

VERFÜGUNG

vom 30. März 2005

Andelfingen. Privater Gestaltungsplan „Auf Bollen“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 5. Dezember 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Andelfingen dem privaten Gestaltungsplan „Auf Bollen“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. März 2005 und des Bezirksrates Andelfingen vom 14. März 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. März 2005 ersucht der Gemeinderat Andelfingen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für eine ansprechende Bebauung des Siedlungsrandes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualität des Ortes mit einer speziellen Topografie. Im Zusammenhang mit der Freiraumgestaltung ist ein Baumkonzept festgelegt. Der Vertrag über die private Erschliessung Bollen ist mit Datum vom 25. Januar 2005 öffentlich beurkundet.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Auf Bollen“, dem die Gemeindeversammlung Andelfingen am 5. Dezember 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Den Grundeigentümern wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Robert Schaub AG, Bollenstrasse 7, 8450 Andelfingen)

Staatsgebühr	Fr.	812.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	852.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Andelfingen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Andelfingen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 30. März 2005
050555/Owü/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan 'Auf Bollen'
 Baubereiche und Erschliessung, Mst. 1:1000
 Plan Nr. 1

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: 27. August 2003

Für das Grundstück Kat. Nr. 1238

Name: Robert Schaub-Zürcher

Unterschrift: *[Signature]*

Für das Grundstück Kat. Nr. 2821

Name: Landolt+Co. AG

Robert Schaub AG

Unterschrift: *[Signature]*

Für das Grundstück Kat. Nr. 2822

Name: Robert Schaub AG

Unterschrift: *[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

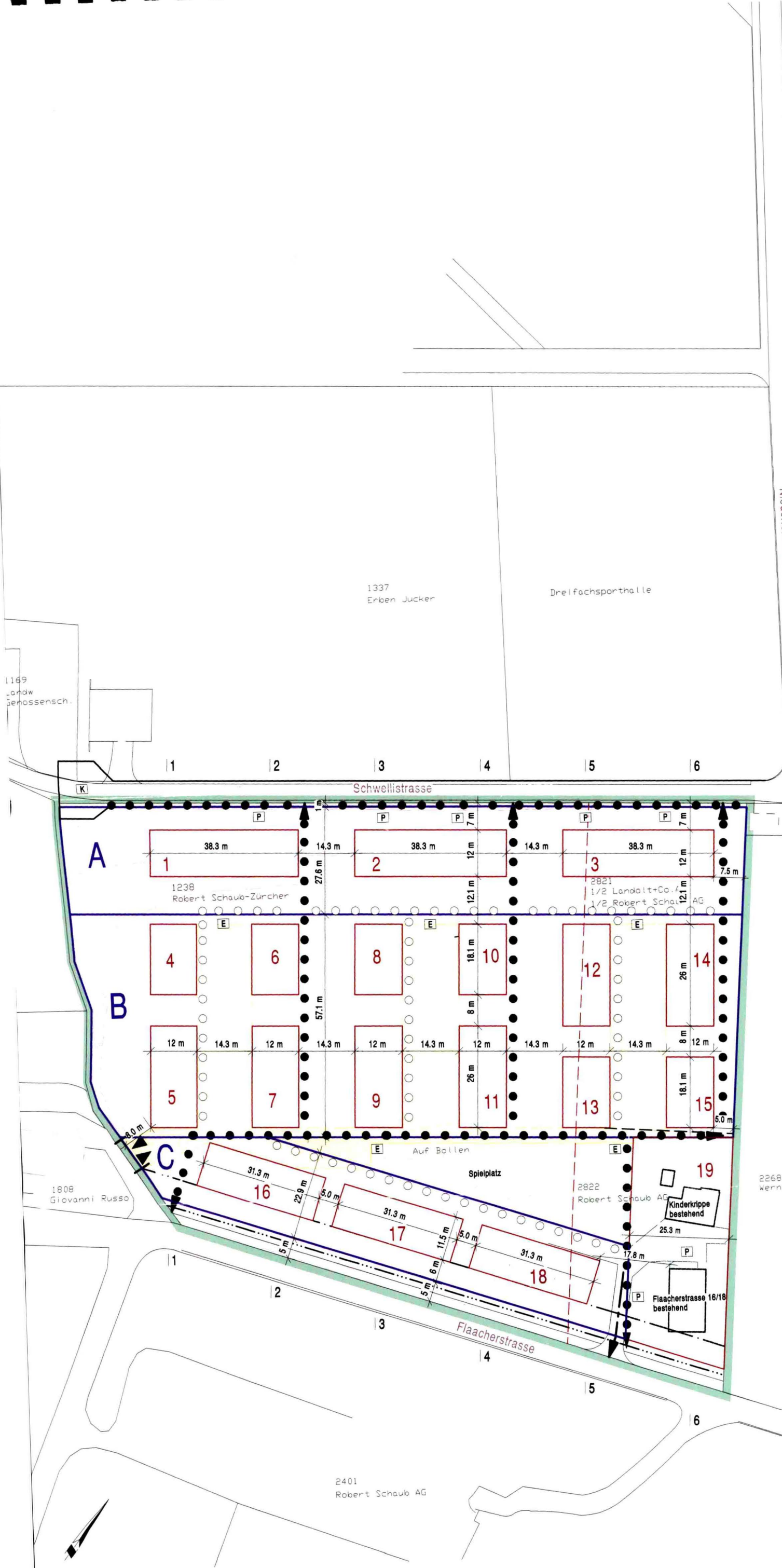
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

Publiziert am: In Kraft gesetzt am:



Legende

Inhalt Gestaltungsplan

- Geltungsbereich
- Sektoren A, B, C
- Baubereiche
- Spielplatz
- öffentliche Fusswege
- halböffentliche Fusswege
- Zufahrt Besucher Baubereich 19 / Notzufahrt
- Garagen Fussgänger Auf-/Abgang
- Tiefgaragenein- und ausfahrtsbereich
- Standorte Besucherparkplätze
- Tiefgaragenbereich

Zusätzliche Angaben

- Ausbau Zufahrtsstrasse mit Wendeplatz

Informelle Angaben

- Fuss- und Radweg
- Baulinie
- bestehende Parzellengrenzen
- Höhenlinien (Abstufung 20 cm)

Privater Gestaltungsplan 'Auf Bollen'
 Schnitte, Mst. 1:1000
 Plan Nr. 2

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: 27. August 2003

Für das Grundstück Kat. Nr. 1238

Name: Robert Schaub-Zürcher

Unterschrift: *Robert Schaub*

Für das Grundstück Kat. Nr. 2821

Name: Landolt+Co. AG

Robert Schaub AG

Unterschrift: *Landolt+Co. AG*

Robert Schaub AG

Für das Grundstück Kat. Nr. 2822

Name: Robert Schaub AG

Unterschrift: *Robert Schaub AG*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

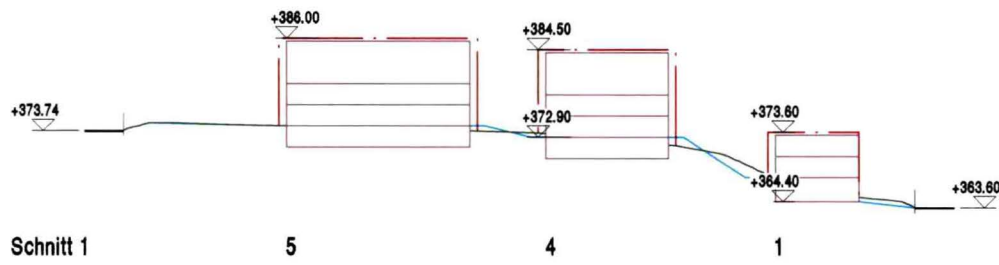
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

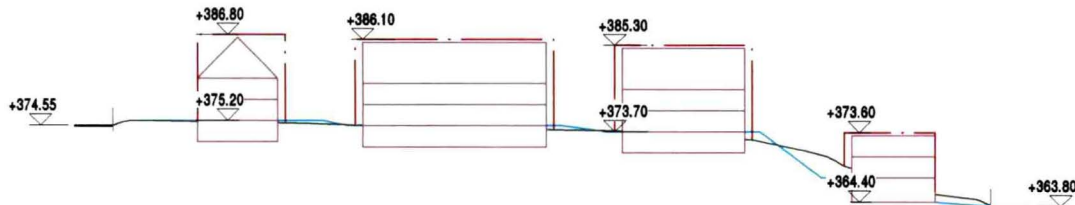
Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

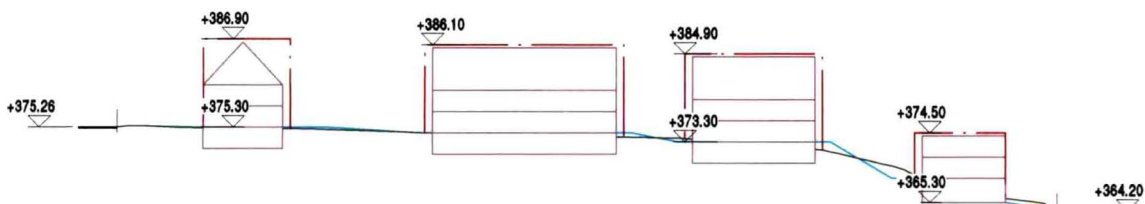
Publiziert am: In Kraft gesetzt am:



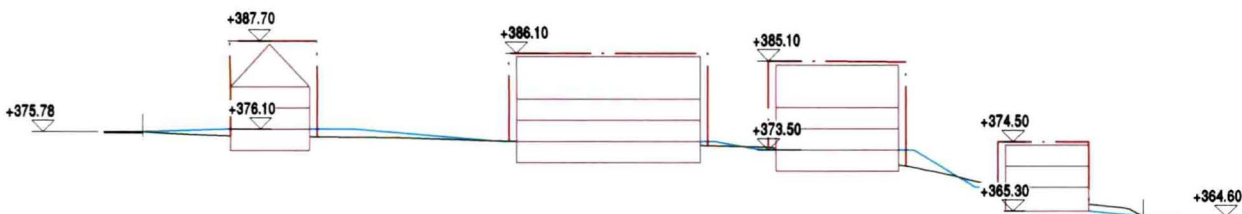
Schnitt 1 5 4 1



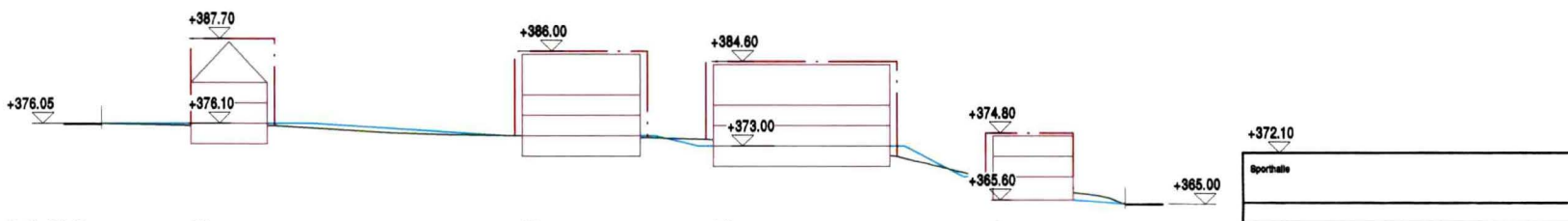
Schnitt 2 16 7 6 1



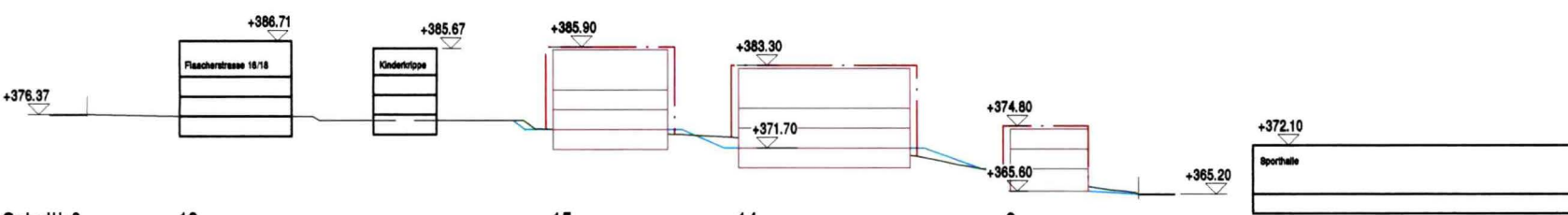
Schnitt 3 17 9 8 2



Schnitt 4 18 11 10 2



Schnitt 5 18 13 12 3



Schnitt 6 19 15 14 3

Legende

Inhalt Gestaltungsplan

- Baubereich
- gewachsenes Terrain
- Terrain neu

Informelle Angaben


- Gebäudestruktur
- Bestehende Gebäude

Privater Gestaltungsplan 'Auf Bollen'
Baumkonzept, Mst. 1:1000
Plan Nr. 3

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: 27. August 2003

Für das Grundstück Kat. Nr. 1238

Name: Robert Schaub-Zürcher

Unterschrift: 

Für das Grundstück Kat. Nr. 2821

Name: Landolt+Co. AG

Unterschrift: 

Robert Schaub AG



Für das Grundstück Kat. Nr. 2822

Name: Robert Schaub AG

Unterschrift: 

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

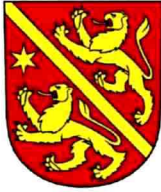
Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

Publiziert am: In Kraft gesetzt am:





Kanton Zürich

Gemeinde Andelfingen

Privater Gestaltungsplan „Auf Bollen“

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: 27. August 2003

Für das Grundstück Kat. Nr. 1238

Name: Robert Schaub-Zürcher

Unterschrift: *R. Schaub*

Für das Grundstück Kat. Nr. 2821

Name: Landolt & Co. AG

Robert Schaub AG

Unterschrift: *[Signature]*

Für das Grundstück Kat. Nr. 2822

Name: Robert Schaub AG

Unterschrift: *[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: - 5. Dez. 2003

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]*

Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 30. März 2005

Für die Baudirektion: *[Signature]*

BDV Nr. 329 1 05

Publiziert am:

In Kraft gesetzt am:

Inhaltsverzeichnis	Seite
Art. 1 Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1.1 Zweck	1
Art. 1.2 Bestandteile	1
Art. 1.3 Geltungsbereich	1
Art. 1.4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	1
Art. 2 Bau- und Gestaltungsvorschriften	2
Art. 2.1 Bestehende Gebäude	2
Art. 2.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude in den Sektoren A, B und C	2
Art. 2.3 Anzahl Vollgeschosse	2
Art. 2.4 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude	2
Art. 2.5 Nutzweise	2
Art. 2.6 Mass der Nutzung	3
Art. 2.7 Gestaltung der Bauten der Sektoren A, B und C	3
Art. 2.8 Gestaltung der Umgebung	4
Art. 2.9 Versickerung des Regenwassers	4
Art. 2.10 Minergie-Standard	4
Art. 3 Erschliessung und Parkierung	5
Art. 3.1 Hauptzu- und Wegfahrt	5
Art. 3.2 Nebenzu- und Wegfahrt	5
Art. 3.3 Technische Anforderungen an die Ausfahrten	5
Art. 3.4 Rettungsfahrzeuge	5
Art. 3.5 Parkierung	5
Art. 3.6 Fusswegverbindungen innerhalb des Gestaltungsplangebietes	6
Art. 3.7 Fahr- und Fusswegrechte	6
Art. 4 Übrige Bestimmungen	7
Art. 4.1 Empfindlichkeitsstufe	7
Art. 5 Schlussbestimmungen	7
Art. 5.1 Abweichungen vom Gestaltungsplan	7
Art. 5.2 Aufhebung des Gestaltungsplanes	7
Art. 5.3 Inkrafttreten	7
Anhang	
- Plan 1: Baubereiche und Erschliessung, Mst. 1:1'000	
- Plan 2: Schnitte, Mst. 1:1'000	
- Plan 3: Baumkonzept, Mst. 1:1'000	

27. August 2003, B 988.70, OL / HA

Basler & Hofmann
Ingenieure und Planer AG, Mitglied SIA/USIC

Zürich: Forchstrasse 395, CH-8029 Zürich
Tel. 01 387 11 22, Fax 01 387 11 00

Esslingen: Bachweg 1, CH-8133 Esslingen
Tel. 01 387 15 22, Fax 01 387 15 00

Art. 1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1.1 Zweck

Der Private Gestaltungsplan "Auf Bollen" bezweckt:

- eine qualitativ hochstehende gesamtheitliche Überbauung, die die anspruchsvollen Rahmenbedingungen wie:
 - Hangfuss im Norden des Areals
 - Immissionen durch das Sporthallenareal
 - exponierter Siedlungsabschluss im Westenberücksichtigt und zugleich wirtschaftlich tragbar ist,
- eine funktionsfähige Gesamtlösung bezüglich Erschliessung für den motorisierten Verkehr,
- die Erhöhung der Attraktivität des Areals insbesondere durch gute Fussgängerverbindungen und Zugangsverhältnisse
- eine Koordination der privaten Einzelbauvorhaben

Art. 1.2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan „Auf Bollen“ setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie den Plänen:

- Plan 1: Baubereiche und Erschliessung, Mst. 1:1'000
- Plan 2: Schnitte, Mst. 1:1'000
- Plan 3: Baumkonzept, Mst. 1:1'000

Art. 1.3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Kat. Nr. 1238, Kat. Nr. 2821 und Kat. Nr. 2822.

Art. 1.4 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinn der §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich.

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Art. 2 Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 2.1 Bestehende Gebäude

Mit Ausnahme der Beschränkung des Nutzungsmasses gemäss Art. 2.6 sowie der Vorschriften über die Gestaltung der Umgebung gemäss Art. 2.8 Abs. 1, gilt innerhalb des Baubereiches 19 die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen.

Art. 2.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude in den Sektoren A, B und C

Baubereiche

Innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche 1 bis 18 darf je ein Hauptgebäude erstellt werden (siehe Plan 1).

Die im Plan 2 eingezeichneten Baubereiche begrenzen den oberirdischen Bereich für Hauptgebäude, sie dürfen nur durch Kamine und kleinere, technisch bedingte Aufbauten durchstossen werden. Die angegebenen max. Höhenkoten gelten für die Oberkanten der fertigen Dächer. Die eingetragene Lage der Baukörper hat lediglich Konzeptcharakter.

Gebäudeabmessungen

Die Gebäudeabmessungen ergeben sich aus den Dimensionen der Baubereiche, die Gebäudelänge unterliegt keinen weiteren Beschränkungen. Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Lage der Baubereiche.

Gebäudevorsprünge

Einzelne Gebäudevorsprünge wie Balkone, Dachvorsprünge und dergleichen dürfen bis max. 2 m die Baubereiche gemäss Plan 1 überstellen.

Art. 2.3 Anzahl Vollgeschosse

Im Sektor A sind auf der Nordseite 3 sichtbare Vollgeschosse erlaubt. Ein zusätzliches sichtbares nicht anrechenbares Untergeschoss ist nicht gestattet. Eine Erhebung des Erdgeschosses gemäss § 279 PBG ist zulässig.

In den übrigen Sektoren ist die Geschosszahl gemäss BZO massgebend.

Art. 2.4 Besondere Gebäude und unterirdische Gebäude

Wo Strassenbaulinien fehlen, sind besondere Gebäude gemäss Art. 36 BZO sowie unterirdische Gebäude gemäss Art. 39 BZO auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und unterliegen nicht den Bestimmungen gemäss Art. 2.2 dieser Vorschriften.

Art. 2.5 Nutzweise

Im Sektor A sind neben Wohnnutzungen und nicht störenden Gewerbebetrieben im untersten Vollgeschoss auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Art. 2.6 Mass der Nutzung

Es gelten folgende maximale Ausnützungen:

	Grundfläche ^A (m ²)	max. Baumasse über gewachsenem Terrain (m ³)
Sektor A	4'761 ^B	8'800
Sektor B	9'467	19'000
Sektor C	2'809	8'200
Baubereich 19 (gemäss BZO)	1'402	2'524
Quartierspielplatz	1'300	0
Total anrechenbare Grundfläche	19'739	
nicht anrechenbare Grundfläche	845 ^C	
Total Gestaltungsplangebiet	20'584	

^A Die Grundflächen können aufgrund der Ausführungsprojekte der Erschliessung noch leicht ändern.

^B exkl. Kehrplatz (ca. 40 m²)

^C inkl. Kehrplatz (ca. 40 m²)

Das Gesamtmass der Ausnützung für das Gestaltungsplangebiet darf 38'000 m³ nicht übersteigen. Dies entspricht einer Baumassenziffer über das gesamte Gestaltungsplangebiet betrachtet von 1.93 (m³/m²).

Art. 2.7 Gestaltung der Bauten der Sektoren A, B und C

Allgemeine Gestaltung

Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind so zu gestalten, dass sie für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreichen. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung gelten die Kriterien gemäss § 71 Abs. 2 PBG. Innerhalb eines Sektors sind die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Bauten aufeinander abzustimmen.

Dachgestaltung

Hauptgebäude im Sektor A müssen ein extensiv begrüntes Flachdach aufweisen.

Hauptgebäude im Sektor B müssen symmetrische Giebeldächer aufweisen. Die Dachneigung der verschiedenen Hauptgebäude darf um nicht mehr als 10° differieren.

Hauptgebäude im Sektor C müssen symmetrische Giebeldächer mit einer Neigung von mind. 35° und max. 45° aufweisen.

In den Sektoren B und C sind keine Dacheinschnitte erlaubt.

Niveaunterschiede

Die Niveaunterschiede im Gestaltungsplangebiet sind im jeweiligen Gebäudeabstandsbereich auszugleichen. Niveausprünge innerhalb eines Hauptgebäudes sind nicht zulässig.

Art. 2.8 Gestaltung der Umgebung

Allgemeine Gestaltung	Die Gesamtanlage ist naturnah auszustatten.
Baumkonzept	Gleichzeitig mit der Überbauung sind Bäume gemäss Baumkonzept (Plan 3) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Spielplatz	Ein Spielplatz ist an der im Plan 1 bezeichneten Lage gleichzeitig mit der Überbauung des Sektors C zu erstellen und dauernd zu unterhalten.
Beläge	Geschlossene Hartbeläge sind nur für die im Plan 1 gekennzeichnete Sammelgarageneinfahrt an der Schwellistrasse sowie im Einmündungsbereich der Notzufahrt zulässig. Alle übrigen Belagsflächen wie Parkplätze, Notzufahrt, Erschliessungswege und Plätze sind nach Möglichkeit mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.
Bewilligungspflicht	Die Umgebungsgestaltung ist als Bestandteil der Baueingaben bewilligungspflichtig (Gestaltungs- und Bepflanzungsplan).

Art. 2.9 Versickerung des Regenwassers

Das Regenwasser des gesamten Gestaltungsplangebietes ist zu versickern.

Art. 2.10 Minergie-Standard

Die Hauptgebäude in den Sektoren A, B und C müssen den Minergie-Standard einhalten.

Art. 3 Erschliessung und Parkierung

Art. 3.1 Hauptzu- und Wegfahrt

Die Hauptzu- und Wegfahrt ist im Südwesten des Gestaltungsplangebietes anzuordnen (siehe Plan 1).

Art. 3.2 Nebenzu- und Wegfahrt

Neben der Hauptzu- und Wegfahrt im Südwesten des Gestaltungsplangebietes und der Nebenzu- und Wegfahrt über die bestehende Einfahrt von der Flaacherstrasse im Südosten, sind keine weiteren Nebenzu- und Wegfahrten auf die Flaacherstrasse zulässig.

Art. 3.3 Technische Anforderungen an die Ausfahrten

Beide Ausfahrten auf die Flaacherstrasse müssen die technischen Mindestanforderungen des Ausfahrts-Typ B gemäss Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) erfüllen.

Art. 3.4 Rettungsfahrzeuge

Die Zu- und Wegfahrt für Rettungsfahrzeuge muss über die bestehende Einfahrt im Südosten von der Flaacherstrasse erfolgen.

Art. 3.5 Parkierung

Pflichtparkplätze

Die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 39 BZO.

Besucherparkplätze

Die Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen, als solche zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

Für die Sektoren A, B und C sind die Besucherparkplätze entlang der Schwellistrasse anzuordnen.

Parkplätze Baubereich 19

Die Nebenzu- und Wegfahrt, zum Baubereich 19 (inkl. Besucherparkplätze) muss über die bestehende Zu- und Wegfahrt von der Flaacherstrasse im Südosten des Gestaltungsplangebietes erfolgen.

Sammelgarage

Die nicht für Besucher vorgesehenen Parkplätze der Sektoren A, B und C sind in einer Sammelgarage anzuordnen.

Anordnung der Parkplätze

Die konzeptionelle Anordnung der Parkplätze sowie die generelle Lage der Sammelgarage und der Aufgänge richtet sich nach der Darstellung im Plan 1.

Fahrräder und Kinderwagen Zusätzlich zu den privaten Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen, sind im Bereich des Quartierspielplatzes öffentlich zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen gleichzeitig mit der Erstellung des Spielplatzes zu errichten.

Art. 3.6 Fusswegverbindungen innerhalb des Gestaltungsplangebietes

Durchlässigkeit des
Gestaltungsplangebietes

Die Durchlässigkeit des Gestaltungsplangebietes für Fussgänger ist zu gewährleisten. Die ungefähre Lage der Fusswege ist im Plan 1 dargestellt.

Öffentliche und
halböffentliche Fusswege

Die als "öffentliche Fusswege" bezeichneten Wege müssen für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein. Die als "halböffentliche Fusswege" bezeichneten Wege dienen der Fussgängererschliessung des Gestaltungsplangebietes.

Art. 3.7 Fahr- und Fusswegrechte

Die für die Benützung der Tiefgarage, der Notzufahrt und der Fusswege erforderlichen Fahr- und Fusswegrechte sind zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen.

Art. 4 Übrige Bestimmungen

Art. 4.1 Empfindlichkeitsstufe

Sektor A

Im Sektor A sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung des Bundes) einzuhalten.

Sektor B, C und
Baubereich 19

In den Sektoren B und C und innerhalb des Baubereiches 19 gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 5 Schlussbestimmungen

Art. 5.1 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Kleinere Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat in eigener Kompetenz gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes, die Intensität der Nutzung und der ortsbauliche Zusammenhang gewahrt bleiben.

Art. 5.2 Aufhebung des Gestaltungsplanes

Für eine allfällige Aufhebung des Gestaltungsplanes sind die Bestimmungen von § 87 bzw. § 82 PBG massgebend.

Art. 5.3 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Auf Bollen" tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan "Auf Bollen"

Bericht zum Gestaltungsplan

Zürich, 27. August 2003

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage	1
2. Grundgedanken des Gestaltungsplanes	3
3. Beschrieb der zentralen Inhalte	5
3.1. Überbauung im Sektor A	5
3.2. Massvorschriften	7
3.3. Dachgestaltung	7
3.4. Einordnung der Neubauten	8
3.5. Einordnung in die Landschaft	8
3.6. Erschliessung	8

Anhang: Fotomontagen

Titelbild: Ansicht West (Fotomontage)

27. August 2003, B 0988.70, OL / HA

Basler & Hofmann
Ingenieure und Planer AG, Mitglied SIA/USIC

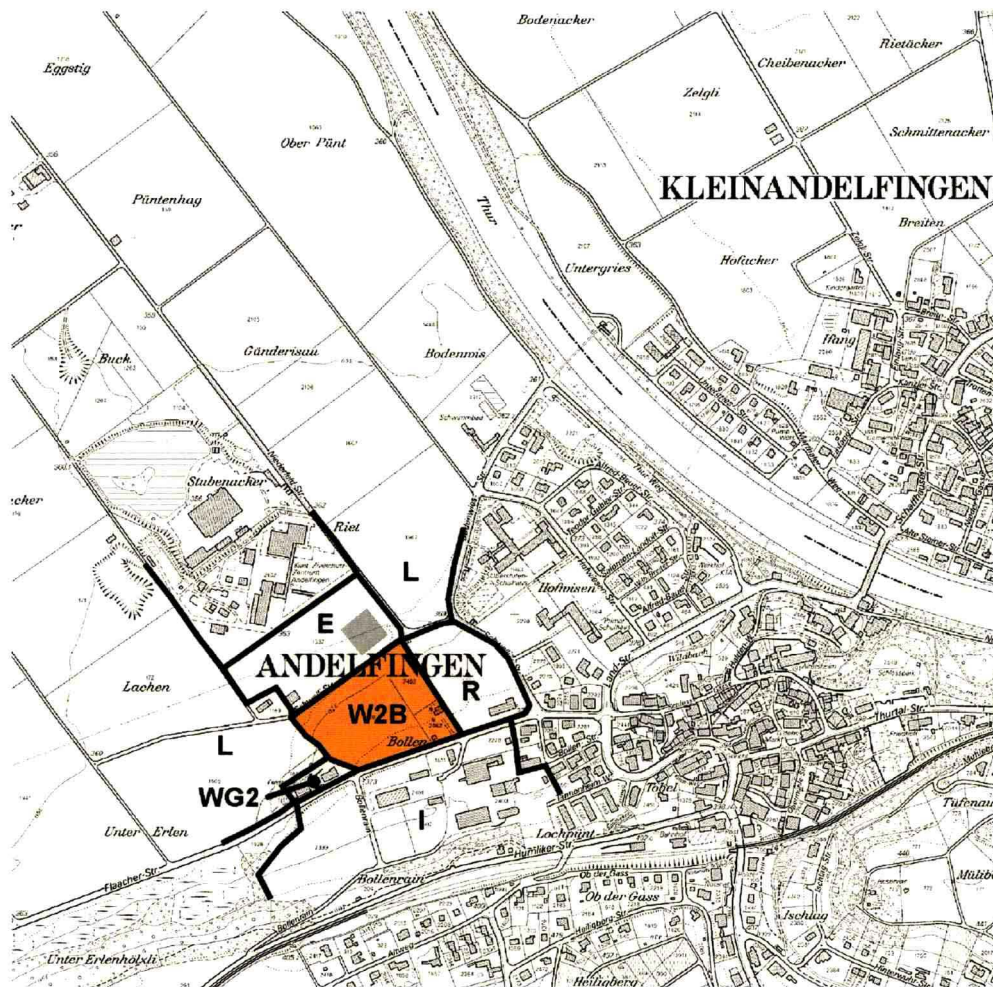
Zürich: Forchstrasse 395, CH-8029 Zürich
Tel. 01 387 11 22, Fax 01 387 11 00

Esslingen: Bachweg 1, CH-8133 Esslingen
Tel. 01 387 15 22, Fax 01 387 15 00

1. Ausgangslage

Gestaltungsplangebiet

Das Gestaltungsplangebiet "Auf Bollen" liegt am westlichen Dorfrand von Andelfingen und umfasst insgesamt 20'584 m² Grundfläche. Das Areal liegt in der Wohnzone W2B und grenzt an eine Erholungs-, Industrie- und Reservezone, eine kantonale Landwirtschaftszone sowie an eine Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG2.



Übersichtsplan 1: 10'000

Bauvorhaben

Auf dem Areal "Auf Bollen" ist eine gemischte Wohnüberbauung mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit einem kleinen Gewerbeanteil geplant.

Gestaltungsplan

Die Grundeigentümer der drei Parzellen des Gestaltungsplangebietes haben die besondere Situierung des Areals erkannt. Durch die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes sollen spezifische Vorschriften für dieses Areal ausgearbeitet werden, welche eine aus städtebaulicher, architektonischer, wohnhygienischer und landschaftlicher Sicht optimale Überbauung dieses anspruchsvollen Areals ermöglichen. Mit dem Gestaltungsplan soll eine Überbauung ermöglicht werden, welche insbesondere auf die benachbarte Überbauung (Dreifachsporthalle)

reagiert sowie die landschaftlichen Aspekte (Hanglage, Siedlungsrand) berücksichtigt. Zudem soll eine Siedlung mit einer hoher Wohnqualität entstehen.

"Privater Erschliessungsplan"

Parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan wird ein "Privater Erschliessungsplan", welcher weitere Vereinbarungen zur Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung des Gestaltungsplangebietes enthält und später gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan "Auf Bollen" zur Genehmigung eingereicht wird, ausgearbeitet. Um Missverständnisse und gegensätzliche Festlegungen zu vermeiden, beschränkt sich der vorliegende Gestaltungsplan auf jene Elemente, welche nicht im "Privaten Erschliessungsplan" geregelt werden.

2. Grundgedanken des Gestaltungsplanes

Gliederung des Gestaltungsplangebietes

Aufgrund der topografischen Lage, der bestehenden Groberschliessung und der vorhandenen Bebauung innerhalb des Gestaltungsplangebietes sowie auf den benachbarten Grundstücken drängt sich die Einteilung des Gestaltungsplangebietes in 5 Bereiche auf. Es sind dies die Sektoren A, B und C, der Spielplatz sowie der Baubereich 19 (Siehe Plan 1 im Anhang zu den Vorschriften).

Sektor A

Der Sektor A befindet sich im nördlichen Teil des Gestaltungsplangebietes im Bereich des Hangfusses. An dieser, für eine neue Überbauung anspruchsvollen Lage, ist eine differenzierte Höhenstaffelung der zu bebauenden Flächen mit dem Ziel geringstmöglicher Veränderung des Landschaftsbildes vorgesehen. Nebst dem Landschaftsbild berücksichtigt die Bebauung die bereits bestehende Überbauung in diesem Bereich, insbesondere die zu erwartenden Immissionen (Lärm und Licht) der angrenzenden Dreifachsporthalle.

Sektoren B und C

Im Süden wird das Quartier durch quer stehende Gebäude (Sektor C) gegenüber der Flaacherstrasse abgeschirmt. Dadurch entsteht ein ruhiges Wohnquartier mit einem hohem Wohnwert im Zentrum des Gestaltungsplangebietes (Sektor B). Innerhalb dieser beiden Sektoren wird durch die Festlegung der wichtigsten Elemente (Kubatur, Dachgestaltung etc.) je ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt. Zudem wird darauf geachtet, dass sich insbesondere im Bereich des Siedlungsrandes die neue Bebauung in das Ensemble der bestehenden Bebauung der Umgebung einfügt sowie ein weicher Übergang zwischen der neuen Überbauung und der Landschaft stattfindet.

Spielplatz

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist ein gross dimensionierter Spielplatz, welcher insbesondere den geplanten Mehrfamilienhäusern im Sektor C zur Verfügung stehen soll, vorgesehen.

Baubereich 19

Der Baubereich 19 befindet sich im Südosten und umschliesst die bestehende Bebauung des Gestaltungsplangebietes. Hier soll grundsätzlich die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen zur Anwendung kommen.

Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise

Der Gestaltungsplan weicht in folgenden Punkten von der Regelbauweise ab:

- Flachdachgebot im Sektor A
- Drei Vollgeschosse im Sektor A
- Gewerbenutzung im untersten Vollgeschoss im Sektor A
- Erhöhung der Baumassenziffer um 7%
- Geringfügige Reduktion der Gebäudeabstände
- Geringfügige Reduktion des Grenzabstandes des Baubereiches 5

Die Erhöhung der Baumassenziffer stellt (analog zur Arealüberbauung) einen Bonus für eine qualitativ hochstehende Überbauung dar. Gemäss Art. 28 der Bau- und Zonenordnung von Andelfingen ist für Arealüberbauungen ein

Ausnützungsbonus von bis zu 20% möglich. Aus Qualitätsgründen wird im vorliegenden Gestaltungsplan auf die Ausschöpfung dieses Bonus verzichtet und lediglich eine Erhöhung der Baumassenziffer um 7% beansprucht. Die weiteren Abweichungen von der Regelbauweise sind zusammen mit den übrigen Gestaltungsplanvorschriften, welche gegenüber der Regelbauweise weitergehende Einschränkungen beinhalten, Voraussetzung für eine qualitativ hochstehende Überbauung des Gestaltungsplangebietes.

Verschärfung der Bau- und Zonenordnung

Folgend die wichtigsten Vorschriften, welche den Spielraum gemäss Bau- und Zonenordnung weiter einschränken und dadurch zur Steigerung der Qualität einer Überbauung beitragen:

- Detaillierung der Zahl, Lage und äusseren Abmessungen der Hauptgebäude (Bsp.: Einschränkung der Gebäudehöhen, insbesondere im Sektor A)
- Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten (Bsp.: Anforderungen an die Dachgestaltung)
- Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Umgebung (Bsp.: Umsetzung eines Baumkonzeptes)
- Koordinierte Erschliessung und Parkierung (Bsp.: Sicherstellung der Fusswegverbindungen)
- Minergie-Standard für Neubauten in den Sektoren A, B und C
- Versickerung des Regenwassers (gemäss Untersuchungen des geotechnischen Büros Dr. von Moos AG vom 23. Februar 1995 möglich)

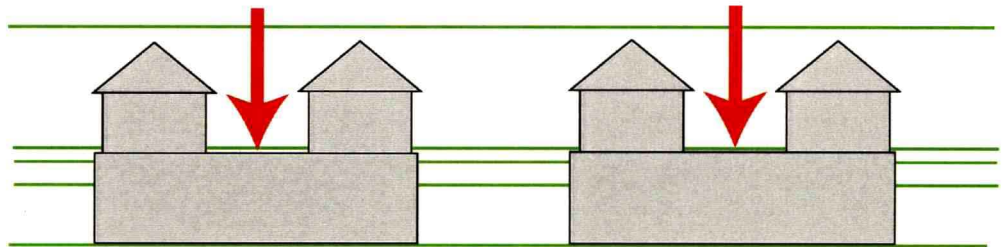
3. Beschrieb der zentralen Inhalte

3.1. Überbauung im Sektor A

Flachdach

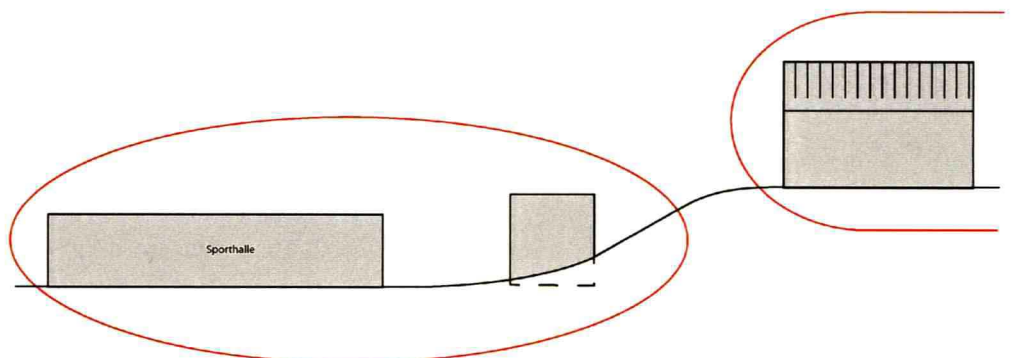
Gemäss Art. 20 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 27° bis max. 45° zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird im Sektor A aus folgenden Gründen davon abgewichen und ein Flachdach vorgeschrieben:

- Aus der Ferne, vom Schiterberg aus betrachtet (Nordansicht), wirkt ein extensiv begrüntes Flachdach, wie es im Sektor A vorgesehen ist, dezenter, fügt sich besser in die Landschaft ein und der Geländesprung bleibt besser erkennbar als dies bei einem Gebäude mit einem Giebeldach der Fall wäre.



Geringe Gesamthöhe der Überbauung durch Flachdächer

- Es ist anzustreben, dass die Geländeform ersichtlich bleibt und nicht durch die Überbauung dominiert wird. Die Überbauung sollte sich der Hangsituation anpassen. Mit dem Flachdach wird eine geringe Gesamthöhe der Überbauung erreicht, was die Ablesbarkeit der Geländeform unterstützt (siehe auch Fotomontage im Anhang).



Zwei Standorte mit unterschiedlichem landschaftlichem Charakter und dementsprechender Überbauung

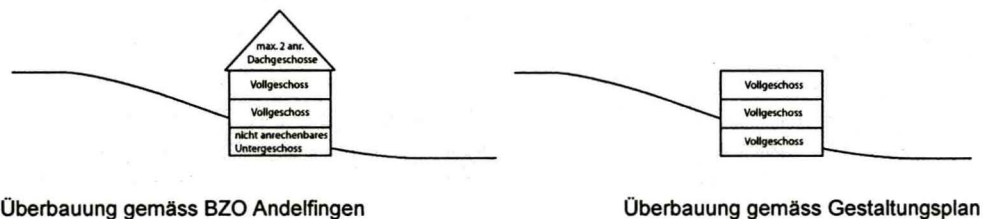
- Im Gegensatz zu den übrigen Baubereichen des Gestaltungsplangebietes, die sich auf einem kleinen Plateau befinden, ist der Sektor A am Hangfuss situiert und steht somit in einem Umfeld mit einem anderen landschaftlichen Charakter. Aufgrund seiner Lage weist der Sektor A somit einen grösseren Bezug zur benachbarten Dreifachsporthalle, die ebenfalls mit einem Flachdach

ausgestattet ist, als zum übrigen Gestaltungsplangebiet auf. Durch Flachdächer und eine ähnliche Gebäudehöhe wird der Bezug des Sektors A zur Dreifachsporthalle verdeutlicht. Es entstehen somit zwei Bereiche (Flachdach in der Ebene und Giebeldach auf dem Plateau), die die Erkennbarkeit des Geländesprunges verdeutlichen (siehe auch Fotomontage im Anhang).

Gebäudehöhe

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen besteht eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m und eine maximale Firsthöhe von 7.0 m, was eine maximale Gesamthöhe von 14.5 m ergibt. Der Gestaltungsplan beschränkt die maximale Gesamthöhe durch Baubereiche (siehe Plan 2 in den Vorschriften des Gestaltungsplanes). Im Sektor A wird die maximale Gesamthöhe am stärksten eingeschränkt. Hier ist aufgrund der festgelegten Baubereiche lediglich eine maximale Gesamthöhe ab gewachsenem Terrain von 8.5 m möglich. Dies hat gegenüber einer Überbauung gemäss Bau- und Zonenordnung eine wesentlich bessere Eingliederung der Gebäude in die Landschaft zur Folge, bietet jedoch trotzdem noch einen gewissen Schutz vor den Immissionen (Lärm und Licht) der angrenzenden Dreifachsporthalle. (Vergleiche auch Abschnitt Flachdach)

Drei Vollgeschosse



Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen (Art. 17) sind im Gestaltungsplangebiet maximal zwei Voll- und zwei Dachgeschosse erlaubt. Zudem sind nicht anrechenbare Untergeschosse möglich. Bei der Hangsituation im Sektor A wäre somit gemäss Bau- und Zonenordnung ein Gebäude realisierbar, das gegen Norden dreigeschossig in Erscheinung tritt, sofern das unterste Geschoss mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden liegt sowie weder Wohn-, Schlaf- noch Arbeitsräume enthält (Definition eines nicht anrechenbaren Untergeschosses gemäss § 276 Abs. 1 PBG). Mit dem Gestaltungsplan werden gegen Norden drei sichtbare Vollgeschosse erlaubt. Dadurch wird somit nicht die mögliche Anzahl in Erscheinung tretender Geschosse verändert, sondern lediglich die Nutzung des untersten Geschosses (Vergleiche auch Punkt 4.) ermöglicht. Im Gegensatz zur Bau- und Zonenordnung sind zudem mit dem Gestaltungsplan keine Dachgeschosse möglich.

Gewerbenutzung

Im Sektor A sind im untersten Vollgeschoss neben Wohnnutzungen und nicht störenden Gewerbebetrieben auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Dies wird wie folgt begründet:

- Da die Gebäude auf der Südseite um etwa ein Geschoss in das gewachsene Terrain hineinragen und sich nur nach Norden öffnen, ist eine Wohnnutzung im untersten Vollgeschoss nicht geeignet.

- Eine gewerbliche Nutzung im untersten Vollgeschoss verträgt sich mit der Nutzung der Dreifachsporthalle und allfälligen weiteren Nutzungen in der Erholungszone auf der gegenüberliegenden Strassenseite besser als eine Wohnnutzung.

Bei der Realisierung der Bauten im Sektor A ist im besonderen darauf zu achten, dass die Gewerbebetriebe die darüberliegenden Wohnungen nicht beeinträchtigen.

3.2. Massvorschriften

Bei den unter Punkt 3.1 noch nicht erwähnten Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise handelt es sich um Abweichungen von Massvorschriften, welche gemäss Art. 28 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen bei Arealüberbauungen möglich sind. Es sind dies:

- Erhöhung der Baumassenziffer um 7% (gemäss Art. 28 BZO bis max. 20% möglich)
- keine Gebäudelängenbeschränkung
- Geringfügige Reduktion der Gebäudeabstände
- Geringfügige Reduktion des Grenzabstandes des Baubereiches 5 von 10.0 m (gemäss BZO) auf 8.0 m (der kantonalrechtliche Mindestabstand gegenüber Strassen von 6 m (§ 265 PBG), welcher auch bei Arealüberbauungen massgebend ist, wird deutlich eingehalten)

Diese Abweichungen werden wie folgt begründet:

- Der Gestaltungsplan beinhaltet Qualitätsanforderungen für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung, analog den Anforderungen an Arealüberbauungen (gemäss § 71 PBG).
- Durch den Gestaltungsplan, insbesondere auch durch die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise, wird eine qualitativ höherstehende Überbauung, als dies mit der Regelbauweise der Fall wäre, erreicht.

3.3. Dachgestaltung

Die Dachgestaltung hat einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Neubauten. Durch die Festlegung der wichtigsten Rahmenbedingungen soll eine einheitliche Struktur in den Sektoren B und C erreicht werden. Folgende Rahmenbedingungen sind in den Vorschriften zum Gestaltungsplan verbindlich festgelegt:

- Die Giebeldächer müssen eine symmetrische Dachform aufweisen
- Die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen von mind. 27° bis max. 45° gemäss Bau- und Zonenordnung wird wesentlich eingeschränkt
- Dacheinschnitte sind nicht erlaubt

3.4. Einordnung der Neubauten

Insbesondere in den Bereichen des Siedlungsrandes (Norden und Westen) ist eine Einordnung der Neubauten in das Ensemble der bestehenden Bebauung der Umgebung anzustreben. Eine das Ortsbild dominierende Überbauung ist zu vermeiden. Durch die Aufnahme der wesentlichen Merkmale der vorhandenen Gebäude, wie

- Gebäudevolumen und Proportionen
- Dachformen
- keine Dacheinschnitte
- keine Niveausprünge innerhalb von Hauptgebäuden

soll dies erreicht werden. Die Neubauten sollen eine eigenständige Gestalt aufweisen und doch Teil des Ensembles sein.

3.5. Einordnung in die Landschaft

In Anbetracht der bestehenden Baustruktur der Gemeinde Andelfingen und der landschaftlichen Lage des Gestaltungsplangebietes ist die Ausbildung des Siedlungsrandes als eine architektonische Wand zu vermeiden. Ein möglichst weicher Übergang zwischen der Landschaft und der geometrischen Formensprache der neuen Überbauungen ist anzustreben. Dies wird durch folgende Vorschriften erreicht:

- Die Baubereiche sind so angeordnet, dass sich die Natur mit der Bebauung verzahnt. Insbesondere die Zwischenräume im Sektor A sind so angeordnet, dass sie im Sektor B eine Fortsetzung finden.
- Mit der vorgesehenen Bepflanzung, insbesondere dem Baumkonzept, wird das Zusammentreffen der gegensätzlichen Merkmale überzeugend gestaltet und ein weicher Übergang zwischen dem Siedlungs- und dem Landschaftsraum erreicht.

3.6. Erschliessung

Zur Vermeidung von Immissionen durch den motorisierten Verkehr und der damit verbundenen Minderung der Wohnqualität ist innerhalb des Quartiers keine oberirdische Erschliessung für den motorisierten Verkehr vorgesehen. Die Parkierung für das ganze Quartier wird konzentriert in einer Tiefgarage angeordnet. Zur besseren Orientierung, insbesondere für Ortsunkundige, werden lediglich die Besucherparkplätze oberirdisch am Siedlungsrand angeordnet.

Im Quartier werden möglichst direkte Fusswegverbindungen zu den Zielen in der unmittelbaren Umgebung angeboten. Zudem wird die Durchlässigkeit des Quartiers und die Verknüpfung mit dem übergeordneten Wegnetz durch öffentlich zugängliche Fusswege gewährleistet. Eine Verknüpfung mit einem allfällig

ergänzenden Fusswegnetz auf dem im Osten angrenzenden Gebiet ist ebenfalls möglich.

Im Bereich des Quartiersspielplatzes ist nebst den privaten Abstellflächen ein zentraler, gedeckter Abstellplatz für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen, welcher auch durch externe Besucher benutzt werden kann.

Anhang: Fotomontagen



Ansicht Nord-West (Fotomontage)



Ansicht Nord (Fotomontage)



Ansicht von Schiterberg (Fotomontage)

Oeffentliche Beurkundung

Vertrag über die private Erschliessung Bollen in Andelfingen

1. An der privaten Erschliessung Bollen beteiligen sich im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen die folgenden Parteien:
 - 1.1 Erben des Emil Jucker, geb. 04.01.1924, gest. 11.04.1998, von Andelfingen, wohnhaft gewesen in Andelfingen, nämlich:
 1. Martha Jucker geb. Schmid, geb. 12.09.1924, von Andelfingen und Trüllikon, verwitwet, wohnhaft Felsenhof 2, 8450 Andelfingen
 2. Doris Zandonella geb. Jucker, geb. 28.07.1952, von Neuhausen am Rheinfall, verheiratet, wohnhaft Frohsinnstrasse 9, 5430 Wettingen
 3. Emil Walter Jucker-Liechti, geb. 05.12.1954, von Andelfingen und Trüllikon, verheiratet, wohnhaft Alleeweg 38, 4310 Rheinfelden, als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft des Grundstückes Kat. Nr. 2954, Grundbuch Ebl. 491, und des Grundstückes Kat. Nr. 2955, Grundbuch Ebl. 1306
 - 1.2 Landolt + Co AG Bauunternehmung, mit Sitz in Kleinandelfingen, Schaffhauerstrasse 10, 8451 Kleinandelfingen, und Robert Schaub AG, Sägewerk und Holzbau, mit Sitz in Andelfingen, Bollenstrasse 7, 8450 Andelfingen, als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft des Grundstückes Kat. Nr. 2821, Grundbuch Ebl. 113
 - 1.3 Die Ehegatten Brigitta Russo geb. Schneider, geb. 14.04.1955, von Wetzikon und Kleinandelfingen, und Giovanni Russo, geb. 11.12.1953 von Kleinandelfingen, beide wohnhaft Sigelwiesstrasse 25, 8451 Kleinandelfingen, als Miteigentümer zu je ½ des Grundstückes Kat. Nr. 1808, Grundbuch Ebl. 152

- 1.4 Erben des Robert Schaub, geb. 13.02.1912, gest. 11.01.2004, von Andelfingen, wohnhaft gewesen in Andelfingen, nämlich
1. Ruth Studer geb. Schaub, geb. 22.09.1943, von Basel und Trimbach, verheiratet, wohnhaft Bättwilerstrasse 17, 4054 Basel
 2. Robert Schaub-Oberhänsli, geb. 18.08.1948, von Andelfingen, verheiratet, wohnhaft Hofackerstrasse 10c, 8466 Trüllikon
 3. Barbara Doris Schaub Tobler geb. Schaub, geb. 13.01.1971, von Andelfingen und Wolfhalden, verheiratet, wohnhaft Flaacherstrasse 2, 8450 Andelfingen,
- als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft des Grundstückes Kat. Nr. 1238, Grundbuch Ebl. 758
- 1.5 Robert Schaub AG, Sägewerk und Holzbau, mit Sitz in Andelfingen, Bollenstrasse 7, 8450 Andelfingen,
als Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 2822, Grundbuch Ebl. 267
- 1.6 Politische Gemeinde Andelfingen,
als Eigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 174, Grundbuch Kbl. 19 LB 148, des Grundstückes Kat. Nr. 1292 (neu 2965), Grundbuch Ebl. 836, und des Grundstückes Kat. Nr. 2269 (neu 2961), Grundbuch Ebl. 854
- 1.7 1. Politische Gemeinde Andelfingen,
2. Politische Gemeinde Kleinandelfingen und
3. Oberstufenschulgemeinde Andelfingen,
als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft des Grundstückes Kat. Nr. 2956 (neu 2963), Grundbuch Ebl. 1307, und des Grundstückes Kat. Nr. 2957 (neu 2964), Grundbuch Ebl. 1308.
- 1.8 Werner Jucker, geb. 08.06.1953, von Andelfingen, verheiratet, wohnhaft Flaacherstrasse 6, 8450 Andelfingen,
als Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 2268 (neu 2966), Grundbuch Ebl. 131
2. Zwischen den unter Ziff. 1.1 bis Ziff. 1.7 erwähnten Vertragsparteien besteht eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff OR.
Der Zweck der Gesellschaft besteht darin, das Gebiet gemäss dem Dossier „Erschliessung Bollen“ des Ingenieurbüros Hofmann Stegemann + Partner, datiert vom 3. Dez. 2004, durch Landabtretungen für Strassenbauten sowie durch Strassen- und Werkleitungsbauten zu erschliessen und der Überbauung zugänglich zu machen.

Werner Jucker (Ziff. 1.8) wirkt nicht als Gesellschafter mit. Mit der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages bestätigt Werner Jucker lediglich sein Einverständnis mit dem Vollzug der Mutation Nr. 451 (s. Ziff. 6 unten) sowie mit den Modalitäten eines allfälligen späteren Einkaufs für den Fall, dass sein Grundstück neu Kat.-Nr. 2966 in eine Bauzone umgezont und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und mit nicht landwirtschaftlichen Bauten überbaut werden sollte (s. Ziff. 12 unten).

3. Soweit diesem Vertrag keine besonderen Bestimmungen entnommen werden können, sind neben den Vorschriften des Obligationenrechtes über die einfache Gesellschaft die Grundsätze des PBG § 123 ff. über den Quartierplan anzuwenden.
4. Verbindlich anerkannte Grundlage des vorliegenden Vertrages und damit auch für die Landumlegung und Erschliessung bildet das Dossier „Erschliessung Bollen“ des Ingenieurbüros Hofmann Stegemann + Partner, datiert vom 3. Dez. 2004, enthaltend:
 - Kostenverteiler:
 - Schwellistrasse/Gehweg Niederfeldstrasse 1:1000
 - Gehweg Schwellistrasse bis Niederfeldstrasse 1:1000
 - Entwässerungen 1:1000
 - Hydrantenleitungen 1:1000
 - EWA-Anlagen 1:1000
 - Administrativkosten 1:1000
 - Kostenschätzungen:
 - Strassenbauten
 - Entwässerungen
 - Hydrantenleitungen
 - EWA-Anlagen
 - Administrativkosten
 - Zusammenzug

Das Dossier bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Das Konzept für die Nebenanlagen (Telefon, Gemeinschaftsantenne) wird im Rahmen der Detailprojektierung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Werken ausgearbeitet.

Für die Erschliessung der Parzellen Kat. Nr. 1238 und Kat. Nr. 2821 mit Trinkwasser ist eine erdverlegte Hauptwasserleitung ungefähr parallel zur Schwellistrasse in einem Abstand von ca. 50 – 60 m zu verlegen. An diese müssen die einzelnen Gebäude angeschlossen werden. Für jedes Gebäude (eigene Versicherungs-Nr.) muss ein separater Schieber eingebaut werden.

Die Wasserleitungen müssen mind. 1,3 m überdeckt sein. Wo dies nicht möglich ist, sind diese gegen Kälte zu isolieren.

5. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Vornahme der notwendigen Landabtretungen gemäss dem massgebenden Plan „Kostenteiler Strassenbau“ (vgl. Abschnitt 6 hiernach).

Die Vermessung durch den Nachführungsgeometer ist teilweise bereits erfolgt (Eigentümer Ziff. 1.7 und 1.8, vgl. Mutation Nr. 451 vom 17.02.2004). Die darin enthaltenen Abtretungen sind mit separaten Verträgen sofort nach Abschluss dieses Vertrages öffentlich zu beurkunden und grundbuchamtlich zu vollziehen.

Gleichzeitig hat die Politische Gemeinde Andelfingen

- a. von der Unterhaltsgenossenschaft Andelfingen mit separatem Vertrag unentgeltlich den für die Erschliessung erforderlichen Teil der Schwellistrasse (von alt Kat. Nr. 1338) sowie
- b. von der Landi Andelfingen mit separatem Vertrag den für den Kehrplatz erforderlichen Teil (24 m²) von alt Kat.-Nr. 1169 gegen eine Entschädigung von Fr. 100.00 /m²

zu erwerben.

Die Unterhaltsgenossenschaft und die Landi sind dadurch nicht mehr Eigentümer im Perimeter und somit auch nicht mehr Gesellschafter der privaten Erschliessung Bollen.

Die Vermessung der übrigen Abtretungsobjekte hat unmittelbar nach Unterzeichnung dieses Vertrages zu erfolgen. Der Vertragsabschluss beinhaltet den Auftrag an den Nachführungsgeometer für die Ausarbeitung der Mutationsakten.

Die öffentliche Beurkundung und der grundbuchamtliche Vollzug dieser restlichen Abtretungen (Eigentümer Ziff. 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 und 1.7) erfolgt mit separaten Verträgen sofort nach Vorliegen der Vermessungsurkunde des Geometers. Die Vermarkung wird dagegen erst nach dem Ausbau der Strasse vorgenommen.

Die Kosten von Beurkundung und grundbuchamtlichem Vollzug werden entsprechend dem Kostenverteiler Administrativkosten auf die Gesellschafter verlegt.

6. Es sind folgende Landabtretungen vorgesehen:

A. Vollzug der Mutation Nr. 451:

- Von Kat. Nr. 2268 (Werner Jucker): 57 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Schwellistrasse)

- Von Kat. Nr. 2269 (Politische Gemeinde Andelfingen, Schwellistrasse): 2 m² an Werner Jucker
- Von Kat. Nr. 2957 (Politische Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen sowie Oberstufenschulgemeinde Andelfingen): 22 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Schwellistrasse)
- Von Kat. Nr. 2957 (Politische Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen sowie Oberstufenschulgemeinde Andelfingen): 133 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Niederfeldstrasse)
- Von Kat. Nr. 2956 (Politische Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen sowie Oberstufenschulgemeinde Andelfingen): 68 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Niederfeldstrasse).

Alle diese Abtretungen erfolgen unentgeltlich, ebenso die Vergrösserung des Trafogrundstückes der Politischen Gemeinde Andelfingen um 5 m² zulasten der Schwellistrasse.

B. Übrige Abtretungen (noch zu vermessen):

- Von Kat. Nr. 2957 (Politische Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen sowie Oberstufenschulgemeinde Andelfingen): 60 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Schwellistrasse), unentgeltlich
- Von Kat. Nr. 2954 (Erben des Emil Jucker): 148 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Schwellistrasse), unentgeltlich
- Von Kat. Nr. 2821 (Landolt + Co AG Bauunternehmung und Robert Schaub AG, Sägewerk und Holzbau): 45 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Schwellistrasse), unentgeltlich
- Von Kat. Nr. 1808 (Brigitta und Giovanni Russo): 63 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Zufahrt), unentgeltlich
- Von Kat. Nr. 1238 (Erben des Robert Schaub): 183 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Schwellistrasse), unentgeltlich
- Von Kat. Nr. 1238 (Erben des Robert Schaub): 55 m² an die Politische Gemeinde Andelfingen (Zufahrt), unentgeltlich

Die Abtretungen an das kantonale Tiefbauamt (Radweg) werden vom Kanton in einem separaten Verfahren geregelt und entschädigt.

7. Beim Vollzug der Landumlegung werden alle im Plan „Kostenverteiler Strassenbau“ ausgewiesenen Strassenflächen ins Privateigentum der Politischen Gemeinde Andelfingen übertragen.

Nach Erstellung und behördlicher Abnahme der Erschliessungsanlagen sowie nach Regelung aller damit zusammenhängenden Kostenfragen werden diese Anlagen durch die Politische Gemeinde Andelfingen öffentlich erklärt.

8. Gegenüber Dritten tritt die Politische Gemeinde Andelfingen im Auftrag der Gesellschafter als Bauherrschaft auf. Mit der Bauausführung kann erst

begonnen werden, wenn alle Kostenanteile auf geeignete Weise sichergestellt sind.

Die Politische Gemeinde Andelfingen hat die Oberaufsicht. Für die administrativen Arbeiten und das gesamte Rechnungswesen ist die Gemeindeverwaltung zuständig. Der Aufwand der Politischen Gemeinde wird mit Fr. 100.--/h abgegolten und nach dem Verteilschlüssel „Administration“ den Gesellschaftern verrechnet. Die Politische Gemeinde Andelfingen stellt jährlich Rechnung. Die Gesellschafter sind berechtigt, in die Rechnungsführung Einsicht zu nehmen.

Die zahlungspflichtigen Grundeigentümer haben nach Massgabe des Baufortschrittes Kostenbeiträge zu leisten. Kostenvorschüsse und Rechnungen sind innert 30 Tagen zu begleichen.

9. Bei den in der Kostenverteiltabelle angegebenen frankemässigen Beträgen handelt es sich um Kostenschätzungen. Abgerechnet wird letztendlich anhand der Schlussrechnungen. Die Kostenaufteilung erfolgt nach den Prozentsätzen gemäss der Kostenverteiltabelle des Ing. Büros Hofmann Stegemann + Partner vom 3.12.04. Die aufgeführten Prozentsätze gelten somit als definitiv. Geringfügige Änderungen der Zuteilungsflächen aufgrund der Vermessung und Mutation bilden keinen Grund zur Revision des Kostenverlegers.

Der Deckbelag der neuen Erschliessungsstrasse wird nach erfolgter Überbauung des Quartiers zu einem vom Gemeinderat festzulegenden Zeitpunkt eingebaut. Über dessen Kosten wird jedoch mit den Beteiligten aufgrund einer Kostenschätzung bereits anlässlich der Bauabnahme definitiv abgerechnet.

10. Die Kostenverteiler „Schwellistrasse“ und „EWA“ beruhen auf der Annahme, dass die Parzelle Emil Jucker Erben später die Nutzungsintensität einer Wohnzone W2A (Baumassenziffer $1,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$) erhält.

Sollte die spätere Bau- u. Zonenordnung über die gesamte oder nur über einen Teil dieser Parzelle eine höhere, vergleichbare Nutzung erlauben, so kann auf Begehren eines einzelnen Grundeigentümers die Anpassung der Kostenverteiler „Schwellistrasse“ und „EWA“ verlangt werden. Die effektiv erlaubte Nutzungsintensität der betroffenen (Teil-) Fläche muss aber mind. 20 % über dem angenommenen Wert (siehe oben) liegen.

11. Der Kostenverteiler bezieht sich nur auf die zu erschliessenden Grundstücke der Gesellschafter gemäss Ziff. 1. Muss Dritteigentum (allenfalls auch ausserhalb der Bauzone) über die gemäss Dossier „Erschliessung Bollen“ zu erstellenden neuen Anlagen erschlossen werden, so ist der Kostenverteiler nach quartierplanrechtlichen Grundsätzen den neuen Verhältnissen anzupassen. Gleiches gilt sinngemäss für einen erst nach Auflösung der

Gesellschaft erfolgenden Einkauf. Nachträgliche Einkaufszahlungen kommen den jeweiligen Grundeigentümern im dannzumaligen Zeitpunkte zu.

12. Das Grundstück neu Kat.-Nr. 2966 (Werner Jucker) liegt gemäss geltendem Zonenplan in der Reservezone, wird vom Eigentümer landwirtschaftlich genutzt und gehört zu dessen Landwirtschaftsbetrieb.

Werner Jucker hat im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes neu Kat.-Nr. 2966 sowie im Zusammenhang mit allenfalls darauf zu erstellenden landwirtschaftlichen Bauten das Recht, die Gegenstand dieses Vertrages bildenden Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen zu benutzen, ohne dass er sich an den Administrativ- und Erschliessungskosten zu beteiligen hat.

Daran hat sich der Eigentümer von neu Kat.-Nr. 2966 analog § 173 Abs. 1 PBG erst zu beteiligen, falls das Grundstück in eine Bauzone umgezont wird und der Eigentümer für die Erstellung von zonengemässen (nicht landwirtschaftlichen) Gebäuden ein Baugesuch einreicht.

Der Einkaufsbetrag besteht aus den anteilmässigen Kosten im Zeitpunkt der Erstellung. Der Eigentümer von neu Kat.-Nr. 2966 verzichtet auf die Geltendmachung einer bis dann möglicherweise eingetretenen Altersentwertung und bezahlt deshalb auf seinem Kostenteil auch keinen Zins.

13. Die Vertragsparteien verpflichten sich, sich gemäss dem vorliegenden Vertrag an der Erschliessung zu beteiligen und vereinbaren, folgendes Programm:
- Mutation für Restabtretungen, Unterlagen an Grundbuchamt ca. Ende Januar 2005 (gemäss Ziffer 5 und 6 dieses Vertrages)
 - Submission der Ingenieurarbeiten ca. Februar 2005
 - Ausarbeitung der Bauprojekte. Genehmigung derselben durch den Gemeinderat Andelfingen und Anhörung der Grundeigentümer bis ca. Ende Mai 2005
 - Submission ca. Mai/Juni 2005, Vergabe
 - Bau der Strasse mit Werkleitungen bis ca. Ende Dezember 2005
14. Projektgenehmigung und Vergabe der Ingenieur- resp. Bauarbeiten aufgrund einer beschränkten Submission stehen ausschliesslich dem Gemeinderat Andelfingen zu, wobei die zahlungspflichtigen Vertragspartner anzuhören sind.

15. Allfällig bestehende dingliche Rechte sind vom Grundbuchamt nach Massgabe des Grundbuches zu verlegen. Allfällige Grundpfandrechte sind bezüglich der Abtretungsflächen vor der Eigentumsübertragung abzulösen. Bestehende Pachtverhältnisse können bis zum Bau der Erschliessungsanlagen weitergeführt werden, sofern die fristgerechte Auflösung gewährleistet ist. Für Rechtzeitigkeit und allfällige finanzielle Folgen haftet der jeweilige Eigentümer im Altbestand.

Der Besitzesantritt durch die Erwerber ist bezüglich der in der Mutation Nr. 451 enthaltenen Abtretungsobjekte bereits erfolgt. Bezüglich der restlichen Abtretungen erfolgt er mit der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung.

Die Gewährleistung für die abzutretenden Teilflächen wird im Rahmen des gesetzlich Zulässigen seitens des jeweiligen Abtreters wegbedungen.

Für alle Handänderungen, gestützt auf den vorliegenden Vertrag, beanspruchen die Beteiligten gemäss Art. 216 Abs. 3 lit. c Steuergesetz Aufschub der Grundstückgewinnsteuern.

16. Sollte ein Gesellschafter sein Grundeigentum vor dem vollständigen Vollzug dieses Vertrages ganz oder teilweise veräussern, so bleibt er dennoch Gesellschafter. Jede Vertragspartei ist indessen verpflichtet, die sich auf das Grundeigentum beziehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung. Für alle mit dem vorliegenden Vertrag eingegangenen Verpflichtungen (inkl. die im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bereits aufgelaufenen Verbindlichkeiten) bleibt der bisherige Eigentümer haftbar. Die Zahlungspflicht ist somit bis zum vollständigen Vollzug des Vertrages bei den Grundeigentümern zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung.
17. Die verheirateten Vertragsparteien erklären, nicht einem Güterstand zu unterstehen, nach welchem die Zustimmung des Ehegatten zu diesem Rechtsgeschäft erforderlich wäre.
18. Gerichtsstand
Für allfällige Differenzen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag vereinbaren die Parteien Andelfingen als Gerichtsstand.
19. Vertretungen
– Die Politische Gemeinde Andelfingen ist vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum durch Thomas Meier, wohnhaft Landstrasse 53, 8450 Andelfingen, Gemeindepräsident und Willy Stäheli, wohnhaft Schlossgasse 14, 8450 Andelfingen, Gemeindeschreiber;

- Die Politische Gemeinde Kleinandelfingen ist vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum durch Hansruedi Brandenberger, wohnhaft Brunngrasse 17, 8451 Kleinandelfingen, Gemeindepräsident und Walter Stolz, wohnhaft Eigenackerstrasse 1B, 8193 Eglisau, Gemeindeschreiber.
- Die Oberstufenschulgemeinde Andelfingen ist vertreten durch die Schulpflege, diese wiederum durch Barbara Schäuble geb. Althaus, Schulpräsidentin, wohnhaft Zelglistrasse 15, 8453 Alten (Polit. Gemeinde Kleinandelfingen), und Thomas Kuhn-Steiner, Schulpfleger, wohnhaft Salomon Landoltstrasse 8, 8450 Andelfingen.
- die Landolt + Co AG Bauunternehmung ist vertreten durch Hans-Ulrich Landolt, wohnhaft Alte Steinerstrasse 1, 8451 Kleinandelfingen, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift;
- die Robert Schaub AG, Sägewerk und Holzbau ist vertreten durch Martin Schaub, wohnhaft Bollenstrasse 6, 8450 Andelfingen, Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift;
- die Erben des Emil Jucker sind vertreten durch Walter Jucker, wohnhaft Alleeweg 38, 4310 Rheinfelden. (schriftliche Vollmacht der übrigen Erben);
- die Erben des Robert Schaub sind vertreten durch Robert Schaub-Oberhänkli, Hofackerstrasse 10c, 8466 Trüllikon (schriftliche Vollmacht der übrigen Erben).

20. Ermächtigung zur Bestätigung bzw. Visierung

Die Vertreter des Gemeinderates Andelfingen (Präsident und Gemeindeschreiber) werden von den übrigen Vertragsparteien hiermit bevollmächtigt, heute anlässlich der Beurkundung die Seiten 1 bis 9 dieses Vertrages sowie das in Ziffer 4 vorn aufgeführte Dossier (Dokumentation) "Private Erschliessung Bollen" allein zu unterzeichnen bzw. zu visieren.

Andelfingen, 25. Januar 2005.



Öffentlich beurkundet,
Andelfingen, den 25. Jan. 2005

NOTARIAT ANDELFINGEN

M. Zollinger
M. Zollinger, Notar