



Privater Gestaltungsplan «Ankenhof»

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Anhörung und öffentliche Auflage nach § 7 Abs. 1 und 2 PBG vom 09. April 2026 bis zum 08. Juni 2026

Vom Grundeigentümer aufgestellt
Betreffend der Parzelle Kat.-Nr. 2181

.....
Walter Leuzinger

.....
Ort, Datum

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

.....

Namens der Gemeindeversammlung:
Gemeindepräsident, André Bender

Gemeindeschreiber, Matthias Ebnöther

Von der Baudirektion

genehmigt am:

BVD Nr.:

Für die Baudirektion:

.....

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

Einleitung

Der Gemeinderat Oberengstringen hat mit Beschluss vom 23. März 2026 den privaten Gestaltungsplan «Ankenhof» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) verabschiedet.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 09. April 2026 bis zum 08. Juni 2026. Die Pläne und Unterlagen lagen ab während dieser Zeit bei der Gemeinderatskanzlei Oberengstringen zur Einsicht auf. Sämtliche Unterlagen waren auch auf der Homepage der Gemeinde www.oberengstringen.ch elektronisch verfügbar.

Einwendungen

In dieser Zeit gingen vier Einwendungen ein. Drei der vier Einwendungen wurden nicht berücksichtigt. Im Folgenden werden die nicht berücksichtigten Einwendungen dargestellt sowie die Gründe erläutert, die zur jeweiligen Nicht- bzw. Teilberücksichtigung geführt haben. Eine Einwendung, die vollständig berücksichtigt wurde, ist bereits in Form entsprechender Anpassungen in die überarbeitete Fassung des Gestaltungsplans eingeflossen.

Einwendung 1

Antrag 1

Auf das südlichste Gebäude im Gestaltungsplan ist zu verzichten, da damit der Sichtschutz des historischen Gebäudes und seine Lage im Landschaftskörper nur ungenügend gewährleistet ist.

Begründung Antrag 1

Gemäss Regionalem Richtplan befinden wir uns in einer „landwirtschaftlich exponierten Lage“ und es ist eine „geringe bauliche Dichte“ anzustreben. Zudem wird im Bericht explizit auf die schützenswerte Bedeutung des Ankenhofs (Wohngebäude) hingewiesen: „Räumlich markant prägt es in seiner freistehenden Lage, umgeben von Wiesland, die Hangsilhouette sowie das Ortsbild Oberengstringens.“

Zudem ist dies abgesehen von der Einmündung der Rebbergstrasse beim Frankental der einzige Ort, wo man von der Zürcherstrasse in die Hanglagen hinaufsehen kann. Und dies gerade noch beim Zentrum. Für das Zentrum ist eine Aufwartung der Kreuzung rund um das Schulhaus Gubrist geplant. Von diesem Ort aus würde man bei einer allfälligen Realisierung des untersten Gebäudes sowohl das historische Gebäude wie auch seine Einbettung in der Hanglage nicht mehr sehen.

Eine Verschiebung des Gebäudes 20m nach Osten wäre aufgrund der Waldabstandslinie auch nicht möglich. Darum ist auf dieses Gebäude vollständig zu verzichten. Gerade an diesem Standort ist zudem die Böschung sehr steil, es müsste also viel Land abgetragen werden.

Die jetzigen Grundeigentümer zeigen einen verantwortungsvollen Umgang mit dieser Problematik und die 1. Etappe würde den Sichtbezug auch nicht tangieren. Es ist jedoch zu befürchten, dass das Land für die 2. Etappe allenfalls verkauft wird. Dannzumal dürften kommerzielle Interessen und das totale Ausloten aller Spielräume im Vordergrund liegen.

Entscheid Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Entscheid

Ein Verzicht auf die Bebauung des Baubereichs D1 würde den städtebaulich gewünschten Anschluss an das Schulhausareal und das Zentrum Oberengstringen erheblich schwächen und ist damit nicht zweckmässig.

Detaillierte Stellungnahme zur
Begründung des Antrags

Der Gestaltungsplan sieht im südlichen Arealteil eine sinnvolle und angemessene Bebauung und Freiraumgestaltung im Übergangsbereich zum Zentrum von Oberengstringen vor. Das südliche Gebäude im Baubereich D1 ist für die architektonische und städtebauliche Einordnung des Gesamtprojekts von besonderer Bedeutung. Es bildet künftig das Gegenüber zum weiterzuentwickelnden Schulhausareal und schafft den Übergang zum Zentrum von Oberengstringen.

Mit «landwirtschaftlich» ist wohl «landschaftlich» exponiert gemeint. Der Projektperimeter liegt gemäss dem aktuellen regionalen Richtplan – wie vom Einwender in der Begründung korrekt dargestellt – in einem Gebiet, für das eine geringe bauliche Dichte vorgesehen ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser Richtplaneintrag mittlerweile fast zehn Jahre alt ist. Seither hat sich die Situation deutlich verändert: Der Wohnraumbedarf im Grossraum Zürich ist stark gestiegen, und die Innenentwicklung hat im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung an Bedeutung gewonnen.

An einer zentral gelegenen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage (ÖV-Güteklasse B) entspricht eine geringe bauliche Dichte heute nicht mehr den aktuellen raumplanerischen Anforderungen. Dies wurde auch von der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) in ihrer Stellungnahme vom 12. August 2025 bestätigt (vgl. Beilage F zum Planungsbericht). Die ZPL anerkennt deshalb, dass die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans grundsätzlich überprüft werden müssen. Der Vorstand der ZPL hat beschlossen, sich in den kommenden zwei Jahren im Rahmen der Revision des regionalen Raumordnungskonzepts (Regio-ROK) sowie des Kapitels Siedlung des regionalen Richtplans vertieft mit den Dichtezielen auseinanderzusetzen und diese an die heutigen Gegebenheiten anzupassen. Die Vorgaben des regionalen Richtplans werden im kommunalen Richtplan konkretisiert. Für das Gebiet Ankenhof wird dort eine Einwohnerdichte von 50 bis 100 Personen pro Hektar angestrebt. Gemäss Wohnungsspiegel des Richtprojekts wird bei einer durchschnittlichen Belegung eine Einwohnerdichte von rund 95 Personen pro Hektar erreicht. Die Zielvorgaben des kommunalen Richtplans werden damit eingehalten; eine Übersteuerung der vorgesehenen Dichte findet nicht statt.

Das markante Bestandsgebäude ist vom Schulhaus Gubrist aus bereits heute nicht zu sehen, dafür ist extra ein Sichtbereich von der Zentrumskreuzung her freigehalten damit der geschützte Ankenhof im Dorfbild präsent bleibt (vgl. Art. 24 GPV).

Damit auch später, bei allenfalls anderer Eigentümerschaft, die qualitativen Anforderungen beibehalten bleiben, sind in den Gestaltungsplanvorschriften entsprechende Vorschriften formuliert (vgl. u.a. Art. 11 GPV). Auch bei einem späteren Verkauf des Grundstücks bleiben die Vorgaben des Gestaltungsplans und die qualitativen Anforderungen verbindlich. Abweichungen vom Richtprojekt sind nur zulässig, wenn insgesamt eine mindestens gleichwertige städtebauliche und architektonische Qualität nachgewiesen wird (vgl. Art. 11 GPV). Dadurch wird sichergestellt, dass die langfristige Entwicklung des Areals hohen Qualitätsansprüchen genügt und eine rein wirtschaftlich motivierte Verdichtung ohne entsprechende Qualitätsstandards ausgeschlossen bleibt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Gestaltungsplan im südlichen Arealteil eine angemessene Bebauung und Freiraumgestaltung im Übergangsbereich zum Zentrum von Oberengstringen sicherstellt und gleichzeitig den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Ein Verzicht auf den Baubereich D1 ist daher nicht zweckmässig.

Einwendung 2

Antrag 1

Wir beantragen, den privaten Gestaltungsplan „Ankenhof“ in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, das Projekt grundlegend zu überarbeiten, insbesondere hinsichtlich Dichte, Bauvolumen, Einordnung sowie Infrastruktur- und Freiraumaspekten.

Begründung Antrag 1

Als direkt Betroffene machen wir geltend, dass das Vorhaben in wesentlichen Punkten den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt.

1. Unzureichende Einordnung (§ 238 PBG)

Die geplante Überbauung überschreitet hinsichtlich Dichte und Bauvolumen deutlich den Massstab der bestehenden Quartierstruktur. Eine befriedigende Einordnung im Sinne von § 238 PBG ist nicht gegeben.

2. Fehlender Mehrwert des Gestaltungsplans

Ein privater Gestaltungsplan setzt eine städtebaulich überzeugende Gesamtlösung voraus. Ein entsprechender qualitativer Mehrwert, welcher die erhöhte Ausnutzung rechtfertigt, ist vorliegend nicht erkennbar.

3. Unzureichende Erschliessung (§ 237 PBG)

Es fehlt ein nachvollziehbarer Nachweis, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur die zusätzliche Belastung aufnehmen kann. Die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung sind damit nicht erfüllt.

4. Verlust von Grün- und Freiflächen

Das Projekt führt zu einer weiteren Reduktion von Grünflächen innerhalb der Gemeinde. Dies steht im Spannungsverhältnis zu den raumplanerischen Grundsätzen gemäss Art. 3 RPG, wonach eine hochwertige Siedlungsentwicklung unter Schonung von Freiräumen sicherzustellen ist.

5. Unzureichende Infrastrukturkapazitäten

Gemäss den Grundsätzen der Raumplanung (Art. 3 RPG) ist eine abgestimmte Entwicklung von Siedlung und Infrastruktur sicherzustellen. Die geplante Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten steht in keinem ausgewogenen Verhältnis zu den vorhandenen Kapazitäten der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere Schulhäusern und Betreuungseinrichtungen.

Entscheid Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung des Entscheides

Die Argumente halten einer Überprüfung nicht stand, die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

Die Einordnung bez. die Qualitätskriterien beziehen sich bei einem Gestaltungsplan nicht nach § 238 PBG. Vielmehr ist anstelle einer «befriedigenden» eine «sehr gute» Einordnung, angelehnt an § 71 PBG, zu erreichen. Sowohl die kantonalen Fachstellen im Rahmen der Vorprüfung als auch der Gemeinderat auf Empfehlung der Baukommission kommen zum Schluss, dass diese Anforderung erfüllt ist. Auch die Fachpersonen des Beurteilungsgremiums und die Zürcher Planungsgruppe Limmattal beurteilen das Richtprojekt positiv. Deshalb wird das Richtprojekt als städtebaulich überzeugende Lösung angesehen. Der Gestaltungsplan sichert die sehr gute Eingliederung in die Umgebung und schafft dadurch einen

deutlichen Mehrwert.

Die Erschliessung ist bereits durch den kommunalen Verkehrsrichtplan vorgegeben und genügend problemlos. Dies trifft auch bezüglich Infrastruktur zu.

Der quantitative Verlust an Grünflächen kann nicht bestritten werden. Der Entscheid, das Areal zu überbauen und damit die Grünflächen zu opfern, ist aber im Rahmen der Einzonung vor Jahrzehnten gefällt worden und steht hier nicht zur Diskussion.

Detaillierte Stellungnahme zur
Begründung des Antrags

Im Folgenden gliedern sich die detaillierten Erläuterungen nach den in der Begründung der Einwender aufgeführten Punkten:

1. Einordnung:

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt, welches aus einem qualitätssichernden Verfahren resultierte, zu welchem fünf Teams eingeladen waren. Im Beurteilungsgremium waren vier unabhängige Fachpersonen, welche das Siegerprojekt ausdrücklich bezüglich der guten Einordnung in den Kontext würdigen: *«Das städtebauliche Konzept ist geprägt von einer geschickten Anordnung der Gebäude, die den bestehenden Ankenhof als ein zusammenhängendes Areal erlebbar hält.»* (Beilage C; Bericht des Beurteilungsgremiums, S. 19)

Das Projekt wurde nach Abschluss des Studienauftrags weiterbearbeitet und präzisiert. Unter anderem wurde zur besseren städtebaulichen Eingliederung auf jeweils ein Vollgeschoss in den Baubereichen D1 und D4 verzichtet. Das angepasste Projekt wurde nochmals dem Beurteilungsgremium sowie dem Gemeinderat vorgestellt. Das Beurteilungsgremium kam zu folgendem Schluss: *«Das Beurteilungsgremium erachtet die Weiterentwicklung des Siegerprojekts als sehr gelungen, das Projekt hat nochmals an Qualität und Kontur gewonnen. [...] Das Beurteilungsgremium erachtet das Projekt als sehr gute Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für das Gesamtareal.»* (Beilage D; Ergänzung Bericht des Beurteilungsgremium, S. 3)

Zudem wurde das Richtprojekt auch auf regionaler Ebene gewürdigt. Die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL) beurteilte die Frage nach der städtebaulichen Qualität und Einordnung wie folgt: *«Das Projekt ging aus einem sorgfältigen Studienauftragsverfahren hervor und überzeugt durch seine städtebauliche Qualität. Es nimmt die Körnung der westlich angrenzenden, dichteren Bebauung auf und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Trotz der höheren Dichte wird eine starke Durchgrünung mit einem fließenden Übergang zum Wald sichergestellt. Die historischen Bauten des Ankenhofs bleiben als prägender Bestandteil des Ortsbildes erhalten und werden ins Gesamtkonzept integriert; insbesondere bleibt der wichtige Sichtbezug von der Zürcherstrasse auf das historische Ensemble gewahrt.»* (Beilage F; Stellungnahme ZPL zum privaten Gestaltungsplan «Ankenhof» vom 12.08.2025)

Auch das Amt für Raumentwicklung schloss sich dieser Beurteilung im Rahmen der Vorprüfung an.

2. Mehrwert

Der Mehrwert, welcher die Mehrausnutzung rechtfertigt, ergibt sich insbesondere aus den erhöhten Anforderungen an das Projekt, die weit über die Vorgaben der Regelbauweise hinausgehen. Die Sicherstellung dieser Anforderungen erfolgt durch die folgenden Festlegungen im Gestaltungsplan:

Bebauung

- Hochwertige Gestaltung und Einbettung in den Kontext, welche aus einem Studienauftrag resultierte (vgl. Punkt 1)
- Etappierte Entwicklung (vgl. Art. 9 GPV)
- Erhalt wichtiger Sichtachsen (vgl. Art. 11 GPV)

Gestaltung, Architektur, Erscheinungsbild

- Sicherung der Anforderung einer besonders guten Gesamtwirkung (vgl. Art. 10 GPV)
- Sicherung der zentralen architektonischen Qualitäten des Richtprojekts (vgl. Art. 11 GPV)

Aussenräume

- Starke Durchgrünung der Siedlung und Ergänzung vieler zusätzlicher Bäume mit entsprechendem Wurzelraum (vgl. Art. 14 GPV)
- Verwendung von ausschliesslich einheimischen, standortgerechten und klimaresistenten Pflanzen (vgl. Art. 14 GPV)
- Ausdifferenzierte Aufteilung in private, gemeinschaftliche, öffentliche und naturorientierte Bereiche (vgl. Art. 15–19 GPV)
- Klimaangepasste Umgebungsgestaltung, Bewahrung von Kaltluftströmen und Minimierung der versiegelten Fläche (vgl. u. a. Art. 21 und Art. 27 GPV)
- Sicherung einer hochwertigen Umgebungsgestaltung im Baugesuchverfahren durch umfassenden Umgebungsplan (vgl. Art. 27 GPV)

Erschliessung

- Feinmaschiges Fusswegnetz inklusive öffentlicher Fusswege (vgl. Art. 30 GPV)
- Grosszügiges Angebot an Veloabstellplätzen (1 Veloabstellplatz pro Zimmer) und Kinderwagen (vgl. Art. 31 GPV)
- Reduktion der Autoabstellplätze auf das minimale Mass zur Entlastung des Verkehrsnetzes (vgl. Art. 28 GPV)
- Vorkehrungen für die Realisierung von Ladevorrichtungen für Elektroautos (vgl. Art. 28 GPV)
- Weitgehend unterirdische Anordnung der Parkfelder (vgl. Art. 28 GPV)
- Vorgaben zur Erstellung von Motorradabstellplätzen (vgl. Art. 28 GPV)

Nutzung & Auflagen

- Grosszügiges Angebot an gemeinschaftlichen Nutzungen vorsehen (Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsgärten etc.) (vgl. Art. 14 GPV)
- Grosszügige, gut ausgestattete Spielwiesen und Spielplätze als Begegnungsraum für die Kinder aus der Nachbarschaft (vgl. Art. 23 GPV)
- Sicherung einer sehr nachhaltigen Bauweise durch Vorgaben eines Labels (vgl. Art. 32 GPV)

Schutz bestehender Ankenhof

- Erhalt und Berücksichtigung des Hofensembles (vgl. Art. 13 GPV)
- Erhalt der Gärten im Umfeld des Hofensembles (vgl. Art. 16 GPV)

- Vorgaben zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die Bebauung des Baubereichs E im Umfeld des Hofensembles (vgl. Art. 13 GPV)

3. Erschliessung

Das Areal liegt in der ÖV-Güteklasse B (Süden) bzw. C (Norden), die Bushaltestelle «Zentrum» befindet sich in unmittelbarer Nähe. Damit ist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt. Auch für den Fussverkehr wird ein engmaschiges Fusswegnetz vorgesehen, welches direkt an das übergeordnete Fussverkehrsnetz anschliesst. Für den Veloverkehr werden umfassende Vorgaben an die zu erstellenden Veloabstellplätze formuliert und der Anschluss an das Velowegnetz wird sichergestellt (vgl. Art. 30–31 GPV und Planungsbericht, Kapitel 2.10, 3.4 und 4.6).

Gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr ist die Ankenhofstrasse als Sammelstrasse klassiert. Nach der VSS-Norm 40 044 sind Quartiersammelstrassen für eine Spitzenbelastung von bis zu 500 Fahrzeugen pro Stunde ausgelegt.

Das Richtprojekt umfasst im Endausbau 209 Parkfelder, die überwiegend den Bewohnenden dienen. Wird von durchschnittlich drei Fahrten pro Parkfeld und Tag ausgegangen, entstehen durch das Projekt rund 630 Fahrten pro Tag. Bei Wohnüberbauungen wird üblicherweise angenommen, dass etwa 10 % der täglichen Fahrten in den Morgen- bzw. Abendspitzenstunden anfallen. Daraus ergibt sich für die Spitzenstunde eine zusätzliche Verkehrsbelastung von rund 63 Fahrzeugen pro Stunde. Dies entspricht lediglich 12 % der theoretischen Kapazität der Ankenhofstrasse.

Da für die Ankenhofstrasse keine Verkehrszählungen vorliegen, wird zur Beurteilung der bestehenden Belastung auf das Modell «Belastung des schweizerischen Strassennetzes nach Fahrzeugkategorien» des Bundesamts für Raumentwicklung abgestützt. Gemäss diesem Modell beträgt die bestehende Verkehrsbelastung in der Abendspitzenstunde – die höher ausfällt als die Morgenspitze – rund 176 Fahrzeuge pro Stunde. Zusammen mit dem projektbedingten Zusatzverkehr ergibt sich eine Gesamtbelastung von rund 239 Fahrzeugen in der Abendspitzenstunde. Damit wird in der Abendspitzenstunde weniger als die Hälfte der verfügbaren Kapazität der Ankenhofstrasse beansprucht. Die Erschliessung des Projekts für den motorisierten Individualverkehr kann daher als ausreichend beurteilt werden.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass eine ausreichende Erschliessung mit sämtlichen Verkehrsarten sichergestellt ist.

4. Verlust von Grün- und Freiflächen

Die Grünfläche auf dem Areal wird durch die geplante Überbauung zweifellos reduziert. Der Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 2 RPG ist jedoch nicht allein auf das einzelne Grundstück, sondern auf das gesamte Gemeindegebiet beziehungsweise die Region bezogen zu beurteilen. Die entsprechende Interessenabwägung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.

Der Grundsatzentscheid, das Areal zu überbauen und nicht dauerhaft als Grün- oder Freifläche zu erhalten, wurde bereits mit der Einzonung im Jahr 1973 getroffen. Diese Zuteilung wurde im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft, bestätigt und ist rechtskräftig.

Für die Beurteilung des vorliegenden Gestaltungsplans ist deshalb insbesondere Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG relevant. Danach sollen «*Siedlungen viel Grünflächen und Bäume*» verfügen. Diesem Grundsatz trägt der Gestaltungsplan in verschiedener Hinsicht Rechnung:

- Der Gestaltungsplan sichert grosszügige und vielfältig ausgestaltete Grünflächen (vgl. Art. 15–22 GPV).
- Der Anteil versiegelter Flächen wird reduziert, indem der überwiegende Teil der erforderlichen Parkplätze konzentriert angeordnet wird (vgl. Art. 28 GPV).
- Gemäss Art. 14 GPV sind zusätzlich über 60 neue Bäume zu pflanzen.
- Die Möglichkeit, die Bauten in den Baubereichen B1 bis B4 sowie D1 bis D4 teilweise mit bis zu fünf Vollgeschossen auszuführen, reduziert den erforderlichen Fussabdruck der Gebäude. Dadurch bleibt mehr Fläche für Grünräume erhalten.

Der Gestaltungsplan führt somit gesamthaft zwar zu einer Reduktion der bestehenden Grünflächen, was eine Folge der bereits rechtskräftig festgelegten Bauzonenzuweisung ist. Gleichzeitig werden die verbleibenden Grünflächen qualitativ aufgewertet und durch zahlreiche zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt, womit die Reduktion der Grünfläche zweckmässig ist.

5. Infrastrukturkapazitäten

Die Abstimmung der Bauzonen auf die vorhandene Infrastrukturkapazität war Teil der kürzlich abgeschlossenen Revision der Nutzungsplanung. Sie ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens.

Unabhängig davon ist festzuhalten, dass die Gemeinde Oberengstringen kürzlich eine Schulraumplanung mit Planungshorizont bis 2035 erarbeitet hat. Diese zeigt auf, dass künftig zusätzlicher Schulraum benötigt wird. Als Reaktion darauf plant die Gemeinde die Zentralisierung und den Ausbau der Kindergarten- und Primarschulkapazitäten auf dem Areal Rebberg-Gubrist, das sich in unmittelbarer Nähe zum Areal Ankenhof befindet. Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2025 bereits einen Plankredit für die Durchführung eines Studienauftrags bewilligt. Die Gemeinde hat somit die notwendigen Schritte eingeleitet, um die künftig erforderlichen Schulraumkapazitäten bereitzustellen.

Hinsichtlich der Kapazität der Verkehrsinfrastruktur wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3 verwiesen.

Einwendung 3: FDP.Die Liberalen Oberengstringen

Antrag 1

Die Verhältnismässigkeit der gegenüber der Grundordnung erhöhten Baumasse und Ausnutzung ist nochmals transparent und nachvollziehbar darzulegen; insbesondere ist die Wirkung von BMZ 2.23 bzw. bereinigt ca. BMZ 1.89 gegenüber W2c/1.3 zu erläutern.

Begründung Antrag 1

Gestaltungsplanpflicht: Sonderregelung verlangt besondere Qualität

Das Areal ist bewusst mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit gelten erhöhte qualitative Anforderungen an Gestaltung, Einordnung, Freiraum, Erschliessung und Umgang mit dem Schutzobjekt. Ein privater Gestaltungsplan darf deshalb nicht primär als Instrument zur Erhöhung der Ausnutzung erscheinen, sondern muss eine bessere Gesamtqualität und einen klar erkennbaren öffentlichen Mehrwert schaffen.

Die vorliegenden Unterlagen enthalten verschiedene qualitätssichernde Elemente. Gleichwohl ist aus unserer Sicht vertieft darzulegen, weshalb die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise in diesem Umfang notwendig und verhältnismässig sind. Entscheidend ist nicht nur, dass eine gute Lösung möglich ist, sondern dass die Sonderregelung gegenüber der ordentlichen BZO sachlich überzeugend begründet ist.

Baumasse und Dichte: deutliche Erhöhung gegenüber W2c/1.3

Die Grundordnung W2c/1.3 sieht für Hauptgebäude eine BMZ von max. 1,3 m³/m² vor; Klein- und Anbauten sind zusätzlich mit max. 0,3 m³/m² möglich. Der Gestaltungsplan erlaubt demgegenüber eine maximale Baumasse von 75 200 m³, was gemäss Planungsbericht einer BMZ von 2,23 entspricht. Auch bereinigt um Sockelvolumen und Stauräume verbleibt eine Baumasse von ca. 63 700 m³ bzw. BMZ 1.89.

Wir anerkennen, dass der Planungsbericht Sockelvolumen und Stauräume differenziert ausweist und begründet. Dennoch erhöht der Gestaltungsplan die bauliche Gesamtwirkung deutlich. Gerade am Übergang zwischen bestehendem Quartier, historischem Hofensembel, Waldrand und Landschaft muss die Interessenabwägung besonders sorgfältig und für die Bevölkerung nachvollziehbar erfolgen.

Zusätzlich liegt das Areal gemäss kommunalem Richtplan im Wohngebiet geringer Dichte mit Zielwert 50–100 Personen/ha. Der Planungsbericht geht beim Richtprojekt von ca. 95 Personen/ha aus und liegt damit nahe am oberen Rand dieses Zielbereichs. Diese Einhaltung auf Ebene Personendichte beantwortet jedoch nicht vollständig die Frage der baulichen Massstäblichkeit, Volumenwirkung und Quartierverträglichkeit.

Antrag 2

Verkehrs- und Erschliessungskonzept über die Ankenhofstrasse ist hinsichtlich Zufahrten, Tempo 30, Schulwegsicherheit, Fuss- und Veloverkehr sowie Alltagstauglichkeit vertieft zu prüfen.

Begründung Antrag 2

Verkehr und Erschliessung: Ankenhofstrasse als kritischer Punkt

Die MIV-Erschliessung erfolgt gemäss Unterlagen über die Ankenhofstrasse. Gleichzeitig haben Fuss- und Veloverkehr, Schulwege sowie die geplante Verkehrsberuhigung eine hohe Bedeutung. Die Parkierungsvorgaben reduzieren zwar die Autonutzung, schliessen aber eine spürbare Mehrbelastung des Quartiers nicht aus.

Aus unserer Sicht braucht es deshalb eine gut verständliche und robuste Beurteilung der Alltagssituation:

- Anzahl und Lage der Ein- und Ausfahrten
- Konflikte mit Fuss- und Veloverkehr
- Wirkung von Tempo 30
- Sichtverhältnisse
- Schulwegsicherheit
- Lieferverkehr
- Besucher- und Hofladenverkehr
- sowie mögliche Rückstausituationen.

Die Frage ist nicht nur, ob die Erschliessung formal genügt, sondern ob sie im Betrieb sicher und quartierverträglich funktioniert.

Antrag 3

Der Mehrwertausgleich ist unter Berücksichtigung des kommunalen Spielraums beim Abgabesatz sowie der angerechneten Mehraufwendungen, Abzüge und Ausgleichsleistungen verständlich auszuweisen und zu begründen.

Begründung Antrag 3

Mehrwertausgleich: Abgabesatz, Abzüge, Sachleistungen müssen nachvollziehbar sein

Gemäss städtebaulichem Vertrag beträgt der geschätzte Planungsmehrwert Fr. 12'000'000. Nach Abzug von Mehraufwendungen von Fr. 1'439'000 und dem Freibetrag von Fr. 100'000 ergibt sich ein massgebender Mehrwert von Fr. 10'461'000. Daraus resultiert bei 20 % eine Mehrwertabgabe von Fr. 2'092'200. Durch Anrechnung von Ausgleichsleistungen von Fr. 928'000 verbleibt eine Barzahlung von Fr. 1'164'200 in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Die Mehraufwendungen umfassen Fr. 434'000 für den Studienauftrag, Fr. 795'000 für Nachhaltigkeitszertifizierung und Fr. 210'000 für Bepflanzung über Unterbauungen. Als Ausgleichsleistungen werden u.a. Fr. 393'000 und Fr. 121'000 für öffentliche Fusswege, Fr. 90'000 für Schutzräume und Fr. 324'000 für ökologische Flächen bzw. rund 50 Bäume angerechnet.

Diese Werte mögen rechtlich möglich sein; politisch und planerisch müssen sie aber nachvollziehbar sein. Es ist klar zu unterscheiden zwischen echten zusätzlichen öffentlichen Mehrwerten und Massnahmen, die bei einer hochwertigen Überbauung, aufgrund der Gestaltungsplanpflicht oder wegen Umwelt-, Freiraum und Erschliessungsanforderungen ohnehin zu erwarten sind. Besonders prüfenswert erscheinen der gewählte Abgabesatz im kommunalen Spielraum von 0 % bis 40 % sowie die angerechnete Schutzraum-Möglichkeit, ökologischen Aufwertungen und Fusswege, soweit diese zugleich der internen Erschliessung dienen.

Antrag 4

Der Umgebungsschutz des historischen Ankenhofs sowie die Übergänge zu Wald, Gewässerraum, Landschaft und bestehendem Quartier sind mit verbindlichen Vorgaben langfristig zu sichern.

Begründung Antrag 4

Denkmalpflege, Landschaft und langfristige Qualität

Die Erhaltung und Einbindung des historischen Ankenhofs ist ein wichtiger positiver Ansatz des Projekts. Die Unterlagen sehen dazu Schutzvertrag, Richtprojekt und ein qualitätssicherndes Verfahren insbesondere für den Baubereich E vor. Diese Instrumente sind zu begrüssen.

Wegen des langen Entwicklungszeitraums und der vorgesehenen Etappierung muss aber sichergestellt werden, dass die Qualität nicht nur im Richtprojekt dargestellt, sondern auch über die späteren Baugesuche verbindlich gesichert wird. Die räumliche Wirkung des Hofensembles, die Sichtbezüge, die Freiräume sowie die Übergänge zu Waldrand, Gewässer- und Quartier sollen dauerhaft geschützt werden.

Entscheid des Gemeinderats

Alle Anträge der Einwendung werden nicht berücksichtigt.

Begründung des Entscheids

Die Einwendenden stellen keine Forderungen im eigentlichen Sinne. Vielmehr wünschen sie weitere vertiefte Abklärungen bzw. Erläuterungen. Änderungen an den Gestaltungsplanunterlagen ergeben sich nicht, daher werden alle Anträge formell nicht berücksichtigt.

Detaillierte Stellungnahme zur Begründung des Antrags

Ein Grossteil der erwähnten Punkte wird bereits ausführlich im Planungsbericht erläutert, dennoch wird nachfolgend nochmals einzeln auf die Anträge eingegangen:

Zu Antrag 1 – Baumasse

Die Dimension der Bauten wurde sorgfältig austariert und orientiert sich an den westlich angrenzenden Bauten, welche jeweils drei bis vier Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss aufweisen. Die höchsten Bauten des Richtprojekts weisen vier Vollgeschosse sowie ein Sockelgeschoss auf, ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht vorgesehen. Ihre Dimension ist somit mit den westlich angrenzenden Bauten vergleichbar. Zur Verbesserung der Eingliederung ins Quartierumfeld wurde zudem die Anzahl der Vollgeschosse beim Baubereich D4 nach dem Studienauftrag um ein Stockwerk reduziert. Im nördlichen Baubereich A, in dem im Umfeld niedrigere Bauten zu finden sind, sind bewusst nur ein Sockelgeschoss sowie lediglich zwei Vollgeschosse vorgesehen, um eine quartierverträgliche Gestaltung sicherzustellen. Zur Eingliederung des südlichsten Baubereichs D1 wird auf die Einwendung 1 verwiesen. Gegenüber dem Wald halten sämtliche Bauten einen grossen Abstand von rund 30 Meter ein. Zur Eingliederung der Bestandsbauten wird auf die Ausführungen zu Antrag 4 verwiesen.

Nach Einschätzung der unabhängigen Fachpersonen des Beurteilungsgremiums sowie der Fachstellen des kantonalen Amts für Raumentwicklung und der Zürcher Planungsgruppe Limmattal schafft das Richtprojekt beziehungsweise der Gestaltungsplan einen nachweislichen Mehrwert und fügt sich gleichzeitig sehr gut in die Umgebung ein.

Dieser Mehrwert wird im Gestaltungsplan durch verschiedene Vorgaben zur Architektur, Umgebungsgestaltung, Erschliessung und Nachhaltigkeit verbindlich gesichert. Diese Anforderungen gehen deutlich über das hinaus, was in der Regelbauweise vorgeschrieben ist (vgl. auch die Ausführungen zu Einwendung 2). Als Gegenleistung für diesen Mehrwert wird eine um ca. 45 % höhere Baumassenziffer (nach Abzug Sockel) gegenüber der Regelbauweise ermöglicht (vgl. Planungsbericht, Kapitel 4.4). Im Kanton Zürich werden bei Gestaltungsplänen üblicherweise Zuschläge von rund 50 % gewährt. Die Mehrnutzung wurde vom Amt für Raumentwicklung als zuständiger Prüfinstanz, von der Baukommission, vom Gemeinderat sowie von der Zürcher Planungsgruppe Limmattal als vertretbar und angemessen beurteilt.

Zu Antrag 2 - Verkehr/Erschliessung

Das Thema Tempo 30 ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplans. Die Einführung von Tempo 30 ist ein separates Geschäft.

Die Zufahrten zum Areal müssen wegen des Gewässerraums des Dorfbachs, welcher unterhalb der Rütihofstrasse verläuft, über die Ankenhofstrasse erfolgen. Die Ankenhofstrasse verfügt auch mit dem durch das Projekt verursachten zusätzlichen Verkehr über ausreichend Kapazität. Selbst zu Spitzenzeiten wird sie nur etwa zur Hälfte ausgelastet (siehe Ausführungen zu Einwendung 2). Für den südlichen und den nördlichen Teil des Areals ist jeweils eine Hauptzufahrt vorgesehen, über die der grösste Teil des Verkehrs abgewickelt wird. Besucherinnen, Besucher sowie Kundinnen und Kunden nutzen die bestehende Zufahrt nördlich des Baubereichs C4 (Magazin). Dadurch sind die entsprechenden Parkplätze einfach und schnell erreichbar. Für die Reihenhäuser im Baubereich A wird aufgrund der Geländeverhältnisse eine separate Zufahrt erstellt. Bei sämtlichen Ausfahrten werden die vorgeschriebenen Sichtverhältnisse eingehalten. Da der Verkehr auf mehrere Zu- und Ausfahrten verteilt wird, sind auch während der Spitzenzeiten kaum Rückstaus zu erwarten.

Auch für den Fussverkehr wird ein engmaschiges Fusswegnetz vorgesehen, welches direkt an das übergeordnete Fussverkehrsnetz anschliesst. Die Schulkinder aus der Siedlung, aber auch dem umliegenden Quartier können dieses nutzen, um direkt auf autofreien Wegen zum Schulhausareal Rebberg-Gubrist zu gelangen.

Die Erschliessung und Wegführung im übergeordneten Wegnetz ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters wurde bereits im kommunalen Richtplan Verkehr festgelegt und von der Gemeindeversammlung beschlossen. Sie ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

Zu Antrag 3 – Mehrwertausgleich

Der Mehrwertausgleichssatz ist bereits im Juni 2021 im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) auf 20 % festgelegt worden. Die Details zur Festlegung der zu erstellenden Ausgleichsleistungen und der Zahlung von rund 1.16 Millionen sind im städtebaulichen Vertrag sowie der untenstehenden Tabelle ersichtlich. Der städtebauliche Vertrag basiert auf einer unabhängigen Schätzung von Wüest + Partner und ist das Resultat mehrerer Verhandlungsrunden zwischen Gemeinderat und Eigentümerschaft.

Tabelle 1: Übersicht Herleitung Ausgleichszahlung

	Betrag [CHF]	Herleitung
Mehrwert		
Mehrwert durch Planungsmassnahme	12'000'000	Schätzung Wüest+Partner, S. 17
Abzugsfähige Mehraufwendungen		
Kosten Studienauftrag	434'000	Zusammenstellung rfp Architekten
Nachhaltigkeitszertifizierung	795'000	50% der Schätzung Wüest+Partner
Bepflanzung über Unterbauungen	210'000	Schätzung Wüest+Partner, S. 20
Total abzugsfähige Mehraufwendungen	1'439'000	
Mehrwertausgleich ohne Ausgleichsleistungen		
Verbleibender Mehrwert nach Abzug Mehraufwendungen	10'561'000	
Abzug nach § 19 Abs. 3 MAG	100'000	
Abgabesatz gemäss Art. 3a Abs. 3 BZO	20%	
Mehrwertausgleich ohne Ausgleichsleistungen	2'092'200	
Ausgleichsleistungen		
Öffentlicher Fussweg Nord-Süd	393'000	Schätzung Wüest+Partner, S. 21
Öffentlicher Fussweg Ost-West	121'000	Schätzung Wüest+Partner, S. 22
Breitstellung Flächen für öffentlich nutzbare Schutzräume	90'000	Leistung für Bereitstellung der Fläche
Ökologisch wertvolle Flächen	324'000	Schätzung Wüest+Partner, S. 24
Total Ausgleichsleistungen	928'000	
Resultierende Ausgleichszahlung		
effektiv zu Zahlen nach Abzug Ausgleichsleistungen	1'164'200	

Zu Antrag 4 – Sicherstellung Umgebungsschutz

Der Schutz des Ankenhofs und seiner Umgebung war und ist ein grosses Anliegen der Bauherrschaft. In Art. 13, 14 und 16 der SNV ist der Umgang mit dem markanten Schutzobjekt und der Umgebung verbindlich und detailliert festgelegt, in Art. 11 wird gesichert, dass das Bauprojekt mindestens gleichwertig wie das Richtprojekt sein muss. Eine Anpassung oder Aufhebung dieser Bestimmungen würde eine Teilrevision oder Aufhebung des Gestaltungsplans erfordern, welche wiederum der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müsste (vgl. § 88 PBG). Die Vorgaben des rechtsgültigen, im Grundbuch eingetragenen Schutzvertrags werden eingehalten, dessen Aufhebung bedürfte ebenfalls der Zustimmung der Gemeinde. Somit ist der Umgebungsschutz des historischen Ankenhofs dauerhaft gesichert.

Es wird zudem auf die Ausführungen zur Einwendung 1 verwiesen.