



Neue Bauten gegen alte Lasten

Oberengstringen Weniger Billigwohnungen, mehr Qualität: Jetzt ist klar, wie das gehen soll

VON DAVID EGGER

Der Oberengstringer Gemeinderat präsentierte Anfang Woche die Resultate seiner bisherigen Arbeit an der neuen Ortsplanung. Es gibt ein Areal, das sich ganz neu entwickeln soll: Beim Ankenhof sollen mit der Zeit Gebäude statt Gemüse wachsen. Mit der Eigentümerschaft laufen Gespräche. Die Gemeinde möchte per Gestaltungsplan vorgeben, wie das zentrumsnahe Areal einmal bebaut werden soll. Es wird eine geringe bauliche Dichte – also 50 bis 100 Bewohner pro Hektare – angestrebt.

Der Ankenhof ist eines der acht Areale, die als Entwicklungsgebiet bestimmt worden sind – von der Kommission, die sich seit letztem September trifft, um die Bau- und Zonenordnung (BZO) zu revidieren. Bei den meisten dieser Gebiete sind nicht wie beim Ankenhof Neu-, sondern Weiterentwicklungen geplant. Dazu gehört auch das Zentrum; der im Mai 2014 erschienene 43-seitige Masterplan Zentrum hat die Revision der Bau- und Zonenordnung letztlich ausgelöst. So soll die Zentrumsüberbauung aufgewertet und aufgestockt werden. Auf der anderen Seite der Zürcherstrasse sollen Teile des Schulhaus-Areals Rebberg-Gubrist dereinst frei werden, damit dort neue Bauten entstehen können, die als Nachbargebäude zum Zentrumsbau passen. Allgemein sollen sich der Zentrumsbau besser in die Gegend einfügen und die benachbarten Liegenschaften attraktiver werden. Zudem soll Platz für Alterswohnen entstehen. Und schliesslich soll der Dorfplatz neu gestaltet werden – davon spricht man schon länger. Im Entwicklungsgebiet Zentrum ist eine hohe bauliche Dichte angepeilt. Das heisst: 150 bis 300 Einwohner pro Hektare.

Die alten Kosthäuser bewahren

Neben Ankenhof und Zentrum gibt es sechs weitere Entwicklungsgebiete (siehe Zusatztext rechts und Grafik), in denen vor allem eine qualitative Entwicklung stattfinden soll. Im Herz von Oberengstringen, an der Dorfstrasse, heisst das insbesondere, dass die alten Kosthäuser bewahrt werden und dass das Neue auf das Alte Rücksicht nehmen muss. Eine weitere Teil-Vision sei hier speziell erwähnt – betont sie doch auch Gemeindepräsident André Bender (SVP) regelmässig. Es geht um Soziallasten:

DIE ENTWICKLUNGSGBIETE

Das alles steht bevor

- **1.** Ankenhof etappenweise bebauen. Mehrere Generationen sollen einziehen.
- **2.** Ergänzungsbau Liegenschaft Gartenstrasse 9/11. Dazu auch den Rest des Nigris-Quartiers entlang der Zürcherstrasse entwickeln: Bezug zur Strasse herstellen, aber mit Lärmschutz. Weitere nicht bebaute und dünn besiedelte Parzellen verdichten.
- **3.** Zwischen Höngger- und Rauchackerstrasse erneuern, den Rest weiterentwickeln.
- **4.** Im Unterdorf Kosthäuser als Kulturerbe bewahren. Das Quartier sonst entlang der Dorfstrasse erneuern.
- **5.** Kleinteilige Struktur bewahren. Unternutzte Areale weiterentwickeln. Diverse Kernzonen-Bestimmungen überprüfen, allenfalls ändern.
- **6.** Masterplan Zentrum umsetzen: Zentrumsbau aufwerten. Dorfplatz neu gestalten, Alterswohnen ermöglichen, frei werdende Teile Schulhausareal Rebberg-Gubrist neu nutzen.
- **7.** Weiterentwickeln: Umzonung von dreigeschossiger in viergeschossige Wohnzone prüfen, Zonengrenzen allenfalls neu ziehen.
- **8.** Bauvorschriften überprüfen und flexibler machen. Umzonung von zweigeschossiger in dreigeschossige Wohnzone überprüfen.

DER LANGE WEG ZUR NEUEN BAU- UND ZONENORDNUNG

Öffentliche Auflage im Frühling 2018

Wenn der Oberengstringer Gemeinderat im Oktober 2017 die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) und den neuen kommunalen Richtplan dem Kanton zur Vorprüfung einreicht, biegt er auf die Zielgerade eines langen Prozesses ein. Der letzte kommunale Richtplan stammt aus dem Jahr 1983, die BZO aus dem Jahr 1995 (mit Änderungen in den Jahren 2008 und 2016). Nach der Zukunftskonferenz 2010 erschien im Mai 2014 der Masterplan Zentrum, der mit der Metron AG erarbeitet wurde. Im Dezember 2014 hat der Gemeinderat beschlossen, die BZO-Revision anzugehen. Mit der Landis AG wurde dann bis November 2015 der Handlungsbedarf ermittelt

«Der Mix aus günstigen und teuren Wohnungen stimmt einfach nicht. Die vielen Liegenschaften aus den 1950er-Jahren bieten heute sehr günstigen Wohnraum, der das entsprechende Publikum anzieht und die Gemeinderrechnung belastet», sagte Bender eingangs der Informationsveranstaltung am Montagabend. Die Oberengstringer Soziallasten pro Steuerfranken gehören zu den vier höchsten des Kantons.

Nicht überall Handlungsbedarf

Und damit zu den Gebieten, die nicht als Entwicklungsgebiet ausgeschieden wurden: Sie liegen vor allem am Hang und im Osten, an der Grenze zur Stadt Zürich. Hier sieht die BZO-Kommission keinen grossen Handlungsbedarf – so weiter wie bisher, lautet hier die Devise. Denn im Osten, Richtung Stadt, ist die Dichte schon relativ hoch. Was die Dichte in Wohnzonen anbelangt, liegt die Gemeinde Oberengstringen sowieso über dem kantonalen wie auch dem Limmattaler Durchschnitt. Auch das ist mitverantwortlich dafür, dass eine qualitative Entwicklung angestrebt wird. Eine quantitative Entwicklung mit Hochhäusern ist in Oberengstringen explizit nicht vorgesehen. Einzig gleich östlich vom Zentrum, beidseits der Zürcherstrasse, ist geplant, die Maximalhöhe von Gebäuden etwas heraufzusetzen – auf vier Vollgeschosse. Auf Basis des regionalen Richt-

und ein Strategieplan erarbeitet. Im September 2016 startete die Revision. Neben der Projektleiterin Gabriele Horvath und ihrem Stellvertreter Thomas Achermann von der Suisseplan Ingenieure AG und dem Gemeindeingenieur Philippe Kehrl von der Landis AG sind in der Kommission zur BZO-Revision folgende Personen vertreten: Bauvorstand René Beck (CVP), Liegenschaftsvorstand Jean Fritz Weber (SVP), als Vorsitzender der Gemeindepräsident André Bender (SVP), Gemeindeschreiber Peter Menzi, Architekt und Baukommissionsmitglied Manfred Durrer und der Einwohner und Baufachmann Martin Rutz. Die öffentliche Auflage der neuen BZO ist für April 2018 geplant. (DEG)

plans ist die BZO auf ein Wachstum bis 2030 auf 7000 Einwohner ausgerichtet (Ende 2016 waren es 6563 Einwohner). Ungefähr im April 2018 soll die neue BZO öffentlich aufliegen (siehe Zusatztext oben). Dann werden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger offizielle Änderungsanträge stellen können, bevor die definitive BZO-Version steht, über die die Gemeindeversammlung abstimmen muss.

Um Rückmeldungen ist der Gemeinderat schon heute froh. Am Info-Anlass von Montagabend hat er denn auch einige erhalten. Von zu viel Verdichtung sprach niemand. Ein Bürger regte vielmehr eine möglichst schlanke BZO an, die keine Ausnutzungszielformen vorsieht, sondern nur maximale Gebäudehöhen. «Das ist ein heikles Thema. Wo die Ausnutzungszielformen aufgehoben wird, geht dies auf Kosten der Freien Grünräume», sagte Gabriele Horvath von der Suisseplan Ingenieure AG, die die Gemeinde bei der BZO-Revision begleitet. Ein anderer Bürger forderte, dass die Gemeinde den Bauherren möglichst ausführliche Lärmschutzvorgaben macht, und die Kirchenpflegepräsidentin Claudia Trüb forderte, dass eines der Grundstücke, in das die reformierte Kirche investieren will, aus der eingeschossigen Wohnzone entlassen und aufgezont wird, damit ein höheres Gebäude möglich wird. Es ist also noch nicht alles in Stein gemeisselt.