



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 16-1521

Nr. 1521 / 16

vom 16. Januar 2017

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Rauchmatt-Ried» – Genehmigung

Gemeinde **Hausen am Albis**

Lage Rifferswilerstrasse, Jakob-Zürcher-Strasse; Grundstück Kat.-Nr. 3045 (alt) / 3787 (neu)

- Massgebende - Situationsplan 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 15. September 2016
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 15. September 2016

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Hausen am Albis stimmte mit Beschluss vom 27. September 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Rauchmatt-Ried» zu. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2016 ersucht die Gemeinde Hausen am Albis um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hausen am Albis befindet sich das betroffene Grundstück in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/3.0 und unterliegt, aufgrund der exponierten Lage am Siedlungsrand, einer Gestaltungsplanpflicht. Es soll hier eine architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung und ausgestattet mit einem fortschrittlichen Energiesystem im Sinne der Nachhaltigkeit entstehen.

Der private Gestaltungsplan «Rauchmatt-Ried» weicht nicht von der Regelbauweise ab. Somit genügt die Zustimmung des Gemeinderates Hausen am Albis.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Entlang der Einfallsachse Rifferswilerstrasse sollen drei Gewerbebauten und, südlich von diesen, vier Wohnbauten erstellt werden. Zwischen dem Gewerbe und dem Wohnen verläuft als trennendes Element ein Übergangsbereich mit einem oberirdischen Retentionskanal innerhalb einer Grünfläche. Diese Grünfläche prägt den Aussenraum der Wohnbauten, wohingegen der Aussenraum der Gewerbebauten von einer befestigten Erschliessungsfläche dominiert wird. Entlang der Rifferswilerstrasse soll eine Baumreihe gepflanzt werden. Die Haupteerschliessung erfolgt von der Rifferswilerstrasse her. Neben oberirdischen Parkplätzen ist die Parkierung hauptsächlich in einer Tiefgarage vorgesehen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Gemäss Situationsplan werden innerhalb des Perimeters sieben Baubereiche sowie die unterschiedliche Gestaltung der Aussenräume festgesetzt. Zudem werden in schematischer Weise die Entsorgung, Kompostierplätze, öffentliche Fusswegverbindungen, die Erschliessung sowie die Besucherparkplätze aufgezeigt. Neben der Nutzung regeln die Vorschriften die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums sowie die Erschliessung und die Parkierung.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 15. August 2016 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Rauchmatt-Ried», welchem der Gemeinderat Hausen am Albis mit Beschluss vom 27. September 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 582.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Hausen am Albis wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



V. Mitteilung an

- Hausen am Albis (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Rösch Wälter Willa (gpw), Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle)
- Leutwyler Partner Architekten AG, Staffelstrasse 8, 8045 Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Gemeinde Hausen am Albis

Gestaltungsplan "Rauchmatt/Ried"

Situationsplan 1:500 (Papierformat: DIN A2, Datum: 15.09.2016)

Weiterer verbindlicher Teil des Gestaltungsplanes:
"Vorschriften zum Gestaltungsplan"

Öffentliche Auflage: 29. April 2016 bis 28. Juli 2016

Vorprüfungsbericht vom: 15. August 2016

Aufgestellt durch den Grundeigentümer am: 15. September 2016

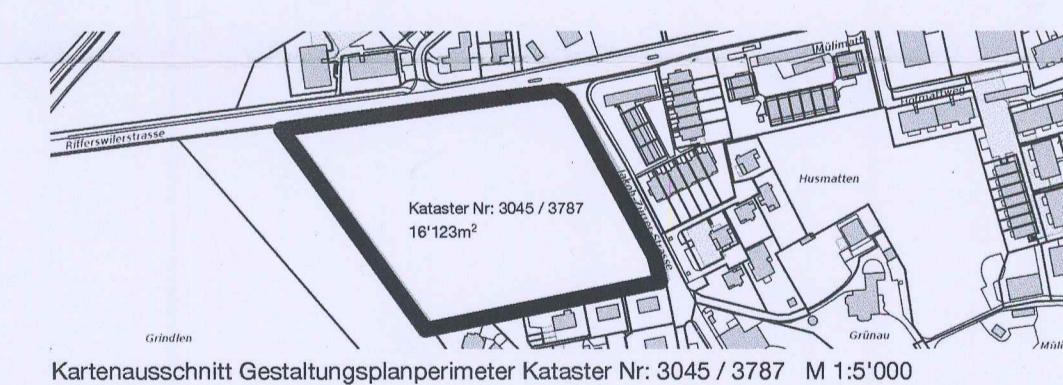
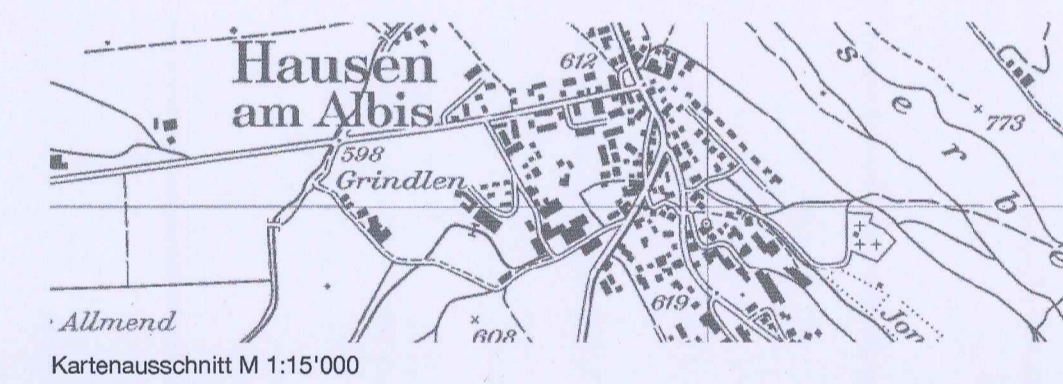
Jürg Tandler:

Zustimmung des Gemeinderates am: **27. Sep. 2016**
Der Präsident: **Gemeinderat Hausen am Albis**
Gemeinderpräsident Gemeindegemeinschreiber

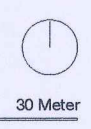
Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am: **16. Jan. 2017**
Für die Baudirektion:

BDV Nr. 1521/16



- | | |
|--|--|
| Gemehmigungsinhalt | |
| • • • Perimeter Gestaltungsplan | ↔ Hauptschliessung (Lage schematisch) |
| ▭ Baubereich für Hochbauten 1 - 7 | ↔ Nebenschliessung (Lage schematisch) |
| ▭ Erschliessungsfläche / befestigte Fläche / oberirdische Kundenparkplätze | ↔ Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch) |
| ▭ Grünfläche | --- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch) |
| ▭ Übergangsbereich 1 | ▨ Bereich Besucherparkplätze (Bewohner) |
| ▭ Übergangsbereich 2 | ▭ Unterirdischer Baubereich |
| ▭ Übergangsbereich 3 | ↔ Retentionskanal (Lage schematisch) |
| ▭ Private Grünflächen | |
| ○ ○ ○ Baumreihe (Lage schematisch) | Orientierungsinhalt |
| E Entsorgung (Lage schematisch) | ▭ Hochbauten Testplanung |
| K Kompostierplatz (Lage schematisch) | --- Drittprojekte |
| | • • • Regionaler Radweg |



Privater Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“
Vorschriften zum Gestaltungsplan

Öffentliche Auflage: 29. April 2016 bis 28. Juli 2016

Kantonaler Vorprüfungsbericht vom: 15. August 2016

Aufgestellt durch den Grundeigentümer am: 15. September 2016

Jürg Tandler:



Zustimmung des Gemeinderates am: **27. Sep. 2016**

Der Präsident:

Gemeinderat Hausen am Albis
Gemeindepräsident Gemeindefschreiber

Der Schreiber:

16. Jan. 2017

Von der Baudirektion genehmigt am:



Für die Baudirektion:

1. Allgemeine Bestimmung

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“ bezweckt eine koordinierte, und in die örtliche Situation am Rande der Siedlung eingepasste Überbauung.

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere ein guter Anschluss an den Landschaftsraum, eine marktgerechte Dienstleistungs- und Gewerbenutzung sowie eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Daraus werden folgende Anforderungen definiert:

- Architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortsrandlage
- Hohe ortstypische Qualitäten mit einem ruhigen und in den wesentlichen Elementen einheitlichen Erscheinungsbild, klare Formensprache
- Ausreichend Freiräume zwischen Wohnen und Gewerbe
- Sicherung hoher Wohn- und Aufenthaltsqualitäten/grüne Achse
- Klärung des Siedlungsrandes
- Hohe Energieeffizienz, fortschrittliche Energiesysteme

§ 2

Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
a) Situationsplan M 1:500, 15. September 2016
b) Vorschriften zum Gestaltungsplan, 15. September 2016

³ Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplanes sind:
a) Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 15. September 2016
b) Umgebungsrichtplanung, 23. Februar 2016

§ 3

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Vorschriften zum Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Politischen Gemeinde Hausen am Albis.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

2. Nutzung und Gestaltung

§ 4

Art der Nutzung

¹ Innerhalb der Baubereiche 1 bis 3 ist ausschliesslich Gewerbenutzung mit mässig störenden Betrieben zulässig.

² In den Baubereichen 4 bis 7 sind Wohnungen zu erstellen. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

³ Die Baubereiche 4 bis 7 sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt.

§ 5

Baubereiche

¹ Hochbauten sind, soweit nachfolgend nicht etwas Abweichendes bestimmt wird, ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig.

² Die Positionierung der Baukörper innerhalb der Baubereiche ist unter Einhaltung der Angaben gemäss BZO frei.

§ 6

Besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude im Baulinienabstand müssen die Verkehrssicherheitsverordnung einhalten und könnten in der Detailplanung mit Beseitigungsrevers versehen werden. Zwingende Anlagen wie z.B. Tiefgaragenrampen oder Notausgänge, die nicht verlegt werden können, sind nicht erlaubt. Ansonsten sind sie gemäss § 100 PBG zulässig.

² Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bis zu einer maximalen Höhe von 2.5 m, sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet (z.B. für gedeckte Veloplätze, grössere Spielhäuser, Überdachung der Garagenrampe, Containerplätze überdacht, Gartenhäuser usw.)

§ 7

Geschosszahl und Dachgestaltung

¹ Für alle Baubereiche gilt, die maximale Geschosszahl von drei Vollgeschossen nicht zu überschreiten.

² Innerhalb des gesamten Perimeters darf die Gebäudehöhe die Kote von 609.00 m.ü.M. nicht übersteigen. Bei Satteldächern ist die Firsthöhe, bei Flachdächern der oberste Dachrand massgebend.

³ Die Gewerbebauten in den Baubereichen 1 bis 3 sind mit Flachdächern auszustatten. Für die Wohnbauten in den Baubereichen 4 bis 7 sind Flach- oder Satteldächer zulässig.

⁴ Die Flächen auf Flachdächern, die nicht für Dachaufbauten oder begehbbare Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

⁵ Die Dachneigung der Satteldächer darf bis zu 30° betragen.

⁶ Dachvorsprünge und Vordächer sind zulässig.

§ 8

Baumasse

¹ Die Baumasse pro Baubereich ist gemäss Angaben im Situationsplan einzuhalten. Eine Abweichung von 4% wird genehmigt.

² Die maximal zulässige Baumassenziffer (BMZ) beträgt 3.0

§ 9

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Formensprache. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Konzept zur Materialisierung und Farbgebung vorzulegen.

² Fassadenvorsprünge und Balkone sind ausschliesslich in den Baubereichen 4 bis 7 gestattet. Verglasungen von vorspringenden Bauteilen und Balkonen sind nicht gestattet.

³ Eingezogene Loggien sind mit einer rahmenlosen Verglasung zulässig.

⁴ Der zulässige Glasanteil der Gewerbebauten ist auf maximal ca. 30% der gesamten Fassade zu beschränken.

§ 10

Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien

Die Gewerbe- und Wohnbauten müssen so ausgerüstet werden, dass höchstens 40% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.

3. Freiraum und Aussenraumgestaltung

§ 11

Freiraumkonzept

¹ Für die gemeinschaftliche Nutzung des Freiraums ist auf dem Areal ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen und zu betreiben.

² Die einheitliche Gestaltung ist durch ein Freiraumkonzept über den gesamten Planungsperimeter sicherzustellen. Elemente der gemeinschaftlichen Freiräume sind Bepflanzungen, Bodenbeläge, Beleuchtung sowie Ausstattung.

³ Das Freiraumkonzept ist zusammen mit dem Baugesuch für die erste Bauetappe einzureichen. Als Richtvorgabe dient die Umgebungsrichtplanung gemäss § 2 Abs. 3b vom 23.02.2016. Abweichungen von dieser Richtplanung sind möglich, müssen aber insgesamt zu mindestens gleichwertigen Qualitäten der Freiräume führen.

§ 12

Baumreihen

¹ Die Baumreihen an der Rifferswilerstrasse müssen auf das kantonale Strassenprojekt abgestimmt werden.

² Mit dem Bauprojekt ist eine Vereinbarung zu den Bäumen zwischen der Baudirektion, Tiefbauamt, Unterhaltsregion II und dem Eigentümer einzureichen.

³ Entlang der Staatsstrasse haben neu zu pflanzende Bäume einen Abstand von 4m ab Staatsstrassengrenze einzuhalten.

⁴ Im Sichtbereich der Ein-/Ausfahrt dürfen keine Bäume gepflanzt werden, Hecken, Sträucher, Stützmauern und dergleichen, welche die Sichtweiten beeinträchtigen könnten, dürfen eine Höhe von 80 cm, gemessen ab Fahrbahnniveau der Ausfahrt, nicht überschreiten.

§ 13

Grünflächen

¹ Grünflächen und Übergangsbereiche 1 bis 3 sind in Form von einheimischen Bäumen, Wiesen-, Stauden- und Strauchflächen in den bezeichneten Bereichen gemäss Situationsplan zu erstellen.

² Ein das Areal überspannendes Netz von wiederkehrenden Baumarten ist zu sichern.

³ Innerhalb der Grünflächen sind besondere Gebäude gemäss

§ 6 Abs.2, Containerabstellplätze, Spielgeräte, Sitzbänke und dergleichen zulässig.

⁴ Befestigte Flächen wie Fusswege, Aufenthaltsbereiche oder private Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden und sind innerhalb der Grünfläche ebenfalls zulässig.

§ 14

Private Grünflächen

¹ Die Privaten Grünflächen sind nicht Bestandteil des Freiraumkonzeptes. Die Bepflanzung erfolgt nach dem Privatrecht.

² Auf die Verwendung von Neophyten ist zu verzichten.

§ 15

Übergangsbereiche

¹ Der Übergangsbereich 1 markiert den Beginn der „grünen Achse“ und ist als strassenbezogene, kleinflächige Grünanlage durch einen vornehmlich offenen Charakter geprägt. Neben den gemäss § 19 Abs. 3 erforderlichen Besucherparkplätzen sind Grünflächen und Aufenthaltsbereiche mit geeigneter Bepflanzung zu erstellen.

² Der Übergangsbereich 2 wird durch abwechslungsreiche Spiel- und Aufenthaltsbereiche geprägt. Augenmerk liegt auf dem raumgreifenden Retentionskanal, der die zu erfüllende Entwässerung des Perimeters übernimmt. Dieser zentrale Verbindungs- und Aufenthaltsort muss ein breites Spektrum an Nutzungen ermöglichen: Spielen, Treffpunkt und Verweilort mit hoher Aufenthaltsqualität.

³ Die Grünfläche im Übergangsbereich 3 soll vornehmlich den Bewohnern des Areals als Kinderspiel- und Ruhefläche dienen. Eine natürliche Vegetation und grosszügige, unversiegelte Flächen sollen das Erscheinungsbild prägen.

⁴ Kompostierplätze für Mehrfamilienhäuser sind gemäss Eintrag im Situationsplan zur Verfügung zu stellen. Kompostierplätze für Reiheneinfamilienhäuser sind separat zu organisieren.

§ 16

Retention

¹ Im zentralen Grünbereich - im Übergangsbereich 2 - ist ein oberflächlich sichtbarer Versickerungs-/ Retentionskanal vorgesehen, welcher anfallendes Meteorwasser aufnehmen und - soweit es nicht versickert - verzögert in ein Oberflächengewässer abgeben soll.

² Die innerhalb des Perimeters anfallende Dachflächenentwässerung ist

mit geeigneten Massnahmen über den Retentionskanal abzuleiten.

³ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

§ 17

Beleuchtung im Aussenraum

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 18

Erschliessung

¹ Die Haupterschliessung sowie die Zufahrt zur unterirdischen Tiefgarage sind gemäss Eintrag im Situationsplan von der Rifferswilerstrasse aus anzuordnen.

² Die Ein-/Ausfahrt ist so anzuordnen, dass die Sichtweiten eingehalten sind. Verkehrsspiegel sind zur Einhaltung der Sichtbereiche nicht erlaubt.

³ Eine untergeordnete Nebenzufahrt für Besucherparkplätze, Zubringerdienst und Notzufahrt ist vom Süden des Perimeters aus zulässig.

⁴ Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrten ist im Rahmen der Bauprojekte festzulegen.

§ 19

Parkierung

¹ Oberirdische Kundenparkplätze der Gewerbebauten haben in den gemäss Situationsplan gekennzeichneten Bereichen erstellt zu werden. Die Parkfelder entlang der Rifferswilerstrasse haben von der internen Strasse aus erschlossen zu werden.

² Sämtliche für die Bewohner erforderlichen Fahrzeugabstellplätze sind in einer unterirdischen Tiefgarage anzuordnen.

³ Die erforderlichen Besucherparkplätze sind innerhalb der im Situationsplan markierten Bereiche zulässig.

⁴ Im Bereich der Besucherparkplätze, gemäss Eintrag im Situationsplan, ist zudem ein Abstellplatz für Mobility-Fahrzeuge und mindestens ein Parkplatz mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge sicherzustellen.

⁵ Im Nahbereich der Hauszugänge sind ausreichend Abstellplätze für Velos bereitzustellen.

§ 20

Fusswege

¹ Die öffentlichen Fusswege sind mit einer Dienstbarkeit oder Abtretung sicherzustellen.

² Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als allgemein zugängliche Wege mit genügender Breite zu gestalten und dauernd offen zu halten.

5. Schlussbestimmung

§ 21

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

§ 22

Änderung und Aufhebung

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

Privater Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“
Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Gemeinde Hausen am Albis, Kanton Zürich

Leutwyler Partner Architekten AG, Staffelstrasse 8, 8045 Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Freystrasse 20, 8004 Zürich

15. September 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	4
	1.1 Ausgangslage und Gegebenheiten	
	1.1.1 Perimeter und Lage	
	1.1.2 Bisherige Areal- und Umgebungsentwicklung	
	1.2 Planerische Rahmenbedingungen	
	1.2.1 Anlass	
	1.2.2 Regionale Entwicklungsziele	
	1.2.3 Kantonale Richtplanung	
	1.3 Ortsanalyse	
	1.4 Ziele des Gestaltungsplans	
	1.5 Planungsprozess	
2	Planungsinhalt und Leitbild	7
	2.1 Bebauungskonzept und städtebauliches Leitbild	
	2.2 Art der Nutzung	
	2.2.1 Gewerbe	
	2.2.2 Wohnen	
	2.3 Freiraum- und Umgebungskonzept	
	2.4 Drittprojekte und Verkehr	
3	Erläuterungen zum Planinhalt und den Vorschriften	10
	3.1 Plandarstellung	
	3.1.1 Genehmigungs- und Orientierungsinhalte	
	3.1.2 Perimeter	
	3.2 Vorschriften zum Gestaltungsplan	
	3.2.1 § 4 Art der Nutzung	
	3.2.2 § 5 Baubereiche	
	3.2.3 § 9 Gestaltung von Bauten und Anlagen	
	3.2.4 § 10 Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien	
	3.2.5 § 15 Übergangsbereiche	
	3.2.6 § 16 Retention	
4	Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV	15
5	Organisation und Ablauf	16
	5.1 Grundeigentümer, Organisation und Beteiligte	
	5.2 Ablauf, Information und Mitwirkung	

1 Planungsgegenstand und Ziele

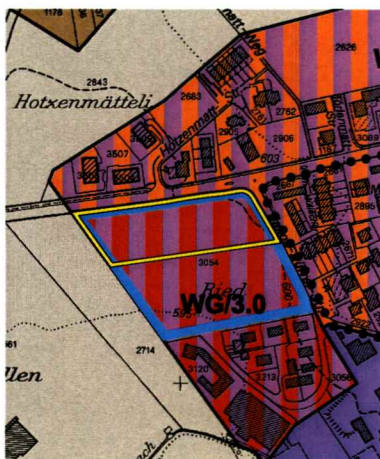
1.1 Ausgangslage und Gegebenheiten




1.1.1 Perimeter und Lage

Der Gestaltungsplanperimeter „Rauchmatt/Ried“ umfasst 16'123m² und liegt am Siedlungsrand der Gemeinde Hausen am Albis im Kanton Zürich. Gegen Norden reicht der Perimeter bis an die Rifferswilerstrasse (Kantonsstrasse), im Osten schliesst er an bestehende Wohnsiedlungen an, im Süden grenzt er an die Wohn- und Gewerbezone Jakob-Zürcher-Strasse, den Reitstall-Gewerbebetrieb sowie an das Weisbrod-Areal und im Westen öffnet sich der Perimeter gegen unbebauten Landschaftsraum.

1.1.2 Bisherige Areal- und Umgebungsentwicklung

1840 und 1850 entstanden in Hausen am Albis die ersten Firmen und Fabrikationsgebäude. In Hausen am Albis entstand in den 1960ern und 1970er Jahren eine rege Bautätigkeit, welche aus dem durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Dorf ein Kleingewerbegebiet entstehen liess. Die Stofffabrik der Weisbrod-Zürcher AG produzierte bis 2012 Stoffe. Das ehemalige Fabrikgelände bietet heute Platz für ein Gewerbezentrum. Der Trend zum Wohnen auf dem Land, sowie eine erhöhte Mobilität förderten auch den Wohnungsbau in Hausen, sodass gänzlich neue Wohnquartiere entstanden. Das aktuellste Beispiel einer rein fürs Wohnen genutzten Arealüberbauung ist die Siedlung Törlematt.



Kommunale Nutzungszonen	
	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
	Nachweis der Planungswerte (in WG-Zone nur für Wohnnutzung)

Ausschnitt Zonennutzungsplan o.M. | Kanton Zürich

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Anlass

Durch den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht kann eine bestimmte ortsbauliche und nutzungsmässige Absicht formuliert und eine höhere Qualität erzielt werden.

Neue Gebäude sollen im Gebiet „Rauchmatt/Ried“ im Sinne der Nachhaltigkeit mit effizienten und fortschrittlichen alternativen Energiesystemen ausgerüstet sein. Aufgrund der Siedlungsrandlage am westlichen Ortseingang von Hausen ist das Gebiet relativ gut einsehbar. An dieser ortsbildprägenden Lage ist daher eine besonders sorgfältige ortsbauliche Eingliederung und eine architektonisch hochwertige Bebauung sicherzustellen. Besondere Anforderungen stellt dabei die relativ hohe zulässige bauliche Dichte von 3.0 m³/m². Damit das Gebiet nach den genannten Anforderungen bebaut wird, wurde anlässlich der BZO-Revision des Jahres 2012 eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.



Ausschnitt Orthofoto

1.2.2 Regionale Entwicklungsziele

Die Planungsgruppe ZPK (Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt) hat für die Revision des regionalen Richtplans ein Leitbild der räumlichen Entwicklung für die Region Knonaueramt erarbeitet und wie folgt zusammengefasst:

Die Region als Ganzes:

Der Charakter des Knonaueramtes, als eigenständiger Landschafts- und Lebensraum soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

Siedlungsstruktur, Wohnen:

Die künftige Siedlungsentwicklung soll in erster Linie im weitgehend überbauten Gebiet stattfinden. Für grössere, noch nicht überbaute Flächen ist eine möglichst hohe Baudichte vorzuschreiben.

Arbeitsplätze:

Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen für qualifizierte Arbeitskräfte, ist zu fördern und durch planerische Mittel zu unterstützen (z.B. vermehrte Zonen mit Gewerbe, Zulässigkeit von Dienstleistungsarbeitsplätzen in allen Zonen).

Kultur, Sport, Freizeit, Erholung:

Die Qualitäten der Region als Erholungsgebiet und Freizeitraum sind zu erhalten.

1.2.3 Kantonale Richtplanung

Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Richtplans werden unter anderem folgende Ziele für die Siedlungsentwicklung festgelegt:

Siedlungen nach innen entwickeln

Der Bedarf an Geschossflächen für Wohnungen und Arbeitsplätze ist vorrangig durch bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets an mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen zu decken. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist mit Massnahmen zur Gestaltung und Aufwertung der Freiräume und gut erreichbaren Angeboten für die Naherholung zu verbinden.

Gewerbe stärken

Durch die laufende und künftig noch vermehrt anzustrebende Siedlungserneuerung und Verdichtung können lokal verankerte und überwiegend regional tätige Betriebe des produzierenden Gewerbes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten übermässig eingeschränkt oder sogar verdrängt werden.

Gemäss Zonennutzungsplan ist für das Gebiet „Rauchmatt/Ried“ eine Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung (ES III) vorgesehen, womit das Anliegen (lokales) Gewerbe zu stärken umgesetzt wird.

1.3 Ortsanalyse



zwischen ca. 1890 und ca. 1980 verschwundene Gewässer und Feuchtgebiete
Projektperimeter

Während dem letzten glazialen Maximum stiess der Seitenarm des Reuss-Gletschers durch das Reppischtal von Baar Richtung Birmensdorf über Hausen am Albis hinaus vor und bedeckte die Molasse (heutiger Planungsperimeter) mit einer unterschiedlich mächtigen Moräne. Nacheiszeitlich wurde die Moräne durch Verwitterungsprozesse oberflächlich aufgelockert. Über der Moräne kam es westlich der Jakob-Zürcher-Strasse zur Bildung von feinkörnigen und vielfach organisch durchsetzten Verlandungssedimenten. Der zentrale und westliche Teil des Projektgebietes ist in der historischen Gewässerkarte als ehemaliges Feucht- bzw. Riedgebiet ausgeschrieben. Den Abschluss des Schichtprofils bilden natürlich gewachsene Oberflächenschichten (Humus und oberste rund 1m mächtige Erdschicht, Ackererde), welche im Zuge baulicher Tätigkeiten durch künstliche Auffüllungen ersetzt resp. mit solchen überschüttet wurden.

1.4 Ziele des Gestaltungsplans



Testplanung Hochbauprojekt

Der Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“ bezweckt eine koordinierte, in die örtliche Situation am Rande der Siedlung eingepasste Überbauung. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere ein guter Anschluss an den Landschaftsraum, eine marktgerechte Dienstleistungs- und Gewerbenutzung sowie eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Daraus werden folgende Anforderungen definiert:

- Architektonisch hochwertige Bebauung mit ansprechender Gestaltung der Ortslage
- Hohe ortstypische Qualitäten mit einem ruhigen und in den wesentlichen Elementen einheitlichen Erscheinungsbild
- Klare Formensprache
- Ausreichend Freiräume zwischen Wohnen und Gewerbe
- Sicherung hoher Wohn- und Aufenthaltsqualitäten/grüne Achse
- Klärung des Siedlungsrandes
- Hohe Energieeffizienz, fortschrittliche Energiesysteme

1.5 Planungsprozess

Das Zusammenspiel der Bauvolumen innerhalb des Perimeters, wie auch die Auswirkungen auf die nähere Umgebung wurden vertieft überprüft und Zwischenstände vor Gremien der Gemeinde Hausen am Albis präsentiert und diskutiert. In Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten (Grundeigentümer, kommunale und kantonale Ämter) entstand die vorliegende Testplanung, welche eine fundierte Grundlage für weiterführende Berechnungen (Baumassen, Anzahl Parkplätze, Wohnungsspiegel usw.) darstellt.

2 Planungsinhalt und Leitbild

2.1 Bebauungskonzept und ortsbauliches Leitbild

Das Bebauungskonzept weist hinsichtlich Freiraum und Bebauungsmuster folgende Gestaltungsprinzipien auf:

- Verzahnung mit dem bestehenden Siedlungsrand
- Durchlässigkeit des Landschaftsraumes/grüne Achse
- Spannungsvollen Raumabfolgen mit vielfältigen Sichtbezügen



Siedlungsrand

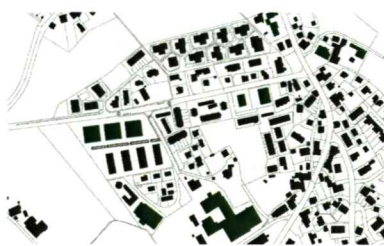
Die verschiedenen Randbedingungen berücksichtigend, die der Planungssperimeter durch seine Lage am Rande der Siedlung mit sich bringt, konnte ein typologisch abwechslungsreiches, einheitliches Überbauungskonzept entwickelt werden.

Der Gestaltungsplan sieht den Neubau von drei Gewerbebauten, zwei Wohneinheiten REFH und zwei Wohneinheiten MFH vor. Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Rifferswilerstrasse (Kantonsstrasse). Im südlichen Bereich des Perimeters wird die Jakob-Zürcher-Strasse mit einem Kehrplatz / Wendehammer abgeschlossen.

Am Ortseingang entlang der Rifferswilerstrasse werden drei Gewerbegebäude angeordnet. Von diesen vor Immissionen wie Lärm und Verkehr geschützt, entstehen dahinter insgesamt vier ostwest ausgerichtete Wohnzeilen mit zwei bis drei Geschossen. Um eine visuelle Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen zu schaffen, wird eine „grüne Achse“ etabliert, die sich zwischen den Gewerbebauten und den Wohnzeilen aufspannt und zugleich öffentliche Begegnungszone und Hauptzugang für Fussgänger ist. Der eingemittete Kanal dient als Retentionsanlage.

2.2 Art der Nutzung

2.2.1 Gewerbe



Gewerbe

Der über die BZO Hausen am Albis festgelegte Anteil an Gewerbeflächen für mässig störende Betriebe bietet lokalen Gewerbebetrieben und anderen Dienstleistungen einen lukrativen Standort.

Die Setzung der grossflächigen Gewerbebauten entlang der Rifferswilerstrasse bietet die Möglichkeit die Ortseinfahrt attraktiv zu gestalten und mit identitätsstiftender Architektur und Aussenraumgestaltung aufzuwerten. Die Erstellung einer Tiefgarage für die Gewerbebauten ist je nach Grösse und Nutzung der Gewerbeflächen in Erwägung zu ziehen.

2.2.2 Wohnen



Wohnen

Um die Nutzungsdurchmischung zu fördern, werden in dem Areal „Rauchmatt/Ried“ in Ergänzung zu den Wohnungen, welche mit der Überbauung des Törlematt-Areals entstehen, neben Geschosswohnungen auch Reiheneinfamilienhäuser angeboten. Dadurch wird jungen Familien Platz und Raum für attraktives Wohnen auf dem Land geboten. Die häufig vorkommende Zeilenstruktur in Häusern am Albis ermöglicht ein klares Erschliessungssystem und attraktive ost/west Grundrisstypologien. Einblicke in durchgrünte Zwischenräume mit einladenden Hauszugängen und privaten Gärten werden geschaffen. Die Vielfalt an Wohnungstypologien schafft eine gute Grundlage für ein lebendiges Wohnquartier mit einer dynamischen und durchmischten Bewohnerschaft.

2.3 Freiraum- und Umgebungskonzept

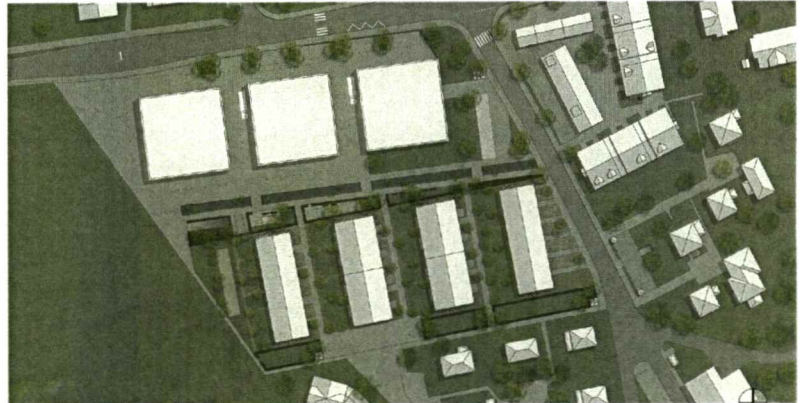
Das Areal „Rauchmatt/Ried“ liegt im Spannungsfeld zwischen urbaner und landschaftlicher Prägung. Die unterschiedlichen Qualitäten sollen für die angestrebte Nutzungsdurchmischung gestärkt werden und die Vernetzung verbessert werden. Zur Steigerung des Mehrwertes für die Gemeinde Hausen am Albis werden folgende freiraumplanerischen Ziele in den Vordergrund gestellt:

- Vernetzung der öffentlichen Freiräume mit den angrenzenden Quartieren und Anbindung an das übergeordnete Wegenetz.
- Schaffen von attraktiven privaten und öffentlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität

Gepflegte und üppige Vorgärten prägen das Bild zahlreicher Privatgärten in Hausen. Zwischen den oftmals freistehenden, von der Strasse abgewandten Häusern, bilden sich Frei- und Zwischenräume, welche mit Gärten aufgewertet werden. Die Grundidee der Freiraumgestaltung für das Planungsgebiet entwickelt sich aus den vorgefundenen eher ländlichen Strukturen der Umgebung von Hausen am Albis. Der Arealperimeter wird durch eine Staffelung spezifischer Freiraumbereiche geprägt und bindet das Areal wie folgt in die Umgebung ein:

Das Rückgrat der Umgebungsgestaltung bildet ein eingemittelter Kanal, welcher die Gewerbebauten und die Wohnzeilen räumlich und optisch voneinander trennt. Das Thema der Dach- und Oberflächenentwässerung wird durch den Retentionskanal sichtbar und verschmilzt in Funktion und Gestaltung zu einem Gesamtsystem. Die Zwischenräume der Wohnzeilen entsprechen einer rhythmisch abwechselnden Typologie. Der übergeordnete Erschliessungsraum fungiert als Zugang der Wohngebäudetypen, der davon getrennte Gartenraum ist den jeweilig anstossenden Erdgeschossen vorbehalten. Die Wegführung ist bis zur Querverbindung für die nachbarschaftliche Nutzung gedacht. Im

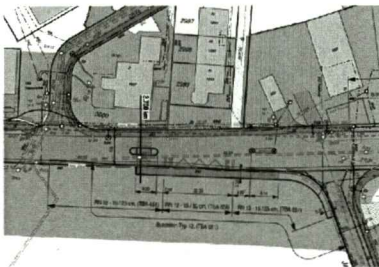
Bereich der Gewerbebauten ist eine umfangreiche Bewegungsfläche für Anlieferung, Parkierung und Wendemöglichkeit grosszügig ausgebaut. Die neu geschaffenen Grün- und Freiräume sollen zur Identitätsbildung der geplanten Arealüberbauung beitragen.



Umgebungsrichtplanung

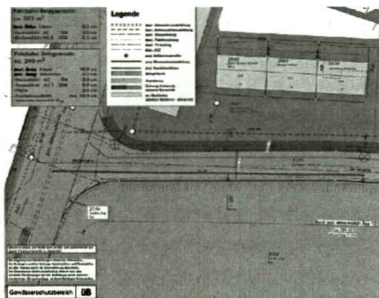
2.4 Drittprojekte und Verkehr

Für die Rifferswilerstrasse, welche nördlich den Planungsperimeter definiert, ist ein Sanierungsprojekt vorgesehen. Die Instandsetzungsmassnahme ist ein kantonales Strassenprojekt und erfolgt gemäss Aussage des Tiefbauamtes unabhängig vom Gestaltungsplanverfahren. Die Berücksichtigung der zu erstellenden Linksabbiegerspur erfolgt auf Basis des Vorprüfungsberichtes der Baudirektion des Kanton Zürich vom 13. Oktober 2010. Die Erstellung und Finanzierung des Linksabbiegers fällt zu Lasten des Verursachers und soll womöglich zeitgleich mit dem Strassenbauprojekt des Tiefbauamtes, Abteilung Projektieren und Realisieren erstellt werden. Die Planung des Linksabbiegers ist als separates, vom Gestaltungsplan unabhängiges Verfahren zu betrachten.



Kantonales Strassenprojekt Rifferswilerstrasse

Die Erschliessungsstrasse Jakob-Zürer-Strasse befindet sich im Privateigentum. Die Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen sind daher durch die Privaten zu besorgen. Sobald der Erschliessungsvertrag vom 29.09.1989 umgesetzt wurde, soll die einwandfreie Erschliessung in das Eigentum der Politischen Gemeinde Hausen am Albis übergeben werden. Gemäss Aussage der Gemeinde Hausen am Albis wurde unter Federführung der Weisbrod-Zürer AG von den Grundstückseigentümern der Jakob-Zürerstrasse ein Strassenausbauprojekt erstellt. Die Ausführungsarbeiten wurden wetterbedingt und aus terminlichen Gründen von den Bauherren neu auf März / April 2016 festgelegt. Die zukünftige Situation, Sanierung Rifferswilerstrasse sowie Verbreiterung der Strasse und Trottoirausbau Jakob-Zürer-Strasse, sind in der vorliegenden Testplanung zum Gestaltungsplan berücksichtigt.



Ausbau Jakob-Zürer-Strasse

3 Erläuterungen zum Planinhalt und den Vorschriften

Der rechtsverbindliche Teil des Gestaltungsplans besteht aus dem Situationsplan (1:500) und den Vorschriften zum Gestaltungsplan. Auf das Umgebungskonzept wird in den Vorschriften zum Gestaltungsplan explizit verwiesen und ist als wegweisend für die Ausarbeitung der Freiraumgestaltung im Perimeter zu erachten.

3.1 Plandarstellung

3.1.1 Genehmigungs- und Orientierungsinhalte

Im Situationsplan wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalten unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen rein informative, dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Verhältnisse und davon unabhängige, bereits rechtsverbindliche Angaben, mögliche Projektentwicklungen sowie geplante Drittprojekte.

3.1.2 Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans „Rauchmatt/Ried“ umfasst 16'123m². Im Zuge der Strassensanierung an der Rifferswilerstrasse sowie der Ausbauarbeiten an der Jakob-Zürcher-Strasse können kleinere Parzellenbereinigungen anfallen. Die Flächenangabe des Planungsperrimeters bezieht sich auf die aktuellen Informationen gemäss GIS des Kanton Zürich (Kataster Nr.: 3787, Fläche: 16'123m²).



Ausschnitt Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“

3.2 Vorschriften zum Gestaltungsplan

3.2.1 § 4 Art der Nutzung

Die Nutzweise im Gestaltungsplanperimeter wird über die kantonale Nutzungsplanung sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) Hausen am Albis definiert. Entlang der Rifferswilerstrasse, im Norden des Perimeters, sind ausschliesslich Gewerbenutzungen möglich. Im südlichen Parzellenbereich ist Wohnungsbau vorgesehen. Der Gestaltungsplanperimeter ist nicht erschlossen und es gelten die Planungswerte der ES III. Mit dem Gestaltungsplan ist eine nutzungskonforme Zuordnung der ES möglich und zweckmässig. Weil in den Baubereichen 4 bis 7 nur Wohnungen vorgesehen sind, ist die ES II (PW 55/45 dB) nutzungskonform und gewährt einen besseren Lärmschutz gegenüber Gewerbelärm, Lüftung und Parkierung.

3.2.2 § 5 Baubereiche

Die mit den Ziffern 1 bis 7 gekennzeichneten Baubereiche stecken die Felder der möglichen Positionierung der Baukörper ab. Grundsätzlich ist die Gebäudeform frei wählbar. Die in den Vorschriften zum Gestaltungsplan definierten gestalterischen Anforderungen haben jedoch eingehalten zu werden. Die als Orientierungsinhalt dargestellte Testplanung zeigt den aktuellen Planungsstand und verdeutlicht eine realisierbare Abmessung der Baukörper. Generell wird mit der Testplanung das Ausmass und die Volumenerscheinung der möglichen Gebäude aufgezeigt (keine Definition von Ausnutzungsziffer, Freiflächenziffer oder dergleichen).

3.2.3 § 9 Gestaltung von Bauten und Anlagen

Um ein gesamtheitliches, einheitliches Erscheinungsbild im Gestaltungsplanperimeter zu erreichen, sind Bauten und Anlagen aufeinander sowie auf den Freiraum abzustimmen und sorgfältig zu gestalten. Weitere gestalterische Hinweise sind dem Leitbild Freiraum zu entnehmen.

3.2.4 § 10 Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien

Die Anforderung der Gemeinde an „fortschrittliche Energiesysteme“ kann mit der Festlegung neuer Energiestandards der Arealüberbauung wie folgt umgesetzt werden: Das derzeit gültige Energiegesetz sieht bei Neubauten einen Anteil von 20% erneuerbarer Energien vor. Mit der Verdreifachung der Standard-Zielwerte (von 20% auf 60%) werden die Anforderungen an den Bezug regenerativer Energien erhöht und zugleich der Höchstanteil nichterneuerbarer Energien reduziert. Ziel und Zweck dieser Massnahme ist gemäss Energiegesetz eine umweltschonende und wirtschaftliche Energieversorgung, den sparsamen Umgang mit Primärenergien sowie die Anwendung erneuerbarer Energien zu fördern. In der Vollzugshilfe zum Energiegesetz werden verschiedene

Standardlösungen (Einzelbauteilnachweis) definiert, welche abgeändert für 60% erneuerbare Energie Gültigkeit haben. Je nach Kompaktheit des Gebäudes können die vorgegebenen Wärmedämmstärken mit der Energiebilanz (sIA 380/1: Systemnachweis) optimiert/reduziert werden.

Die Anforderung von höchstens 40 % nichterneuerbaren Energien wird durch Effizienzmassnahmen (z.B. bessere Wärmedämmung, Komfortlüftung etc.) oder durch die Nutzung von Abwärme oder erneuerbarer Energien erreicht. Die Kombination der beiden Optionen ist ebenfalls möglich. Die thermische Gebäudehülle muss unabhängig vom Nachweis des Höchstanteils nichterneuerbarer Energien die Anforderungen gemäss Norm SIA 380/1, Ausgabe 2009 erfüllen (siehe Vollzugshilfe EN-2 „Wärmeschutz von Gebäuden“). Der Bezug lokaler Energieerzeuger / ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz ist zu prüfen. Grundsätzlich könnte das Areal auch mit eigener Holzsnitzelheizung wie folgt geplant werden: Holzsnitzelheizung für die Grundlast und Holzpellets (schneller regulierbar, geringere Wärmeverluste) für Warmwasser im Sommer und Redundanz. Anstelle der Pellets könnte auch eine thermische Solaranlage für das Warmwasser im Sommer oder Photovoltaik eingesetzt werden.

3.2.5 § 15 Übergangsbereiche

Das neue Quartier Rauchmatt/Ried ist als zusammenhängende Ortserweiterung zu lesen und nachhaltig in sein Umfeld zu integrieren. Durch die Staffelung der Grünräume in drei Teilbereiche (Übergangsbereiche 1-3) werden die Freiräume logisch gegliedert und in angemessene sowie qualitätsvolle Aussenbereiche unterteilt:

Der Übergangsbereich 1 am nördlichen Rand des Bearbeitungsgebietes soll durch seine Lage sinnvoll in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext vernetzt werden. Als Beginn der „grünen Achse“ wird eine geeignete Eingangssituation für Besucher und Anwohner erwartet. Die Grünanlage soll strassenseitig angebunden werden und sich so gegenüber der Umgebung öffnen. Durch eine parkartige Ausgestaltung soll ein vielfältig nutzbarer und wertvoller Aussenraum entstehen. Der erforderliche Besucherparkplatz wird durch gestalterische Massnahmen sinnvoll in den Bereich integriert.

Der Übergangsbereich 2 zwischen den Gewerbebauten und der Wohnbebauung im Süden soll sich gekonnt in die bestehende Umgebung einfügen. Es ist eine optische und räumliche Abgrenzung zwischen den Baubereichen 1 bis 3 zu erzielen. Die Komposition vom ost-westlich ausgerichteten Kanal und den südlich angeordneten Spiel- und Aufenthaltsbereichen dient als öffentliche Begegnungszone und Hauptzugang für Fussgänger. Die Gestaltung entlang des Kanals bietet Potential für einen grosszügigen und verbindenden Raum zwischen den angrenzenden Nutzungen. Gestalterische Massnahmen schaffen einen differenzierten und vielseitig nutzbaren Aussenraum, der sowohl die

Kommunikation, als auch die Interaktion zwischen den Be- und Anwohnern fördert.

Durch die Staffelung der Grünräume in der Übergangsbereichen 1 bis 3 werden zum Landschaftsraum hin zunehmend dichtere, private Grün- und Aufenthaltsflächen geschaffen. Die grosszügigen, unversiegelten Flächen im Übergangsbereich 3 sollen das Erscheinungsbild prägen und vornehmlich den Bewohnern des Areals als Kinderspiel- und Ruhefläche dienen. Die räumliche Situation umfasst ein Spektrum gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereiche bis hin zu Ruhe- und Erholungsflächen. Eine natürliche Vegetation soll das Erscheinungsbild prägen. Der gestalterische Rahmen für die Pflanzflächen und Vegetation soll über wiederkehrende Arten von Hecken, Grossgehölzen und Stauden entwickelt werden.

3.2.6 § 16 Retention

Auszug aus dem geologischen Gutachten, 06.01.2016, Dr. Jäckli AG: *Gesetzliche Vorgaben: Zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Kanalisation muss nicht verschmutztes Abwasser von Dachflächen, Strassen, Wegen und Plätzen wenn immer möglich an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden (Eidg. Gewässerschutzgesetz GScgG vom 24.01.1991, Art. 7.2). Ist eine Versickerung aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, so kann das anfallende Meteorabwasser mit Bewilligung der kantonalen resp. kommunalen Behörde in einen Meteorabwasserkanal eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.*

Da im Gebiet „Rauchmatt/Ried“ die Untergrundverhältnisse nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit und damit auch nur ein sehr beschränktes Schluckvermögen aufweisen, müssen als ergänzende Massnahme im Rahmen der Liegenschaftsentwässerung Retentionsmöglichkeiten für das anfallende Meteorwasser geschaffen werden. Der Grundwasserspiegel liegt zudem bereits in natürlichem Zustand wenig unter Terrain, sodass eine Versickerung des Dachwassers auf dem Projektareal nicht möglich ist. Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser einer geeigneten Vorflut, z.B. einer Meteorwasserleitung, zuzuleiten. Der Retentionskanal ist demzufolge Teil des Umgebungskonzeptes und obligatorisch als Gestaltungselement in die Umgebung einzubinden.

Neben den extensiv begrünten Flachdächern könnten Wege und Plätze mit durchlässigen Belägen versehen werden, sodass das Wasser flächenhaft im Untergrund versickern kann. Da der Retentionskanal als offenes Gerinne vorgesehen ist, muss darauf geachtet werden, dass die Kanalsohle nicht zu tief unter den Grundwasserspiegel zu liegen kommt und eine abdichtende Sohle aufweist. Es soll damit zum einen verhindert werden, dass für das Grundwasser eine neue Vorflut geschaffen wird (permanente Grundwasserspiegelabsenkung). Andererseits ist trotz

des generell schlecht durchlässigen Untergrundes nicht auszuschliessen, dass bei trockener Witterung das Wasser im Untergrund teilweise versickert und im Extremfall der Kanal trocken liegt.

Der westliche Teil des Projektareals ist in der Naturgefahrenkarte des Kanton Zürich mit dem Hinweis „Hochwasser“ vermerkt (www.gis.zh.ch). Dabei ist von einer geringen Gefährdung (in Gefahrenkategorie gelb koloriert) auszugehen.

Trockenhaltung und Dichtigkeit von Neubauten: Gemäss heutiger Praxis des Kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wird eine permanente Grundwasserspiegelabsenkung (...) nicht toleriert. Im vorliegenden Fall sind die Untergeschosse bis über die Höhe eines mutmasslichen Höchsthochwasserstandes isoliert resp. vollständig wasserdicht auszubilden und auf den entsprechenden Wasserdruck resp. Auftrieb zu dimensionieren. Damit im Bereich der Neubauten kein Grundwasserrück- resp. -aufstau erfolgen kann, sind unter den Bodenplatten einzelne Sickererebenen (sandiger Kies resp. Geröll mit Vlies unterlegt) vorzusehen, welche in hydraulischer Verbindung mit Sickerpackungen hinter den Aussenwänden stehen. Mit Hilfe dieser Massnahmen kann das Grundwasser die Gebäudekörper ungehindert um- resp. unterströmen. Es empfiehlt sich darüber hinaus, bei der Umgebungsgestaltung darauf zu achten, dass oberflächlich abfliessendes Meteorwasser von den Gebäuden ferngehalten wird.

Die Erkenntnisse des geologischen Gutachtens werden im Gestaltungsplan berücksichtigt.

4 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Der Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“ schafft die planerischen Voraussetzungen zur Aufwertung und Entwicklung des Areals und entspricht den kommunalen Entwicklungszielen Hausen am Albis. Durch die gemischte Nutzung und Festlegungen zur einheitlichen, koordinierten Gestaltung wird ein belebtes und attraktives Wohn- und Gewerbeviertel mit hochwertigen Aussenräumen gestaltet. Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere wird durch die Nutzung von Potenzialen in der Bauzone Wohnen mit Gewerbe erleichtert die gewerbliche Nutzung am richtigen Ort gefördert.

Umliegende Landschaften und Lebensräume werden erhalten und gezielt aufgewertet. In Vorbesprechungen mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Stellen wurde deren Anliegen und Anforderungen in den Gestaltungsplan eingearbeitet.

Der Gestaltungsplan entspricht in seiner vorliegenden Form sowohl den rechtskräftigen bestehenden kantonalen und regionalen Richtlinien. Planungen und Konzepte des Bundes werden nicht berührt.

5 Organisation und Ablauf

5.1 Grundeigentümer, Organisation und Beteiligte

Der private Gestaltungsplan wurde erarbeitet im Auftrag von:
Jürg Tandler, Bahnhofstrasse 11, CH - 8832 Wollerau

Die Planinhalte wurden erarbeitet durch:
Leutwyler Partner Architekten AG
Staffelstrasse 8, CH - 8045 Zürich

Fachbereich Landschaft:
Andreas Geser Landschaftsarchitekten
Freyastrasse 20, CH - 8004 Zürich

5.2 Ablauf, Information und Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Mit Beschluss Nr. 93 vom 19. April 2016 hat der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Hausen am Albis den Entwurf des privaten Gestaltungsplans „Rauchmatt/Ried“ während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Planvorlagen äussern und Einwendungen einreichen.

Anhörungsverfahren

Innert der Auflagefrist gingen insgesamt 10 Einwendungen mit diversen Änderungsanträgen ein. Die Gemeinde nimmt diese Änderungsanträge entgegen. Die abgelehnten Anliegen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG begründet, der zusammen mit dem Gestaltungsplan von dem Gemeinderat festzusetzen ist.

Die Nachbargemeinden haben die Vorlage zur Kenntnis genommen und auf eine Stellungnahme verzichtet.

Die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) hat die Vorlage zur Kenntnis genommen und auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) begrüsst den Gestaltungsplan und hat keine Änderungsanträge.

Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Mit Schreiben vom 15. August 2016 äusserte sich das ARE unter Beizug des Amtes für Landschaft und Natur (ALN), des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), der Fachstelle Lärmschutz (FALS), des Tiefbauamtes sowie des Amtes für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion zum Gestaltungsplan.

Unter Beachtung der im Schreiben aufgeführten Anträge und Empfehlungen kann der private Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“ als genehmigungsfähig erachtet werden.

Zustimmung und Genehmigung

Der private Gestaltungsplan hält die Bestimmungen der kommunalen BZO ein, weswegen der private Gestaltungsplan der Zustimmung durch den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Hausen am Albis bedarf.

Der Beschluss des Gemeinderates sowie die Genehmigung der Baudirektion des Kantons werden aufgrund von § 5 Abs.3 PBG gleichzeitig (Rekursfrist von 30 Tagen) öffentlich publiziert.

Mit der öffentlichen Bekanntgabe der Genehmigung durch die Baudirektion wird der Gestaltungsplan in Kraft gesetzt.

Der Gestaltungsplan steckt lediglich den äusseren planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Areals ab. Er beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Diese folgen in separaten Baubewilligungsverfahren.

Privater Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“
Bericht zur Mitwirkung gemäss § 7 PBG

Fassung für die Verabschiedung durch den
Gemeinderat am 27. September 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Einwendungen zu den formellen Inhalten der Vorlage	5
2.1	Vorlage Gestaltungsplan zurückweisen	
2.2	§ 1 Ziel und Zweck	
2.3	§ 4 Art der Nutzung	
2.4	§ 5 Baubereiche und § 8 Baumasse	
2.5	§ 7 Dachgestaltung	
2.6	§ 10 Etappierung und Koordination (neu: entfällt)	
2.7	§ 11 Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien (neu § 10)	
2.8	§ 16 Übergangsbereiche (neu § 15)	
2.9	§ 18 Erschliessung und § 19 Parkierung	
2.10	§ 20 Fusswege	
2.11	Zum Thema Naturgefahren	
3	Einwendungen zu den nicht formellen Inhalten der Vorlage	14
3.1	Zur Testplanung	
3.2	Streitigkeiten	
3.3	Bedarfsanalyse	
2.4	Eigeninteresse der Gemeinde	
3.5	Umzonung auf Zone W2.0	
3.6	Ausstand Gemeinderat Christoph Tandler	
4	Anhörung	16
4.1	Nachbargemeinden	
4.2	Planungsgruppen	
4.3	Kantonale Vorprüfung	
5	Anhang	20
5.1	Übersicht der Einwendungen	

1 Einleitung

Ausgangslage	Zurzeit dient das rund 1.6 ha grosse Areal Rauchmatt/Ried in Hausen am Albis landwirtschaftlichen Zwecken. Das am westlichen Dorfeingang an der Rifferswilerstrasse liegende Gebiet Rauchmatt ist gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3.0 zugewiesen und soll in den nächsten Jahren überbaut werden. Für das Grundstück gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Auf Basis eines Architekturwettbewerbs wurde im Jahr 2010 ein Privater Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt und danach verworfen. Der aktuell vorliegende Gestaltungsplanentwurf entspricht den Vorschriften der gültigen Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Hausen am Albis und hält sich an den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen. Der Gestaltungsplan steckt lediglich den äusseren planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Areals ab. Er beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Diese folgen in separaten Baubewilligungsverfahren.
Öffentliche Auflage	Die Akten zum Privaten Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“ wurden gemäss § 7 PBG ab dem 29. April 2016 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zu den Planvorlagen äussern und Einwendungen einreichen.
Einwendungen	Innert der Auflagefrist gingen insgesamt 10 Einwendungen mit diversen Änderungsanträgen ein. Einige Einwendungen beziehen sich auf Inhalte, die formell nicht Bestandteil des Gestaltungsplans sind. Die Gemeinde nimmt diese Änderungsanträge entgegen. Im nachgelagerten Vertiefungsschritt werden die Anträge geprüft.
Nachbargemeinden	Die Nachbargemeinden haben die Vorlage zur Kenntnis genommen und auf eine Stellungnahme verzichtet.
RZU, ZPK	Die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) hat die Vorlage zur Kenntnis genommen und auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) begrüsst den Gestaltungsplan und hat keine Änderungsanträge.
Vorprüfung	Der Kanton hat mit Schreiben vom 15. August 2016 zum Privaten Gestaltungsplan Stellung genommen. Die kantonalen Anliegen sind im Kapitel 4 zusammengefasst.
Eingehende Prüfung	Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit er sich den eingereichten anschliesst, wird die Vorlage zum Privaten Gestaltungsplan entsprechend angepasst.
Bericht zu den Einwendungen	Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen. Die Stellungnahme des Gemeinderats sowie die Begründung über die

Annahme oder Ablehnung einer Einwendung sind kursiv geschrieben. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat entschieden.

2 Einwendungen zu formellen Inhalten der Vorlage

2.1 Vorlage Gestaltungsplan zurückweisen

„Bauliche Dichte von 3.0 m³/m² ist zu hoch / Alternatives Projekt mit geringeren Dimensionen“ (1.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1)

Fünf Einwendungen lehnen den Privaten Gestaltungsplan ab. Die Ausnützung von 3.0 m³/m² sei an diesem Standort zu hoch und der städtische Massstab sei nicht tolerierbar. Die geplanten Baukörper fügen sich nicht stimmig in das Bild der umliegenden Wohnzone ein.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Der Perimeter, für welchen der Private Gestaltungsplan Rauchmatt/Ried erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/3.0 mit Gestaltungsplanpflicht. Die bauliche Dichte von 3.0 m³/m² wird damit durch die BZO vorgegeben. Bereits heute findet man südlich der Rifferswilerstrasse eine Mischung aus Gewerbe sowie Wohnen vor, wobei das Gewerbe in der Regel im Nahbereich der Strasse liegt. In den Regionalen Entwicklungszielen der Planungsgruppe ZPK (Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt) heisst es bereits, dass die künftige Siedlungsentwicklung in weitgehend überbauten Gebieten stattfinden soll und für grössere, noch nicht überbaute Flächen eine möglichst hohe bauliche Dichte vorzusehen ist.

2.2 § 1 Ziel und Zweck

„Fehlende Einfügung der Bebauung ins Dorfbild / kein ansprechendes Ortsrandbild“

(1.2, 2.1, 5.1, 6.1, 7.2, 8.2, 9.2, 10.2)

Acht Einwendungen beziehen sich auf die Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan: Eine sorgfältige, ortsbauliche Eingliederung, wie sie in den Vorschriften § 1 verlangt sowie in der BZO durch die Forderung einer ansprechenden Gestaltung der Ortsrandlage definiert wird, sei mit der Vorlage nicht gewährleistet.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

In direkter Nachbarschaft des Gestaltungsplangebietes befinden sich bereits heute Zeilenbauten und grossformatige Gewerbebauten. Die Setzung der Gewerbebauten entlang der Rifferswilerstrasse bietet die Möglichkeit, die Ortseinfahrt attraktiv zu gestalten und mit identitätsstiftender Architektur und Aussenraumgestaltung aufzuwerten. Von den Gewerbebauten vor Immissionen wie Lärm und Verkehr geschützt, entstehen dahinter vier ostwest ausgerichtete Wohnzeilen mit ortstypischen

zwei bis drei Geschossen. Mit dem eingemitteten Retentionskanal wird ein attraktives Element für den Aussenraum geschaffen, welches zudem eine optische Verbindung zwischen der Jakob-Zürer-Strasse und dem Siedlungsrand bzw. der weitläufigen Landschaftskammer schafft.

„Staffelung der Baufelder 4-7 verhindert die Bildung eines einladenden Quartiers“ (4.1)

Die geometrische, lineare Ausrichtung soll durch Versetzung und Wechsel der Hausstellung vermieden werden. Die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche ergeben nicht die versprochene „besonders gute Gesamtwirkung“ und nehmen keinen Bezug zu den umliegenden Wohnbauten.

Stellungnahme *Die Einwendung wird abgelehnt.*

Begründung *Erst durch die Komprimierung der geforderten Bauvolumen wird Platz geschaffen für grossflächige, gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume. Der Übergangsbereich 1 am nördlichen Rand des Areal soll durch seine Lage sinnvoll in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext vernetzt werden. Als Beginn der „grünen Achse“ wird eine geeignete Eingangssituation für Besucher und Anwohner erwartet. Die Grünanlage soll strassenseitig angebunden werden und sich so gegenüber der Umgebung öffnen. Durch eine parkartige Ausgestaltung soll ein vielfältig nutzbarer und wertvoller Aussenraum entstehen. Der Übergangsbereich 2 zwischen den Gewerbebauten und der Wohnbebauung im Süden soll sich gekonnt in die bestehende Umgebung einfügen. Die Gestaltung entlang des Kanals bietet Potential für einen grosszügigen und verbindenden Raum zwischen den angrenzenden Nutzungen. Gestalterische Massnahmen schaffen einen differenzierten und vielseitig nutzbaren Aussenraum, der sowohl die Kommunikation, als auch die Interaktion zwischen den Be- und Anwohnern fördert.*

2.3 § 4 Art der Nutzung

„Verweis auf BZO Art. 4.4“ (6.2)

Eine Einsprache richtet sich an die BZO / Wegleitung zu Ziffer 4.4: Wohnzonen, welche an die Gewerbe- und Industriezonen angrenzen, dürfen grundsätzlich keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein, als durch Betriebe in diesen Zonen selbst.

Stellungnahme *Die Einwendung wird (sinngemäss) berücksichtigt.*

Begründung *Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Wohn- und Gewerbezone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Gestaltungsplangebiet ist nicht erschlossen und somit gelten die Planungswerte der ES III. Mit dem Gestaltungsplan ist eine nutzungskonforme Zuordnung der ES möglich und zweckmässig. Weil in den Baubereichen 4 bis 7 nur Wohnungen vorgesehen sind, ist die Zuordnung ES II (PW 55/45 dB) nutzungskonform und gewährt darüber hinaus einen besseren Lärmschutz gegenüber Gewerbelärm, Lüftung und Parkierung.*

Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 4 Abs.2 und Abs.3, Art der Nutzung

²In den Baubereichen 4 bis 7 sind Wohnungen zu erstellen. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

³Die Baubereiche 4 bis 7 sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt.

„Verweis auf Erläuterungsbericht des provisorischen Regionalen Richtplan“ (7.3)

Gemäss dem provisorischen regionalen Richtplan würden die Gewerbegebiete Ried, und Nachtweid in Hausen am Albis neu als Arbeitsplatzgebiete bezeichnet (2.5 - Gebiet mit Nutzungsvorgaben, S.12).

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Bei dem genannten Dokument handelt es sich um einen Entwurf für die öffentliche Auflage und Anhörung des Erläuterungsberichtes zum Regionalen Richtplan Knonaueramt. Deutlich hervorgehoben wird zu Beginn des Abschnitts 2.5 - Gebiet mit Nutzungsvorgaben, dass im Entwicklungsgebiet Knonaueramt eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl und eine Neuansiedlung von Arbeitsplatzgebieten ausdrücklich erwünscht wird. Da in dem Entwicklungsgebiet „Rauchmatt/Ried“ eine Wohnzone mit Gewerbe erleichterung angestrebt wird, erfüllt der Planungssperimeter durch die Zonenzuteilung WG/3.0 die genannten Anforderungen vollumfänglich.

„Verweis auf Art.7 BZO“ (6.4)

Eine Einsprache bezieht sich auf die BZO / Wegleitung zu Ziffer 7: Für die angrenzenden Liegenschaften dürfen sich gemäss § 72 Abs. 2 PBG keine grösseren Nachteile ergeben als bei der Einzelbauweise.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Der Private Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“ weicht nicht von der kommunalen BZO ab. Die Festsetzungen, welche sich aus den kommunalen Richtlinien sowie dem gültigen Zonennutzungsplan ergeben, werden eingehalten.

2.4 § 5 Baubereiche und § 8 Baumasse

„Die Gebäudelängen sind zu lang und die Abweichquote von 10% zu gross“ (1.3, 7.4, 8.3, 10.3)

Vier Einwendungen fordern eine Verkleinerung der gemäss § 8 genehmigten Abweichquote von 10% und eine Überprüfung der Zulässigkeit einer Gebäudeseitenlänge von 40m.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Durch den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht kann eine bestimmte ortsbauliche und nutzungsmässige Absicht formuliert und eine höhere

Qualität erzielt werden. Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gebäude- und Gesamtlänge wird gemäss BZO Art. 3.1 bestimmt.

Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 8. Baumasse

¹ Die Baumasse pro Baubereich ist gemäss Angaben im Situationsplan einzuhalten. Eine Abweichung von 4% wird genehmigt.

² Die maximal zulässige Baumassenziffer (BMZ) beträgt 3.0

2.5 § 7 Dachgestaltung

„In den Baubereichen 4-7 ist auf Flachdächer zu verzichten“
(4.2)

Eine Einwendung fordert auf die in § 7 Abs. 3 für die Bauten 4 bis 7 ermöglichte Wahlmöglichkeit zwischen Sattel- und Flachdächern zu Gunsten von Satteldächern zu verzichten.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Um ein gesamtheitliches, einheitliches Erscheinungsbild im Gestaltungsplanperimeter zu erreichen, sind Bauten und Anlagen aufeinander sowie auf den Freiraum abzustimmen und sorgfältig zu gestalten. Eine kategorische Ablehnung der Flachdächer grenzt den planerischen Handlungsspielraum unnötig ein. Darüber hinaus sind Flachdächer grundsätzlich niedriger als Satteldächer und wirken sich somit positiv auf die Gebäudehöhe aus. Ein weiterer Aspekt ist die Retention des Regenwassers. Extensiv begrünte Flachdächer würden zudem einen hohen Beitrag zu den angestrebten Retentionsmassnahmen leisten und als „grüne Fassade“ mit dem Landschaftsraum verschmelzen.

„Dachgestaltung / Begrünung ist zu präzisieren“ (1.4, 7.5, 8.4, 10.4)

Vier Einwendungen fordern eine explizite Definition der Dachgestaltung, insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit technischen Dachaufbauten und Begrünung.

Stellungnahme

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Zum Thema Begrünung kann den Einwänden zugestimmt werden. Im Planungsbericht wird im Kommentar zu Art. 17, Retention, festgehalten, dass für die Flachdächer eine extensive Begrünung vorgesehen ist, welche die Retention des Regenwassers erlaubt.

Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 7 Abs.4. Geschosshöhe und Dachgestaltung

⁴ Die Flächen auf Flachdächern, die nicht für Dachaufbauten oder be-

gehbare Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

Da die Nutzerbedürfnisse für die Gewerbebauten zum derzeitigen Planungsstand noch nicht definiert werden können, wäre es unverhältnismässig und gewerbefeindlich eine Begrenzung der technisch erforderlichen Dachaufbauten vorzunehmen.

2.6 § 10 Etappierung und Koordination (neu: entfällt)

„Bauzeit überarbeiten und straffen / Bauzeit mindert den Wert der Liegenschaft“

(1.5, 2.2, 6.3, 7.6, 8.5, 9.3, 10.5)

Sechs Einwände richten sich an die Überarbeitung der Etappierung und Straffung der Bauzeit. Die Baubereiche 4 bis 7 sind dem Volumen der Gewerbebauten der Etappe 1 und 2 auszurechnen, anzupassen und zu verkleinern. Positiv vermerkt wird angesichts der Zone W/3.0 die Koppelung der Erstellung von Gewerbe- und Wohnbauten.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Der Gestaltungsplan steckt lediglich den äusseren planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Areals ab und beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Darüber hinaus hält der private Gestaltungsplan die Bestimmungen der kommunalen BZO ein. Der § 10 Etappierung und Koordination wird vollumfänglich aus den Vorschriften zum Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“ gestrichen.

„Konventionalstrafe bei Nichterstellung ist zu gering“

(1.5, 2.2, 7.6, 8.5, 9.3, 10.5)

In sechs Einwänden wird die Konventionalstrafe von CHF 1 Mio. bei Nichterstellung als zu gering eingeschätzt und eine Erhöhung der Strafe gefordert.

Stellungnahme

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

In § 10 Etappierung und Koordination Abs. 5 geht es um die Vereinbarung betreffend einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Hausen am Albis. Im Kontext eines Gestaltungsplans sind solche Vorschriften weder zweckmässig noch rechtmässig. Der Inhalt von § 10 Abs. 5 wird vollumfänglich aus den Vorschriften zum Gestaltungsplan gestrichen.

2.7 § 11 Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien (neu: § 10)

„Anteil soll auf 60% erhöht werden“ (1.6, 7.7, 8.6, 10.6)

Vier Einwendungen beziehen sich auf die Definition eines energetisch wegweisenden Projektes gemäss Wegleitung Ziffer 7.3.2 BZO. Als energetisch wegweisendes Projekt gilt z.B. ein Projekt, bei welchem 100% der Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien produziert wird. Der Anteil an erneuerbaren Energien soll auf mindestens 60% erhöht werden.

Stellungnahme Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung Um dem Bestreben nach „fortschrittlichen Energiesystemen“ für eine zukunftstaugliche Bebauung gerecht zu werden, kann dem Antrag zugestimmt werden.

Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 11. Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien
Die Gewerbe- und Wohnbauten müssen so ausgerüstet werden, dass höchstens 40% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.

2.8 § 16 Übergangsbereiche (neu § 15)

„Neuregelung der Kompostier- und Abfallplätze“ (1.7, 7.8, 8.7, 10.7)

Die Einwände richten sich an die Kompost- und Abfallsammelplätze. Es ist sicherzustellen, dass diese Plätze so angeordnet werden, dass die benachbarten Anwohner davon nicht tangiert werden.

Stellungnahme Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung Der Situationsplan weist darauf hin, dass die Lage der Entsorgungs- und Kompostierplätze schematisch dargestellt ist und die genauen Positionen der Entsorgungsstellen im Rahmen des Bauprojektes festgelegt werden. Es ist nicht Aufgabe eines Gestaltungsplanes jedes Detail umfassend zu regeln. Vielmehr ist gemäss § 83 Abs. 2 PBG für die Projektierung ein angemessener Spielraum zu belassen. BZO konform werden mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen für eine getrennte Lagerung des Abfalls geschaffen.

„Gemeinschaftliche Freiräume ins Zentrum legen“ (4.3)

Eine Einwendung äussert sich zum Thema gemeinschaftliche Freiräume. Die gemeinschaftlichen Freiräume sollen nicht an den Rand der Überbauung, sondern im Zentrum angelegt werden.

Stellungnahme Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung Das neue Quartier ist als zusammenhängende Ortserweiterung zu lesen. Durch die Staffelung der Grünräume in drei Teilbereiche (Übergangsbereiche 1-3) werden die Freiräume logisch gegliedert und in angemessene sowie qualitätsvolle Aussenbereiche unterteilt:

Der Übergangsbereich 1 am nördlichen Rand des Bearbeitungsgebietes soll durch seine Lage sinnvoll in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext vernetzt werden. Die Grünanlage soll strassenseitig angebunden werden und sich so gegenüber der Umgebung öffnen. Durch eine parkartige Ausgestaltung soll ein vielfältig nutzbarer und wertvoller Aussenraum entstehen.

Das Rückgrat der Umgebungsgestaltung bildet ein eingemitteter Kanal im Übergangsbereich 2, welcher die Gewerbebauten und die Wohnzeilen räumlich und optisch voneinander trennt. Die Komposition vom ost-westlich ausgerichteten Kanal und den südlich angeordneten Spiel- und Aufenthaltsbereichen dient als öffentliche Begegnungszone und Hauptzugang für Fussgänger. Das Schaffen von attraktiven öffentlichen Freiräumen wird gewährleistet und den Anforderungen an gemeinschaftliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität Rechnung getragen. Der vielseitig nutzbare Aussenraum fördert sowohl die Kommunikation, als auch die Interaktion zwischen den Be- und Anwohnern.

Zum Landschaftsraum hin werden im Übergangsbereich 3 zunehmend dichtere, private Grün- und Aufenthaltsflächen angeboten und vornehmlich den Bewohnern des Areals als Kinderspiel- und Ruhefläche dienen.

2.9 § 18 Erschliessung und § 19 Parkierung

„Jakob-Zürrer-Strasse nur für Zubringerdienst und Notzufahrt“^(1.8)

Eine Einwendung fordert, die untergeordnete Nebenzufahrt am Kehrplatz der Jakob-Zürrer-Strasse nur für den Zubringerdienst und als Notzufahrt zu genehmigen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Die Nebenerschliessung gemäss Eintrag im Situationsplan wird bereits in den Vorschriften zum Gestaltungsplan § 19 Abs. 3 als untergeordnete Nebenzufahrt eingeordnet und ist lediglich für die Erschliessung der Besucherparkplätze, des Zubringerdienstes und als Notzufahrt vorgesehen. Von einem markant erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Jakob-Zürrer-Strasse ist nicht auszugehen.

„Besucherparkplätze von der Rifferswilerstrasse erschliessen / nicht über Jakob-Zürrer-Str.“

(1.9, 3.1, 7.9, 8.8, 10.8)

Fünf Einwendungen möchten, dass sämtliche Besucherparkplätze von der Rifferswilerstrasse oder der interne Strasse, nicht aber über die Jakob-Zürrer-Strasse aus erschlossen werden.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Die topographischen Verhältnisse der Parzelle lassen es nicht zu, die nord-östlich gelegenen Besucherparkplätze entlang der Jakob-Zürrer-Strasse über die interne Strasse zu erschliessen. Eine Erschliessung der am Kehrplatz/ Wendehammer angeordneten Parkplätze über die Rifferswilerstrasse ist ausgeschlossen, da wertvoller Landschafts- und Naturraum zu Gunsten einer Strasse verloren gehen würde und der fließende Übergang des Landschaftsraumes zwingend gewährleistet werden muss. Zudem widerspricht eine solche Erschliessung dem Gebot eines häuslicherischen Umgangs mit dem Boden.

„Tiefgarage explizit regeln“

(1.9, 7.9, 8.8, 10.8)

Vier Einwendungen verlangen eine klare Regelung der Tiefgarage. Es ist aus den Texten nicht heraus zu lesen, wo und in welchem Umfang diese Tiefgarage gebaut wird. Die Tiefgarage soll ein definierter Bestandteil des Gestaltungsplans sein.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Vorschriften zum Gestaltungsplan weisen im § 20 Abs. 2 darauf hin, dass sämtliche für die Bewohner erforderlichen Fahrzeugabstellplätze in einer unterirdischen Tiefgarage anzuordnen sind.

Der Situationsplan wurde angepasst und die Tiefgarage als unterirdischer Baubereich unter Genehmigungsinhalt festgesetzt.

„Car Sharing / Mobilitykonzept“

(1.9, 7.9, 8.8, 10.8)

Vier Einwände richten sich an den Umweltschutzgedanke und fordern die Einbindung von Car Sharing oder Mobility Stationen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen sind berücksichtigt.

Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 20 Abs.4, Parkierung

⁴ Im Bereich der Besucherparkplätze, gemäss Eintrag im Situationsplan, ist zudem ein Abstellplatz für Mobility-Fahrzeuge und mindestens ein Parkplatz mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge sicherzustellen.

2.10 § 20 Fusswege

„Benutzungs- und Besitzverhältnisse Fussweg klären“

(1.10, 7.10, 8.9, 10.9)

Vier Einwendungen plädieren für eine genaue Bezeichnung der Fusswege und das Benutzungsrecht explizit zu regeln sowie im Gestaltungsplan zu ersetzen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird (teilweise) berücksichtigt.

Begründung

In den Vorschriften zum Gestaltungsplan werden die Fusswege als öffentliche Fusswegverbindungen, im Situationsplan hingegen als Fussgängerquerung bezeichnet. Zur Vereinheitlichung wurde der Situationsplan angepasst und unter Genehmigungsinhalt als „öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)“ festgesetzt.

Das Benutzungsrecht wird im zu schliessenden verwaltungsrechtlichen Vertrag zu regeln sein.

2.11 Zum Thema Naturgefahren

„Bedenken wegen Hochwasser“ (1.11, 7.11, 8.10, 10.10)

Vier Einwendungen äussern Bedenken zum Thema Hochwasser. Das Gebiet steht auf der Naturkatastrophenkarte des Kanton Zürich als „Hochwasser gefährdet“ und die Bodenbeschaffenheit weist eine wasserundurchlässige Schicht auf.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Der westliche Teil des Projektareals ist in der Naturgefahrenkarte des Kanton Zürich mit dem Hinweis „Hochwasser“ vermerkt. Dabei ist von einer geringen Gefährdung (in Gefahrenkarte gelb koloriert) auszugehen. Auszug aus dem Geologischen Gutachten, 06.01.2016, Dr. Jäckli AG: Im vorliegenden Fall sind die Untergeschosse bis über die Höhe eines mutmasslichen Höchsthochwasserstandes isoliert resp. vollständig wasserdicht auszubilden und auf den entsprechenden Wasserdruck resp. Auftrieb zu dimensionieren. Damit im Bereich der Neubauten kein Grundwasserrück- resp. -aufstau erfolgen kann, sind unter den Bodenplatten einzelne Sickerebenen (sandiger Kies resp. Geröll mit Vlies unterlegt) vorzusehen, welche in hydraulischer Verbindung mit Sickerpackungen hinter den Aussenwänden stehen. Mit Hilfe dieser Massnahmen kann das Grundwasser die Gebäudekörper ungehindert um- resp. unterströmen.

Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 17, Retention

³ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

3 Einwendungen zu den nicht formellen Inhalten der Vorlage

3.1 Zur Testplanung

„Schattenwurf auf die Wohngebäude westlich der Rifferswilerstrasse“ (1.12, 7.12, 8.11, 10.11)

Vier Einwände bemängeln, dass in der Vorlage keine Aussage über den Schattenwurf der Neubauten auf die Wohngebäude westlich der Rifferswilerstrasse getroffen worden ist.

Stellungnahme

Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung

Durch die klare Grenz-/ Abstands- und Höhenregelung von Neubauten in der Zone WG/3.0 der primären Bauvorschrift sind keine zusätzlichen Nachweise erforderlich. Die Hochhausgrenze respektive der Schattenwurf wird in Art. 30 Allgemeine Bauverordnung (ABV), sowie in Art. 284 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) umfangreich definiert und findet in der Zone WG/3.0 des vorliegenden Anliegens keine Anwendung.

3.2 Streitigkeiten

„Streitigkeiten zwischen Anwohnern und Gewerbetreibenden“ (6.5)

Eine Einwendung äussert Bedenken, dass es durch die Vermischung von Wohn- und Industrieraum im Zusammenhang mit der Lärmschutzverordnung zu Spannungen zwischen den Anwohnern und den Gewerbetreibenden kommen könnte.

Stellungnahme Die Einwendung wird (sinngemäss) zur Kenntnis genommen.

Begründung *Durch die klare Trennung des Gewerbe- und Wohngebietes, sowie der Zuweisung der Baubereiche 4-7 in die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II, werden die planerischen Vorgaben geschaffenen Konflikten vorzubeugen.*

3.3 Bedarfsanalyse

„Bedarfsanalyse Gewerbe erstellen“ (1.13, 2.3, 3.2, 5.2, 6.6, 7.13, 8.12, 10.12)

Sieben Einwände verlangen eine Bedarfsanalyse hinsichtlich der geplanten Gewerbeflächen bei ansässigen und umliegenden Gewerbetreibenden einzuholen.

Stellungnahme Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung *Im Entwicklungsgebiet Knonauseramt ist eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl und eine Neuansiedlung von Arbeitsplatzgebieten ausdrücklich erwünscht. In dem Entwicklungsgebiet „Rauchmatt/Ried“ wird gemäss Zonennutzungsplan eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung angestrebt. Die Einwände beziehen sich auf einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Beschlussfassung ist.*

3.4 Eigeninteresse der Gemeinde

„Transparenz über das Eigeninteresse der Gemeinde“

(1.14, 7.14, 8.13, 10.13)

Vier Einwände befürchten mangelnde Transparenz bezüglich möglichem Eigeninteresse der Gemeinde an den Neubauten.

Stellungnahme Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung *Die Nutzflächen sind im Rahmen der weiteren Projektierung zu bestimmen. Die Einwände beziehen sich auf einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der Beschlussfassung ist.*

3.5 Umzonung auf Zone W2.0

„Umzonung in Zone W/2.0“

(1.15, 2.4, 5.3, 7.15, 8.14, 9.4, 10.14)

Sieben Einwände beantragen eine Prüfung auf Umzonung des Planungsgebietes in eine Wohnzone W/2.0 vorzunehmen.

Stellungnahme Die Einwendung wird abgelehnt.

Begründung *Ein Antrag auf eine Umzonung des Areals in eine Wohnzone W/2.0 hat eine Revision der Nutzungsplanung zum Inhalt und bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Ein solcher Antrag ist zudem unter dem Aspekt der Planbeständigkeit aufgrund der erst im Jahre 2012 revidierten Nutzungsordnung problematisch.*

3.6 Ausstand GR Christoph Tandler

„Ausstand des GR Christoph Tandler“ (1.16, 2.5, 5.4, 7.16, 8.15, 9.4, 10.15)

Sieben Einwände befürchten eine Befangenheit des Gemeinderats Christoph Tandler durch die familiäre Nähe zum Grundeigentümer und wünschen seinen Ausstand beim Festsetzungsverfahren.

Stellungnahme Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung *Die Unparteilichkeit und Objektivität ist unabdingbar. Der Antrag wird im Rahmen der der Beschlussfassung zum Gestaltungsplan berücksichtigt.*

4 Anhörung

4.1 Nachbargemeinden

Verzicht auf Stellungnahme Die Nachbargemeinden haben die Vorlage zur Kenntnis genommen und auf eine Stellungnahme verzichtet.

4.2 Planungsgruppen

Verzicht auf Stellungnahme Die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) hat die Vorlage zur Kenntnis genommen und auf eine Stellungnahme verzichtet.

Begrüssung der Vorlage Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) begrüsst den Gestaltungsplan und hat keine Änderungsanträge.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Allgemein

Der Private Gestaltungsplan wurde dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), der Fachstelle Lärmschutz (FALS) des Tiefbauamtes sowie dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion zur Stellungnahme unterbreitet. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen.

Der Vorprüfung sind folgende Erwägungen zu entnehmen:
Unter Betrachtung der weiter unten aufgeführten Anträgen und Empfehlungen kann der Private Gestaltungsplan „Rauchmatt/Ried“ als genehmigungsfähig erachtet werden.

Stellungnahme Die positive Rückmeldung wird vermerkt.

Begründung Die positive Einschätzung des Gesamtprojektes durch den Kanton Zürich wird erfreut zur Kenntnis genommen. Somit darf festgehalten werden, dass der bisherige partizipative Prozess und das gewählte Verfahren zu einer qualitativ guten Überbauungslösung geführt haben.

Betreffend Art der Nutzung Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Wohn- und Gewerbezone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Gestaltungsplangebiet ist nicht erschlossen und somit gelten die Planungswerte der ES III. Mit dem Gestaltungsplan ist eine nutzungskonforme Zuordnung der ES möglich und zweckmässig. Weil in den Baubereichen 4 bis 7 nur Wohnungen vorgesehen sind, ist die ES II (PW 55/45 dB) nutzungskonform und gewährt einen besseren Lärmschutz gegenüber Gewerbelärm, Lüftung und Parkierung. Gemäss Abklärung der Fachstelle Lärmschutz sind die Planungswerte der ES II (55/45 dB) in den Baubereichen 4 bis 7 gegenüber der Rifferswilerstrasse unabhängig von der Etappierung eingehalten. Der Grenzwert für Betriebe (ES III Tag 65 dB) kann in den Baubereichen 1 bis 3 eingehalten werden.

Vorschriften § 4 Abs.2 und Abs.3, Art der Nutzung

² In den Baubereichen 4 bis 7 sind Wohnungen zu erstellen. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

³ Die Baubereiche 4 bis 7 sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt.

Stellungnahme Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung Da der Gestaltungsplanperimeter nicht erschlossen ist gelten die Planungswerte der ES III. Durch die Lage des Gestaltungsplanperimeters in einer Wohn- und Gewerbezone wird dem Anliegen zugestimmt und die entsprechenden Bestimmungen zu Gunsten der Wohnzone angepasst.

Betreffend Besondere Gebäude Besondere Gebäude im Baulinienabstand müssen die Verkehrssicherheitsverordnung einhalten und könnten in der Detailplanung mit Beseitigungsrevers versehen werden. Zwingende Anlagen wie z.B. Tiefgaragenrampen oder Notausgänge, die nicht verlegt werden können, sind nicht erlaubt.

Stellungnahme Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters verläuft die rechtskräftige Baulinie DV 5067/2012. Gemäss §100 Abs. 1 und 3 sind zwingende Erschliessungsanlagen im Baulinienbereich nicht bewilligungsfähig.

Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 6. Besondere Gebäude

¹ *Besondere Gebäude im Baulinienabstand müssen die Verkehrssicherheitsverordnung einhalten und könnten in der Detailplanung mit Beseitigungsrevers versehen werden. Zwingende Anlagen wie z.B. Tiefgaragenrampen oder Notausgänge, die nicht verlegt werden können, sind nicht erlaubt. Ansonsten sind sie gemäss § 100 PBG zulässig.*

Betreffend Dachgestaltung

Im Planungsbericht wird im Kommentar zu Art. 17, Retention, festgehalten, dass für die Flachdächer eine extensive Begrünung vorgesehen ist., welche die Retention des Regenwassers erlaubt. Wir empfehlen, die Begrünung der Flachdächer in Art. 7 vorzuschreiben.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 7 Abs.4. Geschosshöhe und Dachgestaltung

⁴ *Die Flächen auf Flachdächern, die nicht für Dachaufbauten oder begehbbare Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.*

Zum Thema Etappierung

§ 10, Abs. 5 Etappierung und Koordination geht es um die Vereinbarung betreffend einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Hausen am Albis. Im Kontext eines Gestaltungsplans sind solche Vorschriften weder zweckmässig noch rechtmässig.

Der Inhalt von § 10 Abs. 5 muss in einem separaten, verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt werden.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

§ 10 Abs. 5 der Vorschriften zum Gestaltungsplan wurde gestrichen.

Zum Thema Baumreihen

Entlang der Rifferswilerstrasse sind neue Baumreihen vorgesehen. Im Sichtbereich der Ausfahrt dürfen keine Baumpflanzungen vorgesehen werden, allfällige Hecken-/Strauchbepflanzungen oder Stützmauern und dergleichen, welche die Sicht beeinträchtigen könnten, dürfen eine Höhe von 80 cm nicht übersteigen.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung

Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 13 Abs.3 und Abs.4. Baumreihen

³ *Entlang der Staatsstrasse haben neu zu pflanzende Bäume einen Abstand von 4m ab Staatsstrassengrenze einzuhalten.*

⁴ Im Sichtbereich der Ein-/Ausfahrt dürfen keine Bäume gepflanzt werden, Hecken, Sträucher, Stützmauern und dergleichen, welche die Sichtweiten beeinträchtigen könnten, dürfen eine Höhe von 80 cm, gemessen ab Fahrbahnniveau der Ausfahrt, nicht überschreiten.

Zum Thema Retention

Art. 7 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) verlangt, dass das nicht verschmutzte Regenwasser in erster Priorität versickern zu lassen ist. Wie im Planungsbericht im Kommentar zu Art. 17 festgehalten ist, ist der Untergrund im Gestaltungsplangebiet schlecht sickerfähig. Es ist daher vorgesehen, das Regenwasser in einen oberflächlichen Retentionskanal zu führen und verzögert in ein Oberflächengewässer abzuleiten. Die Vorschriften sind entsprechend anzupassen.

Stellungnahme Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 17. Retention

¹ Im zentralen Grünbereich - im Übergangsbereich 2 - ist ein oberflächlich sichtbarer Versickerungs-/ Retentionskanal vorgesehen, welcher anfallendes Meteorwasser aufnehmen und - soweit es nicht versickert - verzögert in ein Oberflächengewässer abgeben soll. Die innerhalb des Perimeters anfallende Dachflächenentwässerung ist demzufolge mit geeigneten Massnahmen über den Retentionskanal abzuleiten.

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

Zum Thema Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt direkt über die Rifferswilerstrasse. Bei der Ausfahrt handelt es sich um eine neue Anlage. Sie ist so anzuordnen, dass die Sichtweiten ohne Hilfsmittel wie Verkehrsspiegel gewährleistet sein müssen.

Stellungnahme Die Einwendung wird berücksichtigt.

Begründung Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 19. Erschliessung

² Die Ein-/Ausfahrt ist so anzuordnen, dass die Sichtweiten eingehalten sind. Verkehrsspiegel sind zur Einhaltung der Sichtbereiche nicht erlaubt.

Zum Thema Parkierung

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen empfehlen wir, die Vorschriften betreffend Fahrzeugabstell- bzw. Parkplatz gemäss der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen“ (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich) anzupassen.

Stellungnahme Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Begründung Die Vorschriften wurden wie folgt angepasst und ergänzt:

Vorschriften § 20, Parkierung

³ In der Tiefgarage ist zusätzlich ein Abstellplatz für Mobility-Fahrzeuge sicherzustellen und mindestens ein Parkplatz mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu realisieren.

5 Anhang

5.1 Übersicht der Einwendungen

Privater Gestaltungsplan Rauchmatt/Ried, Hausen am Albis
Übersicht über die Einwendungen

Datum	Absender	Nr.	Einwendung
18.06.16	Barbara Fuchs	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind	
		1.1	Ablehnung / Zurückweisung des Gestaltungsplans Bauliche Dichte von 3.0 m ³ /m ² ist zu hoch Alternatives Projekt mit geringeren Dimensionen
		1.2	Vorschrift § 1: Ziel und Zweck: Ortsrandbild, sorgfältige, Ortsbauliche Eingliederung nicht gewährleistet
		1.3	Vorschrift § 5: Baubereiche Gebäuelängen von 40m zu lang (Situationsplan) Abweichquote von 10% ist zu hoch (Situationsplan)
		1.4	Vorschrift § 7: Dachgestaltung Dachgestaltung / Begrünung präzisieren Höhe der technischen Dachaufbauten regeln / Kote 609.00 m. ü. M.
		1.5	Vorschrift § 10: Etappierung und Koordination: Etappierung / Bauzeit ist zu überarbeiten und zu straffen Konventionalstrafe bei Nichterstellung ist zu gering
		1.6	Vorschrift § 11: Nichterneuerbare Energien Anteil soll auf 60% erneuerbare Energien angehoben werden
		1.7	Vorschrift § 16: Übergangsbereiche Neuregelung der Kompostier- und Abfallplätze
		1.8	Vorschrift § 18: Erschliessung Jakob-Zürer-Strasse nur für Zubringerdienst und Notzufahrt zulassen
		1.9	Vorschrift 19: Parkierung Besucherparkplätze von Rifferswilerstrasse aus erschliessen Tiefgarage muss explizit in Vorschriften erwähnt werden Umweltschutz: Car Sharing / Mobilitykonzept einarbeiten
		1.10	Vorschrift § 20: Fusswege Benutzungs- und Besitzverhältnisse Fusswege expliziter darlegen
		1.11	Bedenken wegen möglicher Naturgefahren (Hochwasser)
		Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind	
		1.12	Schattenwurf auf die Wohngebäude westlich der Rifferswilerstrasse
		1.13	Bedarfsanalyse Gewerbe erstellen
		1.14	Eigeninteresse der Gemeinde
1.15	Umzonung auf Zone W2.0		
1.16	Ausstand GR Christoph Tandler		
22.06.16	Claudio Gloor Fabia Loosli	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind	
		2.1	Vorschrift § 1: Ziel und Zweck: Ortsrandbild, ländliches Erscheinungsbild wird verunstaltet
		2.2	Vorschrift § 10: Etappierung und Koordination: Etappierung / Bauzeit ist zu überarbeiten und zu straffen
		Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind	
		2.3	Bedarfsanalyse Gewerbe erstellen
2.4	Umzonung auf Zone W2.0		
2.5	Ausstand GR Christoph Tandler		
20.06.16	Cornelia Zanoli Renato Balsiger	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind	
		3.1	Vorschrift § 19: Parkierung Erschliessung Parkplätze nicht von Jakob-Zürer-Strasse
		Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind	
		3.2	Bedarfsanalyse Gewerbe erstellen

20.06.16	Katrin Hottinger Präsidentin Natur- und Heimatschutzgesellschaft	4.1	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind Vorschriften § 1: Ziel und Zweck Die Staffellung der Baufelder 4 bis 7 verhindert die Bildung eines einladenden Quartiers Die Anforderungen gemäss Vorschriften §1 werden nicht erfüllt
		4.2	Vorschriften § 7: Dachgestaltung In den Baubereichen 4 bis 7 ist auf Flachdächer zu verzichten
		4.3	Vorschriften § 14- § 16 Gemeinschaftliche Freiräume sollen ins Zentrum gelegt werden
23.06.16	Maja Haag-Bachofner	5.1	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind Vorschriften § 1: Ziel und Zweck Ortsrandbild, sorgfältige, Ortsbauliche Eingliederung nicht gewährleistet Überdimensionen Wohn- und Gewerbebauten
		5.2	Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind Bedarfsanalyse Gewerbe erstellen
		5.3	Umzonung auf Zone W2.0
		5.4	Ausstand GR Christoph Tandler
24.06.16	Werner Schmid Margarethe Schmid	6.1	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind Vorschriften § 1: Ziel und Zweck Ortsrandbild, sorgfältige, Ortsbauliche Eingliederung nicht gewährleistet Ortsstypische Qualitäten werden entfremdet Definition grüne Achse / grüner Freiraum fragwürdig Klärung des Siedlungsrandes durch mögliches Wachsen der Gemeinde nicht gewährleistet Überdimensionen Wohn- und Gewerbebauten
		6.2	Vorschrift § 4: Art der Nutzung Verweis auf BZO Art. 4.4, Nutzweise (Wegleitung)
		6.3	Vorschrift § 10: Etappierung und Koordination: Bauzeit mindert den Wert der Liegenschaft
		6.4	Verweis auf BZO Art. 7, Arealüberbauungen (Wegleitung)
		6.5	Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind Streitigkeiten mit Anwohnern und Gewerbetreibenden zu erwarten
		6.6	Bedarfsanalyse Gewerbe erstellen
27.06.16	Susanne Gut	7.1	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind Ablehnung / Zurückweisung des Gestaltungsplans Der städtische Massstab ist nicht tolerierbar Alternatives Projekt mit geringeren Dimensionen
20.07.16 (Nachtrag)		7.2	Vorschrift § 1: Ziel und Zweck Fehlende Einfügung der Bebauung ins Dorfbild Ortsrandbild, sorgfältige, Ortsbauliche Eingliederung nicht gewährleistet Verweis auf provisorischen Regionalen Richtplan S.47, Siedlungsänder
		7.3	Vorschrift § 4: Art der Nutzung Verweis auf provisorischen Regionalen Richtplan S.12, Gebiet mit Nutzungsvorgaben
		7.4	Vorschrift § 5: Baubereiche Gebäuelängen von 40m zu lang (Situationsplan) Abweichquote von 10% ist zu hoch (Situationsplan)
		7.5	Vorschrift § 7: Dachgestaltung Dachgestaltung / Begrünung präzisieren Höhe der technischen Dachaufbauten regeln / Kote 609.00 m.ü.M.
		7.6	Vorschrift § 10: Etappierung und Koordination: Etappierung / Bauzeit ist zu überarbeiten und zu straffen Konventionalstrafe bei Nichterstellung ist zu gering
		7.7	Vorschrift § 11: Nichterneuerbare Energien Anteil soll auf 60% erneuerbare Energien angehoben werden
		7.8	Vorschrift § 16: Übergangsbereiche Neuregelung der Kompostier- und Abfallplätze
		7.9	Vorschrift 19: Parkierung Besucherparkplätze von Rifferswilerstrasse aus erschliessen Tiefgarage muss explizit in Vorschriften erwähnt werden Umweltschutz: car-sharing / Mobilitykonzept einarbeiten
		7.10	Vorschrift § 20: Fusswege Benutzungs- und Besitzverhältnisse Fusswege expliziter darlegen
		7.11	Bedenken wegen möglicher Naturgefahren (Hochwasser)
		7.12	Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind Schattenwurf auf die Wohngebäude westlich der Rifferswilerstrasse
		7.13	Bedarfsanalyse Gewerbe erstellen
		7.14	Eigeninteresse der Gemeinde
		7.15	Umzonung auf Zone W2.0
		7.16	Ausstand GR Christoph Tandler

27.06.16 Nicole Häfliger Ivo Häfliger	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind	
	8.1	Ablehnung / Zurückweisung des Gestaltungsplans Der städtische Massstab ist nicht tolerierbar Alternatives Projekt mit geringeren Dimensionen
	8.2	Vorschrift § 1: Ziel und Zweck: Fehlende Einfügung der Bebauung ins Dorfbild Ortsrandbild, sorgfältige, ortsbauliche Eingliederung nicht gewährleistet
	8.3	Vorschrift § 5: Baubereiche Gebäudelängen von 40m zu lang (Situationsplan) Abweichquote von 10% ist zu hoch (Situationsplan)
	8.4	Vorschrift § 7: Dachgestaltung Dachgestaltung / Begrünung präzisieren Höhe der technischen Dachaufbauten regeln / Kote 609.00 m.ü.M.
	8.5	Vorschrift § 10: Etappierung und Koordination: Etappierung / Bauzeit ist zu überarbeiten und zu straffen Konventionalstrafe bei Nichterstellung ist zu gering
	8.6	Vorschrift § 11: Nichterneuerbare Energien Anteil soll auf 60% erneuerbare Energien angehoben werden
	8.7	Vorschrift § 16: Übergangsbereiche Neuregelung der Kompostier- und Abfallplätze
	8.8	Vorschrift 19: Parkierung Besucherparkplätze von Rifferswilerstrasse aus erschliessen Tiefgarage muss explizit in Vorschriften erwähnt werden Umweltschutz: Car Sharing / Mobilitykonzept einarbeiten
	8.9	Vorschrift § 20: Fusswege Benutzungs- und Besitzverhältnisse Fusswege expliziter darlegen
	8.10	Bedenken wegen möglicher Naturgefahren (Hochwasser)
	Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind	
	8.11	Schattenwurf auf die Wohngebäude westlich der Rifferswilerstrasse
	8.12	Bedarfsanalyse Gewerbe erstellen
	8.13	Eigeninteresse der Gemeinde
8.14	Umzonung auf Zone W2.0	
8.15	Ausstand GR Christoph Tandler	

27.06.16 Edith Hirt	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind	
	9.1	Ablehnung / Zurückweisung des Gestaltungsplans Der städtische Massstab ist nicht tolerierbar Überdimensionen Wohn- und Gewerbebauten
	9.2	Vorschrift § 1: Ziel und Zweck: Ortsrandbild, sorgfältige, ortsbauliche Eingliederung nicht gewährleistet
	9.3	Vorschrift § 10: Etappierung und Koordination: Etappierung / Bauzeit ist zu überarbeiten und zu straffen
	Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind	
9.4	Umzonung auf Zone W2.0	

27.06.16 Cornelia Holder Markus Holder	Einwendungen, die formeller Bestandteil der Vorlage sind	
	10.1	Ablehnung / Zurückweisung des Gestaltungsplans Der städtische Massstab ist nicht tolerierbar Alternatives Projekt mit geringeren Dimensionen
	10.2	Vorschrift § 1: Ziel und Zweck: Fehlende Einfügung der Bebauung ins Dorfbild Ortsrandbild, sorgfältige, ortsbauliche Eingliederung nicht gewährleistet
	10.3	Vorschrift § 5: Baubereiche Gebäudelängen von 40m zu lang (Situationsplan) Abweichquote von 10% ist zu hoch (Situationsplan)
	10.4	Vorschrift § 7: Dachgestaltung Dachgestaltung / Begrünung präzisieren Höhe der technischen Dachaufbauten regeln / Kote 609.00 m.ü.M.
	10.5	Vorschrift § 10: Etappierung und Koordination: Etappierung / Bauzeit ist zu überarbeiten und zu straffen Konventionalstrafe bei Nichterstellung ist zu gering
	10.6	Vorschrift § 11: Nichterneuerbare Energien Anteil soll auf 60% erneuerbare Energien angehoben werden
	10.7	Vorschrift § 16: Übergangsbereiche Neuregelung der Kompostier- und Abfallplätze
	10.8	Vorschrift 19: Parkierung Besucherparkplätze von Rifferswilerstrasse aus erschliessen Tiefgarage muss explizit in Vorschriften erwähnt werden Umweltschutz: Car Sharing / Mobilitykonzept einarbeiten
	10.9	Vorschrift § 20: Fusswege Benutzungs- und Besitzverhältnisse Fusswege expliziter darlegen
	10.10	Bedenken wegen möglicher Naturgefahren (Hochwasser)
	Einwendungen, die nicht formeller Bestandteil der Vorlage sind	
	10.11	Schattenwurf auf die Wohngebäude westlich der Rifferswilerstrasse
	10.12	Bedarfsanalyse Gewerbe erstellen
	10.13	Eigeninteresse der Gemeinde
10.14	Umzonung auf Zone W2.0	
10.15	Ausstand GR Christoph Tandler	





Ausschnitt:
 Gestaltungsplan "Rauchmatt / Ried" Hausen am Albis
 Massstab: 1:500 Format: A3 Datum: 15.09.2016
 Leutwyler Partner Architekten AG
 Staffelstrasse 8 8045 Zürich Tel 043 305 06 90
 Fax 043 305 06 99 www.leutwylerarchitekten.ch

- Gemeinigungsinhalt**
- Perimeter Gestaltungsplan
 - ▭ Baubereich für Hochbauten 1 - 7
 - ▭ Erschliessungsfläche / befestigte Fläche / oberirdische Kundenparkplätze
 - Grünfläche
 - Übergangsbereich 1
 - Übergangsbereich 2
 - Übergangsbereich 3
 - Private Grünflächen
 - Baumreihe (Lage schematisch)
 - E Entsorgung (Lage schematisch)

- ↔ Haupterschliessung (Lage schematisch)
- ↔ Nebenerschliessung (Lage schematisch)
- ↔ Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- ▨ Bereich Besucherparkplätze (Bewohner)
- ▭ Unterirdischer Baubereich
- ↔ Retentionskanal (Lage schematisch)

- Orientierungsinhalt**
- ▭ Hochbauten Testplanung
 - ▭ Drittprojekte

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan "Rauchmatt-Ried" Inkrafttretung der Rechtskraft

Hausen am Albis. Der Gemeinderat hat am 27.09.2016 beschlossen:

Dem privaten Gestaltungsplan "Rauchmatt-Ried" wird zugestimmt.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 16.01.2017 verfügt: Der private Gestaltungsplan "Rauchmatt-Ried" wird genehmigt.

Die Genehmigung des Gestaltungsplans wurde am 27.01.2017 amtlich publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 16.03.2017 ist kein Rechtsmittel erhoben worden.

Der private Gestaltungsplan "Rauschmatt-Ried" tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Hausen am Albis

00190215