

# Masterplan Zentrum Oberengstringen Konzeptbericht



Gemeinde Oberengstringen, 27. Mai 2014



### **Projektgruppe**

*André, Bender  
René Beck  
Jean-Fritz Weber  
Peter Menzi*

*Gemeindepräsident, Oberengstringen  
Gemeinderat Bau  
Gemeinderat Liegenschaften  
Gemeindeschreiber Oberengstringen*

### **Begleitgruppe**

*André Bender  
Mark Würth  
Werner Baltisberger  
Natalie Pedrocchi  
Richard Nydegger  
Pallaoro Sergio*

*Gemeindepräsident Oberengstringen (Vorsitz)  
Präsident AOE  
AOE  
Schulpflege Oberengstringen  
Gewerbeverein Engstringen  
Gewerbeverein Engstringen*

### **Bearbeitung**

*Peter Wolf  
Martin Jakl  
Yves Meyer*

*Dipl. Ing. TU/SIA  
dipl. Architekt ETH/SIA  
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU*

*Metron Raumentwicklung AG  
Postfach 480  
Stahlrain 2  
CH 5201 Brugg*

*T 056 460 91 11  
F 056 460 91 00  
info@metron.ch  
www.metron.ch*

*Titelbild: Visualisierung Metron*



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Grundlagen	5
1.3 Analyse	7
1.3.1 Bevölkerungsentwicklung	7
1.3.2 Siedlungsstruktur	8
1.3.3 Nutzungen	8
1.3.4 Verkehr	9
1.3.5 Landschaft und Freiraum	11
1.4 Perimeter	12
1.5 Schwerpunktaufgaben und Zielsetzungen	12
1.5.1 Schulhausareal	12
1.5.2 Zentrumskreuzung	14
1.5.3 Zentrumsbau mit Dorfplatz	15
1.5.4 Zentrumsgestaltung (Zentrumsgebäude)	15
1.5.5 Wohnen im Alter	16
<b>2 Vorgehen und Projektorganisation</b>	<b>17</b>
2.1 Vorgehen	17
2.2 Projektorganisation Zentrumsplanung	18
<b>3 Masterplan Zentrum</b>	<b>19</b>
3.1 Instrument Masterplan	19
3.2 Konzeptgrundsätze	19
3.3 Bebauung / Dichte / Orientierung	21
3.4 Nutzung	23
3.5 öffentlicher Raum / Platzgestaltung	24
3.6 Strassenraum / Verkehr	26
<b>4 Weiteres Vorgehen / Massnahmen</b>	<b>29</b>
4.1 Massnahmeblätter für Vertiefungsbereiche	29
4.1.1 Dorfplatz	29
4.1.2 Fussgängerverbindungen	31
4.1.3 Erweiterung Zentrumsbau	33
4.1.4 Ersatz Schulhaus Gubrist	35
4.1.5 Zentrumsbau Nord	37
4.2 Etappierung und Massnahmenschritte	39



4.3 Finanzplanung "Masterplan"	39
4.4 Hinweise zur Ortsplanungsrevision	40
<b>5 Anhang</b>	<b>41</b>
5.1 Masterplan Zentrum Oberengstringen	41
5.2 Zoom Zentrumskreuzung, mögliches Szenario	42



# **1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen**

## **1.1 Ausgangslage**

Die Gemeinde Oberengstringen möchte mit Hilfe einer integralen Planung die Zielsetzungen und Strategie für ihren Zentrumsbereich inklusive der Kantonsstrasse als zentraler Verkehrsknotenpunkt festlegen. Für einzelne Fragestellungen wurden bereits Vorabklärungen getroffen, die nun in einem Koordinationsinstrument zusammengeführt werden sollen. Mit dem Masterplan sollen insbesondere folgende Fragen geklärt werden:

- Reorganisation Schulanlage Rebberg-Gubrist
- Zentrumskreuzung, inkl. Staatsstrasse Zürcherstrasse
- Dorfplatzgestaltung
- Zentrumsgestaltung
- Nutzungsverteilung inkl. Wohnen im Alter

Die Ergebnisse sollen sich einzeln und in Etappen umsetzen lassen sowie mit Prioritäten versehen werden. Zusätzlich sollen die Ergebnisse in die anstehende Zonenplanrevision einfließen können.

## **1.2 Grundlagen**

### ***Bau- und Zonenordnung / Zonenplan***

Die Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan datiert aus dem Jahre 1995. Der Zentrumsbau sowie die schräg gegenüberliegende Post befinden sich in der Zentrumszone. Die Baumasse ist auf 2.5 beschränkt und es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Abweichungen sind über Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften möglich.

Der historische Dorfkern entlang der Dorfstrasse sowie der Bereich Im Winkel (Gestaltungsplanpflicht) befinden sich in der Dorfzone. Hier sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Angrenzend an das Zentrum befinden sich beiderseits der Zürcherstrasse Wohnzonen W3a/2.3 und W3c/2.5. Südlich des Zentrums besteht eine Zone für Einfamilienhäuser (W1/0.7). Das Schulhausareal befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.





## Zukunftswerkstatt "Attraktives Zentrum Oberengstringen" AOE

Im November 2009 hat die Zukunftskonferenz Oberengstringen stattgefunden, an der rund 150 Personen teilgenommen hatten. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen sind im Juni und Juli 2010 von der federführenden und vom Gemeinderat initiierten Arbeitsgruppe «Attraktivitätssteigerung Oberengstringen» (AOE) gesammelt und diskutiert sowie in einem Schlussbericht publiziert worden. Die wichtigsten Forderungen in Bezug auf das Zentrum sind:

- eine Machbarkeitsstudie zur Neugestaltung der Zentrumskreuzung
- die Belebung des Dorfplatzes
- Tempo30 auf Gemeindestrassen
- die Schaffung einer Anlaufstelle «Wohnen im Alter»
- eine Imageverbesserung der Gemeinde

Die Forderungen bilden die Basis der Zentrumsplanung und flossen in die Planung ein. Zudem war der Steuerungsausschuss der AOE in der Begleitgruppe vertreten, welche den Planungsprozess begleitete.

### 1.3 Analyse

#### 1.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Oberengstringen verzeichnete im Jahr 2012 ca. 6'400 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung ist relativ konstant und seit den letzten fünf Jahren wieder leicht zunehmend. Durch die Lage im ersten Vorortsgürtel der Stadt Zürich ist mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

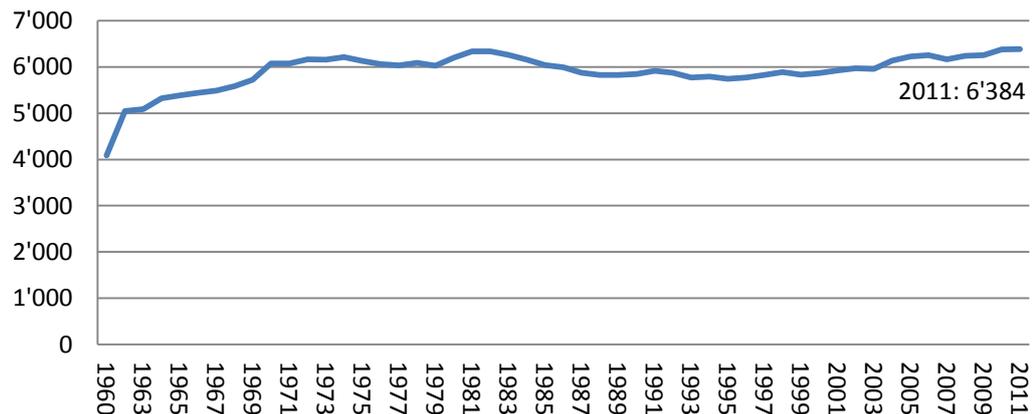


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Oberengstringen



### **1.3.2 Siedlungsstruktur**

Oberengstringen am südöstlich auslaufenden Hang des Höniggerbergs zwischen Höngg und Unterengstringen bildet mit der Gemeinde Unterengstringen und der Stadt Zürich eine zusammenhängende Siedlungsstruktur. Oberengstringen liegt an bevorzugter Lage auf der südexponierten Seite des Limmattals und profitiert stark von der Nähe zu Zürich. Neben dem Siedlungswachstum hat der Ausbau der Strassen die Gemeinde in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts stark geprägt. Die ehemalige Weinbaugemeinde an der Limmat wurde durch den Bau der Autobahn vom Fluss abgeschnitten. Der Ausbau der Zürcherstrasse hat eine starke Grenze innerhalb der Gemeinde geschaffen. Die dichter bebauten Quartiere, das Zentrum, das Gewerbegebiet sowie der ursprüngliche Ortskern liegen südlich der Zürcherstrasse. Die Einfamilienhausquartiere liegen nördlich der Zürcherstrasse an bevorzugter Hanglage.

Vom historischen Ortskern ist wenig erhalten geblieben. Das 1979 eröffnete Zentrum Oberengstringen übernahm sämtliche Zentrumsfunktionen und einen grossen Teil der Läden. Weitere Geschäfte haben sich entlang der Zürcherstrasse angesiedelt. Jedoch liegen diese teils weit auseinander und bilden kein einheitliches, zusammenhängendes Zentrumsgebiet sondern sind auf der gesamten Länge der Zürcherstrasse verteilt. Abseits der Zürcherstrasse sind nur vereinzelte Einkaufsmöglichkeiten zu finden. Gewerbebetriebe haben sich jedoch auch abseits der Zürcherstrasse angesiedelt.

Innerhalb des ausgeschiedenen Zentrumsperimeters sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 50er bis 80er Jahren die vorherrschende Bebauungstypologie. Vereinzelte Grossprojekte aus den 70er Jahren wenden sich vom Strassenraum ab und sind zusätzlich durch Bäume und Sträucher abgeschirmt.

### **1.3.3 Nutzungen**

Der Grossteil des Detailhandelsangebots Oberengstringens ist im Zentrum untergebracht. Dabei ist von Vorteil, dass Migros und Denner direkt im Zentrumsbau angesiedelt sind. Im Zentrumsbau befinden sich zusätzlich ein Schuhgeschäft, eine Apotheke, ein Gastronomiebetrieb und kleinere Läden/Dienstleister sowie Ärzte. Ein Coop-Standort befindet sich an der Zürcherstrasse in Richtung Unterengstringen.

Das Gemeindehaus sowie die reformierte Kirche sind über den strassenabgewandten Dorfplatz mit dem Zentrum verbunden. Die Post und eine Filiale der Credit Suisse sind auf der nördlichen Seite der Zürcherstrasse in Fusswegdistanz und über eine Unterführung miteinander verbunden. Im neu erstellten Wohn- und Geschäftshaus an der Zürcherstrasse 131 sind eine Bäckerei und ein Café.

Sämtliche weiteren Geschäfte und Restaurants befinden sich an oder in unmittelbarer Nähe der Zürcherstrasse, jedoch verteilt über die gesamte Länge auf dem Gemeindegebiet. Die Geschäfte haben ein überwiegend lokales Einzugsgebiet, ziehen jedoch sicher auch Kunden aus Unterengstringen an, wo sich keine grösseren Einkaufsmöglichkeiten



befinden. Die umliegenden Zentren von Schlieren und Höngg bieten sicherlich ein breiteres Spektrum, sind aber nur begrenzt Konkurrenz für das Zentrum Oberengstringen.

Im Zentrum und im Umfeld des Zentrums befinden sich zahlreiche Wohnungen, die auch zur Belebung des Zentrums beitragen, jedoch fussläufig schlecht angebunden sind.

### **1.3.4 Verkehr**

#### ***Individualverkehr***

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberengstringen wird durch die verkehrsorientierte Zürcherstrasse, die als Staatsstrasse klassiert ist, zweigeteilt. Im Bereich des Ortszentrums, wo das Gemeindehaus und ein Einkaufszentrum einen rückwärtigen, introvertierten Hof bilden, treffen die zwei wichtigen kommunalen Hauptsammelstrassen Rütihof- und Dorfstrasse mit der Staatsstrasse zusammen. Der Knoten wird heute bereits durch eine entsprechende Lichtsignalanlage gesteuert.

Der Kanton Zürich beabsichtigt, die betreffende Staatsstrasse gemäss ihrer Koordinationsplanung im Zeitraum 2014/15/16 baulich zu sanieren.

Die Staatsstrasse übernimmt nördlich des Limmattals eine wichtige regionale Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung gleichermaßen für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr ein. Ein Zurückbinden der Verkehrsleistung oder die Einführung von Tempo-30 auf der Staatsstrasse ist eine kaum denkbare Lösung. Hingegen kann mit einer Reduktion der Projektierungsgeschwindigkeit geplant werden, wenn die betrieblichen und gestalterischen Anforderungen dafür klar erfüllt sind. Zudem liegen Verbesserungen hinsichtlich Langsamverkehrsführung (Fuss- und Radverkehr) in Längs- und Querrichtung durchaus drin und werden seitens Kanton befürwortet, wenn diese sorgfältig mit der Zentrums-Siedlung abgestimmt sind.

Vor diesem Hintergrund haben der Kanton und die Gemeinde gemeinsam beschlossen, für den Knoten im Zentrumsbereich ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) zu lancieren und gemeinsam zu entwickeln. Der Planungsprozess für das BGK ist angelaufen und es liegen erste Lösungsvorschläge in Form von Ideenskizzen vor<sup>1</sup>.

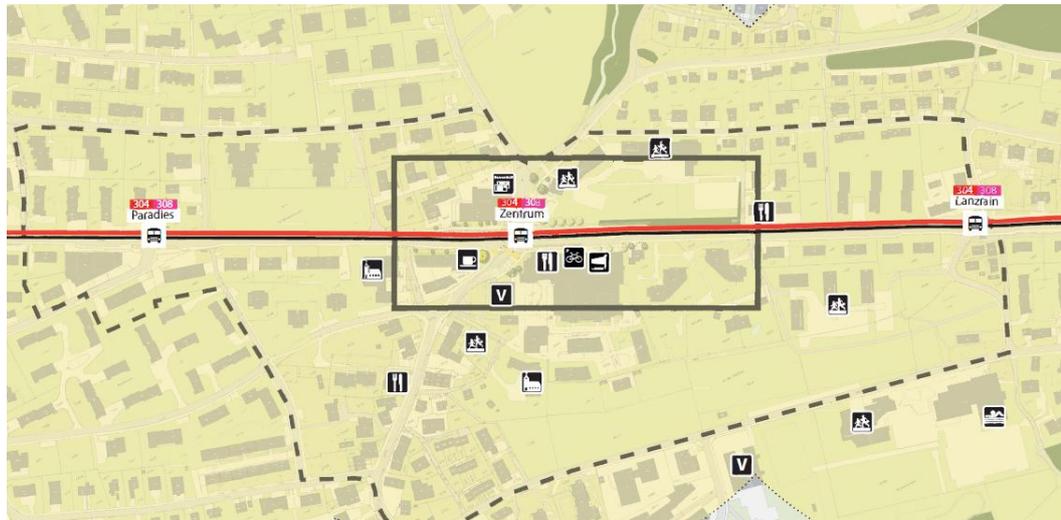
Der durchschnittliche Werktagsverkehr (DWV) beziffert sich auf ca. 11'000 Fahrzeuge pro Tag (Fz/d). Die Prognose für das Jahr 2020 geht von einem Verkehrsaufkommen von rund 12'500 Fz/d aus. Zudem ist die Staatsstrasse mit einer Ausnahmetransportroute

---

<sup>1</sup> An der Begleitgruppensitzung vom 9. Januar 2013 wurde eine Stossrichtung ausgehend von den Ideenskizzen festgelegt, auf welcher nun detailliertere Abklärungen bzgl. Leistungsfähigkeit Knoten, Linienführung u.a.m. erfolgt. Weitere verbindliche Resultate sind erst ab Ende März 2013 vorliegend (Absprache kantonale Fachstellen). Die von der Gemeinde Oberengstringen favorisierte Lösung wurde als Grundlage für den Masterplan übernommen, hat jedoch nur bedingt verbindlichen Charakter.



des Typs II überlagert, wofür ein minimales freizuhaltendes Strassenraumprofil gewährleistet werden muss.



#### Orientierungsinhalte

- Perimeter Masterplan
- Perimeter Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

#### Planungsinhalte

- öffentlicher Verkehr (ÖV) und motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Hauptverkehrsstrasse (HVS) mit Ausnahmetransport Typ 1
- Haltestellenname
- Buslinien ZVV
- Einzugsgebiet Bushaltestelle 300m

#### Informationsinhalte

- Bushaltestelle
- Verwaltungsgebäude
- Bed & Breakfast
- Cafe
- Geldautomat
- Velounterstand
- Restaurant
- Kirche
- Tankstelle / Autowerkstatt
- Schule
- Museum
- Einkaufsmöglichkeit
- Schulschwimmbad

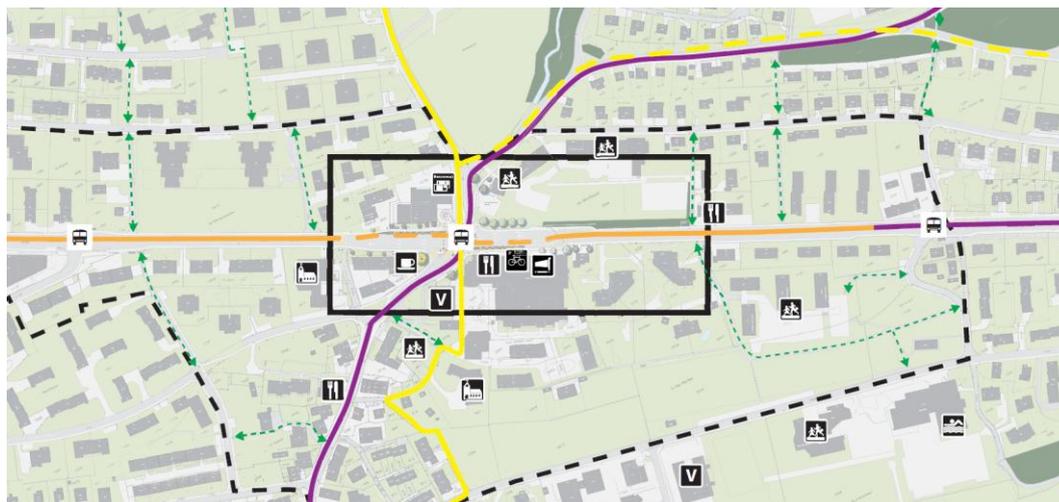
Abbildung 4:  
Ist-Zustand Miv und ÖV

### Öffentlicher Verkehr

Oberengstringen wird durch die regionalen Buslinien 308 zwischen Dietikon Bahnhof und Zürich Altstetten sowie der Linie 308 zwischen Zürich Altstetten via Schlieren nach Urdorf mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Somit verkehren in Richtung Zürich Altstetten 4 Busse je Stunde, in Richtung Schlieren/Oberurdorf sowie in Richtung Dietikon je 2 Busse pro Stunde.

### Fuss- und Radverkehr

Die Zentrumskreuzung bildet auch einen wichtigen Knotenpunkt für den kommunalen und regionalen Fuss- und Radverkehr in Längs- und Querrichtung.



#### Orientierungsinhalte

-  Perimeter Masterplan
-  Perimeter Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

#### Langsamverkehr (LV)

-  Verbindungsradroute mit Radstreifen
-  Verbindungsradroute einseitig mit Radstreifen
-  Verbindungsradroute im Mischverkehr
-  Wanderweg bestehend
-  Wanderweg geplant
-  Fussverbindung

#### Informationsinhalte

-  Bushaltestelle
-  Verwaltungsgebäude
-  Bed & Breakfast
-  Café
-  Geldautomat
-  Velounterstand
-  Restaurant
-  Kirche
-  Tankstelle / Autowerkstatt
-  Schule
-  Museum
-  Einkaufsmöglichkeit
-  Schulschwimmbad

Abbildung 5:  
Ist-Zustand Rad- und Fussverkehr

### **Parkierung**

Das Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Gemeindeverwaltung, Kulturbauten sowie Dienstleistungsangeboten verfügt über eine Tiefgarage, welche über die Dorfstrasse an das Strassennetz angebunden ist. Die Tiefgarage im Untergeschoss des Zentrums hat ein Fassungsvermögen (Zählung Metron) von insgesamt 146 Parkplätzen (PP). Davon sind 47 PP privat und ein PP ist als Behindertenparkfeld signalisiert und bezeichnet. Die restlichen 99 Parkfelder sind öffentlich zugänglich und werden dementsprechend bewirtschaftet.

Die Parkplätze entlang der Kantonsstrasse befinden sich auf der Parzelle des Kantons. Für die vorgesehene Bewirtschaftung "Parkieren mit Parkscheibe max. 5 h vom Montag 7.00 Uhr bis Samstag 19.00 Uhr, ausgenommen allgemeine Feiertage" wurde inzwischen die Zustimmung des Kantons (Strasseneigentümer) eingeholt und eine entsprechende Vereinbarung für die Einnahmen abgeschlossen.

### **1.3.5 Landschaft und Freiraum**

Oberengstringen liegt am Hang zwischen Limmat und den Waldgebieten des Höngerbergs und Gubrists. Die Autobahn schneidet die Gemeinde jedoch vom Zugang zur Limmat ab. An der südöstlichen Gemeindegrenze befindet sich die Freihaltezone Oberwerd, welche auf einem Abschnitt einen Bezug zum Limmatraum hat jedoch wird der



Flussraum über eine starke Baumbepflanzung abgeschirmt. Ein weiterer wichtiger Landschafts- und Freiraum ist der Wald, der im Norden an das Siedlungsgebiet anschliesst.

Im Ortszentrum liegen der gemeindeeigene Weinberg, der auch als Freihaltezone ausgedehnt ist sowie die Sportplätze der Schulanlage Rebberg-Gubrist.

Neben den öffentlichen Freiräumen sind die meisten Wohnsiedlungen in eine grosszügige, gut gepflegte Grünanlage eingebettet. Dadurch ergibt sich ein sehr stark durchgrüntes Siedlungsbild.

Der Dorfbach, welcher früher das Dorf durchfloss und in die Limmat mündet, ist nördlich der Rütihofstrasse eingedolt und wird direkt in die Limmat geführt.

## **1.4 Perimeter**

Der Masterplan Zentrum umfasst folgenden Perimeter.

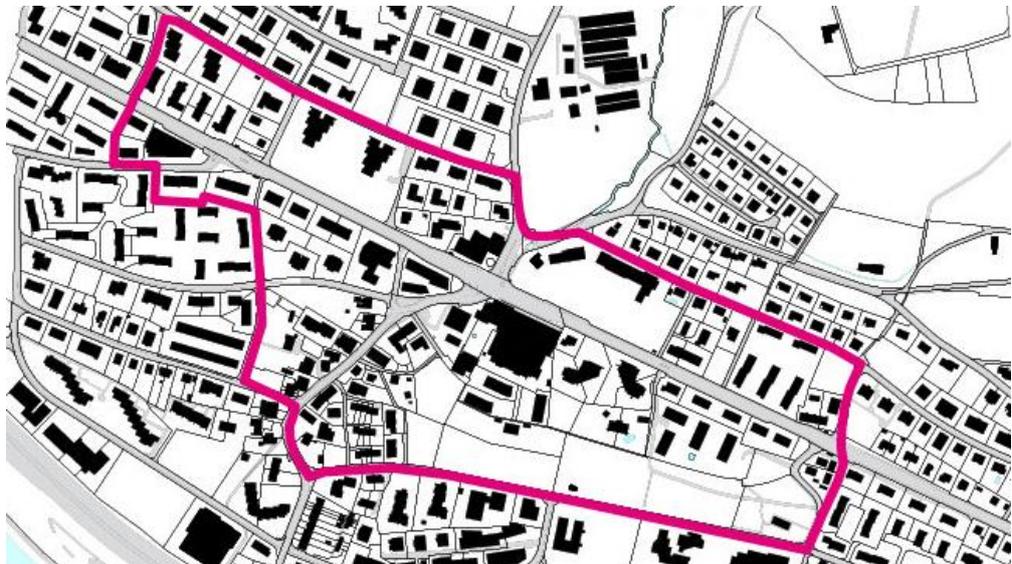


Abbildung 6: Situation mit Perimeter

## **1.5 Schwerpunktaufgaben und Zielsetzungen**

Die Gemeinde Oberengstringen hat auf Basis der Offerte Metron einen Aufgabenbeschrieb mit den projektgebundenen Bestimmungen zum Masterplan für die Gemeinde Oberengstringen 2012 erstellt. Darin sind alle wesentlichen Zielsetzungen dargelegt.

### **1.5.1 Schulhausareal**

Mit der Volumen- und Perimeterstudie für das Schulhausareal Rebberg-Gubrist sind Überlegungen zur Weiterentwicklung und Etappierung des Schulstandortes angestellt worden.

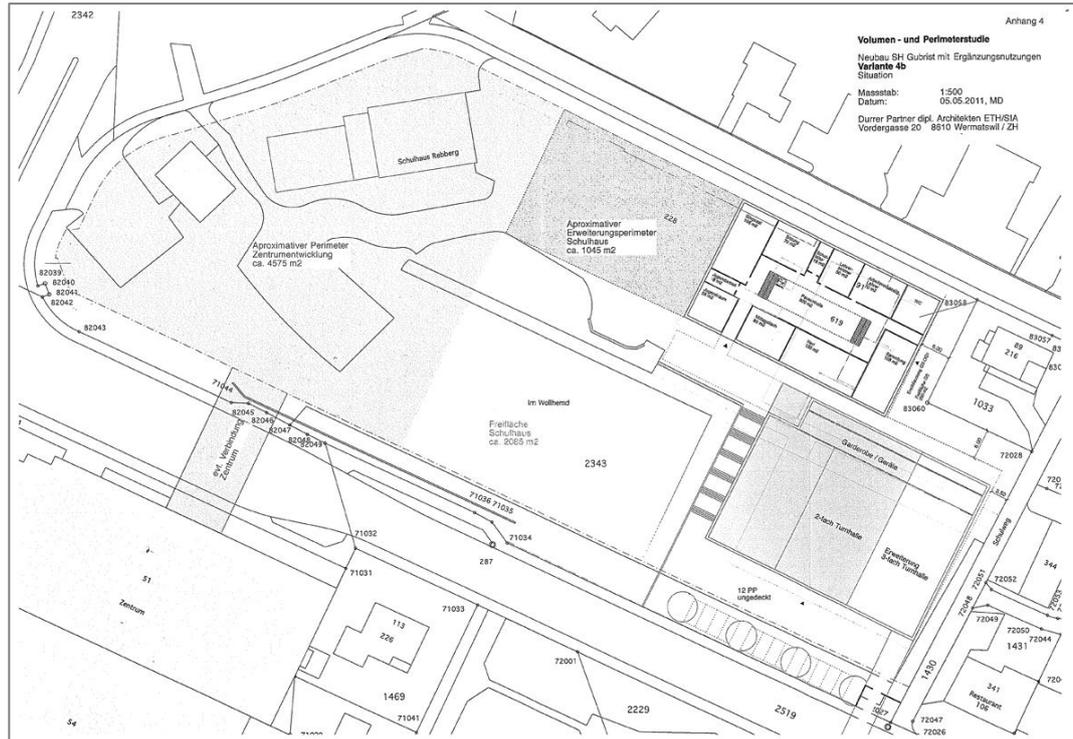


Abbildung 7:  
Auszug aus Standortanalyse Schulhaus Gubrist

Hierbei werden grössere Arealteile an der Kreuzung Ankenhofstrasse/Zürcherstrasse frei. Es besteht die Möglichkeit diese zentral gelegenen Arealteile einer neuen Nutzung mit direktem Bezug zum bestehenden Zentrum zuzuführen.

### **Städtebauliche Anforderungen**

- Städtebauliche Gestaltung des Areals: Gebäude, Plätze, Erschliessung
- Rolle des alten Schulhauses: Das alte Schulhaus soll als Identifikationsort von Oberengstringen erhalten bleiben.
- Baurechtliche Rahmenbedingungen welche in eine anstehende Bauzonplanung miteinbezogen werden können.

### **Nutzungsinteressen**

- Kindergärten und Primarschule, mit Turnhallenbetrieb/Spielwiese
- Etappierte Szenarien für Raumanforderungen mit Ergänzungsnutzungen
- Nutzung des Areals (Wohn-/Gewerbeanteil, Eignung für Wohnen im Alter, Zentrumsnutzungen)

### **Verkehrsführung (im Zentrumsbereich)**

- Verbindungen und Bezüge zum bestehenden Einkaufszentrum, insbesondere auch für den Langsamverkehr, Fussgängerverbindungen, öffentliche Räume



### **Marktwirtschaftliche Aspekte**

- Allenfalls Verkauf der frei werdenden Parzellen

### **1.5.2 Zentrumskreuzung**

Der Kanton und die Gemeinde planen gemeinsam, die Zürcherstrasse incl. Knoten Dorf- und Rütihofstrasse zu sanieren. Dies bietet daher eine geeignete Möglichkeit, die Anliegen der kommunalen Zentrumsplanung bei der Strassenraumgestaltung für die Staatsstrasse in Zusammenarbeit mit dem Kanton (Amt für Verkehr AfV/VD) zu berücksichtigen. Erste Überlegungen zur Neugestaltung der Zentrumskreuzung wurden bereits auf Basis der Zukunftskonferenz angestellt.

### **Städtebauliche Anforderungen**

- Oberirdische Fussgängerverbindungen
- Dorfplatz als Zentrum der Gemeinde erkennbar machen
- Zentrum der Gemeinde sichtbar machen, durchbrechen des Durchfahrtscharakters der Zürcherstrasse
- Dorfplatzanbindung an Strassenraum zum Beispiel mit einem Kreisel als Ruhepunkt technisch machbar (Normen)
- Analyse weiterer stadtraumbildender Elemente im Bereich Platzraum und Zürcherstrasse (Gestaltungsoptionen Strassenraum/Gehsteige mit Baumalleen, Möblierung etc.).
- Analyse Verkehrsführung sowie Abstimmung mit dem Kanton
- Anordnung, Zugänglichkeit, Komfort, etc. der Bushaltestellen
- Baurechtliche Rahmenbedingungen welche in eine anstehende Bauzonenplanung miteinbezogen werden können

### **Nutzungsinteressen**

- Aufenthalts- und Gestaltungsqualität verbessern; Flächen für Fussgänger gewinnen
- Öffentliche Verkehrsmittel und Individualverkehr (inkl. Radwege und Fussgänger)

### **Verkehrsführung**

- Verbesserung der oberirdischen Querbarkeit unter Einbezug von Schulhausareal RG, Post, Bäckerei Meuli, Reformierter Kirche, Zentrumsbau, Dorfplatz/Gemeindehaus sowie Dorfkern
- Sichere Querung der Zürcherstrasse zwischen den Schulanlagen, in den Bereichen Coop, Zentrum und Schlössli
- Vernetzen der Fusswegverbindungen



### **1.5.3 Zentrumsbau mit Dorfplatz**

Der bestehende Zentrumsbau mit Läden, Gemeindehaus und Kirche wendet sich von der Strasse ab und ist um einen innen liegenden Dorfplatz gruppiert.

Die Ladenflächen sind in einer Art Mall organisiert. Die Bezüge zum Dorf und auch zu den anderen zentrumsrelevanten Arealen wie Schule, Post, Bäckerei sind aufgrund der Innenorientierung schlecht ausgebildet. Die fussläufige Erreichbarkeit aus allen Dorfteilen ist erschwert.

Für die dringend notwendige Sanierung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des bestehenden Zentrumsbaus wurden bereits Voruntersuchungen angestellt.

Folgende Aufgabenbereiche sind zu bearbeiten:

#### **Städtebauliche Anforderungen**

- Bezug zum Dorfzentrum z.B. zum Quartier „Im Winkel“

#### **Nutzungsinteressen**

- Neugestaltung und Aufwertung des Dorfplatzes
- Dorfplatzgedanke (d.h. ein Ort, wo man sich trifft und Veranstaltungen stattfinden)

#### **Verkehrsführung (im Zentrumsbereich)**

- Öffnung des Dorfplatzes und seiner angrenzenden Nutzungen zur Umgebung, zur Strasse und den anderen zentrumsrelevanten Nutzungen
- Verbesserung der Verbindungen und Zugänglichkeit von allen Seiten

#### **Marktwirtschaftliche Aspekte**

- Zusätzliche Nutzung durch Wochenmarkt
- Aufwertung Aussenraum Restaurant

### **1.5.4 Zentrumsgestaltung (Zentrumsgebäude)**

Ziel ist die Nutzungsanreicherung mit ergänzenden Zentrumsnutzungen wie Büros, Praxen, zusätzliche öffentliche Nutzungen oder auch zusätzlichen Wohnungen. Folgende Aufgabenbereiche sind zu bearbeiten:

#### **Städtebauliche Anforderungen**

- Raumentwicklung für künftige Dienstleistungen kommunaler Art (z. B.
  - kommunale Verwaltungsflächen
  - Konferenzräume, Zentrumssaal
  - Möglichkeiten für eine zentrale Abfallsammelstelle (Glas, Metall, Textilien)



- Private Nutzungsinteressen bezüglich erweitertem Branchenmix Gewerbe, Wohnungsbau. Erweiterte private spezielle Nutzungsinteressen (z.B. Integration eines Gesundheitszentrums, Räume für Spielgruppen etc.)

#### **Marktwirtschaftliche Aspekte**

- Bauträgerschaften: Szenarien/Strategien für Einbezug von Investoren privater und kommunaler Art, insbesondere Grossverteiler
- Synergien und Nutzungsverbund mit bestehendem Ladenzentrum sind zwingend zu beachten

#### **1.5.5 Wohnen im Alter**

Mit der Projektstudie „Wohnen im Alter“ wurden die Grundlagen geschaffen wie viele ältere Einwohner zukünftig in Oberengstringen einen Wohnraum beanspruchen. Auch mögliche Standorte wurden in dieser Studie erwähnt. Es sind sinnvolle Überlegungen zur Weiterentwicklung von geeigneten Standorten für Wohnen im Alter in Zentrumsnähe zu erarbeiten. Mögliche Standorte liegen auf dem bestehenden Zentrum und vis à vis auf dem Schulhausareal.

Unterste Grösse 15 bis 20 Wohnungen, ausbaubar bis 50 Einheiten von grosszügigen 3½-Zimmer Wohnungen bis zu kompakteren und günstigeren 2-Zimmer Wohnungen.

Folgende Aufgabenbereiche sind zu bearbeiten:

#### **Städtebauliche Anforderungen**

- Analyse und Definition von Standorten für Wohnen im Alter in Zentrumsnähe
- Baurechtliche Rahmenbedingungen welche in eine anstehende Bauzonplanung miteinbezogen werden können

#### **Nutzungsinteressen**

- Alterswohnungen im mittleren Segment
- Betreutes Wohnen, allenfalls Pflegewohngruppe inklusive

#### **Verkehrsführung (im Zentrumsbereich)**

- Neukonzeptionen in verkehrlicher Hinsicht müssen behindertengerecht geplant und umgesetzt werden (Behindertengesetz)

#### **Marktwirtschaftliche Aspekte**

- Bauträgerschaften: Szenarien/Strategien für Einbezug von Investoren privater und kommunaler Art



## 2 Vorgehen und Projektorganisation

### 2.1 Vorgehen

Das Vorgehen umfasst eine Grundlagenphase, eine Präzisierung der Zielsetzungen, einen ersten Entwurf Masterplan sowie die Ausarbeitung des abschliessenden Masterplans. Eine Ergebniskonferenz ist optional am Ende des Prozesses durchführbar. Parallel zum Auftrag Masterplan wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für den Zentrums-knoten erarbeitet.

#### Zukunftskonferenz (bereits erfolgt)

#### Klärung Entwicklungsvorgaben

Raumbedarf Gemeinde / Entwicklungsabsichten Akteure / Strassenplanung Kanton

#### Zielsetzung und Strategie

Perimeter, Nutzung, Akteure, Schlüsselaufgaben, Zielkonzept Verkehr

Zielvorgaben Nutzung, Städtebau, Verkehr, Nutzungseignung der Areale

#### Zwischenentscheid GR

Entscheid über weiteres Vorgehen

Entscheid über Stossrichtung

#### Varianten Nutzung, Bebauung, Verkehr

Optionen für die Schwerpunktbereiche

Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten mit Aussagen zu Nutzung, Städtebau, Strassenraum, Freiraum als Vorstudie

#### Masterplan Zentrum

Bebauungsregeln, Etappen, Planungsverfahren; Vorgehen;

**Vertiefungen** für Schwerpunktbereiche

Festlegen Konzept und Rahmenbedingungen zu Nutzung, Bebauung, Feinerschliessung, Gestaltung Strassenräume, Parkierung, Grünflächen

#### Bereinigung Masterplan

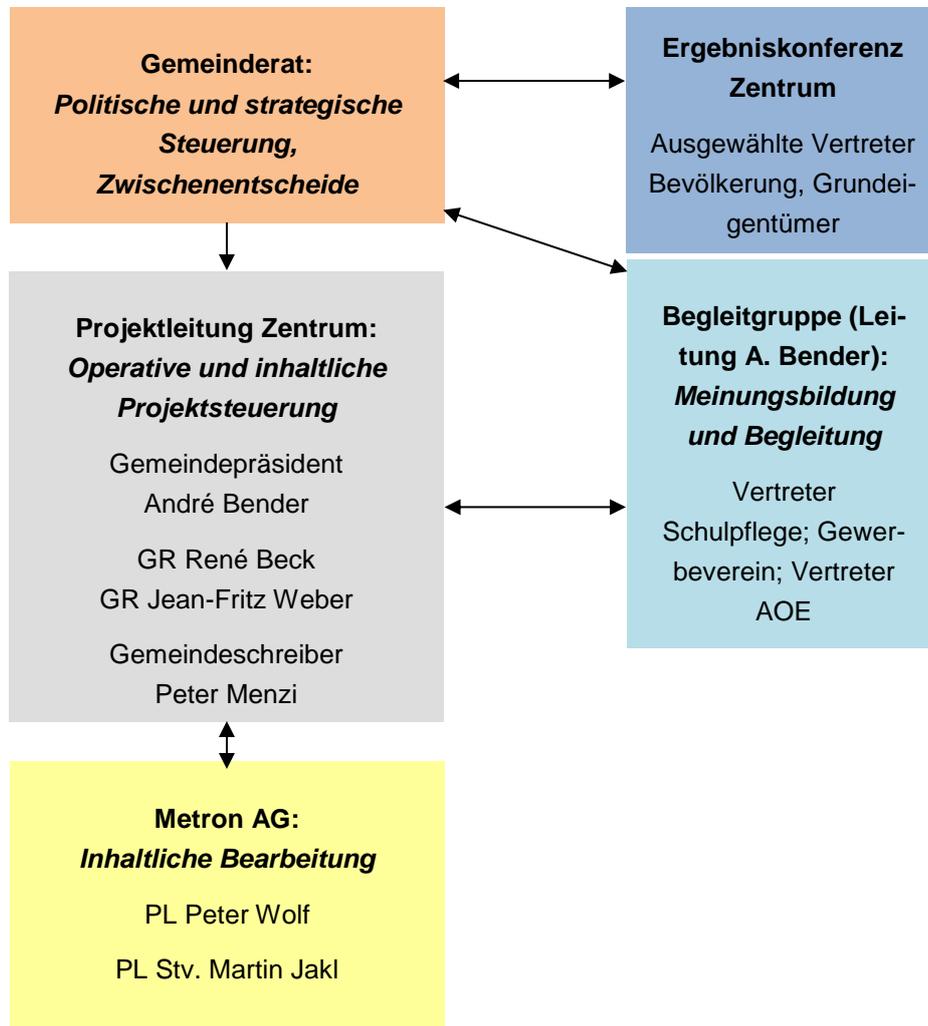
Bereinigung Masterplan; Empfehlung für den weiteren Planungsprozess

#### Beschluss GR



## 2.2 Projektorganisation Zentrumsplanung

Für die Bearbeitung wird folgende Projektorganisation vorgeschlagen:





## **3 Masterplan Zentrum**

### **3.1 Instrument Masterplan**

Der Masterplan wird als Koordinations- und Steuerungsinstrument eingesetzt. Unter dem Begriff Masterplan wird ein behördenanweisendes, selbstbindendes, informelles Planungsinstrument verstanden (kein Planungsinstrument gemäss PBG). Der Masterplan wirkt als Zielsetzungsgrundlage des Gemeinderates und als Grundlage für die Verhandlungen mit den verschiedenen Grundeigentümern. Er bildet die strategische Ausrichtung der räumlichen Entwicklung ab. Der Masterplan kann grundeigentümergebundene Festlegungen nach sich ziehen (z.B. im Rahmen Nutzungsplanung oder Bebauungs- und Gestaltungspläne). Er dient auch der Projektbeurteilung (Beratungen von Bauherren, Voranfragen, Baugesuche).

#### **Masterplaninhalte**

Der Plan (siehe Anhang) macht Aussagen zu Baufeldern, deren Ausnutzung, Geschosshöhen und Nutzungsvorgaben. Weiterhin sind im Plan Aussagen zum Verkehr und der Erschliessung der Grundstücke dargelegt.

Ergänzend zum Plan sind im nachfolgenden Text weitere verbindliche Inhalte in Form von Festlegungen (grau hinterlegte Textabschnitte) dargestellt. Planinhalt und textliche Festlegungen bilden zusammen das Instrument Masterplan.

### **3.2 Konzeptgrundsätze**

Hauptanliegen ist die Stärkung des lokalen Zentrums in Oberengstringen und die Verbindung der Ortsteile nördlich und südlich der Zürcherstrasse. Die Zentrumskreuzung und die Ausgestaltung der Zürcherstrasse und seiner Begleiträume spielen hierbei eine Schlüsselrolle. Hauptziel ist die Reduktion des Durchfahrtscharakters der Strasse und die Öffnung der Begleiträume zur Strasse hin.

Für die Zentrumsüberbauung und den Dorfplatz bedeutet dies eine Öffnung zum Strassenraum hin. Dies kann gleichzeitig zur Belebung des Dorfplatzes beitragen. Durch Anordnung von Zentrumsnutzungen auch nördlich der Zürcherstrasse sollen die Bezüge über die Strasse hinweg gestärkt werden. Dies bedingt in der Folge auch eine ebenerdige Quermöglichkeit der Strasse. Der Sprung über die Strasse bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die Ortsteile im Zentrum besser zu verbinden.



Abbildung 8 : Visualisierung Zentrum Oberengstringen

Mit diesen Massnahmen wird das Ortszentrum an der Zentrumskreuzung konzentriert und gestärkt. Der historische Ortskern an der Dorfstrasse hat sich in der Vergangenheit mehr und mehr zum Wohnquartier entwickelt. Diese Entwicklung wird beibehalten. Die verbleibenden Erdgeschossnutzungen im historischen Ortskern bleiben vorerst bestehen, jedoch werden keine neuen geschaffen. Mit dem Gestaltungsplan "im Winkel" liegt bereits ein Bebauungsplan vor, welcher in diese Überlegungen aufgenommen wurden. Historische Bausubstanz ist kaum mehr vorhanden. An der städtebaulichen Anordnung der Gebäude ist der ehemalige Ortskern noch ablesbar.

Zur Belegung des Zentrums und zur Schaffung zusätzlicher Einwohnerpotenziale sollen das Zentrum und die angrenzenden Baufelder massvoll verdichtet werden.

Um die vorgeschlagene Verbindung der nördlichen und der südlichen Quartiere Oberengstringens im Zentrum zu stärken, werden für sämtliche Fusswegbeziehungen oberirdische Fussgängerquerungen geschaffen und angeboten, weil dadurch auch eine behindertentaugliche Verkehrslage möglich wird<sup>2</sup>. Die bestehende Fussgängerunterführung bleibt jedoch bis auf weiteres erhalten.

Durch die Neugestaltung des Strassenabschnitts zwischen Trottenackerstrasse und Schulweg wird der Zentrumsbereich zusätzlich hervorgehoben. Mit der Einführung einer Mittelzone in Verbindung mit flankierenden Baumreihen seitlich des Strassenraumes und unterschiedlichen Belägen soll sich der Zentrumsbereich klar differenziert vom restlichen

---

<sup>2</sup> Eine behindertengerechte Sanierung der Unterführung wäre bzgl. Gefälle und Platzbedarf bei der Post schwierig zu bewerkstelligen.



Strassenraum abheben - es soll sofort erkennbar sein, dass man sich im Zentrum von Oberengstringen befindet.

Die Bushaltestelle wird neu in beide Richtungen auf der Höhe des Zentrums Oberengstringen angeordnet. Die Leistungsfähigkeit sowie die Sicherheit im Knotenbereich erhält eine hohe Priorität.

### **3.3 *Bebauung / Dichte / Orientierung***

Das Zentrum Oberengstringen soll durch verschiedene einzelne bauliche Eingriffe städtebaulich definiert und gestärkt werden. Die wichtigsten Strassen- und Platzraumbildenden Gebäudekanten werden im Rahmen des Masterplans definiert. Folgende Neu- und Umbauprojekte sind für die Markierung des Zentrums von grundsätzlicher Bedeutung:

#### ***Zentrumsplatz Nord (ehemals Parkplätze vor dem alten Schulhaus)***

Der Platz vor dem alten Schulhaus soll mit dem bestehenden alten Schulhaus und einem neuen markanten Gebäude städtebaulich gefasst werden. Das Gebäude soll ergänzend zum Zentrum und zur Credit Suisse einen zusätzlichen Akzent setzen. Eine EG-Nutzung belebt den Platz. Die strassenseitige Fassade entlang der Zürcherstrasse erhält eine raumgebende Kante, welche im Rahmen einer Strassenbaulinie festgelegt wird. Die grosszügigen Gebäudevorzonen sollen dem öffentlichen Leben des Dorfes gerecht werden.

#### ***Zentrum***

Eine Aufstockung des Zentrums Oberengstringen ist punktuell möglich und im Sinne der Nutzungsanreicherung gewünscht. Aus städtebaulicher Sicht birgt der eingeschossige südwestliche Gebäudeteil des Zentrums das grösste Potenzial. Von der Zürcherstrasse abgewendet am verkehrsfreien Dorfplatz gelegen, mit der Möglichkeit einer optimalen Orientierung bietet sich die Möglichkeit das Zentrum mit einem Wohnturm-Aufbau zu erweitern. Für die Öffnung des Dorfplatzes gegen Norden sind Abbrucharbeiten am Zentrum im Rahmen einer Umorganisation der Bibliothek zu prüfen. Der kleine Anbau am westlichen Rand, der über dem Eingang der Unterführung liegt könnte allenfalls abgebrochen werden und so die Öffnung des Dorfplatzes und die Verbindung von Dorfplatz und Strassenraum vergrössern.

#### ***Post***

Der eingeschossige Pavillon der Post an der Zürcherstrasse kann umgebaut, erneuert oder neu gebaut werden. Die Eingeschossigkeit bliebe erhalten. Für die Belebung des zentralen öffentlichen Raumes an der Zentrumskreuzung muss sich das Gebäude mit einer strassenseitigen Ladenfront öffnen.



### **Reorganisation Schulanlage Rebbel-Gubrist**

Auf dem Areal des heutigen Sportplatzes der Schulanlage Rebbel-Gubrist kann zukünftig ein Gebäude den Strassenraum im Zentrum schliessen. Ein zukünftiger Neubau des Schulhauses Gubrist (und evtl. Rebbel) und der Turnhalle(n) ist demzufolge im Süden des Schulareals zu platzieren. Dies würde auch eine etappenweise Erweiterung der Schulanlage erlauben. Der Strassenraum wird definiert durch ein grosses Volumen.

### **Ersatz Schulhaus Rebbel**

Langfristig könnte die Schulanlage Rebbel-Gubrist mit der Erweiterung und einem allfälligen Neubau des Schulhauses Gubrist neu organisiert werden. Auch das bestehende Schulhaus Rebbel könnte durch einen Neubau ersetzt werden. Zusätzlicher, zentraler Wohnraum könnte geschaffen werden, dieser Standort eignet sich sehr gut für Alterswohnen.

### **Nachverdichtungspotenziale im Umfeld Zentrum**

Zur Verdichtung des Zentrums und der Bereiche um das Zentrum sind im Masterplan Entwicklungspotenziale Wohnen ausgewiesen. Zusätzliche Wohnnutzungen im Zentrum bieten für Oberengstringen zusätzliche Einwohner im Zentrum an gut erschlossener Lage. Der Dorfplatz und auch die Zentrumsnutzungen können von den zusätzlichen Frequenzen profitieren.

Die Zonierung der im Plan gelb markierten Felder ist zu überprüfen.

#### **Festlegungen:**

##### **Bebauung**

- Definition einer Strassenbaulinie
- Fassung des Platzraumes auf der Ostseite

##### **Dichte**

- Geschossigkeit gemäss Masterplan:  
Neubau am Zentrumsplatz Nord: mindestens 5 Geschosse als Akzent mit strassenseitigem Anbau mindestens 3 geschossig  
Schulhaus: mindestens 3 geschossig  
Aufbau Zentrum: maximal 7 zusätzliche Geschosse im bezeichneten Perimeter
- Anpassung Zonenvorschriften im Rahmen Zonenplanrevision

##### **Orientierung**

- Eingänge und Fassaden orientieren sich zum Platz



### 3.4 Nutzung

Im Bereich der **Zentrumskreuzung** bestehen die besten Chancen für eine Verdichtung der kommerziellen Nutzungen. Eine Ansiedlung von zusätzlichen Wohnnutzungen im Norden des alten Schulhauses (Ersatz Schulhaus Rebberg), als Aufbauten des Zentrums sowie beim Neubau an der Zürcherstrasse unter Berücksichtigung der Lärmproblematik ist unter der Zielsetzung Innenentwicklung und Belebung des Zentrums wünschenswert.

Im Zentrum sollen **Alterswohnungen** im Sinne altersgerechter Wohnungen angeboten werden. Diese sollten so zentral wie möglich platziert werden. Durch die neuen Quersungsmöglichkeiten der Zürcherstrasse im Zentrum gewinnt Oberengstringen verlorene Qualitäten der kurzen Wege zurück. Insbesondere die Neubauten am Platz des alten Schulhauses, und die Aufstockungen des Zentrums eignen sich ideal, um Wohnen im Alter anzubieten. Sämtliche Zentrumsnutzungen sind hindernisfrei und in kurzer Distanz zu erreichen.

Ein möglicher Standort für ein **Ärztzentrum** ist idealerweise im Neubau am Platz des alten Schulhauses. Bei einer sehr kurzfristigen Bereitstellung der nötigen Fläche von 300 m<sup>2</sup>, ist eine Unterbringung im bestehenden Zentrum Oberengstringen sinnvoll.

Das alte Schulhaus erhält mit einer neuen öffentlichen Nutzung eine wichtige Ausstrahlung und Bedeutung. Neben seiner architektonischen Präsenz wird es so zusätzlich hervorgehoben. Eine mögliche Nutzung könnte ein gastronomischer Betrieb sein, eine Bibliothek, ein Ortsmuseum, ein Quartierzentrum, Vereinshaus oder ein Jugendhaus. Zudem können auch Konferenzräume und Veranstaltungsräume in dem Gebäude untergebracht werden.

#### **Festlegungen Nutzung:**

- Baurechtliche Anpassungen: Umzonierung Baufeld Zentrum (Schulareal) in Zentrumszone, Gestaltungsplanpflicht
- Neubau am Zentrumsplatz Nord:  
öffentliche EG-Nutzungen für Gastronomie und Dienstleistungen  
Obergeschosse Arbeiten und Wohnen (Alterswohnen möglich)
- Post  
weiterhin Postfiliale in Ladengeschoss mit Bezug zum Vorplatz, Öffnung EG-Front zum Platz
- zweite Bautiefe beim alten Schulhaus (Schulhaus Rebberg):  
Wohnnutzungen
- Aufstockungen:  
Wohnen (Alterswohnen möglich)
- Historischer Ortskern:  
Schwerpunkt Wohnen, punktuelle Gastronomie oder stilles Gewerbe möglich



### **3.5 öffentlicher Raum / Platzgestaltung**

#### ***Dorfplatz***

Der Dorfplatz wird im Norden zur Strassenseite hin geöffnet indem die bestehende Mauer abgebrochen wird. Der Aufgang der Unterführung bleibt bestehen. Die Nutzungsmöglichkeit des Platzes soll intensiviert werden. Hierbei ist zu prüfen, ob der Brunnen versetzt werden kann und ob mit einer Teilüberdachung/Sonnensegel eine ganzjährige Platznutzung für die gesamte Gemeinde im Sinne eines Dorfplatzes möglich wird. Mit dem neuen Übergang zum Strassenraum im Norden des Dorfplatzes muss die Gestaltung der Beläge und ggf. die Erneuerung geprüft werden. Die Fussgängerverbindung entlang der Dorfstrasse wird beidseitig der Strasse wieder hergestellt. Damit ist der Dorfplatz an ein dichtes Fusswegnetz angebunden und wird mit der umliegenden Bebauung gut vernetzt.

#### ***Zentrumsplatz Nord (Platz vor dem alten Schulhaus)***

Der neu geschaffene Platz an der Zentrumskreuzung wird als neuer öffentlicher Raum im Ortskern der Gemeinde Oberengstringen eingeführt. Der Platz wird in erster Linie vom bestehenden Gebäude des alten Schulhauses sowie einem neuen, markanten Gebäude gefasst. Eine öffentliche Erdgeschossnutzung und die öffentliche Nutzung des alten Schulhauses beleben den Platz. Er wird oberirdisch an den Dorfplatz, die Bank und Post angebunden.

#### ***Gebäudevorzonen Zürcherstrasse***

Die Gebäudevorzonen entlang der Zürcherstrasse sind grosszügig bemessen und bleiben durchaus auch bei zusätzlichen Neubauten (Baufelder) grosszügig.

Zudem sollte in visionärer Hinsicht davon ausgegangen werden, dass in Zukunft auf der Zürcherstrasse allenfalls ein Buskorridor eingeführt werden wird, wofür ein Strassenraumprofil von 30 Meter notwendig sein wird. Dieser Umstand wird im Masterplan mit der Positionierung der Baufelder für die Neubauten berücksichtigt.

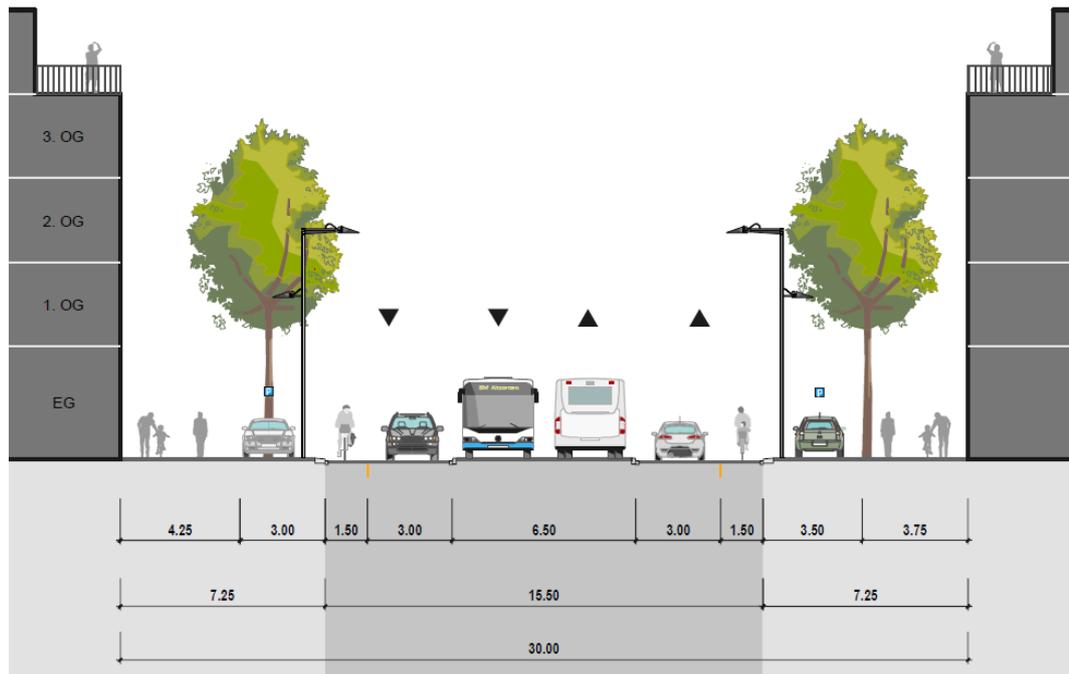


Abbildung 8:  
Vision Strassenraum-Querschnitt Zürcherstrasse 2030

### **Schulanlage Rebberg-Gubrist**

Für die Schulanlage Rebberg-Gubrist gibt es zweierlei mögliche Szenarien. Bei einer grundsätzlichen Neuorganisation der Schulanlage mit Neubauten wäre es sinnvoll, eine Bebauung entlang der Zürcherstrasse zu wählen. Dies würde zum einen den Strassenraum fassen und den Pausenhof von der Strasse abgrenzen. Zudem eignet sich ein Schulhaus von der Typologie gut als ein Gebäude, das gegen die strassenabgewandte, nördliche Seite orientiert werden kann. Jedoch ist auch denkbar, dass die bestehenden Schulgebäude nur partiell erneuert werden, analog zur vorliegenden Machbarkeitsstudie. Das Schulhaus Rebberg sowie das Schulhaus Gubrist können auch bei einer Bebauung des Zentrums Nord weiterhin als Schulgebäude genutzt werden. Diese Schulraumplanung wurde für die Diskussion der diversen Varianten unter dem Titel "Zentrale Schulanlage" im Herbst 2010 bereits erstellt.

### **Historischer Ortskern: Dorfstrasse**

Der historische Ortskern ist geprägt über eher private Aussenräume. Durch das Wegfallen öffentlicher Erdgeschossnutzungen erhält das Quartier einen privateren, ruhigen Charakter mit einer hohen Wohnqualität.



### **Festlegungen:**

#### **Dorfplatz**

- Neugestaltung im Zusammenhang mit Öffnung gegen Norden
- Projektwettbewerb für Umgestaltung

#### **Platz Altes Schulhaus**

- Gestaltung im Zusammenhang mit Neubau, Einbezug Sockel Altes Schulhaus, zusätzliche Wasserelemente

## **3.6 Strassenraum / Verkehr**

### **Individualverkehr**

Die Zentrumskreuzung soll auch künftig wieder mit einer Lichtsignalanlage (LSA) gesteuert werden. Die Umlaufzeit der LSA-Anlage kann voraussichtlich mit einem Umlauf von 75 Sekunden mit vier Phasen betrieben werden.

Die beiden kommunalen Seitenäste der Dorf- und Rütihofstrasse werden zugunsten der Seitenflächen redimensioniert unter Berücksichtigung einer verbesserten Radverkehrsführung im Knotenbereich. In Ost-Westrichtung ist ein durchgehendes Radverkehrsangebot mit Radstreifen vorgesehen.

Der Rechtsabbieger in die Rütihofstrasse wird mit dem Geradeaus-Strom zusammengelegt. Für den Linksabbieger in die Dorfstrasse ist eine separate Spur aus Sicherheitsgründen (Auffahrunfälle) notwendig.

Die Ausfahrten der beiden Seitenäste Dorfstrasse und Rütihofstrasse werden, wie heute, mit zwei Spuren geführt.

### **Fussgänger- und Veloverkehr**

Die Fussgänger erhalten im Knotenbereich, in Abstimmung mit der LSA-Steuerung, ein oberirdisches Querungsangebot in Form von Fussgängerstreifen mit Stützpunkten für alle Verkehrsbeziehungen. Die Unterführung bleibt in ihrer Form bestehen. Weiter wird das Querungsangebot im Raume Zürcherstrasse auf die Bedürfnisse des Masterplanes hinsichtlich Schulwegen verbessert bzw. abgestimmt und aufgrund der Vernetzung des Fusswegsystems im Bereich Zentrum ergänzt (Stützpunkt als Querungsmöglichkeit aber ohne Fussgängerstreifen), was zu einer behindertentauglichen Verkehrsanlage beiträgt. Gleichfalls soll zwecks Vernetzung der Fusswegbeziehungen der Dorfplatz hin zur Kantonsstrasse geöffnet werden. Im Siedlungsgebiet sind die Fussweglücken zu schliessen, um ein engmaschiges Fusswegnetz zu erlangen.



Die Zentrumskreuzung übernimmt für den regionalen Radverkehr eine Knotenfunktion. Entsprechend der kantonalen Vorgaben und Richtlinien werden bei Neuanlagen die Radfahrer in den Strassenraum integriert. Demzufolge entstehen durchgehende Radstreifen in allen vier Richtungen, wobei auf den kommunalen Strassen die Radstreifen lediglich auf den Bereich der max. Rückstaulängen, ausgehend von der Lichtsignalanlage, ausgelegt werden. Danach werden die Radfahrer wie überall üblich im Mischverkehr geführt.

Die Fussgängerunterführung bleibt bestehen und soll im Rahmen der baulichen Sanierung von der Kantonsstrasse ebenfalls saniert und anschliessend der Gemeinde Oberengstringen in saniertem Zustand übergeben werden.

### **Öffentlicher Verkehr**

Die Bushaltestellen kommen neu als Paar-Haltestellen auf der Höhe Zentrum zu stehen. Die Bushaltestellen werden mit Vollbuchten bedient. Eine Bevorzugung bei der Lichtsignalanlage ist anzustreben, muss aber im Rahmen der Leistungsfähigkeitsberechnungen des Zentrumsknoten (noch) nachgewiesen werden.

Die Bushaltestellen werden behindertengerecht gemäss den Vorgaben der VBZ ausgelegt und geplant, die Zugänge zu den Haltestellen müssen dementsprechend ausgeführt werden.

### **Parkierung**

Grundsätzlich erfolgt die Parkierung für das Zentrum in der Tiefgarage Zentrum. Wenn möglich sollen mindestens zwei Kurzzeitparkplätze vor dem Zentrum erhalten bleiben.

Für Radfahrer ist ein entsprechendes Abstellplatz-Angebot direkt bei den Gebäude-Zugängen vom Zentrum sowie bei der Post anzubieten. Angebote hinter den Gebäuden sind kaum auffindbar und unattraktiv.

### **Festlegungen:**

#### **Strassenquerschnitt**

- Der Strassenquerschnitt für die Zürcherstrasse wurde im Betriebs- und Gestaltungskonzept festgelegt (noch an interner kantonomer Vernehmlassung, konsolidierter/definitiver Entscheid ab Mitte 2014 zu erwarten)



## Grundstückszufahrten und Parkierung

- Bewohnerparkplätze prinzipiell in Tiefgaragen. Fallweise Ausnahmen für Bestandesbauten ohne Tiefgarage und entlang der Zürcherstrasse im Raum Postgebäude
- Für Radfahrer sind im Bereich Postgebäude, vor und hinter dem Zentrum so nahe wie möglich bei den Haupteingängen attraktive, wettergeschützte und sichere Veloabstellplätze vorzusehen.

## Bushaltestellen

- Die Bushaltestellen in beiden Richtungen kommen auf Höhe Zentrum als Paar-Haltestellen zu liegen. Die Haltestellen sind mit ausreichenden Wartebereichen zu konzipieren und mit Witterungsschutz und den notwendigen Informationen auszurüsten.

## Fusswege / Zugänglichkeit Platz

- Das Fusswegnetz wird engmaschig und behindertengerecht sowie sozial sicher in Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept ergänzt.

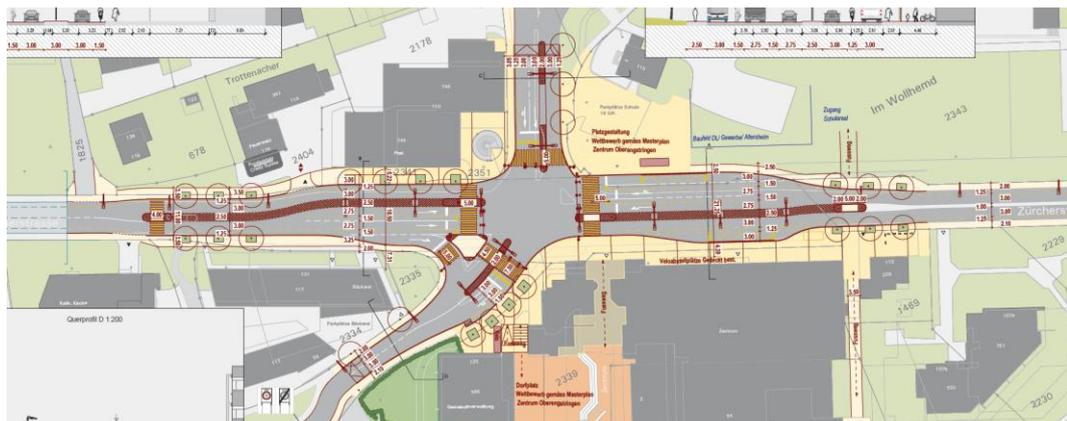


Abbildung 9:  
Skizze BGK Variante 1: Stossrichtung für weitere Bearbeitung  
(Stand: 8 Mai 2013)



## 4 Weiteres Vorgehen / Massnahmen

### 4.1 Massnahmeblätter für Vertiefungsbereiche

#### Masterplan Zentrum OE

##### 4.1.1 Dorfplatz

###### Ausgangslage

Der bestehende Zentrumsbau mit Läden, Gemeindehaus und Kirche wendet sich von der Strasse ab und ist um einen innen liegenden Dorfplatz gruppiert. Die Nutzungen wie Gemeindehaus, Bibliothek, Kirche und auch ein Restaurant orientieren sich zum Platz hin. Der Platz ist jedoch nicht in die Alltagsnutzungen und auch nicht in das Fusswegnetz eingebunden. Von der Zentrumskreuzung wendet er sich komplett ab, ein Bezug zum Strassenraum war damals nicht gewünscht.

Auf dem Platz befinden sich ein Brunnen, Sitzstufen zur Überwindung des Höhenunterschieds sowie Bäume im erhöhten Randbereich. Unter dem Platz liegt die Tiefgarage, was derzeit nur eine Bepflanzung mit Trögen erlaubt.

###### Massnahmenbeschrieb

Der Dorfplatz wird im Norden zur Strassenseite hin geöffnet indem die bestehende Mauer abgebrochen wird. Der Aufgang der Unterführung bleibt bestehen. Die Nutzungsmöglichkeit des Platzes soll intensiviert werden. Hierbei ist zu prüfen, ob der Brunnen versetzt werden kann und ob mit einer Teilüberdachung/Sonnensegel eine ganzjährige Platznutzung für die gesamte Gemeinde im Sinne eines Dorfplatzes möglich wird. Mit dem neuen Übergang zum Strassenraum im Norden des Dorfplatzes muss die Gestaltung der Beläge und ggf. die Erneuerung geprüft werden. Eine Bepflanzung mit Trögen sollte realisiert werden. Die Fussgängerverbindung entlang der Dorfstrasse wird beidseitig der Strasse wieder hergestellt. Damit ist der Dorfplatz in ein dichtes Fusswegnetz eingebunden und wird mit der umliegenden Bebauung gut vernetzt.



###### Zweckmässigkeit, Nutzen

Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit, Belebung

###### Federführung

Gemeinderat Oberengstringen; Gemeindepräsident; GR Bau



<b>Involvierte Stellen</b>	Gemeinderat, private Landbesitzer und Reformierte Kirchengemeinde
<b>Realisierung</b>	Überarbeitung BZO/in Abhängigkeit privater Gestaltungsplan Zentrum Zugang Nord und evtl. Gestaltungsplan "Platzgestaltung" ab Frühjahr 2016
<b>Dauer</b>	4 Jahre
<b>Kostenorientierung</b>	ca. CHF 500.- / m <sup>2</sup> (ca. CHF 500'000.- bis 800'000.-) bei kompletter Neugestaltung inkl Öffnung zur Strasse Sonnensegel 250'000.-
<b>Weitere Schritte</b>	Definition Nutzungsansprüche; Prüfung technische Machbarkeit Öffnung Nord/Dorfstrasse; Wettbewerbsverfahren
<b>Querverweise</b>	Zentrumskreuzung, Zentrumsaufstockung
<b>Letzte Nachführung</b>	03. Mai 2013 - metron 03. Oktober 2013 - Gemeinderat Oberengstringen

---



## Masterplan Zentrum OE

### 4.1.2 Fussgängerverbindungen

#### Ausgangslage

Das oberirdische Fusswegnetz im Zentrum von Oberengstringen erlaubt es den FussgängerInnen, die Kantonsstrasse im Zentrum nur an zwei peripheren Lagen zu kreuzen. Im Zentrum steht eine Unterführung für die Querung der Fussgänger zwischen Dorfplatz und Postgebäude zur Verfügung, welche ihren funktionalen Zweck erfüllt, indem diese die beiden Zentrumsbauten Post und Einkaufen miteinander verbindet. Das bestehende Fusswegnetz präsentiert sich zweckmässig, entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Standards eines dichten, attraktiven und sicheren Fusswegnetzes.

#### Massnahmenbeschrieb

Das bestehende Fusswegnetz ist zu erhalten, aufzuwerten sowie schrittweise zu ergänzen. Als wichtigste Ergänzungen sind zu nennen:

- Die rückwärtige Verbindung zwischen der kantonale Zürcherstrasse via gelbes Haus, Dorfplatz in Richtung Goldschmiedweg, Dorfplatz - Zürcherstrasse;
- Die Mauer entfernen und den Dorfplatz hin zur Strasse öffnen. (Teil von Massnahme Dorfplatz)
- Verbindung zwischen Zentrumsbau und Jugendhaus öffnen und mit gesichertem Übergang ohne Fussgängerstreifen im Bereich Kantonsstrasse mit gegenüberliegendem Schulzentrum verknüpfen
- Fussgängerstreifen mit Stützpunkt für die Wegbeziehung Schulstrasse- kantonale Zürcherstrasse in Richtung Zentrum verschieben (Teil von Massnahme Strassenumbau)
- Zwei Fussgängerstreifen im Knotenbereich mit Lichtsignalsteuerung regeln (behindertengerechter Übergang entsteht) (Teil von Massnahme Strasse)
- bestehende Unterführung belassen und sanieren (nicht behindertengerecht bzgl. Rampe und Treppe bei Postgebäude)
- Aufwertung und Stärkung der Fusswegverbindung zwischen Goldschmiedstrasse 10 und 12 zum Dorfplatz sowie zwischen Kirchgemeindehaus und der Kirche.



#### Zweckmässigkeit, Nutzen

direkte, sichere, attraktive und engmaschige Verbindungen für Fussgänger gewährleisten, welche auch behindertengerecht ausgestaltet sind



<b>Federführung</b>	Gemeinderat Oberengstringen
<b>Involvierte Stellen</b>	Gemeinderat, private Landbesitzer und Reformierte Kirchengemeinde
<b>Realisierung</b>	laufend in Abstimmung mit dem Dorfplatz und der Neugestaltung Kantonsstrasse
<b>Dauer</b>	4 Jahre (in Abstimmung mit weiteren Projektbausteinen)
<b>Kostenorientierung</b>	Zwecks Fusswegvernetzung ist teilweise Landerwerb notwendig. Die neuen Fusswege erstrecken sich über eine Länge von insgesamt ca. 240 Meter. Die Fläche für Fusswege beträgt ca. 600 qm. Für die Landerwerbskosten für den Neubau der Wege wird Fr 700.- pro m <sup>2</sup> eingesetzt. Kostenpunkt Landerwerb insgesamt: Fr 420'000.- Baukosten (Annahme 300 Fr./qm): Fr. 200'000.-
<b>Weitere Schritte</b>	Prioritäten festlegen, Gespräche mit Grundeigentümer suchen/Netzergänzungen in Baugesuchen und Gestaltungsplänen als Auflage bringen, Netzergänzungen schrittweise umsetzen
<b>Querverweise</b>	Dorfplatz
<b>Letzte Nachführung</b>	03. Mai 2013 - metron 03. Oktober 2013 - Gemeinderat Oberengstringen 27. November 2013 - Gemeinderat Oberengstringen 15. Mai 2014 - Gemeinderat Oberengstringen

---



## Masterplan Zentrum OE

### 4.1.3 Erweiterung Zentrumsbau

#### Ausgangslage

Das Zentrum Oberengstringen wurde 1977 eröffnet. Es besteht aus einem mehrgeschossigen, markanten Bau entlang der Zürcherstrasse. Im Süden der Anlage liegt der eingeschossige Anbau in dem die Migros untergebracht ist und mit einem Wohnhochhaus als Akzent im Südosten des Gebäudes bebaut ist. Das Zentrum bildet zusammen mit dem Gemeindehaus und der reformierten Kirche die Bebauung um den Dorfplatz, der von der Strassenseite abgewandt und verkehrsfrei ist. Ein Durchgang mit Ladengeschossen verbindet den Dorfplatz mit dem Strassenraum.

#### Massnahmenbeschrieb

Eine Aufstockung des Zentrums Oberengstringen ist punktuell möglich und im Sinne der Nutzungsanreicherung gewünscht. Aus städtebaulicher Sicht birgt der eingeschossige südwestliche Gebäudeteil des Zentrums das grösste Potenzial. Von der Zürcherstrasse abgewendet am verkehrsfreien Dorfplatz gelegen, mit der Möglichkeit einer optimalen Orientierung bietet sich die Chance das Zentrum mit einem Wohnturm-Aufbau zu erweitern. Im weiteren Verfahren soll die Machbarkeit dieses Potenzials weiter ausgelotet werden sowie die Aufstockung des Gemeindehauses und des übrigen Zentrumsbaus evaluiert werden.



#### Zweckmässigkeit, Nutzen

Verdichtung im Zentrum mit Wohnen im Alter. Durch die gute Anbindung an öffentliche Nutzungen und Einkaufsmöglichkeiten eignet sich der Standort sehr gut für Alterswohnungen.

#### Federführung

Eigentümer Zentrum zusammen mit Gemeinderat Oberengstringen

#### Involvierte Stellen

Eigentümer Zentrum zusammen mit Gemeinde Oberengstringen, private Landbesitzer und Reformierte Kirchengemeinde

#### Realisierung

In Abhängigkeit von Machbarkeit, Revision BZO, evt. privatem Gestaltungsplan und Eigentümer Zentrum

#### Dauer

2-4 Jahre Planung / 2-3 Jahre Realisierung

#### Kostenorientierung

Machbarkeitsstudie Fr 60'000.-



<b>Weitere Schritte</b>	Gespräche mit Eigentümer des Zentrums, präzise Klärung der Ausnutzung, Möglichkeiten innerhalb Gemeinderat abklären Machbarkeitsstudie/Wirtschaftlichkeitsberechnung Investorensuche Gestaltungsplan
<b>Querverweise</b>	Zentrumskreuzung, Dorfplatz
<b>Letzte Nachführung</b>	03. Mai 2013 - metron 03. Oktober 2013 - Gemeinderat Oberengstringen

---



## Masterplan Zentrum OE

### 4.1.4 Ersatz Schulhaus Gubrist

#### Ausgangslage

Aufgrund der zentralen Lage auf der gegenüberliegenden Seite des Dorfzentrums sowie des baulich schlechten Zustands ist eine grundlegende Umstrukturierung des Schulbetriebs im Schulhaus Rebberg/Gubrist zu erwägen. Die quantitative Standortanalyse von Durrer Partner Architekten vom 05.05.2011 hat verschiedene Optionen aufgezeigt. Die erforderlichen Strukturen für den Schulbetrieb sind im Detail noch zu prüfen, wobei insbesondere der Erhalt oder der Neubau der bestehenden Turnhalle Rebberg diskutiert werden soll. Gemäss Absprache mit der Projektleitung Masterplanung Oberengstringen schlagen wir vor, die Variante des Ersatzneubaus Gubrist weiterzuerfolgen.

#### Massnahmenbeschrieb

Wegen des angeblich baulich schlechten Zustandes drängt sich ein Ersatzneubau insbesondere für das Schulhaus Gubrist auf. Das Zentrum kann unabhängig vom Schulhausneubau entwickelt werden. Bei einem Neubau der Turnhalle ist der Erhalt des Schulhauses Rebberg erneut zu überprüfen. Dabei ist eine grundsätzliche Neuorganisation der Gebäude auf dem Areal im Rahmen einer Neubaustudie zu überprüfen



#### Zweckmässigkeit, Nutzen

Durch die Neuorganisation des Schulbetriebes im Zentrum von Oberengstringen, wird gleichzeitig auch eine sehr zentrale Fläche als Reservefläche beibehalten. Der Schulbetrieb kann bis auf weiteres beibehalten werden. Mit der Neuorganisation wird die westliche Fläche für Zentrumsnutzungen freigespielt (vgl. 4.1.5)

#### Federführung

Gemeinderat Oberengstringen

#### Involvierte Stellen

Gemeinderat Oberengstringen, Schulpflege

#### Realisierung

In Abhängigkeit der Schulraumbedürfnisse

#### Dauer

ab 2018 drei Jahre



<b>Kostenorientierung</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Aktualisierung der Annahmen der Raumbedürfnisse Primarstufe: 15'000.-</li><li>2. Aktualisierung und Überprüfung der Machbarkeit Neubau: 15'000.-</li><li>3. Wettbewerb Neubau Schulhaus 100'000.-<sup>3</sup></li><li>4. Neubau Schulhaus gemäss Wettbewerbsprojekt</li></ol>
<b>Weitere Schritte</b>	Die Gemeinde Oberengstringen soll aufgrund einer umfassenden Schulraumplanung die Bedarfsflächen ermitteln und aufgrund dessen eine Entscheidung fällen
<b>Querverweise</b>	Fussgänger Verbindung Zentrumsbau Nord
<b>Letzte Nachführung</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>3. Mai 2013 - metron</li><li>3. Oktober 2013 - Gemeinderat Oberengstringen</li><li>15. Mai 2014 - Gemeinderat Oberengstringen</li></ol>

---

---

<sup>3</sup> gemäss Vorgabe Gemeinderat in Abweichung von Erfahrungswerten Metron



## Masterplan Zentrum OE

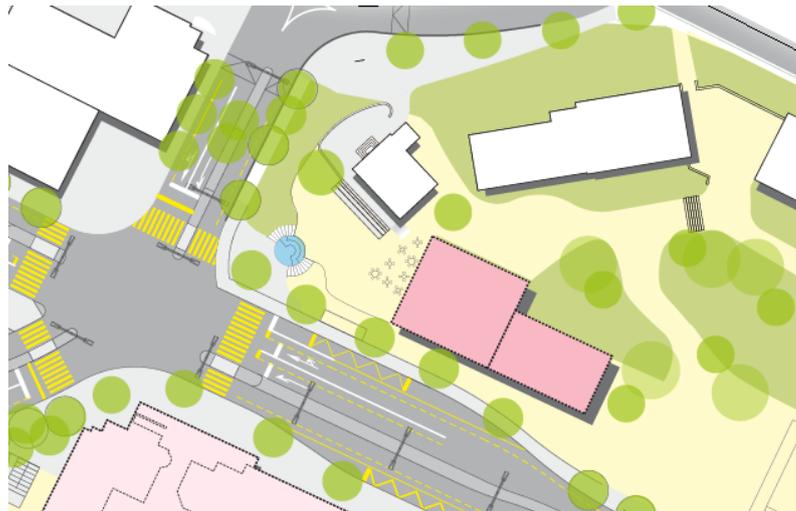
### 4.1.5 Zentrumsbau Nord

#### Ausgangslage

Mit der Volumen- und Perimeterstudie für die Schulanlage Rebberg-Gubrist sind Überlegungen zur Weiterentwicklung und Etappierung des Schulstandortes mit einem Ersatzneubau angestellt worden. Hierbei werden grössere Arealteile an der Kreuzung Ankenhofstrasse/Zürcherstrasse frei. Es besteht die Möglichkeit diese zentral gelegenen Arealteile einer neuen Nutzung mit direktem Bezug zum bestehenden Zentrum zuzuführen.

#### Massnahmenbeschrieb

Der Platz vor dem alten Schulhaus soll mit dem bestehenden alten Schulhaus und einem neuen markanten Gebäude städtebaulich gefasst werden. Das Gebäude soll ergänzend zum Zentrum und zur Credit Suisse einen zusätzlichen Akzent setzen. Eine EG-Nutzung belebt den neuen Platz. Neben dem Platz erhält die strassenseitige Fassade eine raumgebende Kante, welche im Rahmen einer Strassenbaulinie festgelegt wird. Die grosszügigen Gebäudevorzonen sollen dem öffentlichen Leben des Dorfzentrums gerecht werden. Diese Massnahme ist vorerst als Bildung einer Landreserve zu betrachten.



#### Zweckmässigkeit, Nutzen

Zusatzpotenzial Zentrum, "Sprung über die Strasse", Anbindung nördliche Siedlungsteile, Wohnen im Alter

#### Federführung

Gemeinderat Oberengstringen

#### Involvierte Stellen

GR Oberengstringen, Schulpflege

#### Realisierung

In Abhängigkeit der BZO Revision

#### Dauer

ab 2018 ca. 4-7 Jahre

#### Kostenorientierung

Machbarkeitsstudie 60'000.-  
Wettbewerbsverfahren 300'000.- bis 400'000.- in Abhängigkeit vom Verfahren (bei ppp-Projekt entfällt nur ein Teil der Kosten auf die Gemeinde)  
Bausumme in Abhängigkeit vom realisierbaren Bauvolumen



<b>Weitere Schritte</b>	Grundsatzentscheid zum Zentrum Nord mit Masterplan Zonierungsverfahren Neuorganisation Freiflächen Schule Investorensuche Wettbewerbsverfahren
<b>Querverweise</b>	Erweiterung Schulanlage Rebberg-Gubrist
<b>Letzte Nachführung</b>	03. Mai 2013 - metron

---



## **4.2 Etappierung und Massnahmenschritte**

### **2013**

1. Abstimmung mit Gemeinderat zur Bereinigung des Masterplans
2. Information Öffentlichkeit
3. Prüfen Machbarkeit Aufstockung Zentrumsbau und Verdichtungspotenziale im Umfeld Zentrum; Einleitung Zonenplanänderungen

### **2014-2018**

1. Fertigstellen BGK Zürcherstrasse voraussichtlich Mitte 2014
2. Zürcherstrasse Zentrumsbereich: Planung Vorprojekt, Auflageprojekt, Bauprojekt/Detailprojekt
3. Umzonungsverfahren Schulhausareal Rebbel-Gubrist; ggf. weitere Teilzonenänderungen (W1) (ggf. Gesamtrevision Nutzungsplanung)
4. Projektwettbewerb Dorfplatzgestaltung
5. Bauliche Umsetzung (frühestens ab 2016) Zentrumsbereich Zürcherstrasse

### **2018 - 20xx**

6. Wettbewerbsprojekt zur Schulanlage Rebbel - Gubrist
7. Neubau Schulhaus Gubrist
8. Wettbewerb zu Zentrumsbau Nord und Dorfplatz Nord
9. Bau Zentrum Nord

## **4.3 Finanzplanung "Masterplan"**

Für die Investitionsplanung ergeben sich aus der Zentrumsplanung folgende Anhaltspunkte:



		Finanzierungsbedarf <b>2014-2019</b>
1	Abstimmung mit Gemeinderat zur Bereinigung des Masterplans	
2	Information Öffentlichkeit	jährlich 10'000.-
3	Prüfen Machbarkeit Aufstockung Zentrumsbau und Verdichtungspotenziale im Umfeld Zentrum; Gestaltungsplan	60'000.-
4	Zürcherstrasse Zentrumsbereich: Planung Vorprojekt, Auflageprojekt, Bauprojekt/Detailprojekt	100'000.-
5	Projektwettbewerb Dorfplatzgestaltung	50'000 <sup>4</sup>
6	Neubau Dorfplatz (mit Sonnensegel) inkl. Öffnung zur Zürcherstrasse	750'000.-
7	Bauliche Umsetzung (frühestens ab 2018) Zentrumsbereich Zürcherstrasse (Teil von Strassenbauprojekt)	900'000.-
8	Neubau Wegverbindung	670'000.-
9	Umzonungsverfahren Schulhausareal Rebberg-Gubrist; ggf. weitere Teilzonenänderung (W1) (ggf. Gesamtrevision Nutzungsplanung)	30'000.-
10	Vorabklärungen Schulanlage Rebberg-Gubrist	30'000.-
11	Wettbewerbsprojekt zur Schulanlage Rebberg-Gubrist + Projekt	100'000.- <sup>4</sup>
12	Neubau Schulhaus Gubrist und Ergänzungsbauten GSH	11'400'000.-
13	Wettbewerb für den Zentrumsbau Nord und Dorfplatz Nord (Kostenanteil Gemeinde, Annahme 25%)	100'000.-
14	Bau Zentrum Nord (nicht kalkuliert / Anteil öffentliche Hand unklar, Investoren/fremd zu finanzieren)	
	<b>Total</b>	<b>14'250'000</b>

(noch zu integrieren in die kommunale Finanzplanung)

Die aufgeführten Kosten sind als Kostenorientierungen zu verstehen. Genauere Kostenschätzungen bedürfen insbesondere für die Baumassnahmen eines Vorprojektes.

#### **4.4 Hinweise zur Ortsplanungsrevision**

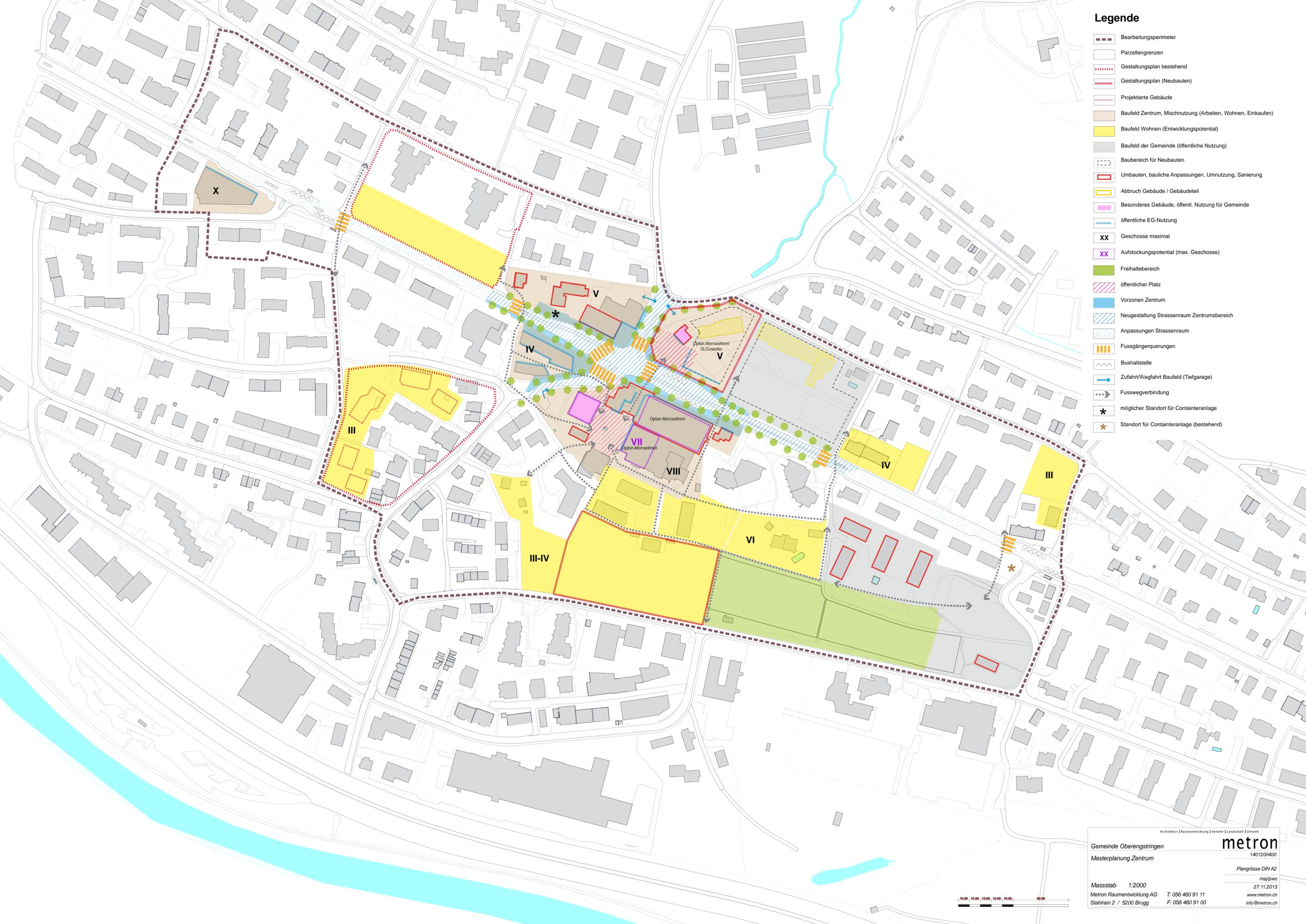
BZO-Revision ab Frühjahr 2014 bis voraussichtlich Frühjahr 2016.

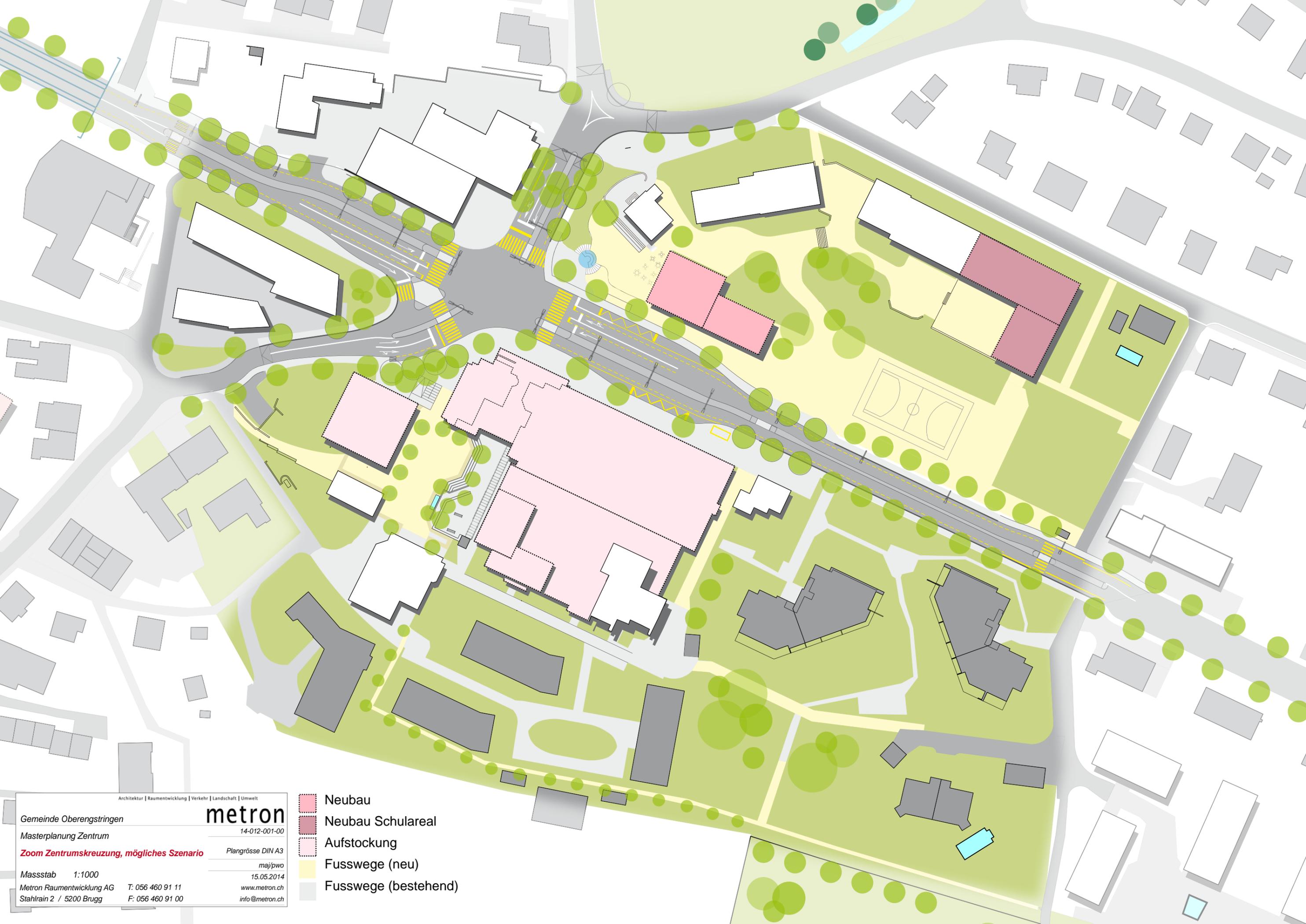
---

<sup>4</sup> gemäss Vorgabe Gemeinderat in Abweichung von Erfahrungswerten Metron

# Legende

-  Bearbeitungsperimeter
-  Parzellengrenzen
-  Gestaltungsplan bestehend
-  Gestaltungsplan (Neubauten)
-  Projektierte Gebäude
-  Baufeld Zentrum, Mischungszonung (Arbeiten, Wohnen, Einkaufen)
-  Baufeld Wohnen (Entwicklungspotential)
-  Baufeld der Gemeinde (öffentliche Nutzung)
-  Baubereich für Neubauten
-  Umbauten, bauliche Anpassungen, Umnutzung, Sanierung
-  Abbruch Gebäude / Gebäudeteil
-  Besonderes Gebäude, öffentl. Nutzung für Gemeinde
-  öffentliche EG-Nutzung
-  XX Geschosse maximal
-  Aufstockungspotential (max. Geschosse)
-  Freihaltebereich
-  öffentlicher Platz
-  Vorzonen Zentrum
-  Neugestaltung Strassenraum Zentrumsbereich
-  Anpassungen Strassenraum
-  Fussgängerquerungen
-  Bushaltestelle
-  Zufahrt/Wegfahrt Baufeld (Tiefgarage)
-  Fusswegverbindung
-  möglicher Standort für Containeranlage
-  Standort für Containeranlage (bestehend)





Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

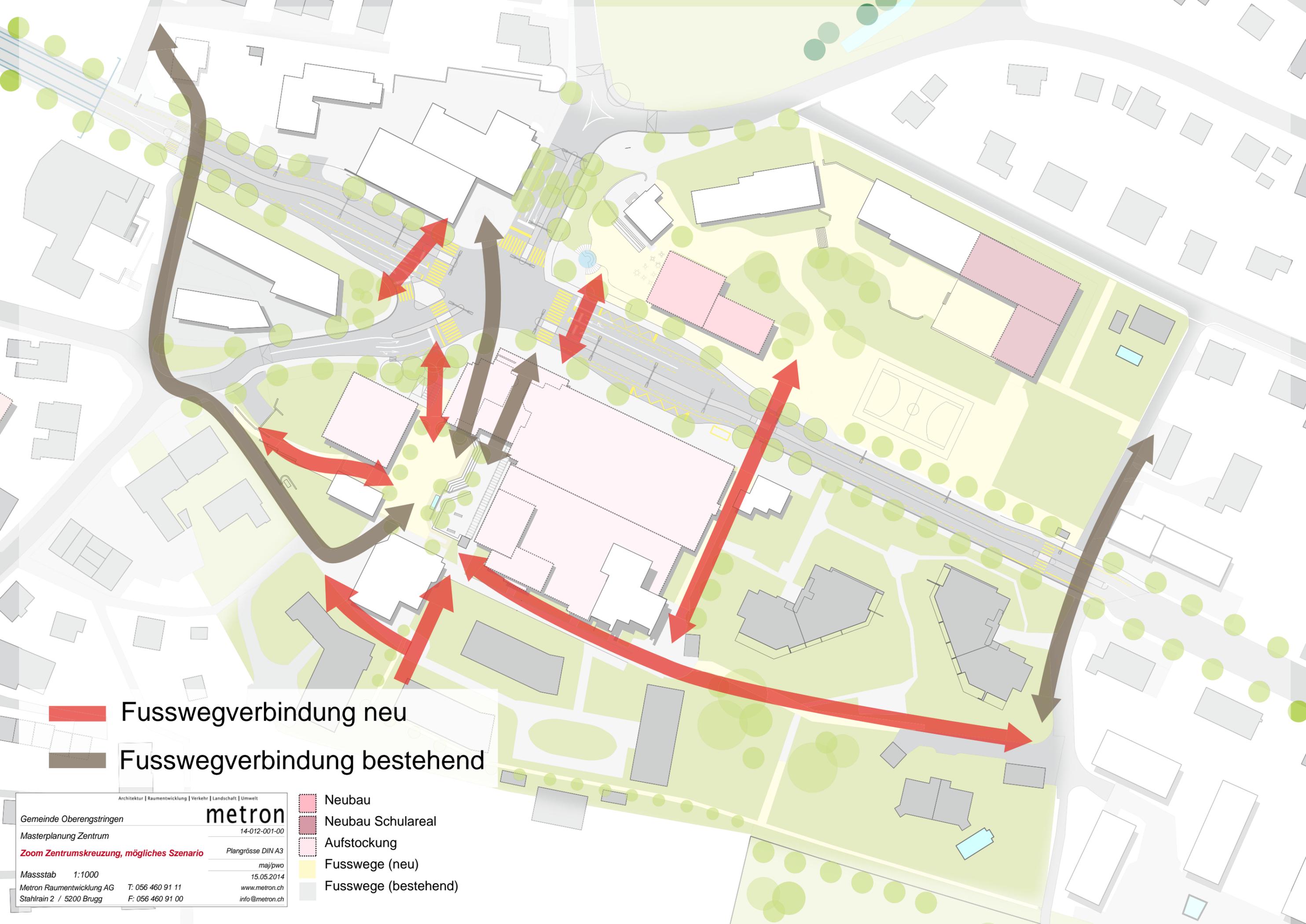
Gemeinde Oberengstringen  
Masterplanung Zentrum

**Zoom Zentrumskreuzung, mögliches Szenario**

Masstab 1:1000  
Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2 / 5200 Brugg  
T: 056 460 91 11  
F: 056 460 91 00

**metron**  
14-012-001-00  
Plangrösse DIN A3  
maj/pwo  
15.05.2014  
www.metron.ch  
info@metron.ch

- Neubau
- Neubau Schulareal
- Aufstockung
- Fusswege (neu)
- Fusswege (bestehend)



 Fusswegverbindung neu  
 Fusswegverbindung bestehend

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt  
Gemeinde Oberengstringen  
Masterplanung Zentrum  
**Zoom Zentrumskreuzung, mögliches Szenario**  
masstab 1:1000  
Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2 / 5200 Brugg  
T: 056 460 91 11  
F: 056 460 91 00  
**metron**  
14-012-001-00  
Plangrösse DIN A3  
maj/pwo  
15.05.2014  
www.metron.ch  
info@metron.ch

 Neubau  
 Neubau Schulareal  
 Aufstockung  
 Fusswege (neu)  
 Fusswege (bestehend)