



## **VERFÜGUNG**

**vom 20. Mai 2011**

### **Adlikon. Privater Gestaltungsplan Lodiker**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 30. November 2010 stimmte die Gemeindeversammlung Adlikon dem privaten Gestaltungsplan Lodiker zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 5. April 2011 und des Bezirsrates Andelfingen vom 20. Januar 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. April 2011 ersucht der Gemeinderat Adlikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit ARV/34/2007 ist für das Gebiet Lodiker eine zweigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht genehmigt worden. Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen betreffend die bauliche Erweiterung mit drei Mehrfamilienhäusern und drei Einfamilienhäusern im Ortsteil Adlikon. Die Festlegungen ermöglichen eine Bebauung des Siedlungsrandes unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und landschaftlichen Qualität des Ortes. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass der Verlauf des Perimeters des Gestaltungsplans auf der Westseite nicht mit der Bauzonengrenze übereinstimmt. Die entsprechende Korrektur der Bauzonengrenze ist im Rahmen der nächsten Revision des Zonenplans vorzunehmen.

Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:500, den Gestaltungsplanvorschriften, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sowie dem Vorprojekt Kanalisation, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

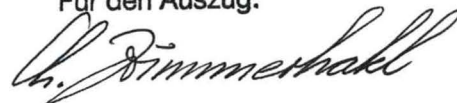
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Lodiker, dem die Gemeindeversammlung Adlikon am 30. November 2010 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'104.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird den Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Adlikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den privaten Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Adlikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei des Baurekursgerichts, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Amt für Landschaft und Natur, Abt. Landwirtschaft, an Bachmann Stegemann + Partner, Ingenieure für Vermessung Bau- und Raumplanung, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle, sowie an die Rechnungsadressaten Erika Krebs-Waser, Haldenweg 1, 8452 Niederwil-Adlikon (Fr. 818.00), und Heinrich Grob, Dorfstrasse 27, 8452 Adlikon (Fr. 286.00).

Zürich, den 20. Mai 2011  
110657/WUR/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Amt für Raumentwicklung

Gemeinde Adlikon



# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Situation 1:500

## Lodiker, Adlikon

Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümer

Frau Anna Waser-Hauser Datum: 24.06.10 Unterschrift: A. Waser

Frau Erika Krebs-Waser Datum: 23.06.10 Unterschrift: E. Krebs

Frau Marianne Waser Datum: 23.06.10 Unterschrift: M. Waser

Herr Ruedi Waser Datum: 24.06.10 Unterschrift: R. Waser

Herr Heinrich Grob vertreten durch Herbert Rutishauser Wyland-Immobilien-Treuhand Datum: 30.06.10 Unterschrift: H. Grob

Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung

Datum: 30. Nov. 2010

Präsident: St. Sigg Gem.-Schreiberin: S. Sigg

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 20. Mai 2011

Unterschrift: B. Zimmermann BDV Nr. 74/11

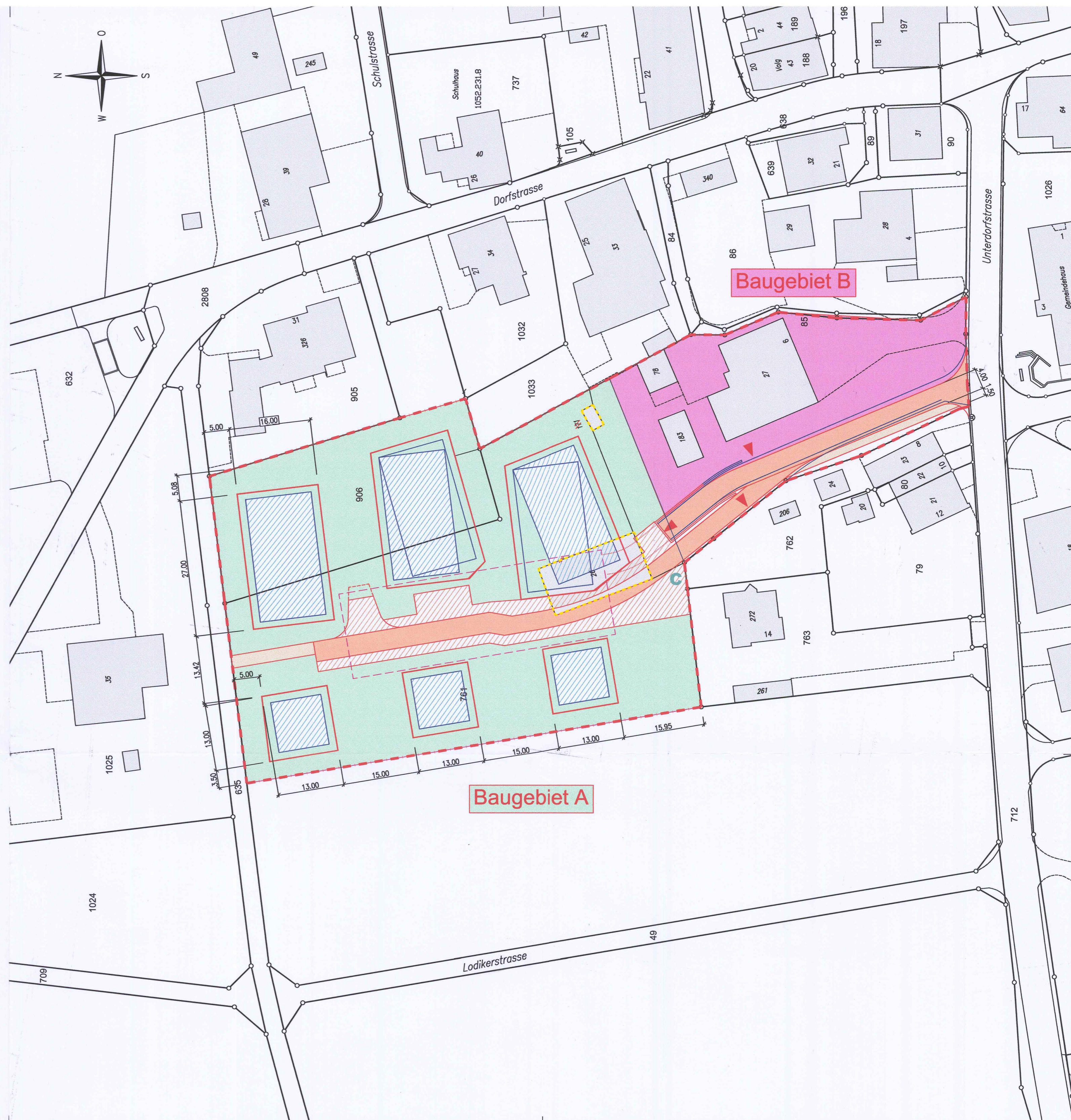
### MÜLLER INGENIEURE

ULRICH MÜLLER Ing.- und Vermessungsbüro  
Zinzikerweg 5 8404 Reutlingen-Winterthur Telefon 052 242 78 49

Gez. nü	Nr.	22133-1
Proj. Sch Kontr. Sch	Format:	63 x 45
Änderung: 16.06.2010/30.04.2010	Datum:	20. Oktober 2009

### Legende Gestaltungsplan:

- |  |                    |  |                             |
|--|--------------------|--|-----------------------------|
|  | Baugebiet A        |  | Erschliessungsstrasse       |
|  | Baugebiet B        |  | Fusswege                    |
|  | Perimeter          |  | Parkplätze, Abstellbereiche |
|  | Tiefgarage         |  |                             |
|  | Mantellinie Bauten |  |                             |
|  | Containerplatz     |  |                             |
|  | Einfahrten         |  |                             |
|  | Gebäudeabbruch     |  |                             |
- 
- Legende Information:
- |  |                  |
|--|------------------|
|  | Gartenbereiche   |
|  | Mögliche Gebäude |



Gemeinde Adlikon

Sondernutzungsplanung

## **PRIVATER GESTALTUNGSPLAN**

### **Ueberbauung Lodiker Bauvorschriften**

#### **Festsetzungsbeschluss der Grundeigentümer**

Frau Anna Waser-Hauser	Datum: <u>24.06.10</u>	Unterschrift: <u>A. Waser</u>
Frau Erika Krebs-Waser	Datum: <u>23.06.10</u>	Unterschrift: <u>E. Krebs</u>
Frau Marianne Waser	Datum: <u>23.06.10</u>	Unterschrift: <u>M. Waser</u>
Herr Ruedi Waser	Datum: <u>26.06.10</u>	Unterschrift: <u>R. Waser</u>
Herr Heinrich Grob vertreten durch Herbert Rutishauser Wyland-Immobilien-Treuhand	Datum: <u>30.06.10</u>	Unterschrift: <u>H. Rutishauser</u>

#### **Zustimmung der Gemeindeversammlung**

Datum: **30. Nov. 2010**

Präsident

G. Sigg

Gemeindeschreiberin:

C. Müller

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: **20. Mai 2011**

Unterschrift:

H. Zimmerhall

BDV Nr.

74/11

## **Privater Gestaltungsplan Ueberbauung Lodiker**

### **A. Allgemeine Bestimmungen**

#### Artikel 1

Für das Gebiet Lodiker (Kat.-Nr.761 / 906) wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83 ff PBG festgesetzt.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Rahmenbedingungen zu schaffen für eine am Ortsbild angepasste Wohnüberbauung mit 3 Mehr- und 3 Einfamilienhäusern im Baugebiet A.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan 1:500.

#### Artikel 2

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Adlikon (Zone W2).

Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

#### Artikel 3

Die nachfolgenden Bauvorschriften gelten für das Baugebiet A. Im Baugebiet B gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung. Mit einer Revision des Gestaltungsplanes können auch im Baugebiet B Vorschriften erlassen werden. Die Einfahrt ins Baugebiet B ist nach dem Erstellen der Erschliessungsstrasse zu urbanisieren.

### **B. Bauvorschriften**

#### Artikel 4

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 7.50 m. Der Hauptfirst aller Gebäude muss in Ost-West-Richtung angelegt werden.

Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken.

Dachaufbauten müssen sich gut in die Dachfläche einfügen. Die Dachaufbauten dürfen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen. Dachaufbauten sind mit Materialien zu bedecken, die sich gut in das Hauptdach einfügen.

Dachflächenfenster sind erlaubt. Die Glasfläche darf pro Fenster eine Fläche von 0.8 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Kehr- oder Kreuzfirste haben sich besonders gut in die Dachlandschaft einzufügen.

#### Artikel 5

Es ist eine Gebäudelänge von 27 m zulässig. Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 23 BZO wird aufgehoben.

#### Artikel 6

Die Baumassenziffer beträgt 2.2.

Zur Berechnung der Baumasse gilt das Gebiet des GP-Perimeters. Dazu gehört auch die Nutzungsübertragung von der Erschliessungsstrasse.

#### Artikel 7

Es dürfen keine Hauptgebäude oder Teile davon über die im Plan eingezeichneten Gebäudemäntel hinausragen, ausser Balkone mit maximal 1.00 m

#### Artikel 8

Unterirdische Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baumäntel erstellt werden.

#### Artikel 9

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Sie haben die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen.

#### Artikel 10

Gartenmauern sind mit natürlichen Materialien auszuführen. Es dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

#### Artikel 11

Ein Fachgutachten zur Gestaltung der Bauten und Anlagen ist erstellen zu lassen und dem Baugesuch beizulegen.

### **C. Verkehrserschliessung und Parkierung**

#### Artikel 12

Die Erschliessung erfolgt für den motorisierten Verkehr, Velo und Fussgänger über die im Plan eingezeichnete Erschliessungsstrasse. Das Baugebiet B muss über die neue Strasse erschlossen werden.

Gemeinde Adlikon

#### Artikel 13

Die Parkierung für Personenwagen und Motorräder der Bewohner erfolgt unterirdisch. Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet.

#### Artikel 14

Besucher-Parkplätze, Ausweich- und Wendestellen sind indem im Plan eingezeichneten Bereich zu erstellen.

### **D. Schlussbestimmungen**

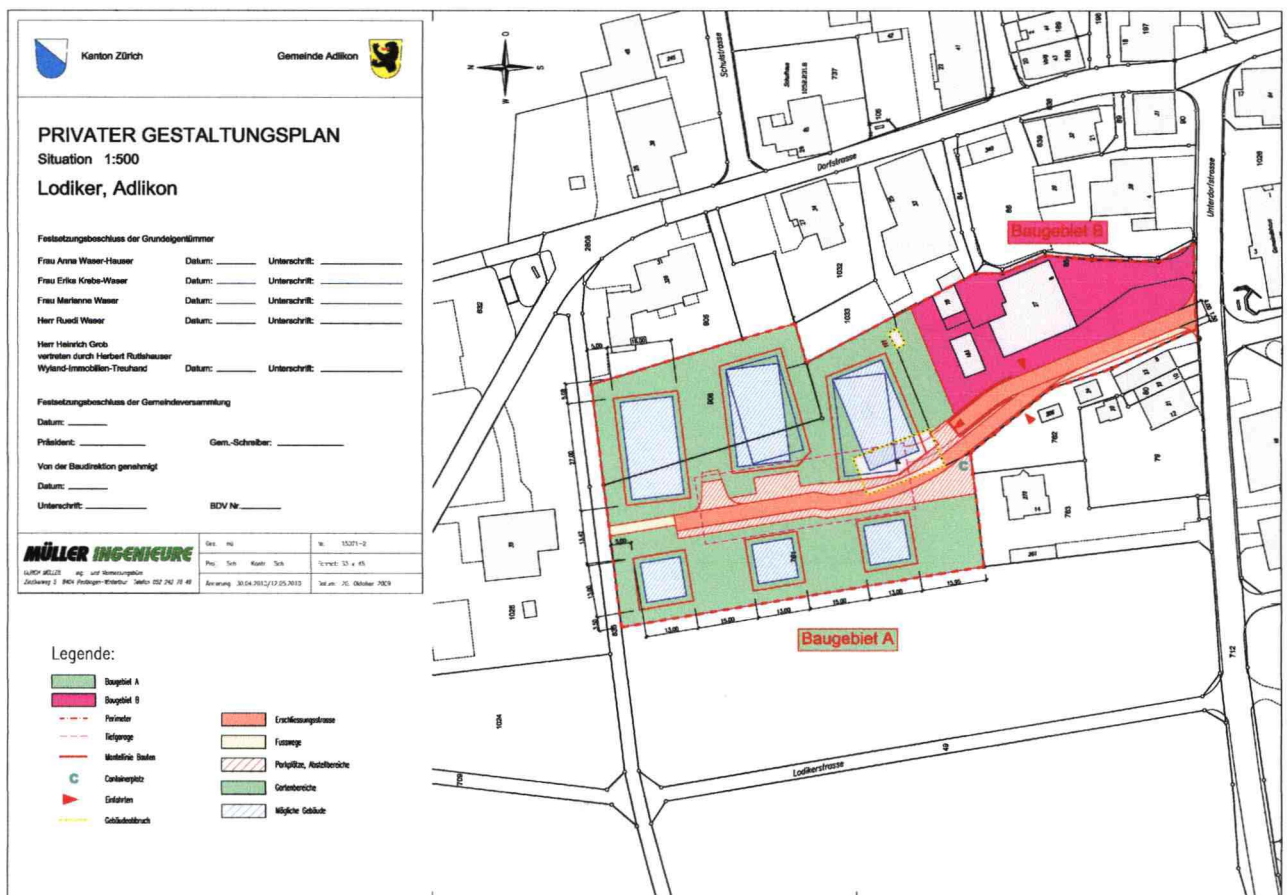
#### Artikel 15

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Gemeinde 8452 Adlikon

# Privater Gestaltungsplan „Lodiker“

## Bericht



## **Inhaltsverzeichnis**

1.	AUSGANGSLAGE	3
1.1	<u>Planerische Grundlagen</u>	3
1.1.1	Bericht vom 07. Oktober 2005 zur Teilrevision der Nutzungsplanung	3
1.1.2	Planungsstudie für eine Überbauung im Gebiet Lodiker	4
1.2	<u>Erschliessung des Baugebietes „Lodiker“</u>	4
1.3	<u>Gemeindeversammlung vom 23. November 2005</u>	4
2.	GESTALTUNGSPLAN	5
2.1	<u>Perimeter/Baugebiete</u>	
2.2	<u>Erläuterungen des Gestaltungsplanes und der Bauvorschriften</u>	6
2.2.1	Die Baumassenziffer (BMZ) beträgt 2,2	6
2.2.2	Die Gebäudehöhe beträgt max. 7,5 m	7
2.2.3	Die Gebäudelänge beträgt höchstens 27 m	8
2.2.4	Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 23 BZO wird aufgehoben	8
2.2.5	Baumantel für die Gebäudeanordnung	8
2.3	<u>Etap pierung</u>	9
2.4	<u>Kanalisation</u>	9
3.	EINWENDEVERFAHREN	
3.1	<u>Einwendungen</u>	9
4.	BEILAGEN zu Planungsstudie 1.1.2	
4.1	<u>Plan Gebäudekörper, Kontext Gemeinde</u>	
4.2	<u>Modellfoto</u>	

## 1. **AUSGANGSLAGE**

An der Gemeindeversammlung vom 23. November 2005 stimmten die Einwohner von Adlikon der Einzonung von ca. 5'600 m<sup>2</sup> Land im Gemeindegebiet „Lodiker“ mit grosser Mehrheit zu. Eigens für dieses Baugebiet wurde die Bau- und Zonenordnung mit einer Bauzone W2 erweitert und dieses mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

### 1.1 **Planerische Grundlagen**

Diese Zustimmung der Gemeindeversammlung beruht auf den folgenden vorausgegangenen Planungsgrundlagen:

- a) Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung vom 07. Oktober 2005  
erstellt vom Ingenieurbüro Hofmann Stegemann+Partner, Andelfingen (HSP)
- b) Planungsstudie für eine Überbauung im Gebiet Lodiker vom 23. November 2005  
ausgearbeitet von Schneider&Gmür, Dipl. Architekten ETH/SIA, Winterthur (S&G)

#### 1.1.1 **Bericht vom 07. Oktober 2005 zur Teilrevision der Nutzungsplanung (HSP)**

Der Bericht beschreibt die folgenden für den Gestaltungsplan relevanten Ziele:

- Neue Bauvorhaben sollen sich gut in die bestehende Struktur einfügen.
- Es soll ein neues Angebot für die Ansiedlung von Eigenheimen und Mietobjekten geschaffen werden.
- Mit der Gestaltungsplanpflicht wird eine optimale Überbauung und Gestaltung angestrebt. Insbesondere der guten Einordnung und der Schaffung von Wohnungen soll besondere Beachtung geschenkt werden.
- Die Verkehrserschliessung erfolgt von der Unterdorfstrasse.
- Die grundsätzliche Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung wurde bereits im Rahmen der Revision des Zonenplanes 1996 abgeklärt und nachgewiesen.

#### 1.1.2 **Planungsstudie vom 23.11.2005 für eine Überbauung im Gebiet Lodiker (S&G)**

Diese Bebauungsstudie orientierte sich an den Planungswerten, wie sie in der BZO für die Bauzone W2 festgelegt sind, sowie an den im Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung beschriebenen Ziele und Vorgaben. Insbesondere zeigt sie auf:

- die Ausrichtung und Volumina der bestehenden Gebäude und Dächer entlang der Dorfstrasse,
- die gewachsene Hofbildung im Dorfkern und den Durchblick zwischen den Häuserzeilen

- den Zusammenhang des Baugebietes Lodiker mit dem alten Dorfkern,
- die bestmögliche Einfügung der Bauten in die örtliche Struktur
- die optimale Ausrichtung und Anordnung der neuen Bauten

Die Studie schlägt eine Anordnung der Bauten mit ostwestlichen Firstrichtungen vor. Sie wird visualisiert durch ein Modell, welches das Baugebiet und das umliegende Ortsgebiet abbildet.

### 1.2 **Erschliessung des Baugebietes „Lodiker“**

Bereits im Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung vom 07. Oktober 2005 ist die Erschliessung des Baugebietes Lodiker ab der Unterdorfstrasse vorgesehen. Die Botschaft des Gemeinderates zur Gemeindeversammlung vom 23. November 2005 zu Händen der Stimmbürger verbindet denn auch die Einzonung des Baugebietes Lodiker mit dessen Erschliessung ab der Unterdorfstrasse.

Sowohl eine Erschliessung von Nordwesten als auch eine dritte Variante von Nordosten müssen als mögliche Alternativen ausscheiden, weil in beiden die ganze oder Teile der Zufahrtsstrasse über Landwirtschaftsland führen müsste.

Die im Baugebiet B des GP-Perimeters befindliche Liegenschaft Assek. Nr. 27 ist im Eigentum von Grundeigentümern im Planungsgebiet. Diese beabsichtigen, die auffällige Liegenschaft in einer nachfolgenden Bauphase durch ein weiteres Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Auch diese Liegenschaft soll dann über den im Gestaltungsplan aufgezeigten privaten Erschliessungsweg Weg ab der Unterdorfstrasse erschlossen werden. Zudem dient dieser als Zufahrt zum nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 762.

### 1.3 **Gemeindeversammlung vom 23. November 2005**

Die Planungsstudie für eine Überbauung im Gebiet Lodiker von S&G wurde der Gemeindeversammlung am 23. November 2005 vorgestellt. Die Lösung mit ostwestlich ausgerichteten Dachfirsten erfüllt die Forderung nach einer Einfügung der Neubauten in die Umgebung der bestehenden Objekte in bestmöglicher Weise.

Die Studie berücksichtigt auch den Wunsch der Stimmbürger. Diese möchten grössere Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern schaffen, um die Kinderzahl im Ort zu stabilisieren und wieder zu erhöhen. Zugleich soll Wohnraum für ältere Einwohner geschaffen werden um diesen den Umzug aus ihren teilweise grossvolumigen Bauten in kleinere Wohneinheiten innerhalb des Ortes zu ermöglichen. Damit würden leere Bauvolumina in der Kernzone frei für eine Umnutzung zu Wohnzwecken und könnten im Sinne einer inneren Verdichtung ebenfalls Familien zur Verfügung stehen.

Für die Stimmbürger waren die empfohlene Bebauung des Lodiker und die Zufahrt ab der Unterdorfstrasse die wesentlichen Gründe für die fast einstimmige Annahme der Vorlage.

## 2. GESTALTUNGSPLAN

Der Gestaltungsplan übernimmt

- grundsätzlich die Grundmasse für die eigens für das Planungsgebiet Lodiker neu in die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Adlikon aufgenommene Bauzone W2
- die Grundlagen im Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung vom 07. Oktober 2005
- das Ergebnis der Planungsstudie für eine Überbauung im Gebiet Lodiker vom 23. November 2005

Der Gemeinderat beschreibt in seiner Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 23. November 2005 als Ziel der Planung einer optimalen Überbauung.

Unbemerkt blieb, dass die zur Abstimmung vorgelegten Grundmasse für die neue Wohnzone W2 für die Bebauung mit zweistöckigen Einfamilienhäusern ausgelegt sind. Sie lassen die Forderung in der Botschaft des Gemeinderates nach dem Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur ungenügend zu. Sichtbar wird das in der Studie von S&G, welche sich bei einer Baumassenziffer von 1,8 mit 6 kleineren Baukörpern mit Nettogeschossflächen von ca. 155 m<sup>2</sup> (BGF von 195 m<sup>2</sup>) begnügen musste.

Insbesondere fehlt in der BZO die im kant. Planungs- und Baugesetz PBG vorgesehenen Möglichkeit der Arealüberbauung.

Der Gestaltungsplan korrigiert diese Mängel und fördert mit wenigen Verbesserungen den haushälterischen Umgang mit dem Bauland. Im Besonderen erhöht er die Vorgaben für die Baumassenziffer, die Gebäudehöhe und die Gebäudelänge. Mit diesen Korrekturen wird das Baugebiet mit den W2-Zonen der Nachbargemeinden vergleichbar. Zudem beschreibt er Baumäntel für die Anordnung der Bauten. Darüber hinaus verlangt der Gestaltungsplan neu eine „gute“ Einordnung der Bauten in das umgebende Gemeindegebiet. Art. 238 Abs. 1 PBG sieht lediglich eine befriedigend Einordnung vor.

Der Gestaltungsplan ermöglicht den Bau von wenigsten 18 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern und drei freistehenden EFH. Die Abmessungen der MFH ermöglichen es, der erwarteten vielfältigen Wohnungsnachfrage gerecht zu werden. Auf einer Wohntage sollen deshalb verschiedene Kombinationen möglich sein:

- 3,5- / 6,5-Zimmerwohnung
- 4,5- / 5,5-Zimmerwohnung
- 2,5- / 2,5- / 4,5-Zimmerwohnungen

Damit wird der GP dem Begehren der Stimmbürger gerecht, welche mit der Bebauung des Lodiker einerseits einen Zuwachs an Familien mit Kindern und andererseits Wohnraum für ältere eingesessene Einwohner wünschen.

## 2.1 **Perimeter/Baugebiete**

Mit Verweis auf die im vorstehenden Pt. 1.2 Abs. 3 beschriebenen Absichten verlangte das ARV im Rahmen der vorbereitenden Gespräche zu diesem GP, diese seien sicherzustellen mit dem Einbezug der Liegenschaft Assek. Nr. 27 in den Planungserimeter. Dabei könne man der unterschiedlichen Zonenzugehörigkeit mit der Gestaltung von 2 Planungsgebieten gerecht werden. Der Planungserimeter überdeckt neu also die beiden Baubereiche

- „A“ für die Bauzone W2
- „B“ für die Kernzone K.

Die im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes festgelegten Bauvorschriften haben ausschliesslich für das Baugebiet A Gültigkeit. Sonderbauvorschriften für das Baugebiet B können zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens festgelegt werden.

## 2.2 **Erläuterung des Gestaltungsplanes und der Bauvorschriften**

Die Grundeigentümer im Planungserimeter Lodiker haben die Planungsvorgaben in dem nun vorliegenden Gestaltungsplan bestmöglich übernommen. Um das Gebiet aber in diesem Sinne bebauen und dabei mit dem Bauland auch haushälterisch umgehen zu können, werden einige Bestimmungen der in der BZO beschriebenen Bauzone W2 angepasst. Sie sind nachstehend aufgezeigt und begründet.

### 2.2.1 **Die Baumassenziffer (BMZ) beträgt 2,2**

Die in der BZO vorgesehene Baumassenziffer von 1,8 führt zu einer unökonomischen und verschwenderischen Bodennutzung.

Ein Blick in die Bauvorschriften der Nachbargemeinden zeigt, dass diese zwei unterschiedliche zweigeschossige Bauzonen beschreiben: eine W2-Zone für Einfamilienhaus- und eine solche für Mehrfamilienhausgebiete. Die nachstehende Tabelle stellt die Vorgaben der BZO der Gemeinde Adlikon für die Bauzone W2 denjenigen der W2-Zonen für Mehrfamilienhäuser in Andelfingen und Kleinandelfingen gegenüber.

Das W2-Baugebiet Lodiker in Adlikon sollte mit denjenigen der Nachbargemeinden vergleichbar sein. Diese Anforderung ergibt sich insbesondere auch aus der schlechteren Erschliessung von Adlikon mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anpassung der Grundmasse für die Wohnzone W2 an die Bestimmungen der Nachbargemeinden ist im Rahmen des Gestaltungsplanes Lodiker eine erforderliche Massnahme.

	BMZ nach BZO	Erhöhung der BMZ durch Arealüberbauung (AÜ)	neue BMZ mit AÜ	Gebäudehöhe /-länge in m	ergänzende Zonenbestimmungen für Gebiete mit Arealüberbauung
<u>Adlikon</u>	1,8	keine Arealüberbauung	<b>1,8</b>	7,0/25	keine
<u>Andelfingen</u>	1,8	Ja: BMZ: +20 %	<b>2,18</b>	7,5/30	- interne Grenz- und Gebäudeabstände gemäss PBG: 3,5 m - keine Gebäudelängenbeschränkung - Ausnutzungsverschiebung über mehrere Zonen: ja, und bis max. 1/5 der zonenmässigen Ausnutzung
<u>Kleinandelfingen</u>	ca. 2,5	Ja, verdichtete Bauweise	<b>&gt;2,5</b>	8,1/30	wie Andelfingen

Die Baumassenziffer (BMZ) gibt die Anzahl Kubikmeter Baumasse vor, die pro m<sup>2</sup> Landfläche gebaut werden darf. Die BMZ 1,8 ist angebracht für den Bau von 2-geschossigen Einfamilienhäusern. Für den Bau von Mehrfamilienhäusern genügt sie nicht.

Mit einer BMZ von 1,8 könnten im Planungsperimeter Lodiker mit einer Fläche von 5'650 m<sup>2</sup> eine Baumasse von 10'170 m<sup>3</sup> erstellt werden. Alleine die drei geplanten Mehrfamilienhäuser beinhalten insgesamt schon mehr Baumasse, nämlich wenigstens 10'800 m<sup>3</sup>. Damit es würde ein Drittel des Baulandes ungenutzt vergeudet (Skizze).



Die Baumassenziffer soll auf 2,2 erhöht werden. Damit und zusammen mit der Übertragung der auf der Zufahrt im Baugebiet B liegenden Baumasse von ca. 1'150 m<sup>3</sup> auf das Baugebiet A kann die Forderung der optimalen Überbauung des Gebietes und dem haushalterischen Umgang mit Bauland erst erfüllt werden.

### 2.2.2 Die Gebäudehöhe beträgt max. 7,5 m.

Nach geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Adlikon (BZO) beträgt die Gebäudehöhe in der Wohnzone W2 7,0 m. Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche an der höchsten Stelle gemessen. Weil das gewachsene Gelände im Baugebiet Lodiker sich leicht von Osten nach Westen senkt, erhebt sich der Keller eines 24 m langen Mehrfamilienhauses auf seiner Westseite erheblich über den gewachsenen Boden hinaus oder aber die Erdgeschosswohnung müsste ostseitig übermässig ins Terrain versenkt werden.

Eine Gebäudehöhe von 7,5 m verändert die Geschoszahl nicht, erlaubt aber die im PBG zugelassene Kniestockhöhe von 0,9 m und also das bestmögliche Angebot an Wohnraum bei einer optimale und sparsame Bodennutzung.

Visuell können diese Werte an dem unmittelbar nördlich an das Baugebiet Lodiker angrenzenden Wohnhaus der früher bäuerlichen Liegenschaft (Dorfstrasse 33) abgelesen werden. Es entspricht sowohl in seiner Gebäudehöhe als auch in der Abmessung des Kniestockes im Dachgeschoss in etwa den im Gestaltungsplan aufgezeigten Mehrfamilienhäusern.

### 2.2.3 Die Gebäudelänge beträgt höchstens 27 m

Die BZO sieht in Art. 15 eine Gebäudelänge von 25 m vor. Für den Bau von zwei 4½-Zimmerwohnungen auf einer Etage in einem Mehrfamilienhaus mit der vorgesehenen Breite von 13 m ist diese Gebäudelänge gerade noch genügend. Es ist jedoch beabsichtigt, mit 5½-Zimmerwohnungen auch Wohnraum für grössere Familien mit mehr Kindern zu schaffen. Dazu bedarf es einer Gebäudelänge von 27 m. Weil die Firstrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung angelegt ist, beeinträchtigt diese Gebäudelänge die geforderte Einordnung ins gewachsene Ortsbild und die Durchsicht nicht. Ein optischer Vergleich zeigt das benachbarte Gebäude der Gemeindekanzlei mit Restaurant Post an der Dorfstrasse 25 mit einer Länge von ebenfalls 27 m.

### 2.2.4 Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 23 BZO wird aufgehoben

Art. 15 BZO sieht einen kleinen Grundabstand von 5 m und einen grossen von 10 m vor. Die Summe dieser Grundabstände ergibt in Nord-Süd-Richtung einen Gebäudeabstand von 15 m. Dieser Abstand kann mit den drei im Gestaltungsplan vorgesehenen Mehrfamilienhäusern exakt eingehalten werden. Art. 23 BZO gibt jedoch vor, dass bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge hinaufzusetzen sind, bei einer Gebäudelänge von 24 m also um 2 m. Unter Beachtung dieser Mehrlänge könnten aber nur 2 Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Im Rahmen einer Arealüberbauung wäre diese Bestimmung über den Mehrlängenzuschlag ebenfalls aufgehoben.

### 2.2.5 Baumantel für die Gebäudeanordnung

Um im Rahmen der architektonischen Gestaltung der Objekte eine angemessene Planungsfreiheit zu erlangen, sind in den Bauvorschriften des Gestaltungsplanes für die Platzierung der Gebäude sogenannte Baumäntel vorgegeben. Die zulässige Baumasse wird dadurch nicht erhöht und ein Baumantel darf von einer Baute nicht überstellt werden. Durch diese Massnahme entsteht einerseits ein klarer Gestaltungsraum und andererseits Spielraum für eine architektonisch ansprechende Lösung im Sinne einer Guten Einordnung in das gewachsene Ortsbild.

## 2.3 **Etappierung**

Im Rahmen der Teilrevision 2005 der BZO sind zwei Ortsgebiete eingezont worden, die Gebiete Halden und Lodiker. Die Verfasser des Berichtes zur Teilrevision sahen im Umstand, dass das Gebiet Lodiker mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werde, eine etappierte Verfügbarkeit der zwei neuen Baugebiete. Das Baugebiet Halden konnte bis heute jedoch nicht wie erwartet entwickelt werden und ein verlässlicher Zeitplan liegt nicht vor. Indem das Gebiet Lodiker nun vor dem Gebiet Halden bebaut wird, ist die gewünschte Etappierung nach wie vor gegeben, wenn auch in umgekehrter Reihenfolge.

Neu ergibt sich mit dem Einbezug eines Baugebietes B in den Gestaltungsplan-Perimeter eine weitere Etappierung. Zudem können mit der Fertigstellung der Wohneinheiten im Lodiker auch ortsinterne Wohnungswechsel erwartet werden und somit eine wiederum zeitversetzte Verfügbarkeit von bestehenden ausbaufähigen grossen Bauvolumina.

Allein diese Vorhaben führen zu einer harmonischen, etappenweisen Entwicklung der Gemeinde über etliche Jahre. Deshalb sieht auch der Gemeinderat in seinem Beschluss vom 10. Mai 2010 keine Notwendigkeit einer nochmaligen Etappierung innerhalb des Baugebietes Lodiker-B.

## 2.4 **Kanalisation und Werkleitungen**

Wie der Plan ‚Kanalisation‘ zeigt, ist eine Entwässerung des GP-Gebietes in die Unterdorfstrasse möglich. Die Freispiegelleitung muss über die Landwirtschaftszone geführt werden.

Im gleichen Plan sind auch alle bestehenden Werkleitungen aufgeführt. Diese wurden 2009 erhoben.

## 3. **EINWENDUNGSVERFAHREN**

### 3.1 **Einwendungen**

Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes vom 16. Juli 2010 bis zum 21. September 2010 sind keine Einwendungen eingegangen.

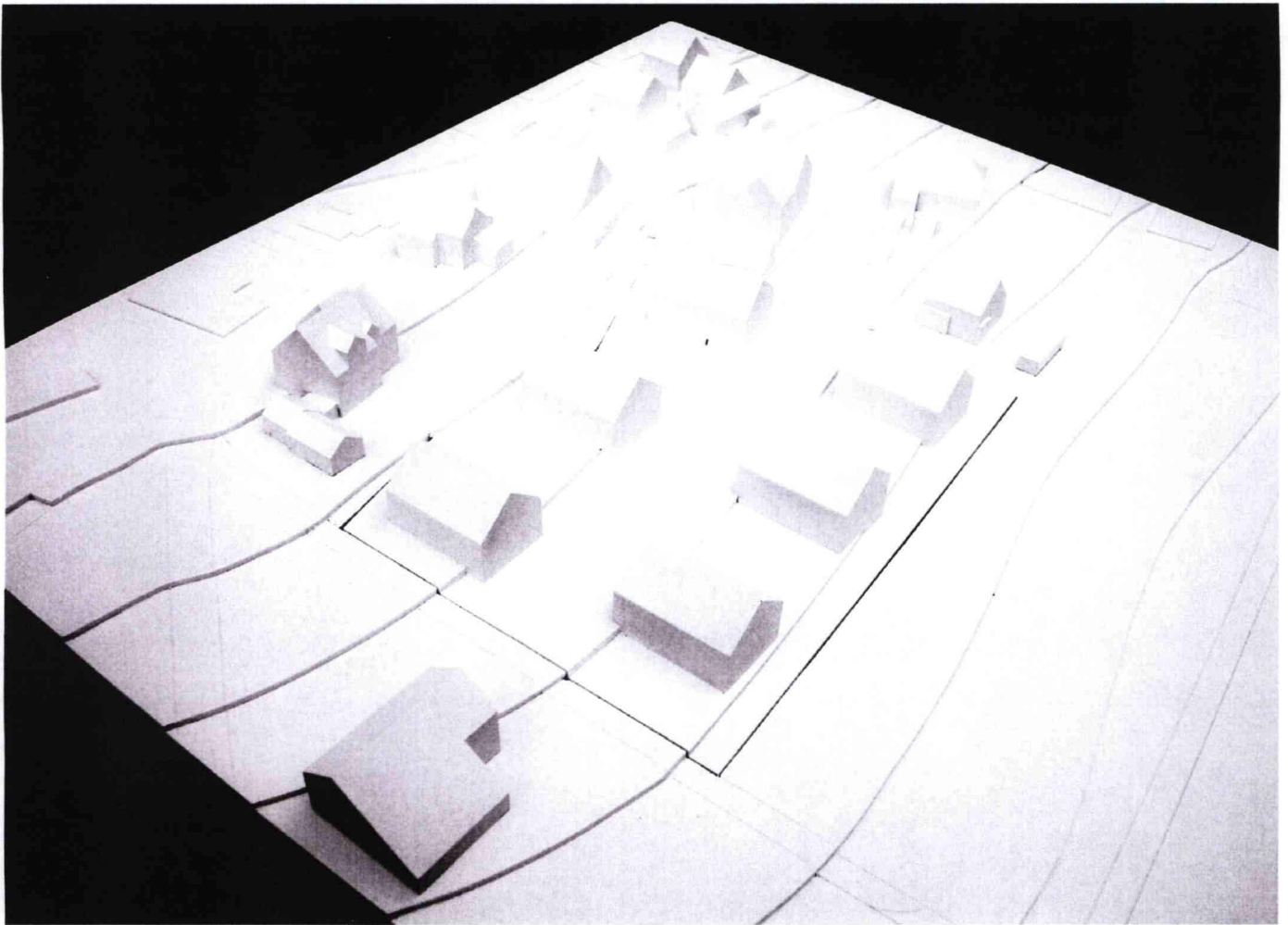
## Beilage 4.1



0 5 10 20 40

Schwarzplan  
6 Mehrfamilienhäuser

Auf dem **Schwarzplan** sind die Strassen und die Parzellengrenzen ausgeblendet. Die **Gebäudegrößen** und die **Körnung der Siedlungsstruktur** sind darauf gut erkennbar.  
Aus dem Plan sind ebenfalls die **beiden Bebauungsgebiete** ablesbar. Die 6 Mehrfamilienhäuser orientieren sich an der Dichte des Dorfkerns, wobei die Grösse und Dichte der Gebäude im Bereich Dorfkern eindeutig noch höher ist.



Modellfoto  
6 Mehrfamilienhäuser

Die Planungsstudie zeigt auf, unter welchen Gesichtspunkten das Gebiet „Im Lodiker“ eingezont werden kann. Dabei wurden aus dem Ort Adlikon abgeleitete ortsbauliche Kriterien aufgegriffen. Eine bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde in diese Richtung ist sehr sinnvoll.

Die Ausrichtung der Gebäudefirste in **Ost-West-Richtung** übernimmt dabei die Struktur der Gebäude entlang der Dorfstrasse. Diese Haltung deckt sich mit der Absicht einer **massvollen Erweiterung und Pflege des Ortsbildes**.

