



Festsetzung

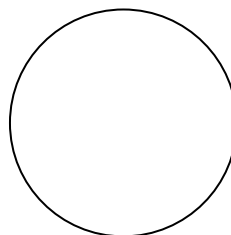
Gesamtrevision der Ortsplanung 2016-2020

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

.....



Der Gemeindevorsteher:

.....

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Gemeinde Oberengstringen
Zürcherstrasse 125
8102 Oberengstringen
www.oberengstringen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\58 Oberengstringen\01 Revision OP\13 Nutzungsplan\50
Festsetzung\Ber_nicht_berücks_Einwendgn V02.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
02.03.2021	Festsetzung
15.03.2021	Festsetzung V02

Inhaltsverzeichnis

1	Öffentliche Auflage	1
2	Nicht berücksichtigte Einwendungen	1
2.1	Einwendung 1 vom 3. Februar 2021	1
2.1.1	Antrag 1	1
2.1.2	Antrag 2	2
2.2	Einwendung 2 vom 5. Februar 2021	4
2.2.1	Antrag 1	4
2.2.2	Antrag 2	6
2.2.3	Antrag 3	7
2.2.4	Antrag 4	8
2.2.5	Antrag 5	9

1 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat von Oberengstringen hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. Dezember 2020 bis 5. Februar 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind fristgerecht zwei schriftliche Einwendungen eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Die Begründung für die Ablehnung kann dem folgenden Bericht entnommen werden.

2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

2.1 Einwendung 1 vom 3. Februar 2021

2.1.1 Antrag 1

Es wird beantragt im kommunalen Richtplan Verkehr den bestehenden regionalen Fuss- und Wanderweg Goldschmiedstrasse zwischen der ref. Kirche und dem Kirchgemeindehaus zu Gunsten einer neuen Wegverbindung nördlich der ref. Kirche aufzuheben.

Begründungen gemäss Einwendung

- Die neue, in Aussicht gestellte Wegverbindung zwischen dem Lift bzw. dem Treppenhaus und der unteren Dorfplatzebene bzw. dem Eingang Kirche nimmt im aktuellen Dorfplatzprojekt eine Schlüsselstellung ein. Ohne diese Wegverbindung scheitert das Projekt.
- Das Dorfplatzniveau kann mit der geplanten Wegverbindung zwischen dem geplanten Lift bzw. dem Treppenhaus und der unteren Dorfplatzebene rollstuhlgängig und benutzerfreundlich überwunden werden.
- Die Kirche und das Gemeindehaus ist vom Treppenhaus bzw. vom Lift aus ohne Umweg über die obere Dorfplatzebene direkt erreichbar.
- Der ganze Dorfplatz und alle angrenzenden Dienstleister profitieren von dieser neuen attraktiven Wegverbindung.
- Die bestehende Wegverbindung Goldschmiedstrasse zwischen der ref. Kirche und dem Kirchgemeindehaus ist weder attraktiv noch sinnvoll und bildet eine Sackgasse.
- Die vorgeschlagene neue Wegverbindung ist mehr als ein Ersatz, sie ist aber auch für das Dorfplatzprojekt von zentraler Bedeutung.

Vorkehrungen zum gegenwärtigen Dorfplatzleben:

Grössere Anlässe auf dem Dorfplatz erfordern beim Treppenaufgang in Richtung private Überbauung eine temporäre Gitterabgrenzung, damit Littering und Schäden an Gebäuden und Bepflanzung bestmöglich verhindert werden können.

Erwägungen Gemeinderat

Im Rahmen der Revision des Kommunalen Richtplans Verkehr sind südlich und östlich der reformierten Kirche neue kommunale Wegverbindungen vorgesehen. Bereits bestehend ist ein kantonaler Fuss- und Wanderweg von der Zürcherstrasse herkommend über den Dorfplatz und westlich der reformierten Kirche in Richtung Limmat führend. Die wichtigste Verbindung zum Quartier im Südosten stellt der Goldschmiedweg zwischen Kirche und Kirchgemeindehaus dar, der als bestehender kommunaler Fuss-/Wanderweg im Richtplan eingetragen ist. Um die geplanten Ergänzungen im Fusswegnetz inkl. der Ost-West-Verbindung im Gebiet «In der Halden» zu gewährleisten, ist an der bestehenden Fusswegverbindung Goldschmiedweg festzuhalten.

Die in der Einwendung beschriebene neue Wegverbindung wird mit der Dorfplatzgestaltung umgesetzt, sie kann die bestehende öffentliche Fusswegverbindung auf dem Goldschmiedweg jedoch nicht ersetzen. Für eine optimale Wegführung und eine direkte Anbindung an den Dorfplatz sind beide Verbindungen notwendig. Bei einer künftigen Realisierung wird eine optimale Wegführung bei minimaler Beeinträchtigung der betroffenen Grundeigentümerschaften gewählt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Bemerkung zum gegenwärtigen Dorfplatzleben wird vom Gemeinderat entgegengenommen, ist aber nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

2.1.2 Antrag 2

Es wird beantragt im kommunalen Richtplan Verkehr auf die neu geplante Nord-Süd-Fusswegverbindung im Gebiet Halden zu verzichten.

Begründung gemäss Einwendung

- Der Weg bewirkt eine Ausdehnung des Dorfplatzlebens in das private Wohngebiet, was einer ruhigen Wohnzone widerspricht.
- Die Anwohner fühlen sich heute schon durch Jugendliche, die den Treppenaufgang gerne als Aufenthaltsort nutzen, gestört. Sie beklagen Lärm, Abfall und Schmutz und fühlen sich bedroht. Durch die neue Wegverbindung befürchten sie eine Zunahme der Störungen.
- In den am geplanten Weg angrenzenden Wohnbauten wohnen verhältnismässig viele ältere Personen.
- Die immer wieder aufflackernde Drogenszene sucht solche unbeaufsichtigten Orte.
- Die ref. Kirche sei durch die neue Wegführung in ihrer Privatsphäre gestört.
- Das Gelände im unteren Teil des Weges sei zu steil und gefährlich und deshalb ungeeignet, vor allem im Winter und bei Regen.

- Durch die geplante Wegführung fallen die Standplätze für die Grün- und Abfall-Container sowie das Depot für Schnittgut aus den Häckselaktionen weg.
- Der bestehende Fussweg westlich der Kirche zum Dorfplatz zur Goldschmiedstrasse über den Tobelackerweg und dem Gässli zum Kirchweg ist genügend und einiges weniger abfallend und gefährlich als die zusätzlich geplante Wegverbindung. Daher ist Letztere nicht notwendig und im Richtplan zu streichen.

Im Weiteren zum gegenwärtigen Dorfplatzleben:

- Im nahegelegenen Veloraum wurden Velos entwendet.
- Im öffentlichen Treppenaufgang von der Garage zum Dorfplatz werden nicht mehr benötigte Haushaltgeräte und Autobatterien entsorgt.
- Pflanzen im Bereich Treppenabgang sind durch Urin verdorben.

Erwägungen Gemeinderat

Die Ergänzung im Fusswegnetz ist aus städtebaulicher Sicht für eine optimale Anbindung des Dorfplatzes an die angrenzenden Quartiere notwendig. Zudem erlaubt sie die Anbindung an eine künftige Ost-West-Verbindung im Gebiet «In der Halden», deren Notwendigkeit sich aus dem Wegfall eines ehemaligen Flurweges in diesem Bereich ergibt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Bemerkung zum gegenwärtigen Dorfplatzleben wird vom Gemeinderat entgegengenommen, ist aber nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

2.2 Einwendung 2 vom 5. Februar 2021

2.2.1 Antrag 1

Vorbemerkung

Die Quartierzone Rebbergstrasse Ost, die gemäss Quartieranalyse Strategie (A, Anhang D, S. 25) eine harmonische Zone ist und keinen Handlungsbedarf aufweist, wird südlich der Rebbergstrasse im ganzen Bereich von W2d/1.7 auf W2.3 aufgezonnt. [...] Gemäss eigener Strategie sollen hangseitig nur beschränkt Verdichtungen zugelassen werden (B, S.10), den EFH-Gebieten an Hanglagen (u. a. Rebbergstrasse) bleibt eine geringe Dichte vorbehalten (B, S. 11). [...] Diese Qualitäten gilt es aufrecht zu erhalten und bei der BZO-Revision durch einen kritischen, sensiblen Umgang zu berücksichtigen.

Es wird beantragt, in der Quartierzone Rebbergstrasse Ost bzw. zwischen Eggbühl-Treppe und Rebbergstrasse 57 die Grundmasse der Zuordnung zu Wohnzone W2.3 wie folgt anzupassen:

- W2.3, aber mit der Fassadenhöhe traufseitig 7.5 m und Gesamthöhe 10 m.

Begründung gemäss Einwendung

- Siehe Vorbemerkung oben;
- Mit Fassadenhöhe 7.5 m wird die 'alte' Höhe bzw. die Höhe der angrenzenden Wohnzonen (W1.7 bzw. W1.3 und W1.9) übernommen und mit Gesamthöhe 10 m ergänzt.
- Somit wird als Kompromiss im Teil Ost eine Verdichtung in der Fläche bei begrenzter Höhe angestrebt.
- Das aktuelle Projekt DEFH Zürcherstr. 50 zeigt, dass unter den aufgezeigten Nutzungsvorgaben eine Verdichtung mit DEFH machbar ist.

Erwägungen Gemeinderat

Zur Vorbemerkung

Die Innenentwicklungsstrategie basiert auf einer umfassenden Quartieranalyse und enthält gebietsspezifische Entwicklungsstrategien. Der Strategieplan wurde im Verfahren weiterentwickelt und im kommunalen Richtplan konkretisiert. Zur Umzonung Nr. 4 wurde festgehalten (Bericht S. 28 und Quartieranalyse S. 23-26, Nrn. 10+11): hohes Erneuerungspotenzial aufgrund der Nutzungsdichte und des Gebäudealters (viele Bauten vor 1976). Aufgrund der kleinräumigen Grundeigentümerstruktur wird eine Umstrukturierung hin zu einer höheren baulichen Dichte erschwert, vor allem im westlichen Bereich besteht ein grosses Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial. Da in Oberengstringen keine neuen Bauzonen geschaffen werden und kaum Reserven vorhanden sind, ist eine zweckmässige Verdichtung oberstes Ziel. Entlang der Zürcherstrasse ist eine Verdichtung in die Höhe sinnvoll und sie erlaubt eine städtebauliche Korrektur.

Zum Antrag

Mit einer Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) und der traufseitigen Fassadenhöhe sowie der Abschaffung der Geschosshöhenvorschriften wird den Grundeigentümern

ein gewisser Spielraum für die optimale Ausnützung und somit eine haushälterische Bodennutzung gegeben. Überhohe Schrägdächer konsumieren verglichen zum Nutzen einen hohen Anteil der zur Verfügung stehenden BMZ und sind deshalb unrentabel. Die neu festgelegten Baumasse in der W2.3 ermöglichen eine gute Ausnützung der zur Verfügung stehenden Bodenfläche innerhalb der bestehenden Parzellierung. Gemäss dem raumplanerischen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung wird eine Verdichtung in die Höhe, nicht in die Fläche angestrebt. Durch die neue Messweise der Fassadenhöhen ab massgebendem (= gewachsenem Terrain), werden die Bauten am Hang nur wenig zusätzliche Höhe realisieren können, insbesondere wo grössere Terrainaufschüttungen erfolgt sind. Für diese ist daher eine grössere Fassadenhöhe Voraussetzung für die Zonenkonformität. In erster Linie profitieren die Bauten in den flacheren Lagen.

So erlaubt die geplante Erhöhung der Grundmasse einerseits eine Erneuerung des Gebäudebestandes in Hanglagen sowie andererseits eine städtebauliche Reparatur entlang der Zürcherstrasse, wo die Erstellung grösserer Bauvolumen mit stärkerem Bezug zur Strasse durchaus erwünscht sind.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.2 Antrag 2

Dachaufbauten: flexiblere Lösung nach RPG Kt. Zürich «In den Wohnzonen wird die 30-%-Regel für Länge Dachaufbauten gelockert und der Spielraum PBG ausgenützt, d. h. Länge der Dachaufbauten 50 % der Fassadenlänge.»

Begründung gemäss Einwendung

Die Änderung ermöglicht die 'innere' Verdichtung bei Bauten im Bestand mit grossem Giebeldach und die 50-%-Regel führt in Dachräumen mit Ausbaupotential zu mehr nutzbarer Fläche und einer besseren Ausleuchtung der Räume im Dachgeschoss. Bestehen Vorbehalte bezüglich architektonischer Qualität oder Eingliederung, so steht der Baubehörde das 'Hilfsmittel' Gutachten zur Verfügung (vgl. Art. 64, Abs. 1, BZO [D]).

Erwägungen Gemeinderat

Durch die Aufhebung der Geschosshöhenbeschränkungen können viele heutige Dachgeschosse als Vollgeschosse ausgebaut werden, wenn sie die Höhenbeschränkungen inkl. Gebäudeprofil einhalten (vgl. § 280 Abs. 1 und 2 PBG). Bei Dachaufbauten mit einer Länge von bis zu 50 % der Fassadenlänge würde das Dachgeschoss - je nach Ansicht - auch wie ein weiteres zusätzliches Geschoss wirken, was das Quartierbild deutlich verändern kann. Die Beschränkung der Dachaufbauten bleibt damit die einzige Gestaltungsvorschrift und wird mit 30 % beibehalten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.3 Antrag 3

Massgebendes Terrain: «Mögliches Verfahren zur Festlegung des massgebenden Terrains bei fehlenden Unterlagen ist aufzuzeigen.»

Begründung gemäss Einwendung

Mit der Neudefinition des massgebenden Terrains nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ergeben sich Unklarheiten für ältere Grundstücke, bei denen der natürlich gewachsene Terrainverlauf nicht anhand alter Bau-Dokumente bestimmbar ist. Klarheit ist erforderlich zur Überprüfung 'Bauhöhe' und/oder der Baumasse im Rahmen eines grösseren Sanierungs- oder Ausbauprojekts. Das Vorgehen gemäss ABV (§ 5, Abs. 2) verschafft nicht die erforderliche Klärung für ein klar definiertes Verfahren und ist daher zu wenig fassbar/konkret. Ein Rückgriff auf die alte Landeskarte 1:25'000, Ausgabe 1951 ergibt für die Höhe des Aussichtspunktes «Im oberen Eggbühl» eine Diskrepanz von ca. 3.5 m im Vergleich zum aufgelegten Zonenplan.

Erwägungen Gemeinderat

Das Vorgehen ist kantonal abschliessend festgelegt: Gemäss § 5 ABV gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Soll das massgebende Terrain abweichend festgelegt werden, können alte Baugesuchpläne mit entsprechenden Höhenkoten oder auch die alte Landeskarte bei der Festlegung herangezogen werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.4 Antrag 4

Finanzielle und steuerliche Konsequenzen: «Mögliche finanzielle und steuerliche Konsequenzen aufgrund der Revision BZO sind aufzuzeigen».

Begründung gemäss Einwendung

- Aufzonen führen in der Regel zu höheren Bodenpreisen, Neueinschätzung des betroffenen Grundeigentums mit erhöhtem Eigenmietwert, und in letzter Konsequenz zu höheren Steuern (Vermögen wie Einkommen).
- Für etliche ältere Eigentümer kann eine Aufzoning aufgrund obiger Gründe zu einem «unverschuldeten» finanziellen Engpass führen.
- Eigentümer an Hanglagen, die durch erhöhte Vorbebauungen das Prädikat «unverbaubare Lage» verlieren, erleiden bei der heute angespannten Nachfrage nach wertvollen Liegenschaften eine nicht unwesentliche Werteinbusse.
- Im Gegenzug zur Mehrwertabschöpfung muss hier die Frage nach einer Minderwertentschädigung gestellt werden.

Erwägungen Gemeinderat

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Liegenschaften durch die deutlich höhere Ausnützung eine Wertsteigerung erfahren und sich ein höherer Verkaufswert erzielen lässt. Inwieweit das zu höheren Steuern führt, speziell bezüglich einer Neueinschätzung des Eigenmietwerts, lässt sich nur einzelfallweise aufzeigen, was im Rahmen der BZO-Revision als unverhältnismässig betrachtet wird.

Die Steuerbehörden legen die Eigenmietwerte von Liegenschaften nach Massgabe der Vorschriften gemäss Weisung des Regierungsrates fest. Eine ausserordentliche Neubewertung einzelner Liegenschaft in der laufenden Steuerperiode wird lediglich in folgenden Fällen vorgenommen:

- für neu erstellte Liegenschaften,
- nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden,
- nach Abbruch von Gebäuden,
- nach Handänderungen.

Die letzte allgemeine Neubewertung von Liegenschaften erfolgte für die Steuerperiode ab 2009 (vgl. Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 vom 12. August 2009). Die Werte gemäss dieser Weisung sind heute noch gültig. Eine BZO-Revision ist daher kein Grund, Liegenschaften neu zu bewerten.

In der Raumplanung gibt es kein Recht auf «unverbaubare Lage» oder Aussicht. Inwieweit der Verlust des Prädikates «unverbaubare Lage» die höhere Ausnützung aufwiegt oder sogar übersteigt, lässt sich ebenfalls nur im Einzelfall beurteilen und bleibt höchst spekulativ. Die kommunale Mehrwertabgabe wird erst ab einer Freifläche von 1'200 m² und nur bei einer Überbauung oder einer Veräusserung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus. Ein allfälliger Wertverlust der Liegenschaft wie auch höherer Steuern werden bei der Schätzung der Mehrwertabgabe durch das kantonale Modell bzw. ein Fachgutachten berücksichtigt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.5 Antrag 5

Verbesserte Information und entsprechende Anpassung zeitliche Umsetzung: «Vor- gängig zur BZO-Gemeindeversammlung ist eine 'aufklärende' Information mit Möglich- keit zur öffentlichen Diskussion durchzuführen, das Vorgehen ist entsprechend anzu- passen.»

Begründung gemäss Einwendung

- Aufgrund der Einführung der IVHB sind viele Stimmbürger mit den Feinheiten der neuen Formulierungen (u. a. Höhen, massgebendes Terrain, ...) und deren Kon- sequenzen ohne entsprechende 'Aufklärung' nicht vertraut.
- Eine umfassende Information/Aufklärung ist eine unabdingbare Grundlage für ein transparentes Vorgehen und schafft Voraussetzungen, dass sich der Stimmbürger überhaupt mit der komplexen Materie auseinandersetzen kann und die notwen- dige, politische Diskussion über die z. T. doch massiven Aufzonungen überhaupt in Gang kommt.
- Neue Baubegriffe sind graphisch aufzuzeigen, die entsprechenden Informationen sind mit Visualisierungen zu begleiten.
- Anpassung zeitliches Vorgehen: Flyer/Faktenblatt in alle Haushaltungen mit den Kernpunkten der Revision, unterstützt mit entsprechenden Grafiken zu den neuen Baubegriffen/-massen; Infoveranstaltung mit öffentlicher Diskussion als Anhang zur Rechnungs-GV am 14. Juni 2021 als Basis für eine breite Meinungsbildung; Abstimmung an einer ausserordentlichen GV am 27. September 2021.

Erwägungen Gemeinderat

Es war eine Infoveranstaltung vorgesehen, die jedoch aufgrund der Corona-Situation nicht durchgeführt werden konnte. Als Alternative hat der Gemeinderat während der öffentlichen Auflage individuelle Sprechstunden mit Fachexperten an zwei Tagen an- geboten, wobei das Interesse moderat war. Es wurden nicht alle Termine vergeben. Der Gemeinderat wird eine ausführliche Weisung als Ergänzung zum Planungsbericht im Sinne eines Faktenblattes erstellen. Die wichtigsten Anpassungen werden der inte- ressierten Stimmbevölkerung an der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2021 durch die Ortsplanerin erläutert. Aufgrund des geringen Interesses wäh- rend der öffentlichen Auflage wird auf eine ausserordentliche Gemeindeversammlung verzichtet.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.