



Kanton Zürich
Gemeinde Oberengstringen

z.H. öffentliche Auflage

Privater Gestaltungsplan «Ankenhof»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Manuel Peer
Simon Nussbaumer
Jasmin Oberortner

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Planungsziel	5
1.1	Planungsgeschichte	5
1.2	Ziele	6
1.3	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	7
1.4	Projektbeteiligte	8
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Regionales Raumordnungskonzept Limmattal	9
2.2	Regionaler Richtplan	10
2.3	Kommunaler Richtplan	11
2.4	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde	12
2.5	Bestehende Bebauung und Schutzvertrag	14
2.6	Gewässerraum, Waldabstand und Baulinien	19
2.7	Bodenverschiebungen	20
2.8	Naturgefahren	21
2.9	Lokalklima	22
2.10	Erschliessung und Parkierung	22
2.11	Weitere Rahmenbedingungen	24
3	Richtprojekt	26
3.1	Übergeordnete Idee, Städtebau, Umgang mit dem Bestand	26
3.2	Aussenraum	29
3.3	Architektur	30
3.4	Erschliessung und Ausstattung	38
3.5	Etappierung	40
3.6	Energie und Nachhaltigkeit	40
3.7	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	41
3.8	Schutzräume	41
3.9	Umgang mit dem Wasser	42
4	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	43
4.1	Abweichungen von der Grundordnung	43
4.2	Allgemeine Bestimmungen	43
4.3	Nutzweise und Bebauung	43
4.4	Baumasse	45
4.5	Gestaltung	48
4.6	Freiraum und Ökologie	49
4.7	Erschliessung	52
4.8	Ver- und Entsorgung und Umwelt	53
4.9	Schlussbestimmungen	53
5	Interessenabwägung und städtebaulicher Vertrag	54

5.1	Abwägung der Interessen	54
5.2	Städtebaulicher Vertrag	55
6	Ablauf der Planung	56
Anhang		
A	Richtprojekt vom 29.08.2025	59
B	Baumasse und Flächenschemas vom 29.08.2025	59
C	Bericht des Beurteilungsgremiums vom November 2023	59
D	Ergänzung zum Bericht des Beurteilungsgremiums zur Überarbeitung des Siegerprojekts vom 20.3.2024	59
E	Schutzvertrag (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Eigentümer Kat.-Nr. 2181 vom 18. Dezember 2023)	59
F	Stellungnahme ZPL zum privaten Gestaltungsplan «Ankenhof» vom 12.08.2025	59
G	Berechnung Parkierung vom 13.06.2025	59
H	Lärmgutachten Parkierungsanlagen vom 04.09.2025	59
I	Städtebaulicher Vertrag	59

1 Ausgangslage und Planungsziel

1.1 Planungsgeschichte

Walter und Pascale Leuzinger produzieren auf dem Ankenhof in der dritten Generation Gemüse. Angesichts ihrer anstehenden Pensionierung haben sie sich entschieden, das Areal in unmittelbarer Nähe des Hofes etappenweise zu einem hochwertigen und vielfältigen Wohnquartier zu entwickeln. Die geschützten Hofbauten aus dem 17. Jahrhundert sollen dabei weitestgehend erhalten bleiben.

Heutige Situation

Der Ankenhof und seine umliegenden Flächen (total 33'704 m²) liegen nahe dem Zentrum von Oberengstringen. Das Areal befindet sich zwischen der Ankenhofstrasse im Westen und dem waldgesäumten Dorfbach im Osten. Es bildet den Übergang zwischen dem Zentrum von Oberengstringen im Süden, dem dicht bebauten Wohnquartier im Westen, den kleinmasstäblichen Wohnbauten im Norden und dem Wald im Osten. Durch die zentrale Lage (Zentrum Oberengstringen, gute Erschliessung) und der gleichzeitigen Nähe zur Natur ist das Gebiet ein Schlüsselareal für die (Innen-)Entwicklung von Oberengstringen.



Abbildung 1: Heutige Situation mit dem Ankenhof und seinen umliegenden Flächen (PLANAR, 2023)

In der Mitte des Areals liegt der Ankenhof, bestehend aus zwei geschützten Bauten aus dem 17. Jahrhundert sowie diversen weiteren Betriebsbauten und Gewächshäusern. Aufgrund seiner heutigen bäuerlichen Nutzung ist der Ankenhof ein lebendiges Zeitzeugnis.

Entwicklungsstrategie Ankenhof	Die anspruchsvolle städtebauliche Situation und der Umgang mit den historischen Bestandsbauten erfordern eine umsichtige Planung und eine sorgfältige Lösung für die Neubebauung. Zur Klärung wichtiger Grundsatzfragen erarbeitete im ersten Schritt die PLANAR AG für Raumentwicklung gemeinsam mit Walter und Pascale Leuzinger sowie Roland Fraefel (Bauherrenvertretung) eine Entwicklungsstrategie. Die Entwicklungsstrategie umfasst eine erste Analyse des Umfelds und definiert übergeordnete Ziele für die Planung. Sie zeigt die Entwicklungsabsichten in den einzelnen Teilbereichen des Areals auf. In ihr widerspiegeln sich die Haltungen zu grundlegenden Fragen bezüglich Nutzung, Etappierung sowie städtebaulichen, landschaftlichen, energetischen und verkehrlichen Grundsatzfragen.
Studienauftrag auf Einladung	Basierend auf dieser Entwicklungsstrategie führten Walter und Pascale Leuzinger im Jahr 2023 einen Studienauftrag auf Einladung mit fünf Planungsteams durch. Ziel des Verfahrens war es, ein übergeordnetes städtebauliches Konzept für die Gesamtentwicklung des Areals zu finden. Darauf aufbauend soll zudem im Rahmen des Studienauftrags eine vertiefte Planung für die erste Bauetappe erfolgen. Das Projekt des Teams agps architecture ltd., Zürich und ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA, Uster ging als Siegerprojekt aus dem Studienauftrag hervor.
Richtprojekt	Nach Abschluss des Studienauftrags konnte das Siegerprojekt aufgrund der Hinweise des Beurteilungsgremiums bereinigt und zu einem Richtprojekt ausgearbeitet werden. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans.
Erarbeitung Gestaltungsplan	Die Gestaltungsplanung erfolgt durch das Raumplanungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.
1.2 Ziele	
Ziele Gestaltungsplan	<p>Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zur Nichtbauzone, zum Wald und zum Gewässerraum. – 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 Rütihof sorgfältig gestaltet. – Eine angemessene Berücksichtigung des «Ankenhof» 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.
Schrittweise Entwicklung	Der Gestaltungsplan soll eine schrittweise Entwicklung des Ankenhofs über einen längeren Zeitraum ermöglichen. Die Identität und Charakter des Ankenhofs soll dabei zwar weiterentwickelt, aber nicht grundsätzlich überformt werden. Der Gemüseanbau soll in kleinerem Umfang vorderhand weitergeführt und auch der Hofladen soll bestehen bleiben.

1.3 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Projektperimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 2181 in der Gemeinde Oberengstringen, welcher innerhalb der Bauzone liegt. Alleineigentümer des Grundstücks ist Walter Leuzinger. Der Projektperimeter umfasst eine Fläche von 33'704 m².



Abbildung 2: Gestaltungsplanperimeter mit Situation (Quelle: GIS Kt. Zürich, 15.4.2024)

Für die Parzellen Kat.-Nr. 2181 sind verschiedene Dienstbarkeiten und Grundlasten im Grundbuch eingetragen, es handelt sich zusammengefasst um folgende Rechte:

- Quellenrecht
- Durchleitungsrecht für Quellwasser
- Fuss- und Fahrwegrecht
- Winterweg- und gleichzeitiges Holzschleikwegrecht
- Korporationsteilrecht

Und um folgende Lasten:

- Durchleitungsrecht für Wasser und Kanalisationsleitungen
- Fortbestand für Hydranten

Alle Dienstbarkeiten und Grundlasten sollen übernommen werden.

1.4 Projektbeteiligte

Folgende Personen und Unternehmen waren an der Planung beteiligt:

Grundeigentümer:	Walter Leuzinger, Oberengstringen
Auftraggeberschaft:	Walter und Pascale Leuzinger, Oberengstringen
Erarbeitung Gestaltungsplan	<p>PLANAR AG für Raumentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Manuel Peer verantwortlicher Partner – Simon Nussbaumer Projektleitung – Jasmin Oberortner Sachbearbeitung
Erarbeitung Richtprojekt	<p>agps architecture ltd., Zürich</p> <ul style="list-style-type: none"> – Manuel Scholl verantwortlicher Partner – Martin Mraz Projektleitung – Diverse weitere Mitarbeitende <p>ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA, Uster</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sandra Ryffel-Künzler – Diverse weitere Mitarbeitende
Beurteilungsgremium Studienauftrag (stimmberechtigt)	<p>Fachgremium Studienauftrag (stimmberechtigt)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Roger Weber Dipl. Arch. FH BSA SIA, Zürich (Vorsitz) – Martin Albers Dipl. Architekt ETH, SWB / BDA, Zürich – Barbara Wiskemann Dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich – Stephan Kuhn Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Zürich <p>Sachgremium Studienauftrag (stimmberechtigt)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Walter Leuzinger Bauherr – Pascale Leuzinger Bauherrin – Roland Fraefel dipl. Architekt FH/SIA, rfp architekten, Bauherrenvertretung
Expertinnen und Experten Studienauftrag (nicht stimmberechtigt)	<p>Expertinnen und Experten Studienauftrag (nicht stimmberechtigt)</p> <ul style="list-style-type: none"> – René Beck Gemeinderat Oberengstringen – Manfred Durer Baukommission Oberengstringen – Mechthild Schindler-Hofer Baukommission Oberengstringen – Pascal Stalder Zap, Bern (Kostenplanung) – Manuel Peer PLANAR, Zürich (Moderation) – Simon Nussbaumer PLANAR, Zürich (Verfahren)

2 Rahmenbedingungen

Der private Gestaltungsplan «Ankenhof» basiert auf den folgenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) 1975
- Allgemeine Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977
- Kantonaler Richtplan vom 6. Februar 2023
- Regionales Raumordnungskonzept Region Limmattal vom 1. November 2011
- Regionaler Richtplan Zürich Limmattal vom 9. November 2022
- BZO der Gemeinde Oberengstringen vom 8. November 2022
- Kommunalen Richtplan Oberengstringen vom 16. November 2020

2.1 Regionales Raumordnungskonzept Limmattal

Das regionale Raumentwicklungskonzept Limmattal (Regio-ROK) skizziert die gewünschte zukünftige Raumordnung (Grundstruktur der Bodennutzung) für das Jahr 2030. Verschiedene Prämissen wurden festgelegt, darunter die Fokussierung der Hauptsiedlungsentwicklung auf einige grössere, noch unbebaute Baugebiete, die gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind. Der durch die bauliche Entwicklung induzierte Verkehr soll hauptsächlich durch öffentliche Verkehrsmittel sowie Fuss- und Radverkehr bewältigt werden. Zudem soll die Wohnqualität in den Siedlungsgebieten erhalten und wenn nötig, verbessert werden.

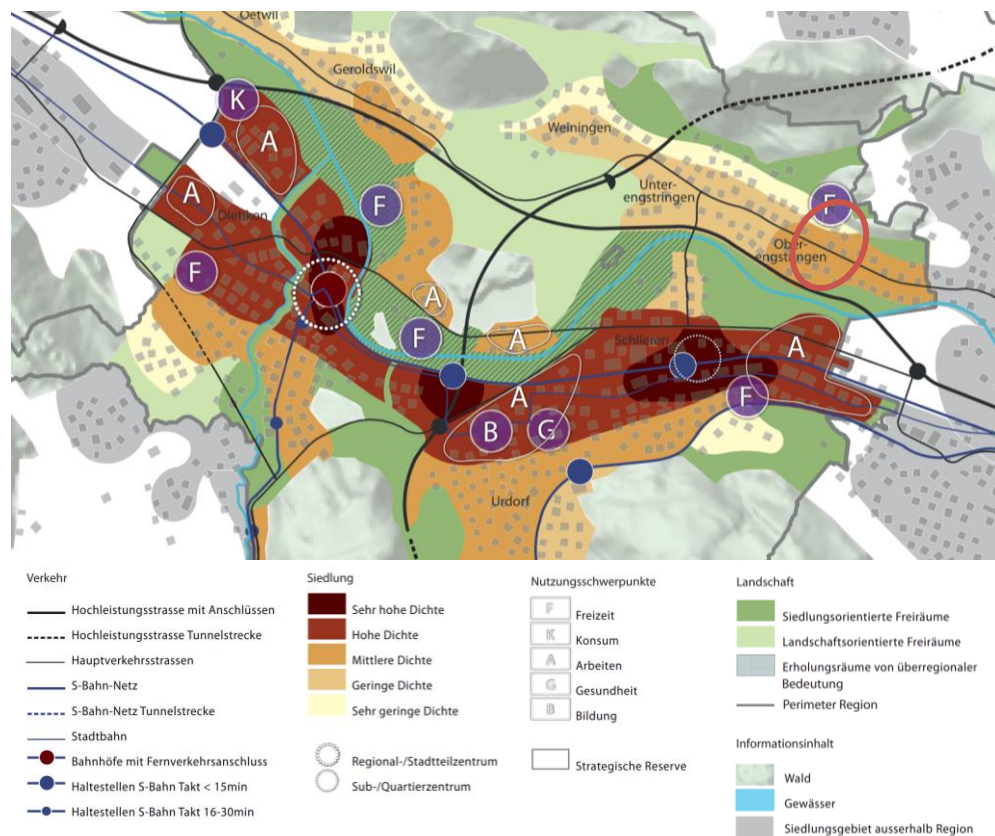


Abbildung 3: Zielbild 2030 mit markiertem Standort des Ankenhofs (roter Kreis) (Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Limmattal, 2022)

Dies bedeutet insbesondere, dass trotz der inneren Verdichtung auf das Wohnumfeld und die Freiräume in den Siedlungsgebieten geachtet wird.

Das Zielbild für das Jahr 2030 weist dem Gebiet des Ankenhofs eine geringe bis mittlere Dichte zu. Dies bedeutet quantitativ eine Nutzungsdichte von 50 – 150 Einwohner und Arbeitsplätze pro Hektare.

2.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Limmattal differenziert die Vorgaben des kantonalen Richtplans und stimmt die Bedürfnisse in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr auf die Region Limmattal ab. Für das Areal Ankenhof weist er der oberen Hanglage (Landschaftlich exponierte Lage) eine geringe bauliche Dichte zu.

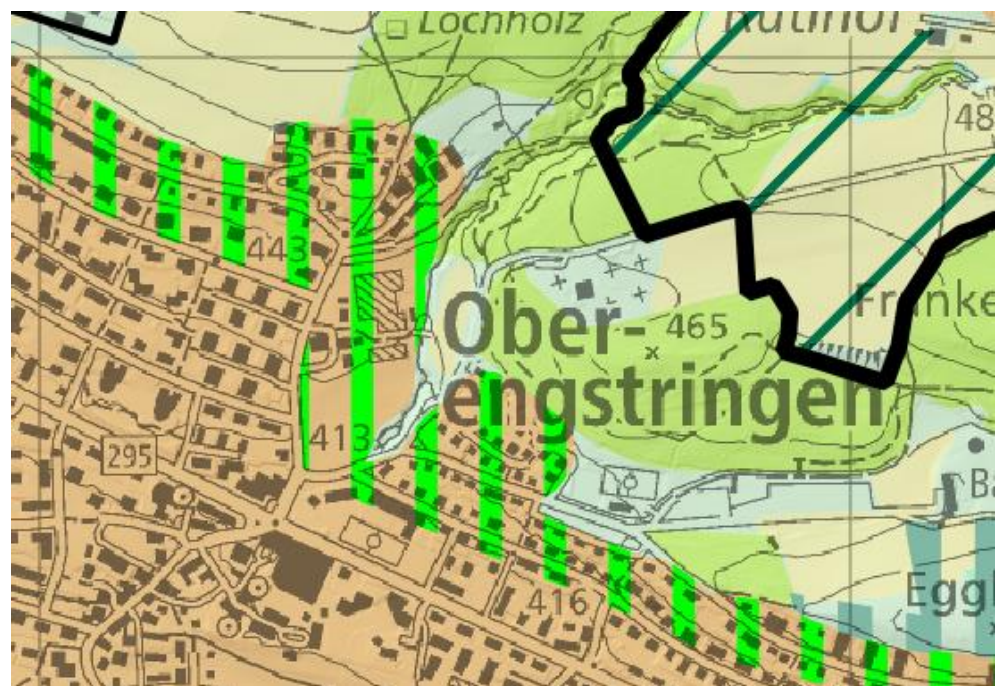


Abbildung 4: Ausschnitt regionaler Richtplan Limmattal

Abweichung von geringer Dichte

Im Rahmen der 1. Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Entwicklung im Ankenhof von der regionalen Richtplanvorgabe der niedrigen baulichen Dichte abweicht. Da es sich bei der Festlegung der niedrigen baulichen Dichte um eine Vorgabe im regionalen Richtplan handelt, wurde eine entsprechende Stellungnahme des Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) eingeholt. Der Vorstand der ZPL hat das Vorhaben an seiner Sitzung vom 2. Juli 2025 eingehend beraten. In der daraus resultierenden Stellungnahme vom 12. August 2025 (vgl. Beilage G) werden die Abwägungen zum Gestaltungsplan detailliert erläutert. Nebst einer Würdigung der städtebaulichen Qualität des Richtprojekts wird darin erklärt, dass die Festlegungen im RRP nicht parzellenscharf sei und damit den Gemeinden bewusst einen Anordnungsspielraum gewähre (§ 30 Abs. 1 PBG). Die Formulierung, wonach in Gebieten mit niedriger Dichte «in der Regel» 1- bis 2-geschossige Bauzonen auszuscheiden sind, lässt begründete Abweichungen im Einzelfall explizit zu. Im Fazit hält der ZPL fest:

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

ARE akzeptiert Haltung der ZPL

Im Rahmen der 2. Vorprüfung schliesst sich das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Beurteilung der ZPL an.

2.3 Kommunalen Richtplan

Aufbauend auf den übergeordneten Planungsinstrumenten hat die Gemeinde Oberengstringen als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung kommunale Richtpläne erarbeitet. Der **kommunale Richtplan** enthält Vorgaben zur angestrebten Quartierentwicklung.

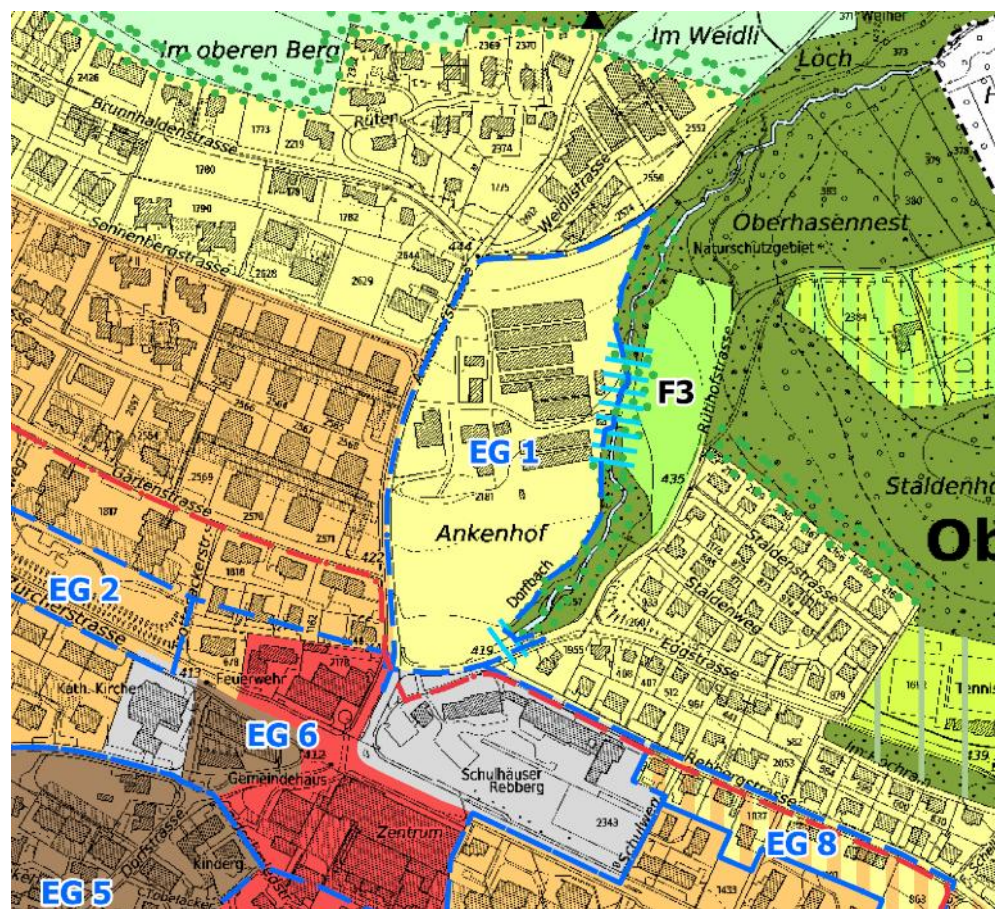





Abbildung 5: Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft (14. Juni 2021)

Bezeichnung	Legende	Erläuterung aus Richtplantext
Wohngebiet, geringe Dichte		Das Gebiet ist als Wohngebiet mit geringer Dichte bezeichnet. Die geringe Dichte (50 - 100 Pers./ha) bleibt den Einfamilienhausgebieten in Hanglagen und an landschaftlich exponierter Lage vorbehalten.
Wohngebiet, mittlere Dichte		Eine mittlere Dichte (100 - 150 Pers./ha) wurde den westlich an den Projektperimeter angrenzenden zentrumsnahen Gebieten entlang der Zürcherstrasse zugewiesen sowie den dahinterliegenden ruhigeren Wohngebieten.

Bezeichnung	Legende	Erläuterung aus Richtplantext
Entwicklungsgebiet 1		Das Areal Ankenhof ist eines von acht Entwicklungsgebieten in Oberengstringen. In den Entwicklungsgebieten soll durch gebietsspezifische Massnahmen ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden. Das Entwicklungsgebiet Ankenhof ist das einzige, welches dem Strategieansatz «Neuentwickeln» zugeordnet wird. Dieser Strategieansatz zielt auf die «Entwicklung von freien Entwicklungspotenzialen» und stellt zugleich hohe Anforderungen an die städtebauliche Qualität. Für das Areal sind folgende Festlegungen enthalten:
		Entwicklungsziel: Etappierte Überbauung des Ankenhofs Mehrgenerationen-Wohnen
		Dichte: Geringe bauliche Dichte (50 - 100 Pers./ha)
		Strategie: Neuentwickeln
		Massnahme: Grundeigentümergegespräche führen und Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan festlegen.
Perimeter Masterplan Zentrum		Das Areal grenzt direkt an den Perimeter des Masterplans Zentrum.
Freihaltegebiet		Der östliche Teil der Parzelle Nr. 2181 im Gebiet «In der Bachhalden» wird als Freihaltegebiet mit der Funktion «Trenngebiet» zugewiesen.
Siedlungsrandgestaltung		Dem Siedlungsrand als Übergang von der Siedlung zum Landschaftsraum ist besondere Beachtung zu schenken. Er kann Lebens- und Erholungsraum für Mensch und Tier darstellen und ist ein wichtiges Gestaltungselement zwischen Siedlung und Landschaft. Ihm ist im Rahmen der Konzipierung der Freiräume Beachtung zu schenken, zumal aufgrund der einzuhaltenden Waldabstandslinien ca. 25 % des Projektperimeters nicht überbaubar sind. Gemäss Richtplantext sind denkbare Aufwertungsmassnahmen eine lockere Baumbepflanzungen, extensive Wiesen und ein Verzicht auf dichte Hecken, Zäune oder Mauern.

Aus übergeordneter Perspektive kann hinterfragt werden, weshalb die gesamte Fläche des Ankenhofs dem Gebiet mit geringer Dichte zugeordnet wurde, was sich auch mit den Aussagen aus der Stellungnahme des Zweckverbands Zürcher Planungsgruppe Limmattal (vgl. Beilage G) deckt. Es ist davon auszugehen, dass mit einer der Hauptgründe der Wunsch war, nicht bereits auf Stufe kommunalem Richtplan eine einzelne Parzelle mehreren Gebieten zuzuordnen. Das Gebiet westlich des Projektperimeter weist eine stufenweise Graduierung in den Dichtezielen auf. Es erstreckt sich von den sensiblen Hanglagen mit geringer Dichte, über Gebiete mittlerer Dichte bis zum Zentrum von Oberengstringen mit hoher Dichte.

2.4 Bau- und Zonenordnung der Gemeinde

Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde mit BD-Verfügung Nr. 514 vom 18. August 2022 genehmigt und ist seit Oktober 2022 in Kraft.

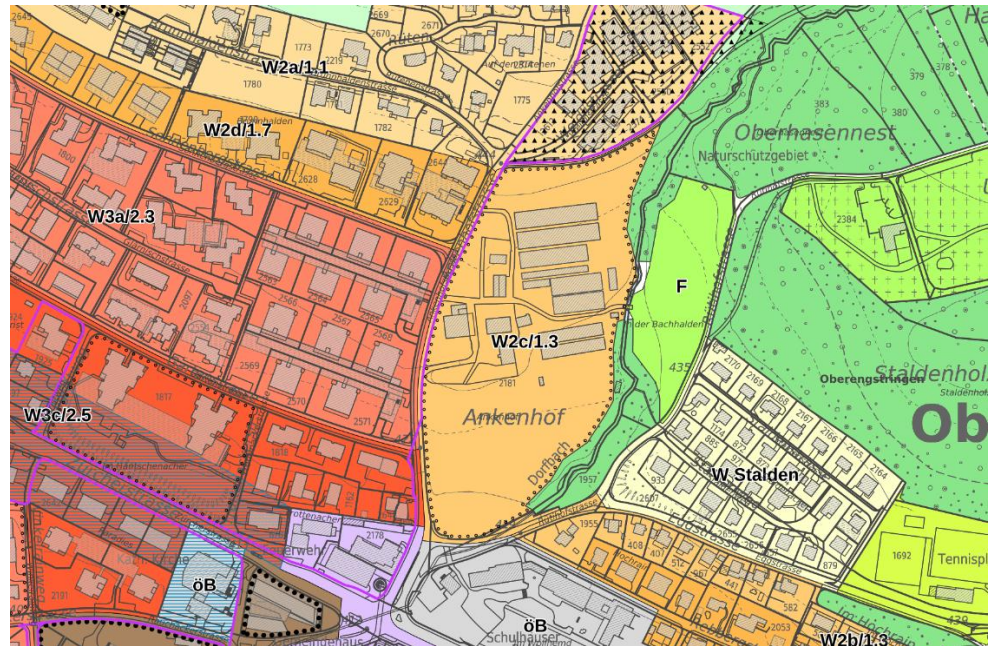


Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, 10.2022)

Das Areal liegt in der Zone W2c/1.3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Regelbauweise und Abweichungen im Rahmen GP

In der Zone W2c/1.3 gelten nach Regelbauweise nachfolgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Im Rahmen des zu erarbeitenden privaten Gestaltungsplans kann davon gemäss § 83 PBG abgewichen werden. Die Abweichungen dürfen nicht dazu führen, dass die planerisch abgestützte Grundordnung gemäss Regelbauweise ihres Sinnesgehalts entleert wird.

Zone W2c/1.3	Grundmass	Anmerkung / Erläuterung
Baumassenziffer Hauptgebäude	max. 1.3 m ³ /m ²	Die Baumassenziffer kann im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans erhöht werden.
Baumassenziffer Klein- und Anbauten	max. 0.3 m ³ /m ²	Als Klein- und Anbauten gelten gemäss ABV §2a freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m ² , deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.
Fassadenhöhe traufseitig	max. 7.5 m	Auch von den Höhen und Längenmassen kann im Rahmen eines Gestaltungsplans abgewichen werden.
Gebäudehöhe	-	
Gebäuelänge	max. 25 m	Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse (vgl. § 270 Abs. 3 PBG) von den kantonalen Mindestabständen und den Grenzabständen abgewichen werden.
Gesamtlänge (Hauptgebäude mit Klein- und Anbauten)	max. 30 m	
Grosser Grenzabstand	min. 8 m	
Kleiner Grenzabstand	min. 5 m	

Rahmenbedingungen
Gestaltungsplan

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG. Es gelten die erhöhten qualitativen Anforderungen wie für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Grundsätzlich ist somit **eine besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten**. Diese Anforderung wird mittels folgender Kriterien beurteilt:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösung
- Art und Grad der Ausrüstung.

Ergänzend gelten für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Ankenhof die folgenden kommunalen Mindestanforderungen (vgl. Art. 45 Abs. 4 BZO Oberengstringen):

- Im Gebiet Ankenhof ist eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zur Nichtbauzone, zum Wald und zum Gewässerraum aufzuzeigen.
- Die städtebaulichen Übergänge mit Anbindung an das Zentrum sind sorgfältig zu gestalten.
- Die Freiräume sind möglichst zusammenhängend und qualitativ hochwertig für verschiedene Alters- und Nutzergruppen auszubilden.
- Der Umgang mit dem bestehenden Schutzobjekt «Ankenhof» ist aufzuzeigen, der unmittelbare Umgebungsschutz ist zu gewährleisten.

Teilgestaltungsplan zulässig

Für das Gebiet Ankenhof ist explizit in Art. 45 Abs. 4 BZO festgehalten, dass Teilgestaltungspläne zulässig sind, jedoch als Grundlage ein städtebauliches Konzept über das ganze Gebiet zu erarbeiten ist, das unter anderem eine zweckmässige Etappierung aufzeigt.

Zulässige Nutzungen

Gemäss Art. 28 BZO sind nebst Wohnbauten auch nicht störende Betriebe zulässig.

2.5 Bestehende Bebauung und Schutzvertrag

Geschichte

Die Geschichte des Ankenhofs reicht bis ins 16. Jahrhundert zurück. Hier folgt nur eine kurze Abhandlung der geschichtlichen Entwicklung gemäss dem Schutzvertrag. Genauere Erläuterungen können folgenden Unterlagen entnommen werden:

- Haus- und Hof-Geschichte, R. Frei-Uhler, 1954
- Denkmalspflegerisches Gutachten Ankenhofstrasse 12, vestigia GmbH, 2022
- Verwaltungsrechtlicher Vertrag (Schutzvertrag) zwischen Gemeinde Oberengstringen und Eigentümer Kat.-Nr. 2181, 2023
- Kommunales Inventar der Heimatschutzobjekte Gemeinde Oberengstringen, 1981



Abbildung 8: Landhaus Zum Ankenhof in Oberengstringen. Lavierte Federzeichnung von Johann Jakob Kuhn, nach 1761 (Zentralbibliothek Zürich, Graphische Sammlung und Fotoarchiv)



Abbildung 7: Ankenhof, Aquarell und Feder, Johann-Jakob Aschmann, 1795

Der Ankenhof repräsentiert einen historischen Landsitz oberhalb der Limmat, der seinen Ursprung in einem spätmittelalterlichen Erbgut des Klosters Fahr hatte und der bis ins 17. Jahrhundert «Fürkli» oder «Fürklibach» hiess. In der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts wandelte sich der einfache Hof zu einem auf den städtischen Markt ausgerichteten vieh- und milchwirtschaftlichen Spezialbetrieb, was sich in dem 1663 erstmals belegten Namen «Ankenhof» manifestierte. Ende des 17. Jahrhunderts wurde ein Rebberg angelegt und eine Trotte erstellt. 1761 gelangte das Gut an den Kaufmann Johannes Lavater, dessen Enkelin Regula es 1796 in ihre Ehe mit dem Richter und späteren Kantons- und Regierungsrat

Ludwig Meyer von Knonau einbrachte. Das Ehepaar dürfte das für Konzerte und Lesungen geeignete «Lusthaus» im Garten erbaut haben.

Nach dem Verkauf 1831 war der Ankenhof Eigentum verschiedener Bauernfamilien. Die Familie Leuzinger ist seit 1932 Eigentümerin des Ankenhofs und betreibt bereits in der dritten Generation Gemüsebau. Wie aus Abbildung 9 ersichtlich ist, verlief die Ankenhofstrasse einst über den heutigen Hofplatz. Sie wurde erst in den 1970er-Jahren ausgebaut und auf ihren heutigen Verlauf westlich der bestehenden Hofbauten angepasst.



Abbildung 9: Links: Luftbild 1931; rechts Luftbild 1976 (Quelle: Luftbilder swisstopo s/w)

Heutiger Bestand

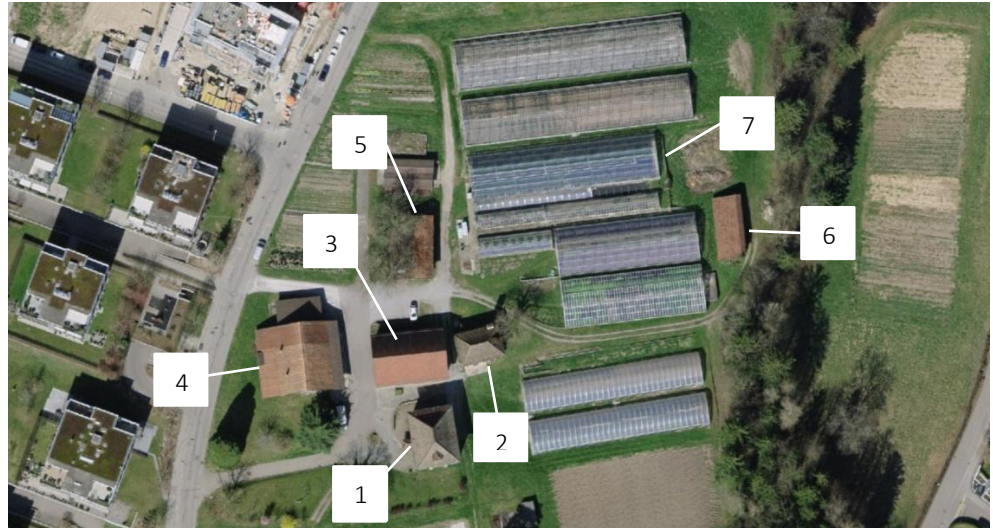


Abbildung 10: Bestehende Bauten auf dem Ankenhof (swisstopo, 2023)

Nr.	Beschrieb	Umgang
1	Wohngebäude Historisches Wohngebäude, ca. Ende 17. Jahrhundert. Das Wohnhaus hat sich in seinem Äusseren mit einem hohen Anteil an historischer Struktur und Substanz erhalten.	Zwingend zu erhalten
2	«Lusthaus» Das ehemalige Lusthäuschen hat sich in seinem Äusseren Erscheinungsbild mit den Tür- und Fensteröffnungen sowie der Dachform mit viel historischer Struktur und Substanz erhalten. Es wird heute als Wohnung genutzt.	Zwingend zu erhalten
3	Scheune mit Verkaufsladen Hier verkaufen die Familie Leuzinger ihr Gemüse. Das Gebäude wurde vor rund 20 Jahren errichtet und soll in seinem heutigen Zustand belassen werden.	Zwingend zu erhalten
4	Magazin (Ökonomiegebäude) Das Magazin ist Teil des bestehenden Hofensembles. Seine Baustruktur und die diversen Anbauten und Erweiterungen sind in schlechtem Zustand. Es soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser muss sich gut in das Ensemble einfügen.	Erhalt der Position und Kubatur
5	Schopf beim Hof inkl. Garage Der Schopf beim Hof inkl. der Garage wird nicht mehr benötigt und ist in baulich schlechtem Zustand.	Kein Erhalt
6	Schopf am Waldrand Der Schopf am Waldrand liegt innerhalb des Waldabstandes und soll erhalten werden.	Erhalt
7	Gewächshäuser und Plastiktunnel Die bestehenden Gewächshäuser können aufgrund des schlechten baulichen Zustandes nicht erhalten werden. Sie liegen zudem teilweise nahe am Waldrand, wodurch die Gefahr von umstürzenden Bäumen besteht.	Kein Erhalt

Würdigung der Gebäude

Der Ankenhof blickt auf eine lange Geschichte zurück, welche die herrschaftlichen Besitzverhältnisse repräsentiert und ihn siedlungshistorisch höchst bedeutsam macht. Seine lange Geschichte manifestiert sich auch in den Bauten des Hofes wie dem Wohnhaus, dem ehemaligen Lusthäuschen und der Scheune mit Trotte, die abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt wurde. Bis heute hat sich vor allem im Wohnhaus, aber auch im ehemaligen Lusthäuschen ein grosser Anteil an historischer Struktur und Substanz erhalten, die sich vor allem an der klassizistisch geprägten Architektur zeigt. Das elegante Gebäudeäussere mit seiner klaren Fassadengestaltung in seinen Materialien sowie mit der Auszeichnung durch schlichte Ecklisenen ergibt ein sich vom bäuerlichen Haus klar absetzendes Gebäude, das sich bis heute als solches sowie mitsamt dem ehemaligen Lusthäuschen als repräsentatives Ensemble des 18. Jahrhunderts erhalten hat. Räumlich markant prägt es in seiner freistehenden Hanglage, umgeben von Wiesland, die Hangsilhouette sowie das Ortsbild Oberengstringens.

Kommunales Inventar der Heimatschutzobjekte Oberengstringen

Im kommunalen Inventar der Heimatschutzobjekte der Gemeinde Oberengstringen aus dem Jahr 1981 ist das Wohnhaus als Objekt Inv.-Nr. 1 und das Lusthaus als Objekt Inv.-Nr. 2 aufgeführt. Die Gebäude werden als «markantes Element des Ortsbildes» bezeichnet. Als Schutzzweck für beide Objekte wird die «integrale Erhaltung der äusseren Erscheinung» bezeichnet. Zudem wird eine «weitgehende Freihaltung der Umgebung, insbesondere des Südhanges» gefordert.

Entsprechend wird in den Anforderungen an den zu erarbeitenden Gestaltungsplan in Art. 45 BZO Oberengstringen eingefordert, dass der Umgang mit dem bestehenden Schutzobjekt «Ankenhof» aufzuzeigen und der unmittelbare Umgebungsschutz zu gewährleisten sei.

Provokationsverfahren und denkmalpfl. Gutachten

Die Grundeigentümer haben im Frühjahr 2022 ein «Provokationsbegehren», (vgl. § 213 PPBG) ausgelöst, um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit des Grundstücks zu erlangen. Die Gemeinde Oberengstringen hat darauf die vestiga GmbH beauftragt ein denkmalpflegerisches Gutachten zum Ankenhof zu erarbeiten.

Dem denkmalpflegerischen Gutachten der vestiga GmbH ist folgende zentrale Aussage zum Umgang mit dem Bestand zu entnehmen:

«Die Nahumgebung muss so erhalten werden, dass das historische Hofensemble uneingeschränkt zur Geltung kommt und als historischer Gutshof ablesbar bleibt.»

Schutzvertrag

Basierend auf dem denkmalpflegerischen Gutachten wurde ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und Walter Leuzinger (Eigentümer Kat.-Nr. 2181) geschlossen. Der Gemeinderat Oberengstringen hat an seiner Sitzung vom 27. Februar 2023 resp. 18. Dezember 2023 den Schutzvertrag genehmigt. Die Rekursfrist ist am 24. Februar 2024 abgelaufen.

Zu erhalten sind Wohnhaus und ehemaliges Lusthäuschen in ihrer historischen Struktur und Substanz sowie die Ökonomiegebäude in ihrer Position und Kubatur. Das äussere Erscheinungsbild von Wohnhaus und ehemaligem Lusthäuschen mit den Aussenmauern, der Lage der Fenster und Türen, deren historische Rahmung und Eingangstüren sowie die Form und Gestaltung der Dächer sind zu bewahren. Im Wohnhaus und im Lusthäuschen sind auch die historische Substanz im Gebäudeinnern zu erhalten. Die Nahumgebung muss so erhalten werden, dass das historische Hofensemble uneingeschränkt zur Geltung kommt und als historischer Gutshof ablesbar bleibt. Die Einbettung der Gebäude in ländlich geprägten, zu den Gebäuden stimmigen (Gestaltung und Bepflanzung) Grünraum sowie deren freie Silhouettenwirkung auf dem terrassierten Geländebereich oberhalb des Zentrums von Oberengstringen sind zu bewahren. Insbesondere ist darauf zu achten, dass der städtebauliche Bezug zum Dorfzentrum anlässlich einer künftigen Bebauung Süd erhalten bleibt (Raum-/Sichtbezüge).

2.6 Gewässerraum, Waldabstand und Baulinien

Bebaubarer Bereich

Der effektiv bebaubare Bereich auf der Parzelle wird allseitig durch Baulinien und Grenzvorschriften limitiert (vgl. Abbildung 11):

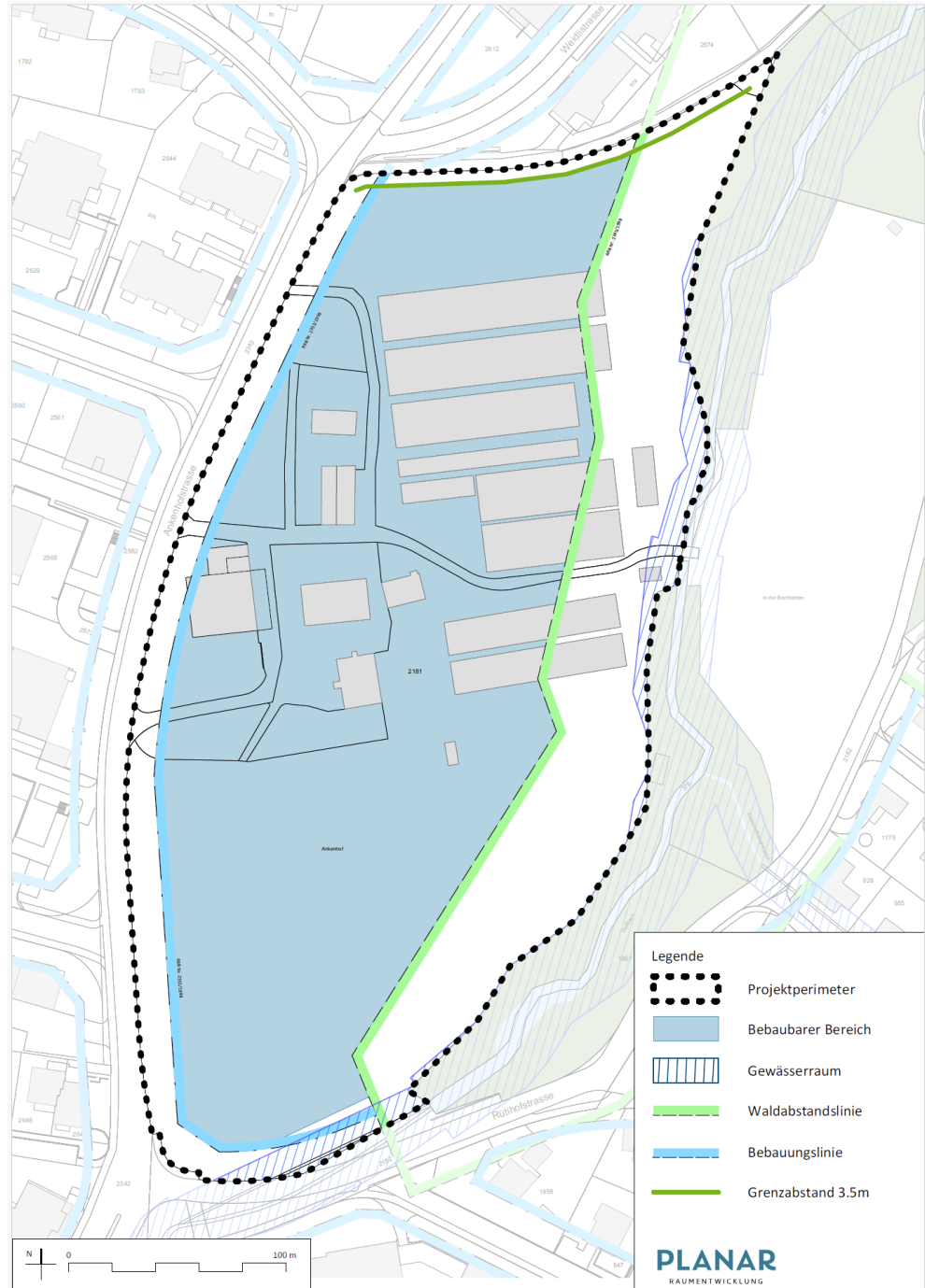


Abbildung 11: Bebaubarer Bereich blau (Quelle: PLANAR 2024)

Waldabstandslinie gemäss § 66 PBG

Gegenüber der östlichen Grenze des Projektperimeters ist die rechtskräftige Waldabstandslinie zu beachten. Oberirdische Gebäude dürfen die Waldabstandslinie nicht überschreiten (§ 262 Abs. 1 PBG). Einzig offene, nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2.00 m tief in den Abstandsbereich hineinragen. Unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Anlagen können die Waldabstandslinie überschreiten (§ 262 Abs. 2 PBG).

Gewässerraum

Das Gestaltungsplangebiet wird vom Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 2155, begrenzt. Die Gemeinde Oberengstringen hat den Gewässerraum im Siedlungsgebiet festgelegt (25. Februar 2025). Diese Festlegung ist inzwischen rechtskräftig. Für Gebäude, Anlagen und Nutzungen innerhalb der Gewässerraumzone gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV). Demnach dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie bspw. Fuss- und Wanderwege erstellt werden. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Auch ist es nicht mögliche Plätze oder Wege anzulegen, Aussenmöbel vorzusehen oder das Terrain anzupassen.

Im nördlichen Teil entlang des Gestaltungsplangebiets verläuft das Gewässer teilweise ausserhalb des Siedlungsgebiets. Daher wurde in diesem Abschnitt kein Gewässerraum festgelegt. Solange der Gewässerraum nicht rechtskräftig festgelegt wurde, kommen die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zur Anwendung.

Verkehrsbaulinie RRB
Nr. 2354/1966

Oberirdische und unterirdische Gebäude haben die kommunale Verkehrsbaulinie an der Ankenhofstrasse einzuhalten. Für Mauern, Einfriedungen und Pflanzen gelten die Bestimmungen der «Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen». Balkone und ähnliche vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 2.00 m über die Fassadenflucht hinausragen, sofern sie die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (§ 100 Abs. 1 PBG und § 6c ABV).

Wegabstand zu
Grundstück Kat.-Nr. 2416

Im Norden des Areals verläuft ein Weg (Grundstück Kat.-Nr. 2416) zwischen dem Projektperimeter und der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 2574. Gegenüber dem Weg müssen Gebäude einen Abstand von 3.5 m gemäss § 265 PBG einhalten. Dies gilt auch für unterirdische Gebäudeteile (Art. 53 Abs. 3 BZO).

2.7 Bodenverschiebungen

Südwestlich des historischen Ankenhofes, sowie im Nordwesten des Projektperimeters sind ehemalige Spezialkulturen als Prüfperimeter Bodenverschiebung eingetragen. Die restliche Fläche weist keine Besonderheiten bezüglich des Themas Bodenverschiebung auf. Im Rahmen des Baugesuchs sind Untersuchungen diesbezüglich umzusetzen.

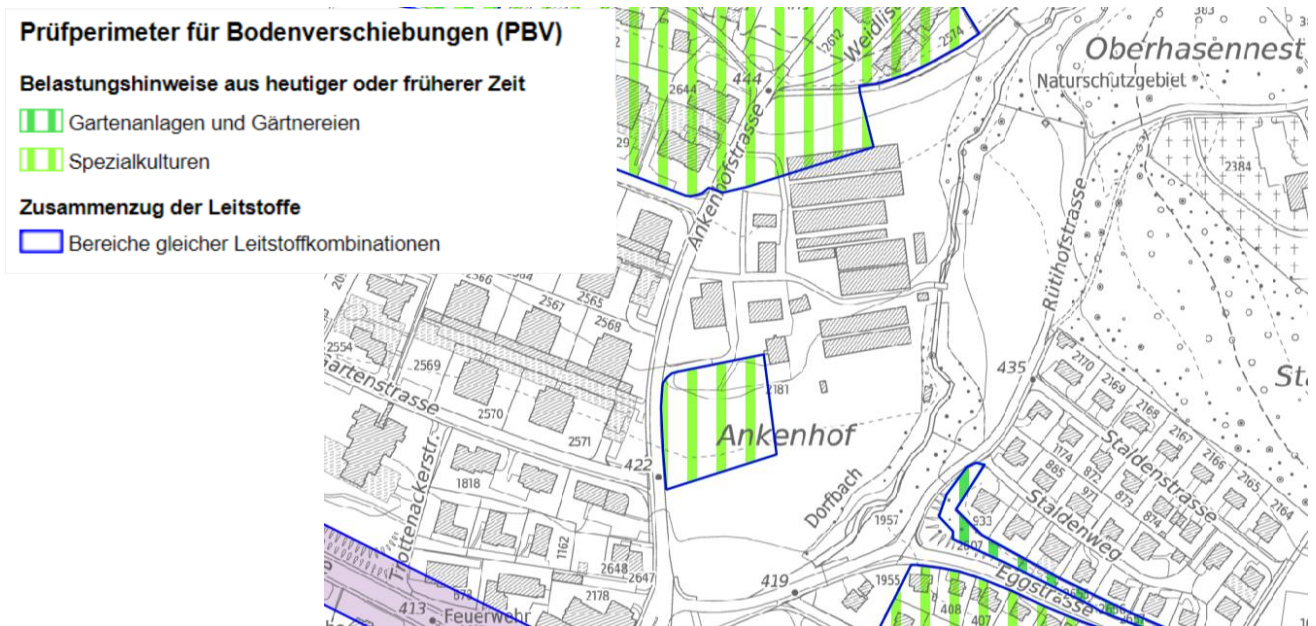


Abbildung 12: Ausschnitt Prüferimeter für Bodenverschiebung (Quelle: GIS Kt. Zürich - 19.07.2024)

2.8 Naturgefahren

Östlich der Parzelle befinden sich zwei Zonen mittlerer Gefährdung aufgrund möglicher Massenbewegungen. Diese sind jedoch ausserhalb des Projektperimeters im Wald situiert. Ein weiteres Gebiet mittlerer Gefährdungstufe aufgrund von Hochwassergefährdung besteht nordöstlich im Projektperimeter, dieses liegt noch innerhalb des Waldabstandes und kann somit ebenfalls nicht überbaut werden. Eine Zone mit geringer Gefährdung liegt nordöstlich im Projektperimeter. Hier besteht die Möglichkeit, dass Wasser über die Ankenhofstrasse auf das Areal gelangt. Im Rahmen des Baugesuchs sind Untersuchungen bezüglich Hochwassersituation vorzunehmen.

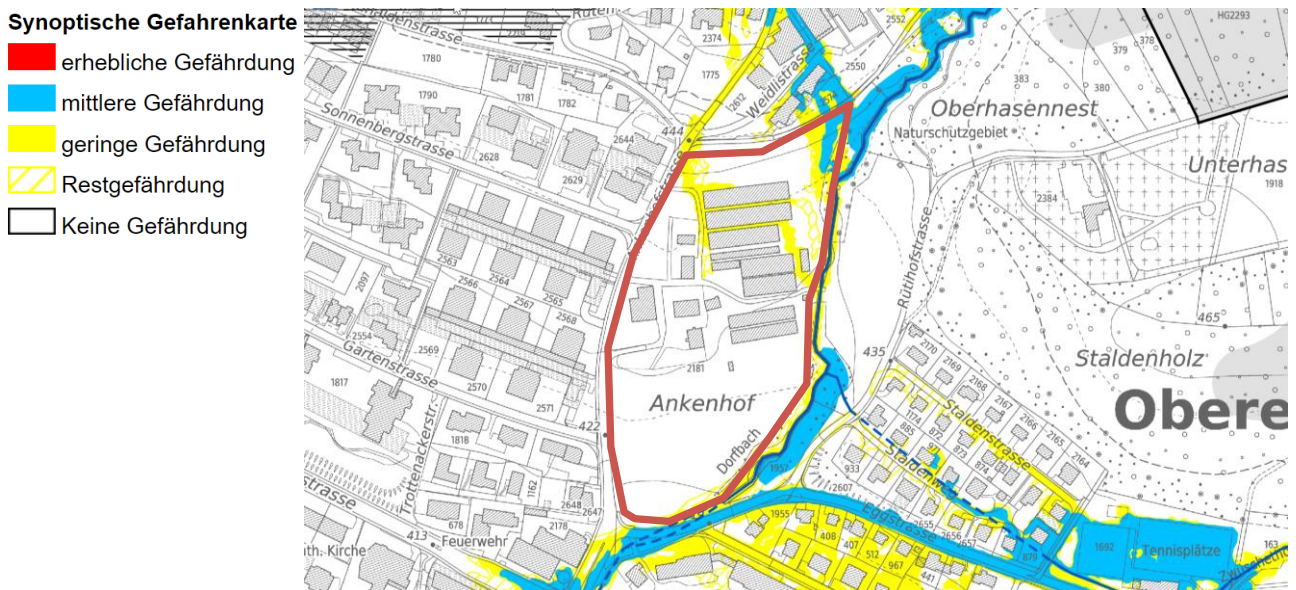


Abbildung 13: Naturgefahrenkarte, synoptische Gefahrenkarte (Quelle: GIS Kt. Zürich – April 2024)

2.9 Lokalklima

Mit fortschreitendem Klimawandel gewinnen Massnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz immer mehr an Bedeutung.

Ausgangslage

Die untenstehende Klimaanalysekarte zeigt, dass die an den Projektperimeter angrenzende grosse Freifläche eine wichtige Bedeutung als Kaltluftspeicher hat. Dagegen bildet der von Kirche, Kirchgemeindehaus und dem bestehenden Bauernhaus eingefasste Platz eine Wärmeinsel.

Wärmeinseleffekt [°C]

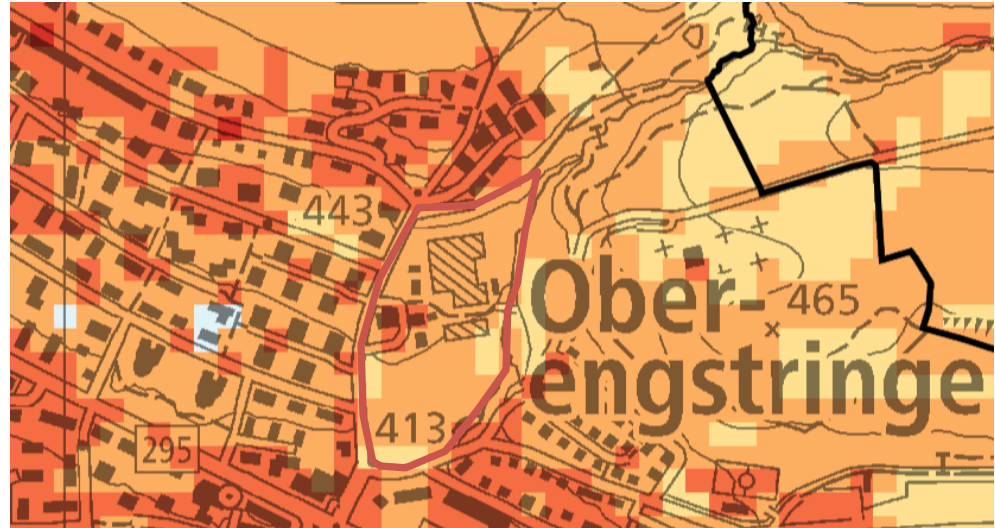


Abbildung 14: Klimamodell (Quelle: GIS Kt. Zürich – April 2024)

2.10 Erschliessung und Parkierung

Öv

Beim Zentrum Oberengstringen befindet sich die Bushaltestelle «Zentrum», welche nur ca. 50 m vom südlichsten Punkt des Projektperimeters entfernt ist. Die Haltestelle wird durch die VBZ-Linie 89 (Unterengstringen, Sennhubel – Sihlcity) wochentags im 7- und 8-Minuten-Takt und am Wochenende im 15-Minuten-Takt bedient. Das Areal wird im südlichen Teil der ÖV-Güteklasse B, im nördlichen Teil der ÖV-Güteklasse C zugewiesen.

ÖV-Güteklassen

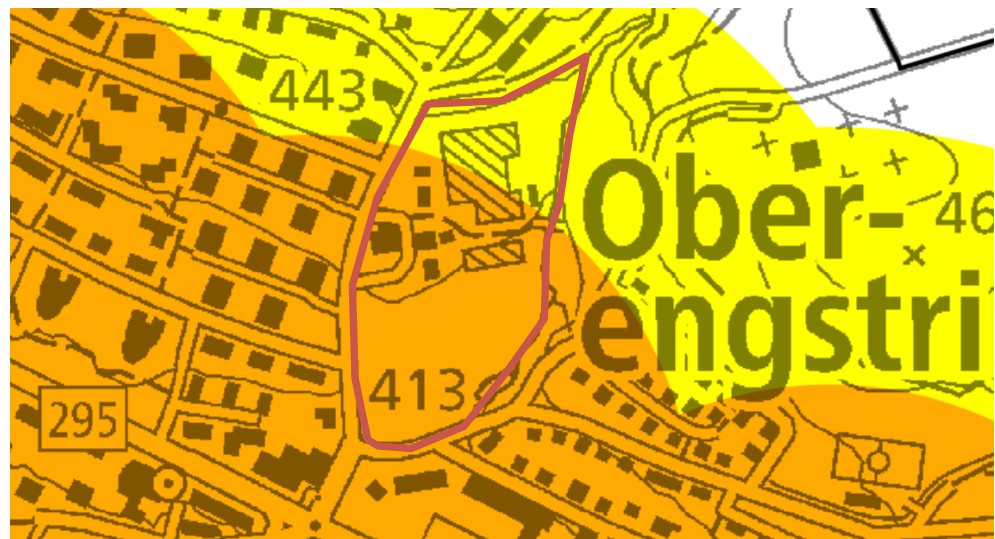
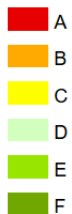


Abbildung 15: ÖV-Güteklassen (Quelle: GIS Kt. Zürich – April 2024)

Fuss- und Veloverkehr

Die Ankenhofstrasse dient als Fuss- und Wanderweg. Die Rütihofstrasse wird als Fuss- und Wanderweg genutzt, dient gemäss kommunalem Richtplan Verkehr darüber hinaus aber auch als Radweg. Der Weg in Richtung «Loch» im Norden des Projektperimeters dient ebenfalls als Fuss- und Wanderweg.

MIV

Das Areal ist über die Ankenhof- und die Rütihofstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. Die Ankenhofstrasse schliesst an die Zürcherstrasse an (kantonale Hauptverkehrsstrasse). Die MIV-Erschliessung der zu entstehenden Wohnungen auf dem Ankenhof-Areal wird über die Ankenhofstrasse erfolgen.

Kantonal / regional	Kommunal	
bestehend geplant	bestehend geplant	Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Sammelstrasse
		Tempo-30-Zone
		Umgestaltung Strassenraum
		öffentliche Parkierungsanlage
Langsamverkehr		Radweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fussgängerquerung
		Fussgängerquerung aufheben
Öffentlicher Verkehr		Bushaltestelle

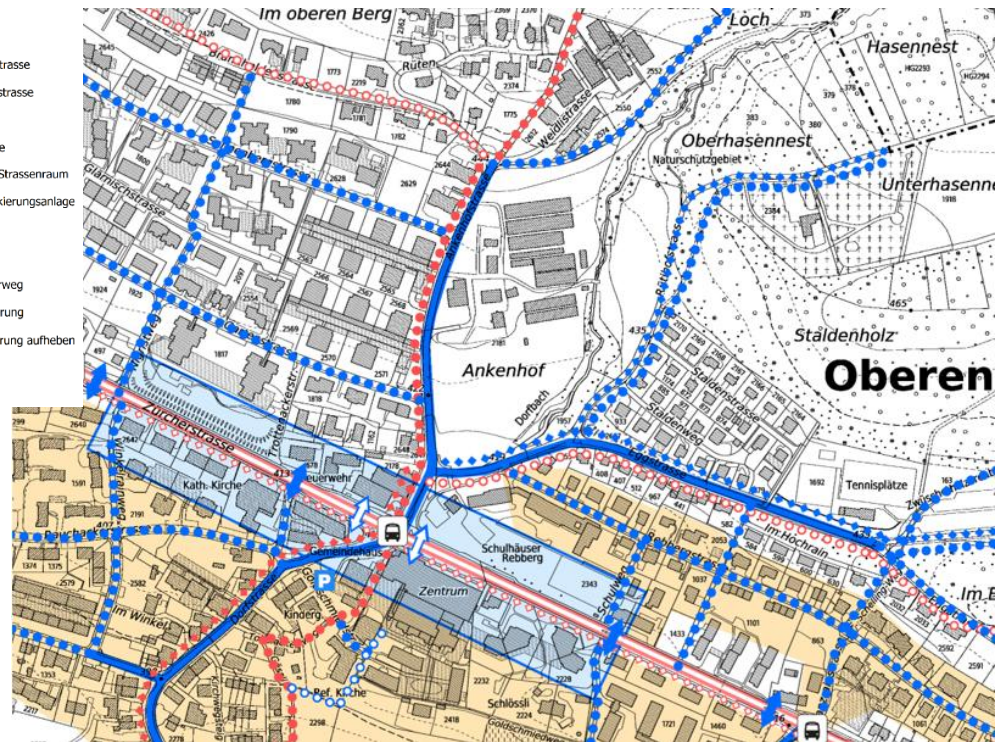


Abbildung 16: Kommunalen Richtplan Verkehr Oberengstringen (Stand öffentliche Auflage, 2021)

Parkplätze

Nach Bau- und Zonenordnung sind in Oberengstringen Autoabstellplätze möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen (BZO Art. 16).

Art. 59 BZO regelt die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Grundlage der Berechnung ist die massgebende Geschossfläche (mGF) eines Gebäudes oder einer Überbauung:

- Für Wohngebäude sind je Wohnung, die kleiner als 80 m² mGF ist, ein Parkfeld vorzusehen; für grössere Wohnungen sind 1 Parkplatz pro 80 m² mGF erforderlich. Zusätzlich sind 1 Parkfeld pro 4 Wohnungen für Besuchende vorgesehen werden.
- Für Kunden in Lebensmittelläden sind ein Parkfeld je 30 m² mGF vorzusehen.

Oberirdische Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern (vgl. Art. 60 BZO).

2.11 Weitere Rahmenbedingungen

Bundesinventare	Die Ankenhofstrasse ist Teil des historischen Verkehrswegs Strecke ZH 1071 Regensdorf – Oberengstringen (von lokaler Bedeutung). Im Bereich des Projektperimeters folgt die Ankenhofstrasse aber nicht mehr ihrem ursprünglichen Verlauf. Folglich ist die Einstufung im IVS von untergeordneter Bedeutung. Für Wege von lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig. Eingriffe in diese Objekte sind der kantonalen Fachstelle für das IVS (ARE, Kantonsarchäologie) zur Prüfung vorzulegen. In den übrigen Bundesinventaren (ISOS, BLN etc.) ist das Areal nicht enthalten.
Topografie und massgebendes Terrain	Als massgebendes Terrain gilt das natürlich gewachsene Terrain. Dies entspricht weitgehend dem heute anzutreffenden Terrain. Ausgenommen sind jedoch die Terrassen, auf welchen heute die Gewächshäuser stehen.
Werkleitungen	Der Projektperimeter ist vollständig erschlossen.
GEP	Das Teilprojekt Entwässerungskonzept des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Oberengstringen liegt vor und zeigt auf, welches Entwässerungssystem für die jeweiligen Parzellen, einschliesslich der noch nicht überbauten Grundstücke, vorgesehen ist. Für das Areal Ankenhof ist gemäss GEP ein Trennsystem mit einer Direkteinleitung des Regenabwassers in ein Gewässer vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) nicht verschmutztes Regenwasser in erster Priorität zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen ist, sofern dies aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse möglich und rechtlich zulässig ist. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Areal selbst zu bewirtschaften ist. Zudem verlangt der Kanton Zürich im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung, dass im langjährigen Mittel nicht mehr als 15 % des Jahresniederschlags von einer Liegenschaft bzw. aus dem betrachteten Perimeter abgeleitet werden darf. Gemäss dem vorliegenden GEP sind keine öffentlichen Entwässerungsleitungen vorgesehen, die durch das Areal Ankenhof geführt werden sollen.
Vorgaben GEP können gut eingehalten werden.	Die umfangreichen passiv genutzten Grünflächen auf dem Areal erlauben es problemlos, mit Sickermulden den Umgang mit dem Meteorwasser gemäss GEP zu organisieren (siehe dazu auch Art. 27 GPV). Zu berücksichtigen ist zudem, dass im GEP vorgesehen ist, dass die Schmutzabwasserableitung nicht über einen einzigen Anschluss erfolgt, sondern über mehrere Anschlusschächte in der Ankenhofstrasse. Aus hydraulischer Sicht ist diese Lösung zu empfehlen, da dadurch die Abflüsse besser verteilt und die Belastung einzelner Leitungsabschnitte reduziert werden können.
Dachgestaltung	Gemäss Art. 54 Abs. 4 BZO sind nicht begehbare Flachdächer zu begrünen und so zu gestalten, damit sie das darauf anfallende Regenwasser möglichst weitgehend zurückhalten, damit es von Pflanzen aufgenommen werden und verdunsten kann.
Terrainveränderungen	Gemäss Art. 56 BZO sind Abgrabungen und Auffüllungen gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Demnach sind Hangsicherungen möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen sowie Stützmauern ab einer Höhe von 1.50 m aufzugliedern und naturnah zu bepflanzen.

Ökologischer Ausgleich und
Siedlungsrandgestaltung

Bei der Realisierung von Bauvorhaben und der Umgebungsgestaltung sind dem Lokalklima sowie dem ökologischen Ausgleich Rechnung zu tragen, d. h. der Erhaltung bzw. Schaffung von naturnahen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Lebensräumen (Art. 57 Abs. 1 BZO).

Ufergehölze

Gemäss Artikel 18 Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Sicherung ausreichend grosser Lebensräume (Biotope) sowie durch weitere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Besonders schützenswert sind dabei gemäss Artikel 18 Absatz 1bis NHG Lebensräume wie Uferzonen, Riedflächen, Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze und Trockenrasen, die eine wichtige ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Bedingungen für Lebensgemeinschaften bieten. Ist eine Beeinträchtigung solcher schutzwürdigen Lebensräume durch technische Eingriffe trotz umfassender Interessenabwägung nicht zu vermeiden, so verpflichtet Artikel 18 Absatz 1ter NHG den Verursacher dazu, bestmögliche Schutzmassnahmen zu ergreifen sowie für Wiederherstellung oder einen angemessenen Ersatz zu sorgen.

In unmittelbarer Nähe des Ankenhofs verläuft der Dorfbach. In diesem Bereich ist mit nacht- und dämmerungsaktiven Tierarten zu rechnen. Künstliche Lichtemissionen können deren natürliche Verhaltens- und Lebensabläufe erheblich beeinträchtigen. Sämtliche Fledermausarten sind gestützt auf Art. 20 Abs. 2 sowie Anhang 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) vom 16. Januar 1991 gesetzlich geschützt. Im Übergangsbereich zwischen der Neuüberbauung und dem Dorfbach sind Lichtimmissionen zu minimieren, insbesondere die Abstrahlung gegen oben und gegen das östlich gelegene Offenland soll verhindert werden.

Zudem liegen der Fachstelle Naturschutz für den Bereich des Baches und der angrenzenden Ufervegetation Nachweise verschiedener gefährdeter Arten vor. Dazu zählen namentlich der Nördliche Kammolch, der Teichmolch, der Feuersalamander, der Feldhase (VU) sowie mehrere bedrohte Käferarten (*Haliphus mucronatus*, *Panagaeus cruxmajor*) und verschiedene gefährdete Pflanzenarten.

Die vorgesehene naturnahe Umgebungsgestaltung entlang der Ostgrenze nimmt diese Anliegen auf.

Nördlicher Arealteil

Im nördlichen Teil des Areals formen die Neubauten einen hofartigen Raum, der die bestehenden Gebäude des Ankenhof Ensembles harmonisch integriert. Die geschickte Integration der eigenständigen Wohneinheiten am nördlichen Rand des Areals in das Gesamtensemble ermöglicht sowohl die gewünschte Aussicht als auch eine individuelle Erschliessung. Die eigenständigen Wohneinheiten am nördlichen Arealrand erscheinen hangseitig nur zweigeschossig, womit auch die Aussicht von den nördlich angrenzenden Wohngebäuden in Richtung Uetlibergkette erhalten bleibt.



Abbildung 18: Ansicht von der Weidlistrasse

Der hofartige Bereich im nördlichen Teil des Areals bildet einen grosszügigen, durchgrüntem Raum, in welchem sich die Bewohnenden treffen und begegnen können. Um Begegnungen weiter zu fördern, sind sämtliche Hauszugänge zum Hofbereich hin adressiert und ein Gemeinschaftsraum wird in einem Pavillon in der Mitte des Hofes angeordnet.

Obwohl die Gebäude einen Hof bilden, entsteht zur Ankenhofstrassen hin keine Mauerwirkung. Die Gebäude sind so gestellt, dass an mehreren Punkten Sichtbezüge in den Hofraum und weiter zum Waldrand hin bestehen. Die Neubauten nehmen auch einen angemessenen Abstand zum bestehenden Hofensemble ein (vgl. Abbildung 19).



Abbildung 19: Ansicht nördlicher Arealteil entlang der Ankenhofstrasse

Mittlerer Arealteil
(Hofensemble)

In der Mitte des Areals ist das bestehende Hofensemble weiterhin das eigentliche Herz des Areals. Die bestehenden Gebäude bleiben, wie gemäss Schutzvertrag (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Eigentümer Kat.-Nr. 2181 vom 18. Dezember 2023) gefordert, erhalten. Einzig das «Magazin»-Gebäude an der Ankenhofstrasse wird durch einen Neubau ersetzt, welcher allerdings dasselbe Volumen und dieselbe Stellung wie das heutige Gebäude aufweist. Der Ankenhof behält dadurch seine historische Sonderstellung in der Gemeinde Oberengstringen. Das prägende Hauptgebäude aus dem 17. Jahrhundert bleibt weiterhin von der Kreuzung beim Zentrum Oberengstringen aus gut sichtbar.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann das Hofensemble mit einem weiteren Gebäude östlich der bestehenden Gebäude ergänzt werden. Aufgrund der Nähe zum Hofensemble ist

dessen Stellung, Volumetrie und architektonischer Ausdruck im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens präzise und sorgfältig auszuarbeiten. Der Neubau könnte sich sowohl von der Art, der Nutzung als auch von den Freiräumen den Bestandsbauten annähern. Ein solches Gebäude ist als Ergänzung zum bzw. Teil des Hofensembles zu lesen.

Südlicher Arealteil



Im südlichen Teil fließen die Räume talwärts und schaffen eine offene Verbindung zum Tal. Die vier Gebäude stehen senkrecht zum Hang, um diese fließende Bewegung zu unterstützen. Dadurch ergeben sich auch von der Rütihofstrasse aus immer wieder Durchblicke zum Hofensemble. Die Anordnung der Gebäude erhält einen Sichtkorridor von der Kreuzung beim Zentrum Oberengstringen zum prägenden Wohngebäude an der Hangkante (vgl. Abbildung 20). Dank dem freigehaltenen Sichtkorridor entsteht zudem ein grosszügiger gemeinschaftlicher Freiraum, der frei von Gebäuden ist. Ausserdem können so die Kaltluftströme weiterhin durch das Areal fließen.



Abbildung 20: Visualisierung Sicht vom Zentrum Oberengstringen zum Ankenhof

Das südlichste Gebäude wird volumetrisch bewusst anders als die nördlichen drei Gebäude ausformuliert. Es weist ein Vollgeschoss weniger auf als die anderen Gebäude im südlichen Arealteil, um einen volumetrisch verträglichen Übergang zu den südlich angrenzenden Schulbauten zu formen. Das Gebäude soll den Auftakt zum Areal bewusst prägen. Im Erd- bzw. Sockelgeschoss können öffentlich zugängliche Sondernutzungen wie beispielsweise eine Kita, Hord, Spitex-Einrichtungen oder ein kleines Kaffee etc. angeordnet werden.



Abbildung 21: Ansicht Kreuzung Rütihof-/ Ankenhofstrasse

3.2 Aussenraum

Der Aussenraum des Ankenhofs soll von den umgebenden Strassen bis zum Wald weiterhin als räumliches und gestalterisches Kontinuum erlebbar sein. Die Geschichte des Ortes und des bäuerlich und gärtnerisch genutzten Freilandes wird fortgeschrieben. Aufgrund der räumlichen Anordnung lassen sich dennoch verschiedene Teilbereiche unterscheiden.

Innenraum

Zwischen den Gebäuden liegt ein intensiver genutzter, gemeinschaftlicher Bereich. Hier befinden sich Spielwiesen und Gemeinschaftsgärten, Gemeinschaftsräume mit dazugehörigen Siedlungsplätzen, aber auch die Parkfelder für Besuchende und Kunden des Hofladens. Beim Hofensemble besteht weiterhin Platz für öffentliche Anlässe wie beispielsweise die «Ankenhof-Serenade».

Da sich auch in den 1. Vollgeschossen (Erdgeschoss) Duplexwohnungen befinden, bilden kleinere private Vorgärten einen Übergang zwischen den Wohnungen und dem gemeinschaftlichen Freiraum. Die Vorgärten sollen mit leichten Rankelementen gegliedert werden. Im Innenraum werden einheimische Laubbäume wie Linden, Ahorn, Hainbuchen etc. frei angeordnet ohne das wichtige Sichtachsen nicht versperrt werden.

Übergang zum Wald

Zwischen dem Wald und der Bebauung befindet sich ein grosser, durchgehender Grünraum, welcher einen fliessenden naturnahen Übergang zwischen Siedlung und Wald ermöglicht. Der Grünraum ist als artenreiche, mit Obstbäumen durchsetzte Blumenwiese angedacht. Die privaten Gärten auf der Ostseite sollen fliessend in diesen Grünraum übergehen. In diesem Bereich verläuft ein chaussierter Fussweg.

Der geplante, von der Gemeinde ausdrücklich gewünschte, Fussweg verläuft mit einem Abstand von ca. 10 m zum Bach, beachtet überall den Gewässerraum und tangiert so weder den unmittelbaren Uferbereich noch die sensiblen Lebensräume entlang des Gewässers. Zudem besteht ein öffentliches Interesse an der Erstellung der Wegverbindung. Weiter ist zu beachten, dass die betroffene Fläche heute landwirtschaftlich genutzt wird. Mit der vorgesehenen Umgestaltung in einen ökologisch vielfältigen Lebensraum wird die Nutzungsinintensität insgesamt reduziert. Trotz einer moderaten Zunahme der Fussgängerfrequenz ist daher gesamthaft von einer Abnahme des Nutzungsdrucks auszugehen. Die wertvollen Lebensräume im Bereich des Baches und der Ufervegetation werden berücksichtigt und gegenüber heute aufgewertet.

Strassenvorzone

Entlang der Ankenhofstrasse im Westen des Areals entsteht eine Strassenvorzone. Der heutige Geländesprung, der besonders im südlichen Teil das Areal klar vom Strassenraum abhebt, bleibt erhalten. Hier sind nebst den Arealzufahrten und Entsorgungsstellen auch private Gärten vorgesehen.

Auftakt im Süden

Am Süden soll ein ansprechender Auftakt in das Areal entstehen. Dessen genaue Gestaltung soll in Absprache mit der Gemeinde Oberengstringen im Zusammenspiel mit der Gestaltung des Schulgeländes und der Nutzungsbedürfnisse im dortigen Erdgeschoss festgelegt werden.

Klare Zonierung,
Starke Durchgrünung

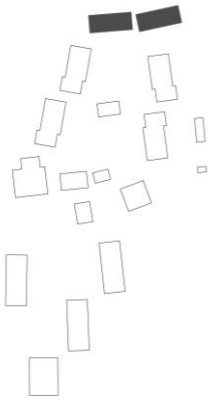
Insgesamt profitiert das Areal von einer klaren Zonierung, welche private, gemeinschaftliche und eher öffentliche Bereiche sowie naturnahe Zonen schafft. Das Areal bleibt stark durchgrünt.

3.3 Architektur

«Ein Netz von Möglichkeiten» nennen die Projektverfassenden das fein abgestimmte Konzept des gemeinschaftlichen Lebens auf dem neuen Ankenhof. Die differenziert gegliederte Struktur des Wohnens ermöglichen sowohl eine Teilhabe am Gemeinschaftsleben als auch ein zurückgezogenes Leben im Privaten.

Reihenhäuser

Im Norden des Areals sind Reihenhäuser vorgesehen. Acht bis zehn Einheiten werden in zwei Gebäudevolumen mit einem dazwischenliegenden Durchgang zusammengefasst. Das jeweilige Hauptgeschoss ist von der Weidlistrasse ebenerdig zugänglich, darüber sind die weiteren Zimmer unter dem Dach angeordnet. Die grosszügigen Terrassen über der gemeinsamen Garagenhalle sind nach Süden orientiert und über Aussentrepfen mit dem Garagenniveau und der Gartenebene verbunden.



Reihenhäuser, 1. Obergeschoss | 1:200



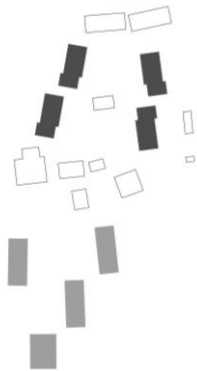
Abbildung 22: Grundrisse Reihenhäuser

Alle diese Wohnungen profitieren von einer schönen Aussicht ins Limmattal. Den dahinterliegenden Liegenschaften wird dank des niedrigen Volumens jedoch nicht die Aussicht verstellt.



Abbildung 23: Ansicht Reihenhäuser

«Kombihäuser»

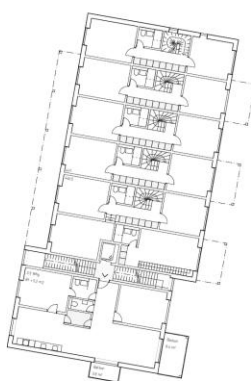


Mit dem sogenannten «Kombihaus» wird im nördlichen sowie allenfalls auch im südlichen Arealbereich eine Gebäudestruktur aufgezeigt, die geschickt unterschiedlichste Wohnungstypologien in einem Haus vereint. Sämtliche Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet, was ihnen eine hohe Resilienz bezüglich der Einflüsse der Klimaerwärmung ermöglicht (einfaches Querlüften). Ausserdem profitieren alle Wohnungen so sowohl von der Abend-, als auch der Morgensonne.

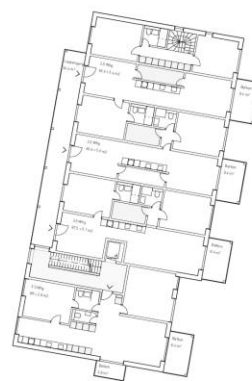
Die Kombihäuser vereinen Reihenhäuser-, Maisonette-, Geschoss- und Laubengangwohnungen unter einem Dach. Erdgeschossig sind 5.5-, 3.5- und 2.5-Maisonette-Wohnungen aufgereiht. Die vertikale Erschliessung verbindet den Zugang von der Garage, die Eingangshalle mit angeschlossenen Joker- und Flexräumen, die darüberliegenden Geschosswohnungen und im zweiten und dritten Obergeschoss beispielsweise über Laubgänge die weiteren Wohnungen. Die Duplexwohnungen, welche sich über das Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) und das 1. Obergeschoss (2. Vollgeschoss) erstrecken, profitieren alle von einem direkten Zugang in den Aussenraum und ermöglichen so ein Wohnerlebnis ähnlich zu Reihenhäusern. Die darüberliegenden Geschosswohnungen verfügen alle über grosszügige Balkone.



Kombihaus 0. Erdgeschoss | 1:200



Kombihaus 1. Obergeschoss | 1:200



Kombihaus 2. Obergeschoss | 1:200



Kombihaus Dachgeschoss | 1:200

Abbildung 24: Grundrisse "Kombihäuser"

Aufgebaut auf einem Schottenprinzip ergibt sich in eine Grundfigur mit vielen Optionen, die Räume unterschiedlich zuzuordnen. Dadurch kann eine Vielzahl von Wohnungstypen in den Kombihäusern untergebracht werden. In den Fassaden ist der grundlegende Rhythmus der Schotten in Form der hochlaufenden Fensterbändern spürbar, die vorgelagerten Balkone

und Lauben bringen spielerische Varianz ins System. Hofseitig sind die privaten Vorbereiche Eingang und Terrasse zugleich, aussenseitig haben die erdgeschossigen Wohnungen ebenso wie die Hausgemeinschaft direkten Zugang zum Gelände.

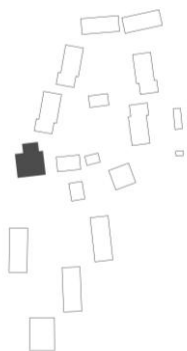


Abbildung 25: Ansichten "Kombihäuser"



Abbildung 26: Modellfoto "Kombihaus"

Ersatzneubau «Magazin»



Die Erneuerung des Magazins am westlichen Rand des Hofensembles erfolgt – entsprechend den Vorgaben im Schutzvertrag (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Eigentümer Kat.-Nr. 2181 vom 18. Dezember 2023) – weitestgehend in derselben Volumetrie und Stellung wie das heutige Volumen. Auf der Westseite ist eine separate Wohnung mit Galeriegeschoss, Zugang von Norden und erdgeschossigem Aussensitzplatz untergebracht. Das Haupthaus ist im Sockelgeschoss mit Eingangshalle, Kellerräumen und dem Gemeinschaftsraum auf den Hof orientiert. Die darüberliegende Wohnung ist mit einem grosszügigen, zweigeschossigen Wohnraum über eine Loggia nach Süden ausgerichtet; das nordseitige Gästezimmer sowie das Galeriegeschoss können bei Bedarf auch als selbständige Einheiten genutzt werden.



Abbildung 27: Grundrisse Ersatzneubau "Magazin"

In den Fassaden wird die Holzschalung auf verschiedene Arten geöffnet, sodass die Kontinuität in der Erscheinung mit den neuen Nutzungsanforderungen zusammengebracht werden.



Abbildung 28: Ansichten Ersatzneubau Magazin



Abbildung 29: Modellbild Ersatzneubau Magazin

Pavillon

Im Zentrum des nördlichen Hofraums wird ein Pavillon vorgesehen, in welchem ein Gemeinschaftsraum inkl. Kochgelegenheit und Toilette vorgesehen ist.

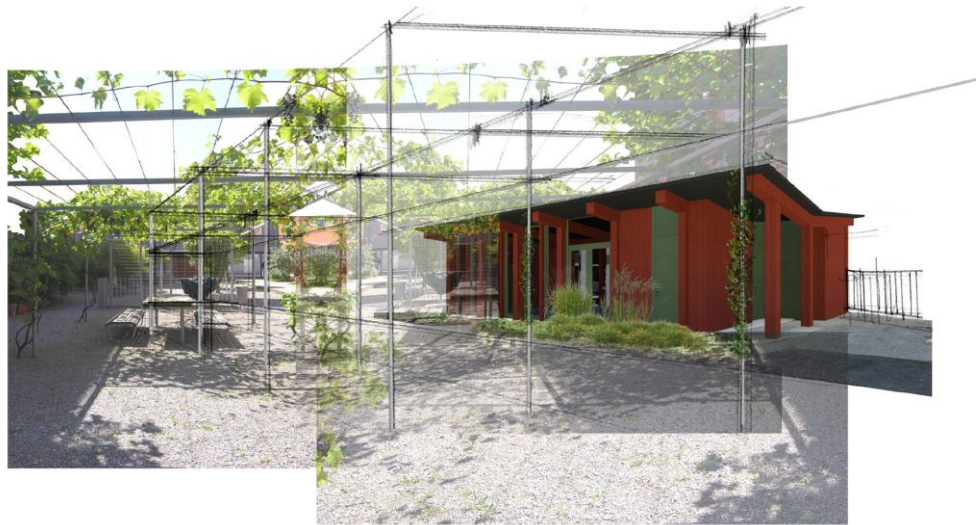
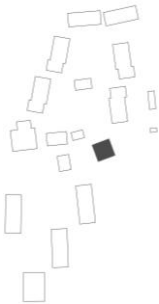
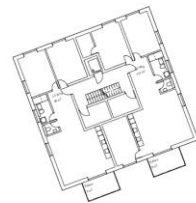


Abbildung 30: Collage Gestaltung Pavillon

Haus «N»



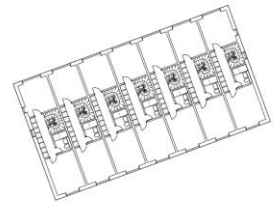
Als Zwischenstück zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich, kann das Haus N als Einzelobjekt, als Teil des Siedlungsrandes entlang des Waldes und auch als Erweiterung vom Hof verstanden werden. Die in Abbildung 31 ersichtliche Stellung ist schematisch und noch genauer ausdifferenzieren. Die Entwicklung dieses Volumens erfolgt aufgrund der Nähe zum Hofensemble zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens. Im Nachgang zum Studienauftrag entwickelte das Projektteam Varianten, welche eine mögliche Bebauung skizziert.



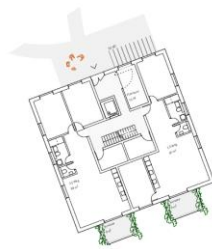
Haus N 1. Obergeschoss - Variante Richtprojekt | 1:200



Haus N 1. Obergeschoss - Variante Wettbewerb | 1:200



Haus N 1. Obergeschoss - Variante Reihenhäuser | 1:200



Haus N Erdgeschoss - Variante Richtprojekt | 1:200



Haus N Erdgeschoss - Variante Wettbewerb | 1:200



Haus N Erdgeschoss - Variante Reihenhäuser | 1:200

Abbildung 31: Varianten Grundrisse Haus N

Sockel/Einstellhalle

Die Gebäude werden mit abgestuften Erdgeschossen auf die Topografie abgestimmt und ermöglichen so viele direkte Zu- und Ausgänge ins Gelände. Durch die Integration von Stauräumen auf den Geschossen kann die Menge an Nebenräumen in den Kellern verkleinert werden. Beide Massnahmen reduzieren den Aushub. In Gemeinschaftsgaragen können die geforderten Parkplätze effizient angeordnet, Mehrfachnutzung gefördert und die Anzahl Zufahrten minimiert werden. Im nördlichen Bereich sind die Einstellhallen nur halb

eingesenkt, was den baulichen Aufwand reduziert und darüber eine grosszügige Terrassenebene schafft. Mit all diesen Massnahmen gewinnen die Sockelmauern als durchgehendes architektonisches Element an Gewicht.



Abbildung 32: Sockelgeschoss im nördlichen Arealteil



Abbildung 33: Unter- bzw. Sockelgeschoss

Material, Konstruktion und Erscheinung

Mit Bezug auf die traditionellen Bauweisen werden möglichst natürliche und nachhaltige Materialien vorgeschlagen. Die Tragkonstruktion ist aus Holz vorgesehen. Beton wird möglichst effizient und nur wo zwingend notwendig eingesetzt und wo möglich durch Stein ersetzt. Putz auf Kalk- oder allenfalls auch Lehm-basis bestimmt zusammen mit den aufs Wesentliche konzentrierten Fensterflächen und sichtbarem Konstruktionsholz die haptische Erscheinung der Gebäude. Mittels zurückhaltender natürlicher Farben kann die Erscheinung der einzelnen Gebäude variiert werden, sodass ein abwechslungsreiches und doch stimmiges Gesamtbild entsteht.



Abbildung 34: Blick in den nördlichen Hofraum vom Magazin aus

Wohnungsspiegel

Das Richtprojekt sieht insgesamt 167 Wohnungen vor. 17 davon (10 % des Gesamtanteils) sind sogenannte Joker-Wohnungen / Flexräume. Bei den Joker-Wohnungen handelt es sich um kleinere 1.5-Zimmer-Wohnungen, die flexibel gemietet werden können, beispielsweise für eigenständige Teenager oder pflegebedürftige Personen. Die 12 sogenannten Flexräume können als Hobbyräume oder Ähnliches genutzt werden.

Zudem entfallen von den vorgesehenen Wohnungen 42 auf 2.5-Zimmer (Anteil von 25 %), 60 auf 3.5-Zimmer (36 %), 31 auf 4.5-Zimmer (19 %) sowie 17 auf 5.5-Zimmer-Wohnungen (10 %).

Der nördliche Teil des Areals (inkl. Ersatzneubau Magazin) umfasst 84 Wohnungen, der südliche Teil 83 Wohnungen.

3.4 Erschliessung und Ausstattung

- Legende**
-  **Haupterschliessung und Adressierung**
Bereich Süd und Bereich Nord mit je einer Zufahrt in die Tiefgarage. Die Reihenreihenblockhäuser verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage.
 -  **Besucherzugänge / Besucherparkplätze**
Zugang Besucher im Süden in den Vorhofbereich der Tiefgarage. Freizeittügel Verleibung auf den Sitzungsplatz aus der Tiefgarage. Zugang Besucher im Norden über den Zugang zum zentralen Innenhof. Besucherparkplätze beim Hof. Nebenstellplätze zentral in den Tiefgaragen und abseits bei den Hauszugängen.
 -  **Zentraler Aufgang aus der Tiefgarage**
Für BewohnerInnen und BesucherInnen.
 -  **Eingangsbereiche**
Die Erschliessung der Wohnheiten erfüllt immer vom Binnenzugang her. Die Wohnungen im EG verfügen über einen kleinen Vorgarten.
 -  **Rettung und Feuerwehr**
Längs- und Quertreppung, Wasser- und Wasserentlastungsanlagen.
 -  **Entsorgung**
Überdachte Entsorgungsstellen. Unterflurcontainer für die Bereiche Nord und Hof / Standplätze beim Hof. Unterflurcontainer für den Bereich Süd / Standplätze bei der Gasversorgung. Reihenreihenblockhäuser 1 Container.

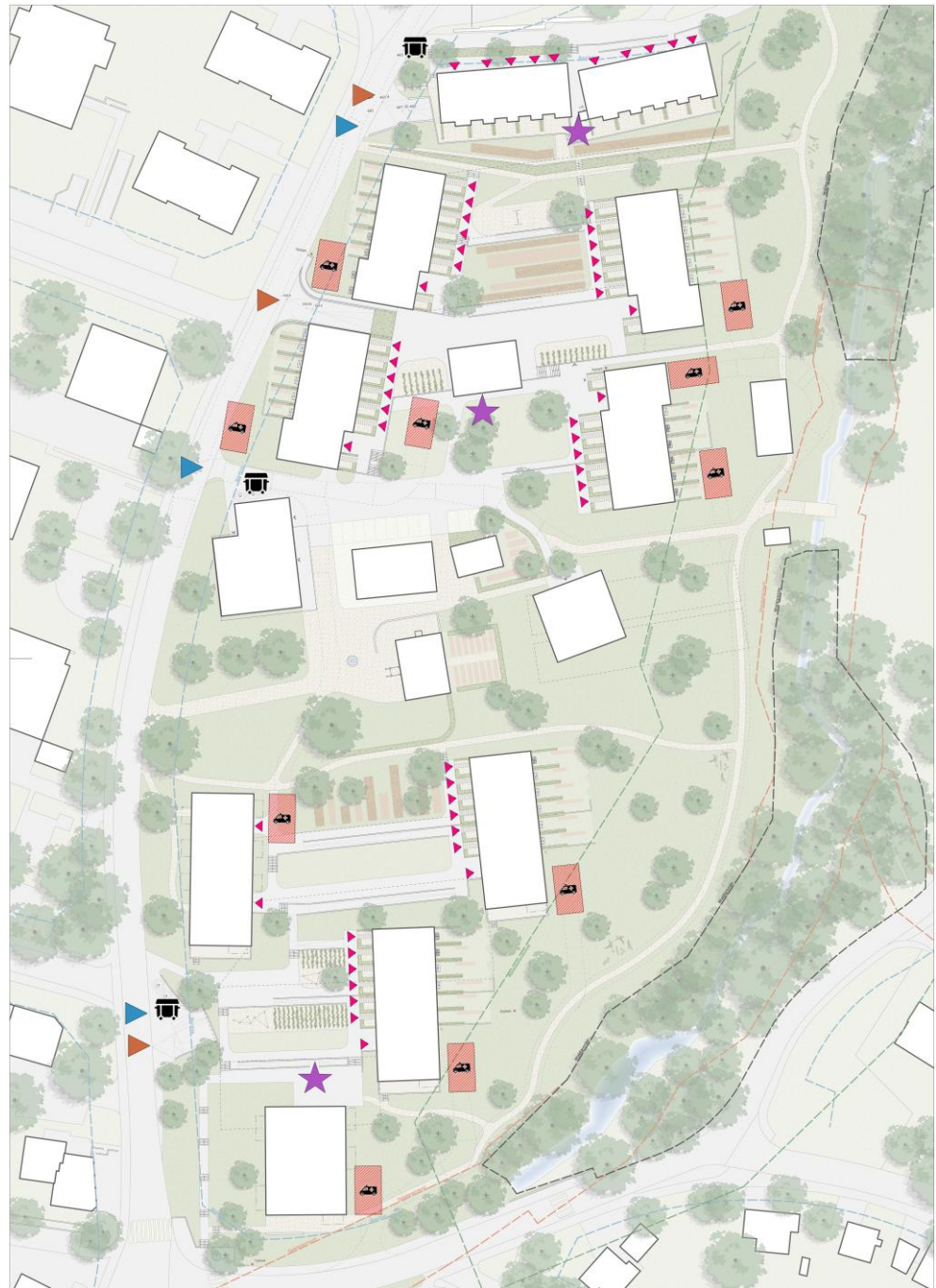


Abbildung 35: Erschliessungskonzept

Fusswegerschliessung

Das gesamte Areal ist direkt an das übergeordnete Fusswegnetz angebunden und auch im Arealinnern verläuft ein dichtes Netz an Fusswegen. Hauptzugänge zu den Wohnungen liegen allesamt rund um die Hofbereiche im Arealinnern. Eine Fusswegerschliessung, welche den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetz (BeHiG) entspricht und keine Rampen mit mehr als 6 % Steigung aufweist, zu erstellen, war herausfordernd und führt zu entsprechend langen Rampen. Um eine direkte Wegführung zu ermöglichen, wird deshalb das Fusswegnetz mit einigen Treppen und Wegen ergänzt.

Velo	<p>Auch das Velowegnetz wird im Arealinnern weitergeführt. Insgesamt sind im Richtprojekt 544 Veloabstellplätze vorgesehen, was rund einem Veloabstellplatz pro Zimmer entspricht. 381 Veloabstellplätze sind als Langzeitabstellplätze geplant, 163 sind als Kurzzeitveloabstellplätze vorgesehen. Die Kurzzeitveloabstellplätze sind primär für Besuchende und kurze Aufenthalte gedacht, die Langzeitveloabstellplätze sind eher für Bewohnende ausgerichtet, bei denen ein guter Witterungs- und Diebstahlschutz besonders wichtig ist.</p>
MIV	<p>Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt an vier Stellen über die Ankenhofstrasse, wobei drei direkt in die Einstellhallen führen. Diejenige Arealzufahrt, welche zum Hofensemble führt, dient lediglich der Erschliessung für die Kunden des Hofladens und den zwischenzeitlichen Weiterbetrieb des Gemüseanbau. Die notwendigen Sichtzonen für ausfahrende Fahrzeuge sind bei sämtlichen Ein- und Ausfahrten sichergestellt.</p> <p>Bei der Weiterentwicklung des Projekts nach der 1. Vorprüfung wurde geprüft, ob sich die Zahl der Ein- und Ausfahrten zur Ankenhofstrasse verringern lässt. Die Prüfung ergab, dass eine Ausfahrt (zwischen Baubereich C4 und D4) reduziert werden kann. Weitere Reduktionsmöglichkeiten wurden geprüft, jedoch verworfen (vgl. Beilage I).</p> <p>Da es sich bei Parkieranlagen um Neuanlagen im Sinne von Art. 7 Lärmschutzverordnung (LSV) handelt, wurde mittels Lärmgutachten nachgewiesen, dass die geltenden Anforderungen gemäss LSV eingehalten werden (vgl. Beilage I).</p> <p>Sämtliche Parkfelder für die Bewohnenden sowie ein Teil der Besucherparkfelder werden in unterirdischen Einstellhallen angeordnet. Dadurch ist ein Grossteil des Areals vom MIV befreit, einzig im Bereich nördliche des bestehenden Hofladens verkehren, analog zur heutigen Situation, Autos. Dort befinden sich auch 12 Kundenparkfelder für den Hofladen. Pro Wohnung ist ein Parkfeld eingeplant. Insgesamt sind 209 Parkfelder vorgesehen. Die Besucherparkfelder im südlichen Arealteil werden aufgrund der anspruchsvollen Topografie in der Einstellhalle angeordnet, liegen aber direkt bei der Einfahrt und verfügen über einen direkten Zugang.</p>
Entsorgung	<p>An insgesamt drei Stellen an der Ankenhofstrasse werden Entsorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. Ob diese als Containerstellflächen oder als Unterflurcontainer konzipiert werden, wird zu gegebener Zeit geklärt.</p>
Feuerwehr und Rettung	<p>Der Kanton Zürich hat im Rahmen der Vorprüfung für nachgelagerte Verfahren, darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an die Löschwasserversorgung eingehalten werden müssen. Der Austausch mit der Feuerwehr Engstringen besteht. Die detaillierte Planung (u. a. die genaue Lage der Hydranten) erfolgt im Rahmen des Baugesuchs durch die Feuerwehr und den Kanton.</p>
Spiel- und Grünflächen	<p>Gemäss Art. 62 BZO Oberengstringen müssen bei Mehrfamilienhäusern Spiel- und Ruheflächen für verschiedene Alters- und Nutzergruppen mind. 15 % der massgeblichen Geschossfläche umfassen. Dies wird dank der grosszügigen Flächen im Innenbereich der Siedlung klar eingehalten. Insgesamt sieht das Richtprojekt 2'783 m² an solchen Spiel- und Ruheflächen vor, wobei 1'460 m² auf den nördlichen Arealteil entfällt (entspricht 20% der dortigen Geschossfläche über Terrain), 1'325 m² sind im südlichen Arealteil eingeplant (entspricht 15% der dortigen Geschossfläche über Terrain).</p>

In diese Flächen noch nicht eingerechnet sind die ebenfalls begrünten Bereiche entlang dem Waldrand und entlang der Strasse. Insgesamt bleiben rund 19'400 m² an unversiegelter Grünfläche erhalten, was rund 53% der Fläche des Gestaltungsplanperimeters entspricht (vgl. Anhang B).

3.5 Etappierung

Etappierung

Sowohl das städtebauliche Konzept als auch die Grundrisse lassen dank ihrer Modularität eine flexible, etappierte Entwicklung über einen längeren Zeitraum zu. Momentan ist angedacht, dass eine erste Etappe den nördlichen Teil des Areals sowie den Ersatzneubau des «Magazins» umfasst. Erst zu einem späteren Zeitpunkt soll die Entwicklung des südlichen Arealteils erfolgen. Als letzter, langfristiger Entwicklungsschritt ist die Ergänzung eines Gebäudes östlich des Hofensembles denkbar.



Abbildung 36: Mögliche Etappierung

3.6 Energie und Nachhaltigkeit

Effiziente Konstruktion und Materialwahl

Mit einem Flächenquotienten von 0.78 m² HNF/m² GfO zeigt das Projekt eine effiziente Nutzung von Volumen und Flächen. Es erfüllt die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads (SIA 2040) für Erstellung, Betrieb und Mobilität. Der flächendeckende Einsatz von Photovoltaik (PV) auf den Dächern erhöht zwar die Erstellungskosten, kompensiert diese aber durch Einsparungen im Betrieb. Die Reduktion des Aushubvolumens und die Integration der Einstellhalle ins Gelände minimieren den Verbrauch an grauer Energie. Zusätzlich reduziert der Einsatz emissionsarmer Materialien wie Holz die Treibhausgasemissionen.

Eco-Tool

Mit dem Eco-Tool wurden die CO₂-Werte anhand der «Kombihäuser» beispielhaft genauer berechnet. Daraus resultieren Emissionen für Erstellung und Betrieb bei ca. 9.7 kg CO₂eq/m²/a. Der Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie liegt bei knapp 70 kWh/m². Zudem wird ein Überschuss von rund 35 kWh/m² an erneuerbarer Energie erzielt. Das bedeutet, dass nach der Erstellung auf den Gebäuden über das Jahr hinweg mehr Energie produziert als verbraucht wird.

Sowohl die Werte für den Energieverbrauch als auch die Treibhausgasemissionen unterschreiten die Zielvorgaben gemäss SIA-Effizienzpfad (SIA 2040), 11.0 kg CO₂eq/m²/a bzw. 90 kWh/m² deutlich.

Wärmeversorgung

Das Areal soll vollumfänglich mit erneuerbarer Energie versorgt werden. Aktuell steht ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Limeco im Fokus. Die Frage der technischen Umsetzbarkeit, insbesondere hinsichtlich des ausreichenden Drucks, ist Teil der weiteren Planung.

3.7 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Das Richtprojekt reagiert mit folgenden Massnahmen auf diese Herausforderungen:

- **Hoher Grünanteil:** Das Richtprojekt Umgebung erhält den hohen Grünanteil im Areal soweit als möglich. Dank des hohen Grünanteils kann ein wesentlicher Teil des anfallenden Regenwassers lokal versickern.
- **Viele Bäume:** Das Richtprojekt Umgebung sieht im gesamten Planungsperimeter zusätzliche Bäume vor. Sie beschatten die Freiräume. Dabei sind Baumarten vorgesehen, welche längeren Trockenperioden gut widerstehen können. Ausserdem bleibt die bestehende Waldzunge am östlichen Rand des Areals erhalten.
- **Stellung und Typologie von Gebäuden:** Die gewählte Gebäudestellung längs zum Gefälle führt zu einem grosszügigen Innenhof. Dadurch wird der bestehende Kaltluftstrom zum Zentrum Oberengstringen hin möglichst wenig beeinträchtigt.
- **Humusüberdeckung über unterirdischen Gebäudeteilen:** Aufgrund des Gefälles des Areals besteht auch für Bäume über der Einstellhalle ein grosszügiger Wurzelraum. Ausserdem ist ein Grossteil der unterbauten Fläche mit Humus bedeckt, so dass der Umfang der sich erhaltenden befestigten Flächen auf das notwendige Minimum reduziert wird.

3.8 Schutzräume

Schutzraumdefizit

Für die zukünftigen Bewohnenden des Areals gilt es in der 1. Etappe (Norden) rund 170 private Schutzplätze und in der zweiten Etappe (im Süden) rund 173 Schutzplätze zu erstellen. Daraus ergibt sich ein Eigenbedarf von insgesamt 343 privaten Schutzplätzen.

Das Richtprojekt bildet in der ersten Etappe zwei Schutzräume mit 200 bzw. 138 Schutzplätzen ab. In der 2. Etappe kann ein weiterer Schutzraum mit 200 Schutzplätzen erstellt werden. Insgesamt können somit 538 Schutzplätze errichtet werden, womit der Eigenbedarf von 343 Schutzplätzen klar überschritten wird und rund 195 zusätzliche öffentliche Schutzplätze zur Verfügung gestellt werden könnten. Dies ist dahingehend relevant, als dass die Gemeinde Oberengstringen ein Defizit von 1'000 öffentlichen Schutzplätzen aufweist.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans und des städtischen Vertrags wird die Anzahl und die Nutzung der Schutzplätze mit der Gemeinde Oberengstringen genauer geregelt.

3.9 Umgang mit dem Wasser

Im Gestaltungsplangebiet besteht eine geringe Gefährdung sowie eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich bzw. gelb-weisser Bereich gemäss Gefahrenkarte vom 11. November 2022). Zudem liegt eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss vor (vgl. Kapitel 2.8).

Kein Sonderrisiko-Objekt

Die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Nutzungen sind keine Nutzungen, welche eine Einstufung als Sonderrisiko-Objekt verlangten. Es zeichnet sich auch nicht ab, dass zukünftig eine solche Nutzung vorgesehen ist.

Hangabwärts offene Einstellhalle

Nach heutigem Wissensstand könnten vor allem bei den Zufahrten zu den Einstellhallen im nördlichen Teil des Areals Schutzmassnahmen nötig werden, um zu verhindern, dass Oberflächenwasser in die Hallen eindringt. Da die Einstellhallen zum Innenhof hin offen sind und ein Gefälle aufweisen, besteht die Möglichkeit, dass eindringendes Wasser hindurchfliesst. Genauere Abklärungen dazu erfolgen im Rahmen des Baugesuchs.

Falls es sich im Rahmen des Bewilligungsverfahren als notwendig erweist, wäre es zudem denkbar die Einfahrten mittels einer kleinen Erhöhung/Rampe bei der Einfahrt oder allenfalls einer Hebeanlage, welche bei Hochwasser automatisch den Einfluss blockiert, zu sichern (vgl. Abbildung 37). Detaillierte Abklärungen folgen im Rahmen des Baugesuchverfahrens (Objektschutznachweis).

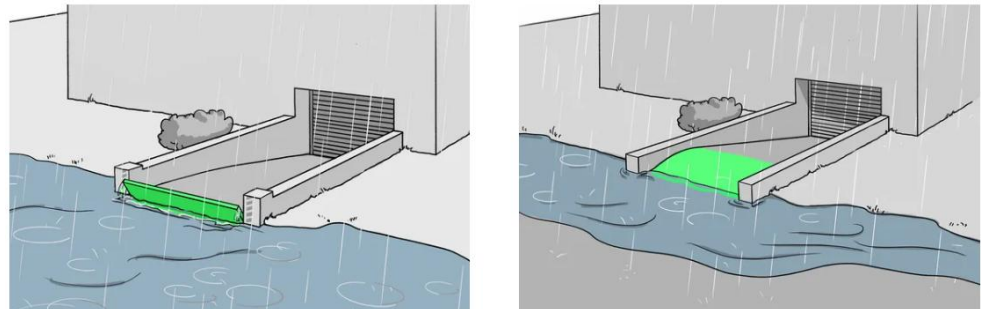


Abbildung 37: Beispiele Hochwasserschutz mittels Rampe oder Hebeanlage (Quelle: Schutz vor Naturgefahren, 2025)

Koordination GEP

Das Richtprojekt wurde mit dem für die Erarbeitung des GEP zuständigen Planungsbüro Landis Bauingenieure und Planer koordiniert.¹ Bezüglich der vorgesehenen Gebäudeanordnung bestehen aus Sicht des GEP demnach grundsätzlich keine Einwände. Die detaillierte Planung der Entwässerung sowie der Schmutzwasserleitung kann demnach erst im Rahmen des Baugesuchverfahrens erfolgen.

¹ Mail von Josephine Meyer, Büro Landis vom 11.3.2026

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der private Gestaltungsplan setzt den rechtlichen Rahmen für das in Kapitel 3 umschriebene Bauvorhaben.

4.1 Abweichungen von der Grundordnung

In der Bau- und Zonenordnung (2022) der Gemeinde Oberengstringen ist das Areal der Wohnzone 1.3 zugewiesen.

Zulässigkeit Abweichungen

In Anwendung von Art. 45 BZO der Gemeinde Oberengstringen kann der Gemeinderat Abweichungen von der Regelbauweise zulassen. Dies gilt für Projekte, die eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zur Nichtbauzone, zum Wald und zum Gewässerraum aufzeigen. Zudem müssen die städtebaulichen Übergänge mit Anbindung an das Zentrum sorgfältig gestaltet, die Freiräume möglichst zusammenhängend und qualitativ hochwertig für verschiedene Alters- und Nutzergruppen ausgebildet, der Umgang mit dem bestehenden Schutzobjekt «Ankenhof» aufgezeigt und der unmittelbare Umgebungsschutz gewährleistet sein (vgl. Art. 45 BZO).

4.2 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgerechte Nutzung und qualitätsvolle Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 2181, wird durch den privaten Gestaltungsplan erreicht. Dies ist im Interesse der Gemeinde, da an zentraler Lage neue und attraktive Wohnmöglichkeiten geschaffen werden und das Anliegen der Bauherrschaft der schrittweisen Arealentwicklung nachgekommen wird.

Art. 1 der Vorschriften beschreibt den Zweck bzw. die Ziele des Gestaltungsplans. Die Ziele leiten sich aus den Vorgaben für die Entwicklung des Areals gemäss Art. 45 BZO sowie den Zielsetzungen und Erkenntnissen aus dem vorangegangenen Planungsprozess ab.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplanperimeter ist Teil der Parzelle Kat.-Nr. 2181 mit 33'704 m². Für die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplans ist die Baureife gegeben.

Art. 3 Verhältnis zu anderen Vorschriften

In der Grundordnung der Gemeinde Oberengstringen ist das Areal der Wohnzone 1.3 zugewiesen. Die Bestimmungen der BZO gelten weiterhin, sofern im Gestaltungsplan keine Abweichungen festgelegt werden. Der vorliegende Gestaltungsplan weicht in folgenden Punkten von der BZO ab, was aufbauend auf Art. 45 BZO zulässig ist:

- Baumassenziffer max. m³/m² Hauptgebäude
- Max. Fassadenhöhe traufseitig
- Max. Gebäudelänge
- Nutzweise

4.3 Nutzweise und Bebauung

Art. 4 Nutzweise

In allen Baubereichen sind Wohnnutzung und nicht störende Gewerbenutzung zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Um den bestehenden Verkauf im Hofladen (Baubereich C3) mit zukünftigen Entwicklungsanpassungen zu ermöglichen, wird eine Verkaufsfläche von 400 m² zugelassen.

Art. 5 Baubereiche

Es werden sechs Baubereiche festgelegt. Diese gehen aus dem Richtprojekt hervor. Für jeden Baubereich ist jeweils ein Gebäude vorgesehen, mit Ausnahme des Baubereichs A, in dem zwei Gebäude zulässig sind. Wo möglich wird den Baubereichen rund 1-2 m grösser als die Dimension der Bauten gemäss Richtprojekt angeordnet und die Form etwas vereinfacht. Damit wird ein gewisser Projektierungsspielraum gewährt, um gerade bei späteren Etappen flexibel auf sich ändernde Bedürfnisse reagieren zu können (Anpassung Wohnungsmix und Wohnungsgrössen). In den Baubereichen C1-C4, welche das historische Hofensemble umfassen, sind die Baubereiche sehr eng um die bestehenden Gebäude gefasst, da hier gemäss Schutzvertrag (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Eigentümer Kat.-Nr. 2181 vom 18. Dezember 2023), das historische Ensemble erhalten bleiben soll.

Baubereich E

Im Baubereich E, welcher voraussichtlich als letztes entwickelt wird, ist der Anordnungsspielraum dagegen bewusst grosszügig gehalten. Die Entwicklung in diesem Baubereich muss aufgrund seiner Nähe zum historischen Umfeld besonders sorgfältig auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgen (vgl. Art. 13 Abs. 2 GP-Vorschriften). Damit im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ein Spielraum zur Erprobung unterschiedlicher Setzungen besteht, ist dieser Baubereich grosszügig dimensioniert. Die zulässige Baumasse wird dagegen bewusst geringgehalten, womit zu erwarten ist, dass nicht die gesamte Grundfläche des Baubereichs E bebaut werden wird.

Baubereiche Sockel S1 – S3

Für die Anordnung der Einstellhalle sowie für Nebennutzflächen dienen die Baubereiche Sockel S1 – S3. Die Ausscheidung der Baubereiche Sockel ist notwendig, da die vorgesehenen Einrichtungen das gemäss Art. 2c PBG zulässige Mass von 0.5 m für Unterniveaubauten über dem massgebenden gewachsenen Terrain überschreiten (vgl. orange Flächen in Abbildung 38). Baurechtlich handelt es sich bei den Sockeln um «ordentliche» Baubereiche, die in untergeordnetem Umfang anrechenbare Baumasse enthalten.

Zugunsten eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden und einer nachhaltigen Bauweise werden die Gebäudevolumen möglichst wenig ins Gelände gedrückt und die Anzahl Untergeschosse wird auf ein Untergeschoss beschränkt (vgl. Art. 8 GP-Vorschriften). Diese Massnahmen ermöglichen:

- einen geringeren Einsatz von umweltbelastenden Materialien, insbesondere Beton
- eine geringere Belastung mit grauer Energie (Treibhausgase / CO₂-eq)
- eine natürliche Belüftung der Sockelvolumen
- eine einfachere Bauweise

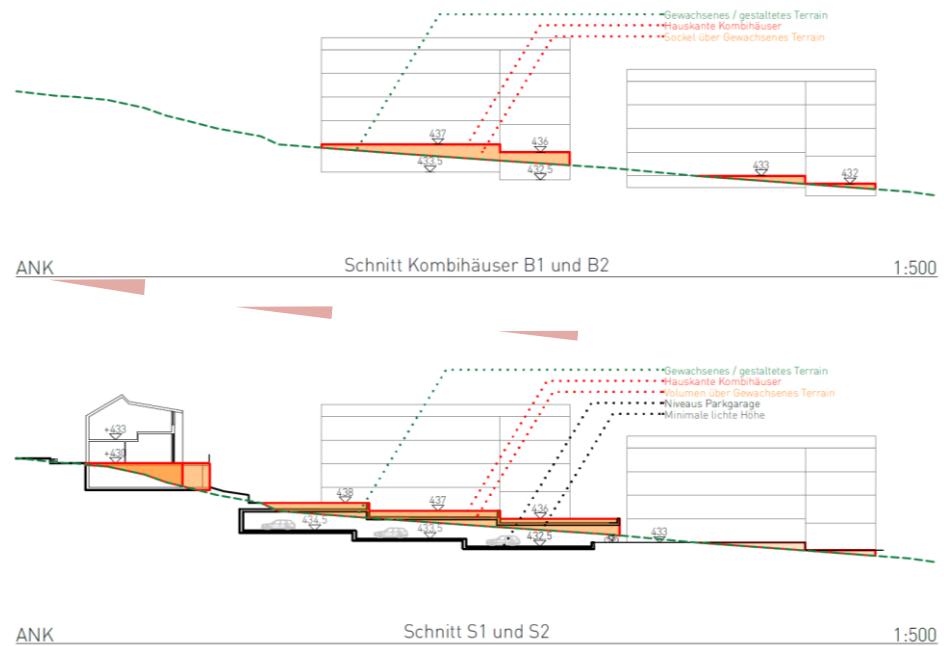


Abbildung 38: Schnitte durch Sockel im nördlichen Arealteil

Sockel erhöhen die Baumasse, nicht aber die Nutzflächen

Die Sockelvolumen gelten teilweise nicht als Unterniveaubauten und die Baumasse über dem massgebenden Terrain muss zur Baumassenziffer angerechnet werden (Art. 258 PBG). Diese Volumina umfassen vorwiegend Nebenräume (Garagen, Technikräume etc.), erhöhen zwar die Baumasse aber nicht die Nutzflächen. Alle Volumina über dem massgebenden Terrain werden in den erlaubten Baumassen einberechnet. Eine Differenzierung von Baumassen für Klein- und Anbauten wird nicht vorgenommen.

4.4 Baumasse

Art. 5 Abs. 4 Baumasse

Im Situationsplan sind die einzelnen Baumassen pro Baubereich definiert, in der Gesamtsumme ergibt dies eine maximal zulässige Baumasse 75'200 m³ (inkl. Bestand), was einer Baumassenziffer von 2.23 entspricht.

Gemäss bestehender Bauzone sind folgende Baumassen erlaubt:

- Hauptgebäude max. 1.3 m³/m²
- Klein- und Anbauten max. 0.3 m³/m²

Der Gestaltungsplan sieht folgende Baumasse vor:

Total	max. 75'200 m ³	2.23 m ³ /m ²
davon Sockelvolumen	- ca. 8'500 m ³	- 0.25 m ³ /m ²
davon Stauräume auf Hauptgeschossen	- ca. 3'000 m ³	- 0.09 m ³ /m ²
Netto exkl. Sockelvolumen/Stauräume	ca. 63'700 m³	1.89 m³/m²

Das Richtprojekt weist nach, dass die vorgesehene Baumasse verträglich ist und mit den Randbedingungen des Gestaltungsplans eine optimale städtebauliche Einbindung sicherstellt ist.

Insgesamt ermöglicht die Anordnung der Baubereiche Sockel S1-S3 anstelle von «ordentlichen» Baubereichen Unterniveaubauten eine energetisch nachhaltige, resiliente und zugleich ortsbaulich überzeugende Lösung.

Die bestehende Bauzone definiert eine im Bezug zur Lage (Makrolage ebenso wie Mikrolage) erstaunlich tiefe Dichte. Grundsätzlich erscheint eine Dichte, wie sie der vorliegende Gestaltungsplan vorsieht, an diesem Ort aus folgenden Gründen raumplanerisch als sinnvoll:

- Der Ankenhof grenzt an das Zentrum von Oberengstringen und ist ausgezeichnet an den öffentlichen Verkehr angebunden (ÖV-Güteklasse von B). Die Bewohnenden profitieren von kurzen Wegen und sind nicht zwingend auf ein Auto angewiesen. Aufgrund dieser hohen Lagegunst eignet sich das Areal für eine im Vergleich zur Regelbauweise höhere bauliche Dichte.
- Westlich des Projektperimeters befinden sich bereits eine dichtere Wohnüberbauung, welche der Wohnzone 2.3 (BMZ 2.3) zugeordnet ist. Im Süden grenzt das Areal zudem an die Wohnzone 2.5 (BMZ 2.5). Die höhere bauliche Dichte gegenüber der Regelbauweise ermöglicht es, die bauliche Dichte und Körnigkeit der westlich angrenzenden Gebäude aufzugreifen und somit einen harmonischen Übergang zu diesen zu schaffen. Zu den weniger dichten Gebieten östlich des Perimeters (W Stalden, W1.3, W1.7) fällt der Dichtesprung weniger markant aus, da der Projektperimeter durch eine Waldzunge mit hohen Bäumen abgegrenzt wird. Angesichts der grassierenden Wohnungsnot rund um die Stadt Zürich ist es angebracht, mit einer höheren baulichen Dichte auch mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- Durch den Studienauftrag wurde nachgewiesen, dass die Bestandsbauten sich auch mit dieser Baumasse optimal in die vorgeschlagene Bebauungsstruktur integrieren lassen, das Projekt einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten und sich auch optimal in umliegende ortsbauliche Situation einfügen kann.
- Trotz erhöhter Baumassenziffer wird eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung mit harmonischem Übergang zum angrenzenden Wald sowie eine optimale Einbettung in die Topografie erreicht. Die angestrebte starke Durchgrünung bleibt erhalten.
- Gemäss kommunalem Richtplan ist im Gebiet Ankenhof eine Einwohnerdichte von 50 bis 100 Personen / ha anzustreben. Ausgehend vom Wohnungsspiegel des Richtprojekts wird bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung² einer Einwohnerdichte von 95 Personen / ha erreicht. Die Zielsetzung für die Einwohnerdichte wird somit eingehalten und wird durch die vorgesehene Dichte nicht übersteuert.
- Es wurde angestrebt, die Unter- bzw. Sockelgeschosse möglichst kompakt und so klein wie möglich zu halten. Teilweise werden Kellerräume auch als Stauräume in den Obergeschossen vorgesehen. Dies führt jedoch dazu, dass das Volumen dieser Stauräume der Baumasse zugerechnet wird.

² Annahme Belegung: Durchschnittliche Belegungsdichte im Kanton Zürich 2022 gemäss BFS

Die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) kam nach Behandlung im ZPL-Vorstand ebenfalls zu der Ansicht, dass die Abweichung raumplanerisch zweckmässig ist (vgl. Beilage G).

Um eine optimale städtebauliche Anordnung (Sichtachse) sowie Ausgestaltung der Gebäude zu erreichen, wird zudem die maximale Gebäudelänge von 25 m gemäss BZO der Gemeinde Oberengstringen (teilweise) überschritten. Alle Gebäudelängen sind im Situationsplan festgehalten.

Art. 5 Abs. 5 Baumassentransfer

Aufgrund des langen Planungshorizonts wird eine Verlagerung der maximalen Baumassenziffer des empfangenen Bereichs von 10 % als verträglich angesehen und als zulässig definiert. Für eine qualitätsvolle Entwicklung ist die Verlagerung limitiert auf den empfangenden Baubereich.

Art. 6 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

Erforderliche Elemente zur Erschliessung, Freiraum und Technik, welche nicht innerhalb des Baubereichs liegen, werden mit Artikel 6 in den GP-Vorschriften auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Die Gebäude im Richtprojekt sind mit Balkonen sowie weiteren Gebäudeteilen vorgesehen. Diese können abgestützt werden, da ansonsten eine aufwendige und energetisch nicht optimale Konstruktion gewählt werden müsste. Ausserdem können so an den Stützen Rankpflanzen wachsen.



Abbildung 39: Konstruktionsschnitt und Ansicht Wohnung

Zur Wahrung des landwirtschaftlichen Erbes können Gewächshäuser, Folienhäuser und Folientunnels ausserhalb der Baubereiche erhalten bleiben. So kann das Gebiet in Zukunft sukzessive weiterentwickelt werden. Um die visuelle Wirkung auf die Umgebung zu minimieren, ist maximal eine Höhe von 5 m über dem massgebenden Terrain zulässig. Des Weiteren handelt es sich gemäss der Empfehlung EN-131: Ausgabe 2017 um sogenannte «Kalthäuser» deren Heizungsinstallation lediglich für die Frostfreihaltung von weniger als + 10 °C ausgelegt ist.

Art. 7 Maximal traufseitige Fassadenhöhe

Gemäss BZO der Gemeinde Oberengstringen ist in der Wohnzone 1.3 eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 7.5 m zulässig. Im Gestaltungsplan ist die jeweilig maximal traufseitige Fassadenhöhe ersichtlich. Diese ergibt sich aus dem Richtprojekt zuzüglich einem Anordnungsspielraum von 0.5 m. Im Baubereich D3 tritt mit 17.5 m (+10 m) die höchste Abweichung auf. Zu beachten ist, dass die maximale Abweichung in der Fassadenhöhe aufgrund der Topografie jeweils nur an der Südfassade in Erscheinung tritt.

Die Abweichung in der Fassadenhöhe ermöglicht es, zusätzliche Geschosse zu realisieren und damit den Fussabdruck der Gebäude zu minimieren. Dadurch bleibt die bestehende starke Durchgrünung des Areals erhalten. Hinzu kommt, dass die grösseren Abweichungen gegenüber der Regelbauweise in den Baubereichen D2, D3 und B3 am östlichen Rand des Projektperimeters auftreten. Durch die Nähe zum Wald mit den dortigen hohen Bäumen wird die Höhe relativiert, die Kronenspitzen werden nicht überragt.

Im Baubereich A im Norden des Projektperimeters wurden die maximalen traufseitigen Fassadenhöhe bewusst so gewählt, dass ein sanfter Übergang zu den nördlich angrenzenden Volumen entsteht und die Aussicht von diesen aus nicht zu stark beeinträchtigt wird (vgl. Abbildung 23).

Ansonsten lassen sich die Abweichungen in der zulässigen Höhe analog zur höheren Bauweise begründen.

Die traufseitige Fassadenhöhe ist exklusiv der Dachaufbauten bestimmt. Dachaufbauten sind gemäss Art. 54 BZO Oberengstringen zu erstellen. Sie sollen vom öffentlichen Freiraum aus möglichst nicht in Erscheinung treten.

Art. 8 Anzahl Untergeschosse

Die Limitierung auf maximal ein Untergeschoss pro Etappe minimiert das Aushubvolumen und bettet die Bauten optimal in das Gelände ein.

Art. 9 Etappierung

Die Bauten sind in fünf Etappen unterteilt, die sowohl nacheinander als auch gleichzeitig realisiert werden können. Jede Bauetappe ergibt für sich und insgesamt ein harmonisches Gesamtbild. Gleiche oder ähnliche bauliche Einheiten erleichtern die Aufteilung im Falle von Erbschaft oder Verkauf. Die schrittweise Entwicklung ermöglicht eine kontinuierliche Anpassung an aktuelle Bedürfnisse, ohne dabei das Gesamtkonzept ausser Acht zu lassen.

4.5 Gestaltung

Art. 10 Grundsatz

Betreffend Gestaltung wird auf § 71 PBG verwiesen. Die gestalterischen Grundsätze sind einzuhalten.

Art. 11 Richtprojekt

Als wegleitend für die angestrebte Qualität der Bebauung wird das Richtprojekt von agps architecture ltd. und ryffel+ryffel Landschaftsarchitekten verankert. In Art. 11 Abs. 2 GP-Vorschriften werden zudem die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts beschrieben, damit diese bei der Beurteilung der Baugesuche beigezogen werden können. Diese Qualitäten entstammen im Wesentlichen der Projektwürdigung im Bericht des Beurteilungsgremiums zum vorangehenden Studienauftrag.

Da das Areal schrittweise über einen längeren Zeitraum entwickelt werden soll, werden gewisse Abweichungen zum Richtprojekt zugelassen, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 12 Dachgestaltung

Um die bestehende Hoflandschaft zu bewahren, dürfen ausschliesslich Schrägdächer in den Baubereichen B (ausser B5), C, D und E gebaut werden. In allen anderen Baubereichen sind die Dachformen so zu wählen, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

Die Begrünungspflicht betrifft die wenigen zulässigen Flachdächer in den Baubereichen A und B5 und stellt sicher, dass diese ökologisch wirksam ausgestaltet werden. Durch die Begrünung von mindestens 50% der Dachfläche sowie deren naturnahe und hochwertige Gestaltung wird die Biodiversität von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen gezielt gefördert. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die Dachflächen dem Rückhalt, der gedrosselten Ableitung und der Verdunstung von Niederschlagswasser dienen.

Art. 13 Schutzobjekte

Der verwaltungsrechtliche Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und Walter Leuzinger (Eigentümer Kat.-Nr. 2181) (Genehmigung Gemeinderat 27. Februar 2023 resp. 18. Dezember 2023) ist ein wesentlicher Teil des Gestaltungsplans. Wie in Kapitel 2.5 näher erläutert, sind die bestehenden Bauten in den Baubereichen C1 - C4 aus denkmalpflegerischen Aspekten als schützenswert zu betrachten. Des Weiteren muss die Nahumgebung so erhalten werden, dass das historische Hofensemble uneingeschränkt zur Geltung kommt und als historischer Gutshof ablesbar bleibt. Dies trifft insbesondere auf den Baubereich E zu und so wird ein Nachweis für eine besonders gute Einordnung auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens verlangt, an welchem auch die Gemeinde Oberengstringen sowie ausgewiesener Fachpersonen verlangt. Die Realisierung des Baubereichs E wird mittel- bis längerfristig angedacht.

4.6 Freiraum und Ökologie

Art. 14 Grundsatz Freiraum und Ökologie

In den Freiräumen soll eine hohe Aufenthaltsqualität sowie ökologische wertvolle Nahumgebung geschaffen werden. Im Freiraum sind standortgerechte, klimaresistente und vorzugsweise einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen nicht zwingend genau an der im Gestaltungsplan vorgesehenen Stelle gepflanzt werden, die Anzahl soll aber in etwa der Anzahl Bäume aus dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur entsprechen. Die Pflanzenmassnahmen müssen entsprechend der festgelegten maximalen Höhe über den unterbauten Bereichen sowie der Dimensionierung der Einstellhalle und der Werkleitungen abgestimmt werden. Es ist einen langfristigen Erhalt (bspw. ausreichender Wurzelraum) sicherzustellen. Wenn Bäume über unterbauten Flächen zu liegen kommen, muss mindestens ein Wurzelraum von 1.50 m sichergestellt sein, bei Sträuchern sind mindestens 0.45 m sicherzustellen. Generell wurde jedoch darauf geachtet, dass möglichst viele Bäume nicht über unterbauten Flächen angeordnet werden können. Die Bäume und Sträucher kühlen die Umgebung und tragen wesentlich zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung bei.

Art. 15 Private Gärten, Art. 16 Gärten beim Hofensemble und Art. 17 Vorgärten	<p>Es wird zwischen drei Arten von Gärten unterschieden, die jeweils von den Bewohnenden genutzt werden können. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer zugelassenen offenen und geschlossenen Bereiche.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vorgärten sind zu den gemeinschaftlichen Grünflächen sowie Platzflächen im Kern des Areals hin ausgerichtet, dort sind Einfriedungen und Mauern zulässig, um so ausreichend Privatsphäre und Trennung zu den gemeinschaftlichen Bereichen sicherzustellen. – Dagegen soll bei den privaten Gärten in Richtung Obstwiese und Strassenvorzone eine offene Gestaltung entstehen. Einfriedungen und Mauern sind bis 1,8 m Höhe und nur gegenüber benachbarten privaten Gärten zulässig. – Die Gärten beim Hofensemble sind um die Bestandsbauten herum angeordnet und müssen dem historischen Hofensemble gerecht werden.
Art. 18 Obstwiesen	<p>Die Obstwiesen markieren den Übergang von der bebauten Fläche zum angrenzenden Wald und dem Bach. Sie sind mit Obstbäumen und artenreichen Blumenwiesen bepflanzt, so dass ein ökologisch hochwertiger Naturraum entsteht, welcher ein fließender Übergang zur Waldzunge schafft.</p> <p>Angesichts der hohen Naturwerte entlang des Baches sind naturnahe Flächen als wertvolle Lebensräume für gefährdete Arten zu gestalten (vgl. Kapitel 2.11). Daher sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern – insbesondere in Richtung Bach östlich des Fusswegs – sind ausschliesslich Wildformen vorzusehen.</p>
Art. 19 Grünraum	<p>Im Grünraum sollen flexible Nutzungen der Bewohnenden ermöglicht werden. Die Flächen ordnen sich zwischen den Baubereichen an. Hier können etwa Spielflächen, Gemeinschaftsgärten oder andere gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet werden.</p>
Art. 20 Befahrbare Platz- und Zufahrtsflächen	<p>Die Platz- und Zufahrtsflächen sind befahrbar und dienen der Erschliessung aller Verkehrsarten sowie als Aufenthalts- und Aneignungsflächen für die Nutzenden des Areals. Des Weiteren sind sie für Manövrier- und Arbeitsflächen des landwirtschaftlichen Betriebs zulässig. Flächen, die aus betrieblichen und verkehrstechnischen Gründen sowie zwecks Erfüllung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes eine Befestigung erfordern, sind über die Schulter zu entwässern.</p>
Art. 21 Platzflächen	<p>Die Platzflächen sind hingegen vor allem für Spielaktivitäten und als Aufenthaltsbereiche sowie für die Erschliessung der Fussgängerinnen und Fussgänger vorgesehen. Die Befestigung dieser Flächen erfolgt aus betrieblichen Gründen oder zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen wie dem Behindertengleichstellungsgesetz unterschiedlich.</p>
Art. 22 Strassenvorzone	<p>Auf der westlichen Seite des Perimeters, entlang der Ankenhofstrasse entsteht eine Strassenvorzone in Form einer artenreichen Blumenwiese.</p>
Art. 23 Spiel- und Ruheflächen	<p>15 % der massgeblichen Geschossfläche sind als Spiel- und Ruheflächen zu errichten. Diese liegen gut zugänglich als Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zwischen den Baubereichen B und D.</p>
Art. 24 Anbindung Süd	<p>Die Anbindung Süd befindet sich im nördlichen Bereich des Perimeters und ist der nächstgelegene Punkt zum Zentrum. Das südlichste Gebäudevolumen (Baubereich D1) steht in einer Wechselbeziehung mit dem Zentrum Oberengstringen. Hier gilt es im</p>

Baugesuchsverfahren ein geeigneter, qualitativ hochwertiger Anschluss an den öffentlichen Raum zu finden. Des Weiteren ist zwingend die Sichtachse zu den Bestandsgebäuden zu gewährleisten. Die genaue Gestaltung dieses Bereichs wird bewusst noch nicht abschliessend vorgegeben, da dieser Arealteil voraussichtlich erst in einer zweiten Etappe entwickelt wird. Da auch die Planungen zur Weiterentwicklung des südlich angrenzenden Schulhausgelände anstehen, soll hier auf diese Entwicklung reagiert werden können.

Art. 25 Ufergehölz

Zwischen den beiden Waldstücken am östlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters hat sich auf Höhe des «Schopf am Waldrand» im Gewässerraum des Dorfbachs ein Ufergehölz entwickelt. Solche Ufergehölze zählen zu den schutzwürdigen Lebensräumen im Sinne von Artikel 18 Absatz 1bis NHG und dürfen nicht gerodet werden. Sie bieten Lebensraum für gefährdete, seltene und geschützte Arten wie Fledermäuse und Amphibien und erfüllen eine wichtige Funktion als Vernetzungsachse im Landschaftsraum. Der Gestaltungsplan trägt diesem ökologisch besonders wertvollen Bereich Rechnung, in dem in Art. 25 verankert wird, dass sich dessen Gestaltung und Nutzung nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung und Art. 18 des Natur- und Heimatschutzgesetz richtet (vgl. 2.11). Eine Nutzungsintensivierung kann somit ausgeschlossen werden.

Ein kleiner ehemaliger Hühnerstall liegt teilweise im Gewässerraum. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Innerhalb der Bauzonen geniessen sie gemäss § 15 m Hochwasserschutz-Verordnung (HWSchV) darüber hinaus eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten).

Art. 26 Lichtemissionen

Mit dem Artikel zur Vermeidung von Lichtemissionen soll eine umwelt- und ortsverträgliche Beleuchtung sichergestellt und negative Auswirkungen auf Mensch, Natur und Nachbarschaft vermindert bzw. verhindert werden. Im Vordergrund steht dabei der Schutz verschiedener Artengruppen, die den Uferstreifen als Lebensraum oder Durchzugsort nutzen und besonders sensibel auf künstliches Licht während der Dämmerung und Nacht reagieren. Wegleitend soll hierzu die Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen des BAFU berücksichtigt werden.

Art. 27 Umgebungsplan und Plan der Liegenschaftsentwässerung

Der mit dem Baugesuch vorzuweisende Umgebungsplan stellt ein wichtiges Element für die Qualitätssicherung dar. Art. 27 GP-Vorschriften definiert, welche Inhalte aufzuzeigen sind.

Gemäss § 5 Abs. 1 lit. d und § 5 Abs. 2 BVV muss mit dem Baugesuch für Neubauten zudem zwingend auch der «Plan über die Liegenschaftsentwässerung mit Versickerungsflächen und Anlagen zur Nutzung des Regenwassers sowie der Umgebungsgestaltung als Informationsinhalt» eingereicht werden.

Darüber hinaus schreibt die AWEL-Richtlinie sowie die Praxishilfe Regenwasserbewirtschaftung 2022, die in der BBV I als beachtlich erklärt werden wird, vor, dass das Baugesuch den Entwässerungsplan und die Entwässerungstabelle gemäss Kapitel 5.3 der AWEL-Richtlinie enthalten muss.

4.7 Erschliessung

Art. 28 Erschliessung und Parkierung für Motorfahrzeuge

Die Erschliessung des Areales für den MIV erfolgt jeweils von der Ankenhofstrasse bei den Ein- und Ausfahrten im Situationsplan.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach dem Minimalbedarf gemäss Art. 59 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Oberengstringen. Dabei kann diese Anzahl gemäss Art. 59 Abs. 1 BZO unter bestimmten Bedingungen reduziert werden. Diese Bedingungen umfassen den Nachweis eines reduzierten Bedarfs in Gebieten mit der ÖV-Gütekategorie B, eine Mehrfachnutzung oder das Vorliegen eines Mobilitätskonzepts. In solchen Fällen können die Parkplätze für Bewohner auf 70 % des Mindestbedarfs, jedoch mindestens 1 Parkplatz pro Wohnung, für Beschäftigte auf 45 % und für Besucher und Kunden auf 50 % des Mindestbedarfs reduziert werden.

In der Beilage H wird die genaue Herleitung der Anzahl Parkfelder aufgezeigt. Dabei sind für die Bewohnenden pro Wohnung maximal ein Parkfeld zulässig, zusätzlich sind pro 4 Wohnungen ein Besucherparkfeld vorzusehen. Dank der guten Erschliessung an den ÖV und dem grosszügigen Angebot an Veloabstellplätze wird so eine umweltschonende Mobilität gefördert.

Sollte sich im Rahmen der weiteren Projektierung zeigen, dass eine weitere Unterschreitung des Minimalbedarfs angestrebt wird, so wäre dies basierend auf einem Mobilitäts- und Bewirtschaftungskonzept inkl. Controlling möglich. Dies ist bereits in Art. 59 Abs. 1 BZO geregelt, weshalb dies nicht separat in den GP-Vorschriften verankert wird.

In Unterniveaugaragen sind zudem Abstellplätze für Motorräder bereitzustellen, die mindestens 10 % der Anzahl der Parkplätze für Personenwagen gemäss Art. 28 Abs. 2 GP-Vorschriften ausmachen. Zudem sind bauliche und elektrotechnische Vorkehrungen zu treffen, um individuell abrechenbare Anschlüsse für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu ermöglichen.

Art. 29 Oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

Oberirdische Parkplätze sind lediglich für Besucher und Kunden vorgesehen. Diese befinden sich nördlich der Bestandsbauten, nahe dem Hofladen. Besucherparkplätze können auch in den Unterniveaugaragen angeordnet werden, sofern diese einen direkten Zugang zum gemeinschaftlichen Grünbereich aufweisen.

Art. 30 Fusswege

Die genaue Führung der im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen gilt es im Rahmen des Umgebungsplans gemäss Art. 27 GP-Vorschriften zu klären und dauerhaft zu gewährleisten. Das Hauptfusswegnetz entspricht den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) sowie der Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV). Ergänzende Fusswege dienen der direkten Wegführung und umfassen Fusswege mit einer Steigung von mehr als 6 % sowie Treppen. Die Fusswegführung am östlichen Rand des Perimeters ist als öffentliche Verbindung zu sehen. Innerhalb der Obstwiese gemäss Art. 18 GP-Vorschriften sind die Fusswege versickerungsfähig zu gestalten, um so eine naturnahe Gestaltung sicherzustellen. Der öffentliche Fussweg darf zu keiner Beeinträchtigung von schutzwürdigen Arten und Lebensräumen führen.

Art. 31 Abstellplätze für Velos, Kinderwagen und dergleichen

Die Bestimmungen der Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen entsprechen Art. 61 BZO und richten sich für die Anzahl Veloabstellplätze nach VSS Norm 40 065 (Ausgabe 2019). Unterschieden werden Kurzzeitveloabstellplätze (30 %) in der Nähe der

Hauszugänge und witterungsgeschützte Langzeitveloabstellplätze in abschliessbaren Räumen oder Unterständen (70 %).

4.8 Ver- und Entsorgung und Umwelt

- Art. 32 Energie Für Neubauten kann zum Zeitpunkt der Baueingabe zwischen den Anforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie³ oder Minergie-P-Standard oder einer Zertifizierung nach Label SNBS Gold gewählt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Nachweise pro Etappe zu erbringen. Abweichungen sind nur bei einer Bewilligung des Gemeinderats zulässig.
- Für die Bestandsbauten gilt der bestehende Schutzvertrag (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Eigentümer Kat.-Nr. 2181 vom 18. Dezember 2023). Bei Sanierungen soll der Verbrauch der nicht erneuerbaren Primärenergien optimiert werden. Auf weiterreichende Vorgaben wird aufgrund der historischen, baulich sensiblen Bestandsstruktur bewusst verzichtet.
- Art. 33 Entsorgung Die Abfallentsorgung hat zentralisiert, am im Situationsplan bezeichneten Standort zu erfolgen. Sie soll sorgfältig in die Umgebungsgestaltung integriert werden. Durch die Lage direkt an der Ankenhofstrasse ist eine gute Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge sichergestellt.
- Art. 34 Entwässerung Art. 34 ermöglicht eine Entwicklung gemäss dem Konzept der «Schwammstadt». Basierend auf der AWEL-Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserbewirtschaftung 2022 ist es das Ziel Regenwasser dezentral aufzunehmen, zu speichern und verdunsten zu lassen, statt es schnell in die Kanalisation abzuleiten. Dies mindert Überflutungen bei Starkregen, kühlt die Siedlung bei Hitze und sichert die Wasserversorgung für Grünflächen, was die Lebensqualität und Biodiversität steigert. Indem das unverschmutzte Regenwasser direkt in den Dorfbach geleitet wird, wird zudem die Schmutzwasserkanalisation entlastet.
- Art. 35 Hochwasserschutz und Oberflächenabfluss Obwohl kein Sonderrisiko-Objekt vorliegt (vgl. Kapitel 3.9), verlangt das AWEL, dass mit in den GPV verankert wird, dass die Bauherrschaft im Bewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung des Schadenrisikos nachweist und diese eigenverantwortlich trifft.

4.9 Schlussbestimmungen

- Art. 36 Inkrafttreten und Änderungen Der Gestaltungsplan «Ankenhof» tritt mit der Genehmigung durch den Kanton in Kraft. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens muss veröffentlicht werden.

³ Sofern nach der Vorprüfung bereits die neue SIA-Norm 390 in Kraft ist, wird diese anstelle des SIA-Energieeffizienzpfad 2040 verwendet

5 Interessenabwägung und städtebaulicher Vertrag

5.1 Abwägung der Interessen

Das Gestaltungsplanverfahren ermöglicht eine sorgfältige Abwägung zwischen unterschiedlichen Interessen.

Hochwertiger zentraler Wohnraum

Durch die Bebauung wird wertvoller Wohnraum für etwa 300 Personen in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Oberengstringen geschaffen, wobei eine bestehende Innenentwicklungsreserve genutzt wird. Im Umfeld des Agglomerationsraums der Stadt Zürich mit seinem sehr knappen Wohnraumangebot ist die Schaffung von neuem Wohnraum von hohem Interesse. Der Gestaltungsplan sorgt für eine ausgewogene räumliche Dichte, eine hochwertige Freiraumgestaltung und vielfältigen Wohnraum für die zukünftigen Bewohnenden. Sie profitieren zudem von einem breiten Angebot an gemeinschaftlichen Freiflächen und Gemeinschaftsräumen.

Berücksichtigung Schutzinteressen

Gleichzeitig bringt die Innenentwicklung einen gewissen Druck auf die Freiflächen mit sich, die die besondere räumliche Stellung des Ankenhofs prägen. Da jedoch die zentralen Qualitäten des aus einem Studienauftrag hervorgegangenen Richtprojekts durch den Gestaltungsplan gewahrt werden, bleiben die Schutzinteressen des historischen Hofensembles weitgehend unberührt.

So bleibt die zentrale Qualität der Sichtachse zwischen dem Ankenhof und dem Zentrum Oberengstringen gewahrt, was den Hof als prägendes Element im Ortsbild erhält. Auch sämtliche weiteren Schutzinteressen, wie etwa die Einhaltung des Gewässerraums, des Uferstreifens, des Ufergehölzes, der Waldabstandslinie und die Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen, werden beachtet. Weiter werden durch die Stellung der Baubereiche und die starke Durchgrünung des Areals auch die Anforderungen an eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung beachtet. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert.

Nachhaltige Bauweise

Darüber hinaus wird die Bebauung energetisch und ökologisch vorbildlich gestaltet, womit hohe Standards des nachhaltigen Bauens erfüllt werden. Von der resultierenden geringen Treibhausgasemissionen und dem tiefen Energieverbrauch profitiert langfristig auch die Allgemeinheit.

Mehrwert Bevölkerung

Die Bevölkerung profitiert zudem von zusätzlichen öffentlichen Schutzräumen und weiteren Leistungen, welche teilweise auf Basis des städtebaulichen Vertrags erbracht werden. Dazu zählen u.a. öffentliche Fusswege, welche durch das Areal führen und der Zugang zum Spielplatz für die Kinder aus dem Quartier. Zudem wird ein Betrag von Fr. 1'164'200.- als Mehrwertausgleichszahlung in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds einbezahlt.

Fazit

Der Gestaltungsplan ermöglicht insgesamt eine hochwertige Wohnraumentwicklung im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung. Die verschiedenen Schutzinteressen werden gewahrt und der Ankenhof bleibt als identitätsstiftender Teil des Ortsbilds von Oberengstringen erhalten. Zudem profitiert die Bevölkerung in vielfältiger Weise von der Arealentwicklung. Es kann daher von einem überwiegenden öffentlichen Interesse an der Entwicklung des Areals gemäss den Rahmenbedingungen des vorliegenden privaten Gestaltungsplans ausgegangen werden.

5.2 Städtebaulicher Vertrag

Mehrwertausgleich	Im Jahr 2021 trat im Kanton Zürich das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) sowie die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Der Gemeinderat Oberengstringen hat darauf am 14. September 2020 beschlossen, einen kommunalen Mehrwertabgabesatz für Auf- und Umzonungen von 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwert festzulegen. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet (vgl. Art. 3a BZO).
Städtebaulicher Vertrag	§ 19 Abs. 6 MAG ermächtigt die Gemeinden, den Mehrwertausgleich anstelle einer Abgabe mittels städtebaulichen Vertrags vorzunehmen. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Im Vertrag werden die Ausgangslage, der Mehrwert, verschiedene Passagen zu den Mehraufwänden und schlussendlich die Ausgleichsleistung und Ausgleichszahlung erläutert
Vorgehen	Grundlage für die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags bildet eine unabhängige Schätzung der Wüest Partner AG. Basierend auf dieser Schätzung wurde ein Vertragsentwurf durch die Huber Rechtsanwälte AG erarbeitet und in mehreren Sitzungen unter Beteiligung einer Vertretung des Gemeinderats und der Eigentümerschaft ausgehandelt. Der Gemeinderat stimmte der vorliegenden Version des städtebaulichen Vertrags (vgl. Anhang I) an der Sitzung vom 9. März 2026 zu.
Zusammenfassung Inhalt	<p>Gestützt auf § 19 Abs. 5 MAG werden Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen. Im vorliegenden Fall zählen folgende Leistungen dazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kosten im Zusammenhang mit dem Studienauftrag – 50% der Mehrkosten, welche aufgrund der vorgeschriebenen 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 <p>Die Parteien vereinbarten, dass neben einer Zahlung in den Mehrwertausgleichsfonds auch Ausgleichsleistungen im Sinne von § 29 lit. a MAV durch die Eigentümerschaft erbracht werden. Dazu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erstellung und Unterhalt eines öffentlichen Fussweges entlang des Waldrands – Erstellung und Unterhalt eines öffentlichen Fussweges zwischen Waldrand und Ankenhofstrasse nördlich des bestehenden Hofensembles – Breitstellung von Flächen für öffentlich nutzbare Schutzräume – Erstellung und Unterhalt ökologisch wertvoller Flächen zum Waldrand hin – Zugang zum Kinderspielplatz für die Kinder aus dem umliegenden Quartier <p>Der Wert dieser Ausgleichsleistungen wurde auf Fr. 928'000.- festgelegt. Die Umsetzung dieser Leistungen wird mittels Grundbucheinträge gesichert. Zudem erfolgt eine Zahlung in der Höhe von Fr. 1'164'200.- in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.</p>

6 Ablauf der Planung

Richtprojekt als Grundlage	Die Firma agps architecture ltd. sowie ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten ging im Jahr 2023 als Siegerteam aus einem Studienauftrag mit fünf Planungsteams hervor. Das Siegerprojekt wurde zum Richtprojekt weiterbearbeitet und dient nun als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes.
Verabschiedung durch Gemeinderat	Der Gemeinderat von Oberengstringen hat – in Koordination mit der Baukommission Oberengstringen – die Unterlagen am 3.2.2025 für die Vorprüfung freigegeben.
1. Vorprüfung	<p>Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 7.2.2025 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht lag mit Datum vom 13. Mai 2025 vor. Folgende wesentlichen Änderungen und Ergänzungen wurden nach der Vorprüfung auf Antrag des ARE vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ergänzung Stellungnahme ZPL: Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan von der gemäss regionalem Richtplan für das Gebiet vorgesehenen «geringen Dichte» abweicht. Daher wurde der regionalen Planungsgruppe Limmattal (ZPL) dazu eingeladen, eine Stellungnahme abzugeben, inwiefern diese der Abweichung zustimmt. Nach Behandlung im Vorstand der ZPL bestätigte dieser schriftlich, dass die Abweichung raumplanerisch zweckmässig ist (vgl. Beilage G). Dies wurde im Planungsbericht entsprechend erläutert (vgl. Kapitel 2.2). – Gewässerraum: Der Situationsplan wurde so angepasst, dass sämtliche Baubereiche und Freiraumbestandteile, welche Nutzungen ermöglichen, die im Gewässerraum nicht zulässig sind, ausserhalb von diesem liegen. – Ufergehölz: Das Ufergehölz, welches zwischen den beiden Waldabschnitten am östlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters liegt, wurde im Situationsplan explizit bezeichnet und der Umgang damit im erläuternden Bericht erläutert. Sein Schutz wurde damit sichergestellt. – Zufahrten: Die Anzahl der Zufahrten auf die Ankenhofstrasse wurde reduziert. Zudem wurde ihre LSV-konforme Machbarkeit mittels Lärmgutachten nachgewiesen (vgl. Beilage I). – Oberirdische Parkfelder: Ein Teil der erforderlichen Besucherparkfelder wurde beim den nördlichen Arealteil in die Einstellhalle integriert. Damit sind nur noch an einem Standort oberirdische Parkfelder vorgesehen. Damit kann der Aussenraum noch stärker vom Autoverkehr entlastet und einen guten Lärmschutz sichergestellt werden. – Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge: Die gemäss BZO Oberengstringen erforderliche Minimale Anzahl an Parkfeldern für Motorfahrzeuge wurde in Gestaltungsplan als maximal zulässige Anzahl verankert. – Veloverkehr: Die Berechnung und Anordnung der Veloabstellplätze wurden angepasst und die Ausführungen im vorliegenden Bericht präzisiert. – ES-Zuordnung: In den Bestimmungen des Gestaltungsplan werden neu die zulässige Empfindlichkeitsstufe je Baubereich geregelt. Sämtliche Baubereiche werden der ES II zugeordnet, lediglich die Baubereiche C3 und C4, welche zwischenzeitlich weiterhin teilweise für den Gemüseanbau genutzt werden, sind der ES III zugeordnet. – Löschwasserversorgung: Mit dem Feuerwehrkommandanten wurde die Löschwasserversorgung koordiniert.

- Schutz vor Oberflächenabfluss: Es wurde geklärt, dass es sich beim Vorhaben nicht um ein Sonderrisiko-Objekt handelt. In den GPV wurde zudem verankert, dass die Bauherrschaft eigenverantwortlich an Stellen mit Hochwassergefährdung Massnahmen ergreift.
- Minimierung von Lichtemissionen: Es wurden Massnahmen zur Minimierung der Lichtemissionen in den GPV vorgeschrieben.

Daneben wurden einige kleinere redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

2. Vorprüfung

Der überarbeitete Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 24. November 2025 der Baudirektion des Kantons Zürich zur zweiten Vorprüfung vorgelegt; die Rückmeldung dazu erfolgte am 25. Februar 2025.

Die Behörde hat aufgezeigt, dass nur noch wenige Auflagen und Hinweise offenstehen. Werden diese berücksichtigt, ist eine Genehmigung des Gestaltungsplans voraussichtlich möglich. Im Folgenden werden die zentralen Aspekte, Änderungen und Abklärungen zusammengefasst:

- Die Stellungnahme und Argumentation der Zürcher Planungsgruppe Limmattal bezüglich Dichtevorgaben des regionalen Richtplans wird vom ARE gestützt.
- Koordination GEP und Liegenschaftsentwässerung: die vorliegende Planung wurde mit dem für die Erarbeitung der generellen Entwässerungsplanung (GEP) zuständigen Ingenieurbüro Landis abgesprochen. Es wurde zusätzlich in den Vorschriften verankert, dass im Rahmen der Baugesuche ein «Plan über die Liegenschaftentwässerung» eingereicht werden muss.
- Öffentlicher Fussweg: An der geplanten Lage des öffentlichen Fusswegs im östlichen Arealteil wird festgehalten. Im Uferbereich kommt es zu keiner Intensivierung der Nutzung; gegebenenfalls bleibt sie gleich oder wird sogar gegenüber heute leicht reduziert. Der Weg verläuft in grossem Abstand zum Bach. Die Fläche wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Durch die Anlage der Obstwiese nimmt der Nutzungsdruck trotz vereinzelter zusätzlicher Fussgänger eher ab.
- Verzicht ES III Baubereich C3 und C4: Ursprünglich war vorgesehen, in den Baubereichen C3 und C4 mässig störende Gewerbenutzungen zuzulassen und diese der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zuzuordnen. Damit sollte ein teilweiser Weiterbetrieb des bisherigen Gemüseanbaus ermöglicht werden. In der Zwischenzeit haben die Eigentümer das Pensionsalter erreicht und eine Weiterführung des Gemüseanbaus ist nicht mehr vorgesehen. Damit wird die Ausscheidung von Gewerbeflächen und in der Folge auch einer ES III obsolet. Neu gilt im gesamten GP-Perimeter kein Gewerbeanteil und ES II.
- Naturschutz: Die Vorgaben zu den Lichtemissionen und der Ausgestaltung des Grünraums wurden präzisiert und tragen so zum Schutz des wertvollen Lebensraums des Uferbereichs bei. Auf den gemäss Vorprüfungsbericht gewünschten Verweis auf die Anforderungen gemäss der SIA-Norm 491 zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen im Aussenraum wird verzichtet, da es sich hierbei um eine private Norm handelt. Ein Verweis auf eine private Norm ist stets mit der Problematik verbunden, dass die Norm geändert werden kann und damit auch die eigentliche Vorschrift verändert wird. Im Sinne der Rechtsbeständigkeit führt dies zu Problemen.

- Flachdächer: In den Baubereichen A und B5 sollen auf mindestens 50% der Dachflächen ökologisch wertvolle Begrünungen erfolgen. Damit wird ein Beitrag zur Biodiversitätsförderung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser gewährleistet.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom **XX.XX.202X**. In dieser Zeit gingen **X** Einwendungen ein.

Beschluss

Der Beschluss durch die Gemeindeversammlung erfolgte am **XX.XX.202X**.

Anhang

- A Richtprojekt vom 29.08.2025**
- B Baumasse und Flächenschemas vom 29.08.2025**
- C Bericht des Beurteilungsgremiums vom November 2023**
- D Ergänzung zum Bericht des Beurteilungsgremiums zur Überarbeitung des Siegerprojekts vom 20.3.2024**
- E Schutzvertrag (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Eigentümer Kat.-Nr. 2181 vom 18. Dezember 2023)**
- F Stellungnahme ZPL zum privaten Gestaltungsplan «Ankenhof» vom 12.08.2025**
- G Berechnung Parkierung vom 13.06.2025**
- H Lärmgutachten Parkierungsanlagen vom 04.09.2025**
- I Städtebaulicher Vertrag**