

---

# Gemeinde Hausen am Albis

## Privater Gestaltungsplan Sagi

### Planungsbericht

Planungsphase: Vorprüfung



## DOKUMENTENSTATUS

Name des Dokuments: GP Sagi erl\_Bericht.docx

| Datum     | Beschrieb Fassung  | Kontrolle | Freigabe | Änderungen seit letzter Fassung  |
|-----------|--------------------|-----------|----------|--|
| August 15 | Vorentwurf         | Sr        | Sr       |  |
| Nov. 15   | 1. Entwurf         | Sr        | Sr       | Anpassung an das Richtprojekt  |
| Sept. 16  | 1. Entwurf         | Sr        | Sr       | Anpassungswünsche Auftraggeber   |
| Nov. 16   | 1. Entwurf         | Sr        | Sr       | Anpassungen aufgrund Besprechungen mit AWEL und Gemeinde                                     |
| Nov. 18   | Entwurf Vorprüfung | Sr        | Sr       | Anpassungen aufgrund der Besprechungen mit der Gemeinde, Abstimmung mit Gewässerraum-Projekt |
| Feb. 19   | Entwurf Vorprüfung | Sr        | Sr       | Integration neuste Gewässervorlage   |
| Aug. 19   | Entwurf Vorprüfung | Sr        | Sr       | Anpassung an die Ergebnisse der Besprechung mit der Gemeinde (Tieferlegung Gebäude B)        |
|           |                    |           |          |  |
|           |                    |           |          |  |

## ANGABEN ZUM PROJEKT

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Projektname                | Privater Gestaltungsplan Sagi  |
| Projektnummer              | 2015.0001  |
| Auftraggeber               | Atelier 19 Immobilien AG, Wädenswilerstr. 13, 8824 Schönenberg                                 |
| Auftragserteilung          | 10. Juni 2015  |
| Projektleiter Auftraggeber | Mario Lovrinovic, <a href="mailto:info@atelier19.ch">info@atelier19.ch</a> , 044 711 70 11     |
| Projektleiter SRP          | Heinz Schröder, <a href="mailto:info@schroeder-rp.ch">info@schroeder-rp.ch</a> , 043 500 44 75 |
| Eingesetzte EDV-Mittel     | MS Office / Microstation CAD   |
| Filename                   | Hausen a A_priv GP Sagi_Bericht nach Art 47 RPV.docx   |

Verfasser:

**SCHRÖDER RAUMPLANUNG**

Heinz Schröder, Ing. ETH, Raumplaner NDS ETH  
Wagistrasse 6  
8952 Schlieren

**SRP** Schröder  
Raumplanung

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                            | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1. BESTANDTEILE GESTALTUNGSPLAN .....</b>         | <b>1</b>     |
| <b>2. AUSGANGSLAGE .....</b>                         | <b>1</b>     |
| 2.1 Einleitung .....                                 | 1            |
| 2.2 Lage.....  | 1            |
| 2.3 Planungssperimeter .....                         | 2            |
| 2.4 Öffentliche Erschliessung.....                   | 2            |
| 2.5 Kommunale Nutzungsplanung .....                  | 3            |
| 2.5.1 Bau- und Zonenordnung .....                    | 3            |
| 2.5.2 Kernzonenplan.....                             | 4            |
| 2.5.3 Waldabstand.....                               | 4            |
| 2.5.4 Kommunales Inventar der Schutzobjekte .....    | 4            |
| <b>3. RICHTPROJEKT .....</b>                         | <b>4</b>     |
| 3.1 Bauliches Konzept .....                          | 5            |
| 3.2 Modell .....                                     | 6            |
| <b>4. ZIEL UND ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES .....</b> | <b>8</b>     |
| <b>5. RAUMLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>      | <b>8</b>     |
| 5.1 Energieplanung.....                              | 8            |
| 5.2 Grundwasser / Gewässerschutz.....                | 8            |
| 5.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....    | 9            |
| 5.4 Naturgefahren .....                              | 9            |
| 5.5 Natur- und Landschaftsinventar .....             | 9            |
| 5.6 Altlasten .....                                  | 9            |
| 5.7 Lärmschutz .....                                 | 9            |
| 5.8 ÖREB-Kataster .....                              | 10           |
| <b>6. GEWÄSSERRAUM .....</b>                         | <b>11</b>    |
| 6.1 Erschliessung durch den Gewässerraum .....       | 13           |
| 6.2 Alte Säge .....                                  | 15           |
| <b>7. ERLÄUTERUNGEN ZUR VORLAGE .....</b>            | <b>16</b>    |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 7.1        | Abweichung gegenüber der Bau- und Zonenordnung .....   | 16        |
| 7.2        | Erschliessungskonzept.....   | 16        |
| 7.3        | Einhaltung der Waldabstandslinie .....   | 16        |
| 7.4        | Gewachsenes Terrain .....  | 16        |
| 7.5        | Situationsplan .....   | 17        |
| 7.6        | Vorschriften.....  | 17        |
| 7.6.1      | Art. 5 Terrassenhausähnliche Überbauung .....  | 17        |
| 7.6.2      | Art. 6 Baufelder oberirdische Gebäude .....  | 18        |
| 7.6.3      | Art. 7 Baufelder unterirdische und besondere Gebäude .....                                   | 19        |
| 7.6.4      | Art. 8 Rückbau Sägegebäude .....   | 19        |
| 7.6.5      | Art. 9 Gewachsenes Terrain.....  | 19        |
| 7.6.6      | Art. 10 Zulässige Baumasse .....   | 19        |
| 7.6.7      | Art. 11 Zulässige Nutzung .....  | 20        |
| 7.6.8      | Art. 12 Gestaltung .....   | 20        |
| 7.6.9      | Art. 13 Umgebungsgestaltung.....   | 21        |
| 7.6.10     | Art. 14 Freiraum .....   | 21        |
| 7.6.11     | Art. 15 Besondere Anlagen .....  | 21        |
| 7.6.12     | Art. 16 Uferstreifen .....   | 21        |
| 7.6.13     | Art. 17 Verkehrserschliessung.....   | 21        |
| 7.6.14     | Art. 18 Parkierung und Abstellplätze Velo und Kinderwagen.....                               | 22        |
| 7.6.15     | Art. 19 Barrierefreies Bauen .....   | 22        |
| 7.6.16     | Art. 20 Energie .....  | 22        |
| <b>8.</b>  | <b>BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>                                       | <b>22</b> |
| 8.1        | Kantonaler Richtplan.....  | 22        |
| 8.2        | Regionaler Richtplan.....  | 22        |
| 8.3        | Kommunale Richtplan .....  | 22        |
| <b>9.</b>  | <b>BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DER KANTONALEN<br/>GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (ART. 47 RPV).....</b> | <b>22</b> |
| <b>10.</b> | <b>VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>11.</b> | <b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE.....</b>  | <b>24</b> |
| 11.1       | Anhörung .....   | 24        |
| 11.2       | Einwendungen .....   | 24        |

## **ANHANG**

Anhang 1 Memo Objektschutzkonzept Hochwasser, Holinger AG, 23. Nov. 2018

## **BEILAGE**

Beilage 1 Privater Gestaltungsplan «Sagi», Situationsplan 1:500

Beilage 2 Privater Gestaltungsplan «Sagi», Vorschriften

Beilage 3 Vorprojekt (Richtprojekt)

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

|   |           |
|---|-----------|
| <i>Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Ausschnitt aus den AV-Daten).....</i>  | <i>2</i>  |
| <i>Abbildung 2: AV-Daten und Luftbildausschnitt des GP-Areals (Quelle: googlemaps).....</i>   | <i>2</i>  |
| <i>Abbildung 3: Öffentliche Erschliessungsgüte Gebiet Heisch .....</i>  | <i>3</i>  |
| <i>Abbildung 4: Zonenplanausschnitt .....</i>   | <i>3</i>  |
| <i>Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Kernzonenplan Nr. 2 Heisch.....</i>  | <i>4</i>  |
| <i>Abbildung 6: Modellansicht von oben.....</i>   | <i>7</i>  |
| <i>Abbildung 7: Modellansicht von Westen.....</i>   | <i>7</i>  |
| <i>Abbildung 8: Auszug aus dem Wärmenutzungsatlas (GIS ZH) .....</i>  | <i>8</i>  |
| <i>Abbildung 9: Auszug aus der synoptischen Natur-Gefahrenkarte (GIS ZH) .....</i>  | <i>9</i>  |
| <i>Abbildung 10: Auszug aus der Weisung für Erstaufnahme und Nachführung der OEREB-Daten</i>  | <i>10</i> |
| <i>Abbildung 11: Ablaufschema Koordination der Planungsvorlagen .....</i>   | <i>12</i> |
| <i>Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Gewässerraumplan .....</i>  | <i>13</i> |
| <i>Abbildung 13: Privatstrasse Kat. Nr. 2739.....</i>   | <i>14</i> |
| <i>Abbildung 14: Situation Brücke .....</i>   | <i>14</i> |
| <i>Abbildung 15: Querprofil Brücke .....</i>  | <i>15</i> |
| <i>Abbildung 16: Heischer Dorfbach mit Blick auf die alte Säge und von der Rütistrasse her.....</i>   | <i>15</i> |
| <i>Abbildung 17: Vergleich des heutigen Terrains mit dem ursprünglichen Terrain, welches neu als gewachsenes Terrain erklärt wird .....</i> | <i>17</i> |
| <i>Abbildung 18: Profillinie, gezeigt entlang der Südfassade.....</i>   | <i>18</i> |

## **1. BESTANDTEILE GESTALTUNGSPLAN**

Der festzusetzende Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Situationsplan Mst. 1:500
- Vorschriften

Dieser Planungsbericht nach Art. 47 RPV erläutert die Vorlage.

## **2. AUSGANGSLAGE**

### **2.1 Einleitung**

Das Grundstück Kat. Nr. 2737 ist mit einem älteren Einfamilienhaus und einem Oekonomiegebäude (alte Säge) teilüberbaut. Die beiden Gebäude sollen rückgebaut werden und einer Neuüberbauung Platz machen.

Das Baugrundstück gehört zwei unterschiedlichen Bauzonen an. Der weitaus grösste Teil ist der Wohnzone W 1.2 zugeschlagen, während der Rest des Grundstückes zur Kernzone II gehört. Die Bauherrschaft möchte die bauliche Ausnützung der Kernzone II in die Wohnzone W 1.2 übertragen, was nur mit einem Gestaltungsplan möglich ist, welcher der Legislative (Gemeindeversammlung) zur Zustimmung vorgelegt wird.

Gleichzeitig soll der Gestaltungsplan sicherstellen, dass die unter kommunalen Schutz gestellte Gattersäge erhalten wird und in geeigneter Weise der Öffentlichkeit gezeigt werden kann.

Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan ist in einem separaten Verfahren der Gewässerraum auszuscheiden. Die beiden Verfahren sind zu koordinieren.

### **2.2 Lage**

Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet Heisch und wird nördlich vom Sagiweg, östlich vom Wald resp. dem Weg Kat. Nr. 601, südlich von Kat. Nr. 2750 resp. 2739 und westlich von Kat. Nr. 2742 resp. der Strasse «In der Rüti» begrenzt.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Ausschnitt aus den AV-Daten)

### 2.3 Planungsperimeter

Der Gestaltungsplan umfasst das Grundstück Kat. Nr. 2737 mit einer Fläche von 3'297 m<sup>2</sup>.



Abbildung 2: AV-Daten und Luftbildausschnitt des GP-Areals (Quelle: googlemaps)

### 2.4 Öffentliche Erschliessung

Das Planungsgrundstück befindet sich am äusseren Rand des Einzugsbereiches der Bushaltestelle Heisch und weist die öffentliche Erschliessungsgüte D auf. Die Kategorie A weist in dieser Darstellung die beste Erschliessungsgüte auf und die Kategorie F hat keine ö.V. Erschliessung.

Die Haltestelle Heisch wird von verschiedenen Buslinien angefahren.

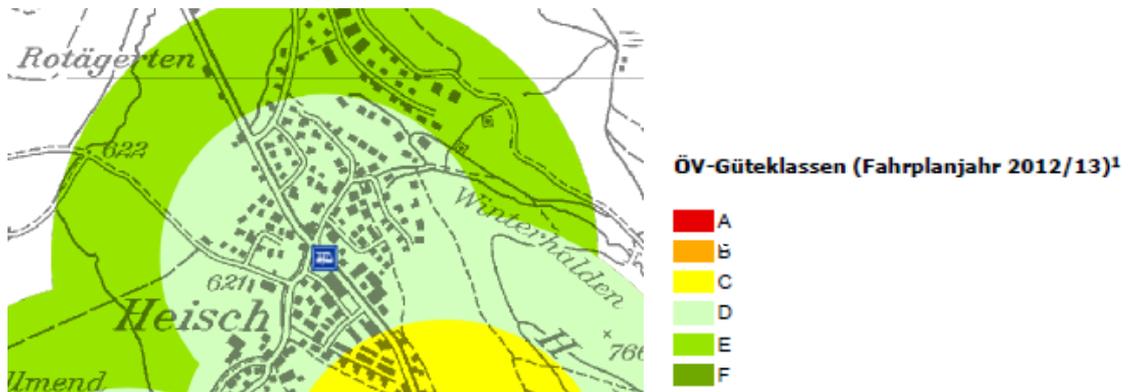


Abbildung 3: Öffentliche Erschliessungsgüte Gebiet Heisch

## 2.5 Kommunale Nutzungsplanung

### 2.5.1 Bau- und Zonenordnung

Der Perimeter, über welchen sich der private Gestaltungsplan Sagi erstreckt (in Abb. 4 rot gestrichelt markiert), befindet sich gemäss der Bauordnung zum grösseren Teil in der Wohnzone W 1.2 und zum kleineren Teil in der Kernzone K II.

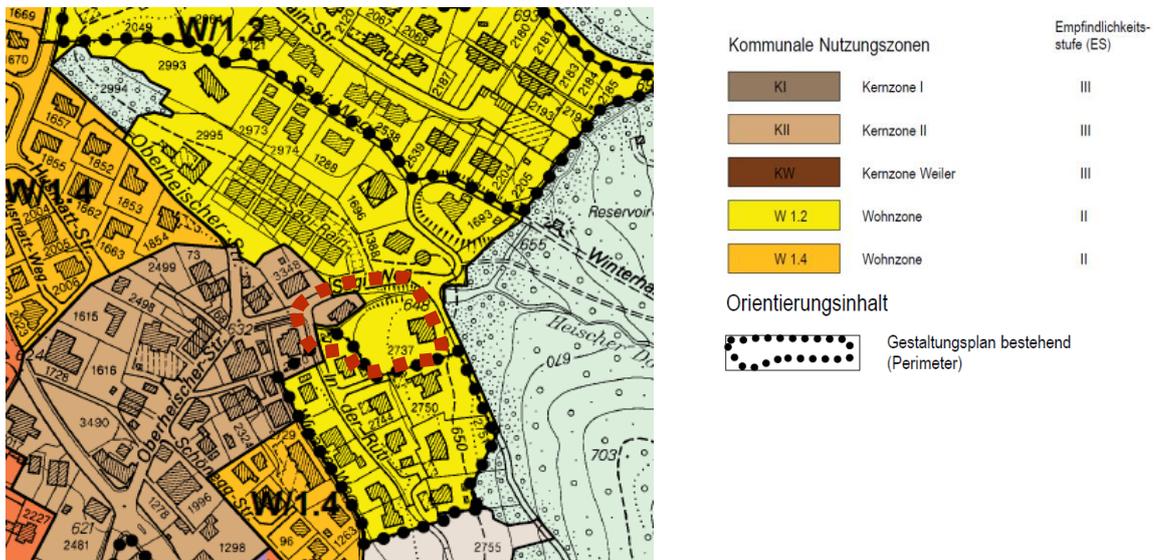


Abbildung 4: Zonenplanausschnitt

## 2.5.2 Kernzonenplan

Die alte Säge Vers. Nr. 1118 ist im Kernzonenplan Nr. 2 „Heisch“ als rotes Gebäude bezeichnet. Es darf deshalb an sich nur unter Beibehaltung der Stellung und der bestehenden Ausmasse ersetzt werden. Nachdem auf eine Unterschutzstellung gemäss Ziff. 2.5.4 verzichtet wurde, gilt das Gebäude aber nicht mehr als rotes Gebäude.

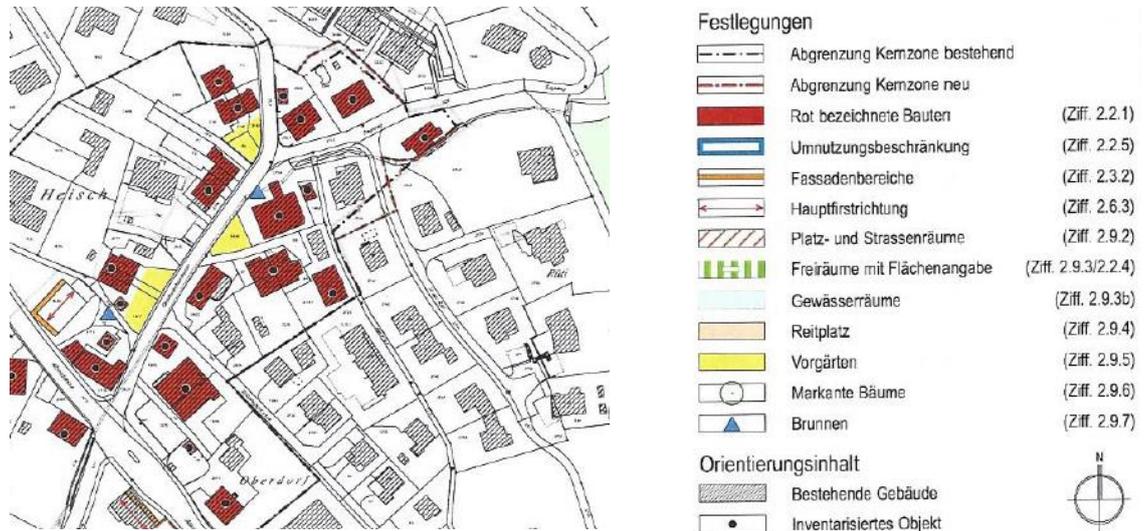


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Kernzonenplan Nr. 2 Heisch

## 2.5.3 Waldabstand

Im östlichen Teil des Planungsgrundstückes ist eine Waldabstandslinie festgelegt, welche den nötigen Abstand der Bauten zum angrenzenden Wald sichert.

## 2.5.4 Kommunales Inventar der Schutzobjekte

Das alte Sägegebäude Vers. Nr. 1118 ist mit Gemeinderatsbeschluss vom 8. Juli 2014 aus dem Inventar entlassen worden. Diese Entlassung ist rechtskräftig.

## 3. RICHTPROJEKT

Das Richtprojekt wurde vom Grundeigentümer und Architekten in einem längeren Prozess im engen Dialog mit der Baukommission und dem Gemeinderat von Hausen a. A. entwickelt. Es wird auf folgende Dokumente verwiesen:

- Auszug aus dem Protokoll Nr. 14/2016 der Baukommission vom 23. Nov. 2016
- Auszug aus dem Protokoll Nr. 4/2017 der Baukommission vom 5. April 2017
- Auszug aus dem Protokoll Nr. 9/2017 der Baukommission vom 5. Juli 2017
- Auszug aus dem Protokoll Nr. 7/2018 der Baukommission vom 11. Juli 2018
- Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 21. Aug. 2018
- Auszug aus dem Protokoll Nr. 5/2019 der Baukommission vom 22. Mai 2019

Das heutige Terrain ist im Bereich des bestehenden Einfamilienhauses aufgeschüttet worden. In Absprache mit der Baukommission vom 22. Mai 2019 verzichtet die Bauherrschaft

auf diesen Vorteil. Das vor der erstmaligen Überbauung bestehende Terrain wird nun im Gestaltungsplan als gewachsenes Terrain erklärt (vgl. Ziff. 7.4). Damit muss nun das geplante Gebäude B um ca. 1.9 m tiefer gesetzt werden als bisher geplant.

Das Richtprojekt ist aus Beilage 3 ersichtlich.

### 3.1 Bauliches Konzept

Das bauliche Konzept wird vom Verfasser des Vorprojektes wie folgt charakterisiert:

#### Ausgangslage

Das Baugelände ist im südöstlichen Verlauf stark abfallend. Ebenfalls fällt das Terrain in nordwestlicher Richtung zum Heischer Dorfbach. Dieser fliesst parallel zum Sagiweg durch die ganze Parzelle. Die Gewässerabstandslinie soll durch die neue Gebäudeeinheit nicht tangiert werden. Ebenfalls muss die Waldabstandslinie im östlichen Teil der Parzelle, welche den nötigen Abstand der Baute zum Wald sichert, respektiert werden. Das Neubauprojekt hat sich an die zulässige Gebäudehöhe, sowie an den Rahmen des Profils, zu halten.

#### Konzept

Die rechteckige Anordnung des Baukörpers B zur Südgrenze soll das Überbaumuster der Nachbarliegenschaften übernehmen. Der Baukörper A wird leicht abgedreht. So soll er dem natürlich abfallenden Geländeverlauf folgen. Die zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt acht Wohnungen fügen sich optimal in die ansteigende Topografie des Grundstückes ein. Resultat dieser Positionierung ist auch der verbleibende, grosszügige, sich öffnende Zwischenraum. Die Detaillierung der Umgebung wird durch einen Landschaftsarchitekten weiterentwickelt und geplant. Der Grünzone und vor allem dem Bachbereich gilt es besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Im Norden der Parzelle erfolgt die Erschliessung über den Sagiweg. Eine Brücke wird zum Bindeglied zwischen Strasse und Tiefgarageneinfahrt. Bewohner haben direkten Zugang zur unterirdischen Sammelgarage wo genügend Autoabstellplätze zur Verfügung stehen. Zwei Besucherparkplätze sind direkt vor der Brücke angeordnet. Beide Gebäude haben einen separaten Hauszugang. Der Zugang für Fussgänger bleibt wie bis anhin östlich bestehen und erscheint wie selbstverständlich. Ein grosszügiger Spiel- und Erholungsbereich soll in der Südostecke modelliert und in den natürlichen Geländeverlauf integriert werden. Die einzigartige Lage und die daraus entstandene Architektur bieten eine Basis für nachhaltiges und zeitgemässes Wohnen.



### **Volumetrie**

Die Mehrfamilienhäuser zeichnen eine der Grundstückstopographie entsprechende differenzierte Volumenabfolge. Die Gebäudekörper werden durch feingegliederte, treppenartige Terrassierungen an den Seitenfassaden geformt und in die Hanglage eingebettet. Das Bauungskonzept von Atelier 19 sieht eine einheitliche, quadratische Gebäudeform mit Flachdach vor. Das alte Sägegebäude wird rückgebaut und durch einen kleineren kubischen Neubau ersetzt. Durch die prominente Lage soll die alte Gattersäge gebührend gewürdigt und der Öffentlichkeit präsentiert werden. Für die Quartierbewohner wird zur Verbesserung der jetzigen Abfallentsorgung in unmittelbarer Nähe ein zugänglicher Unterflurcontainer erstellt.

### **Fassaden**

Die Fassadensituation tritt mit einer ruhigen und regelmässigen sich wiederholenden Befensterung auf. Alle Seitenfassaden sind durch die Fenstergeometrie horizontal charakterisiert, jedoch wird die horizontale Betonung nochmals durch die Absturzsicherung unterstrichen. Die dem Wald zugewandte Ostfassade erscheint tendenziell geschlossener, hingegen öffnet sich die Westfassade durch ausgebildete Terrassen und grossen Glasfronten. Aus den gut lichtdurchfluteten Wohnräumen geniesst man eine optimale Aussicht ins Grüne und die Weite. In allen Fassaden ist die Beibehaltung der horizontal harmonisierenden Linien klar ablesbar, welche die Volumetrie zu einem ansprechenden Ganzen zusammenfügen.

### **Aussenraum**

Der öffentliche Aussenraum an der Nordwestecke des Perimeters dient zur Ausstellung der historischen Gattersäge. Zudem wird dort der Unterflur-Container angeordnet, welcher nicht nur für die geplante Überbauung dienen soll.

Es ist vorgesehen, dass der Grundstücksteil mit dem öffentlichen Aussenraum an die Gemeinde übergeht.

## **3.2 Modell**

Die nachstehenden Fotos des Modells 1:500 zeigen die bauliche Einordnung der geplanten Überbauung:

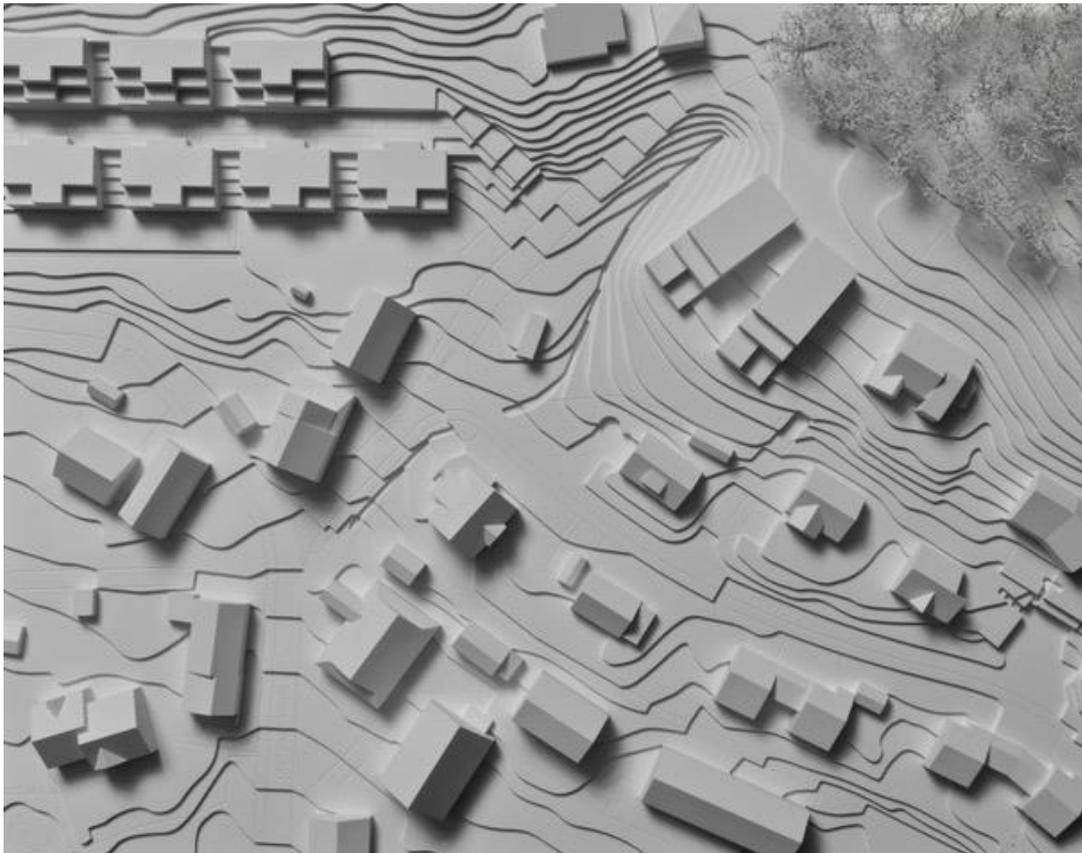


Abbildung 6: Modellansicht von oben

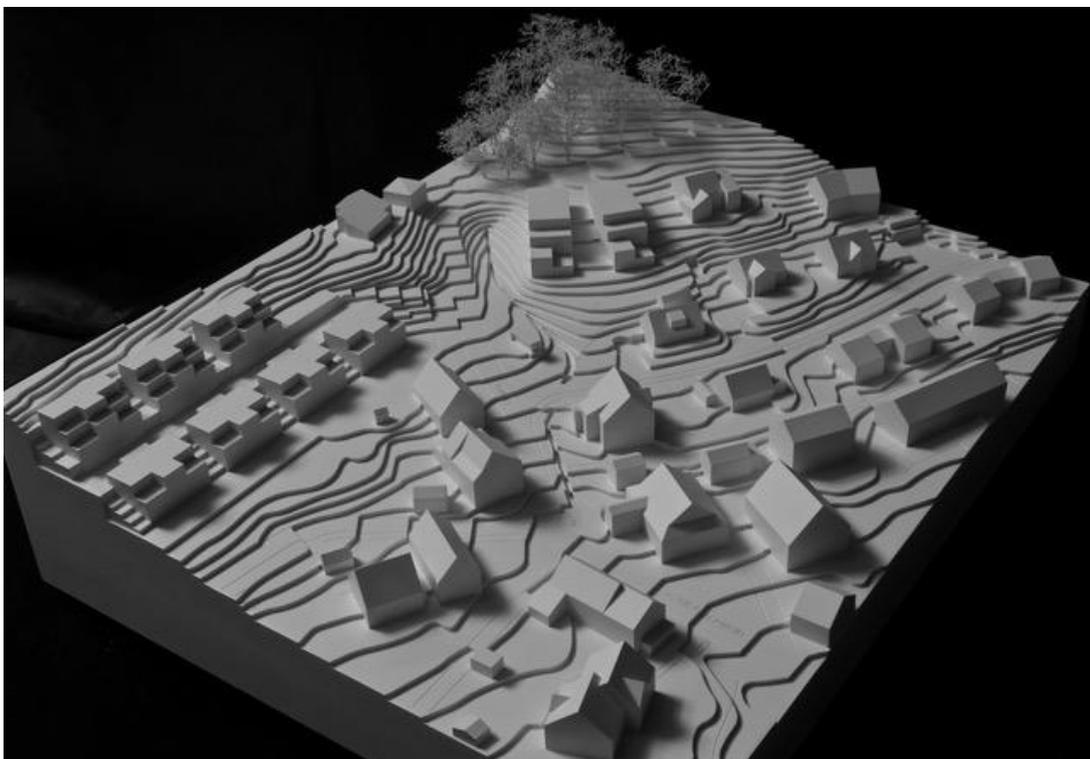


Abbildung 7: Modellansicht von Westen

#### 4. ZIEL UND ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES

Ziel des Gestaltungsplanes ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Richtprojektes zu schaffen. Zudem soll die unter Schutz gestellte Gattersäge dauerhaft erhalten und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise gezeigt werden.

Der Gestaltungsplan weicht in mehreren Punkten von der Bauordnung ab und braucht deshalb die Zustimmung der Gemeindeversammlung (vgl. Ziff. 7.1).

#### 5. RAUMLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

##### 5.1 Energieplanung

Der Wärmenutzungsatlas im GIS-Browser des Kantons Zürich gibt Auskunft, wo welche Arten von Wärmenutzungen aus dem Untergrund zulässig sind. Der Perimeter des Gestaltungsplanes befindet sich in der Zone F (ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen), welche grundsätzlich das Installieren von Erdwärmesonden zulässt.



Abbildung 8: Auszug aus dem Wärmenutzungsatlas (GIS ZH)

Gemäss dem Energieplan (2000) weist das Gebiet eine niedrigere Wärmedichte auf und ist deshalb für eine Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Fernwärme) nicht geeignet.

##### 5.2 Grundwasser / Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte des Kanton Zürichs (07.2011) befindet sich das Gebiet im übrigen Gewässerschutzbereich.

Das Gebiet befindet sich gemäss der Grundwasserkarte (Mittel- und Hochwasserstand) in keinem Grundwassergebiet und weist kein Grundwasservorkommen auf.

### 5.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Planungsgebiet ist erschlossen und in den angrenzenden Strassen sind die nötigen Werkleitungen vorhanden.

### 5.4 Naturgefahren

Der Naturgefahrenplan weist den nördlichen Teil des Grundstückes eine mittlere Gefährdung zu, während der südlich an den Heischer Dorfbach angrenzende Streifen lediglich eine geringe Gefährdung aufweist und der Rest des Grundstückes sogar gar nicht gefährdet ist.

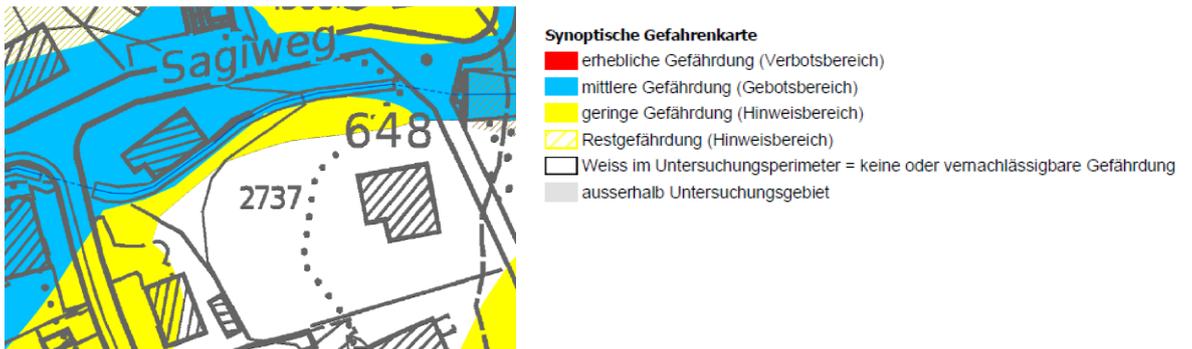


Abbildung 9: Auszug aus der synoptischen Natur-Gefahrenkarte (GIS ZH)

Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist zu prüfen und darzulegen, ob und welche gestaltungsplanrelevanten Hochwasserschutzmassnahmen zu ergreifen sind. Das Objektschutzkonzept im Anhang 1 zeigt die notwendigen Schutzmassnahmen auf. Es ist lediglich eine Massnahme zum Schutz der Gattersäge nötig, welche das Projekt bereits vorsieht.

### 5.5 Natur- und Landschaftsinventar

Im Gestaltungsplan-Perimeter befindet sich gemäss dem Plan des Natur- und Landschaftsinventars und der sonstigen Bundesinventare keine inventarisierten oder schutzwürdigen Objekte.

### 5.6 Altlasten

Das Planungsgebiet ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) nicht mit Altlasten behaftet.

### 5.7 Lärmschutz

Dem Planungsgebiet ist gemäss Bau- und Zonenordnung die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Das Gebiet weist lediglich eine sehr geringe Lärmbelastung durch den Verkehr der angrenzenden Quartierstrassen auf. Die Erfahrung zeigt, dass diese Lärmbelastung weit unterhalb der Immissionsgrenzwerte liegt, sodass keine weiteren Lärmabklärungen zu treffen sind.

## 5.8 ÖREB-Kataster

Der OEREB-Kataster (OEREB= öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen) ist in Hausen a.A. frisch eingeführt worden und die Einführung der Daten des Gestaltungsplanes hat nach der einschlägigen Weisung zur Nachführung der OEREB-Daten zu erfolgen.

Der Ablauf in der Zusammenarbeit mit der Katasterleitung, der gpw Ingenieure für Geomatik Planung Werke in Affoltern a. A. hat gemäss dem nachstehenden Ablaufschema zu erfolgen:

### 4.3.3 Ablaufschema

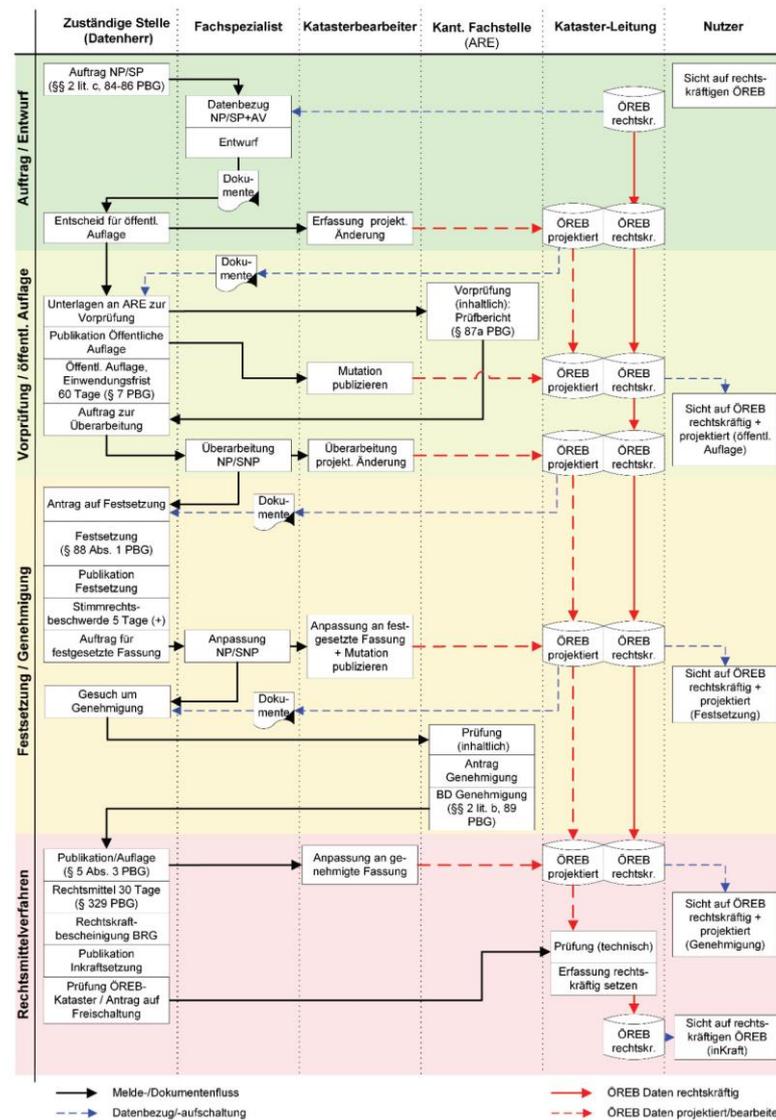
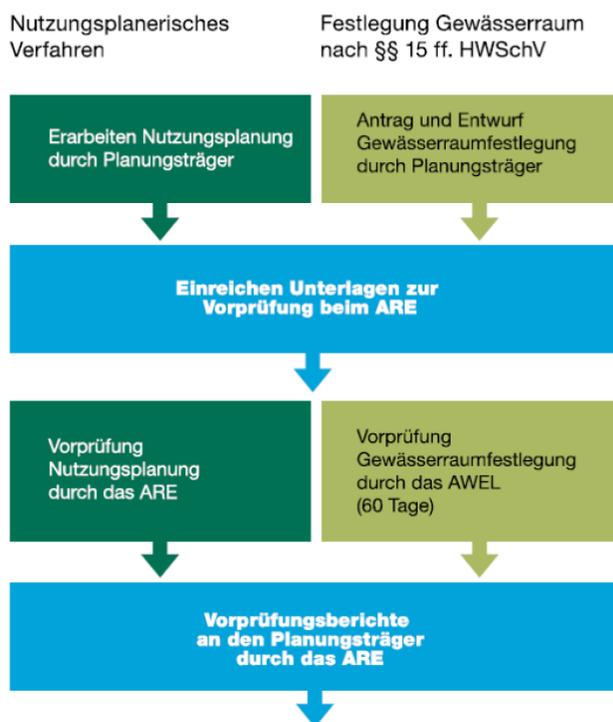


Abbildung 10: Auszug aus der Weisung für Erstaufnahme und Nachführung der OEREB-Daten

## 6. GEWÄSSERRAUM

Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten (Art. 41c GSchV). Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen. Für Neubauten im Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Diese sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Die Gemeinde Hausen am Albis ist gemäss der Prioritätenordnung des Kantons Zürich aufgefordert, die Gewässerräume im Siedlungsgebiet in zweiter Priorität, d.h. ab 2019, festzulegen. Diese werden den Uferstreifen ablösen.

Die Gewässerraumfestlegung kann gemäss § 15 a Abs. 1 HWSchV auch im Rahmen von nutzungsplanerischen Verfahren gemäss §§ 36–39 PBG beantragt werden. Um die strenge Übergangsbestimmung abzulösen, soll gleichzeitig mit der Festsetzung des Gestaltungsplans auch der Gewässerraum des Heischer Dorfbachs festgelegt werden. Die Festlegung erfolgt inhaltlich und zeitlich abgestimmt mit dem Gestaltungsplan in einem separaten Verfahren nach den in der HWSchV beschriebenen Verfahrensschritten. Das nachfolgende Ablaufschema zeigt, wie dies erfolgen soll.



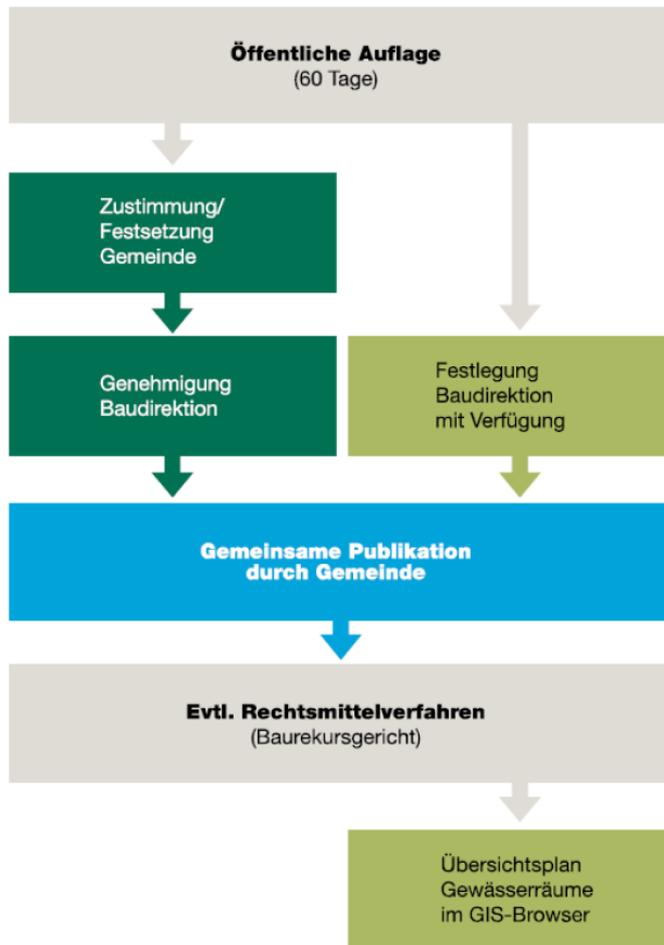


Abbildung 11: Ablaufschema Koordination der Planungsvorlagen

Der Gewässerraum wird über den ganzen Gestaltungsplanperimeter festgelegt. Da der Gewässerraum jeweils beidseitig des Gewässers ausgeschieden werden muss, ist im untersten Abschnitt ein Bereich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters betroffen. Der Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 2742 wurde über das Vorgehen informiert. Mit der Unterschrift auf dem Gewässerraumplan wird seine Zustimmung zur Gewässerraumfestlegung angezeigt.

Der Gewässerraum am Heischer Dorfbach wird symmetrisch und mit der minimalen Gewässerraumbreite ausgeschieden. Einzig im mittleren Abschnitt wird er nordseitig etwas verbreitert. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Gewässerraum.

Beim Wasserrecht kann gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. c GschV auf eine Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden.

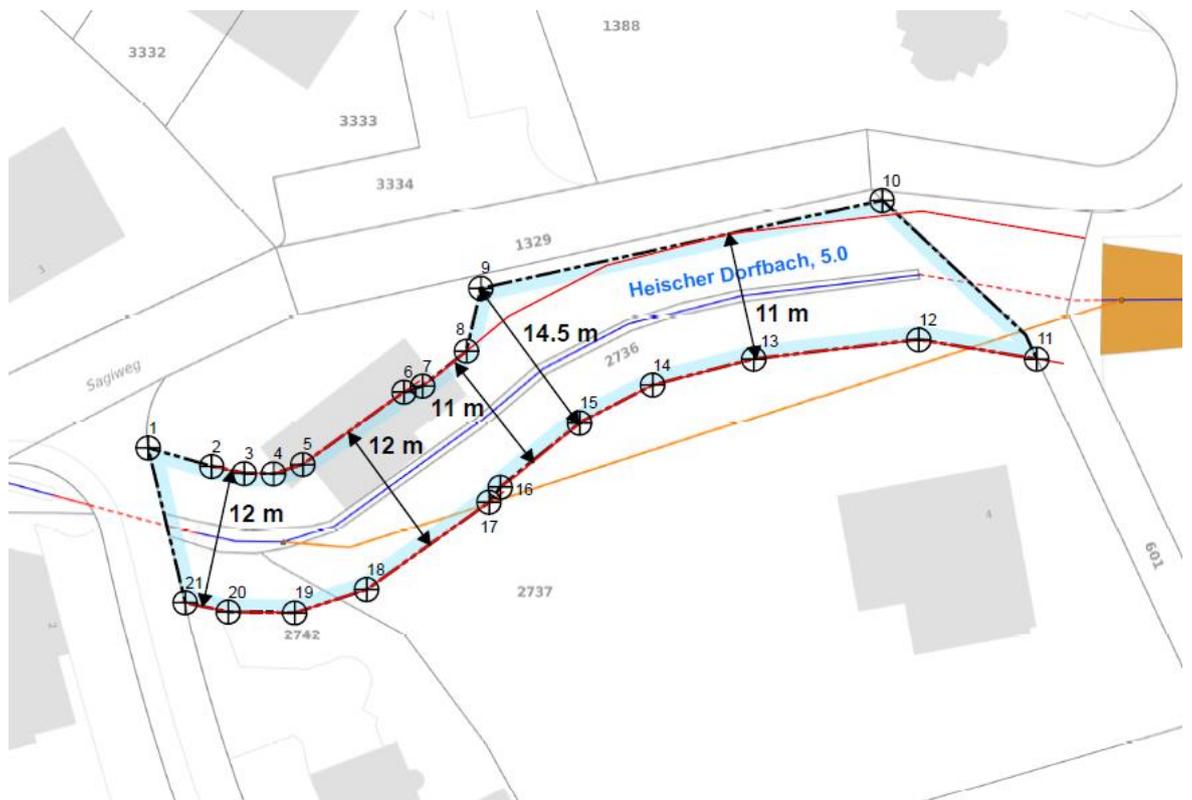


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Gewässerraumplan

## 6.1 Erschliessung durch den Gewässerraum

Die Zufahrt zu den geplanten Gebäuden quert den geplanten Gewässerraum. Dies ist nur zulässig, falls die Erschliessung dieses Gebäudes nicht anders gelöst werden kann. Dazu hat bereits 2012 eine Begehung mit dem AWEL und der Gemeinde stattgefunden (Aktennotiz der Begehung vom 6. Dez. 2012). Die Beteiligten kamen an dieser Sitzung zum Schluss, dass eine Erschliessung von Süden her unrealistisch ist und die Wegbreite ohnehin nicht den Zugangsnormalien entspricht.

Diese Beurteilung hat auch mit der Weiterentwicklung des Projektes nicht geändert. Auch eine Erschliessung ab dem Flurweg Kat. Nr. 601 ist nicht möglich. Die Tiefgarage liegt auf einer Höhe von ca. 640.0 m. Damit ist eine Erschliessung ab diesem Flurweg, welcher auf einer Höhe ca. 649 m liegt, aus technischen Gründen (zu steiles Gefälle der Tiefgaragenzufahrt) nicht möglich.

Die Erschliessung ab der Privatstrasse Kat. Nr. 2739 scheitert wie erwähnt an der mangelnden Konformität mit den Zugangsnormen.



Abbildung 13: Privatstrasse Kat. Nr. 2739

Damit verbleibt als einzige Erschliessung die Erschliessung ab dem Sagiweg. Der Sagibach wird dabei mit einer Brücke überquert. Ein entsprechendes Vorprojekt dieser Brücke liegt vor und sieht wie folgt aus:

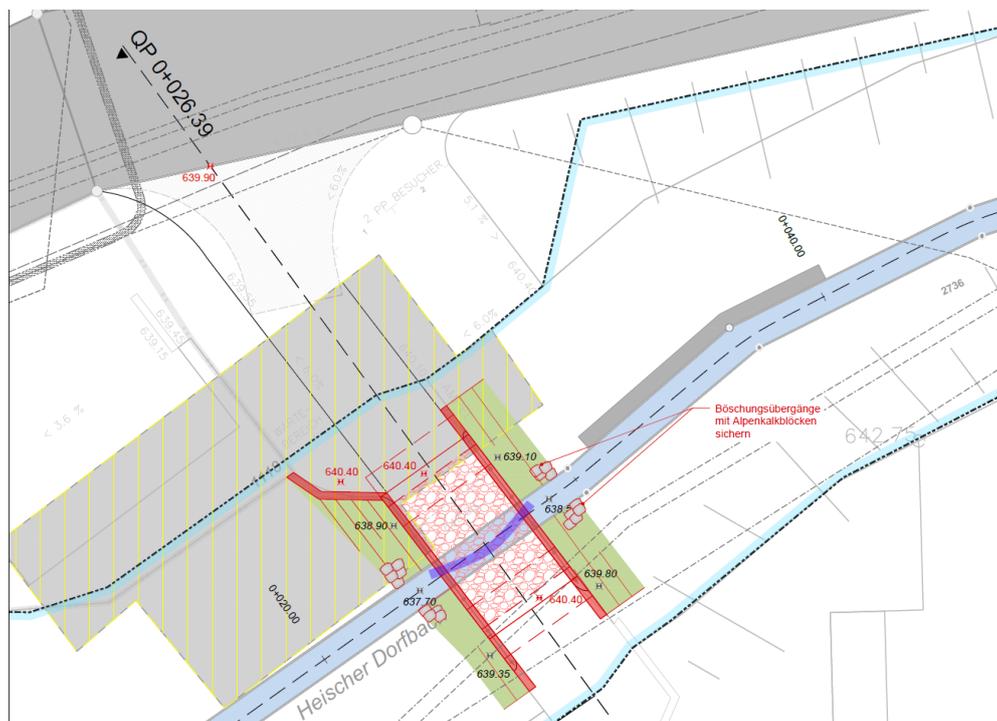


Abbildung 14: Situation Brücke

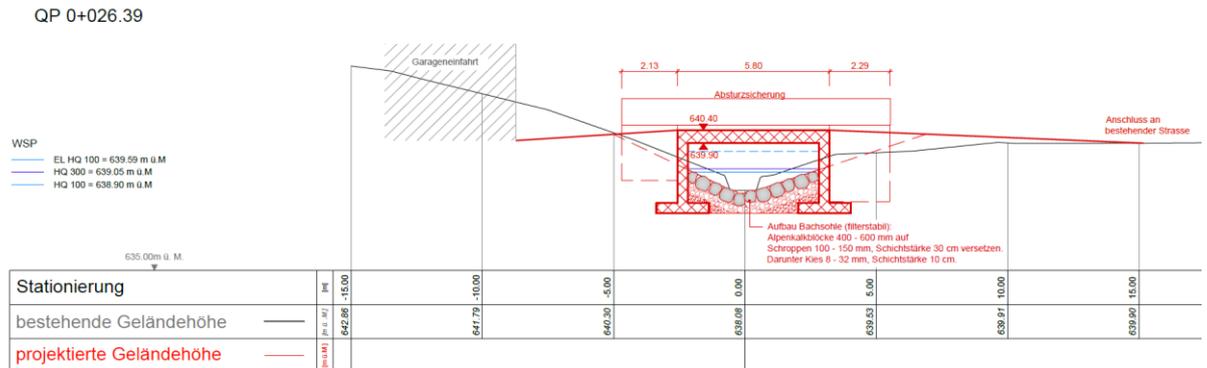


Abbildung 15: Querprofil Brücke



Abbildung 16: Heischer Dorfbach mit Blick auf die alte Säge und von der Rütistrasse her

## 6.2 Alte Säge

Das alte Sägegebäude Vers. Nr. 1118 soll rückgebaut werden. Das neu zu erstellende Nebengebäude zur Aufstellung der Gattersäge kommt ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen. Ebenso wird der öffentliche Freiraum auf das Gebiet ausserhalb des Gewässerraumes beschränkt.

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR VORLAGE

### 7.1 Abweichung gegenüber der Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplan weicht gegenüber der Bau- und Zonenordnung in dem Sinne ab, als er zulässt, dass die gemäss Bauordnung in der Kernzone II zulässige bauliche Nutzung über die Zonengrenze transferiert und in der Wohnzone W 1.2 konsumiert wird. Auch wird eine terrassenhausähnliche Überbauung mit einer Gebäudeprofilhöhe von 10.75 m zugelassen und die Vorschrift der Gebäudelänge wird als nicht anwendbar erklärt.

Für das alte Sägegebäude Vers. Nr. 1118 ist zudem kein Ersatzbau vorgesehen, was aber zulässig ist, da das Gebäude rechtskräftig aus dem Inventar entlassen wurde.

Ansonsten hält der Gestaltungsplan die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung ein.

### 7.2 Erschliessungskonzept

Die Erschliessung des Gestaltungsplanareals erfolgt über den Sagiweg. Autos und Velos werden über eine neue Brücke direkt in eine Tiefgarage geführt. Die Notzufahrt zum Baugrundstück erfolgt über den Weg Kat. Nr. 601 entlang dem Waldrand. Über diesen Weg erfolgt zudem die Fussgängererschliessung zu den Hauseingängen. An der Notzufahrt ist zudem ein Parkplatz für barrierefreies Parkieren angeordnet.

### 7.3 Einhaltung der Waldabstandslinie

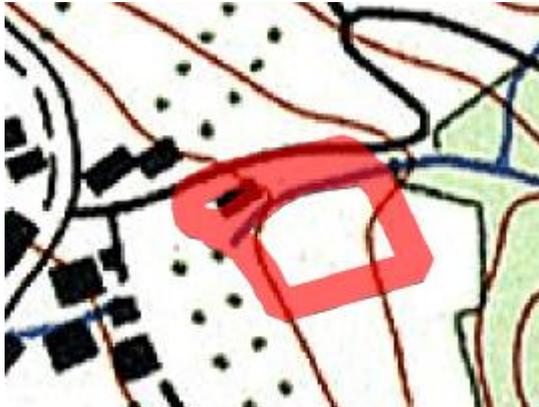
Der Gestaltungsplan scheidet keine Baufelder innerhalb der Waldabstandslinien aus. Er situiert jedoch einen barrierefreien Parkplatz, einen Kinderspielplatz sowie die Hauszugänge innerhalb der Waldabstandslinie, was zulässig ist. Die Hauszugänge weisen nur ein höchst geringes Gefälle zum Hauseingang auf und sind damit ebenfalls barrierefrei.

### 7.4 Gewachsenes Terrain

Das ursprünglich bestehende Terrain wurde im Zusammenhang mit der Überbauung mit dem heute bestehenden Einfamilienhaus deutlich aufgeschüttet und das Haus thront heute auf einem «Feldherrenhügel». Der Grundeigentümer ist bereit, diesen «Feldherrenhügel» wieder abzutragen auf dasjenige Niveau, wie es aufgrund von alten Landeskarten vor der erstmaligen Überbauung des Grundstücks verlief. Dieses Terrain wird im Bereich der geplanten Überbauung neu als gewachsenes Terrain erklärt.

Damit die Gebäudehöhe eingehalten werden kann muss der Bau B tiefer angesetzt werden. Die Einordnung der Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung verbessert sich entscheidend. Zudem ist die Bauherrschaft zu verpflichten, die genannte Aufschüttung auf das neu festgelegte gewachsene Terrain abzutragen.

Eine Folge dieses neu bestimmten gewachsenen Terrains ist, dass das zwischen den Gebäuden A und B gelegene bisher unterirdische Gebäude, welches Nebenräume (Hobbyräume) enthält, nicht mehr als unterirdisches Gebäude zu qualifizieren ist. Es ist deshalb dafür ein Baubereich auszuscheiden und Bestimmungen zu erlassen, welche dieses Zwischengebäude einzuhalten hat (Art. 6 Abs.4, Art. 11 Abs. 2, Art. 12 Abs. 2).



Alte Landeskarte 1956 – 65,  
Original: 1:25'000



Vergleich heute bestehendes Terrain mit  
dem neu als gewachsen erklärten Terrain

Abbildung 17: Vergleich des heutigen Terrains mit dem ursprünglichen Terrain, welches neu als gewachsenes Terrain erklärt wird

## 7.5 Situationsplan

Die im Plan dargestellten Signaturen ("C" Containerstandort usw.) legen keine absolut genau bestimmte Lage fest, sondern bezeichnen lediglich den Ort, wo diese Anlagen erstellt werden müssen.

Die Höhenkurven des bestehenden Terrains sind aus dem digitalen Höhenmodell Kanton Zürich ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)), also aus Flugaufnahmen, entstanden.

## 7.6 Vorschriften

### 7.6.1 Art. 5 Terrassenhausähnliche Überbauung

Der Gestaltungsplan lässt Terrassenhäuser und terrassenhausähnliche Überbauungen zu. Das Vorprojekt sieht eine terrassenähnliche Überbauung vor. Von eigentlichen Terrassenhäusern gemäss Rechtsprechung weicht sie jedoch ab, da nicht jede Stufe das Mindestverhältnis zwischen Terrassenfläche und Wohnfläche von 1:3 (BEZ 2001 Nr. 16) aufweist. Die geplanten beiden Gebäude gelten jedoch als terrassenhausähnliche Überbauung und der Artikel stellt sicher, dass eine solche Überbauung mit maximal 4 Stufen entsteht.

Abs. 3 sichert die entsprechende Mindesttiefe der Terrassen und damit die entsprechende Versetzung der Stufen.

### 7.6.2 Art. 6 Baufelder oberirdische Gebäude

Die Baufelder wurden aufgrund des als Richtprojekt dienenden Vorprojektes bestimmt und beschränken samt dem erforderlichen Anordnungsspielraum die Anordnung der Gebäude. Der Anordnungsspielräume betragen:

| Gebäude A          | Gebäude B        | Nebengebäude (Gattersäge) |
|--------------------|------------------|---------------------------|
| 0.5 m gegen Norden | 1 m gegen Norden | 0.5 m gegen Norden        |
| 0 m gegen Osten    | 3 m gegen Osten  | 0.5 m gegen Osten         |
| 1.0 m gegen Süden  | 0 m gegen Süden  | 0.5 m gegen Süden         |
| 1.3 m gegen Westen | 0 m gegen Westen | 0.5 m gegen Westen        |

Der Baubereich für das Gebäude A weist gegenüber dem Gewässerraum noch einen Abstand von 0.06 m auf.

Das Baufeld des Gebäudes C liegt zwischen den Baufeldern der Gebäude A und B.

Die Gebäude sind innerhalb dieser Baufelder so zu situieren, dass die erforderlichen Strassen- und Wegabstände sowie die Grenzabstände eingehalten sind. Die Gebäudeabstände sind nur gegen Gebäude ausserhalb des Gestaltungsplanes einzuhalten. Gegen allfällige Gebäudeteile innerhalb des Gestaltungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass sich der Grundeigentümer das erforderliche Näherbaurecht erteilt.

Das Profil, welches die Höhe der Gebäude definiert, wird ab dem neu festgelegten gewachsenen Terrain festgelegt. Die festgelegten 10.75 m sind deutlich weniger als die gemäss Bau- und Zonenordnung in dieser Zone zulässige Gebäude- und Firsthöhe von 13 m (6 m Gebäudehöhe, 7 m Firsthöhe).

Das Gebäude C darf eine Profillinie von 2.5 m ab dem neu festgelegten gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

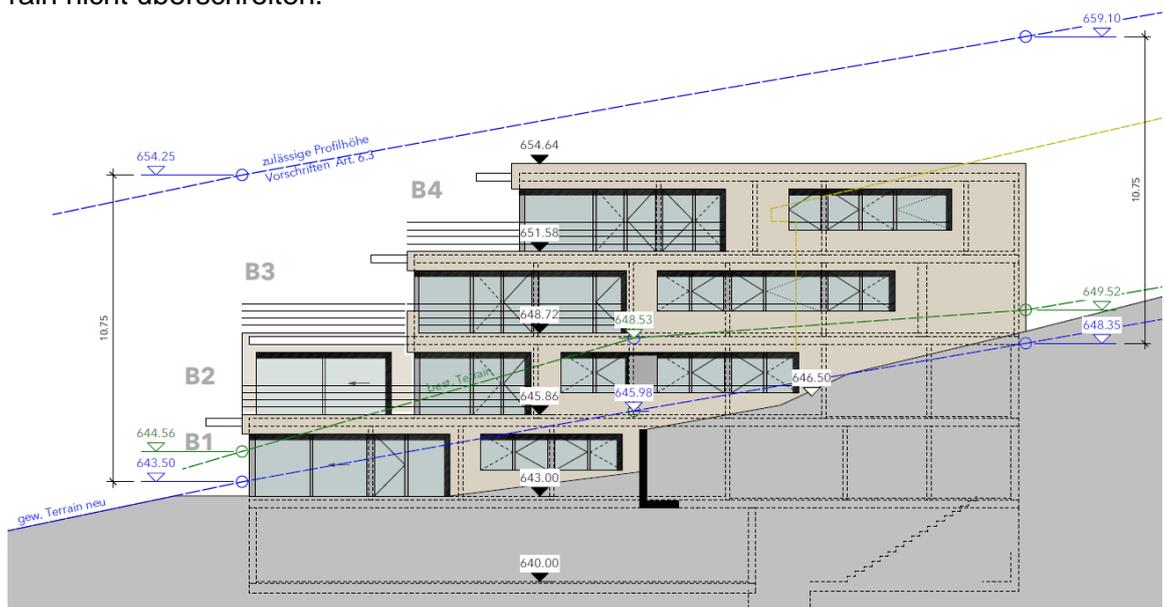


Abbildung 18: Profillinie, gezeigt entlang der Südfassade

Vordächer dürfen im Bereich des Gebäudeeinganges max. 2 m über das Baufeld hinausragen.

Die Vorschrift der maximalen Gebäudelänge wird als nicht anwendbar erklärt, weil die Baufelder eine etwas grössere Gebäudelänge als gemäss BZO zulässig erlaubt.

#### 7.6.3 Art. 7 Baufelder unterirdische und besondere Gebäude

##### *Unterirdische Gebäude*

Eine Einschränkung von unterirdischen Gebäuden auf das Baufeld ist nicht zweckmässig.

##### *Besondere Gebäude*

Kleinere besondere Gebäude wie Velounterstände, gedeckte Containersammelstellen usw. sollen im gesamten Perimeter zulässig sein. Im Baubewilligungsverfahren ist zu klären, wo solche Gebäude angeordnet werden dürfen.

#### 7.6.4 Art. 8 Rückbau Sägegebäude

Das Sägegebäude Vers. Nr. 1118 wird rückgebaut und durch ein neues Nebengebäude ersetzt, welches nicht als Ersatzbau qualifiziert werden kann, was aber gemäss BZO in diesem speziellen Fall (vgl. Ziff. 2.5.2) zulässig ist.

Das Nebengebäude kommt teilweise ausserhalb des Grundrisses des alten Sägereigebäudes zu liegen, weshalb ein entsprechendes Baufeld ausgeschieden wird, welches den geplanten Gewässerraum und den Wegabstand einhält.

Als Nebengebäude darf es keine Nutzungen für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorsehen und hat die Anforderungen von § 273 PBG zu erfüllen.

Abs. 3 stellt sicher, dass die unter Schutz gestellte Gattersäge erhalten bleibt und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zugänglich gemacht wird.

#### 7.6.5 Art. 9 Gewachsenes Terrain

Im Bereich des heute bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 1140 wird das gewachsene Terrain neu festgelegt und der Grundeigentümer wird verpflichtet, die seinerzeitige Aufschüttung abzutragen.

#### 7.6.6 Art. 10 Zulässige Baumasse

Das Grundstück Kat. Nr. 2737 weist eine Grundfläche von 3'297 m<sup>2</sup> auf, wobei 461 m<sup>2</sup> in der Kernzone K II liegen und die restlichen 2'836 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W 1.2.

Damit ergibt sich mit dem als zulässig erklärten Transfer über die Zonengrenze folgende zulässige Baumasse für das Hauptgebäude:

| Zone           | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Zul. Baumassenziffer<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Zulässige Baumasse<br>m <sup>3</sup> |
|----------------|--------------------------|--|--------------------------------------|
| Kernzone K II  | 460.7                    | 2.0  | 921                                  |
| Wohnzone W 1.2 | <u>2'836.3</u>           | 1.2  | <u>3'404</u>                         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>3'297.0</b>           |  | <b>4'325</b>                         |

Für besondere Gebäude gemäss § 49 PBG (heute § 273 PBG) ist in beiden Zonen zusätzlich eine Überbauungsziffer von 8 % zulässig. Damit dürfen zusätzlich besondere Gebäude mit einer Grundfläche von Total max. 263 m<sup>2</sup> erstellt werden.

Das Raumprogramm des Richtprojektes schöpft zwar die zulässige Baumasse nicht vollständig aus. Für die Projektentwicklung ist jedoch eine Reserve von ca. 5% auszuscheiden, weshalb für das Hauptgebäude die gesamte zulässige Baumasse konsumiert werden darf.

Starke Zurückhaltung wird dafür bei den Nebengebäuden ausgeübt. Das Nebengebäude der Säge, welches die Anforderungen an ein besonderes Gebäude zu erfüllen hat und mithin nicht höher als 5 m sein darf, schöpft die zulässige Überbauungsziffer für besondere Gebäude bei weitem nicht aus.

#### 7.6.7 Art. 11 Zulässige Nutzung

Für die Gebäude A und B gelten die Anforderungen der Bauordnung. Für das Gebäude C wird die zulässige Nutzung eingeschränkt und es sind nur Nutzungen zulässig, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen (z. Bsp. Wohnen oder Arbeitsplätze) geeignet sind.

#### 7.6.8 Art. 12 Gestaltung

Der Gestaltungsplan stellt höhere gestalterische Anforderungen, als dies bei einer Regelüberbauung gemacht werden könnte. Es wird eine gute Gestaltung und nicht nur eine befriedigende Einordnung (§ 238 PBG) verlangt.

Mit der Anbindung des Richtprojektes an die baurechtliche Beurteilung ist sichergestellt, dass die Bauherrschaft nicht plötzlich ein ganz anderes Projekt bewilligen lassen darf.

Die Bestimmung sichert zusammen mit Art. 11 insbesondere auch, dass die Tiefgarageneinfahrt gut und in zurückhaltender Art und Weise in das bestehende Gelände zu integrieren ist.

Das Gebäude C ist so zu gestalten, dass im Wesentlichen lediglich die Fensterbänder sichtbar sind und diese «im Grünen» liegen.

Die Zulassung von Fotovoltaik-Anlagen auf dem Dach ist eine Folge davon, dass der Bauherr nach MINERGIE-P bauen will.

#### 7.6.9 Art. 13 Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan stellt auch bei der Umgebungsgestaltung höhere Anforderungen, wie dies bei einer Regelüberbauung der Fall wäre. Er unterscheidet zudem den öffentlichen Freiraum vom übrigen Freiraum.

Mit Ausnahme von Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen sind Terrainveränderungen auf das Minimum zu beschränken und an die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke werden hohe Anforderungen gestellt.

Zudem wird sichergestellt, dass die Bepflanzung mit Bäumen standortgerecht und mit einheimischen Bäumen erfolgt.

#### 7.6.10 Art. 14 Freiraum

Im Gestaltungsplan wird ein öffentlicher Freiraum ausgeschieden mit der geschützten Gattersäge als Attraktion, zwei zugehörigen Parkplätzen und einem unterirdischen Container für die Kehrrentsorgung. Der Gestaltungsplan regelt auch den Unterhalt des öffentlichen Freiraumes und nimmt diesbezüglich die Gemeinde in die Pflicht. Vorgesehen ist, dass dieser Grundstücksteil an die Gemeinde übergeht.

Der übrige Freiraum dient der privaten Umgebung.

#### 7.6.11 Art. 15 Besondere Anlagen

Der Gestaltungsplan bestimmt, wo der Kinderspielplatz anzulegen ist, wie die Kehrrentsorgung erfolgt und dass der ausgeschiedene Containerstandort nicht nur der Überbauung, sondern auch dem Quartier dient und wo der notwendige Kompostierplatz zu liegen kommt.

#### 7.6.12 Art. 16 Uferstreifen

Im Sinne einer Information wird auf das parallel zum Gestaltungsplan laufende Verfahren zur Festlegung des Gewässerraumes aufmerksam gemacht.

Der Gestaltungsplan gestattet, dass der Heischer Dorfbach mit einer Brücke für die Grundstückerschiessung überstellt werden darf.

Lediglich im Bereich der neuen Brücke erfolgt eine Anpassung des Gerinnes resp. der angrenzenden Böschungen. Diese Anpassung hat die Anforderungen von Art. 15 zu erfüllen.

#### 7.6.13 Art. 17 Verkehrserschliessung

Der Gestaltungsplan legt die Zufahrt ab den öffentlichen Strassen zu den Gebäuden fest. Ebenso werden die Anforderungen an die Notzufahrt geregelt.

7.6.14 Art. 18 Parkierung und Abstellplätze Velo und Kinderwagen

Ausser den Besucherparkplätzen sind alle Parkplätze unterirdisch resp. im Gebäudeinnern anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu bauen. Zudem wird verlangt, wo ein barrierefreier Parkplatz erstellt werden muss.

Auch verlangt der Gestaltungsplan genügend leicht zugängliche Abstellplätze für Velos und auch Flächen für Kinderwagen.

7.6.15 Art. 19 Barrierefreies Bauen

Der Gestaltungsplan verlangt die behindertengerechte Ausgestaltung der Überbauung.

7.6.16 Art. 20 Energie

Der Bauherr ist gewillt, mehr als nur die minimalen Anforderungen an die Wärmedämmung zu erfüllen und sogar auch die Anforderungen an MINERGIE zu übertreffen, weshalb der Gestaltungsplan verlangt, dass die Überbauung nach dem Standard MINERGIE-P auszuführen ist.

## **8. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

### **8.1 Kantonaler Richtplan**

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss geltendem kantonalen Richtplan vom 29. April 2014 im Siedlungsgebiet.

### **8.2 Regionaler Richtplan**

Der regionale Richtplan von 1998 weist das Gebiet einer niederen baulichen Dichte zu. Auf dem Sagiweg verläuft ein regionaler Wanderweg.

### **8.3 Kommunale Richtplan**

Der kommunale Richtplan trifft, soweit ersichtlich, keine für das Planungsgebiet relevanten Festlegungen.

## **9. BERICHTERSTATTUNG GEGENÜBER DER KANTONALEN GENEHMIGUNGSBEHÖRDE (ART. 47 RPV)**

Laut Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des

Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie die Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

| Kriterium  | Beurteilung    | Begründung  |
|--|----------------|---|
| Haushälterische Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG)   | berücksichtigt | Mit dem Rückbau der alten, sehr locker überbauten Bausubstanz und der Neuüberbauung mit nahezu vollständiger Konsumation der baulich zulässigen Nutzung kommt der Gestaltungsplan diesem Gebot nach.  |
| Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen   | berücksichtigt | Die Überbauung befolgt die Regeln der Bau- und Zonenordnung und verlangt insbesondere auch keine Mehrausnutzung, sodass die Nutzung auf die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung abgestimmt ist. |
| Beachtung der natürlichen Gegebenheiten; die Landschaft ist zu schonen   | berücksichtigt | Die Neuüberbauung nimmt in angemessener Weise Rücksicht auf die landschaftlich exponierte Lage des Baugrundstücks.  |
| Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft   | berücksichtigt | Eine Nachfrage nach modernen Wohnungen mit gehobenem Standard ist auch in Hausen vorhanden.   |
| Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2 RPG)   | berücksichtigt | Mit der Ausscheidung des Gewässerraumes kommt der Gestaltungsplan diesem Planungsgrundsatz nach.  |
| Erhaltung und Schaffung von wohnlichen Siedlungen und räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft  | berücksichtigt | Das Richtprojekt zeigt, dass mit dem Gestaltungsplan eine wohnliche Siedlung entsteht.  |
| Hinwirken auf angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft  | Nicht relevant |   |
| Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis   | Nicht relevant |   |
| Gewährleistung der Gesamtverteidigung  | Nicht relevant |   |
| Zweckmässige Zuordnung der Wohn- und Arbeitsgebiete und dessen hinreichende Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsnetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) | Nicht relevant |   |
| Mögliche Verschonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen                  | berücksichtigt | Im erläuternden Bericht wird aufgezeigt, dass die Erschliessung der geplanten Überbauung nicht zu relevanten Lärmproblemen führt.   |
| Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen   | Nicht relevant |   |

| <b>Kriterium</b>   | <b>Beurteilung</b> | <b>Begründung</b>  |
|--|--------------------|--|
| Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen  | Nicht relevant     |  |
| Erhaltung vieler Grünflächen und Bäumen  | berücksichtigt     | Die Bebauung ist konzentriert und es bleibt viel Raum für Grünflächen. |
| Sachpläne und Konzepte des Bundes  | Nicht relevant     |  |
| Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler | Nicht relevant     | Das Gebiet ist in keinem Inventar registriert.                         |
| Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen  | berücksichtigt     | Siehe erläuternder Bericht   |

## 10. VORPRÜFUNG DER BAUDIREKTION

offen

## 11. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

offen.

### 11.1 Anhörung

offen

### 11.2 Einwendungen

offen

\*\*\*\*\*

**Schröder Raumplanung**



## Anhang 1: Objektschutzkonzept Hochwasser

HOLINGER AG INGENIEURUNTERNEHMEN  
Im Hölderli 26, CH-8405 Winterthur  
Telefon +41 (0)52 267 09 00, Fax +41 (0)52 267 09 01  
winterthur@holinger.com

**HOLINGER**

Zertifiziert ISO 9001

MEMO

An: Atelier 19 Immobilien AG, Wädenswilerstrasse 13,  
8824 Schönenberg

Von: Simone Knecht, HOLINGER AG

Projekt: Privater Gestaltungsplan Sagi, Hausen a. A.

Projektnummer: W2411.001

Betreffvermerk: Objektschutzkonzept Hochwasser

Datum: Winterthur, 23.11.2018

### Ausgangslage und Auftrag

Das Grundstück Kat. Nr. 2737 ist mit einem älteren Einfamilienhaus und einem Ökonomiegebäude (alte Säge) teilüberbaut. Die beiden Gebäude sollen rückgebaut werden und einer Neuüberbauung Platz machen.

Das Baugrundstück gehört zwei unterschiedlichen Bauzonen an. Der weitaus grösste Teil ist der Wohnzone W 1.2 zugeschlagen, während der Rest des Grundstückes zur Kernzone II gehört. Die Bauherrschaft möchte die bauliche Ausnützung der Kernzone II in die Wohnzone W 1.2 übertragen, was nur mit einem Gestaltungsplan möglich ist, welcher der Legislative (Gemeindeversammlung) zur Zustimmung vorgelegt wird.

Die Gefahrenkarte Knonaueramt [1] weist dem nördlichen Teil des Grundstückes eine mittlere Gefährdung zu, während der südlich an den Heischer Dorfbach angrenzende Streifen lediglich eine geringe Gefährdung aufweist (vgl. Abbildung 1).

Grundsätzlich sind permanente Objektschutzmassnahmen mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300).

Deshalb ist im Rahmen des Gestaltungsplans mittels eines Objektschutzkonzepts (als Bestandteil des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV) zu prüfen und darzulegen, ob und welche gestaltungsplanrelevanten Hochwasserschutzmassnahmen ergriffen werden.

Die HOLINGER AG wurde angefragt, ein Objektschutzkonzept Hochwasser im Rahmen des Gestaltungsplans zu erstellen.

HOLINGER

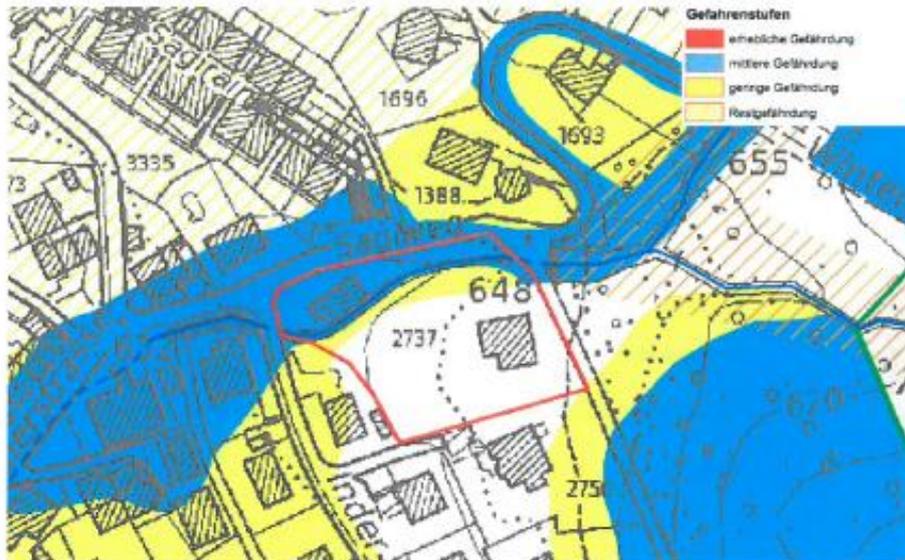


Abbildung 1: Ausschnitt Gefahrenkarte Knonaueramt mit Gestaltungsplanperimeter in Rot, Quelle: maps.zh.ch

## Grundlagen

Für die Untersuchung standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- [1] AWEL (2017): Gefahrenkartierung Naturgefahren Knonaueramt, Emch + Berger AG
- [2] GIS-Browser Kanton Zürich, diverse Themen, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)
- [3] SRP Schröder Raumplanung (2018): Privater Gestaltungsplan Sagi. Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, Entwurf Stand Oktober 2018
- [4] AWEL (2017): Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser

### Schwachstellenanalyse

Für die Gefährdung des Gestaltungsplanperimeters massgebend sind einerseits die Schwachstellen beim Durchlass Forstweg (Je3\_1) sowie die ungenügende Gerinnkapazität an den Schwachstellen Je3\_2, Je4\_1, Je4\_2 (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Schwachstellenkarte [1]

### Hochwassergefährdung

Die Abflussspitzen gemäss der Gefahrenkarte [1] betragen bei einem HQ30  $3.4 \text{ m}^3/\text{s}$ , bei einem HQ100  $7.0 \text{ m}^3/\text{s}$  und bei einem HQ300  $10.5 \text{ m}^3/\text{s}$ .

Beim Durchlass unterhalb des Sagiweihers kommt es bei einem HQ100 zu Überschwemmungen, welche den Sagiweg und den nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters gefährden. Zusätzliches Wasser fliesst zudem auch von oberhalb des Sagiweges herunter. Durch eine ungenügende Gerinnkapazität kommt es innerhalb des Planungsperimeters zusätzlich zu Ausuferungen ab einem HQ30. Bei einem HQ300 gibt die Gefahrenkarte Wassertiefen bis zu 1 m an für das Gerinne und die rechtsufrigen Böschung.

Die Situation der Gefahrenkarte wurde gemäss der Methode der Fliesswege plausibilisiert. Es zeigt sich, dass bei Ausuferungen des Durchlasses Wasser erst über die bestehende Furt weiter in das Gerinne strömt. Weiter wird das Wasser durch das Gefälle des Forstweges auf den Sagiweg geleitet. Hier ist ebenfalls ein leichtes Gefälle in Richtung Heischer Dorfbach vorhanden, so dass ein Teil des Wassers in den Bach zurückfliesst. Das Wasser kann nach dem Sagiweier nicht weiter nach links fließen und weitere Teile des Gestaltungsplanperimeters fluten, da der Forstweg zu stark ansteigt. Die Bilder in Abbildung 3 zeigen diese Fliesswege auf.

**HOLINGER**

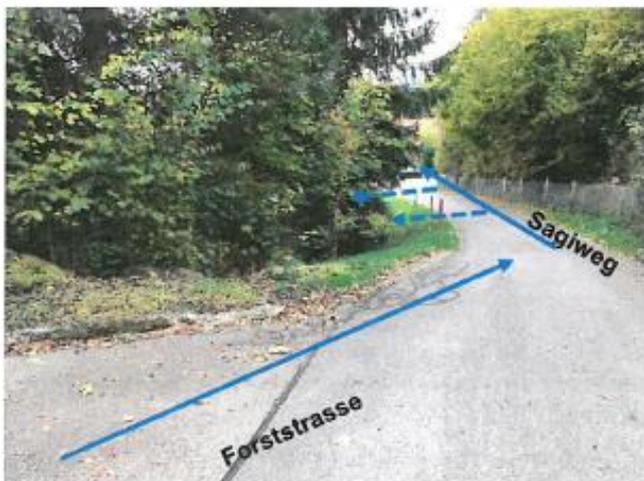


Abbildung 3: Fliesswege bei Ausuferungen des Durchlasses Forstweg (Je3\_1), Blick in Fliessrichtung.

Durch den tiefen Einschnitt des Bachs ins Gelände ist ein linksseitiges Ausuferung nicht möglich (siehe Abbildung 4). Gemäss Gefahrenkarte liegen aber auch Gebiete bis 5 m über der Bachsohle im Überflutungsbereich. Dies ist unwahrscheinlich, da vom oberhalb gelegenen Forstweg kein Wasser kommt. Der Überflutungsbereich kann daher im südlichen Bereich etwas kleiner angenommen werden.

Im unteren Teil des Gestaltungsplanperimeters wird die Böschung flacher, die Schwachstellen sind nachvollziehbar. So kann das Wasser rechtsufrig ausuferung und via Sagiweg weitere Gebäude überfluten.

## HOLINGER



Abbildung 4: Oben: Blick gegen Fliessrichtung im Bereich des tief eingeschnittenen Bachs. Unten: Blick vom Sagiweg in Richtung der alten Säge, wo Wasser rechtsufrig ausufern kann.

### Schutzziel

Grundsätzlich ist bei einer Gefährdung durch Hochwasser ein permanenter Schutz bis zu einem 300-jährlichen Ereignis sicherzustellen.

Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bis zu einem HQ300 ist zu prüfen und, sofern dies verhältnismässig ist, umzusetzen. Deshalb ist im Rahmen des Gestaltungsplans mittels eines Objektschutzkonzepts darzulegen, welche Schutzmassnahmen für das Schutzziel HQ300 in den Vorschriften und im Situationsplan des Gestaltungsplans festgelegt werden.

### Einwirkung

Die Einwirkung eines Hochwasserereignisses auf den Perimeter wurde anhand der Angaben im Gestaltungsplan [3] beurteilt.

Wie oben beschrieben, ist die Überflutungsfläche linksufrig eher zu gross ausgeschieden. Abbildung 5 zeigt den Grundriss des Bauprojekts mit dem Gefährdungsbereich der Gefahrenkarte. Darin eingezeichnet sind die plausibilisierten Fliesswege, welche aufzeigen, wie das Wasser grundsätzlich vom Neubau auf der südlichen Seite in den Bach zurückfliessen.

HOLINGER

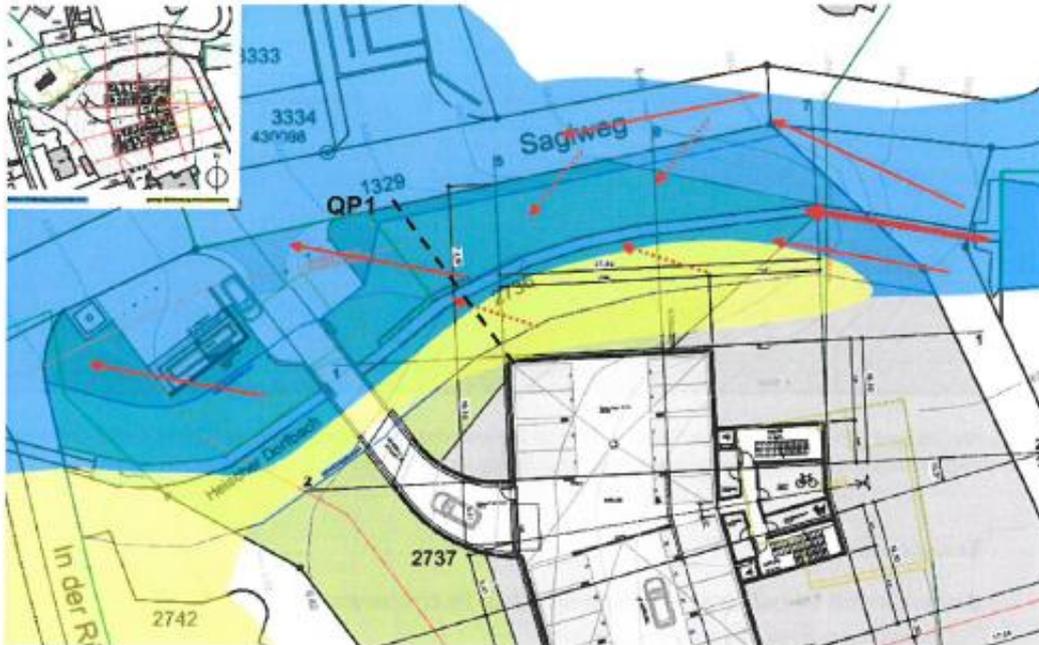


Abbildung 5: Richtprojekt aus [3] mit der synoptischen Gefahrenkarte und den plausibilisierten Fließwegen in Rot. Ebenfalls eingezeichnet ist der Standort des QP1.

Die nordwestliche Ecke der Baute kommt in den gelben Gefährdungsbereich zu liegen. Mittels einer Querprofilbetrachtung (siehe Abbildung 7) an der nordwestlichen Ecke der geplanten Baute kann aufgezeigt werden, dass das Gebäude nicht von Überflutung betroffen ist.

Ebenfalls im Gefährdungsbereich liegt die Gattersäge. Diese ist jedoch im Gegensatz zum Neubau auf der linken Bachseite auch bei häufigen Ereignissen von Überflutung betroffen.



## HOLINGER

dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt. Mit Art. 8 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften wird die Nutzungseinschränkung in den Vorschriften festgehalten.

Die Hochwassersicherheit der Garageneinfahrt wird mit dem Bauprojekt der Brücke gewährleistet.

### **Gestaltungsplanrelevante Massnahmen zum Hochwasserschutz**

Folgende der oben genannten Massnahmen sind wie folgt im Gestaltungsplan umzusetzen:

- Festlegen der Nutzungseinschränkung der Gattersäge in den Gestaltungsplanvorschriften

Freundliche Grüsse

### **HOLINGER AG**



Dominik Schmid  
Projektleiter

dominik.schmid@holinger.com  
052 267 09 39



Simone Knecht  
Projektingenieurin

simone.knecht@holinger.com  
052 267 09 48