

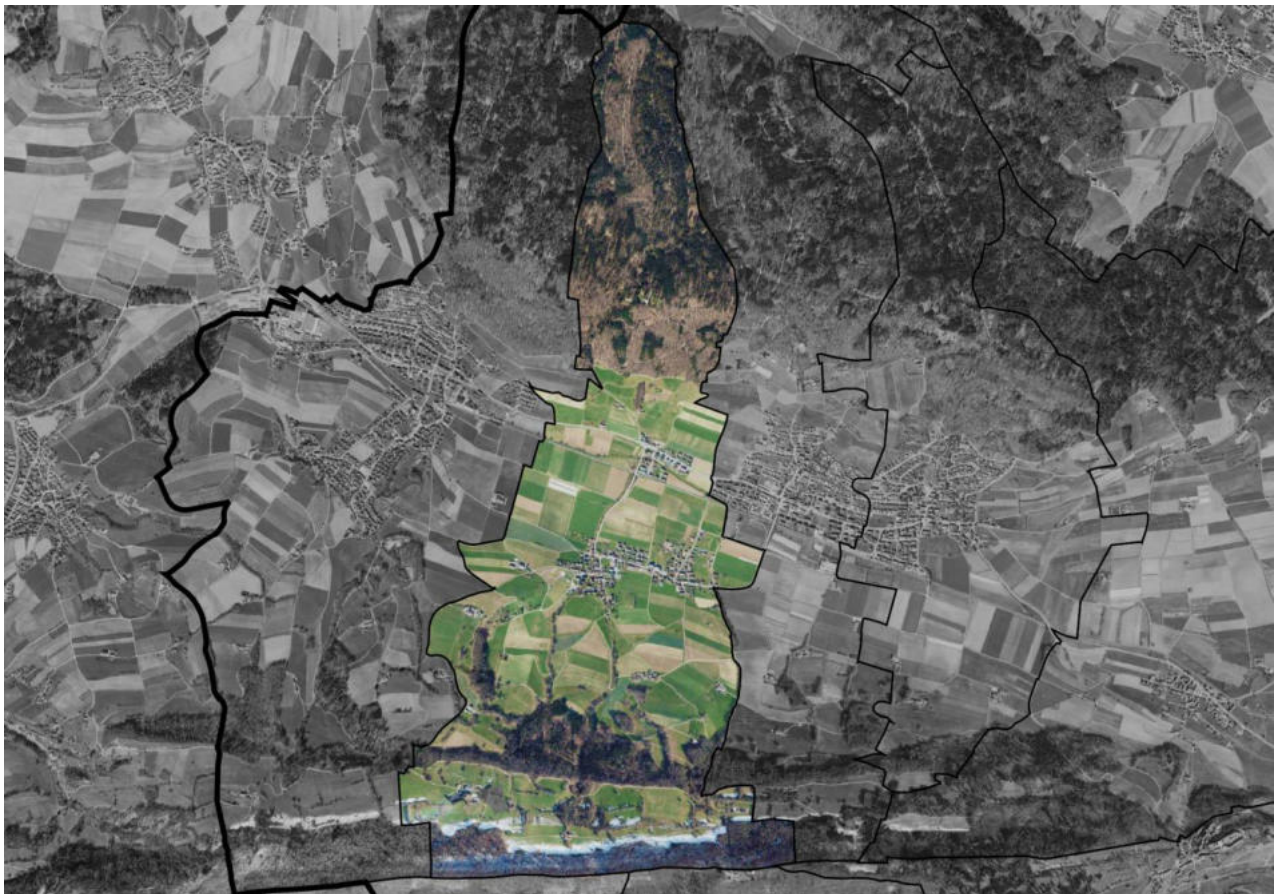


Kanton Zürich
Gemeinde Schleinikon

Fassung für die öffentliche Auflage

Revision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 31. März 2026 / sk.1002.2 / Saf



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Gemeinde Schleinikon
Gossweiler Ingenieure AG

4.0

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	12.08.2024	Saf/Hem	Entwurf
2.0	05.05.2025	Saf	Fassung für die 1. Kantonale Vorprüfung
3.0	06.11.2025	Saf	Fassung für die 2. Kantonale Vorprüfung
4.0	31.03.2026	Hem	Fassung für die öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	6
1.3	Planungsablauf	6
1.4	Mitwirkungsverfahren	7
1.5	1. Kantonale Vorprüfung	7
1.6	2. Kantonale Vorprüfung	7
1.7	Öffentliche Auflage (folgt)	8
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Bund	9
2.1.1	Sachpläne	9
2.1.2	Bundesinventare	10
2.2	Kanton	11
2.2.1	Raumordnungskonzept	11
2.2.2	Kantonaler Richtplan	12
2.2.3	Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte	14
2.2.4	Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	15
2.3	Region	16
2.3.1	Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)	16
2.3.2	Regionaler Richtplan	17
2.4	Kommunal	23
2.4.1	Inventar für schützenswerte Bauten	23
2.4.2	Kommunaler Gesamtplan	24
2.4.3	Kommunaler Verkehrsrichtplan	24
2.4.4	Bau- und Zonenordnung	25
2.4.5	Kernzonenplan	27
2.4.6	Genereller Entwässerungsplan (GEP)	27
3	Analyse nach Sachthemen	28
3.1	Bevölkerung und Wirtschaft	28
3.1.1	Bevölkerung	28
3.1.2	Wirtschaft	31
3.2	Siedlungsnutzung und -struktur	32
3.2.1	Siedlungsentwicklung	32
3.2.2	Quartieranalyse / Ausbaugrad	33
3.2.3	Quartieranalyse / Nutzungsdichte	35
3.2.4	Bauzonenreserven	36
3.2.5	Gebäudealter	37
3.3	Umwelt	38
3.3.1	Fluglärm	38
3.3.2	Strassenlärm	39

3.3.3	Bahnlärm	40
3.3.4	Naturgefahren	41
3.3.5	Klima	42
3.3.6	Durchgrünung	43
3.4	Öffentlicher Verkehr	44
4	Erläuterung zur IVHB	45
5	Erläuterung zum Mehrwertausgleich	47
5.1	Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich	47
5.2	Mehrwert	48
5.3	Verwendung der Erträge	49
6	Anpassung der Bau- und Zonenordnung	50
6.1	Anpassung aufgrund IVHB	50
6.1.1	Massgebendes Terrain	50
6.1.2	Fassadenhöhe	51
6.1.3	Klein- und Anbauten	52
6.2	Anpassungen aufgrund MAG	53
6.2.1	Freifläche	53
6.2.2	Fazit Flächenspiegel	56
6.2.3	Regelung in der Bauordnung	57
6.3	Weitere Anpassungen	58
6.3.1	Bestimmungen der Kernzone I und II	58
6.3.2	Bestimmungen der Wohnzone / Wohn- und Gewerbezone	63
6.4	Bestimmungen der Reservezone	64
6.5	Zonenübergreifende Bestimmungen	64
7	Anpassungen des Zonenplans	70
7.1	Bereinigung Reservezone	70
7.2	Technische Einzonungen	72
7.3	Zonenplananpassungen im Bezug zur Kernzonenplanung	81
8	Anpassung des Kernzonenplans	88
9	Auswirkungen und Fazit der Revision	103
10	Anpassungen aufgrund Kantonalen Vorprüfungen	105
10.1	1. Kantonale Vorprüfung	105
10.2	2. Kantonale Vorprüfung	106
11	Anhang	107

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Schleinikon sieht eine Revision ihrer Bau- und Zonenordnung vor, um diese den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen.

IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

MAG

Das im Jahr 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erheblichen planungsbedingten Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Optimierung BZO und Zonenplan

Basierend auf der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels werden vereinzelte Optimierungen / Präzisierungen an den Bestimmungen der BZO Schleinikon vorgenommen. Zusätzlich werden auch kleinere Korrekturen des Zonenplans vorgenommen.

Kernzonenplan und –bestimmungen

Der rechtsgültige Kernzonenplan wurde im Jahre 1995 letztmals revidiert. Im Jahr 2009 erfolgte ausschliesslich eine Nachführung des Kernzonenplans. Der rechtsgültige Kernzonenplan resp. die darin vorhandenen Festlegungen basieren grundsätzlich auf dem Inventar über die schutzwürdigen Gebäude der Gemeinde Schleinikon, welches seinerseits aus dem Jahr 1990 stammt. Der Kernzonenplan inklusive der zugrundeliegenden Bestimmungen ist im Rahmen der Revision zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung des überarbeiteten Inventars und unter Bezug der kantonalen "Musterbestimmungen Kernzonen" vom 31. August 2023.

Biodiversität, Ortsklima und Freiräume

Im Rahmen der Revision der BZO ist zu prüfen, wie resp. in welcher Form Regelungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung, der Biodiversität sowie den Freiräumen aufgenommen werden können.

1.2 Bestandteile

Die vorliegende Revision umfasst die folgenden zu genehmigenden Bestandteile:

- ◆ Synoptische Darstellung BZO, vom 31.03.2026
- ◆ Zonenplan inkl. Änderungen, vom 31.03.2026
- ◆ Kernzonenplan, vom 31.03.2026

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend), vom 31.03.2026
- ◆ Vorschriften (neu) Lesehilfe, vom 31.03.2026

1.3 Planungsablauf

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der 1. Kantonalen Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und das informelle Mitwirkungsverfahren
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen aus der 1. Kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der 2. Kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage und Anhörung
- ◆ Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen gemäss § 7 PBG
- ◆ Auswertung der 2. Kantonalen Vorprüfung sowie der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen aus der 2. Kantonalen Vorprüfung, Erstellung Einwendungsbericht
- ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- ◆ Gemeindeversammlung
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

Hinweis negative Vorwirkung,
öffentliche Auflage

Ab der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Gesamtrevision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils beide Vorschriften einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG-, ABV und BBV II-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird.

Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und den dazu gehörenden Verordnungen (Fassung bis zum 28. Februar 2017) beurteilt.

1.4 Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsverfahren

Während der kantonalen Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens öffentlich aufgeschaltet. Die Bevölkerung hatte vom 28. Mai 2025 bis 27. Juni 2025 die Möglichkeit sich zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu äussern. Als Auftakt der informellen Mitwirkung fand am 27. Mai 2025 eine Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind bis zum 27. Juni 2025 rund 70 Fragen und Bemerkungen bei der Gemeinde Schleinikon eingegangen.

Behandlung der Rückmeldungen

Die eingegangenen Rückmeldungen wurden durch die Gemeinde und das Planungsbüro gesichtet und inhaltlich zusammengefasst. Gleichartige Anträge wurden gebündelt, um ein strukturiertes Gesamtbild der Rückmeldungen zu erhalten. Die aufgeführten Anträge und Begründungen entsprechen sinngemäss den eingegangenen Stellungnahmen.

Mitwirkungsbericht

Den Umgang mit den einzelnen Rückmeldungen kann dem beiliegenden Bericht zum informellen Mitwirkungsverfahren vom 6. November 2025 entnommen werden.

1.5 1. Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 3. September 2025 zur Revision Stellung genommen.

Die vorliegende Revision wurde einer Überarbeitung unterzogen. Der Umgang mit den Rückmeldungen aus der 1. Kantonalen Vorprüfung kann dem Kapitel 10 entnommen werden.

1.6 2. Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem ARE zur 2. Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht 26. Februar 2026 zur Revision Stellung genommen.

Die vorliegende Revision wurde einer Überarbeitung unterzogen. Der Umgang mit den Rückmeldungen aus der 2. Kantonalen Vorprüfung kann dem Kapitel 10 entnommen werden.

1.7 Öffentliche Auflage (folgt)

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 1. Dezember 2025 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom xxx bis xxx. Während der Auflagefrist konnten sich alle zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Region hat mit Schreiben vom xxx zur Revision Stellung genommen.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind x Einwendungen eingegangen. Zu den Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen.

Die Anträge wurden vollständig berücksichtigt. xxx

2 Rahmenbedingungen

Das schweizerische Planungssystem ist hierarchisch aufgebaut. Die Gemeinde Schleinikon muss als untergeordneter Planungsträger die übergeordneten Planungen in ihre Planungsprozesse integrieren.

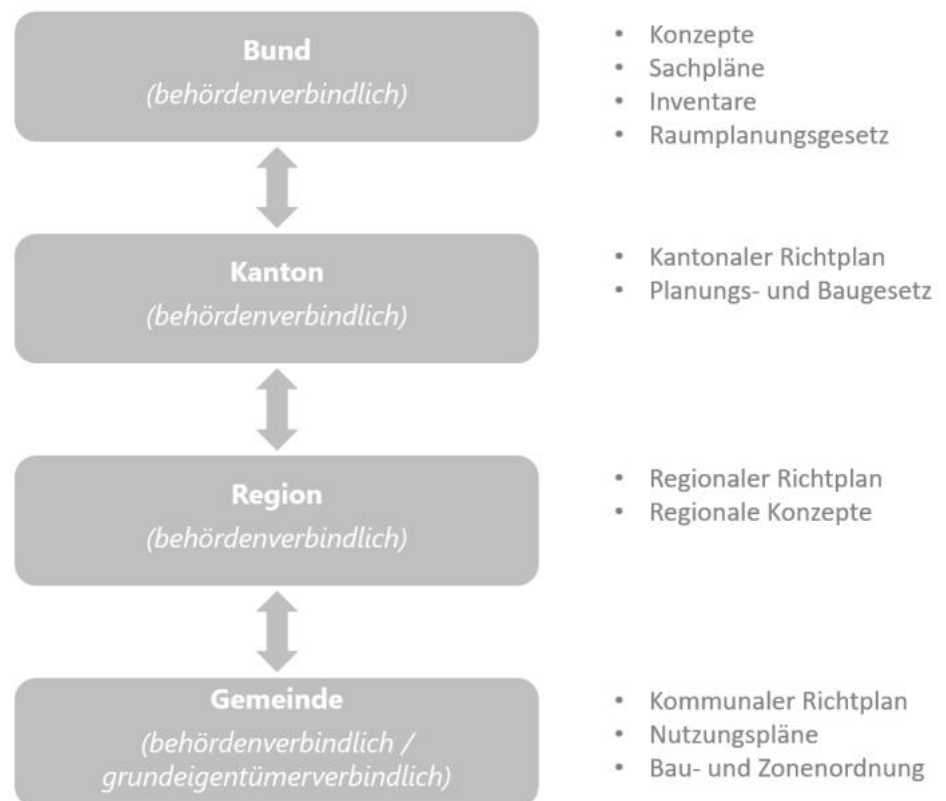


Abbildung 1 Übersicht Planungssystem Schweiz

Nachfolgend werden die wichtigsten Rahmenbedingungen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Kommune wiedergegeben.

2.1 Bund



2.1.1 Sachpläne

Der folgende Kartenausschnitt zeigt den Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt und den Sachplan geologisches Tiefenlager.




Quelle: maps.geo.admin.ch, abgerufen am 16. April 2025

Legende

Sachplan geologische Tiefenlager

-  Geologisches Standortgebiet für SMA
-  Geologisches Standortgebiet für HAA

Sachplan Infrastruktur Luftfahrt

-  Gebiet mit Hindernisbegrenzung
-  Gebiet mit Lärmbelastung
-  Abgrenzungslinie (Lärm)

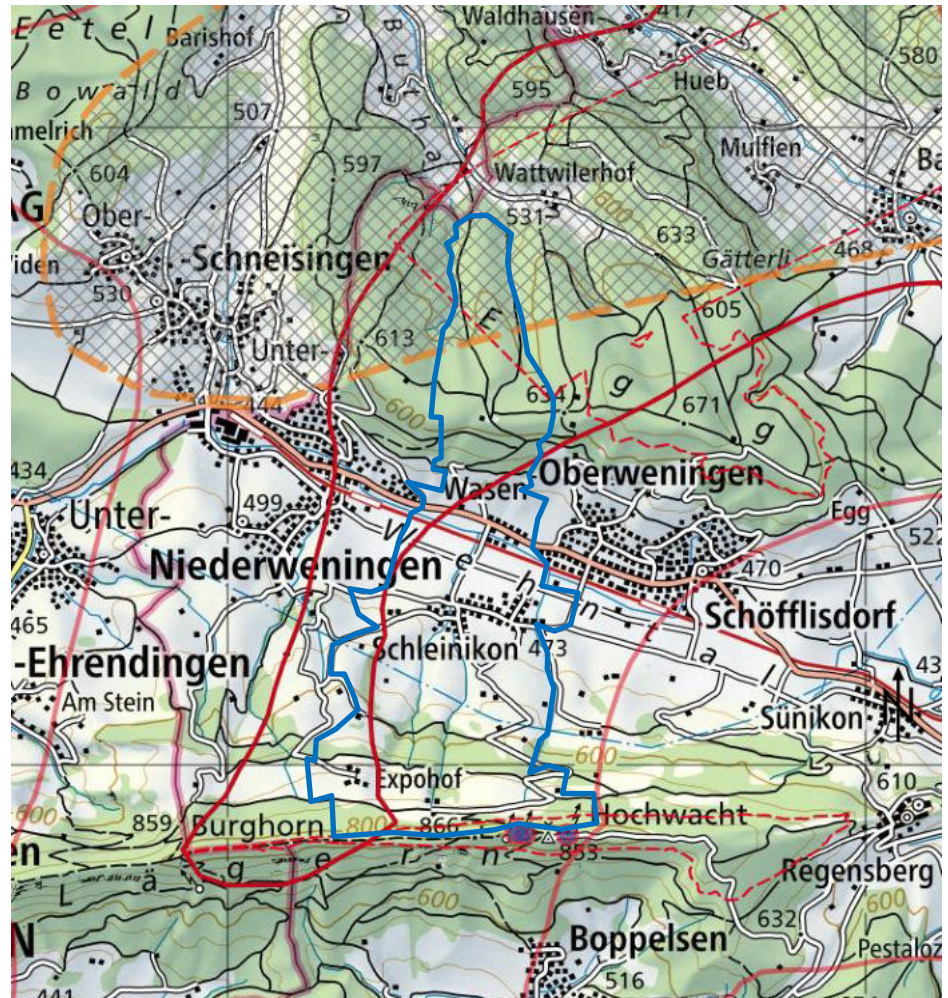


Abbildung 2 Ausschnitt Sachpläne (blau: Gemeindegebiet)

Sachplan geologisches Tiefenlager

Gemäss Sachplan geologische Tiefenlager befindet sich die nördliche Spitze des Gemeindegebiets in einem geologischen Standortgebiet für schwach- und mittelradioaktive Abfälle (SMA) sowie für hochradioaktive Abfälle (HAA). Es handelt sich dabei um ein Waldgebiet um den Schliniker Buck.

Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur und Luftfahrt (SIL)

Gemäss Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur und Luftfahrt (SIL) befindet sich die Gemeinde Schleinikon in einem Gebiet mit Fluglärmbelastung (vgl. Kapitel 3.3.1). Im Norden der Gemeinde, ausserhalb der Bauzonen, befindet sich ein Teilgebiet, welches als Gebiet mit Hindernisbegrenzung ausgeschrieben ist.

2.1.2 Bundesinventare

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) befindet sich der südlich, des Siedlungsgebiet liegende Gemeindeteil in einem Lägerng Gebiet.


Es handelt sich dabei um das Lägernggebiet BLN 1011 mit einer Fläche von 2'466 ha. Die Lägerng erstreckt sich als lang gezogener, bewaldeter Bergkamm in West-Ost-Richtung zwischen Baden und Dielsdorf. Sie dient als wichtiger Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche seltene und charakteristische Pflanzen- und Tierarten.












Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)

Gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz befinden sich mehrere Wege von regionaler und lokaler Bedeutung auf dem Gemeindegebiet von Schleinikon.

Quelle: map.geo.admin.ch, abgerufen am 16. April 2025

Legende

- BLN**
-  BLN-Gebiete

- IVS**
-  Nationale Bedeutung
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Regionale Bedeutung
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf
-  Lokale Bedeutung
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf

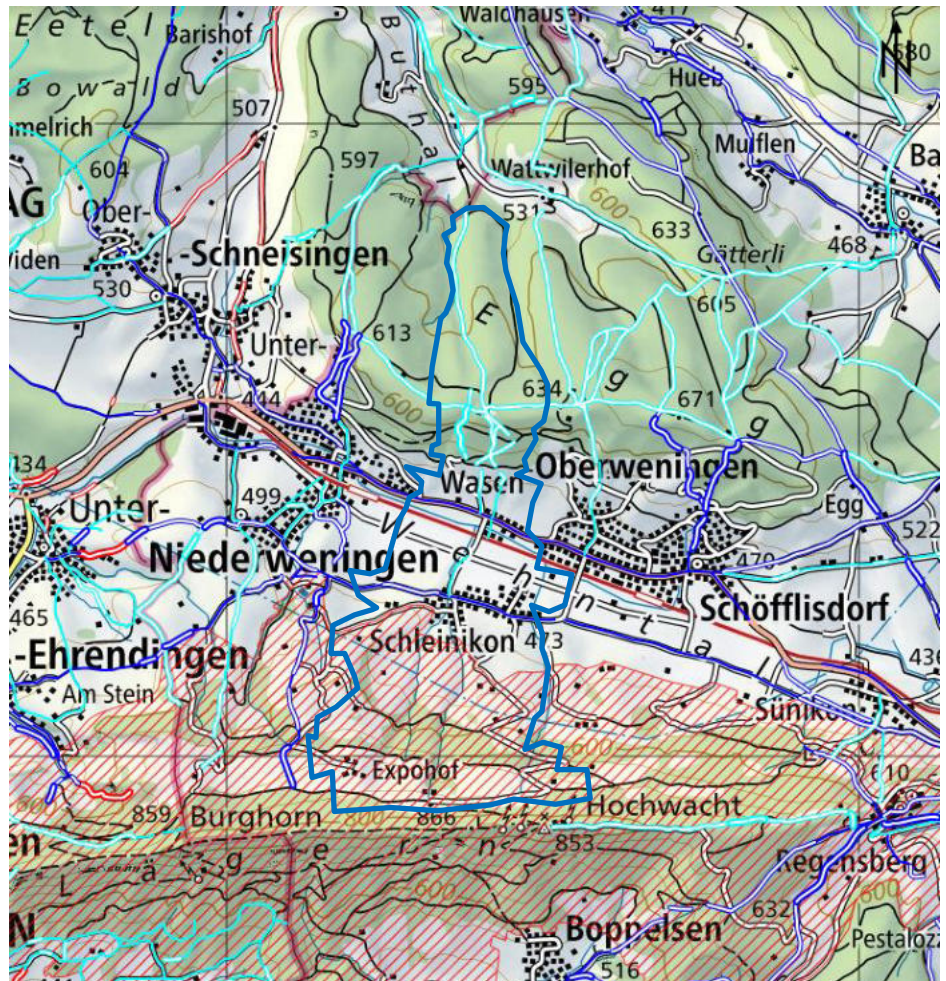


Abbildung 3 Ausschnitt Bundesinventare (blau: Gemeindegebiet)

2.2 Kanton

2.2.1 Raumordnungskonzept

Im Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans Zürich mit Stand 11. März 2024 ist das Gemeindegebiet Schleinikon dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeordnet. Es wird folgender Handlungsbedarf dafür ausgewiesen:

- ◆ Die Raumverträglichkeit des Strukturwandels ist in der Landwirtschaft sicherzustellen;
- ◆ die Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ist zu ermöglichen;
- ◆ die noch verbliebenen unverbauten Landschaftskammern sind zu erhalten und die ausgeräumten Landschaften sind aufzuwerten;
- ◆ Entwicklungsperspektiven sind zu konkretisieren;
- ◆ es sollen attraktive Ortszentren geschaffen und Ortsdurchfahrten gestaltet werden;
- ◆ auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität ist zu verzichten;
- ◆ die Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit sind zu stärken;
- ◆ die zusammenhängenden Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sind zu sichern.

Quelle: Richtplan Kanton Zürich,
Stand: 11. März 2024

Legende

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

- Kantonales Zentrumsgebiet
- Ausserkantonales Zentrum
- S-Bahnlinie als Rückgrat der Siedlungsentw.
- Andere Bahnlinie
- Hochleistungsstrasse

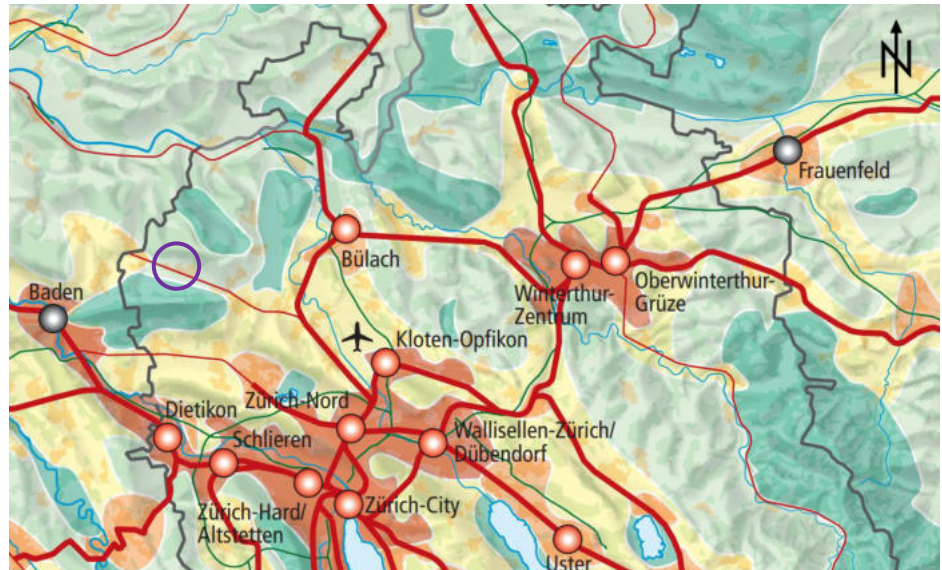


Abbildung 4 Ausschnitt Raumkonzept (violetter Kreis: Gemeinde Schleinikon)

Bevölkerungswachstum

Das zukünftige Bevölkerungswachstum soll zu mindestens 80 % in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "Urbane Wohnlandschaft" stattfinden. Den weiteren Handlungsräumen kommt eine untergeordnete Rolle zu.

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Bedeutung des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument in Bezug auf die Raumplanung. Dieser erlaubt es, die räumliche Entwicklung vorausschauend zu lenken und Nutzungskonflikte frühzeitig zu erkennen.

Der Richtplan ist in der Nutzungsplanung vollumfänglich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Inhalte des Richtplans und seine planerischen Festsetzungen.

Zeithorizont

Der kantonale Richtplan weist einen Planungshorizont von mindestens 25 Jahren auf. Bei den Festlegungen des kantonalen Richtplans wird zwischen den Zeithorizonten kurzfristig (innert 10 Jahren), mittelfristig (innert 10 – 20 Jahren) und langfristig (innert 20 – 30 Jahren) unterschieden.

Quelle: Richtplan Kanton Zürich, Stand: 11. März 2024

Legende

Bestehend

-  Siedlungsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Fruchtfolgeflächen
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Naturschutzgebiet (in Gewässern)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsförderungsgebiet
-  Freihaltegebiet
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Station / Haltestelle
-  Hochspannungsleitung
-  Abgrenzungslinie Flughafen

Geplant

-  Gewässerrevitalisierung
-  Hauptverkehrsstrasse
-  Abklassierung/Rückbau Hauptverkehrsstrasse
-  Zu prüfende Linienführung Autobahn
-  Ausbau Bahnlinie
-  Hochspannungsleitung

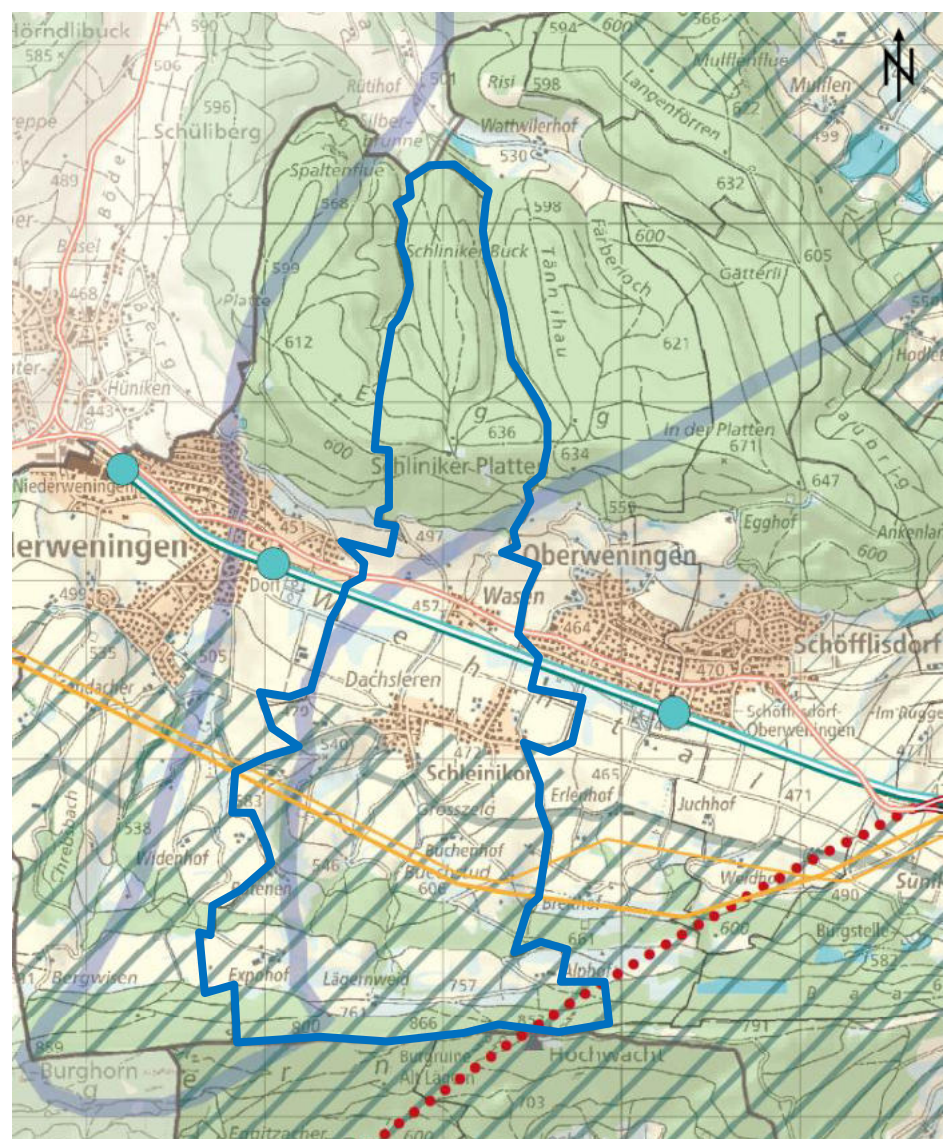


Abbildung 5 Ausschnitt kantonalen Richtplan (blau: Gemeindegebiet)

Ziele Gesamtstrategie Siedlung

Die Gesamtstrategie Siedlung des kantonalen Richtplans definiert die folgenden übergeordneten Ziele:

Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> Mit dem Boden haushälterisch umgehen Siedlungen nach innen entwickeln (bspw. auch im Art. 1 RPG geregelt) Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken Siedlungsqualität erhöhen Gewerbe stärken
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Produktionsgrundlagen sichern Landschaft insgesamt erhalten und aufwerten Ausserhalb der Bauzonen nur landschaftsverträglich bauen Besonders wertvolle Landschaftsteile schützen und vernetzen Erholungsnutzung landschaftsverträglich gestalten und Erlebbarkeit der Landschaft stärken
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> Ressourcen schonen Öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr stärken Kurze Wege und Siedlungsqualität fördern Regionale Gesamtverkehrskonzepte erarbeiten
Ver-/ Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gewährleisten Rohstoffe umwelt- und siedlungsverträglich nutzen Zuverlässige und umweltfreundliche Energieversorgung sichern Grundversorgung mit Kommunikationssystemen siedlungsverträglich gestalten Abfälle verwerten und Deponiestandorte sichern Belastete Standorte nutzen

Der kantonale Richtplan hält folgende geplante Massnahmen für das Gemeindegebiet von Schleinikon fest:

Ausbau Bahnlinie

Die S-Bahnlinie Oberglatt-Niederweningen soll langfristig auf eine Doppelspur ausgebaut werden.

Zu prüfende Linienführung Autobahn

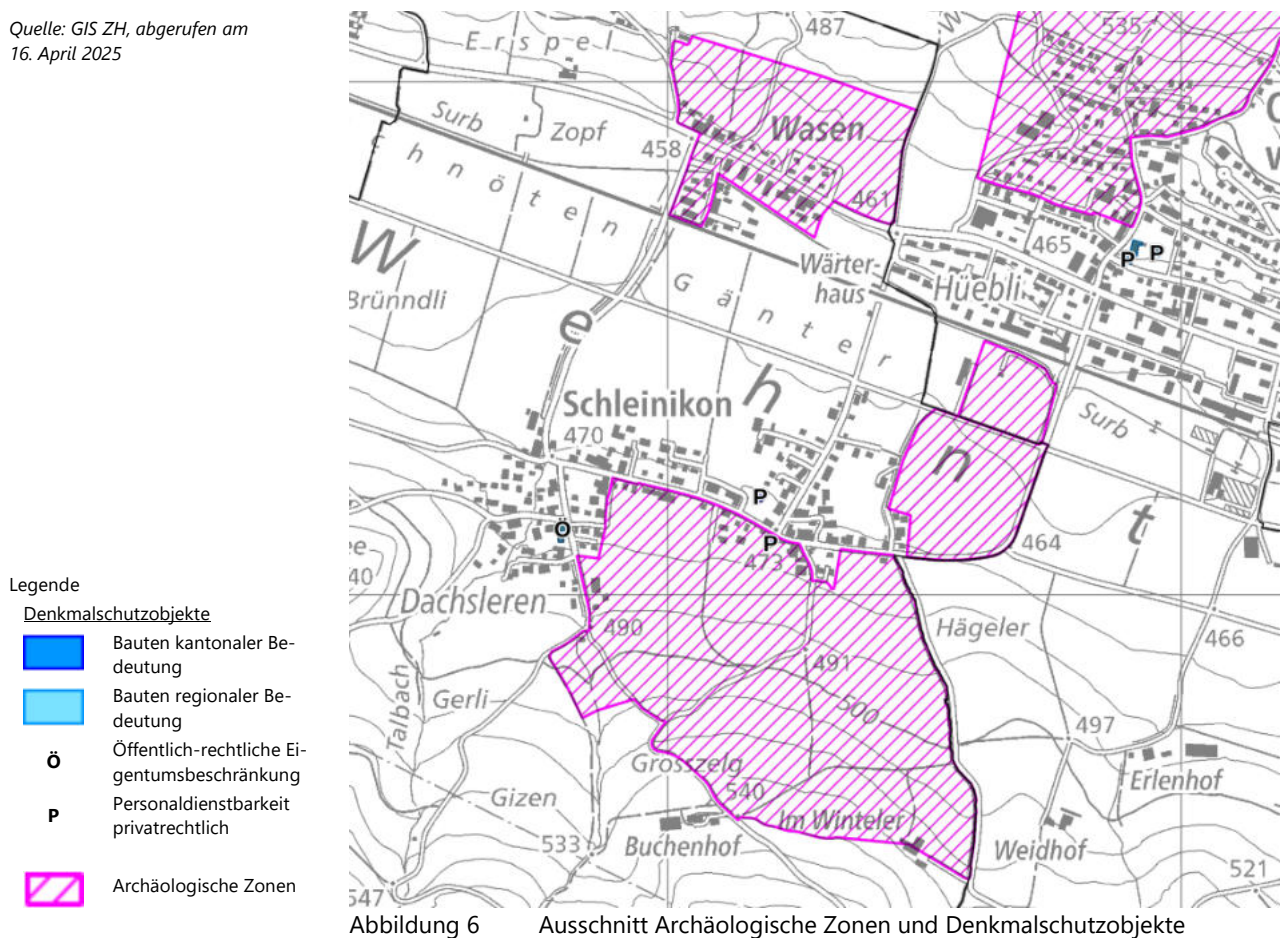
Zwischen der Verzweigung Bülach und der Verzweigung Wettingen ist langfristig eine 4-streifige Autobahn geplant. Dieses Vorhaben ist mit dem Kanton Aargau zu koordinieren und mit dem Moorschutz, Abklassierungen von Strassen und dem Rückbau von Strassen im Gebiet Neeracherried abzustimmen.

2.2.3 Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

Auf dem Gebiet der Gemeinde Schleinikon bestehen Denkmalschutzobjekte. Der aktuell gültige Stand des Inventars kann bei den zuständigen Behörden eingesehen werden.

Gebiete, in denen archäologische Strukturen oder Funde zu erwarten sind, sind im Verzeichnis der archäologischen Zonen aufgeführt. Bauvorhaben in archäologischen Zonen sind bewilligungspflichtig. Ein Grossteil des Ortsteils Wasen und der südliche Siedlungsteil des Ortsteils Schleinikon liegt gemäss GIS-ZH in archäologischen Zonen.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 16. April 2025



2.2.4 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Gemäss dem kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte (Verfügung AREV-Nr. 1124/21 vom 14. Januar 2022) liegen im nördlichen Gemeindegebiet von Schleinikon Teile des Schotterplateau Egg mit Sackung Buechen (Objekt Nr. 7177). Im südlichen Gemeindegebiet befinden sich zudem Teile des Lägerngiebts (Objekt Nr. 1003) sowie die Heckenlandschaft Lägerenweid (Objekt Nr. 2008).

Allen drei Objekten sind von kantonalen Bedeutung, weshalb deren allgemeinen und spezifischen Schutzziele bei zukünftigen Planungen und Vorhaben zwingend zu berücksichtigen sind.

Allgemeine Schutzziele

- ◆ Erhalt der landschaftlichen Einheit und des typischen Erscheinungsbildes in ihrer Gesamtheit und Eigenart.
- ◆ Bewahrung charakteristischer Strukturelemente wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Relief und Topografie in ihrer landschaftstypischen Ausprägung und Funktion.
- ◆ Sicherung extensiv genutzter Flächen (z. B. Wiesen, Säume) als prägende und ökologisch wertvolle Bestandteile der Landschaft.
- ◆ Schutz vor Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht und visuelle Störungen zur Wahrung der Aufenthaltsqualität und landschaftlichen Ruhe.
- ◆ Langfristige Sicherung und Entwicklung der landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und ökologischen Funktionen des Schutzobjekts.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 22. Oktober 2025

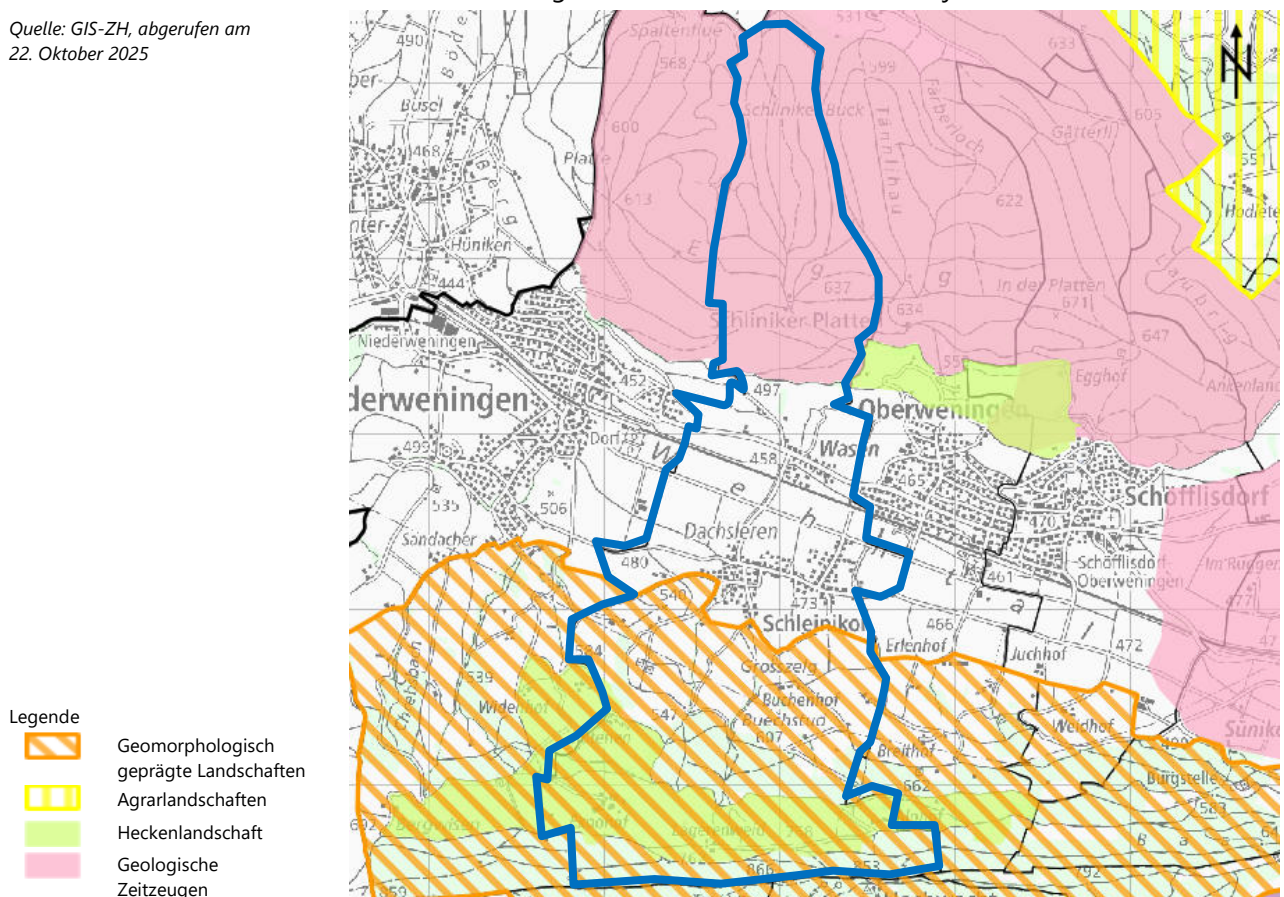


Abbildung 7 Ausschnitt kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte (blau: Gemeindegebiet)

2.3 Region

2.3.1 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept Zürcher Unterland wurde am 29. August 2011 von der Delegiertenversammlung verabschiedet.





Das Regio-ROK entwirft ein Bild der künftig angestrebten Raumordnung des Zürcher Unterlands. Es präzisiert die Festlegungen aus dem kantonalen ROK und konkretisiert dessen Ziele. Das Regio-ROK dient als Grundlage für den regionalen Richtplan.

Leitsätze für die räumliche Entwicklung

Folgende Leitsätze zur räumlichen Entwicklung im Zürcher Unterland sind relevant für die künftige Entwicklung der Gemeinde Schleinitz:

- ◆ Die Region Zürcher Unterland zeichnet sich durch ihre besondere Vielfalt aus.
- ◆ Das Zürcher Unterland bietet qualitativ hochwertige Wohnstandorte mit hoher Siedlungsqualität.
- ◆ Gemeindegrenzen überschreitende Entwicklungen und Aufgaben werden gemeinsam in zweckmässigen Formen der Zusammenarbeit angegangen.
- ◆ Die Siedlungsentwicklung richtet sich auf gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbare Standorte.
- ◆ Die attraktiven Landschaftsräume sind für die Bevölkerung gut zugänglich und für Erholungszwecke nutzbar.
- ◆ Die land- und forstwirtschaftliche Produktion und die traditionellen Kulturlandschaften prägen das Zürcher Unterland auch künftig.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Stand: 15. September 2021

Legende	
	Dynamische städtische Räume
	Moderat verdichtete Räume
	Erneuerte ländliche Räume
	Kantonales Zentrum
	Regionales Zentrum
	Verbindung überregionaler Bedeutung
	Verbindung zwischen Zentren
	Verbindung regionaler Bedeutung
	Priorität Natur und Erholung
	Priorität Landwirtschaft
	Landschaft im Umbruch
	Überregionale Attraktion

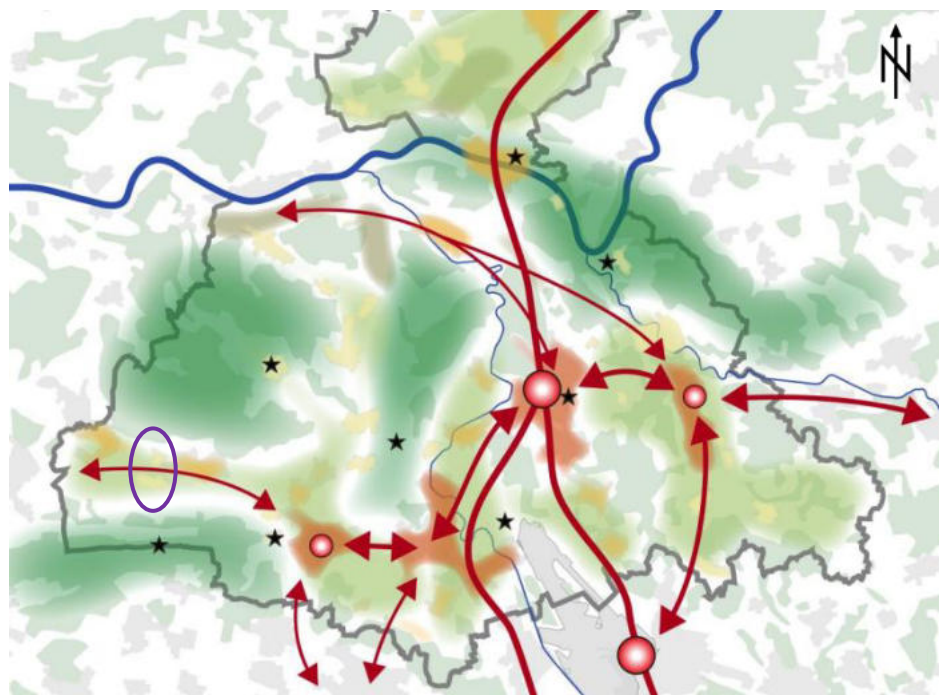


Abbildung 8 Ausschnitt Zielbild 2030 (violetter Kreis: Gemeinde Schleinitz)

Angestrebte Nutzungsdichten

Das Gemeindegebiet Schleinikon ist gemäss Zielbild Nutzungsdichten 2030 der geringen und der sehr geringen Dichte zugewiesen.

Die Orsteile Wasen und Schleinikon sind der geringen Dichte zugewiesen und sollen bis ins Jahr 2030 eine Nutzungsdichte von 50 bis 100 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone (E+B/ha) aufweisen. Der Ortsteil Dachsleren hingegen soll eine sehr geringe Nutzungsdichte von unter 50 E+B/ha aufweisen.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Stand: 15. September 2021

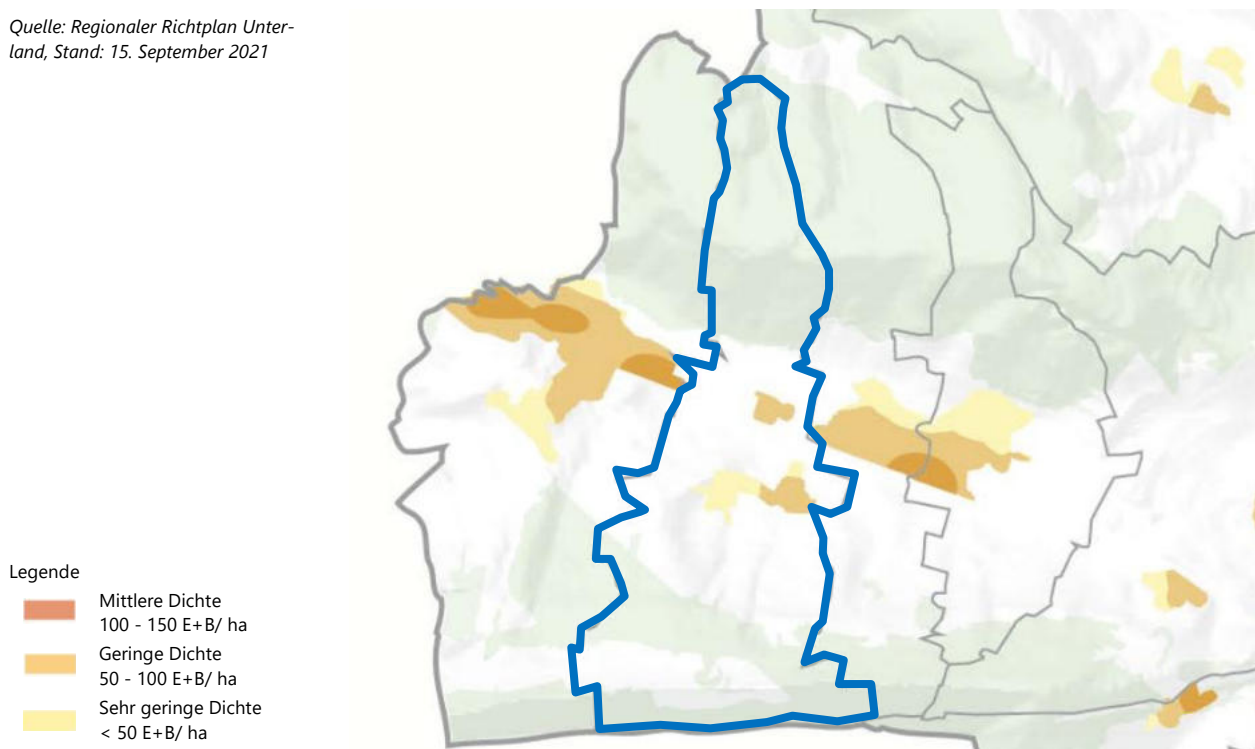


Abbildung 9 Ausschnitt Zielbild Nutzungsdichten 2030 (blau: Gemeindegebiet)

2.3.2 Regionaler Richtplan

Die Gemeinde Schleinikon befindet sich im Einzugsgebiet des regionalen Richtplans Unterland.

Bedeutung des regionalen Richtplans

Die regionalen Richtpläne dienen als strategisches Führungsinstrument für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung der einzelnen Regionen. Er differenziert die Vorgaben des kantonalen Richtplans und stimmt diese auf die Bedürfnisse der Region ab.

Zeithorizont und Struktur

Die regionale Richtplanung stellt eine Gesamtschau aller raumplanerischen Aktivitäten dar, stimmt diese aufeinander ab und setzt Prioritäten. Sie umfasst die Teile "Siedlung und Landschaft", "Verkehr" sowie "Ver- und Entsorgung" und "öffentliche Bauten und Anlagen". Der Zeithorizont ist auf 20 bis 25 Jahren ausgerichtet. Bei den Festlegungen wird zwischen den Zeithorizonten kurzfristig (innert 10 Jahren), mittelfristig (innert 10 – 20 Jahren) und langfristig (innert 20 – 30 Jahren) unterschieden. Massgebend für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sind insbesondere die Festlegungen zum Teil "Siedlung und Landschaft" und "öffentliche Bauten und Anlagen".

2.3.2.1 Teil Siedlung und Landschaft

Gesamtstrategie

Bis ins Jahr 2030 leben im Zürcher Unterland voraussichtlich ca. 120'000 Personen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 11 % resp. ungefähr 12'000 Personen gegenüber dem Jahr 2013. Dieses Wachstum soll in der Region aufgenommen werden, indem die bestehenden Stärken ausgebaut und die verschiedenen Raumtypen differenziert weiterentwickelt werden.

Bei der Entwicklung der Siedlung ist auch die Landschaft im Zürcher Unterland von grosser Bedeutung. Die Landschaft wird für die Landwirtschaft, die Erholung, die Natur und den Kiesabbau vielfältig genutzt. Die Nutzungen überlagern sich vielerorts. In einigen Gebieten werden aber auch bewusst Schwerpunkte gesetzt.

Ziele







Bezüglich der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung setzt der regionale Richtplan die folgenden Ziele:

- ◆ Zentren stärken
- ◆ Verschiedene Raumtypen differenziert entwickeln
- ◆ Siedlungs- und Flughafenentwicklung koordinieren
- ◆ Land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten
- ◆ Natur schützen, Erholung ermöglichen
- ◆ Eingriffe in die Landschaft beschränken



Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Siedlung und Landschaft, Stand: 25. Oktober 2023

Legende

Bestehend

-  Siedlungsgebiet
-  Niedrige bauliche Dichte
-  Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Landschaftsschutzgebiet

Geplant

-  Gewässerrevitalisierung
-  Landschaftsförderungsgebiet

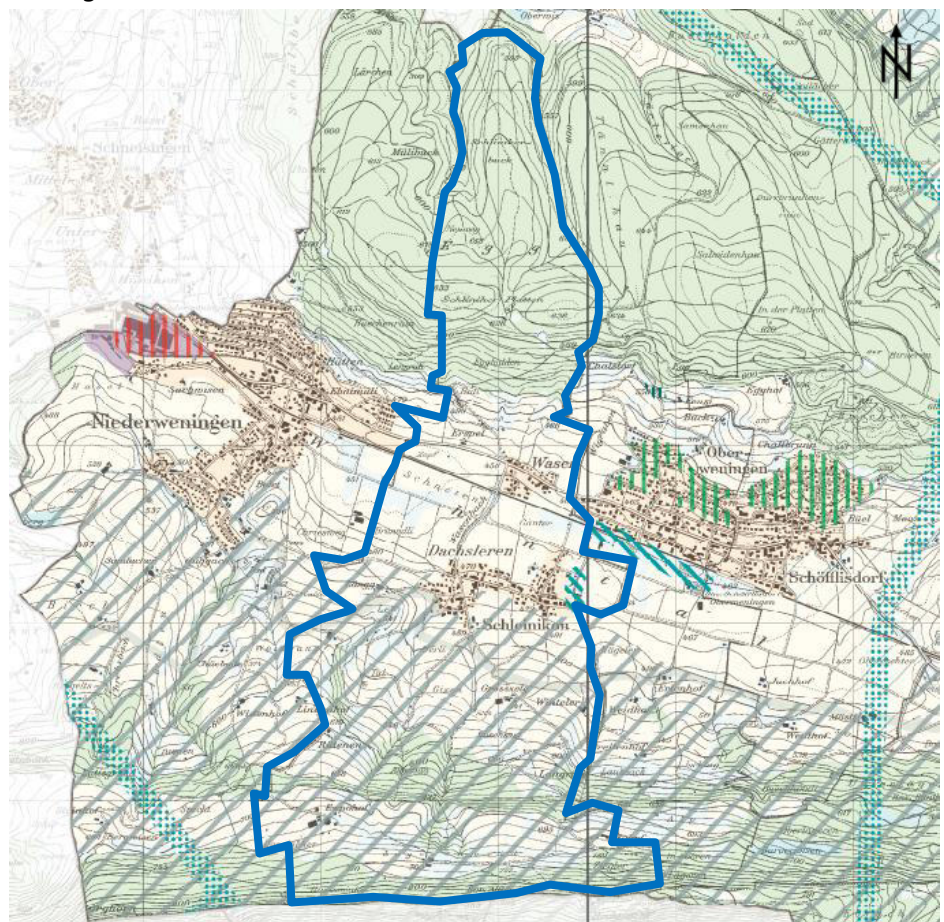


Abbildung 10 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft (blau: Gemeindegebiet)

Strategie Siedlungsentwicklung




Die Region verfolgt zusammen mit den Gemeinden eine räumlich differenzierte Strategie bei der Siedlungsentwicklung. Dabei werden die drei Ansätze "Umstrukturieren", "Weiterentwickeln" und "Bewahren" verfolgt.

Die rechtsgültigen Kernzonen der Gemeinde Schleinikon sind der Strategie "**Bewahren**" zugeteilt. Das restliche Siedlungsgebiet ist der Strategie "**Weiterentwickeln**" zugeteilt.

Gebiete die weiterentwickelt werden sollen, sind basieren auf den quartiers-spezifischen Strukturen an neue Anforderungen anzupassen. Wo es die Bebauungsstruktur erlaubt, können höhere Dichten geprüft werden.

In den zu bewahrenden Gebieten steht der Erhalt qualitätsvoller baulicher Struktur im Vordergrund. Die Umsetzung der Strategien erfolgt auf kommunaler Stufe in der Nutzungsplanung.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Siedlung und Landschaft, Stand: 25. Oktober 2023

Legende	
	Umstrukturieren
	Weiterentwickeln
	Bewahren

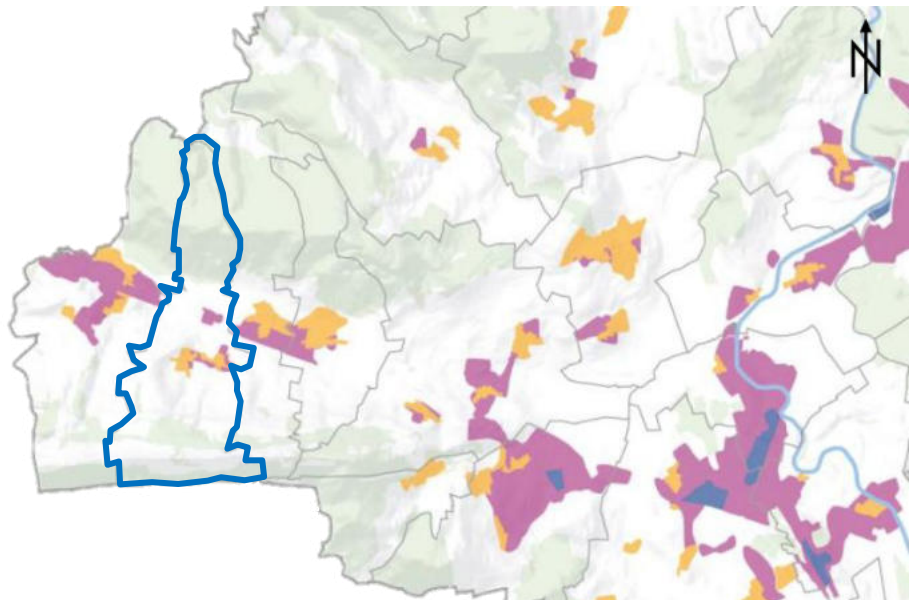


Abbildung 11 Ausschnitt Strategie zur Siedlungsentwicklung (blau: Gemeindegebiet)

Vorgaben Nutzungsdichte

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon ist gemäss regionalem Richtplan der **mittleren Dichte** zugewiesen. Laut Erläuterungen des regionalen Richtplans ist die mittlere bauliche Dichte überall dort vorzusehen, wo weder Gründe für besonders hohe noch besonders tiefe bauliche Dichten bestehen.

Gemäss regionalem Richtplan sind in Siedlungsgebieten mit mittlerer Dichte die Mindestdichten nach § 49a PBG einzuhalten. Eine konkrete maximale bauliche Dichte wird nur für Arbeitsplatzgebiete festgehalten.

Landschaft



Die Umsetzung der Ziele erfolgt auf kommunaler Stufe insbesondere über die Nutzungsplanung. Dabei nehmen die Gemeinden Einfluss auf die Gestaltung der Siedlungsränder und schonen die Landwirtschaftsböden.

Gewässerrevitalisierung

Gemäss regionalem Richtplan ist der "Leibach" auf Gemeindegebiet Schleinikon bis ins Jahr 2035 zu revitalisieren. Er bietet ein grosses ökologisches Potenzial und soll aufgewertet werden.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Siedlung und Landschaft, Stand: 25. Oktober 2023

Legende

-  Kommunalen Gewässerabschnitt
-  Kantonalen Gewässerabschnitt

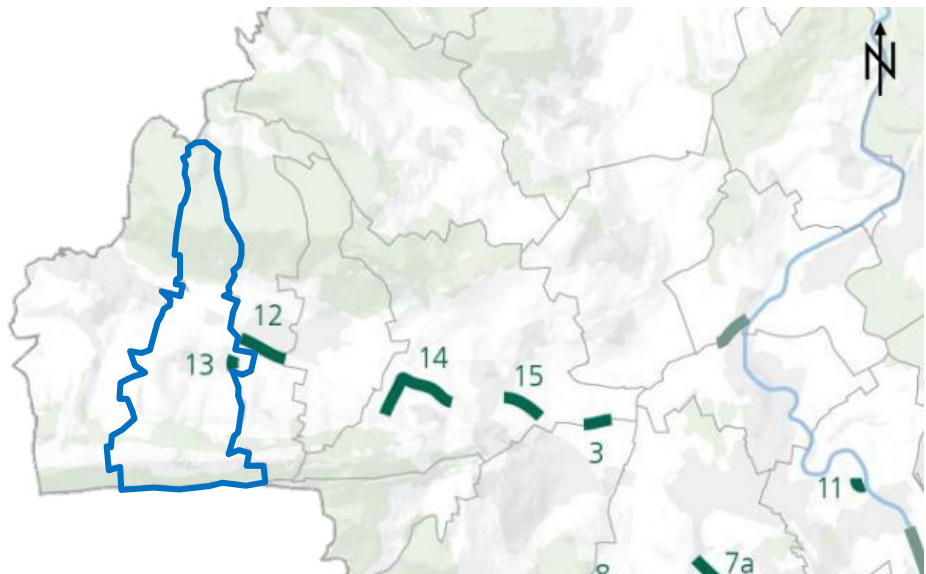


Abbildung 12 Ausschnitt Gewässerrevitalisierungen (blau: Gemeindegebiet)

2.3.2.2 Teil Verkehr**Gesamtstrategie**

Der regionale Richtplan verfolgt die Gesamtstrategie, alle Räume im Unterland an die Zentren in und ausserhalb der Region anzubinden. Ziel ist es die auf der Strasse und der Schiene leistungsfähige Nord-Süd-Achse nicht nur für Fernverbindungen, sondern auch zur Kanalisation des Regionalverkehrs bestmöglich zu nutzen. Transit- und Güterverkehr wird auf den Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen geführt, um die Siedlungsgebiete und naturnahen Räume zu schonen.

Ziele

Bezüglich der Verkehrsentwicklung setzt der regionale Richtplan die folgenden Ziele:

- ◆ Verbindungen von überregionaler Bedeutung erhalten und bedarfsgerecht ausbauen
- ◆ Verbindungen von regionaler Bedeutung zwischen Zentren stärken
- ◆ Verbindungen von regionaler Bedeutung ermöglichen
- ◆ Transit- und Güterverkehr kanalisieren
- ◆ ÖV- und Velo-Anteil erhöhen

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Verkehr, Stand: 25. Oktober 2023

Legende

Bestehend

- Hauptverkehrsstrasse
- Parkierungsanlage
- Radweg
- Fuss- / Wanderweg
- Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
- Station / Haltestelle
- Abgrenzung Flughafenperimeter

Geplant

- Hauptverkehrsstrasse
- Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
- Umgestaltung Strassenraum
- Variante / zu prüfende Linienführung
- Radweg
- Ausbau Bahnlinie

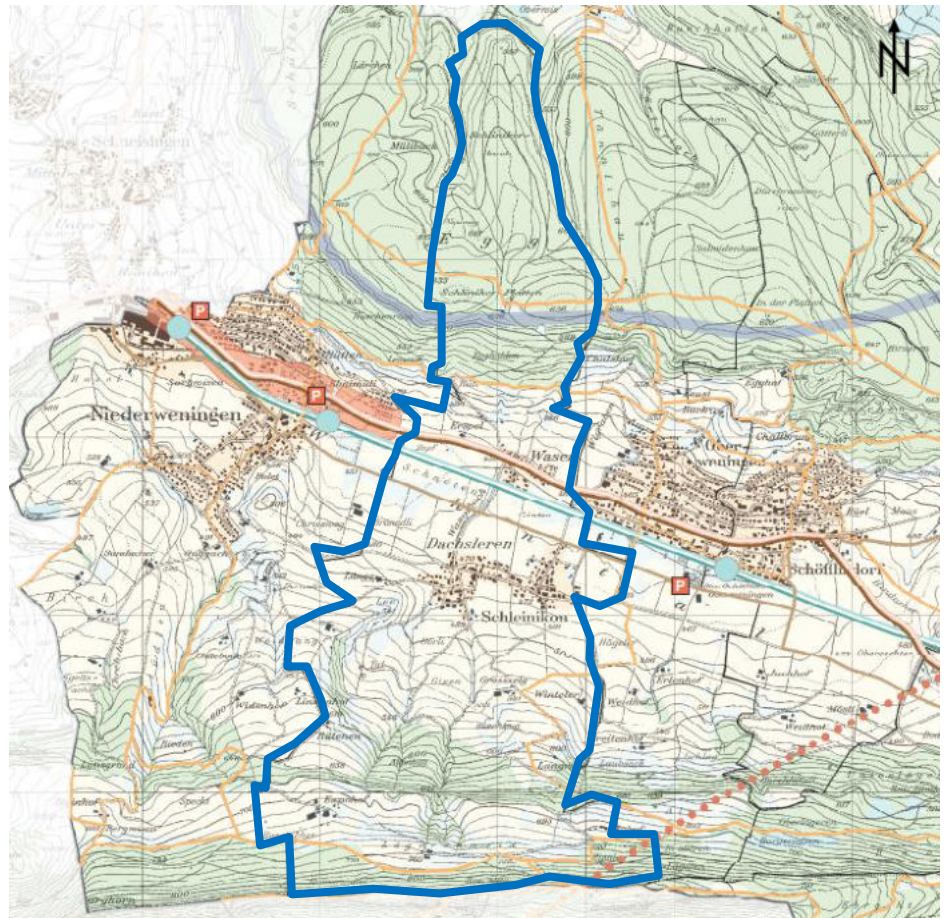


Abbildung 13 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Verkehr (blau: Gemeindegebiet)

Veloverkehr

Gemäss regionalem Richtplan soll auf der Wehntalerstrasse mittelfristig eine neue Radinfrastruktur erstellt werden. Der Ausbau soll die Verbindung Niederweningen bis Dielsdorf verbessern und eine direkte Linienführung ermöglichen.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Verkehr, Stand: 25. Oktober 2023

Legende

- Hauptverbindung bestehend
- Hauptverbindung geplant
- Nebenverbindung bestehend
- Nebenverbindung geplant
- SchweizMobile-Route
- SchweizMobile-Routen Skating

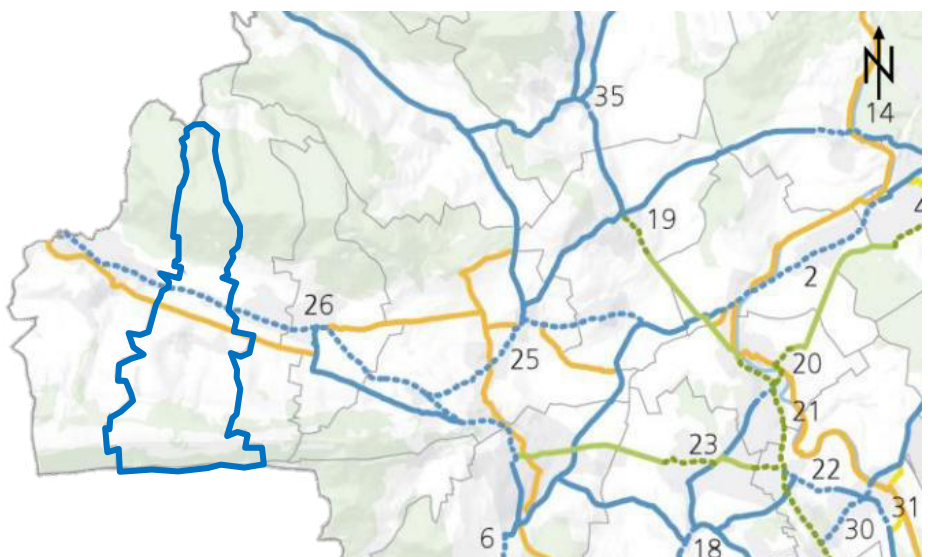


Abbildung 14 Ausschnitt Veloverkehr (blau: Gemeindegebiet)

2.3.2.3 Teil Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen

Gesamtstrategie









Der Teilrichtplan Ver- und Entsorgung bezweckt die Sicherstellung der Versorgung des Siedlungsgebietes mit Wasser und Energie sowie eine einwandfreie Entsorgung.

Als Grundlage für die Funktionsfähigkeit einer Region dient die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen. Viele öffentliche Bauten werden zweckmässigerweise nicht in jeder Gemeinde realisiert, sondern überkommunal oder regional abgestimmt und koordiniert.



Quelle:
 Regionaler Richtplan Unterland, Teil Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen,
 Stand: 25. Oktober 2023

Legende

Bestehend

-  Grundwasserfassung
-  Reservoir
-  Wassertransportleitung
-  Hochspannungsleitung
-  Höchstspannungsleitung
-  Schmutz- oder Mischwasserleitung
-  Weitere öffentliche Dienstleistungen
-  Kultur, Sport, Messe

Geplant

-  Reservoir
-  Wassertransportleitung

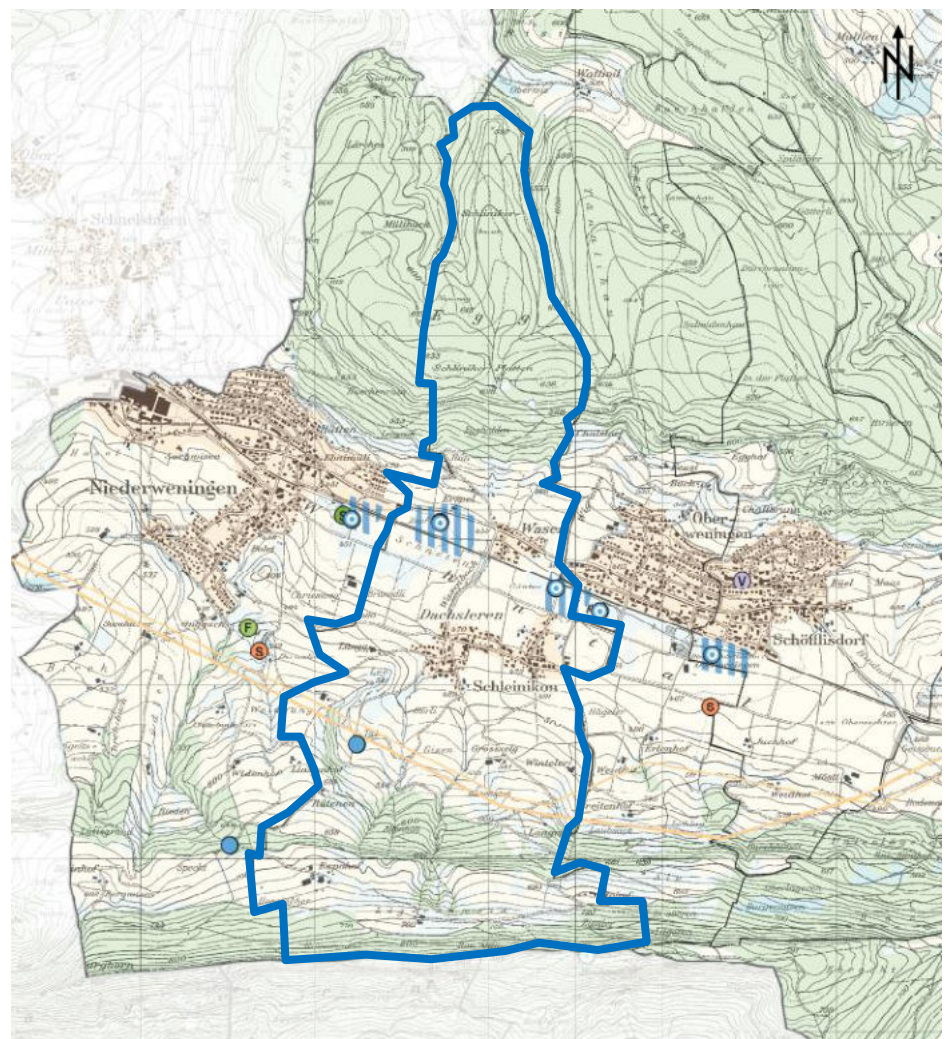


Abbildung 15 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Ver- und Entsorgung / öffentliche Bauten und Anlagen (blau: Gemeindegebiet)

Ver- und Entsorgung

Die wichtigste Ressource Wasser ist in der gesamten Region von hoher Qualität. Mit überkommunalen Verbänden wird eine hohe Versorgungssicherheit garantiert. In der Richtplankarte sind die wichtigsten bestehenden und geplanten Anlagen und Verbundleitungen eingetragen.

Öffentliche Bauten und Anlagen

Für das Gemeindegebiet Schleinitikon macht der regionale Richtplan keine Aussagen zu den öffentlichen Bauten und Anlagen.

2.4 Kommunal

2.4.1 Inventar für schützenswerte Bauten

Wirkung

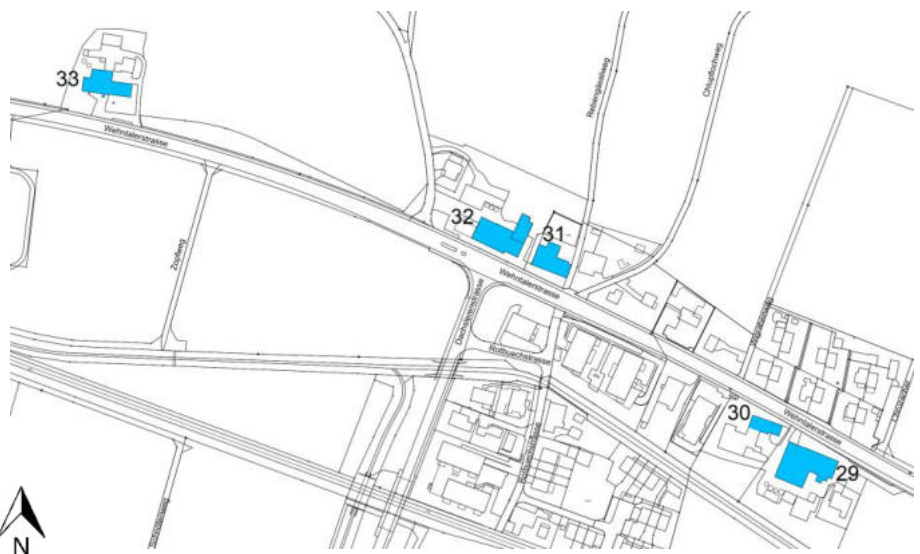
Die Gemeinde Schleinikon ist verpflichtet, die potenziell schützenswerten Gebäude in einem Inventar zu erfassen. Die Inventarisierung selbst stellt noch keinen Schutz dar. Der effektive Schutzstatus wird erst bei konkreten Bauvorhaben geprüft.

Stand

Das kommunale Inventar Inventar der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung stammt ursprünglich aus dem Jahr 1990. In den Jahren 2024 und 2025 wurde das Inventar einer Überarbeitung unterzogen, welche am 7. Juli 2025 durch den Gemeinderat Schleinikon festgesetzt wurde (vgl. Anhang).



Abbildung 16 Ausschnitt Übersichtsplan kommunales Inventar, Schleinikon und Dachsleren



Legende

- Inventarobjekt kommunal
- Inventarobjekt überkommunal

Abbildung 17 Ausschnitt Übersichtsplan kommunales Inventar, Wasen

2.4.2 Kommunalen Gesamtplan

Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Schleinikon wurde am 12. März 1982 festgesetzt und am 29. September 1982 durch den Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt.

Der Gesamtplan ergänzt und verfeinert den kantonalen und regionalen Gesamtplan nach den Verhältnissen und Bedürfnissen der Gemeinde. Er umfasst den Siedlungsplan, den Landschaftsplan, den Verkehrsplan, den Versorgungsplan sowie den Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen. Der kommunale Gesamtplan wurde bis auf den Verkehrsplan (vgl. Kapitel 2.4.3) nicht überarbeitet und ist heute veraltet und nicht mehr aktuell.

Der kommunale Gesamtplan wird bis auf den Verkehrsrichtplan im Rahmen der Revision der Richt- und Nutzungsplanung aufgehoben. Dies ist durch die Gemeindeversammlung formell zu beschliessen.

2.4.3 Kommunalen Verkehrsrichtplan

Stand

Der kommunale Verkehrsrichtplan der Gemeinde Schleinikon wurde erstmals am 12. März 1982 im Rahmen des Gesamtplans festgesetzt und am 29. September 1982 durch den Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt. Das kommunale Planungsinstrument wurde letztmals im Jahr 2001 revidiert und mit Antrag des Gemeinderates vom 19. März 2002 an die Gemeindeversammlung verabschiedet. Im Rahmen der Revision wurden hauptsächlich Anpassungen aufgrund der geänderten übergeordneten Planungsinstrumente vorgenommen.

Inhalt

Der kommunale Verkehrsrichtplan weist die notwendigen Einrichtungen und Anlagen für die kommunalen Verkehrsbedürfnisse aus.




Quelle: kommunaler Richtplan Schleinikon, Stand: Juni 2002

Legende

Kommunale Festlegungen

-  Staatsstrasse
-  Sammelstrasse
-  S-Bahn-Linie
-  Buslinie mit Haltestellen
-  Parkierungsanlagen
-  Radweg
-  Fuss- / Wanderweg befestigt
-  Fuss- / Wanderweg unbefestigt

Kantonale Festlegungen

-  Radweg
-  Fuss- / Wanderweg befestigt
-  Fuss- / Wanderweg unbefestigt

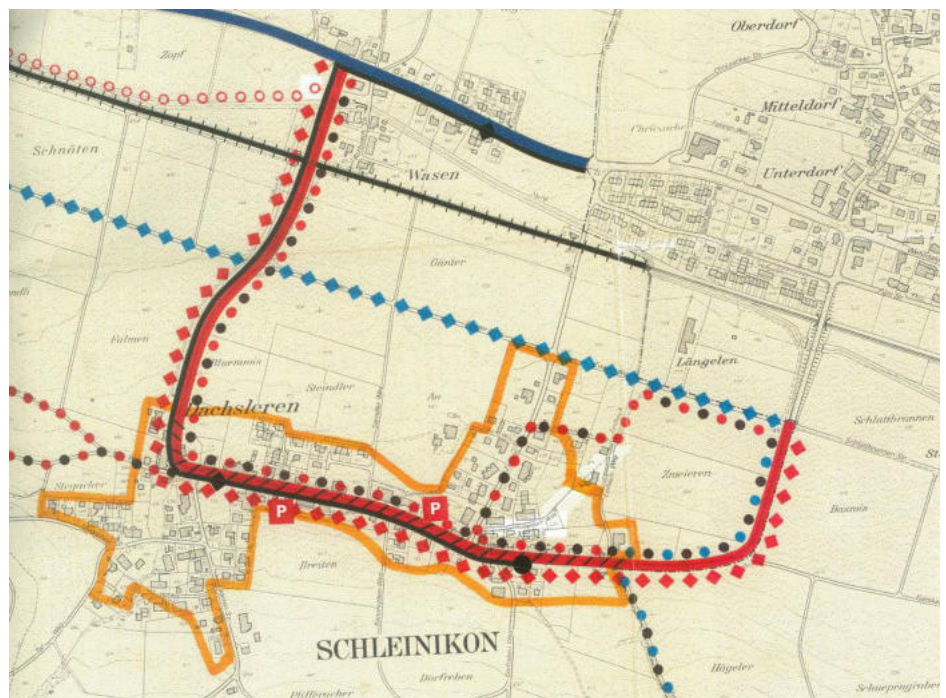


Abbildung 18 Ausschnitt kommunaler Verkehrsrichtplan Schleinikon

Revisionsbedarf

Seit der Genehmigung des rechtskräftigen Verkehrsrichtplans wurden verschiedene übergeordnete Planungen (bspw. regionaler und kantonaler Richtplan) überarbeitet. Der Verkehrsrichtplan ist daher zu aktualisieren. Weiter soll er aufgrund geänderter Umstände und Anforderungen präzisiert werden. Die Aktualisierung erfolgt parallel zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung.

2.4.4 Bau- und Zonenordnung

Stand

Die rechtsgültige BZO der Gemeinde Schleinikon inkl. Zonenplan wurde am 23. November 1984 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 19. Juni 1985 vom Regierungsrat genehmigt.

Letztmals geändert wurde die BZO mit der Revision im Jahr 2009, welche durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 13. April 2010 genehmigt wurde.

Bedeutung

Mit der BZO wird die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke geregelt. Übergeordnete Zielsetzungen der kantonalen sowie regionalen Richtplänen werden konkretisiert und grundeigentümergebunden in der BZO geregelt.







Quelle: kommunaler Nutzungsplan, Stand 13. April 2010



Abbildung 19 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan der Gemeinde Schleinikon

Zonenübersicht

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonenbezeichnung	Code	ES
 Kernzone	K	III
 Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II
 Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II
 Wohn- und Gewerbezone	WG	III
 Zone für öffentliche Bauten	öB	III
 Reservezone	R	

Reservezone

Die Reservezone ist keine Bauzone. Bauten und Anlagen sind darin nur nach Art. 24 RPG zulässig. Grundsätzlich besteht für dortige Bauten und Anlagen gegenüber dem Gemeinwesen weder ein Anspruch auf Erschliessung noch ein solcher auf Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungs- und Erschliessungsanlagen. Die Zuweisung von Grundstücken in der Reservezone zu einer Nichtbauzone begründet keinen Anspruch auf Entschädigung wegen materieller Enteignung.

Inhalt Revision 2010

Mit der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Jahr 2010 wurden die folgenden wesentlichen Punkte abgehandelt:

- ◆ Ausmass der Bauten wird neu in allen Zonen nur durch Länge, Breite und Höhe geregelt. Auf eine Ausnützungs- oder Baumassenziffer wird verzichtet.
- ◆ Neue Zonenbezeichnungen aufgrund Verzicht Regelung der Geschoszahl.
- ◆ In Kernzonen können Neubauten oder bisher nicht für Wohnzweck genutzte Gebäude neu ohne Sprossen zugelassen werden.
- ◆ Dachaufbauten können in der Kernzone neu über 1/4 der Fassadenlänge zugelassen werden.
- ◆ Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung werden gelockert.
- ◆ Es wurde ein Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen für Hauptgebäude und besondere Gebäude (neu Klein- und Anbauten) festgelegt.
- ◆ Die Parkierungsbestimmungen werden neu geregelt.

Revisionsbedarf

Gemeinden sind dazu angehalten, ihre BZO alle 15 Jahre zu überprüfen und auf die zukünftige Entwicklung auszurichten. Zudem besteht aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen auf Ebene Bund und Kanton (bspw. Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, Mehrwertausgleichsgesetz) ein Revisionsbedarf auf kommunaler Ebene.




2.4.5 Kernzonenplan

Stand

Der rechtskräftige Kernzonenplan wurde 1995 letztmals teilrevidiert und im Jahr 2009 nachgeführt. Die Teilrevision wurde am 19. Juni 1985 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Nachführung des Kernzonenplans wurde am 13. April 2010 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Quelle: Kernzonenplan, Stand 13. April 2010

Legende

-  Kernzonen-Abgrenzung
-  Gebäudeteile die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 5 BZO oder als Neubau gemäss Zif. 3.4 BZO wieder erstellt werden können

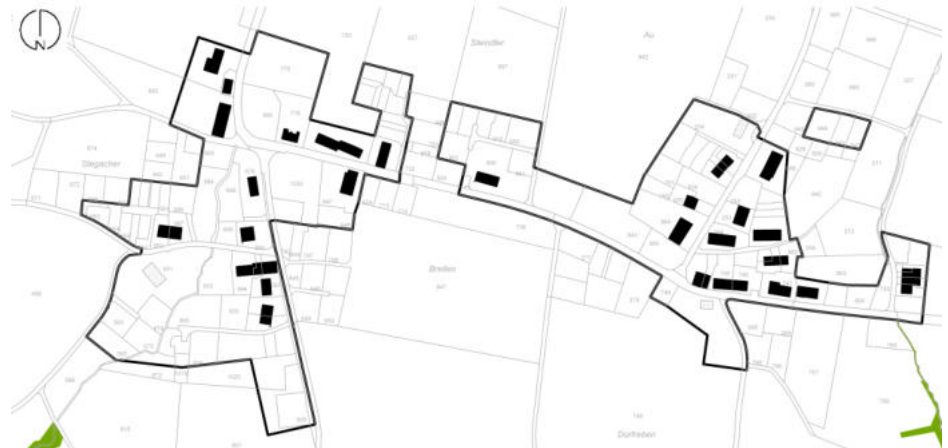


Abbildung 20 Kernzonenplan Schleinikon

Überarbeitung

Im Rahmen der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde auch der Kernzonenplan und die zugrundeliegenden Vorschriften überarbeitet. Dieser wurde in seinem Aufbau gestützt auf die kantonalen Musterbestimmungen überarbeitet und an das aktualisierte kommunale Inventar für schützenswerte Bauten angepasst. Das Inventar sowie die Grundlagen für den Kernzonenplan wurde durch das Büro für Baugeschichte überarbeitet.

2.4.6 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die Gemeinde Schleinikon verfügt über einen generellen Entwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 2007. Grundsätzlich ist der GEP alle 10 Jahre nachzuführen. Die Gemeinde hat eine solche Überarbeitung in die Wege geleitet. Die Arbeiten sollen im Jahr 2026 starten.

3 Analyse nach Sachthemen

3.1 Bevölkerung und Wirtschaft

Vorliegend wird die Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre abgeschätzt und mit den bestehenden Bauzonenreserven abgeglichen.

3.1.1 Bevölkerung

Im Jahr 2024 wies die Gemeinde Schleinikon 877 Einwohnende auf. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 38 Einwohnenden pro ha Bauzone.

Die Bevölkerungsentwicklung bewegt sich seit 1990 grundsätzlich konstant zwischen -1.5 % und +4.6 %.

Zwischen 2019 und 2020 gab es ein markantes Wachstum von +13.1 %. Dies entspricht einem Wachstum um ca. 100 Einwohnende, welches auf die Neubauten an der Stegacherstrasse 7/9/11, am Höhweg 3/3a/3b sowie an der Rotbuechstrasse 1/1a zurückzuführen ist.

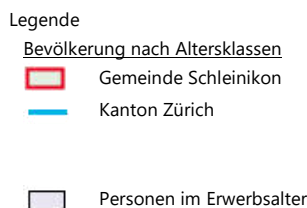
Quelle: Statistisches Amt, Kanton Zürich, Stand 2023



Abbildung 21 Diagramm Bevölkerungsentwicklung 1992 bis 2022

Altersstrukturen

Quelle: Statistisches Amt, Kanton Zürich, Stand 2023



Die Gemeinde Schleinikon weist im kantonalen Vergleich eine ältere Bevölkerung auf.

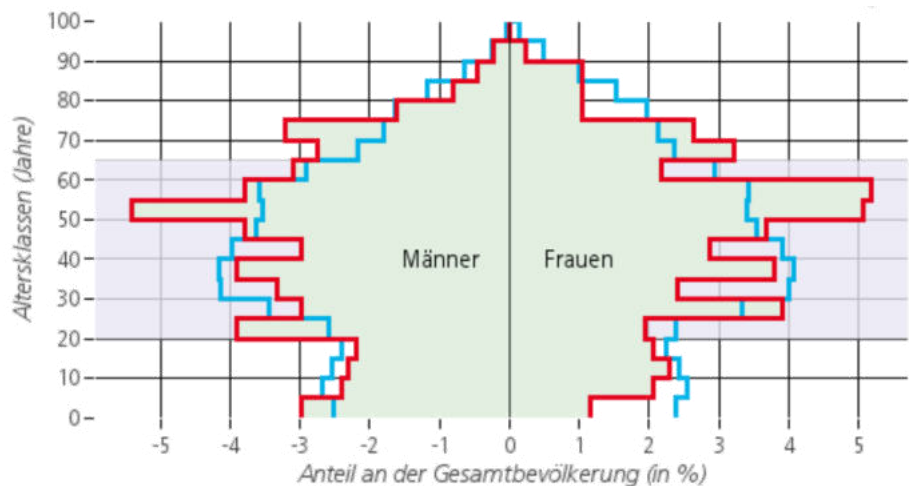


Abbildung 22 Bevölkerungverteilung nach Altersklassen und Geschlecht

Wohnungsbestand

Die Gemeinde Schleinikon verfügt mit Stand 2023 über gesamthaft 159 Einfamilienhäuser und 416 Wohnungen. Über 85 % aller Wohnungen verfügen über 3 Zimmer und mehr. Der Anteil der 3-Zimmer-Wohnungen beläuft sich auf 20.4 %, der Anteil der 2-Zimmer-Wohnungen auf 13.7 %. Kleinstwohnungen sind mit 0.5 % kaum vorhanden.

Quelle: Statistisches Amt, Kanton Zürich, Stand 2023

Legende

- 1 Zi.-Wohnungen
- 2 Zi.-Wohnungen
- 3 Zi.-Wohnungen
- 4 Zi.-Wohnungen
- 5 Zi.-Wohnungen
- 6+ Zi.-Wohnungen

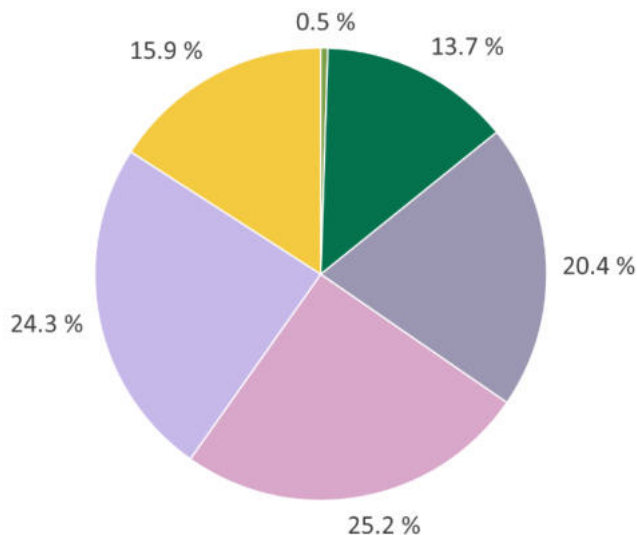


Abbildung 23 Diagramm Wohnungsbestand 2023

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde strebt ein zurückhaltendes und standortgerechtes Bevölkerungswachstum an. Entsprechend den kantonalen und regionalen Voraussetzungen ist mit einem Bevölkerungswachstum im bisherigen Rahmen zu rechnen.

Gemäss dem aktuellen Szenario wird die Bevölkerung der Region Zürcher Unterland von 2024 bis 2050 um rund 17 % von 127'940 auf 149'014 Einwohnende wachsen. Die Bevölkerung wächst mehrheitlich durch Wanderungsgewinne, aber auch durch Geburtenüberschuss.

Gemäss kantonalem Richtplan soll das Wachstum zu 80 % in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft stattfinden. Die Gemeinde Schleinikon ist dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeordnet und spielt daher, bezogen auf das kantonale Bevölkerungswachstum, eine untergeordnete Rolle.

Projiziertes Wachstum

Seit dem Jahr 2009 veränderte sich die Bevölkerungszahl nur gering. Das prozentuale Wachstum bewegte sich, bis auf einen Ausreisser im Jahre 2020 (+13.1 %), zwischen 4.0 % und -1.5 %. Im Jahr 2009 hatte die Gemeinde Schleinikon 706 Einwohnende, im Vergleich dazu sind es im Jahr 2024 877 Einwohnende. Dies entspricht einem Wachstum von +171 Personen (+19.7 %) innerhalb von 15 Jahren. Ein Grossteil des Wachstums von 171 Personen fand im Jahr 2020 (+99 Personen) statt.

Unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde Schleinikon, welche ein zurückhaltendes und standortgerechtes Bevölkerungswachstum vorsehen, sowie dem Wachstum der vergangenen Jahre, kann von einem geringen Bevölkerungswachstum ausgegangen werden.

Projiziert man das Wachstum der letzten 15 Jahre auf die nächsten 15 Jahre, so würde die Gemeinde bis ins Jahr 2039 theoretisch um 171 Einwohnende auf

insgesamt 1'048 Einwohnende wachsen. Da jedoch grundsätzlich nicht erneut von einem Wachstum wie im Jahr 2020 ausgegangen werden kann, wird das Jahr 2020 den restlichen Jahren angeglichen. Somit ergibt sich ein voraussichtliches Wachstum von +78 Einwohnenden über die nächsten 15 Jahre. Dies entspricht 955 Einwohnenden bis ins Jahr 2039. Für das Jahr 2020 wurde eine Annahme von +5 Einwohnenden angenommen, dies entspricht dem durchschnittlichen Wachstum ohne das Jahr 2020.

Bevölkerungskapazität

Für die Berechnung der Bevölkerungskapazität werden folgende Annahmen getroffen:






- ◆ Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch im Kanton Zürich bei 44.9 m² pro Kopf. Der heutige Median des Flächenverbrauchs pro Kopf in der Gemeinde Schleinikon liegt bei ca. 70 m². Da die Gemeinde Schleinikon gemäss Raumkonzept des Kantons Zürich dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeteilt ist, wird mit einem pro Kopf Verbrauch von 70 m² gerechnet.
- ◆ Für unbebaute und bereits bebaute Grundstücke wird eine mögliche Ausnutzung von 80 % angenommen. Das Verhältnis zwischen Einwohnenden und Beschäftigten wurde bei bereits bebauten Flächen in Mischzonen beibehalten. Bei unbebauten und bebauten Flächen in Wohnzonen wurde von einer vollständigen Wohnnutzung ausgegangen. Bei unbebauten Flächen in Mischzonen wurde von einem Verhältnis von 80 % Wohnnutzung und 20 % gewerblicher Nutzung ausgegangen.

Basierend auf dieser Berechnung verfügt das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon heute über ein theoretisches Potenzial von ungefähr 230 zusätzlichen Einwohnenden. Dies ergibt eine theoretische mögliche Bevölkerungszahl von ca. 1'030 Einwohnenden innerhalb der bestehenden BZO.


Quelle: GIS-ZH, Quartieranalyse,
eigene Darstellung / Berechnung
Stand: Dezember 2024

Legende

Einwohnerpotenzial

	0 – 5
	6 – 10
	11 – 25
	26 – 50
	51 – 75

Weitere Zonen

	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
---	---

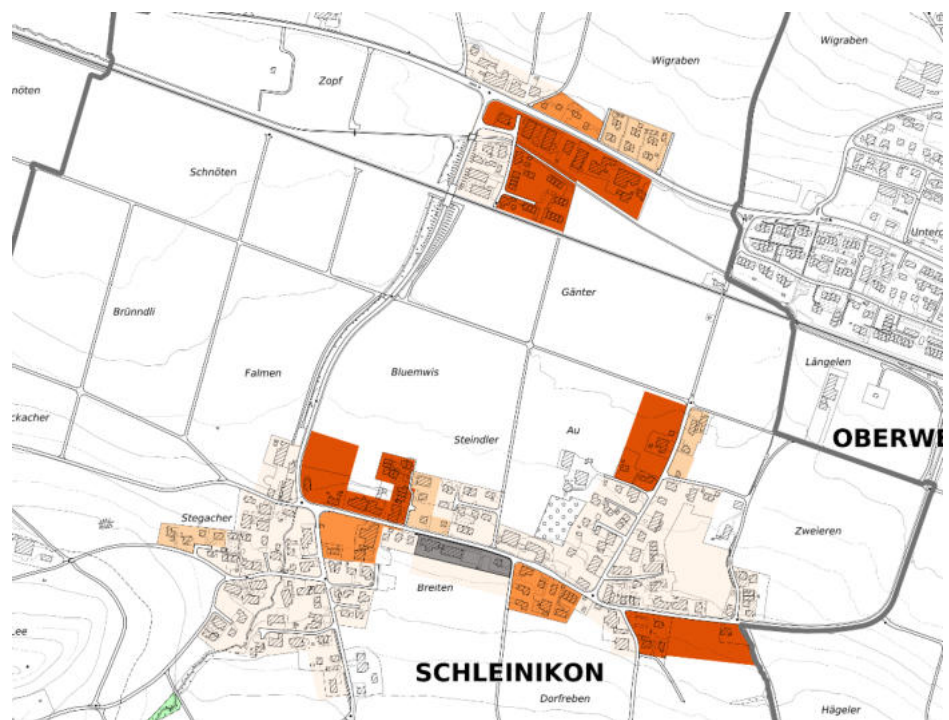


Abbildung 24 Analyseplan über die Einwohnerpotenziale in den bestehenden Bauzonen

3.1.2 Wirtschaft

Beschäftigtenentwicklung

Im Jahr 2022 wies die Gemeinde total 136 Beschäftigte auf. In den vorhergehenden Jahren schwankte die Beschäftigtenanzahl zwischen 120 und 156.

Quelle: Statistisches Amt, Kanton Zürich, Stand 2022

Legende

Beschäftigte

- 2. Sektor
- 3. Sektor

Beschäftigtenentwicklung

- Schleinikon
- Region Unterland
- Kanton Zürich

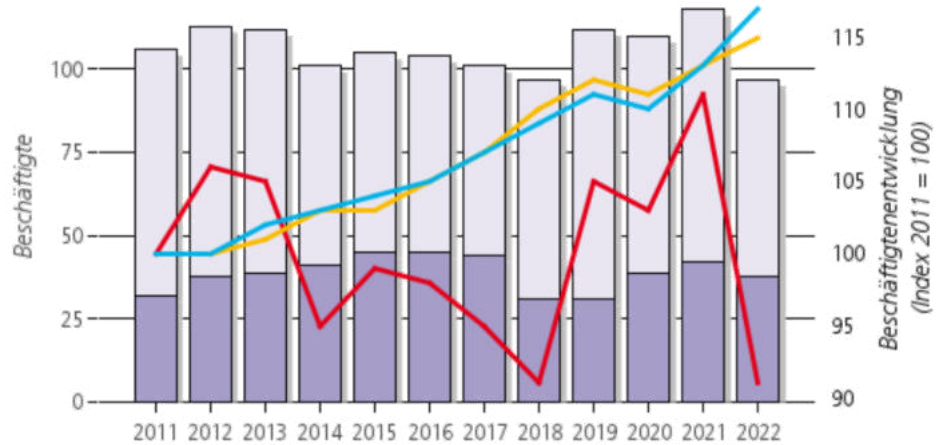


Abbildung 25 Diagramm Beschäftigtenentwicklung des 2. und 3. Sektors

Projiziertes Wachstum

Seit dem Jahr 2011 werden die Anzahl Beschäftigten erhoben. Die letzte Erhebung wurde im Jahr 2022 durchgeführt.

Die Gemeinde Schleinikon verfügt über keine reinen Arbeitsplatzgebiete (Industrie- und Gewerbebezonen). Daher ist von einem geringen Beschäftigtenwachstum bis ins Jahr 2039 auszugehen. Die Beschäftigtenanzahl wird sich in den nächsten 15 Jahren zwischen den ca. 120 Beschäftigten und 150 Beschäftigten bewegen.

Beschäftigtenkapazität

Für die Berechnung der Beschäftigtenkapazität werden folgende Annahmen getroffen:

- ◆ Für Quartiere mit bereits vorhandenen Beschäftigten (bereits bebaut) wird der heutige durchschnittliche Flächenverbrauch sowie der heutige prozentuale Anteil verwendet.
- ◆ Für unbebaute Quartiere in der Mischzone oder der Zentrumszone wird mit einem Anteil von 20 % gerechnet.
- ◆ In Mischzonen wurde ein Pro-Kopf-Verbrauch von 128 m² angenommen (Ecoplan (2016), Räumliche Entwicklung der Arbeitsplätze in der Schweiz - Entwicklung und Szenarien bis 2040).
- ◆ Bei Wohnzonen wird davon ausgegangen, dass es keine Beschäftigten gibt.

Anhand der getroffenen Annahmen ergab sich eine theoretische Kapazität von ungefähr 20 zusätzlichen Beschäftigten.

Quelle: GIS-ZH, Quartiersanalyse,
eigene Darstellung
Stand der Daten: 2022

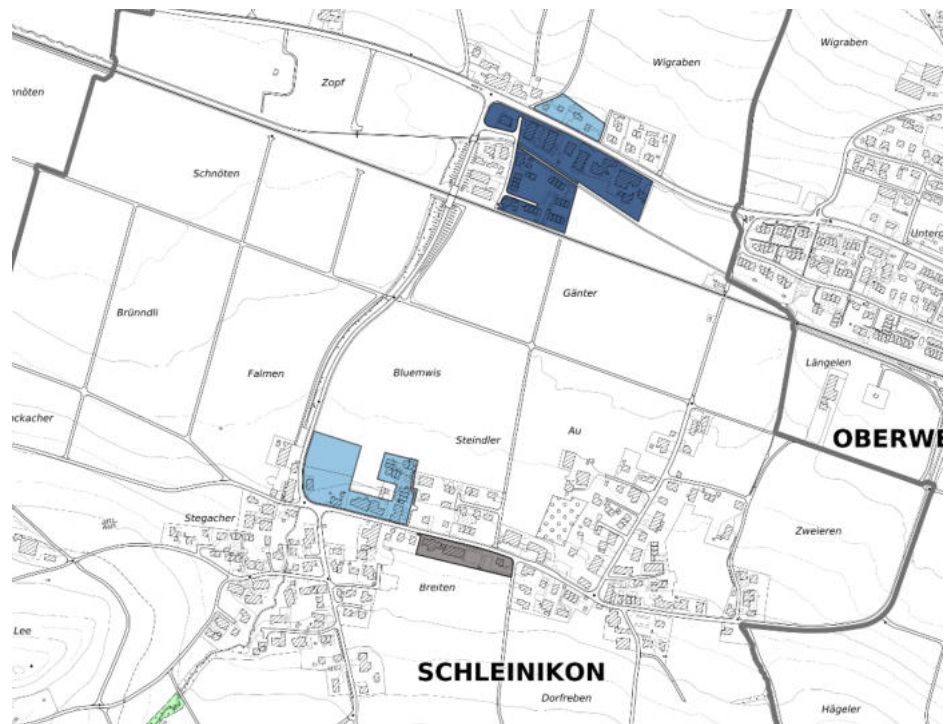
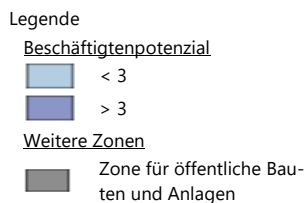


Abbildung 26 Analyseplan über die Beschäftigtenpotenziale in den bestehenden Bauzonen

3.2 Siedlungsnutzung und -struktur

3.2.1 Siedlungsentwicklung

Bereits im Jahr 1850 waren die Strukturen der heutigen Ortsteile Wasen, Dachsleren und Schleikinikon ersichtlich. Die Namen der Ortsteile stammen aus dem Jahr 1450 und sind auf die Besitzer der ersten Höfe zurückzuführen.

Der Ortsteil Wasen vergrösserte sich seit 1850 nur leicht in Richtung Süden und wurde in den vergangenen Jahren entlang der Wehntalerstrasse weiterentwickelt.

Der Ortsteil Dachsleren entwickelte sich über die Jahre in südwestliche Richtung. Die ursprünglichen Bauten entlang der Dorf- und Dachslerenstrasse sind heute noch erkennbar.

Der Ortsteil Schleikinikon war bereits im Jahr 1900 in den heutigen Grundstrukturen vorhanden. In den letzten Jahren wurden vereinzelte Grundstücke neu bebaut und bestehende Bauzonenreserven entwickelt.

Quelle: map.geo.admin.ch, Bundesamt für Landestopografie, Zeitreise

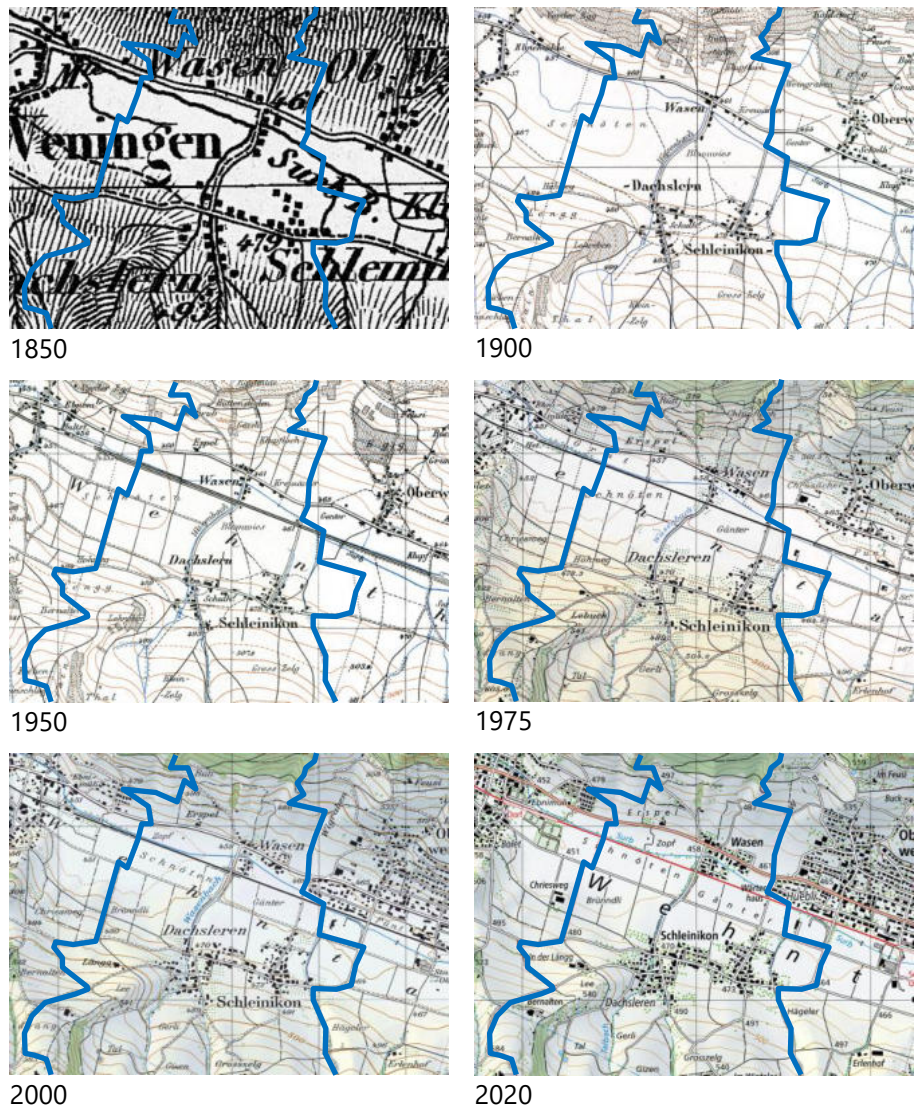


Abbildung 27 Siedlungsentwicklung von 1950 bis 2020 (blau: Gemeindegebiet)

3.2.2 Quartieranalyse / Ausbaugrad

Die Quartieranalyse zum Ausbaugrad gibt den Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch rechtlich möglichen Geschossfläche wieder. Daraus kann abgeleitet werden, welche Teilgebiete resp. Siedlungsstrukturen die heute rechtlich möglichen Rahmenbedingungen (BZO) bereits ausschöpfen und wo noch Reserven bestehen.

Grundsätzlich wird ein Ausbaugrad von 80 % als anzustrebender Zielwert definiert. Die entsprechenden Zielwerte können jedoch, je nach Lage im Siedlungsgebiet (z.B. schlecht durch den ÖV erschlossen / sehr gut durch den ÖV erschlossen), variieren.

Der Ausbaugrad im Ortsteil Wasen liegt zwischen 50 % und 80 %, wobei einige vereinzelte Grundstücke auch einen Ausbaugrad von unter 20 % aufweisen. Über den gesamten Ortsteil Wasen ergibt dies einen Ausbaugrad von 54 %.

Die Ortsteile Schleinikon und Dachsleren verfügen in den Mischzonen (Kernzone) im Durchschnitt über einen Ausbaugrad von mehr als 50 %. Einige Mischzonen weisen dabei einen Ausbaugrad von über 95 % auf. Die reinen Wohnzonen (WnD / WmD) weisen, bis auf einige Grundstücke, grundsätzlich einen tieferen Ausbaugrad zwischen 15 % und 50 % auf. Der Ortsteil Dachsleren verfügt über einen durchschnittlichen Ausbaugrad von 67 %. Jener des Ortsteils Schleinikon ist mit 65 % nur geringfügig tiefer.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 16. April 2025

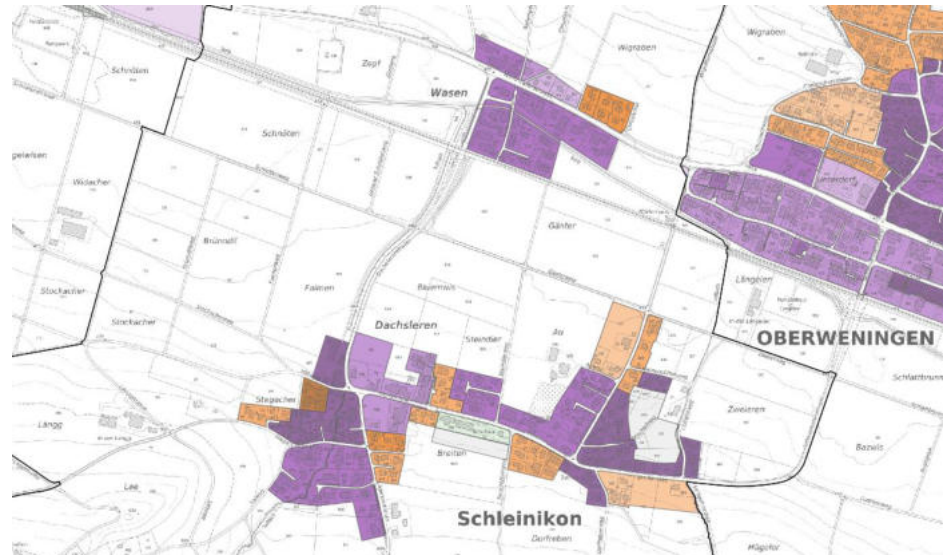
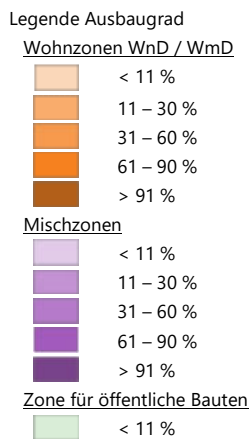


Abbildung 28 Analyseplan Ausbaugrad

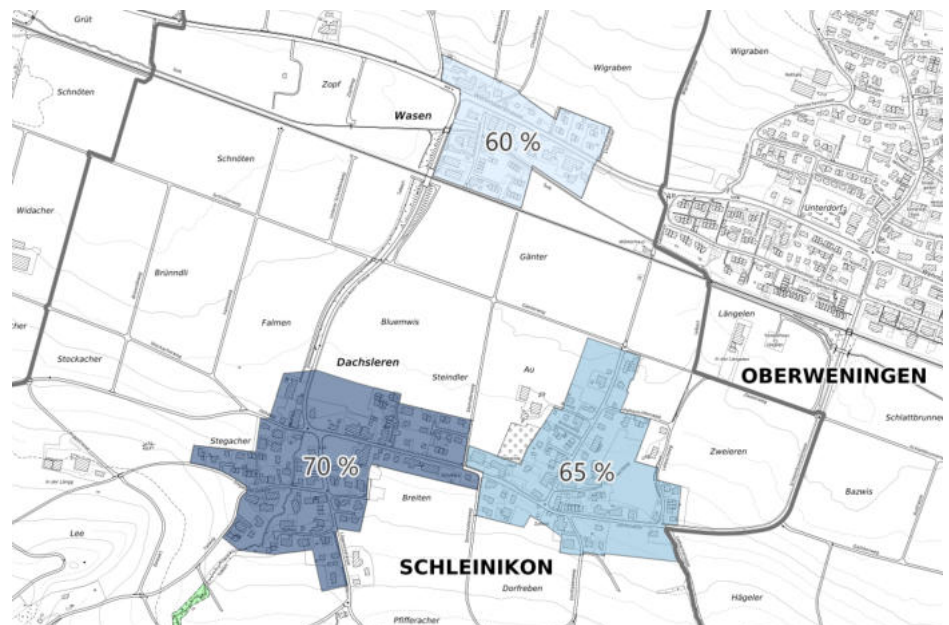


Abbildung 29 Analyse Ausbaugrad

3.2.3 Quartieranalyse / Nutzungsdichte

Die Quartiersanalyse zu den Nutzungsdichten gibt Aufschluss über die Einwohnenden- und Beschäftigtendichten sowie die daraus resultierenden Nutzungsdichten pro Teilgebiet.





Die Gemeinde Schleinikon weist im kantonalen Vergleich eine eher geringe Dichte an Einwohnenden und Beschäftigten auf. Dies widerspiegelt sich auch in der Nutzungsdichte.

Ein grosser Teil des Siedlungsgebietes verfügt über eine Nutzungsdichte von 50 bis 100 Personen pro ha. Auffallend ist die geringe Nutzungsdichte im Kern des Ortsteil Dachsleren, welcher ein Nutzungsdichte von unter 50 Personen pro ha aufweist.





Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 16. April 2025

Legende Nutzungsdichte (P/ha)


Wohnzonen WnD / WmD

-  unter 25
-  25 bis 50
-  50 bis 100
-  über 100


Mischzonen

-  unter 50
-  50 bis 100
-  100 bis 150
-  über 150

Industriezonen

-  unter 75

Zone für öffentliche Bauten

-  unter 25

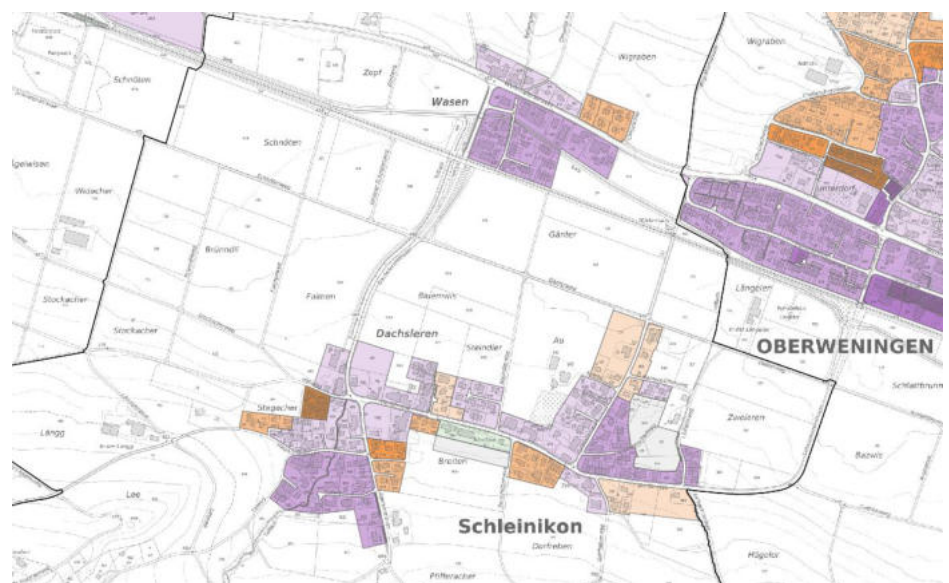


Abbildung 30 Analyseplan Nutzungsdichte

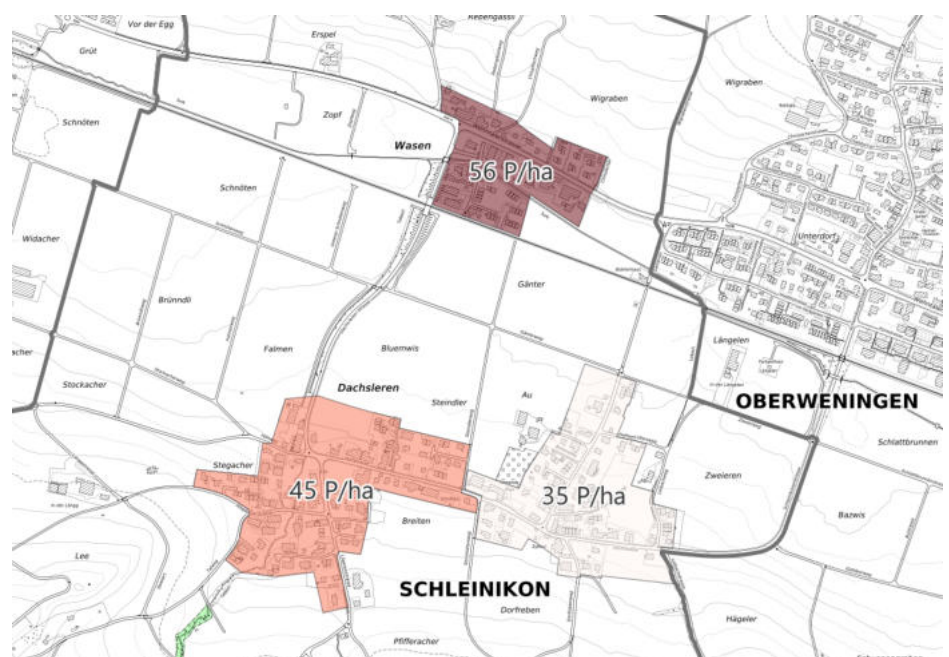


Abbildung 31 Analyseplan Nutzungsdichte

3.2.4 Bauzonenreserven

Die Bauzonen der Gemeinde Schleinikon sind zu 88.3 % bebaut. Dies entspricht einer bebauten Fläche von 20.4 ha von insgesamt 23.1 ha Bauzonen.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 16. April 2025

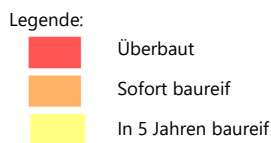
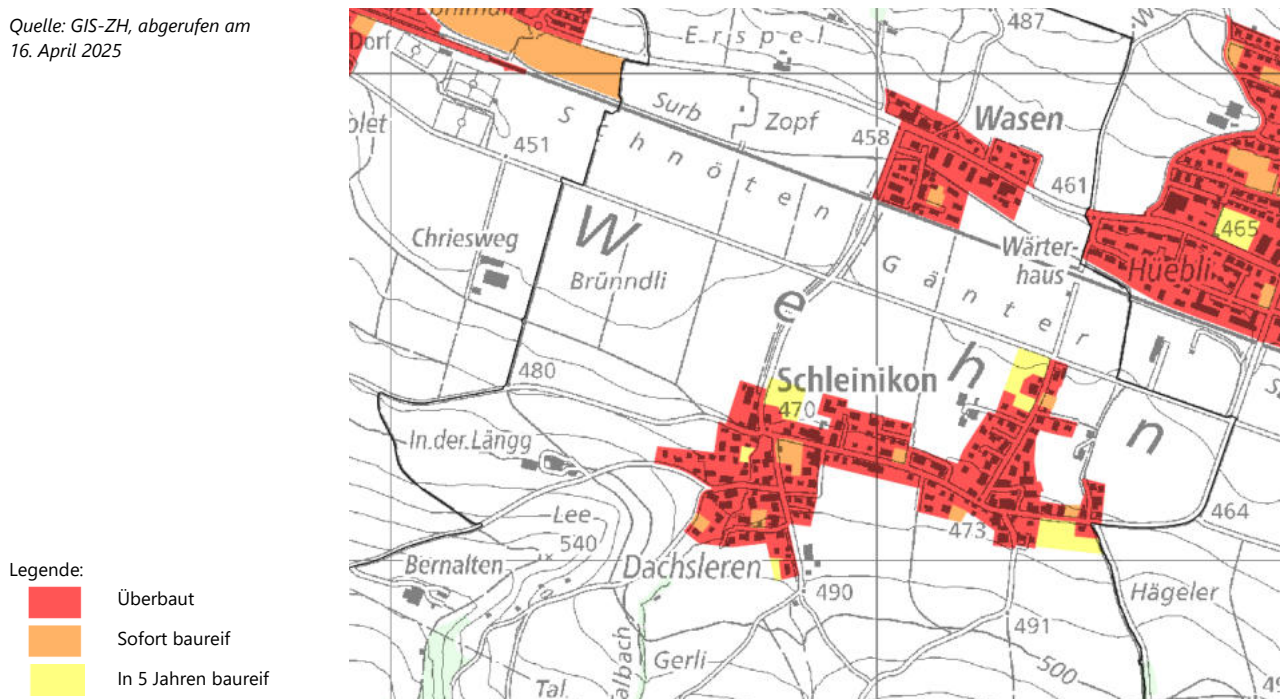


Abbildung 32 Analyseplan Bauzonenreserven

Die grössten noch unbebauten Reserven befinden sich mit ca. 23 % in den Wohnzonen. In den Mischzonen sind noch ca. 9 % unbebaut. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gibt es keine unbebauten Bauzonen.

Die grossen Reserven befinden sich insbesondere in der Kernzone im Ortsteil Dachsleren und in den Wohnzonen im Ortsteil Schleinikon.

Die unbebauten Bauzonen haben sich von 5 ha im Jahr 2000 auf heute 2.7 ha reduziert.

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich, Stand 2023

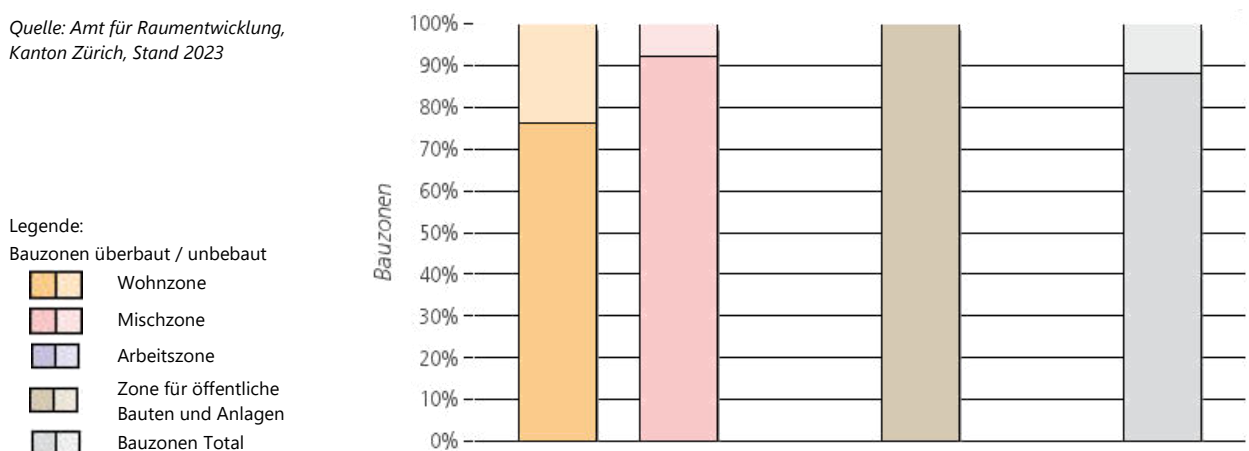


Abbildung 33 Diagramm Bauzonenstatistik

3.2.5 Gebäudealter

Wohngebäude weisen einen theoretischen Sanierungszyklus von 25 bis 30 Jahren auf. In den ersten 25 – 30 Jahren nach Erstellung der Gebäude sind nur geringfügige Sanierungsmassnahmen angezeigt. Treten Gebäude jedoch 50 bis 70 Jahre nach Ihrer Erstellung in den zweiten Sanierungszyklus ein, so ist ein Ersatzbau oft eine lukrative Alternative. Für die Innenentwicklung sind Gebiete mit Gebäuden, welche den zweiten Sanierungszyklus erreichen daher besonders prädestiniert.

Das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon weist bezüglich des Gebäudealters eine stark heterogene Struktur auf. Einzig nördlich der Wehntalerstrasse im Ortsteil Wasen (1) ist eine grössere Ansammlung von Gebäuden aus den Jahren zwischen 1960 und 1980 erkennbar.

Zwischen 2019 und 2020 wurden in Dachsleren und in Wasen mehrere Mehrfamilienhäuser realisiert. Diese Neubauten führten zu einem für Schleinikon aussergewöhnlich starken Bevölkerungswachstum innerhalb eines kurzen Zeitraumes (siehe Kapitel 3.1.1).

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 16. April 2025

Legende:

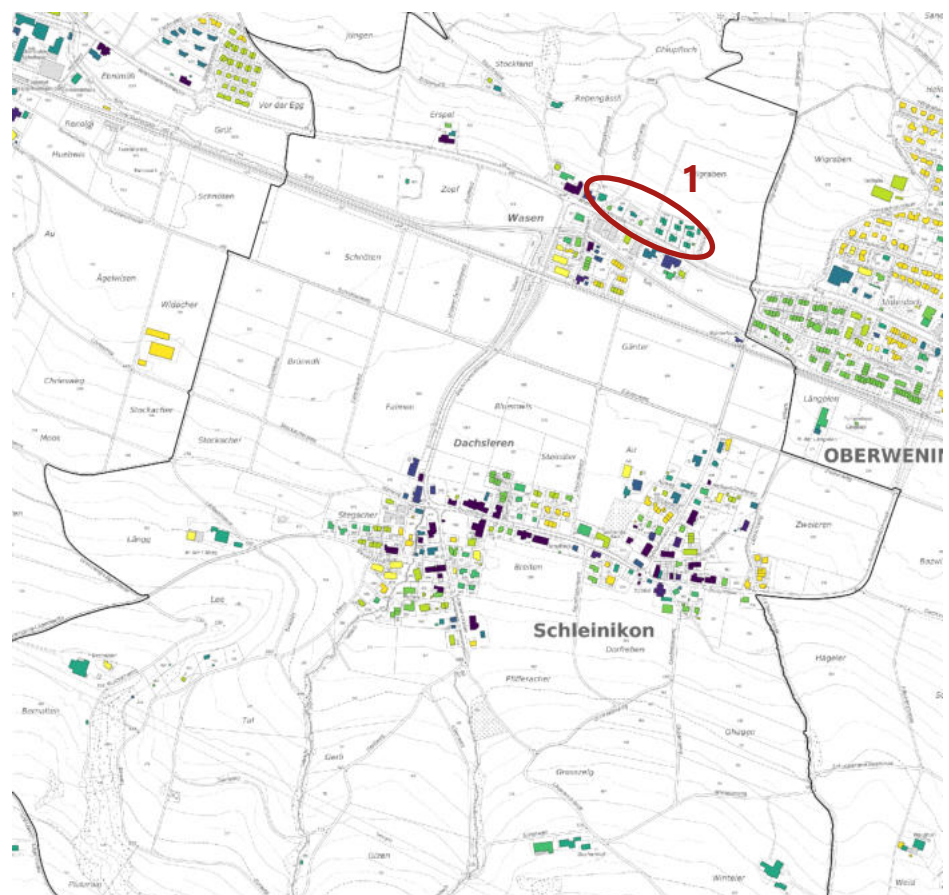
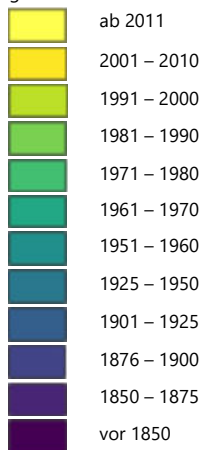


Abbildung 34 Analyseplan Gebäudealter

3.3 Umwelt

3.3.1 Fluglärm

Das Gemeindegebiet Schleinikon ist von Fluglärm betroffen. Für das Siedlungsgebiet gelten erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Quelle: Gis-ZH,
Stand 1. Juni 2011

Legende

Beurteilung Wohnen

- Alarmwert überschritten
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
- Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm

Abgrenzungslinie kant. Richtplan

- AGL kantonaler Richtplan

Administrative Grenzen

- Kantonsgrenze
- Gemeindegrenze

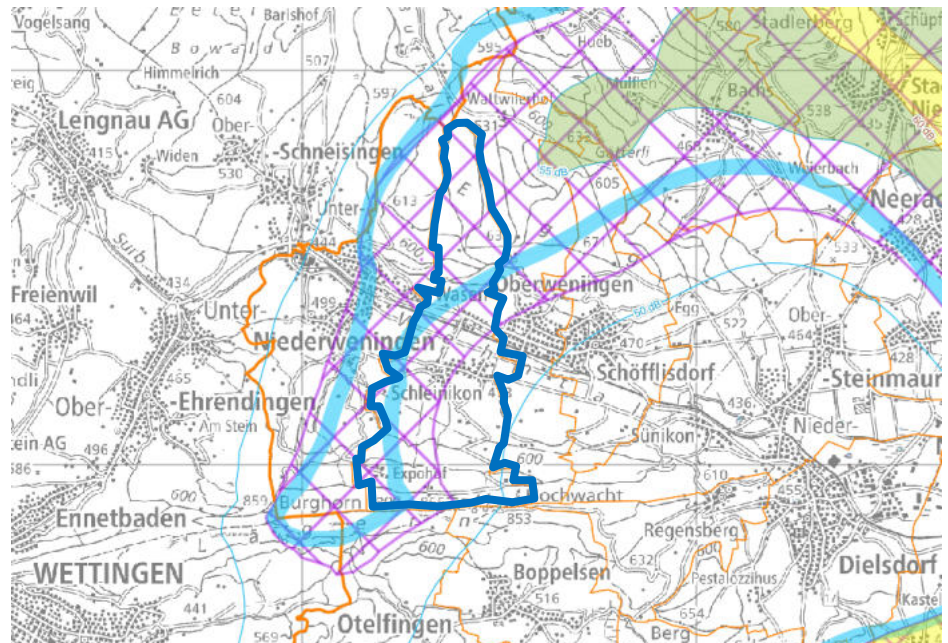


Abbildung 35 Fluglärm für eingezonte und erschlossene Gebiete (blau: Gemeindegebiet)

Quelle: GIS-ZH
Stand 1. Juni 2011

Legende

Beurteilung Wohnen

- Alarmwert überschritten
- Immissionsgrenzwert am Tag überschritten
- Planungswert am Tag überschritten, innerhalb AGL
- Planungswert am Tag überschritten, ausserhalb AGL
- Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
- Planungswert ausschliesslich in der Nacht überschritten, ausserhalb AGL

Administrative Grenzen

- Kantonsgrenze
- Gemeindegrenze

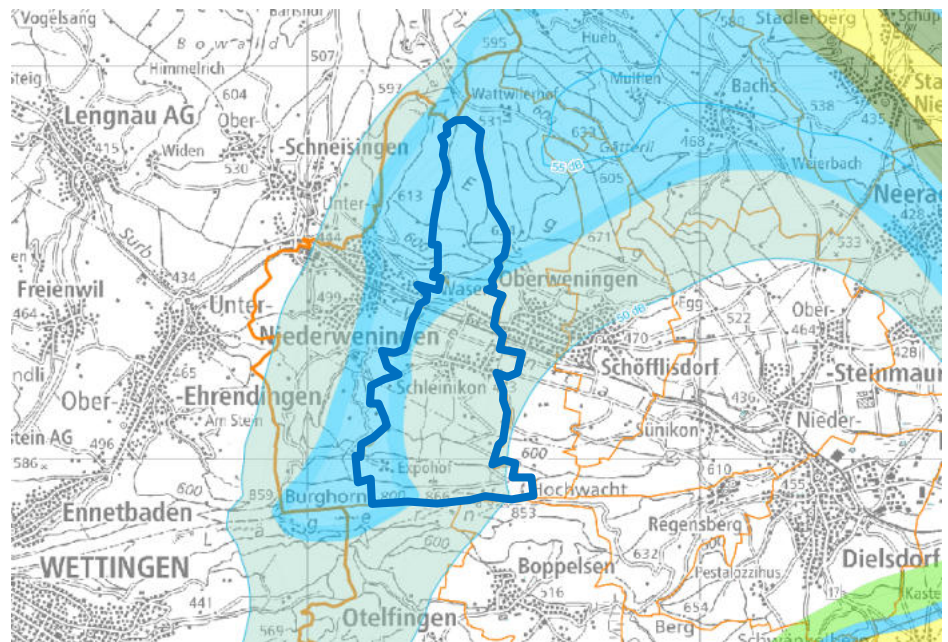


Abbildung 36 Fluglärm für eingezonte und nicht erschlossene Gebiete (blau: Gemeindegebiet)

3.3.2 Strassenlärm

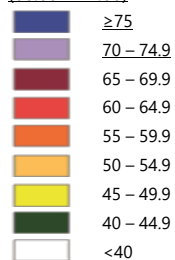
Entlang der Hauptstrasse Wehntalerstrasse ist die Lärmbelastung am Tag, wie auch in der Nacht erhöht. Dies ist auf die Geschwindigkeit von 80 km/h ausserhalb des Siedlungsgebiets und 60 km/h innerhalb des Siedlungsgebiets sowie den DTV von ca. 7'500 Fahrzeuge zurückzuführen.

In den Ortsteilen Dachsleren und Schleinikon fällt die Lärmbelastung vergleichsweise gering aus.

Quelle: maps.geo.admin.ch, Stand 2015

Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)]
(06:00 – 22:00)



Für eine detaillierte Ansicht ist die Vollzugsstelle zu kontaktieren

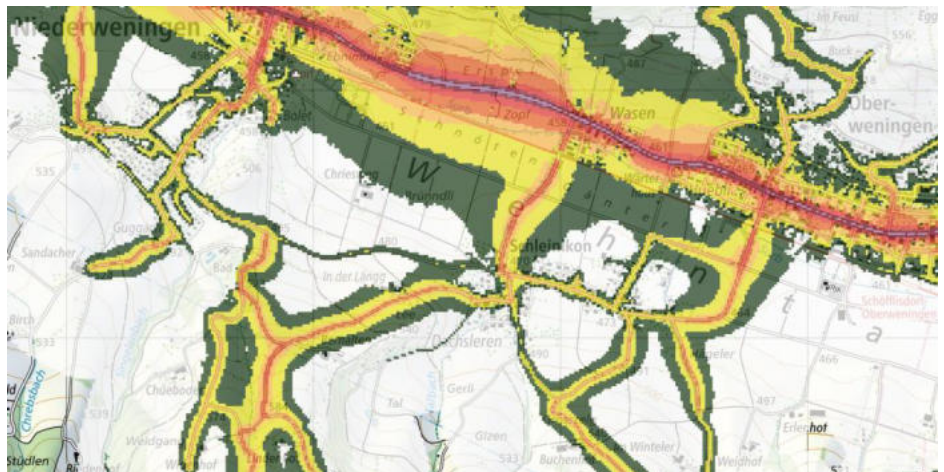
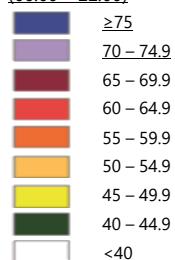


Abbildung 37 Strassenverkehrslärm Tag

Quelle: maps.geo.admin.ch, Stand 2015

Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)]
(06:00 – 22:00)



Für eine detaillierte Ansicht ist die Vollzugsstelle zu kontaktieren

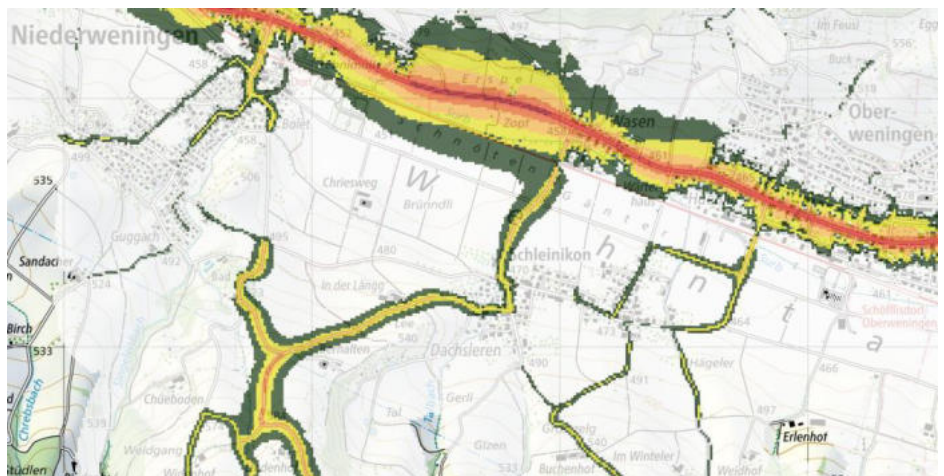


Abbildung 38 Strassenverkehrslärm Nacht

3.3.3 Bahnlärm

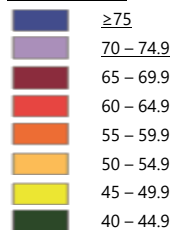
Die S-Bahnlinie S15 von Rapperswil nach Niederweningen führt durch die Gemeinde Schleinikon. Die S15 verkehrt im Halbstundentakt. Die Hauptlärmquelle der Eisenbahn sind die Rollgeräusche, welche durch Schwingungen der Räder und Schienen verursacht werden. Die Lärmbelastung fällt relativ gering aus.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon ist minimal im Bereich des Ortsteils Wasen durch den Eisenbahnlärm betroffen.

Quelle: maps.geo.admin.ch, Stand 2015

Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)]
(06:00 – 22:00)



Für eine detaillierte Ansicht ist die Vollzugsstelle zu kontaktieren

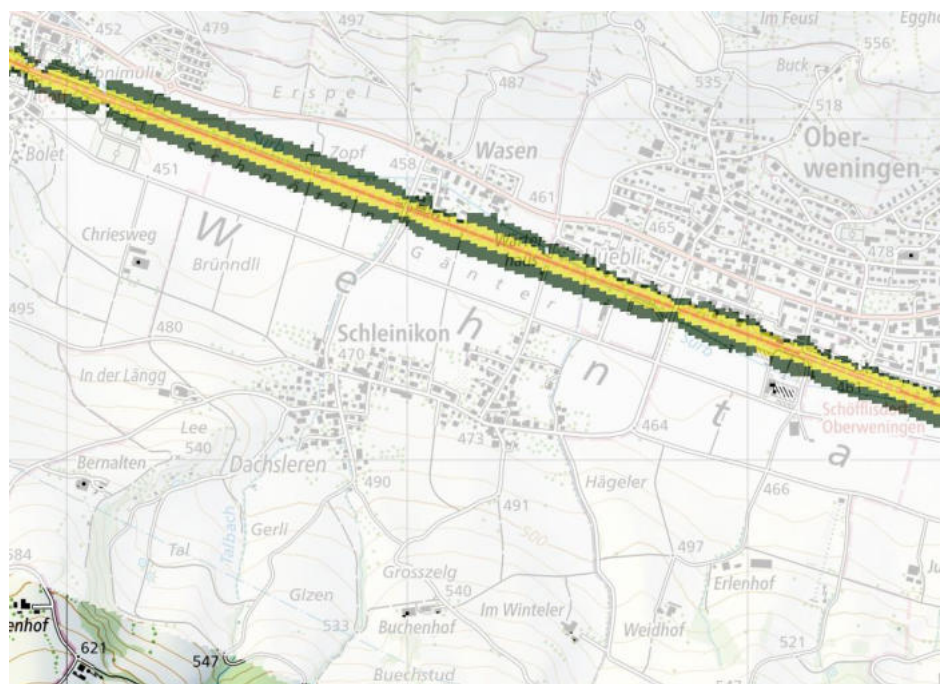
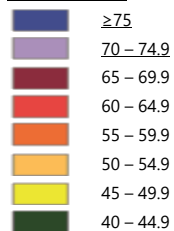


Abbildung 39 Eisenbahnlärm Tag

Quelle: maps.geo.admin.ch, Stand 2015

Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)]
(06:00 – 22:00)



Für eine detaillierte Ansicht ist die Vollzugsstelle zu kontaktieren

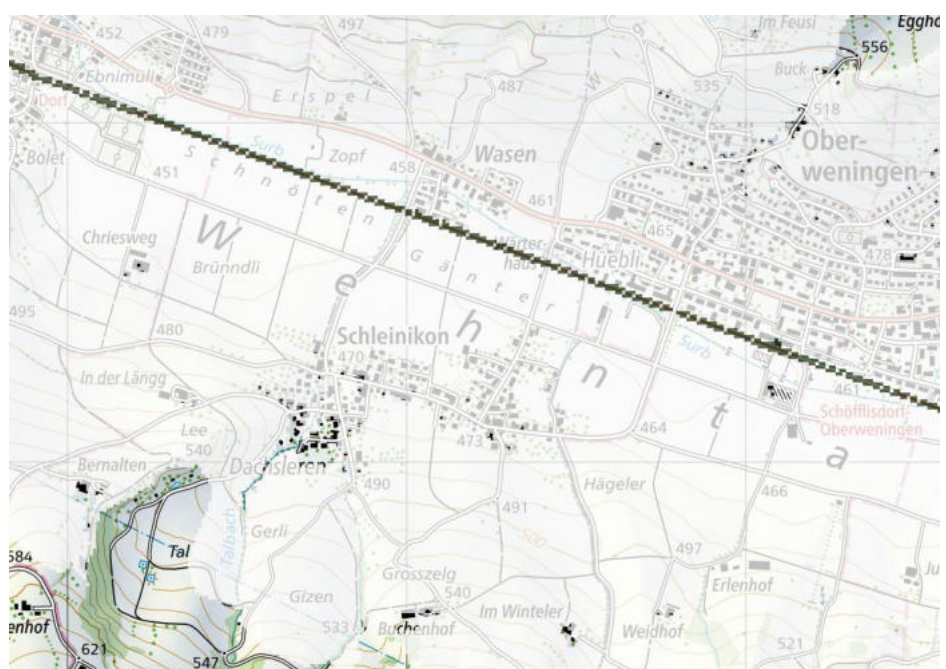


Abbildung 40 Eisenbahnlärm Nacht

3.3.4 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte in Abbildung 41 bildet die Überlagerung der Gefährdungsflächen der beiden Hauptprozesse Hochwasser und Massenbewegung ab. Sie zeigt auf, welche Gebiet durch Naturgefahren gefährdet sind.

Auf dem Gemeindegebiet von Schleinitikon gibt es keine Bereiche mit erheblicher Gefährdung. Für einen Grossteil des Siedlungsgebietes gibt es keine Gefährdung. Das restliche Gebiet ist der mittleren oder geringen Gefährdung zugewiesen. Die mittlere Gefährdung ist vor allem entlang der beiden Bäche Talbach und Leibach ausgewiesen, da in diesen Bereichen eine Gefährdung durch Hochwasser besteht. Dies zeigt auch die Abbildung 42 mit der Gefahrenkarte zum Oberflächenabfluss.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 16. April 2025

Legende

Naturgefahren

- Erhebliche Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Rest Gefährdung
- Keine Gefährdung
- Oberflächenabfluss / Vernässung

Ökomorphologie Fließgewässer

- Natürlich, naturnah
- Wenig beeinträchtigt
- Stark beeinträchtigt
- Künstlich, naturfremd

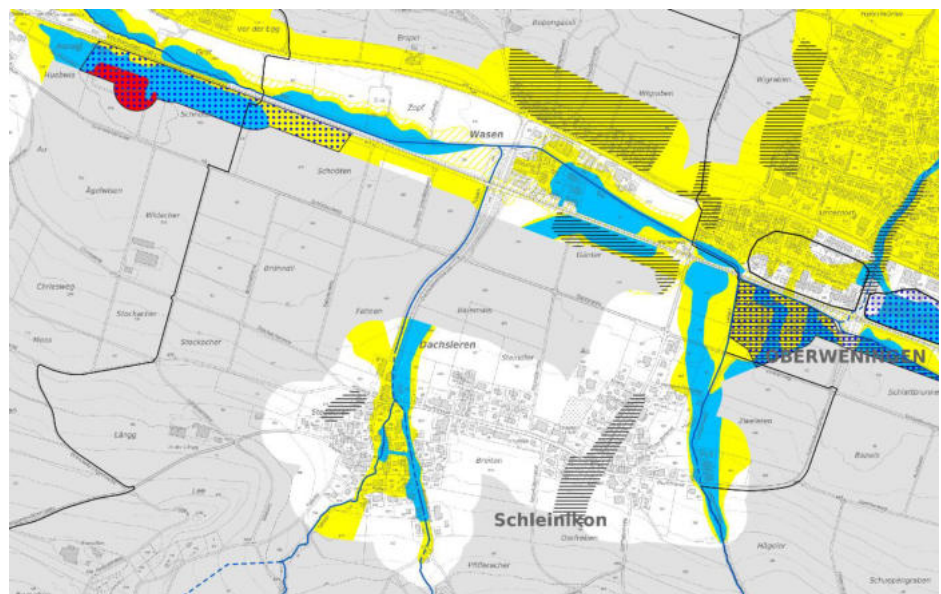


Abbildung 41 Ausschnitt Naturgefahren

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 06.11.2025

Legende

Oberflächenabfluss

- Gewässer
- Fließrichtung

Fliesstiefe

- 0.0 - 0.1 m
- 0.1 - 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 2.0 m
- > = 2.0 m

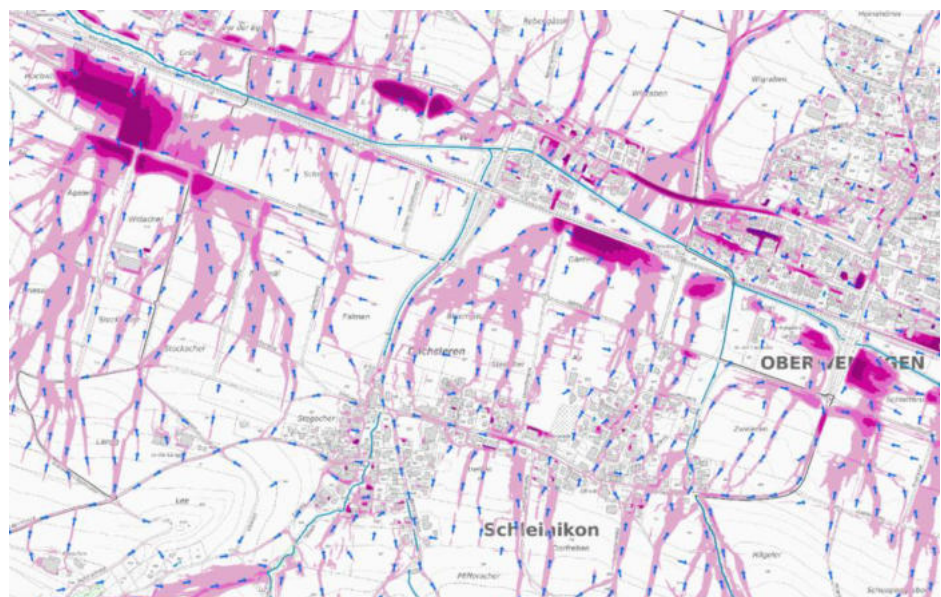


Abbildung 42 Ausschnitt Oberflächenabfluss

3.3.5 Klima

Die Überwärmung des Siedlungsgebiets ist vor allem am Tag (14.00 Uhr) erkennbar. Entlang des Strassenraums und in dicht bebauten Gebieten erwärmt sich der Siedlungsraum. In der Nacht ist eine Überwärmung aufgrund der abfallenden Temperaturen und des fehlenden Sonnenlichts gar nicht bis schwach erkennbar.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 16. April 2025

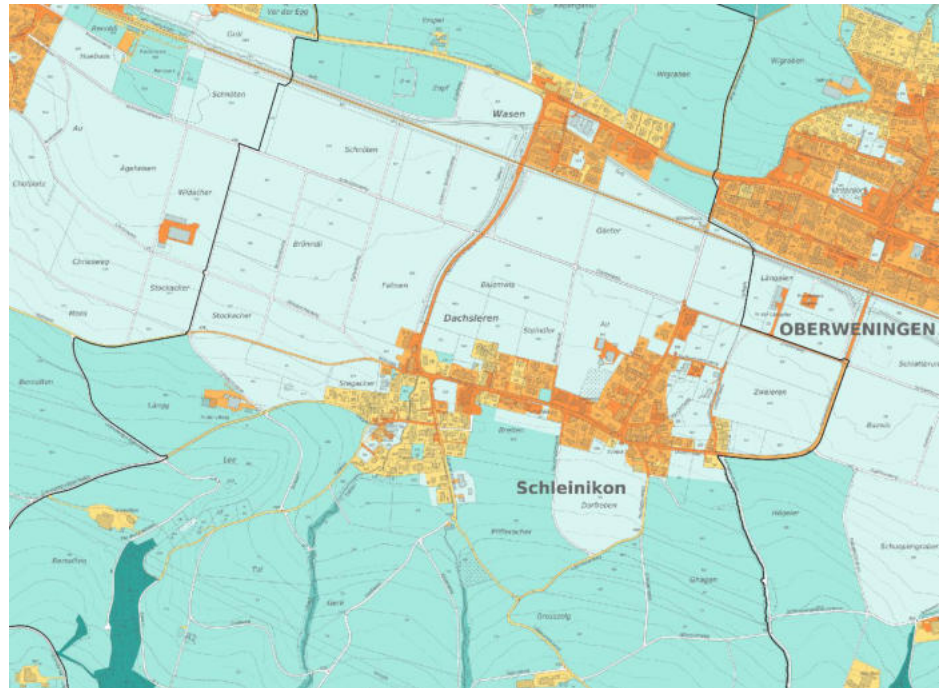


Abbildung 43 Klimamodell Tagessituation (14.00 Uhr)

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 16. April 2025

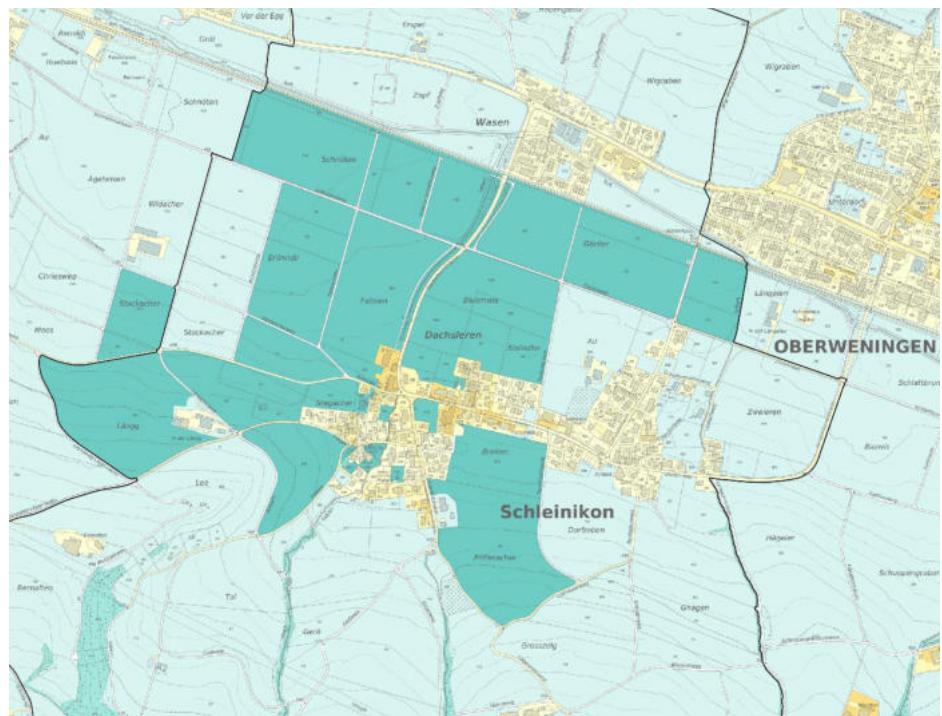


Abbildung 44 Klimamodell Nachtsituation (4.00 Uhr)

3.3.6 Durchgrünung

Die Durchgrünung des Siedlungsgebietes ist für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung von grosser Bedeutung. Durch möglichst grossflächig unveriegelte Böden resp. der Bewahrung des natürlichen Bodenaufbaus wird die Retention von Regenwasser gefördert und Überschwemmungen bei Starkniederschlägen verringert. Gleichzeitig dient der Boden als Wasserspeicher der vorhandenen Vegetation und kühlt die Siedlung durch Verdunstungskälte.

Die untenstehende Übersicht gibt Auskunft über die bestehende Durchgrünung des Siedlungsgebiets resp. der Bauzonen.

Quelle: eigene Darstellung
erstellt am 16. April 2025



Abbildung 45 Durchgrünung Siedlungsgebiet Schleinikon

3.4 Öffentlicher Verkehr

ÖV-Güteklasse

Die kantonalen ÖV-Güteklassen geben die Erschliessung eines Standortes durch den ÖV wieder.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon befindet sich in der ÖV-Güteklasse F.

Auf dem Gemeindegebiet von Schleinikon befinden sich drei Bushaltestellen der Linien 555 und N51. Die Linie 555 fährt zu den Stosszeiten am Morgen und am Abend jeweils im Halbstundentakt. Der Nachtbus N51 fährt in den Nächten von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag im Stundentakt.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Anschluss an die S-Bahn S15 befinden sich in der Nachbargemeinde Niederweningen und in der Gemeinde Schöfflisdorf.

Quelle: GIS-ZH
abgerufen am 16. April 2025

Legende:

ÖV-Güteklassen

- A
- B
- C
- D
- E
- F

Haltestellen

-  Bahn
-  Bus

Linien des öffentlichen Verkehrs



-  S-Bahn S15
-  Buslinie N51 und 555



Abbildung 46 Analyseplan öffentlicher Verkehr des Gemeindegebiets Schleinikon

4 Erläuterung zur IVHB

IVHB-Begriffe im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat die folgenden 29 Begriffe der IVHB übernommen:

- ◆ Massgebendes Terrain
- ◆ Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- ◆ Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- ◆ Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäuelänge, Gebäudebreite)
- ◆ Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- ◆ Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- ◆ Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- ◆ Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Übernahme der Begrifflichkeiten

Die Gemeinden müssen in ihren BZO die neuen Baubegriffe verwenden, wenn sie entsprechende Regelungen, wie beispielsweise die Freiflächenziffer, verwenden. Die alten Begrifflichkeiten sind daher zu ersetzen.

Bestehende Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Rechtsgültige Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften bleiben gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG vom 14. September 2015 nach bisherigem Recht gültig. Im Rahmen einer Teilrevision der entsprechenden Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften ist eine Anpassung jedoch möglich.

Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten

Die Änderung der Baubegriffe respektive die Übernahme der IVHB wirkt sich teilweise auf die baulichen Möglichkeiten aus.

Begriff	Änderung
Kleinbauten und Anbauten (ehemals besondere Gebäude)	Dürfen neu maximal eine Grundfläche von 50 m ² aufweisen. Bisher konnten Gemeinden grössere Grundflächen zulassen.
Vorspringende Gebäudeteile	Dürfen die Fassadenflucht neu bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten - insofern in der BZO nichts geregelt ist. Bisher war ein Drittel erlaubt.
Dachaufbauten	Dürfen neu - insofern in der BZO nichts geregelt ist - auf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge erstellt werden. Bisher waren diese auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge zulässig i insofern in der BZO nichts geregelt war.
Kniestockhöhe	Beträgt neu - bei geänderter Messweise – generell 1.50 m. Bisher waren max. 0.9 m respektive 1.30 m (bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Altbauten) erlaubt.
Attikageschosse	Müssen bei den fiktiven Traufseiten um mindestens die halbe Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.

Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen	Neu dürfen vorspringende Gebäudeteile Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen um 2 m überragen. Bisher waren 1.50 m zulässig.
Anrechenbare Grundstücksfläche	Angerechnet werden Waldabstandsflächen und offene Gewässer, wenn sie in der Bauzone liegen. Neu ist für die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen zudem nicht mehr massgebend, ob sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen oder nicht. Entscheidend ist, ob es sich um eine Feinerschliessung oder eine Hauszufahrt handelt.
Baumassenziffer	Offene Gebäudeteile, welche weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht ans Bauvolumen angerechnet. Öffentliche Durchgänge werden neu an das Bauvolumen angerechnet.
Überbauungsziffer	Neu sind auch Klein- und Anbauten und das massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende Unterverbauten an die Gebäudefläche anrechenbar.
Grünflächenziffer	Neu sind versiegelte Flächen nicht mehr anrechenbar.
Unbeheizte Wintergärten	Neu sind unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile, die dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (bisher 10 %). Bei der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer gilt für unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile neu ein Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Grundziffer.

Die Änderungen, welche die Gemeinde Schleinikon respektive die BZO betreffen, werden unter Kapitel 6.1 erläutert.

5 Erläuterung zum Mehrwertausgleich

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplanungen

Nicht alle Planungsmassnahmen lösen Mehrwerte aus, und nicht alle Planungsmassnahmen die Mehrwerte auslösen, können auf kommunaler Stufe abgeschöpft werden. In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Zusätzlich sind die Massnahmen derjenigen Stufe (kantonale oder kommunale Stufe) zugeordnet, welche den daraus resultierenden Mehrwert ausgleichen kann.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	x	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	x	-
Umzonungen	-	x
Aufzonungen	-	x
Gestaltungsplanungen	-	x

Bedeutung der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu einer erhöhten Lebensqualität bei. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert.

5.1 Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich

Kantonal

Auf kantonomer Stufe wird durch die Einführung des MAG (Mehrwertausgleichsgesetz) und der MAV (Mehrwertausgleichsverordnung) eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Dieser Mehrwertausgleich ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieses kantonalen Mehrwertausgleiches fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Legende Abbildung links

Lk = kantonale Landwirtschaftszone
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung rechts

Oe1 = Zone für öffentliche Bauten
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

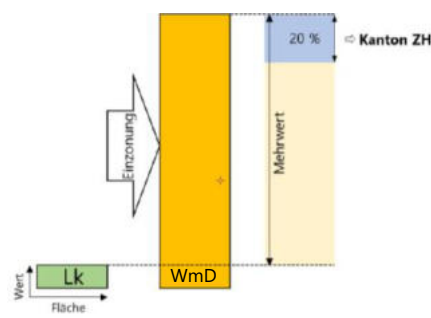


Abbildung 47 Beispiel Einzonung

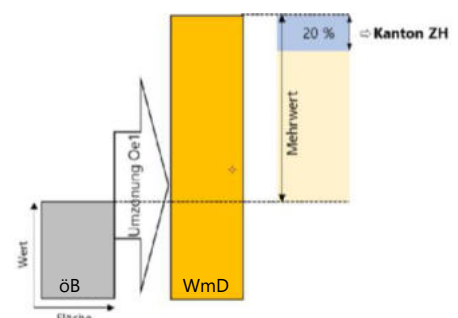


Abbildung 48 Beispiel Umzonung öB

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann die Gemeinde einen Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erheben. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Legende Abbildung links

W 1.4 = Wohnzone mit BMZ 1.4

W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung rechts

G = Gewerbezone

WG 1.6 = Wohnzone mit

Gewerbebeerleichterung

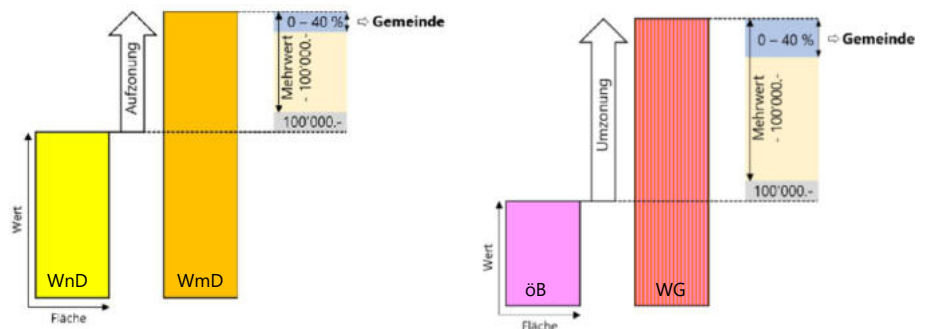


Abbildung 49 Beispiel Aufzoning

Abbildung 50 Beispiel Umzoning

5.2 Mehrwert

Definition Mehrwert

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton zur Verfügung gestellt wird.

Mehrwertprognose

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe, so ermittelt sie vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme (gestützt auf das Landpreismodell) den voraussichtlichen Mehrwert. In besonderen Fällen, in welchen die Ermittlung des Mehrwerts mit dem Landpreismodell nicht möglich ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Dies ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung eines Mehrwertausgleichs auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Einführung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert. Dafür muss jedoch die Regelung zum Mehrwertausgleich in der BZO enthalten sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen städtebauliche Verträge erst dann wieder abgeschlossen werden, wenn der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO verankert ist, resp. eine kommunale Mehrwertabgabe erhoben wird.

5.3 Verwendung der Erträge

Mehrwertausgleichfonds

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Reglement zum Mehrwertausgleichfonds

Neben der Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist, bei einer Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen. Nebst der genaueren Zweckbestimmung des kommunalen Mehrwertausgleichs hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosse Zahl genügt dabei nicht.

Grundlage Verwendung

Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der Revision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

6 Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Struktur

Die Grundstrukturen der heutigen Bau- und Zonenordnung werden beibehalten. Die Artikel- und Absatznummerierung werden bei Änderungen entsprechend aktualisiert.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die Erläuterung einfacher Präzisierungen und Verschiebungen von Artikeln wird verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung dokumentiert und beschrieben.

Verweise

- ◆ Verweise auf die neue / revidierte BZO sind mit "**nBZO**" gekennzeichnet.
- ◆ Verweise auf die alte / rechtsgültige BZO sind mit "**aBZO**" gekennzeichnet.
- ◆ Die gleiche Systematik gilt für Verweise auf das PBG und die ABV

6.1 Anpassung aufgrund IVHB

Nachstehend werden die Änderungen aufgrund der IVHB erläutert.

6.1.1 Massgebendes Terrain

Begriffserläuterung

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff "gewachsenes Terrain". Dieses wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen spielen dabei keine Rolle mehr, auch wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegen.

Quelle:
Eigene Darstellung

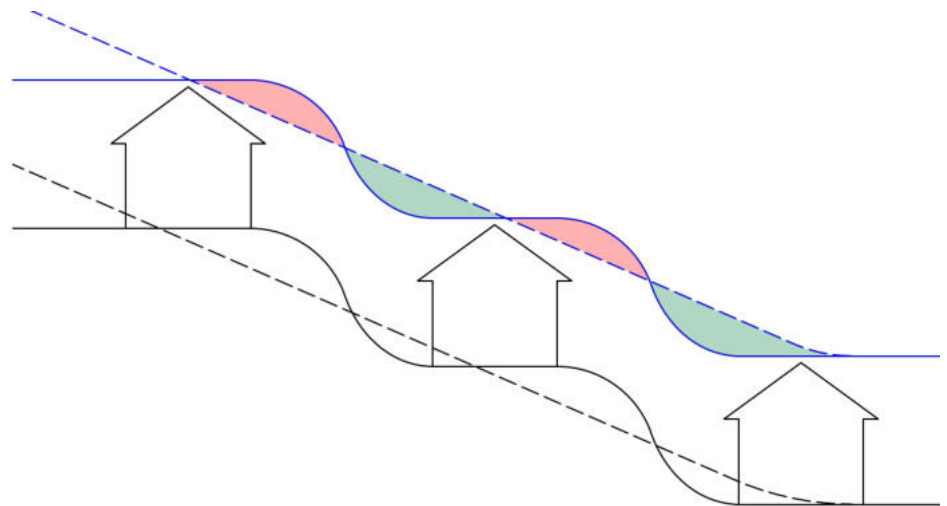


Abbildung 51 Schema massgebendes Terrain gemäss § 5 nABV

Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festzulegen.

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "gewachsenes Terrain" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt.

6.1.2 Fassadenhöhe

Begriffserläuterung

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Faktisch können Fassaden nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden. Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe um das sich aus der Dachneigung ergebende Mass.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

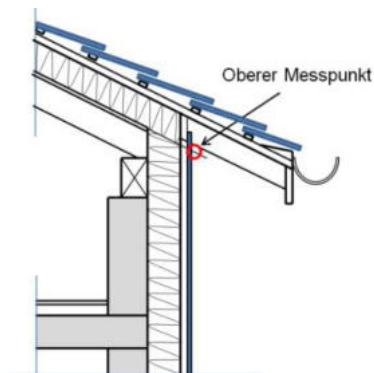


Abbildung 52 Schema oberer Messpunkt der Fassadenhöhe gemäss § 278 nPBG

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

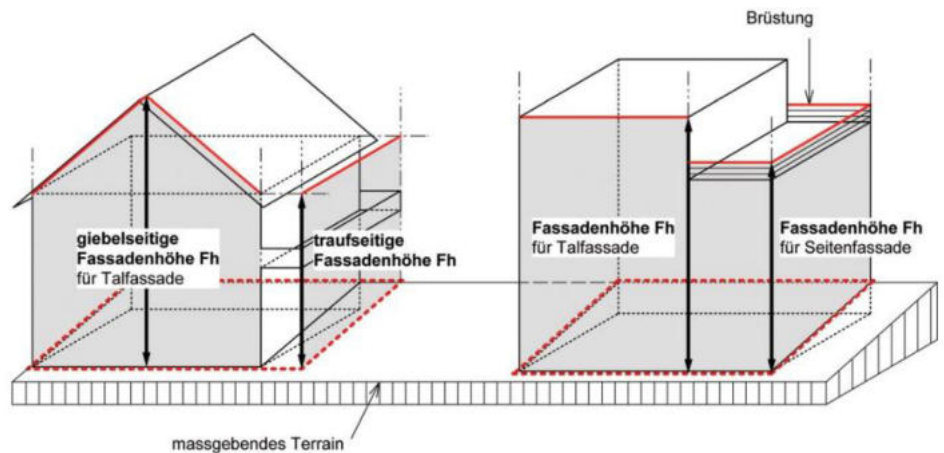


Abbildung 53 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 nPBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Schleinikon wird der Begriff "Gebäudehöhe" durch "Fassadenhöhe" ersetzt. Die Fassadenhöhe entspricht dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Fassaden können dadurch in Zukunft geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden.

Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe um das sich aus der Dachneigung (Vorschriften zur Dachgestaltung) ergebende Mass.

6.1.3 Klein- und Anbauten

Begriffserläuterung

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im aPBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet. Diese wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen Klein- und Anbauten gemäss § 2a nABV eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten. Andernfalls sind sie als Hauptbaute zu bewerten.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

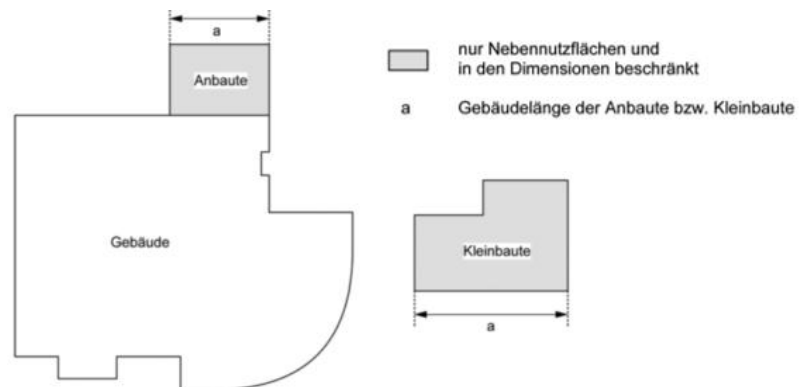


Abbildung 54 Schema Gebäude, Klein- und Anbauten gemäss §§ 2, 2a nABV

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "Besondere Gebäude" wird durch den Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt.

6.2 Anpassungen aufgrund MAG

Mustervorlage ARE

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) über die Regelungen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 19 des MAG und sicherte den Gemeinden Unterstützung zu. Diese erfolgt u.a. in Form von Musterbestimmungen für die BZO.

Die Gemeinde Schleinikon übernimmt die Musterbestimmungen.

6.2.1 Freifläche

1'200 bis 2'000 m²

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme CHF 250'000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von CHF 250'000, muss unabhängig von der definierten Freifläche ein Mehrwertausgleich geleistet werden.

Für die Festlegung der Freifläche ist es bedeutend, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

6.2.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m²

Anteil

Rund 84 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale Mehrwertabgabe (MWA) in Frage kommen sind kleiner als 1'200 m².

Fläche

Rund 55 % der Flächen, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken kleiner als 1'200 m².

Quelle:
Eigene Darstellung
erstellt am 14. November 2023



Legende


 Fläche in Bauzone
kleiner 1'200 m²

Abbildung 55 Übersichtsplan Grundstücke kleiner als 1'200 m²

6.2.1.2 Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

Anteil

Rund 9 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gross

Flächen

Rund 16 % der Flächen, die für eine kommunale MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m².

Quelle:
Eigene Darstellung
erstellt am 14. November 2023

Legende



-  Fläche in Bauzone zwischen 1'200 – 1'500 m²
-  Fläche in Bauzone zwischen 1'500 – 2'000 m²



Abbildung 56 Übersichtsplan Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

6.2.1.3 Grundstücke grösser als 2'000 m²

Anteil

Rund 7 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m².

Flächen

Rund 29 % der Flächen, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken grösser als 2'000 m².

Quelle:
Eigene Darstellung
erstellt am 14. November 2023


Legende
 Fläche in Bauzone
grösser 2'000 m²



Abbildung 57 Übersichtsplan Grundstücke grösser als 2'000 m²

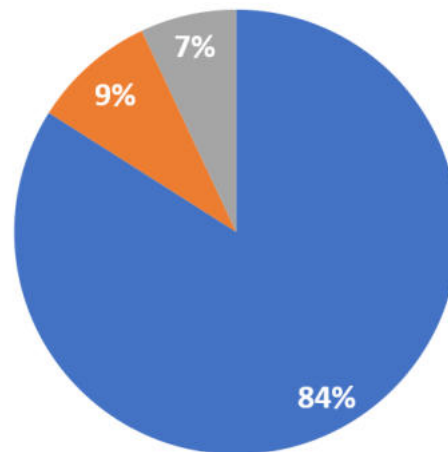
6.2.2 Fazit Flächenspiegel

Die Stückelung der Baulandparzellen zeigt auf, dass eine Mehrheit von 84 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweisen. Lediglich 16 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m² oder mehr. Es zeigt sich, dass diese 16 % (grösser als 1'200 m²) der Grundstücke 55 % der gesamten Baufläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kämen, beinhalten. Das bedeutet, dass auch mit einer tiefen Freifläche ein beachtlicher Anteil der Grundstücke der Gemeinde Schleinikon nicht direkt ausgleichspflichtig werden würde.

Anteil Grundstücke

Legende

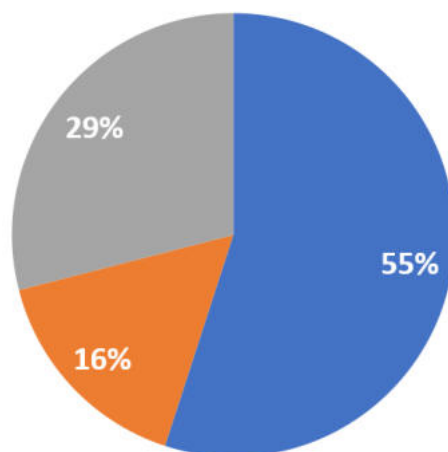
- Anteil Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Anteil Grundstücke 1'200 m² bis 1'500m²
- Anteil Grundstücke grösser 2'000 m²



Flächen

Legende

- Flächen Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Flächen Grundstücke 1'200 m² bis 1'500m²
- Flächen Grundstücke grösser 2'000 m²



Verzicht

6.2.3 Regelung in der Bauordnung

Die Gemeinde Schleinikon sieht vor, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten.

Es wird zukünftig mit keinem grösseren Bevölkerungswachstum gerechnet. Entsprechend ist auch davon auszugehen, dass keine grösseren Infrastruktur Aus- und Umbauten erfolgen müssen. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig keine Aufzonungen und Umzonungen erfolgen, welche dem kommunalen Mehrwertausgleich unterstehen würden. Mehrwerte würden vermutlich nur anfallen, sofern neue Gestaltungspläne erarbeitet werden.

Basierend auf dieser Tatsache und den vorhergehenden Berechnungen, wird daher auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Durch den Verzicht auf den Mehrwertausgleich zieht es zugleich einen Verzicht auf städtebauliche Verträge nach sich.

In der Bau- und Zonenordnung wurde folgender Artikel ergänzt:

(...)

3 Mehrwertausgleich

3.1 Verzicht auf Mehrwertausgleich

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

(...)

6.3 Weitere Anpassungen

6.3.1 Bestimmungen der Kernzone I und II

Überarbeitung und Neustrukturierung

Die Vorschriften der Kernzonen wurden überarbeitet und gemäss den kantonalen "Musterbestimmungen Kernzonen" der Baudirektion vom 20. Februar 2024 umstrukturiert.

Ergänzend zur bestehenden Kernzone wird eine neue Kernzone II eingeführt, welche die ehemaligen Gebiete der Wohnzone niederer Dichte umfasst. Mit der Umzonung werden die historisch entstandenen kleinen Flächen am Siedlungsrand neu vereinheitlicht und in eine Kernzone II umgezont. Wo in den Vorschriften nichts Abweichendes festgehalten wird, gelten für die neue Kernzone II die allgemeinen Kernzonenbestimmungen.

Neu werden die Bestimmungen in der nBZO die folgenden Kapitel unterteilt:

- 1 Allgemeine Bestimmungen
- 2 Um- oder Ersatzbauten
- 3 Neu- oder Anbauten
- 4 Gemeinsame Bestimmungen

Ziel der Anpassungen

Ziel der Überarbeitung ist einerseits der Schutz und der Erhalt der Ortsbildprägenden Strukturen, aber auch die Ermöglichung einer angemessenen und zeitgemässen Weiterentwicklung.

Allgemeine Bestimmungen

Art. 4.1.1
Zweck

Entsprechend den unter § 50 PBG festgehaltenen Bestimmungen, bezwecken die Kernzonenvorschriften der Kernzone I den Erhalt sowie die Erneuerung des historischen Ortskerns der Gemeinde Schleinikon. Sie verfolgen das Ziel, ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten sowie eine sorgfältige Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Nutzungsstrukturen zu gewährleisten.

Mit der Kernzone II wird neu die qualitätsvolle Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich der Kernzone I und der Landwirtschaftszone sichergestellt.

Ehemaliger Art. 3.2 zusätzliche
Bewilligungspflicht

Der Artikel wird aufgehoben. Das kantonale Recht enthält einen ausführlichen Katalog bewilligungspflichtiger beziehungsweise von der Bewilligung befreiter Objekte und Massnahmen (§ 309 Abs. 1 und Abs. 3 PBG; § 1 Bauverfahrensverordnung [BVV]). Die Bestimmungen unter Art. 3.2 aBZO stehen damit im Widerspruch und werden daher aufgehoben.

Art. 4.1.2
Anforderungen

Unter Art. 4.1.2 nBZO werden neu allgemeine Anforderungen / Rahmenbedingungen für bauliche Veränderungen in den Kernzonen festgehalten.

Art. 4.1.3
Nutzweise

Zur besseren Lesbarkeit werden die Bestimmungen zur Nutzweise der Kernzonen an den Anfang der Kernzonenbestimmungen verschoben. Erweiternd werden je Kernzone eigene Nutzungsbestimmungen definiert. In der Kernzone K I sollen künftig Wohnnutzungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftliche Betriebe und höchstens mässig störende Betriebe zulässig sein. In der neuen Kernzone K II wird die Nutzweise entsprechend der ursprünglichen Wohnzone niederer Dichte festgelegt. Es sind ausschliesslich nicht störende Betriebe zulässig.

Um- oder Ersatzbauten

Art. 4.2.1 Abs. 1
Ortsprägende Bauten

Die im Krenzonenplan als ortsprägend gekennzeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen, wie bisher, ausschliesslich unter Beibehalt der Volumetrie mit Gebäudelänge und -breite, der First- und Traufhöhe, der Dachneigung, der Stellung und Ausbildung der Fassade und der Orientierung (Adressierung) umgebaut oder ersetzt werden. Zur besseren Lesbarkeit werden die bei Um- und Ersatzbauten zu berücksichtigenden Merkmale neu in aufgelisteter Form wiedergegeben. Der Artikel entspricht inhaltlich dem bisherigen Artikel Art. 3.3 Abs. 1 aBZO.

Ehemaliger Art. 3.3 Abs. 2
Unterschutzstellungen

Der Artikel wird aufgehoben. Allfällige Unterschutzstellungen gehen den Bestimmungen der BZO auch ohne konkrete Erwähnung vor. Zudem implementiert die ehemalige Vorschrift, dass Unterschutzstellungen nur in der Kernzone den zugrundeliegenden Vorschriften vorgehen, was nicht der Fall ist.

Ehemaliger Art. 3.3 Abs. 4
Regelbauweise bei ortsprägenden Bauten

Der Artikel wird aufgehoben. Unter Art. 4.2.1 Abs. 1 nBZO wird unmissverständlich festgelegt, dass ortsprägende Bauten ausschliesslich unter Beibehalt der Lage, des Grundrisses, der Dachform und Firstrichtung sowie der Ausbildung der Fassade umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 4.2.2 Abs. 1 und 2 nBZO.

Art. 4.2.1 Abs. 2
Punktierte Gebäude

Die im Kernzonenplan punktiert bezeichneten Bauten dürfen entweder an der bisherigen Stelle und in den bisherigen Ausmassen gemäss Art. 4.2.1 Abs. 1 nBZO um- oder wiederaufgebaut werden oder durch Neubauten gemäss Art. 4.3 nBZO ersetzt werden. Vorausgesetzt wird, dass durch entsprechende bauliche Veränderungen das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Art. 4.2.1 Abs. 3
Übrige Gebäude

Alle als "übrige Gebäude" gekennzeichneten Bauten dürfen durch Neu- und Anbauten gemäss Art. 4.3 nBZO ersetzt werden.

Art. 4.2.1 Abs. 4
Dachaufbauten

Nachträglich an ortsprägende Bauten angebrachte Dachaufbauten, fallen unter die Neubauvorschriften gemäss Art. 4.3 nBZO. Vorbehalten bleiben weitere, aus einer Unterschutzstellung hervorgehende Regelungen.

Art. 4.2.2
Abweichungen

Bei Um- und Ersatzbauten können Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt werden, insofern sie nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird (vgl. Art. 4.2.2 Abs. 1 nBZO). Mögliche Abweichungen sind zum Beispiel eine veränderte Fensteranordnung aufgrund einer neuen Nutzung, eine aussenliegende Treppenanlage zu Gunsten der Sicherheit (Fluchtwege) oder die veränderte Lage einer Baute aufgrund eines Standorts innerhalb des Gewässerraums. Entsprechende Abweichungen sind im Rahmen einer Interessenabwägung zu begründen respektive herzuleiten. Der Artikel entspricht inhaltlich dem ehemaligen Art. 3.3 Abs. 3 aBZO.

Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte in der Kernzone nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei Um- und Ersatzbauten von ortsbildprägenden Bauten solche besonders guten Projekten - im Sinne einer herausragenden architektonischen Leistung - zulassen zu können und so das Ortsbild zu bereichern, wird unter Art. 4.2.2 Abs. 2 nBZO ein neuer Artikel aufgenommen.

Mit dem neuen Artikel soll eine Weiterentwicklung durch gute Projekte mit zeitgenössischer Architektur, welche das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, möglich sein. Dazu können Abweichungen zu den Bestimmungen über

<p>Art. 4.2.3 Umnutzung Ökonomiegebäude</p>	<p>Lage, Grundriss und Firstrichtung von ortsprägenden Bauten bewilligt werden. Entsprechende Abweichungen setzen jedoch ein zustimmendes Fachgutachten voraus, um eine Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität sicherzustellen.</p> <p>Mit der neuen Bestimmung können Ökonomiegebäude bis zu 80 % des bestehenden Bauvolumens für Wohn- oder Gewerbenutzungen – gemäss den ortsspezifischen Bedürfnissen – umgenutzt werden. Um die Wirkung des bestehenden Bauvolumens (v.a. Strukturierung, Dachflächen sowie Aussenbereiche) zu erhalten, sollen Ausrüstungen und Ausstattungen möglichst im bestehenden Bauvolumen integriert werden.</p>
<p>Art. 4.3.1 Grundmasse</p>	<p>Neu- und Anbauten</p> <p>Die bestehenden Grundmasse werden mit den Grundmassen für die neue Kernzone II ergänzt. Diese orientieren sich grundsätzlich an den bisherigen Bestimmungen der Wohnzone niedriger Dichte. Im Sinne einer Vereinheitlichung und der Innenentwicklung wird einzig die bisherige Fassadenhöhe (Gebäudehöhe) von ehemals 4.8 m auf 7.5 m angehoben. In den neu der Kernzone K II zugewiesenen Flächen sind somit neu zwei Vollgeschosse möglich.</p>
<p>Art. 4.3.2 Fassadenbereiche</p>	<p>Die Unterschiede bei den Gebäudelängen der Kernzone I und der Kernzone II sind dem jeweiligen Zweck geschuldet. Gebäude in der Kernzone II sollen eine geringere maximale Gebäudelänge aufweisen, da die diese als Übergangsbereich zwischen der Kernzone I und der Landwirtschaftszone dient.</p> <p>Der Art. 4.3.2 nBZO wird entsprechend den Präzisierungen im Kernzonenplan ergänzt. Insofern im Kernzonenplan vorhanden, müssen die Fassadenbereiche und deren Materialisierung bei Neu- und Anbauten übernommen werden. Auch bei Um- und Ersatzbauten von ortsprägenden Bauten ist die Stellung und Ausbildung der Fassaden zu übernehmen.</p>
<p>Art. 4.3.2 Fassadenbereiche</p>	<p>Geringfügige Abweichung hinsichtlich der Lage und dem Erscheinungsbild können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist. Abweichungen von der Lage sind beispielsweise aufgrund eines Standorts innerhalb des Gewässerraums dankbar. Abweichungen vom bisherigen Erscheinungsbild (bspw. abweichende Anordnung der Fenster) unter anderem aufgrund von Hochwassergefährdung.</p>
<p>Art. 4.3.3 Stellung von Neu- und Anbauten</p>	<p>Um den Erhalt der kernzonentypischen Strukturen bestmöglich sicherzustellen, wird unter Art. 4.3.3 nBZO neu festgehalten, dass die Anordnung von Neu- und Anbauten auf die charakteristische Gliederung und Bebauungsstruktur von Altbauten in der näheren Umgebung Bezug nehmen muss.</p>
<p>Art. 4.3.4 Abs. 1, 3 und 4 Dachgestaltung - Grundsatz</p>	<p>In den Kernzonen sind wie bis anhin ausschliesslich Satteldächer mit gleichseitiger Neigung zulässig. Für die Kernzone II wurden die bisherigen Bestimmungen der Wohnzone niedriger Dichte übernommen.</p>
<p>Art. 4.3.4-Abs. 2 Dachgestaltung - Firstrichtungen</p>	<p>Neu werden die prägenden Firstrichtungen im Kernzonenplan festgelegt. Diese sind verbindlich und entsprechend zu berücksichtigen.</p>
<p>Art. 4.3.5 Abs. 1 bis 4 Dachgestaltung - Dachaufbauten</p>	<p>Die Vorschriften zu Dachaufbauten und Dachflächenfenstern werden im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit umstrukturiert und präzisiert.</p>

In den Kernzonen wird das maximal zulässige Mass für Dachaufbauten gelockert (vgl. Art. 4.3.5 Abs. 2 nBZO). Neu dürfen Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss auf 1/3 der betroffenen Fassadenlänge, statt wie bisher auf 1/4 der betroffenen Fassadenlänge, erstellt werden. Wie bis anhin müssen sich Dachaufbauten in den Kernzonen gut in die bestehende Dachlandschaft einfügen und sind in der Regel als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszugestalten.

Unter Art. 4.3.5 Abs. 3 nBZO wird neu klar strukturiert aufgeführt, welchen Anforderungen Dachaufbauten in den Kernzonen gerecht werden müssen. Die bisherige Regelung, welche besagte, dass die Frontfläche von Giebellukarnen maximal 2.50 m² betragen darf, wird gelockert.

Durch das neue Maximalmass von 3.0 m² sind neu beispielsweise die folgenden maximalen Aussenmasse an Giebellukarnen möglich:

Quelle:
Eigene Darstellung

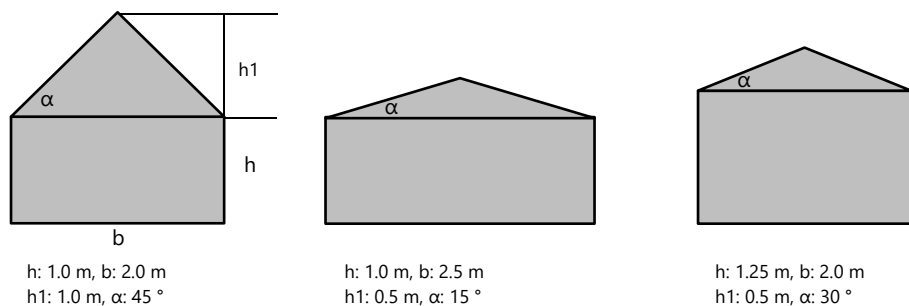


Abbildung 58 Schema Giebellukarnen

Dacheinschnitte sind, wie bisher, nicht gestattet.

Art 4.3.5 Abs. 5 bis 7
Dachgestaltung - Dachflächenfenster

Bisher durften Dachflächenfenster eine maximale Lichtfläche von 0.45 m² aufweisen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird das maximal zulässige Lichtmass erhöht respektive an ein typisches Regelmass von 0.6 m² angepasst (vgl. Art. 4.3.5 Abs. 5 nBZO).

Unter Art. 3.9 Abs. 3 aBZO wurde bisher der Begriff der "vertikalen Dachfläche" für die Bemessung der maximal zulässigen Anzahl Dachflächenfenster verwendet. Der Begriff ist irreführend, da dieser im eigentlichen Baubewilligungsverfahren mit der effektiven Dachfläche gleichgestellt wird. Im Art. 4.3.4 Abs. 6 nBZO wird daher neu nur noch der Begriff "Dachfläche" verwendet.

Der Art. 4.3.5 Abs. 7 nBZO wird dahingehend angepasst, dass Lichtbänder auch ohne Einbezug eines Fachgutachters erstellt werden können. Gemäss Art. 4.4.3 Abs. 2 nBZO steht es dem Gemeinderat jederzeit frei, einen Fachgutachter beizuziehen.

Ehemaliger Art. 3.9 Abs. 10
Solaranlagen

Die Erläuterungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen werden gestrichen. Diese ist übergeordnet abschliessend geregelt.

Ehemaliger Art. 3.10
Kreuz- und Kehrfirste

Bei Kreuz- und Kehrfirsten handelt es sich nicht um Dachaufbauten. Der herkömmliche Kreuzfirst setzt auf der Höhe des Hauptfirstes an und verläuft horizontal im rechten Winkel zur Fassade. Kreuz- und Kehrfirste beziehungsweise die zugehörigen Dächer sind somit Bestandteil der eigentlichen Dachfläche. Die gestalterischen Vorschriften zur Dachgestaltung (vgl. Art. 4.3.4 nBZO) verhindern ein übermässiges Mass an Dachaufbauten / Kreuz- und Kehrfirsten. Der Art. 3.10 Abs. 2 aBZO wird daher aufgehoben.

<p>Art. 4.3.6 Fassadengestaltung - Grundsatz</p>	<p>Der neue Artikel entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 3.7 Abs. 1 aBZO. Dieser wird dahingehend präzisiert, dass sich die Fassadengestaltung an der ortstypischen Gliederung und an den Merkmalen der umliegenden Bauten zu orientierend hat. Was als ortstypische Merkmale gilt wird neu übersichtlich aufgelistet.</p>
<p>Art. 4.3.7 Fassadengestaltung - Fenster und Beschattungselemente</p>	<p>Die bisherige Regelung zu Sprossen, wird im neuen Art. 4.3.7 Abs. 2 nBZO gelockert. Neu kann eine Sprossenteilung verlangt werden, insofern dies dem Charakter des Gebäudes respektive des Ortsteils entspricht.</p> <p>Aussenliegende Fensterläden - insbesondere in den Farben Grün und Braun - sind ein Erkennungsmerkmal der Kernzone von Schleinikon. Daher wird unter dem neue Art. 4.3.7 Abs. 3 nBZO neu festgehalten, dass das Anbringen von Fensterläden in herkömmlicher Form verlangt werden kann, insofern es dem Charakter des Gebäudes / des Ortsteils entspricht.</p>
<p>Art. 4.3.8 Fassadengestaltung - Anbauten / Vorspringende Gebäudeteile</p>	<p>Der Art. 4.3.8 Abs. 2 nBZO entspricht inhaltlich dem ehemaligen Art. 3.6 aBZO. Auf den Hinweis, dass Pergolen, Pavillon und kleine Vordächer auch in heute gebräuchlichen Materialien erstellt werden dürfen, wird verzichtet. Massgebend ist, dass diese den Anforderungen gemäss Art. 4.1.2 nBZO gerecht werden und sich gut in die Kernzone einfügen.</p> <p>Da "Pergolen" nach oben grundsätzlich offen gestaltet sind, wird künftig auf den Zusatz "gedeckte" verzichtet. Stattdessen wird der Begriff "Pavillon" ergänzt.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 1 Umgebung</p>	<p>Die ortstypische Umgebungsgestaltung der Kernzonen mit ihren prägenden Strukturen soll, wie es auch der bisherige Art. 3.11 aBZO sicherstellte, in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Neu wird präzisiert, dass die Umgebung unter Verwendung der charakteristischen Materialisierung (bspw. gepflasterte Vorplatz- und Hofstrukturen, niedrige Einfriedungen / Mauern) und standortgerechter Bepflanzung (bspw. punktuelle hochstämmige Bäume, Vorgärten) weiterentwickelt werden soll.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 2 Platz- und Strassenräume</p>	<p>Im Kernzonenplan werden neu ausgeprägte Platz- und Strassenräume verbindlich festgelegt. Die ausgeprägten Platz- und Strassenräume samt ihren wesentlichen Einzelementen sollen nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt / unterbaut werden. Ausgenommen von dieser Festlegung sind sickerfähige Fahrzeugabstellplätze mit belebter Bodenschicht und aussen aufgestellte Luft-/Wasser-Wärmepumpen.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 3 Massgebendes Terrain</p>	<p>Unter dem neuen Art. 4.3.9 Abs. 3 nBZO wird, wie bisher unter Art. 3.11 aBZO, festgehalten, dass gegenüber dem massgebenden Terrain möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen sind. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschliesslich in einem zurückhaltenden und ortsbildgerechten Mass zulässig.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 4 Bäume</p>	<p>Wie bereits Art. 4.3.9 Abs. 1 nBZO implementiert, sind markante Bäume ein charakteristischer Bestandteil der Kernzonenstruktur. Diese sind daher, wie bisher unter Art. 3.11 aBZO, auch künftig möglichst zu erhalten und bei Abgang entsprechend durch gleichartige mit Stammumfang mind. 12 cm zu ersetzen. Neu werden die markanten Bäume im Kernzonenplan verortet.</p>
<p>Art. 4.3.9 Abs. 5 Einzelemente</p>	<p>Neu werden im Kernzonenplan ortstypische Einzelemente verbindlich festgelegt. Diese sind zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen.</p>

Gemeinsame Bestimmungen

- Art. 4.4.1
Abstellplätze / Tiefgaragenrampen
- Abstellplätze und Tiefgaragenrampen können das Ortsbild negativ prägen. Um künftig eine gute Einordnung sicherzustellen, sind diese betreffend Lage und Materialisierung sorgfältig in die Umgebung einzuordnen. Wo es aus wirtschaftlicher und baulicher Sicht verhältnismässig ist, sind Tiefgaragenrampen, um eine zurückhaltende Erscheinung sicherzustellen, in Gebäuden oder Anbauten zu integrieren.
- Art. 4.4.2
Reklameanlagen
- Der bisherige Art. 3.12 aBZO wird dahingehend präzisiert, dass sich Reklameanlagen, wie bspw. Tafeln, Fassadenbeschriftungen oder fest montierte Fahnen gut ins Ortsbild einfügen müssen. Massgebend für eine gute Einordnung sind unter anderem die Farbgebung, Grösse und Platzierung entsprechender Anlagen.
- Art. 4.4.3 Fachberatung
- Der Artikel entspricht dem ehemaligen Art. 3.13 Abs 1 und 2 aBZO. Er wird dahingehend präzisiert, dass nebst der architektonischen Gestaltung neu auch eine Fachberatung für Umgebungsgestaltung zur Verfügung steht.
- ### 6.3.2 Bestimmungen der Wohnzone / Wohn- und Gewerbezone
- In der bisherigen Fassung der BZO wurden die Wohnzonen (WnD / WmD) und die Wohn- und Gewerbezone (WG) in separaten Kapiteln abgehandelt. Da ein Grossteil der zonengemässen Bestimmungen identisch ist und es sich bei der Wohn- und Gewerbezone im Grundsatz ebenfalls um eine Wohnzone handelt, werden die Zonen im Rahmen der vorliegenden Revision im Sinne einer Vereinfachung zusammengefasst.
- Die Wohnzone niedriger Dichte wird in eine neuen Kernzone II umgezont. Mit der Umzonung gibt es daher neu nur noch eine Wohnzone sowie eine Wohn- und Gewerbezone.
- Art. 5.1
Grundmasse
- Die Grundmasse zur Wohnzone niedriger Dichte entfallen, da die Flächen der Wohnzone niederer Dichte in die Kernzone II umgezont werden.
- Die Grundmasse unter Art. 5.1 nBZO werden mit den Bestimmungen zur Wohn- und Gewerbezone WG ergänzt.
- Bisher wurde, im Hinblick auf die maximal zulässige Länge beim Zusammenbau von Gebäuden, unter anderem der Begriff der "Gesamtlänge" in den Grundmassen aufgeführt. Da diese der maximal zulässigen "Gebäuelänge" entspricht, wird künftig auf die Erwähnung dieses Begriffs verzichtet.
- Art. 5.2
Nutzweise, Immissionen
- Die Nutzweisen der Wohnzone und der Wohn- und Gewerbezone werden unter dem neuen Art. 5.2 abgehandelt. Die zulässigen Nutzungen bleiben unverändert.
- Auf die Verwendung des Begriffs "übliche Arbeitszeiten" wird künftig verzichtet. Es gelten die Bestimmungen zu den Ruhezeiten gemäss Polizeiverordnung der Gemeinde Schleinikon vom 1. Januar 2021.
- Art. 5.3
Dachgestaltung
- In der Wohnzone sind wie bis anhin ausschliesslich Satteldächer zulässig. Zusätzlich zu Satteldächern sind in der Wohn- und Gewerbezone WG neu auch Flachdächer zulässig. Im Ortsteil Wasen, welcher als alleiniger Siedlungsteil in Erscheinung tritt und fast vollständig der Wohn- und Gewerbezone

zugewiesen ist, können somit neu auch Flachdächer auf Hauptbauten erstellt werden. In den Wohnzonen wird auch zukünftig auf die Zulässigkeit von Flachdächern auf Hauptgebäuden verzichtet.

Bisher waren für Klein- und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) gemäss Art. 4.2.2 Abs. 2 aBZO nebst Satteldächern auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung zulässig. Diese Vorschrift wird dahingehend gelockert, dass bei Klein- und Anbauten in den Wohnzonen und der Wohn- und Gewerbezone nebst Satteldächern auch andere Dachformen (z.B. Flachdächer) zulässig sind.

6.4 Bestimmungen der Reservezone

Ehemaliger Art. 6
Reservezone R

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die im Zonenplan als Reservezone gekennzeichneten Fläche der kantonale Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Kapitel 7.1). Das Kapitel und der Verweis auf die Bestimmungen im PBG wird daher gestrichen.

6.5 Zonenübergreifende Bestimmungen

Bauweise und Abstände

Ehemaliger Art. 7.1
Geschlossene Überbauung

Der Artikel zur geschlossenen Überbauung findet in der nBZO keine Anwendung mehr, da die Wohnzonen WnD in eine Kernzone II umgezont wird.

Ehemaliger Art. 7.1.1
Gebäudelänge bei besonderen
Gebäuden / Klein- und Anbauten

Unter dem ehemaligen Art. 7.1.1 aBZO wurde bisher festgehalten, dass besondere Gebäude (neu Klein- und Anbauten) bis zu einer maximalen Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen sind. Diese Bestimmung ist hinfällig, da unter § 28 Abs. 3 nABV festgehalten wird, dass Anbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge ausser Ansatz fallen, insofern die BZO nichts anderes bestimmt. Weisen Anbauten eine Grundfläche von mehr als 50 m² auf so sind diese als Teil des Hauptgebäudes zu beurteilen und bei der Berechnung der Gebäudelänge zu berücksichtigen.

Ehemaliger Art. 7.1.2
Reduzierter Grenzabstand und
Grenzbau für besondere Gebäude

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung § 270 nPBG dürfen Klein- und Anbauten ohne nachbarliche Zustimmung in einem Abstand von 3.5 m parallel zur Grenze verlaufenden Linie erstellt werden. Die Bestimmung (Art. 7.1.2 Abs. 1 aBZO) ist daher hinfällig und wird aufgehoben.

Unter dem ehemaligen Art. 7.1.2 Abs. 2 aBZO wurde festgehalten, dass für einen Grenzabstand unter 3.5 m sowie den Grenzbau die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich ist. Da unter § 270 Abs. 2 nPBG bereits festgehalten wird, dass ein Näherbraurecht durch nachbarliche Vereinbarung begründet werden kann, ist der bisherige Artikel hinfällig und wird aufgehoben. Der Grenzbau für Klein- und Anbauten wie auch für Hauptbauten wird neu unter Art. 7.1.1 nBZO geregelt.

Art. 7.1.1
Grenzbau

Der bisherige Artikel wird dahingehend angepasst, dass dieser für Klein- und Anbauten wie auch für Hauptgebäude angewendet werden kann.

Die Bestimmung, dass ein Grenzbaurecht zwingend im Grundbuch einzutragen ist, wird gestrichen. Es liegt nicht in der Kompetenz der BZO, einen solchen Eintrag zu verlangen. Ebenfalls gestrichen wird der Mindestabstand von Hauptgebäuden gegenüber Nichtbauzonen. Hierfür fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage für Regelungen auf kommunaler Stufe.

Gemäss der laufenden Revision des PBG (Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023) wird gegenüber der Landwirtschaftszone künftig ein allgemeingültiger Abstand festgelegt. Dieser beträgt für oberirdische Gebäude mindestens 3.5 m. Die bisherige Regelung, wonach Klein- und Anbauten gegenüber Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten müssen, widerspricht somit künftigem übergeordneten Recht und ist aufzuheben.

Ehemaliger Art. 7.1.4
Näherbau

Unter § 270 Abs. 3 nPBG wird geregelt, dass ein Näherbaurecht durch nachbarliche Vereinbarung unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse begründet werden kann. Die bisherige Regelung unter Art. 7.1.4 aBZO kann daher aufgehoben werden.

Die Bestimmung, dass ein entsprechendes Näherbaurecht zwingend im Grundbuch einzutragen ist, wird gestrichen. Es liegt nicht in der Kompetenz der BZO, einen solchen Eintrag zu verlangen.

Art. 7.1.2
Abstand an Strassen, Wegen und
Plätzen ohne Baulinien

Bisher wurde lediglich festgehalten, dass für unterirdische Bauten gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ein Abstand von mindestens 3.5 m gilt. Die Bestimmung wird, analog den Inhalten von § 265 nPBG, mit den für oberirdische Bauten geltenden Abständen gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien, ergänzt.

Umgebungsgestaltung

Art. 7.2.1
Siedlungsökologie

Um eine befriedigende Einordnung von Bauten und Anlagen sowie einen attraktiven Strassenraum sicherzustellen, wird unter Art. 7.2.1 Abs. 1 nBZO neu festgehalten, dass der Strassenabstandsbereich vorzugsweise mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen ist. Der Verkehrssicherheit, insbesondere hinsichtlich der einzuhaltenden Sichtbeziehungen, ist Rechnung zu tragen.

Im Sinne der Siedlungsökologie wird im Rahmen der vorliegenden Revision vorgeschrieben, dass Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Tiefgarageneinfahrten zu begrünen sind, insofern diese nicht als begehbare Terrasse benutzt werden (vgl. Art. 7.2.1 Abs. 4 nBZO). Begrünte Flachdächer schaffen eine ökologische Ausgleichsfläche, auf welcher Pflanzen und Tiere Lebensraum finden und wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Aufgrund des Wasserrückhalts bei Regenfällen und der daraus resultierenden Verzögerung des Regenwasserabflusses (Retention), wird die Kanalisation entlastet.

Art. 7.2.2
Vermeidung von Lichtverschmutzung

Unter Lichtverschmutzung ist die künstliche Aufhellung des Nachthimmels mit schädlichen oder lästigen Auswirkungen zu verstehen. Konkret wirken sich künstliche Lichtquellen auch auf die Artenvielfalt der Tierwelt aus. Nachtaktive Tiere können durch künstliches Licht erheblich gestört, deren Lebensraum durchschnitten, ihr Aktionsradius eingeschränkt und deren Nahrungsangebot reduziert werden.

Art. 7.2.4
Spiel- und Ruheflächen

Gemäss Art. 11 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) sind Lichtemissionen in erster Linie durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird unter Art. 4.4.3 nBZO demnach neu vorgeschrieben, dass Beleuchtungen im Aussenraum auf das notwendige Minimum zu beschränken sind.

Unter § 238 PBG wird vorgeschrieben, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern im angemessenen Umfang verkehrssichere Flächen im Freien als Spiel- und Ruheflächen bereitzustellen sind. Die BZO der Gemeinden können dazu ergänzende Bestimmungen enthalten.

Die rechtsgültige BZO der Gemeinde Schleinikon schrieb bisher vor, dass pro Wohnung / Wohneinheit mindestens eine Fläche von 10 m² als Kinderspielfläche zu gestaltet war.

Da gemäss den Bestimmungen von § 238 PBG nicht nur Kinderspielflächen, sondern auch Ruheflächen für die weitere Bewohnerschaft bereitzustellen sind, wird unter Art. 7.2.4 Abs. 1 nBZO neu konkretisiert, dass bei Neubau oder neu bauähnlichen Umbauten und Erweiterungen von Mehrfamilienhäusern, im Freien und an verkehrssicherer Lage Spiel- und Erholungsflächen anzuordnen sind.

Deren Bemessung wird angepasst. Neu haben die Flächen einen Mindestumfang von 15 % der dem Wohnen gewidmeten Geschossflächen (SIA 416) aufzuweisen. Dadurch wird sichergestellt, dass für grössere Wohnungen, welche gegebenenfalls auch eine Mehrzahl an Bewohnenden aufweisen können, entsprechend grössere Spiel- und Erholungsflächen bereitzustellen sind. Diese sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten (vgl. Art. 7.2.4 Abs. 3 nBZO).

Da in den Kernzonen aufgrund der gegebenen ortsbaulichen Struktur engere Verhältnisse herrschen, können die Flächen in diesen Fällen entsprechend den Platzverhältnissen reduziert werden (vgl. Art. 7.2.4 Abs. 4 nBZO).

Abstellplätze und -flächen

Art. 7.3.1
Fahrzeugabstellplätze

Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Wohnnutzungen wird aktualisiert. Bisher wurde die Anzahl zu erstellende Abstellplätze anhand der massgeblichen Geschossflächen (GF) von Wohnungen (1 Abstellplatz pro 80 m²) berechnet.

Neu werden die Anzahl erforderlicher Abstellplätze nach Wohnnutzungen unterschieden. Für Wohnungen ist 1 Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch 1 Abstellplatz pro Wohnung zu erstellen. Für Besuchende ist mindestens 1 Abstellplatz pro 3 Wohnungen zu erstellen und gemäss Art. 7.3.1 Abs. 5 nBZO als solcher zu bezeichnen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Für Einfamilienhäuser sind 2 Abstellplätze für Bewohnende und 1 Abstellplatz für Besuchende zu erstellen.

Somit sind neu leicht mehr Abstellplätze für Besuchende zu erstellen. Womit der Problematik von fehlenden Besucherparkplätzen entgegengewirkt wird.

Beispiel 1: MFH mit 5 Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern / über 100 m² GF

	Bestimmungen aBZO	Bestimmungen nBZO
Abstellplätze	7	7

Abstellplätze für Besuchende	1	2
------------------------------	---	---

Beispiel 2: MFH mit 4 Wohnungen mit 3.5 Zimmern / 80 m² GF

	Bestimmungen aBZO	Bestimmungen nBZO
Abstellplätze	4	4
Abstellplätze für Besuchende	1	2

Die Garagenvorplätze können als Abstellplatz angerechnet werden.

Wie bisher richtet sich der Pflichtbedarf an Abstellplätzen bei anderen Nutzungen / Spezialnutzungen nach der einschlägigen Norm. Neu wird konkret darauf verwiesen, dass die jeweils gültige VSS-Norm massgebend ist.

Der bisherige Art. 7.3 Abs. 7 aBZO wird dahingehend präzisiert, dass Abstellplätze und ihre Zufahrten wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen sind. Durch die natürliche Versickerung des Regenwassers wird die Kanalisation entlastet.

Art. 7.3.2
Parkierung für Dritte gegen Entgelt

Bisher gab es keine Vorschriften zu Valet-Parking-Anlagen oder ähnlichem in der BZO Schleinikon. Das regionale Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland plus (rGVK PZU+) regelt in den Handlungsstrategieblättern mit einzelnen Massnahmenbereichen unterschiedliche Themen. Unter anderem den Ausschluss von Valet-Parking in einzelnen Gemeinden rund um den Flughafen Kloten.

Die BZO wird mit dem Art. 7.3.2 ergänzt.

Die Vorschrift regelt:

- ◆ **Gewerblich genutzte Parkplätze ohne Zusammenhang einer baulichen Nutzung auf dem Gemeindegebiet:** Gewerblich genutzte Parkplätze werden als entgeltliche Parkieranlagen für einen unbestimmten Kreis an Personen genutzt und betrieben. Ihre Nutzung ist durch ein Interesse an einer Gewinnerzielung motiviert. Eine begründete bauliche Nutzung des Baugrundstücks / auf dem Gemeindegebiet fehlt. Unter diese Kategorie fallen das "Valet-Parking / Off-Airportparking". Von solchen Anlagen sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt (Strassenlärm; Luftschadstoffe) und die Raumordnung (Strassenkapazität) zu erwarten. Diese sind aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen entsprechend der Gemeindeautonomie her einzuschränken resp. zu verbieten.

Die Vorschrift regelt nicht:

- ◆ **Autohandel:** Hierbei handelt es sich um Verkaufsflächen, die nicht der Parkierung im eigentlichen Sinne dienen. Die dort ausgestellten Fahrzeuge sind nicht immatrikuliert und werden zum Zweck des Verkaufs abgestellt.
- ◆ **Autogarage:** Die Autogarage dient dem Reparieren von Fahrzeugen. Bei dieser Nutzung handelt es sich um Gewerbe- und nicht um Parkierungsflächen.
- ◆ **Autovermietung (inkl. Car-Sharing):** Die Dienstleistung einer Autovermietung ist nicht das Parkieren von Motorfahrzeugen, sondern die Abgabe und Bewirtschaftung von Mietobjekten.
- ◆ **Parkierung im öffentlichen Grund:** Mit öffentlich bewirtschafteten Parkierungsangeboten (Benützungsgebühren oder Lenkungsabgaben) wird keine Gewinnerzielung verfolgt. Somit handelt es sich daher nicht um ein kommerzielles Angebot.

Art. 7.3.3
Abstellflächen für Kinderwagen,
Fahrräder und Motorfahrräder

Bisher wurde festgehalten, dass bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseinganges genügend Abstellfläche für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen sind. Für Gartengeräte wurden entsprechende Gartenschöpfe gefordert.

Die Regelung zur Bereitstellung von Flächen für Gartengeräte wird aufgehoben.

In der Revision wird die Bemessung der bereitzustellenden Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder gemäss der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) respektive der aktuellen VSS-Norm (VSS 40 065) aktualisiert. Neu ist bei Mehrfamilienhäusern pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.

Für andere Nutzungen erfolgt die Dimensionierung gemäss dem neuen Abs. 2 basierend auf der jeweils gültigen VSS-Norm.

Die Dimensionierung von Kinderwagenabstellplätzen wird in der revidierten Fassung unter Art. 7.3.2 Abs. 2 nBZO geregelt. Neu wird vorgeschrieben, dass bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen sind. Pro Wohnung mit drei und mehr Zimmern ist dabei von ca. einem Abstellplatz mit jeweils ungefähr 1 m² Abstellfläche auszugehen. Um eine gute Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind die Abstellflächen vorzugsweise ebenerdig in der Nähe des Hauseingangs zu platzieren.

Ehemaliger Art. 7.6
Aussenantennen

Der Artikel wird aufgehoben. Die Thematik ist übergeordnet unter § 238 nPBG geregelt.

Ehemaliger Art. 7.7
Kehrichtbeseitigung und Kompostierung

Der Artikel wird aufgehoben. Die Thematik ist übergeordnet unter § 249 PBG und nebengeordnet in der Abfallverordnung der Gemeinde Schleinikon geregelt.

Naturgefahren

Art. 7.4 Abs. 1
Berücksichtigung Gefahrenkarte

Zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind von Naturgefahren betroffen (vgl. Kapitel 3.3.4). Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenkarte wird im Rahmen der vorliegenden Revision entsprechend in der BZO verankert.

Art. 7.4 Abs. 2
Objektschutz

Wo der Hochwasserschutz nicht durch planungsrechtliche Massnahmen, Gewässerunterhaltmassnahmen oder bauliche Massnahmen am Gewässer möglich ist, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In der BZO wird dafür eine neue Bestimmung aufgenommen. Im Rahmen von Bauprojekten sind spezifische Lösungen im Umgang mit der bestehenden Gefahrensituation zu erarbeiten.

Arealüberbauungen

Art. 8.2
Arealüberbauungen -
Gebäudelängenzuschlag

Bei Arealüberbauungen galt gemäss ehemaligem Art. 8.2 Abs. 2 aBZO innerhalb des Areals der minimale Gebäudeabstand gemäss §§ 270 und 271 PBG. Die Vorschrift wird aufgehoben, da diese keinen erkennbaren Mehrwert bietet. Innerhalb eines zusammenhängenden Areals mit einer Grundeigentümerschaft ist ein entsprechendes Näherbaurecht auch ohne Bestimmung zulässig. Andernfalls besteht die Möglichkeit zur Erteilung eines schriftlichen Näherbaurechtes.

7 Anpassungen des Zonenplans

Aktualisierung Layout

Der Zonenplan wird gemäss der Verordnung über die Darstellung für Nutzungspläne (VDNP) überarbeitet und einem neuen Layout zugeführt.

7.1 Bereinigung Reservezone

Reservezone

Der rechtskräftige Zonenplan wurde überprüft. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan werden die bestehenden Reservezonen dem Landwirtschaftsgebiet resp. der Freihaltezone zugewiesen. Die Reservezone kann nicht eingezont werden.

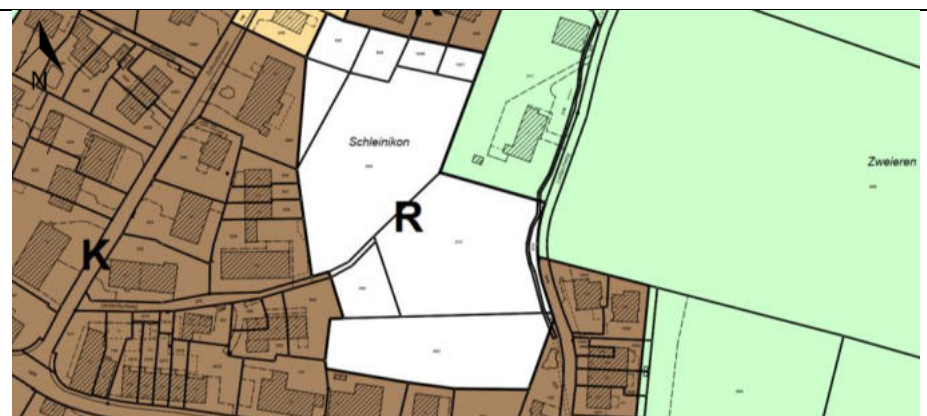
Die Reservezone ist keine Bauzone. Bauten und Anlagen sind darin nur nach Art. 24 RPG zulässig. Grundsätzlich besteht für dortige Bauten und Anlagen gegenüber dem Gemeinwesen weder ein Anspruch auf Erschliessung noch ein solcher auf Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungs- und Erschliessungsanlagen. Die Zuweisung von Grundstücken in der Reservezone zu einer Nichtbauzone begründet keinen Anspruch auf Entschädigung wegen materieller Enteignung.

Zweieren

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

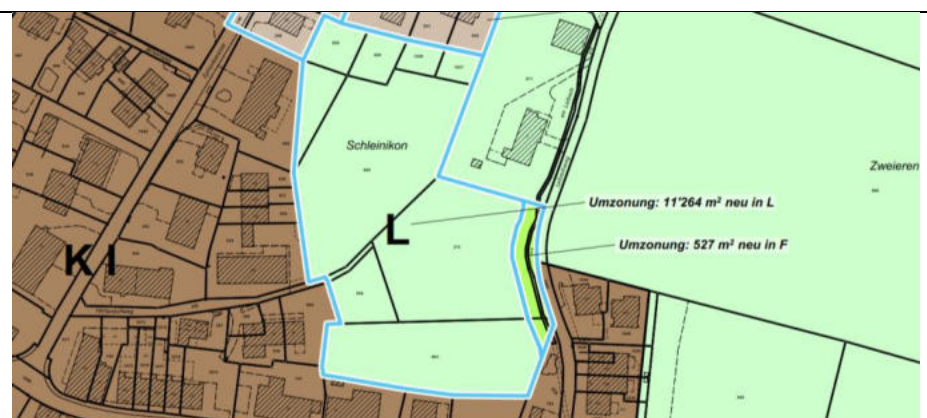
K	Kernzone
WmD	Wohnzone mittlerer Dichte
R	Reservezone
Lk	Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

Festlegungsinhalt	
K I	Kernzone I
K II	Kernzone II
F	Freihaltezone
L	Landwirtschaftszone
Informationsinhalt	
Lk	Landwirtschaftszone kantonal
Temporäre Festlegungen	
	Beantragte Festlegung



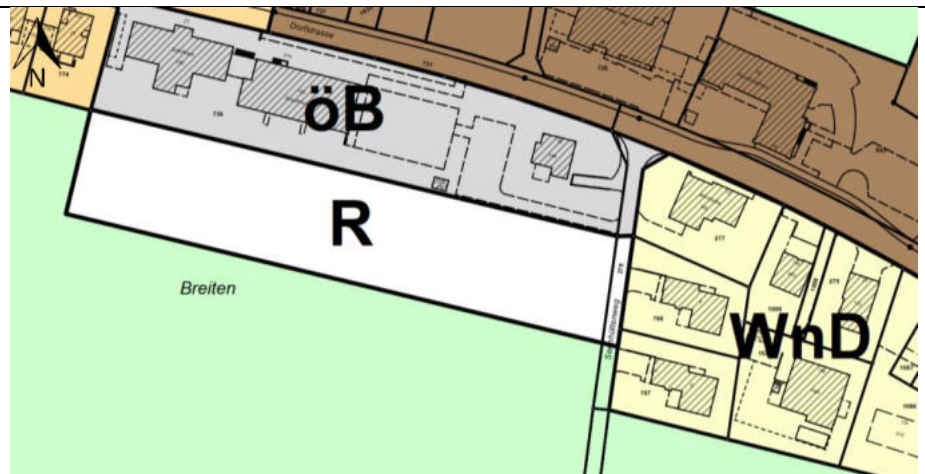
Insgesamt werden 11'264 m² der bisherigen Reservezone neu der kommunalen Landwirtschaftszone L zugewiesen. Jene Flächen der Reservezone von 527 m² innerhalb des Gewässerraums wird neu der kommunalen Freihaltezone zugewiesen.

Breiten

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

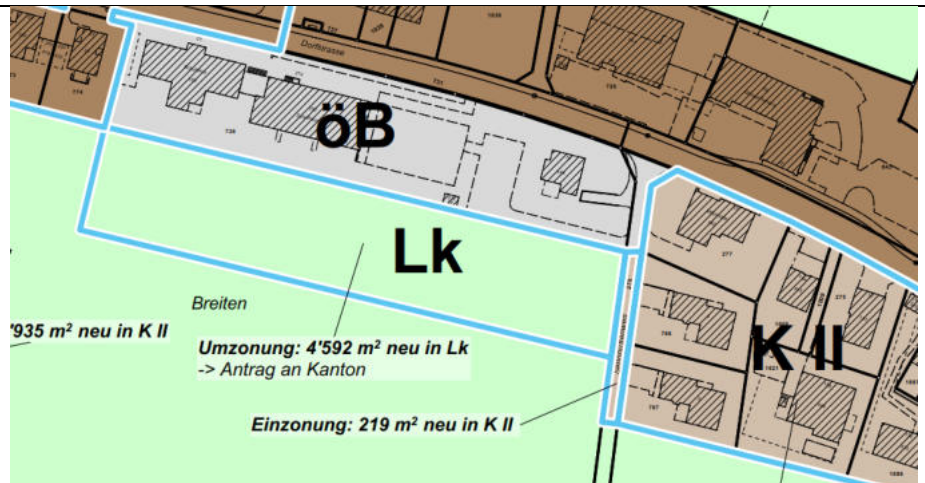
- K** Kernzone
- WnD** Wohnzone niederer Dichte
- WmD** Wohnzone mittlerer Dichte
- öB** Zone für öffentliche Bauten
- R** Reservezone
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt**
- K I** Kernzone I
- K II** Kernzone II
- öB** Zone für öffentliche Bauten
- Informationsinhalt**
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen**
- Beantragte Festlegung**



Insgesamt werden 4'592 m² der bisherigen Reservezone neu der kantonalen Landwirtschaftszone Lk zugewiesen.

7.2 Technische Einzonungen




Arrondierungen

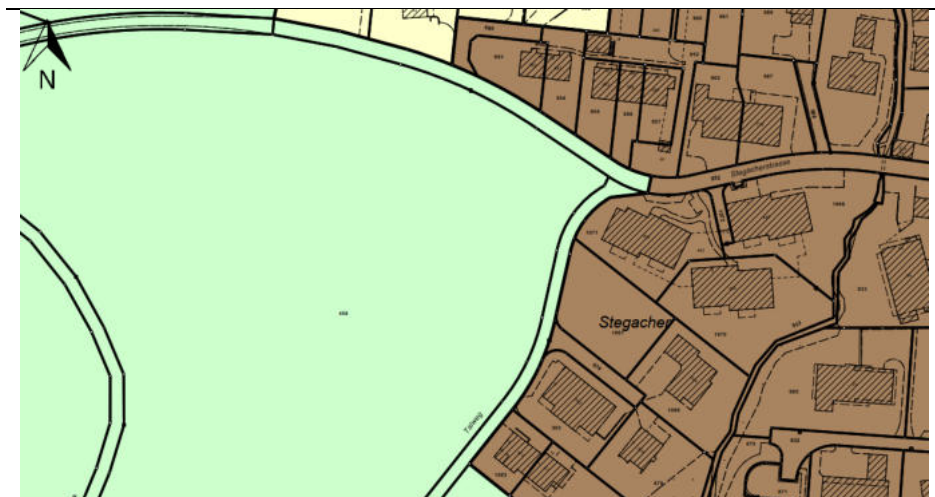
Bei den nachfolgend erläuterten Zonenplananpassungen handelt es sich um Einzonungen von versiegelten Verkehrsflächen, welche als Erschliessung der Bauzone dienen.

Grundstück-Nr. 892 und 469

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

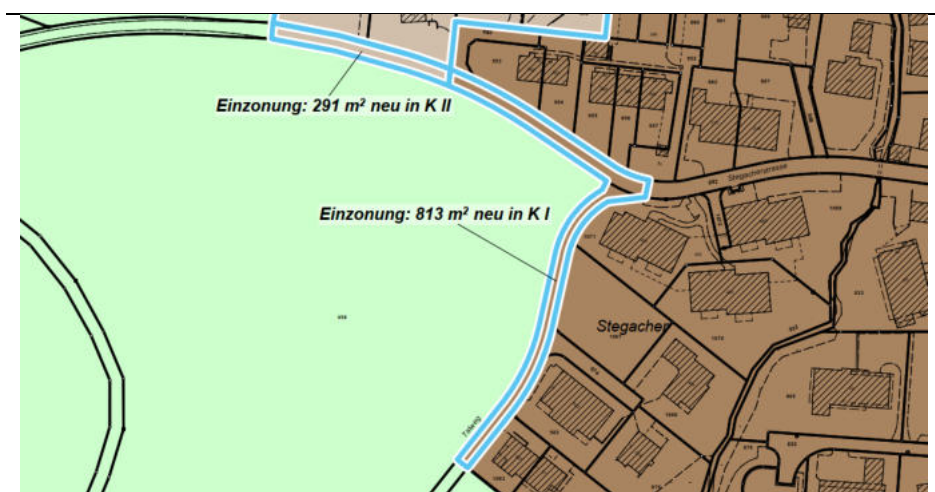
	K	Kernzone
	WnD	Wohnzone niederer Dichte
	Lk	Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

<u>Festlegungsinhalt</u>		
	K I	Kernzone I
	K II	Kernzone II
<u>Informationsinhalt</u>		
	Lk	Landwirtschaftszone kantonal
<u>Temporäre Festlegungen</u>		
		Beantragte Festlegung



Die Stegacherstrasse verläuft auf dem Grundstück Nr. 892 und erschliesst unter anderem die Grundstücke Nrn. 671, 672, 688, 692, 653, 954, 955 und 956. Der Talweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 469 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 1067, 1068, 675, 583, 1083 und 1082, welche sich innerhalb der Bauzone befinden. Die Strassenabschnitte erfüllen somit eine Erschliessungsfunktion und werden daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 291 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone II zugewiesen und 813 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone I zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen wurden die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht überprüft. Es besteht keine Ausgleichspflicht. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und

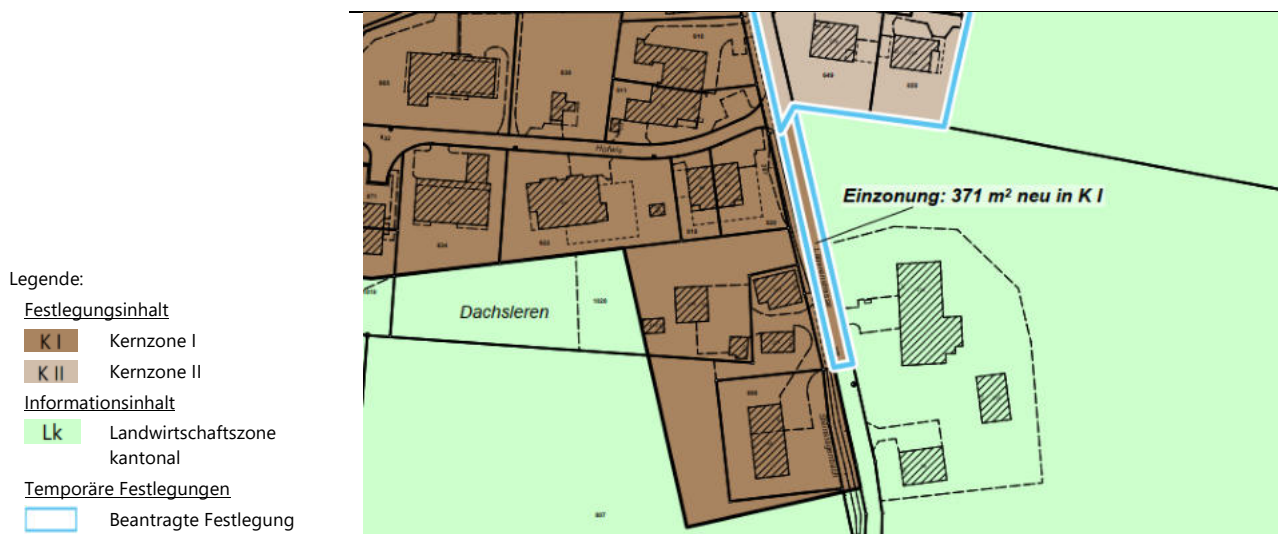
Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstück-Nr. 288

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)



Zonenplanänderung



Die Lägerenstrasse verläuft unter anderem auf dem Grundstück Nr. 288 und erschliesst in diesem Bereich die Grundstücke Nrn. 1020, 807, 808 und 480, wobei sich das Grundstück Nr. 480 ausserhalb der Bauzone befindet. Der Strassenabschnitt erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 371 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone I zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen wurden die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht überprüft. Es besteht keine Ausgleichspflicht. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt

sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstück-Nr. 841

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- K Kernzone
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I Kernzone I
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantragte Festlegung



Der Steindlerweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 841 und erschliesst das Grundstück Nr. 900 sowie alle Grundstücke, welche über das Grundstück Nr. 901 erschlossen sind. Der Strassenabschnitt erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.






Insgesamt werden 194 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone I zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen wurden die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht überprüft. Es besteht keine Ausgleichspflicht. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstück-Nr. 278

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:




	K	Kernzone
	WnD	Wohnzone niederer Dichte
	öB	Zone für öffentliche Bauten
	R	Reservezone
	Lk	Landwirtschaftszone kantonal




Zonenplanänderung

Legende:


Festlegungsinhalt

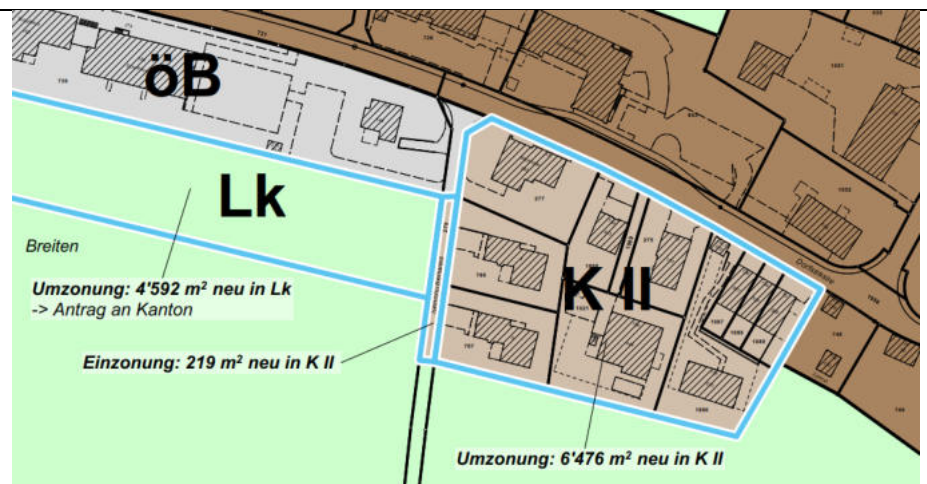
	K I	Kernzone I
	K II	Kernzone II
	öB	Zone für öffentliche Bauten

Informationsinhalt

	Lk	Landwirtschaftszone kantonal
---	----	------------------------------

Temporäre Festlegungen

	Beantragte Festlegung
---	-----------------------



Der Sennhüttenweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 278 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 786 und 787. Der Strassenabschnitt erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 219 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk und der bisherigen Reservezone neu der Kernzone II zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen wurden die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht überprüft. Es besteht keine Ausgleichspflicht. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstück-Nr. 802

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- K Kernzone
- WnD Wohnzone niederer Dichte
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I Kernzone I
 - K II Kernzone II
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantragte Festlegung



Der vom Dorfrebenweg abzweigende Strassenabschnitt verläuft auf dem Grundstück Nr. 802 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 795 und 796. Der Strassenabschnitt erfüllt somit die Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 92 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone II zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen wurden die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht überprüft. Es besteht keine Ausgleichspflicht. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstück-Nr. 233

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- K Kernzone
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- Lk Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I Kernzone I
 - K II Kernzone II
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantragte Festlegung



Der Auweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 233 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 1084, 1085, 232, 231 und 842. Wobei das Grundstück Nr. 842 sich ausserhalb der Bauzone befindet. Der Auweg erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision gesamthaft der Bauzone zugewiesen.





Insgesamt werden 55 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone K II zugewiesen.

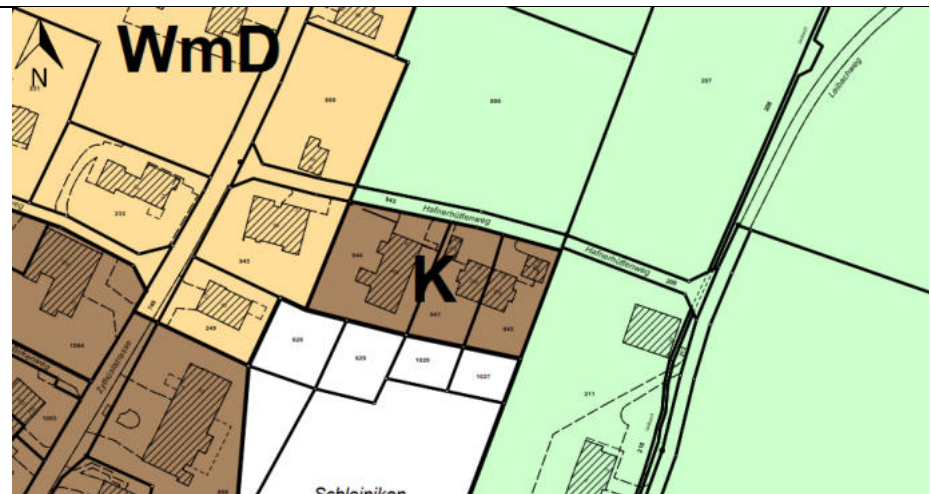
Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen wurden die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht überprüft. Es besteht keine Ausgleichspflicht. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstück Nr. 943

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:





	K	Kernzone
	WmD	Wohnzone mittlerer Dichte
	R	Reservezone
	Lk	Landwirtschaftszone kantonal




Zonenplanänderung

Legende:

Festlegungsinhalt

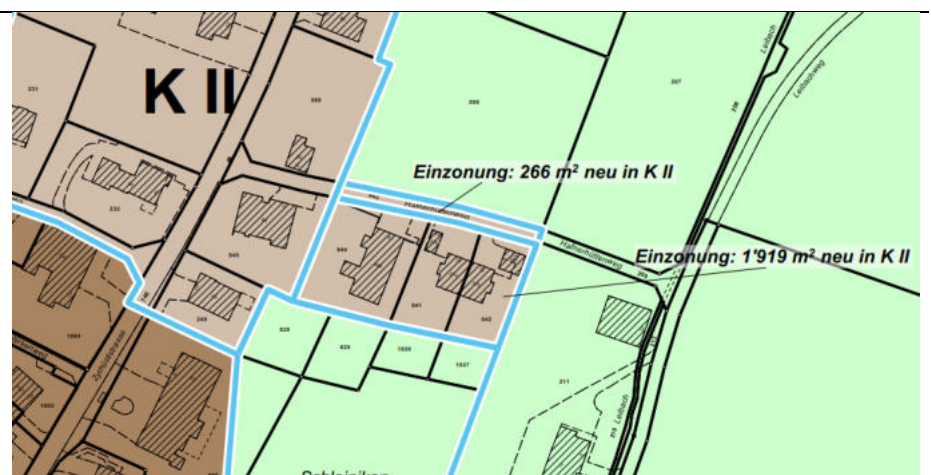
	K I	Kernzone I
	K II	Kernzone II
	L	Landwirtschaftszone
	Lk	Landwirtschaftszone kantonal

Informationsinhalt

	Lk	Landwirtschaftszone kantonal
---	----	------------------------------

Temporäre Festlegungen

	Beantragte Festlegung
---	-----------------------



Der Hafnerhüttenweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 943 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 889, 942, 941, 944 und 945. Das Grundstück Nr. 890 befindet sich ausserhalb der Bauzone. Der Hafnerhüttenweg erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision gesamthaft der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 266 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Kernzone II zugewiesen.

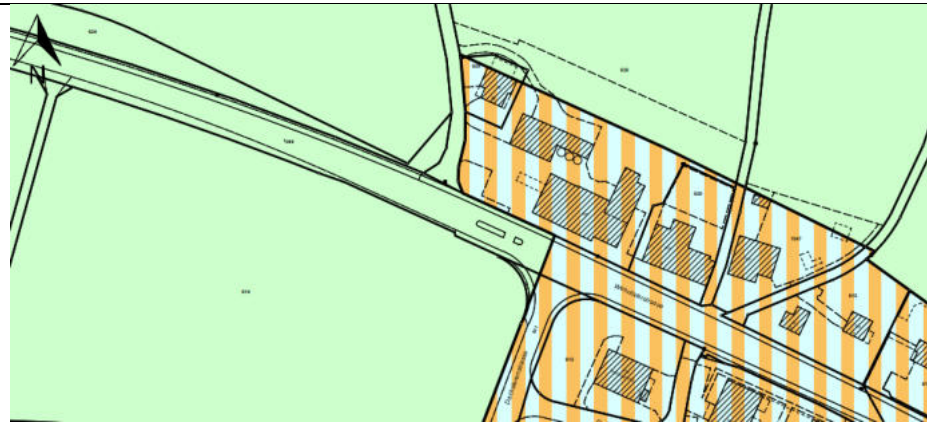
Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen wurden die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht überprüft. Es besteht keine Ausgleichspflicht. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstück Nr. 1080 und 622

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- WG** Wohn- und Gewerbezone
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

Festlegungsinhalt

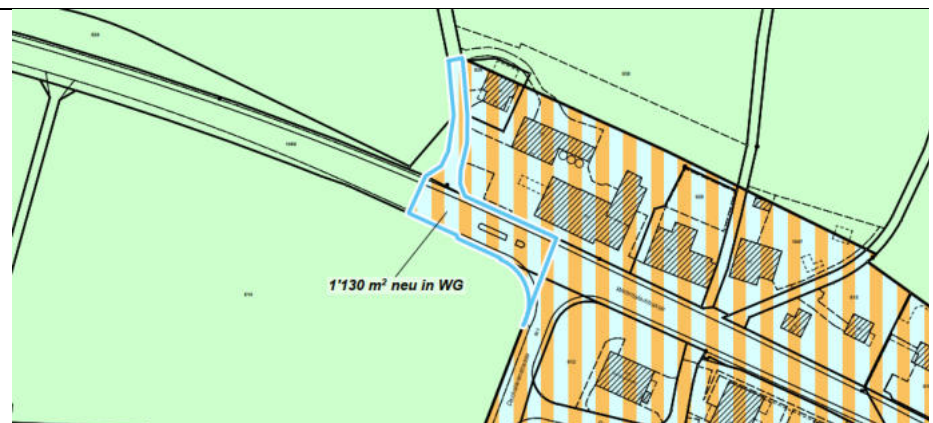
- WG** Wohn- und Gewerbezone

Informationsinhalt

- Lk** Landwirtschaftszone kantonal

Temporäre Festlegungen

- Beantragte Festlegung**



Der westliche Strassenabschnitt der Wehntalerstrasse verläuft auf dem Grundstück Nr. 1080 und erschliesst unter anderem das Grundstück Nr. 930. Er verbindet jedoch auch die Erschliessungsstrasse innerhalb der Bauzone mit der Eggstrasse auf dem Grundstück Nr. 622. Die Eggstrasse verläuft auf dem Grundstück Nr. 622 und erschliesst im südlichen Bereich das Grundstück Nr. 929. Die Strassenabschnitte erfüllen somit die Erschliessungsfunktion und werden daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.




Insgesamt werden 1'130 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.

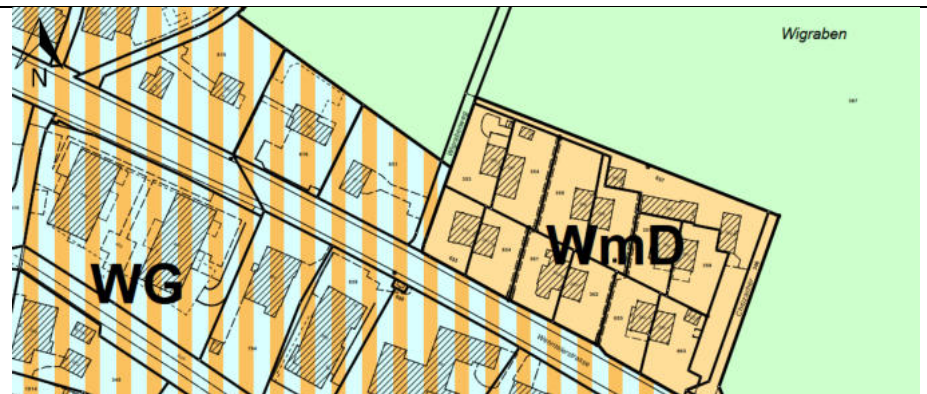
Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen wurden die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht überprüft. Es besteht keine Ausgleichspflicht. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstück Nr. 652

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:



	Wohnzone mittlerer Dichte
	Wohn- und Gewerbezone
	Landwirtschaftszone kantonal




Zonenplanänderung

Legende:


Festlegungsinhalt

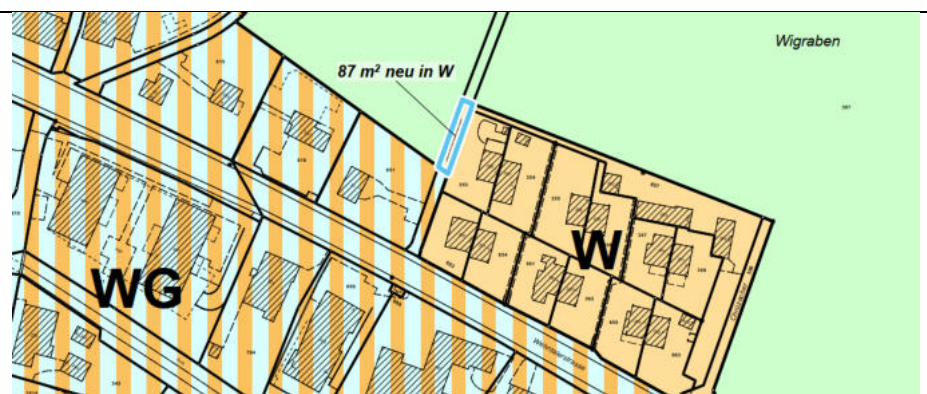
	Wohnzone
	Wohn- und Gewerbezone

Informationsinhalt

	Landwirtschaftszone kantonal
---	------------------------------

Temporäre Festlegungen

	Beantragte Festlegung
---	-----------------------



Der südliche Strassenabschnitt des Wigrabenweg verläuft auf dem Grundstück Nr. 652 und erschliesst unter anderem die Grundstücke Nrn. 657 und 353. Der Strassenabschnitt erfüllt somit die Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Insgesamt werden 87 m² der bisherigen Landwirtschaftszone Lk neu der Wohnzone zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen wurden die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht überprüft. Es besteht keine Ausgleichspflicht. Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

7.3 Zonenplananpassungen im Bezug zur Kernzonenplanung

Ausgangslage und Ziel

Ein Grossteil der Ortsteile Dachsleren und Schleinikon ist gemäss rechtsgültiger Zonenplanung der Kernzone zugewiesen. Entlang des Siedlungsrandes und zwischen den Ortsteilen erstrecken sich vereinzelt Wohnzonen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der bestehenden Wohnzonen wurde im Rahmen der vorliegenden Revision die Zweckmässigkeit deren Zonierung überprüft.

Ziel der Überprüfung ist es, einen ansprechenden Übergang zwischen Wohn- und Kernzone sowie dem angrenzenden Siedlungsrand sicherzustellen. Kleinteilige, für sich stehende Bauzonen, welche nur eine geringe Anzahl Grundstücke / Gebäude umfassen, können das Gesamtbild der Siedlung beeinflussen. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitätsansprüche an Bauvorhaben entstehen wahrnehmbare, harte Übergänge zwischen Wohn- und Kernzonen.

Vorgenommene Anpassungen

Um einen angemessenen Übergang zwischen Siedlungsrand und Kernzone sicherzustellen, werden im Rahmen der vorliegenden Revision die Flächen der bisherigen Wohnzone niedriger Dichte der neuen Kernzone K II zugewiesen. Die bestehende Wohnzone niedriger Dichte erscheint zudem, insbesondere hinsichtlich der geltenden maximalen Fassadenhöhe (ehemals Gebäudehöhe, Zulässigkeit ein Vollgeschoss) als nicht mehr zweckmässig. Auch die Wohnzonen mittlerer Dichte werden in den Ortsteilen Schleinikon und Dachsleren neu der Kernzone K I resp. der Kernzone K II zugewiesen.

Umzonung in Kernzone K II

Im Ortsteil Dachsleren werden die beiden am Siedlungsrand liegenden Wohnzonen niedriger Dichte umgezont. Diese umfassen jeweils nur vier Gebäudestrukturen. Eine separate Zonierung erscheint aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung als nicht zweckmässig.

Die direkt am Siedlungsrand gelegene Wohnzonen niedriger Dichte eingangs des östlichen Siedlungsgebiets der Ortsteils Schleinikon ist zu einem Grossteil noch unbebaut. Um eine ortsbaulich auf die direkt angrenzende Kernzone abgestimmte Entwicklung und einen attraktiven Ortseingang sicherzustellen, werden die Flächen in der vorliegenden Revision der neuen Kernzone K II zugewiesen.

Die gegenüber der Gemeindeverwaltung und des Dorfplatzes gelegene Wohnzone niedriger Dichte ist heute bereits vollständig bebaut. Um die zukünftige Entwicklung des Zentrums der Gemeinde Schleinikon aus ortsbaulicher Sicht beidseits der Dorfstrasse aufeinander abzustimmen, wird die betroffene Wohnzone niedriger Dichte im Rahmen der Revision in die neue Kernzone K II umgezont.

Die nördlich des Zentrums der Gemeinde gelegene Wohnzone mittlerer Dichte ist heute noch grösstenteils unbebaut. Mit den Umzonungen der Wohnzone niederer Dichte in die Kernzone K II soll auch die Wohnzone mittlerer Dichte entlang der Zythüslistrasse neu der Kernzone K II zugewiesen werden. Dies aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand und der "zungenartigen Ausdehnung" in der offenen Landschaft. Mit der Kernzone K II gelten neue höhere gestalterische Anforderungen und es wird eine qualitätsvolle Einordnung in die bestehende Bebauungs- und Aussenraumstruktur angestrebt. Die zulässigen Grundmasse verändern sich nicht.

Die Grundstücke entlang des Hafnerhüttenwegs befinden sich in der Kernzone K I. Mit der Revision werden diese aufgrund deren Lage in der offenen Landschaft und der neuen angrenzenden Kernzone K II ebenfalls der Kernzone K II zugewiesen. Die kleinräumigen Differenzen in der Zonierung sind nicht zweckmässig.

Die Wohnzone mittlerer Dichte am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dachsleren ist zum Grossteil bebaut und wird über zwei Stichstrassen erschlossen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand werden die Grundstücke neu der Kernzone K II zugewiesen.

Durch die Umzonung von der Wohnzone niederer Dichte in die Kernzone K II erhöht sich die maximalen Fassadenhöhe von 4.8 m auf neu maximal 7.5 m, dadurch kann verglichen zur heutigen Zonierung ein Vollgeschoss mehr realisiert (zwei Vollgeschosse) werden. Im Gegenzug müssen sich die Bauten an die Kernzonenbestimmungen halten, welche erhöhte Qualitätsanforderungen an die Erstellung von Bauten richten. Die Kernzone II bezweckt eine qualitätsvolle Einordnung in die bestehende Bebauungs- und Aussenraumstruktur im Übergangsbereich zwischen der Kernzone I und der angrenzenden Landwirtschaftszone.

Umzonung in Kernzone K I

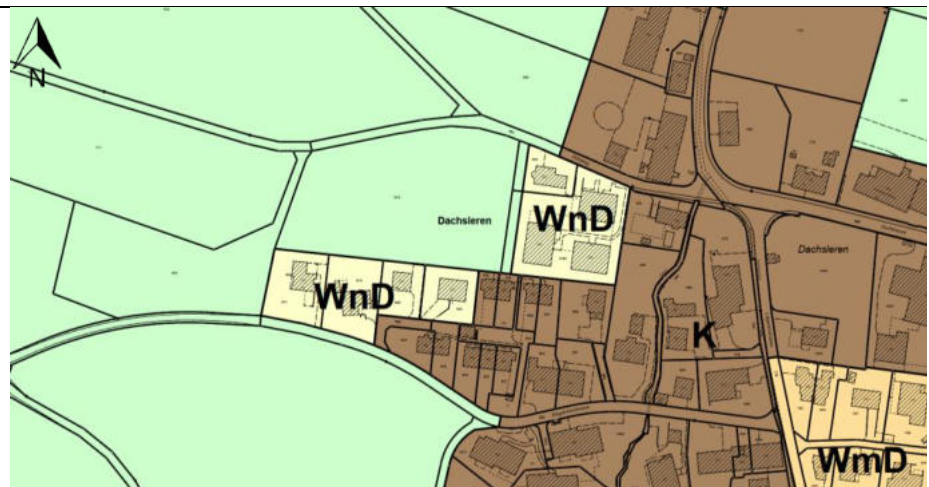
Die Ortsteile Dachsleren und Schleinikon werden durch einen Streifen Wohnzone mittlerer Dichte getrennt. Es handelt sich dabei um eine Bautiefe. Die beiden Ortsteile Dachsleren und Schleinikon werden heute als ein Dorfteil wahrgenommen. Mit der Revision sollen die beiden Kernzonen K I verbunden und auf eine Trennung durch einen Streifen Wohnzone ohne gestalterische Anforderungen soll verzichtet werden, daher wird die Wohnzone mittlerer Dichte neu der Kernzone K I zugewiesen.

Dachsleren

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- K** Kernzone
- WnD** Wohnzone niederer Dichte
- WmD** Wohnzone mittlerer Dichte
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt**
- K I** Kernzone I
- K II** Kernzone II
- W** Wohnzone
- Informationsinhalt**
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen**
- Beantragte Festlegung**



Nutzungsreserven

Insgesamt werden für das Gebiet mit den Grundstücke Nrn. 671, 672, 688 und 692 rund 3'339 m² der bisherigen Wohnzone niederer Dichte neu der Kernzone II zugewiesen. Durch die Umzonung in eine Kernzone II ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 9 Einwohnenden (Vereinfachte Berechnung: Differenz aus [Summe GFL und GFLR gemäss Quartiersanalyse * Ausbaugrad 80 % / Fassadenhöhe WnD * Fassadenhöhe K II] und [Berechnetes Potenzial gemäss aktueller Zonierung]).

Für die Grundstück Nrn. 948 und 1065 werden insgesamt 2'970 m² der bisherigen Wohnzone niederer Dichte neu der Kernzone II zugewiesen. Durch die Umzonung in eine Kernzone II ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 7 Einwohnenden (Vereinfachte Berechnung: Differenz aus [Summe GFL und GFLR gemäss Quartiersanalyse * Ausbaugrad 80 % / Fassadenhöhe WnD * Fassadenhöhe K II] und [Berechnetes Potenzial gemäss aktueller Zonierung]).

Bezug zu regionalen Dichtevorgaben

Die theoretisch mögliche Nutzungsdichte (Ausbaugrad 80 % inkl. Umzonung WnD in K II) beläuft sich auf ca. 55 E+B/ha Siedlungsgebiet, was leicht über der maximalen Nutzungsdichte von 50 E+B/ha Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan liegt (siehe Kapitel 2.3.1). Da es sich jedoch zum Grossteil um Kernzonen handelt, ist davon auszugehen, dass die angenommenen 80 %

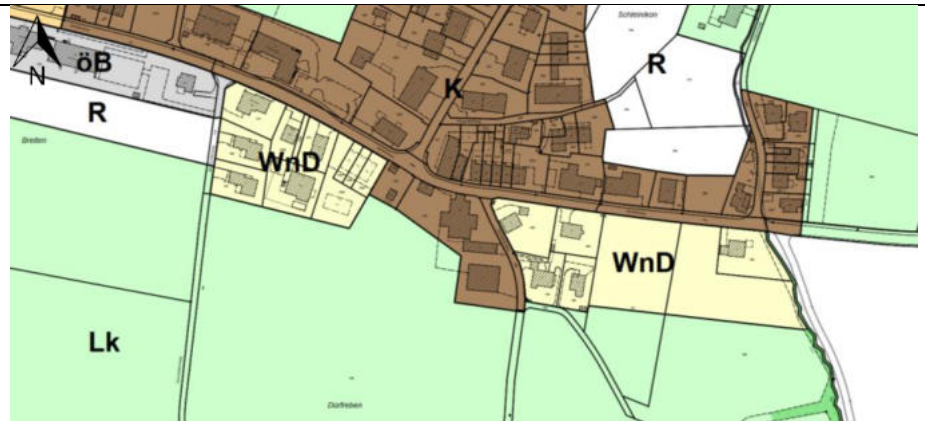
Ausbaugrad nicht erreicht werden. Somit werden die regionalen Dichtevorgaben eingehalten.

Dorfleben

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

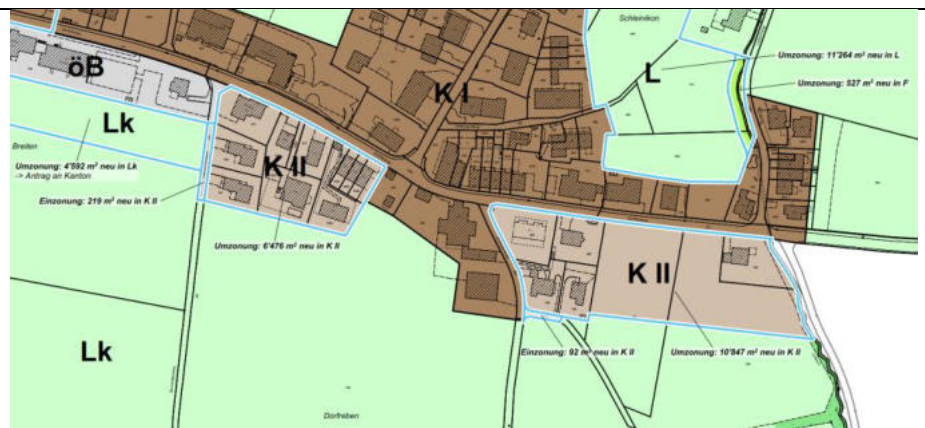
- K Kernzone
- WnD Wohnzone niederer Dichte
- WmD Wohnzone mittlerer Dichte
- öB Zone für öffentliche Bauten
- R Reservezone
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Wald



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt**
- K I Kernzone I
- K II Kernzone II
- öB Zone für öffentliche Bauten
- F Freihaltezone
- L Landwirtschaftszone
- Informationsinhalt**
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Wald
- Temporäre Festlegungen**
- Beantragte Festlegung



Nutzungsreserven

Insgesamt werden für das Gebiet mit den Grundstücke Nrn. 275, 277, 786, 787, 1008, 1009, 1021, 1086, 1087, 1088 und 1089 rund 6'476 m² der bisherigen Wohnzone niederer Dichte neu der Kernzone II zugewiesen. Durch die Umzonung in eine Kernzone II ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 18 Einwohnenden (Vereinfachte Berechnung: Differenz aus [Summe GFL und GFLR gemäss Quartiersanalyse * Ausbaugrad 80 % / Fassadenhöhe WnD * Fassadenhöhe K II] und [Berechnetes Potenzial gemäss aktueller Zonierung]).

Für die Grundstück Nrn. 268, 269, 795, 796, 757, 788 und 789 werden insgesamt 10'847 m² der bisherigen Wohnzone niederer Dichte neu der Kernzone II zugewiesen. Durch die Umzonung in eine Kernzone II ergibt sich ein zusätzliches Potenzial von ca. 30 Einwohnenden (Vereinfachte Berechnung: Differenz aus [Summe GFL und GFLR gemäss Quartiersanalyse * Ausbaugrad 80 % / Fassadenhöhe WnD * Fassadenhöhe K II] und [Berechnetes Potenzial gemäss aktueller Zonierung]).

Bezug zu regionalen Dichtevorgaben

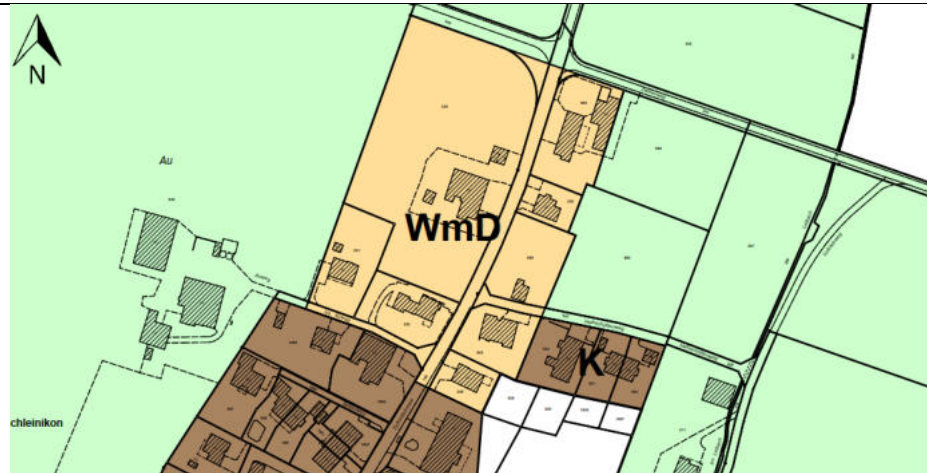
Die theoretisch mögliche Nutzungsdichte (Ausbaugrad 80 % inkl. Umzonung WnD in K II) beläuft sich auf ca. 56 E+B/ha Siedlungsgebiet, was innerhalb der Nutzungsdichte von 50 bis 100 E+B/ha Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan liegt (siehe Kapitel 2.3.1).

Zythüsilstrasse / Hafnerhüttenweg

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

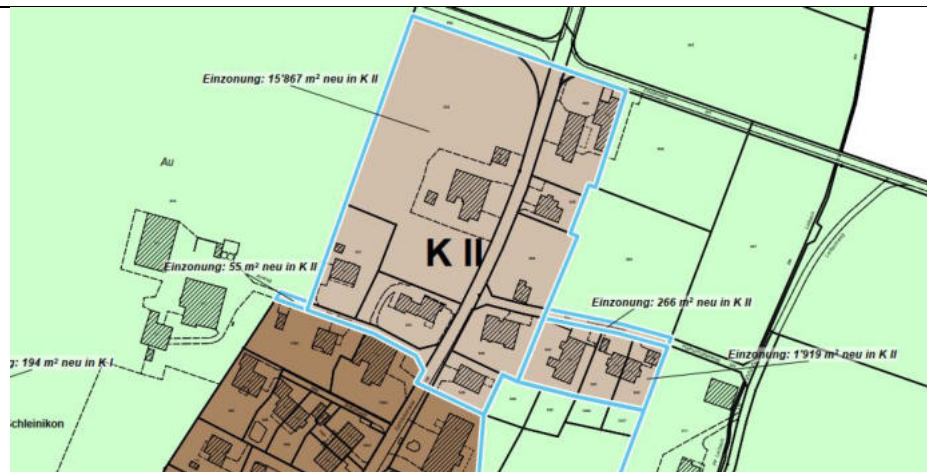
- Kernzone
- Wohnzone mittlerer Dichte
- Reservezone
- Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I Kernzone I
 - K II Kernzone II
 - L Landwirtschaftszone
- Informationsinhalt
- Lk Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantragte Festlegung



Nutzungsreserven

Insgesamt werden für das Gebiet mit den Grundstücke Nrn. 230, 231, 232, Teilbereich von 233, 245, 249, 740, 889, 994, 995 und einen Teil des Grundstücks Nr. 943 rund 15'867 m² der bisherigen Wohnzone mittlerer Dichte neu der Kernzone K II zugewiesen. Durch die Umzonung in die Kernzone K II ergibt sich kein zusätzliches Potenzial an Einwohnenden, da die Wohnzone mittlerer Dichte und die Kernzone K II die gleichen Grundmasse aufweisen.

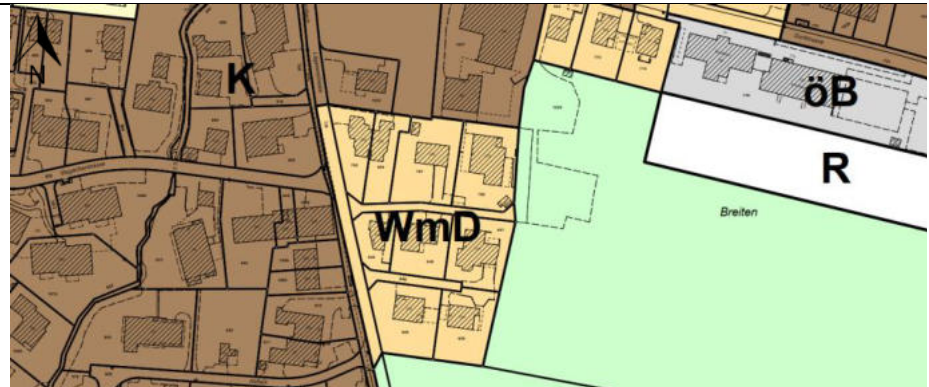
Für die Grundstücke Nrn. 941, 942 und 944 werden insgesamt rund 1'919 m² der bisherigen Kernzone K I neu der Kernzone K II zugewiesen. Durch die Umzonung in die Kernzone K II ergibt sich kein zusätzliches Potenzial an Einwohnenden, da die Kernzone K I und die Kernzone K II bis auf die maximale Gebäudelänge, welche sich um 5 m reduziert, die gleichen Grundmasse aufweisen.

Lägernenstrasse

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

- K** Kernzone
- WmD** Wohnzone mittlerer Dichte
- öB** Zone für öffentliche Bauten
- R** Reservezone
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

Festlegungsinhalt

- K I** Kernzone I
- K II** Kernzone II
- öB** Zone für öffentliche Bauten

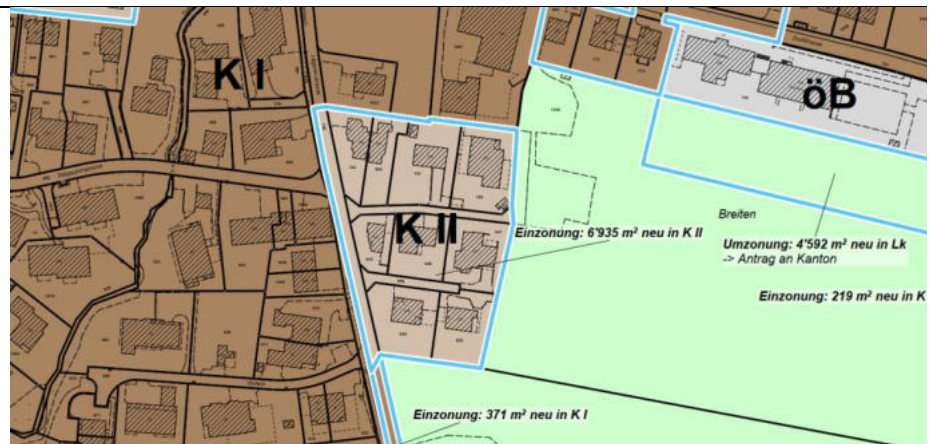
Informationsinhalt

- Lk** Landwirtschaftszone kantonal

Temporäre Festlegungen

- Beantragte Festlegung**

Nutzungsreserven



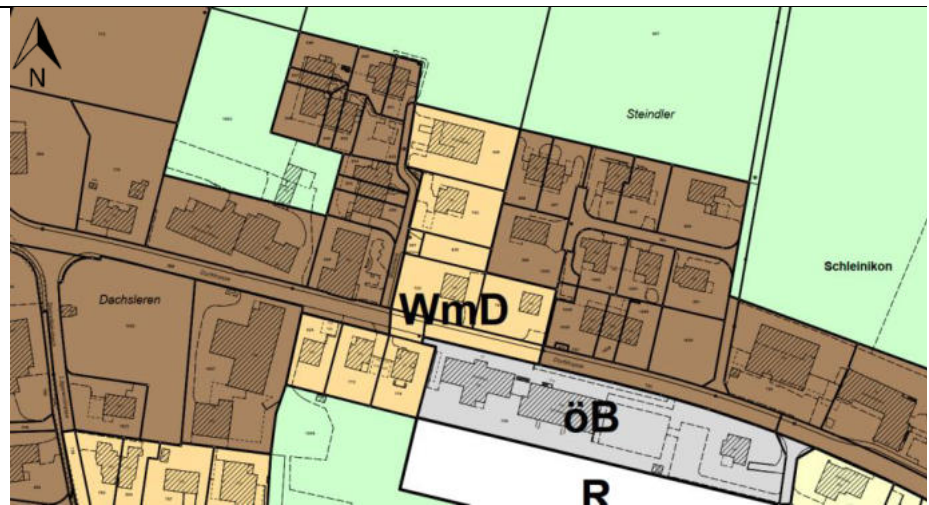
Insgesamt werden für das Gebiet mit den Grundstücke Nrn. 645, 646, 647, 648, 649, 650, 733, 782, 797, 798, 804 und Teile des Grundstücks Nr. 1050 rund 6'935 m² der bisherigen Wohnzone mittlerer Dichte neu der Kernzone K II zugewiesen. Durch die Umzonung in die Kernzone K II ergibt sich kein zusätzliches Potenzial an Einwohnenden, da die Wohnzone mittlerer Dichte und die Kernzone K II die gleichen Grundmasse aufweisen.

Bluemwis

Zonenplan Stand 13. April 2010 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Legende:

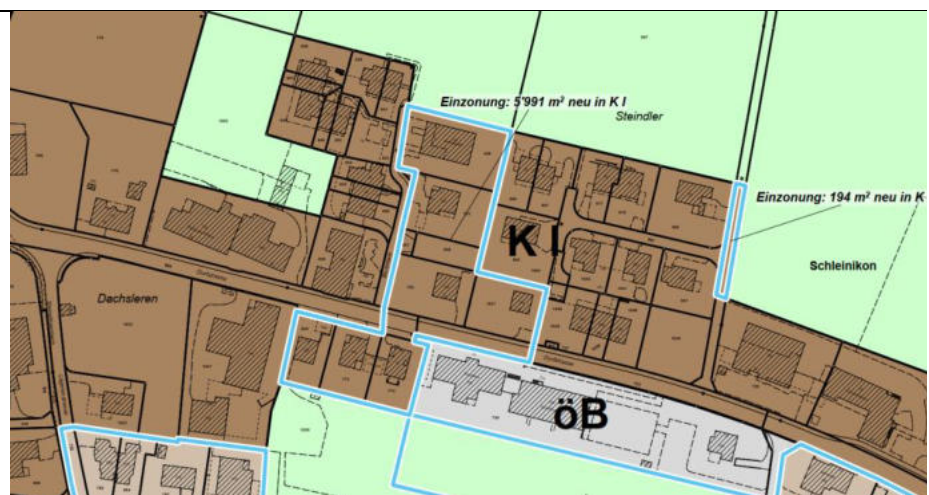
- K** Kernzone
- WmD** Wohnzone mittlerer Dichte
- öB** Zone für öffentliche Bauten
- R** Reservezone
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal



Zonenplanänderung

Legende:

- Festlegungsinhalt
- K I** Kernzone I
- K II** Kernzone II
- öB** Zone für öffentliche Bauten
- Informationsinhalt
- Lk** Landwirtschaftszone kantonal
- Temporäre Festlegungen
- Beantragte Festlegung**



Nutzungsreserven

Insgesamt werden für das Gebiet mit den Grundstücke Nrn. 446, 703, Teilbereich von 857, 858, 722, 773, 774, 924, 1037 und einem Teilbereich der Dorfstrasse rund 5'991 m² der bisherigen Wohnzone mittlerer Dichte neu der Kernzone K I zugewiesen. Durch die Umzonung in die Kernzone K I ergibt sich kein markantes zusätzliches Potenzial an Einwohnenden, da die Wohnzone mittlerer Dichte und die Kernzone K I bis auf die maximale Gebäudelänge von 20 m resp. 25 m die gleichen Grundmasse aufweisen. Die betroffenen Grundstücke lassen heute keine Gebäude von mehr als 20 m Gebäudelänge zu.




8 Anpassung des Kernzonenplans

Rechtsgültiger Zonenplan

Der rechtsgültige Kernzonenplan wurde am 19. Juni 1995 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Nachführung des Kernzonenplans wurde am 13. April 2010 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Seither wurde der Kernzonenplan nicht mehr überarbeitet oder revidiert.

Quelle: Kernzonenplan, Stand 13. April 2010

Legende

-  Kernzonen-Abgrenzung
-  Gebäudeteile die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
-  Gebäude die bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 5 BZO oder als Neubau gemäss Zif. 3.4 BZO wieder erstellt werden können

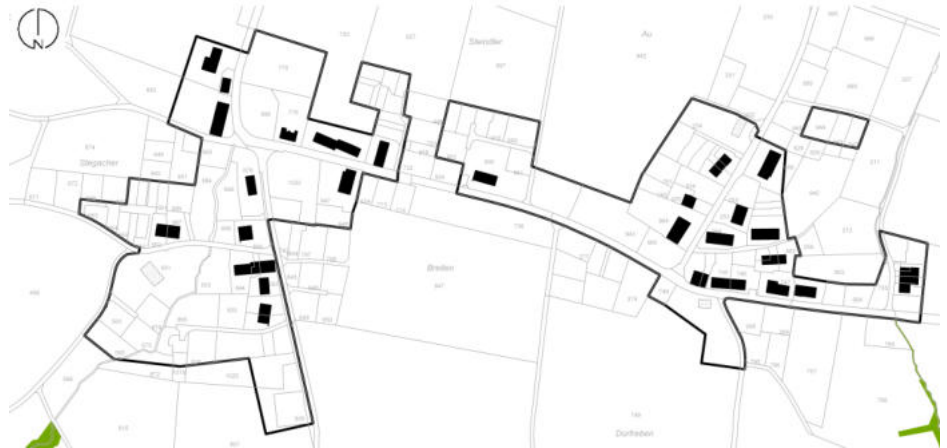


Abbildung 59 Kernzonenplan Schleinitikon

Revidierter Kernzonenplan

Legende











-  Ortsprägende Bauten
-  Punktierte Gebäude
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Markante Bäume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Kernzone II



Abbildung 60 Revidierter Kernzonenplan Schleinitikon

Ausgangslage

Gemäss § 50 Abs. 1 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen. Der bisherige sowie der vorliegend revidierte Zonenplan der Gemeinde Schleinitikon sieht kommunale Kernzonen vor.

Für Kernzonen können mittels Kernzonenplänen räumlich konkretisierte Bestimmungen festgelegt werden, um den Erhalt der für das Ortsbild wichtigen Strukturen zu sichern. Dazu zählen unter anderem Gebäude, welche aufgrund ihrer Lage und Stellung im Gesamtkontext oder einer prägenden Fassadenstruktur das Ortsbild beeinflussen, typische und prägende Frei- oder Strassenräume sowie markante Einzelelemente (u.a. Bäume und Brunnen).

Parallel zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgte die Überarbeitung des kommunalen Inventars für Schützenswerte Bauten (vgl. Kapitel 2.4.1). Während das behördenverbindliche Denkmalschutzinventar wichtige

historische Zeitzeugen aufzeigt – sich also mit einzelnen Objekten befasst – setzt sich der Kernzonenplan mit dem Gesamtkontext des Ortsbildes auseinander und trifft grundeigentümergebundene Festlegungen.

Anpassungen

Die bisher im Kernzonenplan festgelegten Elemente wurden unter Berücksichtigung der Überarbeitung des kommunalen Inventars einer Überprüfung und Überarbeitung unterzogen. Im Rahmen einer Begehung wurden die Inhalte des Kernzonenplans durch das Büro für Baugeschichte überprüft und entsprechend aktualisiert. Es wurde eruiert, welche Strukturen im Gesamtkontext des Ortsbildes von Bedeutung sind (Situationswert).

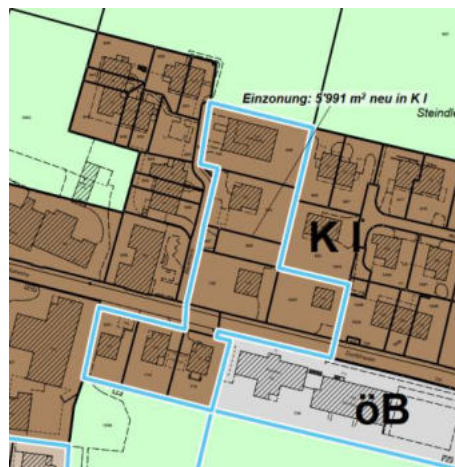
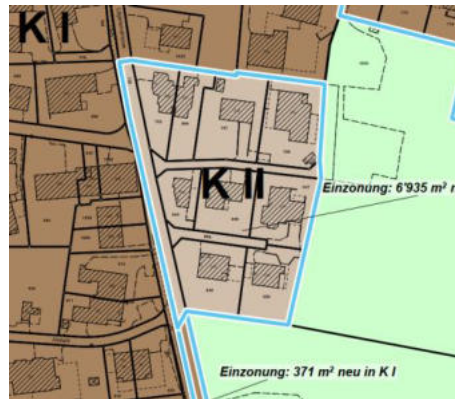
Kernzonenabgrenzung

Der Kernzonenplan wurde anhand des Zonenplans überprüft und mit den Flächen der Zonenplanänderungen und der neuen Kernzone II ergänzt. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird eine zweite Kernzone eingeführt. Die Festlegung der Kernzonen erfolgt im Zonenplan. Im Kernzonenplan werden diese lediglich als Informationsinhalt abgebildet.

Ausschnitte ZP-Änderung / Neue Kernzone KII

- Legende Kernzonenplan
- Ortsprägende Bauten
 - Punktierte Gebäude
 - Übrige Gebäude
 - Fassadenbereiche
 - Prägende Firstrichtungen
 - Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
 - Markante Bäume
 - Ortstypische Elemente
 - Kernzone I
 - Kernzone II







Ortsprägende Bauten

In der bisherigen Fassung des Kernzonenplans waren ortsprägende Bauten schwarz gekennzeichnet. Sie durften nur als Ersatzbau gemäss Zif. 3.3 Abs. 1 aBZO wieder erstellt werden. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden diese Bauten als ortsprägende Bauten benannt und mittels den Kernzonenbestimmungen gemäss Art. 4.2.1 Abs. 1 nBZO entsprechend geschützt.

Überarbeitung

Folgende Ortsprägenden Bauten wurden werden gemäss überarbeitetem Kernzonenplan aufgenommen resp. entlassen.

- Legende
- Neuaufnahmen
 - Entlassungen
 - Ortsprägende Bauten
 - Übrige Gebäude



Abbildung 61 Übersicht Neuaufnahmen und Entlassungen

Grundstück Nr. 682, Dorfstrasse 37

- Legende
- Ortsprägende Bauten
 - Übrige Gebäude
 - Fassadenbereiche
 - Prägende Firstrichtungen
 - Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
 - Markante Bäume
 - Ortstypische Elemente
 - Kernzone I
 - Kernzone II
 - Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010













Revidierter Kernzonenplan



Die Kleinbaute an der Dorfstrasse 37 dokumentiert durch ihr Volumen und ihre Stellung die für bäuerliche Siedlungen typische Bebauung mit kleinvolumigen Nebengebäuden (u.a. Waschwäuser und Schweineställe), die vielfach rückseitig der langgezogenen Vielzweckbauernhäuser resp. am Ortsrand erstellt wurden und wesentlich zur Körnung des Siedlungsbilds beitragen. Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.

**Grundstück Nr. 678,
Lägerenstrasse 2**

Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Markante Bäume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan









Der zur Strasse zurückgesetzte, an den traufständigen Hauptbau angebaute Ökonomiegebäudeteil fasst den südostseitigen Gartenraum mit Brunnenanlage (ortstypisches Element) wesentlich mit und bezeugt die Siedlungsstruktur bäuerlich geprägter Ortschaften mit strassenseitigen Vielzweckbauernhäuser und rückseitigen Nebengebäuden. Deswegen wird der Umfang der ortsprägenden Baute bei der "Lägerenstrasse 2" um die Ökonomie erweitert.



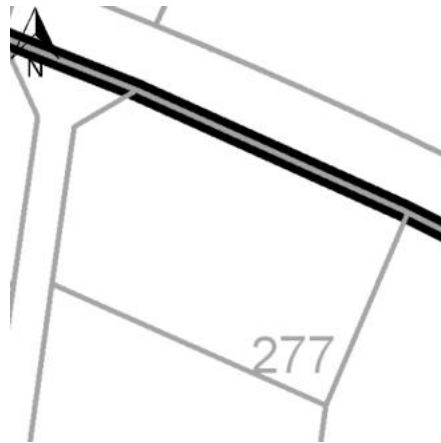
Abbildung 62 Aufnahme Lägerenstrasse 2 von Süd-Osten,
(Foto: Büro für Baugeschichte)

**Grundstück Nr. 277,
Dorfstrasse 17**

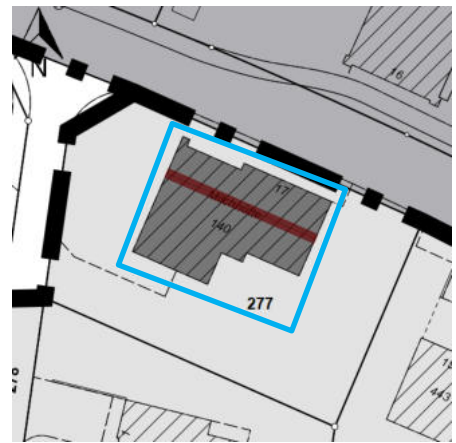
- Legende
-  Ortsprägende Bauten
 -  Übrige Gebäude
 -  Prägende Firstrichtungen
 -  Kernzone I
 -  Kernzone II
 -  Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan










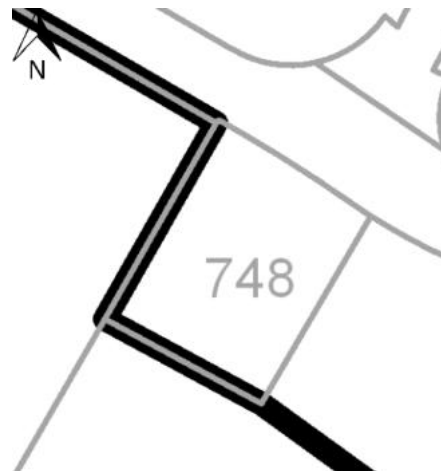
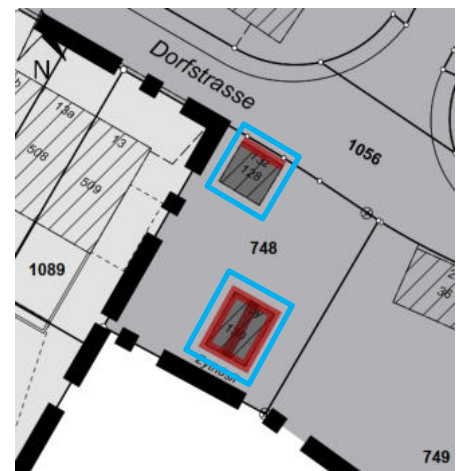
Die "Milchhütte" weist durch ihre ursprüngliche Funktion sowie durch ihre Stellung entlang der "Dorfstrasse" eine wichtige ortsbildprägende Funktion auf und funktioniert als Bindeglied zwischen den beiden zusammengewachsenen Ortschaften "Dachsleren" und "Schleinikon". Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.



Abbildung 63 Aufnahme Milchhütte von Nord-Osten
(Foto: Büro für Baugeschichte)

**Grundstück Nr. 748,
Zythüsli**
Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung
Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan


Das überkommunal inventarisierte "Zythüsli" weist durch seine Stellung am Endpunkt der axial zum "Zythüsli" verlaufenden "Zythüslistrasse" eine hohe ortsbildprägende Wirkung auf und charakterisiert das Dorfbild von Schleinikon wesentlich mit. Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.

Die Kleinbaute an der "Dorfstrasse" vor dem "Zythüsli" dokumentiert durch ihr Volumen und ihre Stellung die für bäuerliche Siedlungen typische Bebauung mit kleinvolumigen Nebengebäuden (u.a. Waschhäuser und Schweineställe), die vielfach rückseitig der langgezogenen Vielzweckbauernhäuser resp. am Ortsrand erstellt wurden und wesentlich zur Körnung des Siedlungsbilds beitragen. Zudem bildet es mit dem überkommunal inventarisierten "Zythüsli" ein ortsbaulich wichtiges Ensemble am Endpunkt der zum "Zythüsli" axial verlaufenden "Zythüslistrasse". Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.











Abbildung 64 Aufnahme Zythüsli mit Kleinbaute im Vordergrund
(Foto: Büro für Baugeschichte)

**Grundstück Nr. 1051 (ehemals 964),
Zythüsilstrasse 3**

Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan

Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Aufnahme ortsprägende Baute



Begründung

Der überkommunal inventarisierte ehemalige Speicher mit Trotte weist durch seine Stellung am historischen Siedlungsrand sowie als Teil der Baugruppe um den Hofraum auf dem Grundstück. Nr. 1051 eine hohe ortsbildprägende Wirkung auf. Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.












Abbildung 65 Aufnahme Zythüsilstrasse 3, (Foto: Büro für Baugeschichte)

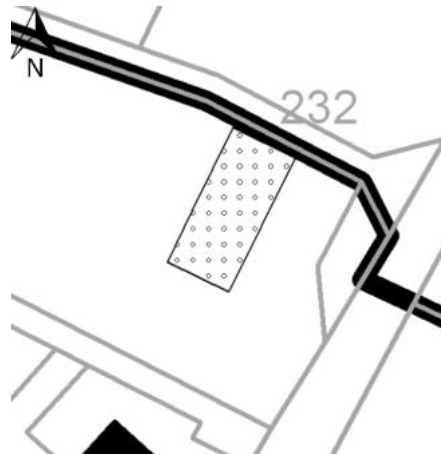
**Grundstück Nr. 1084 (ehemals 234),
Zythüslistrasse 13**

Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan

Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Aufnahme ortsprägende Baute



Begründung










Das Vielzweckbauernhaus prägt durch seine Stellung und Volumetrie sowie durch den charakteristischen, strassenseitigen Vorplatz mit Garten die Bebauung entlang der "Zythüslistrasse" wesentlich mit. Deswegen wird das Gebäude neu als ortsprägender Bau aufgenommen.



Abbildung 66 Aufnahme Zythüslistrasse 13, (Foto: Büro für Baugeschichte)

**Grundstück Nr. 230,
Zythüslistrasse 19**

Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firststrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010












Revidierter Kernzonenplan



Es handelt sich um ein baugleiches in gleicher Anordnung erstelltes Vielweckbauernhaus wie an der "Zythüslistrasse 13". Es prägt durch seine Stellung und Volumetrie die Bebauung entlang der "Zythüslistrasse" wesentlich mit. Deswegen ist das Gebäude neu als ortsprägender Bau mit Fassadenbereichen und prägenden Firstlinien aufzunehmen.

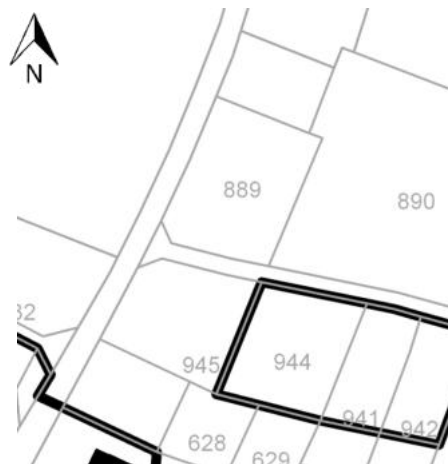
**Grundstück Nr.889,
Hafnerhüttenweg 1z**

Legende

-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firststrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Kernzone II
-  Aufnahme ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Die Kleinbaute dokumentiert durch ihr Volumen und ihre Stellung die für bäuerliche Siedlungen typische Bebauung mit kleinvolumigen Nebengebäuden (u.a. Waschhäuser und Schweineställe), die vielfach rückseitig der langgezogenen Vielweckbauernhäuser resp. am Ortsrand erstellt wurden und wesentlich zur Körnung des Siedlungsbilds beitragen.

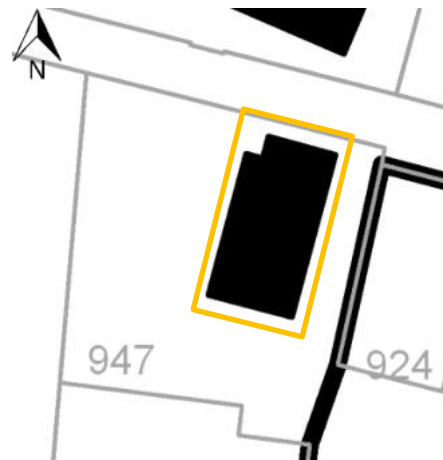
**Grundstück Nr. 1057,
Dorfstrasse 29**

Legende

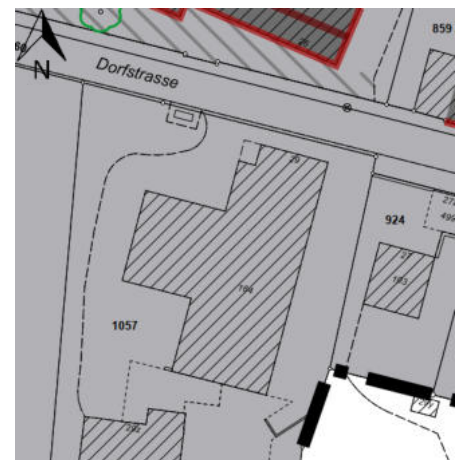
- Ortsprägende Bauten
- Übrige Gebäude
- Fassadenbereiche
- Prägende Firstrichtungen
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
- Markante Bäume
- Ortstypische Elemente
- Kernzone I
- Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Das atypisch giebelständig zur Strasse stehende ehemalige Vielzweckbauernhaus ist durch den weitgehenden Ersatz des Wohnteils im frühen 21. Jh. sowie durch Änderungen und Vergrößerungen der Ökonomie im 20. Jh. sowohl in seinem Ausdruck als auch in seinem Volumen überprägt. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr und wird als solches entlassen.

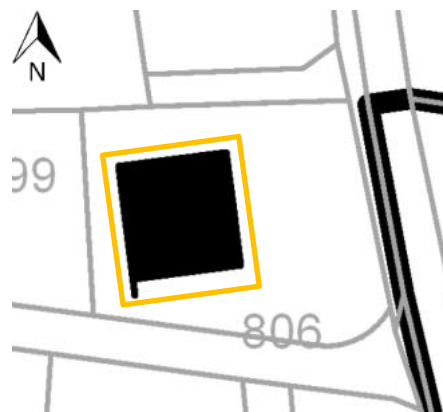
**Grundstück Nr. 806,
Lägerenstrasse 6**

Legende

- Übrige Gebäude
- Prägende Firstrichtungen
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
- Markante Bäume
- Ortstypische Elemente
- Kernzone I
- Kernzone II
- Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



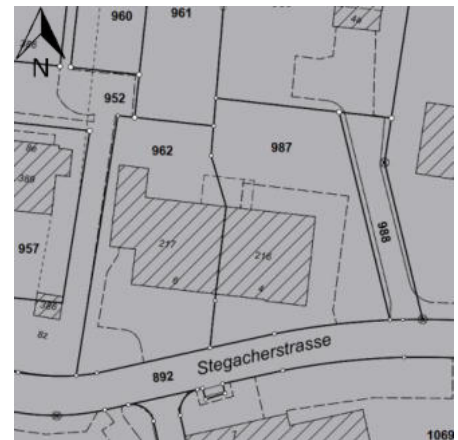
Das umfassend veränderte Gebäude tritt durch seinen heutigen Ausdruck sowie durch seine zurückspringende Stellung mit vorgelagerter Garage im Strassenraum untypisch in Erscheinung. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr. Seine fürs Ortsbild wichtige Stellung an der Kreuzung "Lägerenstrasse/Stegacherstrasse" bleibt durch die Kennzeichnung der prägenden Firstrichtung jedoch auch bei Änderungen erhalten.

**Grundstück Nr. 1057,
Stegacherstrasse 4-6**



Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Legende

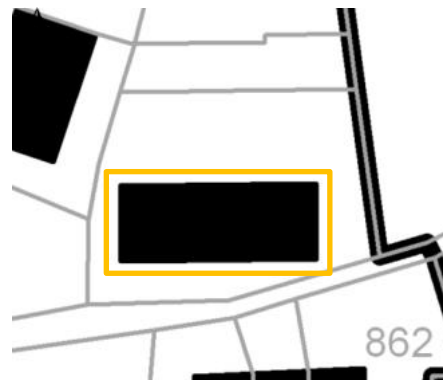
-  Kernzone I
-  Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

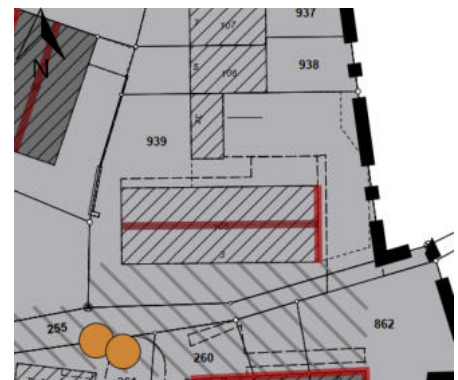
Das ehemalige Vielzweckbauernhaus ist durch umfassende Veränderungen im 20. Jh. in seinem Ausdruck sowie in Teilen in seinem Volumen überprägt. Durch den Abbruch des vis-à-vis gelegenen Gehöfts vor wenigen Jahren ging zudem die ortsbildwirksame Gruppierung historischer Bauten um die Kreuzung "Stegacherstrasse/Talweg" verloren. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr und wird als solches entlassen.

**Grundstück Nr. 939,
Hinterdorfweg 3**









Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Legende

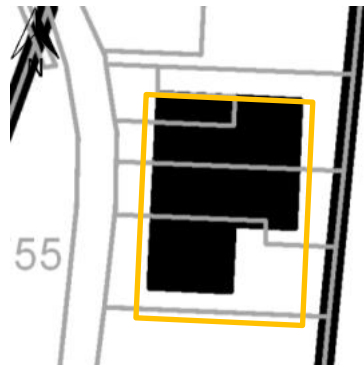
-  Ortsprägende Bauten
-  Übrige Gebäude
-  Fassadenbereiche
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Ortstypische Elemente
-  Kernzone I
-  Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

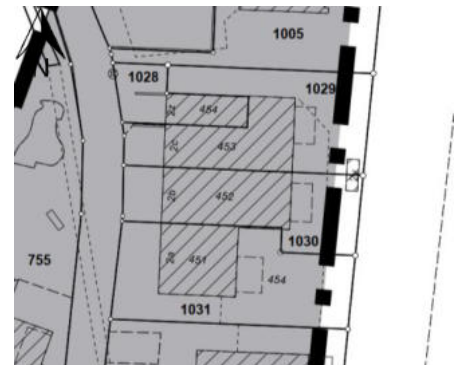
Das Ende des 20. Jh. ersetzte Gebäude zeigt sich heute als Reihenhause mit untypisch T-förmigem Grundriss sowie untypischer Anbindung an den Strassenraum des "Hinterdorfwegs". Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr. Die für das Ortsbild wichtige Stellung am ostseitigen Ortsrand von Schleinikon bleibt durch die Kennzeichnung der prägenden Firstrichtung sowie der Giebelostfassade als Fassadenbereich jedoch auch bei Änderungen erhalten.

Grundstück Nrn. 1028, 1029, 1030 und 1031, Leibachweg 2a-2c, 2z

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Legende

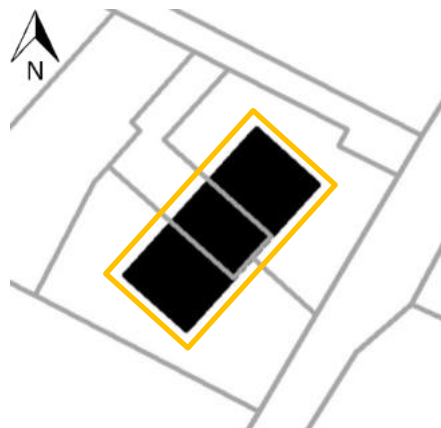
- Übrige Gebäude
- Kernzone I
- Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

Das im 21. Jh. ersetzte Gebäude zeigt sich heute als für bäuerliche Siedlungen untypisches, banal wirkendes Reihenhaus. Durch den gesamthaften Ersatz der Baugruppe um die Kreuzung "Dorfstrasse/Leibachweg" besteht zudem auch keine ortsbildrelevante Ensemblewirkung mehr. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr und wird als solches entlassen.

Grundstück Nrn. 1001, 1002 und 1003, Zythüslistrasse 11a-11c

Kernzonenplan Stand 13. April 2010



Revidierter Kernzonenplan



Legende

- Übrige Gebäude
- Prägende Firstrichtungen
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
- Ortstypische Elemente
- Kernzone I
- Entlassung ortsprägende Baute

Begründung

Das im 21. Jh. ersetzte Gebäude zeigt sich heute als für bäuerliche Siedlungen untypisches, banal wirkendes Reihenhaus. Es erfüllt daher die Anforderungen an einen ortsprägenden Bau nicht mehr. Die für das Ortsbild wichtige traufständige Stellung entlang der "Zythüslistrasse" bleibt durch die Kennzeichnung der prägenden Firstrichtung jedoch auch bei Änderungen erhalten.



Punktierte Gebäude

Die punktierten Gebäude werden gemäss dem bisherigen Kernzonenplan übernommen und entsprechend den Anpassungen der Ortsprägenden Bauten angepasst. Von den bisherigen 3 punktierten Gebäuden werden 2 entlassen. Entsprechend enthält der Kernzonenplan noch 1 punktiertes Gebäude.

**Grundstück Nr. 931,
Stegacherstrasse 7, 9 und 11**

Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan



Legende

- Übrige Gebäude
- Kernzone I
- Entlassung punktierte Gebäude

Begründung

Die als punktiertes Gebäude gekennzeichnete Baute wurde durch drei Neubauten ersetzt. Das nicht mehr vorhandene Gebäude wird als punktiertes Gebäude aus dem Kernzonenplan entlassen.

**Grundstück Nr. 1084 (ehemals 234),
Zythüslistrasse 13**

Kernzonenplan Stand 13. April 2010

Revidierter Kernzonenplan



Legende

- Ortsprägende Bauten
- Übrige Gebäude
- Fassadenbereiche
- Prägende Firstrichtungen
- Ausgeprägte Platz- und Strassenräume
- Markante Bäume
- Ortstypische Elemente
- Kernzone I
- Kernzone II
- Entlassung punktierte Gebäude

Begründung

Das Gebäude Assek. Nr. 104 auf dem Grundstück Nr. 1084 wird neu als ortsprägende Baute aufgenommen und wird daher als punktiertes Gebäude entlassen.



Fassadenbereiche und Prägende Firstrichtungen

Für Ortsbilder sind nicht nur die Volumen der Bauten von hoher Bedeutung, sondern auch ihre Stellung und ihre Orientierung an Aussen- resp. Strassenräumen. Um bei Ersatzbauten oder markanten Veränderungen diese Eigenschaften erhalten zu können, ist die Festlegung von Fassadenbereichen und prägenden Firstrichtungen wichtig. In der Gemeinde Schleinikon sind die wichtigen Fassadenbereiche und prägenden Firstrichtungen insbesondere entlang der ortsbaulich wichtigen Erschliessungen wie der "Dorf- und Zythüslistrasse" und

dem "Hinterdorfweg" in "Schleinikon" sowie entlang der "Dorf-, Dachsleren- und Lägerenstrasse" in "Dachsleren" vorhanden.

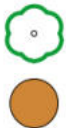
Neu werden im Kernzonenplan Fassadenbereiche und prägende Firstrichtungen ausgeschieden. Entsprechend der Bestimmungen unter Art. 4.3.2 und Art. 4.3.4 Abs. 2 nBZO sind die eingetragenen Fassadenbereich und prägenden Firstrichtungen verbindlich und somit bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen.



Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Unter einem Ortsbild wird das äussere Erscheinungsbild eines Ortes verstanden. Dazu gehören die Gebäude, die dazwischen aufgespannten Räume wie Strassen, Plätze, Vorgärten und Hofräume sowie die „Möblierung“ der Räume insb. mit Brunnen und Bäume. Platz- und Strassenräume spielen die Bauten frei und verbinden die Gebäude ortsbaulich untereinander. In der Gemeinde Schleinikon zeichnen sich die ausgeprägten Platz- und Strassenräume insb. durch strassenseitige Hofräume und Gärten entlang der "Zythüslistrasse" und dem "Hinterdorfweg" in "Schleinikon" sowie entlang der "Dorf-, Dachsleren- und Lägerenstrasse" in "Dachsleren" aus.

Neu werden im Kernzonenplan ausgeprägte Platz- und Strassenräume ausgeschieden. Entsprechend dem Art. 4.3.9 Abs. 2 nBZO sind die ausgeprägten Platz- und Strassenräume samt ihren wesentlichen Einzelementen von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten.



Markante Bäume und Ortstypische Elemente

Markante Bäume sowie ortstypische Elemente weisen innerhalb des Siedlungsbilds eine besondere Bedeutung auf, da sie die Aussenräume bespielen und Platzräume markieren. In der Gemeinde Schleinikon sind die markanten Bäume wesentliche Elemente der Vorplatz- und Gartensituationen entlang der ortsbaulich wichtigen Erschliessungsstrassen. Bei den ortstypischen Elementen handelt es sich in der Gemeinde Schleinikon um ortsprägende Brunnenanlagen, die wiederum die ortsbaulich wichtigen Erschliessungsräume bespielen und wesentlich zum Charakter des Dorfbilds beitragen.

Neu werden im Kernzonenplan Bäume und ortstypische Elemente ausgeschieden. Entsprechend dem Art. 4.3.9 Abs. 4 und 5 nBZO sind diese zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen.

9 Auswirkungen und Fazit der Revision

Gemeindeentwicklung

Gemäss der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Schleinikon ist mit einem geringen Bevölkerungswachstum zu rechnen. Die Ziele der Gemeinde sehen ein zurückhaltendes und standortgerechtes Bevölkerungswachstum vor. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2009 bestärken diese Ziele. Mit einer Ausnahme im Jahr 2020 war das jährliche Wachstum konstant zurückhaltend.

Durch die vorliegende Revision werden untergeordnete Nutzungsreserven geschaffen. Mit der Umzonung der Wohnzone niedriger Dichte in die Kernzone II werden Kapazitäten für ca. 60 zusätzliche Einwohnende geschaffen. Mit den Kernzonenbestimmungen und den damit verbundenen Vorschriften kann das südliche Siedlungsgebiet ganzheitlich entwickelt werden, wobei sichergestellt wird, dass der ortstypische Charakter nicht verloren geht.

Gemäss Zielbild Nutzungsdichten 2030 des regionalen Richtplans Unterland ist für Ortsteile Wasen und Schleinikon eine geringe Nutzungsdichte von 50 bis 100 E+B/ha vorgesehen. Der Ortsteil Dachsleren hingen soll eine sehr geringe Nutzungsdichte von unter 50 E+B/ha aufweisen. Die im Rahmen der vorliegenden Revision zusätzlich geschaffenen Nutzungsreserven sprich die danach resultierenden Gesamtkapazitäten des Siedlungsgebiets respektieren die regionalen Zielvorgaben.

Harmonisierung Baubegriffe / Korrekturen Praxis

Mit der Revision wird möglichst der 'Status quo' gesichert und die übergeordneten Vorgaben (u.a. Harmonisierung Baubegriffe) umgesetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der in der Praxis erkannten Vollzugsmängel bereinigt und optimiert.

Mehrwertausgleich

Es wird auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Für die durch Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungspläne entstehenden Mehrwerte wird dementsprechend keine Abgabe erhoben.

Allfällige Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich (§ 2 MAG).

Ortsbild- und Denkmalschutz

Die im Zonenplan, Kernzonenplan und den dazugehörigen Vorschriften vorgenommenen Anpassungen sichern den Erhalt des Ortsbildes der Gemeinde Schleinikon und ermöglichen eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Kernzone. Mit der zweiten Kernzone K II kann eine qualitätsvolle Entwicklung des Übergangs zwischen Landwirtschaftszone und dem bestehenden historischen Ortsbild der Gemeinde sichergestellt werden. Die vorgenommenen Zonenplananpassungen tangieren keine regionalen oder kantonalen Denkmalschutzobjekte.

Archäologische Zonen

Die im Rahmen der Revision vorgenommenen Zonenplananpassungen betreffen teilweise als archäologische Zonen ausgeschiedene Gebiete, in welchen archäologische Strukturen oder Funde zu erwarten sind. Bei Planungs- oder Bauvorhaben wird empfohlen, möglichst frühzeitig Kontakt mit der Kantonsarchäologie aufzunehmen.

Siedlungsökologie

Die im Rahmen der vorliegenden Revision vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen wie beispielsweise der neue Artikel zur Flachdachbegrünung, die Bestimmungen zum versiegelten Boden oder der neue Artikel zur Vermeidung

Umwelt	<p>von Lichtverschmutzung führen zu einer Förderung der Siedlungsökologie und entsprechen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung.</p> <p>Gemäss Chemie-Risiko-Kataster verläuft durch die Gemeinde Schleinikon mit der Wehntalerstrasse eine Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht. Im betroffenen Bereich werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen.</p> <p>Durch die Revision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.</p> <p>Gemäss Art. 6 RPG identifiziert der Kanton diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schleinikon liegt teilweise im Bereich geringer Gefährdung aufgrund Massenbewegungen und / oder Hochwasser. Im Bereich der Fliessgewässer besteht teilweise mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit dem Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen sicherzustellen. Erst wenn dies nicht ausreicht, sind bauliche Vorkehrungen an den Gewässern zu treffen.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die kantonale Naturgefahrenkarte auf kommunaler Stufe gesetzlich verankert.</p> <p>Die Vorgesehenen Umzonungen haben keine höhere Nutzungsdichte zur Folge, daher werden auch keine zusätzlichen Massnahmen in den betroffenen Gebieten festgelegt. Der Objektschutz wird im Rahmen von konkreten Bauvorhaben geprüft.</p>
Fazit	<p>Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.◆ Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" vorgegebene Handlungsbedarf wird berücksichtigt.◆ Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.

10 Anpassungen aufgrund Kantonalen Vorprüfungen

10.1 1. Kantonale Vorprüfung

Folgend wird ausgewiesen, wie mit den Auflagen und Empfehlungen gemäss Vorprüfungsbericht vom 3. September 2025 umgegangen wurde:

- ◆ Der Zonenplan im Mst. 1:5'000 wurde gemäss VDNP überarbeitet.
- ◆ Die Wohnzone mittlerer Dichte an der Zythüslistrasse wurde in eine Kernzone K II umgezont, um das Gebiet analog der umliegenden Gebiete zu entwickeln.
- ◆ Teilflächen innerhalb des Gewässerraums müssen einer Schutzzone zugewiesen werden. Deshalb wurde innerhalb des Gewässerraums die Reservezone neu der Freihaltezone zugewiesen anstelle der Landwirtschaftszone.
- ◆ Die Kernzone K II wurde aufgrund der vorgegebenen Nutzweise analog der ehemaligen Wohnzone niederer Dichte der Empfindlichkeitsstufe II geteilt.
- ◆ Der Erlassvermerk in Art. 1 nBZO wurde entsprechend ergänzt.
- ◆ Die am Kernzonenplan vorgenommenen Anpassungen hinsichtlich der bisher als "punktiert" gekennzeichneten Gebäuden wurde im Planungsbericht genauer ausgeführt.
- ◆ Die Bestimmungen zu den Abweichungen gemäss Art. 4.2.3 nBZO wurden dahingehend präzisiert, dass sie nicht ausschliesslich für "ortsprägende Bauten" gelten, sondern generell für Um- und Ersatzbauten.
- ◆ Die Vorschrift zu den Fassadenbereichen wurde überarbeitet. Auf eine Verschiebung der Vorschrift zu den Bestimmungen für „Um- oder Ersatzbauten“ wurde verzichtet. Gemäss Kernzonenplan sind nicht nur „ortsprägende Bauten“ resp. „Um- und Ersatzbauten“ von Fassadenbereichen betroffen, sondern auch „übrige Gebäude“.
In Art. 4.2.1 wurde konkretisiert, dass bei Um- und Ersatzbauten von „ortsprägenden Bauten“ nebst der Stellung auch die Ausbildung der Fassaden zu berücksichtigen ist. Die Begrifflichkeiten zwischen der BZO und dem Kernzonenplan wurden aufeinander abgestimmt.
- ◆ Der Art. 4.3.8 nBZO zur Umgebung wurde präzisiert und es wurde entsprechend auf das übergeordnete Recht verwiesen.
- ◆ Die Bestimmungen zur Bewilligungspflicht wurden aus der BZO gelöscht, da das kantonale Recht bereits ausreichende Festlegungen macht.
- ◆ Die Bestimmungen zum Abstand zur Nichtbauzone wurden aus der BZO gestrichen, da eine entsprechende gesetzliche Grundlage fehlt.
- ◆ Die Thematik zur Siedlungsökologie wurde überarbeitet. Der Regelungen zum Baumerhalt sowie zur Versiegelung wurden mit Verweis auf das revidierten § 238a PBG entfernt.
- ◆ Die Regelungen zur Lichtverschmutzung wurden entsprechend den Möglichkeiten gemäss den gesetzlichen Grundlagen überarbeitet.
- ◆ Die Begrifflichkeiten der Spiel- und Erholungsflächen wurde in Spiel- und Ruheflächen unbenannt. Die Begrifflichkeiten bezüglich Freifläche wurden präzisiert.

- ◆ Die Regelung des Parkplatzbedarfs und die Bestimmungen zur minimalen Anzahl Abstellplätze wurde überarbeitet und auf die übergeordneten und kommunalen Ziele des Richtplans abgestimmt.
- ◆ Die Bestimmungen zur Parkierung für Dritte gegen Entgelt wurden überarbeitet.
- ◆ Die Thematik zu den Naturgefahren wurde im Planungsbericht ergänzt und präzisiert.
- ◆ Der Verweis, dass Umzonungen in kantonale Landwirtschaftszonen beim Kanton beantragt werden müssen, wurde im Planungsbericht und in den Zonenplänen ergänzt.
- ◆ Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte wurde im Planungsbericht ergänzt.
- ◆ Die Erläuterungen zur Denkmalschutzpflege wurden überarbeitet. Auf eine explizite Nennung der genauen Anzahl an Objekte wurde verzichtet. Der aktuelle Stand kann bei den zuständigen Behörden eingesehen werden.
- ◆ Der GEP wird aktuell erarbeitet. Die entsprechenden Erläuterungen wurden im Analysekapitel ergänzt.

10.2 2. Kantonale Vorprüfung

Folgend wird ausgewiesen, wie mit den Auflagen und Empfehlungen gemäss Vorprüfungsbericht vom 26. Februar 2026 umgegangen wurde:

- ◆ In Art. 4.2.2 Abs. 1 BZO wurde ergänzt, dass Abweichungen auch hinsichtlich der Lage der Bauten bewilligt oder angeordnet werden können.
- ◆ Im Sinne einer Koordination mit weiteren öffentlichen Interessen wurde unter Art. 4.3.2 BZO konkretisiert, dass geringfügige Abweichungen von der Lage und dem Erscheinungsbild der wesentlichen Fassadenbereichen bewilligt oder angeordnet werden können, sofern diese als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten sind.

11 Anhang

- ◆ Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung, vom Gemeinderat beschlossen am 7. Juli 2025

Gemeinde Truttikon

Herr
Terzio Burri
Hochbauvorstand
Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 16
8165 Schleinikon

Büro für Baugeschichte
Tobias Sigrist
lic. phil. I, Mas. Arch. ETH
Tannenstr. 23
8212 Neuhausen a. Rhf.

079 303 37 77
tobias.sigrist@baugeschichte.ch

CHE-356.802.786 MWST

Datum: 12.05.2025

Schleinikon

Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung



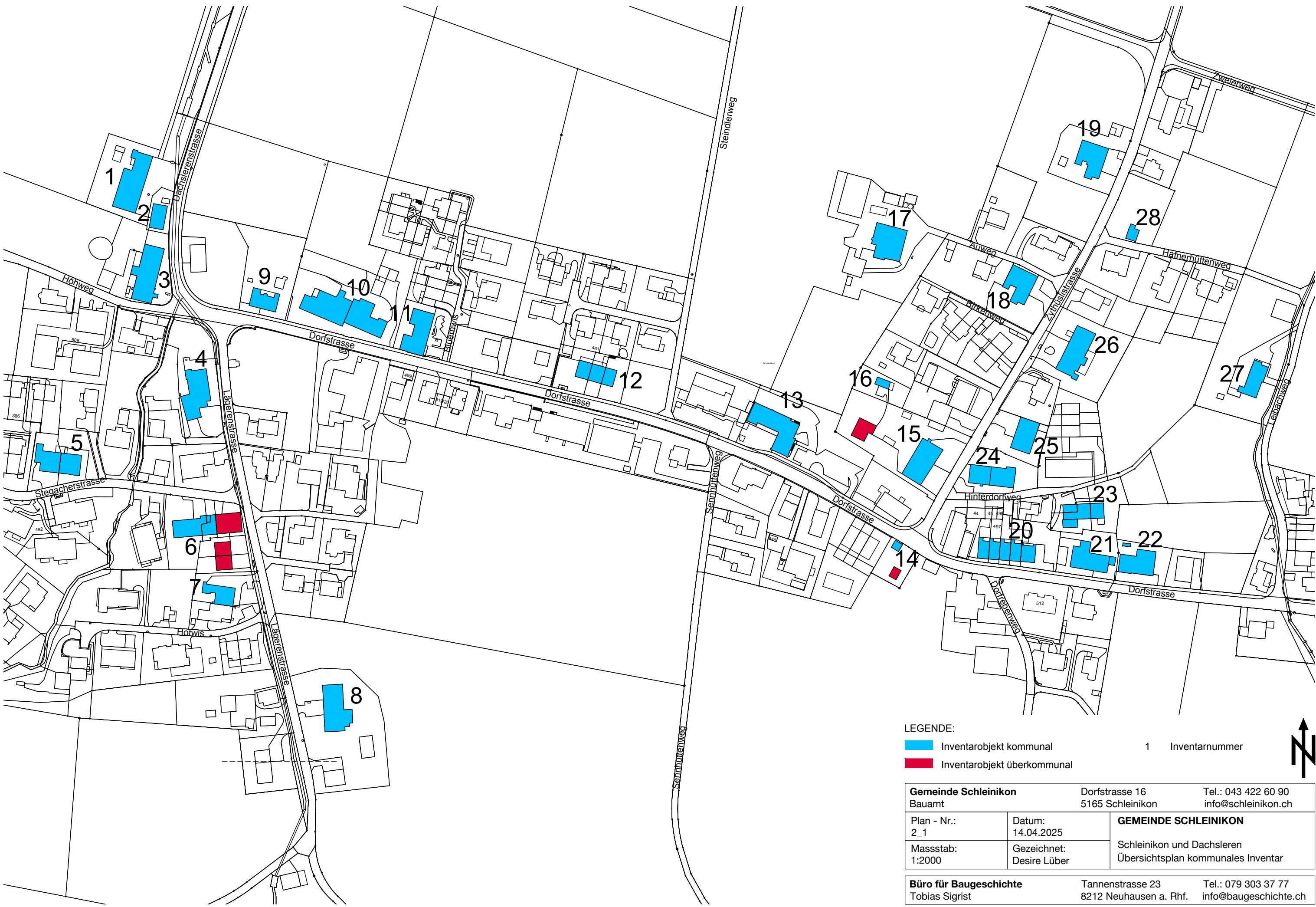
Luftbildaufnahme Schleinikon, 1967, Werner Friedli, in: Bildarchiv ETH Zürich.

Inhalt

1. Inventarliste	3
2. Inventarpläne	4
3. Inventarblätter	6
4. Leitfaden	72

Inventarliste

Adresse	Assek. Nr	Gebäudetypologie	Baujahr	Inv. Nr.
Auweg 3	100 / 842	Vielzweckbauernhaus	1827	17
Bluemwis 1	160 / 859	Vielzweckbauernhaus	1825	11
Dorfstrasse 13z	128 / 748	Schlachthaus	A. 19. Jh.	14
Dorfstrasse 16	79 / 843	Gemeindehaus	1992	13
Dorfstr. 20a, 20b u. 20c	146, 458, 457 / 1038-1040	Vielzweckbauernhaus	1837	12
Dorfstrasse 26 und 28	168 / 1063	Vielzweckbauernhausreihe	1780, 1862	10
Dorfstrasse 30	172 / 776	Vielzweckbauernhaus	18. Jh.	9
Dorfstrasse 37	182 / 682	Vielzweckbauernhaus	1728	3
Dorfstrasse 39	188 / 684	Vielzweckbauernhaus	2.H. 19. Jh.	2
Dorfstrasse 4 und 4z	14 / 863	Vielzweckbauernhaus	18. Jh.	22
Dorfstrasse 41	190 / 683	Vielzweckbauernhaus	1822-26	1
Dorfstrasse 6	20 / 747	Vielzweckbauernhaus	1847	21
Dorfstrasse 8, 8a, 10, 10a und 10b	24, 496, 495, 494, 493 / 1075 bis 1078	Vielzweckbauernhaus	17./ 18. Jh	20
Hafnerhüttenweg 1z	66 / 889	Hafnerhütte	1868	28
Hinderdorfweg 4, 4z u. 6	53, 54, 52 / 259, 260, 862	Doppelvielzweckbauernhaus	18. Jh.	23
Lägerenstrasse 10	226 / 910	Vielzweckbauernhaus	17./ A. 18. Jh.	7
Lägerenstrasse 2	198 / 678	Vielzweckbauernhaus	1869-70	4
Lägerenstrasse 21	230 / 480	Vielzweckbauernhaus	1788	8
Leibachweg 3 und 5	2 / 211	Vielzweckbauernhaus	1856	27
Stegacherstr.3, 3z u. 5	205, 9, 207 / 845, 844	Vielzweckbauernhaus	18. Jh.	6
Stegacherstrasse 4 u. 6	216, 217 / 987, 962	Doppelvielzweckbauernhaus	17. Jh.	5
Wehntalerstrasse 1	344 / 913	Vielzweckbauernhaus	1863-64	29
Wehntalerstrasse 10	320 / 623	Vielzweckbauernhaus	17./ 18. Jh.	33
Wehntalerstrasse 3	340 / 661	Vielzweckbauernhaus	1852-53	30
Wehntalerstrasse 6	302 / 620	Vielzweckbauernhaus	1891-92	31
Wehntalerstrasse 8	306 / 930	Vielzweckbauernhaus	17./ 18. Jh	32
Zythüslistrasse 1	120 / 1051	Vielzweckbauernhaus	17. Jh.	15
Zythüslistrasse 13	104 / 1084	Vielzweckbauernhaus	1936	18
Zythüslistrasse 19	90 / 230	Vielzweckbauernhaus	1940	19
Zythüslistrasse 1y	117 / 760	Speicher- und Trotgebäude	17./ 18. Jh.	16
Zythüslistrasse 4	46 / 254	Vielzweckbauernhaus	17./ 18. Jh	24
Zythüslistrasse 6	58 / 253	Vielzweckbauernhaus	17./ 18. Jh	25
Zythüslistrasse 8	62 / 868	Doppelvielzweckbauernhaus	1728	26

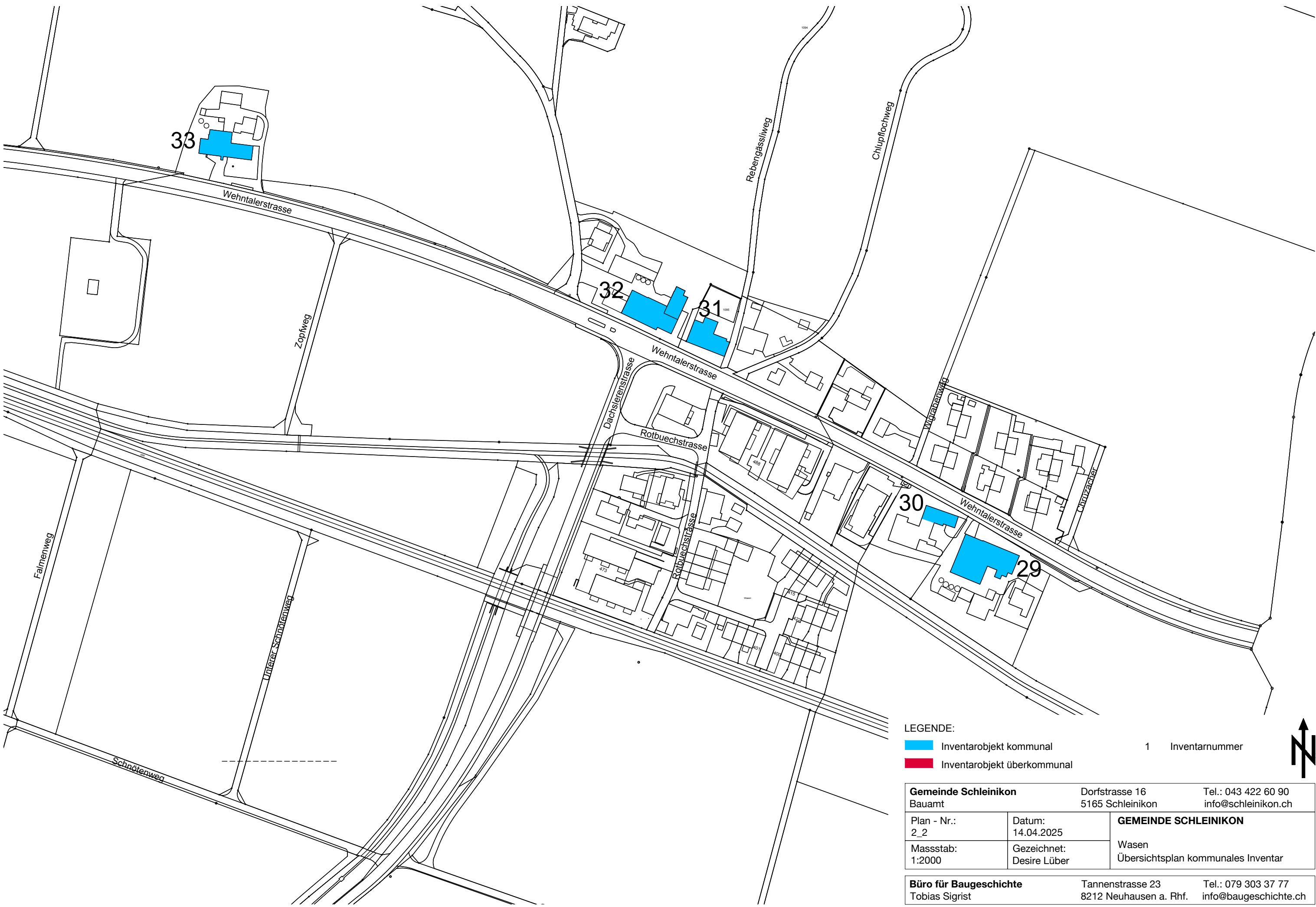


LEGENDE:
■ Inventarobjekt kommunal
■ Inventarobjekt überkommunal
 1 Inventarnummer



Gemeinde Schleinikon Bauamt		Dorfstrasse 16 5165 Schleinikon	Tel.: 043 422 60 90 info@schleinikon.ch
Plan - Nr.: 2_1	Datum: 14.04.2025	GEMEINDE SCHLEINIKON	
Massstab: 1:2000	Gezeichnet: Desire Lüber	Schleinikon und Dachsleren Übersichtsplan kommunales Inventar	

Büro für Baugeschichte Tobias Sigrist	Tannenstrasse 23 8212 Neuhausen a. Rhf.	Tel.: 079 303 37 77 info@baugeschichte.ch
---	--	--

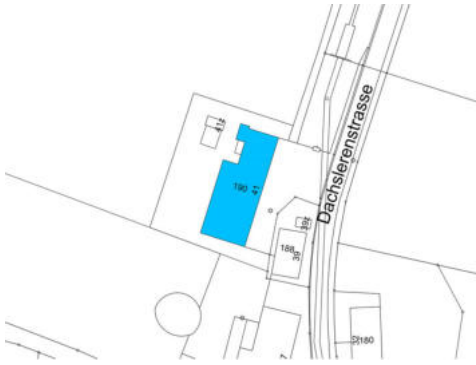


LEGENDE:

- Inventarobjekt kommunal
- Inventarobjekt überkommunal
- 1 Inventarnummer



Gemeinde Schleinitikon Bauamt		Dorfstrasse 16 5165 Schleinitikon	Tel.: 043 422 60 90 info@schleinikon.ch
Plan - Nr.: 2_2	Datum: 14.04.2025	GEMEINDE SCHLEINIKON	
Massstab: 1:2000	Gezeichnet: Desire Lüber	Wasen Übersichtsplan kommunales Inventar	
Büro für Baugeschichte Tobias Sigrist		Tannenstrasse 23 8212 Neuhausen a. Rhf.	Tel.: 079 303 37 77 info@baugeschichte.ch



Adresse

Dorfstrasse 41

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

190 / 683

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Heinrich Surber

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1822-26 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1822: Erstversicherung Scheune & Stall, Riegel I Ziegel

1826: Behausung & gewölbter Keller, unter gleichem First

1863: Bauten, Ersterwähnung Schweinestallanbau

1878: Bauten, Ersterwähnung Schopf, neu 1/5 gemauert

1896: Bauten, Ersterwähnung Schopf

20. Jh.: Erneuerungen Ställe

1906: Bauten bei Ökonomie, Ersterwähnung Waschhaus

1921: Bauten

1970: Südseitige Erweiterung

E. 20. Jh.: Aufdoppelung Fachwerk

2017: Rückseitiger Anbau

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus dominiert mit seiner markanten Giebelnordfassade den nordseitigen Auftakt von Dachsleren. Es reiht sich in die sowohl trauf- als auch giebelständige Strassenbebauung entlang der Dachsleren-/Lägerenstrasse ein, die dem Verlauf des Talbachs folgt. Durch seine zur Strasse zurückgestellte Lage fasst es zusammen mit dem Nachbarsgebäude Dorfstrasse 39 den ortsbaulich wichtigen Hofraum am Ortsrand von Dachsleren.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde 1822 in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung als Scheune und Stall in Fachwerkbauweise erstversichert. 1826 ergänzte der Schätzer den Eintrag um eine Behausung mit gewölbtem Keller unter gleichem First. Der Wohnteil wurde somit mutmasslich sekundär an die Nordseite der 1822 errichteten Stallscheune angebaut. Zwischen 1863 und 1921 fanden kontinuierlich Umbauten des Hauptbaus sowie Erweiterungen mit kleinvolumigen, zweckmässigen Anbauten (Schweineställe, Waschhaus) statt. Augenfällig ist die Veränderung der Bauart zu 1/5 gemauert 1878. Möglicherweise wurde zu diesem Zeitpunkt ein Teil der Fassaden verputzt. Im Verlauf des 20. Jh. wurden zudem die Ställe erneuert sowie das Fachwerk in Teilen aufgedoppelt. 1970 folgte die Erweiterung des Baukörpers nach Süden und 2017 der Anbau des nordwestseitigen Schopfes.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Gebäude zeigt sich als Sichtfachwerkbau. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung des Bauwerks in Wohn- und dreigeteiltem Ökonomieteil sowie deren Anbindung an den Hofraum mit Hauszugang, Tenn- und Scheunentore. Das in Stockwerkbauweise erstellte Sichtfachwerk ist für den Frühklassizismus bezeichnend schlicht, mit wenig Bauzier, pro Geschoss zwei Riegelzügen und Schrägstreben ausgeführt. Ergänzt wird die Fachwerkkonstruktion durch das Bruchsteinmauerwerk der Giebelsüdfassade. Über dem mächtigen Baukörper spannt sich ein geknicktes und geschlossenes Satteldach, das sich giebelseitig durch eine Flugsparrenkonstruktion mit Hängesäulen (Züri-Vieri) und traufseitig durch eine Vorstickerkonstruktion, die durch Büge in die Fachwerkaussenwand eingebunden ist, auszeichnet.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung am nördlichen Siedlungsabschluss von Dachsleren einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen repräsentativen Vertreter der frühklassizistischen Bauepoche in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie (ohne südseitigen Anbau von 1970).
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis ins frühe 20. Jh.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des ostseitigen Hofraums als Freifläche.



- 1 Traufostfassade | 2024
- 2 Eckansicht von Nordwesten | 2024
- 3 Giebelnordfassade | 2024
- 4 Eingangssituation Dachslern von Norden | 2024





Adresse

Dorfstrasse 39

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

188 / 684

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

2. H. 19. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

17./18. Jh.: Mutmasslicher Vorgängerbau

1813: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel | Stroh

1832: Präzisierung zu Wohnung mit Tenn & Stall

1854: Ersterwähnung Schweinestallanbau

1861: Bauten mutmasslich an der Ökonomie

1868-70: Mutmasslich Ersatz Wohnteil

1885-87: Versteinerung Wohnteil

1906: Erstversicherung Schopfanbau

1920: Bauten, Volumenvergrösserung Ökonomie

2. H. 20. Jh.: Garageneinbau bei Anbau

Nach 1990: Entfernung Verkleidung Südgiebel

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, keine Bauakten

vorhanden, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus bildet zusammen mit dem Nachbarsgebäude den nordseitigen Auftakt von Dachsleren. Die beiden Bauten fassen den ortsbaulich wichtigen, nordwestseitigen Hofraum am Ortsrand. Das Vielzweckbauernhaus reiht sich durch seine dichte, traufständige Stellung zur Strasse in die sowohl trauf- als auch giebelständige Strassenbebauung entlang der Dachsleren-/Lägerenstrasse ein, die dem Verlauf des Talbachs folgt.

Objektgeschichte

Der Vorgängerbau des heutigen Gebäudes wurde vor 1812 als strohgedecktes Vielzweckbauernhaus erstellt. 1854 wird ein Schweinestallanbau in den Versicherungsumfang aufgenommen. Die Baugeschichte im 19. Jh. ist unklar, kann jedoch aufgrund der Lagebücher der kantonalen Gebäudeversicherungen wie folgt rekonstruiert werden: 1861 wurde wohl die Ökonomie erneuert. 1668 -70 ändert sich die Dacheindeckung von Stroh zu Ziegel. Aufgrund der Dachform sowie des Fachwerks ist davon auszugehen, dass der Wohnteil inkl. Dachwerk zu dieser Zeit ersetzt wurde. 1885-87 folgen erneut umfassende Umbauten. Neu wird das Wohnhaus sowohl als gemauert wie auch als Riegelbau versichert, weswegen eine Versteinerung des Sockelgeschosses wahrscheinlich ist. 1906 wird ein zusätzlicher Schopfanbau mitversichert. 1920 sind wiederum Bauten im Lagerbuch verzeichnet. Aufgrund einer leichten Volumenvergrösserung ist davon auszugehen, dass dann der nordseitige Anbau erstellt wurde. In diesen wurde in der 2. Hälfte des 20. Jh. eine Garage eingebaut. Nach 1990 wurde die Verkleidung des Südgiebels entfernt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige Gebäude zeigt sich als schlichter, aber dennoch repräsentativer Sichtfachwerkbau. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung des Bauwerks in Wohn- und zweigeteiltem Ökonomieteil sowie deren Anbindung an den strassenseitigen Vorplatz mit Hauszugang, ehem. Stallzugang und Tenntor. Das in Ständerbauweise erstellte Sichtfachwerk ist für den Klassizismus bezeichnend schlicht, mit wenig Bauzier, pro Geschoss einem Riegelzug und Schrägstreben ausgeführt. Ergänzt wird die Fachwerkkonstruktion durch den muralen, verputzten Sockel des regelmässig mit hochrechteckigen Fenstern gegliederten Wohnteils. Über dem Baukörper spannt sich ein geknicktes und geschlossenes Satteldach, das sich giebelseitig durch eine schlichte Flugsparrenkonstruktion mit Hängesäulen (Züri-Vieri) auszeichnet. An das Hauptgebäude ist nach Süden ein eingeschossiger Schopfanbau mit Durchgang, Garageneinbau, bretterschalten Fassaden und geschlossenem Satteldach erstellt.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung am nördlichen Siedlungsabschluss von Dachsleren einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der klassizistischen Bauepoche in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie (ohne nordseitigen Anbau).
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis ins frühe 20. Jh.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des ostseitigen Vorplatzes als Freifläche.

- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 3 Eckansicht von Nordwesten | 2024





Adresse

Dorfstrasse 37

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

182 / 682

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Hans Heinrich Kofel

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1728 (Inscription)

Umbauten und Renovationen

1728: Mutmasslicher Neubau

1813: Erstversicherung ein Wohnhaus mit gewölbtem Keller & Trotte, 1/4 gemauert, 3/4 Riegel I Ziegel

1832: Präzisierung zu Wohnhaus, 2 Tenn, Stall & Trotte

1842: Erstversicherung Schopf- und 2 Schweinestallanbauten

1882: Abbruch Trotterwerk

1892: Tiefgreifende Umbauten

1893: Neuer Schopfanbau

1898: Bauten

1906: Neuer Kellereingang

1912: Modernisierung, Erstversicherung elektrische Beleuchtung

1920: Bauten, neuer Schopfanbau

2. H. 20. Jh.: Innere Umbauten

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, keine Bauakten vorhanden, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 405.

Hedinger Heinrich, Ortsgeschichte von Schleinikon, Schleinikon 1974, S. 114.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus fasst durch seine Stellung die ortsbaulich wichtige Kreuzung Dachlerstrasse/Dorfstrasse/Lägerenstrasse/Höhweg innerhalb des historischen Ortskerns von Dachleren und prägt diese mit dem vorgelagerten Hofplatz mit Baumbestand und Laufbrunnen wesentlich mit.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde mutmasslich 1728 durch den Amtsrichter und Säckelmeister Hans Heinrich Kofel erbaut. Die Inschrift mit der Jahreszahl und den Initialen HH K verweist auf Baujahr und Erbauer. Bei der Familie Kofel handelte es sich um ein Geschlecht der dörflichen Oberschicht. So hatten sie in Schleinikon die meisten Landgüter und waren im Besitz von drei Häusern. 1813 wurde der Bau in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung als Wohnhaus mit gewölbtem Keller und Trotte erstversichert. Ab 1842 sind ein Schopf- und zwei Schweinestallanbauten mitversichert. Im Verlauf der 2. Hälfte des 19. Jh. wurde der Bau umgebaut und mit Anbauten nach Norden und Westen erweitert. 1882 wurde zudem das Trotterwerk abgetragen. Im frühen 20. Jh. fanden erneut Veränderungen statt. U.a. wurde ein neuer Kellereingang erstellt und der Wohnteil modernisiert. Spätestens 1920 wurden die Stallaussenwände ersetzt. Im Verlauf der 2. Hälfte des 20. Jh. fanden Umbauten im Innern des Gebäudes statt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte und mächtige Gebäude zeigt sich als teilverputzter Fachwerkbau. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung des Bauwerks in Wohn- und doppelten Ökonomieteil sowie deren Anbindung an den Hofraum. Das in Stockwerkbauweise erstellte Sichtfachwerk ist schlicht, aber dennoch repräsentativ ausgeführt mit gezielt eingesetzter Bauzier, pro Geschoss zwei Riegelzügen und Schrägstreben. Das Hochparterre des Wohnteils sowie die Giebelsüdfassade sind verputzt. Die vierzonige Ökonomie mit je zwei Tenn- und Stallzonen zeigt sich im EG mit Sichtmauerwerk bei den Ställen, im OG in Sichtfachwerk resp. mit Bretterverschalung. Ergänzt wird der Bau um einen nordseitigen Remisenanbau in Sichtfachwerk mit Pultdach sowie westseitige, bretterverschaltete Anbauten unter Abschleppung. Über dem mächtigen Baukörper spannt sich ein geknicktes und geschlossenes Satteldach, das strassenseitig durch einen weiten Dachvorstand mit Flugpfettenkonstruktion ausgezeichnet wird.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung an der ortsbaulich wichtigen Kreuzung einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen repräsentativen Vertreter der spätbarocken Bauepoche in Schleinikon. Als Wohnhaus der vermögenden, für Schleinikon wichtigen Familie Kofel besteht zudem eine sozial- und wirtschaftsgeschichtlich wichtige Zeugenschaft für die von steilen Hierarchien geprägte vormoderne Dorfgemeinschaft.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1920.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des ostseitigen Hofraums als Freifläche inkl. Baumbestand und Brunnenanlage.



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Traufostfassade | 2024
- 3 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 4 Eckansicht von Südwesten | 2024



**Adresse**

Lägerenstrasse 2

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

198 / 678

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Heinrich Surber

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1869-70 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1869: 1 Wohnhaus, Scheune & Stall, neu erbaut, unvollendet, 1/4 gemauert, 3/4 Riegel | Ziegel

1870: Bauvollendung

1879: Bauten, Erstversicherung Schopfanbau

1897: Neubau Schopfanbau mit Schweineställen

1906: Bauten bei Schopfanbau

1921: Bauten

1963: Rückseitige Erweiterung

1971: Aufstockung Anbau Wohnteil,

Fassadenverkleidung Nord, Einbau

Heubelüftungsanlage

1978: Veränderung Scheunentor

1979: Innere Umbauten

1981: Renovation Fassade Ökonomie Süd, Einbau

Öffnung OG, Stallwand Ersatz mit Tor

1982: Renovation Schopfanbau Süd

1986: Einbau Obstkühlraum

Einstufung

kommunal

Quellen

Archiv Denkmalpflege Kanton Zürich, Häuserakte, Stand 2025.

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Zürcher Denkmalpflege, 7. Bericht 1970-1974, 2. Teil, Zürich 1978, S. 159.

Zürcher Denkmalpflege, 10. Bericht 1979-1982, 1. Teil, Zürich 1986, S. 106.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus steht im Nahbereich der ortsbaulich wichtigen Kreuzung Dachslerenstrasse/Dorfstrasse/Lägerenstrasse/Höhweg innerhalb des historischen Ortskerns von Dachsleren. Durch die freigespielte Lage aufgrund des nordseitigen Freiraums prägt der Bau die Strassenkreuzung wesentlich mit. Es bildet weiter den baulichen Auftakt der sowohl trauf- als auch giebelständigen Bebauung entlang der Lägerenstrasse.

Objektgeschichte

Das Vielzweckbauernhaus wurde 1869-70 anstelle eines Vorgängerbaus neu erstellt. Bauherr war der Wagner Heinrich Surber. 1879 und 1897 wurde der Bau mit Anbauten vergrößert. Mutmasslich bestand jedoch die südseitige Ökonomie bereits zuvor als freistehendes Gebäude. 1921 wurde die Stallzone der strassenseitigen Ökonomie erneuert. Umfassende Veränderungen fanden in den 1960er bis 1980er Jahren statt: U.a. wurde der Wohnteil nach Westen erweitert und aufgestockt und mit Blechpaneelen verkleidet. Weiter wurden die Fassaden beider Ökonomieteile inkl. Öffnungen verändert. Im Innern fanden ebenso umfassende Umbauten statt inkl. Veränderung der Grundrissstruktur. Bei den Umbauten 1971 kam eine eingemauerte Säule zum Vorschein, die evtl. von einem Vorgängerbau stammt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige ehem. Vielzweckbauernhaus wird heute wesentlich durch die Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. geprägt. Der Wohnteil erhebt sich über einem gemauerten Sockelgeschoss als schlichter Fachwerkbau mit regulärer Befensterung. Sein klassizistisches Erscheinungsbild wird jedoch durch die Blechverkleidung, die westseitige Erweiterung sowie durch die Garageneinbauten im UG sehr stark beeinträchtigt. Die südseitig an den Wohnteil angebaute Ökonomie gliedert sich in Tenn mit erneuertem Tenntor und ziegelsichtigem Stall mit darüberliegendem Sichtfachwerk. Die strassenseitige Fassade wird durch das weit ausladende Vordach geschützt. Der bretterschalte Pultdachanbau mit südseitigem Sichtfachwerk im EG erscheint in seinem Ausdruck als Bau der 2. Hälfte des 20. Jh. Abgewinkelt zum Hauptgebäude, mit diesem jedoch durch die Anbauten verbunden, steht ein zusätzlicher Ökonomieteil mit Tennquerzone sowie überprägter Stallquerzone mit Sichtfachwerk im OG. Beide Volumen werden mit geknickten Satteldächern überspannt, wobei die westseitige Dachfläche des Hauptgebäudes mit einer Schleppgaube durchstossen ist.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung an der ortsbaulich wichtigen Kreuzung einen hohen Situationswert auf. Durch die ortsfremde Blechverkleidung des Wohnteils wird jedoch die Nahumgebung stark beeinträchtigt. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der frühklassizistischen Bauepoche in Schleinikon, dessen Eigenwert durch die Veränderungen in den 1960er bis 1980er Jahren reduziert ist.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1921.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteile.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des ostseitigen Hofraums als Freifläche.
- Wohnteil: Erhalt der strassenseitigen Fassadengliederung.
- Ökonomieteile: Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Anbindung an den Hofraum.



- 1 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | vor 1971 (Denkmalpflege Kanton Zürich)
- 3 Südseitiger Anbau | 2024
- 4 Eckansicht von Südosten | 2024



**Adresse**

Stegacherstrasse 4, 6

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

216, 217 / 987, 962

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

17. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

Vers. Nr. 216:

17. Jh.: Mutmasslicher Kernbau; 1813:

Erstversicherung Wohnhaus, Riegel I Stroh; 1832:

Präzisierung zu Wohnhaus mit Stall & Tenn; 1854:

Erstversicherung Schweinestall; 1862: Bauten,

Versteinerung EG; 1884: Bauten; 1898: Bauten,

Erstversicherung Schopfanbau mit Keller,

Neueindeckung mit Ziegel; 1900, 1903, 1906,

1917: Bauten; 1971: Umbau westliche Querzone;

1989: Um- und Ausbau westliche Querzone; 1990:

Nordseitiger Anbau; 1993: Einbau

Dachflächenfenster

Vers. Nr. 217:

17. Jh.: Mutmasslicher Kernbau; 1813:

Erstversicherung Wohnhaus, Riegel I Stroh; 1832:

Präzisierung zu Wohnhaus mit Stall & Tenn; 1869:

Bauten; 1883-84: Bauten, Teileindeckung mit

Ziegel, Erstversicherung Schopf &

Schweinestallanbau; 1890-96: Bauten,

vollständige Eindeckung mit Ziegel, Versteinerung

Wohnteil; 1906: Bauten; 1916: Blitzschaden; 1921

-22: Bauten; 1986: Umbau östliche Querzone;

1990: Einbau Nasszelle; 1998: Nordseitiger

Anbau; 2000: Fenstereinbau Westfassade; 2004:

Einbau Garage, Erneuerung südseitige

Aussenwand

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand

2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus steht im Westen des historischen Ortskerns von Dachsleren traufständig und etwas zurückversetzt zur Stegacherstrasse bildete das Gegenüber eines inzwischen abgegangenen Gehöfts südlich der Stegacherstrasse. Obwohl die Nahumgebung des Gebäudes wesentlich von neuen Wohnbauten ab Ende des 20. Jh. geprägt ist, besteht durch seine Stellung am historischen Bebauungsast eine siedlungsgeschichtliche Bedeutung und damit ein gewisser Situationswert.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde – mit Blick auf die Fachwerkkonstruktion – mutmasslich im 17. Jh. als Vielzweckbauernhaus neu erbaut. 1813 wird der Bau als Wohnhaus in Fachwerkbauweise und Stroheindeckung in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung erstversichert, wobei die Liegenschaft drei Parteien gehörte und der Schätzeintrag 1832 um die Ökonomieteile ergänzt wird. In der 2. Hälfte des 19. Jh. folgten mehrfach Veränderungen wie u.a. eine Teilversteinerung insb. im EG sowie rückseitige Erweiterungen. In den 1880er und 1890er Jahren wurde das gesamte Dach mit Ziegeln neu eingedeckt. Mutmasslich wurde zu diesem Zeitpunkt auch das Dachwerk ersetzt. Der heutige Ausdruck wird wesentlich von den Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. sowie 2004 geprägt. Dabei wurden die bestehenden Ökonomieteile zu Garagen umgenutzt und zu Wohnraum ausgebaut sowie das DG ausgebaut. Dafür wurden diverse neue Fensteröffnungen sowohl an den Fassaden wie auch auf dem Dach erstellt. Weiter wurde das Fachwerk des westseitigen Hausteils aufgedoppelt/erneuert.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Doppelvielzweckbauernhaus wird durch die nutzungsbedingte Gliederung der beiden Hausteile in Wohn- und Ökonomieteile unter gleichem First geprägt, die durch ihr Öffnungsverhalten an den Strassenraum angebunden sind. Die Fassaden weisen durch die Veränderungen ab der 2. Hälfte des 20. Jh. einen heterogenen, atypischen Ausdruck mit ungleichen Fensterformaten auf. Sie sind im EG gemauert und verputzt, im OG teils als Fachwerkkonstruktion resp. als -imitation sowie in Massivbauweise (vorgesetzte Mauerschale Hausteil Ost) erstellt. Das ostseitige Giebfeld zeigt sich als heterogenes Sichtfachwerk mit Schrägstreben, Riegelzügen und Firstständer. Nach Norden ist der Hausteil Ost mit einer Abschleppung erweitert. Dem Hausteil West ist rückseitig ein Anbau mit Satteldach vorgestellt, weswegen die Dachfläche des Kernbaus strassenseitig als atypischer Walm erscheint. Das Satteldach ist über dem Hausteil West geschlossen, über dem Hausteil Ost etwas flacher ausgebildet und mit Dachflächenfenster und einer strassenseitigen Giebelgaube durchstossen.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung am historischen Ortsrand von Dachsleren einen gewissen Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter des über die Zeit gewachsenen Vielzweckgebäudes in Schleinikon, dessen Eigenwert jedoch durch die Umbauten ab der 2. Hälfte des 20. Jh. beeinträchtigt wird.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie (ohne rückseitige Anbauten).
- Erhalt der Primärkonstruktion bis in die 1920er Jahre.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteile.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen bei Vers. Nr. 217.
- Erhalt des südseitigen Vorplatzes als Freifläche.



- 1 Eckansicht von Südwesten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordwesten | 2024
- 3 Eckansicht von Südosten | 2024
- 4 Giebelostfassade | 2024



**Adresse**

Stegacherstrasse 3, 3z, 5

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

205, 9, 207 / 845, 844

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Revolutionen

17./18. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1813: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel | Stroh

1832: Präzisierung zu Wohnhaus mit Stall & Tenn

1870-77: Neueindeckung mit Ziegel

1890, 1902, 1906, 1920, 1928: Bauten

1966: Einbau Nasszelle im Wohnteil

1974: Fenstereinbau Giebelwestfassade

1983: Einbau Transformatorenstation

1985: Umbau Wohnteil EG mit Einbau Nasszelle

1988: Umnutzung Ökonomieteil zu Wohnraum

2022: Ersatz Eingangstor, Erneuerung Vorplatz

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand

2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Gebäude bildet zusammen mit Stegacherstrasse 1 (überkommunal inventarisiert) eine langgezogene Vielzweckbauernhausreihe, die einerseits Teil der sowohl trauf- als auch giebelständigen Bebauung entlang der Lägerenstrasse ist und andererseits durch seine Stellung an einer Kreuzung den Auftakt zur Bebauung entlang der Stegacherstrasse bildet.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde – mit Blick auf die Fachwerkkonstruktion – mutmasslich im 18. Jh. als Vielzweckbauernhaus neu erbaut. 1813 wird der Bau als Wohnhaus in Fachwerkbauweise in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung erstversichert. In den 1870er Jahren wurde die bestehende Stroheindeckung durch Ziegel ersetzt. Mutmasslich führte dies auch zu einem Teilersatz des Dachwerks. Im frühen 20. Jh. fanden erneut Umbauten statt, die allerdings aufgrund späterer Umbauten – zumindest im Äusseren – nicht mehr am Bauwerk ablesbar sind. In den 1960er bis 1980er Jahren folgten mehrfach Umbauten, bei denen u.a. die Giebelwestfassade neu befenstert sowie der Ökonomieteil zu Wohnraum umgenutzt wurde. Zudem wurde eine Transformatorenstation (Nr. 3z) eingebaut.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Gebäude wird durch die nutzungsbedingte Gliederung in Wohn- und teilweise vorspringendem Ökonomieteil geprägt. Die Hausteile sind durch die Hauszugänge, Scheunentor und Stallzugang an den nordseitigen Hofraum angebunden. Der Wohnteil zeigt sich strassenseitig mit stockwerksweise abgeundenem Sichtfachwerk mit einem Riegelzug pro Geschoss und Schrägstreben. Die untypisch befensterte Giebelwestfassade ist mit Faserzementschindeln verkleidet, die Traufsüdfassade verputzt. Der ehem. Ökonomieteil ist mit Ausnahme der auf gleicher Flucht zum Wohnteil liegenden Querzone mit Scheunentor und Sichtfachwerk sowie mit dem daran angebauten, muralen Stall durch die Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. überprägt und nimmt heute den Charakter eines Wohnhauses auf. Über den gesamten Baukörper spannt sich ein gerades Satteldach mit strassenseitig auf Bügen gestützter Flugpfettenkonstruktion. Die Dachflächen sind mit Ausnahme einzelner Kamine sowie Dachflächenfenster strassenseitig beim ehem. Ökonomieteil geschlossen. Nach Osten ist das repräsentativ gestaltete, etwas höhere Vielzweckbauernhaus Stegacherstrasse 1 angebaut.

Schutzbegründung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung an der Kreuzung der Lägerenstrasse/Stegacherstrasse sowie als Teil der Vielzweckbauernhausreihe Stegacherstrasse 1-5 einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen repräsentativen Vertreter der spätbarocken Bauepoche in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal. Sein Eigenwert ist jedoch durch die Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. reduziert.

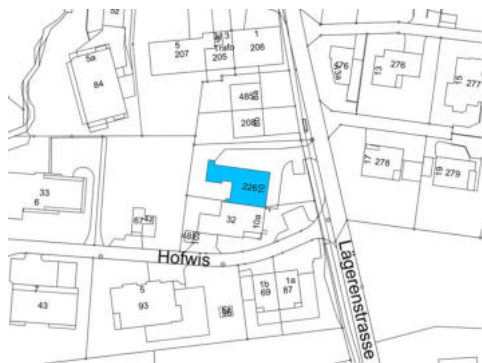
Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt des nordseitigen Vorplatzes als Freifläche.
- Stegacherstrasse 5: Erhalt der Primärkonstruktion bis 1928, der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum und des geschlossenen Charakters der Dachflächen.



- 1 Traufnordfassade | 2024
- 2 Traufnordfassade Nr. 5 | 2024
- 3 Eckansicht von Nordwesten | 2024
- 4 Traufsüdfassade | 2024



**Adresse**

Lägerenstrasse 10

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

226 / 910

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

17./frühes 18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

17./18. Jh. : Mutmasslicher Kernbau

1813: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel | Ziegel

1832: Präzisierung zu Wohnhaus, Scheune &

Stallung, Wagenschopfanbau &

Schweinstallanbau

1868: Bauten

1898: Ausschluss Wagenschopfanbau

1915: Umbauten und Instandstellung, rückseitiger

Anbau

1921: Bauten

1927: neuer Schopfanbau im Süden

E. 20. Jh.: Verputz Giebfassade, Einhausung

Giebfeld

1990er Jahre: Ersatz Ökonomieteil durch

Wohnhaus

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, keine Bauakten

vorhanden, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus ist Teil der sowohl trauf- als auch giebelständigen Bebauung entlang der Lägerenstrasse. Durch seine zur Lägerenstrasse abgedrehte, traufständige Stellung prägt es den vorgelagerten, tiefen Hofraum wesentlich mit.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde mutmasslich im 17./frühen 18. Jh. evtl. anstelle eines Vorgängerbaus errichtet. 1813 wird der Bau in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung als Wohnhaus in Fachwerkbauweise erstversichert, wobei der Versicherungseintrag 1832 um den bereits bestehenden Ökonomieteil und die Anbauten präzisiert wird. Nach schlechtem baulichen Zustand Ende des 19. Jh. wird das Vielzweckbauernhaus 1915 umfassend renoviert und beim Wohnteil mit einem westseitigen Anbau ergänzt. 1927 folgt ein südseitiger Schopfanbau an die Ökonomie. Im letzten Drittel des 20. Jh. wurde die Giebfassade des Wohnteils verputzt und das Giebfeld eingehaust. Zudem wurde in den 1990er Jahren der Ökonomieteil mit dem Wohnhaus Lägerenstrasse 10a ersetzt.

Objektbeschreibung

Der zweigeschossige, tiefgelagerte Wohnteil tritt heute durch den Verputz als muraler Bau in Erscheinung. Über den ostseitigen Hauszugang an der mit hochrechteckigen Fenstern gegliederten Ostfassade ist er an den vorgelagerten Platzraum angebunden. Zudem führt von hier ein Aussenabgang zur mächtigen Türöffnung des Kellers. Die Fensteranordnung im EG verweist auf einen ehem. Fensterwagen. Die Giebelnord- und die Traufwestfassade sind zweckmässig gelöst mit unregelmässiger Befensterung und wurden – wie der Bau gesamthaft – über die Zeit mehrfach verändert. Das Giebfeld ist heute anstelle einer ehem. Laube eingehaust. Die Büge der ehem. Laube sind jedoch noch erkennbar. Über dem Wohnteil spannt sich ein beidseitig geknicktes Satteldach mit geschlossenen Dachflächen. Nach Süden ist dem Bau ein höheres Wohnhaus angebaut, welches denkmalpflegerisch unbedeutend ist.

Schutzbegründung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung innerhalb des Dorfkerns von Dachsleren einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der barocken Bauepoche in Schleinikon, dessen Eigenwert durch den Ersatz der Ökonomie in den 1990er Jahren auf den Wohnteil reduziert ist.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1921.
- Erhalt der strassenseitigen Fassadengliederung inkl. Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des ostseitigen Hofraums als Freifläche.



- 1 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 2 Traufostfassade | 2024
- 3 Eckansicht von Südosten | 2024
- 4 Giebelsordfassade | 1978 (Denkmalpflege Kanton Zürich)





Adresse

Lägerenstrasse 21

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

230 / 480

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Heinrich Romann

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1788 (Inschrift)

Umbauten und Renovationen

1788: Neubau Vielzweckbauernhaus

1813: Erstversicherung ein Wohnhaus mit gewölbtem Keller, Riegel | Ziegel

1832: Präzisierung zu 1 Haus, Stall, Tenn & Futtertenn

1842: Erstversicherung Schopf & Schweinestallanbau

1865: Neuer Schopf anbau

1901: Neuer Kellereingang

1906: Bauten, neue Weinpresse

1916, 1921: Bauten

Vor 1944: Umfassende Veränderungen Fassaden

Wohnteil, Ersatz Backsteinmauer Stall, Ersatz Tennor

Einstufung

kommunal

Quellen

Archiv Denkmalpflege Kanton Zürich, Häuserakte, Stand 2025.

Gemeindearchiv Schleinikon, keine Bauakten vorhanden, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 405-406.

Hedinger Heinrich, Ortsgeschichte von Schleinikon, Schleinikon 1974, S. 115.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Gebäude steht etwas ausserhalb des Dorfkerns von Dachsleren in der südlichen Verlängerung der Strassenbebauung. Durch seine zurückgestellte Lage bildet das traufständige Vielzweckbauernhaus einen ortsbaulich bedeutenden Hofraum mit Brunnenanlage. Nach Norden ergibt sich aufgrund des abfallenden, bestockten Wieslands eine für das Ortsbild von Dachsleren wichtige Fernwirkung.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde 1788 durch den Geschworenen Heinrich Romann erbaut. Die Inschrift mit der Jahreszahl und den Initialen HR verweist auf Baujahr und Erbauer. Bei der Familie Romann handelte es sich um ein Geschlecht der dörflichen Oberschicht. So hatten deren Familienmitglieder diverse wichtige Ämter wie Gemeindeammann, Grossrat oder Hauptmann inne. 1813 wurde der stattliche Bau in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung als Wohnhaus mit gewölbtem Keller in Fachwerkbauweise erstversichert. 1842 und 1865 folgten Anbauten, mutmasslich ostseitig. Im frühen 20. Jh. fanden wiederum Veränderungen statt. U.a. wurde ein neuer Kellerabgang erstellt. Vor 1944 wurde das mächtige Vielzweckbauernhaus tiefgreifend verändert. Insb. die Fassaden des Wohnteils sowie dessen Zugänge wurden purifiziert. Weiter wurden die bestehenden Stallwände mit Ziegelsteinmauerwerk ersetzt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte und mächtige Gebäude zeigt sich als Sichtfachwerkbau. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung des Bauwerks in Wohn- und Ökonomieteil sowie deren Anbindung an den Hofraum mit Hauszugang, Tennor und Stallzugang. Das in Stockwerkbauweise erstellte Sichtfachwerk ist für den Barock bezeichnend schlicht, aber dennoch repräsentativ, mit gezielt eingesetzter Bauzier, pro Geschoss zwei bis drei Riegelzügen und Schrägstreben ausgeführt. Der Ausdruck des Fachwerks wird durch die Überprägung im EG des Wohnteils (heute als verputztes Sockelgeschoss ausgeführt) sowie durch den Ersatz der Stallwände mit Ziegelsteinen leicht beeinträchtigt. Ergänzt wird der Bau ost- und südseitig mit Pultdachanbauten sowie einer ostseitiger Laube. Über dem mächtigen Baukörper spannt sich ein geknicktes und geschlossenes Satteldach, das sich giebelseitig durch eine Flugsparrenkonstruktion mit Hängesäulen (Züri-Vieri) und traufseitig durch Fluggpfetten auszeichnet.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung am südlichen Siedlungsabschluss von Dachsleren einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen repräsentativen Vertreter der spätbarocken Bauepoche in Schleinikon. Als Wohnhaus der vermögenden, für Schleinikon wichtigen Familie Romann besteht zudem eine wichtige sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft für die von steilen Hierarchien geprägte vormoderne Dorfgemeinschaft.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis ins frühe 20. Jh.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten (ohne Veränderungen ab den 1930er Jahren) und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des westseitigen Hofraums als Freifläche inkl. Brunnenanlage.



- 1 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 2 Traufwestfassade | 2024
- 3 Traufwestfassade Ökonomie | 2023
- 4 Traufwestfassade Wohnteil mit Brunnen | 2024
- 5 Westseitiger Kellerabgang | 2024



**Adresse**

Dorfstrasse 30

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

172 / 776

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

18. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1813: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel | Stroh

1832: Präzisierung zu Wohnhaus mit Stall & Tenn

1842: Erstversicherung Schweinestallanbau

1861: Bauten

1864-66: Bauten, Versteinerung Wohnteil,

Neueindeckung Ziegel

1874: Bauten, Erstversicherung Werkstätteanbau

1976: Umbau Wohnhaus mit neuem Treppenturm,

Ausbau Ökonomie

1991: Umbauten mit Ausbau DG, Ersatz

Pultdachanbau und Erweiterung Wohnraum,

Ersatz rückseitiger Dachvorstand

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand

2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus steht im Nahbereich der ortsbaulich wichtigen Kreuzung Dachslerenstrasse/Dorfstrasse/Lägerenstrasse/Hühweg innerhalb des historischen Ortskerns von Dachsleren. Zusammen mit Dorfstrasse 26-28 bildet es die ortsbaulich wichtige, traufständige Bebauung entlang der Dorfstrasse mit strassenseitigen Vorplätzen und rückseitigen Freiräumen.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde mutmasslich im 18. Jh. evtl. anstelle eines Vorgängerbaus errichtet. 1813 wird der Bau in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung als Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit Stroheindeckung erstversichert, wobei der Versicherungseintrag 1832 um die bereits ursprünglich einzonig erstellte Ökonomie präzisiert wird. In den 1860er Jahren folgte die Versteinerung des Wohnteils im EG sowie die Neueindeckung der Dachflächen mit Ziegel. Mutmasslich wurde zu diesem Zeitpunkt auch das Dachwerk ersetzt und mit Aufschieblingen ergänzt. Wohl 1921 folgte die Erweiterung des Gebäude nach Westen um einen Pultdachanbau. Umfassende Veränderungen fanden in der 2. Hälfte des 20. Jh. statt: 1976 wurde das Wohnhaus insbesondere im Innern verändert, mit einem rückseitigen Treppenturm erweitert und die bestehende Ökonomie ausgebaut. 1991 folgte der Ausbau des DG sowie der Abbruch des Pultdachanbaus. An seiner Stelle wurde eine neue Querzone erbaut, die als Garage und Wohnraum genutzt wird.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige Vielzweckbauernhaus prägt mit seiner nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil den Strassenraum mit. Der Wohnteil zeigt sich als Fachwerkbau auf einem gemauerten und verputzten Sockelgeschoss mit regelmässig gesetzten, hochrechteckigen Fensteröffnungen. Das Sichtfachwerk ist schlicht, aber dennoch repräsentativ gestaltet mit Schrägstreben, einem Riegelzug pro Geschoss sowie verzierten Brüstungsfeldern. Der Ostgiebel wird durch ein Rautenmuster betont. Die Rückseite des Gebäudes ist wesentlich durch die Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. geprägt mit rundem Treppenturm, bretterverschalten Anbauten sowie einem weit ausladenden, auf Holzstützen ruhenden Vordach. Der heutige Ausdruck der Ökonomie orientiert sich stark an ein Wohnhaus mit hochrechteckiger Befensterung insb. an der Giebelfassade und strassenseitiger Laube. Abgeschlossen wird der Bau durch ein beidseitig geknicktes Satteldach, dessen Dachflächen mit Schleppgauben durchstossen sind.

Schutzbegründung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung innerhalb des Dorfkerns von Dachsleren an der ortsbildprägenden Kreuzung einen hohen Situationswert auf. Das heutige Erscheinungsbild geht auf den Umbau der 1860er Jahre zurück, womit es im Ortsbild die frühklassizistische Bauepoche in Schleinikon bezeugt. Zudem handelt es sich um einen um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal, dessen Eigenwert durch den weitgehenden Ersatz der Ökonomie jedoch geschmälert ist.

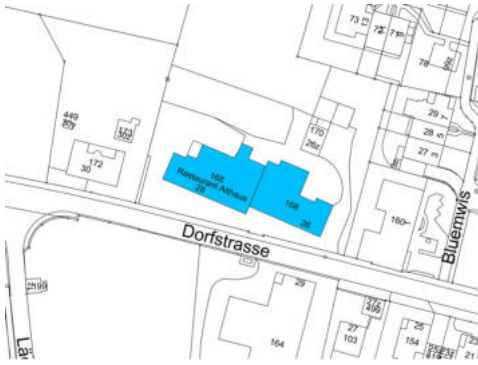
Schutzziel

- Erhalt der Lage und Stellung.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des südseitigen Vorplatzes als Freifläche.
- Wohnteil: Erhalt der Volumetrie sowie der Fachwerksichtigkeit.



- 1 Eckansicht von Südwesten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 3 Giebelostfassade | 2024





Die Liegenschaft Dorfstrasse 26 wurde mittels Gemeinderatsbeschluss, dat. XXX und verwaltungsrechtlichem Vertrag, dat. XXX zwischen der Gemeinde Schleinikon und der XXX unter Schutz gestellt.

Die Liegenschaft Dorfstrasse 28 wurde mittels Gemeinderatsbeschluss, dat. 28.01.2020 und verwaltungsrechtlichem Vertrag, dat. 02.06.2020 zwischen der Gemeinde Schleinikon und der Althaus Liegenschaften AG unter Schutz gestellt.

Adresse

Dorfstrasse 26, 28

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

168 / 1063

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Heinrich Kofel

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1780, 1862-63 (Schutzwürdigkeitsberichte)

Umbauten und Renovationen

Dorfstrasse 26:

1862-63: Neubau Wohnhaus & Scheune, 1/4 gemauert, 3/4 Riegel I Ziegel; 1881: Bauten; 1902 -06: Erneuerung Stall; 1921: Bauten; 1946-56: Neuer Schopf, Änderung Wohnungsgrundrisse; 1969: Innere Umbauten

Dorfstrasse 28:

1780: Neubau Vielzweckbauernhaus; 1804: Ersterwähnung Wirtschaft; 1813: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel I Ziegel; 1832: Präzisierung zu Wirtshaus mit Stall, Tenn & Schopf; 1845: Westseitige Erweiterung Wohnteil, Aufstockung Wagenremise; 1866, 1881-99: Bauten; 1892: Schopfanbau mit Schweineställen; 1905: Schopfanbau; 1921, 1949, 1953: Umbauten; 1958 -61: Umbau Ökonomie inkl. Dachersatz, innere Umbauten; 1970: Dachersatz Wohntal, innere Umbauten; 1980: Anbau WC-Anlage

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.
GVZ Lagerbücher.

Literatur

Büro für Baugeschichte, Schutzwürdigkeitsbericht Schleinikon, Dorfstrasse 28, 2020.
Büro für Baugeschichte, Schutzwürdigkeitsbericht Schleinikon, Dorfstrasse 26, 2021.
Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 405.

Bearbeitungsgrundlage

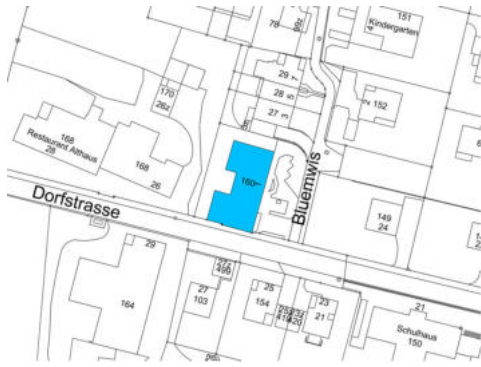
Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025



- 1 Traufsüdfassaden | 2019
- 2 Dorfstrasse 26 von Südosten | 2024
- 3 Dorfstrasse 28 von Südwesten | 2024
- 4 Dorfstrasse 28 von Nordwesten | 2019



**Adresse**

Bluemwis 1

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

160 / 859

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Heinrich Jäggi

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1825 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1825: Erstversicherung dopp. Behausung &

Scheune, 1/4 gemauert, 3/4 Riegel | Ziegel

1842: Ersterwähnung Schopf &

Schweinestallanbau

1866, 1896: Bauten

1906: Bauten Ökonomie

1920: Bauten

1979: Dämmung Wohnteil West

1980: Terrassenanbau West

1983: Verschieben Südfassade

1985: Ausbau Ökonomie, Ausbau DG Wohnteil

1990: Einbau Schlepplukarnen

1991: Einbau Wohnung in Schopfanbau

2007: Einbau Dachflächenfenster

2008: Loggia Westfassade

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinitikon, Bauakten, Stand

2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus steht giebelständig direkt an der Dorfstrasse zwischen den beiden historischen Ortskernen von Dachsleren und Schleinitikon. Die Nahumgebung ist von Einfamilienhäusern ab den 1970er Jahren geprägt.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde 1825 als Doppelbauernhaus mit Scheune in Fachwerkbauweise anstelle eines Vorgängerbaus errichtet. Wohl 1842 wurde das Gebäude um den nordseitigen Pultdachanbau vergrößert. 1896 oder 1906 folgte der westseitige Quergiebelanbau. 1979 wurde die westseitige Fassade des Wohnteils gedämmt sowie ein Jahr später ein westseitiger Terrassenanbau erstellt. In den 1980er Jahren folgten die Verschiebung der Südfassade und damit eine leichte Kürzung des Gebäudes sowie der Ausbau der Ökonomie und des DG über dem Wohnteil zu Wohnraum. 1991 wurde der Schopfanbau zur Wohnung ausgebaut.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Gebäude zeigt sich als mehrfach veränderter Baukörper. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung in ursprünglich zweiteiligem Wohn- und vergleichsweise kleinem Ökonomieteil sowie deren Anbindung an den ostseitigen Hofraum. Der ursprünglich aus zwei Teilen bestehende Wohnteil zeigt sich mit muralem EG über einem erhöhten Sockel und fachwerksichtigem OG mit einem schlichten Fachwerk mit einem Riegelzug und Schrägstreben. Die Fassaden sind streng regulär mit hochrechteckigen Fenstern gegliedert und mit zwei Zugängen ostseitig in ihrer Symmetrie ausgezeichnet. Der bretterschalte Ökonomieteil wird durch die Umbauten der 2. Hälfte des 20. Jh. geprägt und zeigt sich mit ostseitigen Garagen, Balkon und Befensterung heute im Charakter eines Wohnhauses. Nach Westen wird er um den bretterschalten Quergiebelanbau erweitert. Wesentlich für die Erscheinung des Gebäudes ist die mächtige, murale und verputzte, dicht an die Strasse gestellte Giebelwand mit Eckquaderung auf Sicht. Die nachbauzeitliche Befensterung im Giebelfeld beeinträchtigt den Gebäudeausdruck jedoch leicht. Im Norden ist dem Vielzweckbauernhaus ein bretterschalter Pultdachanbau mit nordseitiger Fachwerkfassade erstellt. Über beide Hausteile spannt sich ein geknicktes Satteldach, dessen Dachflächen jedoch ostseitig von Schlepplukarnen und beidseitig von Dachflächenfenstern durchstossen werden.

Schutzbegründung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung an der Dorfstrasse zwischen Dachsleren und Schleinitikon einen Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der klassizistischen Bauepoche in Schleinitikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal, dessen Eigenwert durch die Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. jedoch geschmälert ist.

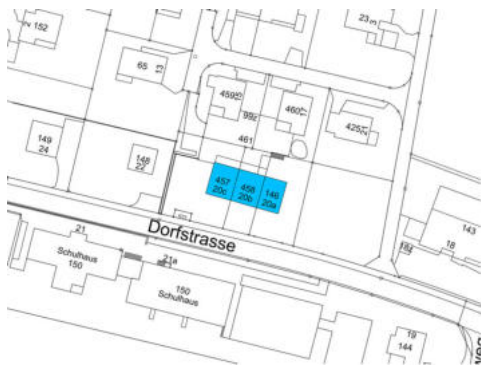
Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten (Wohnteil) und Anbindung an den Hofraum (Wohnteil).
- Erhalt der Primärkonstruktion bis 1920.
- Erhalt des ostseitigen Hofraums als Freifläche.



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 3 Nordseitiger Pultdachanbau | 2024
- 4 Westfassade mit Quergiebelanbau | 2024



**Adresse**

Dorfstrasse 20a, 20b, 20c

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

146, 458, 457 / 1040, 1039, 1038

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Heinrich Hirt

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1837 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1837: 1 Wohnhaus, Scheune, Stall & Tenn, neu erbaut, Riegel | Ziegel

1842: Erstversicherung Keller und Schweinestallanbau

1862-63: Umbauten, neuer Werkstättenanbau, Erstversicherung Waschhaus

1896, 1921: Bauten

1985: Kucheneinbau

1990: Rückseitiger Schopfanbau Nr. 20c

2008-10: Neubau Nr. 20b-c, tiefgreifender Umbau

Nr. 20a, Abbruch Anbauten, Neubau Tiefgarage

2024: PV-Anlage bei Nr. 20b

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Büro für Baugeschichte, Stellungnahme

Denkmalpflege Schleinikon, Dorfstrasse 20b, 2023.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus steht traufständig und etwas zurückversetzt zur Dorfstrasse zwischen den beiden historischen Ortskernen von Dachsleren und Schleinikon und bildet das bauliche Gegenüber zum Schulhaus. Die Nahumgebung ist von Einfamilienhäusern ab den 1970er Jahren geprägt.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde 1837 als Wohnhaus mit Scheune, Stall und Tenn in Fachwerkbauweise errichtet. Die Baugeschichte des 19. und frühen 20. Jh. ist aufgrund tiefgreifender Veränderungen 2008-10 am Bau nicht mehr ablesbar. Zwischen 1862-63 wurde das Gebäude jedoch mit Anbauten erweitert. Die inzwischen wohl abgegangene Inschrift «18 H H 56» mit den Initialen des Bauherrn Heinrich Hirt verweist zudem darauf, dass der Bau zu dieser Zeit umfassend verändert wurde. Nach nur wenigen Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. wurde die Ökonomie 2008-10 abgebrochen und durch die Wohnteile Nr. 20b-c ersetzt. Beim Wohnteil Nr. 20a wurde die Grundrissstruktur umfassend verändert. Die bestehenden Anbauten und Dachaufbauten wurden abgebrochen, das Dach über dem ganzen Baukörper ersetzt und erhöht sowie rückseitig eine Tiefgarage erstellt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige Gebäude wird heute wesentlich durch den Eingriff von 2008-10 geprägt. Es ist vertikal in drei Hausteile gegliedert. Der im Kern noch auf 1837 zurückgehende Wohnteil Nr. 20a wird durch die regelmässige, hochrechteckige Befensterung, durch den strassenseitigen Zugang sowie durch das strassenseitig murale EG geprägt. Das Fachwerk ist aufgedoppelt, wobei darunter von einem schlicht klassizistischen, bauzeitlichen Fachwerk auszugehen ist. Die Hausteile Nr. 20b-c wurden vollständig ersetzt. Sie zeigen sich im EG mit muralem resp. bretterschaltem Charakter, darüber mit Fachwerkaufdoppelung resp. Bretterschalung. Das Satteldach ist beidseitig geknickt und wird durch Schleppgauben geprägt.

Schutzbegründung

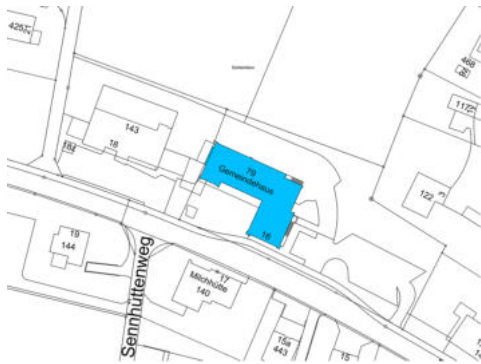
Das ehem. Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung an der Dorfstrasse zwischen Dachsleren und Schleinikon einen gewissen Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der klassizistischen Bauepoche in Schleinikon, dessen Eigenwert durch den Ersatz/Umbau 2008-10 jedoch stark reduziert ist.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der nutzungsbedingten Fassadengliederung.
- Erhalt des südseitigen Vorplatzes als Freifläche.
- Nr. 20a: Erhalt der Primärkonstruktion bis 1921 sowie der strassenseitigen Anbindung.

- 1 Traufsüdfassade | 2024
- 2 Eckansicht von Südosten an Nr. 20a | 2024
- 3 Eckansicht von Südosten | 2023
- 4 Eckansicht von Nordwesten | 2023



**Adresse**

Dorfstrasse 16

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

79 / 843

Gebäudeart

Öffentlicher Bau

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Gemeinde Schleinikon

Architekt / Baumeister

Caspar Rüegg-Schwarzenbach / -

Baujahr

1992 (Bauakten)

Umbauten und Renovationen

1992: Neubau Gemeindehaus

2012: Einbau Dachflächenfenster

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Gemeindehaus gruppiert sich als L-förmiger Gebäudekomplex um den südwestseitigen Platzraum und bildet zusammen mit der gegenüber liegenden ehem. Milchhütte sowie dem Schulhaus den baulichen Übergang zwischen den beiden Ortskernen von Dachsleren und Schleinikon. Durch die Stellung der Baukörper entlang der Dorfstrasse, den Platzraum und den ostseitigen Parkplatz besteht eine ortsbildprägende Wirkung im Nahbereich.

Objektgeschichte

Das Gemeindehaus wurde 1992 im Auftrag der Gemeinde Schleinikon durch den Neeracher Architekten Caspar Rüegg-Schwarzenbach erstellt. Rüegg-Schwarzenbach erstellte nebst dem Gemeindehaus in Schleinikon mind. zwei weitere Wohnhäuser (Stegacherstrasse 14-16), die sich wie das Gemeindehaus einer regionalistischen Postmoderne verpflichteten. 1994 ergänzte der in Schleinikon wohnhafte Eisenplastiker Silvio Mattioli die Platzgestaltung um eine zeittypische Brunnenanlage mit Skulptur. Das Gebäude ist weitgehend bauzeitlich erhalten.

Objektbeschreibung

Beim Gemeindehaus Schleinikon handelt es sich um einen schlichten, qualitätsvollen, für öffentliche Bauten in ländlicher Umgebung typischen Vertreter der regionalistischen Postmoderne. Der verputzte Massivbau zeichnet sich durch die vielgliedrige, verspielte Gebäudestruktur mit Vor- und Rücksprüngen, die Akzentuierung der Gebäudeecken sowie einer detailreichen Gestaltung der Architektur aus. In seiner Architektur nimmt es klare Rückbezüge zum historischen Baubestand in Schleinikon auf: U.a. Staffelung der Baukörper, regelmässige Gliederung mit hochrechteckigen Fenstern, Einsatz von Riegelwerken bei Fassadeneinschnitten sowie Abschluss mit geknickten Satteldächern. Ergänzt wird die Architektur um die zeitgenössische Kunst von Silvio Mattioli, die durch ihre Farbigkeit einen gestalterischen Akzent im Strassenraum setzt.

Schutzbegründung

Das Gemeindehaus weist durch seine Stellung entlang der Dorfstrasse zwischen Dachsleren und Schleinikon einen gewissen Situationswert auf. Es handelt sich um einen typischen Vertreter eines Verwaltungsbaus im Stil der regionalistischen Postmoderne, wie sie im Kanton Zürich insb. in ländlichen und Agglomerationsgebieten zu finden sind. Durch seine Funktion als Gemeindehaus weist es zudem eine sozialgeschichtliche Bedeutung für Schleinikon auf.

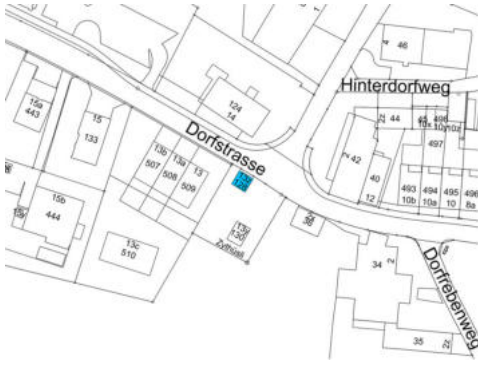
Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Fassadengliederung mit Vor- und Rücksprüngen, Überdachungen, Fassadeneinschnitte und Öffnungsverhalten.
- Erhalt der bauzeitlichen Konstruktionen, Materialisierungen sowie der Farbgebung.
- Erhalt der geknickten Satteldächer sowie der nur einzeln gesetzten Dachaufbauten.
- Erhalt der südwestseitigen Platzraums inkl. der Brunnenanlage mit Plastik von Mattioli.



- 1 Eckansicht von Südwesten | 2024
- 2 Eckansicht von Südosten | 2024
- 3 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 4 Detail westseitiger Zugang | 2024
- 5 Skulptur von Silvio Mattioli | 2024



**Adresse**

Dorfstrasse 13z

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

128 / 748

Gebäudeart

Nebengebäude

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

frühes 19. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

frühes 19. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1842: Erstversicherung Waschhaus, gemauert I

Ziegel

1921: Schlechter Unterhalt

1929: Umnutzung zu Schlachthaus

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, keine Bauakten

vorhanden, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Schlachthaus steht an der ortsbaulich wichtigen T-Kreuzung Dorfstrasse/Zythüslistrasse in unmittelbarer Umgebung zum Zythüsli Dorfstrasse 13y. Aufgrund der Lage sowie der dicht an den Strassenraum gesetzten, giebelständigen prägt der Bau den Ortskern von Schleinikon massgeblich mit.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde 1842 durch die kantonale Gebäudeversicherung als Waschhaus erstversichert, wobei der Bau wohl spätestens im frühen 19. Jh. erstellt wurde. Im Verlauf des 19. Jh. wurden keine baulichen Veränderungen vorgenommen, sodass das Waschhaus anfangs der 1920er Jahre in schlechtem Zustand war. 1929 folgte die Umnutzung des Waschhauses zum Schlachthaus. Seit der Umnutzung hat sich der Bau – zumindest in seinem Äusseren - kaum baulich verändert.

Objektbeschreibung

Die Kleinbaute zeigt sich - für Waschkhäuser typisch - als eingeschossiger, muraler und verputzter Bau. Mit Ausnahme von einer strassenseitigen Tür, einem Lüftungsschlitz im Giebfeld sowie einer ostseitigen Fensteröffnung mit Bretterladen sind die Fassaden des ins Terrain eingelassenen Baus geschlossen. Der Abschluss bildet ein beidseitig geknicktes Satteldach mit geschlossenen Dachflächen.

Schutzbegründung

Das Schlachthaus weist durch seine Stellung an der ortsbaulich wichtigen T-Kreuzung in unmittelbarer Nähe des Zythüsli einen hohen Situationswert auf. Durch seine Funktion als ehem. Waschhaus und ab 1929 als Schlachthaus ist es ein typischer Vertreter einer Kleinbaute der vormodernen Haus- und Hofwirtschaft. Sein muraler Charakter und die kleinmasstäbliche Volumetrie sind für Waschkhäuser charakteristisch und für bäuerlich geprägte Räume wichtig.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1929.
- Erhalt des geschlossenen, muralen Charakters der Fassaden.
- Erhalt der strassenseitigen Anbindung.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.

- 1 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 2 Situation mit Zythüsli von Norden | 2024





Adresse

Zythüslistrasse 1

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

120 / 1051

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

17. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

17. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1812: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel I Stroh

1832: Präzisierung zu Wohnhaus mit 2 Stuben,

Stall, Tenn, Schopf und Futterterren

1866-75: Umfassende Umbauten, teilweise

Neueindeckung Dach

1889: Vollständige Neueindeckung mit Ziegel

1894: Bauten

1901: Südlich angebauter Hausteil abgebrannt

1903, 1906, 1916, 1920: Bauten, Erneuerung

Dachwerk

2. H. 20. Jh.: Fassadensanierungen

1969: Einbau Bildhaueratelier und Nasszelle

1997: Einbau Dachflächenfenster

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 408.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus bildet zusammen mit den beiden Speichergebäude Zythüslistrasse 1y und 3 einen grossräumigen, ortsbaulich wichtigen Hofraum. Es reiht sich in die vorwiegend traufständige, von Vielzweckbauernhäusern geprägte Bebauung mit strassenseitigen Platzräumen entlang der Zythüslistrasse ein, die axial zum erhöht gelegenen Zythüslü hinführt.

Objektgeschichte

Ursprünglich befand sich an dieser Stelle das Klausen- resp. Bürgis-Gut des Klosters Wettingen. Es handelt sich dabei um Vorgängerbauten des heutigen Gebäudes. Die Eindeckung mit Stroh, das barocke Fachwerk sowie die Inschrift auf dem Speicher Nr. 3 «1685» deuten auf einen Kern des Vielzweckbauernhauses aus dem 17. Jh. Zwischen 1866-75 folgten tiefgreifende Veränderungen. U.a. wurde das vorher noch bestehende Strohdach teilweise mit Ziegel neu eingedeckt. Aufgrund der Änderung der Bauart im Lagerbucheintrag ist zudem anzunehmen, dass der Sockel des Wohnteils erneuert wurde (Inschrift Türsturz Wohnteil «1872»). 1889 wurde der Bau vollständig mit Ziegeln eingedeckt. Mit dem Brand 1901 und anschliessendem Abbruch des südlich an Nr. 1 angebauten Vielzweckbaus mit Trotte wurde der ursprünglich langgezogene Baukörper markant gekürzt und insb. beim Ökonomieteil verändert. Wahrscheinlich wurde dabei auch das Dachwerk erneuert. 1969 folgte die Teilumnutzung der Ökonomie zum Bildhaueratelier für den bedeutenden Schweizer Eisenplastiker Silvio Mattioli, der bis zu seinem Tod 2011 im Haus wohnte und arbeitete.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, grossvolumige und äusserst breite Gebäude zeigt sich als schlichter, aber dennoch repräsentativer Sichtfachwerkbau. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung des Bauwerks in Wohn- und dreigeteiltem Ökonomieteil sowie deren Anbindung an den strassenseitigen, tiefen Vorplatz mit Hauszugang, ehem. Tenntor (Zugang zum Bildhaueratelier) sowie ehem. Stallzugang. Das in Ständerbauweise erstellte Sichtfachwerk ist schlicht gelöst mit wenig Bauzier, pro Geschoss zwei Riegelzügen und Schrägstreben. Ergänzt wird die Fachwerkkonstruktion durch den muralen, verputzten Sockel des regelmässig mit hochrechteckigen Fenstern gegliederten Wohnteils. Über dem mächtigen Baukörper spannt sich ein gerades und strassenseitig geschlossenes Satteldach.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung entlang der Zythüslistrasse, als hofraumfassender Bau sowie als gegenüber des überkommunal inventarisierten Speichers Nr. 3 einen hohen Situationswert auf. Von hoher Bedeutung ist seine sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft als Standort des Klausenguts des Klosters Wettingen. Seine Nutzung als Wohnhaus und Atelier des bedeutsamen Schweizer Eisenplastikers Silvio Mattioli ist ebenfalls sozialgeschichtlich bedeutend.

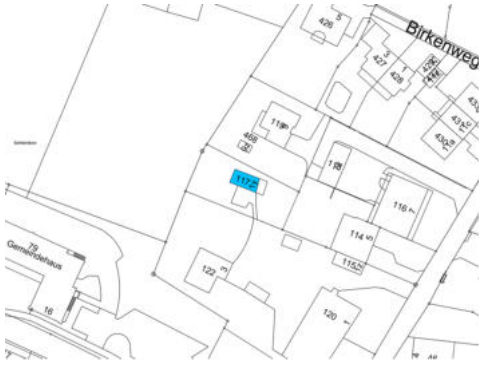
Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1920.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der strassenseitigen Dachflächen.
- Erhalt des westseitigen, grossflächigen Hofraums sowie des ostseitigen, breiten Vorplatzes als Freifläche.



- 1 Traufostfassade | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 3 Giebelnordfassade | 2024
- 4 Eckansicht von Nordwesten | 2024



**Adresse**

Zythüslistrasse 1y

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

117 / 760

Gebäudeart

Nebengebäude

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

17./18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

1813: Erstversicherung ein Speicher mit Weintrotte, Riegel I Stroh

1842: Ersterwähnung Keller

1886: Neueindeckung mit Ziegel, Neubau gedeckter Kellereingang

1896: Bauten, neuer Schopfanbau

1980: Abbruch Schopfanbau, Restaurierung, innere Umbauten

Einstufung

kommunal

Quellen

Archiv Denkmalpflege Kanton Zürich, Häuserakte, Stand 2025.

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Speicher- und Trotzgebäude bildet zusammen mit dem Speichergebäude Zythüslistrasse 3 und dem Vielzweckbauernhaus Zythüslistrasse 1 einen grossräumigen, ortsbaulich wichtigen Hofraum. Als Kleinbaute reiht es sich in die ursprünglich feinkörnige Baustruktur von Nebenbauten rückseitig der traufständigen, an die Strasse orientierten Hauptgebäude ein.

Objektgeschichte

Die Kleinbaute datiert gefügetechnisch ins 17./18. Jh. 1813 wird sie in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung als Speicher mit Weintrotte in Fachwerkbauweise erstversichert. 1886 folgte eine Neueindeckung des vorher strohgedeckten Dachs mit Ziegel. Mutmasslich blieb das Dachwerk erhalten. Zeitgleich wurde der ostseitige Kellerabgang erstellt. 1896 folgte ein nordseitiger Schopfanbau. Dieser wurde 1980 im Rahmen eines Umbaus ersatzlos abgebrochen.

Objektbeschreibung

Das eingeschossige ehem. Speicher- und Trotzgebäude zeigt sich als Sichtfachwerkbau mit einer schlichten und zweckmässigen Riegelkonstruktion mit zwei Riegelzügen und einzelnen Schrägstreben. Die Giebfelder sind bretterschalt sowie teilweise verglast. Nach Süden findet sich nebst einer Fenstertür von 1980 der Eingang ins EG, dessen Brettertür sich durch die ungewohnten Langband-Beschlägen auszeichnet. Ein Pultdachunterstand deckt den breiten Kellerhals im Osten. Der Abschluss des Gebäudes bildet ein gerades und geschlossenes Satteldach.

Schutzbegründung

Das ehem. Speicher- und Trotzgebäude weist durch seine Stellung am ortsbaulich wichtigen Hofraum einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen typischen Vertreter eines Nebengebäudes in der bäuerlich geprägten Umgebung sowie um einen wichtigen Bauzeugen der vormodernen Haus- und Hofwirtschaft im 18. und 19. Jh. Der mächtige Kellerraum sowie die kleinmassstäbliche Volumetrie sind für solche Nebengebäude objektspezifisch und für bäuerlich geprägte Räume charakteristisch.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1896.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Zugänge ins UG und EG.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.

- 1 Traufsüdfassade | 2024
- 2 Südseitige Brettterür | 2024
- 3 Giebelostfassade mit Kellerhals | 2024
- 4 Traufnordfassade | 2024





Adresse

Auweg 3

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

100 / 842

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Johannes Bucher

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1827 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1827: Haus Scheune & Stallung, neu erbaut, Riegel I Ziegel

1842: Erstversicherung Schopf & Schweinestallanbau

1891: Versteinerung, neuer Schopf anbau

1899: Bauten bei Ökonomie

1906: Bauten

1912: Modernisierung, elektrische Beleuchtung

1919-22: Weitgehender Ersatz Ökonomie, Umbau Wohnteil

1930: Erstversicherung Hühnerhaus

Mitte 20. Jh.: Abschleppung Ökonomie

1974: Erweiterung Wohnteil nach Westen

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinitikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus Zur Au bildet zusammen mit den umliegenden Nebengebäude den nordwestseitigen Ortsrand von Schleinitikon. Das bäuerlich geprägt Ensemble fasst zudem einen der Nutzung entsprechenden Hofraum. Ursprünglich ausserhalb des Dorfkerns gelegen, ist die Hofgruppe heute durch neue Wohnbauten am westlichen Ortsrand von Schleinitikon mit diesem zusammengewachsen. Durch das unbebaute Wiesland nach Norden und Westen besteht aber weiterhin eine hohe Fernwirkung der Hofgruppe.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde 1827 anstelle eines Vorgängerbaus als Haus mit Scheune und Stall in Fachwerkbauweise errichtet. Bauherr war Johannes Bucher. 1891 wurde ein Teil des Wohnhauses versteinert sowie das Vielzweckbauernhaus um einen Schopf anbau ergänzt. Sein heutiger Ausdruck geht im Wesentlichen auf die Umbauten zwischen 1906-12 und 1919-22 zurück, bei dem die Ökonomie weitgehend ersetzt und markant vergrössert sowie der Wohnteil tiefgreifend verändert und modernisiert wurde (Inschrift Türsturz Wohnteil «1920»). Mitte des 20. Jh. wurde die Ökonomie erneut um die westseitige Abschleppung erweitert. 1974 folgte der westseitige Anbau an das Wohnhaus. Dafür wurde die bestehende Abschleppung abgebrochen sowie das Dach des Wohnhauses im Westen angehoben.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Gebäude zeigt sich als gewachsener, mehrfach veränderter Baukörper. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung in Wohn- und dreigeteiltem Ökonomieteil sowie deren Anbindung an den ostseitigen Hofraum mit Hauszugang, Stalltür, Scheunen- und Tenntor. Der Wohnteil mit geschlossenem, ostseitig geknicktem Satteldach wird durch die regelmässige, hochrechteckige Befensterung vertikal sowie durch das gemauerte EG und südseitig fachwerksichtige OG horizontal gegliedert. Die leicht asymmetrische Giebelsüdfassade ist verputzt, mit einem Wetterdach ausgestattet und im Giebelfeld bretterschalung. Nach Süden steht der Anbau von 1974 vor. Der Ökonomieteil zeigt sich konstruktionssichtig mit unterschiedlichem Sichtmauerwerk sowie darüber eine Bretterschalung resp. beim an den Wohnteil angebauten Stall Sichtfachwerk. Die Giebelsnordfassade wird wesentlich durch die breite Abschleppung geprägt. Nach Westen ist die Abschleppung mit querliegenden Fenstern gegliedert. Das geschlossene, ostseitig geknickte und weit vorkragende Satteldach der Ökonomie stützt sich auf eine Flugpfettenkonstruktion.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung am nordwestlichen Siedlungsrand von Schleinitikon einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter gewachsener Vielzweckbauernhäuser aus dem 19. und frühen 20. Jh. sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie (ohne Anbau von 1974 und Abschleppung Ökonomie).
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1922.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des ostseitigen Hofraums als Freifläche.



- 1 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 2 Eckansicht von Südosten | 2024
- 3 Ostfassade Wohnteil | 2024
- 4 Giebelnordfassade | 2024





Adresse

Zythüslistrasse 13

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

104 / 1084

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Paul Meier-Peter

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1936 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1936: 1 Wohnhaus, Scheune, Stall & Schopfanbau, neu erbaut, gemauert, Riegel I Ziegel

1976: Einbau Nasszelle, rückseitige Hofüberdachung

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 407-408.

Zwyszig Philipp, Auf der grünen Wiese: Neues bauen für die Landwirtschaft in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Eine architekturgeschichtliche Würdigung landwirtschaftlicher Neusiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre am Beispiel des Kantons Zürich, Diplomarbeit, Bern 2024, S. 11-12.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das traufständig zur Zythüslistrasse stehende Vielzweckbauernhaus reiht sich in die vorwiegend traufständige, von Vielzweckbauernhäusern geprägte Bebauung mit strassenseitigen Platzräumen entlang der Zythüslistrasse ein, die axial zum erhöht gelegenen Zythüsli hinführt.

Objektgeschichte

1936 wurde das Vielzweckbauernhaus anstelle des abgebrannten Vorgängerbaus neu errichtet. Bauherr war Paul Meier-Peter. Beim Gebäude handelt es sich um eine Variante des vom Landwirtschaftlichen Bauamt des Schweizerischen Bauernverbandes LBA entworfenen Bautypus, der sich stark am traditionellen Typ des Vielzweckbauernhauses orientiert. Zeitgleich entstanden in Schleinikon die beiden Gebäude Zythüslistrasse 19 und 20, wobei Nr. 19 baugleich zu Nr. 13 ist. Nr. 20 weist durch seine Eingeschossigkeit einen deutlich weniger repräsentativen Charakter auf. Das Vielzweckbauernhaus Nr. 13 ist – zumindest in seinem Äusseren – weitgehend bauzeitlich erhalten.

Objektbeschreibung

Das Gebäude zeigt sich als zeittypischer Vertreter eines standardisierten Vielzweckbauernhauses aus der Zwischenkriegszeit mit strassenseitiger Anbindung zum tiefen Vorplatz, zweigeschossigem, verputztem Wohnteil in Massivbauweise mit regulärer Befensterung, Kniestock und geradem Satteldach sowie grossvolumiger, in Querzonen gegliederter, bretterverschalter Ökonomie mit gemauertem Stall, geradem, strassenseitig weit auskragendem Satteldach und erhöhtem First. Nach Westen ist die Ökonomie abgeschleppt. Markant ist der eingeschossige Stubenerker an der Giebelsüdfassade, der sich beim baugleichen Vielzweckbauernhaus Nr. 19 wiederfindet.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung entlang der Zythüslistrasse einen bedeutenden Situationswert auf. Das Gebäude ist ein zeittypischer Vertreter eines Vielzweckbauernhauses aus der Zwischenkriegszeit, wie sie insb. am Ortsrand sowie ausserhalb des Dorfkerns (Aussiedlerhof) erbaut wurden. Als wichtiger Zeuge der zunehmenden Rationalisierung und Intensivierung der Agrarproduktion in der Zwischenkriegszeit kommt ihm eine sozial- und wirtschaftsgeschichtlich hohe Bedeutung zu.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der bauzeitlichen Primärkonstruktionen.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Strassenraum über einen Vorplatz resp. einen eingefassten Garten.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen sowie des weiten Dachvorstands beim Ökonomieteil.
- Erhalt des ostseitigen Vorplatzes als Freifläche.

- 1 Traufostfassade | 2024
- 2 Eckansicht von Südosten | 2024
- 3 Giebelnordfassade | 2024
- 4 Eckansicht von Nordwesten | 2024





Adresse

Zythüslistrasse 19

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

90 / 230

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1940 (KDM)

Umbauten und Renovationen

1940: Neubau Vielzweckbauernhaus

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

Literatur

Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 407-408.

Zwyssig Philipp, Auf der grünen Wiese: Neues bauen für die Landwirtschaft in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Eine architekturgeschichtliche Würdigung landwirtschaftlicher Neusiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre am Beispiel des Kantons Zürich, Diplomarbeit, Bern 2024, S. 11.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Ortsbauliche Situation

Das traufständig zur Zythüslistrasse stehende Vielzweckbauernhaus steht etwas ausserhalb des Ortskerns von Schleinikon und prägt damit die Silhouette des Ortes wesentlich mit. Es bildet den nordseitigen Auftakt zur vorwiegend traufständigen Bebauung mit strassenseitigen Platzräumen entlang der Zythüslistrasse, die axial zum erhöht gelegenen Zythüsli hinführt.

Objektgeschichte

1940 wurde das Vielzweckbauernhaus an zuvor unbebauter Stelle neu errichtet. Beim Gebäude handelt es sich um eine Variante des vom Landwirtschaftlichen Bauamt des Schweizerischen Bauernverbandes LBA entworfenen Bautypus, der sich stark am traditionellen Typ des Vielzweckbauernhauses orientiert. Zeitgleich entstanden in Schleinikon die beiden Gebäude Zythüslistrasse 13 und 20, wobei Nr. 13 baugleich zu Nr. 19 ist. Nr. 20 weist durch seine Eingeschossigkeit einen deutlich weniger repräsentativen Charakter auf. Das Vielzweckbauernhaus Nr. 19 ist – zumindest in seinem Äusseren – weitgehend bauzeitlich erhalten.

Objektbeschreibung

Das Gebäude zeigt sich als zeittypischer Vertreter eines standardisierten Vielzweckbauernhauses aus der Zwischenkriegszeit mit strassenseitiger Anbindung zum tiefen Vorplatz, zweigeschossigem, verputztem Wohnteil in Massivbauweise mit regulärer Befensterung und geradem Satteldach sowie grossvolumiger, in Querzonen gegliederter, bretterschalter Ökonomie mit gemauertem Stall, geradem, strassenseitig weit auskragendem Satteldach und erhöhtem First. Nach Westen ist die Ökonomie abgeschleppt. Markant ist der eingeschossige Stubenerker an der Giebelsüdfassade, der sich beim baugleichen Vielzweckbauernhaus Nr. 13 wiederfindet.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung am Ortsrand entlang der Zythüslistrasse einen hohen Situationswert auf. Das Gebäude ist ein zeittypischer Vertreter eines Vielzweckbauernhauses aus der Zwischenkriegszeit, wie sie insb. am Ortsrand sowie ausserhalb des Dorfkerns (Aussiedlerhof) erbaut wurden. Als wichtiger Zeuge der zunehmenden Rationalisierung und Intensivierung der Agrarproduktion in der Zwischenkriegszeit kommt ihm eine sozial- und wirtschaftsgeschichtlich hohe Bedeutung zu.

Schutzziel

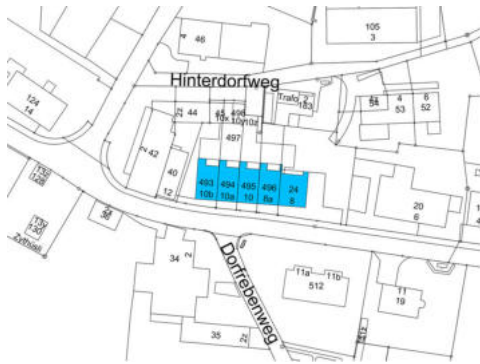
- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der bauzeitlichen Primärkonstruktionen.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Strassenraum über einen Vorplatz resp. einen eingefassten Garten.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen sowie des weiten Dachvorstands beim Ökonomieteil.
- Erhalt des ostseitigen Vorplatzes als Freifläche.

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 3 Traufwestfassade | 2024
- 4 Eckansicht von Südwesten | 2024





Die Liegenschaft wurde mittels Gemeinderatsbeschluss, dat. 07.11.2017 und verwaltungsrechtlichem Vertrag, dat. 01.11.2017 zwischen der Gemeinde Schleinikon und der Kistler Liegenschaften AG unter Schutz gestellt.

Adresse

Dorfstrasse 8, 8a, 10, 10a, 10b

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

24, 496, 495, 494, 493 / 1079, 1078, 1077, 1076, 1075

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

17./18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

1813: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel | Stroh

1830: Präzisierung zu Wohnhaus, Stall &

Heuboden

1842: Erstversicherung Schweinestall- und 3

Schopfanbauten

1849: Schopfanbau bei Wohnhaus

1850: Reparaturen

1861-63: Neueindeckung mit Ziegel, teilweise

Versteinerung

1891: Bauten, Ersterwähnung Nähschulzimmer

1900: Erstversicherung Schweinestallanbau

1906, 1910, 1921: Bauten

2021: Ersatz Ökonomieteil, Umbau Wohnteil

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand

2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | 2024



**Adresse**

Dorfstrasse 6

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

20 / 747

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Heinrich Duttweiler

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1847 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1847: 1 Wohnhaus, Scheune, Stall, Wagenschopf & Schweineställe, neu erbaut, 2/5 gemauert, 2/5 Riegel, 1/5 Holz | Ziegel

1886: Bauten, Erstversicherung Werkstätten- und Speicheranbau

1906: Bauten, neuer Bienenhausanbau

1920: Bauten

1969-72: Ausbau Ökonomieteil inkl. Einbau

Garage, Ersatz Dachwerk Anbau W

1982-83: Ausbau DG

2011: Ausbau Anbau N

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus reiht sich in die traufständige Bebauung nordseitig entlang der Dorfstrasse ein, die durch Vielzweckbauten mit strassenseitigen Vorplätzen geprägt ist und heute nach Osten den Abschluss der historischen Bebauung von Schleinikon bildet.

Objektgeschichte

Das Vielzweckbauernhaus wurde 1847 anstelle des zwei Jahre zuvor abgebrannten Vorgängerbaus neu erstellt. Bauherr war Heinrich Duttweiler. 1886 fanden Bauten statt, die heute aufgrund des heutigen Zustands – zumindest im Äusseren – nicht mehr ablesbar sind. 1906 wird der Bau um ein Bienenhausanbau ergänzt. Mutmasslich mit den Umbauten 1920 wurde das Vielzweckbauernhaus um den nordseitigen Anbau ergänzt. Umfassende Veränderungen fanden in den 1970er und 1980er Jahren statt: U.a. wurde der Ökonomieteil zu Wohnzwecken mit Garagen im EG ausgebaut und dafür neue Fensteröffnungen erstellt, die Südfassade des Ökonomieteils verkleidet, das Dachwerk des westseitigen Anbaus ersetzt sowie bei beiden Hausteilen das DG ausgebaut. 2011 wurde der rückseitige Schopfanbau ausgebaut.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige ehem. Vielzweckbauernhaus präsentiert sich in typisch klassizistischer Haltung, wird aber stark von den Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. geprägt. Der mural wirkende, verputzte Wohnteil zeigt sich mit regelmässig gesetzter Fensteranordnung, strassenseitigem Hauszugang, einem Giebfeld in schlichtem Sichtfachwerk (Schrägstreben und ein Riegelzug) sowie heterogener Rückfassade. Mutmasslich ist der Wohnteil im EG gemauert und darüber als stockwerkweise abgebandenes Fachwerk erstellt. Der ehem. Ökonomieteil erscheint heute in seinem Ausdruck als Wohnhaus mit Garagen im EG und darüberliegender Wohnung mit hochrechteckiger Befensterung. Das OG sowie das Giebfeld sind bretterschalt, wobei zweiteres mit einer Loggia durchschnitten wird. Rückseitig ist der Ökonomie eine Abschleppung in Sichtfachwerk vorgestellt, an die wiederum ein bretterschaltener Pultdachanbau angebaut ist. Der westseitige Pultdachanbau wird durch das westseitige Sichtfachwerk mit Schrägstreben und einem Riegelzug sowie durch das strassenseitige Garagentor geprägt. Der Baukörper wird mit einem geknickten Satteldach überspannt, dessen beidseitige Dachflächen mit Dachflächenfenster durchstossen sind.

Schutzbegründung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung entlang der Dorfstrasse einen Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der klassizistischen Bauepoche in Schleinikon, dessen Eigenwert durch die Veränderungen in den 1970er und 1980er Jahren jedoch reduziert ist.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktion bis 1920.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und ehem. Ökonomieteil.
- Wohnteil: Erhalt der Volumetrie, der Fassadengliederung sowie der strassenseitigen Anbindung.
- Erhalt des südseitigen Vorplatzes als Freifläche.



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Eckansicht von Südwesten | 2024
- 3 Eckansicht von Nordosten | 2024





Adresse

Dorfstrasse 4, 4z

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

14 / 863

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

18. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1813: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel I Stroh

1832: Präzisierung zu Wohnhaus, Stall, Tenn,

Schopf

1842: Neueindeckung mit Ziegel, Erstversicherung

Wagenschopf- und Schweinestallanbau

1847: Bauten

1872: Bauten, Verputz Wohnhaus,

Erstversicherung Pressraum

1893, 1897, 1906, 1921: Bauten

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus reiht sich in die traufständige Bebauung nordseitig entlang der Dorfstrasse ein, die durch Vielzweckbauten mit strassenseitigen Vorplätzen geprägt ist und heute nach Osten den Abschluss der historischen Bebauung von Schleinikon bildet.

Objektgeschichte

Das Gebäude ist gefügetechnisch ins 18. Jh. zu datieren. 1813 wird der Bau in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung als Wohnhaus in Fachwerkbauweise erstversichert. Der Versicherungseintrag wird 1832 um die bereits bestehende Ökonomie ergänzt. In den 1840er Jahren wurde das Strohdach durch eine Ziegeleindeckung ersetzt. Dies hatte zur selben Zeit einen (Teil-)Ersatz der Dachkonstruktion zur Folge. Zugleich fand wohl eine Erweiterung der Ökonomie um eine Querzone statt. 1872 wurde der Wohnteil verputzt. Aufgrund seines heutigen Erscheinungsbilds ist denkbar, dass zu dieser Zeit auch die Fensteröffnungen in spätklassizistischer Weise verändert wurden. Im Verlauf des 20. Jh. fanden – zumindest mit Blick auf das Äussere – nur geringfügige Veränderungen statt. 1979 wurde das EG des Wohnteils verändert sowie der Hauszugang überdacht. Die freistehende Kleinbaute wurde Mitte des 19. Jh. erstellt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Gebäude wird durch die nutzungsbedingte Gliederung in Wohn- und dreizonigem Ökonomieteil mit rückseitiger Abschleppung geprägt. Die Hausteile sind durch den Hauszugang, Tenn- und Scheunentore an den südseitigen Vorplatz angebunden. Das stockwerksweise erstellte Fachwerk ist schlicht, mit wenig Bauzier, pro Geschoss ein bis zwei Riegelzügen und Schrägstreben ausgeführt. Der mit einer hochrechteckigen Befensterung streng gegliederte Wohnteil ist verputzt und steht strassenseitig leicht vor. Über dem Gebäudekörper spannt sich ein beidseitig geknicktes und geschlossenes Satteldach mit strassenseitig weit auskragendem Vordach. Die rückseitige, freistehende, mutmasslich als Schweinestall genutzte Kleinbaute zeigt sich mit muralem Sockelgeschoss, auf dem die bretterschalte Ständerkonstruktion steht. Sie wird von einem geraden Satteldach abgeschlossen.

Schutzbegründung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung entlang der Dorfstrasse einen bedeutenden Situationswert auf. Es handelt sich um einen repräsentativen Vertreter eines Vielzweckgebäudes im Übergang vom Spätbarock zum Klassizismus in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal. Das freistehende Nebengebäude ist ein typischer Vertreter einer Kleinbaute der vormodernen Haus- und Hofwirtschaft und durch seine kleinmassstäbliche Volumetrie wichtig für bäuerlich geprägte Räume.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis ins frühe 20. Jh.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des südseitigen Vorplatzes als Freifläche.
- Kleinbaute: Erhalt der Lage, der Volumetrie sowie der materialdifferenzierten Fassadengliederung.



- 1 Eckansicht von Südwesten | 2024
- 2 Eckansicht von Südosten | 2024
- 3 Traufnordfassade | 2024
- 4 Nordseitige Kleinbaute | 2024



**Adresse**

Hinterdorfweg 4, 4z, 6

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

53, 54, 52 / 259, 260, 862

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Revolutionen

17./18. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1813: Erstversicherung doppelte Behausung,
Riegel I Stroh1832: Präzisierung zu zweiteiligem Wohnhaus,
Tenn & Stall

1842: Erstversicherung 2 Schweinestallanbauten

1842-62: Schrittweise Neueindeckung mit Ziegel

1896, 1901: Bauten

1906: Bauten, Erstversicherung Werkstätte

1915, 1916, 1922: Bauten

Einstufung

kommunal

QuellenArchiv Denkmalpflege Kanton Zürich, Häuserakte,
Stand 2025.Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand
2024.

GVZ Lagerbücher.

LiteraturCrottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des
Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf,
Bern 2023, S. 407.**Bearbeitungsgrundlage**

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das traufseitig zum Hinterdorfweg stehende, leicht zurückversetzte Vielzweckbauernhaus bildet den Abschluss sowohl des Bebauungsastes entlang des Hinterdorfwegs als auch der historischen Bebauung im Ortskern von Schleinikon. Durch seine Stellung unmittelbar an der östlich angrenzenden Wiesenfläche prägt der Baukörper die Dorfsilhouette wesentlich mit.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde mutmasslich im 18. Jh. evtl. anstelle eines Vorgängerbaus errichtet. 1813 wird der Bau in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung als Doppelbauernhaus in Fachwerkbauweise erstversichert, wobei der Versicherungseintrag 1832 um den bereits bestehenden Ökonomieteil und die Anbauten präzisiert wird. 1842 wurde der Bau um zwei Schweinestallanbauten erweitert. Bis 1862 folgte der Ersatz der bestehenden Stroheindeckung mit Ziegel. Mutmasslich wurde zu dieser Zeit auch das Dachwerk teilerneuert. Im frühen 20. Jh. fanden umfassende Umbauten statt, wobei von konstruktiven Veränderungen mind. am Dachwerk sowie von Modernisierungen auszugehen ist. Nach 1930 wurde die Fallläden an der strassenseitigen Fassade entfernt sowie die Aussenwand des Stalls ersetzt. 1995 wurde der gesamte Bau renoviert. Dabei wurden beim Wohnteil ein Teil der Gefache und des Riegelwerks ersetzt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Gebäude zeigt sich gebäudetypologisch als Doppelbauernhaus mit kleiner, zweizoniger Ökonomie. Dies deutet auf ein ursprünglich kleinbäuerliches Gehöft hin, bei dem die Besitzerfamilie einer Nebentätigkeit im Handwerk nachging. So sind im frühen 19. Jh. in den Lagerbüchern auch die Bezeichnungen Schneider und Schuster vermerkt und ab 1906 eine Werkstatt mitversichert. Der mächtige Wohnteil zeigt sich mit schlichtem Sichtfachwerk mit einem Riegelzug pro Geschoss und Schrägstrebe sowie regulärer Fensteranordnung. Zur Strassenseite ist die Fassade symmetrisch aufgebaut mit beidseitig des Hauszugangs angeordneten Fensterwagen. Die durch ihr Öffnungsverhalten an den Strassenraum angebundene Ökonomie ist gegliedert in ehem. Stall und Tenn inkl. Tennor. Im OG strassenseitig sowie im EG giebelseitig findet sich wiederum ein schlichtes Sichtfachwerk vor. Rückseitig wird das Gebäude sowohl beim Wohn- als auch beim Ökonomieteil um je eine Abschleppung erweitert. Der Gebäudekörper wird von einem geknickten und geschlossenen Satteldach überspannt, das sich giebelseitig durch die Flugsparrenkonstruktion mit Hängesäulen (Züri-Vieri) und nordseitig durch die auf Bügen gestützte Flugpfette auszeichnet.

Schutzbegründung

Das Doppelvielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung unmittelbar zum Wiesland einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen repräsentativen Vertreter der spätbarocken Bauepoche in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich sowie gebäudetypologisch bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie inkl. Anbauten unter Dachabschleppung.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1922.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Strassenraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des nordseitigen Hofraums als Freifläche.



- 1 Traufnordfassade | 2024
- 2 Giebelwestfassade | 2024
- 3 Eckansicht von Südosten | 2024
- 4 Detail nordseitige Fensterwagen | 2024
- 5 Giebelostfassade | 2024





Adresse

Zythüslistrasse 4

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

46 / 254

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

17./18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

17./18. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1813: Erstversicherung Wohnhaus & Trotte, Riegel
I Ziegel

1832: Präzisierung zu Wohnung, Stall, Tenn & Trotte

1842: Erstversicherung Schweinestallanbau, Wagenschopfanbau und Trottwerk

1866: Bauten

1876: Umnutzung Trotte zu Schopf, Abbruch Trottwerk

1906: Bauten, Erstversicherung Futterterren

1913: Modernisierung, elektrische Beleuchtung

1914, 1922: Bauten

1931: Ersatz Wohnhaus, Abbruch Schopf mit Schweinestall

2. H. 20. Jh.: Neueindeckung Dach

1985: Renovation Westfassade

1987: Einbau Fenstertüre Nordfassade

1994: Verschiebung Küche

Einstufung

kommunal

Quellen

Archiv Denkmalpflege Kanton Zürich, Häuserakte, Stand 2025.

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 407.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das giebelständig zur Zythüslistrasse stehende Vielzweckbauernhaus reiht sich in die vorwiegend traufständige, von Vielzweckbauernhäusern geprägte Bebauung mit strassenseitigen Platzräumen entlang der Zythüslistrasse ein, die axial zum erhöht gelegenen Zythüsli hinführt. Durch seine Stellung fasst es zudem die Kreuzung Hinterdorfweg/Zythüslistrasse und damit die historische Bebauung entlang des Hinterdorfwegs.

Objektgeschichte

Das Vielzweckbauernhaus wurde mutmasslich im 17./18. Jh. mind. in Teilen als Bohlenständerbau erstellt. 1813 wird der Bau als Wohnhaus mit Trotte in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung in Fachwerkweise erstversichert, wobei der Schätzeintrag 1832 mit Stall und Tenn und 1842 mit Schweinestall- und Wagenschopfanbau präzisiert wird. Nach nicht näher zu fassenden Umbauten 1866 folgte 1876 die Umnutzung der Trotte zu einem Schopf und damit der Abbruch des Trottwerks. Im 1. Viertel des 20. Jh. fanden erneut Veränderungen statt, wobei es sich insb. um Modernisierungen (u.a. elektrische Beleuchtung ab 1914) handelte. 1931 wird der bestehende Wohnteil um ein grösseres, massiv gemauertes Wohnhaus ersetzt. Im Verlauf der 2. Hälfte des 20. Jh. fanden nur noch geringfügige Bauten statt: U.a. Neueindeckung des Dachs sowie die Verschiebung der Küche.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Gebäude besteht heute aus zwei Hausteilen mit unterschiedlich hohen Firsten. Der mural erscheinende und verputzte Wohnteil zeigt sich als schlichter Vertreter des Heimatstils. Er wird durch die hochrechteckigen Fensteröffnungen mit Kunststeingewänden, durch einen südseitigen Abortanbau mit Laube und Hauszugang, durch den westseitigen Hauszugang mit Walmdach, durch das vorkragende, schindelverkleidete Giebelfeld sowie durch die geschlossenen, geknickten Dachflächen geprägt. Der vierteilige, etwas niedrigere Ökonomieteil zeigt sich in Sichtfachwerk mit pro Geschoss zwei Riegelzügen, Schrägstreben sowie geschwungener Brüstungszier giebelseitig, die den Bau ins späte 17./18. Jh. verweisen. Die Ökonomie ist an beiden Traufseiten mit Stallzugang, Tenn- und Scheunentor an den Aussenraum angebunden. Rückseitig findet sich eine fragmentarisch erhalten Bohlenständerwand. Der mächtige Ökonomieteil wird von einem geknickten, geschlossenen Satteldach überspannt, das giebelseitig durch eine Flugsparrenkonstruktion mit Hängesäulen (Züri-Vieri) gestaltet ist.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung entlang der Zythüslistrasse sowie als raumfassender Bau am Hinterdorfweg einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen repräsentativen Vertreter insb. der barocken Bauepoche in Schleinikon sowie als ehem. Vielzweckbauernhaus mit Trotte um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1931.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Strassenraum (Wohnteil) resp. auch an den heutigen Gartenraum (Ökonomieteil).
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des südseitigen Hofraums als Freifläche.

- 1 Traufsüdfassade | 2024
- 2 Giebelwestfassade | 2024
- 3 Traufsüdfassade Ökonomieteil | 2024
- 4 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 5 Detail Bohleständerwand Nord | 2024



**Adresse**

Zythüslistrasse 6

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

58 / 253

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

17./18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

17./18. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1813: Erstversicherung Wohnhaus und Scheune, Riegel I Stroh, Ziegel

1832: Präzisierung zu Wohnhaus mit Stall & Tenn, Scheune mit Tenn, Stall, Futtertenn & Schopf

1842: Erstversicherung Schweinestallanbau und Keller

1862, 1866: Bauten

1887: Neueindeckung mit Ziegeln, neuer Kellerranbau

1894, 1906: Bauten

1912: Erstversicherung elektrische Beleuchtung

1913, 1916, 1922: Bauten

1969: Garageneinbauten

1975: Teilausbau Ökonomie

1987: Einbau Dachflächenfenster

Um 1990: Abbruch nordseitiger Anbau

1991: Erneuerung Giebelfassade Nord

1995: Rückseitiger Unterstand

2016: Einbau Garagentor, Ersatz bestehende Tore

Einstufung

kommunal

Quellen

Archiv Denkmalpflege Kanton Zürich, Häuserakte, Stand 2025.

Gemeindearchiv Schleinikon, keine Bauakten vorhanden, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus reiht sich in die vorwiegend traufständige, von Vielzweckbauernhäusern geprägte Bebauung mit strassenseitigen Platzräumen entlang der Zythüslistrasse ein, die axial zum erhöht gelegenen Zythüsli hinführt.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde – mit Blick auf die ehem. Stroheindeckung – mutmasslich im 17./18. Jh. als Vielzweckbauernhaus neu erbaut. 1813 wird der Bau als Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit Stroheindeckung und separat versicherter Ökonomie in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung aufgenommen und 1842 um einen Schweinestallanbau und einen Keller ergänzt. Nach mehrfachen Veränderungen in der 2. Hälfte des 19. Jh. folgte 1887 die Neueindeckung des Dachwerks mit Ziegeln. Mutmasslich wurde zu diesem Zeitpunkt wurde auch das Dachwerk ersetzt und die Ökonomie nordseitig um einen Anbau erweitert. Anfangs des 20. Jh. wurde der Gebäudekörper gesamthaft modernisiert. In der 2. Hälfte des 20. Jh. fanden umfassende Veränderungen statt, die das heutige Erscheinungsbild des Baus wesentlich prägen: Nebst Garageneinbauten im EG der Ökonomie, wurde diese im OG teilweise zu Wohnraum ausgebaut, der nordseitige Anbau abgebrochen und die Giebelnordfassade erneuert.

Objektbeschreibung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus zeigt sich als schlichter, heute etwas überprägter Sichtfachwerkbau mit dreiteiliger Ökonomie und südseitig angebautem Wohnteil. Der Wohnteil erhebt sich über einem muralen Sockel als eingeschossiger, teilverputzter Bau mit schlichtem Riegelwerk und regelmässig gesetzten, hochrechteckigen Fenstern. Sowohl der Kellersockel als auch das Vollgeschoss sind rückseitig von aussen erschlossen. Die ehem. Ökonomie ist von den Veränderungen der 2. Hälfte des 20. Jh. geprägt. Das murale EG wird von drei Garagentoren durchstossen. Im OG zeigt sich das repräsentative Sichtfachwerk mit zwei Riegelzügen und Schrägstreben. Das Öffnungsverhalten verweist auf die Umnutzung zu Wohnraum. Über dem Baukörper spannt sich ein beidseitig geknicktes Satteldach mit einzelnen Dachflächenfenstern.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung entlang der Zythüslistrasse einen bedeutenden Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der barocken und klassizistischen Bauepochen in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal, dessen Eigenwert durch die Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. jedoch etwas geschmälert ist.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten (Wohnteil).
- Erhalt der Primärkonstruktion bis 1922.
- Erhalt des weitgehend geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des westseitigen Hofraums als Freifläche.



- 1 Eckansicht von Nordwesten | 2024
- 2 Traufwestfassade | 2024
- 3 Traufostfassade | 2024
- 4 Giebelsüdfassade | 2024



**Adresse**

Zythüslistrasse 8

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

62 / 868

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Jakob Hirt

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1728 (Inschrift)

Umbauten und Renovationen

1728: Neubau

1813: Erstversicherung Wohnhaus mit gewölbtem Keller, 1/4 gemauert, 3/4 Riegel I Ziegel

1832: Präzisierung zu 2 Wohnungen, 1 Stall & 2 Tenn

1842: Erstversicherung Schweinestallanbau

1893: Bauten, Erstversicherung

Wagenschopfanbau

1904: Bauten

1906: Bauten, Erstversicherung Schopf & Schweinestallanbau

1918, 1922: Bauten

2004: Innere Umbauten inkl. Ausbau DG, nordseitiger Bretterschirm

2005: Neubau Kellerhals

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, keine Bauakten vorhanden, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 407.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Doppelvielzweckbauernhaus reiht sich in die vorwiegend traufständige, von Vielzweckbauernhäusern geprägte Bebauung mit strassenseitigen Platzräumen entlang der Zythüslistrasse ein, die axial zum erhöht gelegenen Zythüsli hinführt. Dem Gebäude ist ein ortsbildprägender Hofraum mit Baumbestand und Laufbrunnen vorgelagert.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde 1728 als Doppelvielzweckbauernhaus errichtet. Der Bau wurde bereits bauzeitlich in Mischbauweise erstellt. Bauherr war Jakob Hirt. 1813 wurde der Bau in den Lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherung als zweigeteiltes Wohnhaus mit gewölbtem Keller erstversichert. Im Verlauf des 19. Jh. folgten rückseitige Anbauten. Der südseitige Remisenanbau wurde mutmasslich 1893 neu erbaut. In der 1. Hälfte des 20. Jh. fanden kontinuierlich Modernisierungen statt. U.a. wurde auch die Stallwand mit Sichtmauerwerk ersetzt. Ab 2004 wurden umfassende Veränderungen vorgenommen. Nebst tiefgreifenden Grundrissänderungen inkl. Verschiebung der Erschliessung wurden die DG ausgebaut, der strassenseitige Kellerhals neu erstellt sowie der nordseitige Giebel bretterverschalt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, grossvolumige Gebäude zeigt sich durch seine verputzten Fachwerk- und gemauerten Aussenwände mit muralem Ausdruck. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung des Bauwerks in Wohn- und dreizonigem Ökonomieteil mit südseitig angebautem Remisenanbau sowie deren Anbindung an den strassenseitigen Vorplatz. Der repräsentative Wohnteil wird durch hochrechteckige Fenster gegliedert. Strassenseitig findet sich beim Kellereingang die Inschrift «17 IH 28» im Sandsteinsturz. Die Ökonomie wird strassenseitig durch Tenn- und Scheunentor sowie den Stall in Sichtmauerwerk gegliedert. Rückseitig ist die Ökonomie mit einer Abschleppung erweitert. Über dem Baukörper spannt sich ein beidseitig geknicktes Satteldach, das sich giebelseitig durch die Flugsparrenkonstruktion mit Hängesäulen (Züri-Vieri) auszeichnet. Die ansonsten geschlossenen Dachflächen werden jedoch beim Wohnteil beidseitig mit Schleppgauben durchstossen.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung entlang der Zythüslistrasse einen bedeutenden Situationswert auf. Es handelt sich um einen repräsentativen Vertreter der barocken Bauepoche in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten der bäuerlichen Oberschicht im Wehntal.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1922.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen (Ökonomieteil).
- Erhalt des westseitigen Hofraums als Freifläche inkl. Baumbestand und Brunnenanlage.

- 1 Eckansicht von Nordwesten | 2024
- 2 Traufwestfassade mit Vorplatz | 2024
- 3 Westseitiger Kellerabgang | 2024



**Adresse**

Leibachweg 3, 5

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

2 / 211

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Hs. Jacob Bucher

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1856 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1856: 1 Wohnhaus, Keller, Scheune, Stall & Schweinestallanbau, neu erbaut, 1/10 gemauert, 9/10 Riegel | Ziegel

1863: neuer Schopfanbau

1872, 1887, 1898, 1906, 1922: Bauten

2014-16: Ersatz Wohnteil, Ausbau Ökonomie

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Vielzweckbauernhaus steht östlich von Schleinikon traufständig und etwas zurückversetzt zum Leibachweg. Zusammen mit der freistehenden ehem. Dreschscheune Leibachweg 3z bildet es eine Gebäudegruppe. Aufgrund seiner freigespielten Lage im nach Norden und Osten offenen Acker- und Wiesland besteht eine hohe Fernwirkung.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde 1856 anstelle eines Vorgängerbaus als Wohnhaus mit Keller, Scheune, Stall und Schweinestallanbau in Fachwerkbauweise errichtet. Bauherr war Jacob Bucher. 1863 wurde der Bau um einen Schopfanbau erweitert. Im Verlauf des späten 19. Jh. sowie des frühen 20. Jh. wurden mehrfach Umbauten vorgenommen, die aufgrund des heutigen Zustands des Gebäudes nicht mehr nachvollziehbar sind. Mutmasslich wurden jedoch im frühen 20. Jh. die Stallwände in Sichtziegelmauerwerk neu erstellt. 2014-16 wurde der Wohnteil vollständig ersetzt sowie die Ökonomie ausgebaut, das Dachwerk ersetzt und die Raumgliederung umfassend verändert.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige Gebäude ist heute vom Eingriff von 2014-16 stark geprägt. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung in Wohn- und ehem. Ökonomieteil. Der Wohnteil zeigt sich als Putzbau mit liegenden Fensterformaten und damit als atypisch gestalteter Ersatzneubau. Der ehem. Ökonomieteil wird durch seine sichtige Konstruktion mit Ziegelsteinmauerwerk traufseitig und Bruchsteinmauerwerk giebelseitig im EG und darüber eine Fachwerkkonstruktion mit Schrägstreben und zwei Riegelzügen pro Geschoss geprägt. Das Giebfeld ist bretterschalt. Der Giebfassade ist eine Laube vorgestellt, die das OG erschliesst. Das EG ist pro Querzone über beide Trauffassaden erschlossen. Der gesamte Gebäudekörper wird von einem beidseitig geknickten Satteldach überspannt, dessen Dachfläche strassenseitig mit Ausnahme eines Dachflächenfensters geschlossen ist.

Schutzbegründung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung ausserhalb von Schleinikon einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der klassizistischen Bauepoche in Schleinikon, dessen Eigenwert durch den Ersatz/Umbau 2014-16 jedoch stark reduziert ist.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der nutzungsbedingten, materialtechnisch differenzierten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der strassenseitigen Dachfläche.
- Erhalt des ostseitigen Vorplatzes als Freifläche.
- Ökonomieteil: Erhalt der Primärkonstruktion bis 1922 sowie der traufseitigen Anbindung des EG



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Giebelnordfassade | 2024
- 3 Eckansicht von Nordwesten | 2024



**Adresse**

Hafnerhüttenweg 1z

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

66 / 889

Gebäudeart

Nebengebäude

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Rudolf Bucher

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1868 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1868: Neubau Hafnereigebäude mit Brennofen, gemauert | Ziegel

1922: Umnutzung zu Speicher, Abbruch

Brennofen

2. H. 20. Jh.: Umbauten

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, keine Bauakten vorhanden, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 408.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das ehem. Hafnereigebäude bildet heute den Übergang zwischen der in der 2. Hälfte des 20. Jh. entstandenen Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand sowie den Aussiedlerhöfen nördlich des Dorfkerns aus der 1. Hälfte des 20. Jh. Obwohl die vormals ausserhalb der Siedlung stehende Kleinbaute heute in die Bebauungsstruktur eingebunden ist, besteht aufgrund der Stellung im ebenen, mit einzelnen Bäumen bepflanzten Wiesland sowie an der Kreuzung Zytthüslistrasse/Hafnerhüttenweg eine hohe ortsbildprägende Wirkung.

Objektgeschichte

Die Kleinbaute wurde 1868 an zuvor unbebauter Stelle als Hafnereigebäude mit Brennofen durch den Hafner Rudolf Bucher neu erbaut. In dieser Zeit erlebte das Hafnergewerbe eine Intensivierung, wobei in Schleinikon seit dem Ende des 18. Jh. bereits zwei Hafner nachgewiesen sind. Die Hafnereiwerkstätte diente als solche wohl bis zur Umnutzung des Gebäudes zum Speicher 1922, bei der auch der Brennofen abgetragen wurde. Möglicherweise wurde der Pultdachunterstand im Zusammenhang mit der Umnutzung neu erbaut. In der 2. Hälfte des 20. Jh. wurde das Gebäude umgebaut und renoviert. U.a. wurde das Mauerwerk ertüchtigt, die Öffnungen im EG verändert sowie das Dach neu eingedeckt.

Objektbeschreibung

Das eingeschossige ehem. Hafnereigebäude zeigt sich als mit Bruch- und Lesesteinen gemauerte Kleinbaute mit Kniestockwänden und nordseitiger Giebelwand in Fachwerk. Das Giebelfeld ist mit einem Riegelzug und Schrägstreben abgebunden. Das Gebäude wird über den südseitigen, breiten Zugang mit Segmentsturz an den Hafnerhüttenweg angebunden. Eine hochrechteckige Türöffnung im südseitigen Giebelfeld verweist auf die Nutzung des Dachraums als Lagerraum. Die Trauffassaden sind durch hochrechteckige Fensteröffnungen gegliedert. Nach Norden ist dem Kernbau ein eingeschossiger Pultdachunterstand angebaut. Der Abschluss des Gebäudes bildet ein gerades und geschlossenes Satteldach.

Schutzbegründung

Das ehem. Hafnereigebäude weist durch seine Stellung am nördlichen Siedlungsabschluss von Schleinikon einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen typischen Vertreter eines Nebengebäudes in der bäuerlich geprägten Umgebung sowie um einen wichtigen Bauzeugen des vormodernen Handwerks und insb. der Hafnerei im 19. Jh. Sein muraler Charakter sowie die kleinmassstäbliche Volumetrie sind für solche Nebengebäude charakteristisch und für bäuerlich geprägte Räume wichtig.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1922.
- Erhalt des konstruktionssichtigen Charakters des Fachwerks.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt der unbebauten Nahumgebung.



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 3 Eckansicht von Nordwesten | 2024





Adresse

Wehntalerstrasse 1

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

344 / 913

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Hs. Rudolf Duttweiler

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1863-64 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1863: 1 Wohnhaus, Scheune & Stall, neu erbaut,

2/4 gemauert, 1/4 Riegel, 1/4 Holz | Ziegel

1864: Bauvollendung

1904: Kellereingang neu vollendet

1905, 1906, 1910: Bauten

1916-18: Umbauten, Ersatz Ökonomie

1972: Umbau Restaurant, rückseitige Aufstockung

1994: Anbau Einstellhalle

1996: Balkonanbau, Änderung rückseitige

Eingangssituation

2001: Rückseitiger Anbau

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand

2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Inventarschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus ist Teil der traufständigen, von spätklassizistischen Bauten geprägten Strassenbebauung entlang der Wehntalerstrasse in Wasen. Als letztes Gebäude entlang dieses Bebauungsastes bildet es zudem den ostseitigen Ortsrand und weist damit eine hohe Fernwirkung auf.

Objektgeschichte

Das Vielzweckbauernhaus wurde 1863-64 an zuvor unbebauter Stelle ausserhalb des Ortskerns von Wasen neu erbaut. Bauherr war Rudolf Duttweiler. In der 1. Hälfte des 20. Jh. folgten diverse Modernisierungen am Bau. U.a. wurde der giebelostseitige Kellerabgang erstellt. 1916-18 wurde die bestehende Ökonomie um einen zeittypischen, grossvolumigen und der zunehmenden Rationalisierung der Landwirtschaft entsprechenden Ökonomieteil erbaut. Im Verlauf der 2. Hälfte des 20. Jh. wurde das Gebäude rückseitig kontinuierlich erweitert und verändert und damit in seiner Erscheinung etwas überprägt. So wurde das Wohnhaus 1972 rückseitig aufgestockt sowie 1996 davor ein Balkonanbau gestellt. Ab wann das Vielzweckbauernhaus als Gasthaus Sonnenhof genutzt wurde, geht aus den konsultierten Unterlagen nicht hervor.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige Gebäude zeigt sich als zeittypischer Fachwerkbau mit Gliederung in Wohn- und grossvolumigem Ökonomieteil inkl. Anbindung an den Hofraum mit erhöhtem Hauszugang, Tenn- und Scheunentore sowie Stallzugang. Der schlichte, aber dennoch repräsentativ spätklassizistisch gestaltete Wohnteil erhebt sich über einem gemauerten Sockelgeschoss mit einem stockwerkabgebundenen Fachwerk mit zwei Riegelzügen, Schrägstreben sowie Brüstungsfeldern mit Kreuzmotiv. Die streng symmetrische Fassade wird durch regelmässig gesetzte, hochrechteckige Fenster sowie den strassenseitigen Hauszugang mit einläufiger Aussentreppe gegliedert. Nach Süden ist der Gebäudeausdruck durch die Aufstockung und Anbauten heterogen und überprägt. Die Ökonomie mit strassenseitig weit vorkragendem Vordach gliedert sich in drei bretterverschaltete Querzonen mit mittig angeordnetem Stall in Sichtziegelmauerwerk. Ihr sind west- und südseitig eingeschossige Pultdachanbauten angebaut. Die Giebelfassade der Ökonomie ist geschlossen und mit Faserzementschindeln verkleidet. Die Dachflächen des geraden Satteldachs sind ebenfalls geschlossen.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung am östlichen Siedlungsabschluss von Wasen einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der spätklassizistischen Bauepoche in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal. Der Eigenwert ist durch Umbauten aus der 2. Hälfte des 20. Jh. geschmälert.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie (ohne An- und Aufbauten aus der 2. Hälfte des 20. Jh.).
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1918.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.

- 1 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 2 Giebelostfassade | 2024
- 3 Traufsüdfassade | 2024
- 4 Eckansicht von Nordwesten | 2024



**Adresse**

Wehntalerstrasse 3

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

340 / 661

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

Hans Notz, Zimmermann

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1852-53 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1852: 1 Wohnhaus, Scheune & Stall, neu erbaut, noch unvollendet, 1/5 gemauert, 3/5 Riegel, 1/5 Holz | Ziegel

1853: Bauvollendung, Anstieg Mauerwerksanteil zu 6/8 gemauert

1878: Erweiterung um Werkstätte und Schweinestallanbau

1901: Bauten, Ersterwähnung Abtrittanbau

1906: Bauten

1907: Neubau Schopfanbau, Ofen und Kamin, Erstversicherung Schmiede mit Esse und Windflügel

1910: Bauten, Abbruch Abtritt- und Schweinestallanbau

1920: Vergrösserung Kernbau

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

-

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus ist Teil der traufständigen, von spätklassizistischen Bauten geprägten Strassenbebauung entlang der Wehntalerstrasse in Wasen. Die Nahumgebung des Gebäudes wird durch die gewerblich geprägte, heterogene Bebauung dominiert.

Objektgeschichte

Das Vielzweckbauernhaus wurde 1852-53 an zuvor unbebauter Stelle ausserhalb des Ortskerns von Wasen neu erbaut. Bauherr war Hans Notz, Zimmermann. Bereits 1878 wurde das Gebäude um eine Werkstatt und ein Schweinestallanbau erweitert. Die Werkstatt wurde mutmasslich als Wagnerei genutzt. Im frühen 20. Jh. wurde der Bau erneut mit rückseitigen Nebenbauten erweitert. Möglicherweise wurde zu diesem Zeitpunkt auch der bestehende Ökonomieteil im Kernbau zu Wohnraum und Gewerbe umgenutzt. Mit dem Einbau der Esse ist zudem ab 1907 die Nutzung als Schmiede bezeugt. 1910 folgte der Abbruch des Abtritt- und Schweinestallanbaus. 1920 wurde das Gebäude erneut markant verändert. Denkbar ist, auch aufgrund der Volumenänderung, dass der Kernbau einen Kniestock sowie einen neuen Dachkonstruktion erhielt. 1974 wurde die Werkstatt um rückseitige Anbauten erweitert, wodurch der bestehende Schopf vollständig eingehaust wurde. 1988 folgte die Umnutzung dieses Schopfs zu einer Wohnung und Pferdestallungen. Im späten 20. oder frühen 21. Jh. wurde der strassenseitige Kernbau neu gestrichen. 2012 wurde die Werkstatt erneut umgebaut.

Objektbeschreibung

Der heterogene Gebäudekomplex zeigt sich strassenseitig mit einem langgezogenen, zweigeschossigen Kernbau mit geradem Satteldach, rückseitig einem etwas niedrigeren Schopfanbau mit geradem Satteldach, sowie rückseitigen Flachdach- und Pultdachanbauten, die die beiden Bauten miteinander verbinden. Die Dachflächen sind geschlossen. Wesentlich für den Gebäudeausdruck des Kernbaus ist sein muraler Ausdruck sowie die Anbindung an den Strassenraum mit Hauszugang und ehem. Werkstatttor. Nach Osten ist das Giebfeld mit einem schlichten Fachwerk mit einem Riegelzug ausgebildet. Aufgrund diverser Veränderungen im 20. Jh. weist das Gebäude mit der hochrechteckigen, unregelmässig angeordneten Befensterung einen gewerblichen bis wohnlichen Charakter auf, dessen ursprüngliche Nutzung als Vielzweckbauernhaus an den Fassaden nur noch nachgelagert ablesbar ist. Die rückseitigen Anbauten zeichnen sich durch materialtechnisch unterschiedlich differenzierte, zweckmässige Fassaden aus und sind für gewerbliche Bauten aus dem 20. Jh. typisch.

Schutzbegründung

Das ehem. Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung entlang der Wehntalstrasse einen gewissen Situationswert auf. Durch seine ab 1878 bezeugte gewerbliche Nutzung besteht zudem eine sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung für die Gemeinde Schleinikon. Weiter handelt es sich aufgrund seiner bauzeitlichen Nutzung um einen schlichten Vertreter eines Vielzweckbauernhauses, dessen Eigenwert jedoch durch nachbauzeitlichen Veränderungen in der 2. Hälfte des 20. Jh. beeinträchtigt ist.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie (ohne rückseitige Erweiterungen).
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1920.
- Erhalt des muralen Charakters der Fassaden.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.

- 1 Eckansicht von Nordwesten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 3 Eckansicht von Südosten | 2024
- 4 Giebelostfassade | 2024





Adresse

Wehntalerstrasse 6

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

302 / 620

Gebäudeart

Vielzweckbauernaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

David Utzinger, Schreiner

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

1891-92 (Lagerbücher)

Umbauten und Renovationen

1891: 1 Wohnhaus, Scheune mit Werkstätte, neu erbaut, unvollendet, 2/5 gemauert, 3/5 Riegel I Ziegel

1892: Bauvollendung

1896, 1900, 1909: Bauten

1913-15: Rückseitiger Quergiebelanbau

1919-20: Rückseitiger Anbau Wohnteil

E. 20./21. Jh.: Umbauten mit u.a. Ersatz Remisentor und Fachwerkaufdoppelung

Einstufung

kommunal

Quellen

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Büro für Baugeschichte, Stellungnahme Denkmalpflege Schleinikon, Wehntalerstrasse 6, 2023.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus ist Teil der traufständigen, von spätklassizistischen Bauten geprägten Strassenbebauung entlang der Wehntalerstrasse in Wasen. Es dominiert durch seine Stellung unmittelbar an der Kreuzung Dachlerenstrasse/Wehntalerstrasse den Ortskern von Wasen wesentlich mit.

Objektgeschichte

Das Vielzweckbauernhaus wurde 1891-92 anstelle eines Vorgängerbaus neu erbaut. Bereits bauzeitlich befand sich im Gebäude eine Werkstatt. Sie wurde wohl von David Utzinger, dem Bauherr der Liegenschaft, als Schreinerei genutzt. Nach mutmasslich geringen baulichen Massnahmen um 1900 wurde der Bau 1913-15 mit dem rückseitigen Quergiebelanbau erweitert. 1919-20 folgte der rückseitige Anbau an den Wohnteil. Ende des 20. resp. im 21. Jh. fanden wiederum diverse Veränderungen statt. U.a. wurde das Fachwerk aufgedoppelt sowie div. Oberflächen erneuert und das Remisentor ersetzt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Gebäude zeigt sich als schlichter, aber dennoch repräsentativer Vertreter eines Vielzweckbaus. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung in Wohn- und dreizonigem Ökonomieteil sowie deren Anbindung an den strassenseitigen Vorplatz mit Hauszugang, Stallzugang, Tenn- und Remisentor. Der Wohnteil erhebt sich über einem gemauerten Sockelgeschoss als stockwerkweise abgebandenes Fachwerk mit Kniestockbildung. Es ist anzunehmen, dass die Brettauftoppelung mit einem Riegelzug pro Geschoss und Schrägstreben grundsätzlich der Konstruktion des verkleideten Ständerwerks folgt. Gegliedert wird der Wohnteil mit einer klassizistischen, regelmässig gesetzten, hochrechteckigen Befensterung. Der Ökonomieteil wird durch den mittig angeordneten, gemauerten und verputzten Stall mit querliegendem Doppelfenster sowie einer vertikalen Bretterschalung im OG geprägt. Die Westfassade ist mit Ausnahme eines Fenster bei der rückseitigen Abschleppung geschlossen. Nach Norden wird die Ökonomie um einen Quergiebelanbau mit giebelseitigem Pultdachanbau erweitert. Sie sind beide bretterschalung und weisen einen geschlossenen Ausdruck auf. Der Kernbau sowie der Quergiebelanbau werden durch gerade Satteldächer überspannt, die mit Ausnahme einzelner Dachflächenfenster geschlossen sind. Bei der Ökonomie krägt das Dach strassenseitig weit vor.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung im Ortskern von Wasen einen bedeutenden Situationswert auf. Es handelt sich um einen schlichten Vertreter der spätklassizistischen Bauepoche in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten im Wehntal.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen bis 1920.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des südseitigen Vorplatzes als Freifläche.



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Eckansicht von Südosten an Wohnteil | 2024
- 3 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 4 Eckansicht von Südwesten | 2024





Adresse

Wehntalerstrasse 8

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

306 / 930

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

17./18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

17./18. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1813: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel | Stroh

1832: Präzisierung zu Wohnhaus, Tenn, Stall & Futtertenn

1842: Erstversicherung Schweinestallanbau

1866, 1874: Bauten

1887: Bauten, Neueindeckung mit Ziegel

1902: Bauten, Teilversteinerung Wohnteil

1903: Bauten, neuer Schopfanbau westseitig

1906, 1909: Bauten

1912: Bauten, neuer Schopf nordseitig

1918: Bauten

1975: Umbau Küche und Nasszelle EG

1993: Weitgehender Ersatz Schopfanbau, neuer Hauszugang giebelseitig

1996: Umbau und Erweiterung Stall

2001: Überdachung Lauffhof

2023: PV-Anlage

Einstufung

kommunal

Quellen

Archiv Denkmalpflege Kanton Zürich, Häuserakte, Stand 2025.

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Büro für Baugeschichte, Stellungnahme

Denkmalpflege Schleinikon, Wehntalerstrasse 8, 2023.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus ist Teil der traufständigen Strassenbebauung entlang der Wehntalerstrasse in Wasen. Es dominiert durch seine Stellung an der T-Kreuzung Dachslerenstrasse/Wehntalerstrasse den Ortskern von Wasen wesentlich mit.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde mutmasslich im 17./18. Jh. an zuvor unbebauter Stelle als Vielzweckbauernhaus erbaut. Bis 1887 war das Gebäude noch mit Stroh gedeckt, weswegen mit der damaligen neuen Ziegeleindeckung von einem nachbauzeitlichen Ersatz des Dachwerks auszugehen ist. Mehrfache Veränderungen fanden anfangs des 20. Jh. statt, die jedoch aufgrund des heutigen Zustands des Gebäudes zumindest im Aussenbild nicht mehr ablesbar sind. Aufgrund der Teilversteinerung des Wohnteils 1902 ist jedoch davon auszugehen, dass dieser umfassend verändert wurde. Zudem wurde das Gebäude 1903 und 1912 um Schopfanbauten im Westen und Norden erweitert. In den 1990er Jahren folgten tiefgreifende Veränderungen. Markantester Eingriff war der weitgehende Ersatz und Erweiterung der bestehenden Ökonomie. Zudem wurde der rückseitige Schopfanbau weitgehend ersetzt und aufgestockt.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgezogene Gebäude wird heute durch die Veränderungen in den 1990er Jahren geprägt. Wesentlich für den Gebäudeausdruck ist die nutzungsbedingte Gliederung in Wohn- und grossvolumigen Ökonomieteil. Der Wohnteil zeigt sich als Putzbau mit regelmässig gesetzten Fensteröffnungen und strassenseitigem, überdachtem Hauszugang. Das Giebfeld ist bretterverschalt. Die in den 1990er Jahren weitgehend ersetzte Ökonomie gliedert sich durch querliegende, regelmässig angeordnete Fenster im muralen EG. Das OG ist bretterverkleidet. Die Rückfassade des Vielzweckbauernhauses ist heterogen mit diversen Anbauten gestaltet.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung an der ortsbaulich wichtigen T-Kreuzung einen bedeutenden Situationswert auf. Die bau- und architekturgeschichtliche Bedeutung ist jedoch durch die nachbauzeitlichen Veränderungen gering. Es besteht eine gewisse bautypologische Bedeutung für das modernisierte Vielzweckbauernhaus im 20. Jh.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Stellung.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der Primärkonstruktion bis 1918.
- Wohnteil: Erhalt der Volumetrie, der Fassadengliederung sowie der strassenseitigen Anbindung.

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Traufsüdfassade | 2024
- 3 Eckansicht von Südwesten | 2024





Adresse

Wehtalerstrasse 10

Assek.-Nr. / Kat.-Nr.

320 / 623

Gebäudeart

Vielzweckbauernhaus

Bauherr bzw. Erstbesitzer

-

Architekt / Baumeister

- / -

Baujahr

17./18. Jh. (Interpretation)

Umbauten und Renovationen

17./18. Jh.: Mutmasslicher Kernbau

1813: Erstversicherung Wohnhaus, Riegel I 4/5

Ziegel, 1/5 Stroh

1832: Präzisierung zu Wohnhaus, Stall, Tenn & Schopf

1842: Erstversicherung Schweinestallanbau, vollständige Eindeckung mit Ziegel

1868: Erweiterung nach Osten, neues Dachwerk

1872: Unterkellerung

1901-21: Ersatz Ökonomieteil, Neubau

Geräteschopf

2. H. 20. Jh.: Modernisierung, u.a. Fensterersatz

Einstufung

kommunal

Quellen

Archiv Denkmalpflege Kanton Zürich, Häuserakte, Stand 2025.

Gemeindearchiv Schleinikon, Bauakten, Stand 2024.

GVZ Lagerbücher.

Literatur

Crottet Regula et. al., Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band 146. Der Bezirk Dielsdorf, Bern 2023, S. 404.

Bearbeitungsgrundlage

Augenschein 2024

Inventarisiert: Büro für Baugeschichte, 2025

Ortsbauliche Situation

Das Vielzweckbauernhaus steht westlich von Wasen etwas zurückversetzt zur Wehtalerstrasse und bildet mit den rückseitigen Nebenbauten das bäuerlich geprägte Ensemble Erspel. Nach Süden ist dem mächtigen Gebäude ein Bauerngarten vorgelagert. Durch seine freigespielte Lage am Fuss der Schliniker Platte im unbebauten, weitläufigen Wiesland besteht eine hohe Fernwirkung.

Objektgeschichte

Das Gebäude wurde mutmasslich im 17./18. Jh. an zuvor unbebauter Stelle als Vielzweckbauernhaus erbaut. Bis 1842 ist ein Teil des Gebäudes noch mit Stroh gedeckt, weswegen von einem nachbauzeitlichen Ersatz des Dachwerks um 1868 auszugehen ist. Mutmasslich zur gleichen Zeit wurde das Gebäude um eine Querzone nach Osten erweitert, wobei deren Giebelwand im EG als Mauerwerk ausgeführt wurde. 1872 folgt die Unterkellerung des Wohnteils. Zwischen 1901-21 fanden umfassende Umbauten statt. Dabei wurde die westseitige Ökonomie ersetzt und vergrössert und der westseitige Geräteschopf angebaut.

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige, langgestreckte Gebäude wird durch die nutzungsbedingte Gliederung in Wohn- und dreigeteiltem Ökonomieteil mit Pultdachanbau geprägt. Die Hausteile sind durch den Hauszugang mit einläufiger Treppe, Tenn- und Scheunentore sowie den Stallzugang an den südseitigen Hofraum angebunden. Das stockwerksweise erstellte, auf einem muralen Sockel stehende Sichtfachwerk des Wohnteils ist für den Frühklassizismus bezeichnend schlicht, mit wenig Bauzier, pro Geschoss ein bis zwei Riegelzügen und Schrägstreben ausgeführt. Über dem Wohnteil spannt sich ein geknicktes und geschlossenes Satteldach, das sich giebelseitig durch eine Flugsparrenkonstruktion mit Hängesäulen (Züri-Vieri) und traufseitig durch eine auf Bügen gestützte Flugpfettenkonstruktion auszeichnet. Der Ökonomieteil ist für das frühe 20. Jh. typisch mit einem rückseitigen Quergiebel erweitert und zeigt sich mit muralem, ziegelsteinsichtigem Stall sowie bretterschaltem OG. Die murale Giebelwestwand ist geschlossen und steht gegenüber der Traufsüdfassade leicht vor. Der Ökonomieteil wird mit einem geraden und geschlossenen Satteldach mit strassenseitig weit auskragendem Dachvorstand überspannt. Auch der rückseitige Quergiebel ist mit einem geraden Satteldach abgeschlossen. Der westseitig angebaute Pultdachanbau ist im EG gemauert, mit einem zweiflügligen Tor ausgestattet und darüber bretterschaltem.

Schutzbegründung

Das Vielzweckbauernhaus weist durch seine Stellung ausserhalb von Wasen einen hohen Situationswert auf. Es handelt sich um einen repräsentativen Vertreter der frühklassizistischen Bauepoche in Schleinikon sowie um einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutenden Zeugen für Vielzweckbauten ausserhalb der bäuerlichen Siedlungen im Wehtal.

Schutzziel

- Erhalt der Lage und Volumetrie.
- Erhalt der Primärkonstruktionen 1921.
- Erhalt der nutzungsbedingten Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil.
- Erhalt der in Materialisierung differenzierten Fassadengestaltung inkl. Öffnungsverhalten und Anbindung an den Hofraum.
- Erhalt des geschlossenen Charakters der Dachflächen.
- Erhalt des südseitigen Vorplatzes als Freifläche.



- 1 Eckansicht von Südosten | 2024
- 2 Eckansicht von Nordosten | 2024
- 3 Ostfassade Quergiebelanbau | 2024
- 4 Eckansicht von Südwesten | 2024
- 5 Detailansicht Traufsüdfassade Wohnteil | 2024



Leitfaden

Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen	73
1.1. PBG und KNHV	73
1.2. Behördenverbindlichkeit des Inventars	74
1.3. Inventareröffnung und Schutzabklärung	75
1.4. Finanzielle Folgen	76
2. Fachbericht	77
2.1. Grundlagen	77
2.2. Ziele des Inventars	77
2.3. Kriterien für die Inventar-Aufnahme	78
2.4. Bearbeitungsteam	78
2.5. Bearbeitungsgrundlage	78
2.6. Vorgehen der Inventarisierung	79
2.7. Inhalt des Inventarblatts	79

1. Gesetzliche Grundlagen

1.1. PBG und KNHV

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich ist in den § 203-217 geregelt, wie mit potentiell schutzwürdigen Objekten umzugehen ist:

§ 203 PBG

Abs. 1, lit. c definiert: „Schutzobjekte sind (...) Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.“

§ 203 PBG

Abs. 2 „Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Die Inventare stehen bei den Gemeindeverwaltungen am Ort der gelegenen Sache, die überkommunalen überdies bei der zuständigen Direktion, zur Einsichtnahme offen.“

§ 211 PBG

Abs. 2 „Der Gemeinderat trifft die Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung.“

Die Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV, LS 702.11) umschreibt die Rahmenbedingungen für die Erstellung der Inventare:

§ 4 KNHV

„Das ALN und das ARE setzen die überkommunalen, die Gemeinden setzen die kommunalen Inventare fest.“

§ 6 KNHV

Abs. 1 „Die Inventare enthalten wenigstens folgende Angaben:

- knappe Umschreibung und Wertung des Objektes,*
- bestehende Schutzmassnahmen,*
- Schutzzweck.“*

§ 8 KNHV

„Die Inventare sind nach Bedarf nachzuführen.“

1.2. Behördenverbindlichkeit des Inventars

Die Inventaraufnahme verpflichtet die Behörden, sich mit der Schutzwürdigkeit der Bauten auseinanderzusetzen:

§ 204 PBG

Abs. 1 „Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.“

Diese Pflicht (Selbstbindung des Gemeinwesens) gilt nicht nur für den Umgang mit den gemeindeeigenen Bauten, sondern auch bei anderen Tätigkeiten, insbesondere auch bei der Festlegung der Nutzungsplanung und bei der Erteilung von Baubewilligungen:

§ 1 KNHV

„Die Pflicht, Schutzobjekte zu schonen und zu erhalten, [...] ist namentlich zu beachten bei Tätigkeiten wie

- Errichtung, Änderung, Unterhalt und Beseitigung von Bauten und Anlagen,*
- Festlegen und Durchführen von Richt- und Nutzungsplanungen,*
- Genehmigung nachgeordneter Planungen,*
- Erteilen von Konzessionen,*
- Erteilen von Bewilligungen, soweit der Behörde dabei Ermessensfreiheit zusteht,*
- Gewähren von Beiträgen jeglicher Art.“*

Für die Grundeigentümerschaft eines inventarisierten Objekts bedeutet dies konkret, dass Veränderungen am Gebäude oder in dessen näherer Umgebung auf den Schutzzweck gemäss Inventarblatt Rücksicht nehmen müssen. Mit Vorteil wird deshalb der Spielraum für mögliche bauliche Massnahmen vor der Erarbeitung eines konkreten Projekts im Austausch mit der zuständigen Behörde geklärt.

1.3. Inventareröffnung und Schutzabklärung

Die Inventaraufnahme bedeutet erst eine Schutzvermutung. Ein definitiver (positiver oder negativer) Schutzentscheid ist zu treffen, wenn...:

a) die Eigentümerschaft dies wünscht und ein aktuelles Interesse glaubhaft macht, z. B. bei Abbruch- oder Umbauvorhaben, Verkaufsabsichten, Erbteilung u.a. (sogenanntes Provokationsbegehren, § 213 PBG),

§ 213 PBG

Abs. 1 „Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht.“

Abs. 2 „Das Begehren ist schriftlich beim Gemeinderat einzureichen.“

Abs. 3 „Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei es in Ausnahmefällen vor Fristablauf dem Grundeigentümer anzeigen kann, die Behandlungsdauer erstrecke sich um höchstens ein weiteres Jahr. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden.“

... oder wenn:

b) aufgrund eines Bauvorhabens oder anderer Umstände oder geplanter Massnahmen der mögliche Schutzzweck eines Objekts, wie er im Inventar festgelegt ist, beeinträchtigt werden könnte. In diesem Fall teilt die zuständige Behörde dem Eigentümer die Einleitung eines Schutzabklärungsverfahrens mit (sogenannte Inventareröffnung, § 209 PBG).

§ 209 PBG

Abs. 2 „Die schriftliche Mitteilung an den Grundeigentümer über die Aufnahme seines Grundstücks in ein Inventar bewirkt das Verbot, am bezeichneten Objekt ohne Bewilligung der anordnenden Behörde tatsächliche Veränderungen vorzunehmen.“

Abs. 3 „Das Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist seit der schriftlichen Mitteilung eine dauernde Anordnung getroffen wird.“

Den Schutzentscheid (Unterschutzstellung oder Entlassung) trifft bei kommunalen Objekten der Gemeinderat.

§ 211 PBG

ABS. 2 „Der Gemeinderat trifft die Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung.“

Grundlage des Entscheids ist einerseits die Abklärung der Schutzwürdigkeit des Objekts, andererseits die Klärung von öffentlichen oder privaten Interessen, die allenfalls gegen eine Unterschutzstellung sprechen.

1.4. Finanzielle Folgen

Da die Inventaraufnahme noch keine direkt eigentümerverschulenden Rechte und Pflichten festlegt, kann eine Inventaraufnahme weder angefochten noch eine finanzielle Entschädigung eingefordert werden.

Die Frage der materiellen Enteignung ist bei einer allfälligen späteren Unterschutzstellung zu klären.

Eine Denkmalschutzmassnahme, auch wenn mit ihr ein Gebäude unter Schutz gestellt wird, bedeutet nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur dann einen entschädigungspflichtigen Eingriff in den bisherigen oder voraussehbaren künftigen Gebrauch, wenn sie es dem Eigentümer nicht mehr erlaubt, sein Grundstück bestimmungsgemäss und wirtschaftlich gut zu nutzen.

Nicht entscheidend ist dagegen, welche Nutzung beziehungsweise Rendite bei einer Neuüberbauung der Liegenschaft realisierbar wäre, oder, anders ausgedrückt, welche Wertverminderung die Unterschutzstellung bewirkt (BGE 117 Ib 262 E. 2a S. 264).

2. Fachbericht

2.1. Grundlagen

- Gemeinde Schleinikon, Gemeinderatsbeschluss betr. Auftragserteilung „Überarbeitung kommunales Inventar der schutzwürdigen Gebäude“, dat. 07.12.2023.
- Gemeinde Schleinikon, Einstweiliges Inventar der schutzwürdigen Gebäude, festgesetzt am 27.11.1990.
- Baudirektion Kanton Zürich, Inventare Denkmalschutz - Erläuterungen zur Erarbeitung, Festsetzung und Anwendung. Eine Hilfestellung für Gemeinden im Kanton Zürich. Stand September 2018.
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, dat. 2007.
- Inventar der überkommunalen Schutzobjekte im Kanton Zürich, gem. GIS ZH.
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder in der Schweiz (ISOS), gem. GIS Bund.
- Weitere Inventare: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS), Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, Geologisches Inventar des Kantons Zürich.

2.2. Ziele des Inventars

- Das „Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung“ bildet die ortsspezifische Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Schleinikon ab und verzeichnet die qualitätsvollen Bauten aus unterschiedlichen Bauepochen.
- Das Inventar legt dar, welche Gebäude aus welchen Gründen vor Beeinträchtigungen zu bewahren und in der Erscheinung sowie in der Substanz zu erhalten sind.
- Das Inventar ist ein wichtiges Arbeitsinstrument für die Baubehörde, indem es eine Grundlage bietet für die Beurteilung von Bau- und Planungsvorhaben am inventarisierten Gebäude oder in dessen näheren Umgebung.
- Das Inventar gibt der Grundeigentümerschaft Planungssicherheit, indem es über die potentiellen Schutzeigenschaften ihres Gebäudes informiert.

2.3. Kriterien für die Inventar-Aufnahme

Kommunale Inventare enthalten Objekte, die mutmasslich wichtige Zeugen darstellen für die bauliche, wirtschaftliche oder gesellschaftliche Entwicklung der Gemeinde, die an bedeutende historische Ereignisse oder Persönlichkeiten des Gemeindelebens erinnern oder das Ortsbild oder ein Quartier wesentlich mitprägen.

Die Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, herausgegeben von der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (Zürich 2007, S. 13), halten dazu fest:

1. „Der Mensch hat ein Grundbedürfnis nach Erinnerung. Sie stützt sich wesentlich auf Orte und Objekte.“
2. „Denkmäler sind ortsgebundene Objekte, die geschichtlichen Zeugniswert haben. Denkmäler können Zeugnisse jeglichen menschlichen Wirkens sein, historischer Ereignisse und Entwicklungen, künstlerischer Leistungen, sozialer Einrichtungen, technischer Errungenschaften.“
3. „Denkmäler sind bestimmt durch ihre überlieferte Materie; diese macht die Authentizität der Denkmäler aus.“

Basierend auf den Leitsätzen der EKD und des Kriterienkatalogs von § 203 PBG Abs. 1, lit. c wurde nach folgenden Kriterien der Gesamtbestand an Bauten der Gemeinde Schleinikon auf die denkmalpflegerisch relevanten Eigenschaften hin überprüft:

- Situationswert: Ortsbauliche Bedeutung und ortsbildprägende Wirkung des Bauwerks.
- Eigenwert: Wichtige Zeugenschaft einer a) bau- und siedlungsgeschichtlichen Epoche oder b) einer wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Epoche.
- Architektonische und baukünstlerische Qualität.

2.4. Bearbeitungsteam

Auftragnehmer war Tobias Sigrist, Büro für Baugeschichte, Neuhausen a. Rhf., folgende Personen waren massgeblich an der Inventarisierung beteiligt:

- Desire Lüber, Kunsthistorikerin MA/Zeichnerin FA EFZ.
- Tobias Sigrist, Lic. Phil. I, Mas. Arch. ETH.

2.5. Bearbeitungsgrundlage

Die Erarbeitung des Inventars basiert auf folgenden Analysen:

- Fotodokumentation im Zusammenhang mit der Begehungen im Sommer 2024.
- Literatur-Recherchen (u.a. Ortsgeschichte, Kunstführer, Fachliteratur, Inventare wie ISOS, BLN, IVS).
- Archiv-Recherchen (Akten der GVZ seit 1812, Akten des Bauamts seit ca. 1960 und Archiv der Kantonalen Denkmalpflege).
- Bild-Recherchen (ETH-Bildarchiv, verschiedene Kartenwerke und historische Aufnahmen auf der Gemeinde-Webseite).

2.6. Vorgehen der Inventarisierung

Über folgende Schritte wurde das Inventar erarbeitet:

1. Zu sämtlichen Objekte auf Gemeindegebiet (ca. 350 Objekte) wurden Eckdaten aus der digitalen Daten der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) und des Geoinformationssystems des Kantons Zürich (GIS) gesammelt und in einer Datenbank erfasst.
2. Sodann wurden sämtliche dieser Bauten von aussen begangen und fotografiert. Bei diesen Objekten handelt es sich als von der GVZ ausgewiesene Bauten (inkl. Scheunen, Schöpfe, Reservoirs, Brücken etc.).
3. Anschliessend wurde zu jedem Objekt ein Objektblatt mit Fotos und Angaben in der Datenbank generiert. Diese Objektblätter bildeten die Grundlage für die erste Gesamtschau: Das Inventarisationsteam bewertete in einer ersten internen Runde die Objekte und befand über das Ausscheiden derjenigen Objekte, die offensichtlich die Aufnahmekriterien nicht erfüllen.
4. Für alle verbliebenen Objekte wurden daraufhin die Lagerbücher der GVZ konsultiert und stichwortartig transkribiert. Zudem wurde eine Literaturrecherche und eine Recherche in den Bauakten vorgenommen. Aufgrund der so gewonnenen Erkenntnisse wurde in einer zweiten Beurteilungsrunde (hier v.a. mittels Quervergleichen bezügl. Bautypologie, Epochenspezifität und Erhaltungsgrad) die Objekte ausgeschlossen, die nicht mehr inventarwürdig sind.
5. Schliesslich wurden einem Ausschuss des Gemeinderats die Ergebnisse am 26.02.2025 vorgestellt.
6. Im Anschluss an diese Besprechungen wurden die Ergebnisse der Inventarisierung am 17.03.2025 mit dem Amt für Denkmalpflege Kanton Zürich, Abteilung Inventarisierung und Dokumentation besprochen und betr. Einstufung (kommunale und kantonale Zuständigkeit) abgeglichen.

2.7. Inhalt des Inventarblatts

Das Inventarblatt enthält folgende Angaben:

- Kurzbeschreibungen (Baugeschichte, ortsbauliche Situation, Objektbeschreibung).
- Denkmalpflegerische Würdigung: Beurteilung der Schutzwürdigkeit im Sinn von §203, Abs. 1, lit. c PBG.
- Angaben zu den Schutzziele.
- Aktuelle sowie teilweise historische Fotos.
- Situationsplan: Lokalisierung von Inventarobjekt und Nahumgebung.
- Informationsteil betr. Adresse, Assek.-Nr., Angaben zu Bauherr und Architekt, Angaben zu Baujahr und Objektgeschichte, Angaben zur Einstufung sowie Bearbeitungszeitpunkt.