



Referenz-Nr.: ARE 21-0175

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

1/5

Privater Gestaltungsplan «Hertlihaus» – Genehmigung

Gemeinde **Hinwil**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 4874 im Ortsteil Hadlikon

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 28. August 2020
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 28. August 2020
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 28. August 2020
- Dienstbarkeit EREID CH9055-0000-0039-68574 Ausschliessliches Benützungsrecht samt entsprechendem Zu- und Abgangsrecht (Fuss- und Fahrwegrecht) mit Nebenleistungspflicht zugunsten Kat.-Nr. 4874, zulasten Kat.-Nr. 6541

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Der private Gestaltungsplan Hertlihaus umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 4874 und liegt im Ortsteil Hadlikon. Das Grundstück weist eine Fläche von 1'487 m² auf und befindet sich gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hinwil in der Kernzone 2. Die verkehrliche Erschliessung des Areals erfolgt ab der Walderstrasse (Gemeindestrasse). Der südlichen Grundstücksgrenze entlang führt der im Gemeindebesitz befindliche Schneckenweg, welcher durch die Zufahrt zum Gestaltungsplanperimeter tangiert wird. Eine Industrie- und Gewerbezone grenzt im Norden und Osten an das Areal, westlich davon verläuft der offene Mülibach. Der eingedolte linke Seitenarm des Mülibachs befindet sich zudem auf dem angrenzenden Industrie- und Gewerbeareal und verläuft nördlich und östlich entlang des Gestaltungsplanperimeters.

Ziel und Zweck des privaten Gestaltungsplans ist es, die Rahmenbedingungen in Abstimmung mit der Gewässerraumfestlegung (separates Verfahren) zu schaffen, um eine gewisse bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4874 zu ermöglichen (Baufeld B).

In Koordination mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll entlang des betroffenen Abschnitts des linken Seitenarms des Mülibachs der Gewässerraum ausgeschieden werden. Gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt die Festlegung des entsprechenden Gewässerraums durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft mit separater Verfügung der Baudirektion (Nr. 0197 vom 15. Juni 2021).

Zustimmung Der Gemeinderat Hinwil stimmte mit Beschluss vom 9. Dezember 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Hertlihaus» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 4. Februar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Februar 2021 ersucht die Gemeinde Hinwil um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Ortsteil Hadlikon liegt gemäss kantonalem Raumordnungskonzept im Handlungsraum «Landschaft unter Druck». In diesem Handlungsraum gilt es unter anderem die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen zu aktivieren, den Bauzonenverbrauch zu verringern und attraktive Ortszentren zu schaffen.

Der Gestaltungsplan schafft mit dem Baufeld B die Grundlage für eine auf die Situation bzw. den Gewässerraum abgestimmte bauliche Entwicklung mit einer angemessenen baulichen Dichte. Da bezüglich Gestaltung die Vorgaben der Kernzone gelten, ist eine gute Eingliederung in die Umgebung und den Bestand sicherzustellen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Gestaltungsplan legt zwei Baufelder (Art. 6 GPV) sowie Frei- und Verkehrsflächen fest (Art. 5 resp. Art. 9 GPV) und regelt die Erschliessung und Parkierung (Art. 9 GPV). Baufeld A bildet den Bestand ab und bezweckt den Erhalt der bestehenden Bauten. Diese liegen teilweise innerhalb des Gewässerraums, weshalb in den Vorschriften Neubauten explizit ausgeschlossen werden (es gilt Besitzstandsgarantie gemäss Art. 41 c Abs. 2 GschV). In Baufeld B ist der Neubau eines Gebäudes zulässig. Bezüglich der Gestaltung regelt der Gestaltungsplan lediglich die Firstrichtung des Neubaus (Art. 8 GPV). Ansonsten gelten bezüglich der Gestaltung sowie der Nutzweise (Art. 4 GPV) und Grundmasse (Art. 7 GPV) die Vorgaben der Kernzone gemäss der BZO Hinwil vom 17.08.2015 (BDV Nr. 1143/15.). Aufgrund der Hochwassergefährdung regelt Art. 10 GPV die Objektschutzmassnahmen, welche im Baugesuchverfahren zu erfüllen sind.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 27. November 2019 und 9. Juli 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

Die grundbuchrechtliche Sicherung der Parkfelder, welche ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6541 erstellt werden, ist erfolgt (vgl. Art. 9 Abs. 2 GPV).

In Art. 8 GPV steht der Begriff «BZO Hinwil» doppelt. Da es sich um einen offensichtlichen redaktionellen Fehler handelt, welcher die Anwendung des Artikels nicht verunklärt, ist eine Korrektur nicht notwendig.

Art. 6 Abs. 1 GPV ist aus gewässerschutzrechtlicher Sicht wie folgt aufzufassen: Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV). Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Innerhalb der Bauzonen geniessen sie gemäss § 15m HWSchV darüber hinaus eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG (Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten). Im Grundsatz ist keine weitergehende Beanspruchung des Uferstreifens bzw. Gewässerraums durch ober- und unterirdische Bauten unter dem Titel der Besitzstandsgarantie möglich (vgl. § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG).

Gemäss Art. 3 GPV gilt die Fassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Juli 2015. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass das übergeordnete Recht grundsätzlich in der jeweils geltenden Fassung massgebend ist. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist gestützt auf die Übergangsbestimmung zur Änderung des PBG vom 14. September 2015 nur für die in der Übergangsbestimmung explizit genannten Bestimmungen möglich, die sich auf die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem PBG in der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung beziehen.

In Kapitel 3.2 des Planungsberichts ist im Satz «Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind lediglich rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss genutzte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV).» der Begriff «genutzte» nicht zutreffend. Der korrekte Begriff lautet «nutzbare» (vgl. zweite Vorprüfung des Gestaltungsplans). Um Unklarheiten in den nachfolgenden Verfahren zu vermeiden, empfehlen wir, diese Anpassung im Planungsbericht (Ersetzen des Begriffs «genutzte» durch «nutzbare») noch vorzunehmen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Hertlihaus», welchem die Gemeindeversammlung Hinwil mit Beschluss vom 9. Dezember 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt und der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 1'671.60 106 528 / 83100.40.100

Staatsgebühr AWEL, PG Fr. 459.55 105 323 / 83100.41.273

Total Fr. 2'131.15

- 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 Hinwil wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung sowie der Festlegung des Gewässerraums entlang des linken Seitenarms des Mülibachs zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Festlegung des Gewässerraums entlang des linken Seitenarms des Mülibachs aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

- V. Mitteilung an

- Gemeinde Hinwil (unter Beilage von zwei Dossiers sowie zwei Dossiers zur Festlegung des Gewässerraums entlang des linken Seitenarms des Mülibachs; inkl. Verfügung Nr. 2021-0197)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
- H. Neukom AG, Herr Urs Neukom, Im Tobel 5, 8340 Hinwil (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 2. JULI 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

privater Gestaltungsplan Hertlihaus Exemplar der Gemeinde

Situationsplan

1:500

Walderstrasse 119 Hinwil 8340, Kanton Zürich

öffentliche Auflage

Legende:

Festlegung:

- Planungsperimeter (Art. 2 Abs. 3)
- Baufeld A (Art. 6 Abs. 1)
Bestand, keine Neubauten zulässig
- Baufeld B (Art. 6 Abs. 2)
- unterirdische Bauten (Eingangsgeschoss Neubau) auf Kote 580.76m.ü.m.
- Firstrichtung Neubau (Art. 8)
- Schutzmauer Hochwasser
- Freifläche (Art. 5 Abs. 2)
- Verkehrsfläche innerhalb Gestaltungsplan
- Verkehrsfläche
- oberirdische Parkplätze

Informationsinhalt:

- Mantellinie der bestehenden Gebäude
- bestehende Wohnungseingänge
- bestehende Eingänge Gewerbe/Nebenräume
- Gewässerraum
- Gewässerabstand 5m
- Uferstreifen 11m
- Verkehrsfläche ausserhalb Gestaltungsplan, Teil Parzelle Nr. 4875 (Eigentum politische Gemeinde Hinwil, Veloweg/Fussweg)
- oberirdische Parkplätze innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums
- oberirdische Parkplätze auf Parzelle Nr. 6541
- Firstrichtung Bestand
- Ein-/Ausfahrt
- Wendeplatz

von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Der Präsident

Der Schreiber

von der Baudirektion genehmigt am

für die Baudirektion

BDV-Nr.

Vom Grundeigentümer aufgestellt am

09. Dez. 2020

GEMEINDERAT HINWIL

Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:

2. Juli 2021

0175/21





Bestimmungen

privater Gestaltungsplan Hertlihaus
Druckdatum: 28. August 2020

Walderstrasse 119, 8340 Hinwil, Hadlikon

öffentliche Auflage

von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Der Präsident

Der Schreiber

von der Baudirektion genehmigt am

für die Baudirektion

BDV-Nr.

Vom Grundeigentümer aufgestellt am

09. Dez. 2020

GEMEINDERAT HINWIL

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

2. Juli 2021

0175421

Inhalt		Seite
	1. Zweck	2
	2. Bestandteile und Geltungsbereich	2
	3. Verhältnisse zu anderen Vorschriften	2
	4. Nutzweise	3
	5. Gewässerraum	3
	6. Baufelder	3
	7. Grundmass	3
	8. Gestaltung	4
	9. Verkehrsfläche und Parkierung	4
	10. Objektschutzmassnahmen	4
	11. Schlussbestimmungen	5

1. Zweck

Ziele

Der Gestaltungsplan Hertlihaus, Kat.-Nr 4874, 8340 Hinwil, Hadlikon, ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürichs (PBG)

Er setzt sich die Umsetzung folgender Punkte zum Ziel:

- Erhalt der identitätsstiftenden Merkmale
- Aufwertung der baulichen Struktur in der bestehenden Kernzone 2
- Aufwertung der Verkehrsflächen auf dem Areal
- Abstimmung mit der Festlegung des Gewässerraums

2. Bestandteile und Geltungsbereiche

Bestandteile

¹ Die verbindlichen Bestandteile des privaten Gestaltungsplans bestehen aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der Bericht nach Art.47RPV hat lediglich erläuternden Charakter.

² Der Situationsplan ist massgebend für:

- Den örtlichen Geltungsbereich der Bestimmungen
- Die Abgrenzung der Bereiche A und B

Geltungsbereiche

³ Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Verhältnisse zu anderen Vorschriften

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15) massgebend.

Es gilt die Fassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 01. Juli 2015 sowie das übergeordnete eidgenössische Recht.

4. Nutzweise

Die Nutzweise wird beibehalten, wie sie in der BZO Hinwil in der Fassung vom 17.08.2015 (BDV Nr. 1143/15) für die Kernzone 2 vorgesehen ist.

5. Freiflächen/Aussenräume

¹ Der bestehende Aussenraum nördlich und westlich des Haus 2 dient zur Erschliessung der Häuser 1 und 2.

² Die Freifläche bei Baufeld B liegt innerhalb des Gewässerraums beziehungsweise des Gewässerabstands (Gewässer 16.1) und wird als Wiese genutzt.

6. Baubereiche

¹ Das Baufeld A bildet den Bestand ab. Neubauten sind ausgeschlossen.

Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums bleibt die gewässerschutzrechtliche Bewilligung vorbehalten. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen nach § 357 PBG geändert werden.

² Innerhalb des Baufelds B ist ein neues Hauptgebäude zulässig.

³ Die Baubereiche gehen bestehenden Abstandsvorschriften vor. Ausserhalb der Baubereiche sind keine oberirdischen Gebäude zulässig.

7. Grundmasse

Es gelten die Bestimmungen der BZO Hinwil vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15.

8. Gestaltung

Im Baubereich B ist ein Neubau unter folgenden Bestimmungen gestattet:

- Die Firstrichtung hat gemäss den Angaben im Situationsplan zu erfolgen.
- Es gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen der Kernzone gemäss der BZO Hinwil vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15.

9. Verkehrsfläche und Parkierung

¹ Die Erschliessung der Parzelle für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Walderstrasse aus.

² Die Berechnung der Anzahl erforderlichen Parkplätze erfolgt gemäss der BZO Hinwil vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15. Fehlende Parkfelder werden mittels Grundbucheintrag zu Lasten Kat.-Nr. 6541 gesichert.

³ Die durch die Nutzungen im Baubereich B resultierenden Parkfelder sind zwingend in demselben anzuordnen.

10. Objektschutzmassnahmen

¹ Sämtliche Gebäudeöffnungen auf der östlichen (hangseitigen) Gebäudeseite des Baufeldes B müssen gegenüber dem gestalteten Terrain um 25cm erhöht angeordnet werden um Überflutungen aufgrund von Oberflächenabfluss zu verhindern.

² Ragt im Baubereich B ein Gebäude in den Gefahrenbereich gemäss Gefahrenkarte, ist entlang des Schneckenwegs eine Schutzmauer mit einer Höhe von 40 cm über Strassenniveau zu erstellen. Die konkrete Ausdehnung und Lage der Mauer ist im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen. Auch wären allfällige Gebäudeöffnungen auf der südlichen Gebäudeseite gegenüber dem Strassenniveau um 40 cm erhöht anzuordnen.

11. Schlussbestimmungen

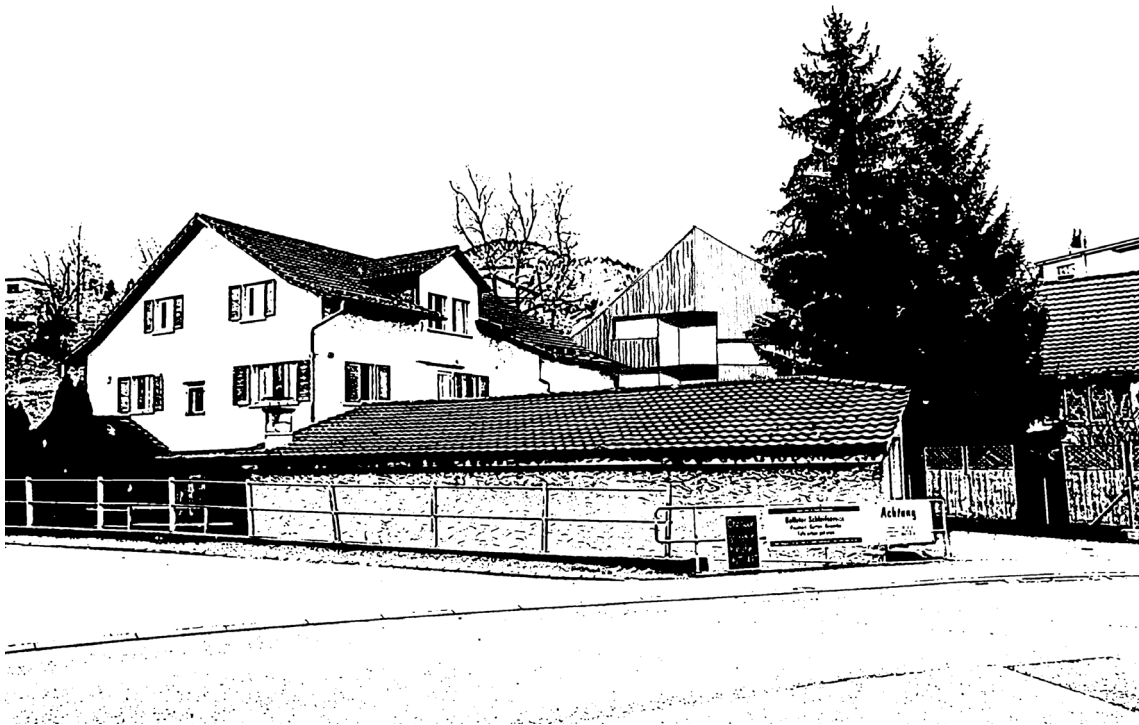
Der private Gestaltungsplan Hertlihaus wird mit Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde sorgt für die Publikation.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

privater Gestaltungsplan Hertlihaus
Druckdatum: 28. August 2020

Walderstrasse 119, 8340 Hinwil, Hadlikon

Öffentliche Auflage



Inhalt		Seite
1.	Ausgangslage	1
1.1	Zweck	1
1.2	Der Ort	1
1.3	Bauliche Struktur	7
1.4	Impressionen	8
2.	Planungsrechtliche Grundlagen	9
2.1	Kommunale Nutzungsplanung	9
2.2	Kommunales Inventar	10
2.3	Hochwassergefährdung	11
2.4	GSchV / Festlegung des Gewässer- raums	11
2.5	Kommunaler Verkehrsrichtplan	12
2.6	Übergeordnete Planungsinstrumente	12
3.	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	13
3.1	Ideenskizze vom März 2016, überarbeitet Feb. 2020	13
3.2	Gestaltungsplan	14
3.3	Abweichungen zur bestehenden Grundord- nung	16
3.4	Abklärung zur Hochwassergefährdung	17
4.	Zielsetzungen	18
4.1	Erhalt der identitätsstiftenden Merkmale	18
4.2	Aufwertung der baulichen Struktur	18
4.3	Aufwertung der Verkehrsflächen	18
4.4	Nutzungsart	18
5.	Interessensabwägung	19
5.1	Gewässerraum - Wasserbauprojekt	19
6.	Anhang	20
	- Richtprojekt 6.2.2020	
	- Parkplatzberechnung	
	- Memo Hochwassergefährdung Holinger AG vom 20.2.2020	
	- Flächenverzeichnis Parzelle Nr. 4875	
	- E-Mail von S. Winiger AWEL, vom 27.7.2020	
	- E-Mail von B. Plüss AWEL, vom 27.7.2020	
	- E-Mail von B. Plüss AWEL, vom 26.8.2020	

Inhalt	7.	1. Vorprüfung	Seite 42
	8.	öffentliche Auflage	43
	9.	2. Vorprüfung	44
	10.	Festsetzung und Genehmigung	45

1. Ausgangslage

1.1 Zweck

Zweck des Gestaltungsplans ist es, die Rahmenbedingungen zu schaffen um die Parzelle (4874) nachhaltig weiterentwickeln zu können. Durch eine Bestandesanalyse werden die Qualitäten und Potentiale des Ortes festgehalten. Die Grundlagen dazu bildet die Ideenskizze vom März 2016 überarbeitet am 6.2.2020. Daraus sollen in einem Gestaltungsplan verschiedene Massnahmenbereiche festgelegt werden.

Ziel ist eine bauliche und nutzungsoptimierte Aufwertung des vorhandenen Gebäudeensembles, welches durch drei Wohngebäude und ein Nebengebäude gegliedert ist.

In der Ideenskizze wurden drei mögliche Wege aufgezeigt wie mit dieser Liegenschaft umgegangen werden kann.

Daraus geht hervor, dass der Schwerpunkt der Massnahmen beim hangseitigen Baukörper (Haus 3) liegt, welcher durch einen Neubau an gleicher Stelle zu ersetzen ist. Die weiteren Gebäudeteile bleiben in ihrer Volumina und Nutzung erhalten.

Um den Ersatzbau so zu gestalten, dass die Wohnungen eine angemessene und auf heutige Bedürfnisse angepasste Grösse aufweisen, ist das Volumen gegenüber dem Bestand hangseitig zu vergrössern. Dies bedingt jedoch die Festlegung des Gewässerraumes des östlich des Perimeters liegenden und eingedolten Gewässers Nr. 16.1.

Hauptanliegen dieses Gestaltungsplans ist daher, dass der Gewässerraum festgelegt werden kann.

1.2 Der Ort

Die Parzelle (4874) liegt auf dem Gemeindegebiet Hinwil im Zentrum der Aussenwacht Hadlikon. Sie befindet sich in der Kernzone 2.

Nördlich der Parzelle liegt das Areal im Tobel, eine Industrie und Gewerbezone (IG5), welche nebst der gewerblichindustriellen Nutzung auch kulturelle Angebote bietet.

Östlich wird sie durch ein ansteigendes unbebautes Gelände (Zone IG5) begrenzt.

Im Süden verläuft der Schneckenweg, ein Fussweg welcher das angrenzende Wohngebiet erschliesst und in die nahegelegenen Wälder und Naherholungsgebiete des Bachtels führt.

Im Osten liegt der freigelegte Tobelbach.

Geschichte

Die Geschichte der Parzelle liegt in starkem Zusammenhang mit der Entwicklung der Industrie am Mülibach. Nachfolgende Kartenausschnitte und historische Aufnahmen zeigen die Entstehungsgeschichte der heutigen Situation.

Walderstrasse war noch nicht gebaut

Fusswegverbindung (heutiger Schneckenweg) bereits vorhanden

Erste Betriebe am Wasserlauf des Mülibachs

Einzelnes Gebäude steht auf heutiger Parzelle

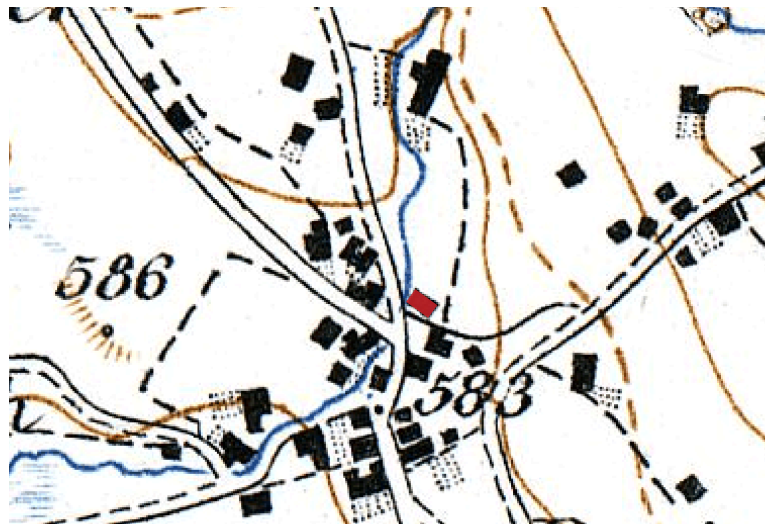


Karte J.Wild ca. 1850, GIS KANTON ZH

mehrheitlich ähnliche Situation wie 1880

Gebäude auf heutigem Fabrikgelände wurde grösser

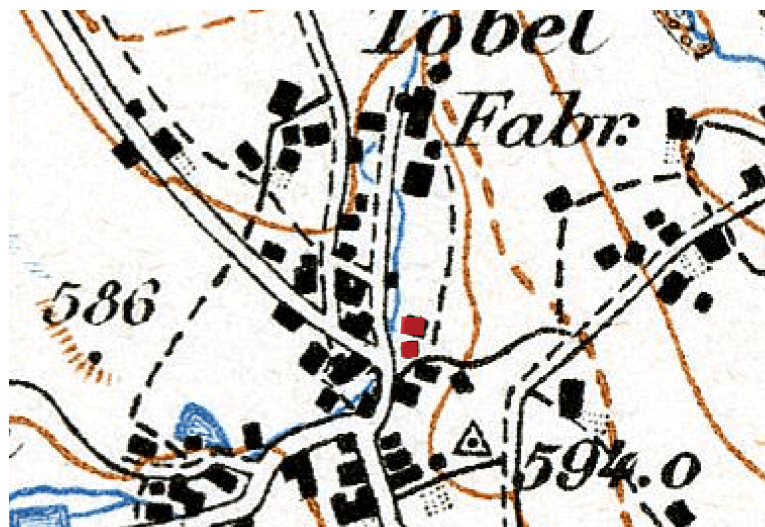
Walderstrasse wurde zur Hauptverbindung nach Hinwil



Siegfriedkarte 1880 GIS KANTON ZH

Fabrikgelände wächst weiterhin

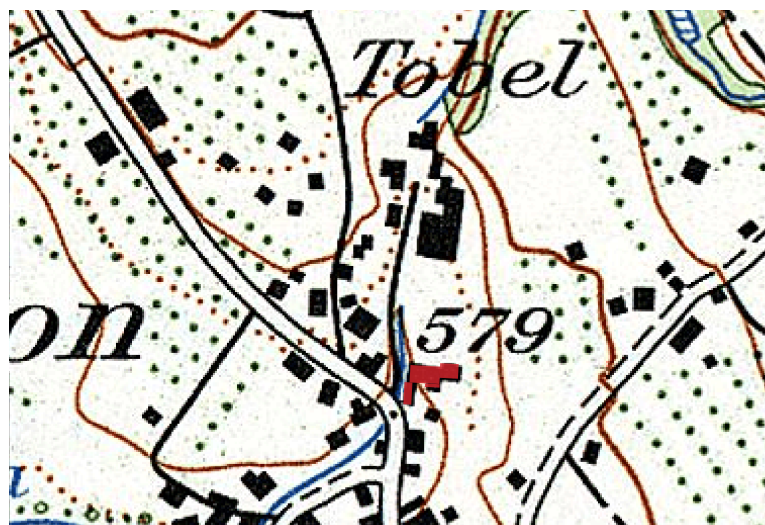
Das alleinstehende Gebäude wird durch ein zweites Nebengebäude im Süden ergänzt.



Siegfriedkarte 1930 GIS KANTON ZH

Situation bereits sehr ähnlich zur heutigen.

Hauptgebäude und Gebäude zum Mülibach waren bereits vorhanden. Der heutige Zwischenbau, östlich des Hauptgebäudes, ist ebenfalls schon auf der Karte eingezeichnet.



alte Landeskarte 1956-65 GIS KANTON ZH

*Einzelnes Bauernhaus und
Nebengebäude am Müllibach
bereits vorhanden*

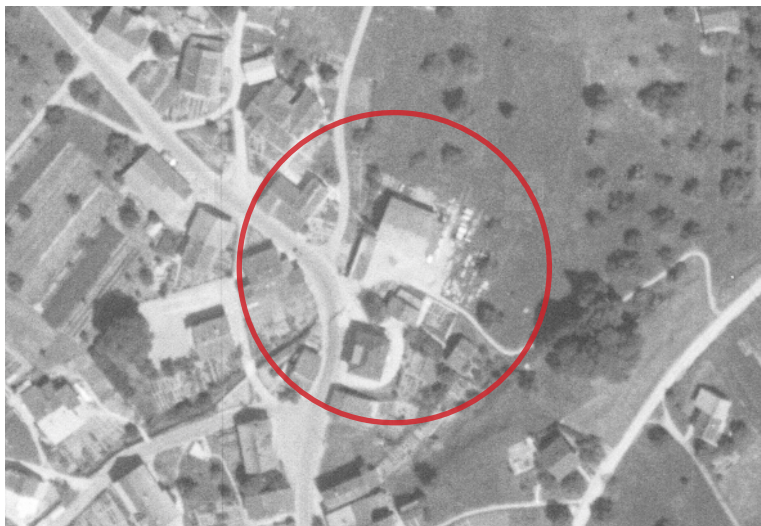


Luftaufnahme 1932, Swisstopo historische Aufnahmen

*Nutzung des östlichen Teil
der Parzelle wahrscheinlich als
Garten und Lager*



Luftaufnahme ca. 1935, Chronikstube Hinwil



Luftaufnahme 1952, Swisstopo historische Aufnahmen



*Heutiger Zwischenbau (Haus 2)
gebaut*

Luftaufnahme 1954, Swisstopo historische Aufnahmen



Hertlihaus (Haus 3) gebaut

*Heutiges Gebäudeensemble ist
komplett*

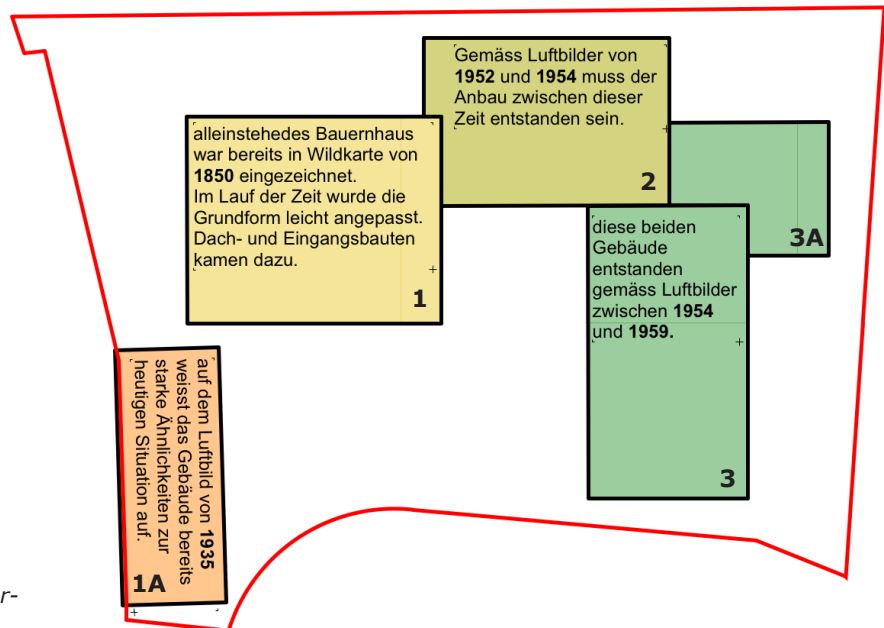
Luftaufnahme 1959, Swisstopo historische Aufnahmen



Luftaufnahme 1972, Archiv Grundeigentümer



Luftaufnahme 1989, Archiv Grundeigentümer



Chronik der Gebäude, interpretiert aus den historischen Bilder und Karten.

1.3 Bauliche Struktur

Auf der Parzelle befindet sich heute ein Konglomerat aus verschiedenen Gebäuden in unterschiedlichen baulichen Zuständen. Aufgrund der historischen Karten und Fotos wird darauf geschlossen, dass das Haus 2, ein ehemaliges Bauernhaus, welches bereits auf der Karte aus dem Jahre 1850 dargestellt ist, im Laufe der Zeit bis in die Gegenwart umgebaut und verändert wurde. Das hangseitige Objekt (Haus 3), ein Wohnhaus, entstand nach Recherchen von Flugaufnahmen zwischen 1954-59.

Für die Weiterentwicklung des Orts war es wichtig die Qualitäten und Potentiale der einzelnen Gebäude festzuhalten.

Ebenfalls ergab die Analyse gewisse Identität stiftende Gemeinsamkeiten für die gesamte Parzelle.

Haus 1

- Bildet das Hauptgebäude der Siedlung / Zentrum des Konglomerats und ehemaliges Bauernhaus
- Wohnungsgrößen liegen im Bereich des heutigen Standards.
- Im Norden des Gebäudes wurde um das Jahr 2000 ein Treppenhaus erstellt, welches das Haus 1 und Haus 2 erschliesst.
- Mit Baubewilligung vom 25. September 2017 wurde das Gebäude saniert und umgebaut.
- Das Untergeschoss (Ebene Hof) wird gewerblich genutzt.

Haus 1A

- eingeschossiges Nebengebäude parallel zum Mülibach
- fasst den Raum zwischen den Gebäuden zu einem Hof bzw. schliesst diesen zur Walderstrasse hin ab.
- Bildet den Eingang zur Siedlung
- heute gewerblich genutzt

Haus 2

- eine Wohnung im Erdgeschoss und ein Untergeschoss (Ebene Hof) mit gewerbliche Nutzung/Lager.
- wurde komplett saniert
- volumetrisches Verbindungsglied zwischen Haus 1 + 3

Haus 3

- verputztes Einsteinmauerwerk / Holzbalkendecken
- Zustand entspricht mehrheitlich der damaligen Bauzeit
- fünf Wohnungen auf drei Geschossen
- Wohnungsgrößen erfüllen nicht die heutigen Standards
- Raumhöhe 2.15m
- sehr spärlicher Ausbaustandard
- Brandschutzmassnahmen werden nicht erfüllt
- Feuchtigkeit dringt in die Kellerräume ein
- Bildet volumetrisch das zweite Hautgebäude der Parzelle besonders vom Schneckenweg aus erkennt man seine räumliche Wichtigkeit für die Parzelle

Haus 3A:

- Anbau zu Haus 3
- Zimmer / Waschküche für Haus 3
- keine volumetrische Bedeutung für die Parzelle
- Massivbauweise mit Eternitdach

Identitätsstiftende Gemeinsamkeiten des Gebäudeensembles:

- Schrägdach (Dachziegel)
- Dachfirste parallel
- volumetrische Verschneidung an den Ecken
- Einsteinmauerwerk verputzt
- Lochartig gesetzte Fenster mit Schlagläden

1.4 Impressionen

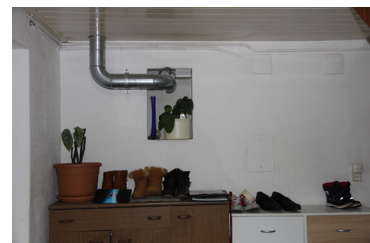
Hertlihaus Blick von Schneckenweg



Hertlihaus Blick von Walderstrasse / Parkplatz



Hertlihaus innen














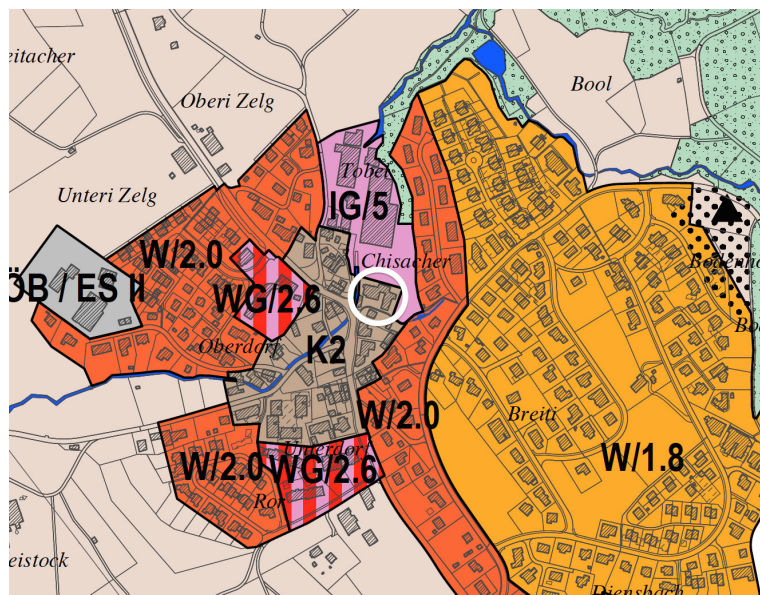
2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Kommunale Nutzungsplanung

Grundmasse in der Kernzone 2 gemäss BZO Punkt 3.1.2 (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15)

Vollgeschosse (max.)	2
Dachgeschosse (max.)	1
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäuden (min.)	4.0m
Gebäudehöhe (max.)	7.5m
Firsthöhe (max.)	6.0m
Gebäuelänge (max.)	30.0m

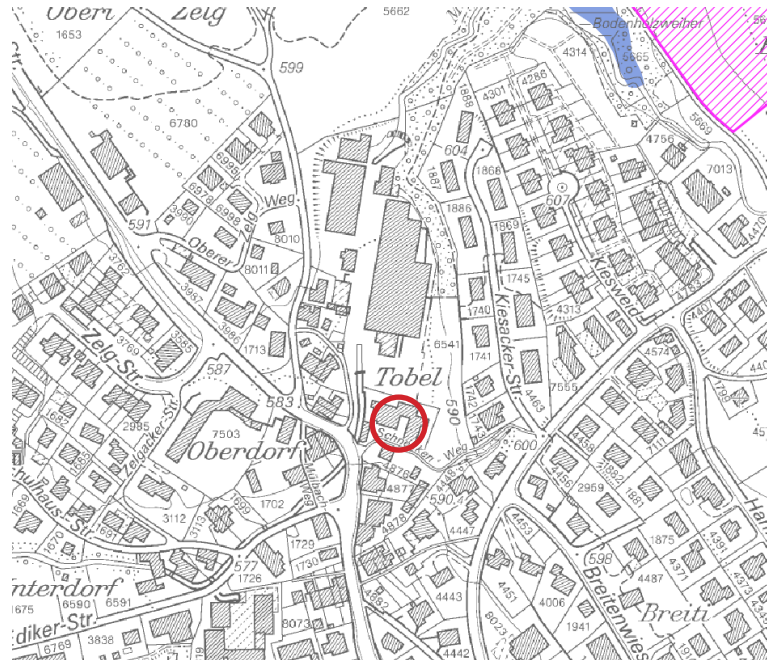
Kantonale Nutzungszone	
	Lw Landwirtschaftszone
Kommunale Nutzungszonen	
	K2 Kernzone
	K3 Kernzone
	Z/3.5 Zentrumszone
	Q Quartierhaltungszone "Wihalden" - nicht störende Betriebe zulässig - mässig störende Betriebe zulässig
	W/1.6 Wohnzone
	W/1.8 Wohnzone
	W/2.0 Wohnzone
	W/2.6 Wohnzone
	WG/2.6 Wohnzone mit Gewerbebeilechtung
	IG/5 Industrie- und Gewerbezone



Bau und Zonenplan Hinwil

2.2 Kommunales Inventar

Im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten nicht enthalten. Eine Schutzwürdigkeit liegt nicht vor.



Archeologische Zonen und
Denkmalschutzobjekte
www.gis.zh.ch

2.3 Hochwassergefährdung

Die Parzelle liegt gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich im Gefahrenbereich blau, was eine mittlere Gefährdung bedeutet. Entsprechend wird bei einem bewilligungspflichtigen Umbau oder Ersatzbau behördlich ein Objektschutz (bauliche Massnahmen zur Verhinderung von eindringendem Hochwasser) verlangt. Die möglichen Schutzmassnahmen wurden im Memo „Objektschutzgutachten Hochwasserschutz“ (siehe Anhang) behandelt. Für den Gestaltungsplan relevante Massnahmen wurden in Art. 10 der Bestimmungen festgelegt.

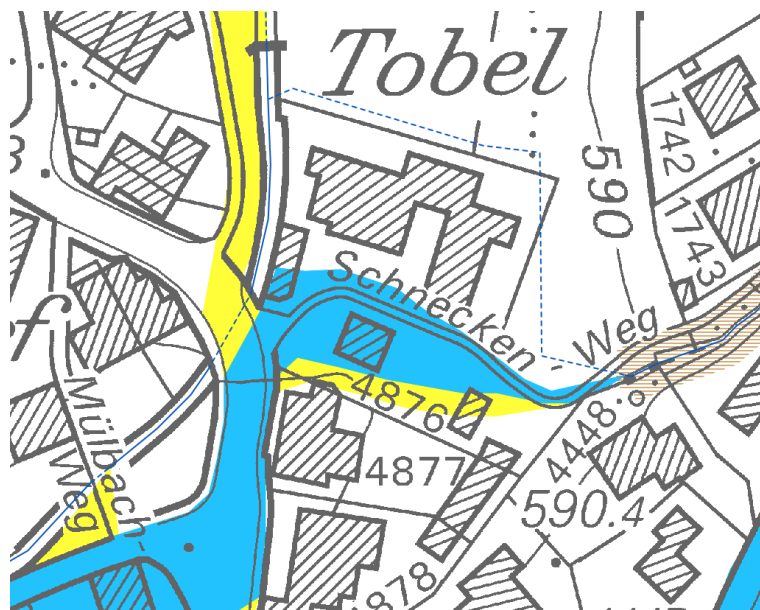
Wir erachten die Massnahmen und die damit verbundenen Kosten an dieser Örtlichkeit jedoch als gering und im Zusammenhang mit einem Ersatzbau als tragbar.

Synoptische Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweissbereich)

Naturgefahrenkarte

www.gis.zh.ch



2.4 GSchV / Festlegung des Gewässerraums

Gemäss den heutigen Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GschV) des Bundes beträgt der Gewässerabstand 8.60m. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll der Gewässerraum gemäss des § 41a GSchV festgelegt werden.

Entlang dem Mülibach (Gewässer 16.0) gilt ein Uferstreifen von 11.0m. Entlang dem Seitenarm (Gewässer 16.1) gilt ein Gewässerabstand von 5.0m sowie ein asymmetrisch festgelegter Gewässerraum von 11.0m. Die bestehenden Bauten (Haus 1a, 1 und 2) überragen diese Abstände zum Teil, haben in ihrer Lage jedoch Bestandegarantie. Für einen Ersatzbau (Haus 3) ist im Gestaltungsplan ein Bau-feld (B) festgelegt, das sich den Festlegungen des Gewässerraums unterordnet. Die Gewässerraumfestlegung erfolgt in Verbindung mit dem privaten Gestaltungsplan Hertlihaus, jedoch in einem separaten Verfahren.

2.5 Kommunalen Verkehrsrichtplan

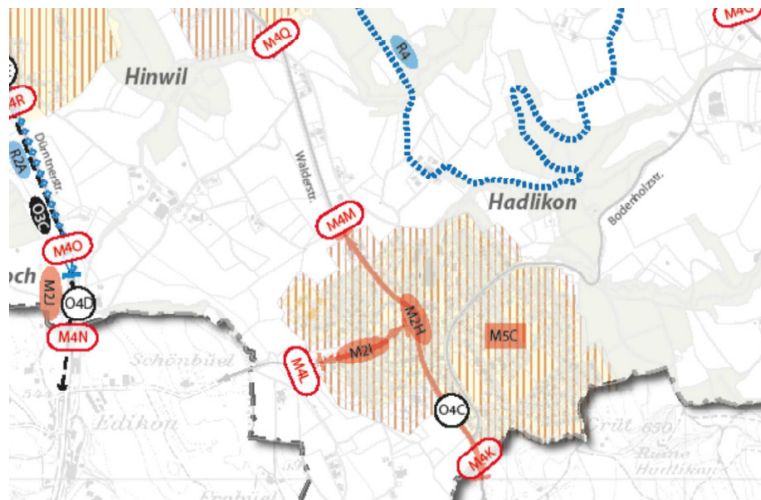
Das Grundstück Parzelle 4874 grenzt an die Walderstrasse (Gemeindestrasse).

Im kommunalen Verkehrsrichtplan Hinwil vom 20.09.2011 ist für die Walderstrasse im Kerngebiet der Aussenwacht Hadlikon die Massnahme M2H vermerkt.

Für den motorisierten Individualverkehr sowie Fuss- und Veloverkehr sind unter dieser Massnahme die Aufwertung und Erhöhung der Sicherheit beschrieben. Es ist vorgesehen, die Walderstrasse in den Jahren 2021/2022 unter Berücksichtigung dieser Massnahmen zu sanieren.

Künftige bauliche Veränderungen auf der Parzelle 4874 im Rahmen dieses Gestaltungsplanes präjudizieren keine Auswirkungen auf das geplante Strassensanierungsprojekt.

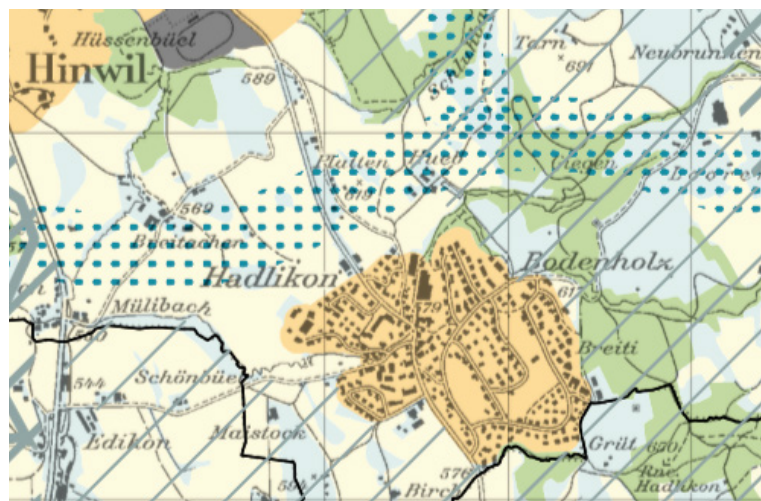
Die Aussenwacht Hinwil - Hadlikon ist mit den Buslinien 870 gut an das ÖV-Netz (Bahnhof Hinwil und Bahnhof Rüti) angeschlossen.



Ausschnitt Karte Massnahmenplan kommunaler Verkehrsrichtplan Hinwil vom 20.09.11

2.6 Übergeordnete Planungsinstrumente

Die Aussenwacht Hinwil-Hadlikon liegt gemäss Regionalem Richtplan (RRB Nr. 1266 / 2018) im Siedlungsgebiet. Es sind keine weiteren spezifischen Nutzungsangaben vermerkt.



Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft aus regionalem Richtplan RZO (RRB Nr.1266/2018)

3. Erläuterungen zu den Planungsinhalten

3.1 Ideenskizze vom März 2016, überarbeitet Feb.2020

In der Ideenskizze befassen wir uns grundsätzlich mit zwei Lösungsansätzen, einer Renovation des Haus 3, oder einem Ersatzbau.

Die Häuser 1 und 2 wurden mit Baubewilligung vom 25. September 2017 und Bewilligung 1. Projektänderung vom 20. Juli 2018 saniert und umgebaut.

Da die Renovation bei der vorgefundenen Bausubstanz des Hauses 3 keine langfristig nachhaltige Lösung sein kann, bevorzugen wir für diesen Teil einen Ersatzbau.

Dafür liegen zwei Varianten vor. Die erste Variante orientiert sich am Gewässerabstand gemäss den Übergangsbestimmungen. Bei dieser Variante zeigt sich, dass die Wohnungsgrössen eher knapp und die Garagierung umständlich wird. Bei der zweiten Variante wurde von einem Gewässerraum von 11m ausgegangen. Dadurch wird ein etwas grösseres Volumen ermöglicht, wodurch die Wohnungen optimaler konzipiert werden können und eine bessere Belichtung gewährleistet ist. Die Projektpläne dieser Variante wurden basierend auf den Hinweisen aus dem 1. Vorprüfungsbericht überarbeitet und sind im Anhang dieses Dokumentes als Richtprojekt, datiert vom 06.02.20, angefügt.

3.2 Gestaltungsplan

Planungsperimeter:

Der Gestaltungsplan umfasst die gesamte Parzelle 4874

Gewässerraum:

Der Gewässerraum ist gemäss der GSchV § 41a Abs.2 festgelegt.

Bei eingedolten Gewässern gilt zusätzlich noch § 15 d Abs. 3 HWSchV.

Darin wird der Gewässerraum auf mindestens 11m festgelegt.

Baufeld A:

Dieser Bereich umfasst die Häuser 1A, 1 und 2, welche einen wichtigen Teil für die Identität des Ortes bilden. Die Gebäude weisen eine für die Wohnnutzung gute Bausubstanz auf. Das Baufeld A bildet den Bestand ab. Neubauten sind ausgeschlossen.

Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums bleibt die gewässerschutzrechtliche Bewilligung vorbehalten. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen nach § 357 PBG geändert werden.

Baufeld B:

In diesem Bereich kann das bestehende Haus 3 durch einen Neubau ersetzt werden. Die bebaubare Fläche orientiert sich am Gewässerraum und an den identitätsstiftenden Merkmalen des bestehenden Gebäudes (Dachform, Firstrichtung und Materialisierung). Der Bauperimeter des Bereichs B orientiert sich im Wesentlichen nach dem Fussabdruck der bestehenden Liegenschaft.

Freiflächen/Aussenräume:

Mit der leicht angepassten Lage des Haus 3 wird auch der Hofraum aufgewertet. Die Zugänglichkeit zum Haus 3 und zur Garagierung (5 ebenerdig zugängliche Parkplätze) im Eingangsgeschoss wird erleichtert.

Es entsteht somit ein dreiseitig umschlossener Aussenraum. Er soll in die Gesamtsanierung der Siedlung einbezogen werden und als gemeinsamer Erschliessungshof den Bewohnern der Liegenschaft dienen.

Die Fläche zwischen Baufeld B und der Grundstücksgrenze liegt im Gewässerabstand bzw. Gewässerraum und ist von ober- und unterirdische Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten.

Der bestehende Aussenraum nördlich und westlich des Hauses 2 dient der grundstücksinternen Erschliessung der Häuser 1 und 2.

Die vorhandene Gestaltung bleibt unverändert. Teile davon liegen im Uferstreifen zum Mülibach (Gewässer 16.0) und im Gewässerabstand zum Seitenarm des Mülibachs (Gewässer 16.1). Veränderungen am Bestand dieses Aussenraums sind daher nicht zulässig. Die heute bestehenden Zugangswege sind im Situationsplan abgebildet. Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums sind lediglich rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss genutzte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV).

Parkplätze:











Die nach BZO geforderten 5 Parkplätze für die Wohnungen im geplanten Ersatzbau sind in den Garagen auf Platzniveau (Eingangsgeschoss) vorgesehen. Ein zusätzlicher Besucherparkplatz ist im Hof vorgesehen.

Mit der Baubewilligung (vom 25.09.2017 und Bewilligung 1. Projektänderung vom 20.07.2018) für die Sanierung und den Umbau von Haus 1 und 2 wurde die Parkplatzsituation für den ganzen Bestand bereinigt. Die damit bewilligten Parkplätze haben demnach Bestandsgarantie.













Die Parkplatzberechnung Haus 1 - 2 mit Ersatzbau Haus 3 sind im Anhang dieses Berichtes angefügt. Ergänzend zum besseren Verständnis sind die Parkplatzberechnungen „Basis Bestand heute Haus 1 - 3“ und „Basis Bestand heute Haus 1 - 2“ angefügt.

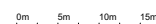
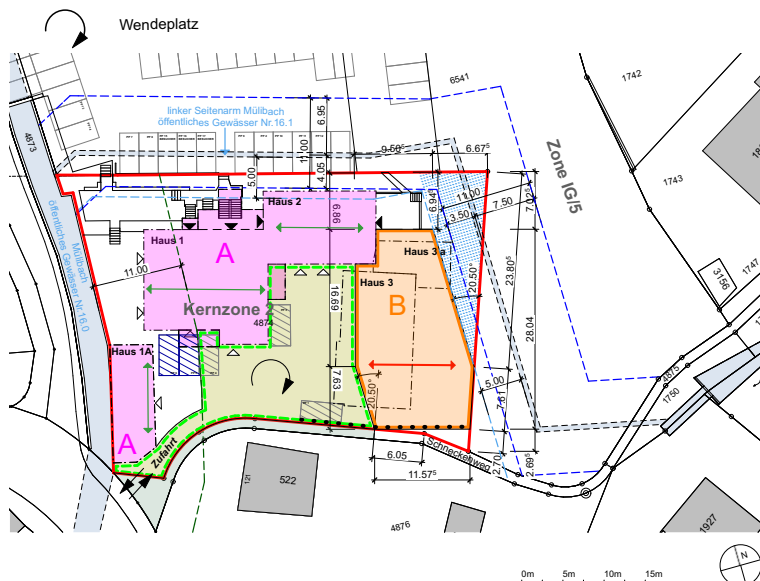
Legende:

Festlegung:

-  Planungsperimeter (Art.2 Abs.3)
-  Baufeld A (Art.6 Abs.1)
Bestand, keine Neubauten zulässig
-  Baufeld B (Art.6 Abs.2)
-  unterirdische Bauten (Eingangsgeschoss Neubau) auf Kote 580.76m.ü.m.
-  Firstrichtung Neubau (Art.8)
-  Schutzmauer Hochwasser
-  Freifläche (Art.5 Abs.2)
-  Verkehrsfläche innerhalb Gestaltungsplan
-  Verkehrsfläche
-  oberirdische Parkplätze

Informationsinhalt:

-  Mantellinie der bestehenden Gebäude
-  bestehende Wohnungseingänge
-  bestehende Eingänge Gewerbe/Nebenräume
-  Gewässerraum
-  Gewässerabstand 5m
-  Uferstreifen 11m
-  Verkehrsfläche ausserhalb Gestaltungsplan, Teil Parzelle Nr. 4875 (Eigentum politische Gemeinde Hinwil, Velweg/Fussweg)
-  oberirdische Parkplätze innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums
-  oberirdische Parkplätze auf Parzelle Nr. 6541
-  Firstrichtung Bestand
-  Ein-/Ausfahrt
-  Wendeplatz



Erschliessung:

Die Zufahrt zur Parzelle 4874 erfolgt wie im Bestand weiterhin von der Walderstrasse (Gemeindestrasse) über den Schneckenweg Parzelle 4875 (Eigentum der Gemeinde Hinwil) zusammen mit der Wegverbreiterung z.L. der Parzelle 4874. Diese Zufahrt erschliesst nur die Parzelle 4874 mit unveränderter Anzahl Wohnungen (bisher 11 Wohneinheiten, neu 11 Wohneinheiten). Gemäss Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 09.12.1987 (Anhang technische Anforderungen) genügt in dichter Bebauung mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel eine Mindest-Wegbreite von 3.00 - 3.50m. Der heutige Bestand, welcher unverändert bleibt, weist eine Mindestbreite von 3.60m auf. Damit ist die Inanspruchnahme des Uferstreifens so gering wie möglich gehalten.



3.3 Abweichungen zur bestehenden Grundordnung

Baufeld A:

In diesem Bereich gilt die Bestandesgarantie. Die Bauten im Baufeld A bilden den Bestand ab. Neubauten sind somit ausgeschlossen.

Baufeld B:

Mit dem Neubau des Haus 3 setzten wir uns zum Ziel das Optimum an Belichtung und Aussicht für die neuen Wohnungen zu schaffen. Dazu muss von der Form und Lage des bisherigen Gebäudes abgewichen werden.

Der Wegabstand von 3.5m zum Schneckenweg wird bereits vom bestehenden Gebäude nicht eingehalten. Für den Charakter des Ortes ist es wichtig, diesen Engstand auch bei einem Ersatzbau beizubehalten. Dabei ist auf den Art. 3.2a2 und 3.2b2 der BZO Hinwil (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15) zu verweisen. Durch den Knick in der Westfassade wird der Hof nach Süden wieder geöffnet und der Gebäudeabstand zum benachbarten Haus (Walderstrasse 121) eingehalten.

Im Weiteren ist der Grenzbau im Bereich der Ostfassade parziell möglich.

3.4 Abklärungen zur Hochwassergefährdung

Die bereinigte Fassung des Richtprojektes zeigt auf, wie das beabsichtigte Projekt in das Gelände gefügt wird. Im Schnitt B-B ist ersichtlich, dass das unterste Geschoss (Eingangsgeschoss) auf Niveau des Hofplatzes liegt, weitere Geschosse sind nicht vorgesehen. Ebenso sind zum besseren Verständnis die approximativen Meereshöhen der einzelnen Geschosse in den Schnitten eingetragen.

Das bereinigte Richtprojekt vom 06.02.20 wurde dem Ingenieurbüro Holinger AG zur Erstellung eines Objektschutzkonzeptes unterbreitet. Der Bericht in Form eines Memos vom 20.02.20 ist Bestandteil des erläuternden Berichtes nach Art. 47 RPV und im Anhang angefügt. Grundlagen, Schutzziel, Hochwassergefährdung, Einwirkung, mögliche Massnahmen zum Hochwasserschutz und Festlegungen im Gestaltungsplan sind in diesem Memo im Detail beschrieben.

Aus dem Bericht geht folgendes hervor:

„Die Festlegung von Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zweckmässig. Eine Angabe von allfälligen Schutzkoten ist nicht sinnvoll, da diese erstens voraussichtlich gar nicht benötigt werden, wenn das Gebäude die aktuelle Ausdehnung in südlicher Richtung beibehält. Zweitens variieren diese Schutzkoten je nach Ausdehnung der Baute. Konkrete Schutzkoten können für das Bauvorhaben im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens bestimmt werden. Hingegen soll in den Vorschriften festgehalten werden, dass sämtliche Gebäudeöffnungen auf der östlichen Gebäudeseite des Baufeldes B gegenüber dem gestalteten Terrain um 25 cm erhöht angeordnet werden sollen, um Überflutungen aufgrund von Oberflächenabfluss zu verhindern.“

4. Zielsetzungen

- 4.1 **Erhalt der Identitätsstiftenden Merkmale**
- Die Parzelle liegt in der Kernzone von Hadlikon (Hinwil) und unterliegt daher bereits strengen Vorschriften. Der Gestaltungsplan stützt sich auf die Vorgaben der BZO von Hinwil (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15).
- Durch die Analyse des Ortes wurden spezifische Merkmale für den Ort entdeckt, welche es durch den Gestaltungsplan zu schützen gilt
- Volumetrische Vorgaben**
- Die Gebäude stehen in einer bestimmten volumetrischen Ordnung zu einander, diese wird durch Grösse, Ausrichtung, Materialität und Position definiert.
- Die Hauptgebäude verschmelzen an den Ecken, die Firste liegen alle Parallel zueinander und die Dachflächen verschneiden sich.
- Häufig entwickelt sich ein solches Bild durch das kontinuierliche Weiterbauen. Bei einem Ersatzneubau gilt es diese Merkmale aufzunehmen und weiterzuführen.
- Materialität**
- Genau so wichtig wie die volumetrische Ordnung ist für den Ort die Erhaltung der ortsspezifischen Materialität. Dabei ist nicht zwingend genau das gleiche Material zu verwenden. Die Materialien sollten aber die Zusammengehörigkeit der Gebäude unterstützen.
- 4.2 **Aufwertung der baulichen Struktur**
- Wie aus der Auflistung der baulichen Struktur (1.2) hervorgeht, liegt der Schwerpunkt der Massnahmen auf dem Haus 3.
- Die sanierten Bestandesbauten, Häuser 1A, 1 und 2, sollen zusammen mit dem Ersatzbau Haus 3 als gemeinsame Siedlung wahrgenommen werden und daher in der äusseren Erscheinung keine grossen Differenzen haben.
- 4.3 **Aufwertung der Verkehrsflächen**
- Dadurch, dass die Erschliessung der Parzelle und der öffentliche Schneckenweg verschmelzen wird dieser Zwischenraum zum halböffentlichen Platz. Man sollte dem Platz anmerken, dass er Teil einer öffentlichen Erschliessung ist. Mit den bestehenden Gewerberäumen auf Platzniveau wird der Platz belebt und gewinnt an Attraktivität.
- 4.4 **Nutzungsart**
- Die Parzelle 4874 liegt im Siedlungsgebiet der Gemeinde Hinwil, Ausenwacht Hadlikon in der Kernzone K2.
- Die heutige Nutzungsstruktur, grösstenteils Wohnnutzung und einem kleinen Anteil an Gewerberäumen, entspricht den Zonenvorschriften und bleibt weiterhin bestehend.

5. Interessensabwägungen

5.1 Gewässerraum - Wasserbauprojekt

Beim eingedolten Bach handelt es sich um einen Seitenarm des Mülibachs Nr. 16.0.

Die Festlegung des Gewässerraumes auf 11m ermöglicht es einen Neubau zu realisieren, welcher das bestehende Gebäudeensemble nachhaltig aufwertet.

Ein Wasserbauprojekt entlang des Schneckenweges hätte eine massive Verkleinerung des Baufeldes B durch die Gewässerabstände zur Folge. Dies widerspricht sich mit den Vorgaben der Kernzonenbestimmungen der BZO Hinwil § 3.1.1 (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15).

Beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude sind die Stellung und die kubische Gestaltung zu erhalten.

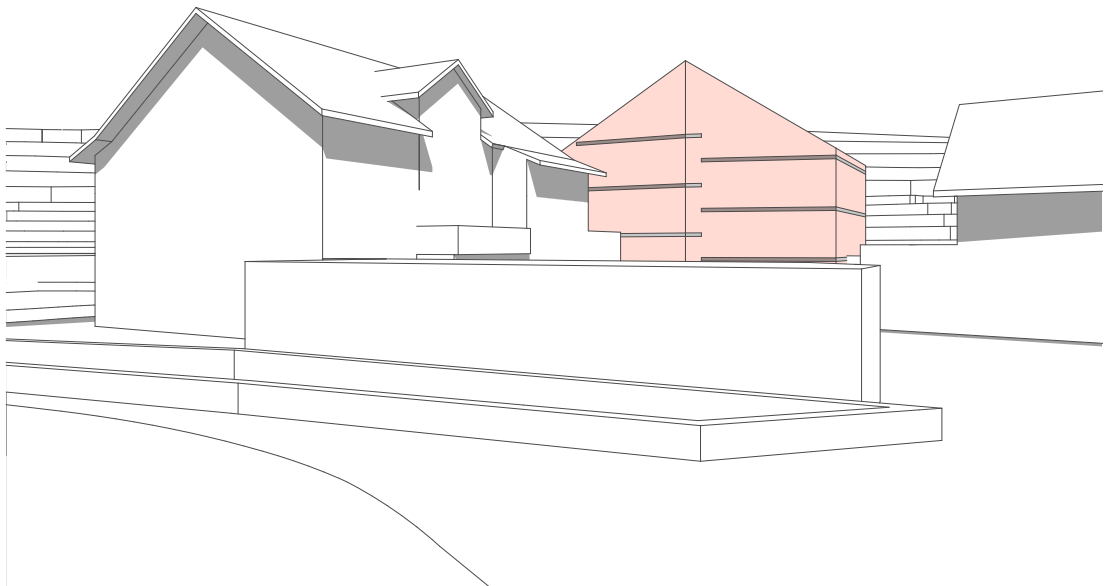
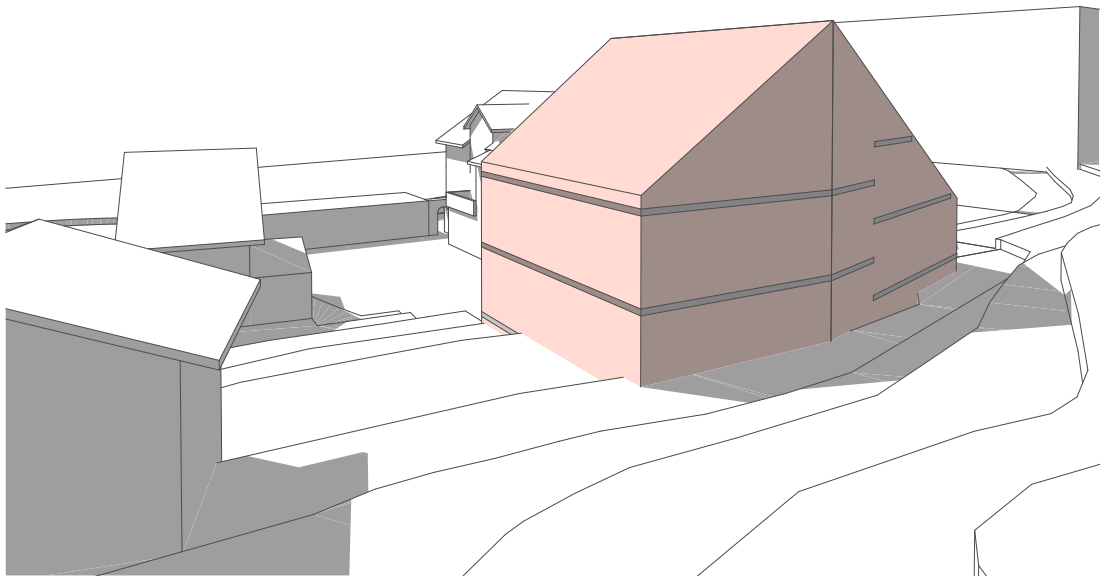
Die Umsetzung des Wasserbauprojektes entlang des Schneckenweges würde erhebliche Mehrkosten verursachen, welche nicht im Verhältnis zum geplanten Neubauprojekt stehen. Der Hochwasserschutz kann mit projektbezogenen Lösungen gewährleistet werden (Objektschutzmassnahmen).

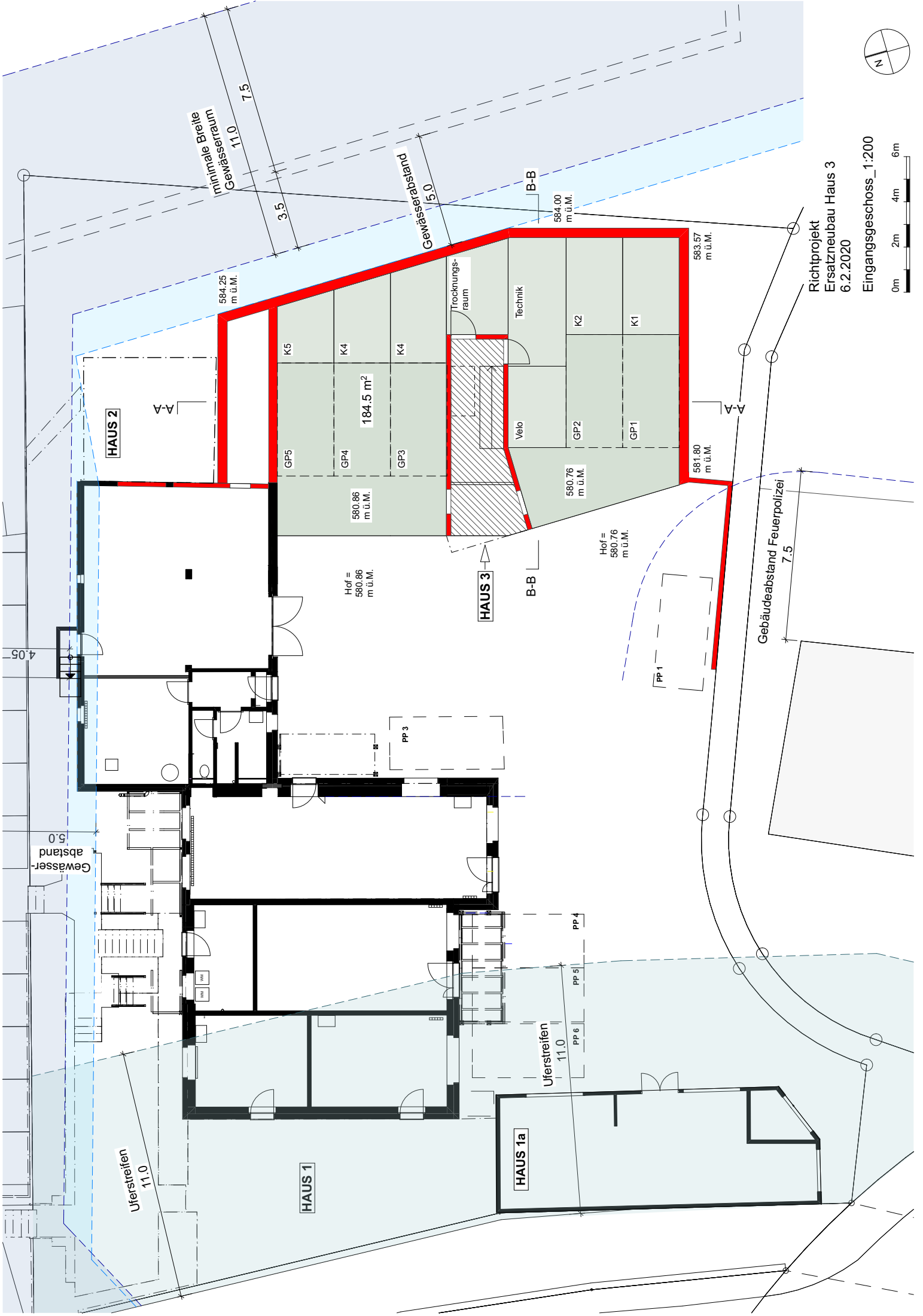
Der linke Seitenarm Nr. 16.1 liegt mehrheitlich in einem unbebaubaren Arealteil (Steilhang) am Rande der Industrie- und Gewerbezone. Er umgeht heute so die bebaute Kernzone in einer sinnvollen Lage und präjudiziert keine baulichen Entwicklungen.

6. Anhang

Richtprojekt

Die nachfolgenden Pläne vom 06.02.20 zeigen einen möglichen Ersatzneubau für das Haus 3 und bilden die Basis für den Gestaltungsplan.





Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020

Eingangsgeschoss_1:200



4.05

Gewässer-
abstand
5.0

Uferstreifen
11.0

minimale Breite
Gewässer-
raum
11.0
7.5

3.5

Gewässerabstand
5.0

Uferstreifen
11.0

HAUS 1a

HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

Hof =
580.86
m u.M.

184.5 m²

580.86
m u.M.

Hof =
580.76
m u.M.

PP 4
PP 5
PP 6

584.25
m u.M.

584.00
m u.M.

583.57
m u.M.

581.80
m u.M.

Gebäudeabstand Feuerpolizei
7.5

B-B

B-B

A-A

A-A

Trocknungs-
raum

Technik

Velo

K2

K1

GP2

GP1

K5

K4

K4

GP5

GP4

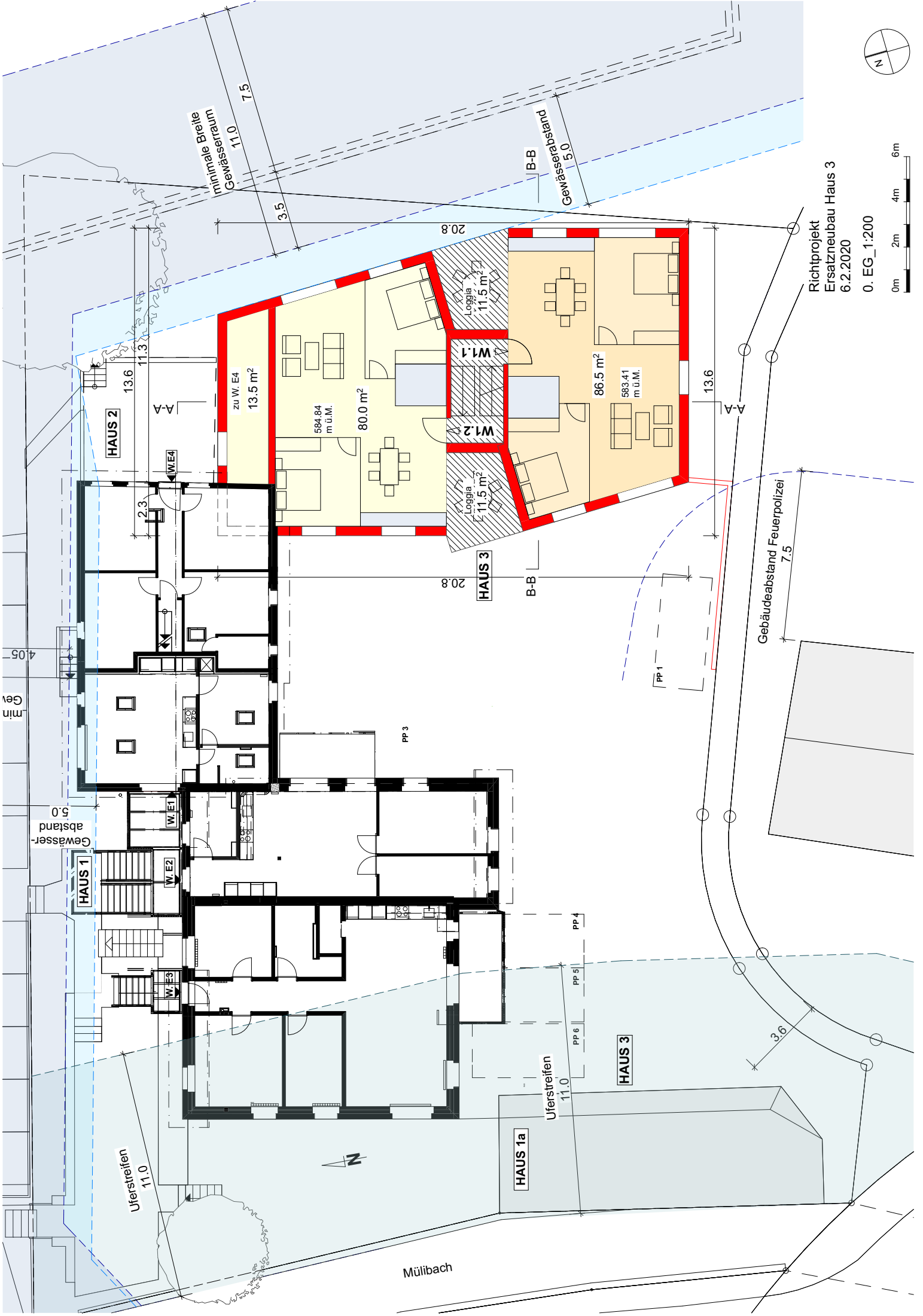
GP3

PP 3

PP 1



Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020
0. EG_1:200



4.05
m
Gen

abstand
5.0
Gewässer-

Uferstreifen
11.0

Mülibach

Gebäudeabstand Feuerpolizei
7.5

HAUS 2

13.6

11.3

3.5

11.0

7.5

minimale Breite
Gewässerabstand

20.8

11.0

7.5

5.0

B-B

Gewässerabstand

13.6

13.6

20.8

HAUS 3

B-B

20.8

11.5

11.5

Loggia

W1.1

11.5

86.5

583.41

m ü.M.

80.0

584.84

m ü.M.

13.5

zu W. E4

11.3

2.3

W/E4

W/E1

W/E2

W/E3

PP 1

PP 3

PP 4

PP 5

PP 6

HAUS 1a

11.0

Uferstreifen

3.6

HAUS 3

7.5

Gebäudeabstand Feuerpolizei

0m

2m

4m

6m

0. EG_1:200

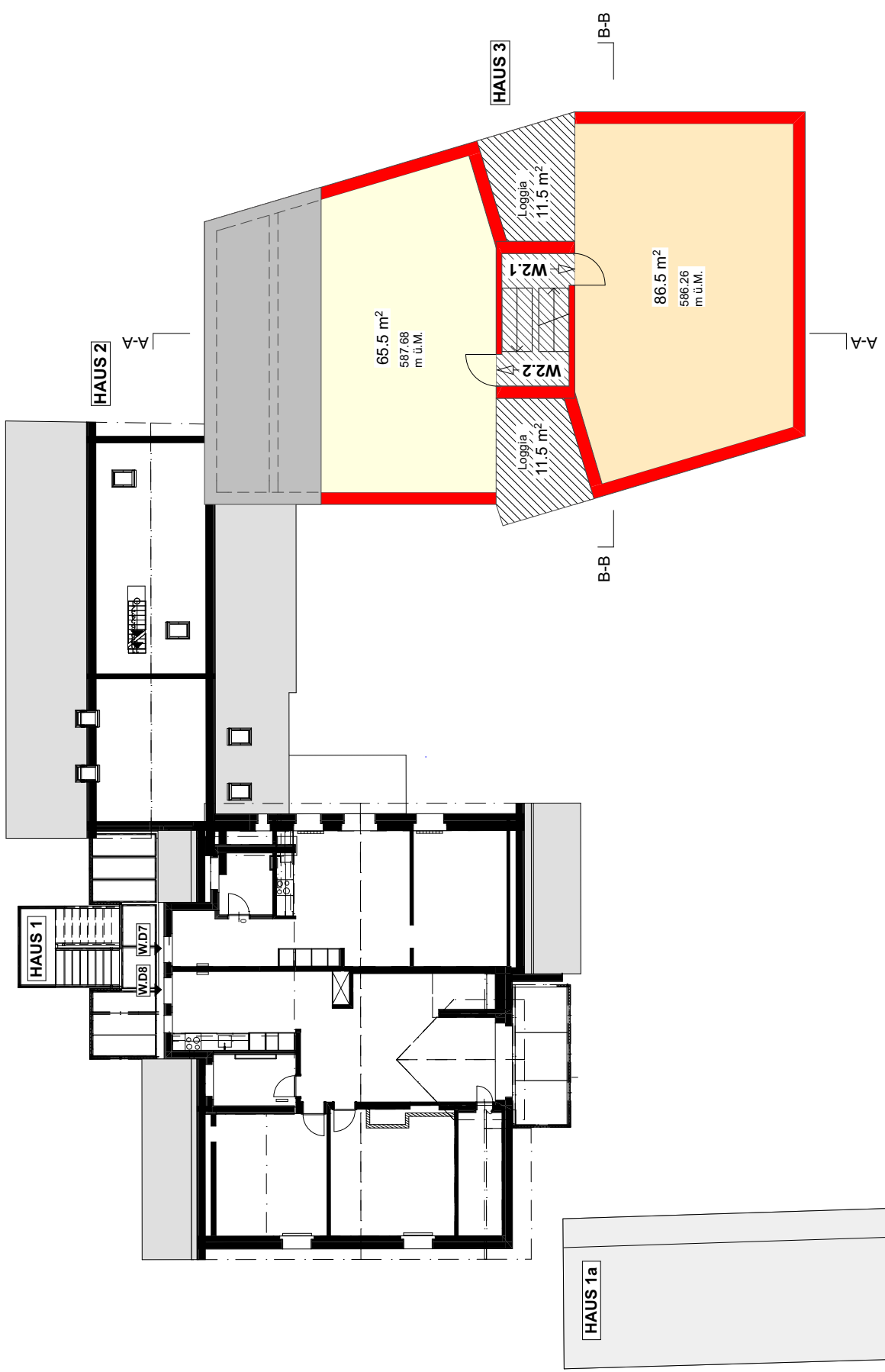
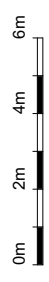
6.2.2020

Ersatzneubau Haus 3

Richtprojekt

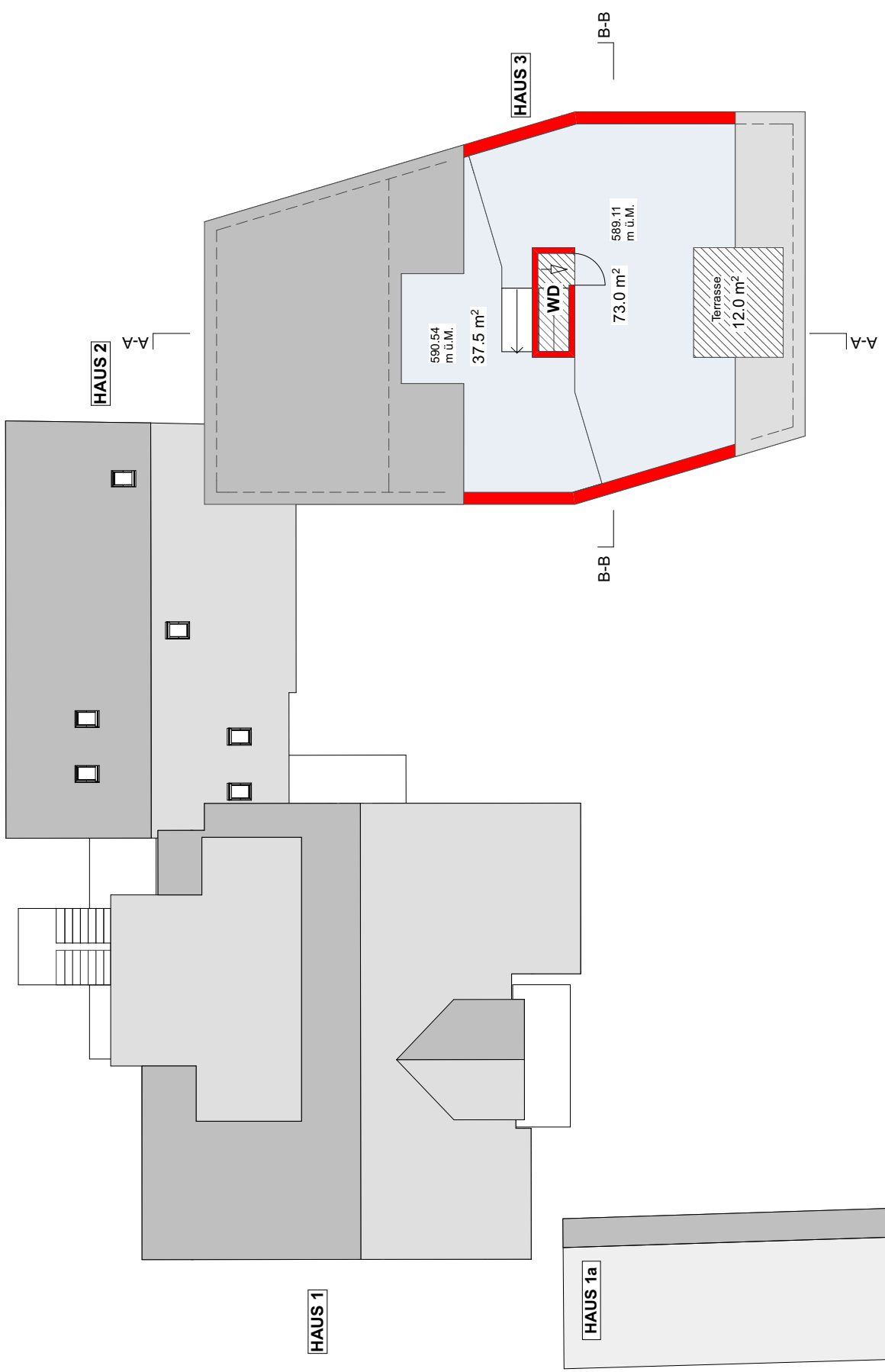


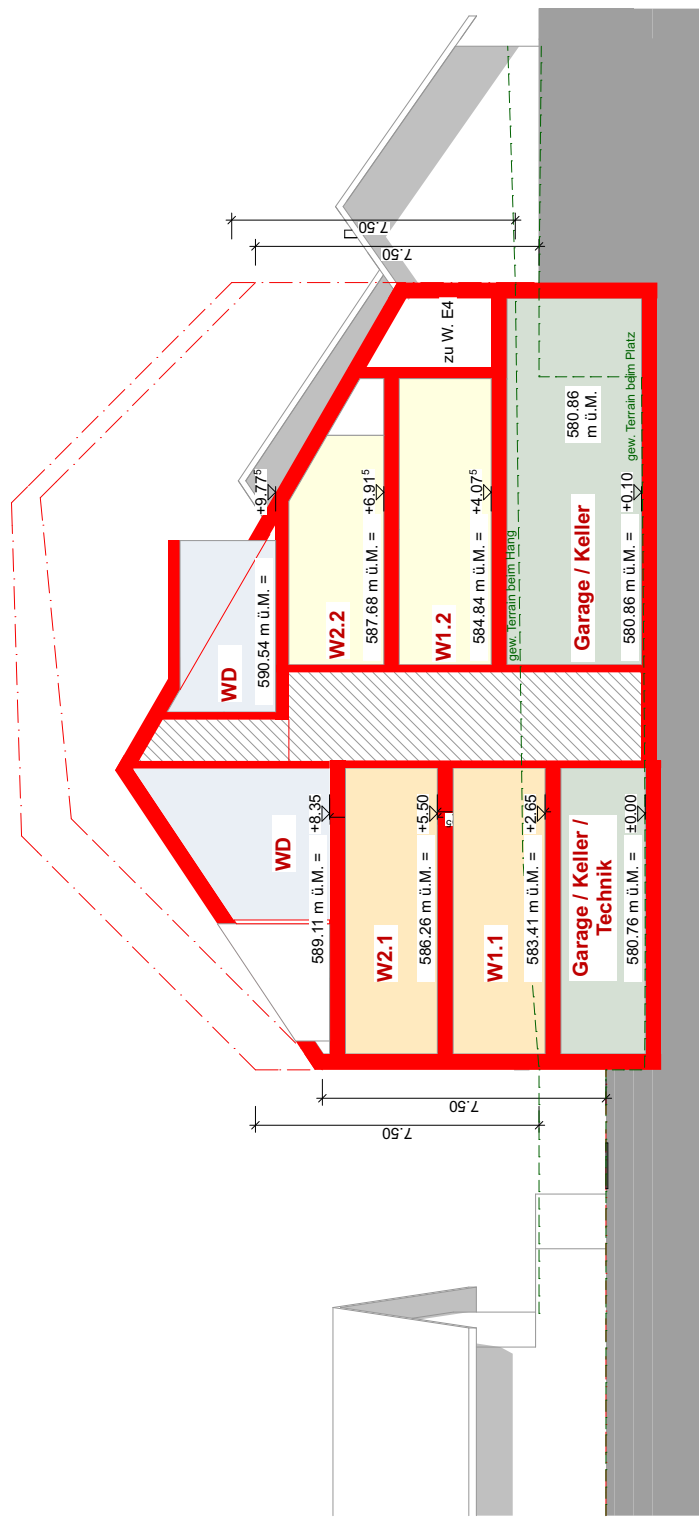
Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020
1. Geschoss_1:200





Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020
2. Geschoss_1:200

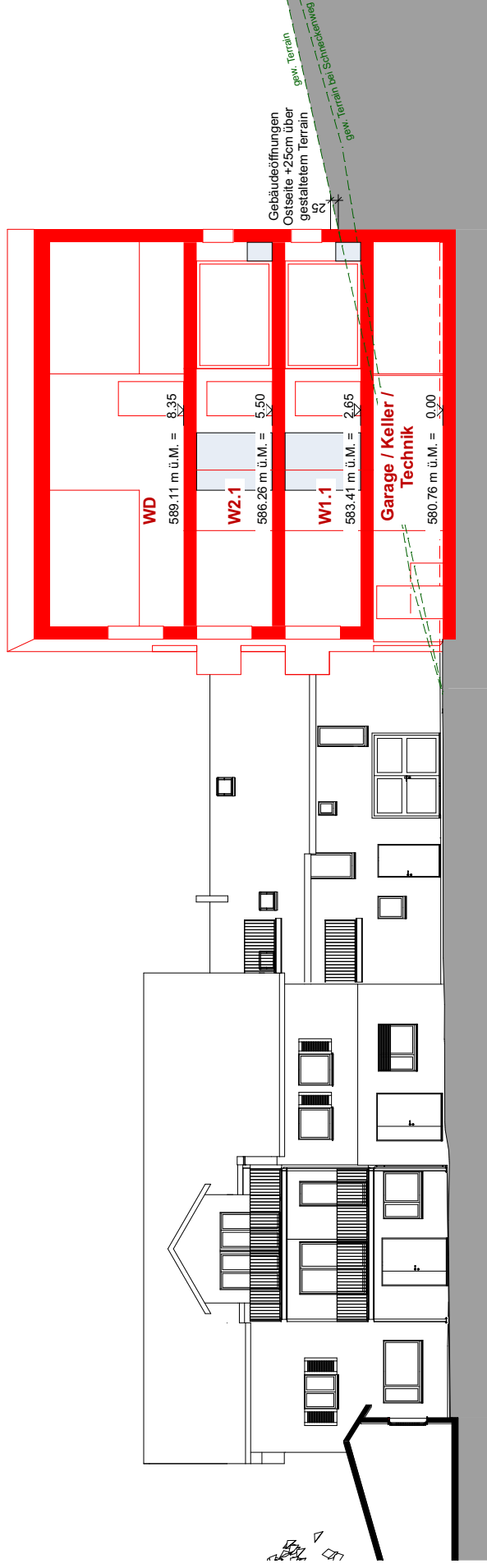




Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020

Schnitt A-A_1:200





Richtprojekt
 Ersatzneubau Haus 3
 6.2.2020

Schnitt B-B_1:200



Parkplatzberechnung Hertlihaus Hinwil-Hadlikon

Basis Bestand Haus 1-2

Berechnung gemäss BZO-Hinwil Fassung vom 17.08.2015, BDV Nr. 1143/15

Gemäss § 2.6.2 Normbedarf für Bewohner:

Wohnungen bis und mit 4 Zimmern → 1PP

Wohnungen mit 4 Zimmern wenn Wohnen/Essen $\geq 34m^2$ → 2PP (Praxis)

Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern → 2PP

Berechnungsgrundlagen sind die Bestandespläne Haus 1, 1A und 2.

Haus	Wohnungsbezeichnung	Anz. Zi	Anz. PP
1	W. E1	2Zi	1
	W. E2	3Zi	1
	W. E3	4Zi	2
	W. D7	2Zi	1
	W. D8	3Zi	1
2	W. E4	4Zi	2

Normbedarf für Bewohner: 8

Normbedarf für Besucher (1PP pro 4 Whg aufgerundet): 1.5 → +2

Normbedarf für Beschäftigte (1PP pro 2 Beschäftigte) 6 Beschäftigte → +3

Total Parkplätze: 13PP

Parkplatzberechnung Hertlihaus Hinwil-Hadlikon

Basis Bestand Haus 1-3

Berechnung gemäss Baubewilligung vom 25. September 2017 und Bewilligung 1. Projektänderung vom 20. Juli 2018

Gemäss § 2.6.2 Normbedarf für Bewohner:

Wohnungen bis und mit 4 Zimmern → 1PP

Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern → 2PP

Berechnungsgrundlagen sind die Bestandespläne Haus 1-3.

Haus	Wohnungsbezeichnung	Anz. Zi	Anz. PP
1	W. E1	2Zi	1
	W. E2	3Zi	1
	W. E3	4Zi	1
	W. D7	2Zi	1
	W. D8	3Zi	1
2	W. E4	4Zi	1
3	W. E5	3Zi	1
	W. E6	4Zi	1
	W. D9	3Zi	1
	W. D10	3Zi	1
	W. D11	2Zi	1

Normbedarf für Bewohner: 11

Normbedarf für Besucher (1PP pro 4 Whg aufgerundet): 2.75 → +3

Normbedarf für Beschäftigte (1PP pro 2 Beschäftigte) 6 Beschäftigte → +3

Total Parkplätze: 17PP

Parkplatzberechnung Hertlihaus Hinwil-Hädlikon

Basis Gestaltungsplan

Berechnung gemäss BZO-Hinwil Fassung vom 17.08.2015, BDV Nr. 1143/15

Gemäss § 2.6.2 Normbedarf für Bewohner:

Wohnungen bis und mit 4 Zimmern → 1PP

Wohnungen mit 4 Zimmern wenn Wohnen/Essen $\geq 34m^2$ → 2PP (Praxis)

Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern → 2PP

Berechnungsgrundlagen sind die Bestandespläne und die Ideenskizze vom März 2016 überarbeitet im Februar 2020.

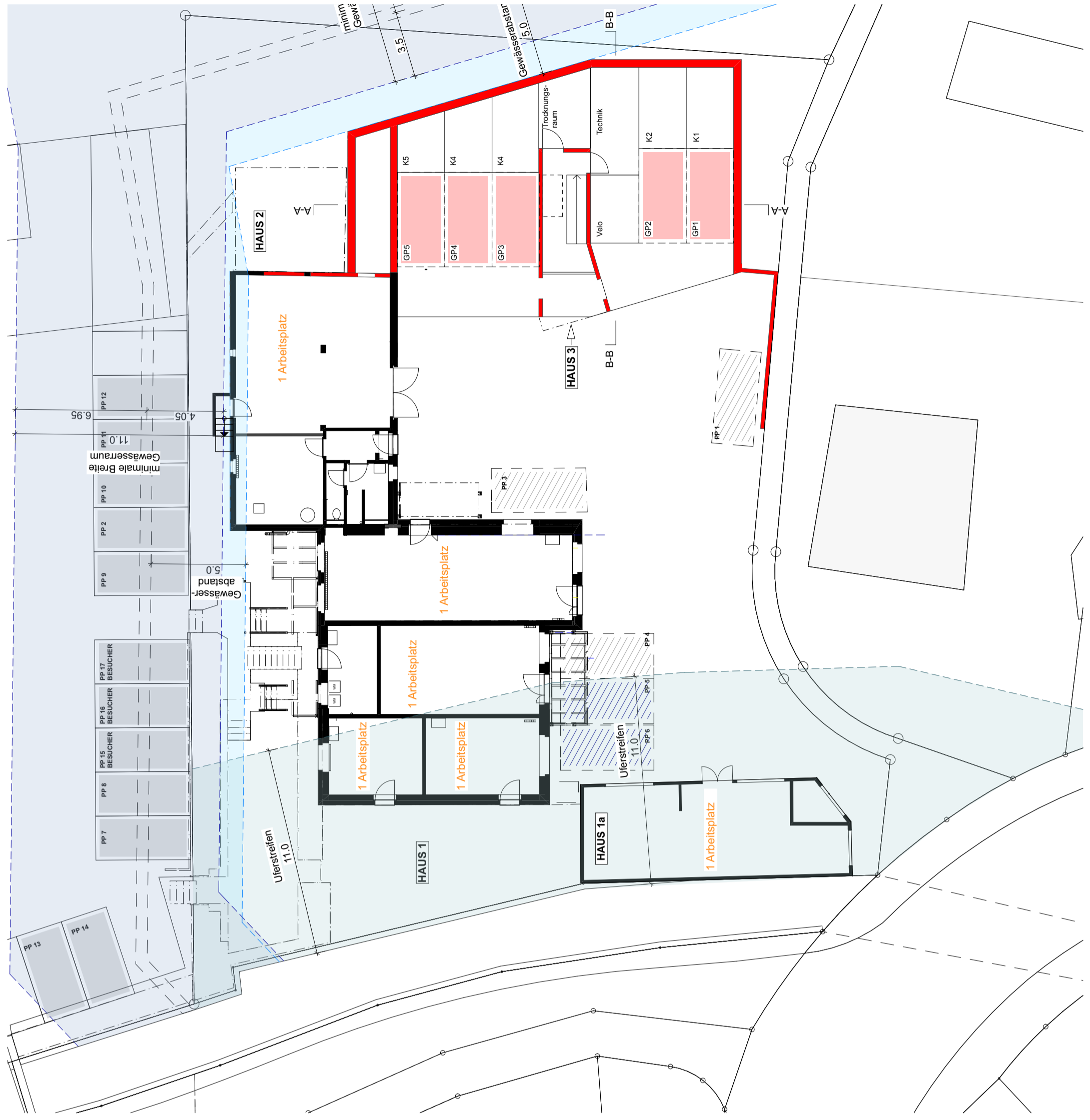
Haus	Wohnungsbezeichnung	Anz. Zi	Anz. PP
1	W. E1	2Zi	1
	W. E2	3Zi	1
	W. E3	4Zi	2
	W. D7	2Zi	1
	W. D8	3Zi	1
2	W. E4	4Zi	2
3	W. 1.1	3Zi	1
	W. 1.2	3Zi	1
	W. 2.1	3Zi	1
	W. 2.2	2Zi	1
	W. D	4Zi	1





Normbedarf für Bewohner: 13

Normbedarf für Besucher (1PP pro 4 Whg aufgerundet): 2.75 → +3

Normbedarf für Beschäftigte (1PP pro 2 Beschäftigte) 6 Beschäftigte → +3

Total Parkplätze: 19PP

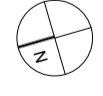


-  oberirdische Parkplätze
-  oberirdische Parkplätze innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums
-  Garagenparkplätze
-  oberirdische Parkplätze auf Parzelle Nr. 6541

1 Arbeitsplatz
Verteilung der Arbeitsplätze

Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020

Parkplatz Basis
Gestaltungsplan 1:200
0m 2m 4m 6m



MEMO

An: KLP Architekten AG, Konkordiastrasse 11, 8032 Zürich
Von: Simone Knecht, HOLINGER AG
Zur Kenntnis: -
Projekt: Privater Gestaltungsplan Hertlihaus, Hinwil
Projektnummer: W2445.002
Betreff: Objektschutzgutachten Hochwasser
Datum: Winterthur, 20.02.2020

Ausgangslage

Auf dem Areal Kat.-Nr. 4874 in Hinwil in Hadlikon ist ein privater Gestaltungsplan vorgesehen. Es ist der Abbruch und Wiederaufbau eines neuen Gebäudes auf dem Baufeld B geplant.

Gemäss der Gefahrenkartierung Naturgefahren Jona liegt auf dem Gestaltungsplanperimeter eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (blauer Gefahrenbereich, siehe Abbildung 1). Die Gefährdung wird durch den linken Seitenarm von Nr. 16.0 (Mülibach) verursacht, der bereits ab einem HQ30 ausufernd.

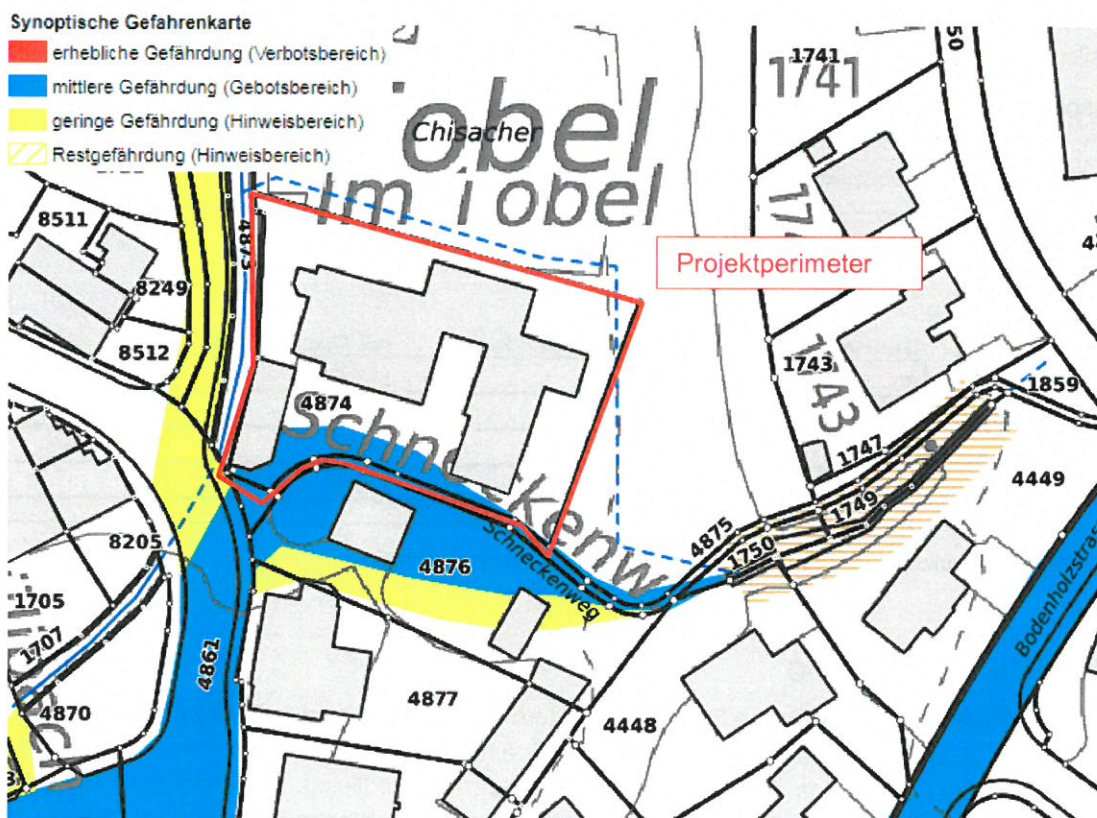


Abbildung 1: Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte (maps.zh.ch)

Deshalb ist im Rahmen des Gestaltungsplans mittels eines Objektschutzkonzepts (als Bestandteil des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV) zu prüfen und darzulegen, ob und welche gestaltungsplanrelevante Hochwasserschutzmassnahmen ergriffen werden. Entsprechende Schutzmassnahmen sind in den Vorschriften und im Situationsplan des Gestaltungsplans festzulegen und im erläuternden Bericht darzulegen.

Die Objektschutzmassnahmen sind mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten Schutzmassnahmen auszulegen.

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

Grundlagen

Für die Untersuchung standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- [1] AWEL (2013): Gefahrenkartierung Naturgefahren Jona – Böhlinger AG
- [2] GIS-Browser Kanton Zürich, diverse Themen, www.maps.zh.ch
- [3] KLP Architekten AG (2020): Privater Gestaltungsplan Hertlihaus. Situationsplan 1:500, 06.02.2020
- [4] ARE (2019): Vorprüfungsbericht zum Privaten Gestaltungsplan Hertlihaus vom 27.11.2019
- [5] AWEL (2017): Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser
- [6] KLP Architekten AG (2020): Richtprojekt vom 6.2.2020
- [7] HOLINGER AG (2019): HWS Hadlikon, Linker Seitenarm des Mülibachs, Vorprojekt

Schutzziel

Das geplante Gebäude ist weder aufgrund der Kubatur ($< 10'000 \text{ m}^3$, Abbildung 2) noch aufgrund der Nutzung (Wohnen) ein Sonderrisikoobjekt und es liegt für den Gestaltungsplanperimeter kein erhöhtes Risiko vor. **Somit ist der Hochwasserschutz bis zu einem HQ300 sicherzustellen.**

Deshalb ist im Rahmen des Gestaltungsplans mittels des vorliegenden Objektschutzkonzepts darzulegen, welche Schutzmassnahmen für das Schutzziel HQ300 in den Vorschriften und im Situationsplan des Gestaltungsplans festgelegt werden.

Volumen Bestand und Neubauprojekt					
	Gauben in m3		Gebäudelänge in m	m2 Querschnitt	Volumen in m3
Gebäude 1	80.78	+ 15.00	x	113.60	1'784.78
Gebäude 1a	0.00	+ 14.30	x	16.11	230.37
Gebäude 2	0.00	+ 13.70	x	54.90	752.13
Gebäude 3	14.40	+ 12.00	x	230.66	2'767.92

Abbildung 2: Volumenberechnung Richtprojekt (KLP Architekten, 6.2.2020)

Hochwassergefährdung

Die Parzelle ist auf der südlichen Seite entlang dem Schneckenweg durch Hochwasser betroffen (Abbildung 3). Die Kapazität der Dole ist bereits ab einem HQ30 nicht ausreichend, weshalb Wasser via eines Korridors entlang dem Schneckenweg zur Walderstrasse fliesst. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist lediglich das Haus 1A im Baufeld A von den Ausuferungen betroffen.

Die Wassertiefen betragen bei einem HQ300 maximal 0.25 m. Die Fliessgeschwindigkeit beträgt bei HQ300 ca. 1.5 m/s im Bereich des betroffenen Gebäudes der Kat.-Nr. 4874.

Die Überflutung auf der Parzelle 4874 ist für alle betrachteten Ereignisse in ihrer Ausdehnung (HQ30, HQ100, HQ300) identisch.

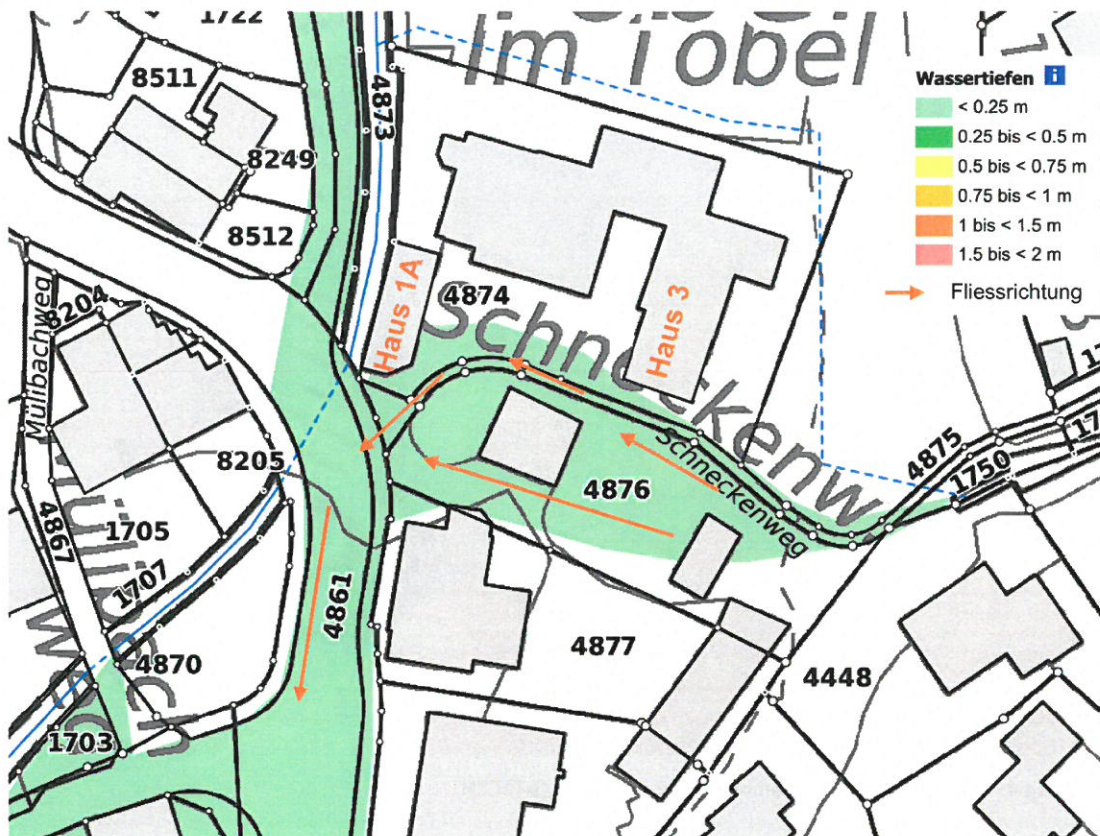


Abbildung 3: Wassertiefen bei einem HQ300 (maps.zh.ch) mit Bezeichnung der Häuser gemäss Situationsplan des Gestaltungsplans [3]

Einwirkung

Gemäss den Plänen des Richtprojekts ist keine Terrainveränderung geplant. Somit ergibt sich keine Veränderung der Überflutungsfläche.

Aktuell ist gemäss Gefahrenkarte nur das westliche Gebäude Assek. Nr. 119.1 durch Hochwasser betroffen. Gemäss Gestaltungsplan sind für dieses Gebäude Haus 1A keine Änderungen vorgesehen.

Lediglich im Baufeld B und somit Haus 3 erfolgt ein Neubau. Das Haus 3 liegt jedoch ausserhalb des Überflutungsperimeters. Das digitale Geländemodell (Abbildung 4) und die Karte Oberflächenabfluss (Abbildung 5) zeigen ebenfalls, dass der Schneckenweg und das Gelände südlich des Wegs tiefer liegen und das Wasser so weg vom Gebäude in südwestlicher Richtung geleitet wird.

Die Fassade des Hauses 3 soll gemäss Richtprojekt nicht weiter südlich als das bestehende Gebäude erstellt werden und ragt somit nicht in den Gefahrenbereich. Zudem ist im Richtprojekt entlang des Schneckenwegs eine Mauer vorgesehen (siehe Geschoss -1 des Richtprojektes [6]), welche verhindert, dass das Wasser an der südwestlichen Gebäudeseite in das Areal strömt.

Bei der im Gestaltungsplan eingezeichneten Zufahrt handelt es sich nicht um eine Tiefgarageneinfahrt, sondern lediglich um eine Arealzufahrt. Somit ergibt sich kein verändertes Gefährdungsbild.

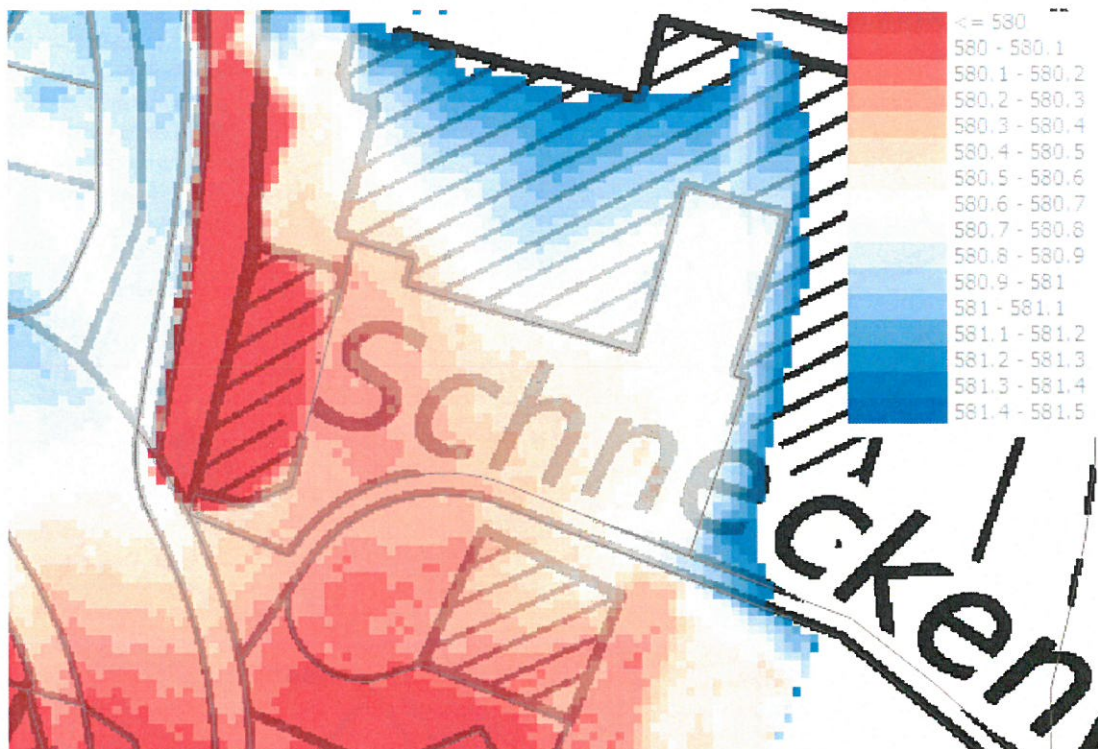


Abbildung 4: Digitales Terrainmodell des Kantons Zürich (DTM ZH)

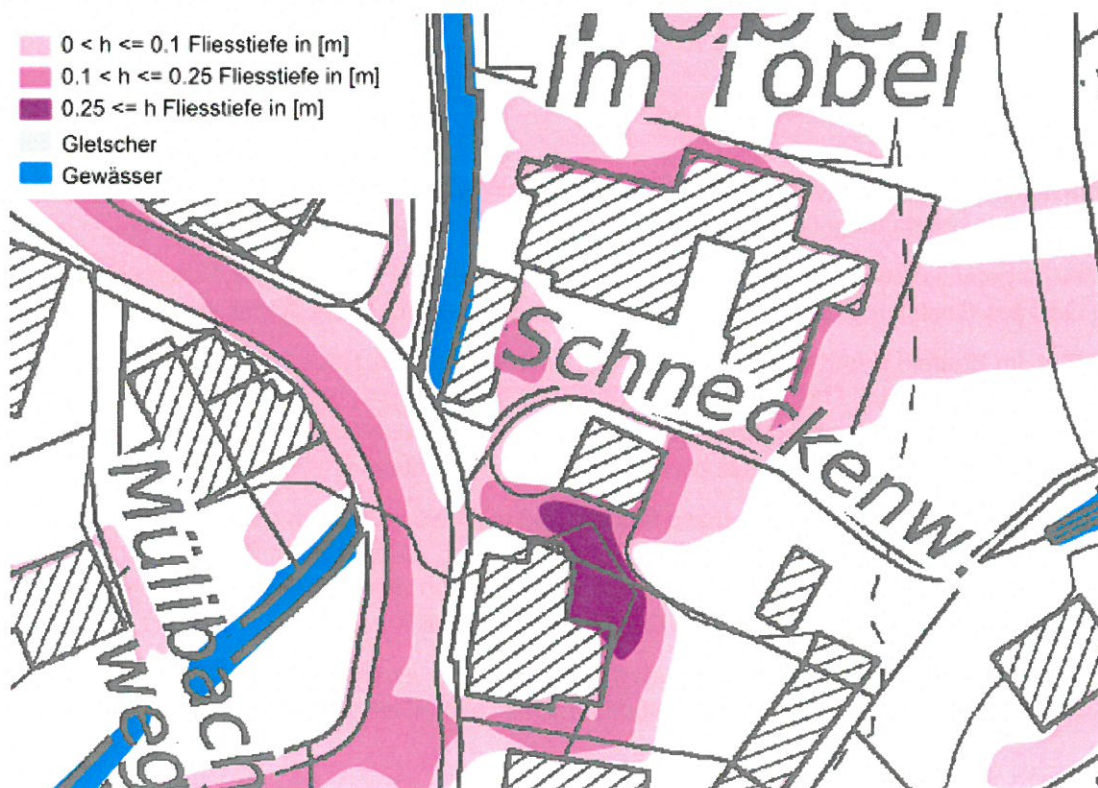


Abbildung 5: Oberflächenabfluss (maps.zh.ch)

Das Bauvorhaben führt nicht zu einer Mehrgefährdung Dritter. Die südlichen Gebäude sind bereits jetzt von Hochwasser betroffen. Da keine Terrainveränderung vorgesehen ist, wird der Abflusskorridor

nicht verändert. Würde das Haus 3 etwas weiter nach Süden verlängert, ergäbe dies nur minimalste Veränderungen im Abflusskorridor, da das Gelände der Nachbarsparzelle Kat.- Nr. 4876 wesentlich tiefer liegt als der Gestaltungsplanperimeter.

Mögliche Massnahmen zum Hochwasserschutz

Baubereich A

Da hier keine wesentliche bauliche Änderung geplant ist, wird auch das Hochwasserrisiko nicht erhöht. Es sind demzufolge keine Schutzmassnahmen nötig. Nach Umsetzung des geplanten Wasserbauprojekts am linken Seitenarm des Mülibachs [7] ist der Hochwasserschutz sodann bis zu einem HQ300 gewährleistet.

Baubereich B

Sofern die Fassade des Hauses 3 nicht in südlicher Richtung verschoben wird, sind keine Schutzmassnahmen notwendig, da das Gebäude dann nicht im Gefährdungsbereich zu liegen kommt. Sollte das Gebäude dennoch näher an den Schneckenweg erstellt werden (gemäss Ausdehnung des Baufeldes 3 möglich), ist die Schutzmauer entlang des Schneckenwegs zu erhöhen. So wird gewährleistet, dass das Wasser auf den Schneckenweg abgeleitet wird und das Gebäude im Strömungsschatten liegt. Allfällige Gebäudeöffnungen an der südlichen Seite des Gebäudes sowie die Oberkante der Schutzmauer wären gegenüber des Schneckenweges um 40 cm erhöht anzuordnen (maximale Wassertiefe von 25 cm + Freibord von 15 cm bei einer Fliessgeschwindigkeit von ca. 1.5 m/s).

Wir weisen darauf hin, dass die östliche Seite des Hauses 3 von Oberflächenabfluss betroffen ist. Die Gebäudeöffnungen sind gegenüber dem gewachsenen Terrain um 25 cm erhöht anzuordnen.

Festlegungen im Gestaltungsplan

Die Festlegung der oben genannten Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zweckmässig. Eine Angabe von allfälligen Schutzkoten ist nicht sinnvoll, da diese erstens voraussichtlich gar nicht benötigt werden, wenn das Gebäude die aktuelle Ausdehnung in südlicher Richtung beibehält. Zweitens variieren diese Schutzkoten je nach Ausdehnung der Baute. Konkrete Schutzkoten können für das Bauvorhaben im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens bestimmt werden. Im erläuternden Bericht ist lediglich auf dieses Memo hinzuweisen.

Hingegen soll in den Vorschriften festgehalten werden, dass sämtliche Gebäudeöffnungen auf der östlichen Gebäudeseite des Baufeldes B gegenüber dem Terrain um 25 cm erhöht angeordnet werden sollen, um Überflutungen aufgrund von Oberflächenabfluss zu verhindern.

Freundliche Grüsse

HOLINGER AG



Daniela Nussle
Qualitätssicherung
daniela.nussle@holinger.com
052 267 09 45

Simone Knecht
Projektleiterin
simone.knecht@holinger.com
052 267 09 48



Flächenverzeichnis

Grundstücksnummer 4875
Plan Nr. 35

Mutation Nr.
Letzte Änderung 2. Oktober 2019
Druckdatum 11. Februar 2020

Eigentümer	Anteile	Lokalname bzw. Strasse Gebäude, Kulturart	Geb. oder Gewässer-Nr.	Flächeninhalt ha a m ²
Alleineigentum Polit. Gemeinde Hinwil Strassen		Chisacher Unterdorf		
		Veloweg, Fussweg		1 76
		GB-Fläche		1 76

Bemerkungen: Bestandesänderung Nr. 959.035
Durchfluss eingedoltes öffentliches Gewässer Nr. 16.1, Chisacherbächli

Von: sandra.winiger@bd.zh.ch <sandra.winiger@bd.zh.ch>

Gesendet: Montag, 27. Juli 2020 14:19

An: Knecht Simone <Simone.Knecht@holinger.com>

Cc: benjamin.pluess@bd.zh.ch

Betreff: Antwort: Hochwasserschutzmassnahmen GP Hertlihaus, Hinwil

Sehr geehrte Frau Knecht

Das MEMO wurde gefunden (gut versteckt als Anhang im Bericht).

Im MEMO sprechen Sie von einer Schutzmauer entlang des Schneckenwegs sofern das gesamte Baufeld überbauen wird. Diese Schutzmauer existiert jedoch nicht im Gestaltungsplan.

Und dies ist zwingend erforderlich, da wir dies bereits zum heutigen Zeitpunkt geklärt haben wollen und nicht erst auf Stufe Baugesuch bzw. Bauverordnungsverfahren.

Es ist schriftlich nachzuweisen, dass diese Mauer erstellt werden kann und ist somit im GP festzulegen oder der Baubereich ist entsprechend aus der Hochwassergefahrenzone herauszunehmen.

Die Mehrgefährdung Dritter wird in diesem MEMO behandelt und kann somit als erledigt betrachtet werden.

Alles weitere klären Sie bitte direkt mit Beni Plüss.

Freundliche Grüsse
Sandra Winiger

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Wasserbau
Beratung und Bewilligung

Sandra Winiger
Gebietsingenieurin
Walcheplatz 2
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 45 43
sandra.winiger@bd.zh.ch

Von: Knecht Simone <Simone.Knecht@holinger.com>

An: "Sandra.Winiger@bd.zh.ch" <Sandra.Winiger@bd.zh.ch>

Kopie: "benjamin.pluess@bd.zh.ch" <benjamin.pluess@bd.zh.ch>

Datum: 22.07.2020 10:42

Betreff: Hochwasserschutzmassnahmen GP Hertlihaus, Hinwil

Guten Tag Frau Winiger

Beni Plüss hat mich an Sie verwiesen. Ich habe ein Frage zum 2. Vorprüfungsbericht zum oben genannten Gestaltungsplan vom 9.7.2020. Es ist mir nicht ersichtlich, welche (gestaltungsplanrelevanten) Schutzmassnahmen für das Vorhaben zu definieren wären. Aus unserer Sicht ist das Memo Hochwasserschutz ausreichend. Ich wäre froh, wenn Sie mich sobald als möglich zurückrufen könnten.

Freundliche Grüsse

Simone Knecht
Projektleiterin

HOLINGER AG

Im Hölzli 26

CH-8405 Winterthur

Telefon: +41 (0)52 267 09 00

Telefon direkt: +41 (0)52 267 09 48

E-Mail: simone.knecht@holinger.com

Homepage: www.holinger.com

[Disclaimer](#)

Montag und Dienstag abwesend

Von: benjamin.pluess@bd.zh.ch <benjamin.pluess@bd.zh.ch>

Gesendet: Montag, 27. Juli 2020 17:38

An: Knecht Simone <Simone.Knecht@holinger.com>

Cc: thomas.mauchle@hinwil.ch; thomas.gasser@bd.zh.ch; sandra.winiger@bd.zh.ch

Betreff: Hinwil. Privater Gestaltungsplan "Hertlihaus" (inkl. Festlegung des Gewässerraums am linken Seitenarm des Mülibachs. Bereinigung bei Baubereich Haus 2

Hoi Simone

ich komme auf Deine Anfrage zum Baubereich "Haus 2" zurück. Der vorgesehene Gewässerraum (erster Screenshot, Stand 2. Vorprüfung, in diesem Bereich asymmetrisch gelegt, linksseitig 4,4m ab Achse) schneidet offenbar den Baubereich für Bestandesbauten "Haus 2" an zwei Stellen geringfügig, d.h. im Bereich von ca. 20cm/30cm an (zweiter Screenshot, dunkelblau gestrichelte Linie).

Aus den dem AWEL zur zweiten Vorprüfung eingereichten Gewässerraumunterlagen (erster Screenshot) ging dieses Anschneiden nicht hervor, es war ein lückenloser Anschluss an den Bestandesbau dargestellt.

Zur Lösung der Abweichung gibt es zwei Möglichkeiten:

A) Anpassung im Gestaltungsplan gemäss dem Antrag des AWEL: "Die Abgrenzung des Baufelds A ist derart zu bereinigen, dass er ausserhalb des vorgesehenen Gewässerraums des linken Seitenarm des Mülibachs liegt."

oder, vom AWEL zur Vermeidung von Normkonflikten und in Hinblick auf eine mögliche künftige Ausdolung / Offenlegung bevorzugt,

B) Anpassung der Gewässerraumunterlagen (Plan und Kap. 4.3 des Berichts): Verstärkung der Asymmetrie bei diesen zwei Stellen von Haus 2 um 20cm/30cm, sodass der Bestandesbau ausserhalb des Gewässerraums liegt. Dies im Sinne von Kap. H der zweiten Vorprüfung des Gewässerraums (pdf im Anhang). Die angepassten Gewässerraumunterlagen (Plan, Bericht, GIS-Daten) sind dem AWEL nochmals digital zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit zuzustellen. Im Situationsplan des Gestaltungsplans ist zudem die Gewässerraumlinie zu aktualisieren.

Bei Fragen kannst du gerne erneut auf mich zukommen.

Beste Grüsse, Beni

Kanton Zürich

Baudirektion

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Wasserbau

Planung

Benjamin Plüss

Projektleiter Wasserbau / Stv. SL

Walcheplatz 2

8090 Zürich

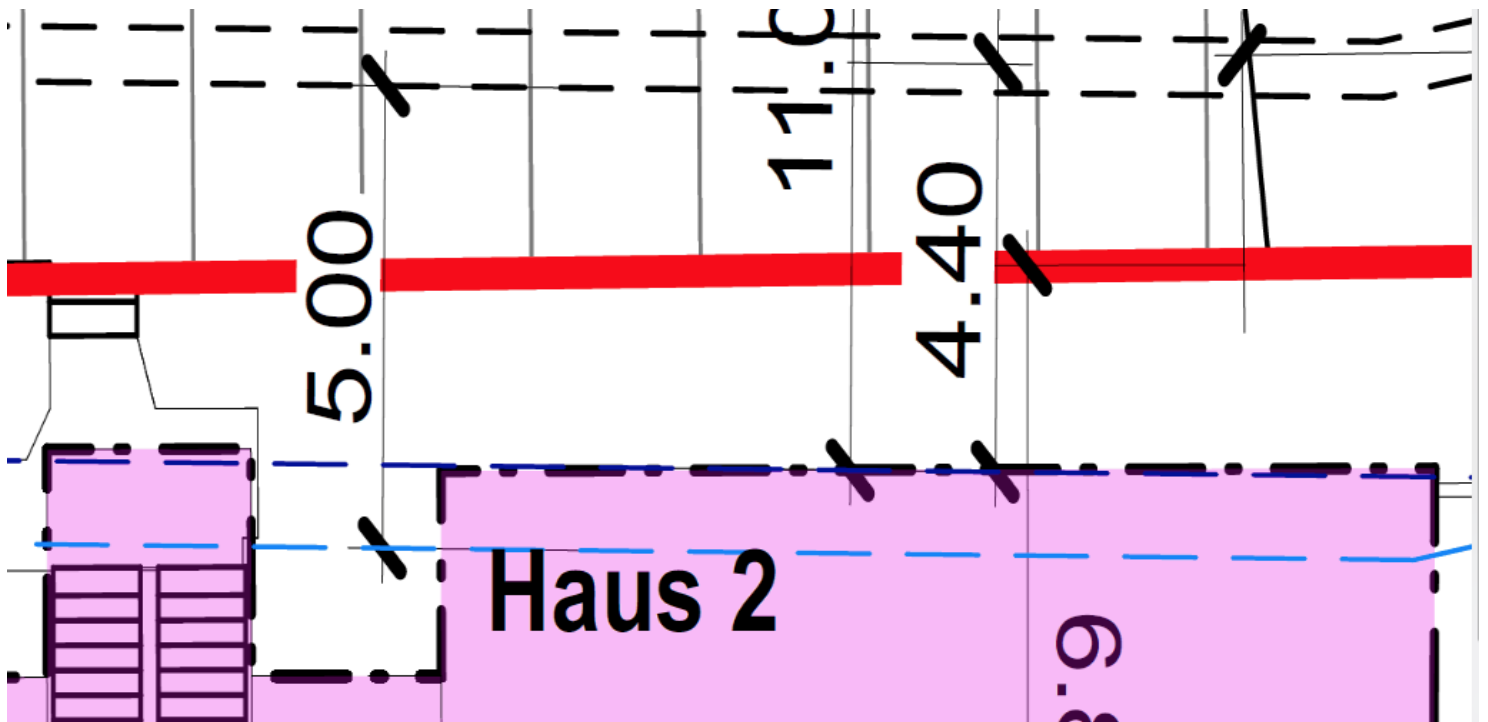
Telefon +41 43 259 32 59

benjamin.pluess@bd.zh.ch

1. Screenshot



2. Screenshot



Von: benjamin.pluess@bd.zh.ch

Betreff: **Wichtig: Gestaltungsplan Hertlihaus Hinwil**

Datum: 26. August 2020 um 15:08:37 MESZ

An: a.buehler@klp.ch

Kopie: thomas.mauchle@hinwil.ch, Ruckstuhl Christoph <Christoph.Ruckstuhl@hinwil.ch>, thomas.gasser@bd.zh.ch, sandra.winiger@bd.zh.ch

Sehr geehrter Herr Bühler

Herr Mauchle ist heute auf mich zugekommen und hat auf einen Präziserungsbedarf aus baulicher Sicht, bezüglich des Baufelds A, hingewiesen. Herr Mauchle und ich haben eine Formulierung für den Situationsplan und die Vorschriften gefunden, welche sowohl die baulichen Anliegen als auch die gewässerschutzrechtlichen Anliegen berücksichtigt.

Die vorgeschlagene Lösung lautet:

- In der Legende des Situationsplans soll in der bisherigen Nennung "Baufeld A (Art. 6 Abs. 1), Bestand, keine Änderungen zulässig" die Wörter "keine Änderungen zulässig" entfernt werden.

- In den Vorschriften soll Art. 6 Abs. 1 ("Das Baufeld A bildet den Bestand ab, Neubauten sind ausgeschlossen.") um die folgenden zwei Nachsätze ergänzt werden:

"Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums bleibt die gewässerschutzrechtliche Bewilligung vorbehalten. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen nach § 357 PBG geändert werden."

- Im erläuternden Bericht kann zu Art. 6 Abs. 1 erläutert werden, dass diese Ergänzung auf die Hochwasserschutzverordnung (§ 15 m HWSchV) Bezug nimmt.

Ich bestätige hiermit, dass diese vorgeschlagene Lösung aus wasserbaulicher Sicht genehmigungsfähig ist.

Bei Fragen können Sie gerne auf mich zukommen.

Freundliche Grüsse

Benjamin Plüss

Kanton Zürich

Baudirektion

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Wasserbau

Planung

Benjamin Plüss

Projektleiter Wasserbau / Stv. SL

Walcheplatz 2

8090 Zürich

Telefon +41 43 259 32 59

benjamin.pluess@bd.zh.ch

7. 1. Vorprüfung

- 7.1 Mitwirkende
- Am 08.03.2017 wurde der private Gestaltungsplan Hertlihaus dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat folgende Amtsstellen zum Mitbericht eingeladen:
- Amt für Verkehr der Volkswirtschaftsdirektion (AFV)
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
Fachstelle für Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS)
- Der Bericht zur 1. Vorprüfung wurde am 27.11.2019 der Gemeinde Hinwil zugestellt.
- 7.2 Überarbeitung
- Die im Bericht des ARE zur Vorprüfung „Privater Gestaltungsplan Hertlihaus“ aufgeführten Punkte wurden durch die KLP Architekten SIA grösstenteils in die einzelnen Bestandteile des Gestaltungsplanes und den erläuternden Bericht eingearbeitet.
- Das Dossier „Gewässerraumfestlegung Linker Seitenarm des Mülibachs im Rahmen des Gestaltungsplan Hertlihaus“ bestehend aus „Technischem Bericht vom 05.08.2019“ und dem „Situationsplan vom 08.01.2019“ wurde ebenfalls basierend auf dem Vorprüfungsbericht gemäss § 15 b HWSchV des AWEL durch die Firma Holinger AG überarbeitet.
- 7.3 Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Punkten aus der 1. Vorprüfung vom 27.11.2019
- Beurteilung im Einzelnen
- Anzahl Fahrzeugabstellplätze (Seite 3 Vorprüfungsbericht ARE):
Nach den aktuellsten Berechnungen der Parkplätze (siehe Kapitel 6 Anhang) sind insgesamt 19 PP zu erstellen.
- Während der Vorprüfung des Gestaltungsplanes ab März 2017 bis zum Vorliegen des Vorprüfungsberichtes wurde ein separates Baugesuchverfahren für die Sanierung der Häuser 1 und 2 durchgeführt mit Bewilligung vom 25.09.2017 und Bewilligung 1. Projektänderung vom 20.07.2018.
- Daraus ist ersichtlich, dass insgesamt 17 PP bewilligt wurden, davon die PP 7-17 und PP 2 auf dem Nachbargrundstück Parz. Nr. 6541 bewilligt wurden. Die PP 1 und 3-6 sind auf dem Grundstück 4874 angeordnet.
- Für den Ersatzbau im Baufeld B sind total 5 PP zu erstellen. Diese sind wie aus dem Richtprojekt ersichtlich auf Niveau Eingangsgeschoss im Ersatzbau Haus 3 vorgesehen und können ordnungsgemäss auf dem Grundstück Parz. Nr. 4874 untergebracht werden.
- Zusammen mit den PP 1 und 3-6 liegen insgesamt 10 PP auf dem Gebiet des Gestaltungsplanes. 9 PP verbleiben auf der Parz. Nr. 6541. Rechtlich sind diese mit der 1. Projektänderung vom 20.07.18 abgedeckt und haben Bestandesgarantie.

Freiflächen / Aussenräume (Seite 3 Vorprüfungsbericht ARE):
Das bemängelte fehlende Umgebungskonzept ist im Situationsplan 1:500 und im Erläuterungsbericht nun eingeflossen. Dazu ist zu bemerken, dass für den Aussenraum nördlich und westlich der Häuser 1 und 2 der Bestand der Umgebungsgestaltung aufgenommen wurde. Veränderungen sind dort keine geplant. In Anbetracht des Altbestandes der Häuser 1 + 2 führt die Wegerschliessung innerhalb des Uferstreifens bzw. des Gewässerabstandes. An dieser Tatsache kann nichts geändert werden.

Verweise auf BZO:

Der Gemeinde Hinwil steht die Revision der BZO im Hinblick auf die IVHB noch bevor. Da der Termin der Genehmigung der Revision noch ungewiss ist, wird der Gestaltungsplan auf die aktuell gültige BZO vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15 verankert. Es werden keine speziellen Bauvorschriften im Gestaltungsplan erlassen bis auf die unter Kapitel „3.3 Abweichungen zur Grundordnung“ erwähnten Punkte zu Wegabstand und Grenzbau zu Parzelle 6541.

8. Öffentliche Auflage

- | | | |
|-----|--------------|--|
| 8.1 | Mitwirkende | Von 24. April 2020 bis 23. Juni 2020 hat die Gemeinde Hinwil den Gestaltungsplan vom 4. März 2020 öffentlich aufgelegt. Weiter wurde der Gestaltungsplan der Planungskommission RZO sowie den angrenzenden Gemeinden zur Vernehmlassung zugestellt. |
| 8.2 | Einwendungen | <p>Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.</p> <p>Die Gemeinden Wetzikon und Dürnten sowie die Planungskommission RZO haben den Gestaltungsplan zustimmend zur Kenntnis genommen. Weitere Stellungnahmen sind während der Publikationsfrist keine eingegangen.</p> |

9. 2. Vorprüfung

- 9.1 Mitwirkende
- Am 17.04.2020 wurde der private Gestaltungsplan Hertlihaus dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich zur 2. Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat folgende Amtsstellen zum Mitbericht eingeladen:
- Amt für Verkehr der Volkswirtschaftsdirektion (AFV)
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
Fachstelle für Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS)
- Der Bericht zur 2. Vorprüfung wurde mit Datum vom 09.07.2020 der Gemeinde Hinwil zugestellt.
- 9.2 Überarbeitung
- Die im Bericht des ARE zur 2. Vorprüfung „Privater Gestaltungsplan Hertlihaus“ aufgeführten Punkte wurden durch die KLP Architekten SIA in die einzelnen Bestandteile des Gestaltungsplanes und den erläuternden Bericht eingearbeitet.
- Das Dossier „Gewässerraumfestlegung Linker Seitenarm des Mülibachs im Rahmen des Gestaltungsplan Hertlihaus“ bestehend aus „Technischem Bericht vom 05.08.2019“ und dem „Situationsplan vom 08.01.2019“ wurde ebenfalls basierend auf dem 2. Vorprüfungsbericht gemäss § 15 b HWSchV des AWEL durch die Firma Holinger AG überarbeitet.
- 9.3 Hinweise zu einzelnen berücksichtigten Punkten aus der 2. Vorprüfung vom 09.07.2020
- Parzellennummern:
- Im Bericht zur 2. Vorprüfung wird in den Auflagen aus Punkt 3, Anzahl Fahrzeugabstellplätze folgender Zusatz gefordert: „Fehlende Parkfelder werden mittels Grundbucheintrag zu Lasten Kat.-Nr. 4875 gesichert“. Die angegebene Kat.-Nr. ist nicht korrekt, da es sich beim Kat. Nr. 4875 um den Schneckenweg handelt. Die Parkfelder auf die Bezug genommen wird, befinden sich jedoch auf Grundstück Nr. 6541. Entsprechend wurde der Zusatz in die Gestaltungsplanvorschriften aufgenommen.
- Fahrzeugabstellplätze:
- In den Auflagen aus Punkt 3, Anzahl Fahrzeugabstellplätze, wird der Nachweis gewünscht, wo im Gestaltungsplanperimeter die 6 Arbeitsplätze vorhanden sind. Der Nachweis ist nun im Bericht zum Gestaltungsplan, in den Plan „Parkplätze Basis“ eingeflossen. Ebenfalls wurden in diesem Plan die Bezeichnungen aus dem Gestaltungsplan übernommen.
- Hochwasserschutz:
- Im Bericht zur 2. Vorprüfung, Punkt 3, Hochwasserschutz wird darauf hingewiesen, dass die eingereichten Unterlagen für eine abschliessende Beurteilung des Hochwasserschutzes nicht ausreichen. Da der Baubereich B nicht angepasst werden soll und somit in den

Gefahrenbereich ragt, ist im Gestaltungsplan neu eine Schutzmauer Hochwasser eingezeichnet. Auch wurde der Artikel 10 der Bestimmungen entsprechend ergänzt.

Da der Baubereich B weiterhin in den Gefahrenbereich ragt ist gemäss Bericht zur 2. Vorprüfung vertiefter nachzuweisen, dass es durch eine Ersatzbaute oder Schutzmauer Hochwasser nicht zu einer Mehrgefährdung Dritter durch Hochwasser kommt.

Die Mehrgefährdung Dritter wird bereits im Memo „Objektschutzgutachten Hochwasserschutz“ von Holinger AG (siehe Anhang) behandelt. Das Memo wurde von Frau Winiger, AWEL, gemäss E-Mail vom 27.7.2020 (siehe Anhang) in der Zwischenzeit zur Kenntnis genommen und wird von ihr als erledigt betrachtet. Somit sind keine weiteren Ausführungen zum Thema Mehrgefährdung Dritter notwendig.

Gewässerraum:

Gemäss Bericht zur 2. Vorprüfung, Punkt 3, Gewässerraum, ragt das Baufeld A geringfügig in den vorgesehenen Gewässerraum des linken Seitenarms des Mülibachs. Aufgrund der Ungenauigkeit des Katasters gegenüber dem in der Zwischenzeit realisierten Umbauprojekt der Häuser 1 und 2 ergibt sich eine leichte Überlagerung der bestehenden Bauten zum Gewässerraum. Entsprechend wurde nun der Gewässerraum des linken Seitenarms des Mülibachs nördlich des Gestaltungsplanperimeters zu Lasten der Kat.-Nr. 6541 um 35 cm verschoben. Dies in Bezugnahme auf den Lösungsvorschlag Variante B) aus dem E-Mail von Herrn Plüss, AWEL, vom 27.7.2020 (siehe Anhang).

Im Bericht zur 2. Vorprüfung wurde gewünscht, dass zur Vermeidung von Unklarheiten Artikel 6 Abs. 1 dahingehend zu ergänzen ist, dass im Baufeld A «keine Änderungen zulässig» sind. Diese Änderung wurde nicht übernommen. Gemäss E-Mail vom 26.8.2020 von Herrn Plüss, AWEL Kanton Zürich, hat man sich auf folgende Ergänzung des Art. 6 Abs. 1 der Bestimmungen geeinigt: „Innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums bleibt die gewässerschutzrechtliche Bewilligung vorbehalten. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen nach § 357 PBG geändert werden“.

Da es sich bei Parzelle 4874 sowie 6541 um den gleichen Grundeigentümer handelt, entstehen dadurch keine nachbarschaftlichen Konflikte.

Die marginale Verschiebung des Gewässerraums wurde auch im Richtprojekt vom 6.2.2020 nachgeführt, da sie jedoch keinen Einfluss auf den Projektinhalt hat, bleibt die Datierung unverändert.

10. Festsetzung und Genehmigung

10.1 Terminlicher Ablauf

Der private Gestaltungsplan wird dem Gemeinderat zur Sitzung vom 9.9.2020 zur Zustimmung vorgelegt. Er besteht aus:

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan
- Privater Gestaltungsplan Situation 1:500

Der Gemeindeversammlung vom 9.12.2020 werden folgende Anträge zur Abstimmung unterbreitet:

Der private Gestaltungsplan, bestehend aus:

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan
- Privater Gestaltungsplan Situation 1:500

wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan Hertlihaus zu genehmigen.

Der Gemeinderat ist ermächtigt, Abänderungen am privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheidungen im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 06.09.2024
Öffentlich einsehbar bis: 06.09.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002534

Publizierende Stelle



Gemeinde Hinwil - Abteilung Bau und Planung, Dürntnerstrasse 8, 8340 Hinwil

Privater Gestaltungsplan "Hertlihaus", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8340 Hinwil

Angaben zum Inhalt:

Die Gemeindeversammlung Hinwil hat mit Beschluss vom 9. Dezember 2020 den privaten Gestaltungsplan "Hertlihaus" festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 2. Juli 2021 die Genehmigung verfügt (ARE 21-0175). Die Akten lagen vom 9. Juli 2021 bis 8. August 2021 während den ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung, Gemeindehausstrasse 2, 8340 Hinwil zur Einsicht auf.

Mit Schreiben vom 2. September 2024 teilt das Baurekursgericht mit, dass gegen den privaten Gestaltungsplan "Hertlihaus" bis zu diesem Datum kein Rekurs eingelegt wurde. Die Rekursfrist ist nun abgelaufen. Die Vorlage der private Gestaltungsplan "Hertlihaus" tritt somit mit der heutigen Publikation per 6. September 2024 in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Hinwil - Abteilung Bau und Planung
Dürntnerstrasse 8
8340 Hinwil