



Privater Gestaltungsplan «Ankenhof»

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Gestaltungsplanvorschriften

Betreffend der Parzelle Kat.-Nr. 2181

Vom Grundeigentümer aufgestellt

.....
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:

.....

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgerechte Nutzung und qualitätsvolle Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 2181. Er leistet einen Beitrag

- zur besonders guten Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zur Nichtbauzone, zum Wald und zum Gewässerraum,
- zur Ausbildung klar gegliederter, zusammenhängender und qualitativ hochwertiger Freiräume für verschiedene Alters- und Nutzergruppen,
- zu einer Entwicklung, welche die städtebaulichen Übergänge mit Anbindung an das Zentrum und in Richtung Rütihof sorgfältig gestaltet,
- zur angemessenen Berücksichtigung des «Ankenhof» mit den dazugehörigen Schutzobjekten unter Wahrung des unmittelbaren Umgebungsschutzes,
- zur qualitätsvollen, zentrumsnahen Innenentwicklung im Sinne des häuslichen Umgangs mit dem Boden,
- zur Förderung und Sicherstellung von vielfältigem und hochwertigem Wohnraum,
- zur zweckmässigen und effizienten Erschliessung für alle Verkehrsarten,
- zu einer klima- und ressourcenschonenden Bauweise.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften mit zugehörigem Situationsplan im Massstab 1:500 sowie, erläuternd, dem Planungsbericht.
- ² Der Geltungsbereich ist im Situationsplan Massstab 1:500 bezeichnet. Er umfasst den Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2181, welcher innerhalb der Bauzone liegt, mit einer Gesamtfläche von 33'704 m².
- ³ Der Gestaltungsplan richtet sich nach § 83 ff. PBG. Die Baureife für die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplans ist gegeben.

Art. 3 Verhältnis zu anderen Vorschriften

Über- und nebengeordnete Vorschriften

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO, Stand 8. November 2022) der Gemeinde Oberengstringen sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG, Stand 1. September 2025) des Kantons Zürich. Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, Stand 1. September 2025) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, Stand 01. Dezember 2024) und der Besonderen Bauverordnung (BBV II, Stand 14. Mai 2019).
- ² Arealintern gelten die Abstandsvorschriften nicht.

2 Bebauung

Art. 4 Nutzweise

- ¹ In allen Baubereichen sind Wohnnutzung und nicht störende Gewerbenutzung zulässig.
- ² Für alle Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).
- ³ Je Baubereich sind maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig.
- ⁴ Innerhalb der Baubereiche Sockel S1 – S3 sind keine Wohnnutzungen zulässig.

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Im Gestaltungsplan sind folgende Baubereiche vorgesehen:
 - Baubereiche A
 - Baubereiche B1 – B5
 - Baubereiche C1 – C4
 - Baubereiche D1 – D4
 - Baubereich E
 - Baubereich Sockel S1 – S3
- ² In den Baubereichen B1 – B5, C1 – C4, D1 – D4 und E darf maximal 1 Hauptgebäude erstellt werden. In Baubereich A dürfen 2 Hauptgebäude erstellt werden.
- ³ Die Baubereiche Sockel S1 – S3 dienen der Anordnung von Nebennutzflächen und als Einstellhalle.
- ⁴ Im Rahmen des Gestaltungsplans dürfen maximal 75'200 m³ Baumasse realisiert werden.
- ⁵ Die maximal zulässige Anzahl Baumasse je Baubereich ergibt sich aus den Einträgen im Situationsplan. In den Baubereichen C1 – C3 entspricht die zulässige Baumasse demjenigen der bestehenden Gebäude.
- ⁶ Die Verlagerung von maximal 10 % der maximalen Baumasse des empfangenden Baubereichs gemäss Abs. 4 ist zulässig.
- ⁷ Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien begrenzten Baubereiche anzuordnen.
- ⁸ Die maximalen Gebäudelängen innerhalb der Baubereiche sind im Plan vermassst.

Art. 6 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

- ¹ Folgende Bauten und Anlagen sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen und nicht innerhalb des Gewässerraums liegen:
 - Balkone, Vordächer und weitere Gebäudeteile ohne eigenständige Funktion dürfen bis zu einer Auskragung von maximal 2.50 m über die Fassadenflucht hinausragen, wobei Balkone abgestützt werden dürfen.
 - Elemente der Freiraumgestaltung (z. B. Mauern, Sitzbänke, Zäune, Pergola etc.)

- Erschliessungsanlagen wie Treppenaufgänge und Rampen
- Unterstände für Veloabstellplätze und deren Gleichen
- Fluchtröhren, Lichtschächte, Zuluftfassungen etc.
- Dem Gemüse- und Zierpflanzenanbau dienende Gewächshäuser, Folienhäuser und Folientunnels (Kalthäuser gemäss Empfehlung EN-131: Ausgabe 2017), sofern sie ausschliesslich hierfür genutzt werden und das massgebende Terrain um höchsten 5.0 m überragen.
- Transformatorenstation gemäss Art. 33

Art. 7 Maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe von Gebäuden

Die im Situationsplan festgelegten traufseitigen Fassadenhöhen dürfen nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Art. 54 BZO Oberengstringen (Stand 8. November 2022).

Art. 8 Anzahl Untergeschosse

Im gesamten Planungsgebiet ist je Etappe gemäss Art. 9 GPV maximal ein Untergeschoss zulässig.

Art. 9 Etappierung

- ¹ Die Neubauten sind in folgende fünf Etappen zu erstellen:

Etappe: Baubereich A, S1

Etappe: Baubereich C4

Etappe: Baubereich B1 – B5, S2

Etappe: Baubereiche D1 – D4, S3

Etappe: Baubereich E

- ² Verschiedene Etappen dürfen auch zeitgleich erstellt werden.

3 Gestaltung

Art. 10 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

Art. 11 Richtprojekt

- ¹ Das Richtprojekt von agps architecture ltd. und ryffel+ryffel Landschaftsarchitekten vom 28.08.2025 ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte in Ermessensfragen. Es dient der Behörde bei der Beurteilung bezüglich Fragen zur Gestaltung.

- ² Die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts sind:

- die ausdifferenzierte Stellung der Bauten zueinander sowie zum historischen Hofensemble im Besonderen,
 - der Erhalt des Sichtbezugs zwischen dem Gebäude in Baubereich C1 und der Kreuzung Zürcher-, Ankenhof- und Dorfstrasse,
 - die Setzung der Bauten zum gewachsenen Terrain,
 - die vielfältige Aussenraumgestaltung,
 - die Anordnung der Hauseingänge zu zentralen, gemeinschaftlichen Freiräumen
 - der hohe Anteil an Wohnungen mit direktem Zugang zum Aussenraum.
- ³ Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechtes abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 12 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen B1 – B4, C1 – C4, D1 – D4 und E sind nur Schrägdächer zulässig. In den Baubereichen A, B5 und Baubereich Sockel ist die Dachform frei.
- ² Flachdächer in den Baubereichen A und B5 sind, auf mindestens 50 % der Dachfläche, ökologisch wertvoll zu begrünen. Die begrünbaren Flächen sind so zu gestalten, dass sie möglichst weitgehend die Biodiversität von Pflanzen, Tieren und Lebensräumen fördern sowie dem Rückhalt, der gedrosselten Ableitung und der Verdunstung des Niederschlagswassers dienen.

Art. 13 Schutzobjekte

- ¹ Auf Schutzobjekte ist in der Gestaltung der Bauten besonders Rücksicht zu nehmen. Der Schutzvertrag (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Eigentümer Kat.-Nr. 2181 vom 18. Dezember 2023) zu den bestehenden Bauten in den Baubereichen B1 – B4 nach § 205 lit. d PBG, publiziert am 01.09.2025, bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.
- ² Hauptgebäude im Baubereich E sind nur zulässig, sofern sie sich besonders gut in das Hofensemble, bestehend aus den Bauten in Baubereich C1 – C4, integrieren. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren, Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143) unter Einbezug der Gemeinde Oberengstringen sowie ausgewiesener Fachpersonen zu erbringen.

4 Freiraum und Ökologie

Art. 14 Grundsatz Freiraum und Ökologie

- ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- ² Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte und klimaresistente Pflanzen zu verwenden.

- ³ Im Bereich der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Die Art der Bäume hat sich am Richtprojekt Landschaftsarchitektur nach Art. 14 Abs. 1 zu orientieren.
- ⁴ Stützmauern sind harmonisch in das Gelände einzufügen und in der Höhe auf das technisch minimal erforderliche Mass zu begrenzen.
- ⁵ Es sind mindestens 2'750 m² Freiraum nachzuweisen, welcher durch die Bewohnenden und Nutzenden des Areals gemeinschaftlich genutzt werden können.
- ⁶ Bei Pflanzmassnahmen über unterbauten Bereichen sind für Bäume mindestens 1.50 m und für Sträucher mindestens 0.45 m an Überdeckung vorzusehen.

Art. 15 Private Gärten

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 definierten privaten Gärten dienen der privaten Nutzung durch die Bewohnenden der angrenzenden Wohnungen.
- ² Einfriedungen und Mauern bis 1.8 m Höhe sind gegenüber benachbarten privaten Gärten zulässig.
- ³ Gegenüber den Obstwiesen sind lockere Strauchbepflanzungen zulässig, Einfriedungen und Mauern sind nicht zulässig. Rank- und Kletterhilfen für Schlingpflanzen sind zulässig.

Art. 16 Gärten beim Hofensemble

Die im Situationsplan 1:500 definierten Gärten beim Hofensemble Hofgärten sind gemäss Schutzvertrag (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Eigentümer Kat.-Nr. 2181 vom 18. Dezember 2023) zu gestalten. Die Nahumgebung muss so erhalten werden, dass das historische Hofensemble uneingeschränkt zur Geltung kommt und als historischer Gutshof ablesbar bleibt.

Art. 17 Vorgärten

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 definierten Vorgärten dienen den Bewohnenden der angrenzenden Wohnungen zur privaten Nutzung.
- ² Einfriedungen und Mauern bis 1.8 m Höhe sind zulässig. Rank- und Kletterhilfen für Schlingpflanzen sind ohne Höheneinschränkung möglich.

Art. 18 Obstwiesen

- ¹ Die im Situationsplan definierten Obstwiesen sind als mit Obstbäumen bepflanzte artenreiche Blumenwiesen auszugestalten und müssen einen fließenden, ökologisch wertvollen Übergang zum Waldrand und Strassenraum bilden. Für die Begrünung und Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern sind östlich des öffentlichen Fusswegs Richtung Dorfbach nur Wildformen zu pflanzen.
- ² In den Obstwiesen sind gedeckte Aussenräume (nicht beheizbar) zulässig. Einer Erweiterung der Fläche über den bestehenden Umfang ist nicht zulässig.

Art. 19 Grünraum

- ¹ Der im Situationsplan definierte Grünraum dient der Nutzung durch die Bewohnenden.
- ² Der gemeinschaftliche Grünraum ist ausreichend zu begrünen und als flexibel für gemeinschaftliche Nutzungen aneignbare Fläche auszugestalten.

Art. 20 Befahrbare Platz- und Zufahrtsflächen

- ¹ Die im Situationsplan definierten befahrbaren Platz- und Zufahrtsflächen dienen:
 - als Aufenthalts- und Aneignungsfläche für die Nutzerinnen und Nutzer des Areals,
 - der Erschliessung für sämtliche Verkehrsarten,
 - als Manövrier- und Arbeitsfläche für den Anbau und Verkauf von Gemüse und anderen landwirtschaftlichen Produkten
 - als Multifunktionsfläche (Besucher- und Kundenparkfelder, Güterumschlag, Anlieferung, Entsorgung und dgl.).
- ² Die Platz- und Zufahrtsflächen sind als Freiräume mit gemeinschaftlichem Charakter nach einheitlichem Gestaltungsprinzip auszugestalten.
- ³ Wo es aus betrieblichen oder verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist, sind die Platz- und Zufahrtsflächen zu befestigen.
- ⁴ Die befestigten Platz- und Zufahrtsflächen sind über die Schulter zu entwässern.

Art. 21 Platzflächen

- ¹ Die im Situationsplan definierten Platzflächen dienen:
 - als Aufenthalts- und Aneignungsfläche für die Nutzerinnen und Nutzer des Areals,
 - der Erschliessung für Fussgängerinnen und Fussgänger
 - als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohnenden.
- ² Die Platzflächen sind als Freiräume mit gemeinschaftlichem Charakter nach einheitlichem Gestaltungsprinzip auszugestalten.
- ³ Wo es aus betrieblichen Gründen oder Zwecks Erfüllungen der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) erforderlich ist, sind die Platzflächen zu befestigen.

Art. 22 Strassenvorzone

Die im Situationsplan definierten Strassenvorzone ist als artenreiche Blumenwiesen auszugestalten.

Art. 23 Spiel- und Ruheflächen

- ¹ Spiel- und Ruheflächen sind gemäss Art. 62 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberengstringen im Umfang von mind. 15% der massgeblichen Geschossfläche vorzusehen.
- ² Die Spiel- und Ruheflächen sind hochwertig zu gestalten und auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Nutzergruppen auszurichten. Es sind hochwertige, langlebige

Spielelemente zu verwenden, welche den aktuellen Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder beachten.

- ³ Die Spiel- und Ruheflächen sind mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Der Spiel- und Bewegungsbereiche sind mit Bäumen oder mittels Beschattungselementen zu beschatten.
- ⁴ Die Spielelemente und Möblierung sind sorgfältig in die Topografie einzubetten.

Art. 24 Anbindung Süd

- ¹ An dem im Situationsplan eingezeichneten Bereich ist ein ortsbaulich und freiräumlich attraktiver Anbindung an das städtebauliche Umfeld zu schaffen.
- ² Die Gestaltung und genaue Dimension des Bereichs «Anbindung Süd» ist unter Einbezug folgender Punkte im Rahmen des Baugesuches für die Bebauung des Baubereich D1 genauer zu klären:
 - Gestaltung der angrenzenden Strassen – und Freiräume
 - Nutzung im 1. Vollgeschoss des Baubereich A1
 - Öffentliche Nutzung im südlich angrenzenden Gebiet «Im Wollhemd»
 - Erhalt des Sichtbezugs vom Zentrum Oberengstringen zum Wohngebäude im Baubereich B1
 - Verkehrsführung auf der Rütihof- und Ankenhofstrasse
- ³ Die Gestaltung dieses Bereichs ist mit der Gemeinde Oberengstringen frühzeitig zu koordinieren.

Art. 25 Ufergehölz

Die Gestaltung und Nutzung des Ufergehölz richtet sich nach Art. 41 c Gewässerschutzverordnung (GschV, Stand Februar 2023) und Art. 18 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, Stand August 2025).

Art. 26 Lichtemissionen

- ¹ Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen.
- ² Störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind zu vermeiden.
- ³ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Permanente Beleuchtungen direkt in den Naturraum und unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden. Dabei sind die Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen des BAFU zu berücksichtigen.

Art. 27 Umgebungsplan und Plan der Liegenschaftenentwässerung

- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan eines ausgewiesenen Landschaftsarchitekturbüros einzureichen.
- ² Folgende Inhalte sind aufzuzeigen:
 - Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Ruheflächen, Möblierung und Beleuchtung;
 - Art und Anzahl der Bäume und deren Grösse zum Zeitpunkt der Pflanzung

- Möblierung des Aussenraums
 - Gestaltung des arealinternen Fusswegnetzes und der Platz- und Erschliessungsflächen mit Angabe der Belagsarten
 - Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Velo-Abstellplätze
 - Dimensionierung und Gestaltung der Entsorgungsstellen
 - Zonierung in private und gemeinschaftliche Aussenräume
 - Angaben über die Umgebungsgestaltung beeinflussende Entwässerungsanlagen
 - Wichtige Höhenkoten des gestalteten Terrains.
- ³ Mit dem Baugesuch muss ein «Plan über die Liegenschaftenentwässerung» sowie die Entwässerungstabelle gemäss AWEL-Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserbewirtschaftung 2022 eingereicht werden.

5 Erschliessung

Art. 28 Erschliessung und Parkierung für Motorfahrzeuge

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Ankenhofstrasse an den im Situationsplan eingezeichnet Ein- und Ausfahrten.
- ² Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr bemisst sich nach dem Minimalbedarf nach gemäss Art. 59 der Bauordnung der Gemeinde Oberengstringen (Stand 8. November 2022), wobei die Reduktion gemäss Art. 59 Abs. 1 angewendet wird (Güteklasse B/C).
- ³ Für Motorräder sind in den Unterniveaugaragen Abstellplätze im Umfang von mindestens 10 % der Parkfelder für Personenwagen gemäss Art. 28 Abs. 2 der GP-Vorschriften vorzusehen.
- ⁴ In den Unterniveaugaragen sind bauliche und elektrotechnische Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

Art. 29 Oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

- ¹ Im Bereich gemäss Situationsplan können 12 oberirdische Parkfelder für Besuchende und Kunden vorgesehen werden.
- ² Besucherparkplätze können auch in den Unterniveaugaragen platziert werden, sofern sie über einen direkten Zugang aus dem gemeinschaftlichen Grünraum verfügen,

Art. 30 Fusswege

- ¹ Die genaue Führung des im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Hauptfusswegnetz ist im Umgebungsplan gemäss Art. 27 GP-Vorschriften festzulegen. Das Hauptfusswegnetz ist funktionsgerecht in das Umgebungskonzept zu integrieren und als solche dauerhaft zu gewährleisten.
- ² Das Hauptfusswegnetz ist gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sowie der Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV) auszugestalten.

- ³ Sofern der BeHiG-konforme Zugang zum Baubereich B5 nur durch eine Liftanlage sichergestellt werden kann, muss diese jederzeit zugänglich sein.
- ⁴ Um eine direkte Wegführung zu ermöglichen und das Hauptfusswegnetz zu ergänzen, sind untergeordnete, ergänzende Fusswege mit einer Steigung von mehr als 6 Prozent und Treppen zulässig.
- ⁵ Innerhalb der Obstwiese gemäss Art. 18 GP-Vorschriften sind die Fusswege versickerungsfähig auszugestalten.
- ⁶ Der Fussweg am östlichen Rand des Perimeters ist öffentlich zugänglich.

Art. 31 Abstellplätze für Velos, Kinderwagen und dergleichen

- ¹ Die Veloabstellplätze sind gut auffindbar und einfach zugänglich zu situieren. Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 (Ausgabe 2019).
- ² Rund 30 % der erforderlichen Veloabstellplätze sind als Kurzzeitveloabstellplätze in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Die restlichen Veloabstellplätze sind als witterungsgeschützte Langzeitveloabstellplätze in abschliessbaren Räumen oder Unterständen anzuordnen.
- ³ Bei den Langzeitveloabstellplätzen sind ausreichend Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.
- ⁴ Möglichst nahe bei den Hauseingängen sind ausreichend grosse und abschliessbare Räume zur Aufbewahrung von Kinderwagen, Mobilitätshilfen etc. vorzusehen.

6 Ver- und Entsorgung und Energie

Art. 32 Energie

- ¹ Neubauten haben je Etappe mindestens eine der folgenden Vorgaben hinsichtlich nachhaltigen Bauens einzuhalten:
 - die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) für die Treibhausgasemissionen, die gesamte wie auch die nicht erneuerbare Primärenergie, oder
 - die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Kennwerte gemäss Minergie-P-Standard, zudem ist in einem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegenden und zu genehmigendem Mobilitätskonzepts aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen im Sinne einer nachhaltigen Mobilität organisiert und bewältigt wird. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher
 - eine Zertifizierung mit dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Label SNBS Gold hat zu erfolgen, wobei bei den Kriterien 311, 312, 313, 321, 322 mindestens die Note 5 erreicht werden muss. Bei allen übrigen Kriterien sind die Regeln der SNBS-Benotung einzuhalten.

Die Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens je Etappe zu erbringen. Abweichungen von den oben aufgeführten Anforderungen sind zulässig, falls die

Umsetzung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, oder dessen Einhaltung im konkreten Fall gravierende Schwierigkeiten bereitet. Abweichungen sind durch den Gemeinderat zu bewilligen.

- ² Bestandesbauten sind, soweit es im Rahmen des bestehenden Schutzvertrags (Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Oberengstringen und der Eigentümer Kat.-Nr. 2181 vom 18. Dezember 2023) zulässig und zweckmässig ist, im Falle einer umfassenden Sanierung (oder Gesamtsanierung), hinsichtlich ihrem nicht erneuerbaren Primärenergieverbrauch im Betrieb zu optimieren.

Art. 33 Transformatorenstation

- ¹ Im Rahmen der 1. Bauetappe muss eine neuen Transformatorenstation erstellt werden. Die Lage und die Grösse hat den gesetzlichen und technischen Anforderungen zu entsprechen und ist frühzeitig in Zusammenarbeit mit EKZ zu definieren.
- ² Die Transformatorenstation muss jederzeit frei zugänglich sein.
- ³ Lage und Einordnung der Baute bzw. Anlage sind in Art. 6 geregelt.

Art. 34 Entsorgung

Die Abfallentsorgung hat zentral zu erfolgen. Die Entsorgungsstellen sind an der Lage gemäss Situationsplan zu erstellen. Dabei ist auf eine sorgfältige Integration in die Umgebungsgestaltung zu achten.

Art. 35 Entwässerung

Das abfliessende Niederschlagsabwasser ist möglichst weitgehend zurückzuhalten und prioritär oberflächlich zur Versickerung/Verdunstung zu bringen, wobei der gemäss AWEL-Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserbewirtschaftung 2022 berechnete Jahresabflussbeiwert nicht mehr als 15 % betragen darf. Das überschüssige Niederschlagsabwasser ist via Regenabwasserleitung oder direkt in den Dorfbach einzuleiten.

Art. 36 Hochwassergefahr und Oberflächenabfluss

Wo eine Gefährdung durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss besteht, weist die Bauherrschaft im Bewilligungsverfahren Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung des Schadenrisikos nach.

7 Schlussbestimmungen

Art. 36 Inkrafttreten und Änderungen

Der Gestaltungsplan «Ankenhof» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist zu publizieren.