



Kanton Zürich
Baudirektion

Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 1103 / 18

vom 22. Oktober 2018

Referenz-Nr.: ARE 18-1103

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Adetswilerstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Bäretswil**

- Massgebende - Situation Mst. 1:500 vom 17. Juli 2018
Unterlagen - Bestimmungen (mit Änderungen Teilrevision ersichtlich) vom 17. Juli 2018
- Bestimmungen vom 17. Juli 2018
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 17. Juli 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit Beschluss Nr. 698 des Regierungsrats vom 13. März 1996 (RRB/698/1996) wurde der private Gestaltungsplan «Adetswilerstrasse» genehmigt. Ziel des Gestaltungsplans war, das bestehende ehemalige Industriegebäude umzunutzen und weitere Wohnnutzung in der Industriezone zu ermöglichen. Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans erfolgt in erster Linie deshalb, weil der Bereich der strassenseitigen Erschliessung des rechtskräftigen Gestaltungsplans mit der neuen übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung im Konflikt steht. Mit der vorliegenden Teilrevision soll die Situation bereinigt und sichergestellt werden, dass der geplante Ersatzneubau Adetswilerstrasse 6b mit der neu angeordneten Tiefgarageneinfahrt realisiert werden kann. Dazu wird parallel zur Teilrevision des Gestaltungsplans der Gewässerraum nach GSchV (gesonderte Verfügung) festgelegt und der entsprechende Bereich im Gestaltungsplan von Bauten und Anlagen freigehalten. Es wurde während der Teilrevision des Gestaltungsplans darauf geachtet, dass der Wohnanteil gegenüber den heutigen Möglichkeiten nicht gesteigert wird, da in der Industriezone nach heutigem Planungsrecht keine Wohnnutzung mittels Gestaltungsplan mehr ermöglicht werden kann.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung stimmte mit Beschluss vom 13. Juni 2018 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Adetswilerstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 2. Juli 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Juli des Planungsbüros Suter – von Känel – Wild – AG ersucht die Gemeinde Bäretswil um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

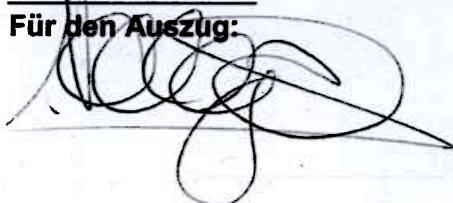
A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 851.20 (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 Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Bärenswil wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Bärenswil (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG (Wetzikon), Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle)
 - Schweizer Wohnraum AG, Seestrasse 221, 8708 Männedorf (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 23. OKT. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 13. März 1996

698. Privater Gestaltungsplan Adetswilerstrasse, Bäretswil

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bäretswil wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3184/1994 genehmigt.

Für das in der Industriezone gelegene Grundstück Kat.-Nr. 6343 der Staub Textil AG ist ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Die Gemeindeversammlung stimmte diesem am 15. März 1995 zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Am 22. November 1995 stimmte der Gemeinderat den vom Grundeigentümer vorgenommenen geringfügigen Änderungen am Gestaltungsplan zu.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die Umnutzung der bestehenden ehemaligen Fabrikgebäude auf Kat.-Nr. 6343 zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Da in der Industriezone eine reine Wohnnutzung nicht zulässig ist, soll dies im Rahmen eines Gestaltungsplanes erfolgen.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Adetswilerstrasse, dem die Gemeindeversammlung Bäretswil am 15. März 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Bäretswil, 8344 Bäretswil (unter Beilage von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Teilrevision privater Gestaltungsplan
Adetswilerstrasse

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 15.06.18
Die Grundeigentümer:

Schweizer Wohnraum AG
Parzelle Nr. 7462

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 13. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
S. Uehli

Der Schreiber:
i.v. K. ...

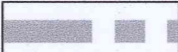
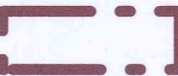


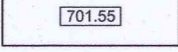
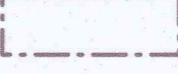

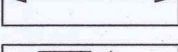
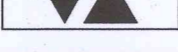
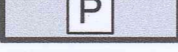


Von der Baudirektion genehmigt am 22. Okt. 2018

Für die Baudirektion:


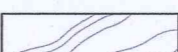


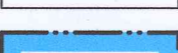

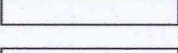
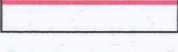

[Signature]

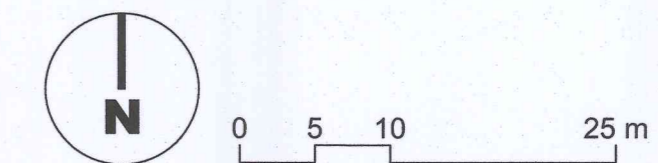
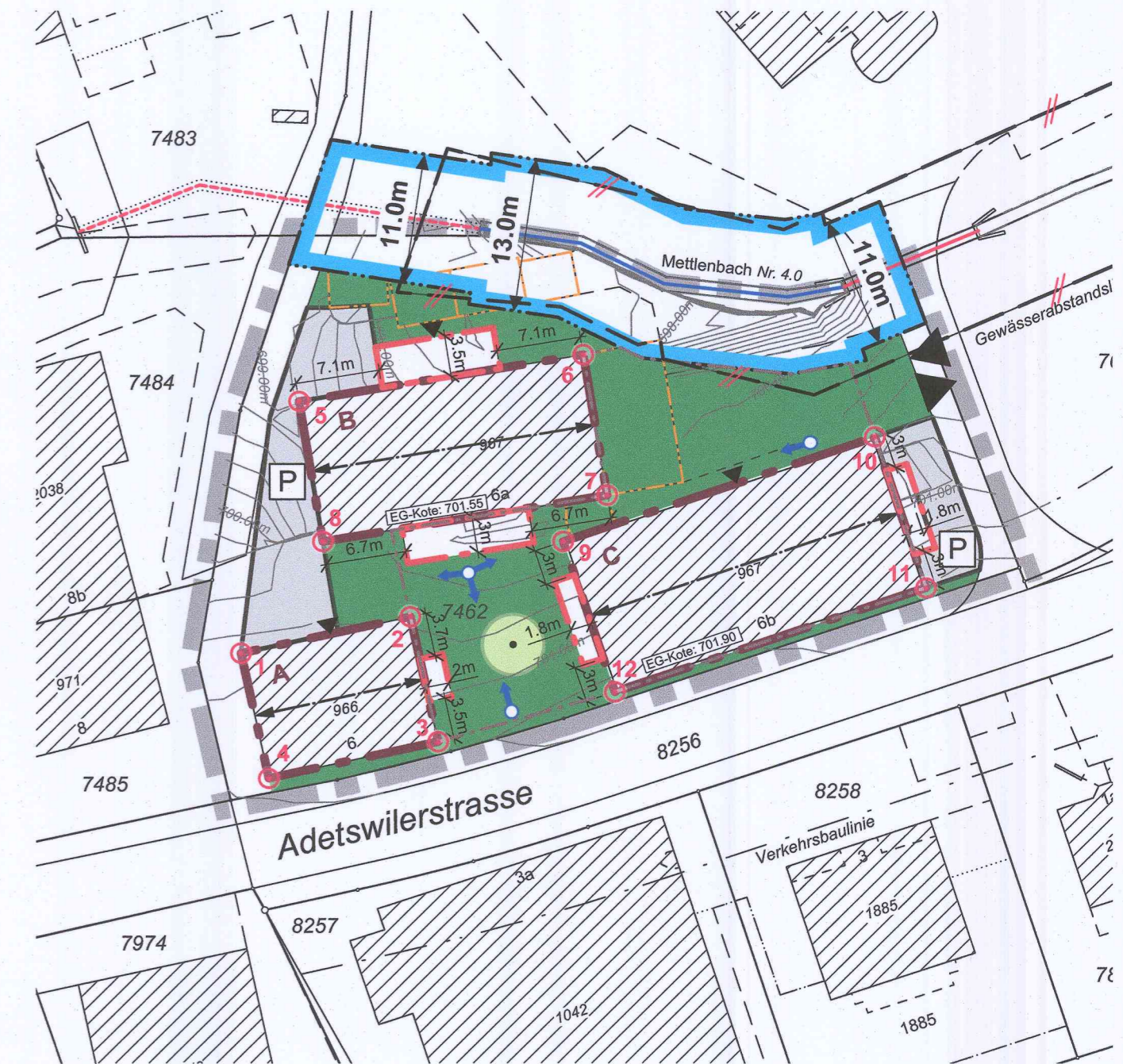
BDV-Nr.
1103/18

Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich Art. 1
-  Baubereiche oberirdische Bauten Art. 3
-  Koordinatenpunkte Art. 3
-  Baubereiche An- und Vorbauten Art. 3
-  EG-Kote Art. 3
-  Baubereich unterirdische Bauten (Keller, TG) Art. 3
-  Abbruchbauten Art. 3
-  Firstrichtung Art. 5
-  Ein-Ausfahrt Tiefgarage Art. 6
-  Parkierung oberirdisch Art. 6
-  Fussweg Art. 6
-  Spiel- und Grünflächen Art. 7

Informationsinhalte

-  Bestehende Gebäude
-  Höhenkurven
-  Bepflanzung
-  Hauszugänge
-  Gewässerraumfestlegung (gemäss Festlegungsverfahren)
-  Offenes, öffentliches Gewässer mit eigener Parzelle
-  Eingedoltes, öffentliches Gewässer mit eigener Parzelle
-  Eingedoltes, öffentliches Gewässer ohne eigene Parzelle
-  Gewässerabstandslinie, Aufhebung



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Gossweiler Ingenieure AG vom 12.4.2017

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Koordinaten

Nr.	Ost	Nord
1	2707164.464	1243987.529
2	2707178.657	1243990.632
3	2707180.984	1243979.987
4	2707166.802	1243976.892
5	2707169.358	1244008.935
6	2707193.134	1244012.884
7	2707195.117	1244000.948
8	2707171.337	1243997.018
9	2707191.439	1243997.025
10	2707217.509	1244005.887
11	2707221.785	1243993.063
12	2707195.769	1243984.248



Teilrevision privater Gestaltungsplan
Adetswilerstrasse

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

15.09.18

Die Grundeigentümer:

Schweizer Wohnraum AG
Parzelle Nr. 7462

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 13. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

22. Okt. 2018

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1103/18

1. Geltungsbereich

Perimeter

¹ Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegten Geltungsbereich.

Ergänzendes Recht

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten jeweils die gültige Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössische Recht.

2. Nutzweise

Wohnen und nicht störende Betriebe

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. In den Untergeschossen sind keine anrechenbaren Räume zulässig.

3. Bauweise, Masse

Baubereiche oberirdische Bauten

¹ Für die Situierung der Hauptbauten A, B und C gelten die bezeichneten Baubereiche.

² Die Gebäude A und B sind mit ihrem gesamten Gebäudeprofil zu erhalten. Die im Plan eingetragenen EG-Koten der Gebäude B und C müssen beachtet werden. Vorbehalten bleibt eine Toleranz von ± 25 cm. Die Schutzkote gemäss Zusatzbericht "Objektschutznachweis Bauvorhaben Adetswilerstrasse 6/6a/6b" ist einzuhalten.

Geschossigkeit und Höhenmasse

³ Die maximale Gebäudehöhen-Kote für Gebäude C ist 709.70 m.ü.M. Bei *Haus* Gebäude C sind drei Vollgeschosse, kein Dachgeschoss und kein Untergeschoss zulässig.

Ausnützung

⁴ Bei allen drei Bauten ist das ganze Volumen innerhalb der in Art. 3 Abs. 2 und 3 aufgeführten Gebäudeprofile ab der EG-Kote nutzbar.

Baubereiche An- und Vorbauten

⁵ In den im Plan bezeichneten Baubereichen sind An- und Vorbauten zulässig. Die maximale Höhe der An- und Vorbauten muss mindestens 50 cm unter dem First festgelegt sein.

Baubereich unterirdische Bauten

⁶ Die Tiefgarage und unterirdischen Kellerräume müssen im eingetragenen Baubereich erstellt werden.

Abbruch- bzw. Teilabbruchbauten

⁷ Die im Situationsplan definierten Bauten, welche sich nördlich von Gebäude B befinden, müssen spätestens mit dem Umbau zu Wohnzwecken und nicht störendem Gewerbe abgebrochen bzw. soweit teiltrückgebaut werden, dass sich diese nicht mehr im Gewässerraum befinden.

⁸ Die im Situationsplan definierte Baute, welche sich östlich des Gebäudes B befindet, muss spätestens mit dem Neubau von Gebäude C abgebrochen bzw. soweit teiltrückgebaut werden, dass sich diese Baute nicht mehr im Gewässerraum befindet.

4. Gestaltung der Bauten

Architektonische Gestaltung

Die architektonische Gestaltung der Bauten A und B sind im Wesentlichen beizubehalten.
Die Gestaltung von Gebäude C und der Umgebung ist auf die Gebäude A und B abzustimmen.

5. Dachgestaltung, Dachaufbauten, Firstrichtungen

Satteldächer

¹ Alle Bauten sind mit Satteldächer auszuführen. Bei Gebäude C ist eine Dachneigung zwischen 26° und 30° zulässig. Im Übrigen gilt für alle Gebäude die Dachgestaltung Art. 5 BZO vom 8. Dezember 1993.

Firstrichtung

² Die Firstrichtungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen.

6. Erschliessung, Abstellplätze

- Tiefgarage** ¹ Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt von der Adetswilderstrasse über die Privatstrasse östlich des Geltungsbereiches.
- Parkplätze oberirdisch** ² Die oberirdischen Parkplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Sie sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen bzw. Sickersteinen auszuführen.
Für die Berechnung der erforderlichen Mindest- Abstellplätze gelten die Vorschriften gemäss Art. 24 BZO (Fassung vom 8. Dezember 1993).
- Fussweg** ³ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein 1.5 m breiter Fussweg zu erstellen.

7. Umgebungsgestaltung

- Terraingestaltung** ¹ Terrainunterschiede sind mittels Böschung und Böschungsteinen auszugleichen.
- Spiel- und Grünflächen** ² Die Spiel- und Grünflächen sind so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Die Spiel- und Grünflächen sind weitgehend zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen können befestigte Fusswege und Hauszugänge erstellt werden.
- Freiraumkonzept** ³ Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Spiel- und Grünflächen, der Fusswege, der oberirdischen Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.

Bereich Gewässerraum

³ Für die bauliche Nutzung und die Gestaltung des Gewässerraumes ist Art. 41c GschV massgebend. Innerhalb des Gewässerraumes sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Dies gilt auch für unterirdische Bauten.

8. Umwelt

Lärmempfindlichkeit

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind nicht störende Betriebe sowie Wohnnutzungen zulässig. Gemäss Art. 43 LSV wird das ganze Planungsgebiet der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Hochwasser

² Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

9. Etappierung

Etappenweise Bebauung

Die Baubereiche können sowohl gleichzeitig als auch in Etappen überbaut werden.

10. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Adetswilerstrasse" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat Bärenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Teilrevision privater Gestaltungsplan Adetswilerstrasse

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

15.05.18

Die Grundeigentümer:

Schweizer Wohnraum AG
Parzelle Nr. 7462

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 13. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **22. Okt. 2018**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1103/18

1. Geltungsbereich

Perimeter

¹ Die nachstehenden Bestimmungen gelten für **das den** im zugehörigen **Plan Situationsplan 1:500 bezeichnete Gebiet festgelegten Geltungsbereich**. ~~Die im Plan enthaltenen Angaben sind Bestandteile des Gestaltungsplanes.~~

Ergänzendes Recht

² **Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten jeweils die gültige Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössische Recht.**

2. Nutzweise

Wohnen und nicht störende Betriebe

Es sind Wohnungen und **mässig nicht** störende ~~Gewerbe, wie Büros, Ateliers und dergleichen~~ **Betriebe** zulässig. In den Untergeschossen sind keine anrechenbaren Räume zulässig.

3. Bauweise, Masse

Baubereiche oberirdische Bauten

¹ Für die Situierung der Hauptbauten A, B und C ~~ist der Gestaltungsplan massgebend~~ **gelten die bezeichneten Baubereiche**. ~~Unter der Voraussetzung, dass die im Plan eingetragenen Mindestmasse beachtet werden, gilt lagemässig ein Projektierungs-Spielraum von +0.3 m.~~

² Die ~~Häuser Gebäude~~ **Gebäude** A und B sind mit ihrem gesamten Gebäudeprofil, ~~inkl. Dach,~~ zu erhalten. Die im Plan eingetragenen ~~UG- und~~ **EG-Koten der Häuser Gebäude** B und C müssen beachtet werden. Vorbehalten bleibt eine Toleranz von +25 cm. **Die Schutzkote gemäss Zusatzbericht "Objektschutznachweis Bauvorhaben Adetswilerstrasse 6/6a/6b" ist einzuhalten.**

Geschossigkeit und Höhenmasse

³ **Die maximale Gebäudehöhen-Kote für Gebäude C ist 709.70 m.ü.M.** Bei ~~Haus Gebäude~~ **Gebäude** C sind **drei Vollgeschosse, kein Dachgeschoss und kein Untergeschoss** zulässig.

Ausnützung

⁴ Bei allen drei Bauten ist das ganze Volumen innerhalb der in Art. 3 Abs. ~~1 und 2~~ **2 und 3** aufgeführten Gebäudeprofile ab der EG-Kote nutzbar.

Baubereiche An- und Vorbauten

⁵ ~~Bei den Häusern B und C sind abgestützte An- und Vorbauten gemäss dem Planeintrag zulässig.~~ In den im Plan bezeichneten Baubereichen sind An- und Vorbauten zulässig. Die maximale Höhe der An- und Vorbauten muss mindestens 50 cm unter dem First festgelegt sein.

Baubereich unterirdische Bauten

⁶ Die Tiefgarage und unterirdischen Kellerräume müssen im eingetragenen Baubereich erstellt werden.

Abbruch- bzw. Teilabbruchbauten

⁷ Die im Situationsplan definierten Bauten, welche sich nördlich von Gebäude B befinden, müssen spätestens mit dem Umbau zu Wohnzwecken und nicht störendem Gewerbe abgebrochen bzw. soweit teilrückgebaut werden, dass sich diese nicht mehr im Gewässerraum befinden.

⁸ Die im Situationsplan definierte Baute, welche sich östlich des Gebäudes B befindet, muss spätestens mit dem Neubau von Gebäude C abgebrochen bzw. soweit teilrückgebaut werden, dass sich diese Baute nicht mehr im Gewässerraum befindet.

4. Gestaltung der Bauten, *Ausnützung*

Architektonische Gestaltung

Die architektonische Gestaltung der *Häuser Bauten* A und B sind im Wesentlichen beizubehalten.

~~Für Haus C sowie die Umgebungsgestaltung sind die Vorprojektpläne 1:200 richtungweisend.~~ Die Gestaltung von Gebäude C und der Umgebung ist auf die Gebäude A und B abzustimmen.

5. Dachgestaltung, Dachaufbauten, Firstrichtungen

Satteldächer

¹ Alle *Häuser Bauten* sind mit Satteldächer auszuführen. Bei *Haus Gebäude* C ist eine Dachneigung zwischen 26° und 30° *neue Teilung* zulässig. Im Übrigen gilt für **alle Gebäude** die Dachgestaltung Art. 5 ~~BG~~ **BZO vom 8. Dezember 1993.**

Firstrichtung

² Die Firstrichtungen haben den Angaben im Plan zu entsprechen.

6. Erschliessung, Abstellplätze

Tiefgarage

¹ Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt von der Adetswilderstrasse über die Privatstrasse östlich des Geltungsgebietes. den vorhandenen geteerten Servitutsweg. Dieser wird mit einer neuen Deckschicht versehen und der Strassenrand sowie die Gehwegfläche lagemässig mit Bundsteinen fixiert. Es sind nur die im Plan angegebenen Verkehrsflächen (Asphalt) zulässig.

Parkplätze oberirdisch

² Die oberirdischen Parkplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Sie sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen bzw. Sickersteinen auszuführen. Für Garagenbauten sowie offene Abstellplätze gilt der kant. Gewässerabstand von minimal 5.0 m.

Für die Berechnung der erforderlichen Mindest- Abstellplätze gelten die Vorschriften gemäss Art. 24 BZO (Fassung vom 8. Dezember 1993).

Fussweg

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein 1.5 m breiter Fussweg zu erstellen.

7. Umgebungsgestaltung

Terraingestaltung

¹ Für die Terraingestaltung gelten die eingetragenen Koten als richtungsweisend. Die im Plan bezeichneten Gehwege, Spielplatz und Bäume sind wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplanes. Terrainunterschiede sind mittels Böschung und Böschungssteinen auszugleichen. Der Raum für das projektierte Trottoir ist von allen Bauten und Anlagen freizuhalten.

Spiel- und Grünflächen

² Die Spiel- und Grünflächen sind so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Die Spiel- und Grünflächen sind weitgehend zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen können befestigte Fusswege und Hauszugänge erstellt werden.

Freiraumkonzept

³ Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Spiel- und Grünflächen, der Fusswege, der oberirdischen Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.

Bereich Gewässerraum

³ *Die Bachverbauung erfolgt gemäss beiliegenden Unterlagen des Ingenieurs; der dazu notwendige Raum wird freigehalten. Für die bauliche Nutzung und die Gestaltung des Gewässerraumes ist Art. 41c GschV massgebend. Innerhalb des Gewässerraumes sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Dies gilt auch für unterirdische Bauten.*

Lärmempfindlichkeit

¹ *Im Gestaltungsplangebiet sind nicht störende Betriebe sowie Wohnnutzungen zulässig. Gemäss Art. 43 LSV wird das ganze Planungsgebiet der Empfindlichkeitsstufe **III ES II** zugeordnet.*

Hochwasser

² *Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.*

Etappenweise Bebauung

Die Baubereiche können sowohl gleichzeitig als auch in Etappen überbaut werden.

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Adetswilerstrasse" tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat Bäretswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

8. Umwelt

9. Etappierung

10. Schlussbestimmung



Teilrevision privater Gestaltungsplan
Adetswilerstrasse

Erläuternder Bericht gemäss
Art. 47 RPV



Planungsgebiet Adetswilerstrasse

Inhalt		
	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Revisionsanlass	3
	1.3 Revisionsverfahren	4
	1.4 Projektierungsspielraum	4
	1.5 Zielsetzung	4
	2. Planerische Rahmenbedingungen	5
	2.1 Kantonale Ebene	5
	2.2 Regionale Ebene	6
	2.3 Kommunale Ebene	7
	2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen	9
	3. Festlegungen des revidierten Gestaltungsplans	12
	3.1 Allgemeine Bestimmungen (A)	12
	4. Koordination weiterer Verfahren	21
	4.1 Gewässerraumfestlegung	21
	4.2 Aufhebung Gewässerabstandslinie	21
	5. Auswirkungen	22
	5.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	22
	5.2 Ortsbild	22
	5.3 Umweltschutz	22
	5.4 Hochwasserschutz	23
	5.5 Fazit	24
	6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	25
	6.1 Verfahren	25
	6.2 Resultat 1. Vorprüfung	26
	6.3 Resultat 2. Vorprüfung	27
	Anhang	28
	A1 Lärmgutachten	28
	A2 Objektschutznachweis	28

Auftraggeber

Schweizer Wohnraum AG

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Für das vorliegende Bauprojekt auf der Parzelle Kat. Nr. 7462 wurde vor rund 20 Jahren ein Baugesuch inklusiv Gestaltungsplan und Wasserbauprojekt erstellt. Die Grundeigentümerin Schweizer Wohnraum AG plant nun den Gestaltungsplan umzusetzen. Die Gemeindeversammlung stimmte dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan am 15. März 1995 zu. Seit dieser Zeit haben sich die gesetzlichen Bestimmungen und die vorhandenen Grundlagen geändert.

Gemäss Art. 36a Abs. 1 GSchG legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Was also auch in diesem Bereich für den Mettlenbach gilt.

Die im rechtskräftigen Gestaltungsplan eingetragene Tiefgarageneinfahrt tangiert den festzulegenden Gewässerraum. Gemäss Art. 41c GSchV sind innerhalb des Gewässerraumes keine Bauten und Anlagen zulässig. Dies gilt auch für unterirdische Bauten.

Bauprojekt 1996: Fassadenansicht Haus B und Haus C



1.2 Revisionsanlass

Teilrevision privater Gestaltungsplan

Das Büro Gruner Böhlinger AG wurde von Schweizer Wohnraum AG beauftragt, für den Mettlenbach Gewässer Nr. 4.0 im Bereich des Planungssperimeters nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung und § 15 Verordnung über den Hochwasserschutz eine Gewässerraumfestlegung zu machen. Aufgrund dieser neuen Grundlage muss der heute rechtskräftige Gestaltungsplan Adetswilerstrasse teilrevidiert werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

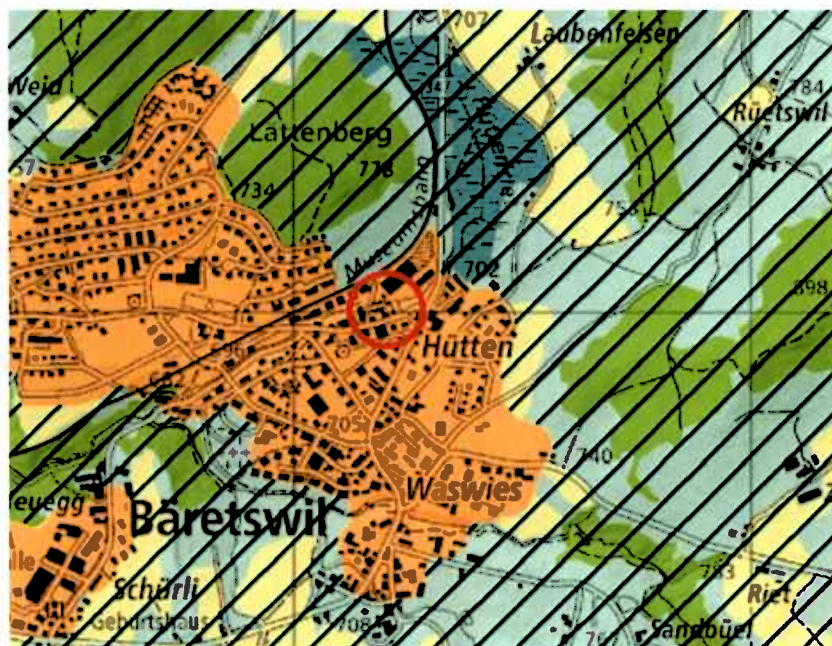
2.1 Kantonale Ebene

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 18. März 2014 mit wenigen Anpassungen gutgeheissen. Am 18. September 2015 wurde der Richtplanktext und am 31. August 2016 die Richtplankarte vom Bundesrat genehmigt. Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet. Nördlich befindet sich ein Naturschutzgebiet. Dieses zählt als Flachmoor von nationaler Bedeutung.

(Festsetzung 31.8.2016)

-  Siedlungsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Erholungsgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet (in Gewässern)



Regionaler Richtplan
 Region Zürcher Oberland RZO

Ausschnitt regionaler Richtplan (noch nicht festgesetzt);
 Siedlung und Landschaft



2.2 Regionale Ebene

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.



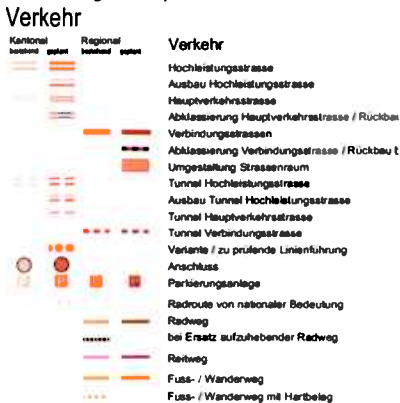
Siedlung

Bärenswil zählt zu den Siedlungsgebieten mit geringer Dichte. Das Planungsgebiet an der Adetswilerstrasse ist als Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur eingetragen.

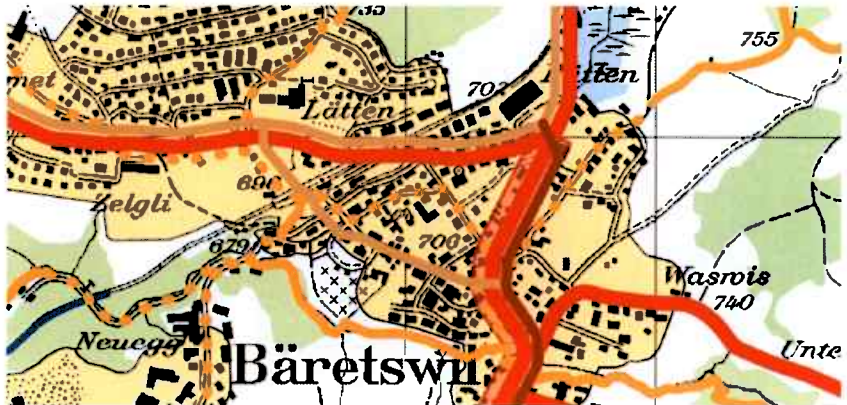
Landschaft

Der nördlich des Planungsgebiets verlaufende Mettlenbach zählt zu den kommunalen Gewässern von regionaler Bedeutung.

Ausschnitt regionaler Richtplan (noch nicht festgesetzt);
 Verkehr



Verkehr



Die entlang des Planungsgebiets verlaufende Adetswilerstrasse ist als bestehende und geplante Verbindungsstrasse eingetragen.

2.3 Kommunale Ebene

Kommunale Richtplanung

Ausschnitt Teilrichtplan Verkehr 1981



Gemäss kommunalem Teilrichtplan Verkehr ist die Adetswilerstrasse eine Hauptverbindungsstrasse und wird von einem Trottoir begleitet.

Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan mit der dazugehörigen Bau- und Zonenordnung wurde am 8. Dezember 1993 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und ist seit dem 16. Dezember 1994 in Kraft. Seit damals bis heute gab es zahlreiche Teilrevisionen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Industriezone I. Die Wohnnutzung ist gemäss dem rechtsgültigen Gestaltungsplan zulässig.

Legende:

K		Kernzone	III
W2 / 25		Wohnzone	II
W2 / 35		Wohnzone	II
W2 / 45		Wohnzone	II
W3 / 55		Wohnzone	II
WG 2		2-geschossige Wohnzone mit Gewerbebezeichnung	III
WG 3		3-geschossige Wohnzone mit Gewerbebezeichnung	III
G I		Gewerbezone	III
G II		Gewerbezone	III
I		Industriezone	III / IV
Oe		Zone für öffentliche Bauten	II / III
F		Freizeitzone	
Eh		Erlaubniszone	

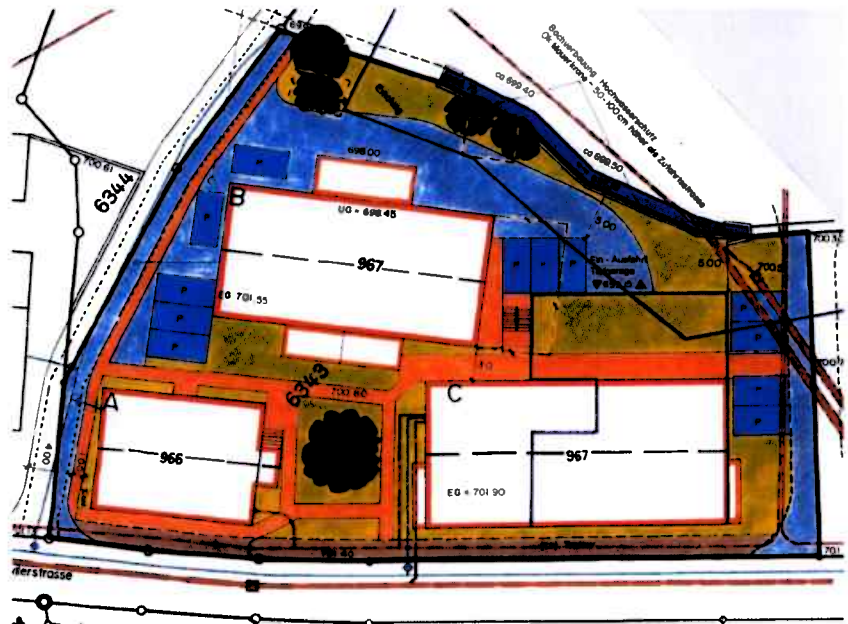


Privater Gestaltungsplan

Dem privaten Gestaltungsplan Adetswilerstrasse wurde am 15. März 1995 von der Gemeindeversammlung zugestimmt und am 13. März 1996 vom Regierungsrat genehmigt. Im rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan sind asphaltierte Bereiche wie die Tiefgargenzufahrt, Parkplätze udgl. sowie ein Teil der unterirdischen Tiefgarage befinden sich im Bereich des Gewässer- raumes. Gemäss Art. 41c GSchV sind innerhalb des Gewässer- raumes keine Bauten und Anlagen zulässig. Dies gilt auch für unterirdische Bauten. Deshalb ist der private Gestaltungsplan zu revidieren.

Privater Gestaltungsplan Adetswi- lerstrasse

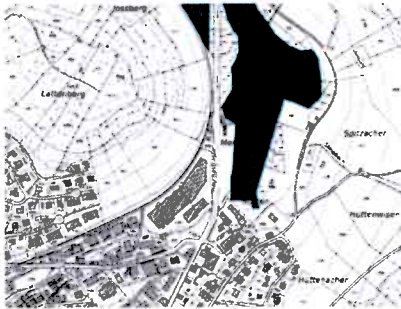
-  Geltungsbereich
-  Verkehrsfläche
-  Gehwegflächen
-  Baubereich A, B, C.
-  An- und Vorbauten
-  Firstrichtung
-  Parkplätze oberirdisch
-  Parkplätze überdeckt
-  proj. Trottoir
-  Staldbach bestehend
-  Gewässerbetandelinie
-  Spielplatz / Grünfläche
-  Bäume
-  Kanalisationprinzip
-  Wasserversorgungsprinzip
-  Stromversorgungsprinzip
-  Mindestmasse
-  abzubrechende Bauten



2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen

Inventare

Quelle: GIS ZH 25.4.2017



Das Flachmoor Hüttenriet (Objektnummer 2207) hat eine Gesamtfläche von ca. 5 ha. Knapp 1200 Flachmoore von nationaler Bedeutung stehen heute unter Schutz. Sie beherbergen hochangepasste Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren mit einer grossen Zahl gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Für die meisten Flachmoore gilt, dass eine extensive landwirtschaftliche Nutzung förderlich ist.

Das Flachmoor wird vom Planungsgebiet nicht tangiert.

IVS

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Verkehrswege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung, welche im Bundesinventar und als Zusatzinformation verzeichnet sind, umfasst das IVS auch die Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung.

Die Adetswilerstrasse hat mit ihrem historischen Verlauf eine lokale Bedeutung.

Fruchtfolgefleichen

Das Planungsgebiet liegt in der Bauzone und somit im Siedlungsgebiet. Es sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.

Archäologische Zone

Das Planungsgebiet tangiert keine archäologische Zone.

ÖV-Güteklasse

Quelle: GIS ZH 25.4.2017



Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D. Von der nächsten Bushaltestelle Gemeindehaus verkehrt der Bus Nr. 850/851 Richtung Wetzikon in ca. 20 Minuten in einem Halbstundentakt. Auch der Bahnhof Bärenswil ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Lärm

Quelle: GIS ZH 25.4.2017



Die Bauten Adetswilerstrasse 6 und 6b befinden sich im Schallschutz-Bereich für bestehende Anlagen.

Die Lärmübersicht für Bauvorhaben berücksichtigt die Lärmbelastung für bestehende Anlagen nach Bauverfahrensverordnung (BVV LS 700.6) Anhang 3.2 mit berechneten Lärmimmissionen in 6 m über Boden. Bei höheren Gebäude entlang von Strassen mit Lärmhindernissen sind Lärmgutachten notwendig.

Bei der Dimensionierung des Schallschutzes gegen externe Quellen nach SIA 181 bzw. Art. 32 LSV muss die Aussenlärmbelastung (Beurteilungspegel L_r) berechnet und berücksichtigt werden. Das Büro aundb bauphysik hat im Zuge der Überarbeitung nach der 1. Vorprüfung ein Lärmgutachten ausgearbeitet. Das Gutachten "Lärmgutachten Teilrevision privater Gestaltungsplan" befindet sich im Anhang (A1).

Naturgefahren

Quelle: GIS ZH 25.4.2017



Die Gefahrenkarte zeigt, welche Gebiete durch Naturgefahren gefährdet sind. Der Schopf und ein kleiner Teil des Gebäudes Adetswilerstrasse 6a befinden sich gemäss Gefahrenkarte Greifensee in der blauen Gefahrenzone. Lokal werden Fliesstiefen von bis zu 0.75 m erreicht. Bereits bei einem HQ_{30} wird die Parzelle teilweise überflutet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen (Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten, Neubauten) sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

Mit der Auftragserteilung vom 14.3.2017 wurde die Gruner Böhlinger AG durch die Schweizer Wohnraum AG beauftragt, ein Objektschutznachweis zu erstellen, welches zeigen soll, wie die Neuüberbauung vor dem Hochwasseraustritt des Mettlenbaches geschützt werden kann. In einem Massnahmenkonzept wird gezeigt, mit welchen Massnahmen ein Gebäudeeintritt von Hochwasser verhindert werden kann. Der Bericht "Objektschutznachweis Bauvorhaben Adetswilerstr. 6/6a/6b, Gemeinde Bäretswil" ist als Beilage im Anhang (A2) aufgeführt.

Nichtionisierende Strahlung

Quelle: GIS ZH 29.9.2017



Im Planungsgebiet befindet sich eine Mobilfunkanlage, von der hochfrequente nichtionisierende Strahlung (NIS) ausgeht.

Die Erhaltung oder Entfernung dieser Mobilfunkanlage soll im Zuge einer Baueingabe geklärt werden.

Hochwasserschutz

Die Kantone müssen im Auftrag des Bundes bis Ende 2018 entlang aller Gewässer den sogenannten Gewässerraum festlegen. Dieser verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden und schützt ihre Uferbereiche.

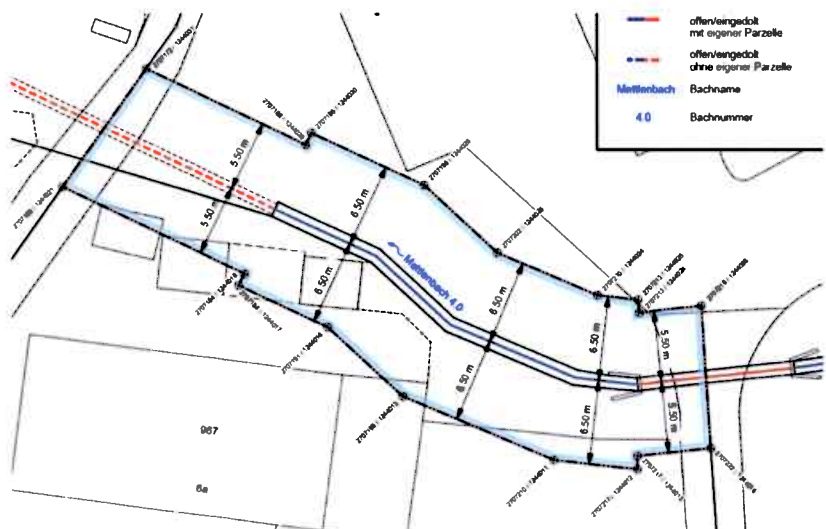
Auslöser für die Gewässerraumausscheidung ist die Revision der Gewässerschutzgesetzgebung, die National- und Ständerat im Dezember 2009 beschlossen haben. Sie diente als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser», die in der Folge zurückgezogen wurde. 2011 sind das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten.

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen sollen dazu beitragen, dass die Schweizer Gewässer wieder naturnäher werden. Neben der Ausscheidung des Gewässerraums verpflichtet das revidierte Gewässerschutzgesetz die Kantone dazu, die Revitalisierung von korrigierten und verbauten Flüssen und Bächen zu planen. Zudem sollen Sanierungsmassnahmen bei Wasserkraftwerken die negativen Auswirkungen der Wasserkraftnutzung beseitigen oder mindern.

Auch für die Gewässerraumfestlegung erstellte das Büro Gruner Böhlinger AG einen Bericht. Der Bericht "Gewässerraumfestlegung im Rahmen der Gestaltungsplanrevision Adetswilerstr. 6/6a/6b, Bärenswil" wurde parallel mit dem revidierten Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt, vorgeprüft und zur Anhörung den Nachbargemeinden zugestellt.

Durch die vorliegende Festlegung des Gewässerraums wird sichergestellt, dass dem Mettlenbach im Projektabschnitt heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht, um seine natürlichen Funktionen zu erfüllen.

-  Gewässerraum
-  Koordinatenpunkte
2707213 / 1244025
-  Verzicht auf Gewässerraum
(Art. 41a Abs. 5 bzw. Art. 41b Abs. 4 GSchV)
-  Minimaler Gewässerraum
gemäss Art. 41a bzw. Art. 41b GSchV
-  offen/eingedolt
mit eigener Parzelle
-  offen/eingedolt
ohne eigener Parzelle
-  Mettlenbach Bachname
-  4.0 Bachnummer



3. Festlegungen des revidierten Gestaltungsplans

Änderungen gegenüber rechtskräftigem Gestaltungsplan

Nachfolgend werden die geänderten Bestimmungen kurz erläutert und abschliessend eine Aussage zur Änderung gegenüber dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan gemacht.

3.1 Allgemeine Bestimmungen (A)

Geltungsbereich
Artikel 1

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Adetswilerstrasse ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgelegt. Er umschliesst eine Gesamtfläche von 2284 m². Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten jeweils die gültige Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössische Recht.

Der Perimeter hat sich leicht verändert. Das Trottoir entlang der Adetswilerstrasse wurde abparzelliert und ist heute im Eigentum der Gemeinde.

Nutzweise
Artikel 2

In der BZO Art. 16 Nutzweise werden die zulässigen Nutzungsarten geregelt. In der Gewerbe- sowie in der Industriezone, welche der ES III zugeordnet ist, sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Der rechtsgültige private Gestaltungsplan erlaubt zudem auch Wohnungen. An dieser Regelung wird nichts verändert.

Da das Gestaltungsplangebiet auch für reine Wohnnutzungen genutzt werden kann und künftig nur noch nicht störende Betriebe zulässig sein sollen, gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

Bauweise, Masse
Artikel 3

Die Lage und äussere Abmessung von oberirdischen Bauten ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Für die Erstellung der Tiefgarage mit Kellerräumen gilt der eingetragene unterirdische Bereich. Bei einem Ersatz- oder Neubau der Bauten A und B ist das gesamte Gebäudeprofil zu erhalten. Dachaufbauten sollen nach rechtsgültiger BZO zulässig sein. Die Baubereiche der Bauten A und B verlaufen exakt auf den bestehenden Bauten. Denn gemäss § 253 a dürfen an bestehenden Gebäuden Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbeschadet rechtlicher Abstandsvorschriften, Längens- und Höhenmasse angebracht werden. Bei Gebäude C wird der Baubereich um ca. 20 cm für eine Wärmedämmung erweitert.

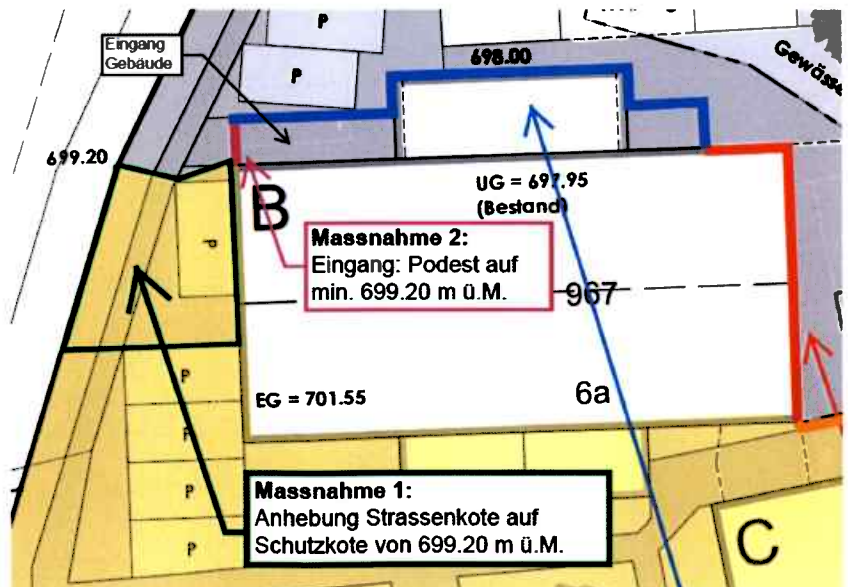
Gebäudeprofil Gebäude A



Schutzkote

Der nördliche Teil des Planungsperimeters liegt gemäss Gefahrenkarte in der Gefahrenstufe mittlere Gefährdung. Das Büro Gruner Böhringer AG erarbeitete ein Massnahmenkonzept für den Objektschutznachweis Hochwasser Mettlenbach (separate Beilage). Die relevante Schutzkote liegt auf einer Höhe von 699.20 müM. Dies entspricht dem Wasserspiegel des HQ₃₀₀ beim Übertritt über die Strasse. Die Schutzkote gemäss Zusatzbericht "Objektschutznachweis Bauvorhaben Adetswilerstrasse 6/6a/6b" ist einzuhalten.

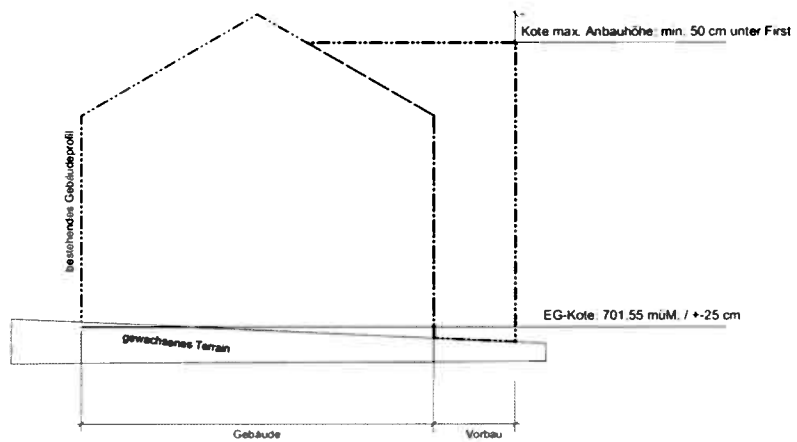
Massnahmenkonzept Objektschutznachweis Gruner Böhringer AG



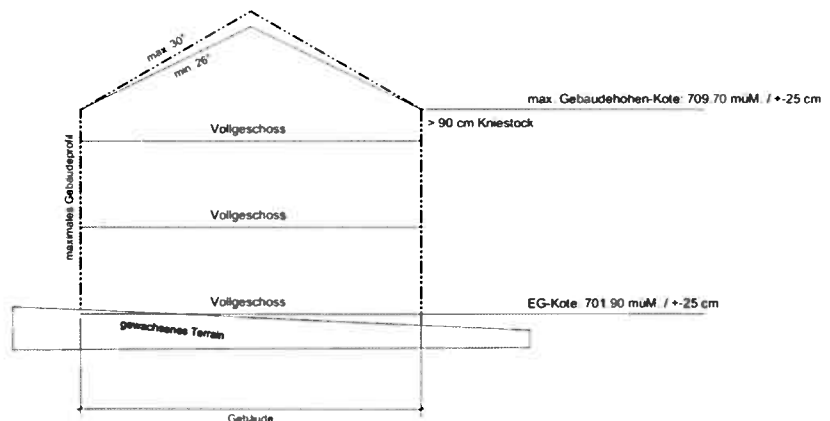
Geschossigkeit

Bei Gebäude C sind gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan heute 2 Vollgeschosse inklusiv Dachgeschoss zulässig. Das angedachte Bauvorhaben von Schweizer Wohnraum AG verfügt über zwei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von mehr als 90 cm. Ein Dachgeschoss mit einem Kniestock von mehr als 90 cm gilt gemäss § 275 PBG als ein Vollgeschoss. Ein zusätzliches Vollgeschoss im eigentlichen Sinne, ist aus ortsbaulichen Gründen nicht erwünscht, jedoch soll das "Dachgeschoss" mit einem überhöhten Kniestock ermöglicht werden. Damit der Ersatzbau das gesamte Gebäudeprofil gemäss angedachtem Bauvorhaben nutzen kann, sind neu drei Vollgeschosse, kein Dachgeschoss und kein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Die im Plan eingetragenen EG-Koten der Gebäude B und C sind massgebend. Für Gebäude C ist eine maximale Gebäudehöhen-Kote von 709.70 müM zulässig.

Erläuterung am Beispiel Gebäude B
(bestehendes Gebäudeprofil)



Erläuterung am Beispiel Gebäude C



An- und Vorbauten

In den bezeichneten Baubereichen A und B sind An- und Vorbauten zulässig. Damit über das Treppenhaus das oberste Geschoss erreicht werden kann, müssen die An-/Vorbauten höher als die Trauflinie sein. Die maximale Höhe der An- und Vorbauten gemessen ab OK First muss mindestens 50 cm tiefer liegen (Beispiel Gebäude B). Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus der zulässigen Dachneigung gemäss Artikel 5.1 der Bestimmungen.

Bereits heute sind An- und Vorbauten zulässig. Die Baubereiche für die Balkone bei Gebäude C werden leicht verschoben, ändern sich aber im Ausmass nur gering.

Abbruch- bzw. Teilabbruchbauten

Artikel 3

Im Gewässerraum sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Die bestehenden Nebengebäude nördlich von Gebäude B, welche den Gewässerraum tangieren, müssen daher spätestens mit dem Umbau von Gebäude B zu "Wohnzwecken und nicht störendem Gewerbe" abgebrochen bzw. soweit teiltrückgebaut werden, dass sich diese Bauten nicht mehr im Gewässerraum befinden.

In dem im Situationsplan östlich am Gebäude B gekennzeichnete Bau befindet sich die Technikzentrale sämtlicher auf der Parzelle 7462 befindlicher Gebäude. Dieser Bau muss spätestens im Zuge des Neubaus von Gebäude C abgebrochen bzw. soweit teiltrückgebaut werden, dass diese Baute sich nicht mehr im Gewässerraum befindet.

Gestaltung der Bauten

Artikel 4

Die architektonische Gestaltung der Bauten A und B sind im Wesentlichen beizubehalten. Wichtig für den Erhalt des Charakters des ehemaligen Fabrikareals ist, dass die Gestaltung von Gebäude C und der Umgebung auf die Bauten A und B abgestimmt wird.

Dachgestaltung, Dachaufbauten, Firstrichtungen

Artikel 5

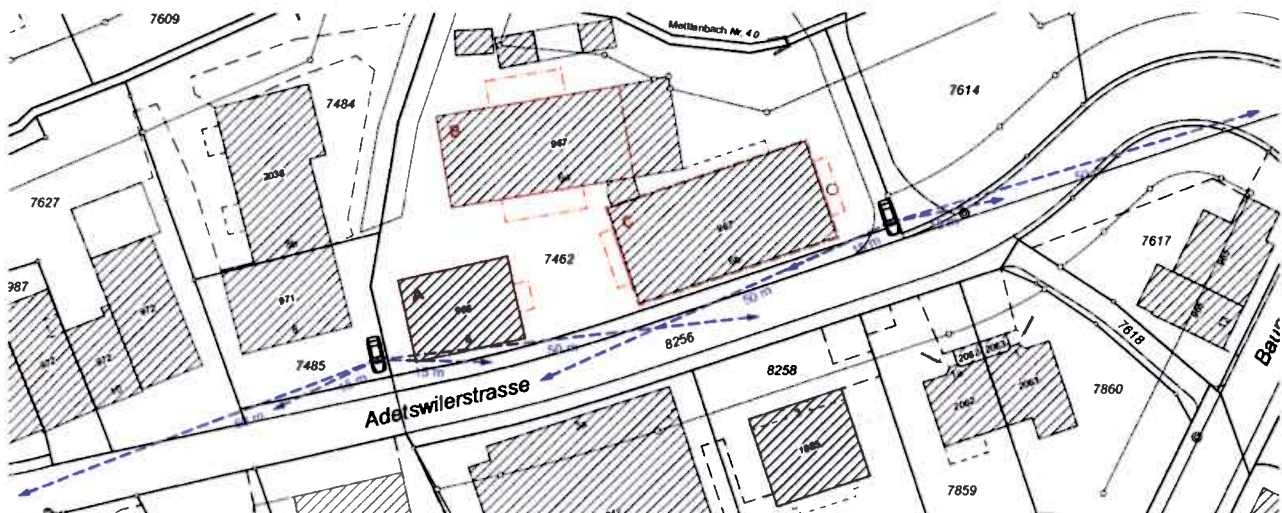
Alle Bauten sind mit Satteldächer resp. flach geneigte Satteldächer auszuführen. Bei Gebäude C ist eine Dachneigung zwischen 26° und 30° zulässig. Im Übrigen gilt für die Dachgestaltung gemäss Art. 5 BZO vom 8. Dezember 1993. Die Firstrichtungen sind dem Situationsplan zu entnehmen.

Neu ist das Datum der übergeordneten Vorschrift aufzuführen. Am 1. März 2017 ist die PBG-Teilrevision Harmonisierung der Baubegriffe auf kantonaler Ebene in Kraft getreten. Die Gemeinden haben Zeit ihre Bau- und Zonenordnung bis am 28. Februar 2025 mit den Begriffen ebenfalls zu harmonisieren. Um zu wissen, nach welcher Gesetzesfassung das übergeordnete Recht zur Anwendung kommt, ist das Datum aufzuführen.

Erschliessung, Abstellplätze Artikel 6

Die vorgesehene Erschliessung der Tiefgarage erfolgt nicht mehr westlich über die Privatstrasse bei der Adetswilerstrasse 6a, sondern von der Adetswilerstrasse über die Privatstrasse östlich des Gestaltungsplanes. Für die oberirdische Parkierung sind im Situationsplan Bereiche bezeichnet, in welchen diese zu erstellen sind. Sie sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen bzw. Sickersteinen auszuführen. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach den Vorschriften gemäss Art. 24 BZO (Fassung vom 8. Dezember 1993). Für Wohnungen gilt 1 Abstellplatz pro 70 m² anrechenbare Fläche, für Läden 1 Abstellplatz pro 30 m² gesamt anrechenbare Fläche und für Büros 1 Abstellplatz pro 45 m² gesamt anrechenbare Fläche. Bei einer anrechenbaren Fläche von rund 1'770 m² ergibt das 26 Parkplätze. Inbegriffen sind die Besucherparkplätze. Pro 5 Parkplätze ist 1 Besucherparkplatz zu erstellen.

Bei den Ausfahrten auf die Adetswilerstrasse handelt es sich um Ausfahrten auf eine übergeordnete Strasse. Gemäss Anhang zur Verkehrssicherungsverordnung (VSIV) sind hierfür die technischen Anforderungen vom Typ B/C massgebend. Unter Berücksichtigung der erlaubten Geschwindigkeit von 50 km/h ist eine Sichtweite auf die Fahrbahn nach links/rechts von 50 m zu gewährleisten. Die Beobachtungsdistanz beträgt dabei 2.5 m gemessen ab Fahrbahnrand. Zusätzlich ist die Sichtweite auf den Gehweg unter Berücksichtigung der Längsneigung nach links/rechts von 15 m einzuhalten. Die Beobachtungsdistanz beträgt gemessen ab Hinterkante Gehweg 2.5 m. Die Sichtweiten werden mehrheitlich eingehalten. Bei Gebäude A wird die Sichtweite auf die Strasse nicht eingehalten. Bei einem Ausbau der Ausfahrt müssen Massnahmen geprüft werden.



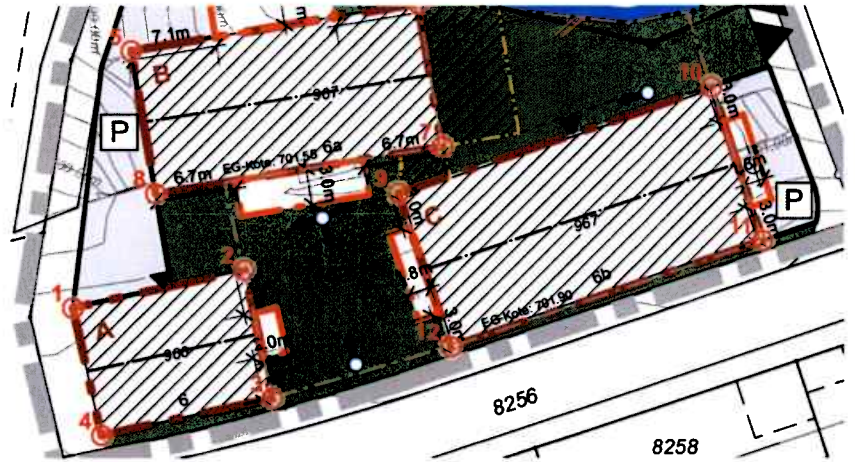
Ausgestaltung oberirdische Parkierung

Die Vorschrift bezüglich Ausgestaltung der asphaltierten Strassen und Wege wird gestrichen. Wichtig ist die Vorschrift, dass die Bereiche der Parkierung wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen bzw. Sickersteinen auszuführen sind. Die Lage der oberirdischen Parkplätze wird mit einem Bereich vorgeschrieben.

Fussweg

Im Situationsplan werden die Wegverbindungen für das Langsamverkehrsnetz mit Anschlusspunkten festgelegt. Die Wege müssen mindestens 1.5 m breit sein.

Ausschnitt Situationsplan; internes Fusswegnetz



Umgebungsgestaltung

Artikel 7

Die Spiel- und Grünflächen sind ökologisch und aufenthaltsfreundlich zu gestalten. Die Flächen sind weitgehend zu begrünen, befestigte Fusswege oder Hauszugänge dürfen innerhalb dieser Flächen erstellt werden. Gehwege sind mit einer angemessenen Breite zu erstellen.

Mit der oberirdischen Parkierung am Rande des Gestaltungsplangebietes wird das gesamte Areal intern vom motorisierten Individualverkehr zum Grossteil entlastet und dient dem Fussverkehr. Die Spielfläche bildet mit einer Hofsituation zwischen den drei Bauten eine Art Zentrum der Überbauung. Terrainunterschiede sind mittels Böschungen und Böschungssteinen auszugleichen. Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische Gehölze zu verwenden. Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Freiraumkonzept, welches Aussagen über die Gestaltung der Spiel- und Grünflächen, der Fusswege, der oberirdischen Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.

Um den Spielraum für die Umgebungsgestaltung offen zu halten, werden die vorgeschriebenen Höhenkoten gestrichen. Mit dem zusätzlich einzureichenden Freiraumkonzept wird eine gute Umgebungsgestaltung genügend gewährleistet. Die Gehwege sind im heutigen Situationsplan zu präzise dargestellt. Es entspricht nicht dem Wesen eines Gestaltungsplanes solch detaillierten Festlegungen zu treffen. Mit einer durchgehenden Spiel- und Grünfläche wird der Spielraum für die Fusswegverbindungen offengehalten.

Das im rechtskräftigen Gestaltungsplan bezeichnete projektierte Trottoir ist heute ausgebaut. Mit einer Abparzellierung wurde es zu einem Gemeindegrundstück und zählt heute daher nicht mehr zum Geltungsbereich. Die Vorschrift, dass dieses von allen Bauten und Anlagen freizuhalten ist, kann daher gestrichen werden.

Für die bauliche Nutzung und die Gestaltung des Gewässerraubereichs ist Art. 41c GschV massgebend. Innerhalb des Gewässerraumes sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Dies gilt auch für unterirdische Bauten.

Für den Gewässerraubereich wird neu vorgeschrieben welche bauliche Nutzung und Gestaltung massgebend sind.

Lärmempfindlichkeit

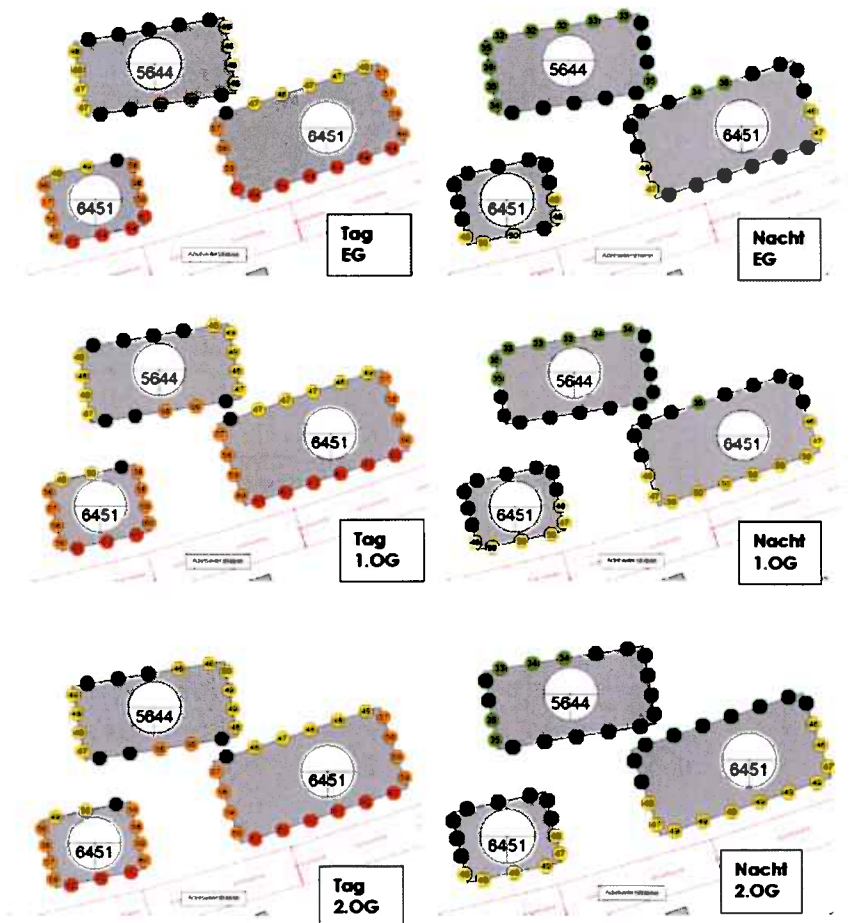
Artikel 8, Absatz 1

Innerhalb des gesamten Planungsgebietes gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV). Da das Gestaltungsplangebiet auch eine reine Wohnnutzung und nur nicht störende Betriebe zulässt, ist gemäss Art. 43 LSV das ganze Planungsgebiet der Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen. Für diese Stufe gelten die Belastungsgrenzwerte von 60dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Zur Überprüfung der Machbarkeit eines 100%igen Wohnanteils wurden die Gebäude modelliert und berechnet (Anhang A1).

Ergebnisse für den Strassenverkehrslärm

Gemäss Lärmgutachten liegt die Lärmbelastung von Seiten Strassenverkehr an den beiden direkt zur Strasse angrenzenden Gebäude A und C am Tag bei maximal 64 dB(A) und in der Nacht bei maximal 51 dB(A). Die IGW sind am Tag um bis zu 4 dB(A) und in der Nacht um bis zu 1 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung liegt an den Fassaden zur Adetswilerstrasse (Südfassade) vor. Bei allen anderen Fassaden können die IGW eingehalten werden. Bei der Sanierung der Bauten und dem Ersatzbau an der Adetswilerstrasse 6b ist mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen an der Gebäudehülle bzw. der Grundrissgestaltung auf die Strassenlärmsituation zu reagieren.

Beurteilungspegel am Tag und Nacht je
Geschoss aller Fassaden



Massnahmeoptionen

Massnahmen an der Quelle wären grundsätzlich die besten Massnahmen, da hier der Lärm effektiv reduziert wird. Allerdings sind Massnahmen dieser Kategorie (z.B. Reduktion der Verkehrsmenge oder Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h) in der Regel am schwierigsten umzusetzen.

Massnahmen am Empfangspunkt verhindern die Lärmbelastung vor allem in den lärmempfindlichen Räumen. Gestalterische Massnahmen betreffen die Aussenhülle der Gebäude selbst. Beispielsweise kann mit Mauervorsprüngen, festen Balkonbrüstungen, Erkerkonstruktionen oder zurückversetzten Dachgeschossen die Sichtlinie zur Quelle vollständig oder teilweise unterbrochen werden. Der Lärmpegel am massgeblichen Ermittlungsort kann auch durch Balkonverglasung, Wintergärten usw. vermindert werden.

Beispiel Lärmgrundriss
Gebäude C

Basierend auf den berechneten Hausbeurteilungen werden die lärmempfindlichen Räume nach dem "Ampelsystem" – rot, gelb, grün beurteilt. Die massgeblichen Lüftungsfenster haben mindestens 5 % der Bodenfläche zu entsprechen.



Grün: IGW an allen Fenstern eingehalten, gelb: IGW am Lüftungsfenster eingehalten, rot: IGW an allen Fenstern überschritten, roter Pfeil: massgebliche Lüftungsfenster

Hochwasser
Artikel 8, Absatz 2

Bei einer möglichen Gefährdung durch Hochwasser, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Etappierung
Artikel 9

Es ist denkbar, dass die Baubereiche in Etappen bebaut werden.

Inkrafttreten
Artikel 10

Der private Gestaltungsplan "Adetswilerstrasse" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat Bäretswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Die Vorschrift gemäss § 6 PBG bezüglich Publikation wird neu aufgeführt.

4. Koordination weiterer Verfahren

4.1 Gewässerraumfestlegung

Festlegung Gewässerraum

In Verbindung mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der Gewässerraum festgelegt. Dieser Gewässerraum wird nicht durch die Gemeindeversammlung behandelt, sondern durch die Baudirektion erlassen.

Daher ist der Gewässerraum nur als Orientierungsinhalt im Gestaltungsplan enthalten und nicht als verbindlicher Inhalt.

Erläuterungen zur Gewässerraumfestlegung können dem technischen Bericht des Ingenieurbüros Gruner Böhlinger AG entnommen werden.

4.2 Aufhebung Gewässerabstandslinie

Kommunale Gewässerabstandslinie

Im Bereich des Gestaltungsplangebiets besteht eine kommunale Gewässerabstandslinie entlang des Mettlenbachs (Ergänzungsplan Nr. 3 vom 26. Oktober 1994, RRB/3184/1994). Im Bereich der Gewässerabstandslinie dürfen keine ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden (§ 67 PBG in Verbindung mit § 21 WWG).

Mit der Gewässerraumfestlegung wird der Raumbedarf des Gewässers gesichert. Die Gewässerabstandslinie ist daher nicht mehr notwendig und kann in diesem Bereich aufgehoben werden.

5. Auswirkungen

5.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Quantitative Aspekte

Innerhalb des Gestaltungsplanes sind wie bisher Wohnnutzungen zulässig. Neu werden nur noch nicht störende Betriebe zugelassen, damit eine nutzungskonforme ES-Zuteilung möglich wird. Gebäude A ist bestehend und verfügt bereits heute über 3 Wohnungen. Mit dem Umbau und dem Ersatzbau von Gebäude B und C beträgt das Einwohnerpotenzial rund 45 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner.

5.2 Ortsbild

Ortsbild

Mit dem Gestaltungsplan Adetswilerstrasse und den dazugehörigen Vorschriften werden die Voraussetzungen für eine dem Ort adäquate Entwicklung in einer guten ortsbaulichen Qualität geschaffen. Die Bauten stammen alle aus dem Jahr 1850-1875 und müssen mittel- bis kurzfristig saniert oder ersetzt werden. Die Bauten A und B bleiben in ihrem Gebäudeprofil erhalten und verändern das Ortsbild nur gering. Auch der Ersatzneubau Gebäude C wird gemäss Art. 3 Bauweise und Masse in einem an die Umgebung angepassten Ausmass erstellt.

5.3 Umweltschutz

Luftqualität, Verkehr, Lärm

Die geringe bauliche Verdichtung führt zu einer gewissen Steigerung der Verkehrsmenge. Bereits heute bewältigt die Adetswilerstrasse eine grosse Verkehrsmenge. Der gesetzliche Lärmschutz muss mit verschiedenen Massnahmen an der Quelle oder an den Bauten gewährleistet werden. Dies ist mit einem Nachweis bei der Baueingabe sicherzustellen.

Das Planungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D. Von der nächsten Bushaltestelle Gemeindehaus verkehrt der Bus Nr. 850/851 Richtung Wetzikon in ca. 20 Minuten in einem Halbstundentakt. Auch der Bahnhof Bäretswil ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Zunahme des Verkehrs ist beschränkt und die Luftqualität wird nicht spürbar verschlechtert.

Licht

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Lichtimmissionen können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Es wird empfohlen, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Nichtionisierende Strahlung

Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen ist die Mobilfunkbetreiberin verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)). Die Gemeinde muss die Betreiberin über Bauvorhaben informieren, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlage überprüfen und gegebenenfalls Änderungen an den Betriebsparameter vornehmen kann.

5.4 Hochwasserschutz

Hochwasserrisiko

Mit der Gewässerraumausscheidung wird Raum geschaffen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung erforderlich ist. Mit dem teilrevidierten Gestaltungsplan wird der Gewässerraum von neuen ober- wie auch unterirdischen Anlagen freigehalten. Rechtsmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs.1 und 2 GSchV).

Anforderungen des ARE

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK



Auswirkungen Nutzungsdichte

Auswirkungen Verkehrsaufkommen

Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg

Anforderungen erfüllt

5.5 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Die Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente werden vollständig respektiert. Das Planungsgebiet ist im regionalen Richtplan enthalten und als Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur eingetragen.

Das Planungsgebiet liegt im Handlungsraum "Landschaft unter Druck".

Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen

Im vorliegenden Gestaltungsplan wird auf eine gute Eingliederung in die Umgebung geachtet. Es werden sowohl an die Gebäude wie auch an die Umgebungsflächen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Der rechtsgültige Gestaltungsplan lässt bereits heute Wohnnutzungen zu. Der Gestaltungsplan hat kaum Auswirkungen auf die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare).

Das Verkehrsaufkommen ist heute wie künftig bescheiden. Somit bleiben die landschaftlichen Qualitäten unvermindert erhalten.

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Die Revision erfüllt somit die Anforderungen, die vom Kanton an Richt- und Nutzungsplanungen gestellt werden.

6. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

6.1 Verfahren

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 16.6.2017 bis 15.8.2017. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Innert dieser Frist sind keine Einwendungen dagegen eingegangen.

Eine 2. öffentliche Auflage erfolgte vom 1.12.2017 bis 29.1.2018. Gemäss § 15c Abs. 1 HWSchV muss die öffentliche Auflage des Gewässerraum-Entwurfs zusammen mit der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung erfolgen.

Anhörung

Der private Gestaltungsplan Adetswil wurde der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden Bauma, Fischenthal, Hinwil, Hittnau, Pfäffikon ZH und Wetzikon ZH parallel zur 1. öffentlichen Auflage zur Anhörung unterbreitet. Aus der Stellungnahme der Gemeinde Wetzikon war zu entnehmen, dass diese keine Einwendungen anzubringen hatten. Die übrigen Nachbargemeinden verzichteten auf eine Stellungnahme.

Der private Gestaltungsplan Adetswil wurde als Paket mit der Aufhebung der Gewässerabstandslinie und der Gewässerraumfestlegung ein zweites Mal zur Anhörung unterbreitet.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan Adetswilerstrasse dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der vielen Anliegen und Hinweise seitens ARE hat sich die Grundeigentümerin entschieden, die Unterlagen für eine 2. Vorprüfung einzureichen.

Festsetzung

Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde der private Gestaltungsplan Adetswilerstrasse bereinigt. Nach der Aufstellung durch die Grundeigentümer hat die Gemeindeversammlung dem Gestaltungsplan zugestimmt.

Genehmigung

Nach der Zustimmung ist der private Gestaltungsplan Adetswilerstrasse durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

6.2 Resultat 1. Vorprüfung

1. Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision des Gestaltungsplans wurde dem ARE zur 1. Vorprüfung eingereicht und mit Vorprüfungsbericht vom 7. September 2017 erläutert. Mit der Vorprüfung wurden verschiedene Anregungen eingebracht, die mehrheitlich in die Bereinigung des Gestaltungsplans einfließen. Nur teilweise wird das Anliegen berücksichtigt, das Druckdatum auf dem Titelblatt aufzuführen. Denn gemäss § 5 Absatz 2d VDNP muss das Titelblatt das Erstellungs- und Druckdatum enthalten. Das wird als ein Datum interpretiert und ist als Erstellungsdatum auf dem Titelblatt enthalten. Mit dem Satz "Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum" wird dies erfüllt.

Nicht berücksichtigt wurde folgender Punkt:

Nicht berücksichtigte Anliegen

- Nördlich angrenzend an den Baubereich C ist ein neuer Baubereich für An- und Vorbauten vorgesehen. Damit wird die Summe der Baubereiche im Gestaltungsplangebiet zu Lasten der Aussenräume erhöht und es werden Erschliessungsflächen aus dem Inneren des Baubereichs zu Gunsten von Wohnen "nach Aussen" verlagert. Da es sich im Baubereich C nicht um das Thema "Umbauen im Bestand" handelt, kann die Erschliessung im Innern des Gebäudes abgewickelt werden. Auf den Baubereich An- und Vorbauten nördlich des Baubereichs C ist zu verzichten.

Stellungnahme

- Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Mit dem zusätzlichen Baubereich für An- und Vorbauten im Baubereich C wird die Bebauungsstruktur der bebauten Umgebung übernommen. Es ist eine Reaktion auf die bereits bestehende Formsprache bei Gebäude B. Die Überbauung wird eher als ein zusammenhängendes Bebauungsmuster wahrgenommen, als wenn alle drei Bauten in verschiedenen Formen daherkommen. Mit der Gewässerraumfestlegung wird gegenüber heute zusätzlicher mehr Freiraum geschaffen. Durch den zusätzlichen Baubereich wird daher die Summe der Baubereiche nicht zu Lasten des Aussenraumes erhöht.

2. Kantonale Vorprüfung

6.3 Resultat 2. Vorprüfung

Die Teilrevision des Gestaltungsplans wurde dem ARE zu einer 2. Vorprüfung eingereicht und mit Vorprüfungsbericht vom 12. Januar 2018 erläutert. Es wurden alle Anliegen berücksichtigt.

Empfohlen wurde die Prüfung einer möglichen Reduktion der Parkplätze gemäss den Werten in der Wegleitung. Das Gestaltungsplangebiet liegt etwa 280 m (Fusswegdistanz) von der nächsten Bushaltestelle Gemeindehaus entfernt. Der Bus fährt in einem Halbstundentakt. Diese Kriterien ergeben gemäss Wegleitung die Haltestellenkategorie 5 bzw. die ÖV-Güteklasse D. Damit verfügt das Grundstück über eine durchschnittliche ÖV-Erschliessung. In der Wegleitung wird zwischen zwei Gemeindetypen unterschieden. Die Gemeinde Bäretswil wird aufgrund seiner ländlichen Lage und dem durchschnittlichen ÖV-Angebot dem Typ 1 zugeordnet. Gemeinden des Typs 1 legen nur den unteren Wert fest, d.h. die Zahl der minimal erforderlichen Parkplätze (Pflichtbedarf). Eine Begrenzung der maximal zulässigen Parkplatzzahl wird nicht vorgegeben. Es erscheint deshalb keine Notwendigkeit zu bestehen, von den Vorschriften der BZO abzuweichen. Die Parkplatzzahl wird deshalb wie dies auch sonst üblich ist, gemäss den Vorschriften der BZO festgelegt.

Zudem wurde Empfohlen die Festlegung einer gemeinschaftlichen Entsorgungseinrichtung zu prüfen. Das Thema Abfallentsorgung wird in der BZO Art. 25 Abs. 4 geregelt. Die genaue Lage soll im Rahmen des Bauprojektes und in Absprache mit der Gemeinde und des Kehrrichtunternehmens festgelegt werden. Daher wird diese Empfehlung nicht berücksichtigt.

Anhang

- A1 Lärmgutachten
- A2 Objektschutznachweis

25.10.2017

L Ä R M G U T A C H T E N T E I L R E V I S I O N P R I V A T E R G E S T A L T U N G S P L A N

Bauherr: Schweizer Wohnraum AG, Seestrasse 221,
8708 Männedorf
Objekt: 17148 Adetswilerstrasse 6, 6a, 6b, 8344 Bäretswil

A U S G A N G S L A G E

Der private Gestaltungsplan Adetswilerstrasse wurde mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 698 am 13. März 1996 genehmigt. 20 Jahre später soll der Gestaltungsplan umgesetzt werden. Zwischenzeitlich geänderte Rahmenbedingungen führen zu einer Anpassung des Gestaltungsplanes.

Für die nun geplante Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes Adetswilerstrasse soll eine Lärmberechnung durchgeführt werden.

Der private Gestaltungsplan umfasst drei Gebäude mit den Hausnummern Adetswilerstrasse 6 (Haus A), 6a (Haus B) und 6b (Haus C).

Gemäss Angaben von Schweizer Wohnraum AG bleibt das Haus A bestehen. Das Haus B soll umgebaut werden. Für das Haus C ist ein Neubau geplant. Im Lärmgutachten soll nachgewiesen werden, dass ein Wohnkonzept mit 100% iger Wohnnutzung und Empfindlichkeitsstufe ES II möglich ist.

Im Hinblick auf den Lärmschutz ist die südlich am Gestaltungsplangebiet angrenzende Adetswilerstrasse (Route 814) zu beurteilen.

MINERGIE®
Fachpartner

Das Gestaltungsgebiet selbst soll östlich über die private Zufahrtsstrasse erschlossen werden.

Die nördlich in einem Abstand von mehr als 62 m verlaufende Eisenbahnlinie ist nicht massgebend und wird im Weiteren nicht miteinbezogen.



Bild 1: Situationsplan (Quelle: Situationsplan „Entwurf“ – Suter, von Känel, Wild AG)

GRUNDLAGEN

Zur Lärmbeurteilung standen uns folgende Unterlagen zu Verfügung

- [1] Schreiben vom Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich an die Gemeinde Bäretswil vom 07. September 2017 (siehe Anhang)
- [2] Situationsplan „Entwurf“ M 1:500 – Suter, von Känel, Wild AG – Stand 10.05.2017
- [3] E- Mail Schweizer Wohnraum AG vom 17.10.2017 mit Angaben der Nutzung der Gebäude

MINERGIE®

Fachpartner

SOFTWARE CADNA A

Die Berechnungen der Lärmbelastung wurden mit der Software CadnaA (Version 2017 MR 1) in der 3. Reflexionsordnung durchgeführt (Konfigurationseinstellungen für die 3. Reflexionsordnung gemäss Angaben der Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich (siehe Anhang)).

Die Topographie, die Gebäude und die Strassen wurden bestmöglichst im Simulationsmodell berücksichtigt. Es sind keine weiteren Lärmschutzmassnahmen wie z.B. Lärmschutzwände im Modell integriert. Die Gebäude sind vereinfacht (ohne Satteldächer) erstellt.

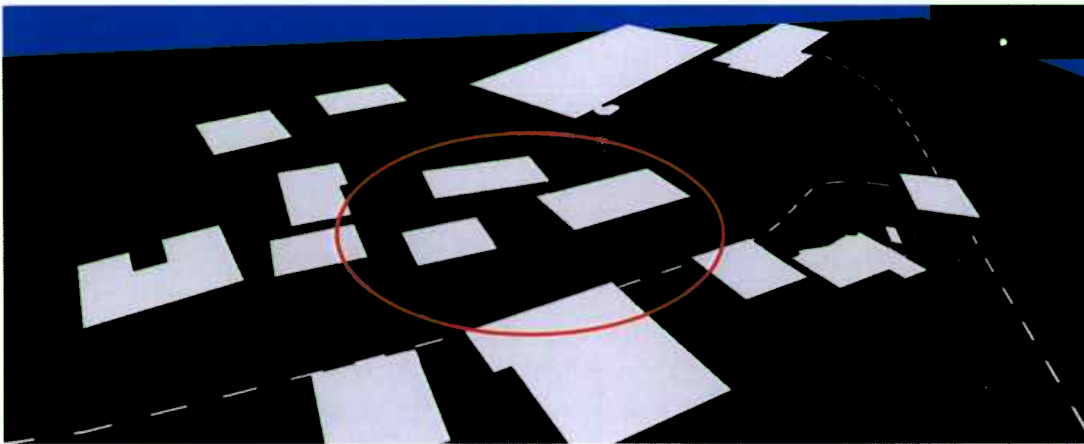


Bild 2: 3-D Bild aus dem Simulationsmodell (Blick Richtung Norden; roter Kreis: Gestaltungsplanperimeter)

EMPFINDLICHKEITSTUFE

Die Parzelle Adetswilerstrasse 6, 6a und 6b sind der Industrie- und Gewerbezone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

Im Gestaltungsplan von 1996 wird eine Wohnnutzung nicht begrenzt. Es wird ein 100% iger Wohnanteil angestrebt, da alle 3 Gebäude als reine Wohnnutzung projektiert sind. Daraus erschliesst sich eine nutzungskonforme Zuordnung des Gestaltungsplangebietes in die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. ^[1]

GRENZWERTE STRASSENVERKEHRSLÄRM

Das Gebiet ist erschlossen und bereits bebaut. Von seiten Strassenverkehrslärm gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV. ^[1].

Die IGW für lärmempfindliche Räume bei einer Wohnnutzung liegen für eine Strassenverkehrsbelastung nach Anhang 3 LSV am Tag bei 60dB(A) und in der Nacht bei 50dB(A).

Gemäss Bundesgerichtsentscheid (BG vom 16.03.2016) sind die Grenzwerte nach der Lärmschutz-Verordnung (LSV) an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten. Die Einhaltung ist in der Mitte der offenen Fenster nachzuweisen.

Die bisher bekannte „Lüftungsfensterpraxis“ im Kanton Zürichs darf nicht mehr angewendet werden.

Nach dem derzeitigen Vollzug der kantonalen Fachstelle Lärmschutz Zürich (FALS) erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben weiterhin in Anlehnung an die bisherige Lüftungsfensterpraxis. Das Lüftungsfenster ist jedoch keine ausreichenden Massnahmen mehr zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW).

Gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV sind Lüftungsfenster jedoch eine Massnahme, um eher eine Ausnahmegewilligung für einen lärmempfindlichen Raum erhalten zu können.

GRENZWERTE PARKIERUNGSANLAGE

Bei einer neuen Parkierungsanlage (oberirdische und unterirdische Stellplätze) handelt es sich nach Art. 2 Abs. 1 LSV um eine neue ortsfeste Anlage. Es sind die Planungswerte für den Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV massgebend. Diese liegen für neue ortsfeste Anlagen in der Empfindlichkeitsstufe ES II am Tag bei 55 dB(A) und in der Nacht bei 45dB(A)).

LÄRMSITUATION

Als massgebende Lärmquelle gilt die Adetswilerstrasse, welche sich direkt südlich am Gestaltungsplanperimeter befindet. Die östlich in einem Abstand von mehr als 65 m vorbeiführende Baumastrasse wurde in den Berechnungen vollständigshalber berücksichtigt.

Die Emissionsdaten sind dem Schreiben des Amtes für Raumentwicklung [1] sowie dem Strassenlärm-Emissionskataster Kanton Zürich (www.map.zh.ch) entnommen (Emissionsdaten für Gestaltungsplanverfahren).

- Adetswilerstrasse 814c, Abschnitt 38118:
 $L_{reTag} = 70.9 \text{ dB(A)}$, $L_{reNacht} = 57.8 \text{ dB(A)}$
- Baumastrasse 724c, Abschnitt 38105:
 $L_{reTag} = 75.6 \text{ dB(A)}$, $L_{reNacht} = 66.0 \text{ dB(A)}$
- Baumastrasse 724c, Abschnitt 38106:
 $L_{reTag} = 74.9 \text{ dB(A)}$, $L_{reNacht} = 63.9 \text{ dB(A)}$

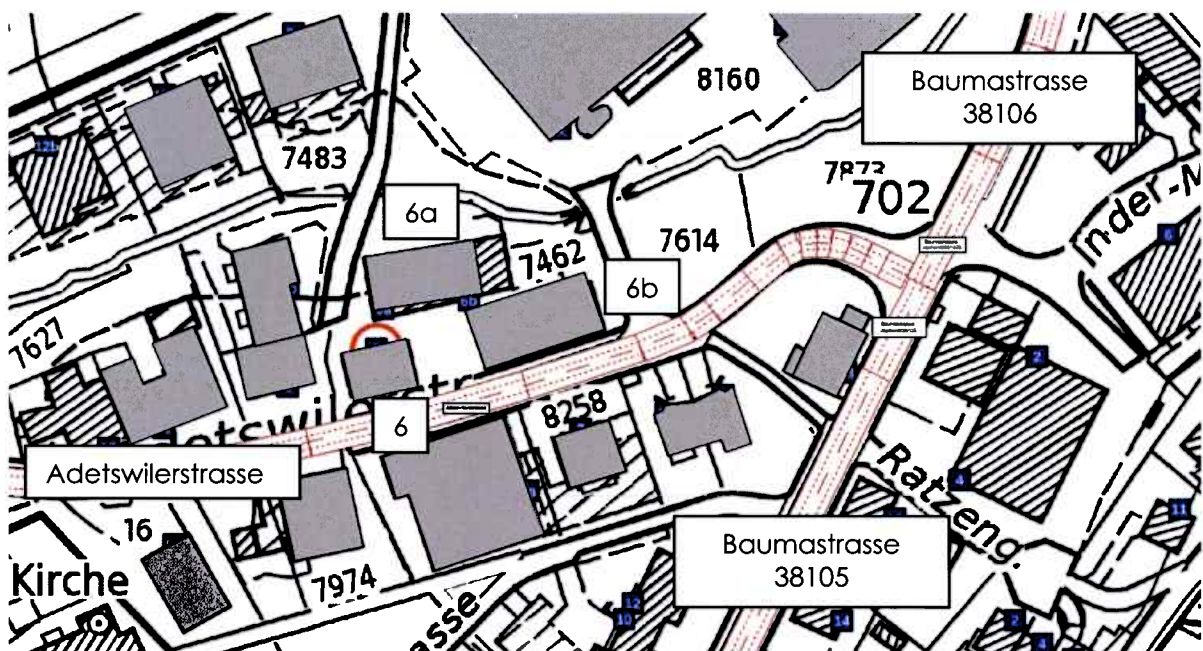


Bild 3: Situation aus CadnaA

BERECHNUNGSERGEBNISSE STRASSENVERKEHRSLÄRM

Bei den Berechnungen der Lärmbelastung wurde für jedes der drei Gebäude im Simulationsmodell CandaA eine Hausbeurteilung durchgeführt.

Bei den Hausbeurteilungen werden im folgenden Bild 4 die maximalen Beurteilungspegel dargestellt.

Die Höhe der Empfangspunkte wurde wie folgt gewählt (Höhe ab OK Strasse):
EG: 2.30 m, 1.OG: 5.1m, DG: 7.9m

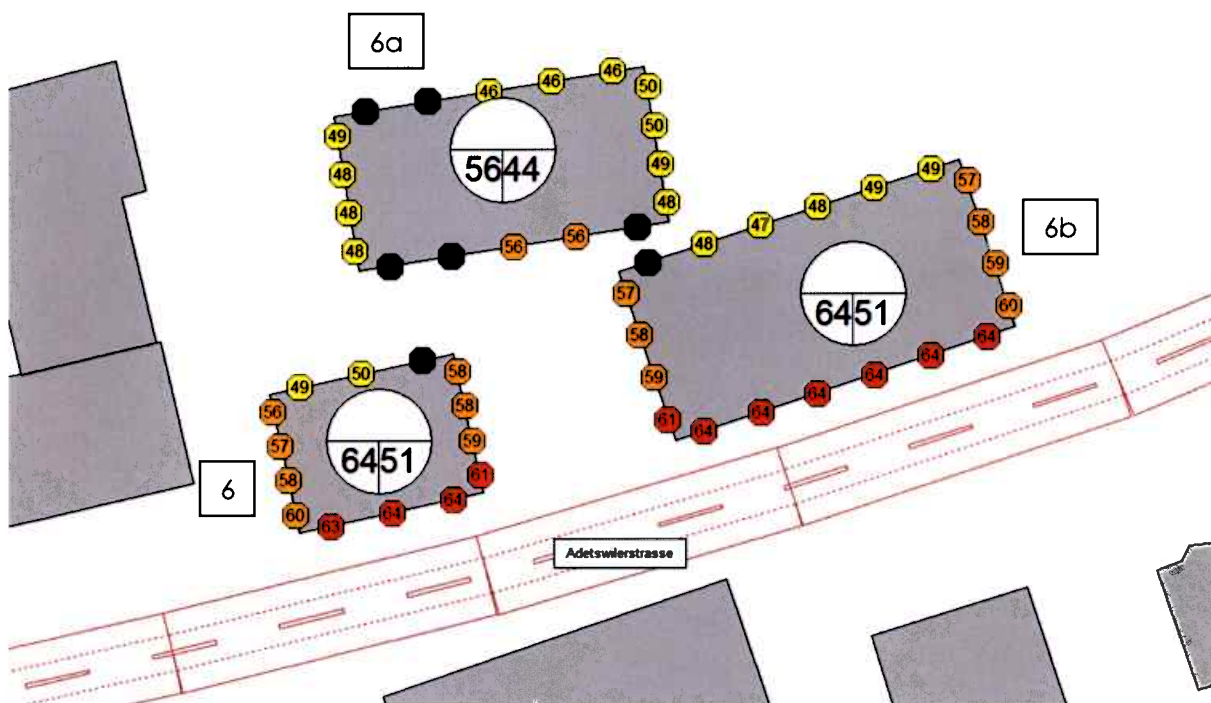


Bild 4a: Maximale Beurteilungspegel am Tag (linker Wert im Kreis: max. Beurteilungspegel am Tag, rechter Wert im Kreis: max. Beurteilungspegel in der Nacht).

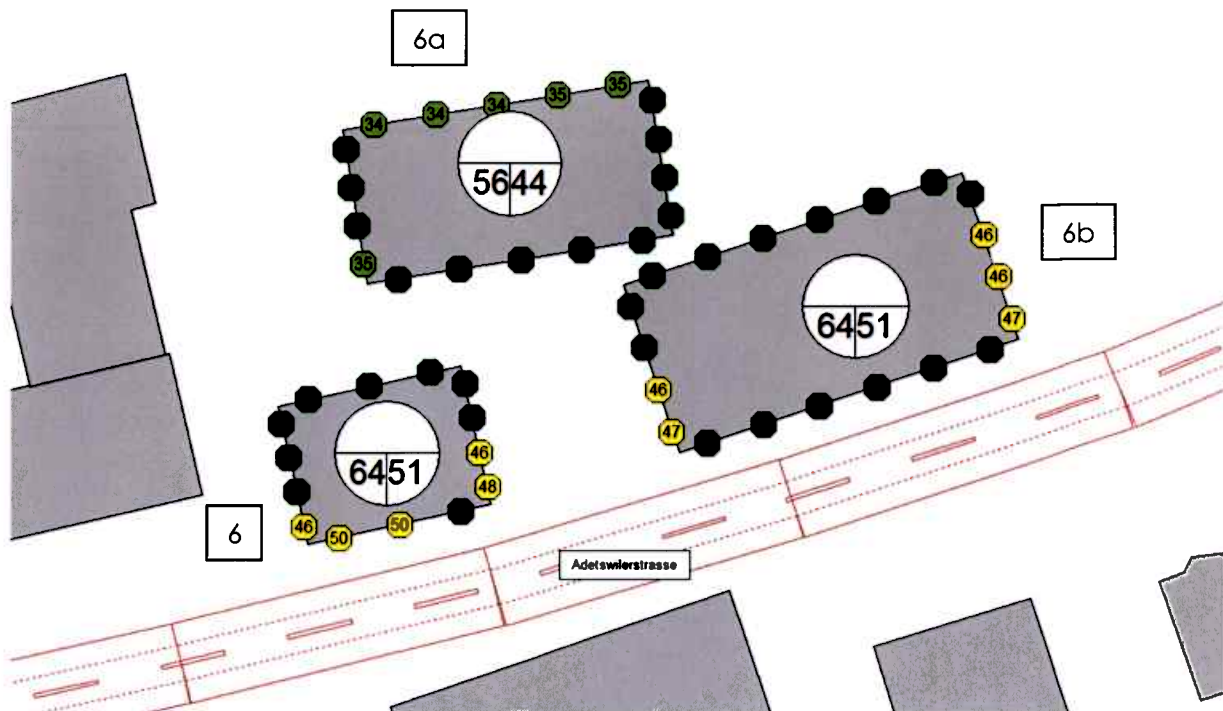


Bild 4b: Maximale Beurteilungspegel in der Nacht

Bei den Gebäuden 6 (Haus A) und 6b (Haus C), welche direkt an die Adetswilerstrasse angrenzen, werden maximale Beurteilungspegel am Tag von 64dB(A) und in der Nacht von 51 dB(A) prognostiziert. Die IGW der ES II (Tag 60dB(A), Nacht 50dB(A)) sind an den Fassaden zur Adetswilerstrasse am Tag um bis zu 4 dB und in der Nacht um bis zu 1 dB überschritten. An den Seitenfassaden Ost von Haus A und West von Haus C berechnet sich Tags eine IGW Überschreitung von maximal 1dB. In der Nacht sind die IGW jedoch eingehalten.

An allen anderen Fassaden am Gebäude 6 und 6a können die IGW am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Beim zurückversetzten Gebäude Adetswilerstrasse 6a (Haus B) werden am Tag maximale Beurteilungspegel von 56 dB(A) und in der Nacht von 44 dB(A) berechnet. Die IGW der ES II können an allen Fassaden am Tag und Nacht eingehalten werden.

Für die Gebäude mit IGW Überschreitung (6 und 6b) wird die Lärmbelastung geschossweise für den Tag und für die Nacht im Detail in Bild 5 aufgezeigt.

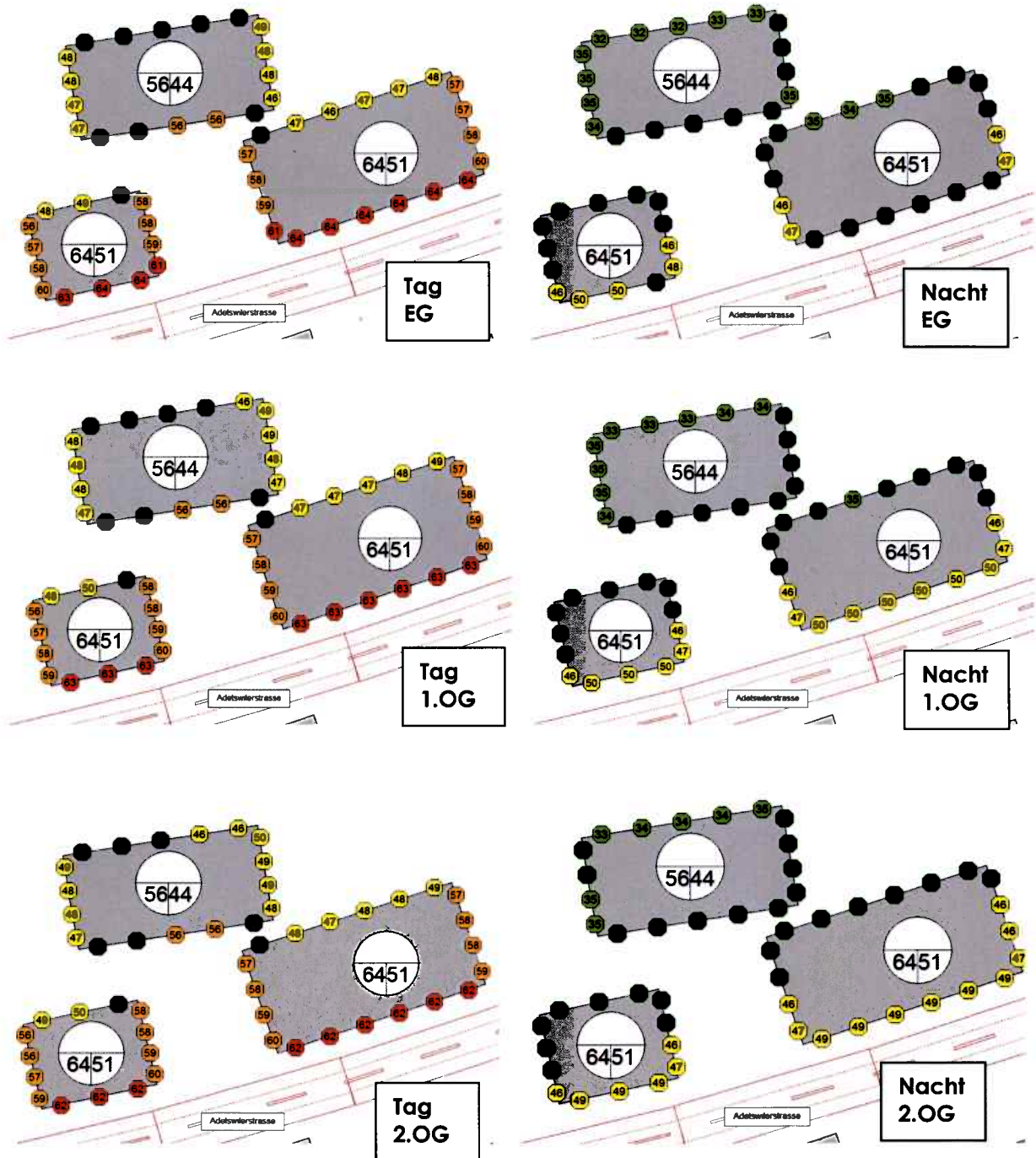


Bild 5: Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht der Gebäude 6 (Haus A) und 6b (Haus C) je Geschoss aller Fassaden

Die Pegelüberschreitung am Tag von 1 dB (Beurteilungspegel 61dB(A)) an der Ostfassade Haus A sowie an der Westfassade Haus D wird allein im Erdgeschoss in direkter Nähe zur Adetswilerstrasse prognostiziert.

BEURTEILUNG STRASSENVERKEHRSLÄRM

Das Gebäude 6 (Haus A) bleibt bestehen (Angaben Schweizer ImmoPlan). Sind keine wesentlichen Änderungen nach LSV geplant (keine wesentlichen Änderungen der Grundrisse (Zimmereinteilungen und Zimmernutzung etc.)), so ist von Seiten LSV kein Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte erforderlich.

Das zurückversetzte Gebäude 6a (Haus B) soll umgebaut werden. Von Seiten Strassenverkehrslärm sind bei einer Grundrissumgestaltung keine Einschränkungen gegeben („freie“ Grundrissgestaltung möglich), da die IGW nach LSV an allen Fassaden eingehalten werden können.

Im Neubau Gebäude 6b (Haus C) sind gemäss Beispiel (Bild 6) mehrere Wohnungen realisierbar.

Von Seiten Strassenverkehrslärm sind die IGW an der Südfassade am Tag und in der Nacht überschritten. An der Hoffassade und den Seitenfassaden können die IGW mit der Fenstereinteilung gemäss Beispiel eingehalten werden.

Basierend auf den berechneten Hausbeurteilungen werden die lärmempfindlichen Räume nach dem „Ampelsystem“ – rot, gelb, grün beurteilt. Die massgeblichen Lüftungsfenster haben mindestens 5 % der Bodenfläche zu entsprechen.

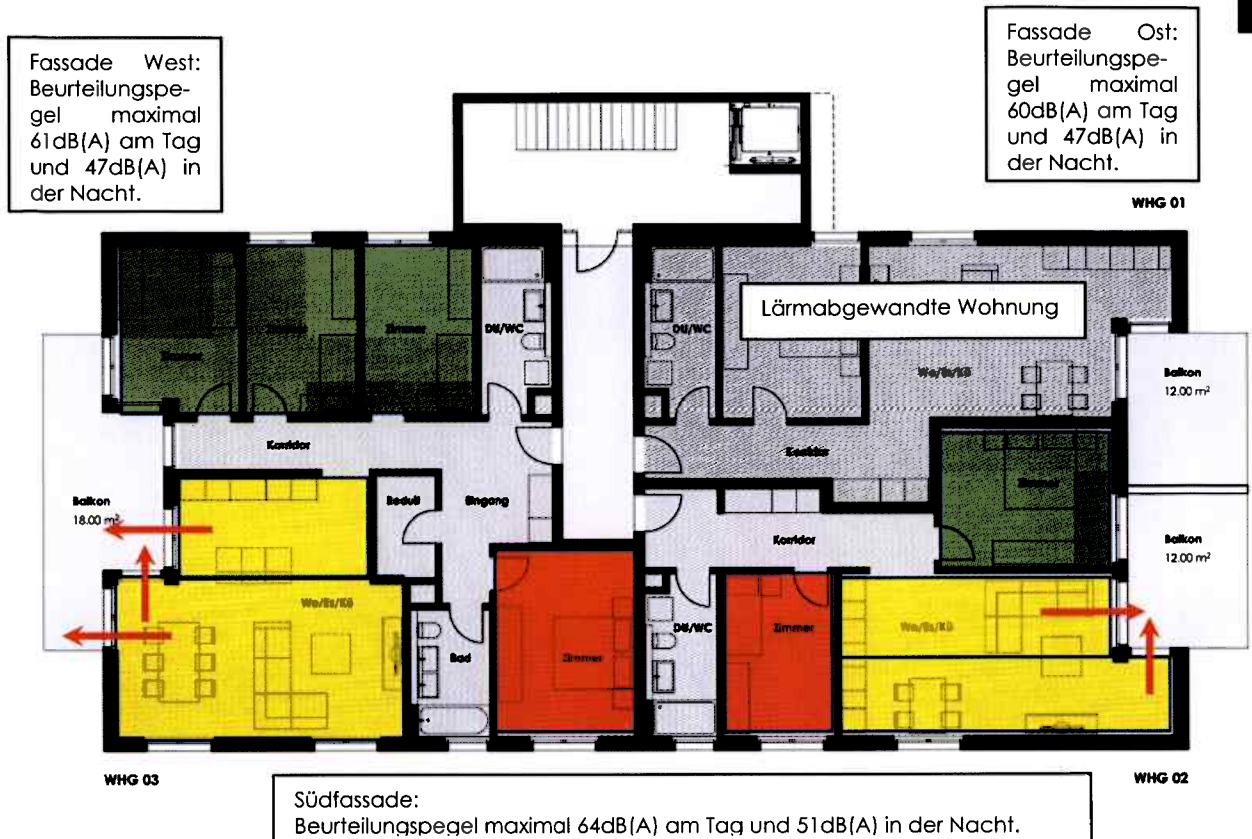


Bild 6: Beispiel Grundrissplan Vollgeschoss; Grün: IGW an allen Fenstern eingehalten Gelb: IGW am Lüftungsfenster eingehalten. Rot: IGW an allen Fenstern überschritten. Roter Pfeil: massgebliches Lüftungsfenster

Für die gelben sowie die roten Räume der Wohnungen 02 und Wohnungen 03 sind Ausnahmegenehmigungen von kantonaler Seite notwendig.

Gemäss Merkblatt Kanton Zürich „Neue Wohnnutzungen entlang von Kantons- oder Gemeindestrassen und Bahnlinien im Siedlungsraum“ (siehe Anhang) sind folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Jede der Wohnungen 02 und 03 verfügt über mindestens drei Zimmer. Davon ist maximal ein Raum ohne Lüftungsfenster (roter Raum) vorhanden. (Drittelsregelung erfüllt).
- Es ist bei jeder Wohnung ein ruhiger Aussenraum (Balkon) mit einer Mindesttiefe von 2 m und Mindestfläche von 6 m² projektiert. Die Belastung am Tag liegt bei maximal 60dB(A).
- Die Wohneinheiten verfügen über lärmabgewandte Wohnräume mit Lüftungsfenster, welche die IGW der ES II am Tag und in der Nacht einhalten können,

PARKIERUNGSANLAGE

Es sind ca. 10 oberirdische Parkplätze sowie ca. 22 Parkplätze in einer Einstellhalle realisierbar.

Die oberirdischen Parkfelder sind westlich von Gebäude 6a und östlich von Gebäude 6b vorgesehen.

Die Zufahrt zu den Parkfelder in der Einstellhalle soll östlich über die private Zufahrtsstrasse am Gestaltungsplanparameter erfolgen.

Bei einer neuen Parkierungsanlage handelt es sich nach Art. 2 Abs. 1 LSV um eine neue ortsfeste Anlage. Es sind die Planungswerte für den Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV (Tag: 55 dB(A), Nacht 45dB(A)) massgebend. Die Einhaltung dieser ist nachzuweisen. Ausnahmen bei Grenzwertüberschreitungen werden gemäss Art. 7 Abs. 2 LSV keine gewährt.

Nach Angaben der Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich (FALS) sind über die Einhaltung der Planungswerte hinaus die Entstehung und Verursachung von vermeidbarem Lärm immer zu verhindern oder zumindest einzuschränken, soweit dies möglich und verhältnismässig ist.

Auszug aus der Homepage Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich:

- *Zufahrten zu Parkplätzen und Tiefgaragen müssen grundsätzlich möglichst kurz sein und dürfen nicht quer durch Wohngebiete führen.*
- *Parkplätze sind, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit zulässig, möglichst in Strassennähe und abseits von lärmempfindlichen Räumen neuer oder bestehender Wohnhäuser zu erstellen.*
- *Reflexionen von Tiefgaragen-Rampenwänden sowie von Wand- und Deckenbereichen der Einfahrt sind zu minimieren, indem diese Flächen schallabsorbierend ausgestaltet werden.*
- *Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden.*

Die Einhaltung der Planungswerte für die Parkierungsanlage sind spätestens im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen.

Nach Angaben auf der Homepage der Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich sind bei Einstellhallen mit weniger als 19 Parkplätzen und einer Distanz vom Empfangspunkt zur Rampenachse von mehr als 7 m ist von der Einhaltung des Planungswertes auszugehen.

WEITERE LÄRMQUELLEN

Lärmimmissionen von allfälligen Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sind nicht Inhalt in dieser Lärmbeurteilung. Diese Immissionen sind spätestens im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.

ZUSAMMENFASSUNG

- In der Teilrevision des Gestaltungsplans wird ein 100% iger Wohnanteil angestrebt. Daraus erschliesst sich eine nutzungskonforme Zuordnung in die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.
- Der Gestaltungsplanperimeter ist eingezont. Als massgebende Grenzwerte gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW). Von Seiten Strassenverkehrslärm liegen die IGW für Wohnnutzung in der ES II gemäss Anhang 3 LSV am Tag bei 60 dB(A) und in der Nacht bei 50 dB(A).
- Die Lärmbelastung von Seiten Strassenverkehr (Adetswilerstrasse) an den beiden direkt zur Strasse angrenzenden Gebäude 6 und 6b liegt am Tag bei maximal 64dB(A) und in der Nacht bei maximal 51 dB(A). Die IGW sind am Tag um bis zu 4dB und in der Nacht um bis zu 1 dB überschritten. Diese Überschreitung liegt an den Fassaden zur Adetswilerstrasse (Südfassade) vor. Bei allen anderen drei Fassaden der Gebäude 6 und 6b liegt die Lärmbelastung, mit einer Ausnahme, unterhalb des IGW.
- Für den Neubau Gebäude 6b (Haus C) sind Ausnahmegewilligungen für einzelne lärmempfindliche Räume von kantonaler Seite erforderlich.
- Bei dem zurückversetzten Gebäude 6a (Umbau) können die IGW an allen Fassaden eingehalten werden.
- Das Gebäude 6 (Haus A) bleibt bestehen.

- Für die oberirdischen Parkplätze sowie die Einstellhalle sind die Planungswerte für den Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV (Tag: 55 dB(A), Nacht 45dB(A)) massgebend. Ein Nachweis der Einhaltung der Planungswerte ist spätestens im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu führen.

SCHALLDÄMMUNG FASSADE

- Die Projektierungswerte, welche die einzelnen lärmempfindlichen Räume einzuhalten haben, richten sich nach der Tabelle der FALS für Strassenlärmimmissionen. Die Einhaltung dieser Werte ist durch private Kontrolle nachzuweisen.

Freundliche Grüsse

Paul Schellenberg
Dipl. Architekt HTL / FH / SIA
Haus Frieden, Schaffhauserstr. 25
8400 Winterthur

Katrin Gräser
Dipl. Ing (FH) Akustik und Bauphysik

Beilagen

- Auszug aus dem Schreiben vom Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich an die Gemeinde Bäretswil vom 07. September 2017
- Emissionsdaten
- Auszug aus den Berechnung mit CadnaA

MINERGIE®

Fachpartner

A N H A N G



3-D Ansichten aus erstelltem Modell im Simulationsprogramm CadnaA

Lärm

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Gebiet ist erschlossen und bereits bebaut. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW). Zulässige Nutzweisen sind gemäss Gestaltungsplan (Art. 2) mässig störende Betriebe sowie Wohnnutzung. Im Gestaltungsplan wird die Wohnnutzung nicht beschränkt. Theoretisch wäre somit auch reine Wohnnutzung möglich und dem Perimeter müsste nutzungskonform die ES II zugeordnet werden. Daher ist in den Gestaltungsplanvorschriften ein maximaler Wohnanteil (höchstens 80%) bzw. ein minimaler Gewerbeanteil (mindestens 20%) zu definieren. Sofern der heute mit dem Gestaltungsplan mögliche Wohnanteil von 100% beibehalten werden soll, ist dem Gebiet nutzungskonform die ES II zuzuordnen und es ist im Hinblick auf die Genehmigung aufzuzeigen, dass die entsprechenden Lärmwerte eingehalten werden können.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt an der Adetswilerstrasse ($L_{ret} = 70.9 \text{ dB(A)}$, $L_{ren} = 57.8 \text{ dB(A)}$). Die IGW der ES III können auf der Baubereichsgrenze zur Adetswilerstrasse gemäss unseren Grobberechnungen knapp eingehalten werden. Diesbezüglich sind die Erläuterungen zu Artikel 8 fehlerhaft. Bei den Werten 70.0 dB(A) und 57.1 dB(A) handelt es sich um die Emissionswerte des betreffenden Strassenabschnittes und nicht um die gesetzlich relevanten Immissionswerte an den Bauten. Ausserdem sind die im erläuternden Bericht angegebenen Werte für Baubewilligungen relevant. Für das Gestaltungsplanverfahren sind jedoch höhere Emissionswerte massgebend (70.9 dB(A) / 57.8 dB(A) , Planungshorizont 20 Jahre).

Dem vorliegenden Gestaltungsplan kann aus Sicht des Lärmschutzes mit folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- In den Gestaltungsplanvorschriften ist ein maximaler Wohnanteil (höchstens 80%) bzw. ein minimaler Gewerbeanteil (mindestens 20%) zu definieren. Alternativ kann dem Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet werden, wobei dann die Einhaltung der Lärmwerte aufzuzeigen sind.
- Die Erläuterungen zu Artikel 8 (Seite 14 des Berichtes) sind gemäss Erwägungen zu korrigieren.

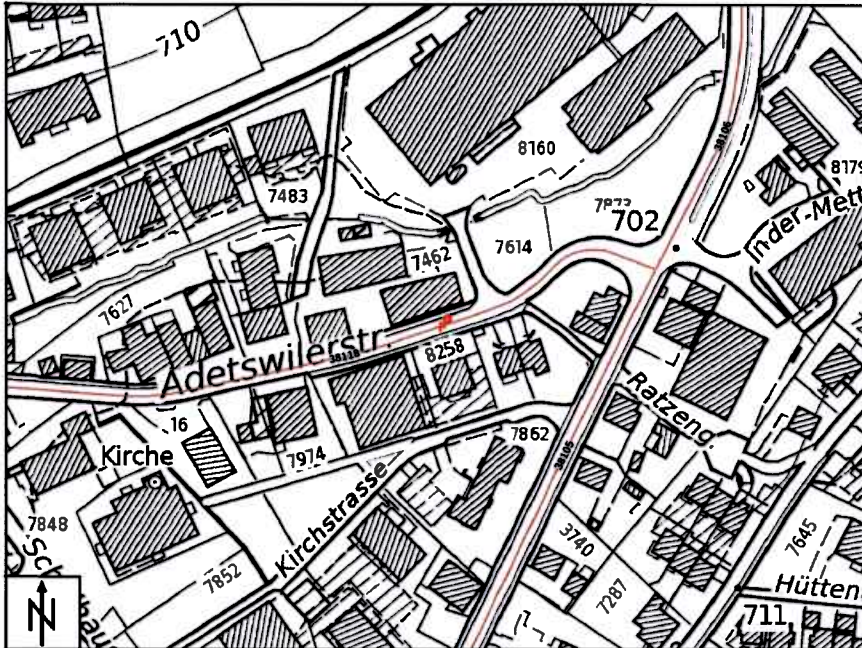
Auszug zum Thema Lärm aus dem Schreiben vom Amt für Raumentwicklung der Baudirektion Kanton Zürich an die Gemeinde Bäretswil vom 07. September 2017



Kanton Zürich
GIS-ZH AGIS-Browser
Strassenlärm
http://maps.zh.ch
14.10.2017, 10:12
Seite 1 von 7



Fachstelle Lärmschutz
Walchplatz 2, Postfach
8090 Zürich
http://faerm.zh.ch/situation
Telefon: +41 43 259 55 11
E-Mail: fals@bd.zh.ch



Massstab 1:999

Aktuelle Abfrage

Gemeinde: Bäretswil
Koordinaten: 2707212 / 1243983
Verfahren: Gestaltungsplan
Empfindlichkeitsstufe: ES II
Nutzung: Wohnen

Strassenlärm-Emissionen

- Strasse mit gültigen Emissionswerten
- Tunnel mit gültigen Emissionswerten
- Strasse (Emissionswerte auf Anfrage)
- Tunnel (Emissionswerte auf Anfrage)

Administrative Grenzen

- Kantons Grenzen
- Bezirks Grenzen
- Gemeindegrenzen



Kanton Zürich
GIS-ZH AGIS-Browser
Strassenlärm
http://maps.zh.ch
14.10.2017, 10:12
Seite 2 von 7



Fachstelle Lärmschutz
Walchplatz 2, Postfach
8090 Zürich
http://faerm.zh.ch/situation
Telefon: +41 43 259 55 11
E-Mail: fals@bd.zh.ch

Strassenlärm - Emissionen

Emissions- abschnitt	Strassen- name	Routen- nummer	Kilometer Von	Kilometer Bis	Emissions- wert Tag [dB(A)]	Emissions- wert Nacht[dB]	Emissions- werte gültig	Bemerkung	Zuständigkeit	Tunnel	Brücke	Tram	Gültig seit
38105	Baumastrasse	724 c	19.988	20.295	75.6	66.0	Ja		Kl. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
38106	Baumastrasse	724 c	20.295	20.457	74.9	63.9	Ja		Kl. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
38107	Baumastrasse	724 c	20.457	21.756	79.0	68.1	Ja		Kl. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017
38118	Adetswilerstrasse	814 c	12.352	13.000	70.9	57.8	Ja		Kl. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Keine Angaben	Nein	11.07.2017

Grundlagen Motorfahrzeuglärm

Im Kanton Zürich wird bei kantonalen Hochleistungsstrassen das Modell «sonRoad» angewandt und dabei für alle Fahrzeugkategorien die gleiche gefahrene Geschwindigkeit angenommen.

Emissions- abschnitt	DTV [Fz/h]	Nt [Fz/h]	Nn [Fz/h]	P_N12 [%]	P_Nm2 [%]	Steigung [%]	Vt [km/h]	Vn [km/h]	Erhebung Geschwin- digkeit	Belags- korrektur [dB(A)]	Emissions- modell Strassen	Abstand der äusseren Fahrspuren [m]	Modell- korrektur Tag [dB(A)]	Modell- korrektur Nacht [dB(A)]	Referenz- jahr Berechnung	Bemerkung
38105	8238	479	72	4.5	4.0	1.3	48	50	gefährte Geschwindig- keit	+1.0	Stl.86+	Keine Angaben	0.0	0.0	2036	
38106	5901	343	52	6.7	6.0	0.8	48	50	gefährte Geschwindig- keit	+1.0	Stl.86+	Keine Angaben	0.0	0.0	2036	
38107	5901	343	52	6.7	6.0	0.6	75	78	gefährte Geschwindig- keit	+2.0	Stl.86+	Keine Angaben	0.0	0.0	2036	
38118	2825	164	25	4.3	4.0	0.2	48	50	gefährte Geschwindig- keit	+1.0	Stl.86+	Keine Angaben	0.0	0.0	2036	

Lärmemissionen Adetswilerstrasse / Baumastrasse gemäss Strassenlärm - Emissionskataster Kanton Zürich- Online Karten gis-ZH (Werte für Gestaltungsplan).

Berechnungskonfiguration ? X

Land Allgemein Aufteilung Bezugszeit Zielgrößen DGM Bodenabs.
Reflexion Reflexion Industrie Straße Straße Schiene

max. Reflexionsordnung:

Bedingungen für Reflexionsberechnung:

Reflektor-Suchradius um Quelle: um Imppkt:

Max. Abstand Quelle - Imppkt: Interpoliere ab:

Min. Abstand Imppkt - Reflektor: Interpoliere bis:

Min. Abstand Quelle - Reflektor:

Berechnungskonfiguration ? X

Land Allgemein Aufteilung Bezugszeit Zielgrößen DGM Bodenabs.
Reflexion Reflexion Industrie Straße Straße Schiene

Streng nach STL 86 / RLS-90

Rechne erste Reflexion (nicht mehr und nicht weniger)

Rechne keine Seitenbeugung

Rechne keine Bebauungsdämpfung

Rechne keine Bewuchs-dämpfung

Rechne die beiden äußeren Fahrstreifen getrennt

Abschmung: Negativer Umweg nach ISO 9613

Ausbreitungsrechnung nach RLS-90

Berechnungseinstellungen in CadnaA

Straße □ X

Schließen Editieren... Sync. Grafik Copy... Drucken... Schriftart... Hilfe

Bezeichnung	M	ID	L r e			Zähl-daten	genaue Zähl-daten						Geschw		RQ	Straßenoberfl		Steig	Mehrfachrefl.			Modellkorr		K(1=0)		
			Tag	Abend	Nacht		DTV	N			eta (%)			Tag		Nacht	Abst		Detro	Art	Drefl	Hbeb	Abst		Tag	Nacht
			(dBA)	(dBA)	(dBA)		Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)	(dB)		(%)	(dB)	(m)	(m)	(dB)	(dB)	
Adetswilerstrasse_38118	+	38118	70.9	0.0	57.8													RQ 7.5			0.0					
Baumstrasse_38105	+	38105	75.6	0.0	66.0													RQ 10			0.0					
Baumstrasse_38106	+	38106	74.9	0.0	63.9													RQ 10			0.0					

Eingabe der Emissionsdaten in Cadna A

Neue Wohnnutzungen entlang von Kantons- oder Gemeindestrassen und Bahnlinien im Siedlungsraum

Die kantonale Vollzugspraxis bei neuen Wohnnutzungen im lärmigen Siedlungsraum bietet Hand, den Konflikt zwischen den Interessen des Lärmschutzes beim Wohnungsbau und dem Gebot der Verdichtung im Siedlungsraum sowie den orts- und städtebaulichen Anforderungen zu entschärfen.



Erreicht werden soll zum einen eine Aufwertung der öffentlichen Strassenräume, zum andern eine hohe Wohnqualität, indem alle Wohneinheiten als Ausgleich zu den stark belasteten Fassaden auch ruhige Fenster- und Aussenbereiche ausweisen.

Die Praxis gilt nur für erschlossene Perimeter, also wenn die Immissionsgrenzwerte massgebend sind.

Grundprinzip LSV und PBG

Die Lärmschutzverordnung (LSV) verlangt, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) am offenen Fenster eines lärmempfindlichen Wohnraums eingehalten werden.

Im offenen Fenster messen heisst auch mit offenem Fenster leben.

Das Zürcher Planungs- und Baugesetz schreibt vor, dass Fenster von Wohnräumen ins Freie zu führen haben (§ 302 PBG).

In ihrer Kombination garantieren die beiden Vorschriften eine angemessene Wohnqualität bezüglich Lärmbelastung.

Definition Fenster

Fenster im Sinne der LSV sind Fenster mit Öffnungsmechanismus bzw. mit Rahmen und Flügel, auch wenn diese verschraubt sind.

Keine Fenster sind transparente Fassadenbauteile ohne Öffnungsmechanismus.

Definition Lüftungsfenster

Zur Lüftung genügt ein Fenster, dessen Fläche 5 % der Bodenfläche beträgt und damit einen genügenden Luftaustausch gewährleistet.

Das Fenster muss ins Freie führen und diese Verbindung darf nicht von Fassadenteilen oder anderen baulichen Hindernissen unterbrochen werden.

Der Referenzpunkt für die Lärmmittlung ist die Fenstermitte. Dieser muss jedoch mindestens 1.5 m über dem Geschossboden liegen.

Das Lüftungsfenster (LF) ist das am wenigsten belastete Fenster eines lärmempfindlichen Raumes.

Wenn andere (öffnbare) Fenster vorhanden sind, so muss das LF 5% der Bodenfläche betragen.

Wenn keine anderen Fenster bzw. nur festverschlossene Fassadenelemente zur Belichtung vorhanden sind, so muss das LF jedoch 10% der Bodenfläche umfassen.

Definition Raumtypen

Zur Beurteilung der Ausnahmen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV ist eine Typisierung der lärmempfindlichen Räume notwendig.

Zur einfacheren Handhabung in der Praxis werden diese mit einer Kennfarbe belegt:

- Als grün werden alle Räume bezeichnet, bei denen die IGW an allen Fenstern eingehalten werden. Sie sind USG- und LSV-konform und erfordern keine Ausnahme.
- Als gelb werden Räume bezeichnet, bei denen die IGW am Lüftungsfenster eingehalten werden.
- Als rot werden Räume bezeichnet, bei denen die IGW an allen Fenstern überschritten sind.

Kontrollierte Belüftung

Eine kontrollierte Belüftung (Einzelraumlüftung, Komfort- bzw. Wohnungslüftung) ist grundsätzlich keine Alternative zum Lüftungsfenster, auch wenn sie in der kalten Jahreszeit den Luftaustausch via Fenster ersetzt.

Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen

Alle nachfolgenden Voraussetzungen müssen erfüllt werden:

- Vorgesehen sind Neubauten oder wesentliche Umbauten mit neuer Wohnnutzung in städtischen oder städtisch geprägten Siedlungsgebieten, also dort, wo aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr) trotz hoher Lärmbelastung urbaner Wohnraum geschaffen werden soll.
- Bei den Lärmquellen handelt es sich um Gemeinde – oder Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet, deren Strassenräume städtebaulich wichtig sind und deshalb nicht durch abweisende Lärmschutzbauten belastet werden sollen. Bei Bahnlinien trifft dies weniger zu, bei Autobahnen gar nicht.
- Der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzung entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass.
- Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Dazu zählen neben der lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper auch die lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse.
- Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden.

Sind alle oben beschriebenen Voraussetzungen erfüllt, so können für gelbe Räume Ausnahmen beantragt werden.

Soll für rote Räume eine Ausnahme erteilt werden, so gelten folgende zusätzliche Voraussetzungen:

- Pro Wohneinheit wird maximal für ein Drittel der Wohnräume eine Ausnahmegewilligung erteilt. (Beispiel 3.5-Zimmer-Wohnung: 1).
- Alle Wohneinheiten verfügen über Wohnräume, die lärmabgewandt orientiert sind und deren Belastungen am Lüftungsfenster die für eine akzeptable Wohnqualität angemessenen IGW der ES II nicht überschreiten.
- Die Wohnungen verfügen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse; Mindestdiefe 2 m und Mindestfläche 6 m²), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet (lärmexponiertester Empfangspunkt, 1.5 m über Boden).

Die Gemeinde begründet das für die Ausnahmegewilligung notwendige überwiegende Interesse an einer Wohnnutzung gegenüber dem Lärmschutz.

Kanton ZH / Baudirektion / Fachstelle Lärmschutz / 15. Juni 2016 // Seite 2

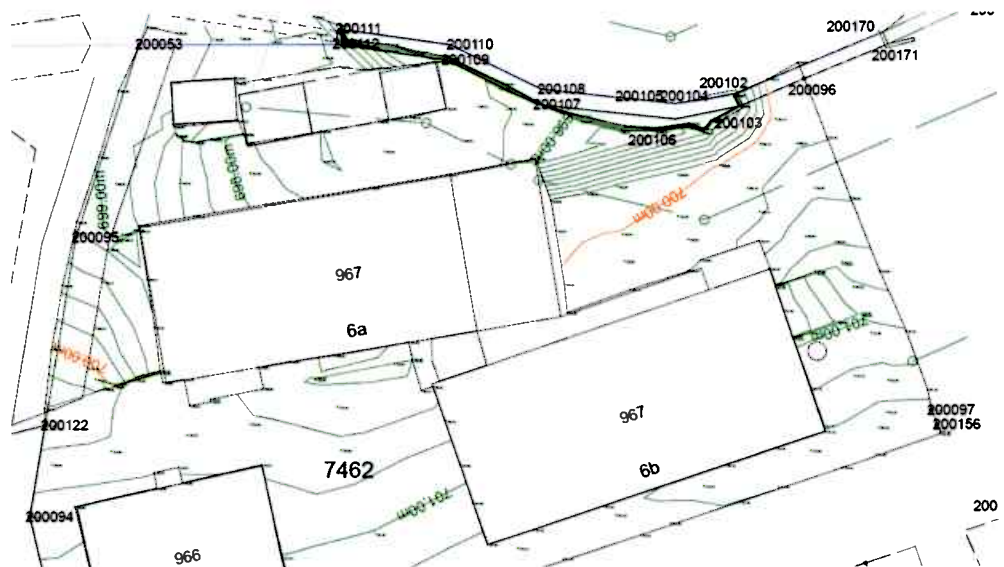
MINERGIE®

Fachpartner

Auftraggeber
Schweizer Wohnraum AG
Seestrasse 221
8708 Männedorf

Auftragsbezeichnung
Objektschutznachweis Hochwasser - Mettlenbach

Berichtstitel
Objektschutznachweis
Bauvorhaben Adetswilerstr. 6/6a/6b,
Gemeinde Bäretswil



Verfasser
Florian Drändle
Michael Aggeler

Gruner Böhlinger AG
Mühlegasse 10
CH-4104 Oberwil
T +41 61 406 13 13
F +41 61 406 13 14
www.gruner.ch

Auftragsnummer
R 211'451'000-01

Datum
25. April 2017

Kontrollblatt

Ansprechperson 1 Florian Drändle
Tel. direkt 061 406 13 01
Email florian.draendle@gruner.ch

Ansprechperson 2 Michael Aggeler
Tel. direkt 061 406 13 11
Email michael.aggeler@gruner.ch

Änderungsgeschichte

Version	Änderung	Kürzel	Datum
01	-	DFL/AGG	25.04.2017

Status

Kapitel	Inhalt	Status
---------	--------	--------

Verteiler

Firma	Name	Anz. Expl.
Schweizer Wohnraum AG	Stefan Schmucki	2
AWEL - Abteilung Wasserbau	Stefan Schenk	1
Gruner Böhlinger AG	Florian Drändle	1

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ausgangslage	4
2 Auftrag	4
3 Grundlagen	4
4 Vorgehen / Annahmen	5
4.1 Allgemein	5
4.2 Gefährdung Hochwasser	5
5 Gefahrenquellen	6
5.1 Gefahrenquelle Mettlenbach	6
6 Massnahmenkonzept	6
7 Schlussfolgerungen / Empfehlung	8
8 Vorbehalte	8

Anhang

- A Formulare "Nachweis Objektschutzmassnahmen" A+B, AWEL
- B Massnahmenplan, Gruner Böhringer AG, 25.04.2017
- C Querprofile Massnahmen, Gruner Böhringer AG, 25.04.2017

1 Ausgangslage

An der Adetswilerstrasse in Bäretswil ZH (Parzellen Nr.7962) soll eine best. Überbauung umgebaut / neu realisiert werden.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich gemäss der Gefahrenkarte Greifensee [1] in der blauen Gefahrenzone. Lokal werden Fliesstiefen von bis zu 0.75 m erreicht. Bereits bei einem HQ₃₀ wird die Parzelle teilweise überflutet.

Ausgehend von den Projektgrundlagen und der Gefährdungen werden geeignete Objektschutzmassnahmen und -koten auf der Parzelle ausgearbeitet. Die Schutzmassnahmen sind entsprechend zu dimensionieren und die Auswirkungen auf die Nachbarparzellen zu verifizieren. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass durch die Massnahme die Gefährdung eines anderen Objektes nicht erhöht wird [4].

2 Auftrag

Mit der Auftragserteilung vom 14.03.2017 wurde die Gruner Böhlinger AG durch die Schweizer Wohnraum AG beauftragt, im Rahmen der Gestaltungsplanrevision "Adetswilerstr. 6/6a/6b, Bäretswil" das Objektschutzgutachten für die Überbauung zu erstellen.

3 Grundlagen

Für den Objektschutznachweis sind folgende Unterlagen verwendet worden:

- [1] Gefahrenkarte Greifensee, ARGE Holinger AG / Geotest AG, 20.12.2011
- [2] Leitfaden - Risikokonzept für Naturgefahren, Planat 02/2009
- [3] Richtlinie Objektschutz gegen Naturgefahren, AWEL / GVZ (1999)
- [4] Leitfaden - Objektschutznachweis Naturgefahren Kt. Zürich AWEL / GVZ (2011)
- [5] Arbeitshilfen für Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser bei Neu- und Umbauten, AWEL / GVZ (2011)
- [6] Katasterplan 1:500, 2017
- [7] Baueingabepläne (nur UG + EG) und Privater Gestaltungsplan inkl. Bestimmungen, 1996
- [8] Querprofilvermessung, Osterwalder, Lehmann Ing. und Geometer AG, 13.04.2017
- [9] Provisorischer Gestaltungsplan, Schweizer Wohnraum AG, 20.04.2017

4 Vorgehen / Annahmen

4.1 Allgemein

Im Rahmen des Objektschutznachweises soll gezeigt werden, wie die Neuüberbauung Adetswilerstrasse vor dem Hochwasseraustritt des Mettlenbaches geschützt werden kann.

Vorgehen

Die Ausarbeitung von geeigneten Schutzmassnahmen, ausgehend von den vorliegenden Projektgrundlagen und der Gefährdungen gemäss der Naturgefahrenkarte Greifensee [1], ist Bestandteil dieses Berichtes. Wegen der Bearbeitungstiefe "Konzept" ersetzt die Massnahmenplanung keine Detailplanung.

Als Erstes wurde die Gefahrenkarte mit Fokus auf die besagte Parzelle analysiert. Massnahmen am Gewässer selbst liegen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde resp. des Kantons. Diese stehen noch aus, weshalb der Hochwasserschutz grundsätzlich auf der Parzelle erfolgen muss.

Es wurden die drei Szenarien mit Wiederkehrperioden von 30, 100 und 300 Jahren festgelegt und untersucht.

Szenarien

Die Gefahrenanalyse wurde zum grössten Teil in der Naturgefahrenkarte Greifensee [1] abgehandelt. In der Ereignisanalyse wurden die Gefahren bereits identifiziert und lokalisiert. Weiterhin wurden in der Wirkungsanalyse die Intensitäten der massgebenden Szenarien bestimmt und in Form von Intensitätskarten festgehalten.

Nach Angaben des AWEL sind die Kriterien an die Hochwassersicherheit erfüllt, wenn das Gebäude bzw. die Eingänge und Einfahrten höher liegen als die Energiehöhe des HQ_{100} und der Wasserspiegel des HQ_{300} .

Anforderung
AWEL

4.2 Gefährdung Hochwasser

Das Schutzziel wird bei Neubauten laut Leitfaden [4] auf ein 300 jährliches Hochwasser ausgelegt. Grundsätzlich gelten bei An- oder Umbauten und bewilligungspflichtigen Nutzungsänderungen von bestehenden Bauten dieselben Anforderungen wie bei Neubauten. Jedoch muss die Verhältnismässigkeit der Massnahme, resp. eine Reduktion des Schutzziels auf ein HQ_{100} in der weiteren Planung überprüft werden.

Wirksamkeit

5 Gefahrenquellen

Die Gefahrenquelle für die Liegenschaft (Parzelle 7462) ist der angrenzende Mettlenbach. Auf der folgenden Abbildung sind die Gefahrenstufen der Gefahrenkarte dargestellt.

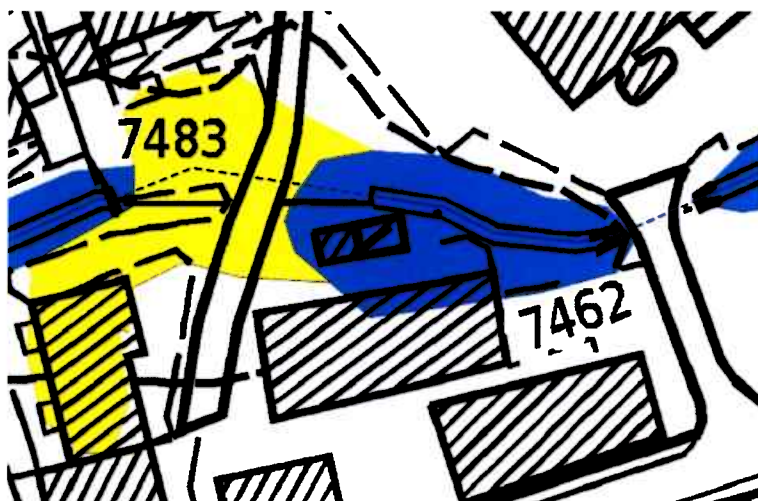


Abbildung 1 Auszug Gefahrenkarte Greifensee (GIS-ZH)

5.1 Gefahrenquelle Mettlenbach

Gewässernummer: 4.0
Hochwasserabflüsse: $HQ_{30} = 4.5 \text{ m}^3/\text{s}$
 $HQ_{100} = 7.0 \text{ m}^3/\text{s}$
 $HQ_{300} = 13.0 \text{ m}^3/\text{s}$

Beschrieb /
Kennzahlen [6]

Gemäss der vorliegenden Gefahrenkarte [1] wird der unterliegende Durchlass infolge einer zu kleinen Kapazität und einer allfälligen Verklauung ab einem HQ_{30} eingestaut.

Gefahrenanalyse
[6]

Ab einem HQ_{100} staut sich das aus dem Gerinne austretenden Wasser am Durchlass bis zur Strassenoberkante auf und es kommt zu einem lokalen Übertritt über die Strasse am westlichen Parzellenrand der geplanten Überbauung. Hierbei werden bei der Strasse Fliesstiefen von bis zu 25 cm erreicht. Gemäss Gefahrenkarte werden lokal bis zu 0.75 m Wassertiefe erreicht. Aufgrund der aktuellen Vermessungsaufnahmen [8] muss von einer Wassertiefe von bis zu 1.50 m ausgegangen werden.

6 Massnahmenkonzept

Wie in Kapitel 4.2 beschreiben, müssen im Rahmen der Überbauung Massnahmen vorgesehen werden, um den Schutz gegenüber dem HQ_{300} zu gewährleisten und einen Gebäudeeintritt zu verhindern.

Die gemäss der Gefahrenkarte relevante Schutzkoten liegt auf einer Höhe von 699.20 m ü.M. Diese entspricht dem Wasserspiegel des HQ_{300} beim Übertritt über die Strasse.

Schutzkoten

Die Schutzkote ist insbesondere im nördlichen Teil der geplanten Überbauung (Gebäude B zwingend einzuhalten. Das Gebäude A und C sind gemäss Gefahrenkarte nicht von Hochwasser betroffen und somit nicht speziell zu schützen.

Um das Schutzdefizit zu beheben, bieten sich folgende Massnahmen ausserhalb des Gewässerraumes an:

Massnahmenmöglichkeiten

1. Anheben der Strasse und des Vorlatzes auf der Nordwestseite des Gebäudes B
2. Erstellung Rampe inkl. Podest Nordwestseite Haus B (Eingangsbereich)
3. Erstellung Stützmauer entlang Nordseite Haus B
4. Anhebung Gebäudeöffnungen Ostseite Haus B
5. Keine Gebäudeöffnungen Tiefgarage

Massnahme 1:

Die Strasse und der Vorplatz auf der Nordwestseite des Gebäudes B sind in erhöhter Lage zu realisieren. Die in dem hier vorliegenden Gutachten definierte Schutzkote von 699.20 m ü.M. ist dem Bauherren und den Planern bereits kommuniziert und soll umgesetzt werden.

Massnahme 2:

Der Gehweg zum Gebäudeeingang wird mit einer kleinen Rampe mit Podest versehen. Der Hochpunkt der Rampe wird auf die Hochwasserschutzkote gelegt.

Massnahme 3:

Anschliessend an das projektierte Terrain (Strasse/Vorplatz/Rampe) der Massnahme 1 und 2 wird eine Stützmauer mit einer min. Kote von 699.20 m ü.M entlang dem geplanten Vorbaus (Treppenhaus) des Gebäude B erstellt. Die Stützmauer ist entsprechend der möglichen Hochwassereinwirkung zu dimensionieren.

Massnahme 4:

Die best. Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen etc.) der Ostseite des Gebäude B werden auf die Schutzkote 699.20 m ü.M angehoben und die Gebäudehülle wenn nötig abgedichtet.

Massnahme 5:

Gemässer der vorliegenden Pläne [9] sind keine Öffnungen in der Tiefgaragenwand unterhalb der Schutzkote von 699.20 m ü.M vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Massnahmen sind keine relevanten Auswirkungen auf die Nachbarparzellen zu erwarten.

Auswirkung auf Nachbarparzelle

7 Schlussfolgerungen / Empfehlung

Der vorliegende Schutznachweis zeigt, wie mit der vom Mettlenbach ausgehende Gefährdung für die Liegenschaften der Adetswilerstrasse (Parzelle 7462) umgegangen werden kann.

Gefahrenreduktion

Bei den empfohlenen Massnahmen handelt es sich um permanente Eingriffe bei der Liegenschaft. Hierbei sind während des Ereignisses keine Interventionen vom Menschen zur Gewährleistung des Schutzes notwendig. Durch die permanenten Schutzmassnahmen wird eine höhere Sicherheit erzielt.

Permanenter
Schutz

Wegen der Bearbeitungstiefe ersetzt die vorliegende Massnahmenplanung keine Detailplanung, bildet aber eine gute Grundlage für die weitere Planung zur Gefahrenprävention. Die Massnahmen sind im Rahmen der Ausführung in die Planung einfließen zu lassen.

Detailplanung
notwendig

8 Vorbehalte

Die hier gemachten Aussagen gelten unter der Annahme, dass am Mettlenbach seit der Gefahrenkartierung keine grösseren Veränderungen vorgenommen wurden.

Ein Rückstau aus der Kanalisation kann ebenfalls zu Schäden führen. Dies wird hier aber nicht berücksichtigt.

Gruner Böhringer AG

Florian Drändle
Projektleiter Wasser

Michael Aggeler
Abteilungsleiter Wasser



Nachweis Objektschutzmassnahmen Formular A

Objekt

Objektart: Überbauungsplanung im Rahmen einer Gestaltungsplanrevision Parzellen Nr.: 7962
 Adresse: Adetswilerstrasse 6/6a/6b
 Postleitzahl: 8344 Ort: Bäretswil

Bauherrschaft

Name: Schweizer Wohnraum AG
 Adresse: Seestrasse 221
 Postleitzahl: 8708 Ort: Männedorf
 Datum: _____
 Unterschrift: _____

Gutachter

Name: Gruner Böhlinger AG
 Adresse: Mühlegasse 10
 Postleitzahl: 4104 Ort: Oberwil
 Telefon: 061 / 406 13 13 Datum der Begehung: _____
 Unterschrift: _____

Berater

Name: _____
 Adresse: _____
 Postleitzahl: _____ Ort: _____
 Telefon: _____ Datum der Begehung: _____
 Unterschrift: _____

Mit den Unterschriften wird die Richtigkeit der eingereichten Unterlagen (Formulare A, B und Planbeilagen) bestätigt.

Verwendete Grundlagen

Dokumente	Erstellungsdatum	Bemerkungen
<input type="checkbox"/> Zonenplan	_____	_____
<input type="checkbox"/> Baureglement	_____	_____
<input checked="" type="checkbox"/> Gefahrenkarte	<u>20.12.2011</u>	<u>Gefahrenkarte Greifensee, ARGE Holinger AG / Geotest AG</u>
<input type="checkbox"/> Intensitätskarten	_____	_____
<input type="checkbox"/> Risiko- und Schutzdefizitkarte	_____	_____
<input type="checkbox"/> Gefahrenhinweiskarte	_____	_____
<input type="checkbox"/> Ereigniskataster	_____	_____
<input type="checkbox"/> Karte der Phänomene	_____	_____

Dokumente	Erstellungsdatum	Bemerkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Gewässerraumfestlegung und Hochwasserschutznachweis, Gruner Böhlinger AG	25.04.2017	-
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

Verwendete Formulare

Formular B	Bemerkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Hochwasser / Oberflächenwasser	-
<input type="checkbox"/> Rutschungen	

Beigelegte Pläne

Planbeilagen*	Anzahl	Massstab	Datum	Bemerkungen
<input type="checkbox"/> Situation				
<input type="checkbox"/> Grundrisse				
<input type="checkbox"/> Ansichten				
<input type="checkbox"/> Schnitte				
<input type="checkbox"/> Umgebung				
<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan (Siehe Anhang Bericht BOE)	1x	ohne	25.04.2017	
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				

* Terraingestaltung muss ersichtlich sein



Nachweis Objektschutzmassnahmen Formular B

Hochwasser und Oberflächenabfluss

AWEL, Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft

Objekt

Objektart: Überbauungsplanung im Rahmen einer Gestaltungsplanrevision Parzellen Nr.: 7962
 Adresse: Adetswilerstrasse 6/6a/6b
 Postleitzahl: 8344 Ort: Bäretswil

Bauherrschaft

Name: Schweizer Wohnraum AG
 Adresse: Seestrasse 221
 Postleitzahl: 8708 Ort: Männedorf
 Datum: _____
 Unterschrift: _____

Gutachter

Name: Gruner Böhlinger AG
 Adresse: Mühlegasse 10
 Postleitzahl: 4104 Ort: Oberwil
 Telefon: 061 / 406 13 13 Datum der Begehung: _____
 Unterschrift: _____

Berater

Name: _____
 Adresse: _____
 Postleitzahl: _____ Ort: _____
 Telefon: _____ Datum der Begehung: _____
 Unterschrift: _____

Mit den Unterschriften wird die Richtigkeit der eingereichten Unterlagen (Formulare A, B und Planbeilagen) bestätigt.

Ausgangslage:

An der Adetswilerstrasse in Bäretswil ZH (Parzellen Nr.7962) soll eine best. Überbauung umgebaut / realisiert werden. Das geplante Bauvorhaben befindet sich gemäss der Gefahrenkarte Greifensee in der blauen Gefahrenzone. Lokal werden Fliesstiefen von bis zu 0.75 m erreicht. Bereits bei einem HQ30 wird die Parzelle teilweise überflutet. Ausgehend von den Projektgrundlagen und der Gefährdungen werden geeignete Hochwasserschutzmassnahmen und -knoten auf der Parzelle ausgearbeitet.

1. Schutzziele Neubau -- Bestehender Bau

Für die Schutzziele bei Neubauten gelten die Bestimmungen in Kapitel 3.1.2 des Leitfadens.

Bei bestehenden Bauten ist das Schutzziel unter Berücksichtigung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses festzulegen (vgl. Anhang der Wegleitung Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren). Das Ergebnis der Kosten-Nutzen-Abschätzung ist am Ende dieses Formularblattes zu dokumentieren (vgl. Tabellen).

2. Nachweis der Einwirkungen

Einwirkungen (maximale Werte)			Wiederkehrperiode		Einheit
			100 Jahre	300 Jahre	
Über-schwemmung	Überschwemmungshöhe h_f^*	●	0.25 - 0.75 (1.50)	0.25 - 0.75 (1.50)	m
	Fliessgeschwindigkeit v_f^*	●	0.5-1.0	0.5-1.0	m/s
	Druck aus hydrostatischer Beanspruchung q_h	●	0-20	0-20	kN/m ²
	Stauhöhe h_{stau}^*	●	-	-	m
	Ablagerungshöhe von Feststoffen h_a^*	○	-	-	m
	Druck aus hydrodynamischer Beanspruchung (bei $v > 1$ m/s) q_f	○	-	-	kN/m ²
	Kolkentiefe (bei $v > ca. 2$ m/s) h_k	○	-	-	m
	Auflast durch Feststoffablagerungen q_a	○	-	-	kN/m ²
	Anprallkraft von Holz oder Blöcken q_e	○	-	-	kN
Gerinne-verlagerung	Druck aus hydrostatischer Beanspruchung q_h	●	-	-	kN/m ²
	Druck aus hydrodynamischer Beanspruchung q_f	●	-	-	kN/m ²
	Kolkentiefe (bei $v > ca. 2$ m/s) h_k	●	-	-	m
	Anprallkraft von Holz oder Blöcken q_e^*	●	-	-	kN

● Angabe obligatorisch

○ Angabe fallabhängig

* Zeichnerische Darstellung und Beschriftung auf Plan

3. Objektschutzmassnahmen

Permanente Massnahmen	Gewählte Massnahme ankreuzen	Beschreibung	Beschriftung auf Plan	Zeichnerische Darstellung auf Plan	Statischer Nachweis
Nutzungskonzept Innenräume	<input type="checkbox"/>		●		
Lage Erdgeschoss / Öffnungen	<input type="checkbox"/>			●	
Materialwahl des Innenausbau	<input type="checkbox"/>	●			
Verteilssystem Energie / Wasser	<input type="checkbox"/>	●	●		
Tankanlagen	<input type="checkbox"/>	1)	1)		1)
Rückstauschutz Kanalisation	<input type="checkbox"/>	●	●		
Fluchtwege	<input type="checkbox"/>	●			
Schutz von Öffnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	●	●		●
Abdichtung Gebäudehülle	<input type="checkbox"/>	●	●		●
Verstärkung Fundament (Kolkschutz)	<input type="checkbox"/>	●	●		●
Erhöhte Anordnung →	<input type="checkbox"/>			●	
Schutzdamm / Schutzmauer →	<input checked="" type="checkbox"/>	●	●	●	●
Terraingestaltung →	<input checked="" type="checkbox"/>	●		●	
Siehe BE Gruner Böhlinger AG	<input checked="" type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>				

→ Gefährdung von anderen Objekten nicht erhöhen

● für gewählte Massnahmen obligatorisch

1) gemäss AWEL-Merkblatt «Hochwasserschutz bei neuen Tankanlagen»

Beschreibungen

Materialwahl Innenausbau

-

Verteilssystem (Energie, Wasser, Heizung, Lüftung, Kommunikation)

-

Rückstauschutz Kanalisation

-

Fluchtwege

-

Schutz von Öffnungen

Die best. Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen etc.) der Ostseite des Gebäude B werden auf die Schutzkote 699.20 m ü.M angehoben und die Gebäudehülle wenn nötig abgedichtet. Allfällige Tiefgaragenlichtschächte sind ebenfalls auf die Schutzkote von 699.20 m ü.M. zu projektieren. Gemässer der vorliegenden Pläne sind keine Öffnungen in der Tiefgaragenwand unterhalb der Schutzkote vorgesehen.

Abdichtung Gebäudehülle

-

Verstärkung Fundament (Kolkschutz)

-

Schutzdamm / Schutzmauer →

Anschliessend an das projektierte Terrain (Strasse/Vorplatz/Rampe) im Nordwestseite des Gebäudes B wird eine Stützmauer mit einer min. Kote von 699.20 m ü.M entlang dem geplanten Vorbau (Treppenhaus) beim Gebäude B erstellt. Die Stützmauer ist entsprechend der möglichen Hochwassereinwirkung zu dimensionieren.

Terraingestaltung →

Die Strasse, der Vorplatz und der Eingangsbereich (Rampe) auf der Nordwestseite des Gebäudes B sind in erhöhter Lage zu realisieren. Die in dem hier vorliegenden Gutachten definierte Schutzkote von 699.20 m ü.M. ist bereits dem Bauherren und den Planern kommuniziert und soll umgesetzt werden.

Temporäre Massnahmen	Gewählte Massnahme ankreuzen	Beschreibung	Beschriftung auf Plan	Zeichnerische Darstellung auf Plan	Statischer Nachweis
Abdichtung Öffnungen	<input type="checkbox"/>	●	●		
Schutzdamm / Schutzmauer →	<input type="checkbox"/>	●		●	●
	<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>				

- Gefährdung von anderen Objekten nicht erhöhen
- für gewählte Massnahmen obligatorisch

Abdichtung Öffnungen

-

Schutzdamm / Schutzmauer →

-

Nachweis Vorwarnzeit bei temporären Massnahmen

-

→ Wirkung der gewählten Massnahmen in Bezug auf andere Objekte

Durch die vorgesehene Überbauung sind keine massgebenden Auswirkungen auf die Nachbarparzellen zu erwarten.

Kosten-Nutzen-Analyse (nur für bestehende Bauten nachzuweisen)

Kosten pro Jahr

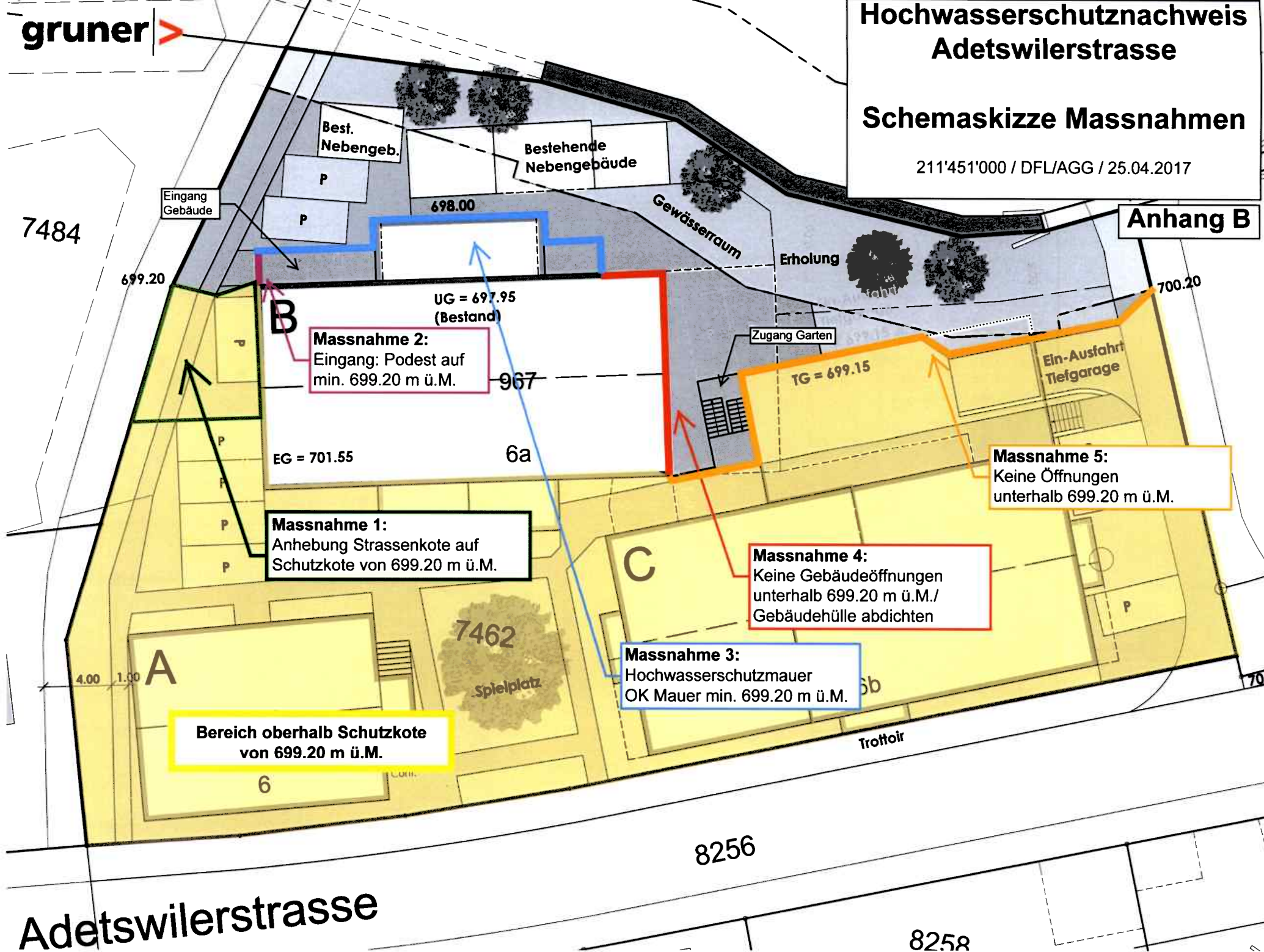
<i>Investition</i>	<i>Zinssatz</i>	<i>Lebensdauer</i>	<i>Kaptialwieder- gewinnungsfaktor</i>	<i>Kosten pro Jahr (CHF/a)</i>
_____	_____	_____	_____	_____

Nutzen pro Jahr

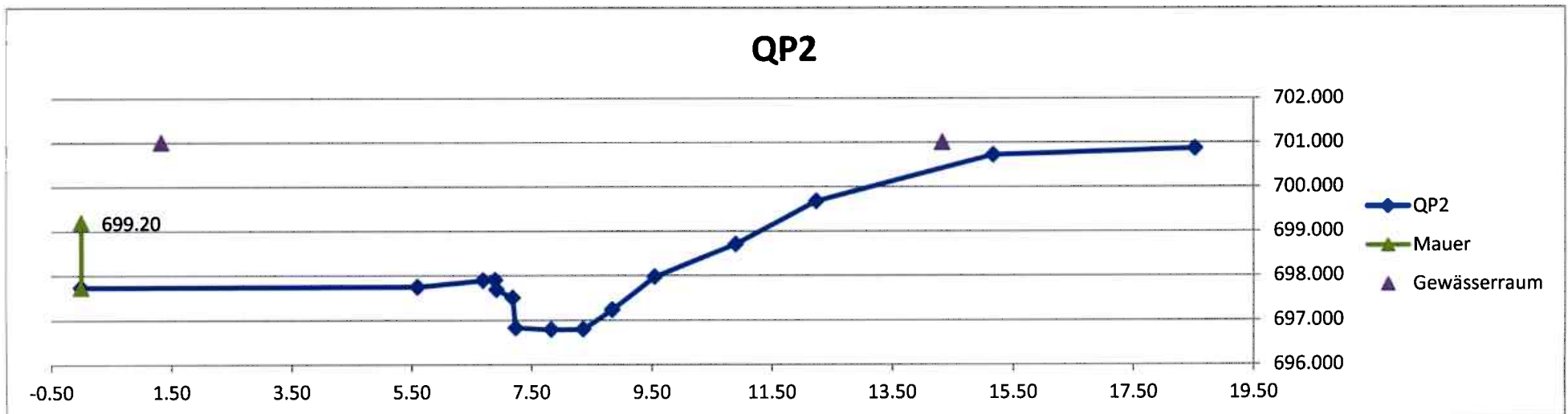
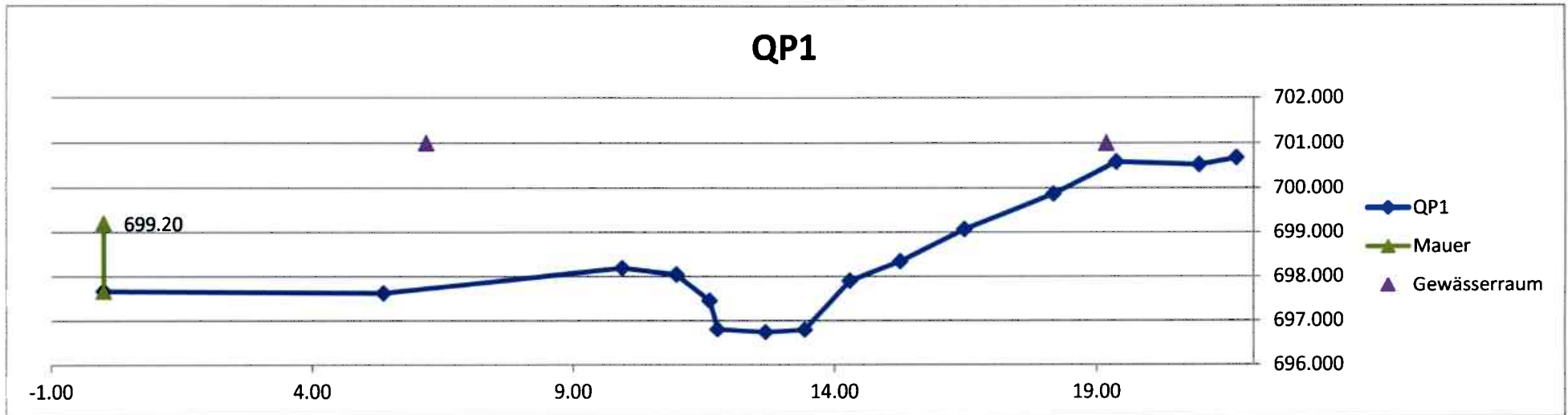
<i>Wiederkehrperiode T</i>	30 Jahre	50 Jahre	100 Jahre	300 Jahre
Schadenhöhe S (CHF)	_____	_____	_____	_____
Wahrscheinlichkeit P	_____	_____	_____	_____
Delta P	_____	_____	_____	_____
Mittlerer Schaden MS (CHF)	_____	_____	_____	_____
Nutzen N = Delta P * MS (CHF)	_____	_____	_____	_____
Nutzen N pro Jahr (CHF/a)	_____	_____	_____	_____
Summe der Nutzen pro Jahr (CHF/a)	_____	_____	_____	_____

Erreichtes Kosten-Nutzen-Verhältnis _____

Erreichtes Schutzziel (Jahre) _____



Querprofile Objektschutzmassnahmen Mettlenbach





Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 08.03.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000196

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Bäretswil, Schulhausstrasse 2, 8344 Bäretswil

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Aufhebung Gewässerabstandslinie am Mettlenbach) und Teilrevision privater Gestaltungsplan Adetswilerstrasse auf Kat. Nr. 7462, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8344 Bäretswil

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Aufhebung Gewässerabstandslinie am Mettlenbach) und Teilrevision privater Gestaltungsplan Adetswilerstrasse wurden von den Stimmberechtigten der Gemeinde Bäretswil an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2018 und von der Baudirektion mit den Verfügungen 1103 / 18 und 1104 / 18 vom 22. Oktober 2018 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 7. Dezember 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Aufhebung Gewässerabstandslinie am Mettlenbach) und die Teilrevision privater Gestaltungsplan Adetswilerstrasse auf Kat. Nr. 7462 tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: 1103 / 18 & 1104 / 18

Beschluss-/Verfügungsdatum: 22.10.2018

Rechtliche Hinweise:

Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Rekurse:

Gemeinde Bäretswil
Schulhausstrasse 2
8344 Bäretswil