



Referenz-Nr.: ARE 20-1427

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.aren.zh.ch

1/4

Privater Gestaltungsplan «Alte Post» – Genehmigung

Gemeinde **Hüttikon**

Lage Kat.-Nr. 457

- Massgebende - Plan 1:500 vom 21.4.2020
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 8.4.2020
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 21.4.2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das zentral gelegene Grundstück Kat.-Nr. 457 mit einer Fläche von 1'735 m² ist der Kernzone zugeordnet und umfasst ein Gebäude, in welchem sich das Restaurant Alte Post befindet. Das bestehende Gebäude ist als ehemaliges Bauernhaus im kommunalen Denkmalschutzinventar der Gemeinde Hüttikon aufgeführt. Die private Bauherrschaft beabsichtigt den Umbau bzw. teilweisen Ersatzneubau des bestehenden Gebäudes sowie einen Neubau auf der übrigen Grundstücksfläche. Der Restaurationsbetrieb im bestehenden Gebäude soll beibehalten werden. Gemäss Vorprojekt sind im Neubau sechs und im bestehenden Gebäude sieben Wohnungen vorgesehen. Weil die beabsichtigten baulichen Tätigkeiten hinsichtlich Überbauungsziffer, Anteil Spiel-/Ruheflächen und Anzahl Fahrzeugabstellplätze von der Regelbauweise abweichen, wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Zur Abklärung der Schutzwürdigkeit des kommunalen Inventarobjekts wurde ein Denkmalschutzgutachten ausgearbeitet, welches dem Gestaltungsplan zugrunde liegt. Gemäss diesem Gutachten ist der östliche Wohnteil mit dem Restaurant in seiner typologischen Erscheinung schützenswert. Der westliche Ökonometeil kann gemäss dem Gutachten unter Beibehaltung der Volumetrie ersetzt werden. Die Schutzempfehlungen des Denkmalschutzgutachtens sollen anstelle einer Schutzverfügung mit vorliegendem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden gesichert werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Hüttikon stimmte mit Beschluss vom 8. September 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Alte Post» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 4. November 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. September 2020 ersucht die Gemeinde Hüttikon um Genehmigung der Vorlage.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Das bestehende Gebäude mit dem Restaurant befindet sich im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte. Für dieses Gebäude werden die Baufelder A1-A3 festgelegt. Die Schutzempfehlungen des Denkmalgutachtens werden in Art. 3 der Gestaltungsplanbestimmungen grundeigentümerverbindlich gesichert. Das Baufeld A1 beinhaltet den als schützenswert eingestuften Wohnteil mit Restaurant im Erdgeschoss. Dieser Gebäudeteil ist in seiner typologischen Erscheinung und seiner materiellen Eigenart zu erhalten. Im Baufeld A1 ist im Erdgeschoss ein Restaurant zu erhalten. Das Baufeld A2 umfasst den ursprünglichen Scheunenteil ohne die westlichen und nördlichen Anbauten. Dieser Teil darf durch einen Neubau ersetzt werden, wobei seine Volumetrie und sein typologisches Erscheinungsbild erhalten bleiben müssen (Volumenschutz). Bei der Gestaltung der Hauptfassade gegen Süden sind die prägenden Elemente/Hauptcharakteristiken der Scheune beizubehalten, um die Typologie des Merzweckbauernhauses mit Wohn- und Scheunenteil weiterhin ablesbar zu machen. Gegen die Zürcherstrasse besteht eine Pflicht-Fassadenlinie. Im Erdgeschoss des Baufelds A2 sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Es ist ein mit dem Gastbetrieb verbundener Laden, Gewerbebetrieb oder ein SÄli von mindestens 25 m² einzurichten. Im Baufeld A3 sind Vergrößerungen des ursprünglichen Scheunenteils gegen Westen und Norden möglich. Dabei gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie im Baufeld A2. Die Gebäude- und die Firsthöhe im Baufeld A3 entsprechen denjenigen in den Baufeldern A1 und A2. Westlich des Baufelds A wird ein neues Baufeld für einen Neubau mit Wohnnutzungen festgelegt. Im Baufeld B darf ein neuer, zusätzlicher Baukörper erstellt werden, welcher die Grundmasse für Neubauten in der Kernzone einhält und auf das schützenswerte Gebäude Restaurant Alte Post Rücksicht nimmt. Für den Gestaltungsplanperimeter wird eine Überbauungsziffer von 36% festgelegt.

Die Parkplätze für Beschäftigte sowie Bewohner und deren Besucher werden grundsätzlich über die Hertistrasse erschlossen. Die Parkplätze der Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Die Rampe in die Tiefgarage ist an der Nordgrenze der Parzelle nördlich des Baufeldes B vorzusehen. Die Parkplätze für Besucher der Wohnungen dürfen sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch liegen.

Gemäss Art. 11 müssen die Bauten und Anlagen im Gestaltungsplanperimeter besonders gut gestaltet sein und haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen. 10% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossflächen sind als allgemein zugängliche Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.

Mit diesen Bestimmungen kann erreicht werden, dass das inventarisierte Gebäude an zentraler Lage zusammen mit dem Restaurationsbetrieb im Erdgeschoss weiterhin seine wichtige Funktion für das Ortsbild und die Belebung des Ortskerns wahrnehmen kann. Die Bestimmungen vermögen die Schutzempfehlungen des Denkmalgutachtens grundeigentümerverbindlich zu verankern.



Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 26. März 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

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 «Alte Post», welchem die Gemeindeversammlung Hüttikon mit Beschluss vom 8. September 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt 1'550.20 (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 Hüttikon 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 im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Hüttikon (unter Beilage von sechs Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Urs und Marco Schweinfurth, Birkenweg 1, 8115 Hüttikon (Rechnungsadressaten)

VERSENDET AM 11. DEZ. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Alte Post

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Die Grundeigentümer:

Urs Schweinfurth
Urs Schweinfurth

Marco Schweinfurth
Marco Schweinfurth

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: - 8. Sep. 2020

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

[Signature]

Die Schreiberin:
[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am: 11. Dez. 2020

Für die Baudirektion

BDV Nr. 1427/20



EFP AG · Affolternstrasse 18 · 8105 Regensdorf
Tel. 044 843 41 41 · www.efp.ch · info@efp.ch

Plan-Nr. 19068.001

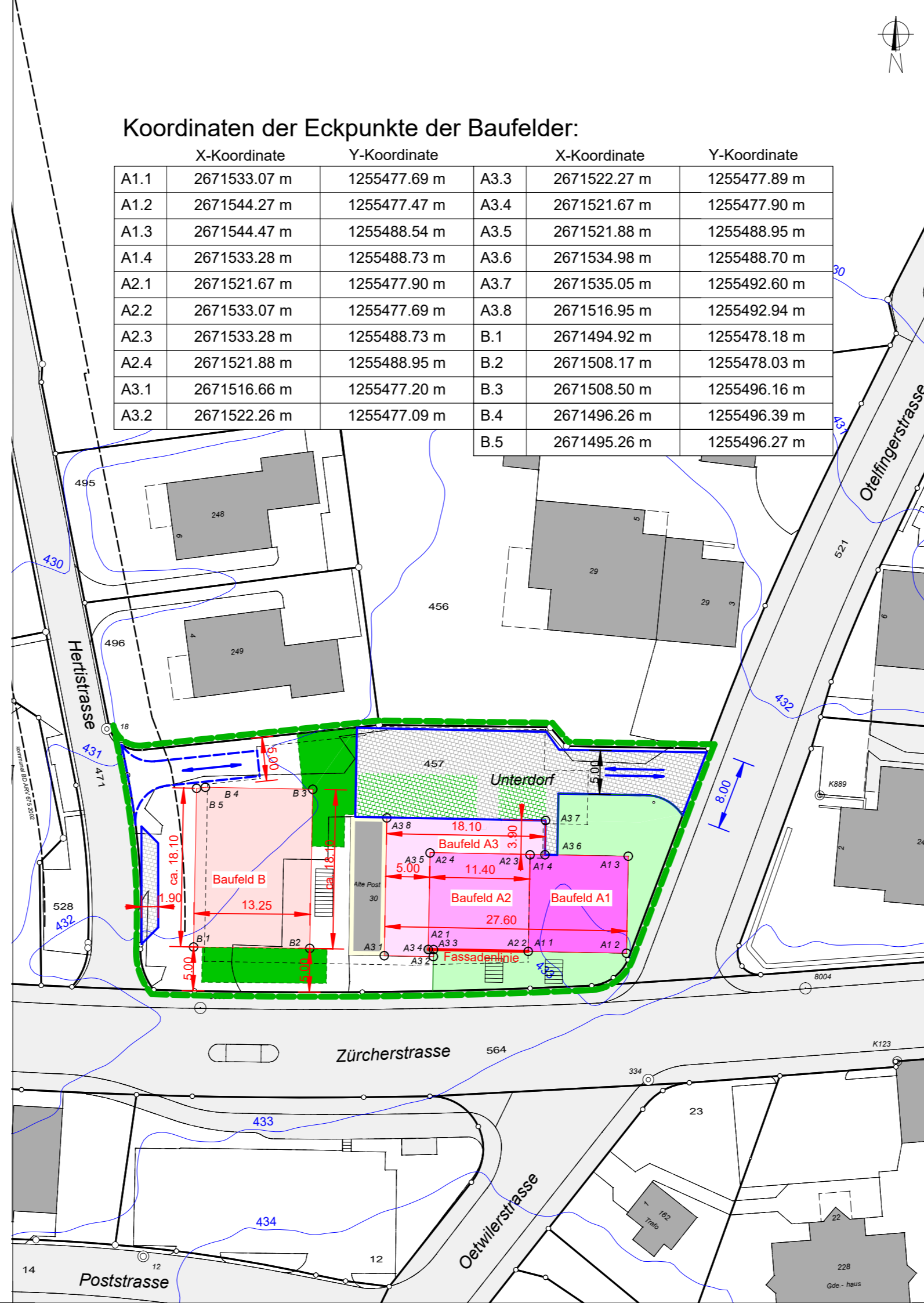
Datum: 08.04.2020
Rev.: 21.04.2020

Grösse: 30/63
Teilbilder: 1-4, 7, 8

Projektbearbeiter: mei
Zeichner: vet

Koordinaten der Eckpunkte der Baufelder:

	X-Koordinate	Y-Koordinate		X-Koordinate	Y-Koordinate
A1.1	2671533.07 m	1255477.69 m	A3.3	2671522.27 m	1255477.89 m
A1.2	2671544.27 m	1255477.47 m	A3.4	2671521.67 m	1255477.90 m
A1.3	2671544.47 m	1255488.54 m	A3.5	2671521.88 m	1255488.95 m
A1.4	2671533.28 m	1255488.73 m	A3.6	2671534.98 m	1255488.70 m
A2.1	2671521.67 m	1255477.90 m	A3.7	2671535.05 m	1255492.60 m
A2.2	2671533.07 m	1255477.69 m	A3.8	2671516.95 m	1255492.94 m
A2.3	2671533.28 m	1255488.73 m	B.1	2671494.92 m	1255478.18 m
A2.4	2671521.88 m	1255488.95 m	B.2	2671508.17 m	1255478.03 m
A3.1	2671516.66 m	1255477.20 m	B.3	2671508.50 m	1255496.16 m
A3.2	2671522.26 m	1255477.09 m	B.4	2671496.26 m	1255496.39 m
			B.5	2671495.26 m	1255496.27 m



Legende:

Festlegungen des Gestaltungsplanes

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld A1: Schutzobjekt Wohnteil mit Restaurant
- Baufeld A2: Ersatzbau Scheunenteil mit Volumenschutz und Pflicht-Fassadenlinie zur Zürcherstrasse
- Baufeld A3: Vergrösserung ursprünglicher Scheunenteil
- Baufeld B: neuer, zusätzlicher Baukörper
- Gartenwirtschaft und allgemein zugänglicher Aussenraum Gastbetrieb / Gewerbe
- Bereich Ein- / Ausfahrt Unterniveaugarage
- Zu- / Wegfahrt oberirdische Parkplätze
- Bereich oberirdische Parkplätze (Rasengittersteine) und Verkehrsfläche für Besucher / Kunden
- oberirdische Velo-Abstellplätze
- ersatzloser Abbruch bestehender Anbau
- Bereich für unterirdische Bauten (Tiefgarage, Keller, Technik)
- allgemein zugängliche Spiel- und Ruheflächen

Informationen

- rechtskräftige Baulinien
- bestehende Bauten
- bestehende Strassen / Trottoir
- Höhenkurven (Aequidistanz 1m)
- Ein- und Ausfahrtsbereich (gemäss QP Unterdorf / Hofwiesen)

Grunddaten:

EFP AG Amtliche Vermessung 06.07.2019



Kanton Zürich
Gemeinde Hüttikon

Privater Gestaltungsplan Alte Post

Bestimmungen

Von den Grundeigentümer festgesetzt am:

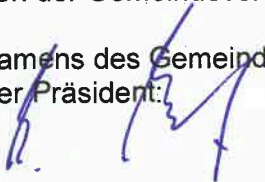
Die Grundeigentümer:


Urs Schweinfurth


Marco Schweinfurth

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **- 8. Sep. 2020**

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

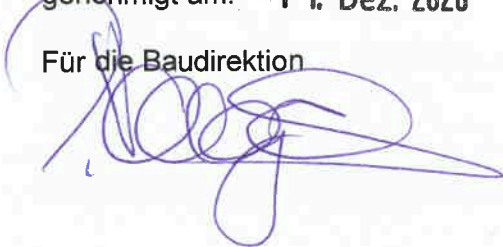


Die Schreiberin:


Von der Baudirektion
genehmigt am: **11. Dez. 2020**

BDV Nr. **1427/20**

Für die Baudirektion






Ingenieure Planer Geometer

EFP AG · Affolternstrasse 18 · 8105 Regensdorf
Tel. 044 843 41 41 · www.efp.ch · info@efp.ch

Objekt. Nr. **19068**

Datei: Bestimmungen.docx

Datum: 08.04.2020
Rev.:

Projektbearbeiter: mei
Visiert: 

Regensdorf, 08.04.2020
19068_GP Alte Post Bestimmungen.docx

Privater Gestaltungsplan Alte Post, Hüttikon

Bestimmungen



Auftraggeber	Urs und Marco Schweinfurth, Birkenweg 1, 8115 Hüttikon
Auftrag	Privater Gestaltungsplan Alte Post, Hüttikon
Autoren	Robert Meier, EFP AG
Koreferat	Manuel Brack, EFP AG

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen	3
B. Überbauung	3
C. Nutzung	4
D. Verkehrserschliessung und Parkierung	5
E. Entwässerung	5
F. Gestaltung	6
G. Umgebung	6
H. Lärmschutz	7
I. Hochwasserschutz	7
J. Bodenschutz	7
K. Verfahren / Schlussbestimmung	7

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Der private Gestaltungsplan Alte Post Hüttikon bezweckt:

- die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den Erhalt der schützenswerten Teile des Inventarobjekts Restaurant Alte Post, Zürcherstrasse 21, und die Realisierung eines zweiten Baukörpers westlich davon, welcher auf das Gebäude Restaurant Alte Post Rücksicht nimmt;
- einen auf die Schutzempfehlung im Denkmalgutachten abgestützten Umbau und teilweisen Ersatzneubau des Inventarobjekts Zürcherstrasse 21 sicher zu stellen;
- gute Randbedingungen zu schaffen, damit das einzige Restaurant in Hüttikon als Ort der Begegnung erhalten werden kann;
- eine massvolle Verdichtung an dieser zentralen Lage direkt neben der Bushaltestelle zu ermöglichen;
- die Verkehrserschliessung und Parkierung zu regeln.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich des Gestaltungsplanes

1 Der Situationsplan 1:500 und die Bestimmungen sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans. Grundeigentümerverbindlich ist auch das Denkmalgutachten vom 17. Mai 2019 von Markus Fischer. Weitere Bestandteile mit informativem Charakter, welche nicht genehmigt werden müssen, sind der Erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) sowie das Vorprojekt der Langmeier Frei AG Architektur, welches die Grundlage für diesen Gestaltungsplan bildet.

2 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst das im Situationsplan bezeichnete Grundstück Kat.-Nr. 457 mit einer Fläche von 1'735 m².

3 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hüttikon, insbesondere diejenigen für die Kernzone. Beim übergeordneten kantonalen Planungs- und Baugesetz gilt die Fassung vom 1. Juli 2015, solange eine durch die Gemeinde harmonisierte BZO nicht rechtskräftig genehmigt ist.

B. Überbauung

Art. 3 Baufelder

1 Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baufelder zulässig.

2 Im Baufeld A, bestehend aus den Teil-Baufeldern A1 bis A3, befindet sich das Restaurant Alte Post.

3 Baufeld A1 beinhaltet den als schützenswert eingestuften Wohnteil mit Restaurant im Erdgeschoss. Dieser Gebäudeteil ist in seiner typologischen Erscheinung und seiner materiellen Eigenart zu erhalten. Zu erhalten sind namentlich:

- sämtliche Fassaden in ihrem gestalterischen Aufbau, inkl. Anordnung der Fenster und Türen,
- der räumlich konstruktive Aufbau der Geschosse,
- das Dach mit dem liegenden Dachstuhl.

4 Baufeld A2 umfasst den unter Volumenschutz (gemäss Denkmalgutachten) stehenden ursprünglichen Scheunenteil, ohne die westlichen und nördlichen Anbauten. Dieser Teil darf durch einen Neubau ersetzt werden, wobei seine Volumetrie und sein typologisches Erscheinungsbild erhalten bleiben müssen. Bei der Gestaltung der Hauptfassade gegen Süden sind die prägenden Elemente/Hauptcharakteristiken der Scheune beizubehalten, um die Typologie des Merzweckbauernhauses mit Wohn- und Scheunenteil weiterhin ablesbar zu machen. Gegen die Zürcherstrasse besteht eine Pflicht-Fassadenlinie.

5 Im Baufeld A3 sind Vergrößerungen des ursprünglichen Scheunenteils gegen Westen und Norden möglich. Dabei gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie im Baufeld A2. Die Gebäude- und die Firsthöhe im Baufeld A3 entsprechen denjenigen in den Baufeldern A1 und A2.

6 Im Baufeld B darf ein neuer, zusätzlicher Baukörper erstellt werden, welcher die Grundmasse für Neubauten in der Kernzone gemäss Art. 5 BZO einhält und auf das schützenswerte Gebäude Restaurant Alte Post Rücksicht nimmt.

7 Neubauten dürfen den Strassenabstand nur unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit unterschreiten.

8 Unterirdische Bauten sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs zulässig.

C. Nutzung

Art. 4 Nutzweise

1 Im Erdgeschoss von Baufeld A1 ist ein Gastbetrieb zu erhalten.

2 Im Erdgeschoss des Baufelds A2 ist ein mit dem Gastbetrieb verbundener Laden, Gewerbebetrieb oder ein Sáli von mindestens 25 m² einzurichten. Es sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, welche zur Belebung des Dorfes beitragen.

3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Nutzweise in Kernzonen gemäss Art. 3 BZO.

Art. 5 Überbauungsziffer

In Abweichung von Art. 5 BZO darf die Überbauungsziffer über den gesamten Gestaltungsplan-Perimeter betrachtet 36 % betragen.

D. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 6 Bewohner und Beschäftigte

1 Die Parkplätze für Beschäftigte sowie Bewohner und deren Besucher werden grundsätzlich über die Hertistrasse erschlossen. Die Parkplätze der Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Die Rampe in die Tiefgarage ist an der Nordgrenze der Parzelle nördlich des Baufeldes B vorzusehen. Die Parkplätze für Besucher der Wohnungen dürfen sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch liegen.

2 In Abweichung von Art. 24 BZO müssen für eine Wohnung mit 3 und mehr Zimmern nur 1,5 statt 2 PP für Bewohner erstellt werden.

3 Die Ermittlung der Anzahl PP für Beschäftigte richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion des Kantons Zürich vom Oktober 1997.

Art. 7 Kunden und Gäste

1 Die Parkplätze für Kunden bzw. Gäste des Gastbetriebs und des Ladens / Gewerbes liegen teilweise oberirdisch nördlich der Baufelder A2 und A3 sowie teilweise in der Unterniveaugarage. Die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Kunden-PP erfolgt via Otelfingerstrasse über den bereits mit dem Quartierplan festgelegten und im Situationsplan dargestellten Bereich im Nordosten des Grundstücks. Die Ausfahrt in die Kantonsstrasse hat den technischen Anforderungen des Typs B gemäss Anhang zur Verkehrssicherungsverordnung (VSIV) zu entsprechen und darf nur vorwärts erfolgen.

2 Die Ermittlung der Anzahl Parkplätze für Kunden richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion des Kantons Zürich vom Oktober 1997.

3 Auf eine Reduktion des massgeblichen Parkplatz-Bedarfs für Besucher/Kunden und Beschäftigte wird verzichtet.

Art. 8 Veloabstellanlagen

Für die Wohnnutzung wie für den Restaurantbetrieb werden oberirdische Veloabstellplätze erstellt. Die Lage der Veloabstellanlagen ist im Situationsplan dargestellt.

E. Entwässerung

Art. 9 Regenabwasser

Das Regenabwasser des westlichen Grundstücksbereichs ist in erster Priorität – gegebenenfalls in Kombination mit Retentionsmassnahmen – versickern zu lassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Möglichkeiten der Retention und Versickerung abzuklären. Die Ableitung von überschüssigem Regenabwasser in die Meteorwasserleitung in der Hertistrasse ist nur zulässig, wenn die Versickerung nachweislich nicht möglich oder unverhältnismässig ist.

Art. 10 Schmutzabwasser

1 Das Schmutzabwasser des Baufeldes B und der Tiefgarage soll in Übereinstimmung mit dem QP Unterdorf / Hofwiesen und dem GEP Hüttikon in die Schmutzabwasserleitung in der Hertistrasse abgeleitet werden.

2 Das Schmutzabwasser des bestehenden Gebäudes wird in die Mischabwasserleitung in der Otelfingerstrasse abgeleitet.

F. Gestaltung

Art. 11 Besonders gute Gestaltung

Die Bauten und Anlagen im Gestaltungsplan-Perimeter müssen besonders gut gestaltet sein und haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen.

Art. 12 Dachformen

Die Dachformen in den Baufeldern A2 und A3 müssen der Form des vorhandenen Daches in Baufeld A1 entsprechen.

Art. 13 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

Dachaufbauten, welche die Anforderungen gemäss Art. 9 BZO erfüllen, sind auf der Nordseite auf der gesamten Dachfläche (Baufelder A1, A2 und A3), auf der Südseite jedoch nur im Ökonomieteil (Baufelder A2, A3) erlaubt. Auf der Südseite des Daches im Baufeld A1 sind lediglich Dachflächenfenster möglich.

Art. 14 Materialien und Farben

Bei einer Neueindeckung des bestehenden Gebäudes sind passende Doppelfalz- oder Biberschwanzziegel im selben Farbton zu verwenden. Das Dach des Neubaus in Baufeld B muss mit dunklen Tonziegeln in rot-braunen Farbtönen eingedeckt werden.

Art. 15 Ersatzbau Ökonomieteil

Beim Ersatzbau für den Ökonomieteil (Baufelder A2, A3) ist das äussere Erscheinungsbild weitgehend zu wahren und bei der südlichen Fassade sind die Hauptcharakteristiken der Scheune beizubehalten.

G. Umgebung

Art. 16 Spiel- und Ruheflächen

10 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossflächen sind als allgemein zugängliche Spiel- und Ruheflächen auszugestalten. Die Lage der Spiel- und Ruheflächen sind im Situationsplan dargestellt.

Art. 17 Gartenwirtschaft

Die Gartenwirtschaft darf in den im Plan bezeichneten Bereichen angeordnet werden.

Art. 18 Terrainveränderungen

Das gewachsene Terrain soll möglichst wenig verändert werden.

H. Lärmschutz

Art. 19 Einhaltung Lärm-Immissionsgrenzwert (IGW)

1 Für Bauvorhaben mit neuen lärmempfindlichen Räumen gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III. 2 Im Baufeld B dürfen lärmempfindliche Wohnräume nicht ausschliesslich über die strassenzugewandte Südfassade belüftet werden.

I. Hochwasserschutz

Art. 20 Oberflächenabfluss

Aufgrund der Hinweiskarte Oberflächenabfluss sind im Rahmen des Bauprojekts geeignete Massnahmen zu treffen, damit von der Zürcherstrasse her oberflächlich abfliessendes Wasser v.a. auf der Südseite der Gebäude keine Schäden verursacht und über die Hertistrasse nicht in die Tiefgarage eindringt

J. Bodenschutz

Art. 21 Prüfperimeter Bodenverschiebungen

Die südliche Hälfte der Parzelle liegt innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen. Wenn mehr als 50 m³ Bodenmaterial vom Grundstück weggeführt werden, kommt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das kommunale Bodenverschiebungsverfahren zur Anwendung.

K. Verfahren / Schlussbestimmung

Art. 22 Zuständigkeit

Der private Gestaltungsplan Alte Post weicht teilweise von den Bestimmungen über die Regelbauweise gemäss BZO ab, weshalb die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung erforderlich ist.

Art. 23 Inkrafttreten und Änderung

1 Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gestützt auf § 6 PBG.

2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Regensdorf, 08.04.2020 / rev. 21.04.2020
19068_GP Alte Post_Erläuternder Bericht.docx

Privater Gestaltungsplan Alte Post, Hüttikon

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Auftraggeber	Urs und Marco Schweinfurth, Birkenweg 1, 8115 Hüttikon
Auftrag	Privater Gestaltungsplan Alte Post, Hüttikon
Autoren	Robert Meier, EFP AG
Koreferat	Manuel Brack, EFP AG

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Zweck des Gestaltungsplanes	3
2. Planungsrechtlicher Kontext	4
2.1 Kantonaler Richtplan	4
2.2 Regionaler Richtplan	4
2.3 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung	4
3. Rahmenbedingungen	5
3.1 Lage, Nutzungszone, Fläche, Überbauungsziffer	5
3.2 Verkehr	5
3.3 Lärmschutz	6
3.4 Wasser und Abwasser	7
3.5 Grundwasser und Gewässerschutz	8
3.6 Naturgefahren und Oberflächenabfluss	8
3.7 Prüfperimeter Bodenverschiebungen	9
4. Erläuterungen zu den Planungsinhalten	10
4.1 Denkmalgutachten und Stellungnahme ZVH	10
4.2 Gestaltung der Bauten und der Umgebung	11
4.3 Nutzweise	12
4.4 Überbauungsziffer	12
4.5 Baufelder	13
4.6 Verkehrserschliessung und Parkierung	13
5. Übereinstimmung mit der überkommunalen Planung, Auswirkungen auf Raum und Umwelt	14
5.1 Ausbaugrad und Dichte	14
5.2 Umweltauswirkungen durch Verkehr	15
5.3 Schlussfolgerungen	15
6. Vorprüfung, Anhörung, Öffentliche Auflage, Mitwirkung und Ausblick	16

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Restaurant Alte Post, Zürcherstrasse 21 in Hüttikon ist zum Verkauf ausgeschrieben. Die Bauherrschaft Schweinfurth beabsichtigt, die Liegenschaft zu erwerben, umzubauen und auf dem Grundstück Kat.-Nr. 457 ein zweites Gebäude mit Wohnungen und Unterniveaugarage (UNG) zu erstellen. Mit der Projektentwicklung wurde das Architekturbüro Langmeier Frei AG in Watt beauftragt.

Das Gebäude ist als ehemaliges Bauernhaus mit Restaurant Alte Post im Heimatschutz-Inventar der Gemeinde Hüttikon als Inventarobjekt-Nr. 14 aufgeführt. Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit und als Basis für bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude hat die Bauherrschaft im März 2019 ein denkmalpflegerisches Gutachten bei Markus Fischer, Zürich, in Auftrag gegeben.

Im Denkmalgutachten vom 17. Mai 2019 wird die Schutzwürdigkeit des Objekts beschrieben und eine Schutzempfehlung abgegeben. Das Gutachten bildet eine wichtige Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Der Gestaltungsplan weicht teilweise von den Bestimmungen über die Regelbauweise in der Kernzone gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 9. Juni 2009 ab, vor allem hinsichtlich der Überbauungsziffer, weshalb die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich ist.

1.2 Zweck des Gestaltungsplanes

Basierend auf den Absichten der Bauherrschaft bezweckt der private Gestaltungsplan Alte Post Hüttikon:

- die Voraussetzungen zu schaffen für einen auf die Schutzempfehlung im Denkmalgutachten abgestützten Umbau und teilweise Ersatzneubau des Inventarobjekts Zürcherstrasse 21, und die Realisierung eines zweiten Baukörpers westlich davon, welcher sich in den baulichen Kontext einfügt und auf das Gebäude Restaurant Alte Post Rücksicht nimmt;
- Randbedingungen zu schaffen, um den einzigen Gastbetrieb in Hüttikon als Ort der Begegnung zu erhalten;
- eine massvolle Verdichtung an dieser zentralen Lage direkt neben der Bushaltestelle zu ermöglichen;
- die Verkehrserschliessung und Parkierung zu regeln.

Seitens des Gemeinderates und der Bauherrschaft ist es ein zentrales Anliegen, dass das einzige Restaurant in Hüttikon erhalten bleibt. Der Fortbestand eines Gastbetriebs wird im Gestaltungsplan festgeschrieben.

2. Planungsrechtlicher Kontext

2.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss dem vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigten kantonalen Richtplan befindet sich die Gemeinde Hüttikon im Handlungsraum „Landschaft unter Druck“. Es sind somit vorab die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und attraktive Ortszentren zu schaffen. Dabei sollen keine neuen quantitativen Impulse für die Siedlungsentwicklung gesetzt werden.

2.2 Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan Furttal, welcher vom Regierungsrat am 16. Mai 2018 genehmigt wurde, ist gemäss dem Zukunftsbild Furttal 2030 für den Dorfkern von Hüttikon eine geringe Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare überbaute Bauzone) angegeben, das heisst eine Bandbreite von 50-100 E+A / ha.

Gemäss der Richtplankarte Verkehr handelt es sich bei der Zürcher- und der Otelfingerstrasse um Regionale Verbindungsstrassen mit bestehenden regionalen Radwegen.

In Kapitel 5 wird dargelegt, wie der Gestaltungsplan die übergeordneten Festlegungen berücksichtigt und diese umsetzt bzw. erfüllt.

2.3 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Der aktuell gültige Kommunale Richtplan wurde am 5. April 2001 von der Baudirektion genehmigt. Nach dem kombinierten Siedlungs-, Landschaftsplan / Plan der öffentlichen Bauten liegt der Gestaltungsplan-Perimeter im Kern des schutzwürdigen Ortsbildes.

Gemäss dem Verkehrsplan verlaufen auf den Gehwegen entlang der Otelfinger- und der Zürcherstrasse kommunale Fuss- und Wanderwege.

Die gültige Bau.- und Zonenordnung stammt vom 9. Juni 2009. Der aktuelle Zonenplan wurde von der Baudirektion am 29. April 2014 genehmigt. Der Gestaltungsplan-Perimeter befindet sich in der Kernzone.

Die Gemeinde Hüttikon verfügt noch nicht über eine harmonisierte BZO. Solange diese nicht rechtskräftig genehmigt ist, gilt beim übergeordneten kantonalen Planungs- und Baugesetz die Fassung vom 1. Juli 2015.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage, Nutzungszone, Fläche, Überbauungsziffer

Der Gestaltungsplan-Perimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 457 mit einer Fläche von 1'735 m² und liegt innerhalb der Kernzone. Die Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss BZO, Fassung vom 9. Juni 2009, für Hauptgebäude beträgt 20 %. Mit dem bestehenden Gebäude wird bereits eine ÜZ von 25.6 % beansprucht. Unter Berücksichtigung bereits bestehender landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude kann die Überbauungsziffer gestützt auf Art. 5, Abs. 2 BZO auf 28 % erhöht werden. Jedenfalls verbliebe gemäss BZO eine Reserve von lediglich 41 m² für besondere Gebäude oder eingeschossige Bauten.

Das Grundstück wird auf drei Seiten von Strassen begrenzt. Zwei davon sind Kantonsstrassen, nämlich im Süden die Zürcherstrasse, und im Osten die Otelfingerstrasse.

Im Westen liegt die Hertistrasse, eine Erschliessungsstrasse, welche im Rahmen des 2002 genehmigten Quartierplans Unterdorf/Hofwiesen erstellt wurde.

3.2 Verkehr

3.2.1 Übergeordnetes Strassennetz

Mit der Zürcher- und der Otelfingerstrasse ist der Gestaltungsplan-Perimeter hervorragend an das Kantonsstrassennetz angeschlossen. Die Zürcherstrasse ist in den letzten Jahren gestützt auf ein Betriebs- und Gestaltungskonzept im Rahmen der flankierenden Massnahmen zum Ausbau des Gubristtunnels umgestaltet worden. Hier sind in den nächsten Jahren keine Veränderungen zu erwarten. Der minimale Abstand des bestehenden Gebäudes zur Zürcherstrasse beträgt knapp 4 m, zur Otelfingerstrasse weniger als 0.5 m. Verkehrsbaulinien in Kernzonen existieren keine mehr.

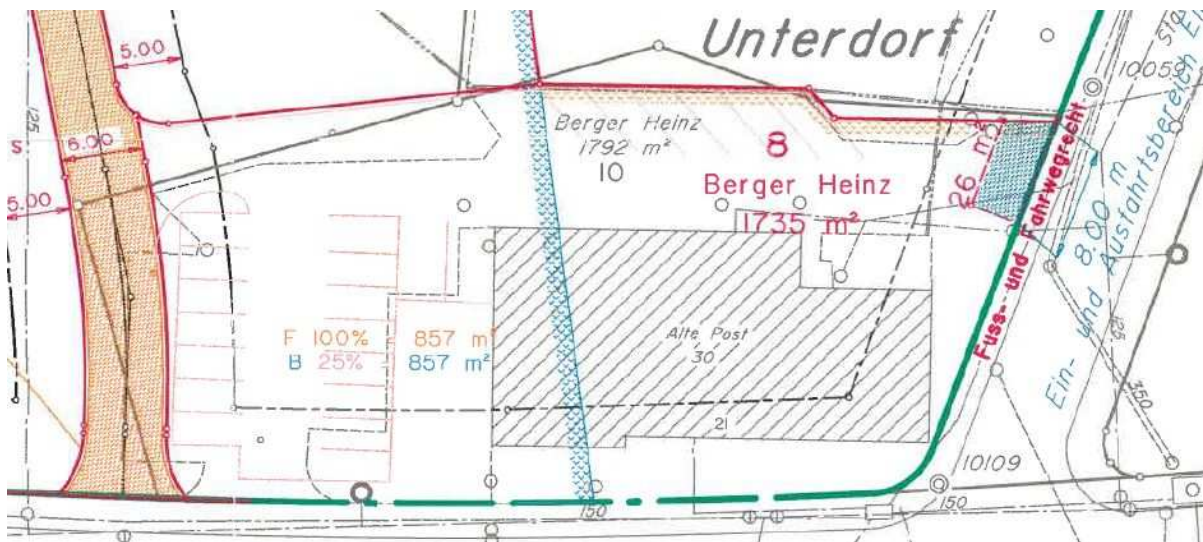
Gemäss Art. 21 BZO beträgt der minimale Strassenabstand von oberirdischen Gebäuden 5 m, für unterirdische Gebäude ist ein Abstand gegenüber Staatsstrassen von 3 m einzuhalten.

3.2.2 Zu- und Wegfahrt

Gemäss dem genehmigten und baulich umgesetzten Quartierplan Unterdorf/Hofwiesen kann die Liegenschaft von zwei Seiten erschlossen werden. Beide Varianten sollen auch mit dem vorliegenden Gestaltungsplan in Anspruch genommen werden.

Die Zufahrtsrampe zur Unterniveaugarage schliesst an die Hertistrasse an und ist damit eine klassische rückwärtige Erschliessung. Zudem werden entlang der Hertistrasse max. 2 Besucher-PP für die Wohnungen realisiert. Entlang der Hertistrasse wurden mit dem Quartierplan Baulinien im Abstand von 5 m zur Strassenparzelle festgelegt.

Im Quartierplan ist aber auch ein 8 m breiter Ein- und Ausfahrtsbereich in der nordöstlichen Grundstücksecke zur Otelfingerstrasse vorgesehen. Hier erfolgt die Erschliessung der oberirdischen Besucher-PP für den Gastbetrieb und den Laden bzw. das Gewerbe.



Ausschnitt aus QP Unterdorf / Hofwiesen mit Hertistrasse sowie Ein- und Ausfahrtsbereich Otelfingerstrasse

3.2.3 Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Die Endhaltestelle der Buslinie 491 Richtung Regensdorf und Zürich befindet sich direkt gegenüber der Liegenschaft auf der anderen Strassenseite. Es gibt alle 30 Minuten eine Verbindung, in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden sind es 4 Verbindungen pro Stunde. Nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des PP-Bedarfs verfügt Hüttikon damit über eine Haltestellenkategorie V und das Grundstück befindet sich in der Güteklasse D der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (OeV). Auf die Reduktion des massgeblichen Parkplatz-Bedarfs für Besucher/Kunden auf 70 % und für Beschäftigte auf 60 % des Grenzbedarfs wird jedoch verzichtet.

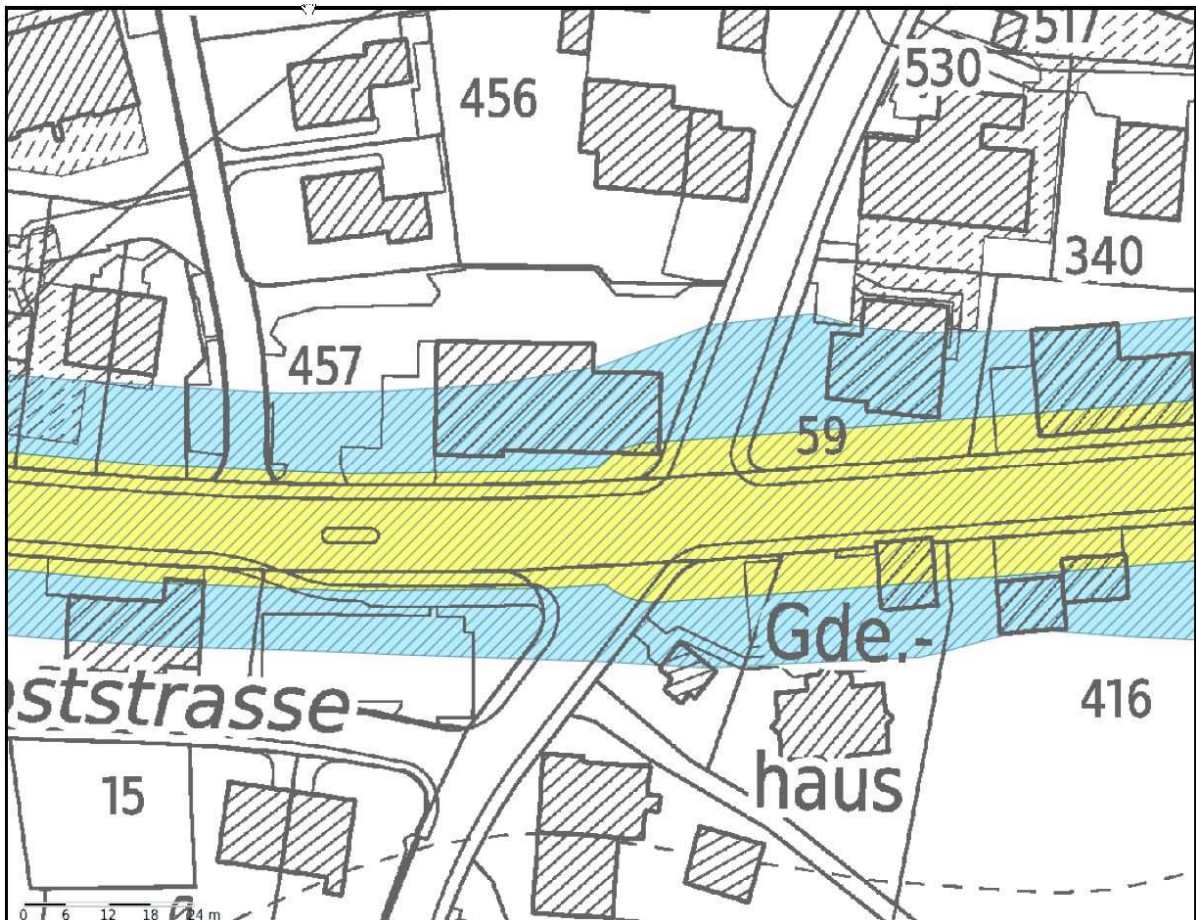
3.3 Lärmschutz

Der Gestaltungsplan-Perimeter war bereits bei der Inkraftsetzung des Umweltschutz-Gesetzes (USG) 1985 im heutigen Umfang überbaut und von der Otelfinger- und der Zürcherstrasse her erschlossen. Massgebend sind somit die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Am Tag gilt ein IGW von 65 dB(A), in der Nacht von 55 dB(A).

Gestützt auf die Karte Lärmübersicht für Bauvorhaben im kantonalen GIS-Browser liegt nur die südöstliche Ecke des bestehenden Gebäudes im IGW-Bereich.

Gemäss dem Berechnungswerkzeug zur Grobermittlung und Beurteilung der Strassenlärm-Immissionen auf der Website der Fachstelle Lärmschutz liegen die Belastungen an der exponiertesten Südfassade des bestehenden Gebäudes im massgeblichen Zeitraum Tag bei 63 bis 64 dB(A), und somit unterhalb des IGW.

Somit sind nach Rücksprache mit der Fachstelle Lärmschutz auf Stufe Gestaltungsplan keine weitergehenden Abklärungen erforderlich, zumal der geplante Neubau einen grösseren Abstand zur Zürcherstrasse aufweist und deutlich ausserhalb des IGW-Bereichs liegt.



Bestehende Anlagen

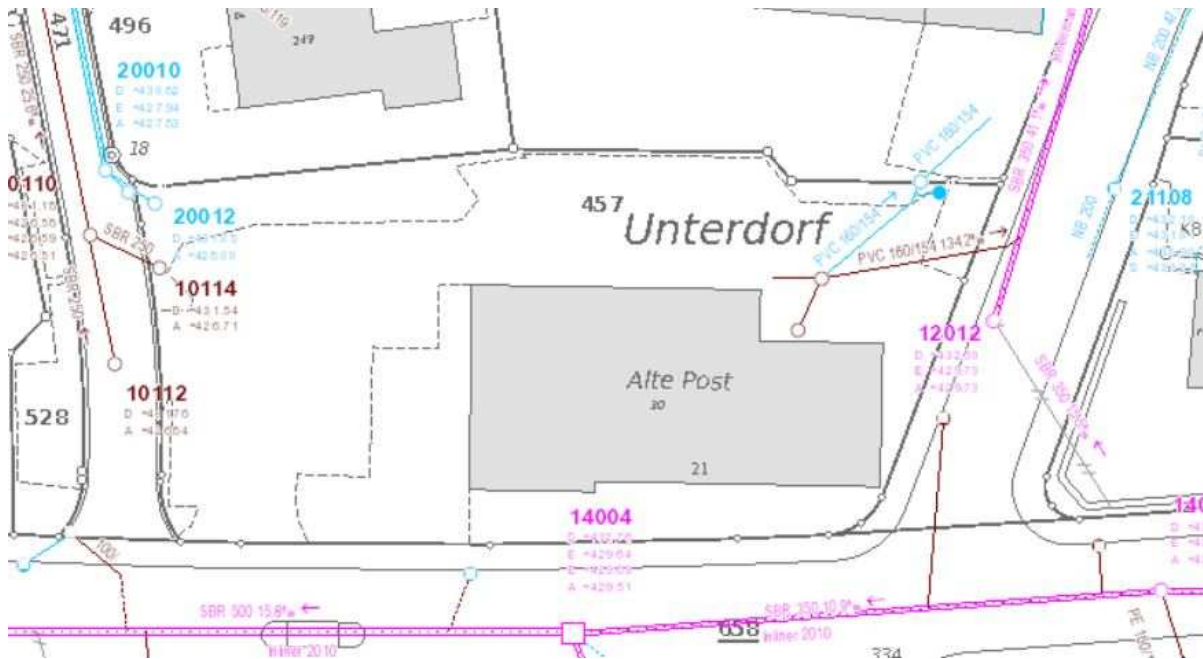
- Immissionsgrenzwert (IGW)- Bereich
- IGW- Bereich mit höherem Schallschutz
- Bereich mit höherem Schallschutz

GIS-ZH / GIS-Browser: Lärmübersicht für Bauvorhaben

3.4 Wasser und Abwasser

Das bestehende Gebäude wird von der Otelfingerstrasse her mit Trinkwasser versorgt. Es besteht jedoch auch ein Anschluss an die Wasserleitung GD 125 in der Hertistrasse. Daran ist auch der Hydrant in der südwestlichen Ecke des Grundstücks angeschlossen

Die Entwässerung des bestehenden Gebäudes erfolgt in die Mischabwasser-Leitung in der Otelfingerstrasse. Ein Neubau im westlichen Teil des Grundstücks kann an das Trennsystem in der Hertistrasse angeschlossen werden.



WebGIS Hüttikon: Ausschnitt aus Werkplan Abwasser

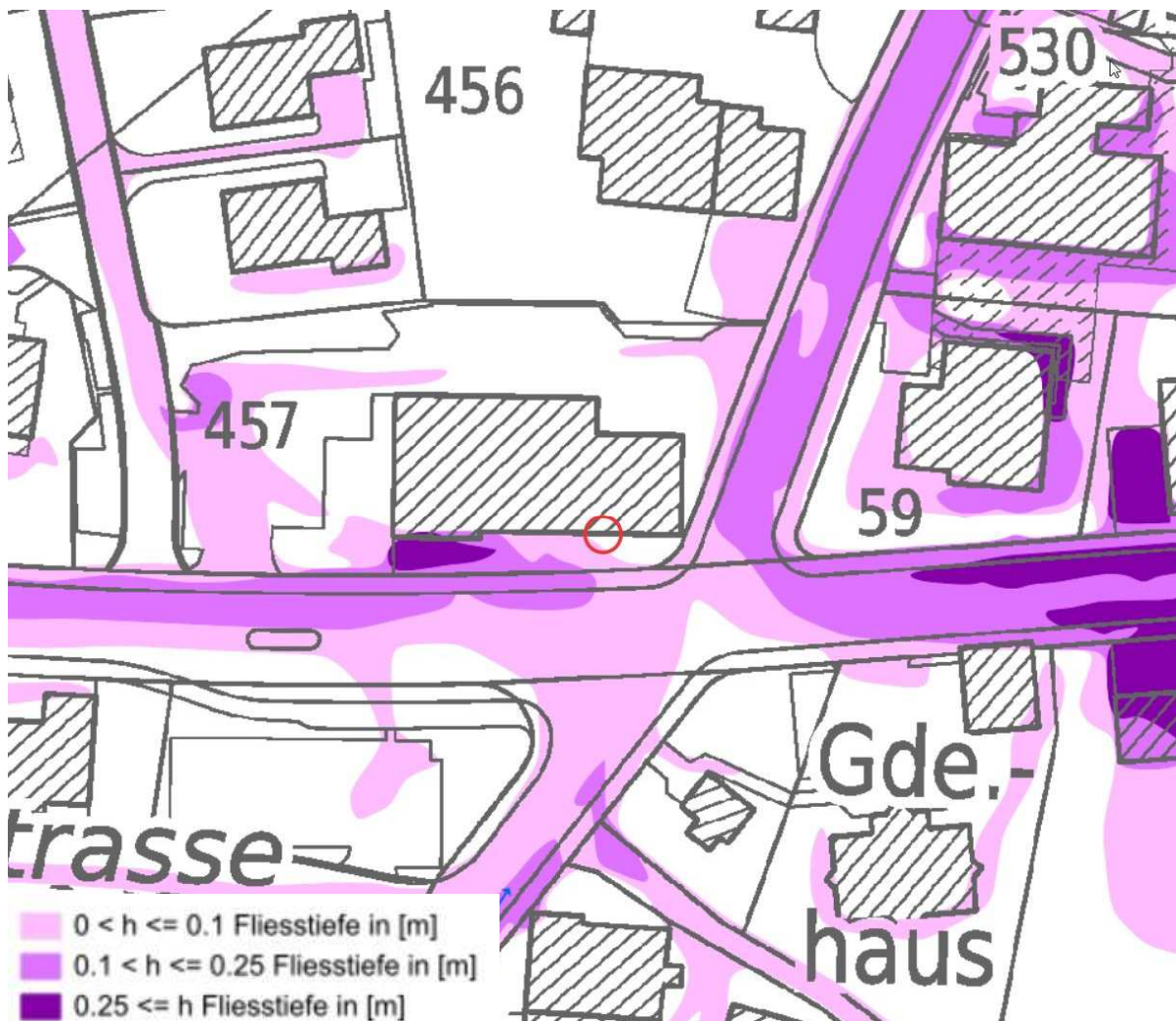
3.5 Grundwasser und Gewässerschutz

Der Gestaltungsplan-Perimeter liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich ausserhalb des Furttalgrundwasserstroms und nach der Gewässerschutzkarte im übrigen Bereich üb.

3.6 Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Gestützt auf die Naturgefahrenkarte befindet sich der Gestaltungsplan-Perimeter ausserhalb der durch Hochwasser gefährdeten Gebiete.

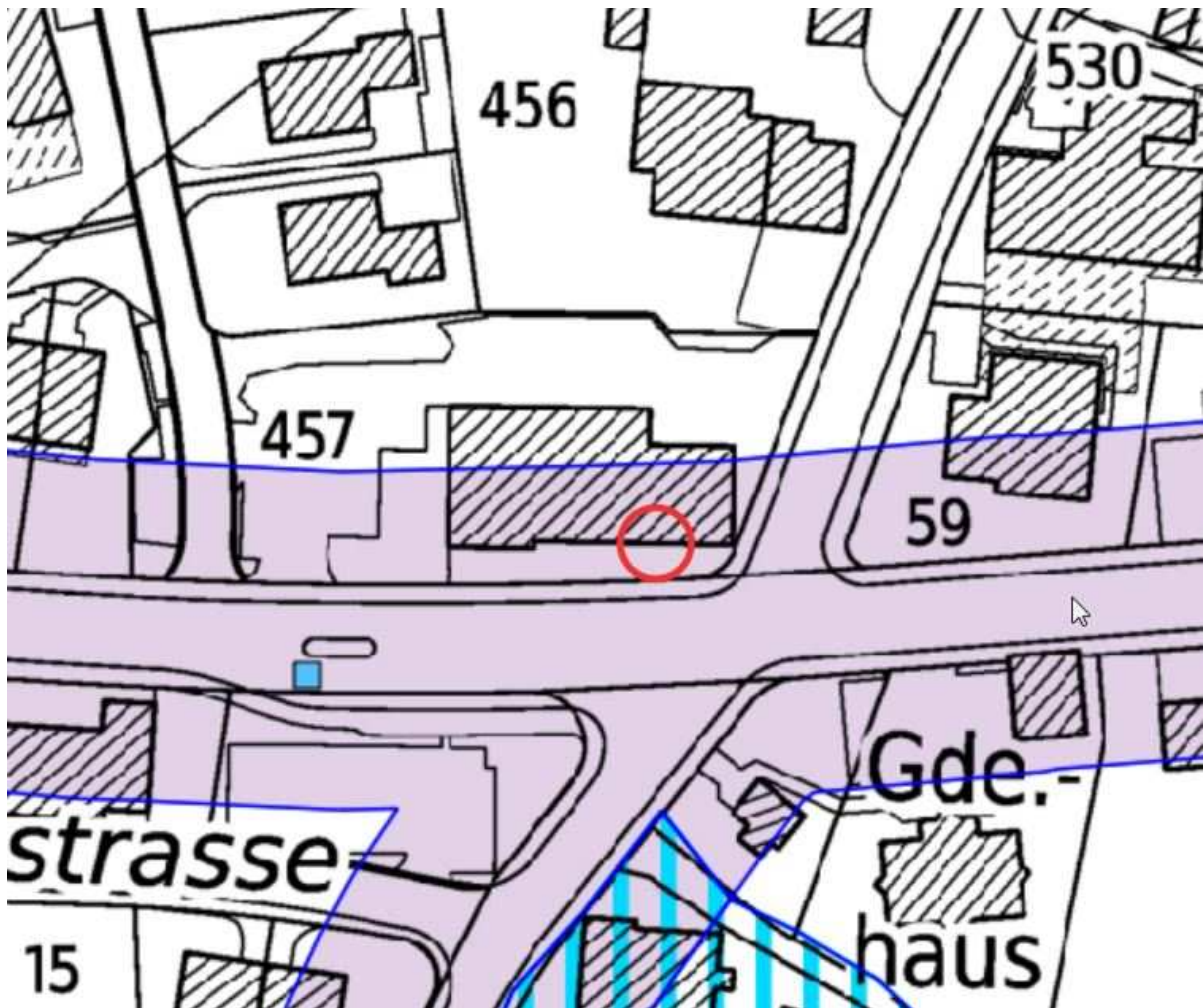
Hingegen zeigt die Hinweiskarte Oberflächenabfluss, dass der Anteil des Niederschlags, welcher oberflächlich (hauptsächlich auf der Oetwilerstrasse) abfließt, an der Südfassade des bestehenden Gebäudes eine Fliesstiefe von über 25 cm erreichen kann. Auch auf dem Parkplatz im Westen des Grundstücks kann eine Fliesstiefe von bis zu 25 cm erreicht werden. Es wird empfohlen, dies bei der Planung mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung und Anordnung z.B. von Lichtschächten zu berücksichtigen.



GIS-ZH / GIS-Browser: Ausschnitt aus Hinweiskarte Oberflächenabfluss

3.7 Prüfperimeter Bodenverschiebungen

Die südliche Hälfte der ohnehin grösstenteils überbauten oder versiegelten Fläche liegt innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen, mit Belastungshinweis auf den Verkehrsträger Zürcherstrasse. Wenn mehr als 50 m³ Bodenmaterial vom Grundstück weggeführt werden, gelangt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das kommunale Bodenverschiebungsverfahren zur Anwendung.



Quelle: GIS-ZH / GIS-Browser: Ausschnitt aus Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

4. Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Denkmalgutachten und Stellungnahme ZVH

Wie einleitend erwähnt, bildet das Denkmalgutachten vom 17. Mai 2019 eine zentrale Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass das inventarisierte ehemalige Vielzweckbauernhaus aufgrund des Situationswerts und des Eigenwerts als teilweise schutzwürdig eingestuft wird.

Das Wohnhaus ist strukturell und materiell unterschiedlich gut erhalten und besitzt einen mittelhohen Eigenwert. Der Eigenwert des Scheunenteils wird aufgrund der verschiedenen Ein- und Anbauten weniger hoch eingeschätzt. Durch die Funktion als Wirtshaus, ursprünglich eine einfache Weinschenke, besitzt das Gebäude auch eine sozialgeschichtliche Zeugenschaft.

Der Situationswert ist relativ hoch einzuschätzen. Durch seine Lage in der Ortsmitte prägt das Gebäude die Siedlung wesentlich mit.

Hinzu kommen auch die besondere Gestaltung und Erscheinung, insbesondere die markante östliche Giebelfassade und die der Zürcherstrasse zugewandte Traufseite.

Die Schutzempfehlung beschränkt sich auf den Wohnteil (Baufeld A1). Der Ökonomieteil kann ersetzt werden. Vom ursprünglichen Scheunenteil ohne die westlichen und nördlichen Anbauten (Baufeld A2) wird die Volumetrie ebenfalls als schützenswert eingestuft.

Der Wohnteil ist in seiner typologischen Erscheinung schützenswert. Innere Umbauten sind grundsätzlich zulässig. Dachaufbauten gemäss BZO sind auf der gesamten Nordseite und auf der Südseite im Ökonomieteil möglich. Auf der Südseite des Wohnteils sind Dachflächenfenster möglich.

Ein neuer Baukörper westlich des Hauses auf dem heutigen Parkplatz wird aus denkmalpflegerischer Sicht als möglich beurteilt.

Details können dem Denkmalgutachten entnommen werden.

Das Gutachten ist zusammen mit dem Umbauvorhaben dem Zürcher Heimatschutz (ZVH) zur Kenntnis gebracht worden. Der ZVH bezeichnet die Schutzempfehlung des Gutachtens als nachvollziehbar. Der ZVH kann sich einen Neubau des Scheunenteils vorstellen, allerdings mit gewissen Vorbehalten. Das Gebäude, welches aktuell eine Einheit bildet, dürfe nach der Erneuerung des Ökonomieteils nicht in zwei Teile zerfallen. Neben der schützenswerten Volumetrie müsse auch sein typologisches Erscheinungsbild erhalten bleiben. Bei der Gestaltung der Hauptfassade wären die prägenden Elemente/Hauptcharakteristiken der Scheune beizubehalten, um die Typologie des Mehrzweckbauernhauses mit Wohn- und Scheunenteil weiterhin ablesbar zu machen. Weiter verlangt der ZVH, dass der Inventarstatus erhalten bleiben müsste, um die erhöhten Anforderungen an den Bestand auch längerfristig sicherzustellen.

Auch der ZVH hat gegen einen neuen Baukörper im westlichen Teil der Parzelle grundsätzlich nichts einzuwenden, sofern Setzung und Gestaltung überzeugen.

Aus Sicht des Gemeinderates Hüttikon soll auf eine Schutzverfügung bzw. einen separaten Schutzvertrag verzichtet werden. Die Schutzempfehlungen aus dem Denkmalgutachten vom 17. Mai 2019 sowie die Stellungnahme des ZVH gemäss Mail vom 15. August 2019 werden jedoch mit dem Gestaltungsplan als verbindlich erklärt für die Projektierung und das Baubewilligungsverfahren.

4.2 Gestaltung der Bauten und der Umgebung

Die Bestimmungen enthalten einige Artikel zur Gestaltung der Bauten. Einerseits wurden gewisse Artikel aus den Kernzonenvorschriften in angepasster Form übernommen, andererseits sind auch Empfehlungen aus dem Denkmalgutachten und der Stellungnahme des ZVH in die Bestimmungen eingeflossen. Auf Antrag der ZPF sollen Bauten und Anlagen im Gestaltungsplan-Perimeter besonders gut gestaltet sein und sich besonders gut in die Umgebung einfügen.

Art. 26 BZO verlangt, dass bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Spiel- und Ruheflächen in der Grössenordnung von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche geschaffen werden. Vom verlangten Ausmass an Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 26 BZO darf aufgrund der Umstände mit der verdichteten Nutzung sowie

dem Gastbetrieb mit Gartenwirtschaft abgewichen werden. Die Anforderung wird auf 10% reduziert.

Eine diesbezügliche Abweichung von der BZO wird als vertretbar erachtet, da sich in einer Distanz von weniger als 100 m beim Gemeindehaus ein öffentlicher Spielplatz befindet, welcher im Rahmen der Realisierung des QP Bölliker noch ausgebaut wird und an dessen Kosten sich die Bauherrschaft beteiligt. Diese Kostenbeteiligung wird in einem separaten Vertrag zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft geregelt.

Der grössere Anteil der allgemein zugänglichen Spiel- und Ruheflächen wird im von der Zürcherstrasse abgewandten Bereich zwischen Baufeld B und der oberirdischen Parkierung bzw. Baufeld A3 ausgeschieden. Da die Rampenüberdachung bis 50 cm aus dem Terrain ragt, ist deren Einbezug schwierig bzw. nur beschränkt z.B. für Sitzgelegenheiten möglich. Ein zweiter, kleinerer Bereich für Spiel- und Ruheflächen wird zwischen Baufeld B und der Zürcherstrasse vorgesehen. Mit einer Hecke soll verhindert werden, dass spielende Kinder auf die Zürcherstrasse gelangen.

Zusammen mit der Gartenwirtschaft, welche von der gesamten Bevölkerung genutzt werden kann, ist eine hohe, teilweise öffentlich zugängliche Aussenraumqualität im Kern des Dorfes gewährleistet.

4.3 Nutzweise

Eines der zentralen Ziele des Gestaltungsplans ist der Erhalt des Gastbetriebs als Begegnungsort in der Gemeinde Hüttikon. Zudem soll dem Gastbetrieb ein kleiner Dorfladen oder ein Säli mit mindestens 25 m² angegliedert werden. Möglich ist auch ein kleiner Gewerbebetrieb, welcher zur Belebung des Dorfes beiträgt.

Im bestehenden und schützenswerten Wohnhausteil bleibt die Wirtewohnung im 1. OG erhalten. Im 1. und 2. DG soll eine zusätzliche Wohnung ausgebaut werden.

Im heutigen Ökonomieteil wird ein Ersatz-Neubau realisiert, welcher neben dem Laden / Säli / Gewerbe und technischen Räumen für den Gastbetrieb bis fünf Wohnungen enthalten wird. Der Neubau des Mehrfamilienhauses im Westen wird total maximal sechs Wohnungen beinhalten.

Unter dem zusätzlichen Gebäude wie auch unter dem Ersatz-Neubau des Ökonomieteils wird ein UG erstellt mit Tiefgarage, Keller und Technikräumen.

Die vorgesehene Nutzung ist zonenkonform.

4.4 Überbauungsziffer

Mit dem bestehenden Gebäude beträgt die Überbauungsziffer (ÜZ) aktuell 25.6 %. Nach der BZO sind für mehrgeschossige Hauptgebäude, ohne Ökonomiegebäude, 20 % erlaubt.

Mit dem geplanten Abbruch eines Teils der westlichen Anbauten und dem Neubau eines Mehrfamilienhauses darf die ÜZ höchstens 36 % betragen.

4.5 Baufelder

Der durch oberirdische Hauptgebäude überbaubare bzw. bereits überbaute Bereich ist aufgeteilt in die Baufelder A und B

Baufeld A umfasst das zu schützende ehemalige Bauernhaus mit dem Restaurant (A1), dem als Ersatz-Neubau vorgesehenen Ökonomieteil mit Laden / Gewerbe / Säli und Wohnungen mit Volumenschutz (A2) sowie dem Bereich der nördlichen und westlichen Erweiterungen, welcher nicht schutzwürdig ist (A3). Im Baufeld A1 sind sämtliche Fassaden in ihrem gestalterischen Aufbau, inkl. Anordnungen der Fenster und Türen, zu erhalten. Bei der südlichen Baufeldbegrenzung handelt es sich im Bereich des Volumenschutzes gemäss Gutachten um eine Pflicht-Fassadenlinie.

Bei Baufeld B handelt es sich um den Neubaubereich für das zusätzliche Mehrfamilienhaus im Westen der Parzelle. Der neue Baukörper hält die Grundmasse für Neubauten in der Kernzone gemäss Art. 5 BZO ein.

4.6 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in der Unterniveaugarage angeordnet, deren Zufahrtsrampe an die Hertistrasse anschliesst.

In Abweichung von Art. 24 BZO müssen für eine Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern nur 1,5 statt 2 PP für Bewohner erstellt werden.

Von den erforderlichen Besucher-PP für die Wohnungen werden deren 2 oberirdisch entlang der Hertistrasse angeordnet und der Rest in der Tiefgarage.

Der Gestaltungsplan-Perimeter befindet sich in der Güteklasse D der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Gemäss kantonaler Wegleitung könnte der Parkplatz-Bedarf für Besucher/Kunden und Beschäftigte gegenüber dem Grenzbedarf reduziert werden. Der Gemeinderat verlangt jedoch, dass für die Besucher/Kunden des Gastbetrieb und des Ladens/Gewerbebetriebs mehr als der Grenzbedarf von 9 Parkplätzen erstellt werden, und zwar aus folgenden Gründen:

- Bisherige Erfahrungen mit dem Restaurant Alte Post zeigen, dass durch die Restaurantbesucher oft mehr als 9 Parkplätze belegt werden,
- Es soll sichergestellt werden, dass der öffentliche Parkplatz Poststrasse nicht zu oft von Restaurantbesuchern beansprucht wird. Temporär wird dies seitens der Gemeinde jedoch toleriert.

Die Parkplätze kommen teilweise auf die Nordseite von Baufeld A3 zu liegen und werden über den im QP Unterdorf/Hofwiesen vorgesehenen Ein- und Ausfahrtsbereich von der Otelfingerstrasse her erschlossen. Die oberirdischen Parkplätze für die Besucher des Restaurants werden mit einer unversiegelten Oberfläche z.B. aus Rasengittersteinen so gestaltet, dass sie als Teil des begrünten Aussenraumes gelesen werden. Fast die Hälfte der Kunden-Parkplätze wird in der Unterniveaugarage untergebracht.

Somit wird insgesamt der grösste Teil der Parkplätze in der Tiefgarage untergebracht, was gegenüber der heutigen Situation eine deutliche Verbesserung darstellt.

Noch mehr oberirdische Parkplätze in die Tiefgarage zu verschieben, ist aus folgenden Gründen nicht möglich oder nicht verhältnismässig:

- Der minimale Strassenabstand von unterirdischen Gebäuden gegenüber der Zürcherstrasse von 3 m gemäss Art. 21 BZO wird bereits ausgeschöpft.
- Die Baulinie entlang der Hertistrasse liesse nur noch einen kleinen Spielraum von ungefähr 2 m zu.
- Im Untergeschoss müssen neben den Parkplätzen auch die vorgeschriebenen Keller- und Abstellräume für die Wohnungen sowie die Technikräume für Restaurant und Wohnungen untergebracht werden.
- Die einzig mögliche Ausdehnung der Unterniveaugarage wäre gegen Osten. Dem steht allerdings die ungünstige Grundstücksform und der nicht unterkellerte schützenswerte Gebäudeteil mit dem Restaurant entgegen. Hier wären umfangreiche Unterfangungsmassnahmen zum Schutz des Gebäudes notwendig, welche in keinem Verhältnis zu den maximal 2 zusätzlichen Parkplätzen stünden.
- Wie bereits erwähnt entspricht es dem ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde, möglichst viele und auch oberirdische Parkplätze zu erstellen. Damit soll verhindert werden, dass der öffentliche Parkplatz auf der anderen Seite der Zürcherstrasse ständig von Restaurantbesuchern belegt wird.
- Die Restaurantbesucher haben eine Präferenz für oberirdische Parkplätze, dies nicht zuletzt aus Gründen des Sicherheitsgefühls.
- Die Tiefgarage ist bereits optimiert worden. Es wurde die beste aus mehreren Varianten ausgewählt.

5. Übereinstimmung mit der überkommunalen Planung, Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 Ausbaugrad und Dichte

Der Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in Prozent der rechtlich zulässigen Geschossfläche) ist in der Gemeinde Hüttikon mit rund 80% bereits deutlich höher als im regionalen und kantonalen Mittel. Mit dem Gestaltungsplan kann mehr als die gemäss BZO in der Kernzone mögliche Geschossfläche realisiert werden, was den Ausbaugrad weiter erhöht.

Mit der Erhöhung der maximalen Überbauungsziffer wird die bauliche Dichte gegenüber der BZO wesentlich erhöht. Die Brutto-Ausnutzungsziffer inkl. Dach- und Kehlgeschoss steigt auf rund 70 %.

Parallel dazu steigt auch die Nutzungsdichte, gemessen in Einwohner (E) und Beschäftigte (B) pro Hektare (ha) überbaute Bauzone. Diese ist in Hüttikon mit rund 70 E+B/ha verglichen mit der Region Furttal und dem Kanton Zürich relativ gering. Mit den im GP-Perimeter vorgesehenen 5 2½- und 8 3½-Zimmer Wohnungen wird von insgesamt 21 Einwohnern (1.6 Einw./Whg.) ausgegangen. Unter diesen Annahmen resultiert eine Wohnfläche von 53 m² pro Einwohner. Hinzu kommen schätzungsweise 3 Beschäftigte

im Gastbetrieb / Gewerbe, was 24 Personen ergibt. Hochgerechnet auf die Hektare entspräche dies einem Wert von 138 und somit einer mittleren Dichte.

Pro Person wird eine geschätzte Bauzonenfläche von 72 m² beansprucht, was deutlich unter dem aktuellen Maximalwert von 115 m² liegt. Auch die Wohnungsdichte pro Hektare ist mit hochgerechnet 75 Wohnungen so hoch wie sonst nirgends in Hüttikon.

5.2 Umweltauswirkungen durch Verkehr

Trotz der für Hüttiker Verhältnisse guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird durch das geplante Vorhaben auch Autoverkehr erzeugt. Gestützt auf den Leitfadens Fahrtenmodell der Stadt Zürich, aktualisiert 2016, sowie auf Verkehrsgutachten in anderen Gebieten ist mit einem Spezifischen Verkehrspotenzial (Fahrten pro Parkplatz und Tag) bei den Parkplätzen für Bewohner und deren Besucher sowie für die Beschäftigten von 3 Fahrten pro Tag auszugehen. Für die Kunden des Gastbetriebes rechnen wir mit 8 Fahrten pro Parkplatz. Unter diesen Annahmen resultieren durch die Umsetzung des Gestaltungsplans rund 140 Fahrten pro Tag, mit gewissen Auswirkungen auf die Umwelt.

5.3 Schlussfolgerungen

Dieser Gestaltungsplan dient dem Umbau und langfristigen Erhalt eines kommunalen Inventarobjekts und der dichteren Überbauung eines Grundstücks an zentraler Lage in Hüttikon in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle.

Der Gestaltungsplan schafft damit die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen, die Erhöhung der Attraktivität des Ortskerns von Hüttikon durch den Erhalt eines im öffentlichen Interesse (Gastbetrieb) liegenden Gebäudes an einem zweckmässigen Standort. Damit werden die Ziele bzw. Grundsätze des Kantonalen Richtplans umgesetzt.

Die gemäss dem Regionalen Richtplan angestrebte Nutzungsdichte für den Dorfkern von Hüttikon wird mit der Umsetzung des Gestaltungsplans übertroffen. Da das Planungsgebiet relativ klein ist, kann trotzdem nicht von einem unerwünschten quantitativen Impuls gesprochen werden.

Auch mit der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, welche im Hinblick auf die Harmonisierung der Baubegriffe noch zu überarbeiten ist, steht der Gestaltungsplan im Einklang. Hüttikon verfügt heute über einen deutlich unter dem kantonalen Wert liegenden Anteil an Mehrfamilienhäusern. Zudem sind bei der Altersstruktur der Bevölkerung die jungen Erwachsenen im Alter zwischen 20 und 35 Jahren im Vergleich zum Kanton deutlich untervertreten. Für beide Aspekte wirkt der Gestaltungsplan mit den geplanten kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in die erwünschte Richtung. Dieses Angebot ist aber auch auf alleinstehende ältere Personen zugeschnitten, die noch in einem Einfamilienhaus wohnen, jedoch gerne innerhalb von Hüttikon in eine pflegeleichtere und für Gehbehinderte zugängliche Wohnung umziehen möchten.

6. Vorprüfung, Anhörung, Öffentliche Auflage, Mitwirkung und Ausblick

Nach der Vorbesprechung des Entwurfs des Gestaltungsplans und des Richtprojekts im Gemeinderat am 18. November 2019 wurde der bereinigte Gestaltungsplan in der GR-Sitzung vom 2. Dezember 2019 für die Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung (ARE), der Anhörung der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) und der 60-tägigen öffentlichen Auflage freigegeben.

Noch vor der Publikation und öffentlichen Auflage wurden die Nachbarn an einer kleinen Info-Veranstaltung persönlich über den Gestaltungsplan orientiert.

Während der bis 11. Februar 2020 dauernden öffentlichen Auflage gingen aus der Bevölkerung keine Einwendungen ein. Deshalb entfällt der Bericht über die nicht-berücksichtigten Einwendungen. Seitens der Nachbargemeinden kamen ebenfalls keine kritischen Stellungnahmen.

Die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) hat in ihrer Stellungnahme vom 20. Januar 2020 das Planungsvorhaben begrüsst. Die vorgebrachten Empfehlungen und Anträge wurden berücksichtigt. Namentlich wurde in die Bestimmungen aufgenommen, dass:

- nur Gewerbebetriebe zulässig sind, welche zu einer Belebung des Dorfes beitragen;
- Bauten und Anlagen im Gestaltungsplan-Perimeter besonders gut gestaltet sein müssen und sich besonders gut in die Umgebung einzufügen haben.

Aus dem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 26. März 2020 sind alle Auflagen und Empfehlungen in die verschiedenen Dokumente eingeflossen. Inhaltlich sind zusammengefasst namentlich folgende Auflagen berücksichtigt worden:

- Flächen werden nur noch je einem einzigen Bereich zugeteilt;
- Einfahrt in die Otelfingerstrasse erfüllt die Anforderungen gemäss VSIV, Typ B;
- Bereich mit unterirdischen Bauten wird im Situationsplan festgelegt;
- Auf die Loggia an der Ostfassade des schützenswerten Bauernhauses wird verzichtet;
- Spiel- und Ruheflächen werden im Situationsplan festgelegt und die Qualität der Aussenräume erhöht;
- Die Einhaltung der massgebenden Lärm-IGW des ES III wird im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sein;
- Oberirdische Veloabstellplätze und deren Lage werden festgelegt;
- Im Erläuternden Bericht wurde die Übereinstimmung des Planungsvorhabens mit der überkommunalen Planung sowie die Auseinandersetzung mit den Leitfragen gemäss Kreisschreiben vom 4. Mai 2015 ergänzt.

Die bereinigten Unterlagen werden dem Gemeinderat am 8. April 2020 eingereicht. Anlässlich der Gemeinderats-Sitzung vom 14. April 2020 wird der private Gestaltungsplan Alte Post als Beratungsgeschäft behandelt und der GR hat die Möglichkeit, gegebenenfalls Anpassungen zu verlangen. Nach der Festsetzung durch die Eigentümer erfolgt am 27. April 2020 der Beschluss des Gemeinderates zur Freigabe an die Gemeindeversammlung (GV) vom 9. Juni 2020 für die erforderliche Zustimmung.



Nach der Publikation des GV-Beschluss und dem Ablauf der Rekursfrist muss die Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen eingeholt werden.

Anschliessend sind die festgesetzten Unterlagen für das Genehmigungsverfahren an die Baudirektion einzureichen.

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig publiziert. Hiermit beginnt die 30-tägige Rekursfrist zu laufen. Wenn die Entscheide rechtskräftig sind, hat die Gemeinde das Inkrafttreten zu publizieren.

Gemeinde Hüttikon

Restaurant Alte Post, Zürichstrasse 21

Denkmalgutachten

Eigentümer: Heinz Berger

Liegenschaft: Zürichstrasse 21, 8115 Hüttikon

Baujahr: Ende 18. Jh.

Assek. Nr.: 30 | Kat. Nr.: 457

Zonenart: Kernzone

Rechtlicher Status: Kommunales Inventarobjekt Nr. 14

Auftragnehmer: Markus Fischer, Zürich

Auftraggeber: Urs Ph. Schweinfurth, Hüttikon / Langmeier Frei AG, 8105 Watt

Datum: 17. Mai 2019



Einleitung	3
1 Situation	4
2 Bau- und Besitzergeschichte	5
3 Beschreibung	10
4 Würdigung und Schutzempfehlung	12
5 Quellen und Literatur	14
Anhang: Alte Fotos und Karten	15
Pläne	18
Aktuelle Fotos	21

Impressum

Markus Fischer
Dipl. Arch. ETH, NDS Denkmalpflege
Bauforschung, Inventarisierung, Denkmalpflege
Dufourstrasse 152, 8008 Zürich
www.mf-bauforschung.ch
Info@mf-bauforschung.ch

© Markus Fischer, Zürich 2019

Einleitung

Im Hinblick auf eine Handänderung und Umbau der Liegenschaft soll die Schutzwürdigkeit und der mögliche Schutzzumfang des ehemaligen Bauernhauses Zürichstrasse 21 abgeklärt werden. Geplant ist der Umbau des bestehenden Gebäudes sowie ein zweiter Bau auf dem Areal des jetzigen Parkplatzes. Dazu soll ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Ziel ist es, die Erkenntnisse des Gutachtens in den zukünftigen Gestaltungsplan einfließen zu lassen.

Die Projektentwickler Langmeier Frei AG beauftragten deshalb das Büro Markus Fischer, Zürich, für ein denkmalkundliches Gutachten. Der Autor ist seit vielen Jahren im Bereich Denkmal- und Ortsbildschutz tätig.

Das Gebäude befindet sich im kommunalen Inventar (Inventar Nr. 14). Als Schutzziel wird darin Erhaltung des Gebäudes: Kubus, Dachform, Fassaden gefordert.

Das Haus liegt in der Kernzone K.

Als Grundlage für die Baugeschichte wurden die Lagerbücher der Gebäudeversicherung (1812 bis 1937) ausgewertet. Im Bauarchiv der Gemeinde sind Bauakten von 1955 bis 2011 vorhanden.


Am 15. März 2019 fand eine Begehung der Liegenschaft statt.

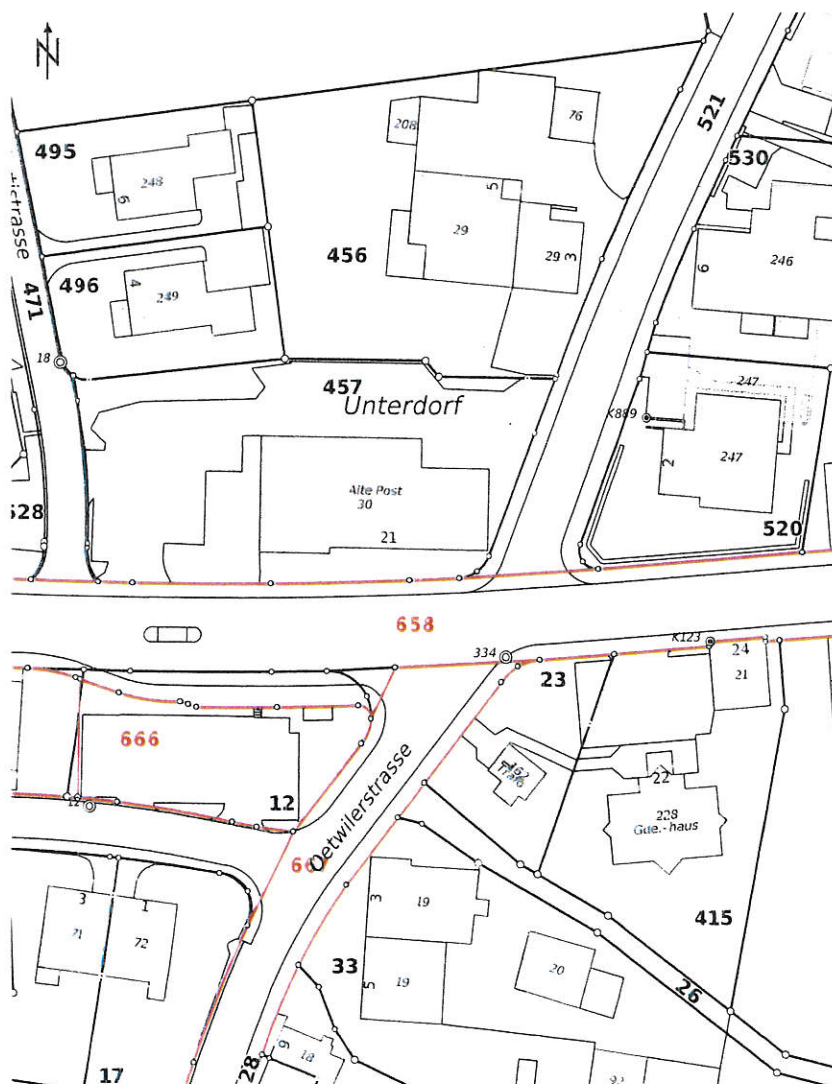
1 Situation

Das Restaurant Alte Post liegt im Zentrum von Hüttikon an der Kreuzung Zürcherstrasse/Oetfengerstrasse gegenüber der Einmündung der Oetwilerstrasse.



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)

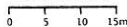
 Amtliche Vermessung schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 18.02.2019 15:57:03

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Bauengaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden

Massstab 1:625



Zentrum: [2671535.64;1255477.8]

2 Bau- und Besitzergeschichte

Siedlungsgeschichte

Die Gemeinde Hüttikon liegt im Furttal an der Grenze zum Kanton Aargau gegenüber Otelfingen. Um 1305 gehörte Hüttikon hoch- und niedergerichtlich zu Habsburg. Mit der Eroberung des Aargaus 1415 wurde es eidgenössisch und blieb bis 1798 Bestandteil der gemeinen Herrschaft bzw. der Grafschaft Baden, welche ab 1712 (Zweiter Villmerger Krieg) von den Ständen Zürich, Bern und Glarus allein regiert wurde. 1798-1803 zählte es zum helvetischen Kanton Baden, 1803 wurde es wie Oetwil an der Limmat und Dietikon Zürich zugeteilt. Kirchlich gehörte Hüttikon bis 1868 zu Würenlos, danach zu Otelfingen.

Typisch für die Bauernhäuser im Furttal war die Verbreitung des Strohdaches, das erst im Verlauf des 19. Jh. vom Ziegeldach verdrängt wurde.

Das „Stadtmannhaus“ (Oetwilerstrasse 12) von 1682 ist der letzte strohbedeckte bäuerliche Mehrzweckbau im Kanton Zürich. In den Dörfern des Furttals wurde Ackerbau und Weinbau betrieben, was auch für Hüttikon gilt, wie auf der Wildkarte von 1850 und auf der Siefgriedkarte von 1880 gut zu erkennen ist. Erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts verschwand der Weinbau an den Nordlagen vollständig.

Ende des 18. Jahrhunderts erlebte die Region offenbar eine Blütezeit, was sich im Bau neuer Häuser abzeichnete. Grund dafür waren wohl Fortschritte in der Landwirtschaft mit gezielter Verbesserung der Böden sowie der vermehrten Stallhaltung der Tiere, was wiederum mehr Dünger für die Reben ergab.

Für Hüttikon fehlen siedlungs- und baugeschichtliche Untersuchungen. Hingegen dürfte die für den benachbarten Weiler Ötlikon (Gde. Würenlos) erforschte Siedlungsgeschichte¹ auch für Hüttikon zutreffen. Dort erfolgte ein Siedlungsausbau im späten 18. und zu Beginn des 19. Jahrhunderts.

Bau der Zürichstrasse

Die heutige Zürichstrasse, die direkte Verbindung nach Dänikon, wurde erst 1860/61 erstellt. Davor existierte lediglich eine Fahrstrasse von Würenlos, die im Zentrum Hüttikons in die von Süden kommende Oetwilerstrasse einmündete und weiter Richtung Norden nach Otelfingen führte und erst bei der Furtbrücke eine Abzweigung nach Dänikon hatte.

Bereits 1849 und 1853 wurde darum von den Gemeinden Hüttikon, Dänikon, Dällikon und Regensdorf dem Kanton ein Petition eingereicht für die Errichtung einer Strasse 2. Klasse durch ihren Bann nach Würenlos². Schliesslich bauten die Gemeinden die Strasse selbst als Strasse 3. Klasse. 1861 stellte die Zivilgemeinde Hüttikon das Gesuch um einen Staatsbeitrag für die vollendete Strassenbaute von

¹ Bauernhäuser AG, S. 51 ff

² StAZH: RRB 1849/0214

Dänikon über Hüttikon bis an die Kantonsgrenze, welche 3600 Fuss (1,2 Km) lang war und 14'390 Franken kostete. Der Regierungsrat befand diese Kosten als übertrieben hoch und genehmigte schliesslich einen Beitrag von 3600 Franken, unter der Bedingung, dass die Gemeinde für den künftigen Unterhalt aufkomme und einen Wegknecht bestelle³. Mit dem Bau der Zürichstrasse wurde auch der Streckenabschnitt der alten „Würenloserstrasse“ begradigt. Seither steht die „alte Post“ traufständig direkt an der Zürichstrasse. Der alte Strassenabschnitt ist heute noch in Form der Poststrasse erhalten.



Dufourkarte Erstaussgabe 1845-65. Gut erkennbar die alte Strassenführung. Die grosse Riedflächen am Oberlauf des Furtbaches lieferten Stroh für die Dächer.

Baugeschichte

Das ehemalige Vielzweckbauernhaus wurde wahrscheinlich Endes des 18. Jahrhunderts erstellt. Eine genaue Datierung konnte im Rahmen dieses Gutachten nicht erfolgen, indirekt ergeben sich aber einige Hinweise. Gemäss einem Regierungsratsbeschluss von 1805 wurde offenbar schon vor der Revolution (1798) im Haus eine Weinschenke betrieben. So bewilligte der Regierungsrat die weitere Betreibung einer Weinschenke für Gemeinderathspräsident Schmid⁴. Stilistisch und bautechnisch entspricht das Haus ungefähr dem 1795 datierten Doppelbauernhaus Vers.-Nr. 183A/B in Ötlikon⁵.

Der heute nicht mehr vorhandene Kachelofen war mit 1806 datiert; „Heinrich Haubtt: 1806/Hafner auf Regensperg“.⁶



Doppelbauernhaus in
Ötlikon von 1795

³ (StAZH, RRB 1861/1061

⁴ StaZH, RRB 1805/0372: Bestätigte, bewilligte und abgeschlossene Tavernenwirtschaften und Weinschenken in der Section Regensperg des Bezirks Bülach. 3^o da der 1ste §. des Gesezes vom 24 sten December 1803. auch den vor der Revolution bestandenen Weinschenken, ohne sie zu diessfälliger Anmeldung an Behörde zu verpflichten, die fernere Betreibung ihrer Begangenschaften auf zehn Jahre zusicheret, - so betrifft diese Bestätigung nachstehende Weinschenken in der Section Regensperg des Bezirks Bülach:Gemeinderathspräsident Schmid. Hüttikon.

⁵ Bauernhäuser AG. S. 330-334.

⁶ Karteikarte der kantonalen Denkmalpflege

Im ersten Eintrag in den Lagerbüchern der Gebäudeassekuranz von 1813 ist Hauptmann Jacob Schmid als Eigentümer benannt. 1818 bat Schmid um Entlassung aus dem Amt, was ihm unter Bezeugung „obrigkeitlicher Zufriedenheit“ gewährt wurde⁷.

1813 war das Haus noch zu 1/3 mit Stroh eingedeckt und erst zu 2/3 mit Ziegeln.

Die Strohbedeckung beschränkte sich auf den Scheunenteil, während der Wohnteil gemäss Lagerbuch 1842 vollständig mit Ziegeln bedeckt war, die Scheune allerdings erst zu 2/3.

Erst 1847 anlässlich eines Umbaus der Scheune wurde diese ebenfalls vollständig mit Ziegeln eingedeckt.

1849 war die Liegenschaft im Besitz von Heinrich Schmid. Dieser liess am Wohnhaus 1848/49 „bedeutende Reparaturen“ anbringen, so dass der Versicherungswert des Wohnteils von 1600 auf 2000 Gulden stieg. Dies trifft mit einer Jahrzahl „1848“ am Fuss der Sitzkunst des (abgebrochenen) Ofens überein⁸.

1864 wurden durch Heinrich Schmid weitere Bauten vorgenommen.

1901 wurden weitere Bauten vorgenommen und ein zusätzlicher Holzschopfanbau erstellt. Erstmals wird eine Werkstätte mit Schopf und Schweinestall erwähnt.

1902 gelangte das Haus an Albert Schmid, Gemeinderatsschreiber.

1906 wurde eine Esse mit Windflügel versichert.

1908 gelangte das Haus an Kaspar Bernet, Metzger aus Winterthur

1909 wurde August Berger neuer Eigentümer, seither ist das Haus im Besitz der Familie Berger.

1921 wurden weitere Umbauten vorgenommen und die Esse abgetragen. Der westliche Anbau mit Werkstatt erfolgte wahrscheinlich in dieser Periode.

1955 wurden auf der Rückseite eine WC-Anlage erstellt. Projekt von F. Eichenberger, Bauzeichner, Dänikon.

1961 erfolgte die Baubewilligung für einen Umbau und einen Kelleranbau. Das Projekt wurde aber nicht ausgeführt. Es hätte im Erdgeschoss eine massive Veränderung der Fassade mit drei grossen Fenstern vorgesehen.

Um 1962/63 wurde der Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben⁹.

1973 erfolgte ein Umbau des Restaurants nach Plänen von Architekt Erwin Wanger, Thalwil. Dabei wurde die Gaststube anstelle des Kellers an der Nordostecke erweitert. Als Ersatz für den Keller wurde in der Scheune ein neuer Vorrats- und

⁷ StAZH RRB 1818/0521: ...Hingegen wird nachfolgenden, welche ehrerbietig um ihre Entlassung angesucht haben, unter Bezeugung Obrigkeitlicher Zufriedenheit mit ihren geleisteten Diensten je nach Verhältniss derselben, die Dimission ertheilt, als dem:Herrn Gem: Raths-Präsident Hs. Jacob Schmid zu Hüttikon.

⁸ Karteikarte der Kantonalen Denkmalpflege von 1963

⁹ gemäss Inventarblatt.

Kühlraum sowie ein Lüftungsraum geschaffen. Im ehemaligen Schweinestall auf der Nordseite wurde eine Heizung und ein Tankraum eingebaut. Gleichzeitig wurde im Bereich der Scheune eine neue Treppe ins Obergeschoss erstellt (nicht auf den Plänen). Nach mündlicher Auskunft von Heinz Berger musste auch die ganze Strassenfassade ersetzt werden. Gleichzeitig wurde das zuvor verputzte Fachwerk der Fassade wieder sichtbar gemacht.

2004 erfolgte ein Neuanstrich der Fassade. Dabei wurden die Sichtbalken neu rot gestrichen (vorher braun), die Fensterrahmen hellgrau und die Fensterläden blaugrau.

2011 wurde ein Vordach über dem Eingangsbereich auf der Nordseite angebracht.



Restaurant Berger, Aufnahme um 1910. Die Fassaden sind noch verputzt. Die westliche Erweiterung der Scheune fehlt noch (Privatbesitz Familie Berger).

Zusammenfassung der Lagerbücher

1813 Vers.-Nr. 21, seit 1906 Vers.-Nr. 30. Bis 1853 Wert in Gulden.

Jahr	Eigentümer	Bezeichnung	Vers. Wert	Bemerkung
1813	Jacob und Hpt. Jacob Schmid	1 Haus u. Scheune	2000	
1832	Präsident Schmid	dito	2400	mit Kamin
1842	Jacob Schmid, Präsident	1 Wohnhaus 1 Scheune, Stall, Wagenschopf	1600 800	
1847	Jacob Schmid, alt Präsident	1 Wohnhaus 1 Scheune, Stall u. Schopf	1600 1300	Bedeutende Bauten
1849	Heinrich Schmid, Sohn	1 Wohnhaus 1 Scheune, Stall u. Schopf	2000 1300	Bedeutende Reparatur
1852	H. Schmid, Sohn Heinrich Schmid Friedensrichter	1 Wohnhaus 1 Scheune, Stall + 2 Schöpfe	2000 1600	Erweiterung durch 2. Schopf
1854	Heinrich Schmid, Friedensrichter	dito	7800	
1864	derselbe	dito	10000	Bauten
1901	1902 Albert Schmid	1 Wohnhaus 1 Scheune und Stall 1 Wagenschopfanbau 1 Werkstätte, Schopf u. Schweineställe	8400 3600 1200 800	Bauten und Mehrwert
1906	Albert Schmid, G'ratsschreiber	1 Wohnhaus 1 Scheune Stall Futterterrenn 1 Werkstätte Schweinestallanb. 1 Wagen- und Holzschopfanb. 1 Esse mit Windflügel	9500 4500 1000 1800 200	Mehrwert neu
1908	Kapar Bernet			
1909	August Berger			
1921	dito	1 Wohnhaus 1 Scheune Stall Futterterrenn 1 Schopf und Schweinestall 1 Schopf und Werkstatt	17500 9500 1500 3800	Bauten und Mehrwert

3 Beschreibung

Es handelt sich um einen steilgiebligen Vielzweckbau mit der Abfolge Wohnen, Tenn, Stall, wobei der Wohnteil im Osten liegt. Später kamen auf der Westseite zwei weitere Raumschichten hinzu, eine Werkstatt mit Schopf sowie ein Pultdachanbau (Schopf und Schweinestall). Auf der Nordseite ist eine Raumschicht unter dem abgeschleppten Dach von etwa 3,9 Meter Tiefe angefügt.

Das Wohnhaus hat einen zweiraumtiefen Grundriss mit einem durchgehenden Gang quer zum First. Die Stube gegen Süden nimmt heute - neben dem Gang - die ganze Breite ein. Ursprünglich war sie in zwei Räume - Stube und Nebenstube unterteilt. In der hinteren Raumschicht befand sich die Küche und ein Vorrats- oder Kellerraum, der von der Küche her zugänglich war. Erst 1973 wurde dieser Raum für die Erweiterung der Gaststube umgenutzt.

Das Obergeschoss (Wirtewohnung) besitzt einen Gang parallel zum First und erschliesst beidseits die Zimmer.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der nicht unterkellerte Wohnteil erhebt sich über einer quadratischen Grundfläche von 11 x 11 Metern.

Der ursprüngliche Ökonomieteil - ebenfalls auf einer Grundfläche von 11 x 11 Metern - besteht aus dem Tenn, das an den Wohnteil anschliesst, gefolgt vom Futtertenn und dem Kuhstall. Über dem Dreschtemn befand sich ursprünglich die Garbenbrügi, über Futtertenn und Stall der Heuboden.

Fassaden

Der Wohnteil zeigt im Erdgeschoss verputzte Wände, im Obergeschoss eine Fachwerkfassade, in welche die Einzelfenster eingebunden sind.

Südfassade

Das Erdgeschoss zeigt neben der seitlichen Eingangstüre fünf Einzelfenster, gruppiert zu einer Dreiergruppe im Westen und eine Zweiergruppe im Osten, entsprechend der früheren Einteilung in Stube und Nebenstube. Fensterläden, wie sie auf alten Fotos zu sehen sind, fehlen heute.

Das Obergeschoss zeigt ein schlichtes Riegelwerk mit Ständer, Streben und einem Querriegel in der Mittel. Das linke Fenster ist nur einflügelig und ganz an die Aussenwand zum Tenn gerückt. Die übrigen drei Fenster sind symmetrisch angeordnet. Sie sind mit Jalousieläden ausgestattet.

An der Scheune ist die frühere Einteilung gut ablesbar. Ein zweiflügeliges Tenntor mit rundbogigem Mannstörli folgt dem Wohnteil. Über dem Tenntor sind quadratische, über Eck gestellte Lüftungsöffnungen zu einer Elipse gruppiert. Anschliessend folgt ein zweiflügeliges Tor zum Futtertenn, gefolgt vom gemauerten Stall mit querliegendem Stallfenster und Stalltüre.

Anschliessend folgt die Werkstatterweiterung, welche ca. 60 cm aus der Fassadenflucht hervorspringt, mit gemauertem Erdgeschoss. Eine schmale Treppe vor dem Stall erschliesst das Obergeschoss, das zur Strasse mit einem zweiflügligen Tor geöffnet werden kann.

Zuletzt folgt unter einem Pultdach noch eine Remise mit zweiflügligen Tor.

Während beim ursprünglichen Ökonomieteil das Obergeschoss mit einer stumpf gestossenen Bretterschalung verkleidet ist, findet sich bei den Erweiterungen jeweils ein Leistenschirm.

Die östliche Giebelseite zeigt ein Fachwerk mit streng symmetrischer Anordnung, das den inneren Aufbau gut abzeichnet. Im 2. Dachgeschoss (Kehlboden) fehlen die schrägen Streben. Insgesamt ist das Fachwerk sehr einfach und ohne Zierwerk konstruiert. Es entspricht aber der regionalen Bautradition (siehe Doppelhaus Ötlikon).

Konstruktion

Konstruktiv handelt es sich beim Wohnhaus um einen Mischbau mit massivem Erdgeschoss und darüberliegendem Fachwerk. Der Ökonomieteil ist als Holzgerüstbau erstellt worden, wobei der Stall und der Werkstattanbau im Erdgeschoss gemauert sind. Die westliche Giebelwand der Scheunenerweiterung (1921) ist mit Backsteinen bis unter den First ebenfalls gemauert, während die ursprüngliche Giebelwand der Scheune verbrettert war.

Dachstuhl

Es handelt sich um einen liegenden Dachstuhl mit übereck eingesetzter Firstpfette. Beim liegenden Stuhl sind die Stuhlsäulen schräg, mit ihrem Fusspunkt zu den Aussenwänden hin, eingesetzt. Der Dachraum bleibt frei von Stützen und ist dadurch gut nutzbar. Die Kopfstreben sind gezapft, was auf eine Bauzeit aus dem 18. Jahrhundert hindeutet. Früher waren diese Verbindungen geblattet.

Der Dachstuhl ist im Wohnteil intakt erhalten. Im Bereich der Scheune wurde der Ankerbalken, welcher die Zugkräfte des Binders aufnimmt, entfernt und durch schräggestellte Zangen ersetzt.

4 Würdigung und Schutzempfehlung

Hüttikon ist eine Gemeinde im Furttal, die bis 1798 zur Grafschaft Baden gehörte.

Das Vielzweckbauernhaus Zürcherstrasse 21 steht an der zentralen Kreuzung Zürich-/Otelfingerstrasse und besitzt dadurch einen hohen Situationswert. Es prägt die Siedlung wesentlich mit.

Das Gebäude wurde wohl Ende des 18. Jahrhunderts von Jacob Schmid erstellt, der darin eine Weinschenke betrieb.

Bautypologisch entspricht das Haus dem typischen Bauernhaus im Furttal, einem Vielzweckbau mit Wohnen und Ökonomie unter gleichem Dach. Die Häuser sind meist nach Süden orientiert mit Firstrichtung Ost-West. Speziell am Haus ist die fehlende Unterkellerung, wohl wegen der Lage in der Ebene und dem hohen Grundwasserspiegel. Der Keller wurde dafür ebenerdig in der Nordostecke des Erdgeschosses platziert und nur mit einem Fenster gegen Norden versehen.

Die Organisation des Stalles mit Tenn, Futtertenn und Stall ist ebenfalls regionaltypisch.

Das Haus ist seit 1909 im Besitz der Familie Berger. Bis 1962/63 wurde noch Landwirtschaft betrieben.

Für die Schutzwürdigkeit ist insbesondere der Eigenwert und der Situationswert massgebend.

→ Das Wohnhaus ist strukturell und materiell unterschiedlich gut erhalten und besitzt darum einen mittelhohen Eigenwert. Der Eigenwert des Scheunenteils ist durch die verschiedenen Ein- und Anbauten weniger hoch einzuschätzen.

Durch die Funktion als Wirtshaus, ursprünglich eine einfache Weinschenke, und dem Erbauer Jacob Schmid, Gemeinderatspräsident, besitzt das Gebäude auch eine gewisse sozialgeschichtliche Zeugenschaft.

Der Situationswert ist relativ hoch einzuschätzen. Durch die Stellung in der Ortsmitte prägt das Gebäude die Siedlung wesentlich mit. Zur prägenden Wirkung trägt nicht nur die Lage und Stellung bei, sondern auch ihre besondere Gestaltung und Erscheinung, insbesondere die markante östliche Giebelfassade und die der Strasse zugewandte südliche Traufseite.

Fazit

Aufgrund des Eigenwertes des Wohnteils und des hohen Situationswertes erfüllt das Restaurant „Alte Post“, Zürcherstrasse 21, insgesamt die Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) § 203.

Schutzempfehlung

Aufgrund des eingeschränkten Eigenwertes des Ökonomieteils beschränkt sich die Schutzempfehlung auf den Wohnteil. Der Ökonomieteil kann ersetzt werden (siehe Skizze).

Schützenswert sind demnach;

Der Wohnteil in seiner typologischen Erscheinung. Innere Umbauten sind grundsätzlich zulässig.

Der relevante räumlich-konstruktive Aufbau der Geschosse, wie er durch das Tragwerk, bestehend aus Innen- und Aussenwänden, Decken und Dachstuhl gegeben ist.

Das Dach mit liegendem Dachstuhl in seiner typologischen und materiellen Eigenart. Bei einer Neueindeckung sind passende Ziegel (Doppelfalz- oder Biber-schwanzziegel) zu verwenden.

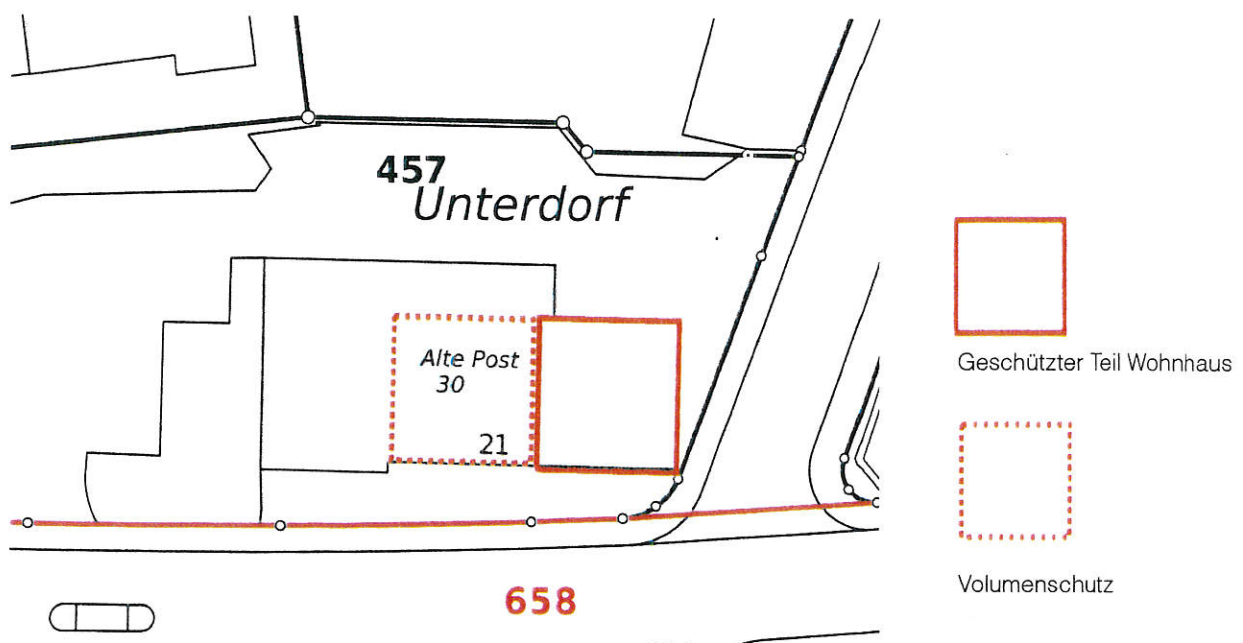
Dachaufbauten gemäss BZO sind auf der Nordseite (Wohnteil und Ökonomie) und auf der Südseite im Ökonomieteil möglich. Auf der Südseite des Wohnteils sind Dachflächenfenster in Absprache mit der Denkmalpflege/Gemeinde möglich.

Sämtliche Fassaden in ihrem gestalterischen Aufbau. Dazu zählen die Anordnung der Öffnungen für Fenster und Türen.

Eine Erneuerung bzw. ein gleichwertiger Ersatz von defekten und irreparablen Bauteilen ist möglich.

Die Volumetrie des ursprünglichen Scheunenteils ohne die westlichen und nördlichen Anbauten. Eine geringfügige Verlängerung nach Westen ist möglich.

Ein neuer Baukörper westlich des Hauses auf dem heutigen Parkplatz ist möglich.



5 Quellen und Literatur

Lagerbücher der Brandversicherung, Staatsarchiv des Kantons Zürich.

Akten Bauarchiv der Gemeinde Hüttikon (ab 1955).

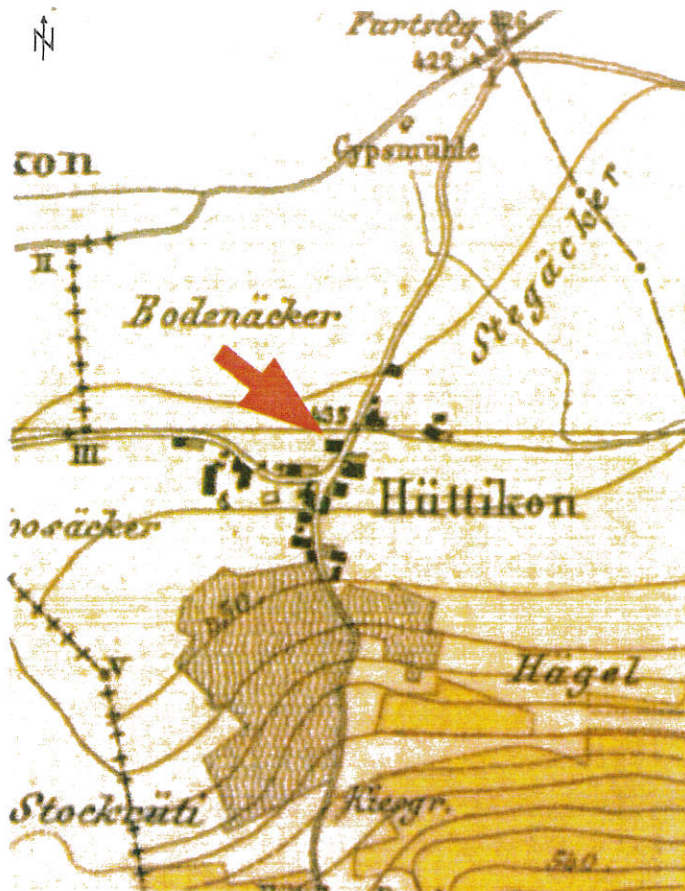
Isabell Hermann: Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Band 3, Zürcher Weinland, Unterland und Limmattal, Basel 1997.

Pius Räber: Die Bauernhäuser des Kantons Aargau, Band 1, Freiamt und Grafschaft Baden, Basel 1996.

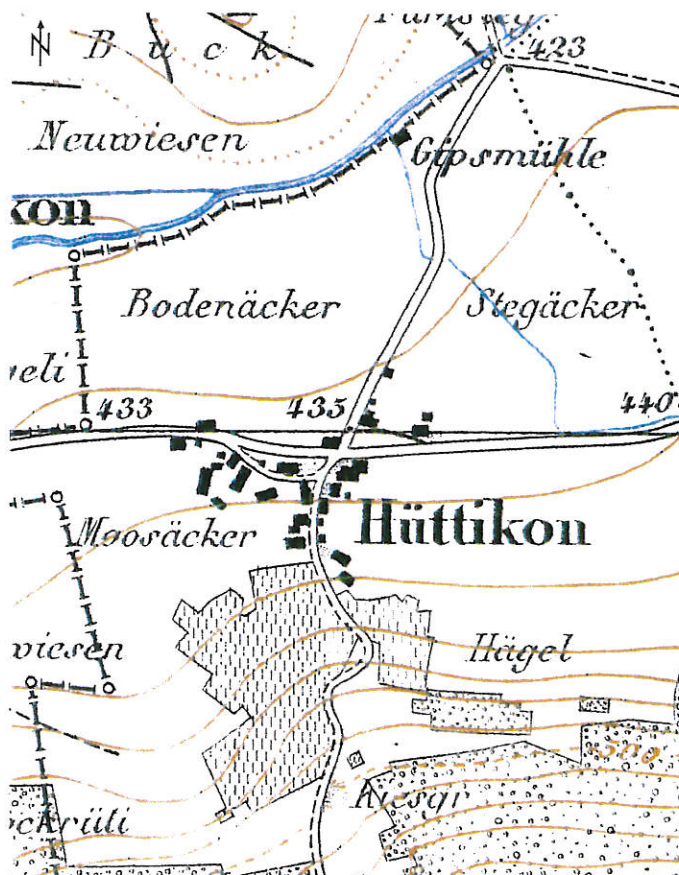
Peter Hoegger: Die Kunstdenkmäler des Kantons Aargau VII, Der Bezirk Baden II, Basel 1995.

Anmerkung: Der Kunstdenkmälerband für den Bezirk Dielsdorf ist in Arbeit und sollte etwa 2021 publiziert werden.

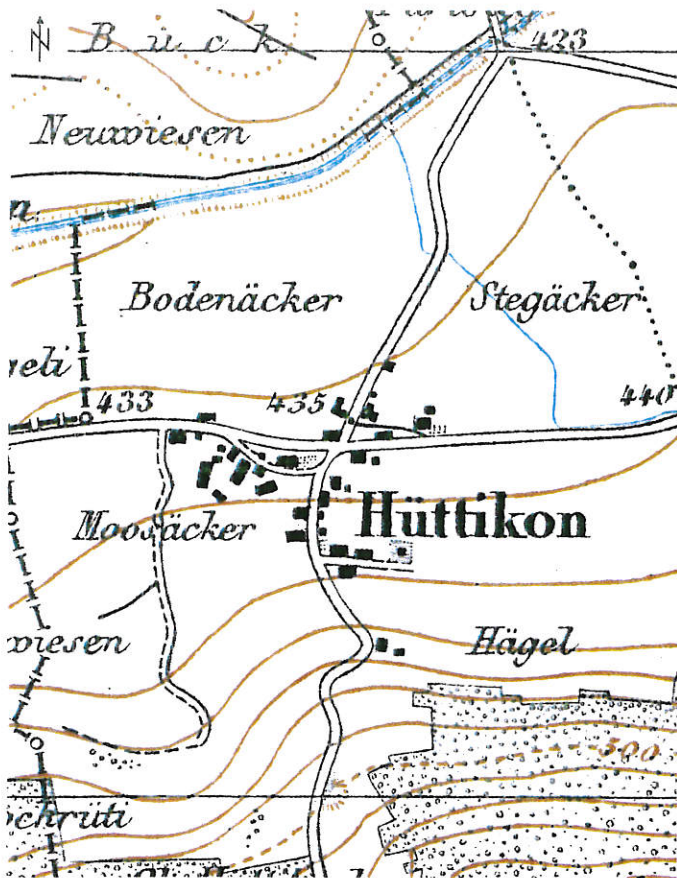
Anhang: Alte Fotos und Karten



Karte des Kantons Zürich (Wildkarte), Blatt XIII, Regensberg. Aufnahmen 1846-52, Herausgabe 1856. Noch mit alter Strassenführung. Oberhalb des Dorfes ausgedehnte Rebberge. Am Furtbach eine Gipsmühle.



Topographischer Atlas der Schweiz (Siegfriedkarte) 1:25 000, Ausgabe 1880. Mit neuer Zürcherstrasse.



Topographischer Atlas der Schweiz
(Siegfriedkarte) 1:25 000, Ausgabe 1930. Die
Rebberge und die Gipsmühle sind verschwunden.



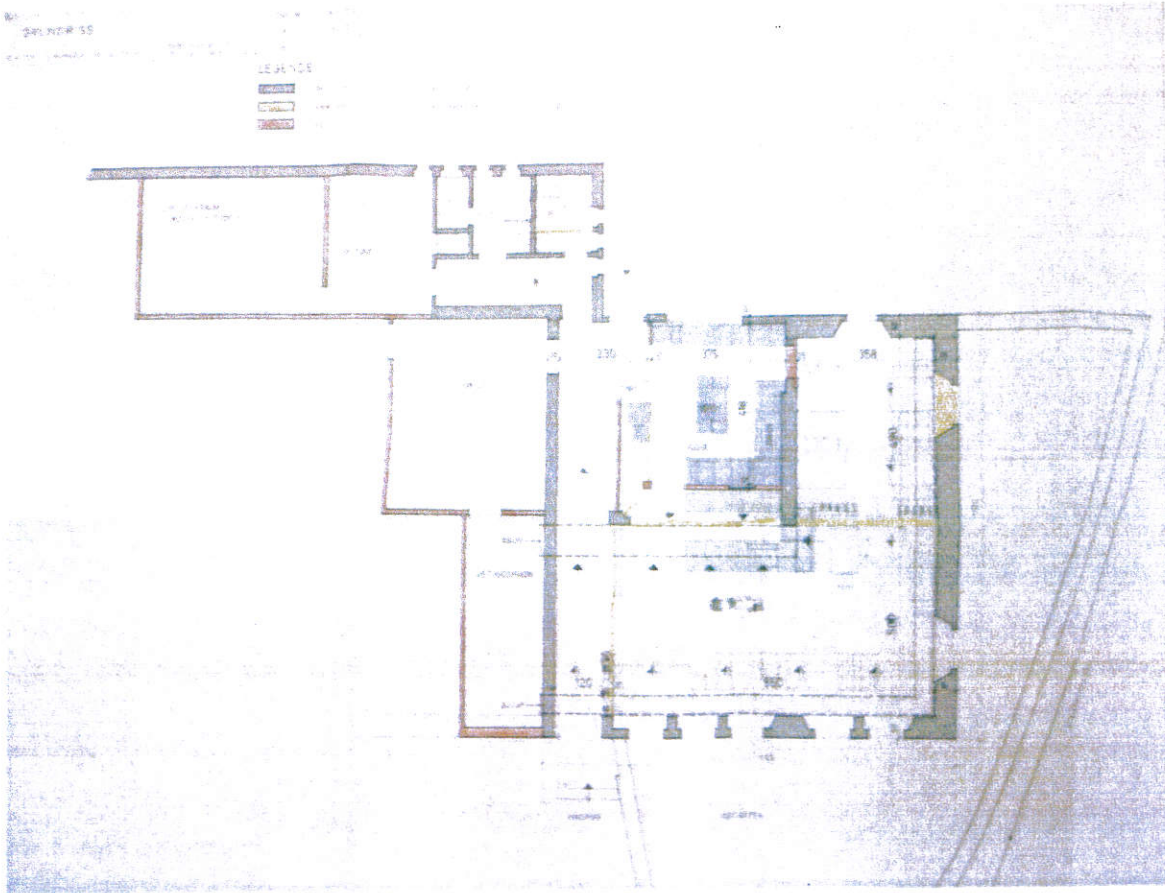
Orthofoto. GIS 2014-16



Flugaufnahme Werner Friedli, 23.5.1958, Hüttikon von Nordosten,
(ETH Bibliothek, LBS_H1-021139)



Flugaufnahme, vor dem Umbau 1973, noch mit verputzter Fassade und ohne Parkplätze.
(Familienbesitz Berger)



Baugesuch 1973, Grundriss Erdgeschoss

Aktuelle Fotos



Südfassade



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost



Gaststube, Blick nach Osten



Links: Küche
Rechts: Vorratsraum



Lüftungsanlage



Obergeschoss, Wohnzimmer Wirtewohnung



Mittelkorridor Obergeschoss



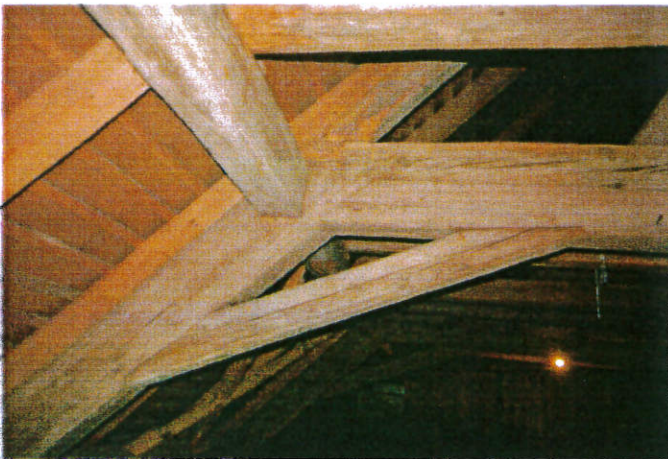
Obergeschoss. Hinter dem Riegel ehemals Treppenaufgang.



Dachgeschoss Wohnteil, Blick nach Osten.



Dachgeschoss Wohnteil, Blick nach Westen



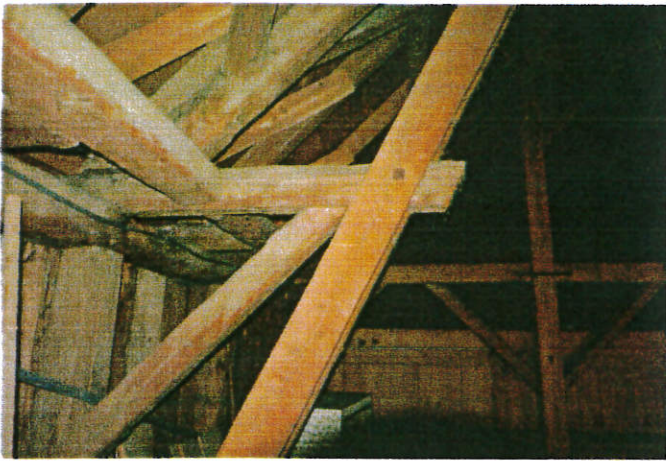
Dachgeschoss Wohnteil. Liegende Stuhlsäule
mit verzapfter Kopfstrebe.



Dachgeschoss Wohnteil. Kehlboden.



Dachkonstruktion Scheune mit liegendem Dachstuhl.



Dachstuhl Scheune. Der Ankerbalken wurde abgesägt und mit einer geschraubten Zangenkonstruktion ersetzt.



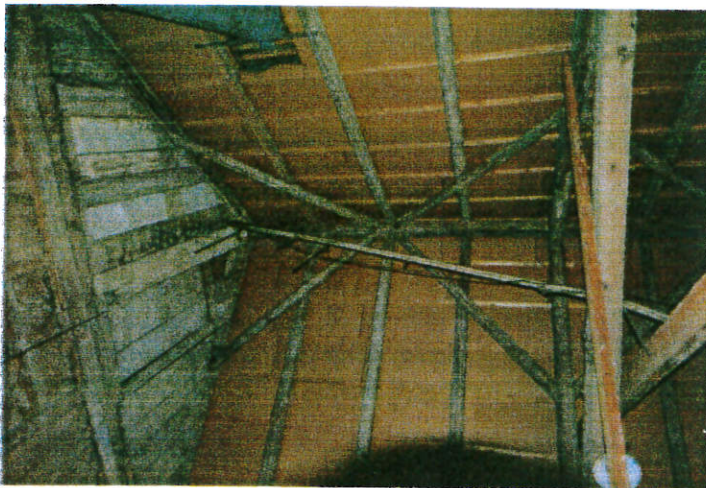
Dachstuhl Scheune. Blick nach Westen mit ehemaliger Giebelwand West. Dahinter die Erweiterung mit gemauerter Giebelwand.



Heuboden mit Blick nach Süden.



Dachgeschoss Scheune, Blick nach Osten,
Sekundäre Verstreibungen sichern das
Dachgerüst. Links abgesägter Ankerbalken.



Dachraum Scheune. Links Giebelwand
des Wohnteils.



Riegel der ehemalige Nordfassade, Blick von aussen unter
abgeschlepptem Dach.



Links: Erweiterung West, Erdgeschoss,
Blick nach Süden. Links die ursprüngliche
Westwand des Stalls.



Mitte links: Ehemalige Werkstatt,
Blick nach Norden



Fenster ehem. Werkstatt



Links: Dachraum über Werkstatt, Blick
nach Süden.

Unten Links: Schlepptachanbau West,
Blick nach Süden.

Unten: Dachraum Schlepptachanbau West,
Blick nach Norden.



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 19.11.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 19.11.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001185

Publizierende Stelle
Gemeinde Hüttikon, Zürcherstrasse 22, 8115 Hüttikon

Privater Gestaltungsplan Alte Post, Hüttikon, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8115 Hüttikon

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der private Gestaltungsplan Alte Post wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Hüttikon an der Gemeindeversammlung vom 8. September 2020 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1427/20 vom 11. Dezember 2020 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. Januar 2021 ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Der private Gestaltungsplan Alte Post ist am 1. Februar 2021 in Kraft getreten.

Kontaktstelle:

Gemeinde Hüttikon
Zürcherstrasse 22
8115 Hüttikon