

## **VERFÜGUNG**

**vom 19. August 2011**

### **Wettswil a.A. Privater Gestaltungsplan Bäumlisächer**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 14. Februar 2011 stimmte der Gemeinderat Wettswil a.A. dem privaten Gestaltungsplan Bäumlisächer zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 11. April 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. April 2011 ersucht der Gemeinderat Wettswil a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Das Gebiet Bäumlisächer liegt in der Wohnzone W2a mit Gestaltungsplanpflicht. Die Vorlage beinhaltet die Bestimmungen und den Plan und basiert auf einem Richtprojekt. Das Richtprojekt ist aus einem Projektwettbewerb hervorgegangen und überzeugt insbesondere durch die präzise kubische Setzung, die klare Architektur und das differenzierte Wohnungsangebot. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Überbauung mit einer guten Gesamtgestaltung geschaffen.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die Bestimmung von Ziffer 5 betreffend die Erschliessung sowie die Kehrplätze an der Bäumlisächerstrasse und Heidenchilenstrasse/Heidenweg ebenfalls Inhalt dieses Gestaltungsplans bilden; im Plan sind sie ausserhalb des Geltungsbereichs eingetragen.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Bäumlisächer, dem der Gemeinderat Wettswil a.A. am 14. Februar 2011 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'328.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Gemeinderat Wettswil a.A. wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a.A. (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei des Baurekursgerichts, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die GPW, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle), sowie an die Leuthard Baumanagement AG, Lagerstrasse 11, 8910 Affoltern a.A. (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 19. August 2011  
110699/WUR/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





Privater Gestaltungsplan Bäumlisächer

Situation

Masstab 1:500

Aufstellung  
Kat. Nr. 3098

Von den Grundeigentümer aufgestellt am **03.02.2011**  
Frieda Landis-Baur  
Silvia Lyle-Landis *S.L. Lyle*  
Peter Landis *P. Landis*  
Ruth Himmelberger-Landis *R. Himmelberger*

Kat. Nr. 3097

Zustimmung  
Arnold Ackermann *A. Ackermann*

Vom Gemeinderat zugestimmt am **14. FEB. 2011**  
Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

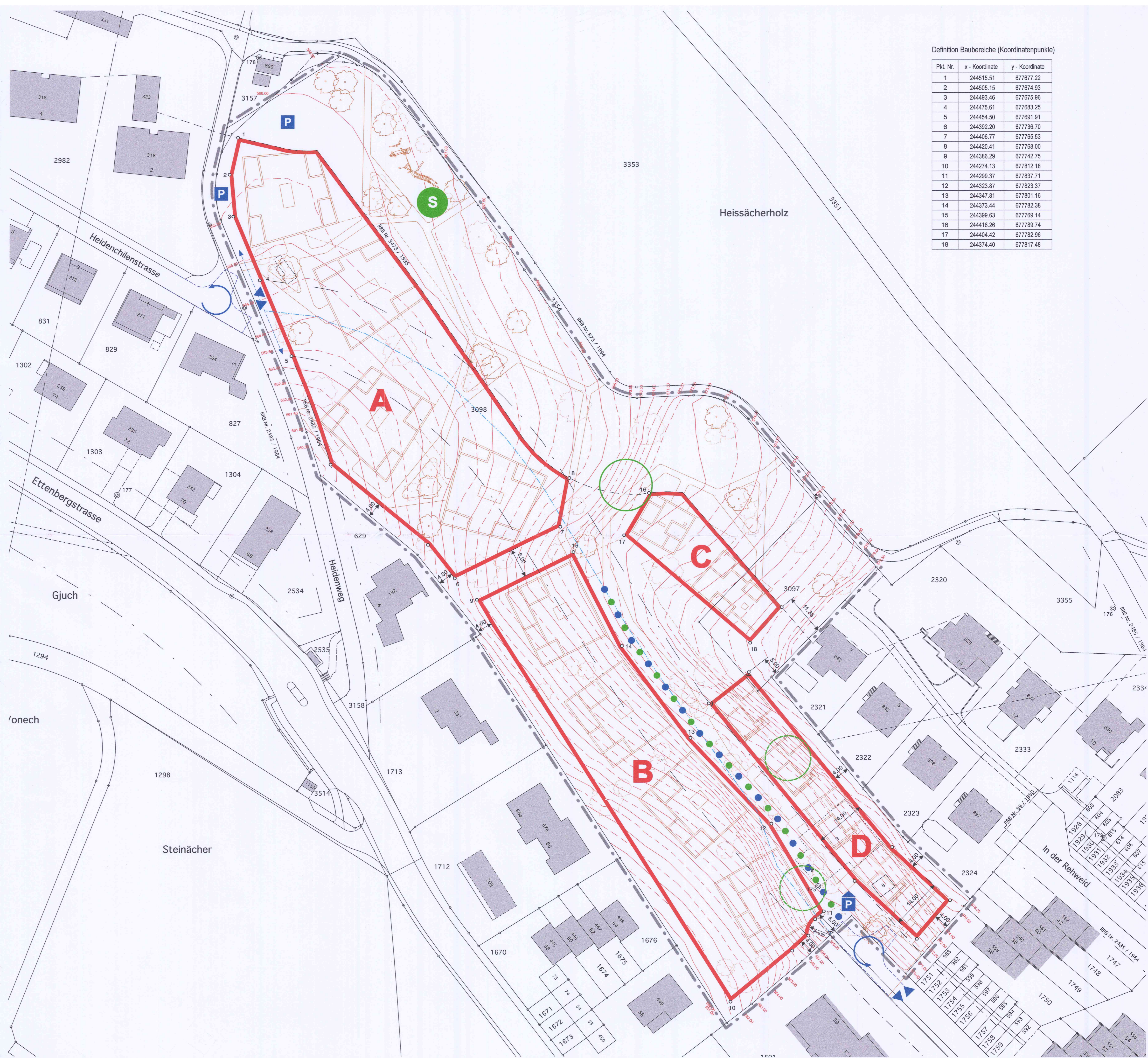
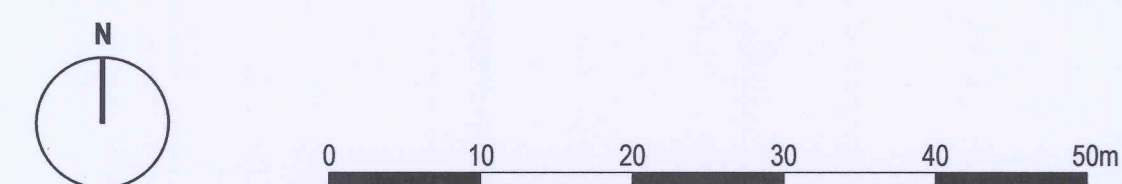
Genehmigung  
Von der Baudirektion genehmigt am **19. AUG. 2011**  
Für die Baudirektion BDV-Nr. **104/11**  
*[Signature]*

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Orts- und Regionalplaner FSU s.a  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32441 - 19.1.2011

Definition Baubereiche (Koordinatenpunkte)

Pkt. Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	244515.51	677677.22
2	244505.15	677674.93
3	244493.46	677675.96
4	244475.61	677683.25
5	244454.50	677691.91
6	244392.20	677736.70
7	244406.77	677765.63
8	244420.41	677768.00
9	244386.29	677742.75
10	244274.13	677812.18
11	244299.37	677837.71
12	244323.87	677823.37
13	244347.81	677801.16
14	244373.44	677782.38
15	244399.63	677769.14
16	244416.26	677789.74
17	244404.42	677782.96
18	244374.40	677817.48

- Festsetzungsinhalte**
- Geltungsbereich
  - Baubereich
  - Gewachsenes Terrain
  - Zu- und Wegfahrt (mit Anordnungsspielraum)
  - Bereich Besucherparkplätze (oberirdisch / in Tiefgarage)
  - Kehrplatz
  - Notzufahrt
  - Baumschutzobjekt (zu erhalten / zu ersetzen)
  - Spielplatz / Spielgasse
  - Wasserleitung (zu verlegen)
- Informationsinhalte**
- Bestehendes Gebäude
  - Richtprojekt
  - Rechtskräftige Waldabstandslinie
  - Rechtskräftige Baulinie





Kanton Zürich  
Gemeinde Wettswil am Albis

## Privater Gestaltungsplan Bäumlisächer

# Bestimmungen

Aufstellung

Von den Grundeigentümern verabschiedet am

**03.02.2011**

Kat. Nr. 3098

Frieda Landis-Baur

Silvia Lyle-Landis

Peter Landis

Ruth Himmelberger-Landis

Kat. Nr. 3097

Arnold Ackermann

Zustimmung

Vom Gemeinderat zugestimmt am 14. FEB. 2011

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am 19. AUG. 2011

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 104/11

**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32441 – 19.1.2011

## 1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck  
Der private Gestaltungsplan Bäumlisächer bezweckt im Sinne von Art. 23 der Bauordnung Wettswil am Albis sicherzustellen, dass im Gebiet Bäumlisächer eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hoch stehend ist.
- 1.2 Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Bäumlisächer ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- 1.3 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung  
Die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil am Albis ist massgebend, soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln.

## 2. Bebauung

- 2.1 Zahl, Lage und äussere Abmessungen  
<sup>1</sup> Die im Plan festgelegten Baubereiche müssen mit folgenden Hauptgebäuden bebaut werden:
- Baubereich A: 4
  - Baubereich B: 4
  - Baubereich C: 2
  - Baubereich D: 5
- <sup>2</sup> Einzelne Vorsprünge dürfen unter den Voraussetzungen und mit den Begrenzungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bzw. § 100 PBG die Baubereiche überragen.
- <sup>3</sup> Unterirdische Bauten und oberirdische Gebäude, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 1.00 m überragen, sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.
- <sup>4</sup> Für die Lage und die äusseren Abmessungen der Bauten innerhalb der Baubereiche ist das Richtprojekt "Papageno" vom 3. Mai 2010 des Büros Liechti Graf Zumsteg Architekten AG / David & von Arx Landschaftsarchitektur begleitend.
- 2.2 Gebäudekote  
Im Baubereich D dürfen die Gebäude die Höhenkote von 579.50 m.ü.M. nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind einzelne technische Aufbauten.
- 2.3 Abstände innerhalb Baubereiche  
Oberirdische Hauptgebäude haben einen Gebäudeabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Dieser Gebäudeabstand kann durch ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 nicht verringert werden.

- 2.4 Dach Zulässig sind nur Flachdächer. Terrassen auf den Flachdächern über den Attikageschossen sind unzulässig.
- 2.5 Nutzweise Der minimale Wohnanteil beträgt 90 %.
- 2.6 Gewachsener Boden <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven gelten als gewachsener Boden.
- 2.7 Energiestandard Für die Energieverbrauchswerte ist der Minergie<sup>®</sup>-Standard einzuhalten.

### 3. Freiraum

- 3.1 Grundsatz <sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.  
<sup>2</sup> Für die Konzeption ist das Richtprojekt "Papageno" vom 3. Mai 2010 wegleitend.
- 3.2 Bepflanzung <sup>1</sup> Der Aussenraum ist zu begrünen. Er ist mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen und vereinzelt Hochstammbäumen naturnah zu gestalten. Letztere sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
<sup>2</sup> Die bezeichneten Einzelbäume sind Einzelschutzobjekte im Sinne von § 203 PBG. Das Objekt E1 ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die beiden weiteren Einzelbäume des Objektes E2 dürfen durch eine gleichwertige Neupflanzung ersetzt werden.
- 3.3 Flachdächer Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden.
- 3.4 Spielbereiche Im Waldabstandsbereich zwischen Baufeld A und Wald ist ein erlebnisorientierter Kinderspielplatz zu errichten. Im Bereich zwischen den Baubereichen B, C und D ist eine Spielgasse auszugestalten.
- 3.5 Topografie Die Eingriffe in die Topografie sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Bereich der Wegverbindungen sind Stützmauern von maximal einem Meter Höhe zulässig. Bei Bauten in den Baureichen A, B und C sind bei den privat genutzten Aussenräumen Stützmauern zulässig, geschlossene Einfriedungen jedoch nicht.

## 4. Gestaltung

- 4.1 Grundsatz Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 4.2 Richtprojekt Das Richtprojekt "Papageno" vom 3. Mai 2010 dient als minimaler Standard bei der Beurteilung von Bauten, Anlagen und Umschwung.

## 5. Erschliessung

- 5.1 Zu- und Wegfahrt
- <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Bäumlisächerstrasse und der Heidenchilenstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Im bezeichneten Bereich am Ende der Bäumlisächerstrasse ist auf Kosten der Grundeigentümer eine Wendemöglichkeit auszubilden.
- <sup>3</sup> Die Notzufahrt erfolgt über den Bereich zwischen Baufeld B und C/D. Sie dient den Notdiensten, dem Unterhalt und dem Zügeln. Sie darf nicht als Zufahrt zu den Gebäuden benützt werden.
- 5.2 Parkplätze
- <sup>1</sup> Von den erforderlichen Fahrzeugabstellplätzen dürfen für Besucher höchstens 10 in dem im Plan bezeichneten Bereich oberirdisch erstellt werden.
- <sup>2</sup> Über die Heidenchilenstrasse dürfen maximal 40 Parkplätze erschlossen werden.
- 5.3 Ver- und Entsorgung
- <sup>1</sup> Die Gebäude sind gemäss Generellem Entwässerungsplan an die bestehenden Schmutzwasserleitungen anzuschliessen. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten, dass die Versickerung und/oder Retention festlegt.
- <sup>2</sup> Für die Versorgung mit Wasser sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen. Die Verbindungsleitung NW 250 ist auf Kosten der Grundeigentümer zu verlegen. Die Transportleitung entlang des Waldrandes darf nicht durch Anlagen beeinträchtigt werden. Sämtliche Leitungstrassen sind rechtlich zu sichern.
- <sup>3</sup> Für die Versorgung mit Elektrizität sind die erforderlichen Leitungen und Anlagen zu erstellen und rechtlich zu sichern.

## 6. Schlussbestimmung

### 6.1 Etappierung

<sup>1</sup> Bei etappenweiser Realisierung kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

<sup>2</sup> Im gesamten Gestaltungsplanperimeter darf die jeweils zulässige Parkplatzzahl um maximal 10 Plätze über- oder unterschritten werden, die Gesamtzahl der zulässigen Abstellplätze darf jedoch nicht überschritten werden. Der Gebrauch von überzähligen neuen Parkplätzen zu Parkierungszwecken ist durch bauliche Massnahmen zu verhindern.

### 6.2 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Bäumlisächer tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich  
Gemeinde Wettswil am Albis

Privater Gestaltungsplan Bäumlisächer

# Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Richtprojekt  
Liechti Graf Zumsteg  
David & von Arx



**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32441 – 19.1.2011

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Projektwettbewerb	7
	1.3 Verfahren	8
	2. Richtprojekt	9
	2.1 Grundsatz	9
	2.2 Bebauung	9
	2.3 Freiraum	12
	2.4 Erschliessung und Parkierung	13
	2.5 Etappierung	14
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	15
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	15
	3.2 Bebauung	15
	3.3 Freiraum	18
	3.4 Gestaltung	19
	3.5 Erschliessung	19
	3.6 Schlussbestimmungen	20
	4. Auswirkungen	21
	5. Verfahrensablauf	22
Anhang	<ul style="list-style-type: none"><li>Pläne Richtprojekt Liechti Graf Zumsteg Architekten AG David &amp; von Arx Landschaftsarchitektur</li></ul>	
Auftraggeber	Erbengemeinschaft Landis c/o Peter Landis, Wettswil am Albis	
Projektleitung	Leuthard Baumanagement AG, Affoltern am Albis Marc Büschi	
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich Reto Wild  Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Brugg Andreas Graf  David & von Arx Landschaftsarchitektur, Solothurn Christoph von Arx	

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Areal Bäumlisächer



Das Areal Bäumlisächer liegt am Rand des Siedlungsgebietes von Wettswil am Albis und es zeichnet sich durch seine attraktive Lage im fließenden Landschaftsraum aus. Von der Südwestlage - vor 150 Jahren befand sich im Bäumlisächer (damals hiess das Gebiet Heissächer) noch ein kleiner Rebberg - geniesst man einen schönen Blick über die Ebene und in die Weite.

Die Erbgemeinschaft Landis und Arnold Ackermann sind im Gebiet Bäumlisächer Eigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. 3098 und 3097 mit einer Gesamtfläche von 20'362 m<sup>2</sup> und 1'183 m<sup>2</sup> (total 21'545 m<sup>2</sup>). Es ist vorgesehen, die Grenze zum Grundstück Nr. 3157, welches im Besitz der politischen Gemeinde Wettswil am Albis ist, flächengleich begradigt.

### Bebauungsabsicht

Die Grundeigentümer wollen eine qualitativ und architektonisch hochwertige, ökologisch nachhaltige Wohnüberbauung (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser) in Etappen realisieren. Diese soll auf die besondere Lage eingehen und sich gut in das Ortsbild einfügen. Die Überbauung soll den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen und somit den zukünftigen Marktbedürfnissen gerecht werden.

### Situation mit Perimeter Gestaltungsplan



## Richtplanung

In den Richtplänen von Kanton, Region und Gemeinde bestehen bezüglich des Areals Bäumlisächer keine relevanten Festlegungen. Der bestehende kommunale Fussweg entlang des Waldrandes und der geplante Doppelspurausbau des Bahntunnels hat keine Auswirkung auf den Gestaltungsplan.

## Bau- und Zonenordnung (vom 19. Juni 1995)



Das Areal liegt in der Wohnzone W2a. Gemäss Bau- und Zonenordnung muss für eine Überbauung dieses Areals ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Mit dem Gestaltungsplan ist gemäss Erläuterungsbericht zur BZO - Revision 1995 eine gute Gesamtgestaltung zu erreichen. Zudem ist die Detailerschliessung festzulegen, wobei die Hauptzufahrt über die Bäumlisächerstrasse zu erfolgen hat.

Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der W2a sind:

- Ausnützungsziffer 40%
- Vollgeschosse, max. 2
- Dachgeschoss, max. 1
- Anrechenbare Untergeschosse, max. kein
- Gebäudehöhe, max. 7.50 m
- Firsthöhe, max. 5.00 m
- Gebäudelänge, max. 25.00 m
- Grosser Grundabstand, min. 8.00 m
- Kleiner Grundabstand, min. 4.00 m
- Mehrlängenzuschlag 1/4 der Mehrlänge über 16.00m Fassadenlänge, höchstens 4.00 m
- Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV
- Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen (Beschränkung Stützmauern auf ein Minimum, höchstens 2 Meter Abgrabungen oder Auffüllungen)

## Waldabstandslinie

Entlang des Waldareals ist eine Waldabstandslinie festgelegt.

## Aussichtschutz

Ein Teil des Gebietes liegt zwar innerhalb des Aussichtsbereiches (horizontal), das Gebiet ist aber vertikal nicht betroffen, da die höchsten Gebäudepunkte unterhalb des Aussichtsbereiches liegen.

## Baulinien

Die Baulinien für die ursprünglich geplante Verlängerung der Bäumlisächerstrasse sind nicht mehr relevant. Die Baulinien wurden durch die Gemeinde festgelegt und später revidiert (ursprünglicher RRB 2485/1964, Änderung mit GR-Beschluss vom 28.10.1986 und RRB 1356/1987) und werden durch die Gemeinde parallel resp. im Anschluss zum Gestaltungsplanverfahren aufgehoben.

## Erschliessung

Grundsätzlich ist die Erschliessung im Quartierplan geregelt. Die Anlagen wurden weitgehend erstellt und sich abgerechnet. Die noch fehlenden Anlagen sind daher durch die Grundeigentümer zu erstellen, soweit dies nicht Sache der jeweiligen Werke ist.

## Zufahrt (Quartierstrassen)

Die Erschliessung der Wohnzone am Westrand der Gemeinde soll über zwei Stichstrassen (Bäumlisächerstrasse und Heidenchilenstrasse) erfolgen.

## maximales Einzugsgebiet Heidenchilenstrasse



## Beurteilung Strassenausbau

Die Strassen (Tempo 30 Zonen) werden gestützt auf die Zugangsnormen wie folgt beurteilt:

- Bäumlisächerstrasse: 6.0 m Fahrbahn, 2.0 m Trottoir (Erschliessungsstrasse)  
-> Kehrmöglichkeit fehlend, ansonsten genügend ausgebaut für die Erschliessung von bis zu 600 Wohneinheiten
- Heidenchilenstrasse: 5.0 m Fahrbahn, 2.0 m Trottoir, min. Achsradius 10 m (Zufahrtsstrasse im oberen Bereich)  
-> Kehrmöglichkeit Einmündung Heidenweg / Heidenchilenstrasse vorhanden, Trottoir abschnittsweise fehlend, ansonsten genügend ausgebaut für die Erschliessung von bis zu 150 Wohneinheiten
- Heidenweg 4.5 m Fahrbahn kein Trottoir (Zufahrtsstrasse im unteren Bereich)  
-> Kehrmöglichkeit Einmündung Heidenweg / Heidenchilenstrasse, genügend ausgebaut für die Erschliessung von bis zu 30 Wohneinheiten

Einmündungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bäumlisächerstrasse/Ettenbergstrasse (Sichtweite &gt; 90 m, Beobachtungsdistanz 3 m, Fahrbahnbreite 5 m) -&gt; Vorgaben Verkehrssicherheitsverordnung erfüllt</li><li>• Heidenchilenstrasse/Ettenbergstrasse (Sichtweite &gt; 90 m, Beobachtungsdistanz 3 m, Fahrbahnbreite 5 m, Einlenkerradius 5 m) -&gt; Vorgaben Verkehrssicherheitsverordnung grösstenteils erfüllt (Einlenkerradius nur 5m statt min. 6 m)</li></ul>
Ver- und Entsorgung	Das Gebiet ist grundsätzlich grob erschlossen.
Kanalisation	<p>Gemäss Generellem Entwässerungsplan 1998 (GEP) liegt das Areal im Gebiet mit Trennsystem mit vorgeschalteter Retention und evtl. Versickerung. Das Schmutzwasser ist in die bestehenden, an das Areal angrenzenden Kanäle einzuleiten.</p> <p>Das GEP 1998 wird zur Zeit überarbeitet. Allenfalls erfolgt eine Anpassung des Entwässerungskonzeptes. Auf die Regelungen des Gestaltungsplanes hat dies jedoch keine Auswirkung.</p>
Wasserversorgung	Das Areal wird über die bestehende Gussleitung NW 250 erschlossen. Zudem verläuft entlang des Waldes eine Wasserleitung und es sind weitere Steuerleitungen sowie eine Stichleitung NW 300 vorhanden.
Elektrizitätsversorgung	Die Erschliessung mit Elektrizität erfolgt über die bestehenden Leitungen und Anlagen. Das Anschluss- und Erschliessungskonzept wird im Rahmen der Detailplanung bestimmt.
Natur- und Heimatschutz	<p>Im Planungssperimeter befinden sich drei Bäume (Einzelobjekte) E1 und E2 die unter Schutz stehen.</p> <p>Das bestehende Gebäude Bäumlisächerstrasse 44 (Assek. Nr. 9) ist nicht im Inventar der Denkmalschutzobjekte als potenzielles Schutzobjekt festgelegt.</p> <p>Das Areal liegt am Rande des regionalen geologisch-geomorphologischen Objekt "Wallmoränen Eichholz-Näfenhügel-Chilchholz-Grüt, Nr.102_26).</p>
Umwelt	<p>Der Planungssperimeter ist von keinem lärmschutzrechtlich relevanten Lärm betroffen.</p> <p>Aufgrund des ehemaligen Rebberges liegt ein Teil des Areals im Prüfperimeter "Spezialkultur". Die erforderlichen Bodenuntersuchungen erfolgen mit dem Detailprojekt. Bezüglich Altlasten bestehen keine Einträge.</p> <p>Das Gestaltungsplanareal liegt im Bereich "übrige Gewässerschutzbereiche üB". Erdsonden sind in diesem Gebiet zulässig.</p>

## Archäologie

Das Gebiet Bäumlisächer liegt teilweise in der archäologischen Zone AZ 1. Im Perimeter dieser Zone sind die Überreste eines römischen Gutshofs erhalten, von welchem im 19. Jh. und 1957 im Gebiet Heidechile Reste des Hauptgebäudes gefasst wurden. Bauprojekte innerhalb der Zone sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen. Der Baubeginn ist mit der Kantonsarchäologie so früh wie möglich abzusprechen, damit sie vorgängig die nötigen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchführen kann. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen.

## Gewachsenes Terrain

Das heutige Terrain wurde durch den Geometer GPW Affoltern am Albis aufgenommen. Im Bereich des bestehenden Gebäudes erfolgten früher Terrainveränderungen. Als Basis für den Gestaltungsplan wurde deshalb das massgebende gewachsene Terrain rekonstruiert.

## 1.2 Projektwettbewerb

## Verfahren und Ergebnis

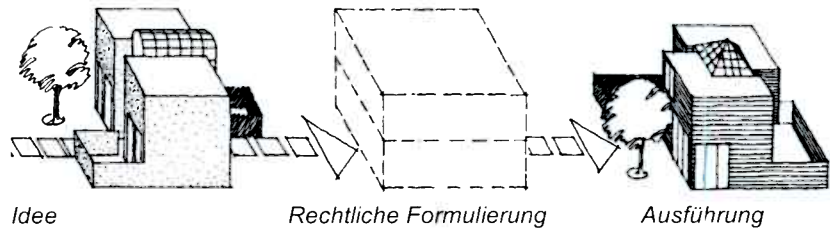
Als Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes haben die Erbegemeinschaft Landis und Arnold Ackermann im Jahre 2009 gemeinsam einen Projektwettbewerb durchgeführt (vgl. Programm vom 26. Juni 2009 und Beurteilungsbericht vom 8. Dezember 2009).

Aus vier Vorschlägen ist das Team Liechti Graf Zumsteg Architekten AG aus Brugg mit seinem Projekt "Papageno" als Sieger hervorgegangen. Das Projekt "Papageno" überzeugt durch seine präzise kubische Setzung, seine klare Architektur und sein differenziertes Wohnungsangebot. Alle Wohnungen weisen eine hohe Qualität aus und sprechen verschiedenste Bevölkerungsgruppen an.

Dieses Siegerprojekt dient als Richtprojekt für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans.

## Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.



## 1.3 Verfahren

### Privater Gestaltungsplan

Gestützt auf Artikel 23 der Bau- und Zonenordnung von Wettswil am Albis (BZO) und § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stellen die Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan auf. Mit dem Gestaltungsplan werden keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan lediglich der Zustimmung des Gemeinderates. Anschliessend muss er vom Kanton Zürich genehmigt werden.

Bedeutung des  
Siegerprojekts "Papageno"

## 2. Richtprojekt

### 2.1 Grundsatz

Das Siegerprojekt "Papageno" gemäss dem Resultat des Projektwettbewerbs wurde weiterentwickelt und optimiert. Als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen die nachfolgend beschriebenen konzeptionellen Vorgaben des Richtprojekts.

### 2.2 Bebauung

Die Verfasser des Projekt "Papageno" nehmen die drei unterschiedlichen Qualitäten auf:

- Flachere Geländemulde zwischen Waldrand und Heidenweg
- Steile Geländekante in der Fortsetzung der Bäumlisächerstrasse
- Anhöhe im oberen Arealbereich

Da die Bebauung keinen morphologischen Bezug zur Bebauung des bestehenden Siedlungsraumes nimmt, wirkt es wie eine Oase. Die Körnigkeit an sich ist jedoch auf die Umgebung abgestimmt.

Entsprechend der Topografie und der vorhandenen Bebauungsstruktur werden vier Baufelder mit jeweils unterschiedlichen Haustypen vorgesehen:

- Allseitig orientierte Mehrfamilienhäuser entlang Waldrand (Baufeld A)
- zur Aussicht gerichtete Hanghäuser (Mehrfamilienhäuser) entlang der Bäumlisächerstrasse (Baufeld B)
- ein Einfamilienhaus und ein Zweifamilienhaus auf der Anhöhe (Baufeld C)
- Einfamilienhäuser am Hang oberhalb der Bäumlisächerstrasse (Baufeld D). Zudem ist in diesem Bereich ein kleines Musikeratelier geplant.

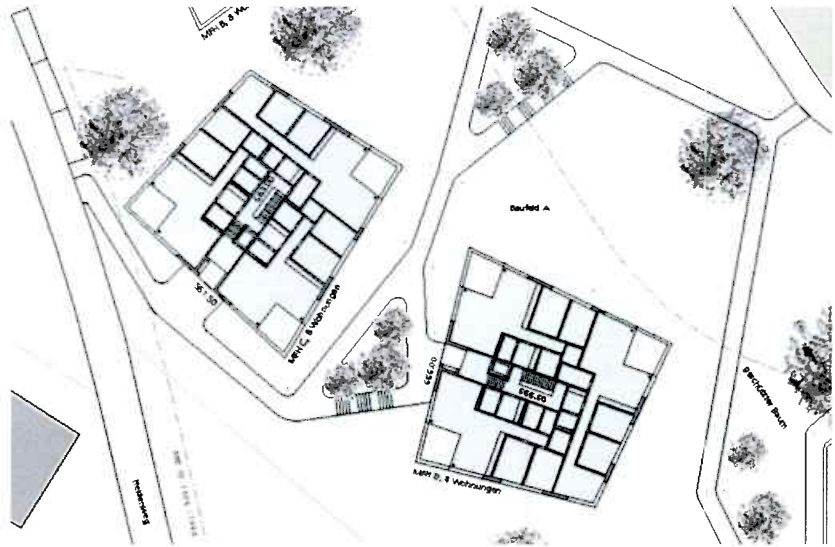
Das Konzept ermöglicht somit unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen.



### Mehrfamilienhäuser am Waldrand (Baufeld A)



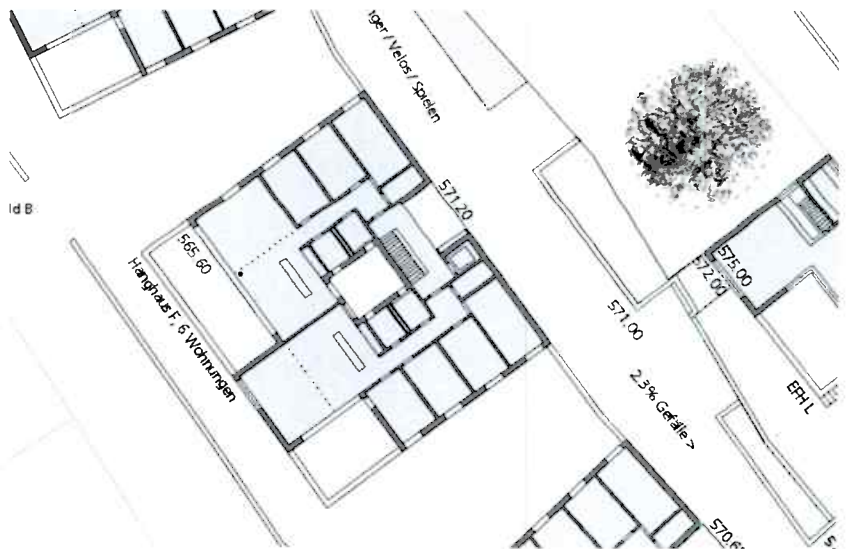
Die versetzte und gedrehte Anordnung der Mehrfamilienhäuser ermöglicht aus allen Wohnungen den Blick zum Wald und ins Tal. Jeweils drei Wohnungen liegen an der von oben belichteten Treppenhalle. Ein Hochparterre schützt vor Einblicken. Die Wohnräume umschliessen winkelförmig die an den Gebäudeecken platzierten Loggias.



### Hanghäuser (Baufeld B)



Die Hanghäuser treten entlang der Strasse lediglich eingeschossig in Erscheinung, um die Aussicht der darüberliegenden Häuser nicht zu beeinträchtigen. Die Wohnräume - alle mit Loggias oder Terrassen - schauen ins Tal, während die Zimmer seitlich orientiert sind. Ein Patio belichtet Bäder, Küchen und Eingangsbereiche. Die Attikawohnungen weisen überhohe Wohnräume auf.

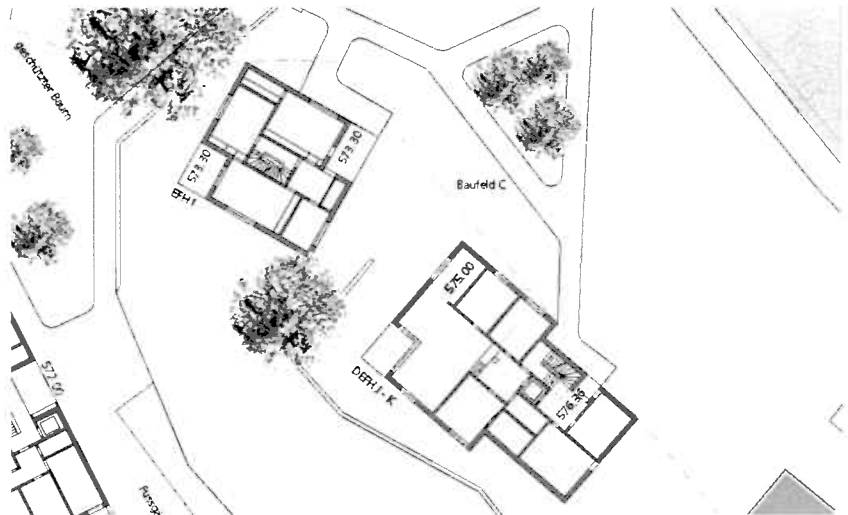
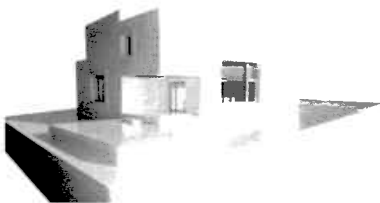


## Häuser auf der Anhöhe (Baufeld C)

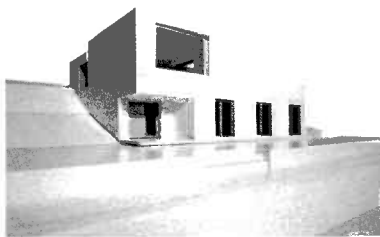
Die Häuser liegen an der schönsten Lage des Grundstückes mit unverbauter Aussicht ins Tal und Bezug zum Wald. Sie werden entsprechend den individuellen Bedürfnissen ihrer zukünftigen BewohnerInnen geplant.

**Einfamilienhaus:** Ein Wohn-/Essraum sowie ein Künstleratelier prägen als zweigeschossige Räume die Struktur des Hauses. Mit grossen Fenstern richten sich diese talwärts zur Aussicht, respektive zum Wald.

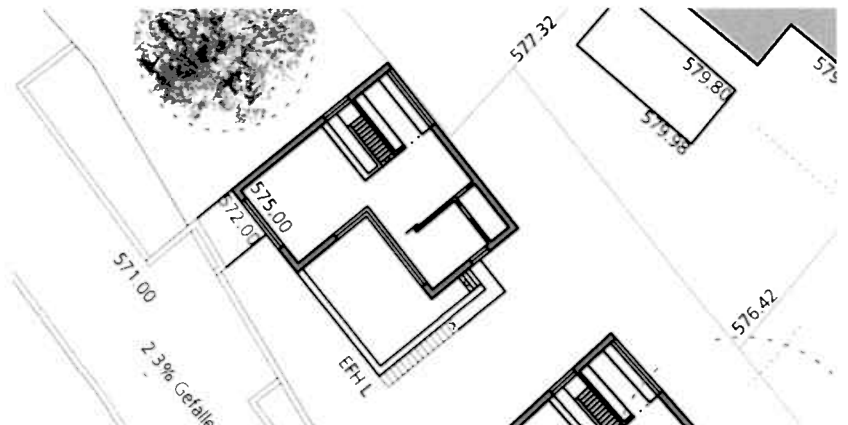
**Zweifamilienhaus:** Dem Hangverlauf folgend, weiten sich die Raumhöhen der beiden Geschosswohnungen in den jeweiligen Wohnbereichen. Mit der reichen kubischen Gliederung fügt sich das Haus in die feinkörnige Struktur der angrenzenden Einfamilienhäuser ein.



## Einfamilienhäuser (Baufeld D)



Die Häuser sind durch einen leicht erhöhten Vorgarten von der Bäumlisächerstrasse abgesetzt, so dass die nötige Privatheit gewährt wird. Mit ihrer Höhe nehmen sie zudem Rücksicht auf die oberhalb liegenden bestehenden Einfamilienhäuser. Im Sockelgeschoss liegen der Hauszugang und die Schlafräume. Von dort führt eine einläufige Treppe ins obere Geschoss, wo die überhohen Wohnräume winkelförmig eine grosszügige, nach Südwesten gerichtete Terrasse umschliessen.



## Nutzungen / Wohnungsspiegel

Angestrebt wird ein für Familien attraktives, generationenübergreifendes Wohnen. Nicht störende Betriebe sind nur in untergeordnetem Mass denkbar. Die Überbauung Bäumlisächer weist folgenden Wohnungsspiegel auf:

• Baufeld A	32 Wohnungen	ca.	4'200 m <sup>2</sup>
• Baufeld B	24 Wohnungen	ca.	3'000 m <sup>2</sup>
• Baufeld C	3 Wohnungen	ca.	550 m <sup>2</sup>
• Baufeld D	4 Wohnungen	ca.	700 m <sup>2</sup>
Total	63 Wohnungen	ca.	8'450 m <sup>2</sup>

## 2.3 Freiraum

### Konzept

Der Ort weist viele Eigenschaften auf, welche eine hohe Wohn- und Lebensqualität garantieren: Ländliche Lage in Stadtnähe, Hanglage, nach Westen abfallend, Aussicht in ländliche Tal-landschaft mit sanften Hügelzügen, Waldrand im nordöstlichen Rücken, optimale Verkehrsanbindung. Das Umgebungskonzept zielt darauf ab, die vorhandenen Qualitäten des Ortes möglichst zu erhalten und eine wertvolle naturnahe Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Wohnanlage Bäumlisächer zu schaffen. Dabei gilt für jedes Gestaltungsthema (Topographie, Erschliessung, Nutzung, Begrünung, Materialisierung), dass eine ganzheitliche Lösung über die ganze Bau-parzelle ausformuliert wird.

### Zonierung

Nur dank der Reduktion von privat genutzten Aussenräumen kann die Idee einer einheitlichen Gestaltung der Gesamtanlage auch verwirklicht werden. Die von Stützmauern begrenzten privaten Gartenbereiche, werden einzig den Gartengeschoss-wohnungen der Hanghäuser und den Häusern auf der Hügel- kuppe zugewiesen. Die Punkthäuser im flacheren Bereich stossen mit dem Hochparterre an den Aussenraum und können somit direkt an die allgemein genutzte Grünfläche anstossen. Die vier Einfamilienhäuser erhalten eine umlaufende Garten- parzelle und werden als Erweiterung des von Einfamilienhäu- sern bestückten Hügels gelesen.

### Topografie

Das Bebauungskonzept reagiert mit den unterschiedlichen Häusertypen feinfühlig auf die unterschiedlichen topographi- schen Gegebenheiten. Die Topografie muss somit nur minimal verändert werden, nur im Bereich der Wegverbindungen sind Stützmauern von maximal einem Meter Höhe notwendig. Die fließenden runden Bewegungen des Hügels zwischen den Häusern bleiben ein Hauptmerkmal des Bäumlisächer.

## Grünflächen und Bepflanzung

Dank dem hohen Anteil an Grünflächen stehen die Häuser auf einem einheitlich gestalteten, grosszügigen, grünen Teppich, einer extensiv gepflegten Wiese mit Einzelbäumen. Der Name „Bäumlisächer“ bleibt somit auch bildhaft lesbar. Die baumbestandene Wiese dient auch als Trittsteinbiotop und vernetzt somit die umliegenden Lebensräume von Tieren und Pflanzen miteinander.

## 2.4 Erschliessung und Parkierung

### Langsamverkehr

Die Bäumlisächerstrasse wird als Langsamverkehrsachse fortgeführt und ist zugleich Spielbereich und Anlieferung / Notzufahrt. Diese befindet sich im Zentrum des Areals und kann von allen Bewohnern genutzt werden. Durch den Freiraum zieht sich ein Wegnetz. Direkte Fusswegverbindungen führen von den Wohnbauten zur Bushaltestelle sowie zu den Naherholungsgebieten. Die Veloabstellplätze sind bei den Hauseingängen vorgesehen.

### Motorfahrzeugverkehr

Die Mehrfamilienhäuser am Wald sind vom Heidenweg über die Heidenchilenstrasse, die restlichen Gebäude über die Bäumlisächerstrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt in zwei Tiefgaragen, wobei alle Wohneinheiten intern mit der jeweiligen Tiefgarage verbunden sind.

Die Parkplätze für die Bewohner sind auf zwei Tiefgaragen aufgeteilt, welche über die Bäumlisächerstrasse und die Heidenchilenstrasse erschlossen sind:

- Tiefgarage "Bäumlisächerstrasse" 89 Abstellplätze
- Tiefgarage "Heidenchilenstrasse" 30 Abstellplätze

Aufgrund der Höhenverhältnisse ist die Aufteilung auf zwei unabhängige Tiefgaragen zweckmässig. Fallweise erfolgt jedoch eine Zusammenfassung über eine einzige Zufahrt über die Bäumlisächerstrasse. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden einstreifig betrieben.

Die Besucherparkplätze werden ebenfalls nach Möglichkeit den beiden Einheiten zugeordnet: über Heidenchilenstrasse 10 Parkplätze entlang dem Heidenweg und über die Bäumlisächerstrasse 11 Parkplätze in der Tiefgarage Südost.

Am Ende der Heidenchilenstrasse bildet die Einmündungsbeziehung mit dem Heidenweg die Wendemöglichkeit. Am Ende der Bäumlisächerstrasse wird eine Wendemöglichkeit erstellt. Die Wendemöglichkeiten entsprechen den Strassenbau-Normalien der Stadt Winterthur. Die Sicherung auf Privatgrund erfolgt mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Wettswil am Albis (die Unterhaltspflicht liegt bei der Gemeinde).

## 2.5 Etappierung

Die Aufteilung in einzelne in sich abgeschlossene Einheiten sowie zwei voneinander unabhängige Tiefgaragen erlauben unterschiedliche Etappierungsmöglichkeiten.

## 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Zweck

Ziffer 1.1 der Bestimmungen

Der Private Gestaltungsplan Bäumlisächer bezweckt im Sinne von Art. 23 der Bauordnung Wettswil am Albis sicherzustellen, dass eine Überbauung realisiert wird, die bezüglich ortsbau-licher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung, Wohnungsgrundrissen, Besonnung und Energie qualitativ hoch stehend ist.

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Gemeinde und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

#### Geltungsbereich

Ziffer 1.2 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 3098, 3097. Die Landfläche beträgt insgesamt 21'545 m<sup>2</sup>. Der hinterste Abschnitt der Bäumlisächerstrasse und das Grundstück Kat. Nr. 33157 wird nicht miteinbezogen.

#### Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Ziffer 1.3 der Bestimmungen

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung Wettswil am Albis. Es sind keine Abweichungen von den Bestimmungen der Regelbauweise erforderlich. Die Bau- und Zonenordnung 1995 bildet die Basis des Gestaltungsplans. Bei einer allfälligen Revision dieser Bau- und Zonenordnung sind die Auswirkungen auf den Gestaltungsplan zu prüfen und bei Bedarf Übergangsbestimmungen festzulegen. Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

### 3.2 Bebauung

#### Zahl, Lage und äussere Abmessungen

Ziffer 2.1 der Bestimmungen

Die Zahl, Lage und die äusseren Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude werden im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Die oberirdischen Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Vorspringende Gebäudeteile dürfen diese Linien gemäss den Bestimmungen des PBG überragen. Kleiner und grosser Grundabstand sowie Mehrlängenzuschlag werden zwischen den Bauten und zwischen den Baubereichen nicht angewendet. Bei einer Abparzellierung wird das entsprechende Näherbaurecht eingeräumt.

Bezüglich Lage und Abmessungen wird für die Detailplanung ein Projektierungsspielraum offen gehalten. Zur Beurteilung des Baueingabeprojektes ist das Richtprojekt beizuziehen.

Die Baulinien im Gestaltungsplangebiet sind in Revision (Aufhebung). Entlang dem Heidenweg gilt, soweit nicht Baulinien festgelegt sind, ein Wegabstand von 3.5 m.

Gebäude ausserhalb  
Baubereichen

Die Tiefgaragen ragen stellenweise aus dem gewachsenen Boden. Deshalb wird geregelt, dass für diese die Mantellinien nicht gelten und die Abstandsvorschriften gemäss § 269 PBG und § 262 Abs. 3 PBG (unterirdische Gebäude im Waldabstandslinienbereich) massgebend sind.

Im Zwischenraum der Baubereiche sind Kleinbauten wie Veloabstellplätze, Containersammelstellen und dergleichen (Besondere Gebäude gemäss PBG) möglich. Für Velos sind gut zugängliche Abstellmöglichkeiten, namentlich für die Bewohner, zu ermöglichen.

Gebäudekoten  
Ziffer 2.2 der Bestimmungen

Gemäss Bauordnung ist bei zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss eine Gebäudehöhe von 7.5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe beträgt 5.0 m. Grundsätzlich wird diese Regelung angewendet.

Im Baubereich D dürfen die Gebäude zur Wahrung der Aussicht der oberliegenden Gebäude die festgelegten Gebäudekoten nicht überschreiten.

Die Baulinienabstand entlang dem Heidenweg beträgt 12.0 m. Daher ergeben aufgrund § 279 Abs. 2 PBG keine Einschränkungen für das Projekt.

Abstände  
Ziffer 2.3 der Bestimmungen

Zur Wahrung der Aussicht, des durchfliessenden Landschaftsraumes und der Wohnhygiene werden minimale Gebäudeabstände festgelegt.

Dach  
Ziffer 2.4 der Bestimmungen

Zur Erreichung einer ruhigen Dachlandschaft werden Flachdächer vorgeschrieben. Terrassen auf den Dächern der Attikageschosse werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Nutzweise  
Ziffer 2.5 der Bestimmungen

Das Areal eignet sich bestens für Wohnen. Es wird daher ein minimaler Wohnanteil von 90% festgelegt.

**Gewachsener Boden**  
Ziffer 2.6 der Bestimmungen

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Die Festlegung erfolgt aufgrund des anhand des heutigen Terrainverlaufs (Aufnahmen GPW Ingenieure) rekonstruierten ursprünglichen Geländeverlaufes.

**Energiestandard**  
Ziffer 2.7 der Bestimmungen

Innerhalb des Gestaltungsplans gelten verschärfte Energievorschriften. Für die Beurteilung der Energieverbrauchswerte ist der jeweils gültige Minergie®-Standard massgebend zu erstellen.

**Bauliche Dichte**

Es sind die gemäss den Zonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung maximal realisierbaren Geschossflächen zulässig.

Grundstück	gesamte Grundstücksfläche (GF)	nicht ausnützbare GF im Waldabstand	Total ausnützbare GF
3098	20'362 m <sup>2</sup>	2'284 m <sup>2</sup>	18'078 m <sup>2</sup>
3097	1'183 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>	925 m <sup>2</sup>
Total	21'545 m <sup>2</sup>	2'542 m <sup>2</sup>	19'003 m <sup>2</sup>



Aufgrund der 19'003 m<sup>2</sup> massgebender Grundfläche sind gemäss BZO 7'602 m<sup>2</sup> Geschossflächen in Vollgeschossen und 3'801 m<sup>2</sup> Geschossflächen in Dachgeschossen - insgesamt also 11'403 m<sup>2</sup> - zulässig.

Im Richtprojekt sind insgesamt 8'600 m<sup>2</sup> Geschossflächen dargestellt. Aufgrund der Einschränkungen des Bebauungsspielraumes im Grundriss und in der Höhe, wird auf eine Regelung der Geschossflächen verzichtet. Auch sind Nutzungsverschiebungen zwischen den Baubereichen nur in einem untergeordneten Mass möglich. Die Geschossflächen-Betrachtung Vollgeschosse / Dachgeschosse erfolgt über das gesamte Areal.

### 3.3 Freiraum

#### Grundsatz

Ziffer 3.1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan umschreibt das zu erreichende Ziel. Die konkrete Ausgestaltung ist im Richtprojekt dargelegt.

#### Bepflanzung

Ziffer 3.2 der Bestimmungen

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums einheimische oder standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Im Planungssperimeter gelten drei Bäume (Einzelobjekte) E1 und E2 als Schutzobjekte (vgl. Verordnung über den Schutz von Naturschutzgebieten mit kommunaler Bedeutung vom 06.05.1991 inkl. Pflegeplan). Die beiden Bäume (Objekt E2) können gefällt und ersetzt werden. Der Baum auf der Anhöhe (Einzelobjekt E1) ist zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Abganges zu ersetzen. Dies gilt auch für die übrigen neuen Hochstammbäume. Die Ersatzbäume für das Schutzobjekt E2 werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### Flachdächer

Ziffer 3.3 der Bestimmungen

Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Flachdächer zu begrünen. Abweichungen sind zulässig, falls das Flachdach zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt wird.

#### Spielplatz / Spielgasse

Ziffer 3.4 der Bestimmungen

Der Kinderspielplatz im Waldabstandsbereich ist für Kinder attraktiv zu gestalten. Für Erwachsene und Jugendliche werden zudem einzelne Aufenthaltsbereiche im Freiraum geschaffen. Im Bereich zwischen den Baufeldern B, C und D wird der Erschliessungsbereich (u.a. Notzufahrt) als Spielgasse ausgestaltet.

#### Topografie

Ziffer 3.5 der Bestimmungen

Das sorgfältige Einfügen der Baukörper in die Topografie und das möglichst weitgehende Belassen der Topografie sind zentrale Idee des Umgebungskonzeptes. Deshalb sind die Eingriffe auf das Minimum zu beschränken. Entlang den Wegen und den im Richtprojekt bezeichneten privaten Bereichen sind jedoch Stützmauern notwendig. Die Mauerhöhen sind jedoch ebenfalls auf ein Minimum zu beschränken.

## 3.4 Gestaltung

### Grundsatz

Ziffer 4.1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass ein "gute" Gesamtwirkung zu erreichen ist, dies im Gegensatz zur im Gesetz verlangten "befriedigenden" Gesamtwirkung. Das Richtprojekt erfüllt diese Voraussetzung grundsätzlich. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

### Richtprojekt

Ziffer 4.2 der Bestimmungen

Zur Vereinfachung des Vollzugs gilt als Beurteilungsstandard das Richtprojekt. Allfällige Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen sind abzulehnen.

## 3.5 Erschliessung

### Zu- und Wegfahrt

Ziffer 5.1 der Bestimmungen

Die Zu- und Wegfahrt sowie die Notzufahrt erfolgt für den Baubereich A ab dem Heidenweg und für die anderen Baubereiche ab der Bäumlisächerstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche. Bei der Anordnung der Zufahrt sind die technischen Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung zu beachten.

Am Ende der Bäumlisächerstrasse ist ein Wendeplatz zu erstellen, der teilweise innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt. Die Kosten tragen die Grundeigentümer im Gestaltungsplanperimeter. Gestützt auf das Quartierplanrecht erfolgt eine Abtretung an die Gemeinde oder die Errichtung einer Dienstbarkeit. Der Kehrplatz bei der Heidenchilenstrasse / Heidenweg ist bestehend.

Der für die Erschliessung erforderliche Ausbau der Heidenchilenstrasse und des Heidenweges erfolgt in einem separaten Verfahren. Da es sich um ein Projekt der Feinerschliessung handelt, sind die Kosten durch die betroffenen Grundeigentümer zu tragen.

### Parkplätze

Ziffer 5.2 der Bestimmungen

Die Anzahl der Abstellplätze errechnet sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften (kommunale Parkplatzverordnung, Wegleitung Baudirektion, Planungs- und Baugesetz).

Die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze für Besucher dürfen oberirdisch erstellt werden.

### Ver- und Entsorgung

Ziffer 5.3 der Bestimmungen

Die Erschliessung der Wohnüberbauung Bäumlisächer mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität hat gemäss den konzeptionellen Vorgaben in Absprache mit den einzelnen Werken zu erfolgen.

Schmutzwasser	Das Areal wird an die Schmutzwasserleitungen in der Bäumlisächerstrasse und im Heidenweg angeschlossen. Die Leitungen weisen keine Schwachstellen und Kapazitätsengpässe auf. Es sind keine Rechte Dritter erforderlich. Die Hausanschlussleitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
Regenwasser	Die Ableitung des Regenwasser (Versickerung / Retention resp. Kombination) ist im Rahmen des Detailprojektes und aufgrund von geologischen Untersuchungen festzulegen. Die allenfalls erforderlichen Durchleitungsrechte werden unabhängig vom Gestaltungsplanverfahren geregelt. Für die gemeinschaftlichen Retentionsanlagen sind die erforderlichen Räume und Flächen im Rahmen der Baubewilligung festzulegen und rechtlich zu sichern. Die Kosten der erforderlichen Anlagen tragen die Grundeigentümer.
Wasser	<p>Das Areal wird über die bestehende Gussleitung NW 250 erschlossen. Diese Leitung ist innerhalb des Areals zu verlegen. Die Kosten tragen die Grundeigentümer. Die Planung der Erschliessung der Grundstücke und der Gebäude erfolgt im Rahmen des Detailprojektes in Absprache mit der Wasserversorgung und der Feuerwehr. Die Leitungen sind rechtlich zu sichern (gegenüber Wasserversorgung und gegenseitig zwischen Grundeigentümern im Falle einer Abparzellierung). Die Kostenpflicht richtet sich nach dem Werkreglement der Wasserversorgung.</p> <p>Die Transportleitung mit Steuerkabel entlang des Waldrandes muss bestehen bleiben. Es ist allenfalls eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Wasserversorgung einzuräumen.</p>
Elektrizität	Die Planung der Netzerweiterung und der Gebäudeerschliessung erfolgt in Absprache resp. durch das EKZ. Die Leitungen und Anlagen (z.B. Trafo, Kabelverteilkabinen) sind rechtlich zu sichern (gegenüber EKZ und gegenseitig zwischen Grundeigentümern im Falle einer Abparzellierung). Die Kostenpflicht richtet sich nach dem Werkreglement der EKZ.

### 3.6 Schlussbestimmungen

Etappierung  
Ziffer 6.1 der Bestimmungen

Ob das Areal in einem Schritt überbaut wird oder ob die Überbauung etappenweise erfolgt, ist noch offen. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen Massnahmen im Rahmen der Baubewilligungsverfahren unter Kenntnis der genauen Vorhaben zu bestimmen.

## 4. Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

### Ortsbauliche Aspekte

Es entsteht eine attraktive neue Überbauung. Mit der Nutzung des Areals kann Bauland an einem gut erschlossenen Standort, der landschaftlich empfindlichen Lage entsprechend dicht bebaut werden. Dadurch wird der Forderung einer haushälterischen Bodennutzung nachgelebt.

Mit dem Gestaltungsplan werden eine qualitätvolle Konzeption und Gestaltung baurechtlich sichergestellt.

### Bebauung und Nutzung

Es entsteht eine in sich ruhig gestaltete, hochwertige Bebauung. Die Wohnnutzung entspricht der Lagequalität. Die bauliche Dichte liegt deutlich unter der zulässigen Dichte. Die geringere Dichte ist zwar nicht im Sinne der inneren baulichen Verdichtung, an dieser ortsbaulich sensiblen Lage jedoch vertretbar.

### Freiraum

Es entsteht ein Freiraum, der die Stimmung und Aufenthaltsqualität des Areals wesentlich prägt. Mit dem Freiraumkonzept wird gewährleistet, dass sich das Areal harmonisch in die Landschaft einfügt.

### Verkehr

Die Nutzung des Baulandes führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dieses ist im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen von untergeordneter Bedeutung. Der Verkehr wird auf die beiden Quartierstrassen aufgeteilt.

### Umwelt

Die Luft wird nur geringfügig mehr belastet und die Lärmbelastung steigt nicht spürbar.

## 5. Verfahrensablauf

Mitte Mai 2010	Eingabe des Entwurfs Gestaltungsplan an die Gemeinde Wettswil
bis Ende Juni 2010	1. Beratung in der Bau- und Planungskommission, Stellungnahme zu Händen Grundeigentümer
bis Ende Juli 2010	Überarbeitung des Entwurfs Gestaltungsplan und Eingabe an Gemeinde Wettswil
Mitte August 2010	2. Beratung in der Bau- und Planungskommission (Verabschiedung zu Händen Gemeinderat)
Ende August 2010	Beratung im Gemeinderat Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
Anfang September 2010	Publikation öffentliche Auflage
September/Oktober 2010	Öffentliche Auflage Vorprüfung durch ARV und Anhörung Nachbargemeinden/Region
September/Oktober 2010	Information Anstösser
November 2010	Auswertung Einwendungen und Vorprüfung ARV (Bericht zu den Einwendungen) durch Grundeigentümer
Ende November 2010	Beratung Einwendungen und Vorprüfung ARV in der Bau- und Planungskommission
Dezember 2010 / Januar 2011	Bereinigung Bericht zu den Einwendungen und entsprechende Anpassung der Planvorlage
Ende Januar 2011	Unterzeichnen und Einreichen der überarbeiteten Unterlagen an den Gemeinderat zuhanden der Zustimmung
Mitte Februar 2011	Beratung und Zustimmung durch den Gemeinderat

Mitte Februar 2011	Publikation der Zustimmung
Mitte März 2011	Rekursfrist
Ende März 2011	Rechtskraftbescheinigung
Ende Juni 2011	Genehmigung durch Baudirektion
Anfang Juli 2011	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)



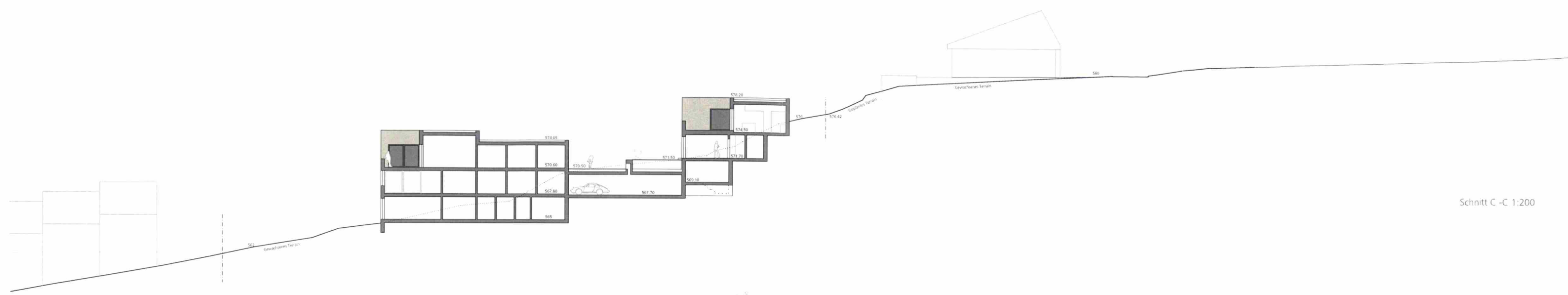
# Anhang

Pläne Richtprojekt  
Liechi Graf Zumsteg Architekten AG  
David & von Arx Landschaftsarchitektur

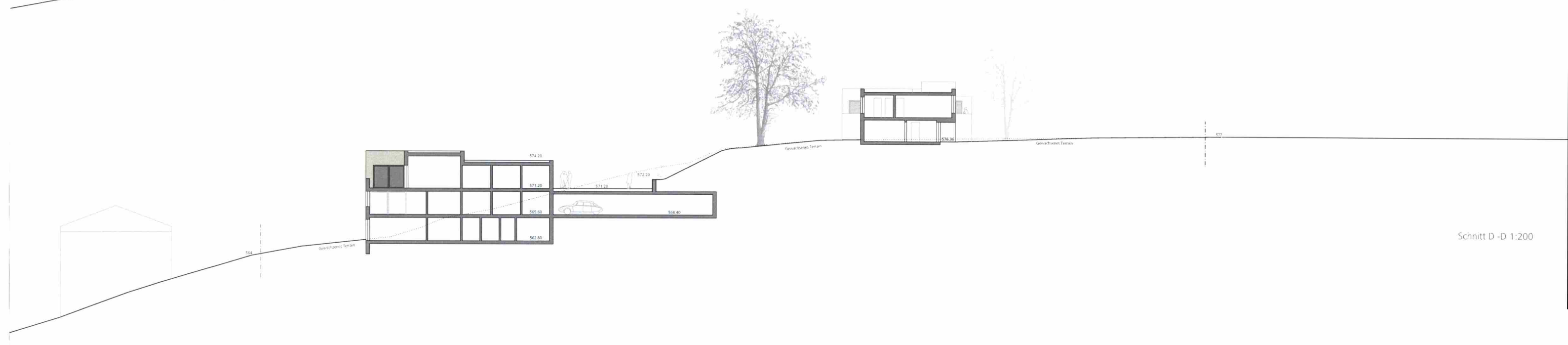




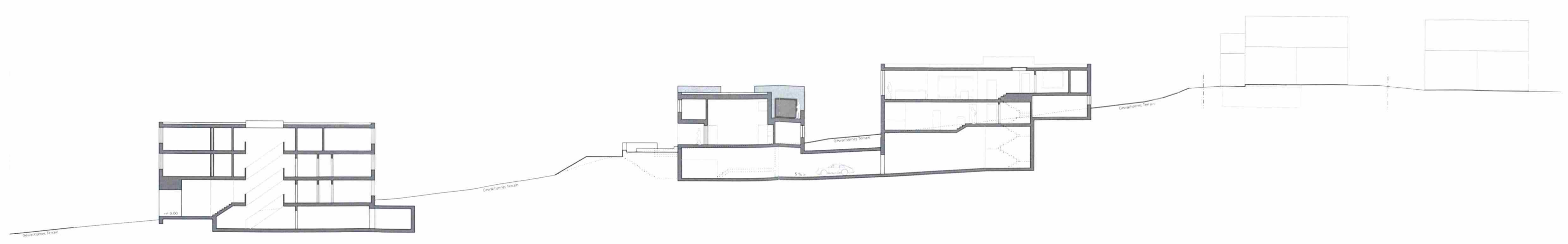
GELÄNDESCHNITTE



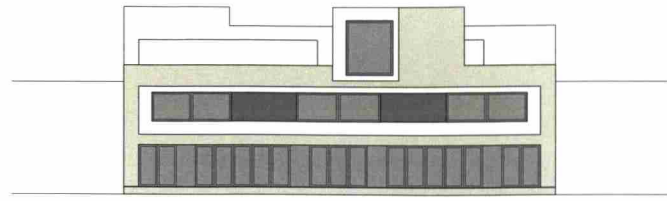
Schnitt C -C 1:200



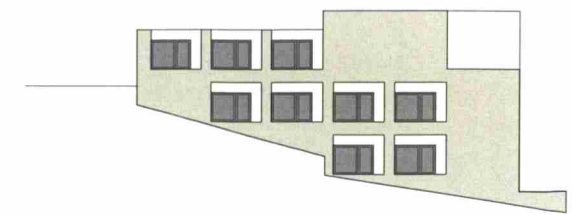
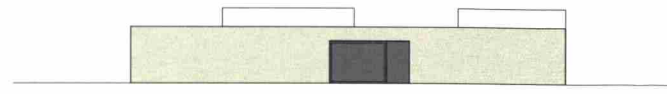
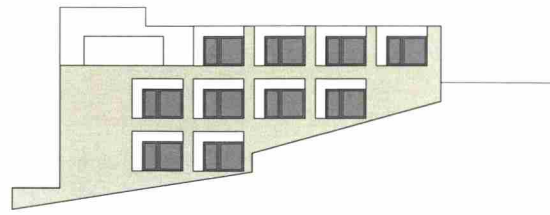
Schnitt D -D 1:200



Schnitt F -F 1:200



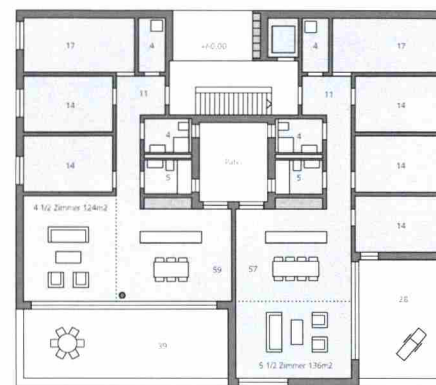
Fassaden Hanghaus 1:200



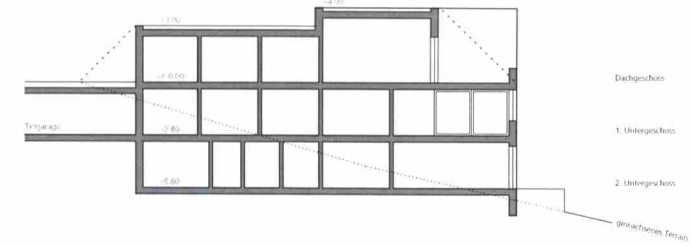
2. Untergeschoss Hanghaus 1:200



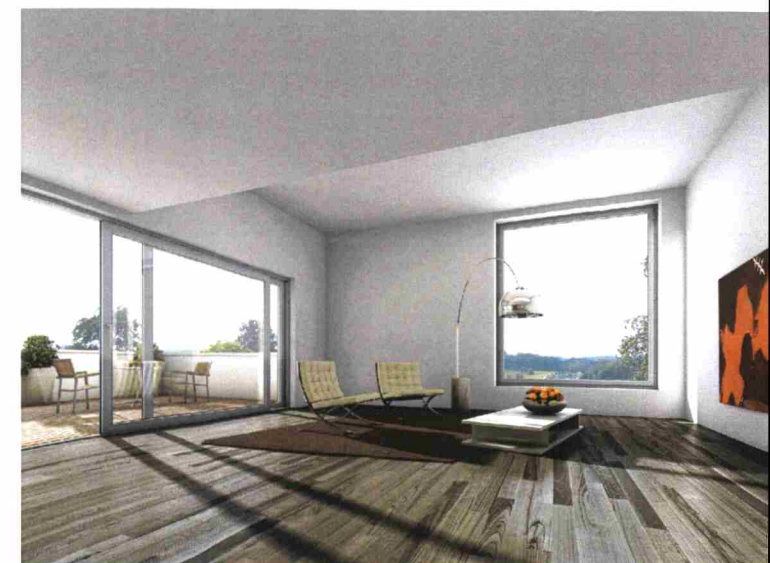
1. Untergeschoss Hanghaus 1:200

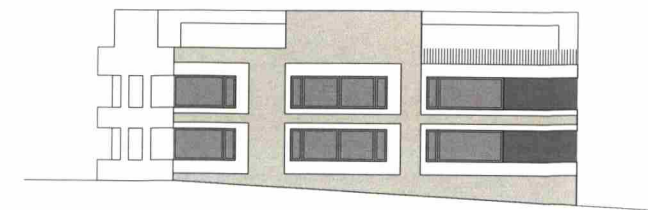
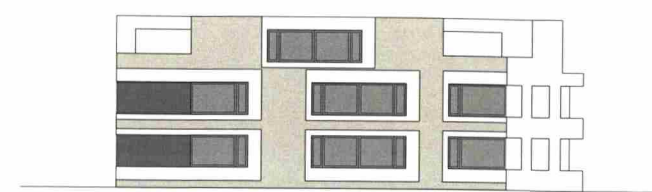
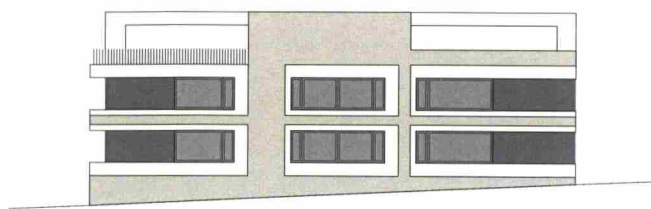
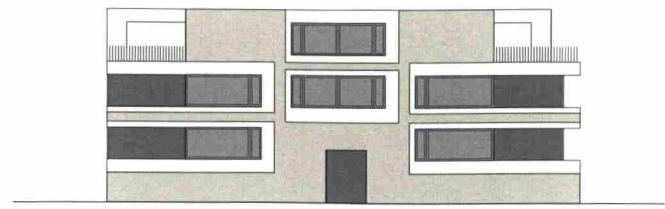


Dachgeschoss Hanghaus 1:200



Schnitt Hanghaus 1:200





Fassaden Mehrfamilienhaus 1:200



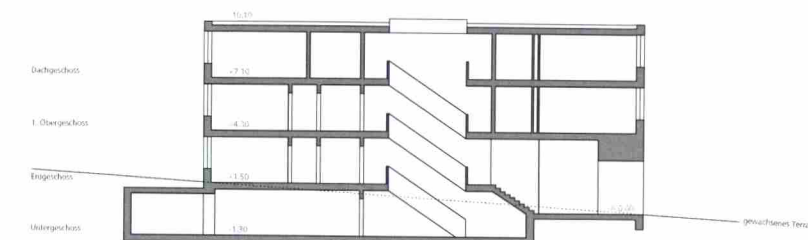
Erdgeschoss Mehrfamilienhaus 1:200



1. Obergeschoss Mehrfamilienhaus 1:200

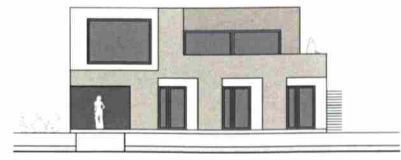


Dachgeschoss Mehrfamilienhaus 1:200

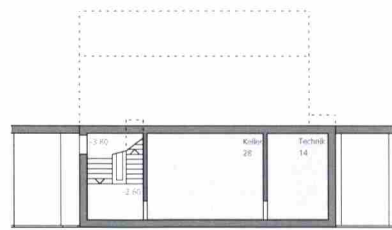
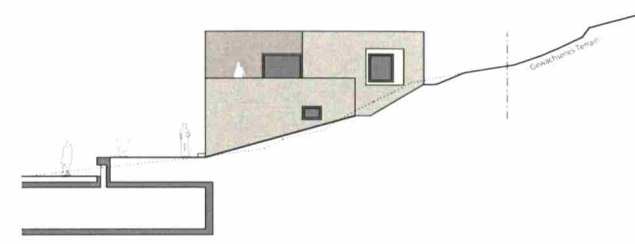
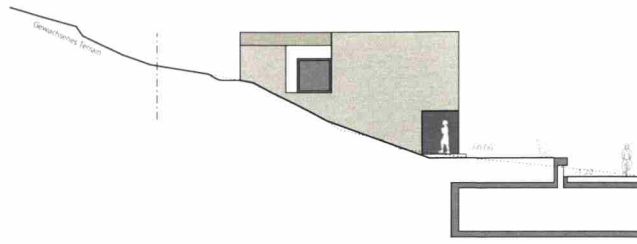


Schnitt Mehrfamilienhaus 1:200





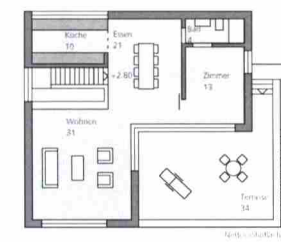
Fassaden EFH 1:200



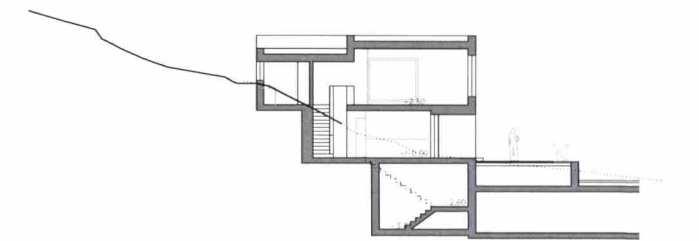
Untergeschoss EFH 1:200



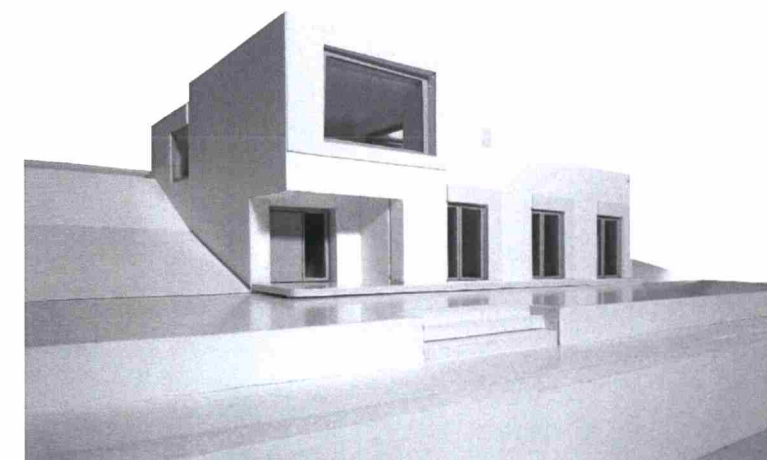
Erdgeschoss EFH 1:200

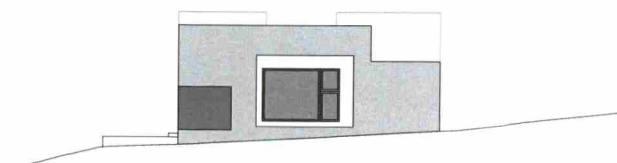
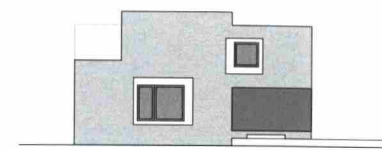
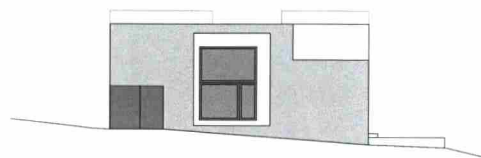
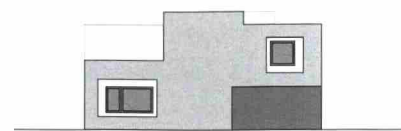


Obergeschoss EFH 1:200

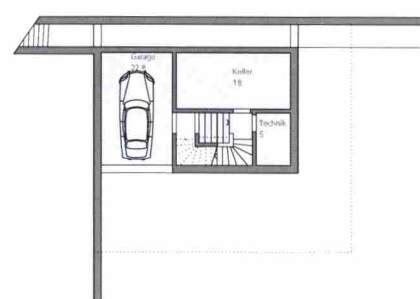


Schnitt EFH 1:200



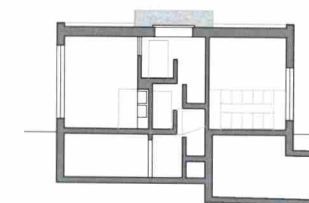


Fassaden EFH Landis-Anhorn 1:200



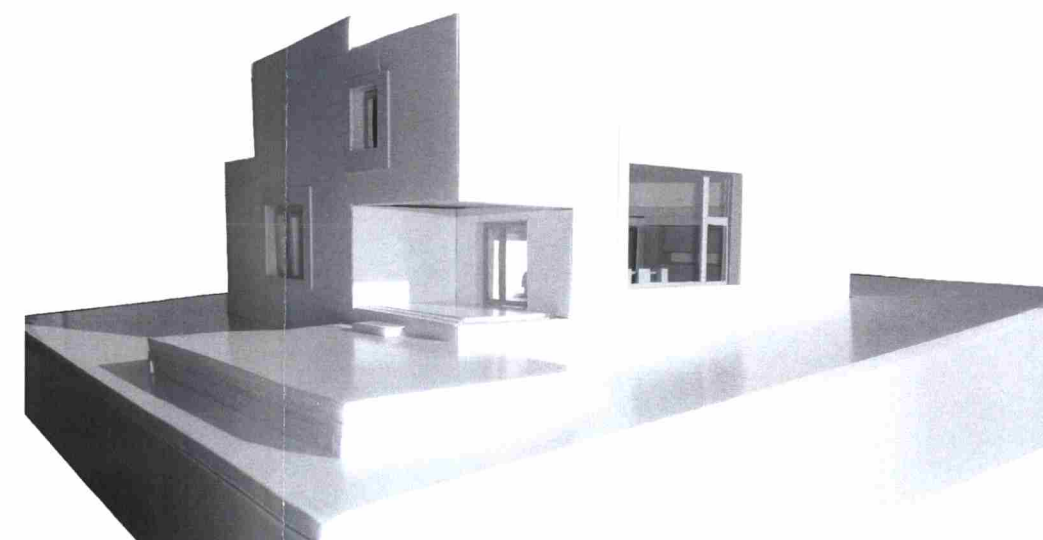
Untergeschoss EFH Landis - Anhorn 1:200

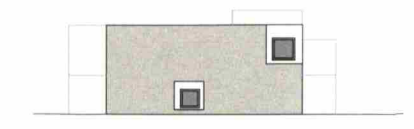
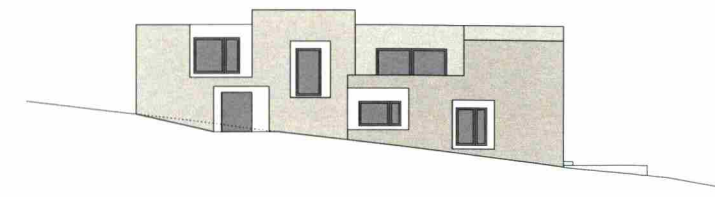
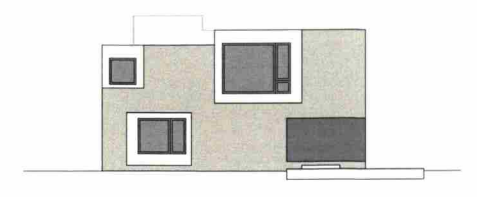
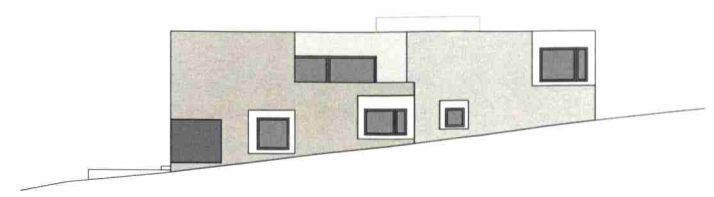
Erdgeschoss EFH Landis - Anhorn 1:200



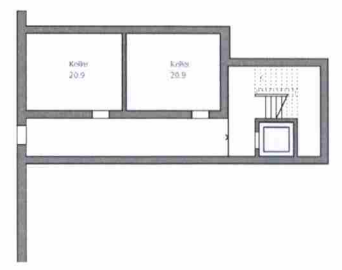
Obergeschoss EFH Landis - Anhorn 1:200

Schnitt EFH Landis - Anhorn 1:200





Fassaden DEFH Lyle 1:200



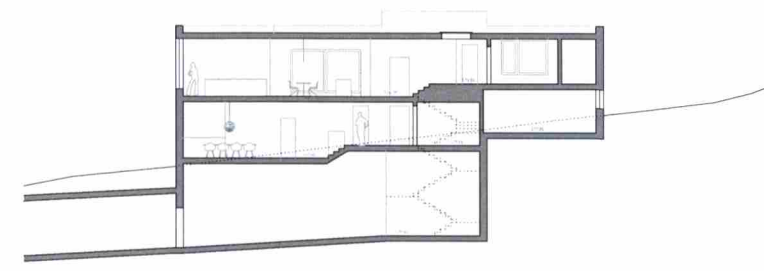
Untergeschoss DEFH Lyle 1:200



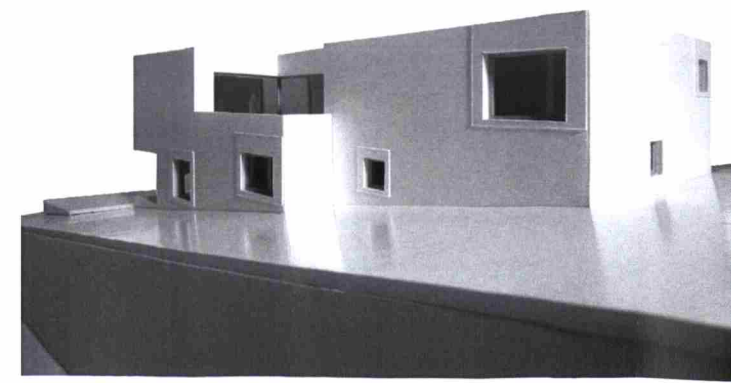
Erdgeschoss DEFH Lyle 1:200



Obergeschoss DEFH Lyle 1:200



Schnitt DEFH Lyle 1:200

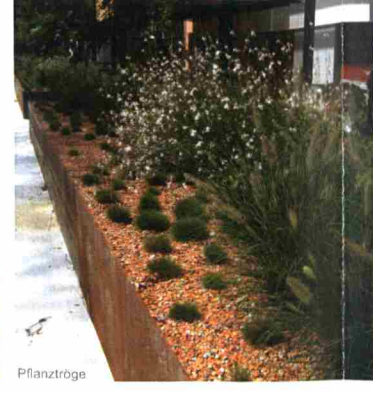




Kirschbaum-Heister



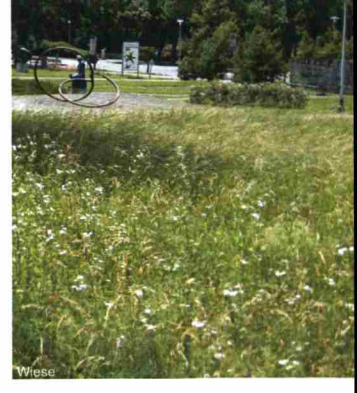
Eiche-Hochstamm



Pflanztröge



Gehschnittene Hecke



Wiese



Artbelag, Gicri



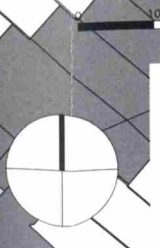
Mergel



Spezialbetonmauer



Spielplatz



**Wohnüberbauung Bäumlisäcker, Wettswil am Albis**  
 david von arx  
 Situation  
 Richtprojekt

plannummer	10-02-01
massstab	1:500
datum	03.05.2010
format	A1
gezeichnet	fcb
revidiert	

fabrikstrasse 4 4500 colothurn fon 032 621242  
 mail@david-von-ax.ch www.david-von-ax.ch fax 032 621270



Kanton Zürich  
Gemeinde Wettswil am Albis

---

Privater Gestaltungsplan Bäumlisächer

# Bericht zu den Einwendungen

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Einwendungen	4
	2.1 Erschliessung	4
	2.2 Parkierung	6
	2.3 Wendeplatz	7
	2.4 Werkleitungen	7
	3. Kantonale Vorprüfung	9

# 1. Einleitung

## Öffentliche Auflage

Vom 10. September 2010 bis und mit 9. November 2010 fand die 60-tägige öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz statt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern.

Insgesamt sind 4 Einwendungsschreiben eingegangen. Zusammengefasst liegen 4 Anträge vor. Die Behandlung ergibt folgendes Bild:

- Berücksichtigte Anträge:	0
- Teilweise berücksichtigte Anträge:	1
- Nicht berücksichtigte Anträge:	3

Die Stellungnahmen zu den einzelnen Anträgen sind im Kapitel "2. Einwendungen" dargelegt.

## Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage fand die Vorprüfung durch das ARE, Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, statt. Im Kapitel 3 wird beschrieben, wie die zum Gestaltungsplan dargelegten Anträge und Hinweise im Rahmen der Überarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt werden.

## 2. Einwendungen

### 2.1 Erschliessung

#### Antrag 1

- Anwohner der Heidenchilenstrasse (unterzeichnet von 51 Grundeigentümern und 34 Mietern)
- Rolf Gnehm

*Die Einwender verlangen, dass die gesamte Erschliessung über die Bäumlisächerstrasse erfolge.*

*Da es sich um eine Erweiterung des Bäumlisächerquartiers handle, müsse auch die Erschliessung über die Bäumlisächerstrasse erfolgen. Das Quartier Heidenchilenstrasse sei bereits durch Emissionen des Autobahndreiecks belastet und ertrage keine zusätzlichen Belastungen. Heute werde die Heidenchilenstrasse von Kindern im Quartier zum Spielen genutzt. Mit dem massiven Mehrverkehr werde es unweigerlich zu Unfällen kommen.*

*Im Abtretungsvertrag vom 11. Dezember 1985 wurde die Heidenchilenstrasse unentgeltlich der Gemeinde abgetreten. Darin ist eine Funktionsänderung bzw. ein Ausbau der Strasse nicht vorgesehen. Die geplante Erschliessung via Heidenchilenstrasse verletze den Vertrag. Zudem seien die Platzverhältnisse beim Einbiegen von der Ettenbergstrasse in die Heidenchilenstrasse unübersichtlich und führten bei einer Verkehrszunahme zu gefährlichen Situationen. Die Vorgaben der Verkehrssicherheitsverordnung seien nicht erfüllt.*

#### Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Anzahl der Parkplätze, die über die Heidenchilenstrasse erschlossen werden dürfen, wird von 52 Parkplätzen auf 40 Parkplätze reduziert.

#### 5.2 Parkplätze

<sup>1</sup> Von den erforderlichen Fahrzeugabstellplätzen dürfen für Besucher höchstens 10 in dem im Plan bezeichneten Bereich oberirdisch erstellt werden.

<sup>2</sup> Über die Heidenchilenstrasse dürfen maximal **40** Parkplätze erschlossen werden.

#### Begründung

Der Gemeinderat hat der Bauherrschaft im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens die Bedingung kommuniziert, dass die Haupterschliessung über die Bäumlisächerstrasse zu erfolgen habe. Aufgrund des Ergebnisses des Wettbewerbes und der Topografie lag eine Aufteilung der Erschliessung in den Baubereich A über die Heidenchilenstrasse und die Baubereiche B, C und D über die Bäumlisächerstrasse nahe. Daraus ergab sich die in der Fassung "Öffentliche Auflage" vorgeschlagene Aufteilung.

Die Grundeigentümerin hat nun die Konzeption der Tiefgarage überarbeitet. Insgesamt sind 140 Parkplätze für die Bebauung vorgesehen. Um das Kriterium "Haupterschliessung über die Bäumlisächerstrasse" zu erfüllen, dürfen höchstens 40 Parkplätze über die Heidenchilenstrasse (rund 30%) erschlossen werden. Davon sollen rund 30 Parkplätze unterirdisch und 10 als oberirdische Besucher-Parkplätze angeordnet werden.

Im Punkt 5 der weiteren Bestimmungen des Abtretungsvertrages ist Folgendes festgehalten: "Nach heutigen Erkenntnissen der politischen Gemeinde Wettswil a.A. ist eine Funktionsänderung bzw. ein weiterer Ausbau der Heidenchilenstrasse nicht vorgesehen." Mit der Erschliessung eines Teils des an die Strasse angrenzenden Baugebietes erfolgt keine Funktionsänderung, die Strasse gilt nach wie vor als Zufahrtsstrasse gemäss Zugangsnormalien. Dass die Bäumlisächerstrasse als durchgehende Strasse vorgesehen ist (ursprünglicher RRB 2485/1964, Änderung mit GR-Beschluss vom 28.10.1986 und RRB 1356/1987), musste bekannt sein. Mit dem Gestaltungsplan wird die durchgängige Strasse verunmöglicht (Aufhebung Baulinien in separatem Verfahren), was einen erheblichen Vorteil für das Quartier Heidenchilen bringt.

Überbaute Grundstücke sind bereits heute ungenügend erschlossen



Ausbauprojekt

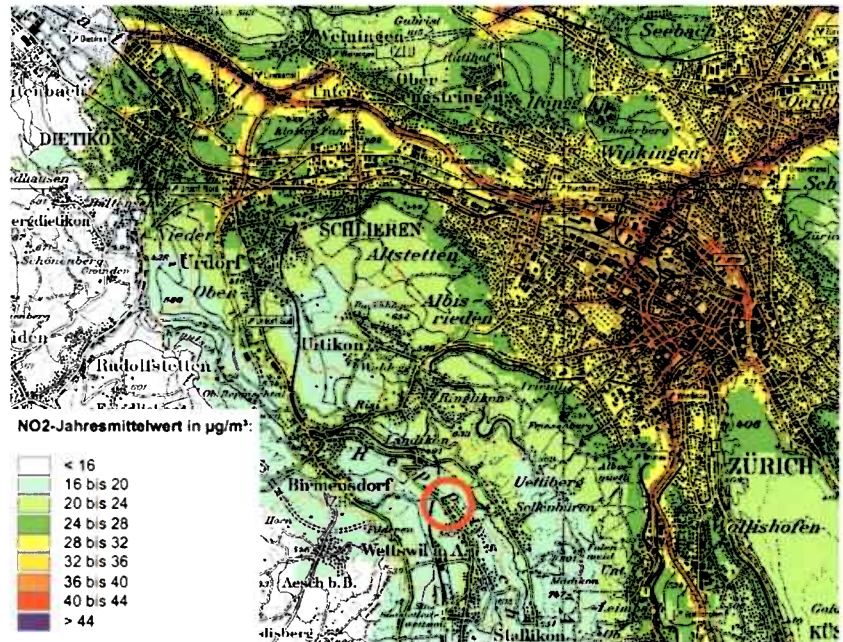
Eine Neubeurteilung nach 25 Jahren bezüglich des Ausbaus ist zulässig, namentlich da die gesetzlichen Bestimmungen geändert haben. Die massgebende Verordnung zur Beurteilung sind die Zugangsnormalien, welche seit Dezember 1987 in Kraft sind. Die Verkehrssicherungsverordnung ist seit Juni 1983 in Kraft. Die Einmündung entsprach schon im Jahre 1985 nicht der Verkehrssicherungsverordnung und die Aussage im Abtretungsvertrag bezüglich "Nichtausbau" ist deshalb fragwürdig. Die Strasse ist sowohl im heutigen Zustand, namentlich wenn die innere Verdichtung der bereits überbauten Parzelle erfolgt, als auch mit der zusätzlichen Erschliessung eines Teils des Gestaltungsplangebietes nicht genügend ausgebaut. Es fehlt abschnittsweise das erforderliche Trottoir und der Einlenkerradius bei der Einmündung Heidenchilenstrasse / Ettenbergstrasse beträgt nur 5 Meter anstatt mindestens 6 Meter.

Es ist vorgesehen, die noch fehlenden Anlageteile (Erwerb und Bau eines durchgehenden Trottoirs, Anpassung Einmündung in die Ettenbergstrasse) in einem privaten Verfahren zu regeln. Federführend beim Verfahren wird die Gemeinde Wettswil sein. Durch die Vervollständigung der Quartierstrasse erlangen alle Grundstücke die volle Baureife.

Keine negativen Auswirkungen

Mit der Teilerschliessung des Gestaltungsplangebietes über die Heidenchilenstrasse steigt der Verkehr - basierend auf der ausgeschöpften Bauzonkapazität - lediglich um rund ein Drittel. Dies führt weder zu einer spürbaren Veränderung der Luftqualität noch zu einer geringeren Verkehrssicherheit.

Vor dem Autobahnbau war die Luftschadstoffbelastung gering. Die Autobahn bringt eine Verschlechterung, dies hat aber keinen Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Bäumlisächer. Durch 30 zusätzliche Wohneinheiten wird die Luftqualität nicht beeinflusst.



## 2.2 Parkierung

### Antrag 2

- Peter + Sigrig Aemmer und Mitunterzeichner:
  - Arno + Esther Casty
  - Hans Peter + Emmely Voit
  - Emmely Voit
  - Hanspeter + Beatrice Fontanellaz
  - Hans Wernli
  - Gottfried + Käthe Kopf
  - Ruth Wernli
- Marcel + Margrith Fischer

*Die Einwender fordern, dass sämtliche Besucherparkplätze im Bereich des Wendeparkplatzes an der Oberfläche zu errichten seien. Die Bestimmung im Gestaltungsplan, wonach 23 Besucherparkplätze in der Tiefgarage Südost vorgesehen werden, sei unzulässig.*

*Besucherparkplätze in Tiefgaragen seien unbeliebt und würden oft nicht benutzt. § 244 PBG, Abs. 2 stipuliere: "Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage für Besucher vorzusehen." Diese Forderung sei nicht erfüllt.*

*Es sei vorzusehen, dass stattdessen auf dem Wendeparkplatz oder irgendwo in der Umgebung parkiert werde. Bereits bislang würden die privaten Flächen von Kat. Nr. 1751 und 1759 zum Kurzparkieren und Wenden benutzt. Die Grundeigentümer sind nicht bereit, diese Toleranz auf die neu entstehende Nachbarschaft auszudehnen.*

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Begründung

Die Besucherparkplätze werden direkt zu Beginn der Tiefgarage in einem frei zugänglichen Bereich angeordnet. Durch eine entsprechende Signalisation sind sie problemlos auffindbar. Die dichte Bauweise - der haushälterische Umgang mit dem Boden ist heute ein Muss - führt zu einer unterirdischen Anordnung der Besucherparkplätze auch in ländlichen Gebieten. Zudem stören unterirdische Parkplätze das Ortsbild nicht.

Für die neue Überbauung werden genügend Parkplätze erstellt. Das heutige Problem mit dem Fremdparkieren zeigt, dass in den bestehenden Überbauungen zu wenige Parkplätze vorhanden sind. Das Fremdparkieren ist mit richterlichen Verboten auf Privatgrund durch die einzelnen Grundeigentümer respektive einem Parkverbot auf der Strasse und der entsprechenden Kontrolle zu unterbinden.

## 2.3 Wendeplatz

### Antrag 3

- Peter + Sigrid Aemmer  
und Mitunterzeichner (vgl.  
Antrag 2)

*Die Einwender fordern, dass der Wendeplatz bei der Stichstrasse Bäumlisächerstrasse vergrössert werde, damit ein Kurzparkieren sowie ein Warenumschlag für mindestens zwei Fahrzeuge möglich sei, ohne dass die Wendemanöver beeinträchtigt werden.*

## Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Begründung

Die Bäumlisächerstrasse weist heute keinen Wendeplatz auf, was nicht den Zugangsnormen entspricht. Die Bauherrschaft der neuen Überbauung wird den Wendeplatz gemäss den einschlägigen Normen erstellen und trägt auch die Ausbaurkosten. Dies obwohl der Wendeplatz allen Anstössern dient und eigentlich eine Kostenbeteiligung gerechtfertigt wäre.

## 2.4 Werkleitungen

### Antrag 4

- Ursula Valär-Landis,  
vertreten durch Dr. Peter  
Bösch, Rechtsanwalt

*Die Einwenderin verlangt, dass im Gestaltungsplangebiet geeignete Vorkehrungen zu treffen seien, damit die Leitungen der Quartiersversorgung erhalten bleiben oder auf Kosten der Geschwister an einen anderen Ort im Gestaltungsplangebiet verlegt werden.*

## Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Begründung

Die Regelung der für die Erschliessung relevanten Werkleitungen (Kanalisation, Wasser und Elektrizität) wird soweit erforderlich im Gestaltungsplan geregelt. Die Verlegungspflicht und die Kostentragung der Werkleitungen der übrigen Werke (Swisscom, Cablecom usw.) richtet sich nach den privatrechtlichen Vereinbarungen. Die Planung erfolgt im Detailprojekt.

### 3. Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 29. November 2010 zum Gestaltungsplan Stellung genommen.

#### Stellungnahme 1

*Damit die gesetzlichen Grundanforderungen (§ 83 Abs. 1 und 2 PBG) eingehalten sind, ist die Anzahl Bauten zwingend festzulegen.*

#### Entscheid

Der Artikel 2.1 Abs. 1 der Bestimmungen wird wie folgt geändert:

2.1	Zahl, Lage und äussere Abmessungen	<sup>1</sup> Die im Plan festgelegten Baubereiche dürfen <b>müssen</b> mit folgenden Hauptgebäuden bebaut werden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Baubereich A: 4</li><li>• Baubereich B: 4</li><li>• Baubereich C: 2</li><li>• Baubereich D: 5</li></ul>
-----	------------------------------------	---

#### Stellungnahme 2

*Damit die vorhandenen Qualitäten des Ortes möglichst erhalten werden können, sind hinsichtlich des Umgangs mit der Topografie konkrete Bestimmungen zu Geländeveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen zu erlassen.*

#### Entscheid

Der Artikel 3 der Bestimmungen wird um ein Kapitel "Topografie" ergänzt:

3.5	<b>Topografie</b>	<b>Die Eingriffe in die Topografie sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Bereich der Wegverbindungen sind Stützmauern von maximal einem Meter Höhe zulässig. Bei Bauten in den Baureichen A, B und C sind bei den privat genutzten Aussenräumen Stützmauern zulässig, geschlossene Einfriedungen jedoch nicht.</b>
-----	-------------------	--

Der Planungsbericht wird wie folgt ergänzt:

Topografie Ziffer 3.5 der Bestimmungen	Das sorgfältige Einfügen der Baukörper in die Topografie und das möglichst weitgehende Belassen der Topografie sind zentrale Idee des Umgebungskonzeptes. Deshalb sind die Eingriffe auf das Minimum zu beschränken. Entlang den Wegen und den im Richtprojekt bezeichneten privaten Bereichen sind jedoch Stützmauern notwendig. Die Mauerhöhen sind jedoch ebenfalls auf ein Minimum zu beschränken.
---	--

Stellungnahme 3 *Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.*

Entscheid Der Artikel 62 wird präzisiert:

6.2	Inkrafttreten	Der private Gestaltungsplan Bäumlisächer tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der <b>kantonalen</b> Genehmigung in Kraft.
-----	---------------	--

Stellungnahme 4 *Die Bedürfnisse des Brandschutzes, insbesondere die Standorte der Überflurhydranten, sind mit dem Feuerwehrkommandanten abzusprechen.*

Entscheid Die Lage der Hydranten wird im Rahmen der Projektierung mit dem Feuerwehrkommandanten abgesprochen.

Stellungnahme 5 *Die bestehende Wasserleitung entlang des Waldrandes ist im Zusammenhang mit der Erschliessung zu berücksichtigen.*

Entscheid Die erforderlichen Massnahmen zur Wasserleitung werden im Rahmen der Projektierung geklärt.

Stellungnahme 6 *Der bestehende Regenwasserkanal reicht zur Ableitung des Regenwassers nicht aus und muss durch einen grösseren ersetzt werden. Es ist eine Führung über die Wühritalstrasse zu prüfen.*

Entscheid Die erforderlichen Massnahmen zur Regenwasserableitung werden im Rahmen der Anpassung des GEP (zurzeit in Bearbeitung) und der Projektierung geklärt.

Stellungnahme 7 *Für die Überschreitung der Waldabstandslinie durch die Tiefgarage ist eine forstrechtliche Bewilligung erforderlich.*

Entscheid Die erforderliche Bewilligung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingeholt.

Stellungnahme 8 *Es sind archäologische Funde zu erwarten. Eine Baubewilligung wird unter der Auflage erteilt, dass der Baubeginn mit der Kantonsarchäologie so früh wie möglich abzusprechen ist, damit die nötigen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Funde sind umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen.*

Entscheid Die Kantonsarchäologie wird im Rahmen des nächsten Projektierungsschrittes einbezogen.

Der Planungsbericht wird wie folgt ergänzt:

Archäologie

Das Gebiet Bäumlisächer liegt teilweise in der archäologischen Zone AZ 1. Im Perimeter dieser Zone sind die Überreste eines römischen Gutshofs erhalten, von welchem im 19. Jh. und 1957 im Gebiet Heidechile Reste des Hauptgebäudes gefasst wurden. Bauprojekte innerhalb der Zone sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen. Der Baubeginn ist mit der Kantonsarchäologie so früh wie möglich abzusprechen, damit sie vorgängig die nötigen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchführen kann. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen.