

---

Gemeinde Kappel am Albis

## **BZO-Teilrevision und Einzonung Allenwinden**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Effretikon, 11.01.2018

Öffentliche Auflage



## Impressum

Auftraggeber Gemeinde Kappel am Albis

Auftragnehmer ewp AG Effretikon

Sparte Raum und Mobilität

Teamleitung Philipp Lenzi

Telefon 052 354 21 11  
Direktwahl 052 354 22 11  
philipp.lenzi@ewp.ch

Projektleitung Thomas Spörri

Telefon 052 354 21 11  
Direktwahl 052 354 21 37  
thomas.spoerri@ewp.ch

Stv. Projektleitung Alessandra Igual

Telefon 052 354 21 11  
Direktwahl 052 354 22 20  
alessandra.igual@ewp.ch

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Anlass der Teilrevision	5
1.1	Anlass und Aufgabe	5
1.2	Planungsprozess	5
1.3	Bestandteile der Teilrevision	6
1.4	Ziele der BZO-Teilrevision	6
2	Gemeindeentwicklung und Bauzonenkapazität	7
2.1	Bevölkerungs-, Beschäftigten- und Wohnungsentwicklung	7
2.2	Bauzonenentwicklung	9
2.3	Bauzonenkapazität	10
3	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	11
3.1	Kantonale Richtplanung	11
3.2	Regionale Richtplanung	12
3.3	Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen	13
4	Einzonung Allenwinden	15
4.1	Einleitung	15
4.2	Situation und Bestandesplan	15
4.3	Voraussetzungen für eine Weilerkernzone	17
4.4	Beurteilung der Voraussetzungen	17
4.5	Fazit Weilerkernzone	20
4.6	Weitere Rahmenbedingungen	21
5	Neue Weilerkernzone	24
5.1	Kernzonenplan Allenwinden	24
5.2	Kernzonenvorschriften	24
6	Änderungen der bestehenden Bau- und Zonenordnung	27
6.1	Änderungen des Zonenplans	27
6.2	Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe	27
6.3	Dachflächenfenster	29
7	Fazit / Auswirkungen der BZO-Revision	30
7.1	Keine Neubauten und Erhalt der Substanz in Allenwinden	30
7.2	Umnutzungspotential des Weilers	30
7.3	Entwicklungsstudien Ökonomiebauten	31
7.4	Bessere Ausnutzung durch grössere Dachflächenfenster	34
7.5	Umsetzung Harmonisierung	34

---

## Anhang

Anhang A	Vorschlag IBID AG kommunales Inventar und Bericht, Weiler Allenwinden
Anhang B	Bestandesplan, Weiler Allenwinden
Anhang C	Eigentümerstudien der beiden Ökonomiegebäude Allenwinden

---

## 1 Ausgangslage und Anlass der Teilrevision

---

### 1.1 Anlass und Aufgabe

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kappel am Albis wurde am 27. Mai 1994 durch die Gemeindeversammlung erlassen und vom Regierungsrat am 5. Oktober 1994 genehmigt. Die letzte Ergänzung der Bauordnung erfolgte im Jahr 2006.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Bauordnung aufgrund der geänderten Anforderungen sowie betreffend der Harmonisierung der Baubegriffe anzupassen. Das geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Allgemeine Bauverordnung (ABV) mit den neuen Baubegriffen trafen am 01. März 2017 in Kraft.

Der zweite Hauptpunkt der Ortsplanungsrevision ist die Einzonung des Weilers Allenwinden. Der Weiler soll zum Erhalt und Schutz der traditionell bäuerlichen Siedlungsstruktur eingezont werden. Dafür wurden der Bestand sowie das Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten analysiert und die schutzwürdigen Bauten bestimmt. Das kommunale Inventar der Schutzobjekte wurde auf den Weiler Allenwinden beschränkt. Mit der Einzonung von Allenwinden in eine Weilerkernzone soll kein zusätzliches Bauvolumen, jedoch zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht werden.

Der Kanton beurteilte die Kriterien für eine Weilerkernzone als knapp erfüllt. Vorausgesetzt für eine Einzonung werden ein detaillierter Kernzonenplan sowie ein Inventar der Schutzobjekte.

---

### 1.2 Planungsprozess

Die Vorlage wurde durch den Gemeindepräsidenten Kurt Bär, die Gemeindegemeinschaftlerin Stefanie Dünnerberger und das Planungsbüro ewp (Thomas Spörri und Alessandra Igual) erarbeitet.

#### **Kantonale Vorprüfung**

Die Revisionsvorlage wurde vom Gemeinderat am 20. März 2017 zuhanden der Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) verabschiedet. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 14. August 2017 hat das ARE zur Vorlage Stellung genommen.

#### **Information und Mitwirkung der Bevölkerung**

Die öffentliche Auflage erfolgt nach der kantonalen Vorprüfung.

#### **Ablauf der BZO-Teilrevision**

Der Ablauf der Teilrevision mit den ungefähren Zeitangaben sieht wie folgt aus:

- Revisionsentwurf: BZO, Zonenplan, Kernzonenplan Allenwinden, Bericht nach Art. 47 RPV
- Vorprüfung durch den Kanton
- Überarbeitung Revisionsentwurf (inkl. Begehung mit Kanton vor Ort, 16.11.2017 sowie Gespräch mit Grundeigentümern des Weilers Allenwinden, 24.11.2017)
- Öffentliche Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden (Februar/März 2018)

- Einwendungen und Stellungnahmen
- Bereinigung der Revisionsvorlage
- Festsetzung durch Gemeindeversammlung (Sommer 2018)
- Genehmigung durch kantonale Baudirektion (Herbst 2018)

---

### 1.3 Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision umfasst folgende Anpassungen:

- Bau- und Zonenordnung (**geändert**)
- Zonenplan 1:5000 (**geändert**)
- Kernzonenplan Allenwinden, 1:500 (**neu**)

---

### 1.4 Ziele der BZO-Teilrevision

Mit der Teilrevision der BZO in Kappel am Albis werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Erhalt und zeitgemässe Erneuerung des **Weilers Allenwinden**. Identitätsstiftende, lesbare und lebendige Siedlung, in der Wohnen und Arbeiten möglich sind. Ortstypische Gestaltung, Grünelemente und offene Aussenräume als Qualitätsmerkmal wahren.
- Bauordnung an die **Harmonisierung der Baubegriffe** anpassen.
- Anpassung der Bauordnung aufgrund der Erfahrungen und neuer Bedürfnisse (z.B. bessere Belichtung und Nutzung des **Dachgeschosses** in den Kernzonen).
- Eine weiterhin prägnante, verständliche und **schlanke Bauordnung**.

## 2 Gemeindeentwicklung und Bauzonenkapazität

### 2.1 Bevölkerungs-, Beschäftigten- und Wohnungsentwicklung

#### Entwicklung der Bevölkerung

Kappel am Albis zählte Ende 2015 insgesamt 1029 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Bevölkerungszahl hat sich in den letzten 50 Jahren beinahe verdoppelt. Studiert man die Einwohnerzahlen in dieser Zeit etwas genauer, zeigen sich zwei Phasen der Wachstumsschwankungen. In den 70er Jahren und nach der Jahrtausendwende war während wenigen Jahren ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Auf diese beiden leichten Rückgänge folgte jeweils ein deutliches Wachstum, worin sich Kappel am Albis derzeit gerade befindet.

In den letzten 15 Jahren ist die Bevölkerungszahl von Kappel am Albis mit 18.8 % gegenüber der Region Knonaueramt (+ 24.7 %) und auch dem kantonalen Schnitt (+ 21.3 %) unterdurchschnittlich gewachsen.

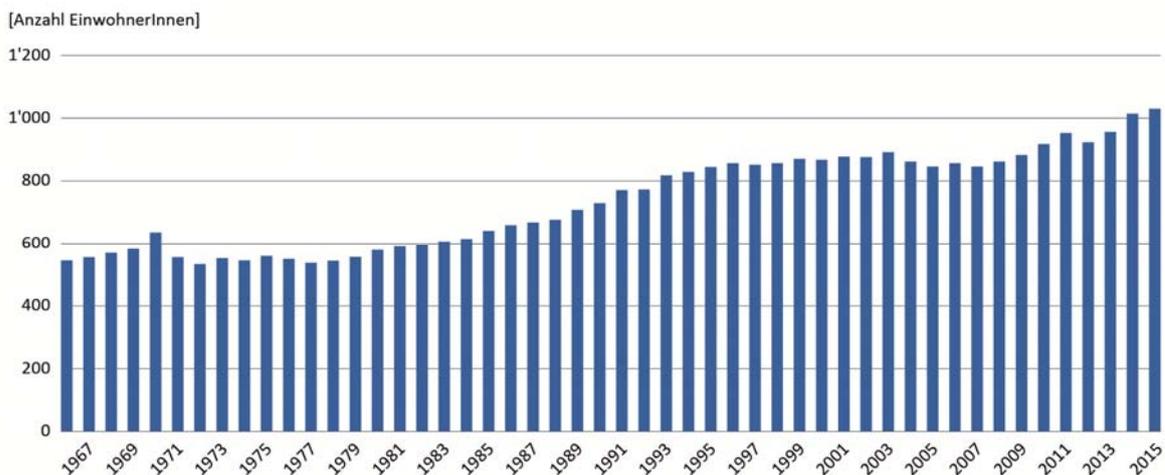


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der letzten 50 Jahre, 1966–2015

Würde sich die Gemeinde in den nächsten 15 Jahren gemäss dem Wachstum der letzten 15 Jahre entwickeln, so wäre mit einer Zunahme von rund 190 Einwohnerinnen und Einwohner zu rechnen. Im 2030 würden in Kappel am Albis etwa 1220 Personen leben. Die regionalisierte Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich rechnet im Knonaueramt mit einem Wachstum von 14.8 % bis 2030. Auf Kappel am Albis heruntergebrochen bedeutet dies eine Zunahme der Einwohnerzahl auf rund 1180 Personen bis ins Jahr 2030.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Bevölkerungswachstum gegenüber den letzten 15 Jahren abschwächen wird und die Bevölkerungszahl im 2030 höchstens beim prognostizierten Wert des Kantons liegen wird.

### Entwicklung der Beschäftigten

Im 2014 arbeiteten in der Gemeinde insgesamt 353 Beschäftigte. Das sind 35 Arbeitsplätze pro 100 Einwohner und dieser Wert liegt leicht über dem regionalen Schnitt. Kappel am Albis hat jedoch wie die gesamte Region mehr Wegpendler als Zupendler. Für ein ausgewogenes Verhältnis wären 58 Arbeitsplätze auf 100 Einwohner notwendig, was der schweizweiten Erwerbsquote entspricht.

Seit 2011 hat die Zahl der Beschäftigten stark zugenommen, von 256 auf 353 im Jahr 2014. Dies ist eine Zunahme von 38 %.

### Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Neubautätigkeit

Seit 1990 wurden in Kappel am Albis im Schnitt jährlich 5 Wohnungen erstellt. Der Wohnungsbestand ist zwischen den Jahren 1990 und 2014 von 256 auf 451 Wohnungen angestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 76 % und ist damit doppelt so hoch wie das Bevölkerungswachstum von 39 % im selben Zeitraum. Folglich ist der Wohnflächenbedarf pro Person seit 1990 stark angestiegen.



Abbildung 2: Wohnungsbestand und neu erstellte Wohnungen, 1990–2014

## 2.2 Bauzonenentwicklung

Die Gesamtfläche der Bauzonen hat in den vergangenen 15 Jahren um 3.4 ha zugenommen und lag im Jahr 2014 bei 38 ha. Bauland eingezont wurde in den Jahren 2005, 2006 und 2012. Im 2014 waren 31.5 ha überbaut und 6.5 ha unüberbaut. Der Anteil der unüberbauten Bauzone beträgt damit 17 %. In den letzten 15 Jahren wurden 1.4 ha Bauzone überbaut.

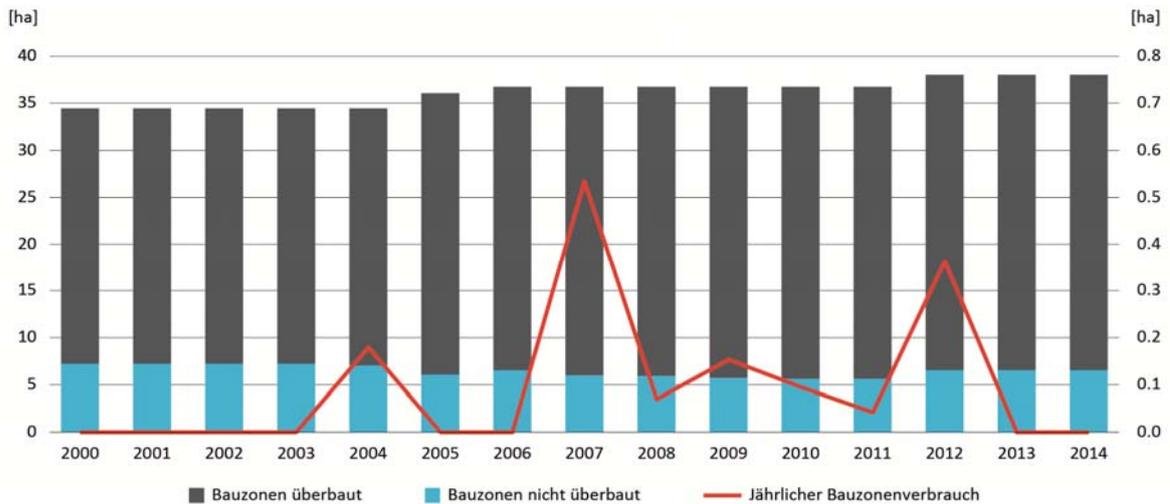


Abbildung 3: Bauzonen (überbaut / nicht überbaut) und Bauzonenverbrauch, 2014

Unüberbaut sind in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 51 % (2.1 ha) und in der Wohnzone 28 % (1.8 ha) der jeweiligen Zonenfläche. In der Kernzone können gemäss kantonaler Bauzonenstatistik von 2014 noch 2.5 ha überbaut werden.

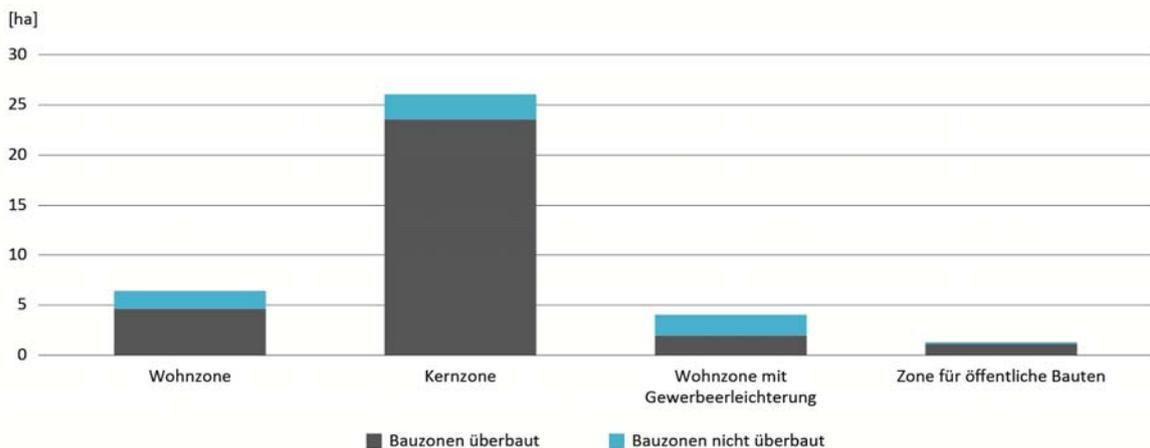


Abbildung 4: Bauzonen überbaut und nicht überbaut, 2014

Entsprechend dem Bauzonenverbrauch der letzten 15 Jahre werden die 6.5 ha unüberbaute Bauzone noch etliche Jahre ausreichen.

## 2.3 Bauzonenkapazität

### Potenzielle Einwohnerentwicklung nach gültiger BZO

Für die Gemeinde Kappel am Albis wurden die unüberbauten und baureifen Grundstücke aufgrund der Einschätzung der Gemeinde bezeichnet. Total sind rund 4.4ha unüberbaut und baureif. Diese Zahl weicht von der kantonalen Bauzonenstatistik mit 6.5 ha unüberbauter Fläche ab.

Auf der unüberbauten und baureifen Fläche könnte mit der aktuellen Einwohnerdichte in Kappel am Albis Wohnfläche für 135 zusätzliche Einwohner erstellt werden. Das heisst, die Gemeinde könnte unter aktuellen Voraussetzungen noch bis zu einer Einwohnerzahl von 1'164 anwachsen. Dies entspricht gegenüber heute einer Bevölkerungszunahme von 13 %.

#### Einwohnerpotenzial

Zone		gesamthaft m <sup>2</sup>	überbaut m <sup>2</sup>	baureif m <sup>2</sup>
Kappel am Albis	Kernzone A (ohne Gewässer)	59'027	53'299	5'728
	Kernzone B	21'919	19'935	1'984
	Landhauszone	66'372	60'854	5'518
	mässig störendes Gewerbe	38'598	18'166	20'432
	Zone für öffentliche Bauten	13'006	11'633	1'373
Uerzlikon	Kernzone B	124'675	117'443	7'233
Hauptikon	Kernzone B	56'440	54'748	1'692
		<b>380'037</b>	<b>336'078</b>	<b>43'960</b>
Für Berechnungen berücksichtigte Flächen (Erstellung von Wohnbauten möglich)		<b>367'031</b>	<b>324'444</b>	<b>42'587</b>

Dichte (Einwohner pro ha)

32
----

Anzahl Einwohner Ende 2015

Potenzial Einwohner auf baureifen Flächen

**Potenzial Einwohner auf Gemeindegebiet**

	1'029	135
<b>1'164</b>		

Abbildung 5: Abschätzung des Einwohnerpotenzials im Rahmen des rechtskräftigen Zonenplans

Die aktuelle Dichte von 32 Einwohnern pro Hektar in Kappel am Albis ist tief. In einzelnen Gebieten der Wohnzone wird eine höhere Dichte mit bspw. 55 Einwohnern/ha erreicht. Da die grossen Reserven in der Wohnzone liegen, ist zukünftig mit einer höheren Dichte zu rechnen. Mit einer Dichte von 50 Einwohnern pro Hektar für die unüberbauten Flächen liegt das Potenzial der heutigen BZO bei etwa 1250 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Gemäss der kantonalen Prognose wird in Kappel am Albis bis 2030 eine Bevölkerungszahl von etwa 1180 erwartet. Die Bauzonen sind für den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre damit ausreichend.

### 3 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten übergeordneten Grundlagen der räumlichen Planung aufgeführt sowie ihre Bedeutung für die BZO-Teilrevision aufgezeigt. Für die kommunale Nutzungsplanung sind der kantonale und regionale Richtplan die zentralen behördenverbindlichen Planungsgrundlagen.

#### 3.1 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan definiert die Stossrichtungen der gewünschten räumlichen Entwicklung und legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Am 24. März 2014 wurde der gesamtüberarbeitete kantonale Richtplan vom Kantonsrat festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bund genehmigt. In der Zwischenzeit fanden einige Teilrevisionen statt oder sind zurzeit am Laufen.

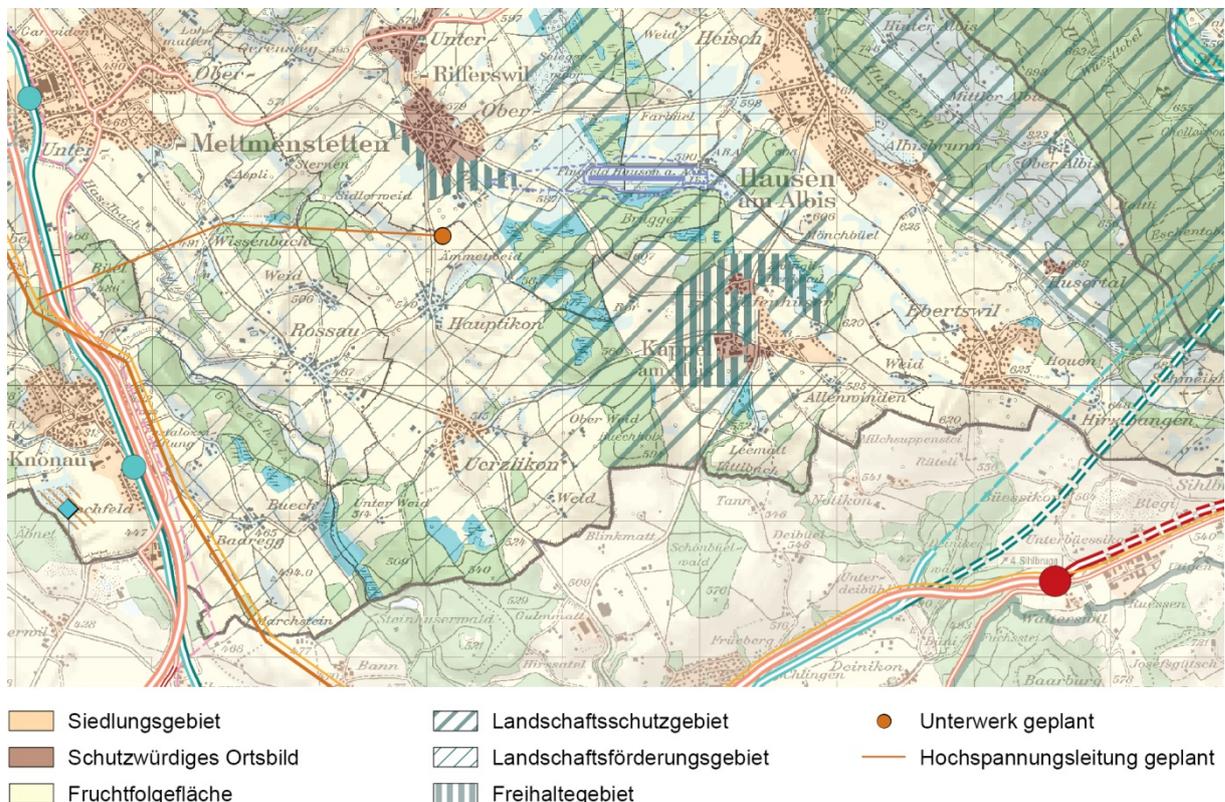


Abbildung 6: Auszug Kantonalen Richtplan (Stand 18. September 2015)

Dem kantonalen Richtplan ist ein Raumordnungskonzept vorangestellt. Dieses unterteilt den Kanton Zürich in die 5 Handlungsräume Stadtlandschaft, urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft und Naturlandschaft. In den Handlungsräumen soll eine differenzierte Entwicklung stattfinden.

Die Dörfer Kappel am Albis, Uerzlikon und Hauptikon liegen im Handlungsraum Kulturlandschaft. In diesem Handlungsraum befinden sich noch weitgehend intakte Landschaften. Neben der Sicherung von zusammenhängenden Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräumen ist die Nutzung von brachliegenden Gebäuden, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objek-

te, zu ermöglichen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft soll raumverträglich sichergestellt werden. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität soll verzichtet werden.

Im kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums in den Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften stattfinden soll. Umgekehrt bedeutet dies, dass in den anderen drei Handlungsräumen nur noch ein geringes Wachstum (20 %) angestrebt wird. Also auch in der Gemeinde Kappel am Albis.

Die beiden Dörfer Kappel am Albis und Uerzlikon befinden sich im Siedlungsgebiet. Nicht im Siedlungsgebiet ist das Dorf Hauptikon und der Weiler Allenwinden. Diese liegen im Landwirtschaftsgebiet.

Als schutzwürdige Ortsbilder mit kantonaler Bedeutung sind die Klosteranlage Kappel a.A. mit dem Ortsteil Näfenhüser bezeichnet. Die Umgebung der beiden Ortsbilder sowie des Zwingli-Denkmal liegt im Freihaltegebiet von kantonaler Bedeutung. Diese Fläche ist grundsätzlich dauernd von Bauten und Anlagen freizuhalten.

### 3.2 Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan präzisiert und ergänzt den kantonalen Richtplan. Er stimmt die raumwirksamen Aufgaben der Region Knonaueramt aufeinander ab und bereitet die Nutzungsplanung vor. Festgelegt werden aus regionaler Sicht anzustrebende Dichten sowie Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete. Der regionale Richtplan weist einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren auf.

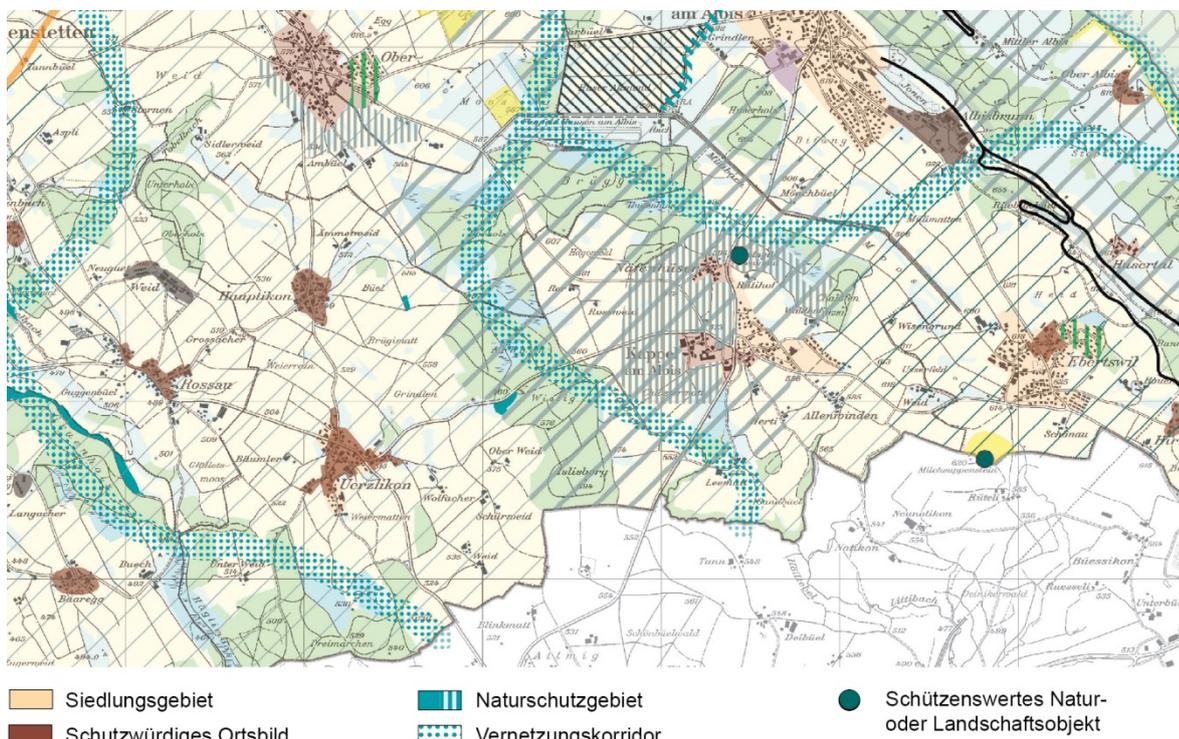


Abbildung 7: Regionaler Richtplan Knonaueramt, Karte Siedlung und Landschaft (Stand 2017)

Die letzte Gesamtrevision des regionalen Richtplans wurde am 15.11.2017 festgesetzt.

Der Weiler Hauptikon und der Dorfkern Uerzlikon sind als regional schutzwürdige Ortsbilder und das Zwingli-Denkmal bei Kappel a.A. als ein Kulturobjekt von regionaler Bedeutung bezeichnet.

---

### 3.3 Weitere übergeordnete Gesetze und Planungen

Auf Stufe Bund und Kanton wurden seit der letzten BZO-Revision verschiedene Gesetze und Planungen angepasst oder sind zurzeit in Überarbeitung. Nachfolgend werden diejenigen mit Auswirkungen auf die BZO-Teilrevision aufgeführt.

#### **Raumplanungsgesetz (RPG)**

Seit dem 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Teilrevision sieht Massnahmen gegen die Zersiedelung vor, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und günstig gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Damit wird ein Schwerpunkt bei der Siedlungsentwicklung nach innen gesetzt.

Das revidierte RPG verpflichtet zudem alle Kantone, mindestens 20 % der Mehrwerte, welche durch Einzonungen entstehen, abzuschöpfen. Die Kantone können diesen Satz erhöhen und auf kantonaler Basis eine Abschöpfung der Mehrwerte auch bei Um- und Aufzonungen einführen. Die Kantone haben bis spätestens 30. April 2019 eine gesetzliche Grundlage zur Mehrwertabgabe einzuführen. Das Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich liegt im Entwurf vor. Die Vernehmlassung fand von Mai bis September 2016 statt.

#### **Harmonisierung der Baubegriffe**

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Der Kanton Zürich tritt dem IVHB-Konkordat nicht bei, übernimmt jedoch deren Begriffe (autonomer Nachvollzug). Die Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind seit dem 01. März 2017 in Kraft.

Die Gemeinden haben ab Inkraftsetzung 8 Jahre Zeit, um die Bau- und Zonenordnung anzupassen. Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision wird die Harmonisierung der Baubegriffe bereits umgesetzt.

#### **Gewässerschutzgesetz und -verordnung**

Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) auf Bundesebene ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Darin wird die Bemessung des Gewässerraums für Fliess- und stehende Gewässer definiert sowie die zugelassene Bewirtschaftung und Nutzung dieses Raums vorgegeben. Die Kantone sind verpflichtet, bis 2018 die Gewässerräume auszuscheiden.

Der Gewässerraum kann im ordentlichen Verfahren durch den Kanton, im Rahmen eines nutzungsplanerischen Verfahrens oder im Zusammenhang mit einem Wasserbauprojekt festgelegt werden.

Mit der vorliegenden BZO-Teilrevision werden die Gewässerräume nicht ausgeschieden.

## Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)

Kappel a.A. (Klosteranlage und Näfenhäuser) und der Weiler Hauptikon sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die aktualisierten ISOS-Einträge im Knonaueramt wurden im 2013 publiziert.

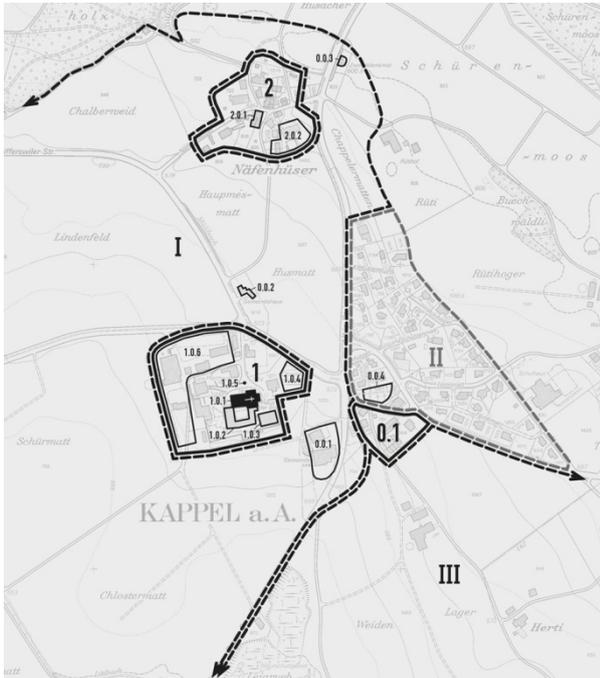


Abbildung 8: Kappel a.A. (Klosteranlage und Näfenhäuser)

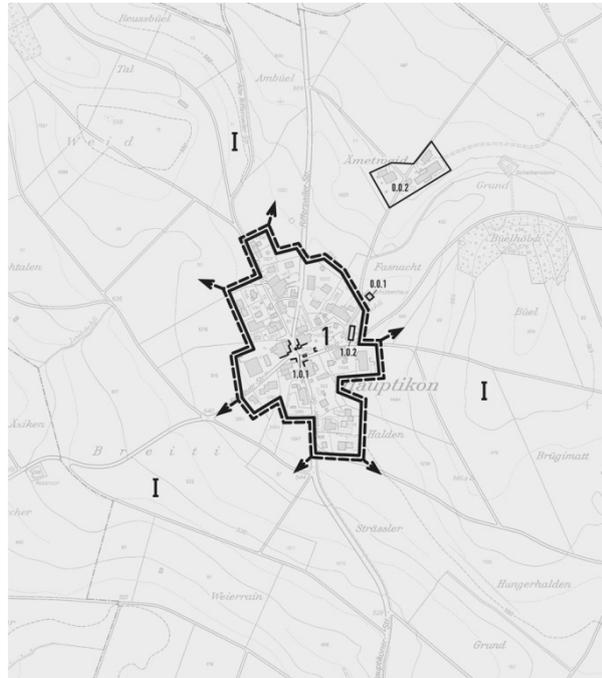


Abbildung 9: Weiler Hauptikon

Die Klosteranlage und der Weiler Hauptikon (Gebiete 1) weisen das Erhaltungsziel A auf. Erhalten der Substanz: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe sind zu beseitigen. Dem Weiler Näfenhäuser (Gebiet 2) wird das Erhaltungsziel B zugesprochen. Erhalten der Struktur: Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.

## Schutzwürdige Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)

Die kommunalen Kernzonen von Kappel, Näfenhäuser, Hauptikon und Uerzlikon liegen alle im Bereich der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Sie gehen in einigen Bereichen sogar über den Perimeter des KOB hinaus. Einzig in Uerzlikon sind zwei Randabschnitte der Parzellen mit der Kataster Nr. 508 und 1570 nicht wie im KOB ein Teil der Kernzone.

## 4 Einzonung Allenwinden

### 4.1 Einleitung

Der Weiler Allenwinden soll auf Begehren der Grundeigentümer und der Gemeinde eingezont werden. Ziel der Einzonung ist der Erhalt und Schutz der traditionell bäuerlichen Siedlungsstruktur und der Erhalt des Ortsbildes. Der Kanton beurteilte mit Schreiben vom 22. Mai 2015 die Kriterien für eine Weilerkernzone als äusserst knapp erfüllt. Vorausgesetzt werden ein detaillierter Kernzonenplan sowie ein kommunales Inventar der Schutzobjekte.

Für den Weiler Allenwinden wurden der Bestand sowie das Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten analysiert und die schutzwürdigen Bauten bestimmt. Das kommunale Inventar der Schutzobjekte beschränkt sich auf den Weiler Allenwinden. Die schutzwürdigen Bauten im restlichen Gebiet der Gemeinde sind bereits in den überkommunalen Inventaren enthalten.

Für Allenwinden wurde ein Bestandesplan erarbeitet, welcher die wichtigen Eigenheiten und die Charakteristik des heutigen Weilers beschreibt und festhält. Dabei wurden die Anzahl, Lage und Nutzung der Gebäude und gegebenenfalls ihre Eigenheiten analysiert und beschrieben. Dasselbe erfolgte mit den Elementen des Freiraums.

Mit der Einzonung von Allenwinden in die Weilerkernzone soll kein zusätzliches Bauvolumen, jedoch zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht werden. Die Weilerkernzone ist in der Bau- und Zonenordnung sowie im Kernzonenplan definiert.

### 4.2 Situation und Bestandesplan

Der Weiler Allenwinden befindet sich nordöstlich von Kappel am Albis mit einem Abstand von mehr als 75 m zum Wohngebiet.



Abbildung 10: Übersichtsplan mit Kappel a. A. und dem Weiler Allenwinden (rot umkreist)

Der Bestandesplan bildet zusammen mit dem Inventar eine wichtige Grundlage für die Ausarbeitung der Grundsätze und die Formulierung der Weilerkernzone.



Abbildung 11: Bestandesplan Allenwinden

### Charakteristische Merkmale und Wahrnehmung Weiler Allenwinden:

- Geschlossene Einheit mit auffälliger und auch nach aussen präserter Dachlandschaft. Grossflächige Dächer.
- Giebel- und Gebäuderichtungen: parallel oder senkrecht zur Strasse (kleinste Abweichungen); Ausnahme bei einem Haupt- und einem Nebengebäude (liegen in Kurve).
- Grösstenteils Holz- und Fachwerkfassaden, wenige Putzfassaden.
- Bei fast allen Gebäuden Sockelbildung oder Materialwechsel ab Obergeschoss (unten: Stein, Mauerwerk oder Putz, oben: Holz, Fachwerk, Putz).
- Wohngebäude: ursprünglich grundsätzlich symmetrische Fassade, eine Giebelgaube; bei alten Wohngebäuden strassenseitiger Treppenaufgang zu erhöhtem Eingangsgeschoss.
- Umgebung: Vorwiegend Chaussierung direkt um Gebäude, ansonsten meistens nahtloser Übergang von Wiese zu Landschaft. Offener und durchfliessender Raum, typischerweise ohne raumtrennende Elemente und Mauern.
- Auffälliger und prägender Obstbaumbestand um Weiler.
- Landwirtschaftsgebäude: Hocheinfahrt zu Heustock.

#### 4.3 Voraussetzungen für eine Weilerkernzone

Der Weiler Allenwinden befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebietes. Im kantonalen Richtplan vom 18. September 2015 sind zu den Weilern folgende Aussagen enthalten:

*„Bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist.*

*Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.“*

Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung vier massgebliche Kriterien für einen Weiler festgelegt, um zu verhindern, dass unerwünschte Kleinstbauzonen entstehen:

- mindestens 5 bis 10 bewohnte Gebäude
- geschlossene Einheit
- von der Hauptsiedlung klar getrennt
- gewisse Stützpunktfunktion (z.B. durch eine Gaststätte oder Detailhandel)

Eine weitere und sehr wesentliche Voraussetzung ist die Schutzwürdigkeit des Weilers. Gemäss Kanton ist dazu ein kommunales Einzelobjektinventar zu erstellen.

#### 4.4 Beurteilung der Voraussetzungen

##### Nutzungen der bestehenden Bauten

Bestehende Nutzung	Adresse Gebäude	Anzahl
Wohngebäude, bewohnt	Allenwinden 2, 3, 4, 6 und 10	5
Landwirtschaftsgebäude, in Betrieb	Allenwinden 5	1
Landwirtschaftsgebäude, nicht in Betrieb	Allenwinden 7, 8, 9 und 12	4
<b>Summe</b>		<b>10</b>

Es bestehen 5 bewohnte Gebäude sowie ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb (Allenwinden 5). Die weiteren 4 Gebäude werden landwirtschaftlich nicht mehr genutzt, dienen jedoch teilweise als Unterstand/Lager.

### **Geschlossene Einheit**

Die für die Einzonung vorgesehenen Gebäude haben einen Gebäudeabstand von höchstens 20 bis 30 m. Der Weiler stellt eine geschlossene Einheit dar und unterscheidet sich damit klar von einer Streubauweise. Nicht zur geschlossenen Siedlungseinheit gehört das Gebäude Allenwinden 1, da es sich in einem Abstand von über 40 m zum Wohngebäude Allenwinden 3 befindet.



Abbildung 12: Siedlungskern mit Wohnbauten



Abbildung 13: Siedlungskern mit Ökonomiegebäude

### **Eigenständigkeit**

Der Weiler Allenwinden ist von der Hauptsiedlung klar getrennt (siehe auch Abbildung 10).



Abbildung 14: Sicht von Südwesten



Abbildung 15: Sicht von Norden

### Stützpunktfunktion

Im ehemaligen Waschhaus (Vers.-Nr. 419) befindet sich eine Schnapsbrennerei und im Gebäude Allenwinden 10 (Vers.-Nr. 416) ein Hofladen. Geplant ist zudem eine Bierbrauerei im Gebäude Allenwinden 12 (Vers.-Nr. 420).



Abbildung 16: Schnapsbrennerei im ehemaligen Waschhaus

### Schutzwürdigkeit

Der Weiler Allenwinden ist als historisch gewachsener Ort erhaltenswert. In der Siegfriedkarte von 1887 besteht der Weiler bereits und ist mit dem heutigen Ortsnamen Allenwinden bezeichnet.

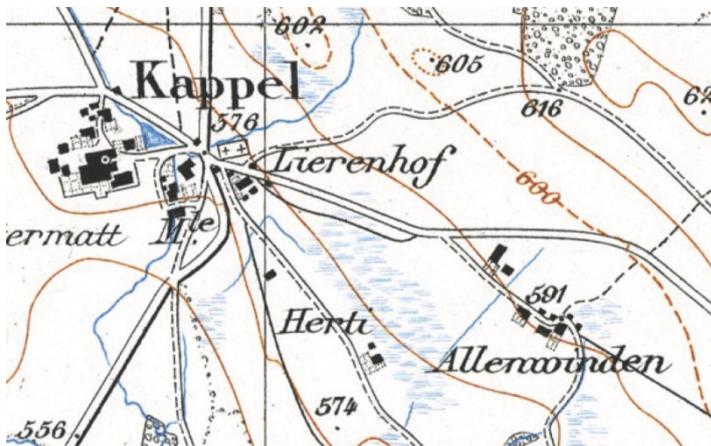


Abbildung 17: Siegfriedkarte von 1887

Von der IBID AG ist ein kommunales Einzelobjektinventar für den Weiler Allenwinden erarbeitet worden. In das Inventar aufgenommen werden sollen die folgenden fünf Objekte:

- Allenwinden 2 (Vers.-Nr. 410)  
Schutzziel: Erhaltung Rohbausubstanz und Erscheinungsbild (Fachwerk auf Sicht über verputztem Sockel).
- Allenwinden 4 (Vers.-Nr. 412)  
Schutzziel: Erhaltung Rohbausubstanz (ohne Binnenstruktur) und Erscheinungsbild (Putzbau mit Eckquaderung und Gurtgesims).
- Allenwinden 6, nur Wohnteil (Vers.-Nr. 415)  
Schutzziel: Erhaltung Rohbausubstanz.

- Allenwinden 7 (Vers.-Nr. 413, 414)  
Schutzziel: Erhaltung Rohbaubsubstanz und Erscheinungsbild (Erdgeschoss aus verputztem Bruch- und Lesesteinmauerwerk, dessen Steinköpfe sichtbar sind: darüber Fachwerk auf Sicht)
- bei Allenwinden 12 (Vers.-Nr. 419)  
Schutzziel: Erhaltung Rohbaubsubstanz.

---

#### 4.5 Fazit Weilerkernzone

**Die vier massgeblichen Kriterien zur Ausscheidung einer Weilerkernzone gemäss bundesrichterlicher Rechtsprechung sind aus Sicht der Gemeinde erfüllt.**

## 4.6 Weitere Rahmenbedingungen

### Fruchtfolgefleichen

Der Weiler Allenwinden befindet sich nicht in den Fruchtfolgefleichen. Der Kernzonenperimeter orientiert sich grundsätzlich an der Grenze zur Fruchtfolgefleiche. Stellenweise ist er sogar enger gefasst, wodurch die Fruchtfolgefleiche durch den Perimeter nicht beansprucht wird.



Abbildung 18:

### ÖV-Erschliessung

An der Ebertswilerstrasse befindet sich die Bushaltestelle Allenwinden. Die Gebäude im Weiler befinden sich 140 bis 300 m von der Haltestelle entfernt. Der Bus verkehrt zwischen Hausen am Albis, Post und Bahnhof Baar im Stundentakt und während den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt. Der Weiler Allenwinden befindet sich in der ÖV-Güteklasse Kategorie D und weist damit eine geringe Erschliessungsqualität auf.

### Infrastruktur

Die Zufahrtsstrasse zum Weiler Allenwinden ist rund 4.5 m breit. Bei maximal 30 Wohneinheiten genügt die Strasse damit gemäss den Zugangsnormen. Ein Trottoir ist nicht notwendig. Der Weiler Allenwinden ist bereits mit den notwendigen Werkleitungen erschlossen und an die Wasserversorgung angeschlossen. Es besteht eine Entwässerung mit Pumpanlage. Durch eine Einzonung muss der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde angepasst und innerhalb von zwei Jahren nach der Zonenplanänderung beim AWEL dessen Genehmigung erwirkt werden.

### Landschaftsschutz

Es sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete betroffen. Die Landschaftsschutzzone westlich von Allenwinden sowie der Moränenzug nordöstlich von Allenwinden haben einen Abstand von mind. 100 m zum Weiler.

## Gewässer, Hochwasserschutz

Der Weiler weist keine oder eine vernachlässigbare Gefährdung durch Naturgefahren auf. Der Unterstand südlich des Gebäudes Allenwinden 8 befindet sich ausserhalb des Untersuchungsgebietes.

Östlich der Bauten Allenwinden 8 und 12 beginnt der Eichenbach (Gewässer-Nr. 2.2). Der Bach verläuft bis zum Wald südlich des Weilers entlang der Strasse und ist eingedolt. Gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV gilt es, beidseits des Gewässers einen Uferstreifen von 8.3 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle bzw. des Dolen-Durchmessers) der Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Perimeter der Kernzone hält im Bereich des Eichbachs diesen Abstand bzw. den Uferstreifen ein. Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird der Gewässerraum nicht ausgeschieden.

Mit Ausnahme des Grundstücks Kat.-Nr. 846 (Allenwinden 12) befindet sich der Weiler Allenwinden im Gewässerschutzbereich Au.

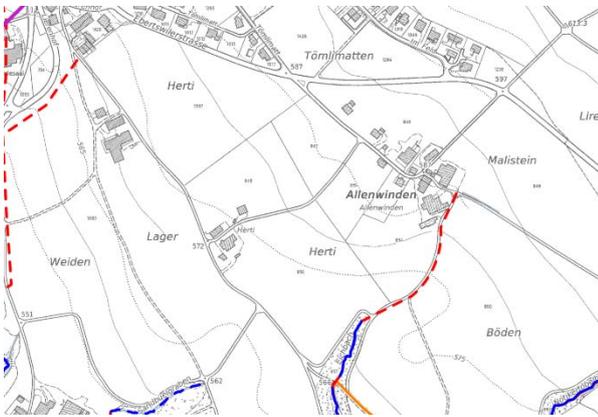


Abbildung 19: Eingedolter Bachlauf

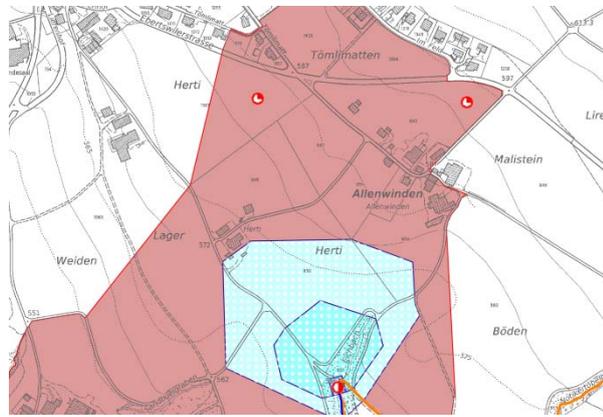


Abbildung 20: Gewässerschutzkarte

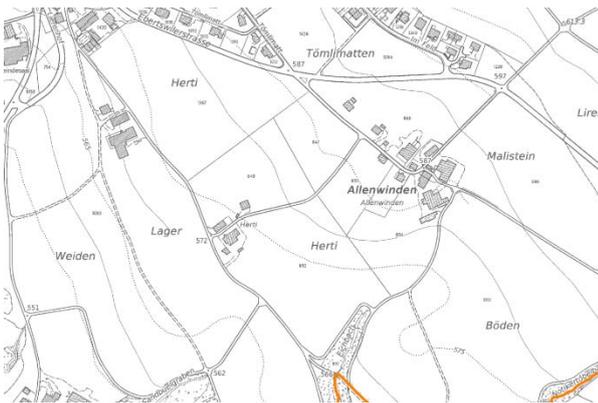


Abbildung 21: Grundwasser (Mittelstand)



Abbildung 22: Modul 3

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich  $A_u$  gemäss §70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen“ vom Juni 2003 festgehalten.

### **Altlasten**

Im Kataster der belasteten Standorte sind keine Einträge für Allenwinden enthalten.

### **Wald**

Allenwinden grenzt nicht an einen Wald. Es ist daher keine Waldabstandslinie/Waldfeststellung erforderlich.

### **Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen (Empfehlungen der FAT)**

In Allenwinden besteht zurzeit ein Landwirtschaftsbetrieb. Dieser wird hobbymässig betrieben. Mittelfristig soll er voraussichtlich eingestellt werden. Eine Nachfolge besteht nicht.

Im Stallgebäude Allenwinden 5 werden derzeit 17 bis 18 ausgewachsene Kühe sowie zwei bis drei kleinere Tiere gehalten. Insgesamt befinden sich also maximal 24 Rindviecher im Gebäude. Damit wird ein Grenzwert von 3.30 GB (Geruchsbelastung) erreicht.

Die Mindestabstandsregelung gilt ab einer Gesamtgeruchsbelastung von 4 GB. Ist der Grenzwert tiefer, liegt es aber im Ermessen der Behörde, im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips einen kleineren Mindestabstand zuzulassen.

Das bestehende Gebäude Allenwinden 7 liegt relativ nahe am Stallgebäude Allenwinden 5 und somit im Bereich von dessen Geruchsemissionen. Für das Ortsbild ist der Erhalt gerade dieses Gebäudes äusserst wichtig. Es liegt an einem zentralen Punkt im Weiler und ist für die Charakteristik des Ortes prägend. Ein Anreiz überhaupt in das Gebäude zu investieren, besteht nur für Wohnnutzungen. Durch das Ermöglichen von Wohnen wäre das Ziel des Erhalts erreichbar. Gemäss der Vorprüfung des Kantons wird festgestellt, dass der gesetzlich erforderliche Minimalabstand unterschritten wird. Allerdings könnte dieser bei landwirtschaftlich geprägten Weilern im Sinne einer Interessensabwägung auf 50% gesenkt werden. Zudem handelt es sich beim Landwirtschaftsbetrieb mittelfristig um einen Auslaufbetrieb. Aus diesen Gründen kann die Unterschreitung hingenommen werden.

---

## 5 Neue Weilerkernzone

---

### 5.1 Kernzonenplan Allenwinden

Für die Einzonung des Weilers Allenwinden wurde ein neuer Kernzonenplan erstellt. Der Perimeter der Weilerkernzone umfasst die bestehenden Bauten sowie deren Umschwung. Die den Weiler umgrenzende Fruchtfolgefläche wird durch die Weilerkernzone nicht tangiert.

Die Charakteristik des Weilers soll grundsätzlich beibehalten werden. Um- oder Ersatzbauten sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen erlaubt. Diese korrespondieren mit den heutigen Bauten.

Die Festlegungen der Weilerkernzone stützen sich inhaltlich im Wesentlichen auf die Erkenntnisse des Inventars und des Bestandesplanes.

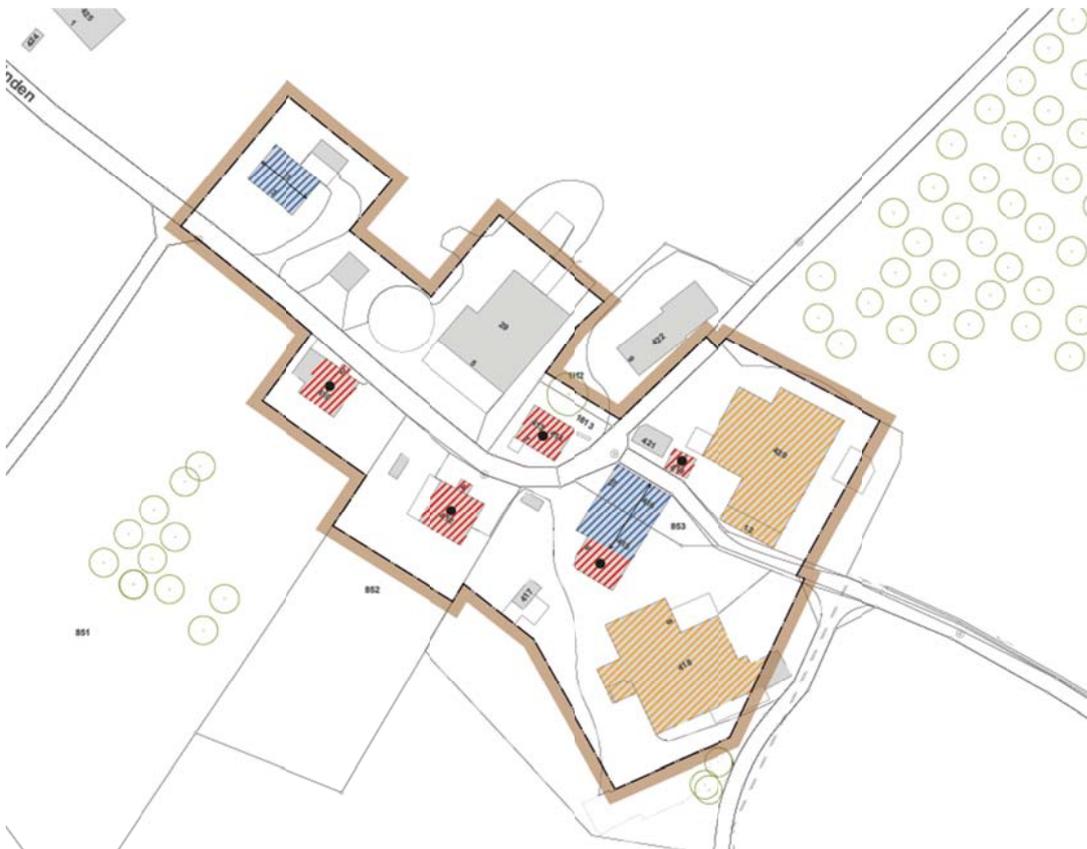


Abbildung 23: Kernzonenplan vom 11.01.2018

---

### 5.2 Kernzonenvorschriften

In beiliegenden Auszug aus der Bauordnung der Gemeinde Kappel am Albis sind in der linken Spalte die spezifischen Artikel für die Weilerkernzone aufgeführt. In der rechten Spalte werden die Überlegungen, welche zur Formulierung der Artikel in der neuen Bauordnung geführt haben, erläutert.

### Formulierung neue BZO-Artikel:

#### Art. 11 Zweck

Die Kernzone W bezweckt die Erhaltung und die zeitgemässe Erneuerung des Weilers Allenwinden. Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie sich gut in die charakteristische und ländliche Umgebung einordnen und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen. Die ortsbildprägenden Bauten sollen – soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist – erhalten werden.

#### Art. 12 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, Hofläden sowie Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig sind gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materialablage-  
rungsstätten.

#### Art. 13 Bauweise

1) Art. 7, 8 und 10 der Kernzone B sind anwendbar. Ausgenommen sind Art. 7 Abs. 4 und Art. 8 Abs.

2) Die im Kernzonenplan mit **Erhalt der Substanz** bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundfläche, äussere Grundrissabmessungen) und des Erscheinungsbildes (wesentliche Fassaden- und Dachelemente) umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Geringfügige Abweichungen im Interesse des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene können gestattet oder angeordnet werden.

3) Die im Kernzonenplan mit **Erhalt der Struktur** bezeichneten Bauten dürfen unter weitgehender Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundfläche, äussere Grundrissabmessungen) umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Die eingetragene Hauptfirst-

### Erläuterung neue BZO-Artikel:

#### Art. 11 Zweck

Ziel der Einzonung ist der Erhalt der Substanz und der Ortstypologie. Mit der Einzonung soll ein Anreiz geschaffen werden, in bestehende Gebäude zu investieren und sie dadurch erhalten zu können. Bei zukünftigen Erneuerungen und Änderungen ist es zentral, dass die ortstypische Charakteristik erhalten bleibt. Das Wachstum soll moderat sein. Als ortsbildprägende Bauten gelten die mit Erhalt der Substanz und Erhalt des Charakters gekennzeichneten Gebäude.

#### Art. 12 Nutzweise

Zukünftig sollen vor allem Wohnnutzung, aber auch mässig störendes Gewerbe, Hofläden sowie Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe möglich sein. Damit ist im Weiler die traditionelle, durchmischte Nutzweise weiterhin möglich.

#### Art. 13 Bauweise

Mit **Erhalt der Substanz** sind die durch das Büro IBID für das kommunale Inventar empfohlenen Gebäude bezeichnet. Ihre Substanz gilt als wertvoll und erhaltenswert. Sie sind siedlungsgeschichtlich und/oder typologisch bedeutsam und prägen die Charakteristik des Weilers stark mit. Die Liegenschaften sollen in ihrer Ausformung und im Erscheinungsbild beibehalten werden. Bei einer Unterschutzstellung ist kein Ersatzbau möglich.

Die mit **Erhalt der Struktur** bezeichneten Gebäude sind von ihrer Substanz her nicht als erhaltenswert beurteilt, spielen jedoch in ihre Lage und Abmessungen für die Raumwirkung und somit für das Ortsbild eine bedeutende Rolle. Sie dürfen ersetzt werden, sollen jedoch

richtung ist beizubehalten. Abweichungen im Interesse des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene können gestattet oder angeordnet werden.

4) Die im Kernzonenplan mit **Erhalt des Charakters** bezeichneten Bauten (Ökonomiegebäude) dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundfläche, äussere Grundrissabmessungen) und des Erscheinungsbildes (wesentliche Fassaden- und Dachelemente) umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Abweichungen im Interesse des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene können gestattet oder angeordnet werden. Für Wohnzwecke dürfen pro Baute maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden. Zusätzlich ist pro Baute eine ergänzende Wohneinheit im Sinne einer Einliegerwohnung möglich. Die erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 21 sowie Nebennutzflächen sind innerhalb der Gebäudehülle anzuordnen.

5) Bestehende **Kleinbauten und Anbauten** (Remisen, Garagen) dürfen erhalten oder im bestehenden Umfang abgebrochen und wieder aufgebaut sowie zu stillen Lagern ungenutzt werden.

#### Art. 14 Umgebung

1) Bei der Umgebungsgestaltung gelten die Vorschriften der Kernzone B (Art. 9).

2) Die Garten- und Umgebungsgestaltung ist dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Bauliche Anlagen im Aussenraum (z.B. Schwimmbassins, Kinderspielgeräte, Zäune und Mauern) sind nur soweit zugelassen, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind, dem Charakter des Weilers entsprechen und sich gut ins Weilerbild einpassen.

weitgehend dem bestehenden Gebäudeprofil entsprechen. Wichtig für die Dachlandschaft ist die Beibehaltung der Firstrichtung.

Bei den mit **Erhalt des Charakters** bezeichneten Baufeldern sind Umnutzungen für maximal je zwei Wohneinheiten pro bestehendes Baufeld möglich. Zwei Wohnungen sind als eigenständige Einheiten mit Einfamilienhauscharakter (zum Beispiel mit separaten Hauseingängen, Bezug zum Aussenraum etc.) realisierbar. Eine dritte Einheit ist im Sinne einer Einliegerwohnung denkbar. Sie muss einen funktionalen Zusammenhang mit einer der anderen Wohnungen aufweisen. Bei den Bauten steht die Weiternutzung der bestehenden (und brauchbaren) Gebäudesubstanz im Zentrum. Allerdings kann sich das Erscheinungsbild ändern, auch wenn die Gebäude bestehen bleiben. Je nach dem kann ein Ersatzbau insgesamt auch zu einer besseren Lösung führen.

Die Gestaltung wie auch die neuen Nutzungen sollen sich in das landwirtschaftlich geprägte Umfeld einfügen, bzw. einen Bezug dazu aufweisen (z.B. Kleintier-, Pferdehaltung etc.).

**Kleinbauten und Anbauten** sollen vor allem für die Nutzung als Abstellraum oder als Unterstand möglich sein. Im Sinne des Gesamtbildes und des vertrauten Ortsbildes müssen sie sich in Ihrer Dimension und Erscheinung gut einfügen und dürfen die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen.

#### Art. 14 Umgebung

Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass der heutige Charakter gewahrt wird. Demzufolge soll der Grünraum offen zwischen den Gebäuden durchfliessen. Damit die Durchlässigkeit gegeben ist, sind Abgrenzungen zu vermeiden. Befestigte Flächen sind strassenseitig vor dem Haus vorzusehen. Rückseitig sind in geringem Mass bodenversiegelnde Beläge möglich. Der fließende Übergang zur Landschaft ist ein wichtiges charakteristisches Merkmal.

3) Für die Umgebungsgestaltung sind ortstypische Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Zur Strasse hin sind möglichst befestigte nicht bodenversiegelnde Beläge wie Chaussierung, Pflasterung und zur Landschaft hin begrünte offene Bereiche vorzusehen. Die Grünflächen sollen zusammenhängend sein und anteilmässig die befestigte Fläche überschreiten. Grössere versiegelte Flächen sind zu vermeiden.

---

## **6 Änderungen der bestehenden Bau- und Zonenordnung**

Die beabsichtigten Änderungen der bestehenden Bau- und Zonenordnung werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Dieses Kapitel erläutert Sinn und Zweck der zu ändernden Vorschriften, respektive Ziel deren Überarbeitung. Es dient später den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Auslegungshilfe.

Die neue Bauordnung mit den Änderungen gegenüber der BZO 2006 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument aufgeführt. Die Planänderungen sind im Zonenplan 1:5000 dargestellt. Redaktionelle Änderungen der Bauordnung und des Zonenplans werden nicht erläutert.

---

### **6.1 Änderungen des Zonenplans**

Der Zonenplan wurde an die aktualisierte Darstellungsverordnung von Nutzungsplänen (VDNP, 701.12) angepasst. Inhaltlich wurden, mit Ausnahme der Ergänzung der Weilerkernzone in Allenwinden und der überlagernden Festlegung der erhöhten Lärmschutzanforderungen, keine Änderungen vorgenommen.

Die überlagernde Festlegung der erhöhten Lärmschutzanforderungen wird neu im Zonenplan dargestellt, um die in Art. 6 Abs. 6 BZO genannten und veralteten Parzellen-Nummern lokalisieren zu können. Damit bleibt die Zuordnung auch nach einer Änderung der Parzellenummer gewährleistet.

---

### **6.2 Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe**

Aufgrund der anstehenden Harmonisierung der Baubegriffe wurde die Bau- und Zonenordnung überarbeitet und angepasst. Diese erfuhr einige Anpassungen der Begriffe sowie inhaltliche Änderungen. Nachfolgend sind die Auswirkungen der inhaltlich relevanten Abweichungen erläutert.

**Art. 5 lit. c und Art. 15 lit. d, Grundmasse:** Anstelle der Gebäudehöhe ist mit der Harmonisierung nun die Fassadenhöhe massgebend. Dabei wird neu die Oberkante der Konstruktion gemessen. Für die Massangabe der Fassadenhöhe gemäss neuer BZO wurde vom ursprünglichen Mass, welches sich auf die gesamte Gebäudehöhe bezog, eine angenommene Dämmstärke von 20 cm abgezogen.

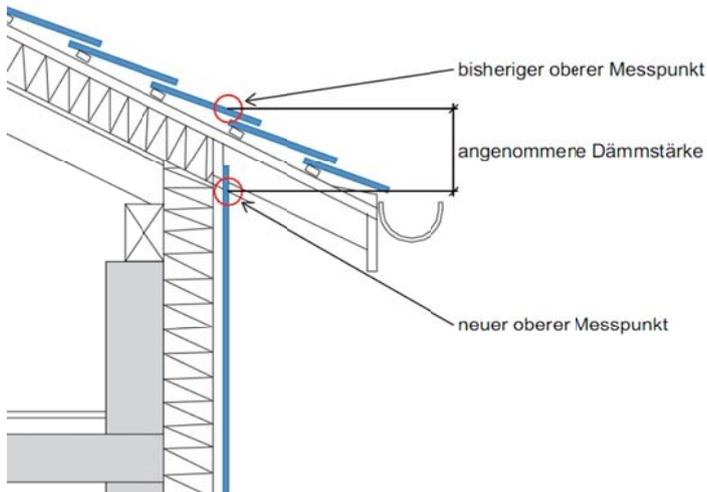


Abbildung 24: Bisheriger Messpunkt der Gebäudehöhe und neuer Messpunkt der Fassadenhöhe

**Art. 5 lit. d sowie Art. 15 lit. f, Grundmasse:** Die Gebäudelänge ist in einzelnen Fällen mit der neuen Regelung eingeschränkt. Dies ist bei stirnseitig angeordneten Balkonen oder Laubengängen der Fall. Bisher werden diese, sofern sie nicht fassadenbildend sind, nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Mit der Harmonisierung sind Balkone oder Laubengänge die tiefer als 2 m oder breiter als die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes sind, zur Mantelfläche (Fassadenlinie) und damit auch zur Gebäudelänge gezählt.

**Art. 6 Abs. 6, Stellung Gestaltung der Bauten, Nutzweise:** Die erwähnten Parzellennummern sind ungültig bzw. veraltet. Daher werden die betreffenden Grundstücke neu im Zonenplan als Fläche dargestellt.

**Art. 7, Dächer:** Dachaufbauten sind gemäss PBG neu bis zur Hälfte (bisher ein Drittel) möglich. Damit in den Kernzonen zukünftig nicht massiv mehr Dachaufbauten realisiert werden als bisher üblich, wurde diese Regelung auf das bisherige Mass von einem Drittel beschränkt.

**Art. 9, Umgebungsgestaltung:** Der Begriff „gewachsenes Terrain“, gemäss ABV eigentlich „gewachsener Boden“, wird an den neuen Begriff „massgebendes Terrain“ angepasst.

**Art. 15 lit. a, Ausnutzungsziffer:** Durch die Harmonisierung der Baubegriffe können offene Gewässer und Waldabstandsflächen neu der Grundstücksfläche angerechnet werden. Im eingezonten Gemeindegebiet von Kappel am Albis sind keine Waldabstandsflächen von dieser neuen Regelung betroffen. Offene Gewässer fliessen, abgesehen von den Kernzonen, einzig durch eine Parzelle in Kappel. Diese ist die einzige Parzelle, welche durch die Harmonisierung eine leicht erhöhte Ausnutzung erfährt.

**Art. 15 lit. e, Grundmasse:** Die Gesamthöhe leitet sich aus der Fassadenhöhe plus der ehemaligen Firsthöhe von max. 5.00 m ab.

**Art. 16, Dächer:** Eine Neigungsbeschränkung wird notwendig, da neu die Gesamthöhe festgelegt ist. So werden übermässig steile Dächer in den Fällen vermieden, in denen die Gesamthöhe ausgeschöpft wird, jedoch nicht die Fassadenhöhe.

Dachaufbauten sind gemäss PBG neu bis zur Hälfte (bisher ein Drittel) möglich. Damit in den Wohnzonen zukünftig nicht massiv mehr Dachaufbauten realisiert werden als bisher üblich, wurde diese Regelung auf das bisherige Mass von einem Drittel beschränkt.

**Art. 18, Kleinbauten und Anbauten:** Die beiden Begriffe „Besondere Gebäude“ und „massgebliche Grundfläche“ werden an die neuen Begriffe „Kleinbauten und Anbauten“ und „anrechenbaren Grundstücksfläche“ gemäss Harmonisierung angepasst. Die Grundfläche der Kleinbauten und Anbauten wird gemäss PBG zusätzlich auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt.

---

### 6.3 Dachflächenfenster

Die Gemeinde Kappel am Albis stellte im Rahmen der Baugesuchsprüfung häufig fest, dass wertvoller Dachraum mit den geltenden Vorschriften nur ungenügend genutzt werden kann. Die Grösse der Dachfenster reicht für eine gute Belichtung nicht aus. Die Neuformulierung der Vorschrift für Dachflächenfenster soll eine bessere Nutzung der bestehenden Flächen im Dachgeschoss ermöglichen. Gleichzeitig war es wichtig, die Glasfläche nur soweit zu vergrössern, dass die Wohnhygiene gewährleistet werden kann, das Ortsbild und die Gesamtwirkung der Dachflächen im Vergleich zur heutigen Situation jedoch in etwa gleich bleiben. Die Neuformulierung soll keine deutlich wahrnehmbare Änderung der Gesamterscheinung mit sich bringen. Bei der Neuformulierung musste ein ausgewogenes Glaslichtmass gefunden werden, welches diesen Ansprüchen gerecht wird. Schliesslich entschied man sich für ein leicht grösseres Mass als bisher. Für dieses Mass sind Standard-Dachflächenfenster auf dem Markt erhältlich.

- Formulierung alt: „Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 55 cm Breite und 90 cm Höhe (liegend gemessenes Glaslichtmass) sind zulässig.“
- Formulierung neu: „Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.7 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.“

Auf eine Formulierung zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung wurde verzichtet, da dies mit dem §238 PBG bereits abgedeckt ist.

---

## 7 Fazit / Auswirkungen der BZO-Revision

In diesem Kapitel sind die erwarteten Auswirkungen der BZO-Teilrevision dargestellt.

---

### 7.1 Keine Neubauten und Erhalt der Substanz in Allenwinden

Neubauten sind in der Weilerkernzone nicht zulässig. Mit dem Kernzonenplan und den Vorschriften der Kernzone W soll der Charakter und die Bebauungsstruktur des Weilers bewahrt und eine bauliche Entwicklung über die bestehenden Siedlungsränder hinaus verhindert werden.

Entsprechend der Zielsetzung geht es um den Erhalt der Bauten und um die Nutzung/Umnutzung der bestehenden Bausubstanz. Mit der Möglichkeit, bestehende Gebäude umzunutzen, kann die Bausubstanz erhalten bleiben und der Weiler mit seinem erhaltenswerten Ortsbild auch zukünftig Bestand haben.

Insgesamt werden etwas mehr Einwohner in Allenwinden erwartet. Die Zunahme ist jedoch derart gering, dass sie keine Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur und das öffentliche Angebot haben wird.

---

### 7.2 Umnutzungspotential des Weilers

In Allenwinden besteht mit den leerstehenden Ökonomiebauten ein Potential für Umnutzungen. Dazu kommt, dass der Grundeigentümer, welcher heute noch Landwirtschaft betreibt, den Betrieb mittelfristig aufgeben wird.

In den bestehenden fünf Wohngebäuden sind sechs Wohneinheiten, welche insgesamt von zwölf Personen bewohnt werden, vorhanden. Das Gebäude Allenwinden 10 (Vers.-Nr. 416) weist zwei Wohneinheiten auf. Das Wohngebäude Allenwinden 4 wurde soeben umgebaut und wird neu von einer einzigen Partei bewohnt.

Mit dem Kernzonenplan und den zugehörigen Vorschriften wird ein zusätzliches Potenzial innerhalb des bestehenden Bauvolumens geschaffen. Jedoch besteht bereits heute die Möglichkeit für Umnutzungen und Erweiterungen innerhalb der bestehenden Bauten in der Landwirtschaftszone, gemäss Art. 24c RPG und Art. 42 RPV. In den bestehenden fünf Wohngebäuden des Weilers fänden theoretisch insgesamt neun Wohneinheiten Platz.

Im Laufe der Arbeiten für eine Einzonung wurde die Option geprüft, in den Ökonomiegebäuden rund neun Wohneinheiten zu realisieren (maximaler Wohnanteil von 50 % der in der bestehenden Baumasse realisierbaren Flächen, Gesamtflächen maximal 70 % der in der bestehenden Baumasse realisierbaren Flächen). Daraus ergab sich ein Einwohnerpotenzial für ganz Allenwinden von 42 Bewohnenden. Im Rahmen der Vorprüfung wurde dieses Mass intensiv diskutiert und als deutlich zu hoch eingestuft.

An einem Augenschein mit ARE, Gemeinde und Planer, wurde das adäquate Nutzungsmass vor Ort besprochen.

Die beiden Ökonomiegebäude sind insbesondere für Umnutzungen geeignet, welche eine landwirtschaftliche Komponente bzw. eine Nähe zum landwirtschaftlich geprägten Umfeld enthalten (z.B. Pferdehaltung). Zudem sollte in erster Linie der Erhalt der fraglichen Gebäude im Zentrum stehen.

Das Gebäudeprofil (Volumen, Lage) und Erscheinungsbild dieser beiden Bauten ist für den Weiler prägend und soll daher bestehen bleiben. Es dürfen in jedem Ökonomiegebäude zwei Wohneinheiten mit Einfamilienhauscharakter (z.B. separate Eingänge, Bezug zum Aussenraum etc.) und eine Einliegerwohnung mit einer funktionalen Beziehung zu einer der Hauptwohnungen erstellt werden. Es gilt dabei zu beachten, dass die heutige Struktur und Anzahl Wohneinheiten nicht übermässig verändert bzw. vergrössert werden. Nebennutzräume und die Parkierung sollen im bestehenden Volumen integriert werden.

Das Ökonomiegebäude an der Adresse Allenwinden 5 hat Bestandesgarantie, darf jedoch nicht umgenutzt werden.

Nach einer Einzonung sind in Allenwinden 7 zusätzliche Wohneinheiten realisierbar (davon 2 Einliegerwohnungen). In Allenwinden Nr. 7 (Speichergebäude/Waschhaus) ist eine Wohneinheit und in zwei bestehenden Ökonomiegebäuden zusammen sechs Wohneinheiten realisierbar. Das Potenzial im Weiler Allenwinden liegt im Bestand bei insgesamt 16 Wohneinheiten (inkl. 2 Einliegerwohnungen).

---

### 7.3 Entwicklungsstudien Ökonomiebauten

Die Eigentümer der im Kernzonenplan als „Erhalt des Charakters“ bezeichneten Ökonomiegebäude haben sich Überlegungen zur zukünftigen Nutzung gemacht. Damit sollte überprüft werden, ob eine Umnutzung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle betreffend räumlicher Anordnung und Wohnhygiene machbar ist. Gleichzeitig sind diese Studien Ausdruck der Absichten und der Vorstellungen der Grundeigentümer, wie sich ihr Weiler entwickeln und welche Charakteristik dieser einst haben soll.

Im Zusammenhang mit ihren Studien haben die Eigentümer ihre Ansprüche formuliert. Dabei steht die Auseinandersetzung mit der historischen Bausubstanz und einer angemessenen neuen Nutzung im Zentrum. Die ehemalige Zweckbestimmung der Scheune soll nicht verleugnet werden. Ziel ist, den Weiler mit angemessenen Nutzungen wieder zu einem lebendigen Ort zu machen.



Abbildung 25: Entwicklungsstudie Allenwinden 8, Grundriss Erdgeschoss



Abbildung 26: Entwicklungsstudie Allenwinden 8, Südfassade



Abbildung 27: Entwicklungsstudie Allenwinden 8, Westfassade

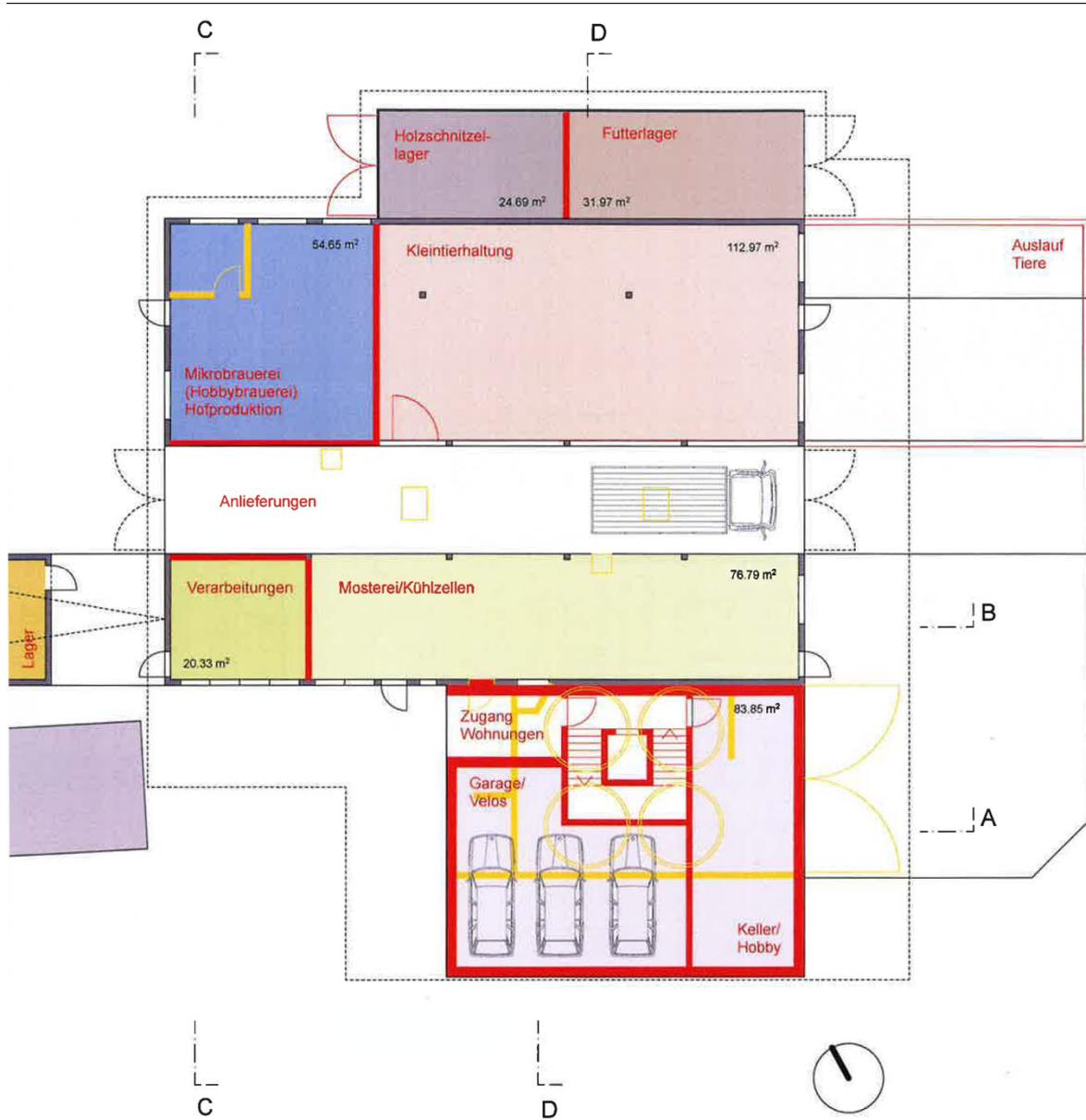


Abbildung 28: Entwicklungsstudie Allenwinden 12, Grundriss Erdgeschoss

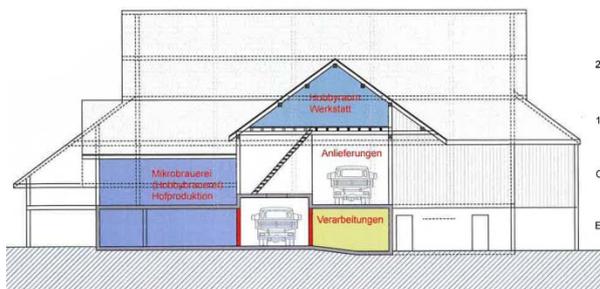


Abbildung 29: Entwicklungsstudie Allenwinden 12, Schnitt C-C

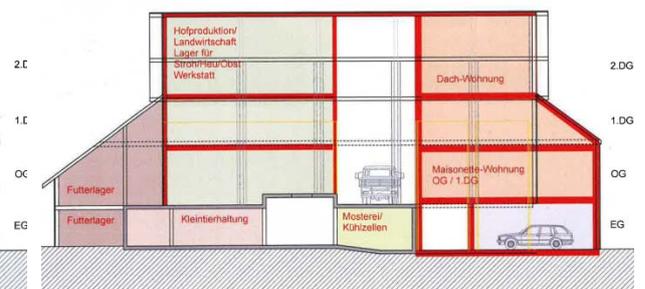


Abbildung 30: Entwicklungsstudie Allenwinden 12, Schnitt D-D

---

#### 7.4 Bessere Ausnutzung durch grössere Dachflächenfenster

Die neuen Bestimmungen der Dachflächenfenster werden eine bessere Ausnutzung der Nutzflächen in den Dachgeschossen haben. Dadurch wird eine leicht höhere Dichte innerhalb des baulichen Bestandes ermöglicht.

Die Grösse der Dachflächenfenster wurde nur soweit angepasst, dass die Erscheinung und Charakteristik der Dachlandschaft erhalten bleibt. Das Ortsbild nach ISOS wird nicht beeinträchtigt.

---

#### 7.5 Umsetzung Harmonisierung

Im Rahmen dieser Teilrevision wurde die BZO den neuen harmonisierten Baubegriffen angepasst. Die Anpassungen wurden in einer Weise vorgenommen, dass dadurch keine inhaltliche Änderung der bisher gültigen BZO erfolgt.

## Anhang A Vorschlag IBID AG kommunales Inventar und Bericht, Weiler Allenwinden





# Kappel am Albis

## Inventar der schützenswerten Bauten

Objekt	Vers.-Nr.	Alte-Inv.-Nr.
Allenwinden 2	410	-

**Inventare nach § 203 PBG**

Inventar kommunal: *Personaldienstbarkeit zugunsten Kanton Zürich*

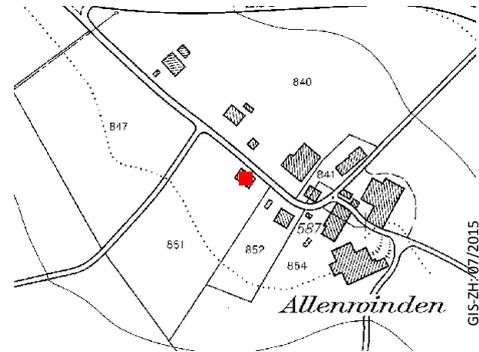
Inventar überkommunal:

Ortsbild überkommunal:

**Weitere Inventare**

- ISOS:
- KGS:

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)  
 KGS = Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler (und regionaler) Bedeutung (Bundesamt für Bevölkerungsschutz)



120



086

**Bautyp**            Landwirtschaftsbau - Wohnbau

**Bauzeit**            1850

**Architekt**

**Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG**

Bei dem 1850 erbauten Gebäude handelt es sich um ein zeit- und regionaltypisches landwirtschaftliches Wohnhaus. Der schlanke Baukörper weist ein dichtes Fachwerkbild, ein Sparrendach und einen Fusswalm auf. Das Gebäude steht am Beginn des Wachstums des Weilers Allenwinden ab der Mitte des 19. Jahrhunderts. Heute handelt es sich um das älteste erhaltene Wohngebäude im Weiler. Das Gebäude ist typologisch und siedlungsgeschichtlich von Bedeutung.

**Schutzziele**

Erhaltung der Rohbausubstanz und des Erscheinungsbilds (Fachwerk auf Sicht über verputztem Sockel). Darüber hinaus sind auch Oberflächen und jüngere Ergänzungen bzw. Veränderungen mitbestimmend für den Zeugenwert. Instandsetzungsarbeiten sind nach aktuellem Stand der Konservierung und Restaurierung auszuführen.

Das Schutzziel gibt ausgehend von der Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203, Abs. 1, lit. c PBG Hinweise auf den möglichen Schutzzumfang. Das auf dem Inventarblatt ausformulierte Schutzziel stellt keine abschliessende Schutzzumfangbestimmung im Sinn von § 207, Abs. 1 PBG dar. Schutzwürdigkeit und detaillierter Schutzzumfang sind in jedem Fall im Rahmen eines Provokationsverfahrens nach § 213 PBG zu klären.



010

#### **Ergänzungen zur Baugeschichte und zur Beschreibung**

Gemäss der kantonalen Gebäudeversicherung 1850 "neu erbaut, noch unvollendet". Eigentümer ist der Gemeinderat Johannes Schärer, der zur gleichen Zeit auch die Scheune vis-à-vis erbauen liess (im späten 20. Jahrhundert durch das heutige Gebäude Assek.-Nr. 29 ersetzt). Das Wohnhaus verfügte von Anfang an über einen "Anbau" (ab 1888 als "Schweinstallanbau" bezeichnet). Letzterer wird zwischen 1923 und 1936 umgebaut. Der "Treppenvorbau" wird im gleichen Zeitraum neu erbaut. Das zwischenzeitlich verputzte Fachwerk wurde bei einer Renovation 1977 wieder freigelegt.

#### **Literatur/Quellen** (vgl. Literaturliste)

Berichte der Zürcher Denkmalpflege, Bd. 9  
(1. Teil; 1977/78) S. 86



**Objekt**  
Allenwinden 4

**Vers.-Nr.**  
412

**Alte-Inv.-Nr.**  
-

**Inventare nach § 203 PBG**

- Inventar kommunal:
- Inventar überkommunal:
- Ortsbild überkommunal:

**Weitere Inventare**

- ISOS:
- KGS:

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)  
KGS = Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler (und regionaler) Bedeutung (Bundesamt für Bevölkerungsschutz)



072



149

**Bautyp**            Landwirtschaftsbau - Wohnbau

**Bauzeit**            1899 bis 1907, 2016

**Architekt**

**Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG**

Das Wohnhaus wurde als Ersatz für das 1899 abgebrannte Vorgängergebäude erbaut. Letzteres war bei der Erstversicherung im Jahr 1813 das einzige Wohngebäude im Weiler Allenwinden und begründete diesen wohl. Das vorliegende Wohnhaus aus der Zeit um 1900 weist ein zeittypisches historisches Erscheinungsbild auf. Das Gebäude verfügt über ein Rafendach, welches zur Strasse hin eine Laube überdeckt. Das Erdgeschoss ist durch ein Gurtgesims und eine Eckquaderung gestalterisch vom Obergeschoss abgesetzt. Die Aussenwände bestehen aus verputztem Massivmauerwerk, die Binnenstruktur überwiegend aus einem Holzgerüst. Das Gebäude ist siedlungsgeschichtlich und typologisch-baukünstlerisch von Bedeutung.

**Schutzziele**

Erhaltung der Rohbausubstanz (ohne Binnenstruktur) und des Erscheinungsbilds (Putzbau mit Eckquaderung und Gurtgesims). Darüber hinaus sind auch Oberflächen und jüngere Ergänzungen bzw. Veränderungen mitbestimmend für den Zeugenwert. Instandsetzungsarbeiten sind nach aktuellem Stand der Konservierung und Restaurierung auszuführen.

Das Schutzziel gibt ausgehend von der Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203, Abs. 1, lit. c PBG Hinweise auf den möglichen Schutzzumfang. Das auf dem Inventarblatt ausformulierte Schutzziel stellt keine abschliessende Schutzzumfangbestimmung im Sinn von § 207, Abs. 1 PBG dar. Schutzwürdigkeit und detaillierter Schutzzumfang sind in jedem Fall im Rahmen eines Provokationsverfahrens nach § 213 PBG zu klären.



144

### **Ergänzungen zur Baugeschichte und zur Beschreibung**

Gemäss der kantonalen Gebäudeversicherung brannte das Vorgängergebäude am 19. Mai 1899 ab. Bereits 1899 wird das vorliegende Gebäude als "Neu, unvollendet" bezeichnet. Die Bauvollendung wird erst 1907 vermerkt. Im Zeitraum 1924-1936 wird ein "Anbau mit Waschküche und Laube" neu erstellt. Derzeit (2016) wird das Gebäude im Innern umgebaut. In den Vollgeschossen wird dabei die Binnenstruktur mehrheitlich ersetzt. Der Dachstuhl bleibt bestehen.

**Literatur/Quellen** (vgl. Literaturliste)



## Kappel am Albis

### Inventar der schützenswerten Bauten

3

Objekt	Vers.-Nr.	Alte-Inv.-Nr.
Allenwinden 6 (nur Wohnteil)	415	-

#### Inventare nach § 203 PBG

- Inventar kommunal:
- Inventar überkommunal:
- Ortsbild überkommunal:

#### Weitere Inventare

- ISOS:
- KGS:

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)  
KGS = Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler (und regionaler) Bedeutung (Bundesamt für Bevölkerungsschutz)



151



155

**Bautyp** Landwirtschaftsbau - Wohnbau

**Bauzeit** 1859

**Architekt**

#### Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG

Die Inventarisierung umfasst nur den Wohnteil des Gebäudes Allenwinden 6 (Assek.-Nr. 415). Dieser Wohnteil wurde 1859 südlich an eine schon bestehende, im Eigentum zweigeteilte Scheune aus der Zeit vor 1813 angebaut. Somit entstand das einzige Vielzweckbauernhaus im Weiler Allenwinden. Der Ökonomieteil präsentiert sich heute jedoch stark verändert und weitgehend erneuert. Bei dem Wohnteil handelt es sich um einen breit gelagerten, verputzten Fachwerkbau mit Sparrendach. Die Giebelfassade ist regelmässig gegliedert und weist einen Fusswalm sowie ein Klebdach im Giebfeld auf. Das Gebäude ist typologisch von Bedeutung.

#### Schutzziele

Erhaltung der Rohbausubstanz und des Erscheinungsbilds, insbesondere der Giebelfassade mit den Vordächern. Darüber hinaus sind auch Oberflächen und jüngere Ergänzungen bzw. Veränderungen mitbestimmend für den Zeugenwert. Instandsetzungsarbeiten sind nach aktuellem Stand der Konservierung und Restaurierung auszuführen.

Das Schutzziel gibt ausgehend von der Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203, Abs. 1, lit. c PBG Hinweise auf den möglichen Schutzzumfang. Das auf dem Inventarblatt ausformulierte Schutzziel stellt keine abschliessende Schutzzumfangbestimmung im Sinn von § 207, Abs. 1 PBG dar. Schutzwürdigkeit und detaillierter Schutzzumfang sind in jedem Fall im Rahmen eines Provokationsverfahrens nach § 213 PBG zu klären.



219

#### **Ergänzungen zur Baugeschichte und zur Beschreibung**

Gemäss der kantonalen Gebäudeversicherung wurde der Wohnteil 1859 "Neu an No. 10 [= nördlich anschliessende Scheune] angebaut, noch unvollendet". Gemäss Angaben des Eigentümers wurde der Wohnteil in den 1950er-Jahren in die Scheune hinein erweitert. Im Weiteren wurde das Gebäudeinnere in den 1990er-Jahren erneuert (ohne Veränderung der Binnenstruktur).

**Literatur/Quellen** (vgl. Literaturliste)



# Kappel am Albis

## Inventar der schützenswerten Bauten

4

**Objekt**  
Allenwinden 7

**Vers.-Nr.**  
413, 414

**Alte-Inv.-Nr.**  
-

### Inventare nach § 203 PBG

- Inventar kommunal:
- Inventar überkommunal:
- Ortsbild überkommunal:

### Weitere Inventare

- ISOS:
- KGS:

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)  
KGS = Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler (und regionaler) Bedeutung (Bundesamt für Bevölkerungsschutz)



123e



220

**Bautyp** Landwirtschaftsbau - Nebengebäude

**Bauzeit** 18. / 19. Jahrhundert

**Architekt**

### Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG

Es handelt sich um ein stattliches landwirtschaftliches Nebengebäude aus dem 18. oder frühen 19. Jahrhundert. Es diente als Speichergebäude, Waschhaus und Presslokal (Pressen von Obst zur Herstellung entsprechender Destillate). Das zweigeschossige Gebäude verfügt über ein Sparrendach und weist ein massives Erdgeschoss und darüber ein Fachwerk in dichter Anordnung auf. Das Erdgeschoss besteht aus verputztem Bruch- und Lesesteinmauerwerk, dessen Steinköpfe jedoch sichtbar sind. In der nordwestlichen Giebelfassade wird das Fachwerk durch einen Fusswalm und ein Klebdach geschützt. Mit Ausnahme an der genannten Fassade sind die Sohlbänke der Fenster barock profiliert. Das Gebäude ist typologisch-baukünstlerisch und siedlungsgeschichtlich von Bedeutung.

### Schutzziele

Erhaltung der Rohbaubsubstanz und des Erscheinungsbilds (Erdgeschoss aus verputztem Bruch- und Lesesteinmauerwerk, dessen Steinköpfe sichtbar sind; darüber Fachwerk auf Sicht). Darüber hinaus sind auch Oberflächen und jüngere Ergänzungen bzw. Veränderungen mitbestimmend für den Zeugenwert. Instandsetzungsarbeiten sind nach aktuellem Stand der Konservierung und Restaurierung auszuführen.

Das Schutzziel gibt ausgehend von der Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203, Abs. 1, lit. c PBG Hinweise auf den möglichen Schutzzumfang. Das auf dem Inventarblatt ausformulierte Schutzziel stellt keine abschliessende Schutzzumfangbestimmung im Sinn von § 207, Abs. 1 PBG dar. Schutzwürdigkeit und detaillierter Schutzzumfang sind in jedem Fall im Rahmen eines Provokationsverfahrens nach § 213 PBG zu klären.



129

#### **Ergänzungen zur Baugeschichte und zur Beschreibung**

Auf der Wildkarte von 1856 ist das Gebäude verzeichnet. Es wurde jedoch erst mit der Eröffnung des zweiten Lagerbuches im Jahr 1898 in die kantonale Gebäudeversicherung aufgenommen. Es wird dabei als "Presslocal & Speicher" (Gebäudeteil Assek.-Nr. 413) und "Waschhaus & Speicher" (Gebäudeteil Assek.-Nr. 414) bezeichnet und gehört den Eigentümern des Wohnhauses vis-à-vis (Allenwinden 4, Assek.-Nr. 412, welches 1899 durch einen Brand zerstört wird). In der östlichen Gebäudeecke mussten das Fach- und Dachwerk wohl im frühen 20. Jahrhundert repariert werden, was sich dort an entsprechenden Reparaturstellen ablesen lässt.

**Literatur/Quellen** (vgl. Literaturliste)



## Kappel am Albis

Inventar der schützenswerten Bauten

5

### Objekt

bei Allenwinden 12

### Vers.-Nr.

419

### Alte-Inv.-Nr.

-

### Inventare nach § 203 PBG

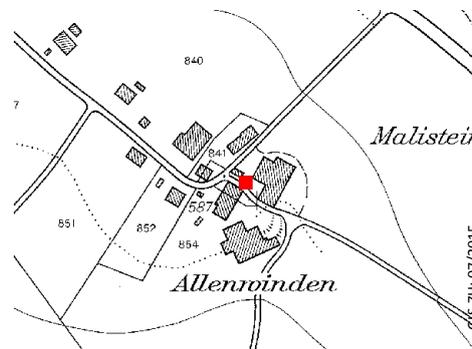
- Inventar kommunal:
- Inventar überkommunal:
- Ortsbild überkommunal:

### Weitere Inventare

- ISOS:
- KGS:

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)

KGS = Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler (und regionaler) Bedeutung (Bundesamt für Bevölkerungsschutz)



161



171

**Bautyp** Landwirtschaftsbau - Kleinbau

**Bauzeit** 1881

**Architekt**

### Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG

Es handelt sich um ein 1881 erbautes Waschhaus, welches heute als Brennerei genutzt wird. Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Rafendach. Das Erdgeschoss setzt sich aus einem massiven Sockel und einer darauf ruhenden Fachwerkkonstruktion zusammen. Bei den Giebfeldern handelt es sich um Holzverschalte Holzgerüste. Das nördliche Giebfeld weist ein gekuppeltes Doppelfenster auf. Die Pfettenköpfe sind durch sogenannte Pfettenbrettli mit floraler Zierform geschützt. Das Gebäude ist trotz der Umnutzung authentisch erhalten und daher typologisch von Bedeutung.

### Schutzziele

Erhaltung der Rohbausubstanz (insbesondere Holzgerüst und Dachwerk) und des Erscheinungsbilds.

Darüber hinaus sind auch Oberflächen und jüngere Ergänzungen bzw. Veränderungen mitbestimmend für den Zeugenwert. Instandsetzungsarbeiten sind nach aktuellem Stand der Konservierung und Restaurierung auszuführen.

Das Schutzziel gibt ausgehend von der Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203, Abs. 1, lit. c PBG Hinweise auf den möglichen Schutzzumfang. Das auf dem Inventarblatt ausformulierte Schutzziel stellt keine abschliessende Schutzzumfangbestimmung im Sinn von § 207, Abs. 1 PBG dar. Schutzwürdigkeit und detaillierter Schutzzumfang sind in jedem Fall im Rahmen eines Provokationsverfahrens nach § 213 PBG zu klären.



158

**Literatur/Quellen** (vgl. Literaturliste)



# Kappel am Albis

## Inventar der schützenswerten Bauten



Objekt	Vers.-Nr.	Alte-Inv.-Nr.
Allenwinden 12	420	-

### Inventare nach § 203 PBG

- Inventar kommunal:
- Inventar überkommunal:
- Ortsbild überkommunal:

### Weitere Inventare

- ISOS:
- KGS:

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)  
 KGS = Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler (und regionaler) Bedeutung (Bundesamt für Bevölkerungsschutz)



179



189

**Bautyp**            Landwirtschaftsbau - Ökonomie  
**Bauzeit**            1896-98, 1940er- und 1950er-Jahre  
**Architekt**

### Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG

Scheune mit Hocheinfahrt, 1896-98 erbaut  
 Wohl in den 1940er-Jahren Einbau eines Heuaufzugs, dabei Holzgerüst "zersägt"  
 Um 1950 (!) Stallanbau mit zweifarbigem Sichtbacksteinmauerwerk

Kernbau von 1896-98 mit bedeutendem Volumen, aber marginalem Eigenwert.

**Nicht aufnehmen.**

### Schutzziele

Das Schutzziel gibt ausgehend von der Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203, Abs. 1, lit. c PBG Hinweise auf den möglichen Schutzzumfang. Das auf dem Inventarblatt ausformulierte Schutzziel stellt keine abschliessende Schutzzumfangsbestimmung im Sinn von § 207, Abs. 1 PBG dar. Schutzwürdigkeit und detaillierter Schutzzumfang sind in jedem Fall im Rahmen eines Provokationsverfahrens nach § 213 PBG zu klären.



177

#### **Ergänzungen zur Baugeschichte und zur Beschreibung**

Gemäss der kantonalen Gebäudeversicherung wird 1896 eine 1844 erbaute Scheune abgebrochen und durch das heutige Gebäude ersetzt.

**Literatur/Quellen** (vgl. Literaturliste)



# Kappel am Albis

## Inventar der schützenswerten Bauten



Objekt	Vers.-Nr.	Alte-Inv.-Nr.
Allenwinden 8	418	-

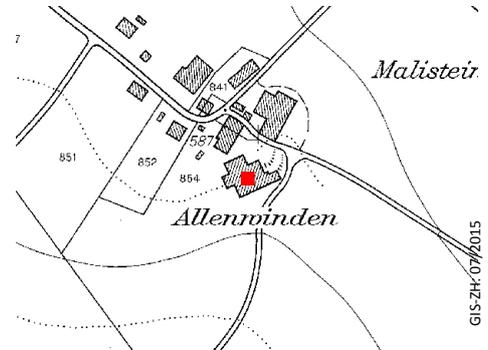
### Inventare nach § 203 PBG

- Inventar kommunal:
- Inventar überkommunal:
- Ortsbild überkommunal:

### Weitere Inventare

- ISOS:
- KGS:

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Bundesamt für Kultur)  
 KGS = Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler (und regionaler) Bedeutung (Bundesamt für Bevölkerungsschutz)



211

**Bautyp** Landwirtschaftsbau - Ökonomie

**Bauzeit** 1859, Ende 19. Jh., 20. Jh.

**Architekt**

### Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG

- Scheune, 1859 erbaut
- 1897 "Bauten" mit deutlicher Wertsteigerung
- 1907/08 (Hoch-) "Einfahrt" erstellt
- 1916-18 Umbau / Erweiterung

Es handelt sich um ein Gebäudekonglomerat. Der Kernbau von 1859 ist kaum mehr nachvollziehbar, das Holzgerüst stark verändert.

**Nicht aufnehmen.**



210

### Schutzziele

Das Schutzziel gibt ausgehend von der Beurteilung der Schutzwürdigkeit nach § 203, Abs. 1, lit. c PBG Hinweise auf den möglichen Schutzzumfang. Das auf dem Inventarblatt ausformulierte Schutzziel stellt keine abschliessende Schutzzumfangsbestimmung im Sinn von § 207, Abs. 1 PBG dar. Schutzwürdigkeit und detaillierter Schutzzumfang sind in jedem Fall im Rahmen eines Provokationsverfahrens nach § 213 PBG zu klären.



191

**Literatur/Quellen** (vgl. Literaturliste)

## Inventarisierung im Weiler Allenwinden

### 8926 Kappel am Albis



Bearbeitung: Basil Marty  
Moreno Bucher

9. November 2017



---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Voraussetzungen</b>	<b>2</b>
<b>1. Auswahl der Objekte</b>	<b>3</b>
Zusammenfassung.....	3
Bewertungskategorien .....	3
Wichtige andere Inventare.....	4
Umgang mit dem Inventar .....	5
<b>2. Literatur</b>	<b>6</b>

## Voraussetzungen

- Auftrag** Die Gebäudeinventarisierung im Weiler Allenwinden wurde der IBID am 12. Mai 2016 von Frau Alessandra Iguar, im Namen der Gemeinde Kappel am Albis, in Auftrag gegeben.
- Ausgangslage** Die Gemeinde Kappel am Albis möchte den Weiler Allenwinden, welcher heute im Landwirtschaftsgebiet liegt, in die Weilerkernzone einzonen. Gemäss dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) sind die vom Bundesgericht festgelegten Kriterien für eine Einzonung grundsätzlich erfüllt. Dass der Weiler als solcher schützenswert sei, war aber zu jenem Zeitpunkt noch nicht nachgewiesen. Dies u.a. aufgrund des Umstands, dass die Gemeinde Kappel über kein kommunales Inventar der schützenswerten Bauten im Sinne von § 209 PBG verfügt, an welchem sich die Qualität des Gebäudebestands abschätzen liesse.
- Vor diesem Hintergrund beauftragte die ewp AG Effretikon, ihrerseits mit der Ortsplanungsrevision beauftragt, die IBID mit der Gebäudeinventarisierung im Weiler Allenwinden. Die Inventarisierung des übrigen Gemeindegebiets war nicht Gegenstand des Auftrags.
- Grundlagen** Die Begehung des Weilers Allenwinden erfolgte am 1. September 2016 durch Basil Marty und Moreno Bucher, beide IBID. Anwesend war Frau Alessandra Iguar von der ewp AG Effretikon.
- Die Einträge in den Lagerbüchern (ab 1813) und die Gebäudeschätzungsprotokolle (ab den 1940er-Jahren) der kantonalen Gebäudeversicherung zu den Gebäuden im Weiler Allenwinden im Staatsarchiv (StAZH) wurden eingesehen.
- Für eine Übersicht über die Siedlungsentwicklung wurden historische Karten und Luftaufnahmen eingesehen (Bundesamt für Landestopographie [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch) und [maps.zh.ch](http://maps.zh.ch)).
- Eine Übersicht über die eingesehenen bzw. verwendeten Inventare befindet sich in Kapitel 1. Eine Übersicht über die eingesehene bzw. verwendete Literatur befindet sich in Kapitel 2.

# 1. Auswahl der Objekte

## Zusammenfassung

Der Inventarvorschlag für den Weiler Allenwinden umfasst fünf Objekte. Diese Objekte sind nach heutigem Kenntnisstand kommunal einzustufen. Alle Objekte weisen sowohl recht hohen Eigen- als auch Situationswert auf. Sie sind in der Substanz und in der Erscheinung konstituierend für das Siedlungsbild und stammen überwiegend aus dem 19. Jahrhundert. In jenem Zeitraum entwickelte sich Allenwinden von einem Hof (wohl aus dem 17. Jahrhundert) zu einem Weiler.<sup>1</sup>

Zwei weitere potentielle Inventarobjekte sind wesentlich verändert und wurden von uns deshalb nicht zur Aufnahme vorgeschlagen. Im Sinne einer Dokumentation sind sie dem Inventarvorschlag angefügt (mit „N“ gekennzeichnet).

## Bewertungskategorien

**Kriterien** Bei der Bewertung wird im Sinne von §203 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die architektonische und baukünstlerische Qualität, der Erhaltungsgrad des Baubestands sowie die Bedeutung im Ortsbild berücksichtigt. Weiteres Bewertungskriterium ist die (potentiell) wichtige Zeugenschaft des Inventarobjekts in architektur- oder siedlungsgeschichtlicher, in politischer, wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht.

**Kategorie A: Inventarobjekt überkommunal** Bauobjekt von hohem Eigenwert, es besitzt herausragende bauliche Qualität und ist ein wichtiger Zeuge einer Epoche. Sein Wert hängt nicht primär von einer Ensemble-Zugehörigkeit ab. Unter dieser Kategorie sind Baudenkmäler versammelt, deren Bedeutung über die Gemeindegrenzen hinausweist.

**Kategorie B: Inventarobjekt kommunal** Bauobjekt von guter Qualität, das im kommunalen Vergleich einen hohen Eigenwert besitzt. Als substanziell gut erhaltenes Einzelobjekt stellt es für die Gemeinde einen wichtigen Vertreter einer architekturgeschichtlichen Epoche oder siedlungsgeschichtlichen Entwicklungsstufe dar. Es ist von prägender Bedeutung im Ensemble und für das Ortsbild. Bauobjekte der Kategorie B können als Bestandteil eines bedeutenden Ensembles eine höhere Bewertung erlangen, sind aber prinzipiell unabhängig davon als Einzelobjekt relativ hoch zu bewerten. Kategorie B umfasst Bauten von kommunaler Bedeutung.

---

<sup>1</sup> Zur Siedlungsentwicklung vgl. SCHNEIDER 1988 S. 22f. Die über die kantonale Gebäudeversicherung fassbaren Baudaten belegen diese Entwicklung.

## Wichtige andere Inventare

Wichtige bestehende Inventare, welche für die Erarbeitung des vorliegenden Inventars dienen, sind:

Überkommunale Inventare	Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)	Kappel am Albis ist ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung. Der Weiler Allenwinden liegt allerdings nicht im Perimeter.
	Kantonales Inventar überkommunaler Schutzobjekte	Ein Objekt ist im Inventar eingetragen (Allenwinden 2, Assek.-Nr. 410), aber nicht eingestuft. Es besteht eine Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons.
	Archäologische Zonen (überkommunal)	Nicht betroffen.
	Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980	Nicht betroffen.
Bundesinventare	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	Der Weiler Allenwinden ist im ISOS nicht enthalten. Es handelt sich demnach um kein Ortsbild von nationaler Bedeutung.
	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)	Der Weiler Allenwinden befinden sich nicht im Perimeter der BLN-Gebiete.
	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	Es führen keine Verkehrswege von nationaler Bedeutung durch den Weiler Allenwinden.
	Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar)	KGS-A (nationale Bedeutung): keine Objekte KGS-B (regionale Bedeutung): keine Objekte

## Umgang mit dem Inventar

**Zuständigkeiten** Gemäss der Gesetzgebung im Kanton Zürich sind für die Inventarobjekte verschiedene Zuständigkeiten zu berücksichtigen, je nachdem, ob ein Inventarobjekt als kommunal oder überkommunal eingestuft ist, ob eine Personaldienstbarkeit (oder eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung) besteht, ob ein Objekt im Perimeter des Inventars der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet ist und ob es im Inventar des Bundesamt für Bevölkerungsschutz, Fachstelle Kulturgüterschutz, als Objekt von nationaler oder regionaler Bedeutung eingetragen ist.

### 1. *Objekte mit Mitspracherecht des Kantons*

- a. *Inventarobjekt überkommunal und Personaldienstbarkeit<sup>2</sup>*
- b. *Personaldienstbarkeit (Inventarobjekt kommunal)*
- c. *Inventarobjekt überkommunal, keine Personaldienstbarkeit*
- d. *Inventar der Ortsbilder überkommunaler Bedeutung (Inventarobjekt kommunal)*
- e. *KGS-Inventar, Objekte nationaler und regionaler Bedeutung*

Für die Objekte 1a-1c sowie 1e ist die Denkmalpflege des Kantons Zürich zusammen mit der Gemeinde zuständig. Wenn diese Objekte darüber hinaus auch im Inventar der Ortsbilder überkommunaler Bedeutung verzeichnet sind, ist zusätzlich das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, mit zu berücksichtigen.

Die Objekte 1d sind in der gemeinsamen Zuständigkeit des Amts für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, und der Gemeinde.

### 2. *Objekte in der ausschliesslichen Zuständigkeit der Gemeinde: kommunale Inventarobjekte*

Für alle übrigen Objekte, auf welche keine der Bedingungen 1a-1e zutrifft, ist die Gemeinde alleine zuständig.

---

<sup>2</sup> Personaldienstbarkeiten zugunsten des Kantons Zürich, meist infolge von Subventionszahlungen.

## 2. Literatur

- DENKMALPFLEGE 1977/78      Baudirektion des Kantons Zürich: *Zürcher Denkmalpflege, 9. Bericht* (Teil I).
- RENFER 1982            Christian Renfer: *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Band 1. Zürichsee und Knonauer Amt*. Hrsg.: Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde. Basel, 1982.
- SCHNEIDER 1988        Bernhard Schneider: *Von den Klostergütern zur selbstständigen Gemeinde - Kappel am Albis im Wandel der Zeit*. Zürich, 1988.

## Anhang B Bestandesplan, Weiler Allenwinden





**Charakteristische Merkmale, Wahrnehmung Weiler Allenwinden:**

- Geschlossene Einheit mit auffälliger und nach aussen präserter Dachlandschaft. Grossflächige Dächer.
- Giebel- und Gebäuderichtungen: in der Regel parallel oder senkrecht zur Strasse.
- Grösstenteils Holz- und Fachwerkfassaden, einige Putzfassaden.
- Bei fast allen Gebäuden Sockelbildung oder Materialwechsel ab Obergeschoss (unten: Stein, Mauerwerk oder Putz, oben: Holz, Fachwerk, Putz).
- Wohngebäude: ursprünglich grundsätzlich symmetrische Fassade, eine Giebelgaube; bei alten Wohngebäuden strassenseitiger Treppenaufgang zu erhöhtem Eingangsgeschoss.
- Umgebung: Vorwiegend Chausseierung direkt um Gebäude, ansonsten meistens nahtloser Übergang von Wiese zu Landschaft. Offener und durchfließender Raum, typischerweise ohne raumtrennende Elemente oder Mauern.
- Auffälliger und prägender Obstbaumbestand um Weiler.
- Landwirtschaftsgebäude: Rampenauffahrt zu Heustock.

**Legende**

Wohngebäude	Vordach, Unterstand	Chausseierung, Pflasterstein	Treppenaufgang
Vielzweckbauernhaus	Firstrichtung	Befestigte Fläche	Hauseingang
Ökonomiegebäude	Miststock	Obstwiese, Weideland	Hocheinfahrt
Kleinbaute	Wiese	Landwirtschaftsland	Baum
Sichtfachwerk	Garten	Tiergehege	

- 1.1 Landwirtschaftsgebäude, in Betrieb
- 1.2 Landwirtschaftsgebäude, nicht in Betrieb
- 2.1 Wohngebäude, bewohnt





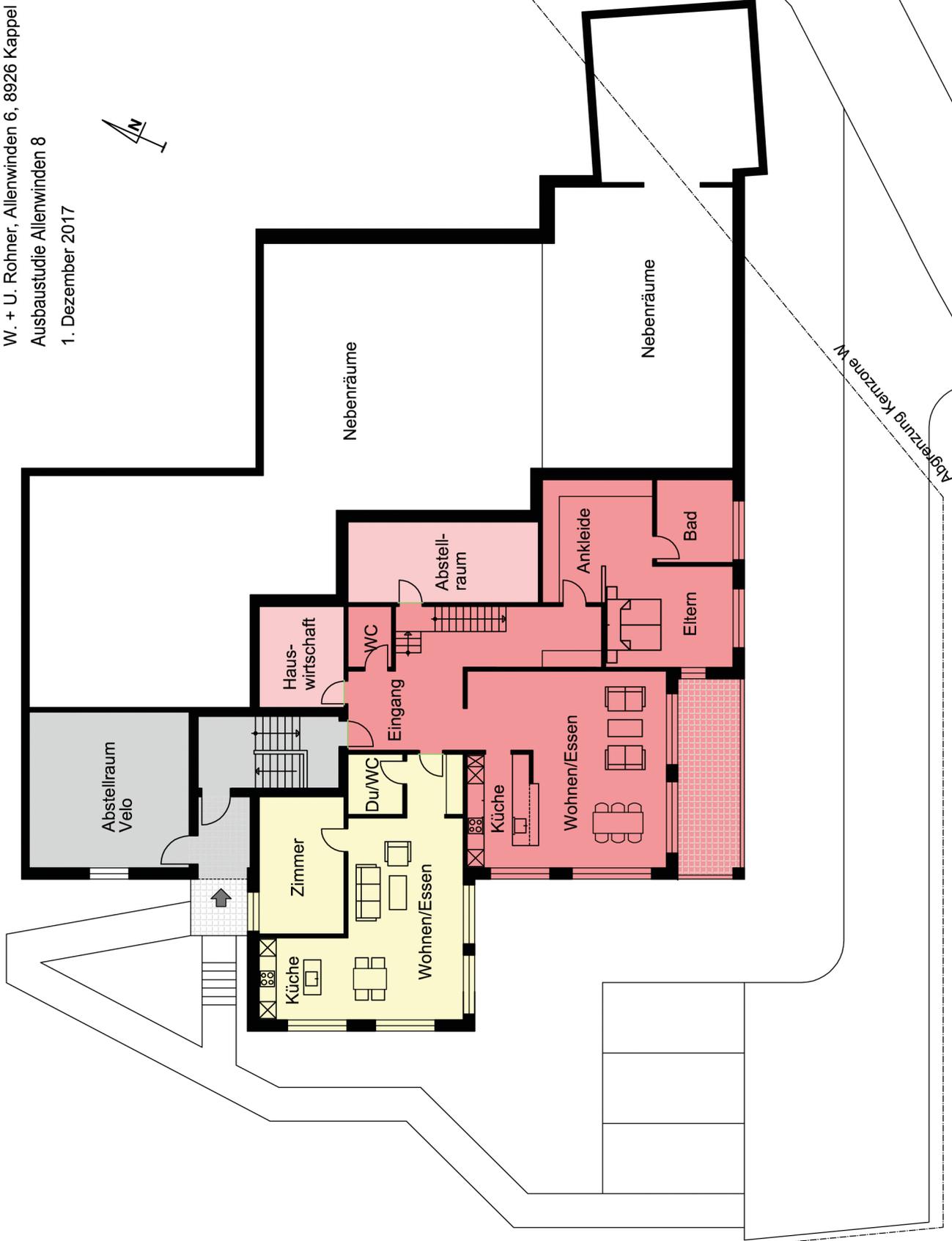
## Anhang C Eigentümerstudien der beiden Ökonomiegebäude Allenwinden



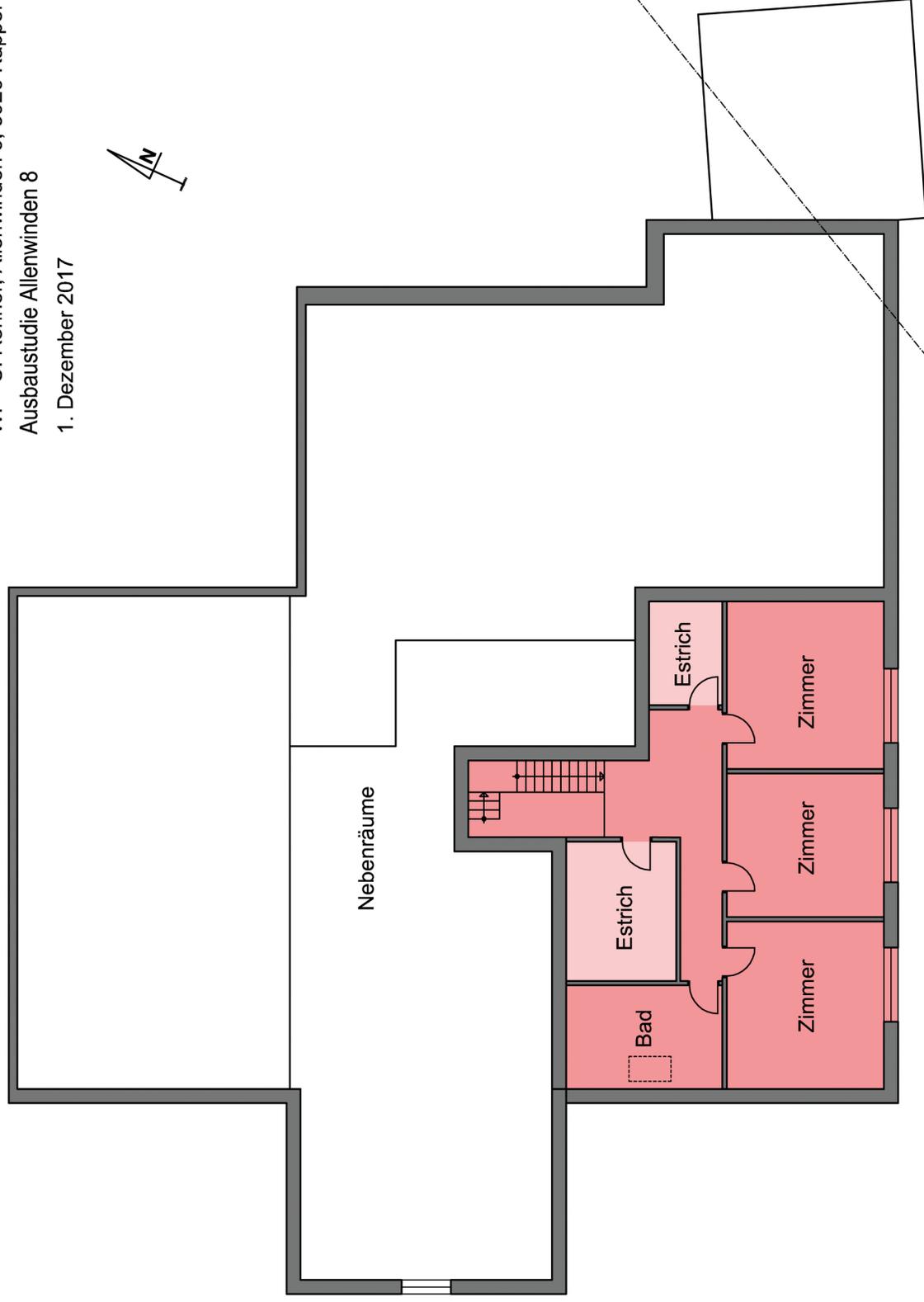
Kernzonenplan Allenwinden, Kappel am Albis  
W. + U. Rohrer, Allenwinden 6, 8926 Kappel am Albis  
Ausbaustudie Allenwinden 8  
1. Dezember 2017



Kernzonenplan Allenwinden, Kappel am Albis  
W. + U. Rohner, Allenwinden 6, 8926 Kappel am Albis  
Ausbaustudie Allenwinden 8  
1. Dezember 2017



1. Obergeschoss 1:200





Westfassade 1:200



Südfassade 1:200

## Ideen - Wünsche - Ziele

Nutzung und Entwicklung  
Weiler Allenwinden  
8926 Kappel am Albis

**Auszug, nur Pläne**



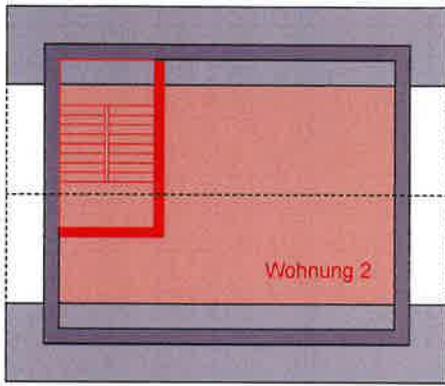
ringger architektur gmbh  
Kappelerhof 1  
8926 Kappel am Albis

[www.ringger-architektur.ch](http://www.ringger-architektur.ch)  
[info@ringger-architektur.ch](mailto:info@ringger-architektur.ch)

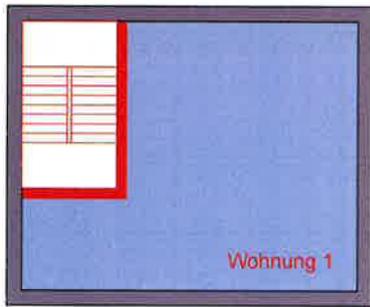
Otto und Vreni Ringger  
Christa und Markus Falkensammer  
Allenwinden 4/10  
8926 Kappel am Albis

im Dezember 2017

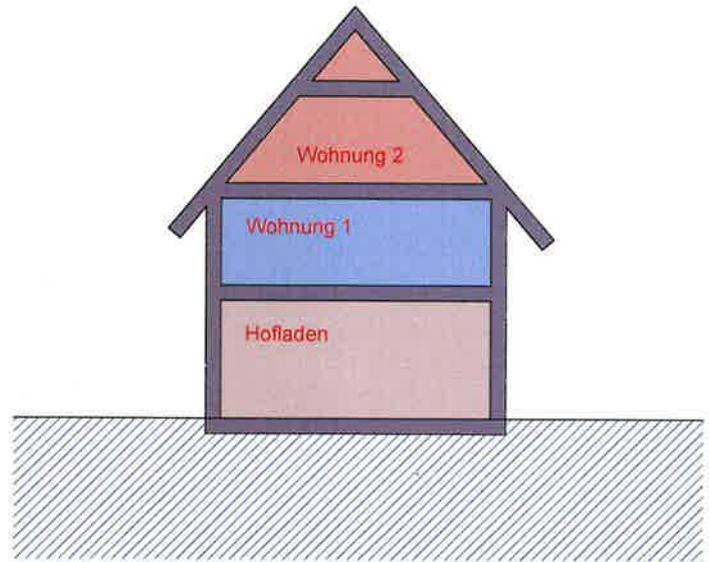




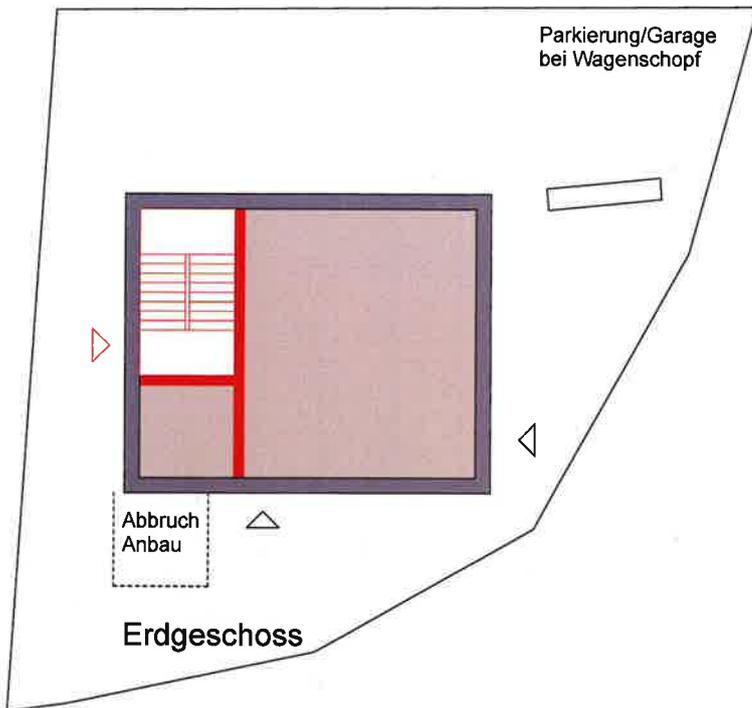
Dachgeschoss



Obergeschoss



Querschnitt



Erdgeschoss

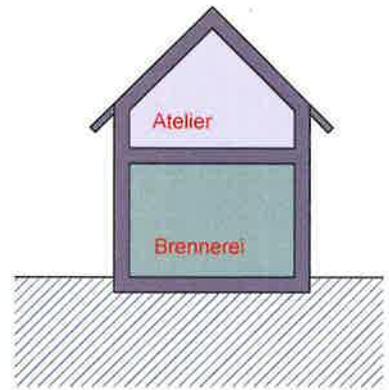
Idee

Erdgeschoss  
"Zentrum von Allenwinden"  
Ort für Begegnungen/kleinere Anlässe

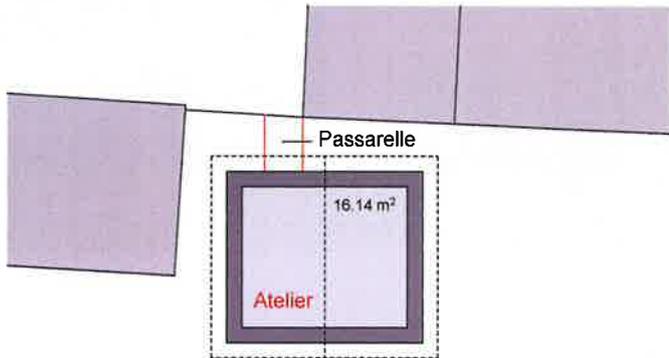
- Hofladen
- Bar/Kaffee/Bistro
- Degustationen
- Feste/Partys
- sporadischer Beizenbetrieb
- Aufenthaltsraum
- kleine Konzerte/Aufführungen

Ausdehnung in den Aussenraum Nordost

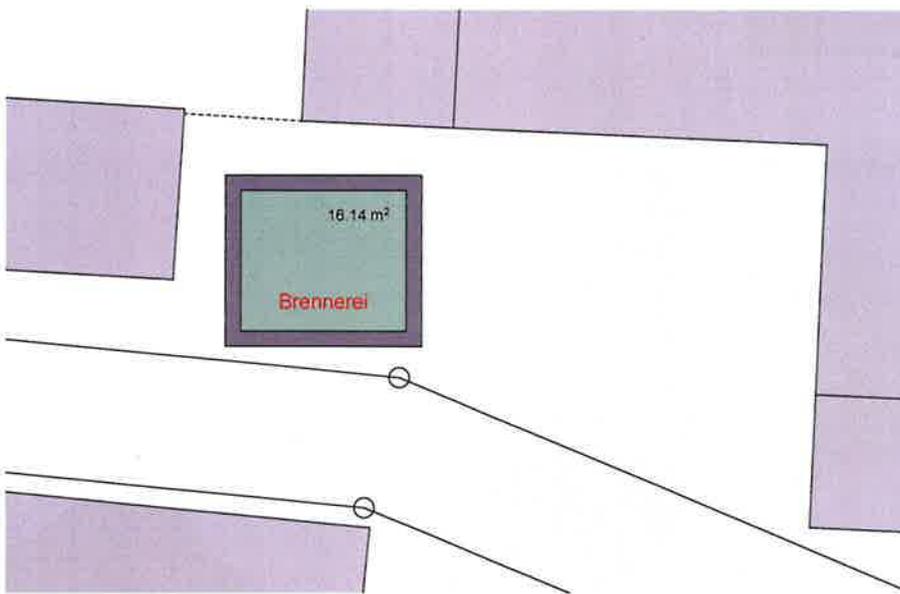




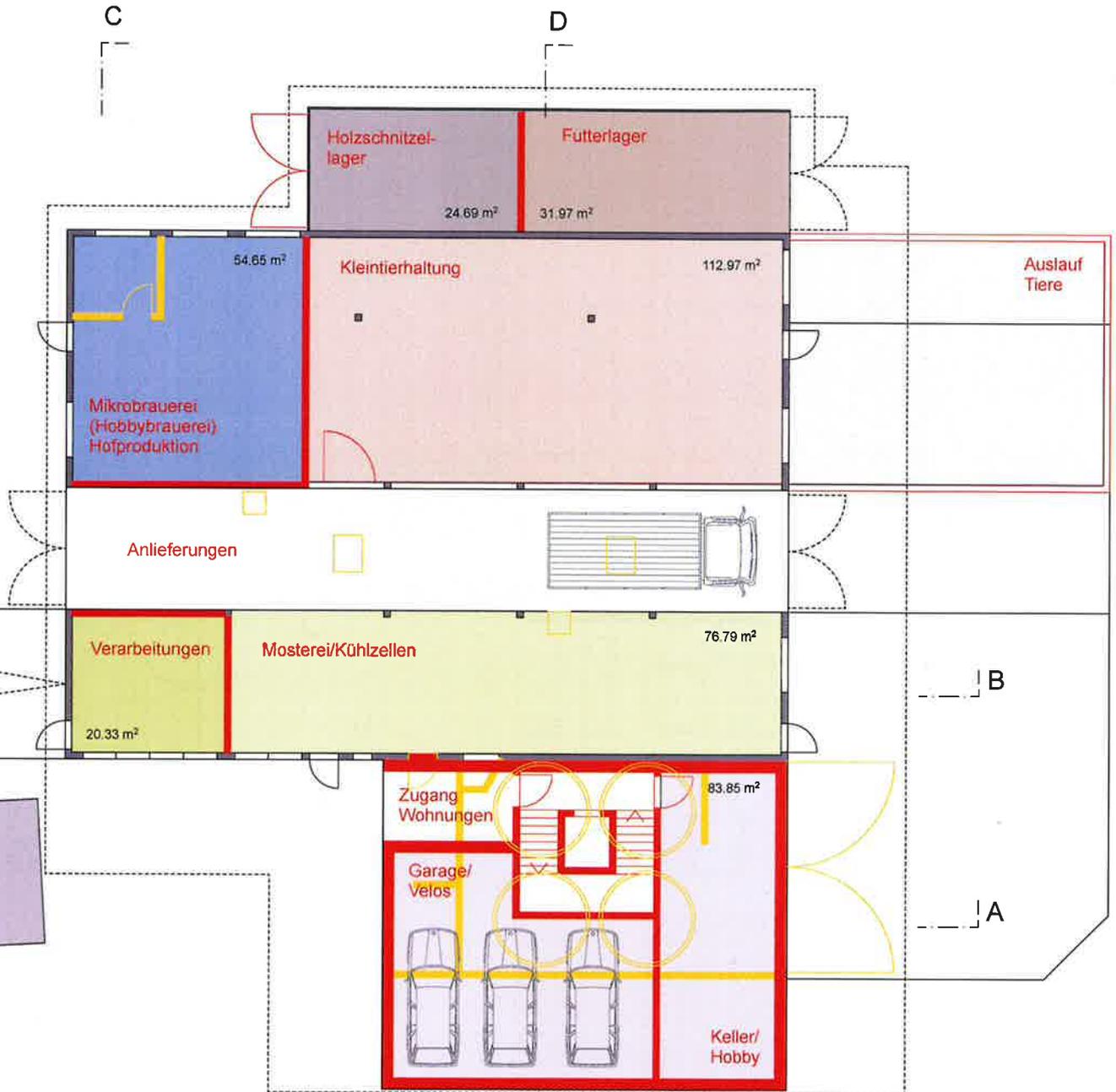
Querschnitt



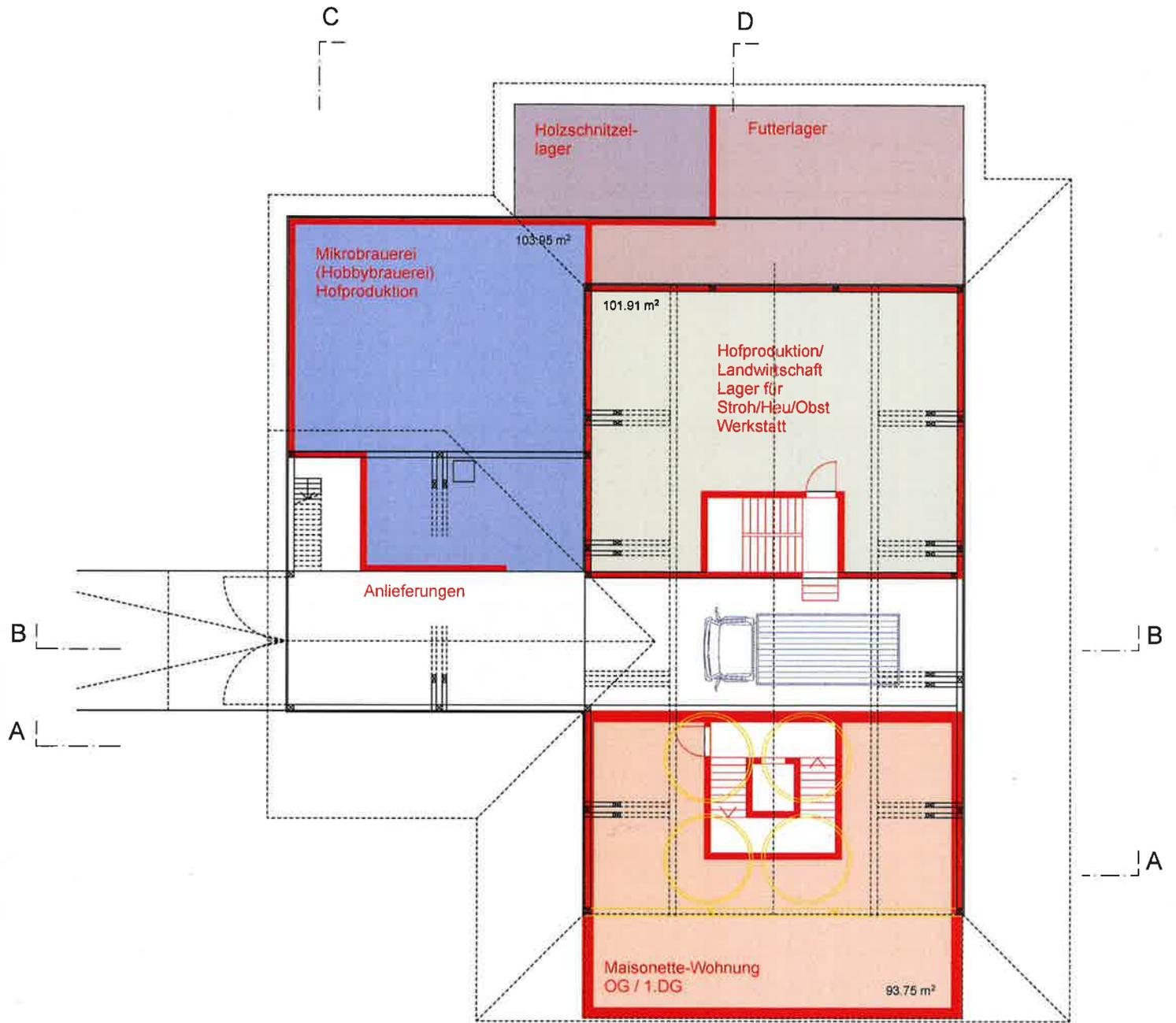
Obergeschoss



Erdgeschoss



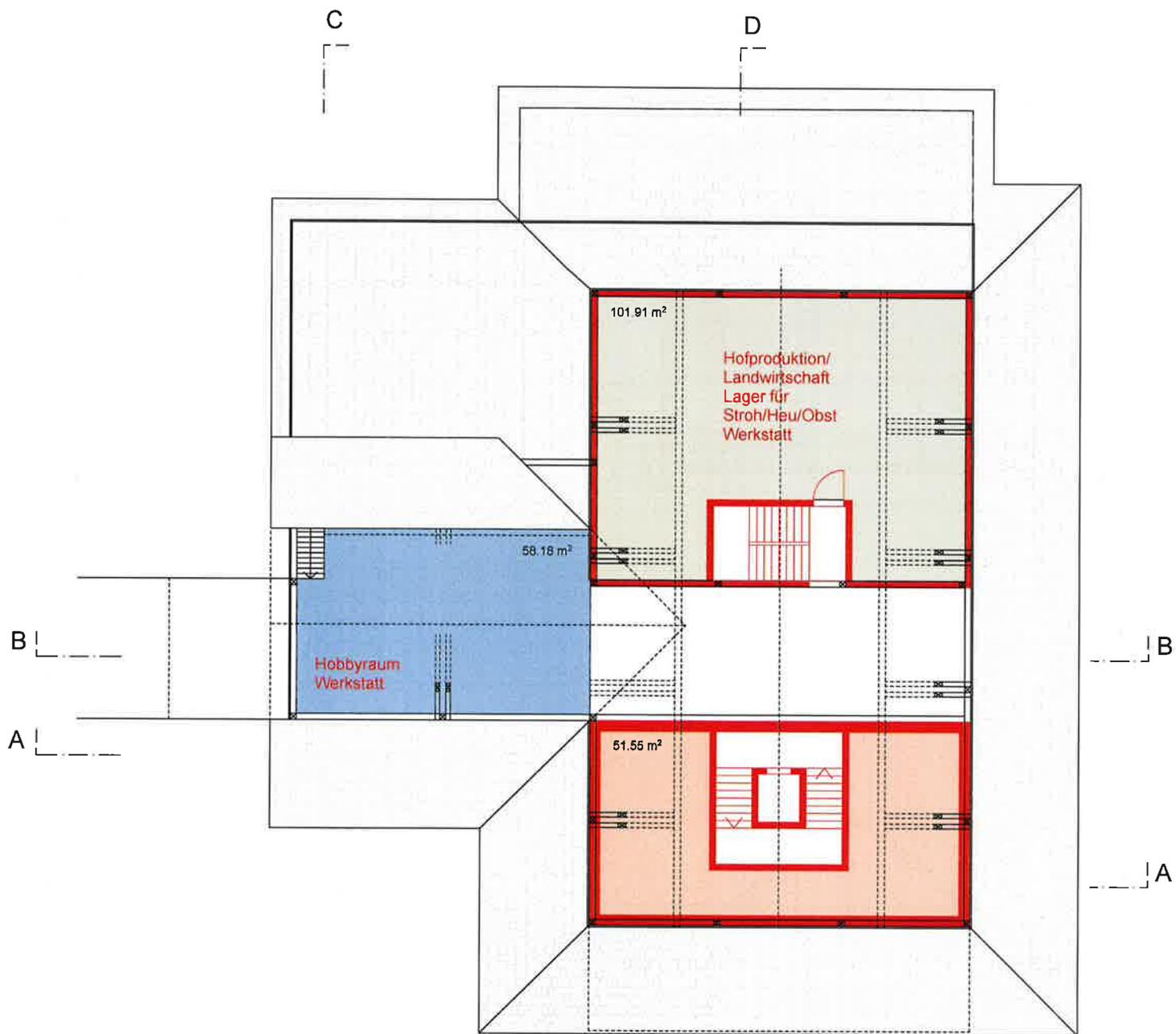
Erdgeschoss



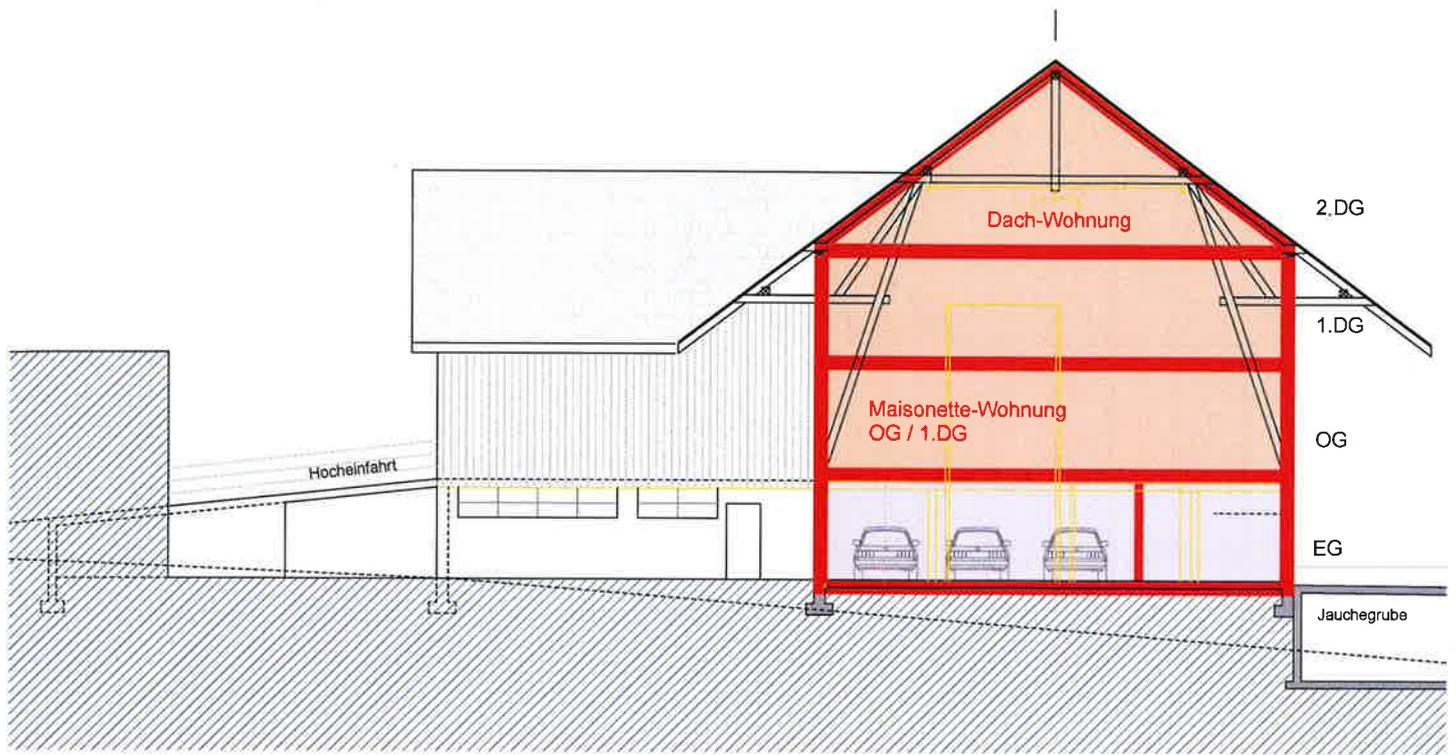
Obergeschoss



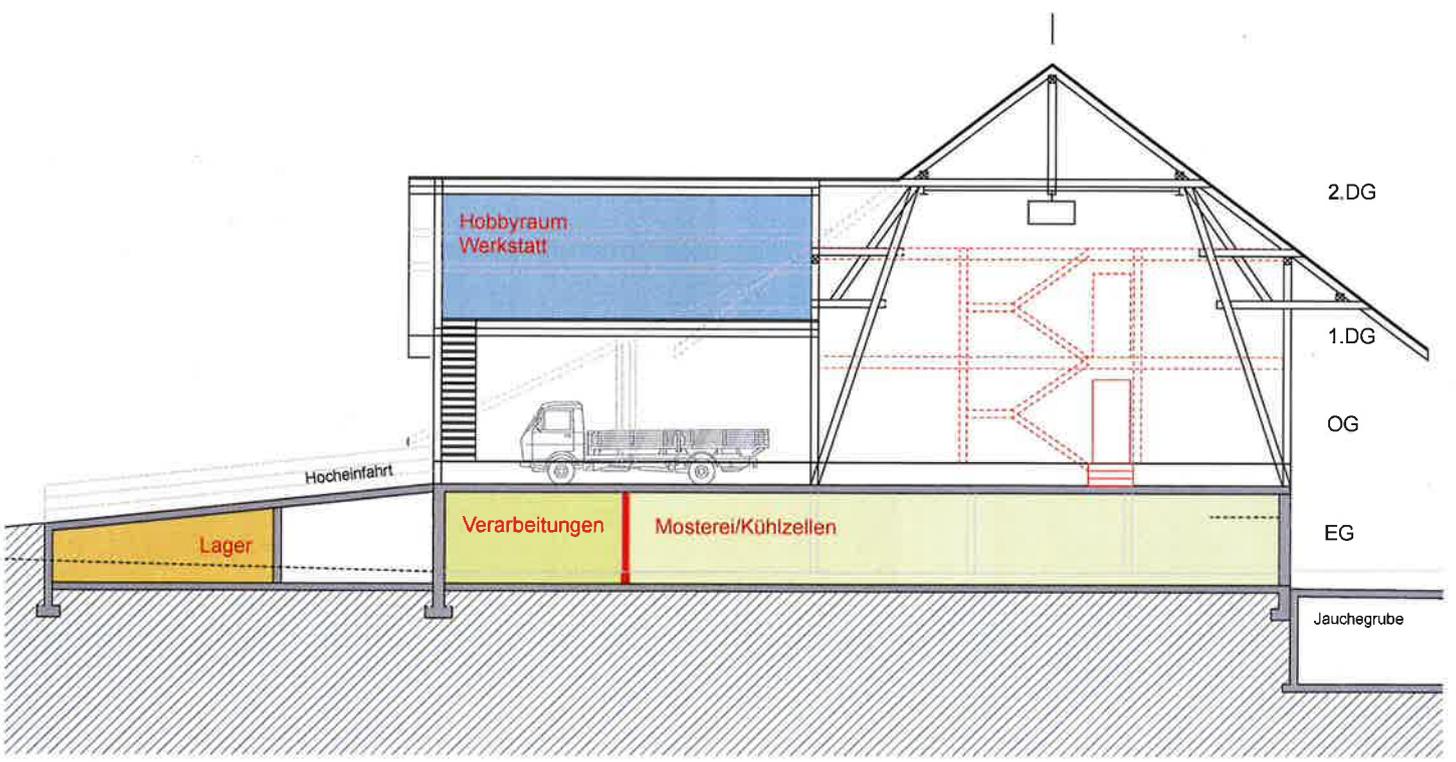
0 1 5



1. Dachgeschoss

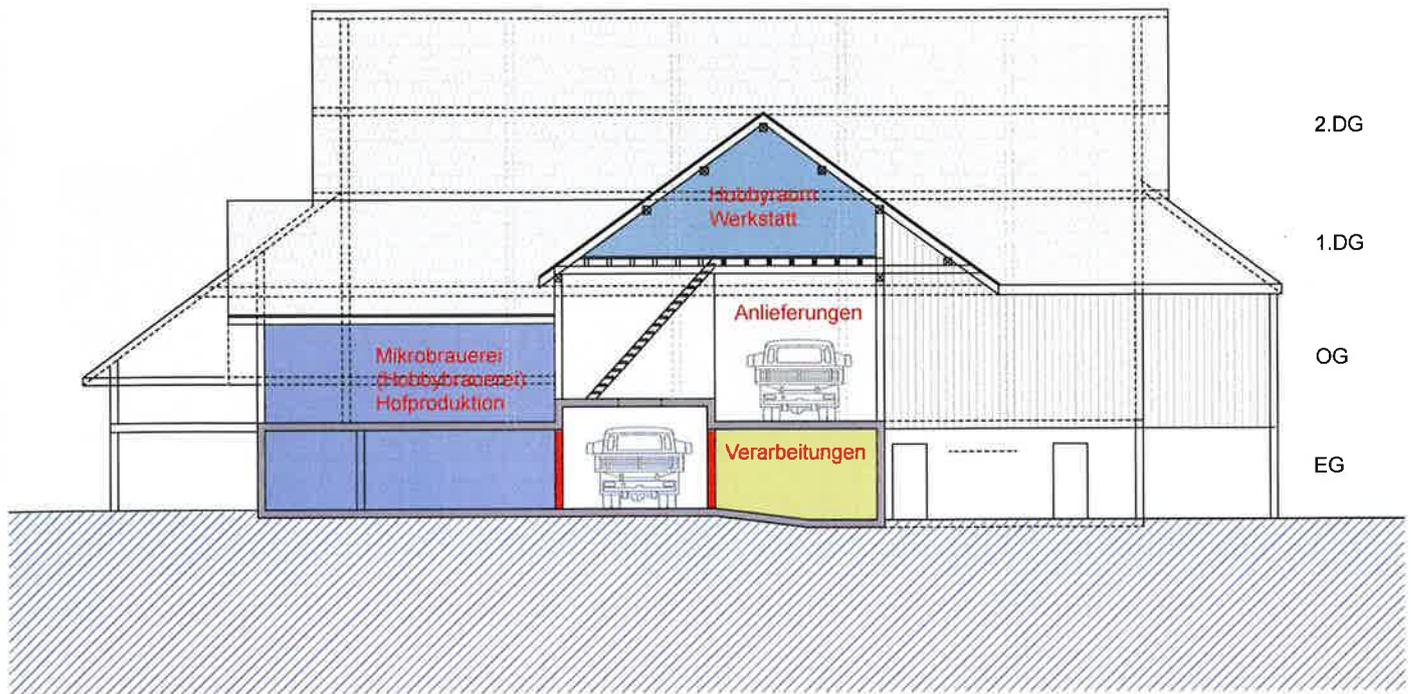


Schnitt A

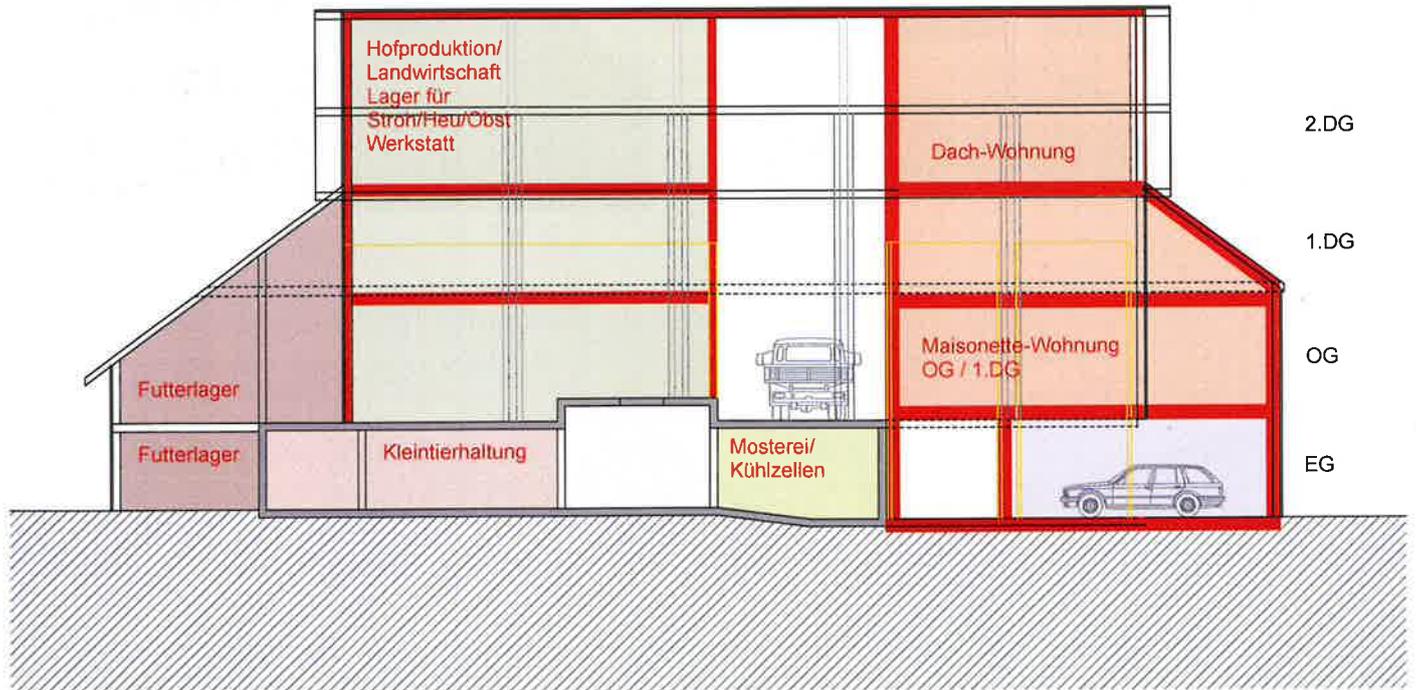


Schnitt B





Schnitt C



Schnitt D

