

Datum: 12.08.2025

Stellungnahme zum privaten Gestaltungsplan «Ankenhof», Oberengstringen

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Amt für Raumentwicklung hat uns in seiner Vorprüfung zum privaten Gestaltungsplan (GP) «Ankenhof» um eine Stellungnahme ersucht. Anlass ist die Feststellung, dass die geplante Entwicklung in ihrer Dichte von der Vorgabe des regionalen Richtplans (RRP) Limmattal abweicht, welcher für dieses Gebiet eine «niedrige bauliche Dichte» vorsieht.

Der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) hat das Vorhaben an seiner Sitzung vom 2. Juli 2025 eingehend beraten. Wir begrüssen das Projekt als qualitativ hochwertigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Der Vorstand der ZPL unterstützt das Vorhaben und erachtet eine Revision des regionalen Richtplans für diesen spezifischen Fall als nicht erforderlich. Nachfolgend legen wir unsere Erwägungen dar.

Würdigung der regionalen Vorgaben und des Anordnungsspielraums

Die ZPL unterstützt die im RRP verankerte grundsätzliche Zielsetzung, landschaftlich sensible Hanglagen durch eine Vorgabe der «niedrigen baulichen Dichte» vor übermässiger Verdichtung zu schützen. Bei der Beurteilung des vorliegenden Gestaltungsplans steht für die ZPL jedoch die spezifische Situation des Areals Ankenhof im Vordergrund. Dieses fällt aufgrund seiner topographischen Lage und seiner Einbettung nicht in die Kategorie einer zu schützenden, sensiblen Hanglage.

Vielmehr bildet das Areal den Übergang zum westlich und nördlich angrenzenden, bereits dichter bebauten Quartier, dessen Gebäude teilweise ebenfalls viergeschossig sind. Gegen Osten wird es durch einen Waldgürtel mit hohem Baumbestand wirksam von der Einfamilienhauszone abgeschirmt. Diese besondere städtebauliche Konstellation rechtfertigt eine von der allgemeinen Regel abweichende Beurteilung der Dichte.

Zudem sind die Festlegungen im RRP nicht parzellenscharf und gewähren den Gemeinden bewusst einen Anordnungsspielraum (§ 30 Abs. 1 PBG). Die Formulierung, wonach in Gebieten mit niedriger Dichte «in der Regel» 1- bis 2-geschossige Bauzonen auszuscheiden sind, lässt begründete Abweichungen im Einzelfall explizit zu.

Städtebauliche Qualität und Einordnung

Das Projekt ging aus einem sorgfältigen Studienauftragsverfahren hervor und überzeugt durch seine städtebauliche Qualität. Es nimmt die Körnung der westlich angrenzenden, dichteren Bebauung auf und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Trotz der höheren Dichte wird eine starke Durchgrünung mit einem fließenden Übergang zum Wald sichergestellt. Die historischen Bauten des Ankenhofs bleiben als prägender Bestandteil des Ortsbildes erhalten.

und werden ins Gesamtkonzept integriert; insbesondere bleibt der wichtige Sichtbezug von der Zürcherstrasse auf das historische Ensemble gewahrt.

Die ZPL würdigt insbesondere, dass den für das Lokalklima wichtigen Kaltluftströmen Rechnung getragen wurde. Die Gewährleistung dieser Strömungen war eine wesentliche Rahmenbedingung des Studienauftrags. Das Projekt setzt dies vorbildlich um, indem die Gebäude so positioniert sind, dass sie die Kaltluftströme nicht blockieren.

Selbst das ARE hat in seinem Vorprüfungsbericht – abgesehen von der Diskrepanz zum RRP – keine grundsätzlichen Vorbehalte gegenüber der städtebaulichen Setzung und der Dichte geäussert.

Fazit

Zusammenfassend ist die Abweichung von der Dichtevorgabe des RRP sachlich begründet, durch die Flexibilität des Richtplans gedeckt und führt zu einem qualitativ hochwertigen Resultat, das den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Aus Sicht der ZPL ist für dieses Vorhaben keine Anpassung des regionalen Richtplans erforderlich.

Unabhängig von diesem Einzelfall anerkennt die ZPL, dass die Dichtevorgaben im regionalen Richtplan einer grundsätzlichen Überprüfung bedürfen. Der Vorstand hat deshalb beschlossen, sich in den kommenden zwei Jahren im Rahmen einer Revision des regionalen Raumordnungskonzepts (Regio-ROK) sowie Kapitel Siedlung im RRP intensiv mit den Dichtezielen und -vorgaben zu befassen und diese den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

ZWECKVERBAND ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE LIMMATTAL



Der Präsident
Roger Bachmann



Die Sekretärin
Nora Fritschi