



Referenz-Nr.: ARE 22-0103

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 54 10, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/5

## Privater Gestaltungsplan «Hofwisen» – Genehmigung

Gemeinde **Niederhasli**

Lage Nöschikonerstrasse, Niederhasli; Kat.-Nr. 3400

- Massgebende  
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:200 vom 13. Januar 2022
  - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom Januar 2022
  - Bericht nach Art. 47 RPV vom 13. Januar 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Im Zentrum und zugleich am Ortsrand von Niederhasli soll eine ortsbaulich und bezüglich Freiräumen qualitätsvolle Überbauung entstehen. Der private Gestaltungsplan «Hofwisen» schafft dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3400 im Umfang von rund 6'000 m<sup>2</sup> mit dem als kommunales Schutzobjekt bezeichneten Bauernhaus, das mit der Kirche und dem Kirchgemeindehaus ein ortsbildprägendes Dorfensemble bildet. Das Gebiet liegt gemäss kommunalem Richtplan im Handlungsraum «Historischer Dorfkern» mit mittlerer Nutzungsdichte und gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Kernzone 3 mit Empfindlichkeitsstufe III. Für den nördlichen Grundstücksteil ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die BZO legt für Kernzonen mit Gestaltungsplanpflicht fest, dass die Sicherstellung der ortsbaulichen Qualität, der Umgang mit dem öffentlichen Raum, die Nutzungsdurchmischung, die Verkehrsführung, der Lärmschutz und der Umgang mit den schutzwürdigen Objekten und Zonengrenzen nachzuweisen ist. Das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3400 bestehende Bauernhaus ist im kommunalen Bauinventar gemäss § 203 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) enthalten und unterliegt aufgrund der Kernzonenbestimmungen dem Volumenschutz (Art. 3 BZO).

Der auf einem Richtprojekt basierende Gestaltungsplan soll zu einer qualitätsvollen Überbauung mit hochwertigem Wohnraum und attraktiven Freiräumen unter Berücksichtigung des empfindlichen Siedlungsrandes und der nahen kommunalen und überkommunalen Schutzobjekte sowie einer zweckmässigen Erschliessung führen.

- Zustimmung
- Mit Beschluss vom 11. Januar 2022 stimmte der Gemeinderat Niederhasli dem exekutiv-schen privaten Gestaltungsplan «Hofwisen» zu. Mit demselben Gemeinderatsbeschluss er-sucht die Gemeinde Niederhasli um Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung  
der Vorlage

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Hofwisen» werden die Bebauungsstruktur, Ausnützung, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung sichergestellt und die wichtigsten Punkte des Richtprojektes grundeigentümerverbindlich gesichert. Der Gestaltungsplan weicht bei der zulässigen Laubentiefe und der Dachneigung vom Haus C von der BZO ab. In Anwendung von Art. 9 Abs. 2 BZO kann der Gemeinderat diese Abweichungen zulassen, womit der Gestaltungsplan vom Gemeinderat festgesetzt werden kann (exekutorischer Gestaltungsplan). Die aktuelle Bebauung besteht aus einem zweistöckigen Bauernhaus mit Stöckli und Nebengebäuden. Das Bauernhaus und das Stöckli sollen in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Die rückwärtigen Neubauten berücksichtigen das historisch wertvolle Dreigespann Bauernhaus-reformierte Kirche-Kirchgemeindehaus. Zur Erreichung einer besonders hohen Qualität wird durch den Gestaltungsplan auch die Erhaltung der aussenräumlichen Qualitäten gewährleistet. In den Gestaltungsplanvorschriften sind Bestimmungen zur Nutzung und Gestaltung der Aussenräume und des Siedlungsrandes festgehalten.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Im Situationsplan werden zehn Baubereiche ausgeschieden. Pro Baubereich darf ein Haupt- oder Annexgebäude erstellt werden (Art. 5).

Im Bereich «Nusshof» sind mindestens drei mittelkronige Hochstamm-Bäume zu pflanzen, wobei pro Baum ein Wurzelraum mit einer Mindesthöhe von 1.2 m vorzusehen ist. Zusätzlich ist eine genügende Wasserversorgung im Sommer sicher zu stellen (Art. 13). Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan eines ausgewiesenen Landschaftsarchitekturbüros einzureichen (Art. 20). Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird (Art. 21). Das Richtprojekt wird hinsichtlich dem Baubewilligungsverfahren als wegleitend deklariert (Art. 22). Der Schutzvertrag für das Gebäude BH bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans (Art. 23).

In den Vorschriften werden die Masse der zulässigen Laubentiefen pro Baubereich und Fasadenseite, die Anzahl Vollgeschosse von Haus «Rh» und die Neigung der Dächer fixiert. In Abweichung zur BZO, die einen Gebäudeabstand von 10 m vorsieht, wird der Abstand im Gestaltungsplanperimeter teilweise auf 5 m reduziert. Auch die Baubereiche, die gleichzeitig als Mantellinien gelten, unterschreiten stellenweise die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken (Tiefgarageneinfahrt und Haus C). Das dafür notwendige Näherbaurecht wird über einen separaten Näher- und Grenzbaurechtsvertrag vom 7. April 2022 zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer von Grundstück Kat.-Nr. 3400 gesichert. Weitere bauliche Bestimmungen wie Dachform, zulässiges Mass der Vorsprünge und Ausgestaltung der Lauben sind in Art. 5 bis 7 fixiert.

Die maximal zulässige Ausnützung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird auf 6'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche begrenzt (Art. 5).

In Art. 11 bis 14 werden die Nutzungen und die Gestaltung der Freiräume festgelegt. Der öffentliche Hofplatz gegenüber der reformierten Kirche soll unverändert bleiben und den heutigen Charakter bewahren. Die privaten Aussenräume im Bereich des Hofplatzes befinden sich entlang des Bauernhauses innerhalb einer Breite von 4 m (Art. 12). Der Nushof ist als halböffentlicher Aussenraum zu gestalten und bildet den zentralen Aufenthaltsbereich. Die privaten Aussenräume befinden sich grösstenteils auf den zum Nushof abgewandten Gebäudeseiten (Art. 13). Als Gegenpol zum urbanen Nushof ist der «Obsthain» gemäss Art. 14 ein grüner Hof mit Baumbepflanzung zu realisieren. Zur Gestaltung des Siedlungsrandes wird festgelegt (Art. 15), dass nur einheimische Pflanzenarten zulässig sind und der Durchblick zur freien Landschaft gewährt bleiben muss. Terrainveränderungen und hohe heckenartige Bepflanzung sind nicht erlaubt.

Mit Art. 22 wird das Richtprojekt vom 26. November 2021 für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte als wegleitend festgelegt.

Weiter werden im Situationsplan die Haupteinschliessung, die unterirdische Parkierung, die halböffentlichen Fusswege, die Bereiche für die oberirdische Parkierung und die Veloabstellplätze festgelegt. Die Haupteinschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Nöschikonerstrasse.

Ergebnis der  
Genehmigungsprü-  
fung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 10. August 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

In Art. 8 Abs. 1 wird festgehalten, dass für die Garagenabfahrt im Baubereich TG vor Genehmigung des Gestaltungsplans ein Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen werden muss. Weil öffentliche Sachen im Verwaltungsvermögen (z.B. Schulhaus, Verwaltungsgebäude) oder im Gemeingebrauch (z.B. Strassen, Plätze, Trottoir) grundsätzlich nicht mit beschränkten dinglichen Rechten wie Dienstbarkeiten belastet werden können, kann das Näherbaurecht nicht wie in Art. 8 Abs. 1 festgelegt im Grundbuch eingetragen werden. Im vorliegenden Fall reicht für die Näherbaurechte die nachbarrechtliche Zustimmung mittels Vertrag aus. Die Eintragung im Grundbuch als Dienstbarkeit ist somit nicht nötig, und Art. 8 Abs. 1 somit hinfällig. Weil der Näher- und Grenzbaurechtsvertrag vorliegt und mit dem Genehmigungsdossier eingereicht wurde, kann Art. 8 Abs. 1 trotzdem genehmigt werden.

In der Vorprüfung wurde beantragt, dass alle Inhalte zu denen Vorschriften formuliert sind, ebenfalls im Situationsplan abzubilden und in den Legende aufzuführen sind. Die rote Schraffur zwischen Baubereich A und Friedhof ist in der Legende jedoch nicht aufgeführt. Die Vorgaben betreffend Übergang zum Friedhof (Art. 16) können jedoch trotz fehlendem Legendeneintrag eindeutig verortet werden.

Gemäss § 83 PBG müssen im Gestaltungsplan u.a. die äusseren Abmessungen der Bauten bindend festgelegt werden. In den Vorschriften wird hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe auf die rechtskräftige BZO verwiesen. Unter der Annahme, dass sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen der einzelnen Baubereiche auf die am 25. September 2012 genehmigte BZO beziehen, kann die Vorlage genehmigt werden.

### 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 Niederhasli 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 «Hofwisen», welchem der Gemeinderat Niederhasli mit Beschluss vom 11. Januar 2022 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'360.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr ARE, RP	Fr. 399.60	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 133.20	105 323 / 83100.41.273
<b>Total</b>	<b>Fr. 2'893.20</b>	

- 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 Niederhasli wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;

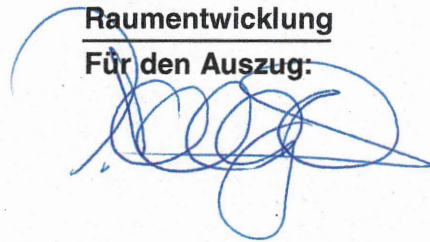
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

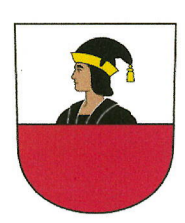
V. Mitteilung an

- Gemeinde Niederhasli (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- ✓ - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Werner Spillmann, Nöschikonerstrasse 1b, 8155 Niederhasli (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 18. JULI 2022

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

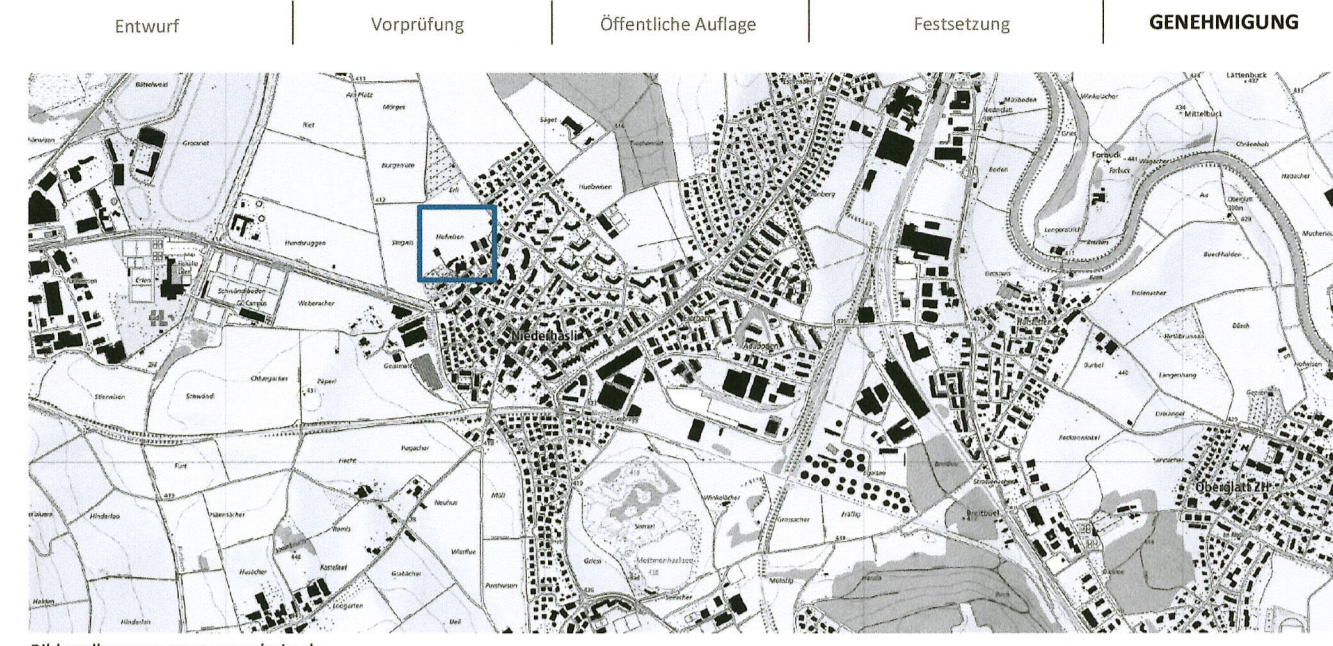




# Privater Gestaltungsplan "Hofwisen"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

1:200



Vom Grundeigentümer aufgestellt am: 14. Dezember 2021

Betreffend die Parzelle Kat.-Nr. 3400  
Matthias Spillmann in Vertretung Werner Spillmann

*Matthias Spillmann*

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 11. Januar 2022

Namens des Gemeinderats

*Der Gemeinderat*

Der Gemeindepräsident Der Gemeindevorsitzer

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. Juli 2022

Für die Baudirektion

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

*18. Juli 2022*

Koordinatenpunkte					
Nr.	E	N	Nr.	E	N
1	2678685.13	1259624.19	39	2678753.31	1259644.44
2	2678687.07	1259625.76	40	2678759.52	1259624.38
3	2678697.87	1259634.51	41	2678748.05	1259620.83
4	2678699.43	1259635.77	42	2678745.66	1259620.09
5	2678717.74	1259613.16	43	2678739.46	1259640.16
6	2678716.19	1259611.90	44	2678741.85	1259640.90
7	2678705.38	1259603.15	45	2678751.15	1259622.32
8	2678703.44	1259601.58	46	2678751.65	1259614.92
9	2678701.22	1259629.58	47	2678755.41	1259617.17
10	2678710.78	1259636.83	48	2678755.54	1259615.17
11	2678706.61	1259641.91	49	2678756.56	1259601.89
12	2678705.46	1259643.55	50	2678731.46	1259600.30
13	2678729.38	1259660.30	51	2678734.81	1259589.46
14	2678730.53	1259658.66	52	2678728.03	1259587.36
15	2678738.56	1259647.19	53	2678725.14	1259596.70
16	2678739.99	1259645.15	54	2678724.94	1259599.80
17	2678716.08	1259628.39	55	2678724.62	1259599.78
18	2678714.65	1259630.44	56	2678723.58	1259616.03
19	2678733.87	1259653.02	57	2678729.70	1259616.42
20	2678739.82	1259657.93	58	2678729.83	1259613.74
21	2678736.28	1259661.45	59	2678740.44	1259614.41
22	2678736.82	1259661.89	60	2678740.45	1259614.21
23	2678734.43	1259664.79	61	2678745.01	1259614.50
24	2678733.16	1259666.33	62	2678744.89	1259616.50
25	2678756.80	1259685.82	63	2678725.51	1259598.76
26	2678758.08	1259684.27	64	2678718.89	1259591.87
27	2678761.44	1259680.19	65	2678719.19	1259592.29
28	2678760.90	1259679.74	66	2678724.59	1259585.59
29	2678766.12	1259673.42	67	2678721.57	1259583.16
30	2678767.71	1259671.49	68	2678730.91	1259571.71
31	2678744.06	1259652.00	69	2678735.30	1259575.54
32	2678742.47	1259653.93	70	2678735.77	1259574.80
33	2678760.97	1259678.88	71	2678730.81	1259570.46
34	2678762.39	1259680.05	72	2678720.97	1259582.67
35	2678767.29	1259674.11	73	2678715.90	1259588.94
36	2678765.82	1259672.90	74	2678708.37	1259594.63
37	2678775.38	1259661.28	75	2678711.27	1259598.476
38	2678753.23	1259643.02			

Projekt: NHA04  
Datum: 13.01.2022  
Erstellt / Geprüft: AC / AM  
Format: 680 \* 500  
Grundlage: AV-Daten: Oktober 2019  
Datei: NHA04\_PLA\_220113\_GP\_Hofwisen

### Legende

**Festlegungen**

- Perimeter
- Baubereiche Gebäude
- Baubereich unterirdische Bauten
- Baubereich Lauben
- Entsorgungsstelle (Lage schematisch)
- Regenbecken (Lage schematisch)
- Private Aussenräume
- Halbüffentliche Aussenräume
- Hofplatz
- Siedlungsrand
- Bäume (Lage schematisch)
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Haupteinfahrt
- Halbüffentliche Fusswege (Lage schematisch)
- Bereich oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- Veloabstellplätze (Lage schematisch)

**Informationsinhalt**

- Bestehende Gebäude
- Kantonale Schutzobjekte
- Kommunales Schutzobjekt
- Tenn (Bestand)
- Abzubrechende Gebäude
- Richtprojekt (Stand: 26.11.2021)
- Gebäudezugänge
- Öffentliches Wegrecht
- Historischer Verkehrsweg
- Grenzabstände

### Vorschriften

- Art. 05
- Art. 09
- Art. 06
- Art. 29
- Art. 30
- Art. 11
- Art. 11-14
- Art. 12
- Art. 15
- Art. 13, 14, 15, 19
- Art. 08
- Art. 24
- Art. 26
- Art. 25
- Art. 27
- Art. 23
- Art. 18
- Art. 22





Kanton Zürich

Gemeinde Niederhasli

## Privater Gestaltungsplan "Hofwissen"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

### Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am: 14. Dezember 2021

Kat. Nr. 3400 Werner Spillmann, Niederhasli

Matthias Spillmann in Vertretung Werner Spillmann

Öffentlich aufgelegt vom 19. März 2021 bis 18. April 2021

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 11. Januar 2022

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

18. Juli 2022

Für die Baudirektion:

ARE Nr.

0103/22

# 1 Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Zweck

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgerechte Nutzung und qualitätsvolle Neuüberbauung der Parzelle 3400. Er leistet einen Beitrag

- zur qualitätsvollen Innenentwicklung des Dorfkerns im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden,
- zur Förderung und Sicherstellung von hochwertigem Wohnraum,
- zum sorgfältigen Umgang mit dem empfindlichen Siedlungsrand,
- zur angemessenen Berücksichtigung der kommunalen und überkommunalen Schutzobjekte
- zur Verbesserung der Erschliessung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

## Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften mit zugehörigem Situationsplan im Massstab 1:500 sowie, erläuternd, dem Planungsbericht.
- <sup>2</sup> Der Geltungsbereich ist im Situationsplan Massstab 1:200 bezeichnet. Er umfasst das Grundstück Kat. Nr. 3400 mit einer Gesamtfläche von 6'112 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Der Gestaltungsplan richtet sich nach § 83 ff PBG. Die Baureife für die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplans ist gegeben.

## Art. 3 Verhältnis zu anderen Vorschriften

- <sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Niederhasli sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich. Es gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung (BBV II) in den jeweils geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017.
- <sup>2</sup> Arealintern gelten die Abstandsvorschriften nicht.
- <sup>3</sup> Der Gestaltungsplan weicht in folgenden Punkten von der BZO der Gemeinde Niederhasli ab:
  - Zulässige Laubentiefe
  - Dachneigung Haus C

In Anwendung von Art. 9, Abs. 2 BZO, kann der Gemeinderat diese Abweichungen zulassen.

## Art. 4 Archäologische Zone

- <sup>1</sup> Sämtliche Bodeneingriffe sind rechtzeitig vorgängig der Kantonsarchäologie anzuzeigen.

- <sup>2</sup> Bei allfälligen Funden im Rahmen von Sondierbohrungen ist der Kantonsarchäologie ausreichend Zeit für Grabungen einzuräumen.

## 2 Bebauung

### Art. 5 Baubereiche

- <sup>1</sup> Im Gestaltungsplan sind die Baubereiche A, B, C, BH, RH, Aa, BHa, TG, TGa und St vorgesehen. Pro Baubereich darf 1 Haupt- oder Annexgebäude erstellt werden.
- <sup>2</sup> Im Rahmen des Gestaltungsplans dürfen maximal 6'500 m<sup>2</sup> aGF realisiert werden.
- <sup>3</sup> Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Mantellinien.
- <sup>4</sup> Die maximalen Bautiefen sowie Gebäudelängen innerhalb der Baubereiche sind im Plan vermassst.
- <sup>5</sup> Vordächer dürfen die Baubereiche und Lauben bis zu 0.60 m überragen. Beim geschützten Bauernhaus (Baubereich BH) und Stöckli darf das Vordach um 3.50 m überragen.
- <sup>6</sup> Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Davon ausgenommen sind:
- besondere Gebäude gemäss Art. 10,
  - Notausstiege und Leitungskanäle.
- <sup>7</sup> Durchgängige, gedeckte Laubenschichten dürfen die Baubereiche um die nachfolgenden Masse überragen.
- a Baubereich A: 2.50 m (Westfassade) bzw. 2.00 m (Ostfassade)
  - b Baubereich B: 2.00 m (Nordfassade) bzw. 2.50 m (Südfassade)
  - c Baubereich C: 2.50 m (Westfassade)
  - d Baubereich RH: 2.00 m (Nordfassade) bzw. 2.50 m (Südfassade)
  - e Baubereich BH: 2.00 m (Nordfassade Wohnteil, 1.OG)
- <sup>8</sup> Im Baubereich RH sind nur 2 Vollgeschosse erlaubt.
- <sup>9</sup> Im Baubereich BHa ist ein Pultdach mit einer Neigung von 10 – 20° Neigung zur Westfassade des Gebäudes BH zu erstellen. Die maximale Traufhöhe beträgt 422.10 m.ü.M und die maximale Firsthöhe 424.10 m.ü.M.
- <sup>10</sup> Im Baubereich Aa ist ein Pultdach mit einer Neigung von 10-20° zu erstellen. Die maximale Traufhöhe beträgt 419.90 m.ü.M und die maximale Firsthöhe 421.35 m.ü.M.
- <sup>11</sup> Im Baubereich TG ist ein Pultdach mit einer Neigung von 5 – 15 ° zu erstellen.
- <sup>12</sup> Im Baubereich TGa kann mit Zustimmung des Nachbarn eine begrünte Mauer von maximal 2.50 Metern Höhe erstellt werden.
- <sup>13</sup> Im Baubereich TGa kann mit Zustimmung des Nachbarn eine EKZ Norm-Transformatorstation mit einer Grundfläche von maximal 6 m<sup>2</sup> und einem Flachdach erstellt werden.

#### **Art. 6 Lauben**

- <sup>1</sup> Lauben dürfen mehr als 1/3 der Fassadenlänge über den Grenzabstand reichen, sofern dies mit einem gegenseitigen Näherbaurecht geregelt wird.
- <sup>2</sup> Die Lauben sind als filigrane, offene Strukturen zu gestalten. In den nicht erdberührenden Geschossen sind die Lauben in Holzbauweise zu erstellen.

#### **Art. 7 Dachneigung Haus C**

Beim Haus C ist eine reduzierte Dachneigung bis min. 25°, über der Laube bis min. 5° ist erlaubt.

#### **Art. 8 Tiefgaragenabfahrt**

- <sup>1</sup> Für die Garagenabfahrt im Baubereich TG muss vor Genehmigung des Gestaltungsplanes ein Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen werden.

#### **Art. 9 Unterirdische Bauten**

- <sup>1</sup> Unterirdische Bauten (Unterniveaugarage) dürfen innerhalb des Perimeters für unterirdische Bauten erstellt werden.
- <sup>2</sup> Sie dürfen mit Ausnahme von Untergeschossen unter Gebäuden und Laubenschichten und technisch bedingten Teilen, wie z.B. Entlüftungen, Nottreppen und Rampen, den gestalteten Boden nicht überragen und sind gut in die Umgebung einzupassen.

#### **Art. 10 Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind unter Beachtung der kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften, mit Ausnahme des Nushofes, auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, soweit sie sich gut einordnen und gemeinschaftlichen Zwecken dienen (Velo-unterstände, Pavillons, Geräteschuppen usw.).

### **3 Freiraum und Ökologie**

#### **Art. 11 Grundsatz**

- <sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- <sup>2</sup> Es sind mindestens 2'000 m<sup>2</sup> halböffentlich zugänglicher Freiraum nachzuweisen.

#### **Art. 12 Hofplatz**

- <sup>1</sup> Im gemäss Situationsplan bezeichneten Bereich gegenüber der reformierten Kirche ist der bestehende Platz zu erhalten. Der Charakter des Hofes ist zu bewahren.

- <sup>2</sup> Ein privater Vorbereich im Abstand von bis zu 4.0 m zum Bauernhaus kann durch die Bewohner genutzt und mit mobilen Gegenständen bespielt werden. Es sind keine fixen Abgrenzungen zwischen den privaten Bereichen und dem Hofplatz zulässig.

#### **Art. 13 Nusshof**

- <sup>1</sup> Der Nusshof dient dem lebendigen Zusammenleben in der Siedlung. Er muss frei von Einbauten oder Pavillons bleiben
- <sup>2</sup> Im Nusshof sind mindestens drei mittelkronige Hochstamm-Bäume zu pflanzen.
- <sup>3</sup> Pro Baum ist ein Wurzelraum mit einer Mindesthöhe von 1.20 m vorzusehen. Zusätzlich ist eine genügende Wasserversorgung im Sommer sicher zu stellen.

#### **Art. 14 Obsthain**

- <sup>1</sup> Der Obsthain soll als grüner Hof den Gegenpol zum urbanen Nusshof bilden und kontemplarisch genutzt werden können.
- <sup>2</sup> Im Obsthain sowie entlang der östlichen Grenze sind mindestens fünf mittel- oder grosskronige Bäume, mehrheitlich Obstbäume, zu pflanzen. Soweit diese über Untergeschossen platziert sind, gelten die Vorgaben gemäss Art. 13 Abs.3.

#### **Art. 15 Siedlungsrand**

- <sup>1</sup> Der Siedlungsrand ist besonders gut zu gestalten und muss einen fließenden Übergang zur Landwirtschaftszone bilden. Als Sichtschutz und zur Abgrenzung sind nur einheimische Pflanzen zulässig. Der Durchblick auf die freie Landschaft bzw. die Fassaden muss gewährt bleiben. Entlang der nordwestlichen Grenze ist der Siedlungsrand durch mind. vier Bäume oder hohe Heister zu strukturieren, so dass jedoch die Fassaden sichtbar bleiben. Hohe heckenartige Bepflanzung ist nicht erlaubt.
- <sup>2</sup> Entlang des Siedlungsrandes sind keine Terrainveränderungen oder Stützmauern gestattet.
- <sup>3</sup> Der erdgeschossige Abstand Laube zu Parzellengrenze darf an keiner Stelle 1.50 m unterschreiten.
- <sup>4</sup> Der Abstand Dachrand zu Parzellengrenze darf an keiner Stelle 0.60 m unterschreiten.

#### **Art. 16 Übergang zum Friedhof**

Der Übergang zwischen Friedhof und dem Gebäude A und TG wird in einem separaten Gebrauchsleihvertrag geregelt. Dieser bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

#### **Art. 17 Spiel- und Ruheflächen**

Mind. 20% der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG sind gemäss Art. 30 der Bauordnung der Gemeinde Niederhasli als Kinderspielplätze und Ruheflächen zu gestalten.

#### **Art. 18 Tenn**

- <sup>1</sup> Das Tenn ist als flexibel nutzbarer, kalter und überdachter Aussenraum zu gestalten. Treppen und Lift zur Erschliessung von Wohnungen und Estrichräumen sind erlaubt.
- <sup>2</sup> Über dem Tenn ist die Nutzung frei.

#### **Art. 19 Bepflanzung**

Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Pflanzenarten zu erfolgen. Für Erdüberdeckungen gilt Art. 13 Abs. 3.

#### **Art. 20 Umgebungsplan**

- <sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan eines ausgewiesenen Landschaftsarchitekturbüros einzureichen.
- <sup>2</sup> Folgende Inhalte sind aufzuzeigen:
  - Gestaltung und Ausstattung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
  - Bepflanzung detailliert mit Gattung Art und Grösse zum Zeitpunkt der Pflanzung, sowie Möblierung
  - Gestaltung des arealinternen Fusswegnetzes mit Angabe der Belagsarten
  - Gestaltung der oberirdischen Parkfelder und Velo-Abstellplätze
  - Dimensionierung und Gestaltung der zentralen Entsorgungsstellen
  - Zonierung in private und halböffentliche Aussenräume
  - Umgang mit Oberflächenwasser

## **4 Gestaltung**

#### **Art. 21 Grundsatz**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.

#### **Art. 22 Richtprojekt**

- <sup>1</sup> Das Richtprojekt von Baumberger & Stegmeier Architekten vom 26.11.21 ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte in Ermessensfragen.
- <sup>2</sup> Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechtes abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

#### **Art. 23 Schutzobjekte**

Auf Schutzobjekte im direkten Umfeld des Areals ist in der Gestaltung der Bauten in angemessener Form Rücksicht zu nehmen. Der Schutzvertrag für das Gebäude BH bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

## 5 Erschliessung

### Art. 24 Erschliessung und unterirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

- <sup>1</sup> Die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Nöschikonerstrasse.
- <sup>2</sup> Die Parkplatzzahl bemisst sich nach Art. 28 der Bauordnung der Gemeinde Niederhasli. Sie kann gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" reduziert werden (Güteklasse E).
- <sup>3</sup> Gestützt auf ein durch den Gemeinderat verabschiedetes Mobilitätskonzept sind weitere Reduktionen möglich.
- <sup>4</sup> In der Unterniveaugarage sind bauliche und elektrotechnische Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

### Art. 25 Oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

- <sup>1</sup> Im Bereich gemäss Situationsplan können oberirdische Parkplätze für Besucher vorgesehen werden. Diese können in den Bereichen Aa überdacht bzw. BHa überbaut werden.
- <sup>2</sup> Besucherparkplätze können auch unterirdisch platziert werden.

### Art. 26 Wegverbindungen

Die genaue Führung der im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen ist im Umgebungsplan gemäss Art. 20 festzulegen. Sie sind funktionsgerecht in das Umgebungskonzept zu integrieren und als solche dauerhaft zu gewährleisten.

### Art. 27 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen

- <sup>1</sup> Die Veloabstellplätze sind gut zu situieren. Die gedeckten Abstellplätze sind zentral zu organisieren. Nicht überdachte Abstellplätze können in der Nähe der Hauseingänge situiert werden. Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS Norm 640 065.
- <sup>2</sup> Im Velokeller sind ausreichend Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.
- <sup>3</sup> Möglichst nahe bei den Hauseingängen sind ausreichend grosse und abschliessbare Räume zur Aufbewahrung von Kinderwagen, Mobilitätshilfen etc. vorzusehen.

## 6 Ver- und Entsorgung und Umwelt

### Art. 28 Energie

- <sup>1</sup> Für Neubauten ist der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Minergie-P-Standard einzuhalten. Einzuhalten ist nur die gewichtete Energiekennzahl Minergie. Auf die Einhaltung der Primäranforderungen (Gebäudehülle) und auf die Minergie-Zertifizierung kann verzichtet werden.

- <sup>2</sup> Andere Lösungen, die auf Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen Wirkung umsetzen, sind ebenfalls erlaubt.
- <sup>3</sup> Das Bauernhaus soll im Einklang mit heutigen Standards für Umbauten und Bedürfnissen der Denkmalpflege und Architektur energetisch saniert werden. Eine Zertifizierung nach einer der fünf Minergie-Systemerneuerungen (Stand 2020) wird nicht verlangt.
- <sup>4</sup> Für die Energiegewinnung sind Solaranlagen vorzusehen. Diese sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren und dürfen das geschützte Ensemble im Süden (Pfundliengenschaft) nicht beeinträchtigen.

#### **Art. 29 Entsorgung**

Die Abfallentsorgung hat zentral zu erfolgen. Die Entsorgungsstelle ist an der Lage gemäss Situationsplan zu erstellen.

#### **Art. 30 Entwässerung**

Im Bereich der Gebäude A+B ist ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von mindestens 80 m<sup>3</sup> vorzusehen

## **7 Schlussbestimmungen**

#### **Art. 31 Inkrafttreten und Änderungen**

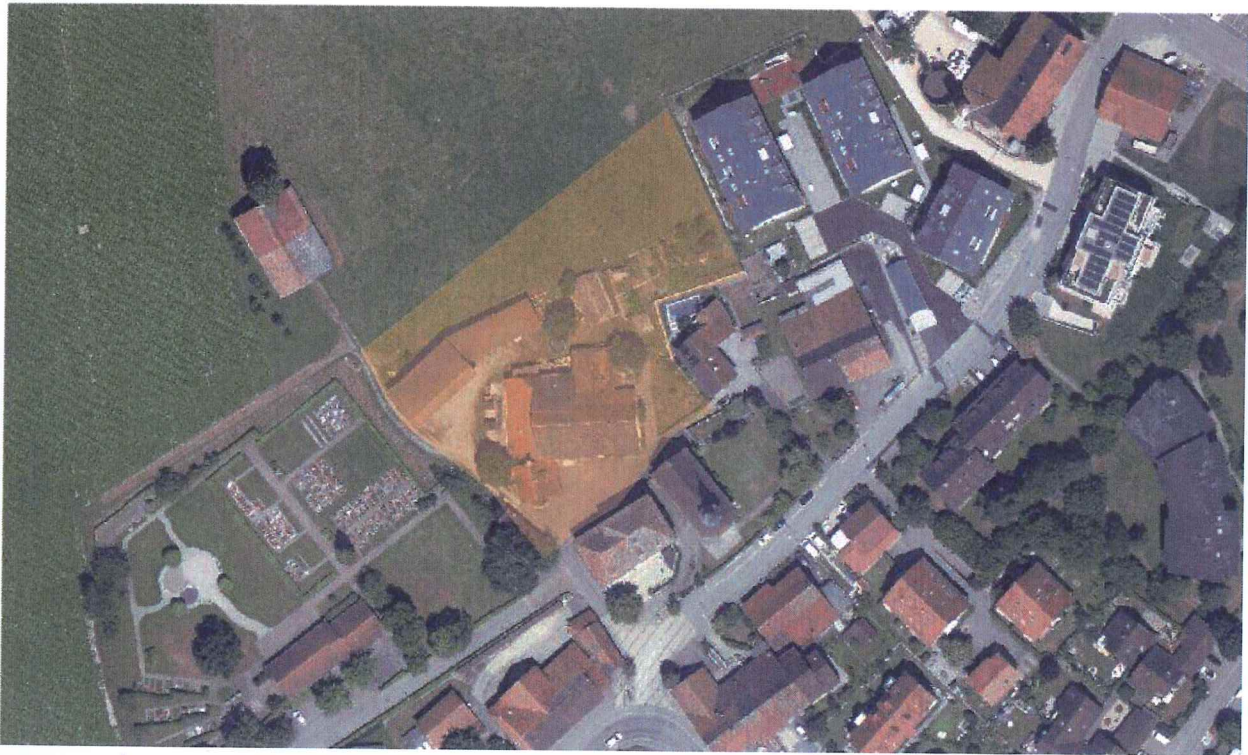
Der Gestaltungsplan "Hofwisen" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist zu publizieren.



Kanton Zürich  
Gemeinde Niederhasli

# Privater Gestaltungsplan "Hofwissen"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



**GENEHMIGT**  
mit Beschluss vom 11. Jan. 2022

Gemeinderat Niederhasli  
Präsident: Schreiber:

Marco Kurer

Patric Kubli

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Manuel Peer, dipl. Landschaftsarch. HTL, MAS Public Management, Raumplaner

Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Planungsziel</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsgeschichte	5
1.2	Chronologie der Planungsgeschichte	6
1.3	Ziele	6
1.4	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Übergeordnete Planungsgrundlagen	8
1.5.1	Regionales Raumordnungskonzept Unterland	8
1.5.2	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli	9
1.5.3	Kernzonenplan	10
<b>2</b>	<b>Bestand und Kontext</b>	<b>11</b>
2.1	Bestehende Bebauung	11
2.2	Kantonale Schutzobjekte	11
2.3	Kommunale Schutzobjekte	12
2.3.1	Bemerkung, Würdigung	12
2.4	Archäologie	12
2.5	Lärm- und Schallschutz	12
2.6	Gewässerschutz und Bodenverschiebungen	13
2.7	Naturgefahren	14
2.8	Lokalklima	14
<b>3</b>	<b>Richtprojekt</b>	<b>15</b>
3.1	Städtebauliche Situation	15
3.1.1	Lektüre des Ortes	15
3.1.2	Bestand und Kontext – Weiterbauen am Gehöft	16
3.2	Städtebau und Architektur	17
3.2.1	Dörfliche Dichte	17
3.2.2	Gesamtwirkung und Setzung der Volumen	18
3.2.3	Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse	20
3.2.4	Fasadengliederung	21
3.2.5	Lauben	21
3.2.6	Dachgestaltung	22
3.3	Aussenräume	24
3.4	Erschliessung und Mobilität	25
3.5	Energie und Entsorgung	26
3.6	Versickerung	26
3.7	Materialisierungs- und Farbkonzept	27
3.8	Wohnlichkeit und Wohnhygiene	27
3.9	Private und öffentliche Aussenräume / Spiel- und Ruheflächen	28

<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</b>	<b>29</b>
4.1	Abweichungen von der Grundordnung	29
4.2	Allgemeine Bestimmungen	29
4.3	Bebauung	30
4.4	Freiraum und Ökologie	30
4.5	Gestaltung	31
4.6	Erschliessung	31
4.7	Ver- und Entsorgung und Umwelt	32
4.8	Schlussbestimmungen	32
<b>5</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>33</b>
6.1	Bisheriger Planungsablauf	33
	<b>Anhang</b>	<b>34</b>
A	Richtprojekt Stand 26. November 2021 (separat)	34
B	Nachweis mögliche Geschossfläche gemäss BZO	34
C	Nachweis geplante Geschossfläche gemäss Richtprojekt	34
D	Baugrunduntersuchung Dr. von Moos AG, 10. Dezember 2010	34
E	Berechnung Versickungsmulde, Böni Gebäudetechnik AG, 14. April 2021	34

# 1 Ausgangslage und Planungsziel

## 1.1 Planungsgeschichte

Das Grundstück ist seit 1871 im Besitz der Familie Spillmann. Die Bauernfamilie betrieb bis 1972 noch Viehzucht. Ab 1973 wird zu einem Ackerbaubetrieb gewechselt. Werner Spillmann findet keinen Nachfolger für den Betrieb, weswegen die Planung für eine neue Nutzung den drei Nachkommen übergeben wird. Das Grundstück beinhaltet zu dieser Zeit einen kleinen Teil in der Kernzone 3, grösstenteils ist das umliegende Land Teil der Landwirtschaftszone.

Seit 2006 wurden mehrere Studien und Untersuchungen durchgeführt. 2007 wurde ein erster privater Gestaltungsplan eingeben, welcher vom Kanton abgelehnt wurde mit der Begründung die kantonalen Schutzobjekte in mittelbarer Umgebung nicht akkurat zu würdigen.

Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission und der kantonalen Denkmalpflege wurden nach der Gestaltungsplaneingabe erstellt. Die kantonale Denkmalpflege stellt 2008 den Antrag für den Erhalt des Vielzweckbauernhauses als kommunales Schutzobjekt. Das Bauernhaus ist im kommunalen Bauinventar gemäss § 203 ff PBG enthalten und unterliegt aufgrund der Kernzonenbestimmungen dem Volumenschutz. Nach BZO, Art. 3, dürfen eingetragene Gebäude, oder Gebäudeteile nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofil (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben aber Unterschutzstellungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt. Dachaufbauten sind im Rahmen der Bauordnung Niederhasli, Artikel 8, zulässig. Der Erhalt des Stöcklis wird als wünschenswert angegeben, wobei ein Ersatzneubau an gleicher Position jedoch denkbar wäre.

Auf der Basis von mehreren Nutzungs- und Konzeptstudien beantragt die Bauherrschaft einen Teil des angrenzenden Landes von der Landwirtschaftszone in die Kernzone 3 umzuzonen. Aufgrund der Kulturlandinitiative 2012 wurde die Bearbeitung des Einzonungsantrages jedoch sistiert. Der Prozess wurde von 2013 – 2018 ausgedehnt. Mit dem Mutationsplan Nr. 457 wird am 4. April 2018 die Umzonung von der Gemeinde Niederhasli bewilligt und damit rechtskräftig. Mit der Umzonung ist der neu eingezonte Teil der Parzelle gestaltungsplanpflichtig.

Die Gestaltungsplanung erfolgt durch das Raumplanungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich. Die Ausarbeitung des Richtprojektes und der Gestaltungsplanung wird durch eine Arbeitsgruppe begleitet, welche sich aus den folgenden Mitgliedern zusammensetzt:

- Walter Frei, Bauamt Niederhasli
- Werner Spillmann, Grundeigentümer, vertreten durch Matthias Spillmann
- Peter Baumberger, Baumberger Stegmeier AG
- Karin Stegmeier, Baumberger Stegmeier AG
- Michael Fehlmann, Baumberger Stegmeier AG
- Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL BSLA, MAS Public Management ZHAW, PLANAR AG für Raumentwicklung

- Astrid Müller, MA Geographie, Raumplanerin, PLANAR AG für Raumentwicklung

## 1.2 Chronologie der Planungsgeschichte

2006	Erste Studien zur Nutzung des Vielzweckbauernhauses
2007	Einreichung des ersten Gestaltungsplanes Peter Cavadini Architekturbüro, Steuri Treuhand Niederhasli, welcher abgelehnt wurde vom Kanton Zürich, auf der Basis des Gutachtens der Natur- und Heimatschutzkommission und der Denkmalpflege Kommission.
2008	Antrag auf Erhalt des Vielzweckbauernhauses als kommunales Schutzobjekt. Grundlage ist ein Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission und der Kantonalen Denkmalpflege.
2009	Konzeptstudie von Conplan
2013	Arealentwicklung Chratz, tsp Raumplanung
2018	Machbarkeitsstudie Cadosch Zimmermann
2019	Wettbewerb mit 4 Büros Sieger: Baumberger & Stegmeier AG Überarbeitung des Siegerprojektes zum Richtprojekt
Juli 2019	Erste Präsentation auf der Gemeinde
ab Okt. 2019	Erarbeitung Gestaltungsplan
Feb. 2021	Fertigstellung Richtprojekt und Gestaltungsplan
Frühjahr 2021	Vorprüfung/öffentliche Auflage
Sommer 2021	Überarbeitung Gestaltungsplan

## 1.3 Ziele

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Neubauten auf dem Areal Hofwisen
- Angemessene Berücksichtigung der angrenzenden überkommunalen Schutzobjekte (Kirche und Pfarrhaus)
- Ermöglichung einer qualitätsvollen Innenentwicklung des Dorfkerns im Sinne des häuslicheren Umgangs mit dem Boden unter Berücksichtigung der angrenzenden kantonalen Schutzobjekte.
- Förderung und Sicherstellung von hochwertigem Wohnraum im Zentrum der Gemeinde Niederhasli.
- Sicherstellung einer gemeinsamen und platzsparenden Erschliessung für das gesamte Areal.

## 1.4 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Projektperimeter umfasst das Grundstück Kat. Nr. 3400 im Besitz von Werner Spillmann mit einer Fläche von 6'112 m<sup>2</sup>.

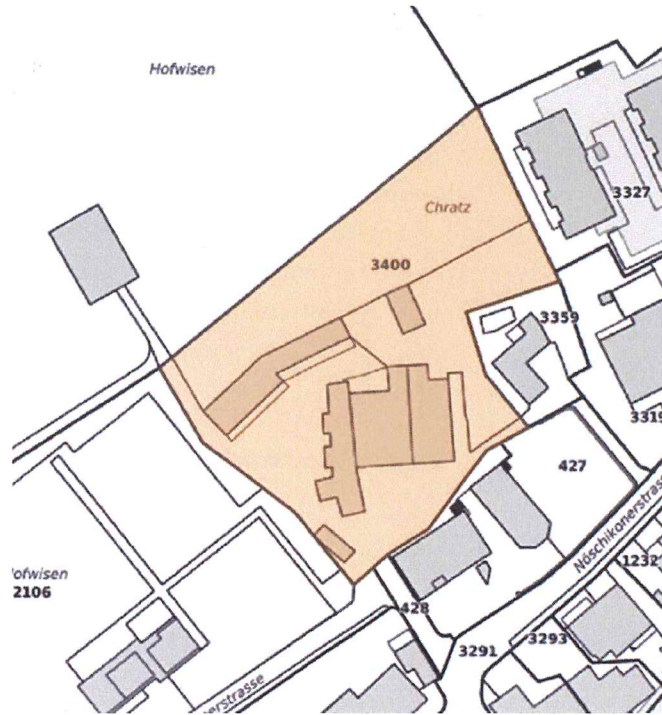


Abbildung 1: Gestaltungsplanperimeter mit Situation (Quelle: GIS Kt. ZH)

Die Parzellen Kat. Nr. 3401 und 3400 sind mit verschiedenen Dienstbarkeiten belastet, die zivilrechtlich geregelt sind:

- Zugangsrecht zum Kanalisationsschacht zu Gunsten Parzelle Kat. 2106
- Durchleitungsrecht für Gasleitung zu Gunsten Erdgas Zürich AG
- Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zu Gunsten politische Gemeinde Niederhasli
- Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftlichen Verkehr zu Lasten Parzelle Kat. 2106
- Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zu Gunsten Parzelle Kat. 427
- Durchleitungsrecht und Pflanzbeschränkung zu Gunsten Erdgas Ostschweiz AG
- Durchleitungsrecht für eine Wasserleitung mit Steuerkabel zu Gunsten politische Gemeinde Niederhasli
- Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten Parzelle Kat. 427

Alle Dienstbarkeiten sollen übernommen werden.

## 1.5 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Der private Gestaltungsplan "Hofwisen" basiert auf den folgenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) 1975
- Allgemeine Bauverordnung (ABV) vom 22. Juni 1977
- BZO der Gemeinde Niederhasli vom 25. September 2012
- Kommunalen Richtplan ONN Oberglatt – Niederhasli – Niederglatt
- Kantonalen Richtplan vom 18. September 2015
- Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland vom 29. August 2011
- Regionaler Richtplan Zürcher Unterland von 1997 sowie revidierter Regionaler Richtplan, Stand Einreichung zur Festsetzung vom 15. Mai 2017 (Kanton Zürich GIS-Browser)
- Richtlinien für Baueingaben in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und Arealüberbauungen der Gemeinde Niederhasli

### 1.5.1 Regionales Raumordnungskonzept Unterland

Die Gemeinde Niederhasli ist Teil des Dreiecks Niederhasli-Niederglatt-Oberglatt, welches für die Region Zürcher Unterland einen wirtschaftlichen Schwerpunkt darstellt. Im regionalen Raumordnungskonzept wird die Gemeinde zu den dynamischen städtischen Räumen gezählt, in welchen eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme stattfinden soll. Dafür sollen insbesondere die inneren Potenziale genutzt und eine deutliche erhöhte Ausnützung ermöglicht werden.

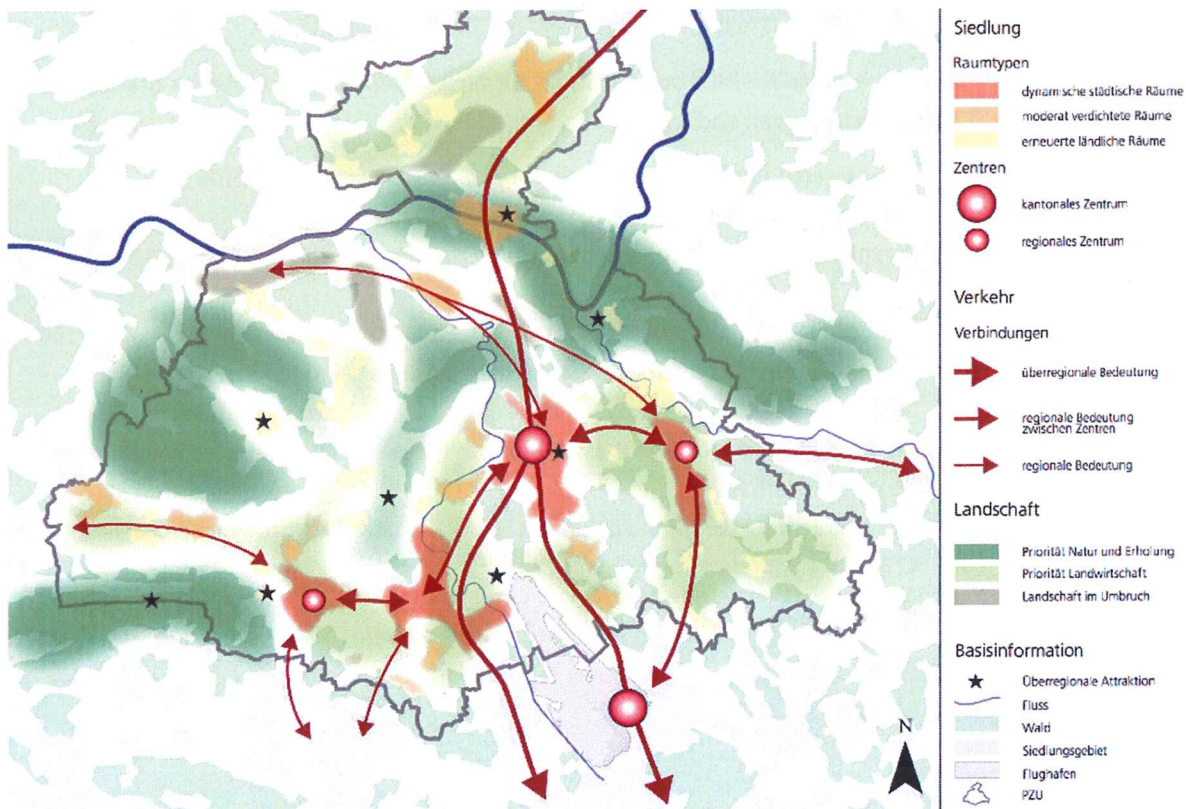


Abbildung 2: Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland, Plan mit Einkreisung Niederhasli (gelb) (Quelle: PZU 2011)

### 1.5.2 Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli stammt aus dem Jahr 2012. Die Parzelle befinden sich in der Kernzone K3. Im nördlichen Teil der Parzelle besteht Gestaltungsplanpflicht.

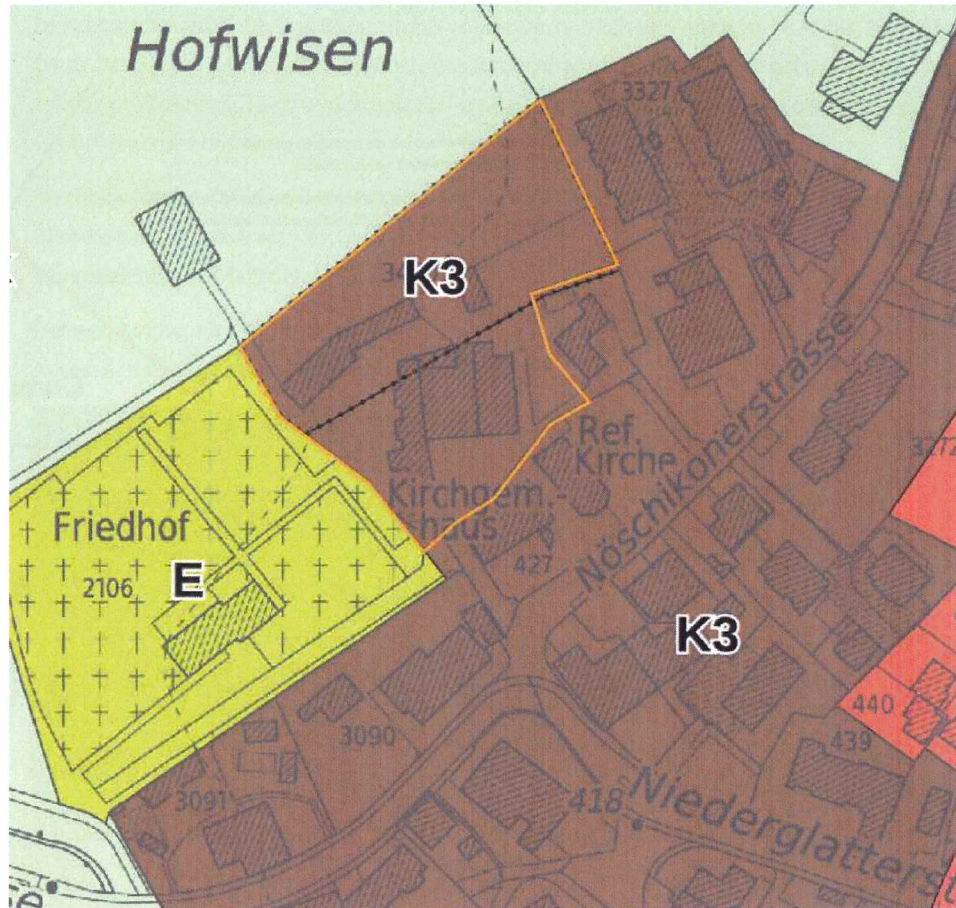


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Zonenplan mit Planungsperimeter (orange) (Quelle: GIS Kt. Zürich)

- Kernzone
- Quartiererhaltungszone
- Zentrumszone
- Wohnzone
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
- Wohn- und Gewerbezone
- Industrie- und Gewerbezone mit / ohne Dienstleistung
- Zone für öffentliche Bauten
- Freihaltezone, Erholungszone
- Reservezone
- Verkehr
- Landwirtschaftszone kommunal, kantonal
- Gestaltungsplan
- Gewässer
- Wald
- Zuordnung pendent

### 1.5.3 Kernzonenplan

In einem separaten Kernzonenplan (vgl. Abb. 4) wird geregelt, wie bei Abbruch von Gebäuden in der Kernzone vorgegangen werden muss. Das Bauernhaus im südlichen Teil der Parzelle ist als Gebäude gekennzeichnet, das bei Abbruch nur als Ersatzbau gemäss Art. 4 / 1 BZO wieder erstellt werden darf.

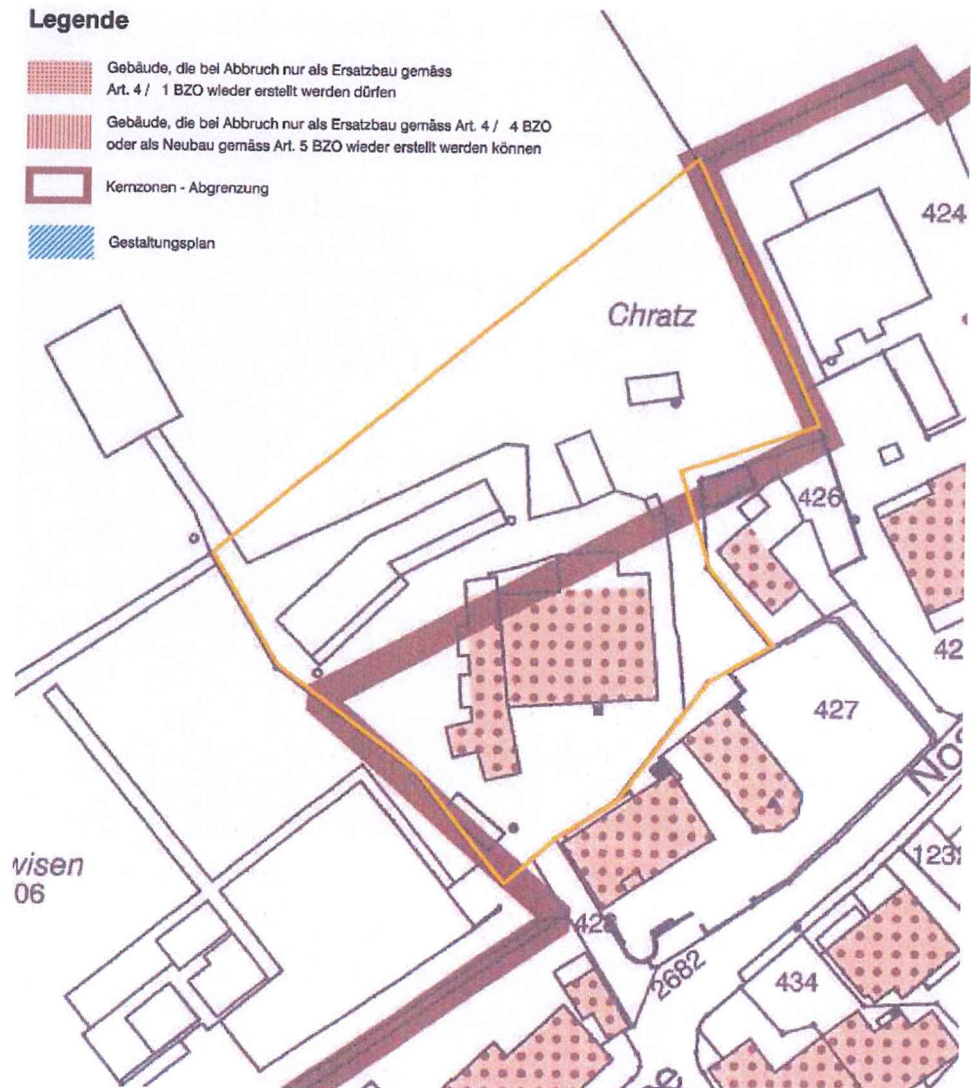


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Kernzonenplan mit Planungsperimeter (orange) (Quelle: Gemeinde Niederhasli)

## 2 Bestand und Kontext

### 2.1 Bestehende Bebauung

Die aktuelle Bebauung besteht aus einem zweistöckigen Bauernhaus mit Stöckli und Nebengebäuden (Abb. 5). Das Bauernhaus wurde vermutlich im Zeitraum 1821 bis 1839 erbaut. Das Stöckli wurde 1947 ergänzt. Das Bauernhaus besteht aus der ortstypischen Dreiteilung in Wohnteil, Tenn und Scheune. Das Bauernhaus und das Stöckli sollen in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben.

Im rückwärtigen Teil der Parzelle befinden sich mehrere landwirtschaftliche Nebengebäude (Remisen etc.). Diese werden im Rahmen des Projektes rückgebaut und durch Neubauten in vergleichbarer Materialisierung ersetzt.

Der von Kirche, Kirchgemeindehaus, Stöckli und Bauernhaus gefasste Hofplatz bildet die Adresse der Überbauung und soll erhalten werden.



Abbildung 5: Bestehende Bebauung, Blick Richtung Norden (Quelle: Google Maps)

### 2.2 Kantonale Schutzobjekte

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet auf Parzelle 427 befinden sich die beiden kantonalen Schutzobjekte reformierte Kirche und Pfarrhaus, welche gemeinsam das Ensemble der Pfrundliegenschaft bilden. Die beiden Gebäude begrenzen zusammen mit dem Bauernhaus auf Parzelle 3400 den Hofplatz.

## **2.3 Kommunale Schutzobjekte**

Beim Bauernhaus auf Parzelle 3400 handelt es sich um das kommunale Schutzobjekt Nr. 29/1070.

### **2.3.1 Bemerkung, Würdigung**

Das grosse Dreisässen-Bauernhaus wird heute als Wohnhaus, die Ökonomiegebäude werden privat genutzt. Der Wohnteil im Erdgeschoss ist massiv, das Obergeschoss ein sichtbarer Riegelbau. Die Scheune hat eine verzierte Schalung. Die Stöckli-Anbaute ist eine Riegelkonstruktion. Das Gebäude verfügt über einen rezenten Kachelofen mit Holzherd, sowie eine Rauchkammer (Gebäudeschätzung). Das Gebäude bildet ein schönes Ensemble zusammen mit der reformierten Kirche und dem angrenzenden Pfarrhaus.

## **2.4 Archäologie**

Ein Teil der Parzelle ist im archäologischen Kataster zu finden. Gemäss Ziffer 1.4.1.6 des Anhangs zur BVV beurteilt das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, Kantonsarchäologie, Bauten und Anlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten hinsichtlich der Belange Archäologie. Das Bauvorhaben liegt in der archäologischen Zone 12. In diesem Areal ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. d des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu vermuten. Durch Bodeneingriffe wird das potentielle Schutzobjekt unwiederbringlich zerstört. Werden ortsgebundene archäologische Gegenstände wie Baureste oder Gräber und andere archäologische Gegenstände wie Keramik, Schmuck, Münzen u.a. gefunden, so ist gemäss § 28 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung der Fund unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Baubeginn ist mit der Kantonsarchäologie, Annamaria Matter, so früh wie möglich abzusprechen. Sondierungen und Grabungen werden vom Kanton übernommen.

## **2.5 Lärm- und Schallschutz**

Auf dem betroffenen Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Kernzone 3. Rund 50 m südlich des Areales verläuft die Kantonsstrasse Dielsdorfer-/ Niederglatterstrasse. Der Bereich, in dem Massnahmen gegen die Lärmbelastung zu ergreifen sind, erstreckt sich nicht bis auf das Projektgebiet.



Abbildung 6: Lärmübersicht für Bauvorhaben (Quelle: GIS Kt. Zürich)

## 2.6 Gewässerschutz und Bodenverschiebungen

Die Grundstücke befinden sich in einem Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit sowie der Gewässerschutzzone Au.

Die Firma Dr. von Moos hat dazu Baugrunduntersuchungen in den Jahren 2010 und 2019 durchgeführt. Das Gebiet enthält sandreiche Seeablagerungen. Ziel ist die Zusicherung einer Fundationskote von 410 m.ü.M. Da es sich dabei um eine Ausnahmegewilligung gegenüber der üblichen 3 m unter gewachsenem Terrain handelt, sind Nachweise für die Durchflusskapazität sowie über Ersatzmassnahmen beim Bau des Untergeschosses notwendig.

Ausgehend von bewilligten Projekten in der Umgebung wurde vom AWEL bei Vorabklärungen eine Kote von 411 m.ü.M. in Aussicht gestellt.

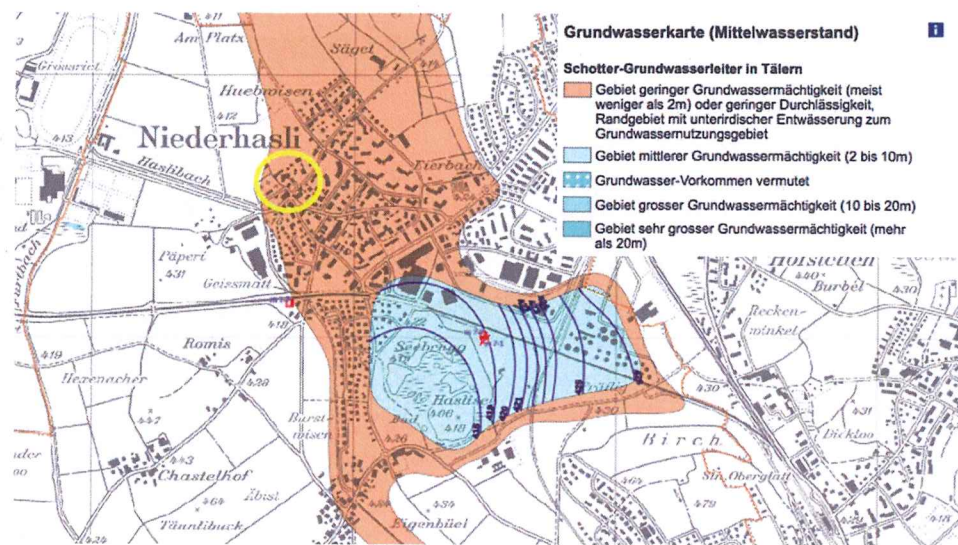


Abbildung 7: Ausschnitt Grundwasserkarte mit Planungserimeter (gelb) (Quelle: GIS Kt. Zürich)

## 2.7 Naturgefahren

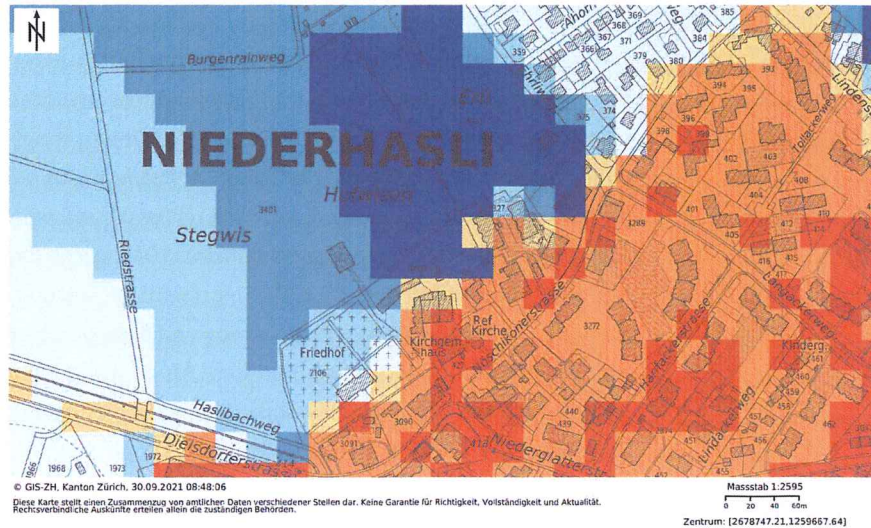
Auf den betroffenen Liegenschaften sind in der Gefahrenkarte (gemäss GIS Kt. Zürich) keine Gefährdungen eingetragen.

## 2.8 Lokalklima

Mit fortschreitendem Klimawandel gewinnen Massnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz immer mehr an Bedeutung und sind auch im vorliegenden Projekt berücksichtigt.

Ausgangslage

Die untenstehende Klimaanalysekarte zeigt, dass die an den Projektperimeter angrenzende grosse Freifläche eine wichtige Bedeutung als Kaltluftspeicher hat. Dagegen bildet der von Kirche, Kirchgemeindehaus und dem bestehenden Bauerhaus eingefasste Platz eine Wärmeinsel.



Vorgesehene Massnahmen

Im Rahmen des vorliegenden Projektes wurden folgende Massnahmen zur Klimaanpassung umgesetzt:

- Die Gebäudekonstruktion ab 1. OG sowie die Fassadenverkleidungen bestehen aus Holz. Dies reduziert die Reflexionen des Sonnenlichtes und damit die Erwärmung der Umgebung.
- Bei der Umgebungsgestaltung wurde der Anteil befestigter Oberflächen auf ein Minimum reduziert. Die Bodenbedeckung besteht, wenn immer möglich, aus wasserdurchlässigen Belägen oder Bepflanzung. Dies dient der Reduktion von Reflexionen (Erwärmung) sowie der Vermeidung von Oberflächenabfluss im Falle eines Starkregenereignisses. Da die Versickerung in diesem Gebiet nur eingeschränkt möglich ist, ist zusätzlich ein Regenrückhaltebecken zwischen den Gebäuden A und B zu erstellen.
- Im Nusshof sowie im Obsthain sind mehrere mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. Diese dienen der Beschattung der Freiflächen und Gebäude sowie generell der Kühlung der Umgebungsluft durch Verdunstung. Durch die Festlegung eines minimalen Humusvolumens/Überdeckung wird die Wasserversorgung auch in trockenen Sommern gewährleistet.
- Die zwischen den Gebäuden A und B bzw. B und RH bestehenden Sichtachsen in die Landschaft sorgen zusätzlich für die Zirkulation von Kaltluft zwischen der offenen Landschaft und dem bebauten Areal.

### 3 Richtprojekt

#### 3.1 Städtebauliche Situation

##### 3.1.1 Lektüre des Ortes

Die Gemeinde Niederhasli zeigt die charakteristische Struktur eines Strassendorfes. Der Platz, welcher von dem denkmalgeschützten Gehöft, der Kirche und dem

Kirchgemeindehaus gefasst wird bildet ein wichtiges Dorfensemble und zeigt die typischen Qualitäten einer dörflichen Architektur im Zürcher Unterland.

### 3.1.2 Bestand und Kontext – Weiterbauen am Gehöft

Das Bauernhaus wurde im 19.- und 20. Jahrhundert zu einer stattlichen Hofstatt mit diversen Nebengebäuden erweitert. Nördlich des Bauernhauses wurden Remisen zum Unterstand von Landwirtschaftsmaschinen und ein Hühnerschopf erstellt. Die Setzung der abgewinkelten Remisen bilden mit dem Vielzweckbauernhaus ein Hofstattensemble mit gut proportionierten Zwischenräumen. Nördlich schliesst das Ensemble direkt an die offene Landschaft an und bietet grosszügige Weitblicke. 1947 wurde das Stöckli südlich des Bauernhauses leicht abgewinkelt angebaut. Die unpräzise Setzung des Stöckli bildet mit dem Bauernhaus, der kantonal geschützten Kirche und dem Kirchgemeindehaus einen für Niederhasli prägnanten, dreieckartigen Hofplatz. Als ortsbildprägender, wichtiger Kern in Niederhasli, scheint ein natürliches Weiterbauen am Hofgefüge essentiell. Die vorgefundene Qualität dieses Hofplatzes soll bewahrt bleiben und mit den Neubauprojekten am Alten anknüpfen.

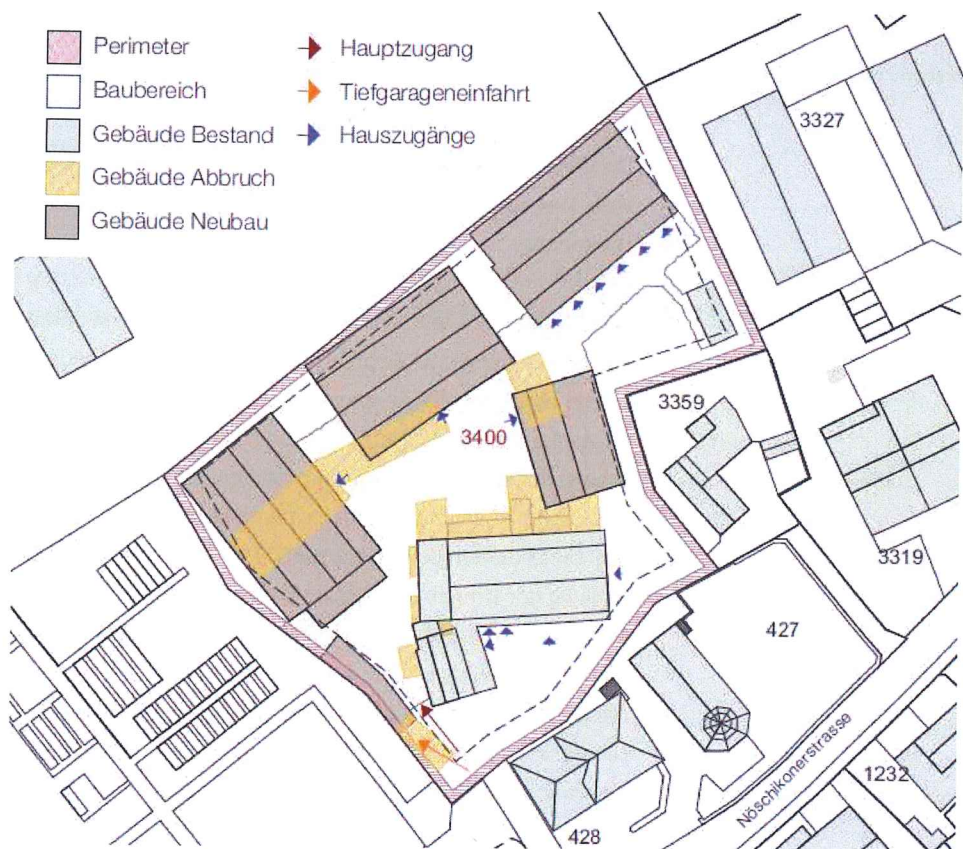


Abbildung 8: Katasterplan mit Richtprojekt (im Original 1:1000, hier massstabslos)

## 3.2 Städtebau und Architektur

### 3.2.1 Dörfliche Dichte

Das Projekt «Hofwisen» knüpft mit seinen volumetrischen Setzungen an der alten Dorfstruktur von Niederhasli an. Die unpräntiöse Setzung und zueinander abgewinkelte Volumetrien greifen den Charakter von bäuerlichen Dörfern auf. Ebenso bekannt und essentiell fürs Weiterbauen im dörflichen Kontext sind Engstellen zwischen Gebäuden. Wenn man durch das historische Zentrum von Niederhasli schreitet, fallen immer wieder Nahstellen zwischen Gebäuden auf. Diese werden ausschliesslich durch historische Gebäude gebildet und erzeugen die Atmosphäre von dörflicher Kleinteiligkeit. Um am städtebaulichen Konzept des Weiterbauens am Dorf- und Gehöftgefüge anzuknüpfen ist die Unterschreitung des im Baurecht definierten Mass des Gebäudeabstandes von zehn Metern nötig. Die dadurch entstehenden Engstellen bestärken die Fassung der einzelnen Zwischenräume womit die Aussenraumsequenzen an Qualität gewinnen und vertraute Nähe des historischen Dorfkerns aufgenommen werden.



Abbildung 9: Historisches Ensemble an der Niederglattstrasse 2



Abbildung 10: Verschiedene Beispiele dörflicher Dichte aus Niederhasli

### 3.2.2 Gesamtwirkung und Setzung der Volumen

Der von Kirche, Kirchgemeindehaus, Stöckli und Bauernhaus gefasste Hofplatz bildet die Adresse der Siedlung Hofwisen.

Das Vorhaben befindet sich am Siedlungsrand von Niederhasli und hat das Privileg an die unbebaute freie Landwirtschaftszone anzuschliessen. Für die Bildung des neuen Hofstatensembles sollen weiterhin lange Häuser im Zusammenspiel mit dem Vielzweckbauernhaus qualitätsvolle Aussenräume bilden. Die Neubauten ordnen sich in der Höhensetzung dem Bauernhaus unter, wobei keines der Häuser eine höhere Firsthöhe aufweist. Die für

die Bauernhäuser im Kanton Zürich bestimmende Gebäudecharakteristik äussert sich in langgestreckten, traufbetonten Gliederungen, woran sich die Bildung der Neubausvolumen orientiert.

Die zwei neueren grösseren Mehrfamilienhäuser östlich der zu bebauenden Parzelle stehen erhöht auf einer ehemals aufgeschütteten Ebene, welche mit der Stirnseite zur Landschaft orientiert sind. Ziel des vorliegenden Projektes war nicht eine Neubauesiedlung in gleicher Setzung weiterzuführen, sondern an alte Dorfstrukturen anzuknüpfen. Mit der Nord-Süd Ausrichtung der Reihenhäuser und des Nordhauses (Haus B) wird eine klare Zäsur zum Nachbar geschaffen. Durch deren abgewinkelten Stellungen zueinander, wird die Frontalität zum Feld hin gebrochen. Die unpräntiöse Setzung folgt der Stellung der alten Remisen, wie auch dem vorgefundenen Gefüge des Vielzweckbauernhauses. Zwischenräume, welche durch die nicht orthogonale Setzung entstehen, erinnern an Altes und Vorgefundenes des Ortsbildes von Niederhasli.

Um am städtebaulichen Konzept des Weiterbauens am Dorf- und Gehöftgefüge anzuknüpfen ist die Unterschreitung des im Baurecht definierten Mass des Gebäudeabstandes von zehn Metern nötig. Die Engstellen, von minimal 5m, bestärken die Fassung der einzelnen Zwischenräume, womit die Raumsequenzen von Hofplatz, Nushof und Obsthain in ihren Qualitäten besser wahrnehmbar werden und vertraute Nähen, welche im Dorf schon vorzufinden sind, wieder aufgenommen werden.

Das Haus A (Westhaus) bildet westlich der Parzelle mit seiner Ost-West Ausrichtung die Fassung des Nushofes und die Abgrenzung zum Friedhof. Von der Zugangsseite zum Nushof zeichnet sich die südliche Giebelfassade als zweigeschossiges Haus ab und wird durch ein vorgelagertes, leicht geneigtes Pultdach in seiner Reinheit gebrochen. Durch das nach Norden abfallende Terrain entwickelt sich die nordseitige Stirnfassade zu einem dreigeschossigen Haus. Ost- und Westseitig ist über die ganze Fassadenlänge eine Laube vorge-setzt.

Das Haus B (Nordhaus) hat eine Nord-Süd-Ausrichtung und vermittelt zwischen Nushof und der nördlich gelegenen Landwirtschaftszone. Seine Hauptlaube ist südseitig zum Nushof. Das Nordhaus folgt dem Verlauf des Terrains und reagiert mit unterschiedlichen Traufhöhen süd- und nordseitig, um die Höhenmessung von 10.50m einzuhalten. Der First des Hauses liegt somit nicht mittig. Die leichte Asymmetrie entnimmt dem Haus eine gewisse Reinheit und mahnt somit mehr an die ehemaligen Ökonomiegebäude.

Das Haus C (Mittelhaus) fasst den Nushof östlich und bildet das Bindeglied der Raumsequenz zum Obsthain und den Reihenhäusern. Das Haus wird im nördlichen Gebäudeteil über eine Aussentreppe vom Nushof erschlossen. Durch seine Lage in der abfallend gewachsenen Topografie bildet das Gebäude zum Nushof ein Sockelgeschoss aus.

Der südliche Gebäudeteil erschliesst im 1. Obergeschoss den gemeinsamen Aussenraum zum Bauernhaus. Die Dachform weist eine ortstypische Dachneigung von Nebengebäuden auf und bildet eine gewohnte Gebäudesilhouette hin zur Kirche. Das Haus C trägt durch seine reduzierte Volumetrie und Dachneigung zur Diversität der Arealbebauung bei. Eine Westlaube bespielt den Nushof und schafft die Aussenräume der Wohneinheiten. Ebenso schopfartiger Referenz folgen die Reihenhäuser. Sie besitzen nord- und südseitig doppelgeschossige Lauben und profitieren vom Weitblick und dem Südgarten.

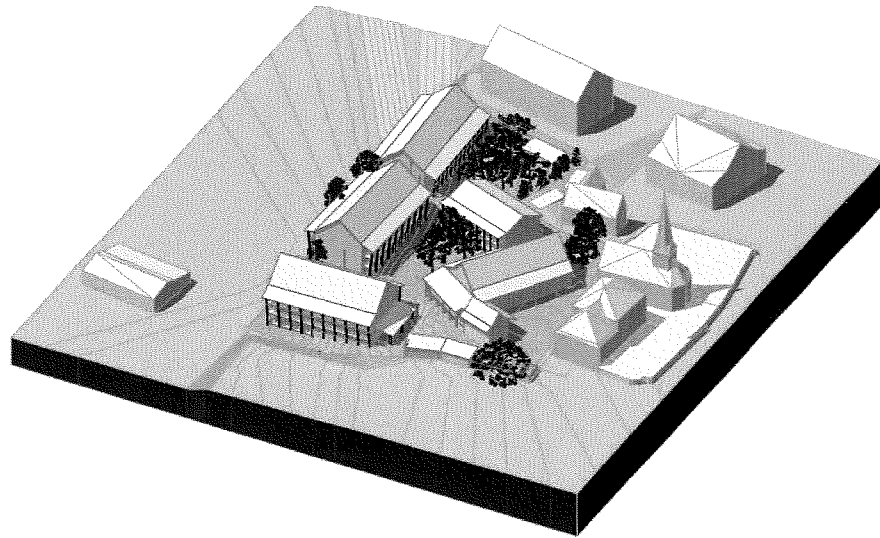


Abbildung 11: Stellung der Gebäude zueinander (Quelle: Baumberger & Stegmeier 2021)

### 3.2.3 Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse

Die Fassade der Neubauten wird durch die vorgelagerten Lauben und deren Stützenrhythmus gegliedert. Horizontal sind sie durch die unterschiedlich materialisierten Sockel- und Obergeschosse definiert.

In der Isometrie zeigt sich eine abstrakte Darstellung der Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse. Das Sockelgeschoss wird in massiver Bauweise und die Obergeschosse werden in Holzbauweise ausgebildet. Die Laubenausbildung der verschiedenen Häuser sind in ihrem Stützenrhythmus und Stützensausbildung zueinander unterschiedlich. Die Laube reicht über mindestens eine Längsfassade der einzelnen Häuser. Alle Lauben sind gedeckt ausgebildet. Die grossen Vordächer orientieren sich an der Neigung und Vordachausbildung des bestehenden Bauernhauses und decken die Lauben. Das Material der Vordächer entspricht dem Material des Daches.

Bauernhaus

Das Vielweckbauernhaus zeigt sich als einer der wichtigsten Zeitzeugen der bäuerlichen Vergangenheit und soll auf seine reine Grundstruktur rückgebaut und umgebaut werden. Der Charakter des Vielweckbauernhauses wird bewahrt, indem die typische Strukturierung in Wohnteil – Tenn – Scheune und Stöckli weiterhin ablesbar bleibt.

Die Ställe nord- und westseitig werden abgebrochen. Der Anbau an der Westfassade wird mit einem Neubau ersetzt. Die Volumetrie schafft die Verbindung zwischen dem Stöckli und dem Bauernhaus. Zwischen dem neuen Westanbau und dem Stöckli soll ein zweigeschossiger Zwischenbau die Verbindung der beiden Volumen schaffen.

Der Westanbau besteht aus einem offenen Sockelgeschoss, in dem Besucherparkplätze untergebracht sind, sowie einem Wohngeschoss. Das darüberliegende Pultdach ist dem Dach des bestehenden Schopfanbaus nachempfunden.

Massgebende Elemente der Scheune werden instandgesetzt oder wo nötig erneuert. Die Scheune wird ausgebaut und soll der Wohnnutzung dienen. Die Möglichkeit des Dachausbaus besteht.

Das Tenn bleibt ungedämmt und ist ein flexibel nutzbarer, kalter, überdachter Aussenraum. Der Wohnteil kann instandgesetzt werden, die Nordfassade wird erneuert. Die Grundstruktur bleibt erhalten.

Für das Stöckli wird eine gesamte Renovation vorgesehen. Das Erdgeschoss kann ausgebaut werden. In Einhaltung der Mantellinien ist ein Ersatzneubau möglich.

### **3.2.4 Fassadengliederung**

Die Fassadengliederung der einzelnen Neubauten sind sich in der Materialisierung ähnlich, unterscheiden sich aber in ihren Fensterformaten, Laubenkonstruktion, Stützenrhythmus, Stützenart, Brüstungsbildung und unterschiedlichen Kniestockhöhen. Ebenso sind die Lauben je nach Orientierung unterschiedlich tief.

Die dreigeschossigen Häuser weisen eine horizontale Gliederung in Sockel-, Ober- und Dachgeschoss aus. An den Längsfassaden ist den Häusern jeweils beidseitig eine Laube als Aussenraum vorgelagert. Im Dachgeschoss wird stirnseitig jeweils eine eingezogene Loggia als Aussenraum für die Dachwohnung ausgebildet.

Bei den Reihenhäusern wird das Erd- und erste Obergeschoss über eine zweigeschossig vorgelagerte Laube und deren Stützen zusammengebunden und vom Dachgeschoss abgeschlossen. Durch das Zusammenbinden der beiden Vollgeschosse entsteht eine horizontale Gliederung in Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Aussenräume der Wohneinheiten befinden sich jeweils an den Längsfassaden.

Das Haus C wird dreigeschossig in Sockel- und zwei Obergeschosse gegliedert. Durch seine Lage in der abfallenden Topografie tritt der südliche Gebäudeteil hin zur Kirche nur noch zweigeschossig in Erscheinung. Westseitig zum Nushof ist dem Gebäude eine Laube als Aussenraum und Erschliessung vorgelagert.

### **3.2.5 Lauben**

Lauben sind in der Umgebung ein bekanntes Bild. Ihre Funktion ist vielfältig. Sie dienen zum Trocknen und Lagern von Brennholz, Nüssen, Gespinstpflanzen und natürlich von Wäsche. Im historischen Kontext wurden sie teilweise kombiniert mit dem am Gebäude ausenliegenden Abort oder einer ausenliegenden Erschliessung. Im vorliegenden Richtprojekt übernehmen Sie mehrere Funktionen. Sie bilden einen Filter zwischen Innen und Aussen und schaffen eine Intimität für den Innenraum. Die Laube an sich dient zur vielfältigen Nutzung durch die Bewohner und bespielt die gemeinsamen Aussenräume mit Leben. Im Haus C übernimmt die Laube auch die Funktion der Erschliessung.

In Niederhasli sind sowohl zahlreiche historische- als auch zeitgenössische Bauten mit traufseitigen Lauben in unmittelbarer Nachbarschaft auffindbar. Gemäss Bauordnung sind in der Kernzone K3 Gebäudebreiten bis 14 m und Balkontiefen bis 2 m zugelassen. Richtprojekt und Gestaltungsplan nutzen die Bautiefe nicht aus, dafür wird den Lauben einseitig eine Mehrbreite im 2. Obergeschoss von 50 cm ermöglicht.

Die Lauben sind in ihrer Gestaltung bewusst filigran und offen vorgesehen. Zudem werden sie mit Ausnahme der Erdgeschosse in Holzbauweise erstellt. Dies trägt insbesondere auch dazu bei, dass die Fassaden zur Landwirtschaftszone aufgelockert und nicht als

geschlossene Wand erscheinen, was den fließenden Übergang zwischen Siedlung und Landschaft unterstützt.



Abbildung 12: Nachbarhaus an der Nöschikonerstrasse 13

### 3.2.6 Dachgestaltung

In den Plänen sind Schleppegauben eingezeichnet, welche für die Belichtung und die Benutzung der Dachwohnungen nötig sind. Die Wahl der Schleppegauben soll die ruhige Wirkung der Dachlandschaft unterstützen.

Die unterschiedliche Einfärbung der Dachflächen zeigt jeweils auf, wo PV-Anlagen denkbar sind (rot = südorientiert, gelb = ostorientiert, violett = westorientiert).

Maximal mögliche PV-Fläche:

<b>Haus A</b>	
Nord:	77 m <sup>2</sup>
Süd:	77 m <sup>2</sup>
<b>Haus B</b>	
Süd:	77 m <sup>2</sup>
<b>Haus C</b>	
Ost:	110 m <sup>2</sup>
West:	150 m <sup>2</sup>
<b>Haus RH</b>	
Südost:	72 m <sup>2</sup>



Dachaufsicht 1:500

Abbildung 13: Nachweis möglicher Flächen für PV-Anlagen (Quelle: Baumberger & Stegmeier 2021)

Haus C

Das Haus C weist eine Dachneigung von 25 ° und über der Laube von 5 ° auf. Dies ist geringer als die von der Bauordnung geforderte Dachneigung von 40 bis 50 °. Sie entspricht aber der vorhandenen Dachneigung von Nebenbauten, Aufschieblingen und Anbauten. Diese Dachneigung trägt damit dazu bei, dass sich das Haus C in der Hierarchie der Gebäude deutlich dem Bauernhaus unterordnet. Würde man auf der der Kirche/dem Zentrum gewandten Seite eine Dachneigung von 40 ° gemäss Bauordnung ausführen, würde sich die Firstkote um rund 2 m erhöhen.



Richtprojekt



Baunorm

Abbildung 14: Vergleich der Ansicht von Gebäude C und Bauernhaus mit reduzierter Dachneigung (Variante 1) und Dachneigung gemäss Bauordnung (Variante 2) bei Gebäude C (Quelle: Baumberger & Stegmeier 2021)

### 3.3 Aussenräume

Hofplatz

Der Hofplatz bildet die Adresse und den zentralen Zugang zur neuen Überbauung. Er dient neben der Erschliessung der neuen Siedlung auch als Vorplatz der reformierten Kirche und des Pfarrhauses (eingetragenes Wegrecht). Der Hofplatz soll mit seinen bereits vorhandenen Qualitäten erhalten bleiben. Dazu zählt die Platzgestaltung vor der Kirche und der bestehende Bauerngarten vor dem Bauernhaus. Die Bewohner der angrenzenden Wohnungen in Bauernhaus und Stöckli dürfen den Hofplatz auf einer Breite von 4 Metern entlang der Fassade nutzen. Es sind aber nur mobile Einbauten zulässig. Auf fixe Abgrenzungen in Form von Zäunen, Hecken o.ä. zwischen den privat genutzten Bereichen und dem Hofplatz sind nicht gestattet.

Dem Hofplatz folgen zwei neue identitätsstiftende Aussenräume. Ein Vorplatz als Übergang zwischen Hofplatz und Nusschhof dient der Ankunft von Bewohnern und Besuchern. Die Engstelle zwischen dem Westanbau des Bauernhauses und dem westlichen Neubau (Haus A) bildet das räumlich gefasste Eingangstor zum Nusschhof. Anstelle der rückgebauten Remisen bilden die Neubauten mit dem Bauernhaus das neue Gehöftsensemble und gliedern sich um den Nusschhof.

Nusschhof

Der Nusschhof wird von Holzhäusern umsäumt, welche die ehemaligen Ökonomiegebäude referenzieren und bildet das Zentrum der Siedlung. Mit seinem platzartigen Charakter bietet er Raum für den gemeinschaftlichen Aufenthalt. Zur charakterbestimmenden

Gestaltung zählen die drei mittel- bis grosskronigen Bäume welche den Hof bespielen. Für die Spiel- und Ruheflächen wird der Nusshof mit Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Feuerstellen und Ähnlichem belebt. Über differenzierte Bodenbeläge wird die rollstuhlgängige Erschliessung der einzelnen Häuser gewährleistet. Der Hof erinnert durch seinen Charakter an die Atmosphäre des ehemaligen Ensembles.

Obsthaingarten

Die Aussenraumsequenz führt über den Zwischenraum zwischen Haus B und Haus C in den Obsthaingarten in dem sechs Reihenhäuser ihren Platz finden. Der Obsthaingarten sowie die östliche Parzellengrenze umfassen mindestens fünf mittel- bis grosskronige Bäume, mehrheitlich Obstbäume, und unterscheidet sich in seiner Vegetationsdichte von den anderen Plätzen. Die zweigeschossigen Reihenhäuser mit nördlichem Weitblick auf die Landwirtschaftszone haben jeweils zum Obsthaingarten einen privaten Garten vorgelagert.

Übergang zur Landschaft

Ziel der Landschaftsgestaltung ist es, das nördlich liegende unbebaute Feld nicht abzugrenzen, sondern mit der Siedlung zu verzahnen. Die unbebaute Wiese läuft zwischen den Häusern auf die Parzelle und umsäumt einerseits mit den Häusern den Nusshof und andererseits bildet sie die mehrheitliche Fläche des Obsthaingartens. Um die Bebauung bestmöglich in die Landschaft zu integrieren, wird entlang der Siedlungsgrenze vollständig auf Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Stützmauern o.ä.) verzichtet. Die private Nutzung der Aussenräume auf der Westseite der Baubereiche B und RH ist auf die Tiefe der Lauben beschränkt. Damit soll verhindert werden, dass sich die Nutzungen negativ auf die Landwirtschaftszone auswirken bzw. sich in diese hinein ausdehnen.

Übergang zum Friedhof

Der westliche Siedlungsrand liegt neben der Friedhofsparzelle. Die Friedhofsparzelle weist gegen die zu bebauende Parzelle eine Böschung auf, welche mit Hecken, einzelnen Sträuchern und einheimischen Gehölzen bepflanzt ist. Die Laubenschicht des Hauses A schafft den Filter zwischen den Wohnungen und dem Friedhof. Den Erdgeschosswohnungen ist die Gartennutzung möglich.

Übergang zur angrenzenden  
Bebauung auf der Ostseite

Am östlichen Siedlungsrand zur Nachbarsparzelle 3327 und zur Nachbarsparzelle 3359 wird eine dichte Vegetation vorgesehen, um Sichtschutz und Privatheit zu generieren. Zusätzlich ist ein kleineres Nebengebäude geplant, welches als Geräteschuppen oder Velounterstand dienen kann. Östlich des Bauernhauses sind Sitzplätze und Nutzgärten für den Wohnteil im Bauernhaus eingeplant.

### 3.4 Erschliessung und Mobilität

Die Hapterschliessung erfolgt über die Nöschikonerstrasse. Die einzige Zufahrtsmöglichkeit liegt zwischen Friedhofseingang und Kirchgemeindehaus. Anfangs der Siedlung befindet sich die eingehaute Tiefgaragenabfahrt. Zwischen Stöckli und Tiefgarageneinhausung befindet sich der Vorplatz zum Nusshof, auf dem oberirdische Besucherparkplätze unter einem Vordach angeordnet sind.

Nusshof und Obsthaingarten sind grundsätzlich autofrei, gewährleisten aber die Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und Umzugsdienste. Die Hauptdurchwegung ist über die unterschiedlichen Höfe organisiert.

Fusswege

Die vorgesehenen Fusswege orientieren sich einerseits an den historischen Verläufen (siehe unten) und sind andererseits in das bestehende Fusswegnetz eingebunden. So sind beispielsweise die Verbindungen zwischen Friedhof und reformierter Kirche über den Hofplatz

weiterhin gewährleistet (bestehendes Wegerecht). Ausserdem ist es möglich zu Fuss von der Nöschikonerstrasse bzw. dem Hofplatz auf beiden Seiten um das Bauernhaus zu gehen und so den Nushof als zentralen Freiraum der Überbauung zu erreichen.

Die Fussgängerwege weisen eine unterschiedliche Gestaltung und Materialisierung auf. Der barrierefreie Zugang zu sämtlichen Gebäuden ist gewährleistet.

Historischer Verkehrsweg

Vom Nushof führt zwischen den Häusern A und B ein historischen Fuss- und Fahrweg Richtung Norden. Dieser wird im Sinne eines Zitates als Trampelpfad in die Umgebung integriert.

Parkierung

Die Parkierung von Motorfahrzeugen ist unterirdisch organisiert. Die Tiefgarage verbindet alle Neubauten unterirdisch. Für die Bewohner des Bauernhauses wird die Erschliessung über die Treppenhäuser der neuen Mehrfamilienhäuser gewährleistet. Die Parkierung für nicht motorisierte Fahrzeuge ist auf der ganzen Parzelle gruppenweise verteilt. Veloabstellräume sind im eingegrabenen Erdgeschoss des Westhauses, sowie im Sockelgeschoss des Mittelhauses eingeplant. Der überdachte Schopf im Obsthaingarten ist als besonderes Gebäude ausgebildet. Die Tiefgarageneinhausung gilt als normales Gebäude und erhält einen eigenen Baubereich (Baubereich TG).

### 3.5 Energie und Entsorgung

Es wird mit den Neubauten angestrebt den Minergie-P Standard oder gleichwertige Energiekonzepte zu erfüllen. Auf eine Zertifizierung soll aber verzichtet werden. Das Bauernhaus soll nach heutigen Standards für Umbauten und Bedürfnisse der Denkmalpflege und Architektur energetisch saniert werden. Eine Minergie-zertifizierung wird nicht angestrebt. Es ist aber nachzuweisen, welche für die Zertifizierung notwendigen Massnahmen aus denkmal-schützerischen oder architektonischen Gründen nicht umgesetzt werden konnten.

Solarenergie wird auf den jeweilig möglichen Dachseiten der Neubauten gewonnen (vergl. Kap. 3.2.6). Die bestehenden Bauten liegen im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, womit bei den Bestandeshäusern auf die Solarenergiegewinnung verzichtet wird.

Trafostation

Für die Versorgung der Überbauung ist gemäss Rücksprache mit der EKZ eine Trafostation zu erstellen. Diese wird im Baubereich TGa neben der Entsorgungsstelle erstellt. Die Trafostation hat eine Grundfläche von maximal 6 m<sup>2</sup> und ein Flachdach. Zur Erstellung der Trafostation ist die Zustimmung des Nachbarn (Näherbaurecht) notwendig.

Eine zentrale Entsorgungsstelle am südlichen Anfang der Parzelle dient der Entsorgung für die ganze Siedlung.

### 3.6 Versickerung

Gemäss GEP der Gemeinde Niederhasli sollte das Dachwasser im Projektperimeter in 1. Priorität versickert werden. Bereits im Jahr 2010 durchgeführte Baugrunduntersuchungen zeigten aber, dass dies auf Grund der hydrologischen Verhältnisse (Wassersättigung bis nahe OK-Terrain sowie schlechte Durchlässigkeit) nicht möglich. Auch der nahe Friedhof spricht gegen eine Versickerung.

Als Ersatzmassnahme ist daher ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von mindestens 80 m<sup>3</sup> zu erstellen. Dieses ist in Zwischenbereich zwischen den

Gebäuden A und B vorgesehen. Die Erstellung wird durch eine entsprechende Vorschrift in den Vorschriften (Art. 30) sowie die schematische Darstellung der Lage im Situationsplan gewährleistet.

### 3.7 Materialisierungs- und Farbkonzept

Sowohl die Neubauten wie auch die Um- und Anbauten des Bauernhauses und der Scheune orientieren sich in Ihrer Materialisierung an den beim Bestand vorgefundenen Materialien.

Die Sockelbereiche referenzieren das massive Erdgeschoss des Bauernhauses. Demensprechend werden diese in Ihrer Materialisierung und Farbgebung einen massiven, mineralischen Ausdruck erhalten.

Die Haupt- und Obergeschosse beziehen sich auf die Holzschalungen der Scheune und die Fachwerkselemente des Bauernhauses und werden einen wärmeren, hölzernen Ausdruck aufweisen.

Die Stützenstruktur der Lauben wird im Sockelbereichen teils mineralisch, teils hölzern und in den Obergeschossen ausschliesslich hölzern ausgebildet.

Die Dächer der Hauptbauten werden mit Ziegeln eingedeckt und bilden gemeinsam mit dem Bestand ein Ensemble.

Die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt lehnt sich an das heute an seiner Stelle stehende Ökonomiegebäude an und wird als Leichtbau mit hölzerner Verschalung ausgebildet.

Das besondere Gebäude im Obsthaingarten wird als Leichtbau ebenfalls einen hölzernen Ausdruck erhalten.

### 3.8 Wohnlichkeit und Wohnhygiene

Gebäudeabstände minimal

Die Unterschreitung der Gebäudeabstände von 10m auf minimal 5m dient dem atmosphärischen Charakter des Wohnens auf dem Bauernhof und lässt dennoch genug Licht in die Wohnungen. Die Grosswohnungen in den dreigeschossigen Häusern profitieren von einer dreiseitigen Belichtung und Orientierung. Die Kleinwohnungen profitieren vom Weitblick und von der West-, bzw. Südsonne. Im Haus C sind die Geschosswohnungen dreiseitig orientiert.

Durch die mehrfache Orientierung der Wohnungen sind sie sehr gut belichtet.

Die Wohnungen profitieren von der autofreien Zone nördlich des Bauernhauses. Direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone gegliedert gewinnen die Wohnungen an Qualität durch Ruhe und Sicht auf das unbebaute Land.

Die Erdgeschosswohnungen profitieren von der Gartennutzung. Die Wohnräume, welche sich gegen Norden abstufen gewinnen durch die grosszügigere Raumhöhe an Qualität.

Die Regelgeschosse der Mehrfamilienhäuser A+B folgen der Grundrissreferenz des Bauernhauses. Alle Räume sind um die Diele gegliedert. Die Diele ist das Herz der Wohnung.

Die Geschosswohnungen im Haus C sind einfache Kleinwohnungen, welche ihre öffentlichen Räume zum Nusshof orientiert haben.

Die Reihenhäuser haben ihre öffentlichen Räume im Erdgeschoss und die privaten Räume in den Obergeschossen.

Die Wohnungen sind in den Mehrfamilienhäusern alle rollstuhlgängig erschliessbar.

### 3.9 Private und öffentliche Aussenräume / Spiel- und Ruheflächen

Die massgebliche Grundstücksfläche beträgt insgesamt 6'112 m<sup>2</sup>. Davon sind gemäss Art. 30 BZO mindestens 20 % als gut besonnte und zweckmässig gestaltete, möblierte Kinderspielflächen und Ruheflächen auszugestalten. Dies entspricht einer Fläche von 1'122 m<sup>2</sup>. Gemäss Richtprojekt sind 2'130 m<sup>2</sup> halbprivate Aussenräume, Spiel- und Ruheflächen vorgesehen.



Abbildung 15: Nachweis Spiel- und Ruheflächen sowie private Aussenräume schematisch (Quelle: Baumberger & Stegmeier 2021)

## 4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der private Gestaltungsplan setzt den rechtlichen Rahmen für das in Kapitel 3 umschriebene Bauvorhaben.

### 4.1 Abweichungen von der Grundordnung

In der Grundordnung (BZO 2012) der Gemeinde Niederhasli ist das Areal der Kernzone 3 zugewiesen. Der vorliegende Gestaltungsplan weicht in zwei Punkten von der BZO ab:

- Zulässige Laubentiefe (Art. 5 Abs. 5 SNV)
- Zulässige Dachneigung Haus C (Art.8 SNV)

Gemäss Art. 9 Abs. 2 der BZO der Gemeinde Niederhasli liegt es in der Kompetenz der Gemeinde Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zuzulassen, bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, welche von den Gemeindebehörden als besonders gut beurteilt worden sind und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln. Von dieser Kompetenz will der Gemeinderat im vorliegenden Fall Gebrauch machen.

Angestrebte und zulässige Dichte

Wie die nachfolgende Aufstellung zeigt, weicht der Gestaltungsplan bezüglich der zulässigen baulichen Dichte nicht von der Grundordnung ab. Gemäss Art. 4 BZO der Gemeinde Niederhasli sind für Neubauten in der Kernzone 3 folgende Masse zulässig:

Vollgeschosse max.	3
Dachgeschosse max.	2
Gebäuelänge max.	30
Gebäudehöhe max. m	10.50
Gebäudebreite max. m	14
Grenzabstand mind. m.	5

Unter Berücksichtigung dieser Masse sowie aller einzuhaltenden Abstände ergibt sich für den Perimeter des Gestaltungsplanes eine zulässige Geschossfläche von 8'001.9 m<sup>2</sup> (vgl. Anhang B). Gemäss Richtprojekt sind nur 5'920.8 m<sup>2</sup> vorgesehen (vgl. Anhang C). Es handelt sich dabei nachweislich um einen exekutorischen und nicht legislatorischen Gestaltungsplan, welcher vom Gemeinderat beschlossen werden kann.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Da es sich um einen exekutorischen Gestaltungsplan handelt, welcher keine Mehrausnutzung gegenüber der Grundnutzung zulässt, ist in Absprache mit der Gemeinde Niederhasli kein kommunaler Mehrwertausgleich vorgesehen.

### 4.2 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine attraktive und qualitätsvolle Neuüberbauung der Parzelle 3400. Dies ist im Interesse der Gemeinde. So werden an zentraler Lage neue und attraktive Wohnmöglichkeiten geschaffen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Kat. Nr. 3400 mit 6'112 m<sup>2</sup>. Die Baureife des Grundstücks ist gegeben.

Art. 3 Verhältnis zu anderen Vorschriften

In der Grundordnung der Gemeinde Niederhasli ist das Areal der Kernzone 3 zugewiesen. Diese Bestimmungen gelten weiterhin, da es sich um einen exekutiven Gestaltungsplan handelt. Der Gestaltungsplan weicht in zwei Punkten von der BZO ab (vgl. Kapitel 4).

Die IVHB wurde in der Gemeinde Niederhasli noch nicht umgesetzt. Im vorliegenden Gestaltungsplan gelten die entsprechenden alten Baubegriffe gemäss BZO der Gemeinde vom 25. September 2012.

Art. 4 Archäologische Zone

Auf der Parzelle 3400 ist eine archäologische Zone eingetragen. Sämtliche Bodeneingriffe sind daher mit der Kantonsarchäologie zu koordinieren sowie dieser bei allfälligen Funden genügend Zeit für Grabungen einzuräumen.

### 4.3 Bebauung

Art. 5 Baubereiche

Die Einteilung der Baubereiche stützen sich auf das Richtprojekt von Baumberger & Stegmeier Architekten vom 22.02.2021. Die maximal zulässige Bautiefe pro Baubereich ist im Situationsplan vermassst. Durchgängige Laubenschichten dürfen die Fassade um maximal 2.5m überragen. Die Baubereiche weisen teilweise einen Abstand von nur 5.0 m auf. Dies unterschreitet den üblichen Gebäudeabstand von 10.0 m gemäss BZO, entspricht aber der Charakteristik der bestehenden Bebauung im Dorfkern. Die Tiefgarageneinfahrt gilt auf Grund der Grösse als normales Gebäude. Diese unterschreitet den üblichen Grenzabstand, was durch ein zusätzliches privatrechtliches Näherbaurecht vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes zu regeln ist.

Die Vorschriften zu den Baubereichen wurden nach der Vorprüfung präzisiert beispielsweise bezüglich Anzahl der zulässigen Gebäude pro Baubereich, der zulässigen Laubentiefe pro Baubereich oder der Dachgestaltung und Dimensionierung der Bauten in den Baubereichen BHa und Aa.

Art. 7 Dachneigung Haus C

Das Haus C weist eine kleinere Dimension und eine reduzierte Dachneigung von 25° auf. Über der Laube wird die Dachneigung auf 5° reduziert. Dies ordnet das Gebäude in seiner Hierarchie dem Bauernhaus und den Hauptbauten unter und trägt zur Diversität der Siedlungsbebauung bei. Die 25° Dachneigung referenziert auf vorgefundene Dachneigungen von Nebenbauten.

Art. 9 unterirdische Bauten

Die Tiefgarage dient der Bewohnerparkierung und verbindet unterirdisch alle Neubauten. Die Tiefgarage darf innerhalb des Perimeters für unterirdische Bauten erstellt werden.

### 4.4 Freiraum und Ökologie

Art. 12 Hofplatz

Der Hofplatz gegenüber der reformierten Kirche soll unverändert bleiben und den heutigen Charakter bewahren. Ein privater Vorbereich im Abstand von bis zu 4.0m zum Bauernhaus kann durch die Bewohner mit mobilen Gegenständen wie zum Beispiel Blumentöpfen, Möblierung und ähnlichem bespielt werden. Fixe Abgrenzungen zwischen den privaten Bereichen und dem Hofplatz sind nicht zulässig.

Art. 13 Nusshof

Der Nusshof soll in seiner platzartigen Gestaltung an das ehemalige Bauernhofensemble erinnern. Das Zentrum bildet ein Aufenthaltsbereich, welcher durch drei grosse Bäume definiert wird und mit Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Feuerstellen und ähnlichem ausgestattet ist. Er bietet Platz für Erholung, Begegnung und Spiel. Ausserdem dient der Nusshof den Bewohnern zur Erschliessung der angrenzenden Gebäude wie auch der Erschliessung in Ausnahmesituationen für Umzüge oder Feuerwehruzufahrten.

Art. 14 Obsthain

Im Obsthain sind 6 Reiheneinfamilienhäuser geplant. Neben den grossen, südlich angrenzenden privaten Gärten soll ein Ort mit mehreren Obstbäumen an den früheren Streuobstgarten erinnern. Der Obsthain ist damit als grüner Gegenpol zum urbanen, belebteren Nusshof vorgesehen. Der Obsthain ist ebenfalls in Ausnahmefällen befahrbar.

Art. 15 Siedlungsrand und  
Art. 16 Übergang zum Friedhof

Die Gestaltung des Siedlungsrandes nimmt im Projekt eine wichtige Rolle ein. Es soll kein harter Übergang entstehen, sondern die nördlich angrenzende Wiese an verschiedenen Orten in die Siedlung fliessen. So bildet sie den Obsthaingarten sowie die nördliche Begrenzung des Nusshofes. Um an der Grenze zum Friedhof sowohl die Privatsphäre der Bewohner von Haus A wie auch der Friedhofbesucher zu schützen, soll die bereits bestehende Bepflanzung ergänzt werden. Dafür wird ein Gebrauchsleihvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer verfasst, welcher integraler Bestandteil des Gestaltungsplanes ist. Um den Übergang zur freien Landschaft möglichst sanft zu gestalten, sind in diesem Bereich Terrainveränderungen sowie bauliche Massnahmen zum Sichtschutz nicht gestattet.

Art. 18 Tenn

Das bestehende Tenn des Hofgebäudes soll als flexibel nutzbarer, kalter Aussenraum erhalten bleiben.

Art. 19 Bepflanzung und  
Art. 20 Umgebungsplan

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, vorzugsweise einheimische Pflanzen zu wählen. Der Biodiversität soll dabei grosse Beachtung geschenkt werden. Die Einhaltung sämtlicher Vorgaben zur Freiraumgestaltung sind im Rahmen des Bauprojektes durch einen detaillierten Umgebungsplan nachzuweisen.

#### 4.5 Gestaltung

Art. 21 Grundsatz

Betreffend Gestaltung wird auf § 71 PBG verwiesen. Von den Vorschriften der Kernzone 3 darf nicht abgewichen werden.

Art. 22 Richtprojekt

Das Richtprojekt von Baumberger & Stegmeier Architekten ist wegleitend bei der qualitativen Beurteilung des Bauprojektes. Abweichungen sind möglich, sofern eine qualitativ mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 23 Schutzobjekte

Auf überkommunale und kommunale Schutzobjekte im Umfeld (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3) des Perimeters ist in angemessener Form Rücksicht zu nehmen.

#### 4.6 Erschliessung

Art. 24 Erschliessung und unterirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

Die Erschliessung des Areales für den MIV erfolgt ab der Nöschikonerstrasse. Die Zufahrt erfolgt dabei über die Engstelle zwischen Friedhofzugang und Kirchgemeindehaus. Zwischen Friedhof und Stöckli befindet sich sowohl die Zufahrt zur Tiefgarage wie auch zu den oberirdischen Besucherparkplätzen.

Die Parkplatzzahl bemisst sich nach Art. 28 BZO, kann aber gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen reduziert werden. In der dem Areal zugeordneten Güteklasse E beträgt diese für Bewohner 85%, für Beschäftigte 60% und für Kunden 70%. Durch ein durch den Gemeinderat zu genehmigendes Mobilitätskonzept kann diese Anzahl weiter reduziert werden.

Art. 25 Oberirdische Parkierung für Motorfahrzeuge

Oberirdische Parkplätze sind lediglich für Besucher vorgesehen. Diese befinden sich im Bereich zwischen Stöckli, Friedhof und Haus A. Diese können teilweise oder komplett unter einem übergrossen Vordach liegen.

Art. 26 Wegverbindungen Die genaue Führung der im Situationsplan bezeichneten Wegverbindungen gilt es im Rahmen des Umgebungsplans gemäss Art. 21 zu klären.

Art. 27 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen Die Bestimmungen der Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen entsprechen Art. 29 BZO und richten sich für die Anzahl Veloabstellplätze nach VSS Norm 640 065.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung und Umwelt**

Art. 28 Energie Für Neubauten ist der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Minergie-P-Standard einzuhalten. Auf eine Zertifizierung wird aber verzichtet. Das Bauernhaus soll im Einklang mit heutigen Standards für Umbauten und Bedürfnissen der Denkmalpflege und Architektur energetisch saniert werden. Eine Zertifizierung nach einer der fünf Minergie-Systemerneuerungen (Stand 2019) wird nicht verlangt.

Art. 29 Entsorgung Die Abfallentsorgung hat zentralisiert, am im Situationsplan bezeichneten Standort zu erfolgen.

Art. 30 Entwässerung Da gemäss den durchgeführten Baugrunduntersuchungen eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist, ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von mindestens 80 m<sup>3</sup> zu erstellen.

#### **4.8 Schlussbestimmungen**

Art. 30 Inkrafttreten und Änderungen Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat Niederhasli bestimmt den Zeitpunkt der entsprechenden Publikation.

## 5 Interessenabwägung

Das Areal des Gestaltungsplans ist heute bereits bebaut und mit einem Bauernhaus mit Wohnungen belegt. Gemäss Richtprojekt sollen durch Umbau des Bauernhauses und Ersatz der landwirtschaftlichen Nebengebäude durch Neubauten insgesamt rund 30 neue Wohneinheiten mit zeitgemässen Grundrissen und Standards entstehen. Das Projekt entspricht den Zielen der Siedlungsentwicklung nach Innen. Es wird kein zusätzlicher Boden versiegelt, sondern es entsteht zusätzlicher Wohnraum an zentraler, gut erschlossener Lage.

Durch die zusätzlichen Einheiten ist von einem geringen Mehrverkehr auszugehen. Dieser wird als gut verträglich eingeschätzt.

Das Projekt berücksichtigt mit der Stellung, Dimensionierung und Gestaltung der Neubauten in angemessener Weise die Bedürfnisse der angrenzenden kommunalen und überkommunalen Schutzobjekte (Bauernhaus, Kirche, Pfarrhaus) und fügt sich sehr gut in die Umgebung ein.

Mit dem Gestaltungsplan können die Ziele einer qualitativen Innenentwicklung an einer zentralen, gut erschlossenen Lage zweckmässig erfüllt werden.

## 6 Planungsablauf

### 6.1 Bisheriger Planungsablauf

Richtprojekt als Grundlage

Die Firma Baumberger & Stegmeier ging im Jahr 2018 als Sieger aus einem Wettbewerbsverfahren mit vier Teilnehmern hervor. Das Siegerprojekt wurde zum Richtprojekt weiterbearbeitet und dient nun als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes.

Verabschiedung durch Baukommission und Gemeinderat

Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 15. Februar 2021 von der Baukommission Niederhasli überprüft und für die Vorprüfung freigegeben. Der Gemeinderat von Niederhasli hat die Unterlagen am 09. März 2021 verabschiedet und für die öffentliche Auflage freigegeben.

Fachliche Stellungnahme und Vorprüfung des Kantons

Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde am 18. März 2021 der Baudirektion des Kantons Zürich zur fachlichen Stellungnahme eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 10. August 2021 vor. Folgende Änderungen wurden nach der Vorprüfung vorgenommen:

- Ergänzung und Anpassung verschiedener Vorschriften zur Qualitätssicherung (Baubereiche, Freiräume, Erschliessung etc.)
- Ergänzung des Planungsberichtes zu verschiedenen Themen

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 19. März 2021 bis 18. April 2021. In dieser Zeit gingen keine Einwendungen ein.

Beschluss

Der Beschluss durch den Gemeinderat erfolgte an der Sitzung vom 11. Januar 2022.

## **Anhang**

- A Richtprojekt Stand 26. November 2021 (separat)**
- B Nachweis mögliche Geschossfläche gemäss BZO**
- C Nachweis geplante Geschossfläche gemäss Richtprojekt**
- D Baugrunduntersuchung Dr. von Moos AG, 10. Dezember 2010**
- E Berechnung Versickungsmulde, Böni Gebäudetechnik AG, 14. April 2021**

mögliche Geschossfläche GF / Ausnütznug

Projekt

2. Dachgeschoss (4.OG)	816.4 m <sup>2</sup>
1. Dachgeschoss (3.OG)	1'450.3 m <sup>2</sup>
3. Vollgeschoss (2.OG)	1'854.3 m <sup>2</sup>
2. Vollgeschoss (1.OG)	1'941.0 m <sup>2</sup>
1. Vollgeschoss (EG)	1'939.9 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>8'001.9 m<sup>2</sup></b>



Schemen 1:750

**mögliche Geschossfläche GF / Ausnützung**

2. Dachgeschoss (4.OG)

	<b>Total</b>
Haus 1	212.5 m <sup>2</sup>
Haus 2	154.1 m <sup>2</sup>
Haus 3	86.9 m <sup>2</sup>
Haus 4	122.9 m <sup>2</sup>
Haus 5	240.0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>816.4 m<sup>2</sup></b>




Schemen 1:750

**mögliche Geschossfläche GF / Ausnützung**

1. Dachgeschoss (3.OG)

	<b>Total</b>
Haus 1	371.9 m <sup>2</sup>
Haus 2	269.6 m <sup>2</sup>
Haus 3	173.8 m <sup>2</sup>
Haus 4	215.0 m <sup>2</sup>
Haus 5	420.0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'450.3 m<sup>2</sup></b>

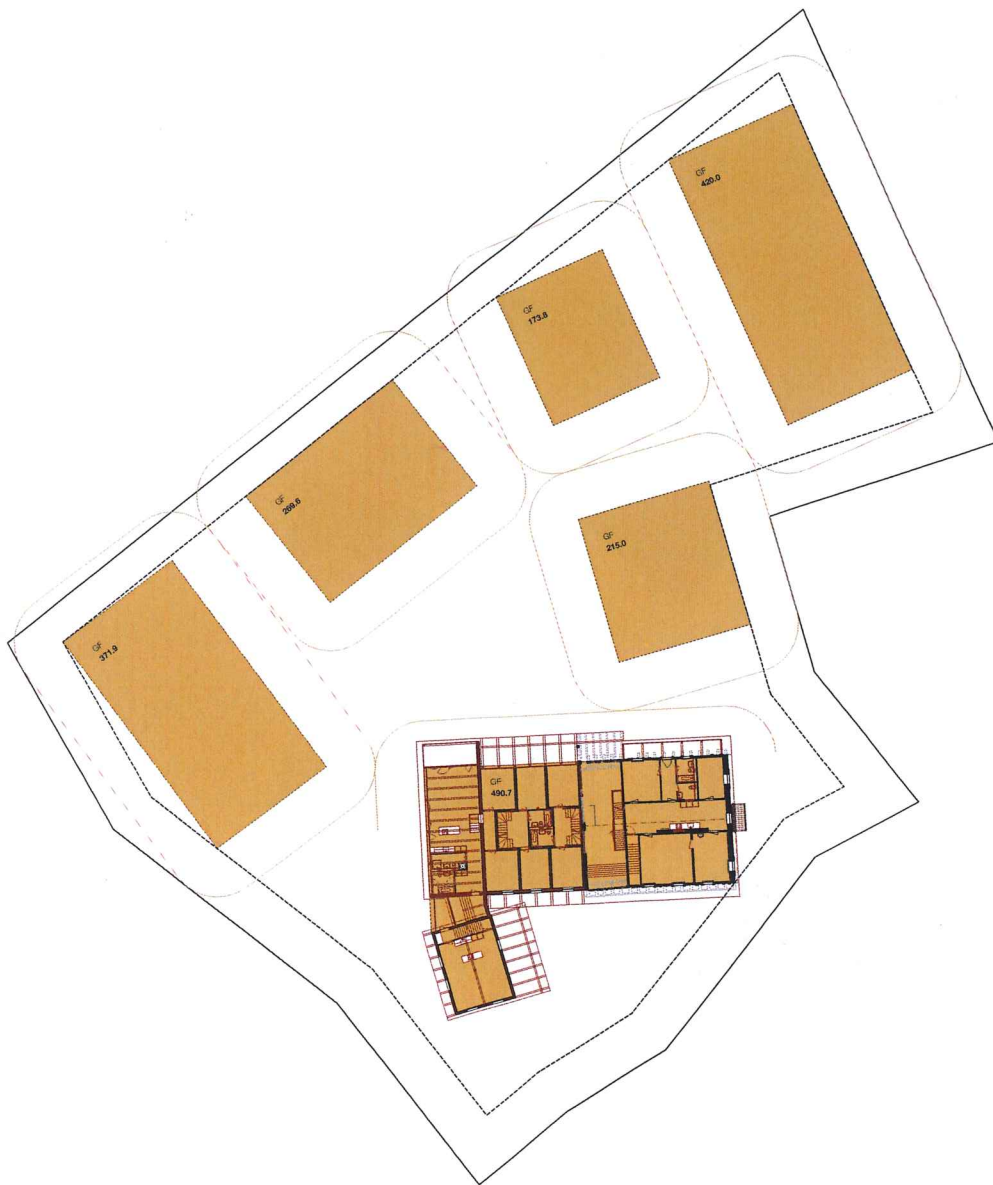


  
 Schemen 1:750

**mögliche Geschossfläche GF / Ausnützung**

3. Vollgeschoss (2.OG)

	<b>Total</b>
Haus 1	371.9 m <sup>2</sup>
Haus 2	269.6 m <sup>2</sup>
Haus 3	173.8 m <sup>2</sup>
Haus 4	215.0 m <sup>2</sup>
Haus 5	420.0 m <sup>2</sup>
Bauernhaus & Stöckli	404.0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'854.3 m<sup>2</sup></b>



Schemen 1:750

**mögliche Geschossfläche GF / Ausnützung**

2. Vollgeschoss (1.OG)

	<b>Total</b>
Haus 1	371.9 m <sup>2</sup>
Haus 2	269.6 m <sup>2</sup>
Haus 3	173.8 m <sup>2</sup>
Haus 4	215.0 m <sup>2</sup>
Haus 5	420.0 m <sup>2</sup>
Bauernhaus & Stöckli	490.7 m <sup>2</sup>

**Total** **1'941.0 m<sup>2</sup>**



Schemen 1:750

**mögliche Geschossfläche GF / Ausnützung**

1. Vollgeschoss (EG)

**Total**

Haus 1	371.9 m <sup>2</sup>
Haus 2	269.6 m <sup>2</sup>
Haus 3	173.8 m <sup>2</sup>
Haus 4	215.0 m <sup>2</sup>
Haus 5	420.0 m <sup>2</sup>
Bauernhaus & Stöckli	489.6 m <sup>2</sup>

**Total**

**1'939.9 m<sup>2</sup>**

Geschossfläche GF	Projekt
1. Dachgeschoss (3.OG)	651.0 m <sup>2</sup>
3. Vollgeschoss (2.OG)	1'723.7 m <sup>2</sup>
2. Vollgeschoss (1.OG)	1'803.6 m <sup>2</sup>
1. Vollgeschoss (EG)	1'742.5 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5'920.8 m<sup>2</sup></b>

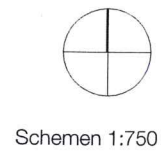


Schemen 1:750

**Geschossfläche GF**

1. Dachgeschoss (3.OG)

	<b>Total</b>
Haus A	346.8 m <sup>2</sup>
Haus B	304.2 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>651.0 m<sup>2</sup></b>




Schemen 1:750

**Geschossfläche GF**

3. Vollgeschoss (2.OG)

	<b>Total</b>
Haus A	362.5 m <sup>2</sup>
Haus B	366.6 m <sup>2</sup>
Haus C	370.6 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	220.0 m <sup>2</sup>
Bauernhaus & Stöckli	404.0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'723.7 m<sup>2</sup></b>



  
 Schemen 1:750

**Geschossfläche GF**

2. Vollgeschoss (1.OG)

	<b>Total</b>
Haus A	362.5 m <sup>2</sup>
Haus B	366.6 m <sup>2</sup>
Haus C	370.6 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	220.0 m <sup>2</sup>
Bauernhaus & Stöckli	483.9 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'803.6 m<sup>2</sup></b>



Schemen 1:750

**Geschossfläche GF**

1. Vollgeschoss (EG)

	<b>Total</b>
Haus A	362.5 m <sup>2</sup>
Haus B	366.6 m <sup>2</sup>
Haus C	370.6 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	220.0 m <sup>2</sup>
Bauernhaus & Stöckli	422.8 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'742.5 m<sup>2</sup></b>

**9437**

Werner Spillmann, 8155 Niederhasli

# **Umbau und Erneuerung Bauernhaus Spillmann, 8155 Niederhasli**

## **BAUGRUNDUNTERSUCHUNG**

**Zürich, 10. Dezember 2010**

**Bericht Nr. 9437**

**Dr. von Moos AG**  
Geotechnisches Büro

**Beratende Geologen und Ingenieure**  
Bachofnerstrasse 5 8037 Zürich  
T. 044 363 31 55/ F. 044 363 97 44 www.geovm.ch info@geovm.ch



Inhalt	Seite
1. Auftrag	3
2. Unterlagen	
2.1 Karten und geologisch-hydrologische Unterlagen	3
2.2 Prüfperimeter Boden und Altlasten	3
2.3 Archivunterlagen	4
2.4 Plangrundlagen	4
3. Ausgeführte Arbeiten	4
4. Sondierungen	4
5. Geologie und Wasserverhältnisse	
5.1 Aufbau des Baugrundes	5
5.2 Wasserverhältnisse	5
5.3 Geologische Standortrisiken	5
5.4 Belastungen in Boden und Untergrund	6
6. Bautechnische Folgerungen	
6.1 Bauvorhaben	6
6.2 Foundation	6
6.3 Baugrube	8
6.4 Abbau und Verwendung des Aushubmaterials	8
6.5 Immissionsrisiken	9
6.6 Hinweise zum Kontrollplan	9
6.7 Endzustand	9
6.8 Alternative Wärmenutzung	10
6.9 Erforderliche spezielle Bewilligungen	10
7. Schlussbemerkungen	10

## Anhang

A1	Situation 1:250
A2.1 ÷ A2.5	Protokolle der Rammsondierungen R1 ÷ R5
A3	Baugrundwerte

## 1. Auftrag

- Auftraggeber: Werner und Thomas Spillmann  
Nöschikonerstrasse 1  
8155 Niederhasli
- Auftrag: Baugrunduntersuchung gemäss unserem Arbeitsprogramm  
mit Kostenschätzung vom 29. Oktober 2010
- Auftragserteilung: Schreiben vom 10. November 2010,  
Werner und Thomas Spillmann
- Architekt: Jürg Frei Architekt Watt  
Rümlangerstrasse 9  
8105 Watt
- Projektareal: Nöschikonerstrasse 1 in 8155 Niederhasli, unmittelbar nord-  
westlich der reformierten Kirche Niederhasli und des Kir-  
chengemeindehauses. Die Landeskoordinaten in Arealmitte  
betragen ca. 678'740 / 259'610. Das Gelände fällt leicht ge-  
gen NW ab.

## 2. Unterlagen

### 2.1 Karten und geologisch-hydrologische Unterlagen

- Geologische Karte des Kantons Zürich und seiner Nachbargebiete 1:50'000,  
R. Hantke & Mitarbeiter, 1967
- Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich, Bearbeitungsstand Mai 2009
- Grundwasserkarte des Kantons Zürich, Mittelwasser- und Hochwasserstand,  
Bearbeitungsstand April 2008
- Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich, Bearbeitungsstand  
November 2010
- Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich, Bearbeitungsstand  
November 2010
- Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich, Stand Juni 2010
- Radonkarte der Schweiz, Bundesamt für Gesundheit, Stand 2010

### 2.2 Prüfperimeter Boden und Altlasten

Die Parzelle Nr. 1956 ist nicht im *Prüfperimeter Bodenverschiebungen* verzeichnet. Es besteht auch kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS).

### 2.3 Archivunterlagen

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung und der Ausarbeitung des Berichts konnten verschiedene ältere Sondierungen unseres Baugrundarchivs aus der Nachbarschaft mit in die Auswertung einbezogen werden. Das vorliegende Gutachten profitiert zudem von regionalen geologisch-hydrologischen Untersuchungen.

### 2.4 Plangrundlagen

Der Bauherr stellte uns folgende Projektpläne zu (E-Mails vom 26.10. und 12.11.2010):

- Situation 1:200, Stand 14.4.2010
- Nord- und Westfassade 1:200, ohne Datum
- Werkleitungspläne (Swisscom, EKZ, Abwasser)

### 3. Ausgeführte Arbeiten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Organisation und Leitung der Sondierarbeiten
- Absteckung und Vermessung der Sondierstellen
- Ausführung der Rammsondierungen
- Recherchen bezüglich Grundwassersituation
- Recherchen bezüglich Altlasteneintrag
- Recherchen bezüglich Prüfperimeter für Bodenverschiebungen
- Einschätzung Standortrisiken bezüglich Naturgefahren und Radonbelastung
- Berichterstattung

### 4. Sondierungen

5 Rammsondierungen: R1 ÷ R5, mit einer maximalen Tiefe von 13.4 m und einer Gesamtlänge von 53.8 m, ausgeführt durch unseren Mitarbeiter B. Dürr am 18. November 2010. Ausbau der Rammsondierungen R2 und R4 mit je einem 1 Piezo  $\varnothing 3/4''$  (R2/P1 und R4/P2)

Vermessung: Die Sondierpunkte sind von unserem Büro eingemessen und die Koten ausgehend von untenstehendem Höhenfixpunkt bestimmt worden (vgl. Beilage 1).

Höhenfixpunkt: Gemäss Angabe Bauherr:  
Polygon-Punkt PP 9000219 mit Kote 417.496 m ü.M.

Die Lage der Sondierungen ist der Situation 1:500 (Anhang A1) zu entnehmen. Die Resultate der Rammsondierungen finden sich im Anhang A2.

## 5. Geologie und Wasserverhältnisse

### 5.1 Aufbau des Baugrundes

Das Untersuchungsgebiet liegt in einer vom würmeiszeitlichen Linthgletscher ausgehobelten Mulde, die mit einer mächtigen Schicht Lockergesteine verfüllt ist.

Der Fels der **Unteren Süsswassermolasse** ist erst in 50 und mehr Metern Tiefe zu erwarten. Darüber folgen **Grundmoräne** und vom Mettmenhaslisee gegen Nordwesten auskeilende, Grundwasser führende **Schotter**, welche jedoch im Untersuchungsareal nur noch lückenhaft auftreten. Darauf liegen eiszeitliche Seebodenablagerungen, die gegen die Tiefe glazial vorbelastet sind und die nach oben in spät- bis nacheiszeitliche **Seebodenlehme** übergehen.

Die Rammsondierungen R2 und R4 sind in einer Tiefe von 9 bis 11 m (ca. Kote 407 m ü.M.) in den tonig-siltigen Bereich dieser Seebodenlehme vorgedrungen, während R1, R3 und R5 bereits im oberen sandreicheren Bereich, hier **sandreiche Seeablagerungen** genannt, abgebrochen worden sind. Diese sind speziell im oberen Teil relativ heterogen aufgebaut mit feinkörnigeren und grobkörnigeren Lagen, während gegen unten tonig-siltige Zwischenlagen häufiger vorkommen. Auch vom Haslibach geschüttete Kieslinsen und organisches Material sind nicht auszuschliessen. In den obersten 1 bis 2 m treten feinkörnige **Verwitterungssedimente** und lokal **künstliche Auffüllung** auf.

### 5.2 Wasserverhältnisse

Die Lockergesteine weisen generell eine bescheidene Durchlässigkeit auf, sodass der Baugrund von Staunässe geprägt ist. In sämtlichen Rammlöchern konnte am 18. November 2010 in Tiefen von 0.95 bis 2.18 m unter Terrain momentane Wasserspiegel eingemessen werden. Dies entspricht einer Kote von 415.01 m ü.M. bei R5 bis 415.79 m ü.M. bei R3. Der am 24. November 2010 im Piezometer P1 gemessene Wasserspiegel passt mit 415.22 m ü.M. gut ins Bild, während sich in R4/P2 der Anstieg bis 417.67 m ü.M. nicht recht erklären lässt. Eine weitere Messung am 5.12.10 zeigte wieder einen Wasserspiegel um Kote 415.65 m ü.M. Die Grundwasserfliessrichtung weist in westliche Richtung, wobei der Haslibach die Vorflut bilden wird.

Das Projektareal ist wegen des tieferen Grundwasservorkommens dem Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> zugeteilt.

### 5.3 Geologische Standortrisiken

Bezüglich Erdbeben gehört das Projektareal zur Gefährdungszone Z1, Baugrundklasse E (SIA-Norm 261 Anhang F und Ziff. 16).

Das Radonrisiko wird vom Bundesamt für Gesundheit als gering angegeben.

Für die Gemeinde Niederhasli liegen bezüglich Naturgefahren noch keine Daten vor; eine Gefährdung durch Hochwasser ist jedoch nicht erkennbar.

#### **5.4 Belastungen in Boden und Untergrund**

Die Parzelle Nr. 1956 ist – wie bereits erwähnt – weder im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen der Fachstelle Bodenschutz (Nachführungsstand November 2010) noch im Kataster der belasteten Standorte (KbS) bzw. im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Kantons Zürich eingetragen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Bereich von Werkleitungen, Gebäudehinterfüllungen, Kofferungen für Bodenplatten und alten aufgefüllten Güllegruben künstliche Auffüllungen angetroffen werden, welche mit Bauschutt oder anderen Fremdkomponenten durchsetzt sein können. Solches Material ist während der Aushubarbeiten durch eine Fachperson zu triagieren und TVA-konform zu entsorgen.

Hinsichtlich Bausubstanz wurden keine Untersuchungen durchgeführt. Auch dort kann – wie im Untergrund – belastetes Material (z.B. Schlacke in Zwischenböden, asbesthaltiges Material zur Dämmung, kohlenwasserstoffbelastete Betonböden im Werkstattbereich etc.) angetroffen werden, welches triagiert und TVA-konform entsorgt werden muss.

### **6. Bautechnische Folgerungen**

#### **6.1 Bauvorhaben**

Das Projekt sieht auf einem Teil der Parzelle Nr. 1956 den Rückbau von landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen, Werkstätten sowie Wohngebäuden und an gleicher Stelle den Neubau eines Wohngebäudes vor. Parallel soll das östlich anschliessende Bauernhaus saniert werden. Es steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, ob der Neubau mit einem Untergeschoss (Tiefgarage, Kellerräume) erstellt wird. Gemäss den zur Verfügung gestellten Plangrundlagen liegt die OK der Bodenplatte des Erdgeschosses ca. bei Kote 417.9 m ü.M., die des Untergeschosses ca. 2.6 m tiefer bei Kote 415.3 m ü.M. Die Aushubsohle dürfte deshalb ca. auf Kote 415.0 m ü.M. liegen. Unter Umständen muss die Kote noch um 40 cm abgesenkt werden (Denkmalschutz). Die ungefähren Koten sind in den Rammprotokollen eingezeichnet und müssen nach definitiver Festlegung angepasst werden. Das Gelände fällt leicht in nordwestlicher Richtung ab.

#### **6.2 Foundation**

Die in den Rammprotokollen ausgeschiedenen und in Kapitel 5.1 näher beschriebenen Baugrundsichten können in foundationstechnischer Hinsicht wie folgt beurteilt werden:

- Die lockere bzw. weiche Deckschicht aus Verwitterungssedimenten und künstlicher Auffüllung (u.a. Koffermaterial) sind hinsichtlich Tragfähigkeit als Fundamentalschicht ungeeignet und können aufgrund der grossen Heterogenität z.T. als stark konsolidationsfähig bezeichnet werden.
- Die überwiegend locker bis z.T. mitteldicht gelagerten sandreichen Seeablagerungen verfügen über eine mässige Tragfähigkeit. Bei grossen bzw. konzentrierten Belastungen sind sie mässig kompressibel. Die Konsolidationszeit der vorwiegend sandigen, mässig gut wasserdurchlässigen Seeablagerungen ist eher kurz. Setzungen in diesem Schichtglied werden vermutlich während der Rohbauphase abklingen.
- Die Seebodenlehme verfügen über mässig gute Tragfähigkeitseigenschaften und sind mässig bis wenig kompressibel.
- Die momentan gemessenen Wasserspiegel liegen zwischen Kote 415.0 m ü.M. und 415.8 m ü.M. und weisen auf ein Gefälle in westlicher Richtung hin.
- **Foundation ohne Untergeschoss:** Sollte kein Untergeschoss erstellt werden, gehen wir von einer Gebäudeunterkante um 416.6 m ü.M. aus (evtl. auch 40 cm tiefer). In diesem Fall käme die Gebäudeunterkante zu einem grossen Teil in den Verwitterungssedimenten bzw. in künstlicher Auffüllung zu liegen. Lokal liegt diese evtl. auch über heutigem Terrain. Aufgrund des heterogen aufgebauten, oberflächennahen Baugrunds empfehlen wir eine Foundation mittels Pfählen, wobei Injektionsrammpfähle (z.B. System Greuter), allenfalls auch Holzpfähle mit Aufsatz im Vordergrund stehen. Eine Flachfundation mit gleichmässiger Lastverteilung und ausgesteiften Erdgeschoss erfordert aufgrund der Heterogenität der Deckschichten eine Verbesserung des Baugrunds (Homogenisierung) z.B. in Form einer Stabilisierung des obersten Meters mit Kalk bzw. Zement oder mittels Rüttelstopfverdichtung RDV (sog. Kiespfählen).
- **Foundation mit Untergeschoss:** Bei einer Gebäudeunterkante um 415.0 m ü.M. (UK-Bodenplatte) liegt die Gebäudeunterkante rund 1 m unter dem bis heute beobachteten Grundwasserspiegel und zwar in den sandigen Seeablagerungen. Aufgrund der Gebäudestrukturen wird voraussichtlich die Tragkonstruktion das Bauwerksgewicht im Bereich der Garage mit Stützen und Aussenwänden zu grösseren Einzel- und Streifenlasten konzentrieren. Bei einer gleichmässigen Lastverteilung und einem gut ausgesteiften Untergeschoss mit betonierten Zwischenwänden wäre eine Flachfundation denkbar. Falls – wie hier erwartet – konzentrierte Einzellasten über Stützen und zudem stark unterschiedliche Lasten anfallen, welche grössere differentielle Setzungen erwarten lassen, empfehlen wir ebenfalls eine Foundation mit Pfählen. Bei einem Wasserspiegel bzw. einer Sättigung bis mindestens um Kote 415 m ü.M. könnten hier ebenfalls Holzpfähle oder Injektionsrammpfähle zur Ausführung gelangen.

Die Bemessung der Foundation ist über Setzungsabschätzungen und mit den tolerierbaren Setzungen und vor allem differentiellen Setzungen zu überprüfen (vgl. Baugrundwerte im Anhang A3).

### 6.3 Baugrube

Sollte der **Neubau ohne Untergeschoss** erstellt werden, sind keine speziellen Massnahmen hinsichtlich Baugrubensicherung nötig. Für allfällig tiefer liegende Bauteile wie Werkleitungen, die unter den Grundwasserspiegel reichen, sind Bauhilfsmassnahmen wie Grabenverbau mit Spundwänden und geeigneter Wasserhaltung im Graben erforderlich.

Falls der **Neubau mit einem Untergeschoss** ausgeführt werden sollte, sind Baugrubensicherungs- und Wasserhaltungsmassnahmen zu ergreifen. Bei der Wahl einer geböschten Baugrube erfordern die zum Ausfliessen neigenden sandigen Seeablagerungen eine ausreichende Absenkung des Grundwasserspiegels im Böschungsbe- reich unter die Baugrubensohle. Dies kann beim anstehenden Baugrund nur mit einer Wellpointanlage erreicht werden. Dabei ist allerdings das Risiko von Setzungen in der näheren Umgebung zu prüfen bzw. abzuschätzen (bestehendes Bauernhaus, Kirche, Kirchengemeindehaus, Werkleitungen etc.). Diese Risiken können mit rückwärtig der Böschung eingebrachten, relativ kurzen Spundwänden oder einer umspundeten Bau- grube ohne Böschungen weitgehend vermieden werden. Kurze und vor allem längere Spundwände beinhalten allerdings wiederum das Risiko von Setzungen bei deren Rückzug.

Des Weiteren ist zu prüfen, wie der unmittelbar angrenzende, verbleibende Hausteil auf der Westseite vor Schäden infolge der Bauarbeiten möglichst geschützt werden kann. Ohne generelle Unterfangung und Versteifung des untersten Geschosses sind Schäden infolge von Setzungen bzw. Setzungsunterschieden kaum vermeidbar, dabei sind auch durch die Unterfangungsarbeiten verursachte Schäden infolge von Set- zungsunterschieden nicht auszuschliessen. Der Alt- und der Neubau sollte vor allem bei unterschiedlicher Fundationsart so dilatiert werden, dass zu erwartende differenti- elle Setzungen und allfällige leichte Verkippungen nicht zu Schäden führen können.

Die Baugrubensohle sollte nach dem Aushub unverzüglich mit einem Vlies und ei- nem Unterlagsbeton abgedeckt werden. Anfallendes Oberflächenwasser muss über einen Pumpensumpf abgeleitet werden.

Für geotechnische Nachweise sind im Anhang A3 Baugrundwerte zusammengestellt.

### 6.4 Abbau und Verwendung des Aushubmaterials

Die Lockergesteine sind gut baggerbar. Die sandigen Seeablagerungen, die Verwitte- rungssedimente und die künstlichen Auffüllungen können nur als Massenschüttgut mit geringen Anforderungen verwendet werden.

Künstliche Auffüllungen bzw. Gebäudehinterfüllungen und Auffüllungen der Güllen- gruben, welche mit Bauschutt und anderen Fremdkomponenten durchsetzt sein kön- nen, müssen – wie bereits erwähnt – während der Aushubarbeiten triagiert und TVA- konform entsorgt werden.

## 6.5 Immissionsrisiken

Mögliche Immissionsrisiken in Form von Deformationen treten hauptsächlich beim Erstellen der Baugrube (Verformungen des Baugrubenabschlusses, Einvibrieren und Ziehen von Spundwänden) und einer allfälligen Wasserhaltung auf (Setzungen von bestehenden Gebäuden bzw. verbleibenden Gebäudeteilen). Weitere Immissionen in Form von Lärm sowie Erschütterungen und als Körperschall sind bei möglichen Rammarbeiten von Pfählen sowie beim Einvibrieren und Ziehen von Spundwänden wahrnehmbar.

## 6.6 Hinweise zum Kontrollplan

Aus geotechnischer Sicht sind bestehende Werkleitungen und Gebäude dort zu überwachen, wo diese im unmittelbaren Einflussbereich der Bauarbeiten (Baugrube, evtl. Wasserhaltung) liegen. Wegen der Risiken von Baugrubenverformungen und Setzungen infolge einer Grundwasserabsenkung drängt sich deshalb eine Überwachung mit geodätischen Messungen, insbesondere Nivellements auf. Bei nahen Meteor- und Kanalisationsleitungen ist eine vorgängige Aufnahme (Kanalfernsehen bzw. Risseprotokolle) zu empfehlen. Die benachbarten Gebäude (verbleibende Hausteile, nahes Wohnhaus, Kirche, Kirchengemeindehaus) werden mit Vorteil Rissaufnahmen gemacht und mindestens die Eckpunkte mittels Nivellements, allenfalls auch bezüglich der Lage überwacht (mindestens Nullmessung).

## 6.7 Endzustand

Während der Sondierkampagne konnte in allen Rammlöchern momentane Wasserspiegel eingemessen werden. Im Endzustand muss von einer Sättigungsgrenze bis nahe OK-Terrain ausgegangen werden, d.h. bei der Variante mit einem Untergeschoss/Tiefgarage liegt diese weitgehend im Wasser. Die unterirdischen Bauteile bedürfen folglich einer **wasserdichten Bauweise** und der **Bemessung auf den entsprechenden Wasserdruck** (Aussenwände, Bodenplatte), welche auf allfällige Sicker-/Drainagemassnahmen abgestimmt werden muss. Mittels flächig entlang der erdbedeckten Aussenwände eingebrachten Sickerschichten sollte die zwar bescheidene 'natürliche' Zirkulation des Wassers sowie der Abfluss des versickernden Oberflächenwassers gewährleistet bleiben. Mit einer hochliegenden Drainageleitung kann der maximale Wasserdruck und Auftrieb (Drainageleitung zur Beschränkung des Wasseranstiegs ca. auf Frosttiefe) im Sinne einer Hochwasserentlastung begrenzt werden. Diese ist allerdings bewilligungspflichtig.

Wie bereits erwähnt, lassen die hydrogeologischen Verhältnisse (Wassersättigung bis nahe OK-Terrain, summarisch schlechte Durchlässigkeit) eine konzentrierte **Versickerung von Dachwasser** nicht zu. Dies ist auch im Hinblick auf den nahen Friedhof nicht zu empfehlen.

Der Abfluss von Dachwasser sollte mittels Retentionsmassnahmen (z.B. grosskalibrige Leitungen; Retentionsbecken und Schächte u.U. mit Drosselklappe oder Kunst-

stoffbehälter etc.) erheblich verzögert und dosiert in einen nahen Vorfluter (z.B. Kanalisation, Bach) abgeleitet werden. Für die Dimensionierung sind auch die Vorgaben im GEP der Gemeinde zu beachten.

### 6.8 Alternative Wärmenutzung

Aufgrund der vorliegenden geologisch-hydrologischen Randbedingungen ist gemäss Wärmenutzungsatlas die Erstellung von Erdwärmesonden bewilligungsfähig.

### 6.9 Erforderliche spezielle Bewilligungen


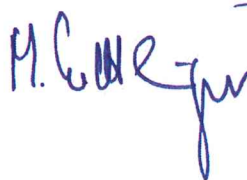
Hochliegende Sicker-/Drainageleitungen im Sinne einer Hochwasserentlastung sowie eine allenfalls erforderliche Wasserhaltung beim Bau müssen von den massgebenden Ämtern (Bauamt) bewilligt werden.

## 7. Schlussbemerkungen

Das dargestellte Baugrundmodell stützt sich auf die projektbezogenen Rammsondierungen bis maximal 10 m unter die Gebäudeunterkante ab. Nach Festlegen der Fundationskote (mit/ohne Untergeschoss, Abstand zum verbleibenden Hausteil etc.) sind die bautechnischen Empfehlungen zu überprüfen. Bei der Planung einer allfälligen Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie der Foundation und dem Erstellen des Kontrollplans stehen wir gerne beratend zur Verfügung.

Zürich, den 10. Dezember 2010

Dr. von Moos AG  
Geotechnisches Büro

Bericht Nr. 9437  
SF/We

Bearbeitet von:

Bettina Hübscher, Dipl. Geographin  
Dr.-Ing. Martin Wittlinger, Bauingenieur

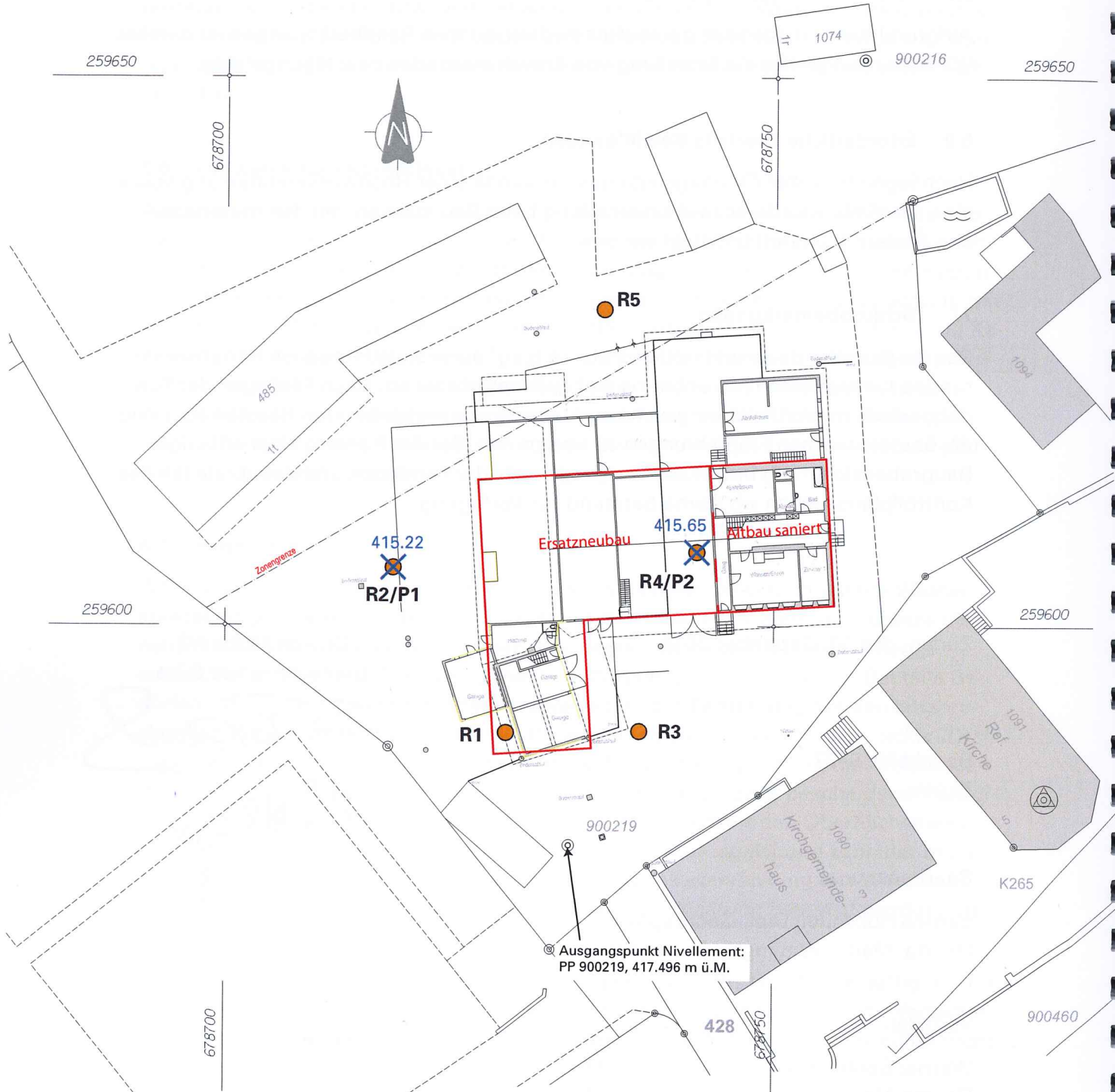
Verteiler:

Werner Spillmann	3 Ex.
Dr. von Moos AG	1 Ex.

Situation 1:250

Legende:

- |        |                            |             |
|--------|----------------------------|-------------|
| ● R1   | Rammsondierung             | □ bestehend |
| ✕ P1   | Piezometer                 | □ neu       |
| 415.67 | Wasserspiegel am 5.12.2010 | □ Abbruch   |



UMBAU UND ERNEUERUNG BAUERNHAUS SPILLMANN IN NIEDERHASLI

Massstab: 1:250 14.04.2010 ze

SITUATION

JÜR G F R E I A R C H I T E K T W A T T

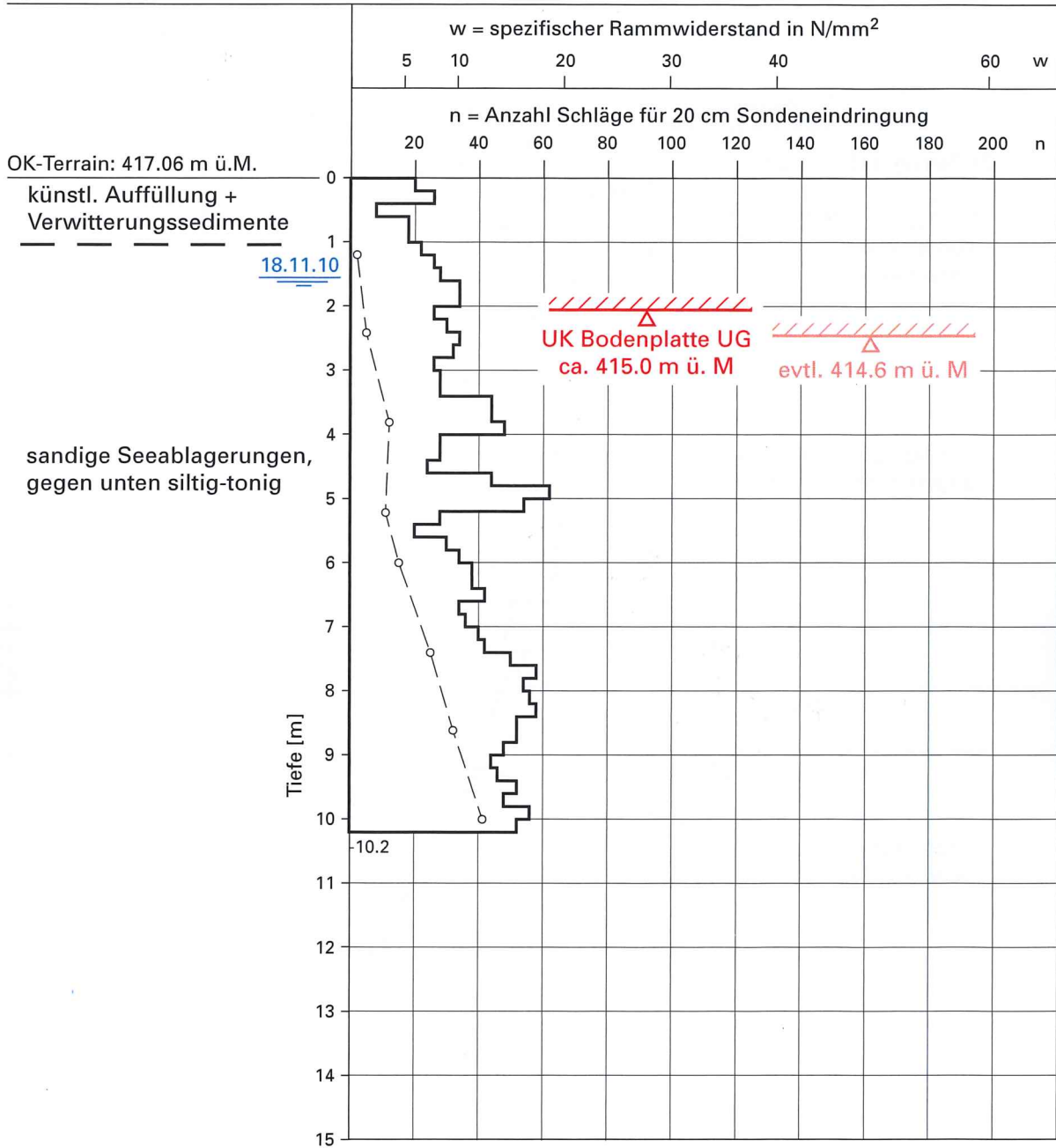


**Rammsondierung R1**

Datum: 18.11.2010

Wasserspiegel: -1.55 m am 18.11.10

Protokollführer: B. Dürr



Bärgewicht: 30 kg  
Fallhöhe des Bären: 20 cm  
Gestängedurchmesser: 2.2 cm  
Spitzenquerschnitt: 10 cm<sup>2</sup>

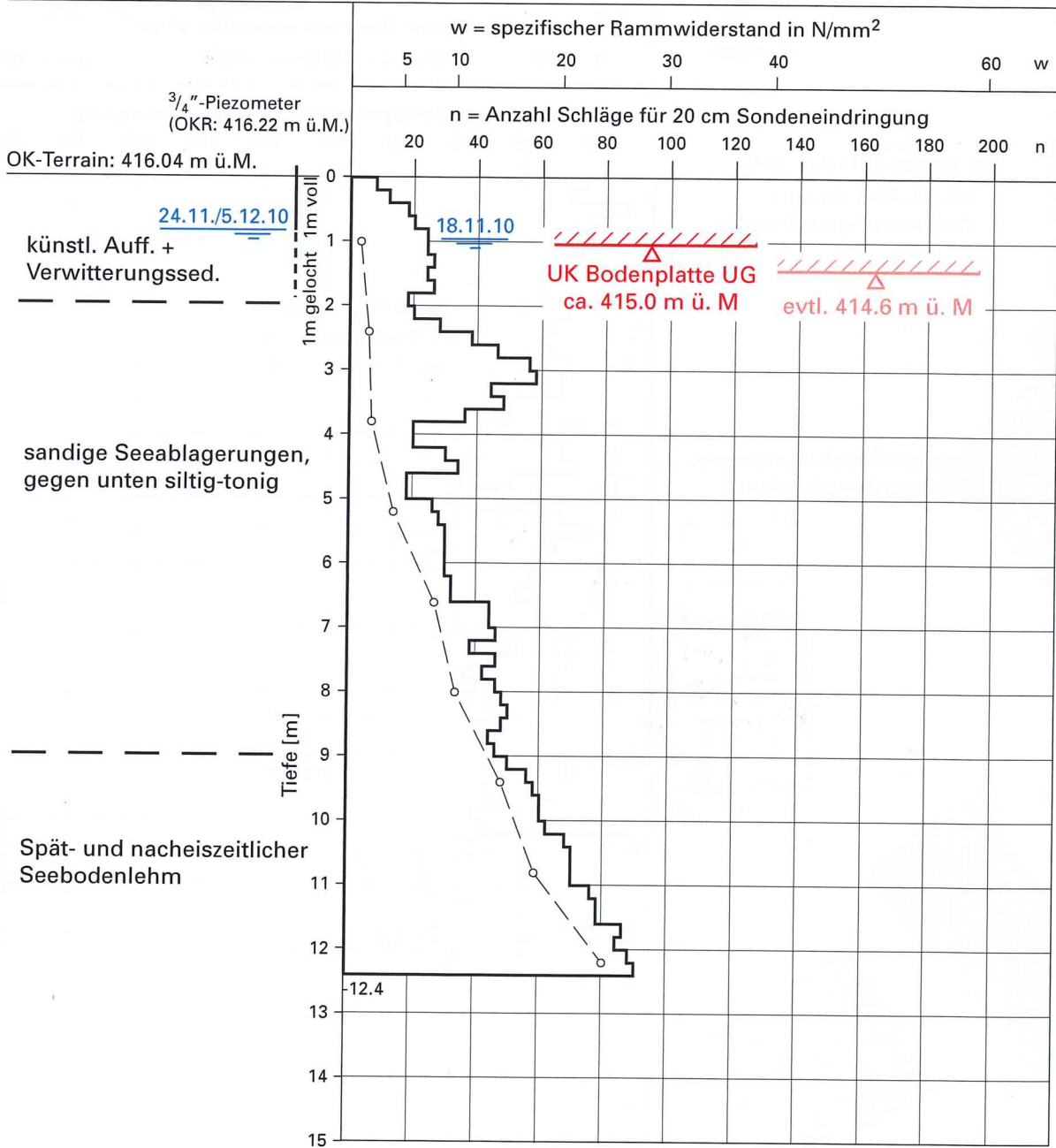
- | Beim Ziehen der Sonde Kies gespürt
- - ○ Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm und Nachschlagen um 20 cm
- ≡ Wasserspiegel mit Datum
- ▷ kein Wasser, Rammloch verstopft

**Rammsondierung R2/P1**

Datum: 18.11.2010

Wasserspiegel: -0.95 m am 18.11.10

Protokollführer: B. Dürr



Bärgewicht: 30 kg

Fallhöhe des Bären: 20 cm

Gestängedurchmesser: 2.2 cm

Spitzenquerschnitt: 10 cm<sup>2</sup>



Beim Ziehen der Sonde Kies gespürt



Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm und Nachschlagen um 20 cm



Wasserspiegel mit Datum



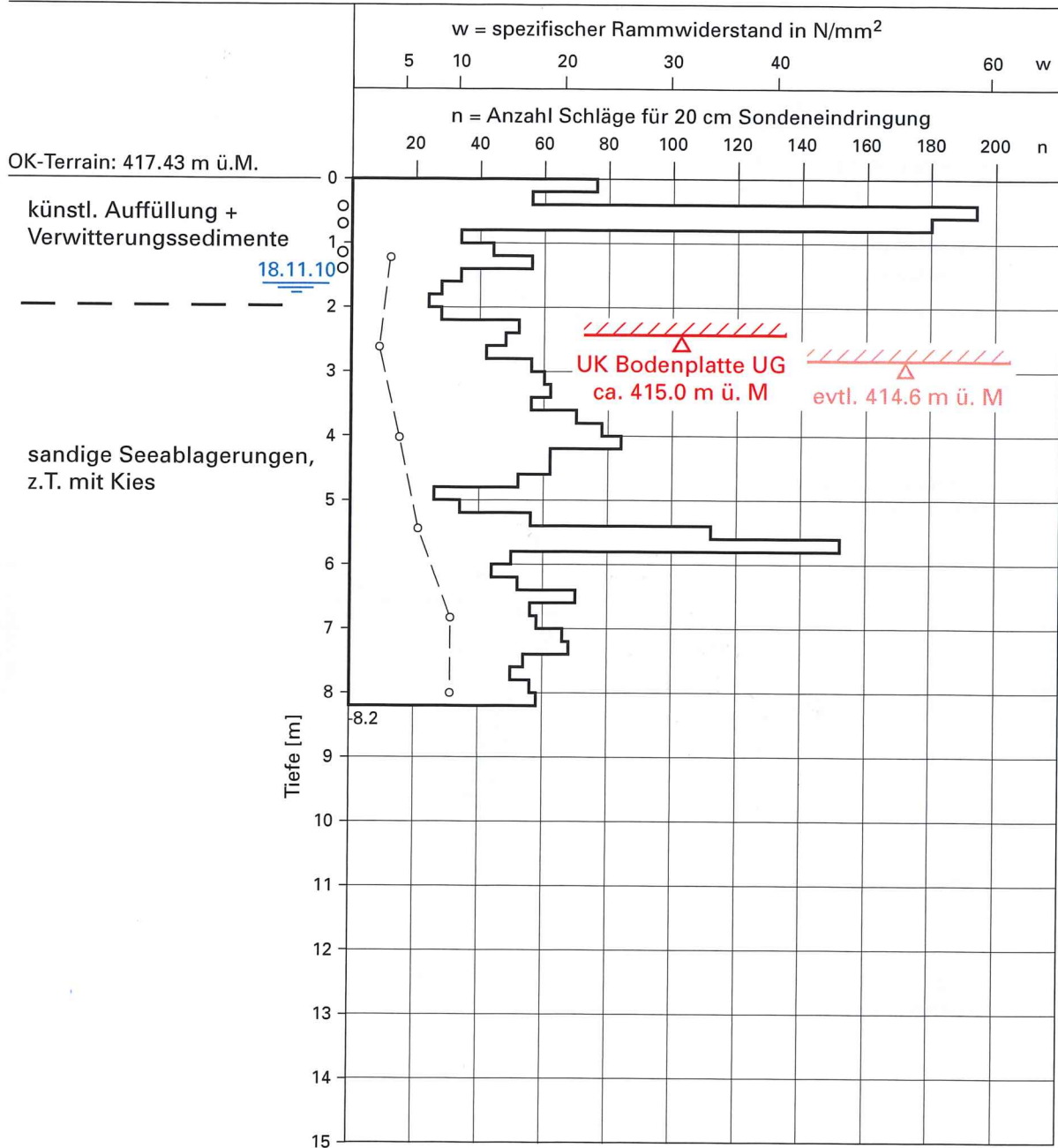
kein Wasser, Rammloch verstopft

**Rammsondierung R3**

Datum: 18.11.2010

Wasserspiegel: -1.64 m am 18.11.10

Protokollführer: B. Dürr



Bärgewicht: 30 kg  
Fallhöhe des Bären: 20 cm  
Gestängedurchmesser: 2.2 cm  
Spitzenquerschnitt: 10 cm<sup>2</sup>

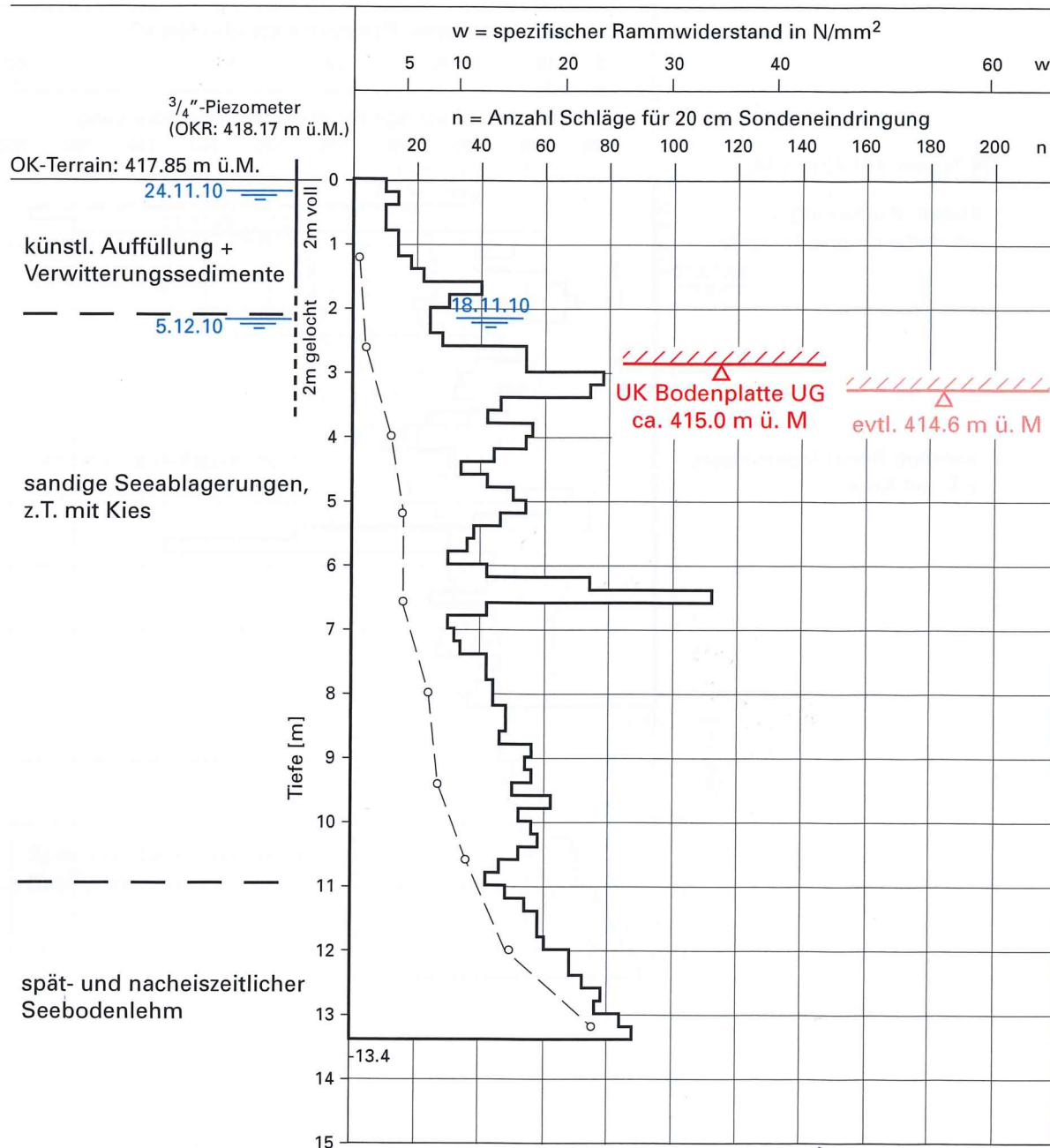
- | Beim Ziehen der Sonde Kies gespürt
- Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm und Nachschlagen um 20 cm
- ≡ Wasserspiegel mit Datum
- ▷ kein Wasser, Rammloch verstopft

### Rammsondierung R4/P2

Datum: 18.11.2010

Wasserspiegel: -2.18 m am 18.11.10

Protokollführer: B. Dürr



Bärgewicht: 30 kg

Fallhöhe des Bären: 20 cm

Gestängedurchmesser: 2.2 cm

Spitzenquerschnitt: 10 cm<sup>2</sup>



Beim Ziehen der Sonde Kies gespürt



Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm und Nachschlagen um 20 cm



Wasserspiegel mit Datum



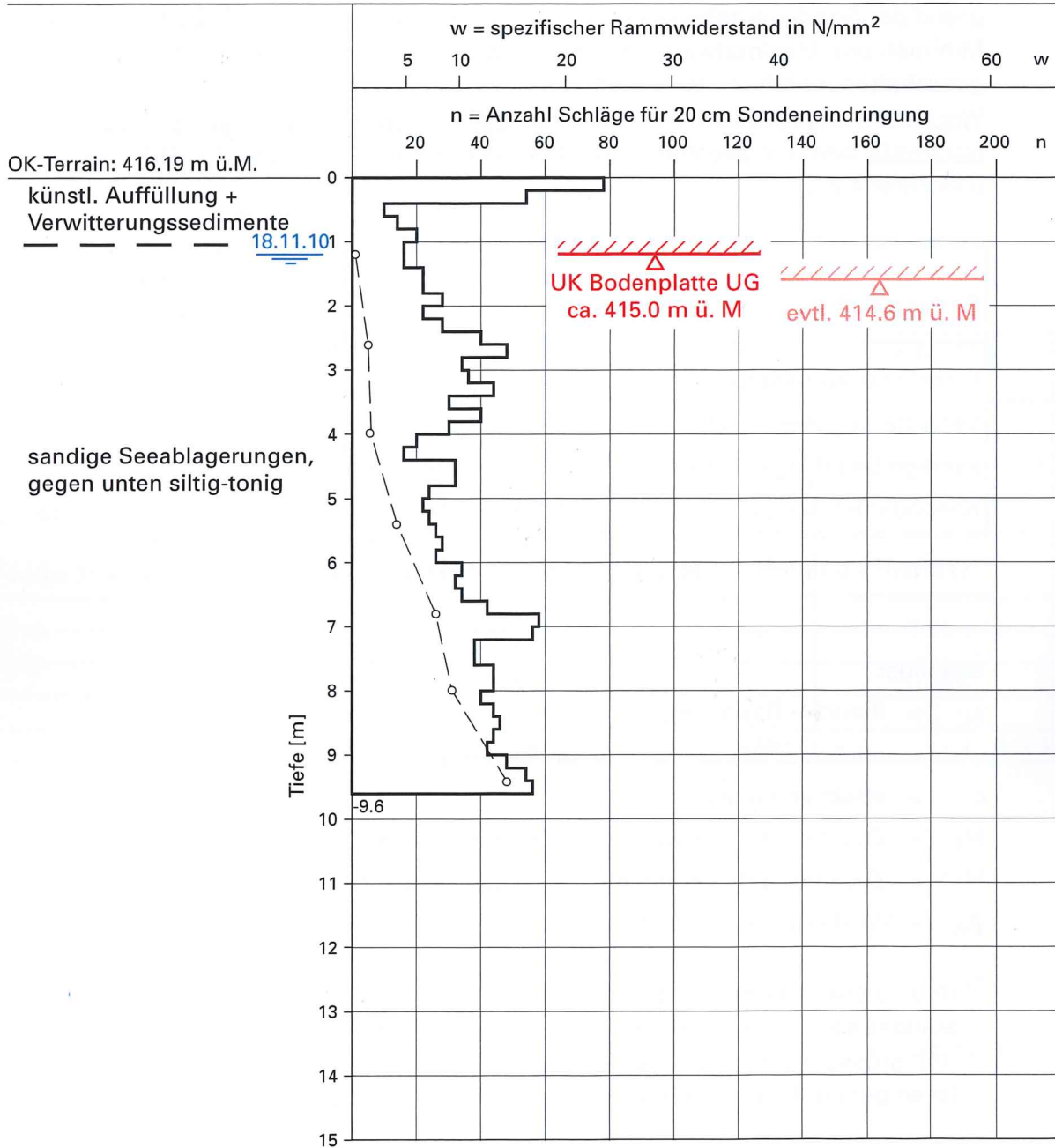
kein Wasser, Rammloch verstopft

**Rammsondierung R5**

Datum: 18.11.2010

Wasserspiegel: -1.18 m am 18.11.10

Protokollführer: B. Dürr



Bärgewicht: 30 kg  
Fallhöhe des Bären: 20 cm  
Gestängedurchmesser: 2.2 cm  
Spitzenquerschnitt: 10 cm<sup>2</sup>

- | Beim Ziehen der Sonde Kies gespürt
- - ○ Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm und Nachschlagen um 20 cm
- ≡ Wasserspiegel mit Datum
- ▷ kein Wasser, Rammloch verstopft

## BAUGRUNDWERTE

Die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten Baugrundwerte haben wir aufgrund der Sondierergebnisse und unserer Erfahrung abgeschätzt. Es handelt sich um Minimal- und Maximalwerte, welche die wahrscheinliche Streuung der Baugrundeigenschaften innerhalb der betreffenden Schicht beschreiben. Der charakteristische Wert ist im angegebenen Streubereich spezifisch für den jeweiligen geotechnischen Nachweis, bzw. die geotechnische Bemessung festzulegen (vgl. SIA 267 Ziffer 3.4.2.2 und Ziffer 4.2.).

Bodenschicht	$\gamma_e$ [kN/m <sup>3</sup> ]	$\varphi'$ [°]	$c'$ <sup>1)</sup> [kN/m <sup>2</sup> ]	$M_E$ [MN/m <sup>2</sup> ]	$M_{E'}$ [MN/m <sup>2</sup> ]
künstliche Auffüllung	18 – 20	28 – 36	0	10 – 20	20 – 40
Verwitterungssedimente	18 – 19	25 – 28	0	2 – 10	5 – 20
sandige Seeablagerungen	19 – 20	32 – 36	0 - (10)	10 – 20	20 – 40
Seebodenlehme, tonig-siltig	19 – 20	28 – 34	(10 – 20)	15 – 30	30 – 60

[1 kN/m<sup>3</sup> = 0.1 t/m<sup>3</sup>] / [1 MPa = 1000 kN/m<sup>2</sup> = 100 t/m<sup>2</sup>] / [1 N/mm<sup>2</sup> = 1 MN/m<sup>2</sup> = 10 kg/cm<sup>2</sup>]

Legende:

$\gamma_e$  = (Feucht-)Raumlast

$\varphi'$  = effektiver Winkel der inneren Reibung

$c'$  = effektive Kohäsion

$M_E$  = Zusammendrückungsmodul, Erstbelastung

$M_{E'}$  = Zusammendrückungsmodul, Wiederbelastung

$\beta_w$  = Würfeldruckfestigkeit

- 1) In Bereichen der Seebodenlehme vorhandene Kohäsionsanteile des Bruchwiderstandes können durch Austrocknung, Durchnässung, mechanische Beanspruchung und grössere Deformationen erheblich reduziert werden oder sogar vollständig verloren gehen. Eine Kohäsion darf nur zusammen mit  $\varphi'_{\min}$  berücksichtigt werden.

# Böni Gebäudetechnik AG

Heizung Lüftung Klima/Kälte Sanitär Kanalisation Koordination



## Berechnung Versickerungsmulde

**Objekt:** 20 058 - Umbau + Neubau WÜB Niederhasli

**Reduzierte Fläche:**

Bezeichnung	Fläche m2	SF	Faktor	Fläche red. M2	Fläche in ha
Haus A	630	1	1	630.0	
Haus B	550	1	1	550.0	
Haus C	235	1	1	235.0	
REHF	530	1	1	530.0	
Bauernhaus	685	1	1.0	685.0	
<b>Total</b>				<b>2630.0</b>	<b>0.263</b>

### Spezifischer Abfluss

Drosselabfluss 240.00 l/min  
 Versickerungsfläche m2  
 Versickerungsleistung l/min/m2  
 Fläche reduziert 0.263 ha  
 Berechnung Sickerleistung / (60 s/min\*Fläche red)  
 240.00 : 15.78 = 15.20912548

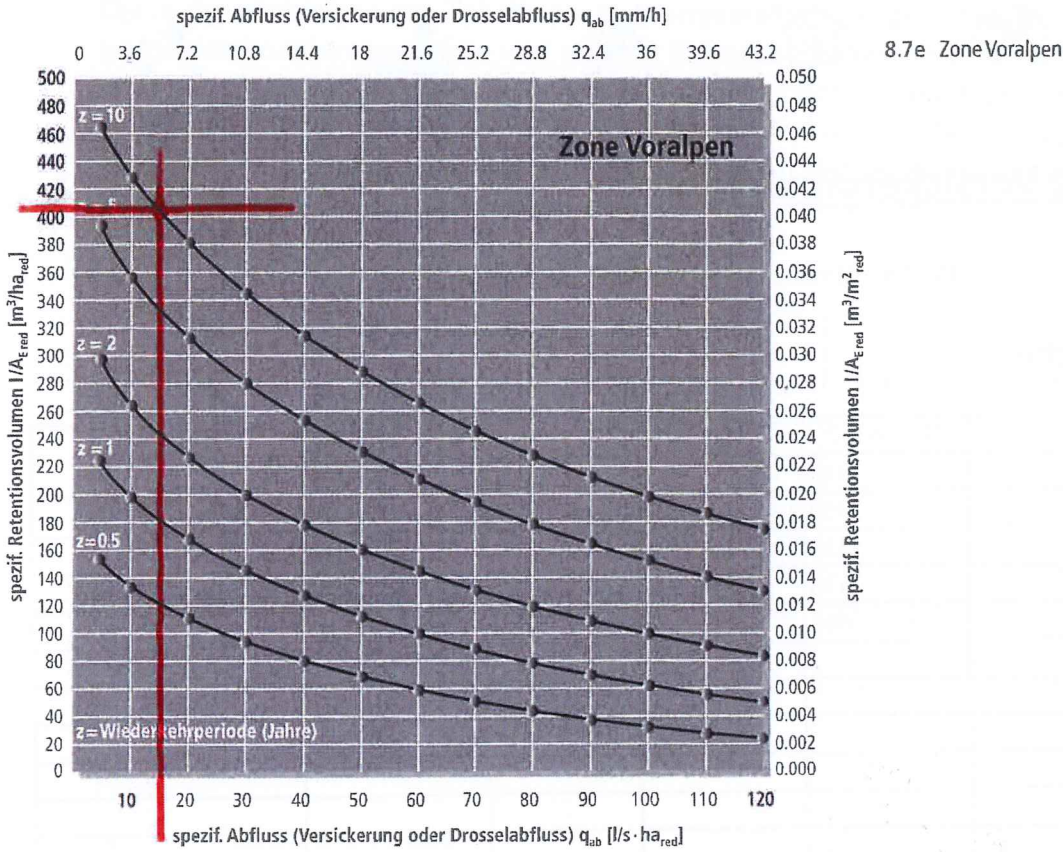
### Spezifisches Retentionsvolumen

405 m3/ha (Siehe angefügtes Diagramm)

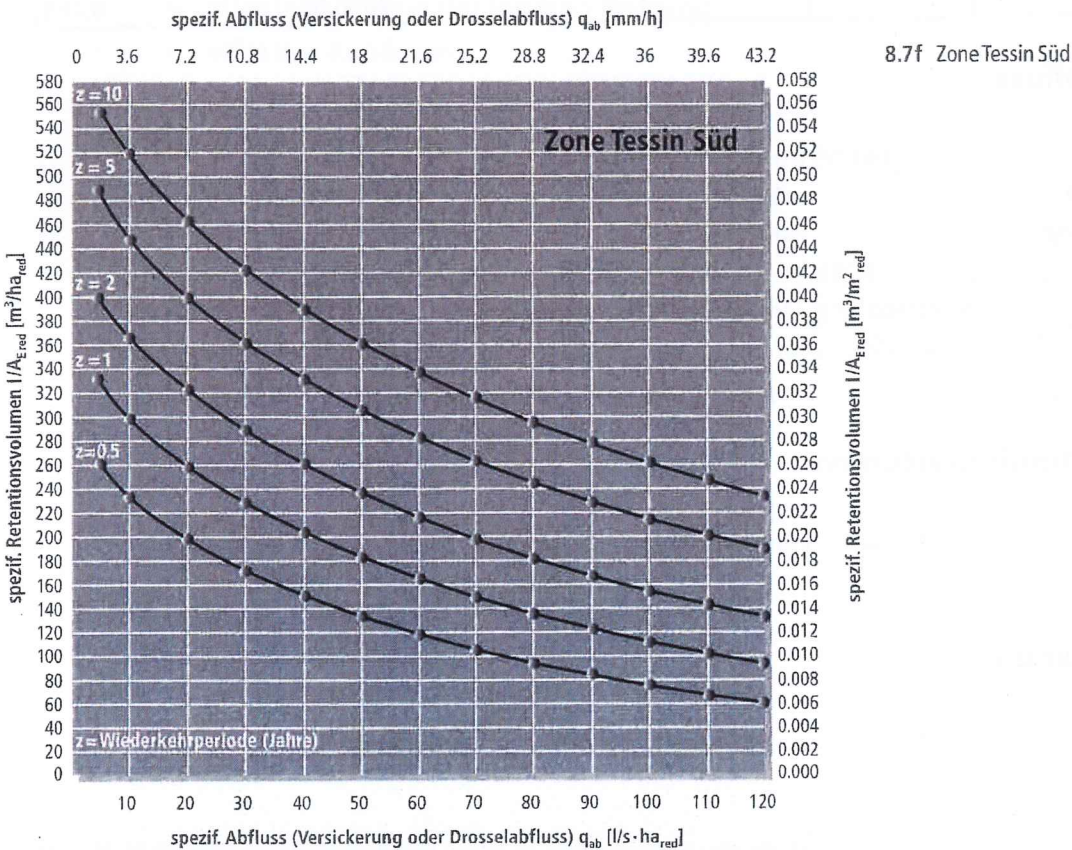
### Retentionsvolumen

0.263 \* 405 = 106.515 m3

Abbildung 8.7a-f Allgemeine Bemessungsdiagramme für kleine Retentionsanlagen, nach SN 640350 (Ausgabe 2000)  
 ( $q_{ab} > 5 \text{ l/s} \cdot \text{ha}_{\text{red}}$ , massgebende Regendauer < 60 min)



8.7e Zone Voralpen



8.7f Zone Tessin Süd

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 04.10.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 04.10.2027  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002566

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Niederhasli, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli

## **Privater Gestaltungsplan "Hofwissen", Niederhasli, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8155 Niederhasli

**Angaben zum Inhalt:**

Der private Gestaltungsplan "Hofwissen" wurde vom Gemeinderat Niederhasli am 11. Januar 2022 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit der Verfügung Nr. 103/22 vom 18. Juli 2022 genehmigt. Die Publikation erfolgte am 29. Juli 2022.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung vom 24. September 2024 hat das Baurekursgericht des Kantons Zürich bescheinigt, dass kein Rechtsmittel ergriffen worden ist. Der private Gestaltungsplan "Hofwissen", Niederhasli, wird rückwirkend auf den 1. Dezember 2022 in Kraft gesetzt.

Gemeinderat Niederhasli, 4. Oktober 2024

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** 103/22

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 18.07.2022

**Gerichtliche Entscheidungsinstanz:**

-

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Niederhasli  
Dorfstrasse 17  
8155 Niederhasli