



Gemeinde
Oberengstringen



Beleuchtender Bericht Gemeindeversammlung

Montag, 7. September 2026 um 20.00 Uhr
im «Gemeindesaal im Zentrum»
Im Zentrum 1, 8102 Oberengstringen

Weitere Infos: www.oberengstringen.ch

Stadt. Land. Fluss.



Inhaltsverzeichnis

Geschäfte.....	3
Stimmrechtsrekurs	4
Allgemeine Informationen	5
1 Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO)	6
1.1 Bericht.....	6
1.2 Abschied der Rechnungsprüfungskommission	9
1.3 Antrag Gemeinderat	10
2 Verordnung über die Wasserversorgung	11
2.1 Bericht.....	11
2.2 Abschied der Rechnungsprüfungskommission	13
2.3 Antrag Gemeinderat	13
3 Privater Gestaltungsplan Ankenhof; Genehmigung.....	14
3.1 Bericht.....	14
3.2 Allgemeines zum Gestaltungsplan	16
3.3 Wesentlicher Inhalt Gestaltungsplan „Ankenhof“	16
3.4 Mehrwertabgabe	18
3.5 Vorprüfung und öffentliche Auflage.....	19
3.6 Würdigung Gemeinderat	19
3.7 Abschied der Rechnungsprüfungskommission	21
3.8 Antrag Gemeinderat	22
4 Anfragen nach § 17 GG	23
5 Mitteilungen	23



Geschäfte

Der Gemeindeversammlung vom Montag, 7. September 2026 werden folgende Geschäfte zur Beschlussfassung vorgelegt:

- 1) Neuerlass Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO); Genehmigung
- 2) Neuerlass Verordnung über die Wasserversorgung; Genehmigung
- 3) Gestaltungsplan Ankenhof; Genehmigung
- 4) Anfragen nach § 17 GG
- 5) Mitteilungen

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird ein Apéro offeriert.

Die Gemeindeversammlung ist das oberste Organ der Gemeinde. Sie besteht aus der Gesamtheit der stimmberechtigten Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die in Oberengstringen ihren Wohnsitz haben.

Die Akten und Belege sowie das Stimmregister liegen in der Gemeinderatskanzlei ab dem 6. Juni 2025 zur Einsicht bei der Abteilung Präsidiales, Gemeindeverwaltung, Zürcherstrasse 125, während den Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf.

Anfragen im Sinne von § 17 des kantonalen Gemeindegesetzes sind **spätestens 10 Tage vor der Gemeindeversammlung** schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet dem Gemeinderat Oberengstringen einzureichen.

Sämtliche Unterlagen können auch digital über die Website www.oberengstringen.ch eingesehen werden.

Der beleuchtende Bericht kann auch in Form eines Abonnements bei der Kanzlei der Gemeindeverwaltung bestellt werden (gemeinde@oberengstringen.ch oder 043 455 17 10).

Für Fragen steht Ihnen der Geschäftsleiter, Matthias Ebnöther, gerne zur Verfügung (matthias.ebnoether@oberengstringen.ch oder 043 455 17 11).



Stimmrechtsrekurs

Der Rekurs in Stimmrechtssachen ermöglicht den Stimmberechtigten, sich gegen **eine Verletzung ihrer politischen Rechte** bei Wahlen und Abstimmungen zur Wehr zu setzen (§ 19 Abs. 1 lit. c VRG).

Zur Erhebung des Rekurses in Stimmrechtssachen gegen Wahlen und Abstimmungen in der Gemeinde sind insbesondere die Stimmberechtigten der Gemeinde, die dort tätigen politischen Parteien und Gruppierungen sowie die betroffenen Gemeindebehörden **berechtigt**.

Der Rekurs in Stimmrechtssachen weist **zwei Besonderheiten** auf: Einerseits beträgt die Rekursfrist nur **5 Tage** (§ 22 Abs. 1 VRG), andererseits kann der Rekurs in Stimmrechtssachen wegen der Verletzung von Verfahrensvorschriften der Gemeindeversammlung nur erhoben werden, wenn die Verletzung bereits in der Gemeindeversammlung **gerügt** worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG). Dabei genügt es, wenn ein Stimmberechtigter die Rüge in der Gemeindeversammlung erhoben hat.

Die Rekursfrist beginnt am Tag nach der Mitteilung der angefochtenen Anordnung, ohne solche am Tag nach ihrer Veröffentlichung und ohne am Tag nach ihrer Kenntnisnahme, zu laufen (§ 22 Abs. 2 VRG).

Der Rekurs in Stimmrechtssachen ist bei dem für die Gemeinde zuständigen Bezirksrat einzureichen und ist grundsätzlich kostenlos. Es werden jedoch Verfahrenskosten erhoben, wenn das mit dem Rekurs gestellte Begehren offensichtlich aussichtslos ist (§ 13 Abs. 4 VRG).



Allgemeine Informationen

Gemäss Gemeindegesetz GG vom 20. April 2015, in Rechtskraft seit 01.01.2018 sind folgende Regelungen der Durchführung einer Gemeindeversammlung festgelegt:

§20

- Abs. 1 Die Präsidentin oder der Präsident des Gemeindevorstands leitet die Gemeindeversammlung.
- Abs. 2 Sie oder er kann Ruhestörende wegweisen und eine Versammlung schliessen, wenn die Ordnung nicht hergestellt werden kann.
- Abs. 3 Die Präsidentin oder der Präsident stellt die Zahl der Stimmberechtigten fest.

§21 Die Gemeindeversammlung wählt die Stimmenzählenden. Diese dürfen an der Vorbereitung eines Geschäfts nicht mitgewirkt haben.

§22

- Abs. 1 Ein Mitglied des Gemeindevorstands vertritt das Geschäft.
- Abs. 2 Jede stimmberechtigte Person kann sich zum Geschäft äussern und Anträge zum Verfahren und zum Inhalt der Vorlage stellen.
- Abs. 3 Die Beratung wird fortgesetzt, bis niemand mehr das Wort verlangt oder die Versammlung den Abbruch der Beratung beschliesst.
- Abs. 4 Über Redezeitbeschränkungen beschliesst die Versammlung

§23

- Abs. 1 Verfahrensanträge werden vor Anträgen zum Inhalt der Vorlage behandelt
- Abs. 2 Anträge, die sich gegenseitig ausschliessen, werden gegeneinander zur Abstimmung gebracht. Der Antrag mit den wenigsten Stimmen scheidet aus. Das Verfahren wird wiederholt, bis nur noch ein Antrag verbleibt. Über diesen wird in der Schlussabstimmung abgestimmt.

§24

- Abs. 1 Vor der ersten Abstimmung zu einem Geschäft gibt die Präsidentin oder der Präsident des Gemeindevorstands den Gegenstand und die Reihenfolge der Abstimmungen bekannt.
- Abs. 2 Sie oder er stellt fest, ob die Mehrheit der Stimmenden den Antrag angenommen oder abgelehnt hat. Im Zweifelsfall wird die Abstimmung wiederholt und werden die Stimmen gezählt.
- Abs. 3 Die Präsidentin oder der Präsident stimmt nicht mit. Bei Stimmengleichheit trifft sie oder er den Stichentscheid.

Weitere Bestimmungen zu Durchführung der Gemeindeversammlung entnehmen Sie bitte dem [Gemeindegesetz \(GG\)](#) vom 20. April 2015.



1 Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO)

1.1 Bericht

Ausgangslage

Die Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) und das Reglement des Gebührenbereichs der Siedlungsentwässerung stammen aus den Jahren 2006 respektive 2008. Sie sind veraltet, entsprechen nicht mehr den gesetzlichen sowie fachlichen Anforderungen und sind in ihrer Struktur nicht mehr zeitgemäss. Eine Überarbeitung der Rechtsgrundlagen im Gebührenbereich (Wasser und Abwasser) wurde aufgrund von unterschiedlichen Regelungen auch von der Revision (Spezialrevision Gebührenhaushalte) im Jahr 2023 empfohlen. Die beiden Verordnungen wurden in einer operativen Arbeitsgruppe zusammen mit der Landis AG, Geroldswil, überarbeitet und aktualisiert. Als Grundlagen für die Siedlungsentwässerung wurden die Vorlage der interkommunalen Anstalt Limeco, Dietikon sowie die Muster-SEVO des Kantons Zürichs verwendet.

Gemäss Preisüberwachungsgesetz (PüG), insbesondere Art. 2 in Verbindung mit Art. 14, ist die zuständige Behörde verpflichtet, die Stellungnahme des Preisüberwachers einzuholen, wenn Anpassungen der gesetzlichen Grundlagen für die Gebührenerhebung vorgesehen sind, welche direkt oder indirekt die Festlegung der Gebühren oder den Kreis der Gebührenpflichtigen betreffen.

Zudem bedürfen die Verordnung sowie die dazugehörigen Ausführungsbestimmungen der Genehmigung durch die zuständige Direktion des Kantons Zürich (§ 18 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz). Die Unterlagen sind vorab dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zur Vorprüfung einzureichen und nach der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung der kantonalen Genehmigungsinstanz zur formellen Genehmigung vorzulegen.

Anpassungen

Im Zuge der Überarbeitung wird eine neue Dokumentenstruktur eingeführt. Künftig bildet eine Verordnung, die durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen ist, die übergeordnete, rechtliche Grundlage (kommunal). Ergänzend dazu erlässt der Gemeinderat ein Reglement, das die konkreten Ausführungsbestimmungen regelt.

Die Kosten für die periodische Zustandserhebung privater Liegenschaftsentwässerungen werden gemäss den Vorgaben des Kantons Zürich zukünftig über die Abwassergebühren finanziert. Zudem wird eine Fördermöglichkeit für Gewässerschutzmassnahmen privater Eigentümerinnen und Eigentümer verankert. Dabei handelt es sich um eine Kann-Bestimmung, die der Gemeinde einen entsprechenden Handlungsspielraum einräumt.

Im Bereich der Benutzungsgebühren wird eine Regenabwassergebühr eingeführt. Für Schmutzabwasser werden künftig eine Grundgebühr und eine Mengengebühr erhoben, wobei die Verrechnung über einen Staffeltarif erfolgt. Das Gebührenmodell wird auf Stufe Verordnung festgelegt. Dies betrifft auch die Höhe der Anschlussgebühren. Da es sich dabei um Gebühren von nicht geringer Höhe handelt, unterstehen sie der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung. Die jährlichen Benutzungsgebühren werden wie bisher durch den Gemeinderat jährlich festgelegt. Ebenso erfolgen Anpassungen der Anschlussgebühren auf Grundlage des Wohnbauindex durch den Gemeinderat.



Geplante Gebührentarife

Die Verordnung regelt die Finanzierung der öffentlichen Siedlungsentwässerung und sieht die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen sowie von Anschluss- und Benützungsgebühren vor.

Die wesentliche materielle Änderung betrifft die Verrechnung einer Grundgebühr separat für Schmutz- und Regenabwasser. Im Gegensatz zu der Wasserversorgung wurde bei der Siedlungsentwässerung bis anhin keine Grundgebühr erhoben. Die Einführung einer Grundgebühr ist aufgrund der Kostenstruktur der Siedlungsentwässerung vorgeschrieben. Damit wird dem hohen Fixkostenanteil in der Siedlungsentwässerung Rechnung getragen. Bei Erhebung einer Grundgebühr entsteht immer ein degressiver Preis pro m³ für den Verbraucher. Die Grund- und Mengengebühr Schmutzabwasser wird auf der Grundlage des Verbrauchs über einen Staffeltarif berechnet.

Damit der Gebührenhaushalt im Bereich Abwasser langfristig im Gleichgewicht gehalten werden kann, sind folgende Tarife vorgesehen:

Tarif aktuell

Mengengebühr Fr./m ³	2.00
Grundgebühr, Fr./a	0

Staffeltarif neu

Pauschale Fr./a inkl. 50 m ³	170
51 - 250 m ³	2.10
251-500m ³	2.05
501-3000 m ³	2.00
>3000 m ³	1.95

Grundgebühr Regenabwasser Fr./m ²	0.9
--	-----

Diese Tarife wurden auf Basis der Verbraucherzahlen im Jahr 2024 berechnet. Grundlage für die zu erzielenden Erträge bietet der Finanzplan 2025 der Gemeinde Oberengstringen. Der externe Finanzplaner, swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG, hat die berechneten Tarife überprüft und bestätigt.

Das Grundgebührenmodell sowie die Gesamteinnahmen durch die geplanten, wiederkehrenden Gebühren werden vom Preisüberwacher nicht beanstandet. Auf die beiden Hinweise des Preisüberwachers bezüglich Regenabwasser- und Anschlussgebühr kann wie folgt Stellung genommen werden:

Regenabwassergebühr

Hinweis Preisüberwacher: Die Gemeinde erhebt zwar eine Regenabwassergebühr, aus den Unterlagen geht jedoch nicht klar hervor, ob dem Kanton und der Gemeinde deren jeweiligen Anteile der Kosten für die Entwässerung der öffentlichen Strassen und Plätze auch verrechnet werden. Wenn der Kanton oder die Gemeinde ihren Anteil nicht bezahlen, sind die kostendeckenden Gebühren für die übrigen Gebührenzahler als missbräuchlich zu qualifizieren. Der Preisüberwacher beantragt deshalb, sicherzustellen, dass der Kanton und die Gemeinde ihren Anteil an die Strassenentwässerung bezahlen.

Begründung Gemeinde: Die Gemeinde wird die Regenabwassergebühr auch für die Gemeinden-, Kantons- und Privatstrassen berechnen und verrechnen. Somit werden die Regenabwassergebühren verursachergerecht erhoben.

Anschlussgebühr

Hinweis Preisüberwacher: Aufgrund des Systemwechsels können sich zum Teil grosse Änderungen der Anschlussgebühren ergeben. Um grosse Ungleichheiten zwischen alten und neuen Kunden zu vermeiden, beantragt der Preisüberwacher, die neuen Werte so festzulegen, dass die Abweichungen (nach unten und oben) für die Mehrheit der Gebäudearten unter 20 % bleiben.



Begründung Gemeinde: Der Gebäudeversicherungswert hat nur einen schwachen Zusammenhang mit der anfallenden Schmutzabwasser- und Regenabwassermenge. Die Bemessung der Anschlussgebühr nach dem Gebäudeversicherungswert führt in Spezialfällen zu Ungerechtigkeiten (z.B. bei Wohnliegenschaften mit hochwertiger Bausubstanz, industriellen oder gewerblichen Bauten). Die Bemessung anhand des Gebäudeversicherungswertes wird in der Wegleitung der Vorlage zur Siedlungsentwässerung vom 1. Juni 2026 nicht empfohlen. Zudem darf kein Wertzuwachs mehr mit einer Anschlussgebühr belegt werden, der durch energetische Sanierungen oder die Eigenstromerzeugung entsteht. Dieser Wertzuwachs ist jedoch im Gebäudeversicherungswert enthalten.

Schlussbemerkungen

Die neue Siedlungsentwässerungsverordnung stellt sicher, dass die Aufgaben, Rechte und Pflichten der öffentlichen Hand wie auch der Privaten sowie Dritter klar geregelt sind. Zudem bietet das neue Gebührenmodell mehr Flexibilität und ist zeitgemäss aufgestellt. Die Gebühren dienen dazu, die Infrastruktur zu unterhalten und die notwendige Kapazität sicherzustellen.

Stimmt die Gemeindeversammlung der neuen Verordnung zu, wird der Gemeinderat das Reglement zur Siedlungsentwässerung sowie den Staffeltarif verabschieden und im amtlichen Publikationsorgan veröffentlichen. Ziel des Gemeinderates ist es, die neue Verordnung sowie das dazugehörige Reglement per 1. Januar 2027 in Kraft zu setzen. Voraussetzung hierfür ist die Genehmigung der Siedlungsentwässerungsverordnung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, welches die Verordnung bereits innerhalb einer Vorprüfung geprüft und die Genehmigung in Aussicht gestellt hat.



1.2 Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Abschied Überarbeitung der Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) sowie das Reglement zur SEVO zuhanden der Gemeindeversammlung vom 8. September 2026

Ausgangslage

Die Verordnung und das Reglement des Gebührenbereichs der Siedlungsentwässerung stammen aus den Jahren 2006 respektive 2008. Sie sind veraltet, entsprechen nicht mehr den Anforderungen und sind in ihrer Struktur nicht mehr zeitgemäss. Eine Überarbeitung der Rechtsgrundlagen im Gebührenbereich wurde aufgrund von unterschiedlichen Regelungen auch von der Revision (Spezialrevision Gebührenhaushalte) im Jahr 2023 empfohlen.

Bemerkungen der RPK

Der Gemeinderat hat die Stellungnahme des Preisüberwachers eingeholt sowie die Unterlagen beim AWEL zur Vorprüfung eingereicht. Künftig bildet eine Verordnung, die durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen ist, die übergeordnete Grundlage. Ergänzend dazu erlässt der Gemeinderat ein Reglement, das die konkreten Ausführungsbestimmungen regelt.

Die RPK hat die Unterlagen finanzpolitisch geprüft und hält keine Bemerkungen fest.

Abschied RPK

Die Rechnungsprüfungskommission unterstützt den Antrag vom Gemeindevorstand zur obigen Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) sowie dem Reglement zur SEVO.
Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Vorlagen zur Annahme.

Oberengstringen, 23. Juli 2026

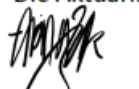
Im Namen der Rechnungsprüfungskommission Oberengstringen

Der Präsident



Othmar Frey

Die Aktuarin



Albin Zuta



1.3 Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat Oberengstringen beantragt der Gemeindeversammlung, die Siedlungsentwässerungsverordnung zu genehmigen und per 1. Januar 2027 in Kraft zu setzen.



2 Verordnung über die Wasserversorgung

2.1 Bericht

Ausgangslage

Das aktuell gültige Reglement und die Tarifordnung der Wasserversorgung stammen aus dem Jahr 2003. Sie sind veraltet, entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und sind in ihrer Struktur nicht mehr zeitgemäss. Eine Überarbeitung der Rechtsgrundlagen im Gebührenbereich (Wasser und Abwasser) wurde aufgrund von unterschiedlichen Regelungen auch von der Revision (Spezialrevision Gebührenhaushalte) im Jahr 2023 empfohlen. Die Verordnung über die Wasserverordnung wurde in einer operativen Arbeitsgruppe zusammen mit der Landis AG überarbeitet und aktualisiert. Ein Reglement ist im Gegensatz zur Siedlungsentwässerungsverordnung (SEVO) nicht erforderlich. Die neue Verordnung über die Wasserversorgung beruht auf dem Muster des Fachverbands für Wasser, Gas und Wärme (SVGW).

Grundlage für die Erarbeitung dieser Verordnung bilden das neue Wassergesetz des Kantons Zürich vom 2. Dezember 2022 sowie die Wasserverordnung vom 2. Juli 2025. Das Wassergesetz ist am 1. Juni 2026 in Kraft getreten.

Gemäss Preisüberwachungsgesetz (PüG), insbesondere Art. 2 in Verbindung mit Art. 14, ist die zuständige Behörde verpflichtet, die Stellungnahme des Preisüberwachers einzuholen, wenn Anpassungen der gesetzlichen Grundlagen für die Gebührenerhebung vorgesehen sind, welche direkt oder indirekt die Festlegung der Gebühren oder den Kreis der Gebührenpflichtigen betreffen.

Anpassungen

Im Zuge der Überarbeitung wird eine neue Dokumentenstruktur eingeführt. Künftig bildet eine Verordnung, die durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen ist, die Grundlage. Die Höhe der Tarife wird vom Gemeinderat festgelegt.

Im Bereich der Benutzungsgebühren für Trinkwasser werden künftig eine Grundgebühr und eine Mengengebühr erhoben, wobei die Verrechnung über einen Staffeltarif erfolgt. Das Gebührenmodell wird auf Stufe Verordnung festgelegt. Dies betrifft auch die Höhe der Anschlussgebühren. Da es sich dabei um Gebühren von nicht geringer Höhe handelt, unterstehen sie der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung. Die jährlichen Benutzungsgebühren werden wie bisher durch den Gemeinderat beschlossen. Ebenso erfolgen Anpassungen der Anschlussgebühren auf Grundlage des Wohnbauindex durch den Gemeinderat.

Des Weiteren sind die Kosten für die Erneuerung von Hausanschlussleitungen neu durch die jeweilige Grundeigentümerschaft zu tragen. Dies ist verursachergerecht und entspricht der Regelung in der Siedlungsentwässerung.

Geplante Gebührentarife

Damit der Gebührenhaushalt im Bereich Wasser langfristig im Gleichgewicht gehalten werden kann, sind folgende Tarife vorgesehen:

Tarif aktuell

Mengengebühr Fr./m ³	0.75
Grundgebühr Wohnung, Fr./a	75

Staffeltarif neu

Pauschale Fr./a inkl. 50 m ³	150
zusätzlich 51 - 250 m ³	1.80
251-500m ³	1.55
501-3000 m ³	1.45
>3000 m ³	1.35



Diese Tarife wurden auf Basis der Verbraucherzahlen im Jahr 2024 berechnet. Grundlage für die zu erzielende Erträge bietet der Finanzplan 2025. Der externe Finanzplaner, swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG, hat die berechneten Tarife überprüft und bestätigt.

Die Verordnung regelt die Finanzierung der öffentlichen Wasserversorgung. Die Verordnung sieht die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen sowie von Anschluss- und Benützungsgebühren vor. Bei den Anschlussgebühren wird nicht mehr der Gebäudeversicherungswert zugrunde gelegt.

Die wesentliche materielle Änderung betrifft die Erhebung der Benutzungsgebühren als Staffeltarif.

Das Gebührenmodell sowie die Gesamteinnahmen durch die geplanten, wiederkehrende Gebühren werden vom Preisüberwacher nicht beanstandet. Auf den Hinweis des Preisüberwachers zu den Anschlussgebühren kann wie folgt Stellung genommen werden:

Hinweis Preisüberwacher: Aufgrund des Systemwechsels können sich zum Teil erhebliche Änderungen der Anschlussgebühren ergeben. Um starke Ungleichheiten zwischen alten und neuen Kundinnen und Kunden zu vermeiden, beantragt der Preisüberwacher, die neuen Werte so festzulegen, dass die Abweichungen (nach unten und oben) für die Mehrheit der Gebäudearten unter 20 % bleiben.

Begründung Gemeinde: Die Anschlussgebühren für die Wasserversorgung sollen derselben Bemessungsgrundlage unterliegen wie die Anschlussgebühren für die Abwasserentsorgung. Für die Bemessung der Anschlussgebühren im Abwasserbereich empfiehlt der Kanton Zürich in der Wegleitung zur Vorlage der Siedlungsentwässerungsverordnung vom 1. Juni 2026, auf den Gebäudeversicherungswert als Bemessungsgrundlage zu verzichten, da dieser nur in einem schwachen Zusammenhang mit dem Wasserverbrauch steht. Die Bemessung der Anschlussgebühr nach dem Gebäudeversicherungswert führt in Spezialfällen zu Ungerechtigkeiten (z.B. bei Wohnliegenschaften mit hochwertiger Bausubstanz, industriellen oder gewerblichen Bauten). Zudem darf kein Wertzuwachs mehr mit einer Anschlussgebühr belegt werden, der durch energetische Sanierungen oder die Eigenstromerzeugung entsteht. Dieser Wertzuwachs ist jedoch im Gebäudeversicherungswert enthalten.

Schlussbemerkungen

Die neue Verordnung stellt sicher, dass die Aufgaben, Rechte und Pflichten der öffentlichen Hand wie auch der Privaten sowie Dritter klar geregelt sind.

Stimmt die Gemeindeversammlung der neuen Verordnung zu, wird der Gemeinderat den Staffeltarif definitiv beschliessen die Beschlussfassung im amtlichen Publikationsorgan publizieren. Ziel des Gemeinderates ist es, die neue Verordnung per 1. Januar 2027 in Kraft zu setzen.



2.2 Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Abschied Überarbeitung der Verordnung über die Wasserversorgung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 8. September 2026

Ausgangslage

Die bisherigen Erlasse (Reglement und Tarifordnung) des Gebührenbereichs der Wasserversorgung stammen aus dem Jahr 2003. Sie sind veraltet, entsprechen nicht mehr den Anforderungen und sind in ihrer Struktur nicht mehr zeitgemäss. Eine Überarbeitung der Rechtsgrundlagen im Gebührenbereich wurde aufgrund von unterschiedlichen Regelungen auch von der Revision (Spezialrevision Gebührenhaushalte) im Jahr 2023 empfohlen.

Bemerkungen der RPK

Künftig bildet eine Verordnung, die durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen ist, die Grundlage. Dabei wird die Gebührenverordnung in die Verordnung über die Wasserversorgung integriert. Die durch den Gemeinderat eingeforderte Stellungnahme des Preisüberwachers liegt vor.

Die RPK hat die Unterlagen finanzpolitisch geprüft und begrüsst, dass die Kosten nach dem Verursacherprinzip ermittelt werden. Die RPK hält keine Bemerkungen fest.

Abschied RPK

Die Rechnungsprüfungskommission unterstützt den Antrag vom Gemeindevorstand zur Verordnung über die Wasserversorgung.

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Vorlage zur Annahme.

Oberengstringen, 23. Juli 2026

Im Namen der Rechnungsprüfungskommission Oberengstringen

Der Präsident



Othmar Frey

Die Aktuarin



Albina Zuta

2.3 Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat Oberengstringen beantragt der Gemeindeversammlung, die Verordnung über die Wasserversorgung zu genehmigen und per 1. Januar 2027 in Kraft zu setzen.



3 Privater Gestaltungsplan Ankenhof; Genehmigung

3.1 Bericht

Die Familie Leuzinger produziert und verkauft auf dem Ankenhof in dritter Generation Gemüse. Angesichts der bevorstehenden Pensionierung von Walter und Pascale Leuzinger hat die Familie Leuzinger beschlossen, das seit Jahrzehnten eingezonte Areal in unmittelbarer Nähe des Hofes etappenweise zu einem hochwertigen und vielfältigen Wohnquartier zu entwickeln. Das 33'704 m² grosse Gebiet liegt zwischen dem Zentrum von Oberengstringen im Süden, den dicht bebauten Wohnquartieren im Westen sowie Norden und dem Wald im Osten. Dank seiner zentralen Lage und Grösse ist das Areal ein Schlüsselgebiet für die (Innen-)Entwicklung von Oberengstringen. Daher ist das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

In der Mitte des Areals liegt der Ankenhof mit zwei markanten geschützten Bauten aus dem 17. Jahrhundert sowie weiteren Betriebsgebäuden und Gewächshäusern. Als lebendiges Zeugnis der Geschichte von Oberengstringen sollen die geschützten Hofbauten erhalten bleiben. Die prominente Lage und der Umgang mit den historischen Bestandsbauten erfordern eine umsichtige Planung.



Axonometrie Richtprojekt für den Gestaltungsplan Ankenhof (Quelle: agps, 2026)

Deshalb führten Walter und Pascale Leuzinger 2023 einen Studienauftrag (Wettbewerb) mit fünf Planungsteams durch, bestehend aus je einem Architektur- und einem



Landschaftsarchitekturbüro. Ziel war ein übergeordnetes städtebauliches Konzept für die Gesamtentwicklung des Areals sowie eine vertiefte Planung der ersten Bauetappe. Die Projekte wurden von einer Jury beurteilt, der neben Vertretern der Eigentümerschaft vier unabhängige Fachpersonen angehörten. René Beck und Mechthild Schindler vertraten die Gemeinde Oberengstringen im Verfahren.

Das Projekt des Teams agps architecture ltd., Zürich, und ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA, Uster, ging als Siegerteam aus dem Verfahren hervor. Anschliessend wurde das Projekt aufgrund der Hinweise der Jury bereinigt und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses war die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans.



Privater Gestaltungsplan "Ankenhof" – Situationsplan 1:500



3.2 Allgemeines zum Gestaltungsplan

Das Areal ist mit einer Gestaltungsplanpflicht gemäss der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberengstringen belegt. Dies verpflichtet die Grundeigentümer, vor einer baulichen Entwicklung einen Gestaltungsplan auszuarbeiten und genehmigen zu lassen. Mit der Gestaltungsplanpflicht will die Gemeinde eine sorgfältige, gesamtheitliche Entwicklung des Areals sicherstellen. Für das Gebiet Ankenhof sind gebietsspezifische Anforderungen in Art. 45 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegt worden. Sie bilden einen verbindlichen Rahmen für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan - nach zürcherischem Recht - ist ein wichtiges Instrument der kommunalen Nutzungsplanung. Er ist vergleichbar mit einer Bau- und Zonenordnung, ist aber detaillierter ausgerichtet auf ein konkretes Projekt.

Grundsätzlich wird zwischen privaten und öffentlichen Gestaltungsplänen unterschieden. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung. Ein privater Gestaltungsplan kann von den Bestimmungen der Regelbauweise oder den Vorschriften für Arealüberbauungen abweichen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Deshalb bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Damit er rechtswirksam wird, ist zudem die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich erforderlich.

Ein privater Gestaltungsplan legt die Anzahl, Lage, Grösse und Nutzung der Bauten fest. Er regelt zudem die Erschliessung des Areals und macht Vorgaben zur Gestaltung der Frei- und Aussenräume. Dabei ist darauf zu achten, dass für die spätere Ausarbeitung des konkreten Bauprojekts genügend Spielraum bestehen bleibt und zugleich die Qualität des zugrundeliegenden Richtprojekts gesichert wird.

3.3 Wesentlicher Inhalt Gestaltungsplan „Ankenhof“

Der Gestaltungsplan «Ankenhof» schafft, gestützt auf das Richtprojekt, entsprechend der §§ 83 ff. PBG des Kantons Zürich die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des Areals. Der Gestaltungsplan ermöglicht ein hochwertiges, neues Wohnquartier und bewahrt gleichzeitig den historischen Charakter des Areals.

Die bestehenden, geschützten Hofgebäude bleiben erhalten und bilden weiterhin das Zentrum des Quartiers. Lediglich das ehemalige Ökonomiegebäude wird durch einen äusserlich ähnlich gestalteten Neubau ersetzt.

Ergänzt wird das Hofensemble durch Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Insgesamt sind rund 160 Wohnungen geplant. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sie den Ankenhof räumlich fassen, wichtige Sichtbezüge erhalten und sich gut in den Quartierkontext einfügen. Die Neubauten müssen hohen Nachhaltigkeitsstandards erfüllen.

Die Umgebung ist grosszügig, grün und weitgehend autofrei. Naturnahe Grünräume mit Obstbäumen und Blumenwiesen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität und fördern die Biodiversität. Ein dichtes Fusswegnetz verbindet das Quartier mit dem Zentrum von Oberengstringen und dem umliegenden Quartier. Gemeinschaftsgärten, Spiel- und Begegnungsflächen sowie Gemeinschaftsräume fördern ein lebendiges Zusammenleben.



Die Entwicklung erfolgt etappenweise: Zunächst wird der nördliche Teil oberhalb des Ankenhofs realisiert, während der südliche Bereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zum Wald und zum Dorfbach.
- Eine Ausbildung klar gegliederter, zusammenhängender und qualitativ hochwertiger Freiräume für verschiedene Alters- und Nutzergruppen.
- Eine Entwicklung, welche die städtebaulichen Übergänge mit Anbindung an das Zentrum und in Richtung Rütihofstrasse sorgfältig gestaltet.
- Eine angemessene Berücksichtigung des «Ankenhofs» mit den dazugehörigen Schutzobjekten unter Wahrung des unmittelbaren Umgebungsschutzes.
- Eine qualitätsvolle, zentrumsnahe Innenentwicklung im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.
- Die Förderung und Sicherstellung von vielfältigem und hochwertigem Wohnraum.
- Eine zweckmässige und effiziente Erschliessung für alle Verkehrsarten.
- Eine klima- und ressourcenschonende Bauweise.
- Eine schrittweise Entwicklung des Ankenhofs über einen längeren Zeitraum, mit der die Identität und der Charakter des Ankenhofs zwar weiterentwickelt, aber nicht grundsätzlich überformt wird.

Der Gestaltungsplan sichert die erforderlichen Baubereiche und legt die wesentlichen Grundmasse wie maximales Volumen (Baumasse), Gebäudehöhen und Gebäudelängen fest. Zudem regelt er mit Vorschriften hohe Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung.

Der Gestaltungsplan definiert Grundsätze für die Freiraumgestaltung. Festgelegt werden die Lage und Gestaltung der Obstwiesen, Grünräume, Platzflächen, Spiel- und Ruheflächen sowie Vorgaben zur Bepflanzung, Biodiversität und zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

Weiter macht der Gestaltungsplan Aussagen zu Erschliessung und Parkierung. Er regelt die Lage der Zu- und Wegfahrten, die Fusswegverbindungen, die Parkierung für Motorfahrzeuge sowie die Bereitstellung von Veloabstellplätzen. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann das Parkfeldangebot auf das gesetzlich erforderliche Minimum reduziert werden. Dadurch wird die Verkehrsbelastung reduziert. Die Ankenhofstrasse verfügt auch nach Realisierung des Gestaltungsplans in den Spitzenstunden über ausreichend Kapazität.

Der Gestaltungsplan enthält zudem Bestimmungen zu Nachhaltigkeitsstandards, Entwässerung gemäss Schwammstadtprinzip, Hochwasserschutz, Lichtemissionen und Entsorgung. Damit wird eine nachhaltige und klimaresiliente Entwicklung des Areals sichergestellt.

Die im Gestaltungsplan festgelegten, für die Grundeigentümerschaft verbindlichen Vorgaben gehen deutlich über die Anforderungen der ordentlichen Regelbauweise hinaus. Damit wird eine besonders hochwertige Entwicklung des Areals sichergestellt. Die weitreichenden Vorschriften stellen gleichzeitig die Gegenleistung für die durch den Gestaltungsplan ermöglichte Mehrausnutzung dar.



3.4 Mehrwertabgabe

Entstehen durch eine Planung Mehrwerte, wird gemäss kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine kommunale Mehrwertabgabe fällig. Die Gemeindeversammlung hat am 14. September 2020 beschlossen, einen kommunalen Mehrwertabgabesatz für Auf- und Umzonungen von 20% festzulegen.

§ 19 Abs. 6 MAG ermächtigt die Gemeinden, den Mehrwertausgleich mittels städtebaulichem Vertrag vorzunehmen. Der Gemeinderat Oberengstringen möchte beim Gestaltungsplan Ankenhof von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Der Vertrag ist integrativer Bestandteil des vorliegenden Antrages an die Gemeindeversammlung.

Der städtebauliche Vertrag basiert auf einer unabhängigen Schätzung von Wüest + Partner und ist das Resultat mehrerer Verhandlungsrunden zwischen Gemeinderat und Eigentümerschaft.

Wüest + Partner schätzen den Mehrwert, welcher aus der Planung resultiert auf 12 Mio. Franken. Die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom Mehrwert abgezogen. Im vorliegenden Fall zählen folgende Leistungen dazu:

- Kosten im Zusammenhang mit dem Studienauftrag
- 50% der Mehrkosten, welche aufgrund der Nachhaltigkeitszertifizierung entstehen (SIA-Effizienzpfad 2040, Minergie-P-Standard oder SNBS Gold)
- Mehrkosten für Bepflanzung über Unterbauungen, welche zur Steigerung der Siedlungsqualität und Verbesserung des Mikroklimas beitragen

Zudem wird gemäss §19 Abs. 3 MAG ein Freibetrag von 100'000 Franken abgezogen. Der effektive Mehrwert nach Abzug der Mehraufwendungen und des Freibetrags beträgt 10.4 Mio. Franken. mit dem kommunalen Abgabesatz von 20% resultiert eine Mehrwertabgabe von rund 2.1 Mio. Franken. Im städtebaulichen Vertrag wird verankert, dass ein Teil davon als Sachleistungen vor Ort verwendet wird:

- Erstellung und Unterhalt eines öffentlichen Fussweges entlang des Waldrands (Nord-Süd)
- Erstellung und Unterhalt eines öffentlichen Fussweges zwischen Waldrand und dem bestehendem Hofensemble (Ost-West)
- Bereitstellung von Flächen für öffentliche Schutzplätze für die Gemeinde
- Erstellung und Unterhalt ökologisch wertvoller Flächen zum Waldrand hin sowie in der Strassenvorzone (inkl. Baumpflanzungen).

Der Wert dieser Leistungen wird auf 928'000.00 Franken festgelegt. Die Umsetzung dieser Leistungen wird mit Grundbucheinträgen gesichert. Zusätzlich zu den Sachleistungen erfolgt eine Zahlung in der Höhe von 1'164'200.00 Franken in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.



3.5 Vorprüfung und öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Gestaltungsplans «Ankenhof» in Absprache mit der Baukommission am 3. Februar 2025 zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die Vorprüfung ergab verschiedene untergeordnete Änderungs- und Ergänzungsvorschläge. Der entsprechend überarbeitete Entwurf wurde am 24. November 2025 der Baudirektion des Kantons Zürich zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Aus dieser ging hervor, dass nur noch wenige Auflagen und Hinweise offenstehen, bei deren Berücksichtigung der Gestaltungsplan genehmigt werden kann.

Der Gestaltungsplan wurde vom 09. April 2026 bis zum 08. Juni 2026 öffentlich aufgelegt. Am 06. Mai 2026 fand ein öffentlicher Infoanlass im Gemeindesaal statt. Während der 60 Tage dauernden Frist waren alle interessierten Personen berechtigt, die Planinhalte zu begutachten und - falls erwünscht - Einwendungen an den Gemeinderat zu richten. In dieser Zeit gingen vier Einwendungen ein. Drei der vier Einwendungen wurden nicht berücksichtigt. Der Umgang mit den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde im «Bericht nicht berücksichtigte Einwendungen» ausführlich dargestellt. Aus diesen Einwendungen ergaben sich keine Anpassungen der Planinhalte. Die vierte Einwendung betraf die Sicherung einer Trafostation für die EKZ im Gestaltungsplan. Dies wurde in den Vorschriften zum Gestaltungsplan entsprechend verankert.



Visualisierung Richtprojekt mit Sicht vom Zentrum Oberengstringen (Quelle: agps, 2026)

3.6 Würdigung Gemeinderat

Der Gemeinderat Oberengstringen begrüsst die geplante qualitätsvolle Entwicklung des Areals «Ankenhof» und erachtet das Richtprojekt und die Vorlage des privaten Gestaltungsplans als sorgfältig ausgearbeitet. Der Gemeinderat wurde frühzeitig mit in die Planung miteinbezogen und konnte die Interessen der Gemeinde in die Planung mit einfließen lassen. Die



vorgesehene Mehrwertabschöpfung bzw. der städtebauliche Vertrag wurde sorgfältig ausgearbeitet und steht in einem sinnvollen Verhältnis zum vorgesehenen Mehrwert für die Bauherrschaft.

Der Gemeinderat hat alle Unterlagen sorgfältig geprüft und mit Beschluss vom 6. Juli 2026 folgende Unterlagen zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet:

- Situationsplan 1:500, dat. 30.06.2026
- Vorschriften, Entwurf vom 29.06.2026 z.H. Freigabe durch Gemeinderat
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 29.06.2026 z.H. Freigabe durch Gemeinderat
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, dat. 29.06.2026 z.H. Freigabe durch Gemeinderat
- Städtebaulicher Vertrag, Entwurf vom 27.03.2026



3.7 Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Abschied Städtebaulicher Vertrag Gestaltungsplan Ankenhof zuhanden der Gemeindeversammlung vom 8. September 2026

Ausgangslage

Der Gemeinderat Oberengstringen hat den privaten Gestaltungsplan "Ankenhof" zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) verabschiedet.

Bemerkungen der RPK

Die Aufgabe der RPK ist die finanzpolitische Beurteilung und Prüfung. Dies beinhaltet im Wesentlichen die Mehrwertermittlung des privaten Gestaltungsplans «Ankenhof».

Die RPK hat die Unterlagen finanzpolitisch geprüft und hält keine ergänzenden Bemerkungen fest.

Abschied RPK

Die Rechnungsprüfungskommission unterstützt den Antrag vom Gemeindevorstand zum "Städtebaulicher Vertrag Gestaltungsplan Ankenhof".

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Vorlagen zur Annahme.

Oberengstringen, 23. Juli 2026

Im Namen der Rechnungsprüfungskommission Oberengstringen

Der Präsident



Othmar Frey

Die Aktuarin



Albina Zuta



3.8 Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat Oberengstringen beantragt der Gemeindeversammlung, den privaten Gestaltungsplan Ankenhof zu genehmigen.

Der Antrag des Gemeinderates lautet wie folgt:

1. Der private Gestaltungsplan Ankenhof, datiert vom 29. Juni 2026 wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, mit der Bauherrschaft den städtebaulichen Vertrag, datiert vom 27. März 2026 abzuschliessen

Sämtliche Unterlagen sind unter www.oberengstringen.ch (siehe QR-Code auf der Titelseite) abrufbar.



4 Anfragen nach § 17 GG

Anfragen im Sinne von § 17 des kantonalen Gemeindegesetzes sind spätestens 10 Tage vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet dem Gemeinderat Oberengstringen einzureichen.

Jürg Bruppacher hat eine Anfrage betreffend die Siedlungsentwässerungsvorordnung und die Verordnung über die Wasserversorgung fristgerecht per 21. August 2026 eingereicht. Die Anfrage wird an der Gemeindeversammlung, Traktandum 4, vorgetragen (Anfrage und Antworten).

5 Mitteilungen

Der Gemeindepräsident wird die anwesenden Stimmberechtigten über Verschiedenes informieren.

Apéro

Der Gemeinderat offeriert zum Schluss einen Apéro.



Gemeinde Oberengstringen
Abteilung Präsidiales
Zürcherstrasse 125
8102 Oberengstringen
Tel.-Nr. 043 455 17 00
Mail: gemeinde@oberengstringen.ch

Öffnungszeiten:

Mo 08:30 - 12:00 / 14:00 - 18:00
Di-Do 08:30 - 12:00
Fr 08:30 - 14:00 Uhr / (durchgehend)

Es können auch Termine ausserhalb der Öffnungszeiten vereinbart werden.

www.oberengstringen.ch