23	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.28	95	50	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.28	95	50	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							0.44					22			1			0			0	23		
VStalder	überbaut				2.26				0.22	80	55	90	65	10	2.0	4	0	0.0	0	0	0.0	0	69	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.22	90	55	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.22	90	55	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							2.26					65			4			0			0	69		
Z	überbaut				2.66				0.74	90	45	37	146	63	4.0	62	0	0.0	0	0	0.0	0	208	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.74	90	45	37	0	63	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.74	90	45	37	0	63	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							2.66					146			62			0			0	208		
W1/0.7	überbaut				0.17				0.15	100	28	100	9	0	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	9	i.O.	
	Baulücken					1.09			0.15	80	60	95	21	5	2.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	21	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.15	80	60	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							1.26					30			1			0			0	30		
W2a/1.1	überbaut				6.44				0.22	90	45	95	269	5	2.0	7	0	0.0	0	0	0.0	0	276	i.O.	
	Baulücken					0.69			0.22	90	45	95	29	5	2.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	29	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.22	90	45	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							7.12					298			8			0			0	306		
W2b/1.3	überbaut				1.81				0.28	80	65	90	56	10	2.0	3	0	0.0	0	0	0.0	0	59	i.O.	
	Baulücken					0.12			0.28	90	60	90	4	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	5	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.28	90	60	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							1.92					60			3			0			0	64		
W2c/1.3	überbaut				4.59				0.28	80	65	90	142	10	2.0	8	0	0.0	0	0	0.0	0	150	i.O.	
	Baulücken					2.40			0.28	90	65	90	84	10	2.0	5	0	0.0	0	0	0.0	0	88	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.28	90	65	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							6.99					226			13			0			0	239		
W2d/1.7	überbaut				8.76				0.45	80	50	80	505	20	2.0	63	0	0.0	0	0	0.0	0	568	i.O.	
	Baulücken					0.65			0.45	90	50	80	42	20	2.0	5	0	0.0	0	0	0.0	0	48	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.45	90	50	80	0	20	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							9.42					547			68			0			0	616		
W2e/1.9	überbaut				2.13				0.50	80	50	90	154	10	2.0	9	0	0.0	0	0	0.0	0	162	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.50	90	50	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.50	90	50	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							2.13					154			9			0			0	162		
W3a/2.3	überbaut				22.34				0.65	95	50	95	2621	5	2.0	69	0	0.0	0	0	0.0	0	2690	i.O.	
	Baulücken					0.19			0.65	95	50	95	23	5	2.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	23	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.65	95	50	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							22.53					2643			70			0			0	2713		
W3b/2.3	überbaut				6.83				0.65	95	54	85	664	15	2.0	59	0	0.0	0	0	0.0	0	723	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.65	95	54	85	0	15	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.65	95	54	85	0	15	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							6.83					664			59			0			0	723		
W3c/2.5	überbaut				9.44				0.74	90	54	80	932	20	2.0	116	0	0.0	0	0	0.0	0	1048	i.O.	
	Baulücken					0.14			0.74	90	54	80	14	20	2.0	2	0	0.0	0	0	0.0	0	16	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.74	90	54	80	0	20	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							9.59					946			118			0			0	1064		
W4/2.8	überbaut				3.59				0.81	90	53	95	469	5	2.0	12	0	0.0	0	0	0.0	0	481	i.O.	
	Baulücken					0.42			0.81	90	53	95	55	5	2.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	56	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.81	90	53	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							4.01					524			14			0			0	537		
WG3/2.5	überbaut				3.98				0.74	90	55	70	337	30	1.0	145	0	0.0	0	0	0.0	0	482	i.O.	
	Baulücken					0.00			0.74	90	55	70	0	30	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.74	90	55	70	0	30	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							3.98					337			145			0			0	482		
G/5.0	überbaut				4.47				1.40	80	50	0	2	100	2.0	500	0	0.0	0	0	0.0	0	502	i.O.	
	Baulücken					1.51			1.40	90	50	0	1	100	2.0	190	0	0.0	0	0	0.0	0	191	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		1.40	90	50	0	0	100	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							5.98					3			690			0			0	693		
öB	überbaut				7.13				0.25	100	50	13	46	87	20.0	16	0	0.0	0	0	0.0	0	62	i.O.	
	Baulücken					0.25			0.25	100	50	13	2	87	20.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	2	i.O.	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.25	100	50	13	0	87	20.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	i.O.	
	total							7.38					48			16			0			0	64		
Total	117.80	0.00		0.00	90.02	8.13	0.00	98.15					7'014			1'316			0			0	8'330		
weitgehend überbautes Gebiet						98.15																			
Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen													82			0									
Gesamttotal													7096			1316									

K A P A Z I T Ä T S B E R E C H N U N G **Z1** Berechnungsdatum 22.02.2018

Kanton Zürich Gemeinde Oberengstringen

Zone		Nettosiedlungsfläche 1) NSF ha	Strassenabzug 1) %	Strassenabzug ha	NBF überbaut ha	NBF Baulücken ha	NBF unüberbaut ha	**NBF total** ha	Dichte D	Ausbaugrad Ag %	Flächenbedarf Einwohner Be m2	Wohnanteil P_W %	**Einwohner** E	Arbeitsplatzanteil P_A %	Faktor Arbeitsplätze a	**Arbeitsplätze** A	Zweitwohnungsanteil P_Z %	Faktor Zweitwohnungen z	**Zweitwohnungsbetten** Z	Hotelanteil P_H %	Faktor Hotelbetten h	**Hotelbetten** H	**Einwohnergleichwerte total**	Bemerkungen
		Nettobauflächen																						
K	überbaut				2.77				0.58	80	45	80	228	20	2.0	29	0	0.0	0	0	0.0	0	257	
	Baulücken					0.67			0.58	90	50	80	56	20	2.0	7	0	0.0	0	0	0.0	0	63	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.58	90	50	80	0	20	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							3.43					284			35			0			0	319	
Q	überbaut				0.44				0.28	95	50	95	22	5	2.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	23	
	Baulücken					0.00			0.28	95	50	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.28	95	50	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							0.44					22			1			0			0	23	
VStalde	überbaut				2.26				0.22	80	55	90	65	10	2.0	4	0	0.0	0	0	0.0	0	69	
	Baulücken					0.00			0.22	90	55	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.22	90	55	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							2.26					65			4			0			0	69	
Z	überbaut				3.08				1.60	90	45	37	365	63	4.0	155	0	0.0	0	0	0.0	0	521	
	Baulücken					0.00			1.60	90	45	37	0	63	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		1.60	90	45	37	0	63	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							3.08					365			155			0			0	521	
W/0.7	überbaut				0.15				0.15	100	28	100	8	0	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	8	
	Baulücken					0.88			0.15	80	60	95	17	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	17	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.15	80	60	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							1.03					25			0			0			0	25	
W/1.1	überbaut				6.44				0.22	90	45	95	269	5	2.0	7	0	0.0	0	0	0.0	0	276	
	Baulücken					0.69			0.22	90	45	95	29	5	2.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	29	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.22	90	45	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							7.12					298			8			0			0	306	
W/1.3	überbaut				6.39				0.28	80	65	90	198	10	2.0	11	0	0.0	0	0	0.0	0	209	
	Baulücken					2.52			0.28	90	60	90	95	10	2.0	5	0	0.0	0	0	0.0	0	101	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.28	90	60	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							8.91					294			16			0			0	310	
W/1.7	überbaut				4.00				0.45	80	50	80	230	20	2.0	29	0	0.0	0	0	0.0	0	259	
	Baulücken					0.69			0.45	90	50	80	45	20	2.0	6	0	0.0	0	0	0.0	0	50	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.45	90	50	80	0	20	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							4.69					275			34			0			0	309	
W/1.9	überbaut				2.13				0.50	80	50	90	154	10	2.0	9	0	0.0	0	0	0.0	0	162	
	Baulücken					0.00			0.50	90	50	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.50	90	50	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							2.13					154			9			0			0	162	
W/2.3	überbaut				31.78				0.65	95	50	95	3729	5	2.0	98	0	0.0	0	0	0.0	0	3827	
	Baulücken					0.36			0.65	95	50	95	43	5	2.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	44	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.65	95	50	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							32.15					3772			99			0			0	3871	
W/2.5	überbaut				9.44				0.74	90	54	80	932	20	2.0	116	0	0.0	0	0	0.0	0	1048	
	Baulücken					0.14			0.74	90	54	80	14	20	2.0	2	0	0.0	0	0	0.0	0	16	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.74	90	54	80	0	20	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							9.59					946			118			0			0	1064	
W/2.8	überbaut				5.76				0.81	90	53	95	752	5	2.0	20	0	0.0	0	0	0.0	0	772	
	Baulücken					0.42			0.81	90	53	95	55	5	2.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	56	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.81	90	53	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							6.18					807			21			0			0	828	
WG/3.0	überbaut				3.77				0.83	90	55	75	384	25	1.0	128	0	0.0	0	0	0.0	0	512	
	Baulücken					0.00			0.83	90	55	75	0	25	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.83	90	55	75	0	25	1.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							3.77					384			128			0			0	512	
G/5.0	überbaut				4.47				1.40	80	50	0	2	100	2.0	500	0	0.0	0	0	0.0	0	502	
	Baulücken					1.51			1.40	90	50	0	1	100	2.0	190	0	0.0	0	0	0.0	0	191	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		1.40	90	50	0	0	100	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							5.98					3			690			0			0	693	
öB	überbaut				7.13				0.25	100	50	13	46	87	20.0	16	0	0.0	0	0	0.0	0	62	
	Baulücken					0.25			0.25	100	50	13	2	87	20.0	1	0	0.0	0	0	0.0	0	2	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.25	100	50	13	0	87	20.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							7.38					48			16			0			0	64	
Total	127.40	0.00		0.00	90.02	8.13	0.00	98.15					7'741			1'335			0			0	9'076	
überbautes Gebiet						98.15																		
Bevölkerung ausserhalb der Bauzonen													82			0								
Gesamttotal													7823			1335								

Anhang D

Quartieranalyse – Erläuterungsbericht vom 11. April 2017

Kanton Zürich

Gemeinde Oberengstringen

Quartieranalyse

Erläuterungsbericht

11. April 2017

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 · 8050 Zürich · Telefon +41 (0)58 310 57 70
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

suisse plan

AARAU · LUZERN · WOHLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser:	Gabriele Horvath, Thomas Achermann
Auftraggeber:	Gemeinde Oberengstringen Zürcherstrasse 125 8102 Oberengstringen www.oberengstringen.ch
Auftragnehmer:	suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft Thurgauerstrasse 60 8050 Zürich www.suisseplan.ch
Datei:	N:\11 ZH\58 Oberengstringen\01 Revision OP\05 Berichte\Ber_Quartieranalyse_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
11.04.2017	Version 1

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangslage**	**1**
1.1	Anlass	1
1.2	Ziel	1
1.3	Grundlagen	1
2	**Quartieranalyse - Methode**	**2**
2.1	Quartiereinteilung	2
2.2	Kennzahlen	2
2.3	Beurteilung	3
2.4	Strategieansätze	3
2.5	Umsetzung	4
3	**Quartieranalyse - Steckbriefe**	**5**
	1a Auf den Rütenen	5
	1b Ankenhof	7
	2 Im Nigrist	9
	3 Rauchacker	11
	4 Unterdorf	13
	5 Dorfstrasse	15
	6 In der Halden	17
	7 Zentrum	18
	8 Schlössli	20
	9 Stalden	22
	10 Rebbergstrasse, Teil West	23
	11 Rebbergstrasse, Teil Ost	25
	12 Kirchweg, Teil West	27
	13 Kirchweg, Teil Ost	28

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Damit kommt sie der Massnahme des Kantonalen Richtplans nach.

1.2 Ziel

Im Sinne einer Lagebeurteilung wird eine Quartieranalyse vorgenommen. Die Analyse soll pro Quartier:

- den Ausgangszustand beschreiben,
- das Entwicklungspotenzial nennen,
- das Entwicklungsziel definieren
- die notwendige Strategie und Massnahmen zur Erreichung des Ziels aufzeigen.

Die Ergebnisse werden im Kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgelegt.

1.3 Grundlagen

Die Quartieranalyse basiert auf folgenden Grundlagen:

- Zonenplan vom 25. September 1995, Stand vom 18. November 2016
- Revision Nutzungsplanung Oberengstringen 2015, Themenkatalog, Landis AG Bauingenieure + Planer, 30. November 2015
- Quartieranalyse zur Siedlungserneuerung Oberengstringen, Statistisches Amt Kanton Zürich (2015)
- Orthofotos (http://maps.zh.ch)

Ergänzend wurden mehrere Begehungen vor Ort durchgeführt.

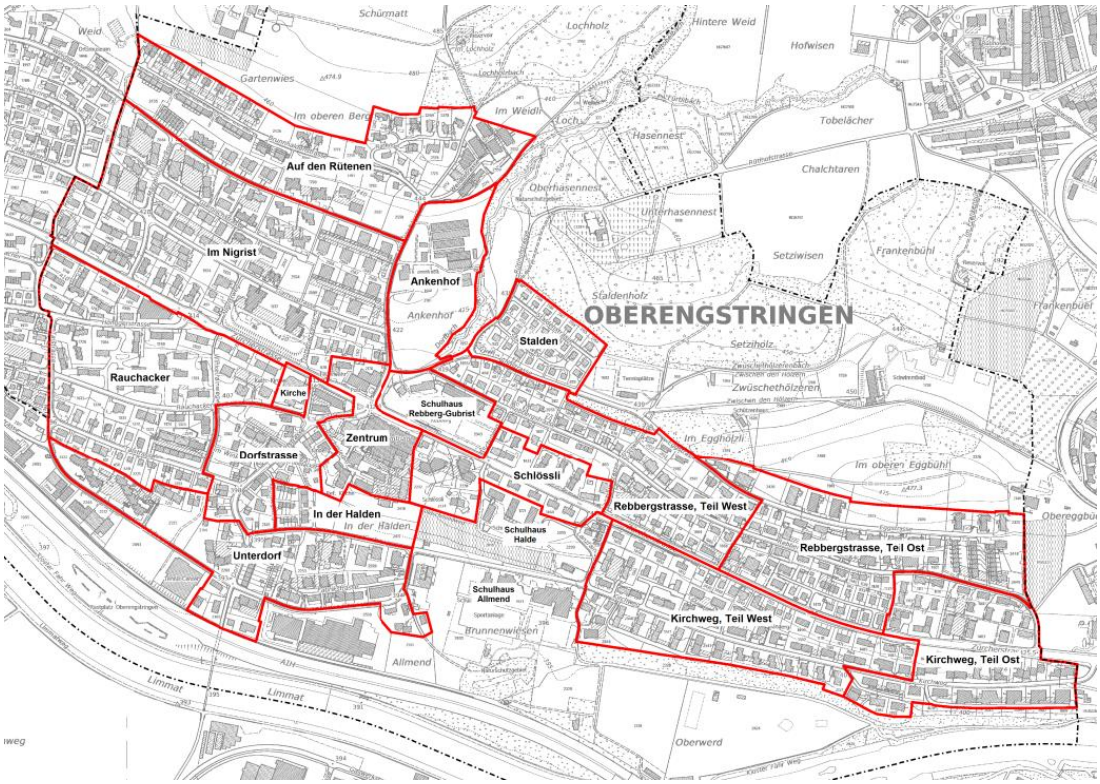
2 Quartieranalyse - Methode

Die Ergebnisse der Quartieranalyse werden in einem Steckbrief pro Quartier (vgl. Kap. 3) zusammengestellt. Nachfolgend werden die Methode und der Aufbau der Steckbriefe erläutert.

2.1 Quartiereinteilung

Das Gemeindegebiet von Oberengstringen wurde für die engere Betrachtung in Quartiere unterteilt. Betrachtet werden nur Gebiete, in welche eine Wohnnutzung vorhanden ist. Die Abgrenzung der Quartiere richtet sich denn auch stark an der Zonenzugehörigkeit gemäss Zonenplan. Die Abgrenzung der einzelnen Quartiere ist in Abb. 1 dargestellt.

Abb. 1 Quartiereinteilung der Quartieranalyse



2.2 Kennzahlen

Bei der Quartieranalyse werden dieselben Kennzahlen wie bei der Quartieranalyse zur Siedlungserneuerung Oberengstringen des Statistischen Amtes Kanton Zürich (2015) betrachtet. Da die Quartiereinteilung nicht identisch ist, wurden die Werte für die neue Abgrenzung ermittelt.

Kennzahl	Definition
Nutzungsdichte	Unter Nutzungsdichte wird die Anzahl Einwohner und Einwohnerinnen plus die Anzahl Beschäftigte pro Hektare verstanden, sie setzt sich also zusammen aus Einwohnerdichte und Beschäftigtendichte.
Bauliche Dichte	Unter der baulichen Dichte wird in der Planung das Verhältnis von Bauvolumen oder Geschossfläche zur Grundfläche verstanden. In der Bau- und Zonenordnung Oberengstringen wird die zulässige Bauliche Dichte mit der Baumassenziffer (BZ) festgelegt. In der Quartieranalyse werden zur Messung der baulichen Dichte das Gebäudevolumen pro Hektare, der Ausbaugrad und die Geschossflächenreserven verwendet. Während das Gebäudevolumen pro Hektare Aufschluss gibt über das tatsächliche Bauvolumen im Kleinquartier, konzentrieren sich Masse wie der Ausbaugrad und die Geschossflächenreserven auf die Frage, wie viel baulich noch möglich ist.
Bebauungsstruktur	Indikatoren zur Bebauungsstruktur zeigen auf, wo die Bedingungen für bauliche Erneuerungen günstig sind. Sie fokussieren dabei auf die Frage, wo aufgrund geringer Dichte eine Siedlungserneuerung wünschenswert ist. Es geht darum, wo die Wahrscheinlichkeit für Veränderungen hoch ist.
Haushaltsstruktur	Anteil Haushalte mit Schulkindern: Haushalte mit Schulkindern sind sämtliche Privathaushalte mit Personen im Alter von 4 bis 16 Jahren. Anteil Haushalte in der späten Pensionierungsphase: Haushalte in der späten Pensionierungsphase beinhalten alle Ein- bis Zweipersonenhaushalte, in denen die Bewohner über 75 Jahre alt sind.

2.3 Beurteilung

Basierend auf der Analyse wird pro Quartier eine Aussage über das Entwicklungspotenzial und das Entwicklungsziel gemacht.

2.4 Strategieansätze

Zur Erreichung der gewünschten Entwicklung wird, sofern ein Handlungsbedarf besteht, eine Strategie festgelegt. Folgende Strategieansätze werden in Oberengstringen angewendet:

Bewahren: Identifizieren und Schützen erhaltenswerter baulicher Strukturen und Bauten; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten. Die bauliche Dichte soll grundsätzlich nicht erhöht werden (keine quantitative Entwicklung).

Erneuern: Behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen, Beheben von städtebaulichen Missständen und Aufwertungen. Die bauliche Dichte wird kaum erhöht.

Weiterentwickeln: Schaffen von planungsrechtlichen Entwicklungsreserven als Anreiz für eine qualitative und quantitative Entwicklung, allenfalls mittels Ersatzneubauten. Neue bauliche Strukturen sind möglich.

Neuentwickeln: Entwicklung von freien Entwicklungspotenzialen. Hohe Anforderungen an die städtebauliche Qualität.

Zu der jeweiligen Strategie werden geeignete Massnahmen definiert. Ergänzend werden Gebiete ohne Handlungsbedarf bezeichnet:

Strukturerhalt: Kein Handlungsbedarf. Der Erhalt und die Erneuerung der Bebauungsstruktur sowie eine geringfügige Nachverdichtung können im Rahmen der BZO erfolgen. Vorhandene Baulücken sollen überbaut werden.

2.5 Umsetzung

Wo ein Handlungsbedarf besteht und entsprechende Massnahmen definiert wurden, wird der Streckbrief über die Angaben der Umsetzung ergänzt:

Instrument	Angabe über das Planungsinstrument, die Methoden, das Vorgehen
Organisation	Zuständigkeit und Beteiligte werden bezeichnet
Projektlaufzeit	Zeitspanne der Umsetzung
Priorität	Es werden drei Prioritäten unterschieden: 1: sofort (im Rahmen der BZO-Revision) 2: anschliessend zur BZO-Revision bzw. parallel dazu 3: in ferner Zukunft (Zeitpunkt noch offen)

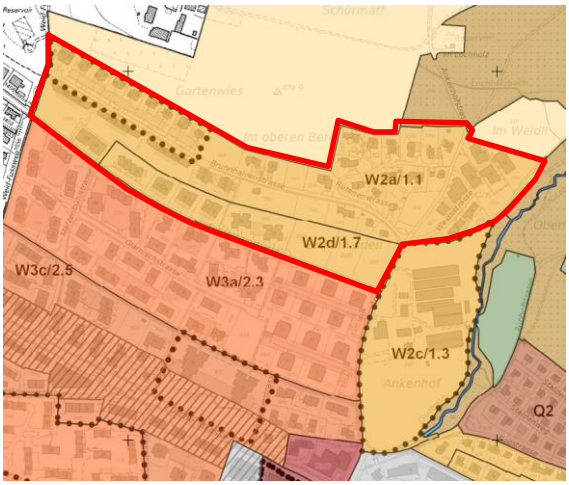
3 Quartieranalyse - Steckbriefe

1a Auf den Rütenen

Ausgangslage

Lage:	Hanglage, südost-exponiert
Zone:	W2a/1.1, teilweise mit GP-Pflicht; W2d/1.7
Merkmale:	ruhige Wohnlage am Siedlungsrand, individuelle Wohnformen, überdurchschnittlicher Anteil an Kinder im Schulalter

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte			Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur		
Einwohnerdichte:	30-60	Pers./ha	Anteil EFH:	60-100	%
Beschäftigtendichte:	<10	Pers./ha	Anteil MFH:	<30	%
Nutzungsdichte:	30-70	Pers./ha	100% in der W2d		
Baumassenziffer:	1.1-1.7		Anteil StWE von MFH:	50	%
Gebäudevolumen:	10'000-16'000	m³/ha	Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	<15	%
Ausbaugrad:	>80;	%	100% nördlich von Sonnenbergstrasse		
Baulücke östlicher Bereich der W2d			Anteil Haushalte in später Pensio-	<20	%
Geschossflächenreserve:	3'600	m²	nierungsphase:		
			Anteil Haushalte mit Schulkindern:	<20	%
			40 % nordwestlich der Brunnhaldenstrasse		

IST-Situation

Vorwiegend wohnen in diesem Quartier jüngere und ältere Erwachsene vor der Pensionierung ohne Kinder oder mit erwachsenen Kindern, die teilweise bereits ausgezogen sind. Der Grossteil der Gebäude sind EFH, welche nach 1976 erstellt wurden. MFH befinden sich lediglich bei der Weidlistrasse und südlich der Brunnhaldenstrasse. In den DEFH nordwestlich der Brunnhaldenstrasse beträgt der Anteil an Haushalten mit Schulkindern 40 %.

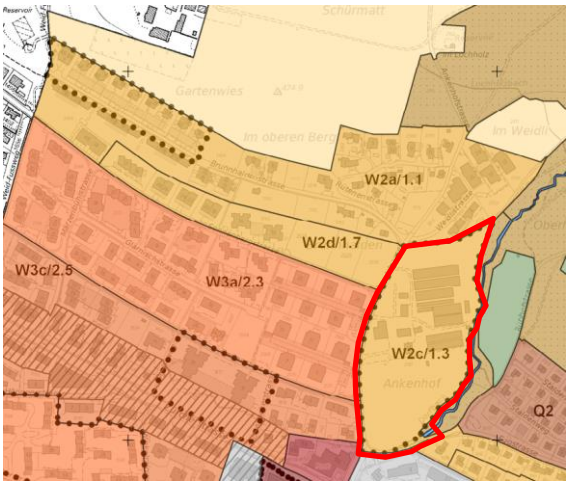
Potenzial
Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich: Im Kleinquartier in der Zone W2d/1.7 (Sonnenbergstrasse) besteht ein hohes Potenzial für eine Siedlungserneuerung. Es weist einen eher geringen Ausbaugrad auf und sämtliche Gebäude wurden vor 1975 erstellt.
Entwicklungsziel
Geringe bauliche Dichte (50 – 100 Pers./ha); Siedlungserneuerung an der Sonnenbergstrasse (W2d/1.7)
Strategie
Baulücken schliessen: Baulandreserven verflüssigen
Massnahme
Gespräche mit Grundeigentümer an der Sonnenbergstrasse (W2d/17)
Umsetzung
Instrument: Aktive Bodenpolitik Organisation: Gemeinde (Federführung) Projektlaufzeit: Start 2017 Priorität: 1

1b Ankenhof

Ausgangslage

Lage:	Hanglage, südost-exponiert
Zone:	W2c/1.3 mit GP-Pflicht
Merkmale:	Gemüseproduzent, zentrumsnahe grosse unüberbaute Bauzonenreserve
Defizite:	Zonenfremde Nutzung beim Ankenhof (landwirtschaftliche Nutzung)

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte			Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur		
Einwohnerdichte:	sehr gering		Anteil EFH:	50	%
Beschäftigtendichte:	sehr gering		Anteil MFH:	50	%
Nutzungsdichte:	sehr gering		Anteil StWE von MFH:	0	%
Baumassenziffer:	1.3		Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	100	%
Gebäudevolumen:	655	m³/ha	Anteil Haushalte in später Pensio-	0	%
Ausbaugrad:	20-40	%	nierungsphase:		
Geschossflächenreserve:	7'300	m²	Anteil Haushalte mit Schulkindern:	0	%

IST-Situation

Im Ankenhof ist ein Gemüselandwirt angesiedelt. Ansonsten befindet sich keine weitere Bebauung in diesem Quartier.

Potenzial

Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich:
Die Zone W2c/1.3 wird zonenfremd genutzt, daher besteht ein hohes Potenzial für zusätzliche Einwohner resp. Beschäftigte.

Entwicklungsziel

Etappierte Überbauung des Ankenhofs;
Mehrgenerationen-Wohnen

Strategie

Neuentwickeln

Massnahme

Grundeigentümergespräche;

Anforderungen an den GP Ankenhof prüfen (z. B. Familienverträglichkeit, qualitätsvolle Verdichtung)

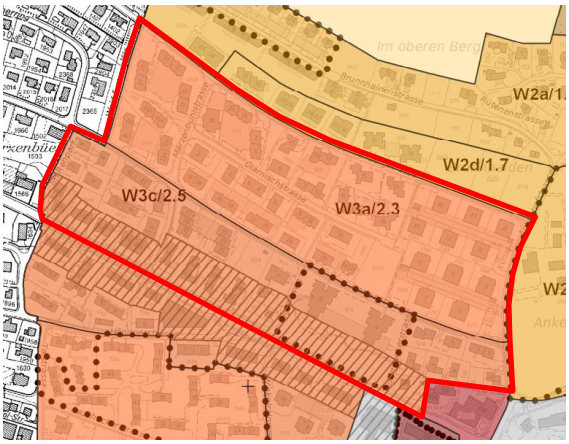
Umsetzung	
Instrument:	Aktive Bodenpolitik
Organisation:	Gemeinde (Federführung)
Projektlaufzeit:	Start 2017
Priorität:	1
Offene Fragen	
Entwicklungsabsicht Ankenhof in den nächsten 25-35 Jahren mit Grundeigentümer klären.	

2 Im Nigrist

Ausgangslage

Lage:	leichte Hanglage im nördlichen Bereich, im südlichen Bereich eher flach
Zone:	W3a/2.3; W3c/2.5, teilweise mit GP-Pflicht und lärmvorbelastetem Gebiet mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe (III)
Merkmale:	Mehrfamilienhaus-Quartier an eher ruhiger Wohnlage ab zweiter Gebäudetiefe
Defizite:	Belastung durch den Strassenverkehr entlang der Zürcherstrasse

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte

Einwohnerdichte:	90-130	Pers./ha
Beschäftigtendichte:	<10	Pers./ha
50 Pers./ha nordwestlich der Zürcherstrasse		
Nutzungsdichte:	100-170	Pers./ha
Baumassenziffer:	2.3-2.5	
Gebäudevolumen:	20'000-30'000	m³/ha
Ausbaugrad:	80	%
Geschossflächenreserve:	3'700	m²

Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur

Anteil EFH:	<20	%
Anteil MFH:	80-100	%
Anteil StWE von MFH:	<10	%
Anteil Gebäude mit Baujahr vor 1976:	nördlicher Teilbereich 60 % südlicher Teilbereich 90 %	
Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	<35	%
Anteil Haushalte mit Schulkindern:	<15	%

IST-Situation

Der Anteil an Haushalten in der Pensionierungsphase ist vergleichsweise hoch. Der Grossteil der Gebäude sind MFH, welche vor 1976 erstellt wurden.

Potenzial

Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich:
Im Nigrist (Zone W3c/2.5) besteht ein mittleres bis hohes Erneuerungspotenzial aufgrund der eher geringen Nutzungsdichte und der älteren Bausubstanz.

Entwicklungsziel

Mittlere bauliche Dichte (100 – 150 Pers./ha);
Quartiererneuerung; Städtebaulicher Anschluss an das Zentrum;
Städtebaulicher Anschluss an das Zentrum;
Bezug zur Zürcherstrasse stärken mit Erweiterungsbauten. Lärmschutz integriert berücksichtigen.

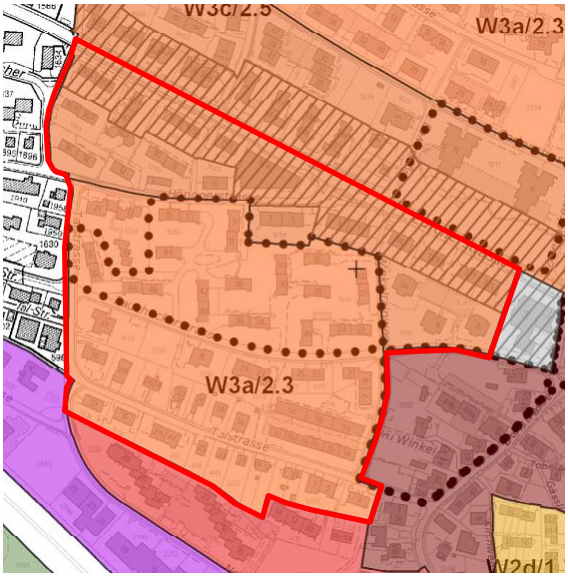
Strategie	
Weiterentwicklung entlang der Zürcherstrasse, Baulücken schliessen	
Massnahme	
Grundeigentümergespräche: mit Grundeigentümern von unüberbauten Grundstücken, mit Grundeigentümern von Parzellen mit Verdichtungspotenzial. Raumplanerische Voraussetzungen für Ergänzungsbau entlang Zürcherstrasse (Gartenstrasse 9/11) im Sinne des Letter of Intent (Halter, 2014) prüfen.	
Umsetzung	
Instrument:	Bebauungskonzept, Gestaltungsplan; evtl. Nutzungsplanung (Erweiterung der Zentrumszone Richtung Westen prüfen); vertragliche Vereinbarung (Mehrwertabschöpfung)
Organisation:	Grundeigentümer (Federführung)
Projektlaufzeit:	Start 2014, Umsetzung mit BZO-Revision
Priorität:	1
Offene Fragen	
Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung bei der geplanten Nachverdichtung der Überbauung Gartenstrasse 9/11 (Halter).	

3 Rauchacker

Ausgangslage

Lage:	Westlich des Zentrums unterhalb der Zürcherstrasse
Zone:	W3a/2.3, teilweise mit GP-Pflicht; W3c/2.5, teilweise mit Lärmvorbelastetem Gebiet mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe (III)
Merkmale:	Mehrfamilienhaus-Quartier nahe des Dorfzentrums, grosszügige Freiflächen, unterdurchschnittlich günstiger Wohnraum
Defizite:	Belastung durch den Strassenverkehr entlang der Zürcherstrasse; Wohnungsbauten entsprechen nicht dem heutigen Standard (Nasszellen, Parkierung etc.)

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte

Einwohnerdichte:	80-110	Pers./ha
150 Pers./ha (im GP)		
Beschäftigtendichte:	<10	Pers./ha
bis 50 Pers./ha an Zürcherstrasse		
Nutzungsdichte:	90-115	Pers./ha
bis 200 Pers./ha im GP und an Zürcherstrasse		
Baumassenziffer:	2.3 - 2.5	
Gebäudevolumen:	15'000-30'000	m³/ha
knapp 50'000 m³/ha MFH-Zeilen an Talstrasse		
Ausbaugrad:	>60	%
Geschossflächenreserve:	7'600	m²

Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur

Anteil EFH:	0	%
EFH's einzig entlang der Talstrasse		
Anteil MFH:	100	%
Anteil StWE von MFH:	0	%
30-60 % nahe des Zentrums		
Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	100	%
0 % MFH-Zeilen an Talstrasse und bei 3 MFH westlich der Kirche		
Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	<30	%
knapp 60 % bei 3 MFH westlich der Kirche		
Anteil Haushalte mit Schulkindern:	<30	%

IST-Situation

Es ist ein durchmischtes Quartier, in dem Familien, Erwachsene ohne Kinder und Pensionierte vorwiegend in Mehrfamilienhäusern, welche vor 1976 erstellt wurden, wohnen. Die Überbauung mit den drei Mehrfamilienhäusern westlich der Kirche ist neuer, weist eine eher niedrige Dichte auf und es wohnen viele Pensionäre/-

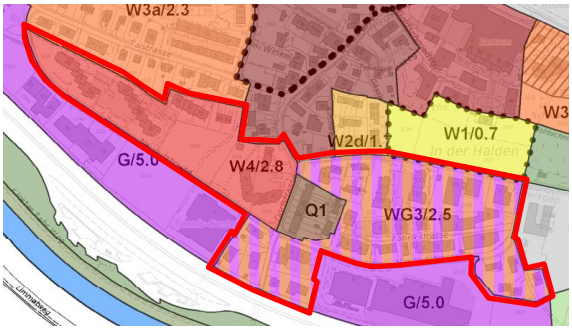
innen da. An der Kreuzung Winkelrainweg und Talstrasse wurde neueren Datums eine Mehrfamilienhaussiedung mit zwei Zeilen erstellt.
Potenzial
Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich: Im Bereich der Zürcherstrasse, dem Gebiet mit GP-Pflicht und dem südlichsten Quartierstreifen besteht ein grosses Potenzial an Siedlungserneuerung primär aufgrund des Gebäudealters. Die grossen, zusammenhängenden Freiflächen bieten Potenzial für eine benutzergerechte Aufwertung.
Entwicklungsziel
Mittlere bauliche Dichte (100 – 150 Pers./ha). MFH-Quartier mit guter soziokultureller Durchmischung
Strategie
Weiterentwickeln (zwischen Hönggerstrasse und Rauchackerstrasse), Erneuern zwischen Zürcherstrasse und Hönggerstrasse und südlich der Talstrasse
Massnahme
Sensibilisierung der Grundeigentümer; Konzeptionelle Planung
Umsetzung
Instrument: Städtebauliches Entwicklungskonzept, evtl. Nutzungsplanung Organisation: Grundeigentümer; Gemeinde (Federführung) Projektlaufzeit: Priorität: 1
Offene Fragen
Grundeigentümerstruktur

4 Unterdorf

Ausgangslage

Lage:	zwischen Zentrum und Autobahn/Limmat
Zone:	W4/2.8; WG3/2.5; Q1
Merkmale:	heterogenes Quartier mit Wohn- und kleineren Gewerbegebäuden, Reihenhaussiedlung „Kosthäuser", Übergang zur Gewerbezone wird mittels Garagenbetrieben gelöst
Defizite:	Wohnnutzung unmittelbar angrenzend an Autobahn, keine klare Ortsstruktur, die historische Siedlungsachse entlang der Dorfstrasse ist nicht mehr erkennbar; Die Überbauung in der W4 hat keinen Strassenanschluss und daher keine klare Adresse, der Bezug zur Siedlung fehlt.

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte

Einwohnerdichte:	90-150	Pers./ha
20 Pers./ha im südöstlichen Bereich		
Beschäftigtendichte:	W4, Q1: <15	Pers./ha
WG3: 0 Pers./ha bei MFH neben Sportcenter, sonst sehr heterogen (bis 570 Pers./ha)		
Nutzungsdichte:	W4, Q1: 80-160	Pers./ha
WG3: sehr heterogen (40-660 Pers./ha)		
Baumassenziffer:	2.5 - 2.8	
Gebäudevolumen:	W4, Q1: 10'000-20'000	m³/ha
WG3: sehr heterogen (8'000 bis 35'000m³/ha)		
Ausbaugrad:	>80	%
Q1: 20-40 %; WG3 südöstlich: 40-60 %		
Geschossflächenreserve:	6'400	m²

Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur

WG3: EFH im südöstlichen Bereich sonst MFH		
Q1: REFH		
W4: MFH bis auf 2 EFH		
Anteil StWE von MFH:	0	%
WG3: 30 % im Bereich östlich von Q1		
Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	80-100	%
W4 westlicher Bereich nach 1976 erstellt		
Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	<30	%
Anteil Haushalte mit Schulkindern:	<30	%

IST-Situation

In der viergeschossigen Wohnzone (MFH) und in der Quartiererhaltungszone (REFH) wohnen ausschliesslich erwerbstätige, welche teilweise Kinder haben. Die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil ist sehr heterogen (teils reine Wohnbauten, teils reine Gewerbebauten). Über das Quartier betrachtet, findet sich allerdings ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeits- und Wohnbevölkerung vor.

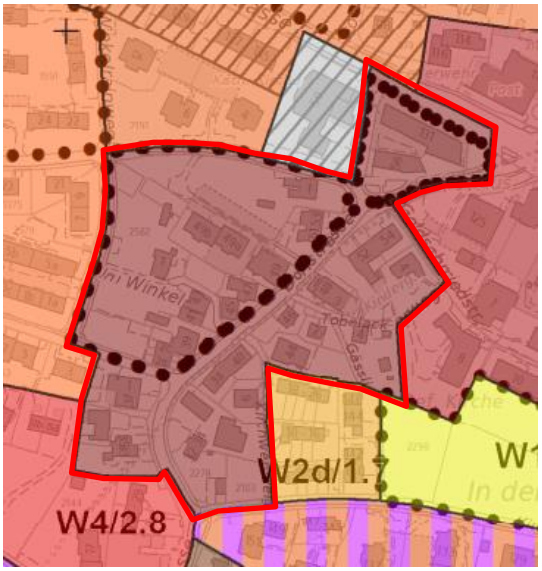
Potenzial
Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich: Lediglich der östlichste Bereich der Zone W4/2.8 und der westlichste Bereich der Zone WG3/2.5 haben ein hohes Erneuerungspotenzial. Die Zone Q1 weist ein sehr hohes Potenzial auf in Bezug auf Struktur und Dichte.
Entwicklungsziel
Mittlere (100 – 150 Pers./ha) bis hohe (150 – 300 Pers./ha) bauliche Dichte, der historische räumliche Bezug entlang der Dorfstrasse ist zu stärken; Kleinstruktur entlang der Dorfstrasse fortführen; Gewerbenutzung in der WG3 erhalten
Strategie
Kosthäuser als kulturelles Erbe von Oberengstringen bewahren, zeitgemässe Entwicklung auf dem Areal aber ermöglichen. Erneuern entlang der Dorfstrasse
Massnahme
Zonenbestimmungen Quartiererhaltungszone überprüfen; Zonenzuordnung WG3 überprüfen, allenfalls Umzonung in reine Wohnzone; Vertiefte Betrachtung der W4/2.8 bezüglich Anschluss an die Nachbarquartiere und Erschliessung der 2. Baureihe (ab Talstrasse) nötig. Erschliessung der unüberbauten Flächen ist aufzuzeigen.
Umsetzung
Instrument: Nutzungsplanung (in WG3) Organisation: Grundeigentümer (Federführung) Projektlaufzeit: Umsetzung mit BZO-Revision Priorität: 3
Offene Fragen
Bedürfnisse Gewerbebetreibende, Hochwasserschutz, Gewässerraum prüfen, Lärmbelastung

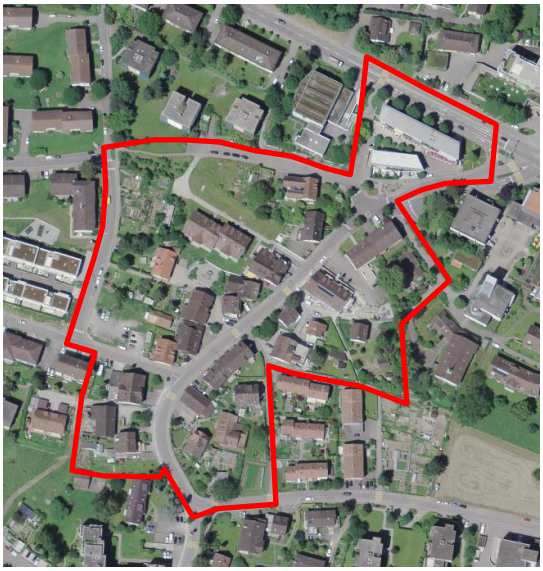
5 Dorfstrasse

Ausgangslage

Lage:	Westlich des Zentrums entlang der Dorfstrasse
Zone:	Kernzone, teilweise mit GP-Pflicht
Merkmale:	historischer Dorfkern mit schutzwürdigem Ortsbild, einige gut erhaltene Bauten (Heimatschutzobjekte)
Defizite:	historischer Ortskern wirkt unternutzt, wenig belebt; das bauliche Potenzial ist nicht ausgeschöpft

Zonenplan





Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte

Einwohnerdichte:	50-70	Pers./ha
200 Pers./ha bei 2 MFH's an Zürcherstrasse		
Beschäftigtendichte:	<20	Pers./ha
180 Pers./ha bei 2 MFH's an Zürcherstrasse		
Nutzungsdichte:	60-80	Pers./ha
390 Pers./ha bei 2 MFH's an Zürcherstrasse		
Baumassenziffer:	-	
Gebäudevolumen:	12'000-18'000	m³/ha
86'000 m³/ha bei 2 MFH's an Zürcherstrasse		
Ausbaugrad:	40-60	%
>80 % bei 2 MFH's an Zürcherstrasse		
Geschossflächenreserve:	11'800	m²

Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur

Anteil EFH:	Vereinzelt westlich der Dorfstrasse	
Anteil MFH:	Mehrheitlich MFH	
Anteil StWE von MFH:	0	%
50 % bei 2 MFH's an Zürcherstrasse		
Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	>80	%
Nach 1976 bei 2 MFH's an Zürcherstrasse		
Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	<30	%
Anteil Haushalte mit Schulkindern:	<30	%

IST-Situation

Das Quartier weist eine niedrige Dichte auf. Mehrheitlich leben die Personen in Mehrfamilienhäusern, vereinzelt in Einfamilienhäusern. Gute Durchmischung zwischen älteren und jüngeren Personen. Die zwei Mehrfamilienhäuser an der Zürcherstrasse (Gestaltungsplan Meuli) sind sehr dicht.

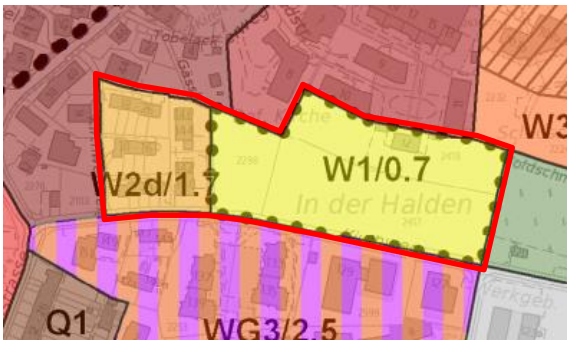
Potenzial
Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich: Im Bereich mit GP-Pflicht besteht ein hohes Erneuerungspotenzial aufgrund des Ausbaugrades, im restlichen Bereich besteht ein sehr hohes Potenzial aufgrund des Gebäudealters und der Nutzungsdichte. Belebtes, gemischt genutztes Kerngebiet mit hoher Identifikation
Entwicklungsziel
Mittlere bauliche Dichte (100 – 150 Pers./ha) unter Bewahrung der Siedlungsstruktur, der historisch bedeutsamen Bausubstanz und der traditionell gemischten Nutzung.
Strategie
Bewahren der kleinteiligen Struktur entlang der Dorfstrasse; Weiterentwickeln von unternutzten Arealen ab der 2. Bautiefe; Baulücken schliessen: Baulandreserven Im Winkel verflüssigen
Massnahme
Grundeigentümergespräche; Privater GP „Im Winkel" überprüfen, allenfalls aufheben oder ersetzen; GP-Pflicht auch östlich der Dorfstrasse prüfen oder Grundnutzung anpassen; Bestimmung der Kernzone überprüfen / anpassen
Umsetzung
Instrument: Nutzungsplanung; Kernzonenplan Organisation: Grundeigentümer, Gemeinde (Federführung) Projektlaufzeit: 18 Mt. Priorität: 1
Offene Fragen
Grundeigentümerstruktur; Schutzwürdigkeit der Heimatschutzobjekte gemäss kommunalem Inventar

6 In der Halden

Ausgangslage

Lage:	Südlich angrenzend an Zentrum, Hang unterhalb des „Gelben Hauses"
Zone:	W1/0.7, mit GP-Pflicht; W2d/1.7
Merkmale:	grössere unüberbaute, zusammenhängende Flächen an sensibler Hanglage
Defizite:	kein gestalteter Übergang zu Gewerbebauten

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte

Einwohnerdichte:[1]	100	Pers./ha
Beschäftigtendichte: [1]	<10	Pers./ha
Nutzungsdichte: [1]	100	Pers./ha
Baumassenziffer:	0.7 - 1.7	
Gebäudevolumen: [1]	19'000	m³/ha
Ausbaugrad:	>80	%
Auf unbebauten Flächen grosses Potential		
Geschossflächenreserve:	1'400	m²

[1] unbebaute Fläche nicht berücksichtigt

Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur

Anteil EFH:	75 % REFH	
Anteil MFH:	25	%
Anteil StWE von MFH:	0	%
Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	100	%
Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	<10	%
Anteil Haushalte mit Schulkindern:	<10	%

IST-Situation

Das Quartier besteht aus einer Siedlung von vor 1976 mit MFH und REFH sowie einer Baulücke unterhalb des „Gelben Hauses". In der Siedlung wohnen vorwiegend jüngere und ältere Erwachsene vor der Pensionierung ohne Kinder oder mit erwachsenen Kindern, die teilweise bereits ausgezogen sind. Die grosse Baulücke bietet ein grosses Potential.

Das „Gelbe Haus" ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt. Dessen Umgebung ist gemäss einer Personaldienstbarkeit freizuhalten. Zudem ist die Freihaltung des Hanges von der Gemeindeversammlung 1983 (Schlagwort „Grüne Lunge", Nutzungseinschränkung auf eine Bautiefe) beschlossen worden.

Potenzial

Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich: Das Gebiet in der Zone W2d/1.7 weist ein hohes Erneuerungspotenzial auf, vor allem in Bezug auf das Gebäudealter. Zentrumsnahes, familienfreundliches Wohngebiet

Entwicklungsziel

Freihaltung der unmittelbaren Umgebung des „Gelben Hauses".

Eine allfällige Überbauung soll den besonderen Standort stärken, beispielsweise durch eine öffentliche Nutzung.

Strategie

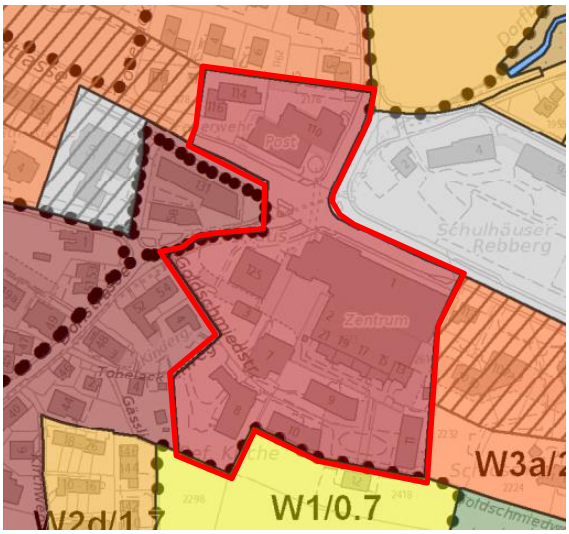
Kein Handlungsbedarf: Im Rahmen des GP sind die unterschiedlichen Interessen aufeinander abzustimmen.

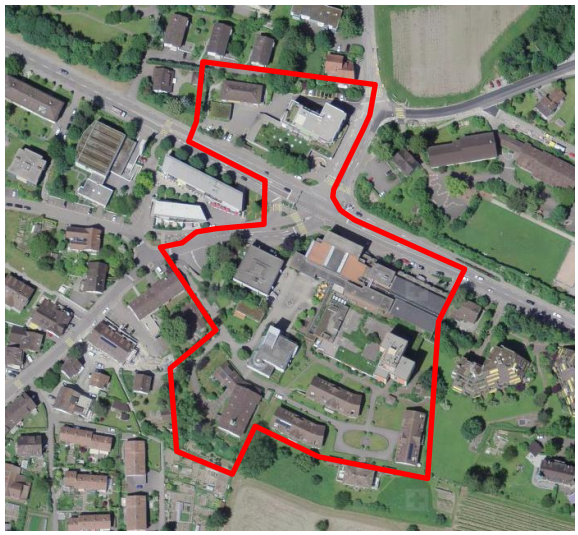
7 Zentrum

Ausgangslage

Lage:	Ortszentrum
Zone:	Zentrumszone
Merkmale:	Zentrale Lage, heterogene Nutzung
Defizite:	Trennwirkung der Zürcherstrasse

Zonenplan





Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte

Einwohnerdichte:	50	Pers./ha
115 Pers./ha nördlich der Zürcherstrasse		
Beschäftigtendichte:	160	Pers./ha
80 Pers./ha nördlich der Zürcherstrasse		
Nutzungsdichte:	190-200	Pers./ha
Baumassenziffer:	2.5	
Gebäudevolumen:	27'000-44'000	m³/ha
Ausbaugrad:	>80	%
Geschossflächenreserve:	0	m²

Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur

Anteil EFH:	0	%
Anteil MFH:	100	%
Anteil StWE von MFH:	0	%
Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	20	%
100 % nördlich der Zürcherstrasse		
Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	<20	%
Anteil Haushalte mit Schulkindern:	<15	%

IST-Situation

Im Zentrumsgebiet wohnen vorwiegend erwerbstätige Personen ohne Schulkinder. Prägend für das Quartier sind öffentliche Nutzungen wie zum Beispiel die Gemeindeverwaltung, die Migros, die Post.

Potenzial

Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich:
Das Quartier hat ein eher geringes bis mittleres Siedlungserneuerungspotenzial.
Mit der Weiterentwicklung des Schulhausstandortes Rebberg-Gubrist werden grössere Arealteile an der Kreuzung Ankenhofstrasse/Zürcherstrasse frei. Diese zentral gelegene Arealteile können einer neuen Nutzung mit Bezug zum bestehenden Zentrum zugeführt werden (vgl. Masterplan Zentrum Oberengstringen).
Der Zentrumsbau mit Läden, Gemeindehaus und Kirche soll aufgewertet werden durch eine Nutzungsanreicherung, bessere Anbindung an den Dorfkern, Belebung des Dorfplatzes.

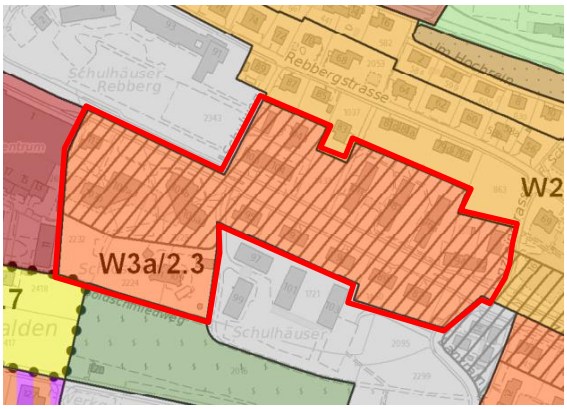
Entwicklungsziel	
Hohe bauliche Dichte (150 – 300 Pers./ha); Altersgerechtes Wohnen, Belebung des Dorfplatzes, Erneuerung der Nutzung / Bausubstanz	
Strategie	
Weiterentwickeln: Erneuerung / Erweiterung der Bausubstanz; Aufwertung des Strassenraums an der Zürcherstrasse	
Massnahme	
Erarbeitung Masterplan, Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürcherstrasse, Überprüfung / Anpassung Zonenvorschriften und –abgrenzung der Zentrumszone (vgl. Potenzialanalyse Zentrum Oberengstringen, Halter AG, 28.01.2015)	
Umsetzung	
Instrument:	Masterplan, Nutzungsplanung
Organisation:	Gemeinde (Federführung)
Projektlaufzeit:	Start 2014, Umsetzung mit BZO-Revision
Priorität:	1

8 Schlössli

Ausgangslage

Lage:	Unmittelbar östlich des Zentrums entlang der Zürcherstrasse
Zone:	W3a/2.3, teilweise mit lärmvorbelastetem Gebiet mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe (III)
Merkmale:	Mehrfamilienhaus-Quartier entlang der Zürcherstrasse, Genossenschaftswohnungen (Baugenossenschaft Schönheim), überdurchschnittlicher Anteil an Kindern im Schulalter
Defizite:	Belastung durch den Strassenverkehr entlang der Zürcherstrasse

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte

Einwohnerdichte:	75-110	Pers./ha
Beschäftigtendichte:	<50	Pers./ha
Nutzungsdichte:	80-160	Pers./ha
Baumassenziffer:	2.3	
Gebäudevolumen:	16'000-22'000	m³/ha
Ausbaugrad:	60-80	%
Geschossflächenreserve:	2'600	m²

Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur

Anteil EFH:	<15	%
Anteil MFH:	>80	%
Anteil StWE von MFH:	0	%
Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976: 40 % im südwestlichen Teilbereich	100	%
Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	<20	%
Anteil Haushalte mit Schulkindern: 15 % im südwestlichen Teilbereich	30-35	%

IST-Situation

Im östlichen Teilbereich wohnen einige Familien mit schulpflichtigen Kindern. Im südwestlichen Teilbereich wohnen deutlich weniger Familien, dafür mehr pensionierte Personen. Das Quartier besteht mehrheitlich aus Mehrfamilienhäuser, welche vor 1976 erstellt wurden.

Potenzial

Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich:
Der östliche Bereich weist ein mittleres bis hohes Erneuerungspotenzial aufgrund des Gebäudealters auf.
Die grossen, zusammenhängenden Freiflächen bieten Potenzial für eine benutzergerechte Aufwertung.
Angrenzend an das Ortszentrum an der Zürcherstrasse (beim heutigen Jugendhaus) besteht ein Potential zur Weiterentwicklung des Zentrums.

Entwicklungsziel

Mittlere bauliche Dichte (100 – 150 Pers./ha);
gut durchmischtes MFH-Quartier

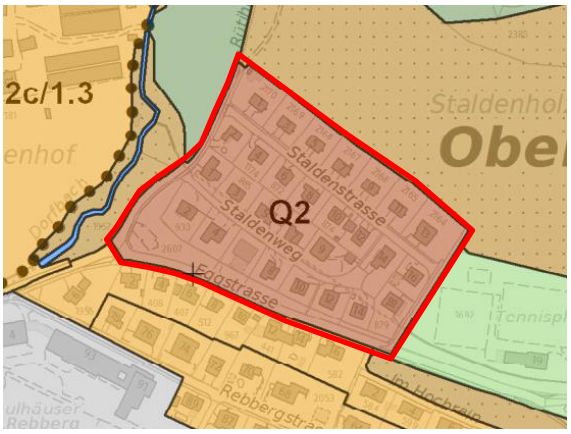
Strategie	
Weiterentwickeln	
Massnahme	
Privater GP erarbeiten; Umzonung in W4/2.8 prüfen; Überprüfung / Anpassung Zonenabgrenzung	
Umsetzung	
Instrument:	Architekturwettbewerb, Gestaltungsplan
Organisation:	Grundeigentümer (Federführung)
Projektlaufzeit:	18 Mt.
Priorität:	1

9 Stalden

Ausgangslage

Lage: Hanglage am Siedlungsrand
Zone: Wohnzone Stalden (ehem. Q2), Arealüberbauungen nicht zulässig
Merkmale: Einfamilienhaus-Quartier am Siedlungsrand
Defizite:

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte

Einwohnerdichte:	25-35	Pers./ha
Beschäftigtendichte:	<20	Pers./ha
Nutzungsdichte:	25-55	Pers./ha
Baumassenziffer:	-	
Gebäudevolumen:	7'000-8'000	m³/ha
Ausbaugrad:	20-40	%
Geschossflächenreserve:	5'400	m²

Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur

Anteil EFH:	100	%
Anteil MFH:	0	%
Anteil StWE von MFH:	0	%
Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	100	%
Bauten nördlich der Staldenstrasse nach 1976 erstellt		
Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	15-45	%
Anteil Haushalte mit Schulkindern:	<20	%

IST-Situation

Das Quartier Stalden ist ein Einfamilienhausquartier und deshalb ist auch die Dichte nicht sehr hoch. Im südlichen Bereich der Staldenstrasse sind über 40 % der Bewohner/-innen in der Pensionierungsphase. Aufgrund des Ausbaugrades, des Gebäudealters und dem überdurchschnittlichen Anteil an Pensionären/-innen wird sich diese Gebiet in den nächsten Jahren wandeln. Gebäude werden saniert und jüngere Generationen ziehen nach.

Potenzial

Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich:
Das Quartier weist eine hohe Eignung zur Siedlungserneuerung auf, vor allem in Bezug auf den Ausbaugrad und das Gebäudealter.

Entwicklungsziel

Geringe bauliche Dichte (50 – 100 Pers./ha)

Strategie

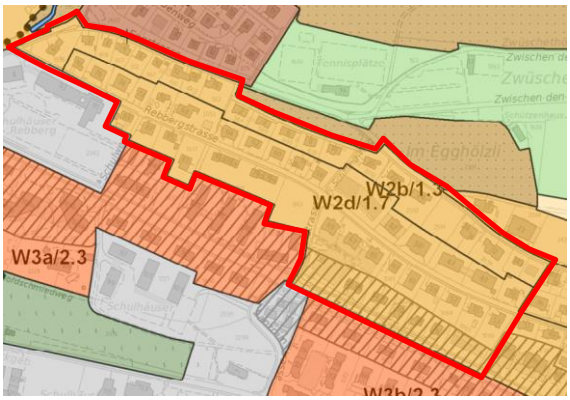
kein Handlungsbedarf (seit BZO-Änderung 2008 Verbesserung)

10 Rebbergstrasse, Teil West

Ausgangslage

Lage:	leichte Hanglage im nördlichen Bereich, eher flach im südlichen Bereich
Zone:	W2b/1.3; W2d/1.7, teilweise mit lärmvorbelastetem Gebiet mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe (III)
Merkmale:	Kleinstrukturiertes Wohnquartier mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern
Defizite:	Überalterung, tiefe Wohnungsbelegung

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte

Einwohnerdichte:	45-60	Pers./ha
35 % Pers./ha in der W2b		
Beschäftigtendichte:	<20	Pers./ha
Nutzungsdichte:	60-80	Pers./ha
35 % Pers./ha in der W2b		
Baumassenziffer:	1.3-1.7	
Gebäudevolumen:	10‘000-16‘000	m³/ha
Ausbaugrad:	60-80	%
Baulücke bei Rebberg-/Lanzrainstrasse		
Geschossflächenreserve:	6‘300	m²

Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur

Anteil EFH:	60-90	%
Anteil MFH:	<30	%
Vorwiegend entlang der Rebbergstrasse		
Anteil StWE von MFH:	<15	%
Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	>80	%
Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	<30	%
Anteil Haushalte mit Schulkindern:	10-40	%

IST-Situation

Durchmischtes Quartier, in welchem Familien wie auch Pensionierte wohnen. Mehrheitlich besteht das Quartier aus Einfamilienhäusern, entlang der Rebbergstrasse sind vereinzelt Mehrfamilienhäuser angeordnet. Über 80 Prozent der Bauten wurden vor 1976 erstellt, folglich ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass diese in den kommenden Jahren saniert oder erneuert werden.

Potenzial

Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich:
Der Bereich in der Zone W2b/1.3 hat ein sehr hohes Erneuerungspotenzial aufgrund der Nutzungsdichte und des Gebäudealters. Der Bereich, welcher an die westliche W3a/2.3 angrenzt, weist in Bezug auf den Ausbaugrad ein hohes Potenzial auf.
Aufgrund der kleinräumigen Grundeigentümerstruktur wird eine Umstrukturierung hin zu einer höheren baulichen Dichte erschwert. Grundsätzlich ist mit der bestehenden BZO die Realisierung von MFH problemlos möglich.

Entwicklungsziel	
Geringe bauliche Dichte (50 – 100 Pers./ha); mittlere bauliche Dichte (100 – 150 Pers./ha) zwischen der Zürcher- und der Rebbergstrasse; Generationenwechsel zulassen / fördern	
Strategie	
Weiterentwickeln zwischen der Zürcher- und der Rebbergstrasse; Quartiererneuerung	
Massnahme	
Grundeigentümergespräche; baurechtliche Beratungen der Grundeigentümer (laufend); Bauvorschriften überprüfen und flexibilisieren; Umzonung in W3a/2.3 zwischen der Zürcher- und der Rebberg-strasse prüfen	
Umsetzung	
Instrument:	Beratung; evtl. Nutzungsplanung
Organisation:	Grundeigentümer, Gemeinde (Federführung)
Projektlaufzeit:	laufend
Priorität:	3

11 Rebbergstrasse, Teil Ost

Ausgangslage

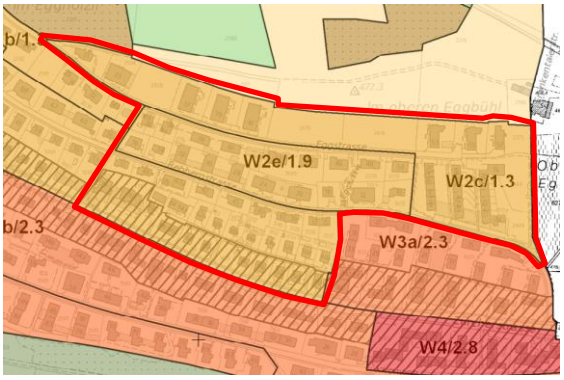
Lage: leichte Hanglage im nördlichen Bereich, eher flach im südlichen Bereich

Zone: W2c/1.3; W2d/1.7, teilweise mit lärmvorbelastetem Gebiet mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe (III); W2e/1.9

Merkmale: Kleinstrukturiertes Wohnquartier mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern
An Hanglagen treten MFH als dreigeschossige Bauten in Erscheinung

Defizite:

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte			Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur		
Einwohnerdichte: 75 Pers./ha in der W2e	40-50	Pers./ha	Anteil EFH: 35 % in der W2e	65-75	%
Beschäftigtendichte:	<10	Pers./ha	Anteil MFH: 65 % in der W2e	20-30	%
Nutzungsdichte: 80 Pers./ha in der W2e	40-60	Pers./ha	Anteil StWE von MFH: 65 % in der W2c	<10	%
Baumassenziffer:	1.3-1.9				
Gebäudevolumen: 22'000 m³/ha in der W2e	14'000-16'000	m³/ha	Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	75-90	%
Ausbaugrad: 60-80 % in der W2d	>80	%	Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	10-25	%
			Anteil Haushalte mit Schulkindern:	10-20	%
Geschossflächenreserve:	2'400	m²			

IST-Situation

Die Einwohnerdichten korrespondieren mit den Nutzungsdichten. Entsprechend wohnen in der W2e (BZ 1.9) mehr Personen pro Hektare. Drei unbebaute Parzellen in der W2c können noch überbaut werden. Das Quartier wird nebst den Mehrfamilienhäusern durch ein Einfamilienhausquartier an der Zürcherstrasse geprägt und den Terrassenhäusern in Hanglage. Durch die hohe Anzahl an Gebäude, welche vor 1976 gebaut wurden, lässt sich daraus schliessen, dass das Quartier künftig erneuert wird. Eine ausgewogene Durchmischung der Anwohner ist vorhanden.

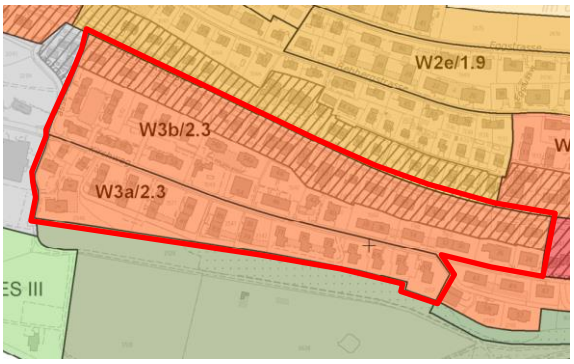
Potenzial
Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich: Das gesamte Quartier weist lediglich ein mittleres Erneuerungspotenzial auf. Aufgrund der kleinräumigen Grundeigentümerstruktur ist eine Umstrukturierung hin zu einer höheren baulichen Dichte erschwert. Grundsätzlich ist mit der bestehenden BZO die Realisierung von MFH problemlos möglich. In Hanglagen sind aufgrund des anrechenbaren Untergeschosses relativ hohe Dichten möglich.
Entwicklungsziel
Geringe bauliche Dichte (50 – 100 Pers./ha), mittlere bauliche Dichte (100 – 150 Pers./ha) zwischen der Zürcher- und der Rebbergstrasse; Übergang zur Stadtgrenze der Stadt Zürich beachten
Strategie
kein Handlungsbedarf: harmonische Zone; Entwicklung auf Basis BZO

12 Kirchweg, Teil West

Ausgangslage

Lage:	Am Hangfuss der Limmat
Zone:	W3a/2.3; W3b/2.3, teilweise mit lärmvorbelastetem Gebiet mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe (III)
Merkmale:	Wohnquartier mit tiefem Anteil an Einfamilienhäusern
Defizite:	Belastung durch den Strassenverkehr entlang der Zürcherstrasse

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte			Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur		
Einwohnerdichte:	110-150	Pers./ha	Anteil EFH:	<10	%
Teils Siedlungen bis 200 Pers./ha			Anteil MFH:	>90	%
Beschäftigtendichte:	<20	Pers./ha	Anteil StWE von MFH:	<20	%
Nutzungsdichte:	120-150	Pers./ha	Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	>85	%
Teils Siedlungen bis 210 Pers./ha			Anteil Haushalte in später Pensionierungsphase:	<20	%
Baumassenziffer:	2.3				
Gebäudevolumen:	22'000-34'000	m³/ha	Anteil Haushalte mit Schulkindern:	15-40	%
Ausbaugrad:	>80	%			
Teilweise unbebaubare Flächen am Waldrand					
Geschossflächenreserve:	3'600	m²			

IST-Situation

Das Quartier ist gut durchmischt. In den einen Siedlungen wohnen viele Familien mit schulpflichtigen Kindern. Das Quartier besteht ausschliesslich aus Mehrfamilienhäusern, welche vor 1976 erstellt wurden. Folglich wird das Quartier in den kommenden Jahren erneuert.

Potenzial

Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich:
Das gesamte Quartier hat ein geringes bis mittleres Siedlungserneuerungspotenzial.

Entwicklungsziel

Mittlere bauliche Dichte (100 – 150 Pers./ha)

Strategie

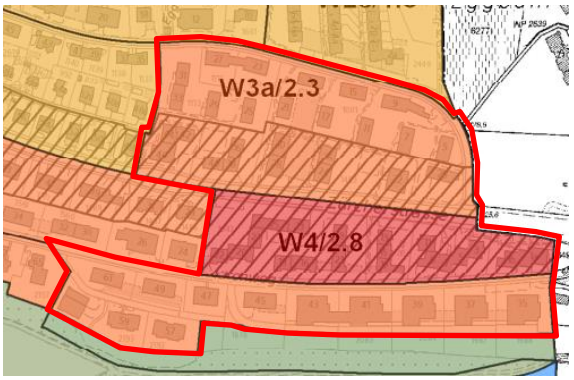
kein Handlungsbedarf: BZO lässt ausreichend Spielraum

13 Kirchweg, Teil Ost

Ausgangslage

Lage:	Östlicher Ortseingang, zwischen Zürcherstrasse und Limmat bzw. Rebbergstrasse
Zone:	W3a/2.3, teilweise mit lärmvorbelastetem Gebiet mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe (III); W3b/2.3; W4/2.8, mit lärmvorbelastetem Gebiet mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe (III)
Merkmale:	Mehrfamilienhaus-Quartier; Siedlungsrand zur Stadt Zürich
Defizite:	Belastung durch den Strassenverkehr entlang der Zürcherstrasse

Zonenplan



Kennzahlen Nutzungs- / baulicher Dichte			Kennzahlen Bebauungs- / Haushaltsstruktur		
Einwohnerdichte:	110-145	Pers./ha	Anteil EFH:	0	%
Beschäftigtendichte:	<10	Pers./ha	Anteil MFH:	100	%
45 – 60 Pers./ha entlang des Kirchwegs			Anteil StWE von MFH:	0	%
Nutzungsdichte:	120-190	Pers./ha	20-50 % südlich des Kirchwegs		
Baumassenziffer:	2.3 - 2.8		Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1976:	100	%
Gebäudevolumen:	23'000-40'000	m³/ha	Anteil Haushalte in später Pensio-	<25	%
Ausbaugrad:	>80	%	nierungsphase:		
Geschossflächenreserve:	0	m²	Anteil Haushalte mit Schulkindern:	<15	%

IST-Situation

Eine dichte Bebauung durch Mehrfamilienhäuser zeichnet das Quartier aus. Aufgrund des Gebäudealters wird sich dieses Quartier in Zukunft erneuern und entwickeln. Das Quartier weist eine gute Durchmischung auf.

Potenzial

Beurteilung gemäss Statistischem Amt Kanton Zürich:
Das gesamte Quartier hat ein mittleres Erneuerungspotenzial.

Entwicklungsziel

Mittlere (100 – 150 Pers./ha) bis hohe (150 – 300 Pers./ha) bauliche Dichte;
Übergang zur Stadtgrenze der Stadt Zürich beachten

Strategie

kein Handlungsbedarf

Anhang E

Potenzialanalyse Zentrum Oberengstringen vom 28. Januar 2015,
Halter AG Immobilien

EINGEGANGEN 30. Jan. 2015

halter

Potenzialanalyse

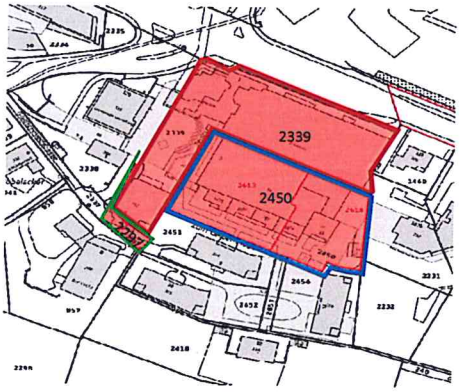
Zentrum Oberengstringen

Roger Ricklin, Halter AG | Immobilien
28.01.2015

Grundstücksanalyse

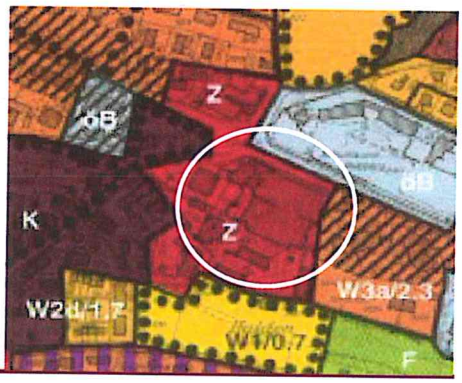
Grundstücksdaten

Parz. Nr.	*Fläche*	*aGSF*	*Zone*	
2339	4'327	4'327	Zentrumszone	Baurechtsparzelle
2450	3'661	3'661	Zentrumszone	
2297	216	261	Zentrumszone	Parz. Evangelische Kirchgemeinde
Total	**8'204 m²**	**8'249 m²**		



Geodaten (GIS Kanton Zürich)

Thema	*Einträge*	*Bemerkungen*
Meliorationskataster	kein Eintrag	-
Kataster belastete Standorte	kein Eintrag	-
Kataster Bodenverschiebung	kein Eintrag	-
Gewässerschutzkarte	Gewässerschutzbereich A_u	Nutzbare unterirdische Gewässer
Naturgefahrenkarte	kein Eintrag	-
Grundwasserkarte	geringe Grundwassermächtigkeit	Detailabklärungen
Erdsonden	grundsätzlich zugelassen	Auflagen für EWS beachten



Makrostandort 1

Wirtschaftsraum Zürich

Die Metropolitanregion Zürich ist eine von fünf vom Bundesamt für Statistik (BFS) definierten Metropolitanregionen der Schweiz, welche von rund 1.7 Mio. Einwohnern bewohnt wird. Sie bietet ca. 820'000 Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente). Als potenzieller Wohnraum für gut und hochqualifizierte Arbeitskräfte zählt der Metropolitanraum Zürich zu den führenden Metropolregionen in Europa.
Oberengstringen stellt als Agglomerationsgemeinde der Stadt Zürich die Schwelle zwischen ländlichem und urbanem Leben dar. Weiterhin besteht durch die geographische Lage eine direkte Nähe zu weiteren Gemeinden mit einer hohen Arbeitsplatzkonzentration wie Regensdorf, Schlieren, Dietikon und Spreitenbach. Via Gubristtunnel können weitere sehr ausgeprägte Dienstleistungsstandorte wie Kloten, Opfikon und Wallisellen innert kurzester Zeit erreicht werden. Die Gemeinde weisst einen deutlich negativen Pendlersaldo aus und positioniert sich deutlich als Wohngebiet. (vgl. Grafik)

Verkehrsanbindung (regional und überregional)

Generell verfügt Oberengstringen über eine sehr verkehrsgünstige Anbindung, sowohl regional als auch überregional. Mit der Zürcherstrasse als bedeutenste Erschliessung besteht eine direkte Verkehranbindung an die Stadt Zürich wobei die Gemarkung Oberengstringen direkt an das Zürcher Stadtquartier Höngg angrenzt. (mittlere Wegzeit 30 Minuten, vgl. Grafik) Die Anbindung der Stadt Zürich Agglomeration erfolgt auf der Ost-West-Achse über die Hauptstrassen 1 und 3 sowie in der Nord-Süd-Achse über die Hautpstrassen 4 und 17. Weiterhin verfügt Oberenstringen ebenfalls via Zürcherstrasse innert weniger Minuten über eine Anbindung an das Nationalstrassennetz (Knotenpunkt der internationalen Transitachsen A1 und A3, Nordumfahrung Zürich). Die Gemeinde weisst auf Grund der geographischen Lage und der überdurchschnittlich guten Erschliessung ein sehr hohes Verkehrsaufkommen (Pendler-/Durchgangsverkehr) auf.
Der Interkontinentalflughafen Zürich, sowie ein leistungsfähiges öffentliche Verkehrsnetz (mittlere Wegzeit ÖV 40 Minuten, S-Bahn via Altstetten 20 Minuten ZH HB, vgl. Grafik) stehen ebenfalls zur Verfügung.

Steuerbelastung

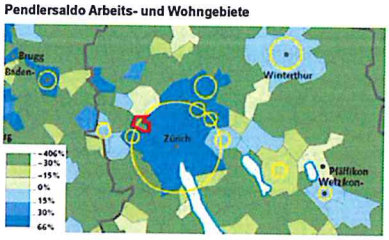
Die Steuerbelastung für juristische Personen ist im Kanton Zürich im schweizweiten Vergleich im vorderen Mittelfeld. Der Steuerfuss für natürliche Personen von Oberengstringen liegt im kantonalen Vergleich (105%, nat. Personen ohne Kirchen) im gehobenen Mittel.

Wohnsituation

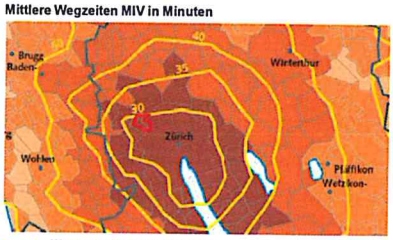
Im Verhältnis zu vielen anderen Agglomerationsgemeinden verfügt Oberengstringen über einen ähnlich hohen Besiedlungsgrad (Anteil Siedlungsfläche zu Gesamtfläche) wie die Stadt Zürich. Die Bevölkerungsdichte liegt bei rund 3'000 Einwohnern/km^2. Mit einem Anteil von 37% Single- und 36% Zweipersonenhaushalte weisst die Gemeinde städtische Strukturen auf. Familienhaushalte mit Kindern liegen hierbei deutlich unter 1/3 am Total der Haushalte. Eine sehr niedrige Wohneigentumsquote sowie der niedrige Anteil von Einfamilienhäusern am Bestand bewohnter Wohnungen zeugen ebenfalls von städtischer Nähe.

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Gemeindesteuerfüsse 2014
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Der Wirtschaftsraum Zürich, 2005
Quelle: STATPOP, cc-d-01.05.01.10, Privathaushalte nach Gemeinde und Haushaltsgrösse, am 31. Dezember 2012

Pendlersaldo Arbeits- und Wohngebiete



Mittlere Wegzeiten MIV in Minuten



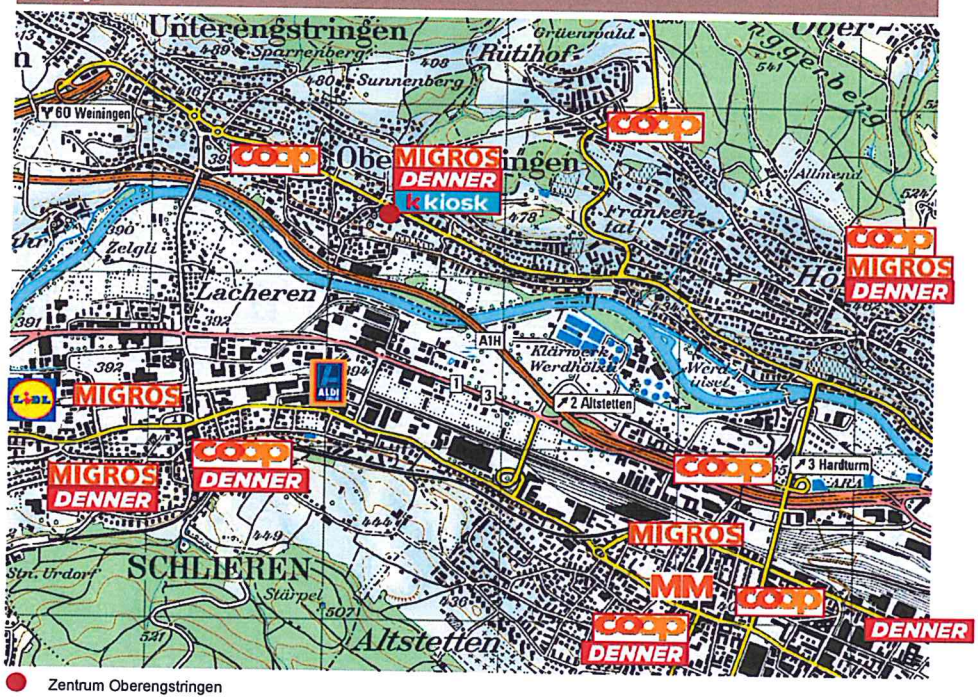
Wegzeit in Minuten, Isochronen

Mittlere Wegzeiten ÖV in Minuten

ÖV-Wegzeit in Minuten, Isochronen

Makrostandort 2

Nahversorger



Zentrum Oberengstringen

Einschätzung Makrostandort Nahversorger

Mit dem Zentrum Oberengstringen steht der Gemeinde in zentrale Ortslage eine Auswahl an den üblichen Nahversorgern zur Verfügung. Nachstehend finden sich Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Distanz. Sowohl für die Gemeinde selbst, wie auch für die angrenzenden Gemeinden stellt das Zentrum Oberengstringen ein wichtiges Nahversorgungszentrum dar. Weiterhin kann dies durch die verkehrsgünstige Lage vom Pendlerverkehr profitieren.

Oberengstringen:
COOP (400m / 1min / -)

Ruetihof
COOP (1.5 km / 5min / 17min)

Schlieren:
Migros (1.8 km / 8min / 14min)
Denner, COOP (1.7 km / 7min / 13min)
Aldi (1.2 km / 8min / 24min)
Lidl (2.5 km / 7min / 25min)

ZH-Höngg:
Migros, Denner, COOP (2.6 km / 8min / 14min)

ZH-Altstetten:
Migros, Denner, COOP (2.6 km / 8min / 22min)

Nahversorger (km / MIV / ÖV)

Mikrostandort

Areal, Anbindung, Infrastruktur

[1] *Quelle: FPRE, Gemeindecheck Geschäft: Gemeinde Oberengstringen*

Einschätzung Mikrostandort

Der Standort verfügt über eine optimale Anbindung an das regionale sowie überregionale Strassennetz. Weiterhin herrscht ein hohes Durchfahrtsaufkommen (Pendlerverkehr) im Dorfzentrum via Zürcherstrasse vor. Vom Zentrum aus verkehren die Buslinien 304 und 308 durch welche die Anbindung an die S-Bahnhöfe ZH-Altstetten, Dietikon und Schlieren sichergestellt werden.

Die Bauzonenreserve der Gemeinde beläuft sich auf rund 7% - 12% der Bauzonenfläche und bietet ein Potential für 312 - 576 Wohnungen.[1]

Alle zum Leben notwendigen Infrastrukturen sind in Oberengstringen vorhanden. Der gesamte Detailhandelssektor (G47) stellt nach der Bauinstalltion und dem Ausbaugewerbe (F43, 12%) mit 9.2% aller Arbeitsplätze (in VZÄ) die zweitbedeutenste Kernbranche der Gemeinde dar. Wobei hiervon allein 50% auf die Nahversorger entfallen. Die 4 Betriebe bieten 38 Arbeitsplätze (in VZÄ). Die Versorgungsdichte liegt mit ca. 5.9 (VZÄ pro 1'000 Einwohner) ungefähr gleich auf mit der Mikroregion Limmattal (5.7) jedoch deutlich unterhalb der Region Zürich (8.2) und dem schweizer Durchschnitt (8.1).[1]

In Oberengstringen gibt es eine Schule mit zwei Schuleinheiten auf der Primarschulstufe und einer Schuleinheit auf der Oberstufe. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Sportstätten sind vorhanden. Mit dem Schwimmbad Zwischen den Hölzern existiert weiterhin ein sehr attraktives Freibad, mit regionalem Einzugsgebiet.

Immobilienmarkt: Angebots-/ Konkurrenzanalyse

Marktdatenanalyse

Marktanalyse *(Angebot)*

Retail Miete

	Immodatacockpit	*Fahrländer Partner*	*Homegate*	*Berechnungsannahme*
90% Quantil	415 .-/m²	355 .-/m²	-	
70% Quantil	360 .-/m²	280 .-/m²	-	300 .-/m²
50% Quantil	330 .-/m²	235 .-/m²	-	

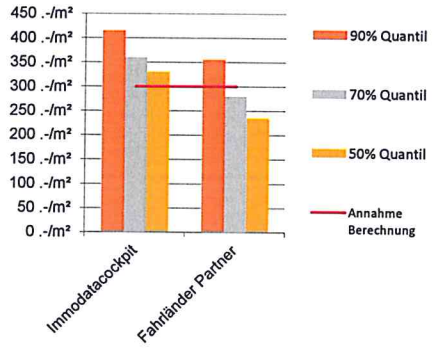
Büro Miete

	Immodatacockpit	*Fahrländer Partner*	*Homegate*	*Berechnungsannahme*
90% Quantil	280 .-/m²a	290 .-/m²a	265 .-/m²a	
70% Quantil	225 .-/m²a	225 .-/m²a		210 .-/m²a
50% Quantil	192 .-/m²a	180 .-/m²a	190 .-/m²a	

Wohnen Miete

	Immodatacockpit	*Fahrländer Partner*	*Homegate*	*Berechnungsannahme*
90% Quantil	302 .-/m²a	325 .-/m²a	326 .-/m²a	
70% Quantil	281 .-/m²a	275 .-/m²a	298 .-/m²a	280 .-/m²a
50% Quantil	265 .-/m²a	245 .-/m²a	269 .-/m²a	

Mieterträge Verkauf



Preisanalyse Gemeindecheck Oberengstringen Fahrländer Partner *(hedonisch, basierend auf Abschlüssen)*

Miete

Büro	Durchschnitt, Neubau 1.OG, Edelrohbau, durchschn. Standard und Lage	299.-/m²a	
Verkauf	Durchschnitt, Neubau EG, Edelrohbau, durchschn. Standard, gute Lage	287.-/m²a	
Wohnen 3.5 Zimmer	95m², Neubau 1.OG, durchschnittlicher Ausbau und Lage, netto	327.-/m²a	2'585 CHF/Monat
Wohnen 4.5 Zimmer	115m² Neubau 1.OG, durchschnittlicher Ausbau und Lage, netto	309.-/m²a	2'960 CHF/Monat

Diskontierungssätze (real, mikrolage- und objektneutral)

Büro	4.6%	*(Fahrländer Partner)*
Verkauf	5.3%	*(Fahrländer Partner)*
Wohnen	3.8%	*(Fahrländer Partner)*

Stockwerkeigentum

Wohnen 4.5 Zimmer	115m² Neubau 1.OG, durchschnittlicher Ausbau und Lage	10'070.-/m²	(wird von Halter Immobilien als unrealistisch eingeschätzt, eher 7'500-8'500 .-/m2)

Baurechtliches Potenzial

Abschätzung Reserve Baumasse IST-Zustand (Perimeter 1)

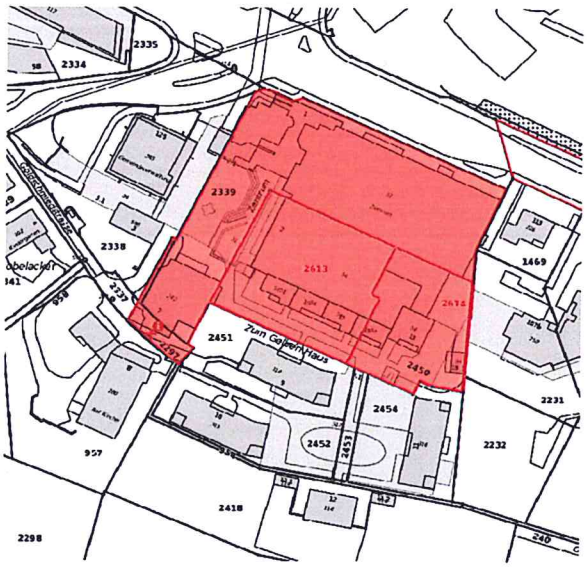
Mögliche Baumasse nach aktueller BZO

Parzelle	Fläche	BMZ	Baumasse	Total
Parz. 2339	4'327 m²	2.75 m	11'899 m³	
Parz. 2450	3'661 m²	2.75 m	10'068 m³	
Parz. 2297	216 m²	2.75 m	594 m³	
		(inkl. Arealbonus)		
Total mögliche Baumasse	**8'204 m²**			**22'561 m³**

Abschätzung bestehende Baumasse IST-Zustand

Parzelle	Gebäudeteil	Fläche	Höhe	Volumen	Total
Parz. 2339	Zentrum	172 m²	15.2 m	2'614 m³	
		141 m²	10.5 m	1'473 m³	
		150 m²	12.4 m	1'860 m³	
		160 m²	10.5 m	1'672 m³	
		250 m²	8.3 m	2'075 m³	
		250 m²	4.2 m	1'050 m³	
		881 m²	7.1 m	6'255 m³	
		126 m²	9.5 m	1'197 m³	
		230 m²	4.2 m	966 m³	
		243 m²	9.5 m	2'309 m³	21'471 m³
	Kirchengebäude	90 m²	13.5 m	1'215 m³	
		260 m²	11.0 m	2'860 m³	
		140 m²	9.0 m	1'260 m³	5'335 m³
Parz. 2450	Büro	287 m²	9.3 m	2'655 m³	
(2613+2614)	Laden + Attelier	1'353 m²	5.7 m	7'712 m³	
	Hochhaus	414 m²	23.9 m	9'895 m³	
	Diverse Dachaufbauten	40 m²	1.9 m	76 m³	20'337 m³
Total Baumasse IST-Zustand				**ca.**	**47'144 m³**
Übernutzung Grundstücke				**109%**	**24'583 m³**

Situationsplan



Überbauungsziffer vorhanden	**63%**	**-> Ø max. möglich Gebäudehöhe**	**4.4 m**
Bestehende Baumassenziffer auf Areal (Perimeter 1)			**5.75**

Die Berechnung dient lediglich als Überschlagsrechnung, um die ungefähre IST-Situation bezüglich Bebauungspotenzial abzuschätzen. In einer späteren Projektphase ist die Berechnung in einer höheren Genauigkeit durch einen Architekten zu präzisieren.

Baurechtliches Potenzial

Abschätzung Baumasse IST-Zustand inkl. Nachbarliegenschaften analog ursprünglicher Baueingaben (Perimeter 2)

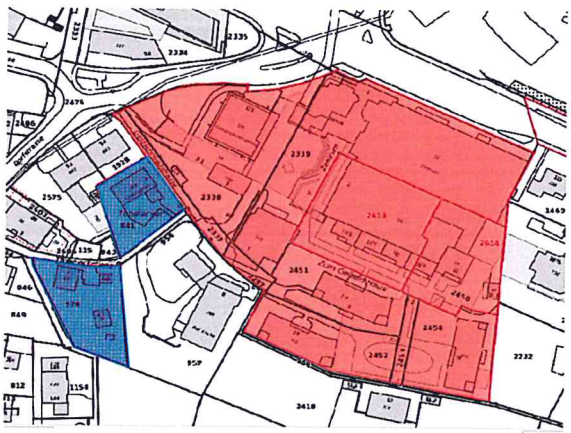
Mögliche Baumasse nach aktueller BZO

Parzelle		Fläche	BMZ	BM-Kann	BM-IST	Diff.
Parz. 2339	Zentrum + Kirche	4'327 m²	2.75 m	11'899 m³	26'806 m³	-14'907 m³
Parz. 2450	Migros + Wohnhaus+Atelier	3'661 m²	2.75 m	10'068 m³	20'337 m³	-10'270 m³
Parz. 2297	Kirche	216 m²	2.75 m	594 m³	0 m³	594 m³
Parz. 2338	Gemeindehaus	2'997 m²	2.75 m	8'242 m³	6'297 m³	1'945 m³
Parz. 841	Kernzone	863 m²	0.00 m	0 m³	0 m³	0 m³
Parz. 576	Kernzone	1'157 m²	0.00 m	0 m³	0 m³	0 m³
Parz. 2237	Goldschmiedestrasse	393 m²	2.75 m	1'081 m³	0 m³	1'081 m³
Parz. 2451	Wohnhaus	1'302 m²	2.75 m	3'581 m³	2'542 m³	1'039 m³
Parz. 2452	Wohnhaus	1'298 m²	2.75 m	3'570 m³	2'548 m³	1'022 m³
Parz. 2453	Weg	196 m²	2.75 m	539 m³	0 m³	539 m³
Parz. 2454	Wohnhaus	1'302 m²	2.75 m	3'581 m³	2'451 m³	1'130 m³
			(inkl. Arealbonus)			
Total mögliche Baumasse				**43'153.0 m**	**60'981 m³**	**-17'828 m³**

Abschätzung bestehende Baumasse IST-Zustand

Parzelle	Gebäude	Fläche	Höhe	Volumen	Total
Parz. 2339	Zentrum Oberengstringen				21'471 m³
	Kirchengebäude				5'335 m³
Parz. 2450	Gebäude Bammatter				20'337 m³
Parz. 2338	Gemeindehaus	545 m²	10.8 m	5'886 m³	
		137 m²	3.0 m	411 m³	6'297 m³
Parz. 2451	Wohnhaus	391 m²	6.5 m	2'542 m³	2'542 m³
Parz. 2452	Wohnhaus	392 m²	6.5 m	2'548 m³	2'548 m³
Parz. 2454	Wohnhaus	377 m²	6.5 m	2'451 m³	2'451 m³
Total Baumasse IST-Zustand					**60'981 m³**
Übernutzung Grundstücke				**41%**	**17'828 m³**

Situationsplan



Bemerkungen

In den ursprünglichen Ausnützungsberechnungen der Baueingaben wurden zusätzliche Grundstücke mit einbezogen. Die Grundstücke 841 und 576 befinden sich in der Kernzone, welche über keine Baumassenregelung verfügt. Selbst wenn der Betrachtungsperimeter über alle rot eingefärbten Parzellen ausgedehnt würde, läge die bestehende Baumasse 41% über den Möglichkeiten der aktuellen BZO

Überbauungsziffer vorhanden	**45%**	**-> Ø max. möglich Gebäudehöhe**	**6.1 m**
Bestehende Baumassenziffer auf Areal			**3.89**

Die Berechnung dient lediglich als Überschlagsrechnung, um die ungefähre IST-Situation bezüglich Bebauungspotenzial abzuschätzen. In einer späteren Projektphase ist die Berechnung in einer höheren Genauigkeit durch einen Architekten zu präzisieren.
Ob die Transfers der Baumassenreserve von den Wohnhäusern auf den Parzellen 2452+2451 übertragen werden können, ist aufgrund der Eigentümerverhältnisse unsicher. Die Berechnung basiert lediglich auf dem Perimeter der ursprünglichen Baueingabe.

Baurechtliches Potenzial

Vergleich mit Baumassenziffern in Zentrumszonen anderer Gemeinden

Baumassenziffer aktuelle BZO Zentrumszone Oberengstringen

Gemeinde	Regelbau-weise	Arealüber-bauung	mögliche BM Perimeter 1 8'204 m²	mögliche BM Perimeter 2 15'692 m²
Oberengstringen	2.50	2.75	22'561 m³	43'153 m³

Baumassenziffer Zentrumszone von Vergleichsgemeinden

Gemeinde		Regelbau-weise	Arealüber-bauung	mögliche BM Perimeter 1 8'204 m²	mögliche BM Perimeter 2 15'692 m²
Geroldswil		4.50	4.95	40'610 m³	77'675 m³
Urdorf	(Ausnzützungsziffer 75%-> auf BMZ umgerechnet)	3.30	3.63	29'781 m³	56'962 m³
Schlieren	(Ausnzützungsziffer 110%-> auf BMZ umgerechnet)	5.60	6.16	50'537 m³	96'663 m³
Regensdorf		5.00	5.40	44'302 m³	84'737 m³

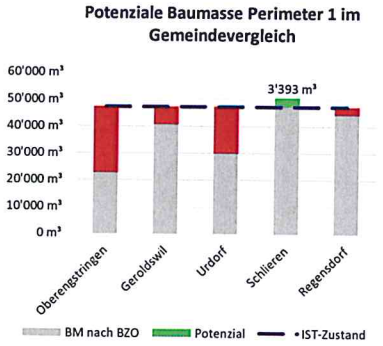
Baumasse IST - Zustand

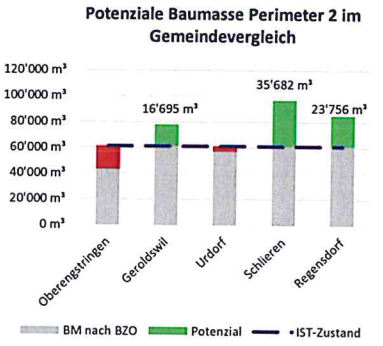
	Betrachtungs-perimeter 1	Betrachtungs-perimeter 2
Vorhandene Baumasse IST-Zustand	47'144 m³	60'981 m³

Bemerkungen

Der Vergleich mit anderen Gemeinden zeigt, dass die Zentrumszone in Oberengstringen eine sehr kleine Baumassenziffer aufweist. Während in Oberengstringen selbst bei erweitertem Perimeter die mögliche Baumasse gemäss BZO weit unter der IST-Situation liegt, wären in Vergleichsgemeinden wie Geroldswil, Schlieren oder Regensdorf zusätzliche Baumassenpotenziale von ca. 16'000- 35'000m³ vorhanden.

Potenzial Baumasse im Gemeindevergleich





Baurechtliches Potenzial

Zielvorgaben Baumassenziffer für BZO - Revision

Ziel der

Die dargestellten Erweiterungsmöglichkeiten dienen als "Platzhalter" und zur Abschätzung der Auswirkung auf die Baumassenziffer hinsichtlich der BZO Revision. Sie sind weder auf die technische Machbarkeit geprüft noch haben sie den Anspruch die architektonischen Möglichkeiten aufzuzeigen. Sie sollen lediglich ein Gefühl dafür erzeugen, welche Volumen welchen Einfluss auf die Festlegung der Baumassenziffer haben.

Abschätzung Erweiterungsmöglichkeiten

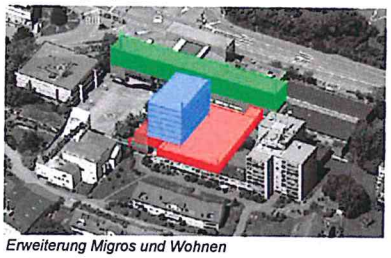
Gebäudeteil	Fläche	Höhe	Baumasse Erweiterung	Baumasse Total Perimeter 1	Baumasse Total Perimeter 2	BMZ Perimeter 1	BMZ Perimeter 2
Bestehende Baumasse IST-Zustand				**47'144 m³**	**60'981 m³**	**5.75**	**3.89**
Erweiterung Migros	1'100 m²	4.5 m	4'950 m³				
	300 m²	2.0 m	600 m³				
			5'550 m³	**52'694 m³**	**66'531 m³**	**6.42**	**4.24**
Alterswohnungen Riegel (ca. 20 Wohnungen)	650 m²	9.3 m	**6'045 m³**	**58'739 m³** (kummuliert mit Erweiterung Migros)	**72'576 m³**	**7.16**	**4.63**
Wohnungen Turm (ca. 20 Wohnungen)	300 m²	18.0 m	5'400 m³				
	200 m²	3.1 m	620 m³				
			6'020 m³	**64'159 m³** (kummuliert mit Erweiterung Migros+Riegel Alterswohnungen)	**77'996 m³**	**7.82**	**4.97**
Erweiterung Gemeindehaus (Aufstockung um ein Geschoss)	535 m²	4.0 m	**2'140 m³**	**66'299 m³** (kummuliert mit Erweiterung Migros und Wohnbauten grün+ blau)	**80'136 m³**	**8.08**	**5.11**

Fazit Potenzial Baumasse / Baumassenziffer bei BZO-Revision

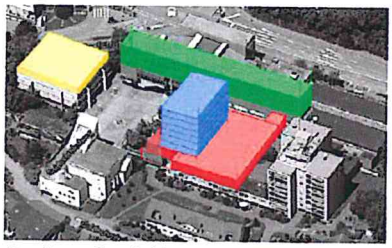
Die Abschätzung der Erweiterungsmöglichkeiten zeigt, dass in der BZO-Revision eine starke Erhöhung der Baumassenziffer nötig sein wird, um genügend Spielraum für die weitere Entwicklung des Zentrums zu ermöglichen. Eine Erhöhung auf BMZ 5.0 - 6.0 plus 10% Arealbonus sollte als Minimum angestrebt werden. Politisch kann dies durch Vergleiche mit anderen Gemeinden durchaus vertreten werden.

Erweiterungsmöglichkeiten

Erweiterung Migros



Erweiterung Migros und Wohnen



Erweiterung Gemeindehaus

Ertragspotenzial Bestand

Vergleich IST-Erträgen mit Marktmieten

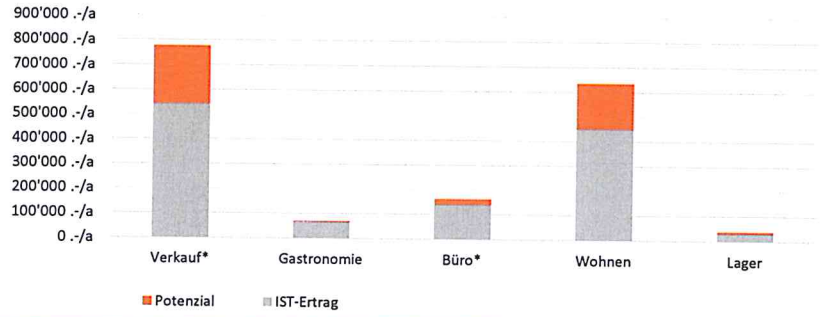
Mietertragspotenziale

IST-Erträge

	Zentrum Oberengstringen			Teil Bammatter			Total			Marktmieten | Ertragspotenzial		
	Fläche	CHF/m²	Ertrag/a	Fläche	CHF/m²	Ertrag/a	Fläche	CHF/m²	Ertrag/a	CHF/m²	Ertragspotenzial/a	
Verkauf*	1'108 m²	281 .-/m²	**311'696 .-/a**	1'481 m²	154 .-/m²	**227'940 .-/a**	2'589 m²	208 .-/m²	**539'636 .-/a**	300 .-/m²	**237'004 .-/a**	44%
Gastronomie	280 m²	229 .-/m²	**64'032 .-/a**	0 m²	0 .-/m²	**0 .-/a**	280 m²	229 .-/m²	**64'032 .-/a**	250 .-/m²	**5'968 .-/a**	9%
Büro*	402 m²	178 .-/m²	**71'640 .-/a**	378 m²	178 .-/m²	**67'284 .-/a**	780 m²	178 .-/m²	**138'924 .-/a**	210 .-/m²	**24'876 .-/a**	18%
Wohnen	0 m²	0 .-/m²	**0 .-/a**	2'263 m²	198 .-/m²	**448'272 .-/a**	2'263 m²	198 .-/m²	**448'272 .-/a**	280 .-/m²	**185'368 .-/a**	41%
Lager	471 m²	61 .-/m²	**28'831 .-/a**			**120 .-/a**	471 m²	61 .-/m²	**28'951 .-/a**	80 .-/m²	**8'729 .-/a**	30%
Werbung/Swisscom	4 Stk	15 .-/Mt	**737 .-/a**	1 Stk	1'435 .-/Mt	**17'220 .-/a**	5 Stk	299 .-/Mt	**17'957 .-/a**	299 .-/Mt	**0 .-/a**	0%
Parkplätze	22 Stk	100 .-/Mt	**26'364 .-/a**	9 Stk	108 .-/Mt	**11'684 .-/a**	31 Stk	102 .-/Mt	**38'048 .-/a**	135 .-/Mt	**12'172 .-/a**	32%
Mofaparkplätze	0 Stk	0 .-/Mt	**0 .-/a**	8 Stk	40 .-/Mt	**3'840 .-/a**	8 Stk	40 .-/Mt	**3'840 .-/a**	50 .-/Mt	**960 .-/a**	25%
Total Mietertrag			**503'000 .-/a**			**776'360 .-/a**			**1'280'000 .-/a**		**475'000 .-/a**	37%

(Quelle: Mieterspiegel vom 02.09.2014) (Quelle: Mieterspiegel vom 24.07.2014)

Ertragspotenziale pro Nutzung



* Die Erträge Verkauf und Büro Migros im Teil Bammatter sind im Mieterspiegel vereint aufgeführt. Um ein Potenzial ermitteln zu können wurde daher für die Bürofläche derselbe Mietertrag eingesetzt, der für Büros im Teil "Zentrum Oberengstringen" erzielt wird und der Rest dem Verkauf zugewiesen.

Die notwendigen Massnahmen und Investitionen, um das vorhandene Ertragspotenzial realisieren zu können, sind im Rahmen einer Objektstrategie| Machbarkeitsstudie zu ermitteln.

Bei einer Zielrendite von 5.5% könnten grundsätzlich rund 8.5 Mio in eine Sanierung investiert werden.

Kosten, Erträge und Rendite Erweiterungsbauten

Kostenberechnung Erweiterungsmodule

		Erweiterung Migros			Aufstockung Wohnriegel			Erweiterung Wohnturm			Erweiterung Gemeindehaus		
		Einheit	CHF/EH	CHF	Einheit	CHF/EH	CHF	Einheit	CHF/EH	CHF	Einheit	CHF/EH	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	20%	3'242'500 .-	**650'000 .-**	20%	4'720'000 .-	**940'000 .-**	20%	4'240'000 .-	**850'000 .-**	20%	1'640'000 .-	**330'000 .-**
BKP 2	Gebäudekosten	5'550 m³	550 CHF/m³	**3'052'500 .-**	6'045 m³	750 CHF/m³	**4'530'000 .-**	5'400 m³	750 CHF/m³	**4'050'000 .-**	2'140 m³	550 CHF/m³	**1'180'000 .-**
BKP 4	Umgebungsarbeiten	950 m²	200 .-/m²	**190'000 .-**	950 m²	200 .-/m²	**190'000 .-**	950 m²	200 .-/m²	**190'000 .-**	2'300 m²	200 .-/m²	**460'000 .-**
BKP 5	Baunebenkosten	10%	3'892'500 .-	**390'000 .-**	10%	5'660'000 .-	**570'000 .-**	10%	5'090'000 .-	**510'000 .-**	10%	1'970'000 .-	**200'000 .-**
BKP 6	Honorare	20%	3'892'500 .-	**780'000 .-**	20%	5'660'000 .-	**1'130'000 .-**	20%	5'090'000 .-	**1'020'000 .-**	20%	1'970'000 .-	**390'000 .-**
BKP 7	Entwicklungskosten	5%	5'062'500 .-	**250'000 .-**	5%	7'360'000 .-	**370'000 .-**	5%	6'620'000 .-	**330'000 .-**	5%	2'560'000 .-	**130'000 .-**
Total Erstellungkosten exkl. MWST				**5'312'500 .-**			**7'730'000 .-**			**6'950'000 .-**			**2'690'000 .-**
Total Erstellungkosten inkl. 8% MWST				**5'740'000 .-**			**8'350'000 .-**			**7'510'000 .-**			**2'910'000 .-**

(Quelle: Mieterspiegel vom 02.09.2014 (Quelle: Mieterspiegel vom 24.07.2014)

Ertragspotenzial und Renditeerwartung Erweiterungen

		Erweiterung Migros	Aufstockung Wohnriegel	Erweiterung Wohnturm	Erweiterung Gemeindehaus
GF	Geschossfläche	1'400 m²	1'950 m²	1'800 m²	535 m²
VNF/GF	Reduktionsfaktor	80%	75%	75%	70%
VNF	Vermietbare Fläche	1'120 m²	1'463 m²	1'350 m²	375 m²
CHF/VNF	Ertragspotenzial	300 .-/m²	290 .-/m²	290 .-/m²	0 .-/m²
CHF/a	Ertrag pro Jahr	**336'000 .-/a**	**424'000 .-/a**	**392'000 .-/a**	**0 .-/a**
Bruttorendite (ohne Landanteil)		**5.9%**	**5.1%**	**5.2%**	**0.0%**

Benchmarks*

	Erweiterung Migros	Aufstockung Wohnriegel	Erweiterung Wohnturm	Erweiterung Gemeindehaus
CHF/m2 Geschossfläche (BKP 1-6)	3'600 .-/m²	3'800 .-/m²	3'700 .-/m²	4'800 .-/m²
CHF/m2 Vermietbare Fläche (BKP 1-6)	4'500 .-/m²	5'000 .-/m²	4'900 .-/m²	6'800 .-/m²
Anzahl Wohnungen (75m2)		20 Stk	18 Stk	
CHF/Wohneinheit (BKP 1-6)		380'000 CHF/Whg	370'000 CHF/Whg	

**(Benchmarks exkl. MWST!)*

SWOT-Analyse | Fazit

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Umfeld: - Grosses Einzugsgebiet für potentielle Kunden - aktuell gute Infrastruktur (Kinderkrippe, Schulen, Sportanlagen, Einkaufsmöglichkeiten) - Attraktive Wohngemeinde durch unmittelbare Nähe zu Zürich und wirtschaftsstarken Standorten in der Agglomeration **Areal:** - Sehr gute Anbindung an ÖV + MIV - Optimale, zentrale Lage des Areals im Gemeindezentrum - Hohe Anzahl an Parkmöglichkeiten (TG)	**Umfeld:** - Infrastrukturbauten von Oberengstringen wirken demodiert - Kein Büro- oder Grossgewerbestandort **Areal** - Architektonische Attraktivität der Arealbebauung nicht zeitgemäss - Übernutzung auf dem Areal
CHANCEN	**RISIKEN**
- Gestaltung eines Areals mit eigener Identität möglich - Steigerung der Attraktivität des Gemeindezentrums durch Masterplan Verkehr - Höheres Nutzungspotenzial durch BZO Revision möglich - Hoher Bedarf für altersgerechtes Wohnen in der Gemeinde - Potential für Bevölkerungswachstum durch vorhandene Bauzonenreserve - Potential im Hinblick auf die Versorgungsdichte, welches durch den Expansionsbedarf der Migros untermauert wird - Keine vergleichbaren Flächen resp. Objekte vorhanden (keine direkte Konkurrenzierung) - Mietzinspotenzial vorhanden	- Aufgrund der Eigentümerstruktur (Zwei Eigentümer) kann die Projektierung auf Grund von unterschiedlichen Interessen beeinträchtigt werden - Entwicklung des Areals muss mit dem Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen koordiniert werden

FAZIT

- Zentrum Oberengstringen verfügt über einen sehr interessanten Standort mit Potenzial für eine Weiterentwicklung
- Potenzial Baumasse bei bestehender BZO nicht vorhanden -> Übernutzung
- Grad der Übernutzung hängt vom Betrachtungsperimeter ab -> Nutzungstransfers möglich?
- Baumassenziffer der Zentrumszone gegenüber Referenzgemeinden sehr tief -> z.T. halb so gross!
- Anzustrebende Baumassenziffer bei BZO-Revision ca. 5.0 bis 6.0 + 10% Arealbonus
- Mietzinspotenzial derzeit nicht ausgeschöpft -> Durch Aufwertung des Zentrums könnte eine erhebliche Ertragssteigerung realisiert werden
- Die Erweiterungsbauten können aufgrund des Ertragspotenzials wirtschaftlich realisiert werden

Roger Ricklin
Projektleiter

Halter AG | Immobilien
Hardturmstrasse 134
8005 Zürich
T +41 44 438 28 48
M +41 79 909 50 48
roger.ricklin@halter.ch

Version	Datum	Autor	Kontrolle	Bemerkungen
1	16.01.2015	RIR	GRD	
2	26.01.2015	RIR	GRD	Ergänzung durch Kosten

Anhang F

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Oberengstringen, Überprüfung der Störfallsituation, suisseplan Ingenieure AG Zürich im Auftrag der Erdgas Ostschweiz AG, 26. März 2020

Erdgas Ostschweiz AG

suisse plan

AARAU · LUZERN · WOHLEN · ZÜRICH

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung Oberengstringen

Überprüfung der Störfallsituation

Bericht Nr. Z19724-1

Zürich, 26. März 2020

suisseplan Ingenieure AG Zürich
Thurgauerstrasse 60 · 8050 Zürich · Telefon +41 (0)58 310 57 00 · www.suisseplan.ch · zuerich@suisseplan.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1
2 Erdgashochdruckleitung 2
2.1 Technische Daten 2
3 Grundlagen der Risikoermittlung 3
3.1 Beschreibung der wesentlichen Störfallszenarien 3
3.1.1 Bauzonen 3
3.1.2 Naturgefahren 4
3.2 Einflussbereiche 4
3.3 Berechnungstool 4
3.4 Belegungsannahmen 5
3.4.1 Ist Zustand 5
3.4.2 Zukunft 8
3.4.3 Präsenzfaktoren 8
4 Risikoermittlung 9
4.1 Leitung 21 13
4.2 Leitung 24 16
5 Risikobeurteilung 19

Anhang

A Leitungsachse und Leitungsumgebung
B Kapazitätsberechnungen Oberengstringen
C Grundlagen und Literatur

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Technische Daten der Strecken 21 und 24 in Zürich und Oberengstringen 2
Tab. 2 Letalitätsradien und Letalitäten für Personen im Freien nach dem Totalversagen einer 10"/64 bar Leitung (Strecken 21 und 24) 4
Tab. 3 Letalitätsradien und Letalitäten für Personen in Gebäuden nach dem Totalversagen einer 10"/64 bar Leitung (Strecken 21 und 24) 4
Tab. 4 Veranstaltungen im Wohnzentrum Frankental 7
Tab. 5 Präsenzfaktoren 8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Fehler- und Ereignisbaum der Strecken 21 und 24 3
Abb. 2 Einflussbereich der Leitungen 21/24 und Lage der Sonderobjekte 5
Abb. 3 Leitung 21 mit Einflussbereich und Ampelwerten 9
Abb. 4 Leitung 24 mit Einflussbereich und Ampelwerten 10
Abb. 5 Leitung 21 mit Einflussbereich und Lage der berechneten W-A-Diagramme 11
Abb. 6 Leitung 24 mit Einflussbereich und Lage der berechneten W-A-Diagramme 12
Abb. 7 Leitung 21: W-A-Diagramm "Frankental" 13
Abb. 8 Leitung 21: W-A-Diagramm "W/1.3" 14
Abb. 9 Leitung 21: W-A-Diagramm "Villa Simmen" 15
Abb. 10 Leitung 24: W-A-Diagramm "Frankental" 16
Abb. 11 Strecke 21: W-A-Diagramm "W/1.3" 17
Abb. 12 Leitung 24: W-A-Diagramm "Villa Simmen" 18

1 Einleitung

In Oberengstringen ist zurzeit eine Revision der Richt- und Nutzungsplanung im Gange.

Entlang der östlichen Gemeindegrenze Oberengstringen zu Zürich verlaufen zwei Erdgashochdruckleitungen der Erdgas Ostschweiz AG. Die Bauzonen auf Gemeindegebiet Oberengstringen liefen im Konsultationsbereich dieser beiden Leitungen (siehe Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich), so dass gemäss der Planungshilfe des Bundes zur Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge die Risikorelevanz der Revision der Richt- und Nutzungsplanung abgeklärt werden muss.

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich weist in der Vorprüfung des kommunalen Richtplanes vom 23. Juli 2019 darauf hin, dass weitere Verdichtungen in der Umgebung der Erdgashochdruckleitungen zwingend zu vermeiden sind und dass die Planungsträgerin beim Bundesamt für Energie, der zuständigen Vollzugsstelle der Störfallverordnung für Erdgashochdruckleitungen, eine Stellungnahme zur Risikosituation einzuholen.

Das vorliegende Dokument beinhaltet die Risikoberechnungen für die beiden Erdgashochdruckleitungen im Ist Zustand und bei zukünftiger möglicher Nutzung der raumplanerischen Kapazitäten im Einflussbereich der beiden Erdgashochdruckleitungen.

Die vorliegende Risikoermittlung beinhaltet die Informationen, welche das Bundesamt für Energie für seine Stellungnahmen zur Risikosituation benötigt.

2 Erdgashochdruckleitung

2.1 Technische Daten

Für den betrachteten Abschnitt im Gebiet Frankental in Zürich ZH und in Oberengstringen ZH (Flugmarkierung 21-15/21-24 und 24-15/24-24) gelten folgende technischen Angaben:

Tab. 1 Technische Daten der Strecken 21 und 24 in Zürich und Oberengstringen

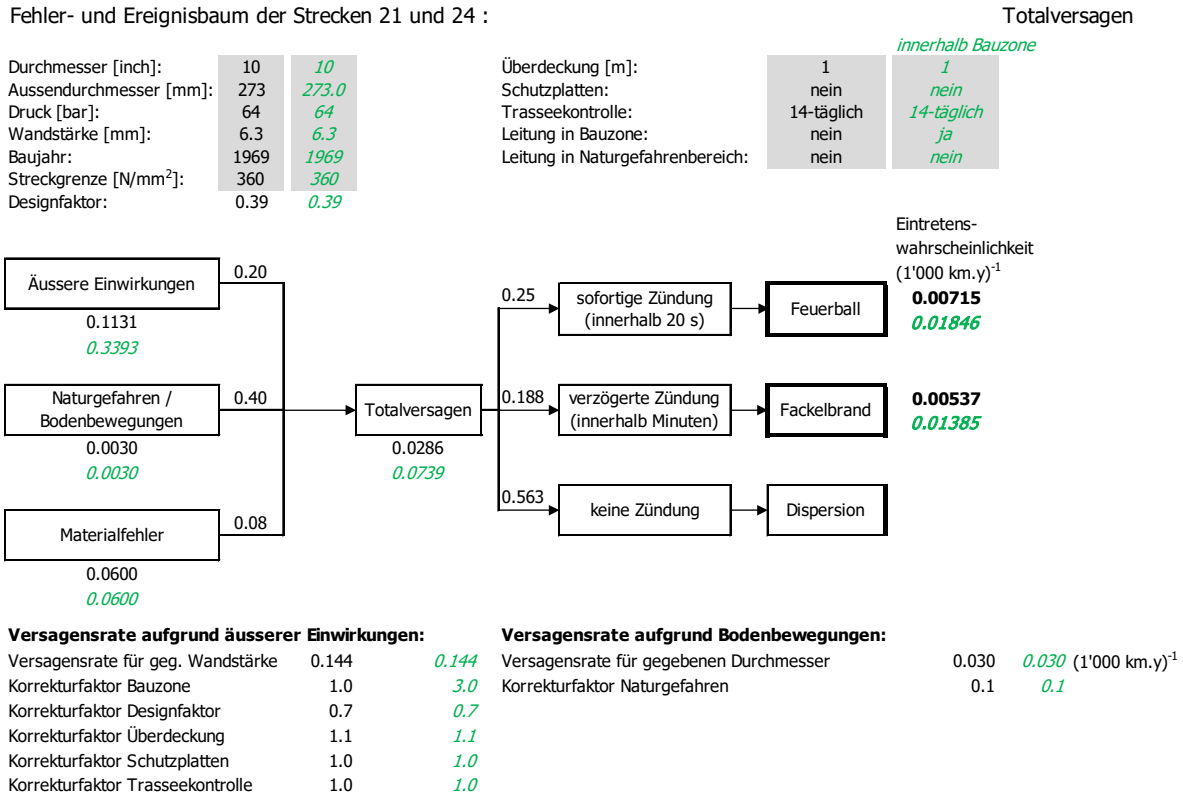
	Strecke 21 (Streckenplan 21-02)	**Strecke 24 (Streckenplan 24-02)**
Nennweite	10"	10"
Rohraussendurchmesser	273 mm	273 mm
Bewilligungsdruck (MOP)	64 bar	64 bar
Rohrwandstärke	6.3 mm / 9.3 mm	6.3 mm
Rohrmaterial	St53.7	St53.7
Streckgrenze	360 N mm^{-2}	360 N mm^{-2}
Überdeckung	1 m bis ca. 3.5 m	1 bis ca. 3.5 m
Schutzplatten	Teilweise Mantelrohr (Zürcherstrasse)	Teilweise Mantelrohr (Zürcherstrasse)
Baujahr	1969	1969/1970
Trasseekontrolle	2 wöchentlich	2 wöchentlich
Lage der Leitung	Teilweise in Bauzone	Teilweise in Bauzone

3 Grundlagen der Risikoermittlung

3.1 Beschreibung der wesentlichen Störfallszenarien

Die 10"/64 bar Leitungen weisen in den zu beurteilenden Abschnitten keine Besonderheiten auf, welche eine spezielle Störfallbetrachtung notwendig machen würden. Deshalb ist der massgebende Störfall mit der grössten Gefährdung von Personen das Totalversagen (englisch full bore rupture (FBR)) der Rohrleitung.

Abb. 1 Fehler- und Ereignisbaum der Strecken 21 und 24



Versagensrate aufgrund äusserer Einwirkungen:

Versagensrate für geg. Wandstärke	0.144	*0.144*
Korrekturfaktor Bauzone	1.0	*3.0*
Korrekturfaktor Designfaktor	0.7	*0.7*
Korrekturfaktor Überdeckung	1.1	*1.1*
Korrekturfaktor Schutzplatten	1.0	*1.0*
Korrekturfaktor Trasseekontrolle	1.0	*1.0*

Versagensrate aufgrund Bodenbewegungen:

Versagensrate für gegebenen Durchmesser	0.030	*0.030* (1'000 km.y)$^{-1}$
Korrekturfaktor Naturgefahren	0.1	*0.1*

3.1.1 Bauzonen

(siehe Übersichtskarten im Anhang A-1 und im Anhang A-2)

Gemäss der Karte Bauzonen (ÖREB, gis Zürich, Abfrage März 2020) befindet sich die Leitungsabschnitte im Gebiet Frankental teilweise in einer Bauzone. In diesem Abschnitt in der Bauzone wird die Versagensraten aufgrund von Einwirkungen Dritter mit dem Korrekturfaktor K=3 gerechnet.

3.1.2 Naturgefahren

Der betrachtete Leitungsabschnitt liegt in einem Gebiet mit Oberflächenabfluss (Gefahrenkarte des Kantons Zürich, http://maps.zh.ch/, Abfrage Februar 2020). Beim Oberflächenabfluss ist allenfalls mit einer Überschwemmung des Leitungstrassees zu rechnen, jedoch ohne grösseres Erosionspotential, welches ein Totalversagen verursachen könnte. Die Berechnung der Summenkurve erfolgte deshalb mit dem Korrekturfaktor von K=0.1 auf die Versagensrate aufgrund von Bodenbewegungen/Naturgefahren.

3.2 Einflussbereiche

Für die Auswirkung eines Brandszenarios auf den Menschen ist die empfangene Wärmestrahlungsdosis massgebend. Zur Bestimmung der Anzahl betroffener Personen werden die nachfolgend aufgelisteten Letalitätsradien und Letalitäten verwendet. Dabei wird unterschieden, ob sich die Personen im Freien oder in Gebäuden aufhalten.

Tab. 2 Letalitätsradien und Letalitäten für Personen im Freien nach dem Totalversagen einer 10"/64 bar Leitung (Strecken 21 und 24)

	Expositionszeit	**R_0**	**R_{25}**	**R_{50}**	**R_{75}**	**R_{100}**
Feuerball (FE)	7.1 sec	101 m	74 m	60 m	50 m	42 m
Fackelbrand (FA)	30 sec	79 m	53 m	41 m	34 m	29 m
Letalität für beide Brandszenarien		10%	35%	60%	85%	100%

Tab. 3 Letalitätsradien und Letalitäten für Personen in Gebäuden nach dem Totalversagen einer 10"/64 bar Leitung (Strecken 21 und 24)

	$R_{0\ FA}$	**$R_{25\ FA}$**	**$R_{50\ FA}$**	**$R_{ZI\ FE}$** [1]	**$R_{75\ FA}$**	**$R_{100\ FA}$**	**$R_{ZI\ FA}$** [2]
Letalitätsradien	79 m	53 m	41 m	35 m	34 m	29 m	13 m
Letalität Feuerball (FE)	10%	25%	45%	80%	95%	100%	100%
Letalität Fackelbrand (FA)	0%	5%	10%	10%	35%	75%	100%

3.3 Berechnungstool

Die vorliegenden Risikoberechnungen wurden mittels des suisseplan-eigenen EDV Tools gemäss Rahmenbericht 2010 unter Berücksichtigung der aktuellen Versagensraten (Schreiben des Bundesamtes für Energie vom 15.1.2020) durchgeführt.

---

[1] Der Radius **R_{ZI} Feuerball** markiert die maximale Distanz zum Brandzentrum, innerhalb der das Gebäudeinnere bei intakten Fenstern während der Abbranddauer des Feuerballs in Brand gerät.

[2] Der Radius **R_{ZI} Fackelbrand** markiert die maximale Distanz, innerhalb der das Gebäudeinnere bei einem Fackelbrand und bei intakten Fenstern innerhalb maximal 15 s Feuer fängt.

3.4 Belegungsannahmen

3.4.1 Ist Zustand

3.4.1.1 Wohnbevölkerung

Für die Personenbelegung der Wohnbevölkerung werden die Daten aus der geocodierten Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Stand 2017, des Bundesamtes für Statistik verwendet.

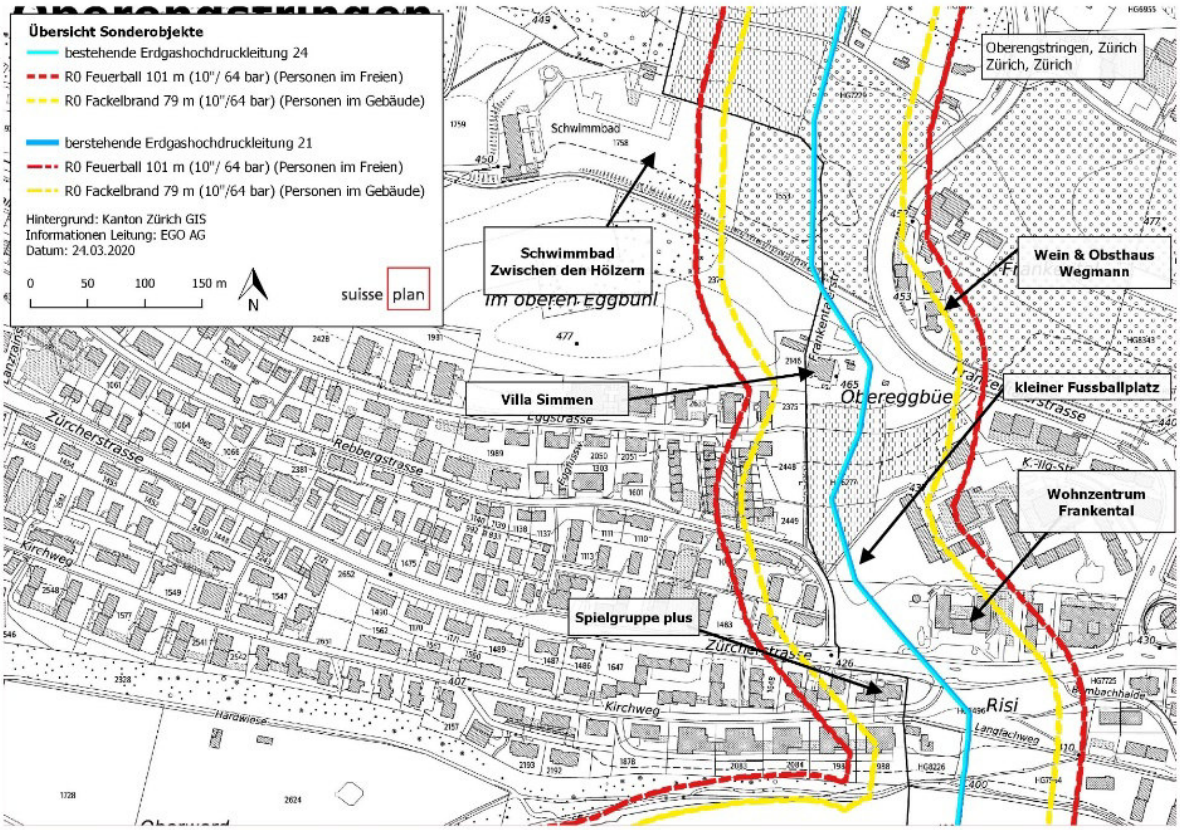
3.4.1.2 Arbeitsbevölkerung

Für die Personenbelegung der Arbeitsbevölkerung (Industrie- und Gewerbebetriebe) werden die Daten aus der geocodierten Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), Vollzeitäquivalente, Stand 2015, des Bundesamtes für Statistik verwendet.

Eine Überprüfung mit den aktuell verfügbaren Hektardaten für das Jahr 2016 ergab eine Beschäftigtenanzahl (in Vollzeitäquivalenten) in etwa der gleichen Grössenordnung.

3.4.1.3 Sonderobjekte

Abb. 2 Einflussbereich der Leitungen 21/24 und Lage der Sonderobjekte



3.4.1.3.1 Villa Simmen (vorher Suchtbehandlung Frankental)

Gemäss Medienmitteilung der Stadt Zürich wurde die Suchtbehandlung Frankental aus dem alten Standort in Höngg an die Emil-Klöti-Strasse 14–18 verlegt (https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/departement/medien/medienmitteilungen/2019/oktober/191015a.html).

Zurzeit ist keine Nutzung für die Villa Simmen bekannt, sie wird in der vorliegenden Risikoermittlung somit nicht berücksichtigt.

3.4.1.3.2 Spielgruppe plus Oberengstringen

Die Spielgruppe plus in Oberengstringen ist ca. 35 m weit weg von der Leitung. Die Spielgruppe ist während 8 Stunden pro Woche geöffnet (http://www.oberengstringen.ch/de/vereine/vereinsliste/welcome.php?action=showverein&verein_id=6999). Gemäss dem Rahmenkonzept von der Spielgruppe plus ist die Gruppengrösse von 8 bis 12 Kinder (http://www.lotse.zh.ch/documents/ajb/fj/ambu/kkb/Rahmenkonzept_Spielgruppe_plus.pdf). Es wird davon ausgegangen, dass ca. 15 Personen anwesend sind.

3.4.1.3.3 Wein & Obsthaus Wegmann

http://obsthaus-wegmann.ch/hofladen/

Einen Sonntag pro Jahr, von 11 bis 17 Uhr, findet ein Chriesifäscht statt (Distanz zur Leitung ca. 80 m). Für die vorliegende Risikoabschätzung wird angenommen, dass ca. 200 Personen gleichzeitig anwesend sind.

3.4.1.3.4 Wohnzentrum Frankental

Der Verein Wohnzentrum Frankental befindet sich ca. 60 m weit weg von der Leitung. Der Gartensitzplatz ist 25 m weit weg von der Leitung.

Der Wohnzentrum bietet 40 Wohnplätze. In der vorliegenden Risikoanalyse werden deshalb ca. 40 Personen tagsüber und nachts anwesend angenommen.

Im Wohnzentrum werden auch Plätze für Tagesaufenthalter angeboten. Für die vorliegende Risikoabschätzung werden ca. 20 Personen tagsüber angenommen.

Der Wohnzentrum Frankental veranstaltet mehrere Anlässe während des Jahres:

Tab. 4 Veranstaltungen im Wohnzentrum Frankental

Anlass	**Ort**	**Geschätzte Anzahl Teil-nehmende**	**Geschätzte Dauer**
Fasnacht	drinnen im Begegnungsraum	100	2 Stunden
Fasnacht (Umzug)	draussen im Garten	100	1 Stunde
Sächsilüüte	draussen im Garten	50	2 Stunden
Frühsommerfest	draussen im Garten	150	3 Stunden
Waldwoche (im Garten bei schlechtem Wetter)	draussen im Garten	60	6 Stunden
Sommerfest	draussen im Garten	200	4 Stunden
Herbstfest	drinnen im Begegnungsraum	80	4 Stunden
Samichlaus	drinnen im Begegnungsraum	80	3 Stunden
Raclette-Abend	drinnen im Begegnungsraum	50	2 Stunden

3.4.1.3.5 Kleiner Fussballplatz Frankental

Der Fussballplatz befindet sich in der Umgebung der bestehenden Wohnblöcke. Es wird deshalb für die vorliegende Risikoanalyse angenommen, dass dieser Platz hauptsächlich von den Bewohnern genutzt wird und es keine signifikante zusätzliche Personenzahl gibt.

3.4.1.3.6 Schwimmbad zwischen den Hölzern

Ein Teil des Schwimmbades, d.h. die Rasenfläche mit Volleyballfeld im Abstand von ca. 60 m zur Leitung, liegt im Einflussbereich der beiden Erdgashochdruckleitungen. Die Hauptrasenfläche, das Restaurant und das Schwimmbassin befinden sich ausserhalb des Einflussbereiches der beiden Erdgashochdruckleitungen.

Für die vorliegende Risikoabschätzung wird angenommen, dass ca. 20 Personen gleichzeitig im Einflussbereich der Erdgashochdruckleitungen anwesend sind.

3.4.2 Zukunft

3.4.2.1 Wohnbevölkerung

Für die Wohnbevölkerung im Konsultationsbereich wird auf Gemeindegebiet Oberengstringen die raumplanerische Kapazität basierend auf der laufenden Ortsplanrevision (Einwohnergleichwerte siehe Anhang B) angenommen statt der statistischen Bevölkerungsdaten.

Ein Vergleich der statistischen Zahlen zur Wohnbevölkerung (STATPOP) mit den Einwohnergleichwerten für die Teilbereiche innerhalb des Konsultationsbereichs der Erdgashochdruckleitungen ergibt für die Wohnzonen W2.3 und W2.8 vergleichbare Zahlen. Einzig im Teilbereich der Wohnzone W1.3 liegen die Einwohnergleichwerte etwas höher als die statistischen Zahlen zur Wohnbevölkerung.

3.4.2.2 Arbeitsbevölkerung

Für die Arbeitsbevölkerung im Konsultationsbereich wird auf Gemeindegebiet Oberengstringen die raumplanerische Kapazität basierend auf der laufenden Ortsplanrevision (siehe Anhang B) angenommen statt der statistischen Daten.

Die Anzahl Arbeitsplätze im Konsultationsbereich der beiden Erdgashochdruckleitungen ist insgesamt gering.

3.4.2.3 Sonderobjekte

Alle Sonderobjekte werden für die vorliegende Risikoanalyse unverändert aus dem Ist Zustand übernommen, einzig die Spielgruppe wurde für die Zukunftsbetrachtungen mit der raumplanerischen Kapazität weggelassen.

3.4.3 Präsenzfaktoren

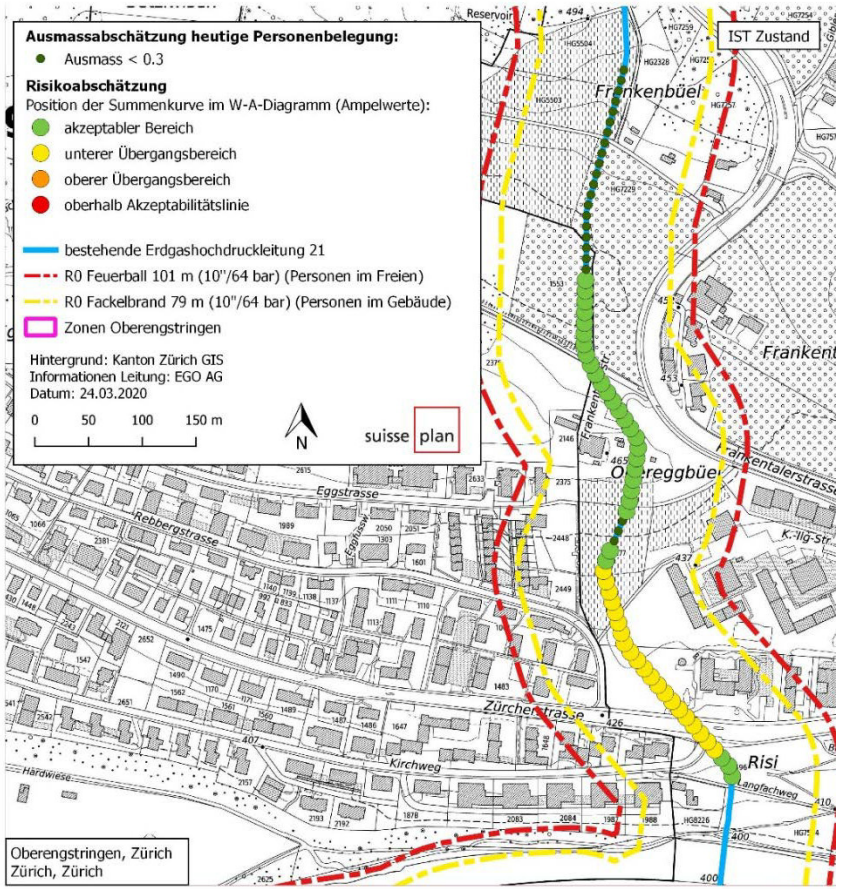
Tab. 5 Präsenzfaktoren

	Wochentag (7.00 – 19.00)	Nacht während Woche (19.00 – 7.00)	Wochenendtag (7.00 – 19.00)	Nacht am Wochenende (19.00 – 7.00)
Wohnbevölkerung	30% (davon 10% draussen)	90% (davon 1% draussen)	60% (davon 10% draussen)	100% (davon 1% draussen)
Arbeitsbevölkerung	80% (davon 10% draussen)	5% (davon 5% draussen)	5% (davon 10% draussen)	0%

4 Risikoermittlung

Abb. 3 Leitung 21 mit Einflussbereich und Ampelwerten

Ist Zustand



Zukunft unter Berücksichtigung der raumplanerischen Kapazitäten gemäss Ortsplanrevision

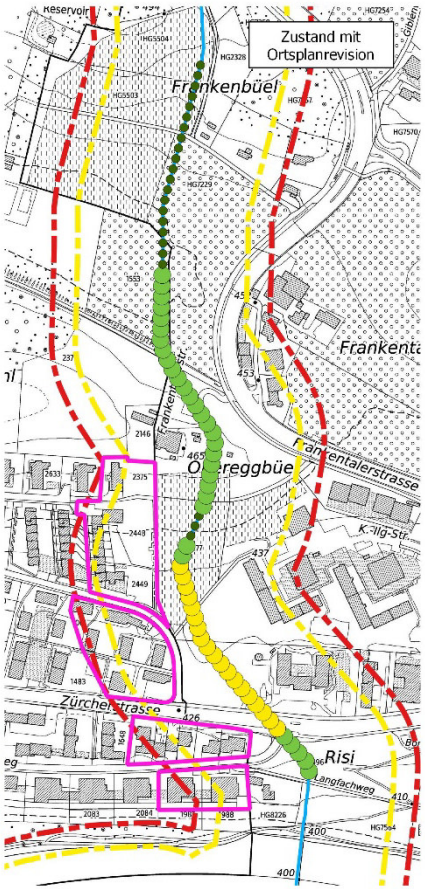
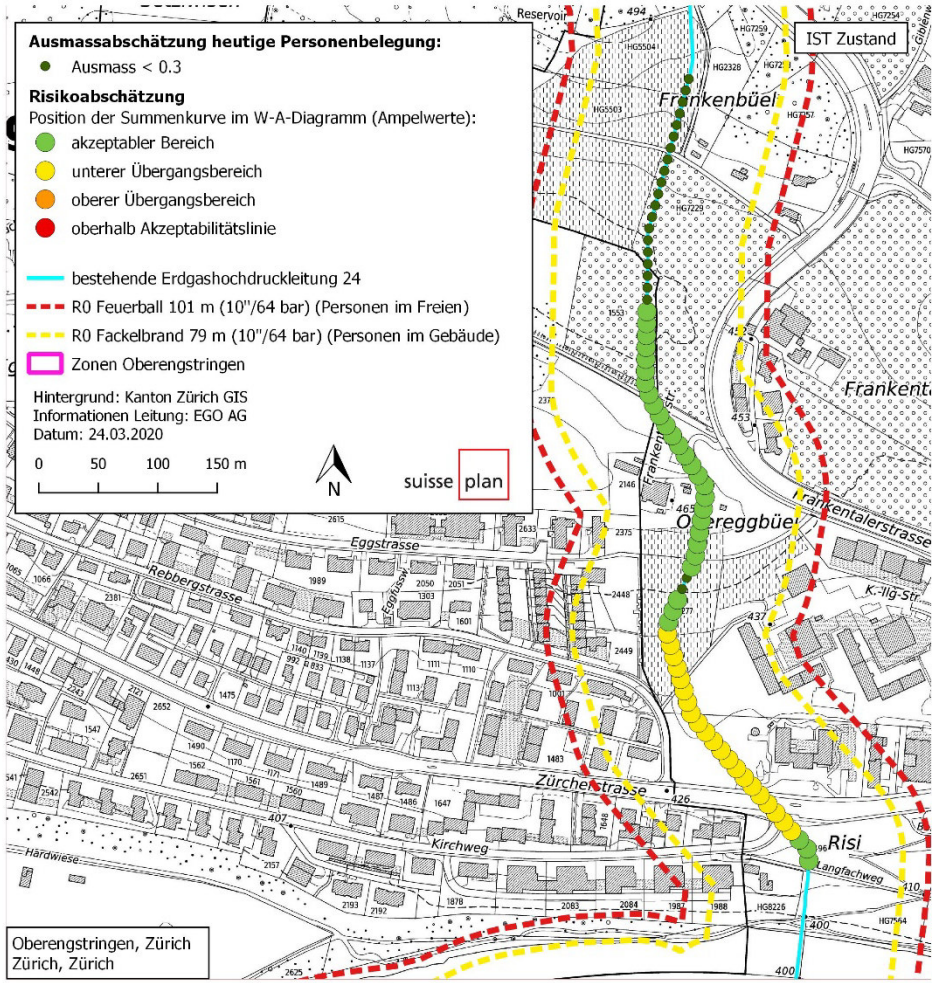


Abb. 4 Leitung 24 mit Einflussbereich und Ampelwerten

Ist Zustand



Zukunft unter Berücksichtigung der raumplanerischen Kapazitäten gemäss Ortsplanrevision

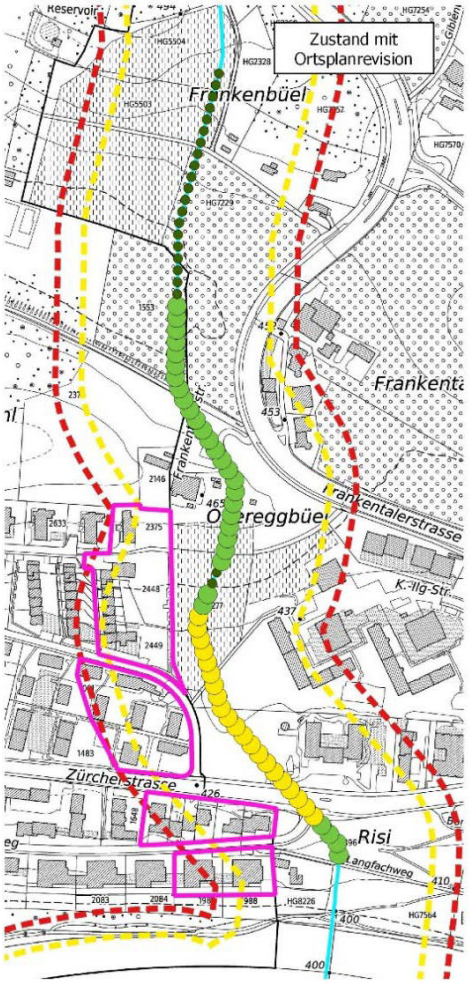


Abb. 5 Leitung 21 mit Einflussbereich und Lage der berechneten W-A-Diagramme

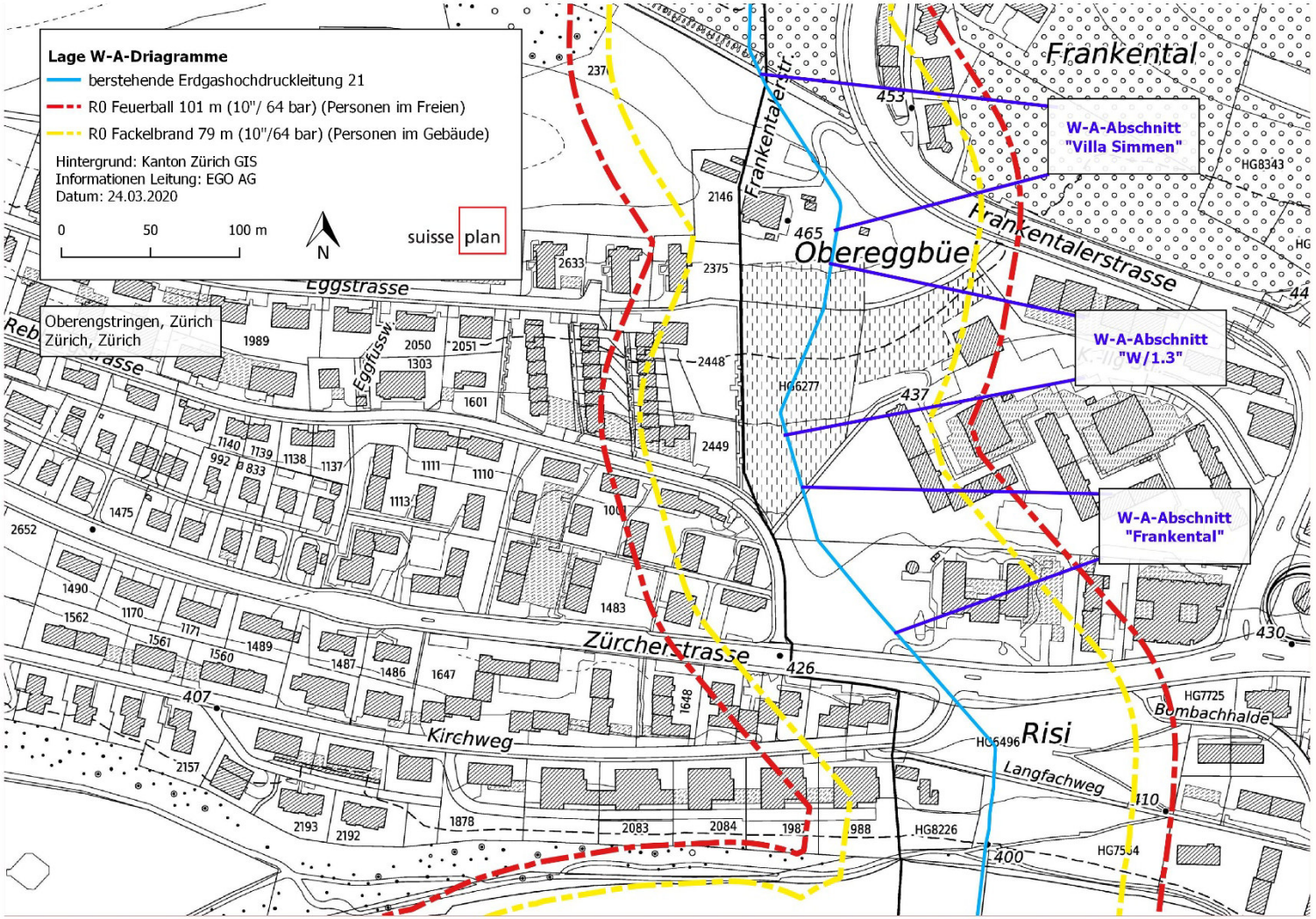
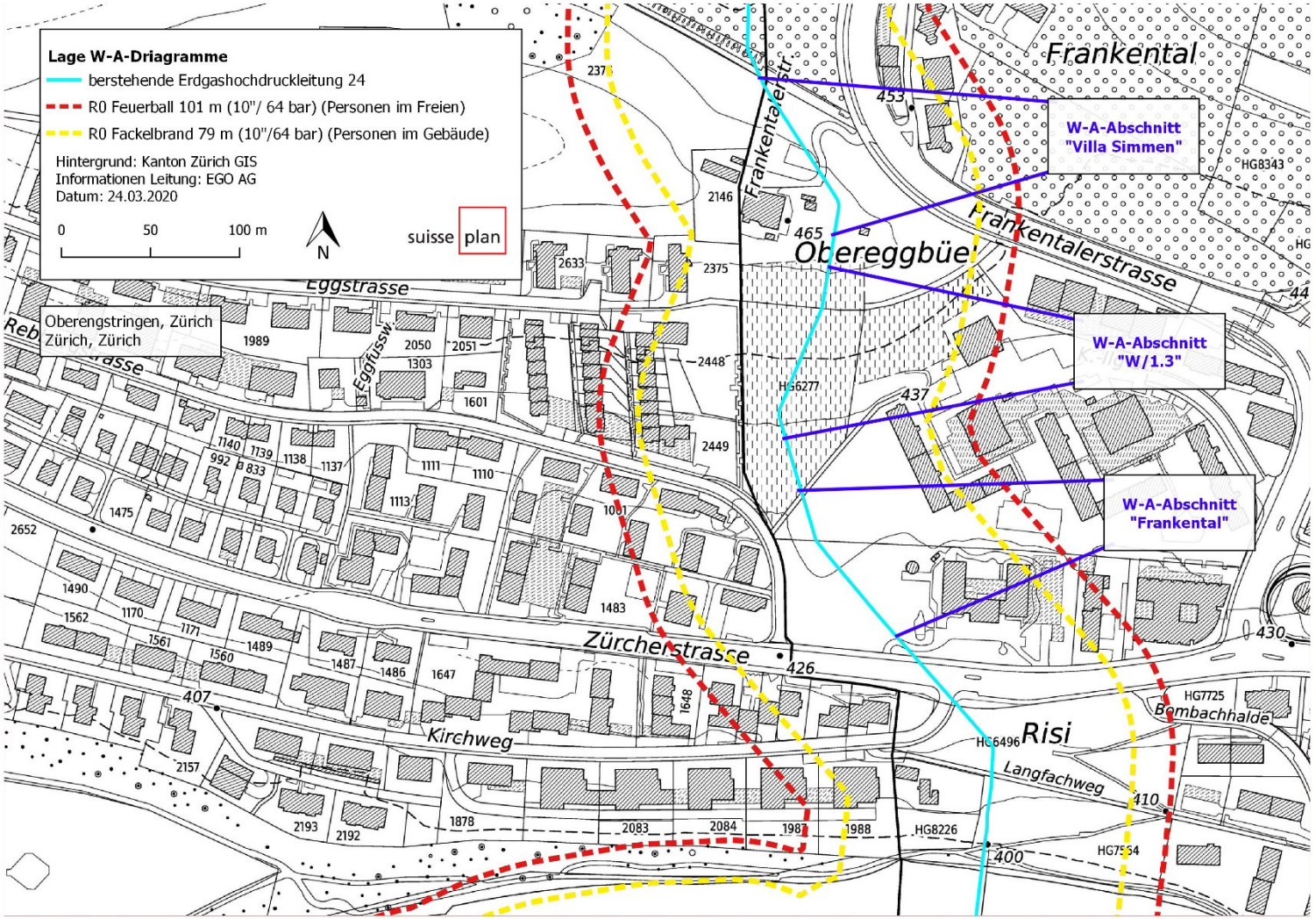
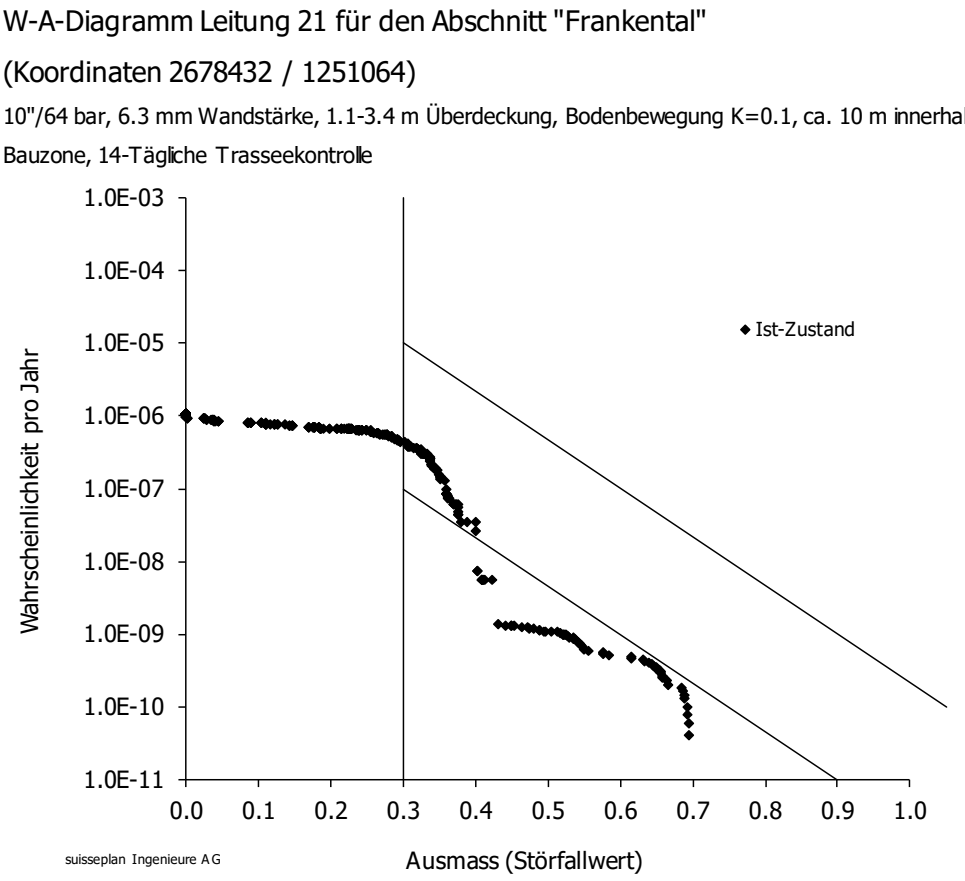


Abb. 6 Leitung 24 mit Einflussbereich und Lage der berechneten W-A-Diagramme



4.1 Leitung 21

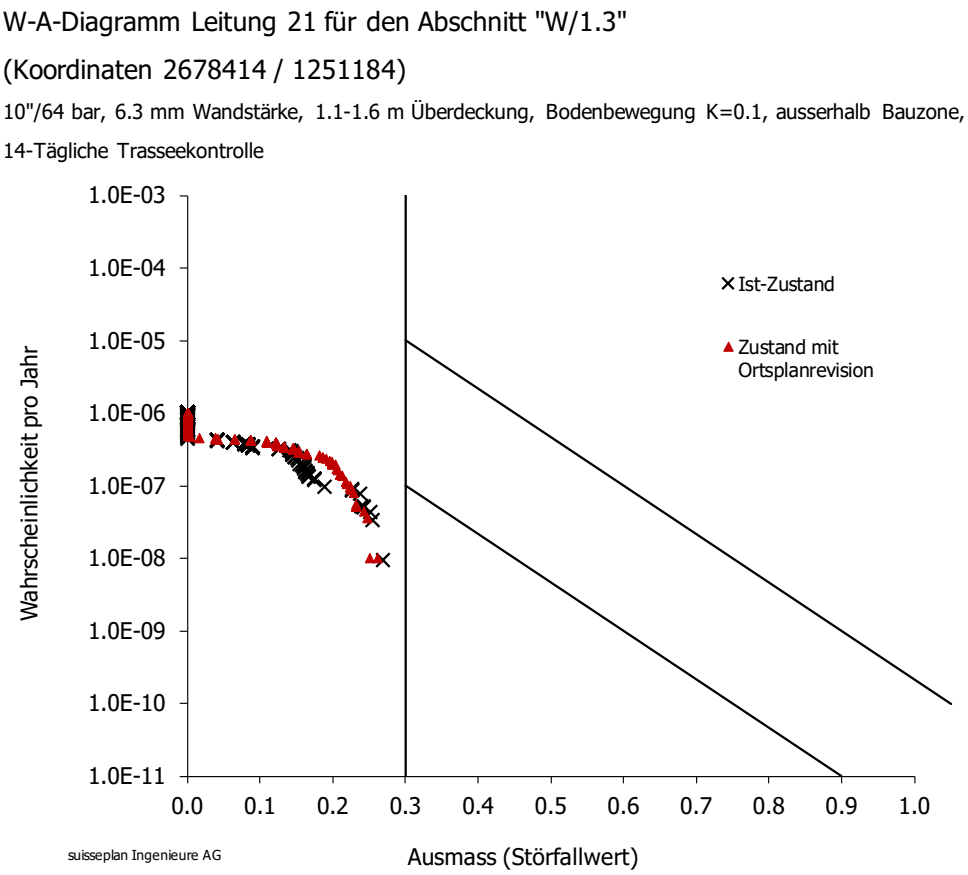
Abb. 7 Leitung 21: W-A-Diagramm "Frankental"



Die Summenkurve für den W-A-Abschnitt "Frankental" verläuft teilweise in der unteren Hälfte des Übergangsbereiches gemäss den Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Die Ausmasswerte von ca. 0.7 werden durch die Veranstaltungen im Wohnzentrum Frankental verursacht.

Weil im Einflussbereich des Leitungsabschnittes Frankental die Einwohnergleichwerte vergleichbar sind mit den statistischen Bevölkerungsdaten, ändert sich die Summenkurve durch die Ortsplanrevision der Gemeinde Oberengstringen in diesem Abschnitt nicht.

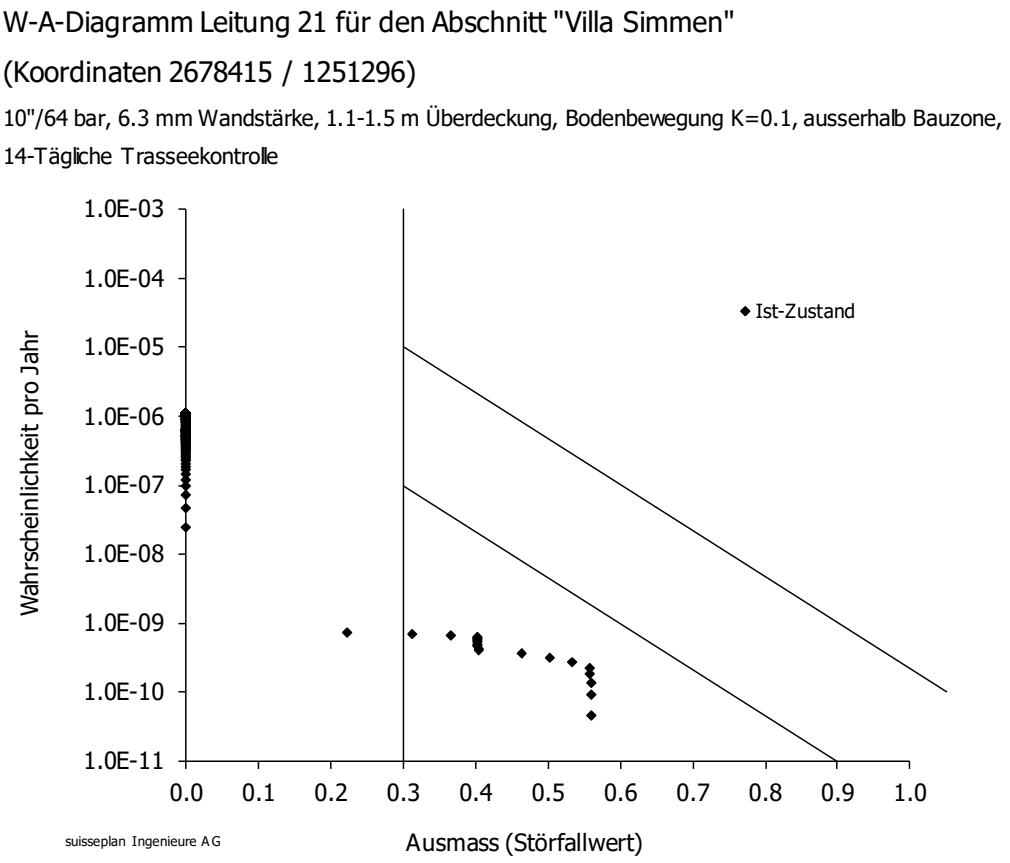
Abb. 8 Leitung 21: W-A-Diagramm "W/1.3"



Auf dem Leitungsabschnitt entlang der Wohnzone W/1.3 ist im Ist Zustand (statistische Daten der Bevölkerung) nicht mit einer schweren Schädigung der Bevölkerung gemäss den Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zu rechnen.

Weil im Einflussbereich des Leitungsabschnittes entlang der Wohnzone W/1.3 die Einwohnergleichwerte leicht höher sind als die statistischen Bevölkerungsdaten und zudem für die vorliegende Risikoanalyse eine homogene Bebauung auf den betroffenen Parzellen im Konsultationsbereich angenommen wurde, erhöht sich das Risiko geringfügig. Es ist jedoch auf diesem Leitungsabschnitt auch in Zukunft mit den raumplanerischen Kapazitäten gemäss Ortsplanrevision nicht mit einer schweren Schädigung der Bevölkerung zu rechnen.

Abb. 9 Leitung 21: W-A-Diagramm "Villa Simmen"



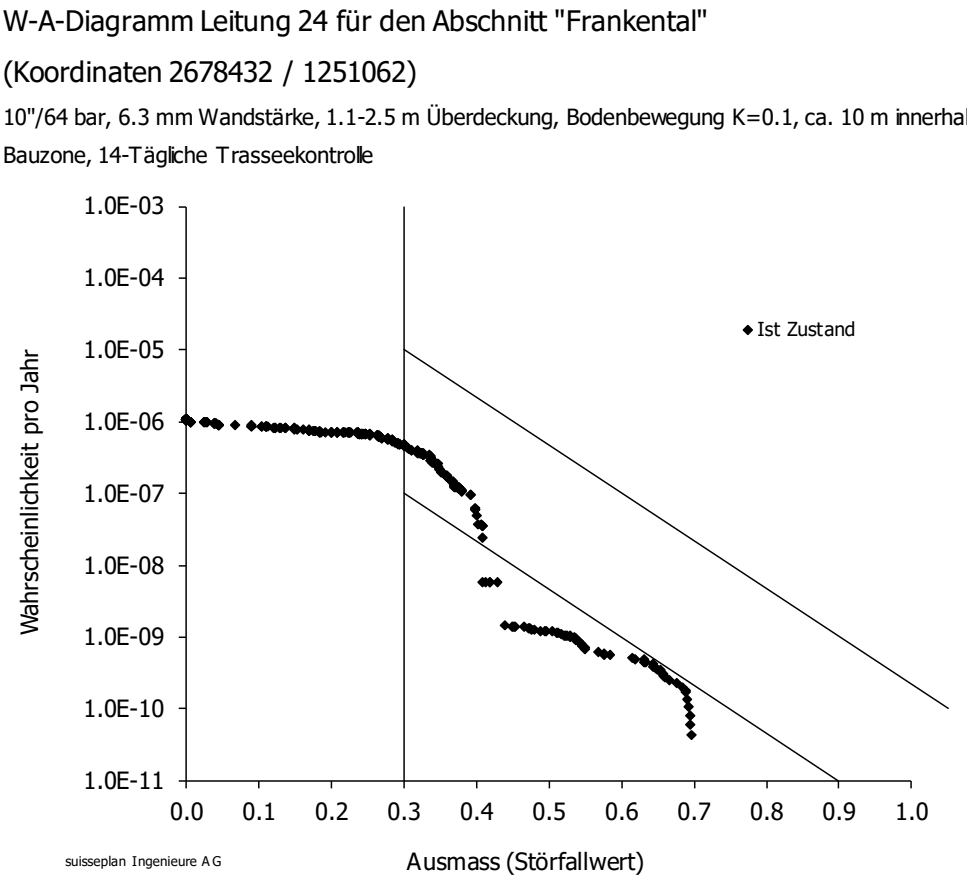
Die Summenkurve für den W-A-Abschnitt "Villa Simmen" verläuft vollständig im akzeptablen Bereich gemäss den Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Die Ausmasswerte von ca. 0.56 werden durch das jährliche Chriesifest beim Wein und Obsthaus Wegmann verursacht.

Eine zukünftige Nutzung der Villa Simmen, wo bis letztes Jahr die Suchtbehandlung Frankental angesiedelt war, ist zurzeit nicht bekannt.

Die Ortsplanrevision hat in diesem Leitungsabschnitt keinen Einfluss auf das Risiko.

4.2 Leitung 24

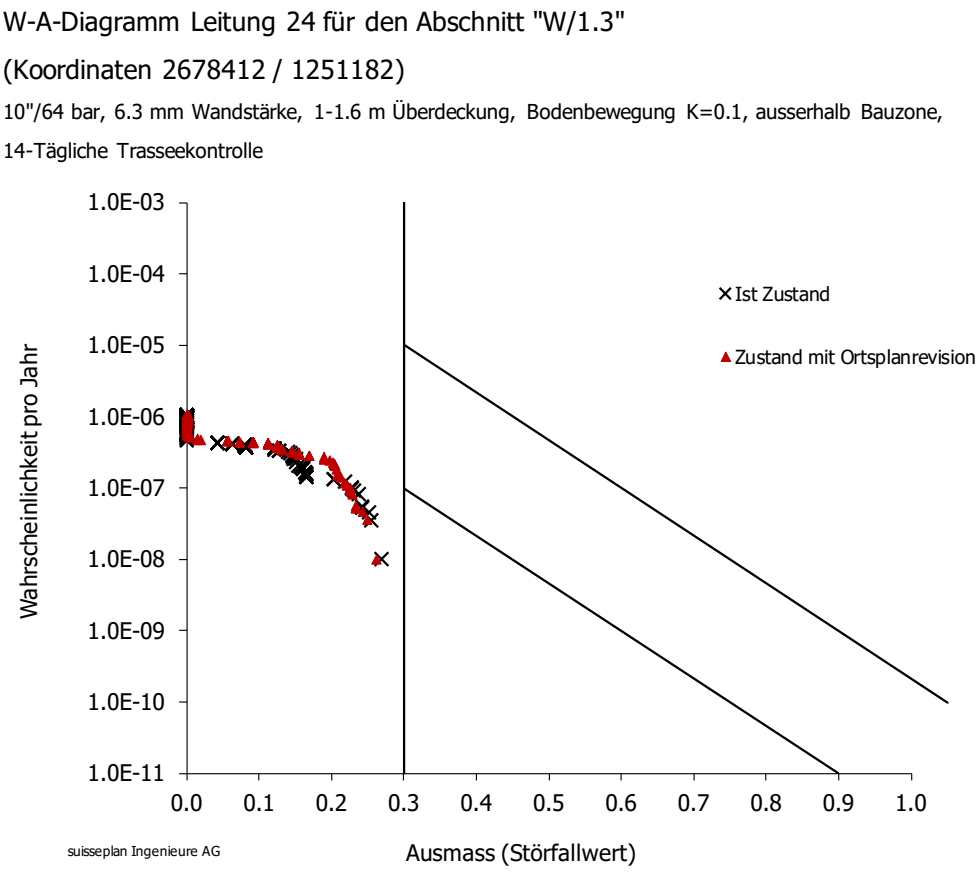
Abb. 10 Leitung 24: W-A-Diagramm "Frankental"



Die Summenkurve für den W-A-Abschnitt "Frankental" verläuft teilweise in der unteren Hälfte des Übergangsbereiches gemäss den Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Die Ausmasswerte von ca. 0.7 werden durch die Veranstaltungen im Wohnzentrum Frankental verursacht.

Weil im Einflussbereich des Leitungsabschnittes Frankental die Einwohnergleichwerte vergleichbar sind mit den statistischen Bevölkerungsdaten ändert sich die Summenkurve durch die Ortsplanrevision der Gemeinde Oberengstringen in diesem Abschnitt nicht.

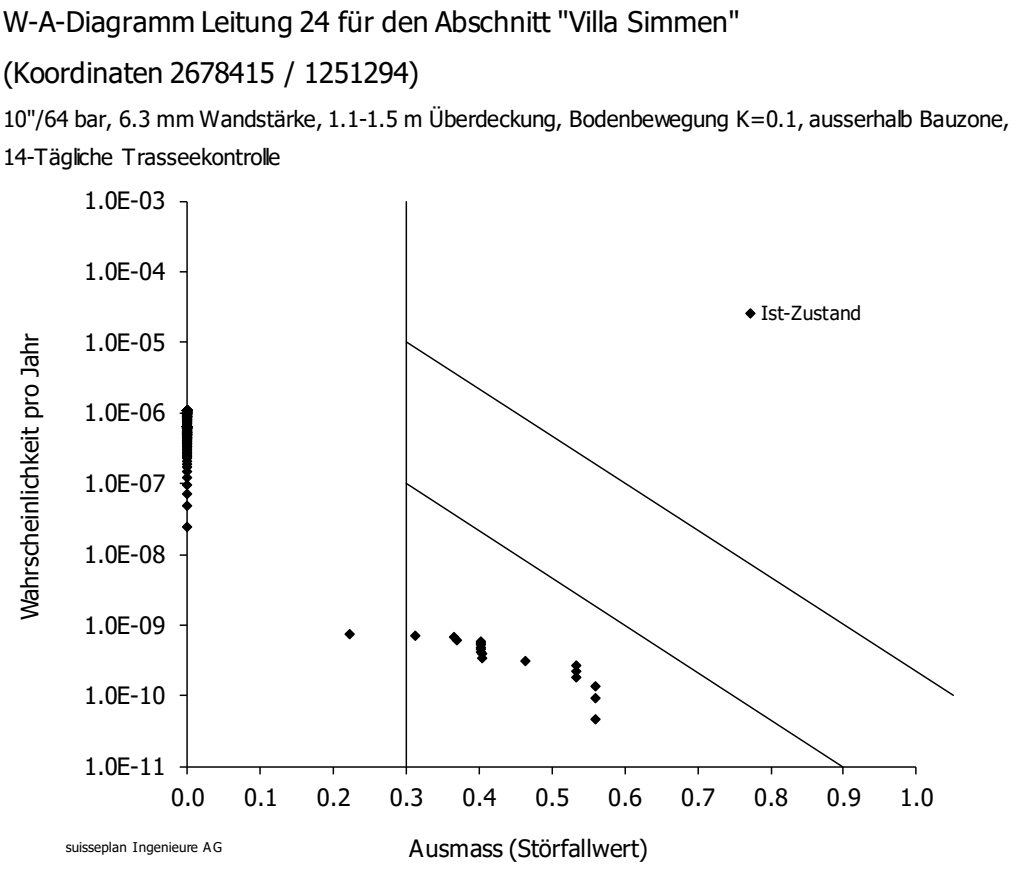
Abb. 11 Leitung 24: W-A-Diagramm "W/1.3"



Auf dem Leitungsabschnitt entlang der Wohnzone W/1.3 ist im Ist Zustand (statistische Daten der Bevölkerung) nicht mit einer schweren Schädigung der Bevölkerung gemäss den Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zu rechnen.

Weil im Einflussbereich des Leitungsabschnittes entlang der Wohnzone W/1.3 die Einwohnergleichwerte leicht höher sind als die statistischen Bevölkerungsdaten und zudem für die vorliegende Risikoanalyse eine homogene Bebauung auf den betroffenen Parzellen im Konsultationsbereich angenommen wurde, erhöht sich das Risiko geringfügig. Es ist jedoch auf diesem Leitungsabschnitt auch in Zukunft mit den raumplanerischen Kapazitäten gemäss Ortsplanrevision nicht mit einer schweren Schädigung der Bevölkerung zu rechnen.

Abb. 12 Leitung 24: W-A-Diagramm "Villa Simmen"



Die Summenkurve für den W-A-Abschnitt "Villa Simmen" verläuft vollständig im akzeptablen Bereich gemäss den Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Die Ausmasswerte von ca. 0.56 werden durch das jährliche Chriesifest beim Wein und Obsthaus Wegmann verursacht.

Eine zukünftige Nutzung der Villa Simmen, wo bis letztes Jahr die Suchtbehandlung Frankental angesiedelt war, ist zurzeit nicht bekannt.

Die Ortsplanrevision hat in diesem Leitungsabschnitt keinen Einfluss auf das Risiko.

5 Risikobeurteilung

Die laufende Ortsplanrevision von Oberengstringen, welche auch den Konsultationsbereich der beiden Erdgashochdruckleitungen der Erdgas Ostschweiz AG tangiert, hat keinen signifikanten Einfluss auf die Störfallsituation der beiden bestehenden Leitungen.

Das Risiko, berechnet basierend auf den Einwohnergleichwerten gemäss laufender Ortsplanrevision, ändert sich bei der Wohnzone W/1.3 geringfügig. In diesem Leitungsabschnitt ist jedoch nicht mit einer schweren Schädigung der Bevölkerung zu rechnen, so dass das Risiko in diesem Leitungsabschnitt tragbar ist gemäss den Beurteilungskriterien des Bundesamtes für Energie (BAFU).

In den übrigen Leitungsabschnitten sind die Einwohnergleichwerte gemäss laufender Ortsplanrevision vergleichbar mit den statistischen Daten der Bevölkerung, so dass auch mit erfolgter Ortsplanrevision keine signifikante Änderung des Risikos zu erwarten ist.

Anhang

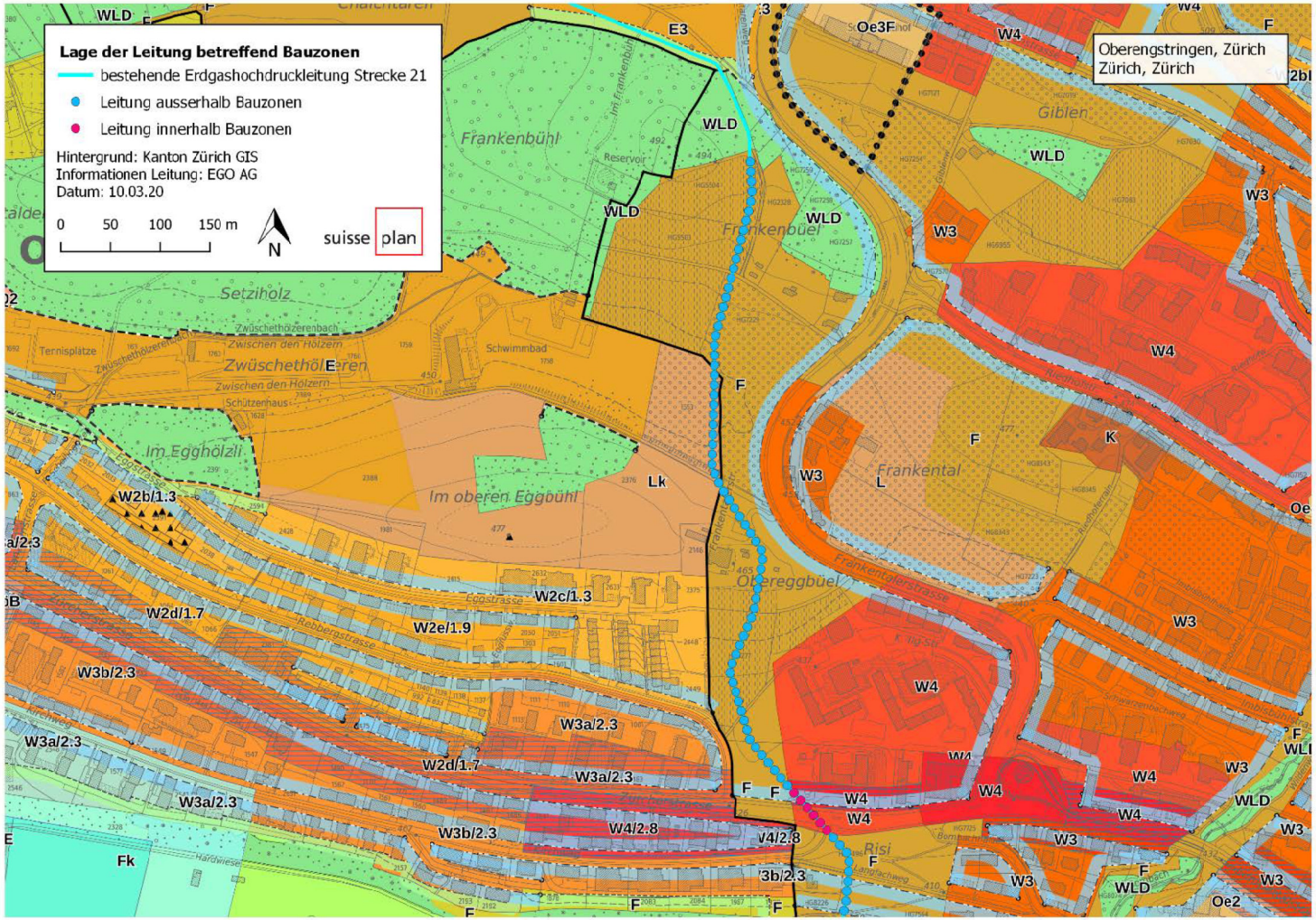
A Leitungsachse und Leitungsumgebung

B Kapazitätsberechnungen Oberengstringen

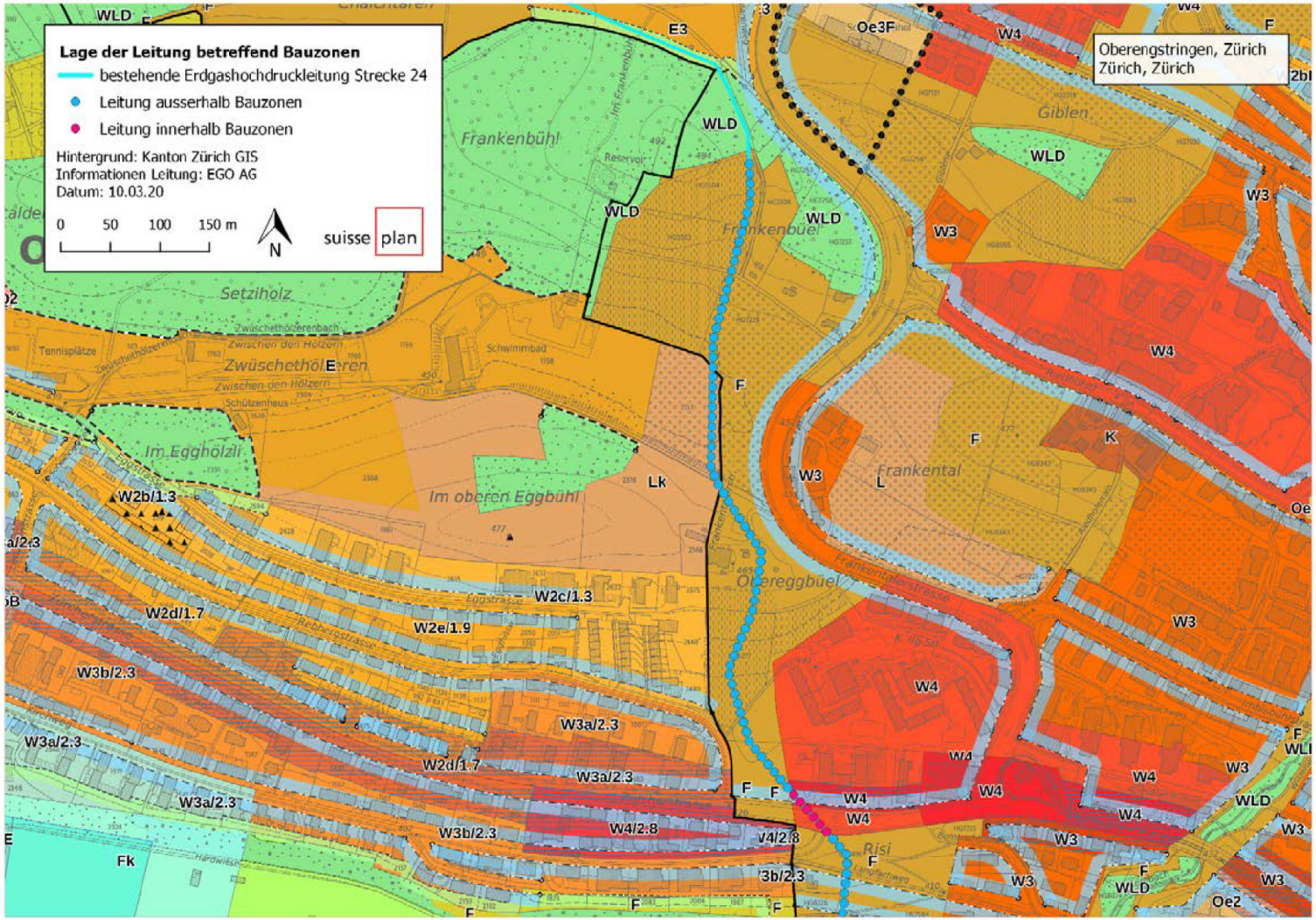
C Grundlagen und Literatur

A Leitungsachse und Leitungsumgebung

A-1 Lage der Leitungen in/ausserhalb Bauzonen – Leitung 21



A-2 Lage der Leitungen in/ausserhalb Bauzonen – Leitung 24



B Kapazitätsberechnungen Oberengstringen

KAPAZITÄTSBERECHNUNG **Z1 für Risikobeurteilung** Berechnungsdatum 13.02.2020

Kanton Zürich Gemeinde Oberengstringen

Zone		Nettosiedlungsfläche 1) NSF ha	Strassenabzug 1) %	Strassenabzug ha	NBF überbaut ha	NBF Baulücken ha	NBF unüberbaut ha	**NBF total** ha	D Dichte	Ausbaugrad Ag %	Flächenbedarf Einwohner Be m2	Wohnanteil Pw %	**Einwohner** E	Arbeitsplatzanteil P_A %	Faktor Arbeitsplätze a	**Arbeitsplätze** A	Zweitwohnungsanteil P_Z %	Faktor Zweitwohnungen z	**Zweitwohnungsbetten** Z	Hotelanteil P_H %	Faktor Hotelbetten h	**Hotelbetten** H	**Einwohnergleichwerte total**	Bemerkungen
W/1.3	überbaut				0.84				0.28	100	65	90	33	10	2.0	2	0	0.0	0	0	0.0	0	34	
	Baulücken					0.00			0.28	100	60	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.28	100	60	90	0	10	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							0.84					33			2			0			0	34	
W/2.3	überbaut				1.15				0.71	100	50	95	155	5	2.0	4	0	0.0	0	0	0.0	0	159	
	Baulücken					0.00			0.71	100	50	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.71	100	50	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							1.15					155			4			0			0	159	
W/2.8	überbaut				0.46				0.89	100	53	95	74	5	2.0	2	0	0.0	0	0	0.0	0	76	
	Baulücken					0.00			0.89	100	53	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	unüberbaut	0.00	0	0.00			0.00		0.89	100	53	95	0	5	2.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	
	total							0.46					74			2			0			0	76	
Total	2.61	0.00		0.00	2.45	0.00	0.00	2.45					261			8			0			0	269	
überbautes Gebiet						2.45																		

Dichte + 10%
Ag = 100%

C Grundlagen und Literatur

Projektunterlagen

Gesamtrevision der Ortsplanung 2016-28, Gemeinde Oberengstringen, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, 5. März 2018

Streckenplan Leitung 21: Schlieren – Niderfeld, 1:1000, Markierungen 21-01 bis 21-15, Erdgas Ostschweiz AG, 20.02.2017

Streckenplan Leitung 21: Schlieren – Niderfeld, 1:1000, Markierungen 21-16 bis 21-25.1, Erdgas Ostschweiz AG, 10.02.2016

Streckenplan Leitung 24: Schlieren – Fallentor, 1:1000, Markierungen 24-01 bis 24-15, Erdgas Ostschweiz AG; 20.02.2017

Streckenplan Leitung 24: Schlieren – Fallentor, 1:1000, Markierungen 24-16 bis 24-25.1, Erdgas Ostschweiz AG, 10.02.2016

Grundlagen und Literatur

Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe (Rohrleitungsgesetz, RLG) vom 4. Oktober 1963, SR-Nr. 746.1

Rohrleitungsverordnung (RLV) vom 26. Juni 2019, SR-Nr. 746.11

Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen (RLSV) vom 4. April 2007, SR-Nr. 746.12

Eidgenössisches Rohrleitungsinspektorat (ERI), 2003: ERI-Richtlinie zur "Planung, Bau und Betrieb von Rohrleitungen über 5 bar"

Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV) vom 27. Februar 1991, SR-Nr. 814.012

Bundesamt für Umwelt, 2018: Handbuch zur Störfallverordnung (StFV) – Allgemeiner Teil, Umwelt-Vollzug Nr. 1807

Bundesamt für Umwelt, 2018: Rohrleitungsanlagen – Ein Modul des Handbuchs zur Störfallverordnung (StFV), Umwelt-Vollzug Nr. 1807

Bundesamt für Umwelt, 2018: Beurteilungskriterien zur Störfallverordnung (StFV) – Ein Modul des Handbuchs zur Störfallverordnung (StFV), Umwelt-Vollzug Nr. 1807

Schweizerische Erdgaswirtschaft und suisseplan Ingenieure AG, 2010: Sicherheit von Erdgashochdruckanlagen, Rahmenbericht zur standardisierten Ausmasseinschätzung und Risikoermittlung, 1.12.2010