

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 9. September 1987

**2887. Privater Gestaltungsplan Husmatte-Heisch, Hausen a. A.**

Mit Beschluss Nr. 4289/1985 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung. Am 9. Juni 1987 stimmte der Gemeinderat Hausen a. A. dem privaten Gestaltungsplan Husmatte-Heisch zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen keine Rekurse ein.

Mit dem Gestaltungsplan wird der besondern Situation am Rand des regionalen Ortsbildes Heisch Rechnung getragen. Da in keinem Punkt von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abgewichen wird, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Husmatte-Heisch, mit Zustimmung des Gemeinderates Hausen a. A. vom 9. Juni 1987, wird genehmigt.

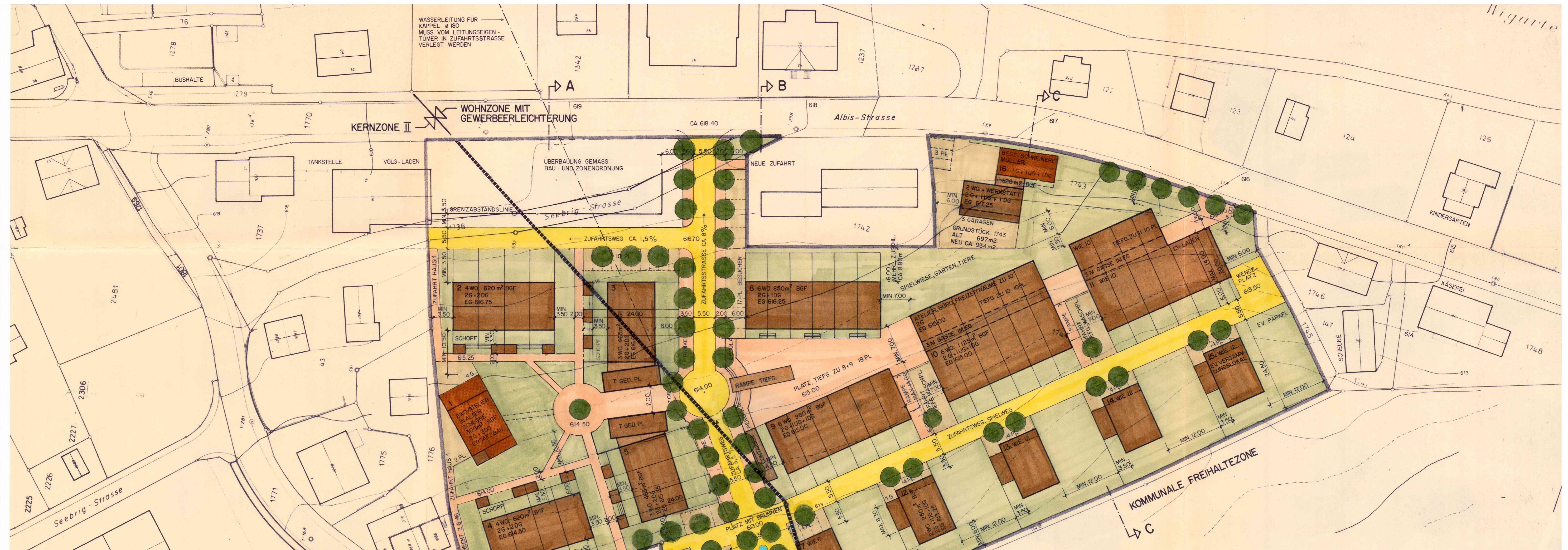
II. Mitteilung an den Gemeinderat Hausen a. A., 8915 Hausen a. A. (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 9. September 1987

Vor dem Regierungsrat

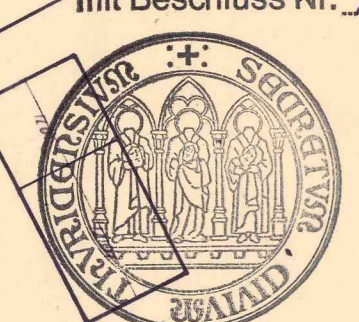
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**

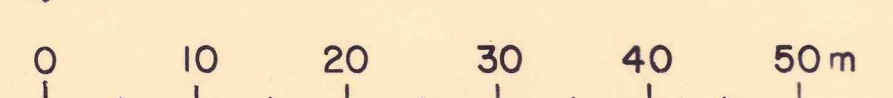


Vom Regierungsrat am **9. Sep. 1987**  
 mit Beschluss Nr. **2277** genehmigt

Der Staatschreiber  
 in Vertretung  
*Hirschi*  
 Hirschi



**Exemplar des Amtes für Raumplanung**



KORREKTUR: 28.8.86 1.6.87  
 12.9.86  
 16.10.86  
 1.12.86  
 9.3.87  
 15.4.87

**AFIR AG NEUSTADTSTRASSE 7 6003 LUZERN**  
**BEBAUUNG HAUSMATTE - HEISCH**  
**8915 HAUSEN AM ALBIS**  
 PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NACH § 85-87

**HANNES INEICHEN ARCHITEKT BSA SIA**  
 SCHÄDRÜTHALDE 47 B  
 6006 LUZERN  
 041 / 31 51 51

SACHB. INEICHEN  
 GEZ.

DATUM 26.8.86  
 GRÖSSE 78 / 42  
 PLAN-NR 805-5

SITUATIONSPLAN M 1:500

GESTALTUNGSPLAN AUFGESTELLT VON:  
 - Politische Gemeinde Hausen am Albis Grundstück 1738  
 - AFIR AG, Luzern Grundstücke 33 und 1744  
 - Landw. Genossenschaft Rifferswil-Hausen Grundstück 1737  
 - Christian Müller, Kappel am Albis Grundstück 1743

Unterschriften:  
*Wolter*  
*Wolter*  
*P. Althaus*  
*D. Felmer*  
*Althaus*

IM NAMEN DES GEMEINDERATES  
 Der Präsident: *Wolter* Der Gemeinderatsschreiber: *Wolter*

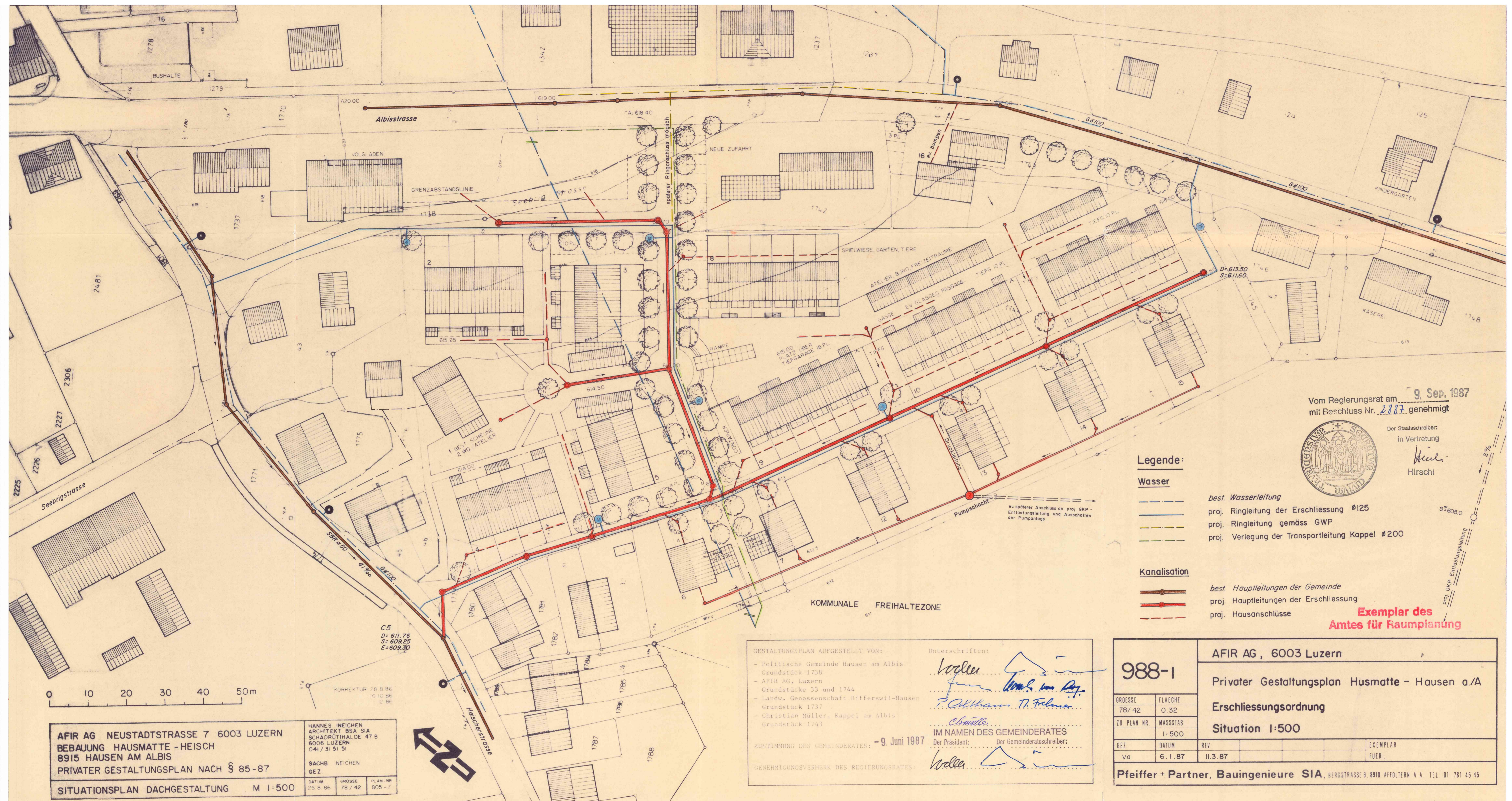
ZUSTIMMUNG DES GEMEINDERATES: **9. Juni 1987**  
 GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSRATES:

**BAUGESTALTUNGSFLÄCHEN**

■ BESTEHENDE BAUTEN  
 ■ NEUBAUTEN

— PERIMETERGRENZE  
 - - - ZONENGRENZE

Planungsgebiet	Projektierte Bauten	BGF erford. ca.m2	proj.Pl. gedeckt	proj.Pl. offen		
KERNZONE II Zonenfläche ca. 6'440 m2 Fahrwege, Wege $\frac{1}{100}$ 540 Grundfläche ca. 5'900 m2 erlaubte BGF bei AZ 0.5 ca. 2'950 m2	1) 2-Wo./Atelier	300	3	4	2	
	2) 4-Fam. Haus	620	6	7	10	
	3) 3-	465	5	7	10	
	4) 4-	620	6	7	4	
	5) 3-	465	5	7	4	
	6) 2-	240	3	2	4	
	7) 2-	240	3	2	4	
	20 Wo./Atelier	2'950	31	22	24	
	* Besucher	5 B*	36	22	24	
WOHNZONE MIT GEWERBEERLEICHTERUNG Zonenfläche ca. 13'665 m2 Teilgrundstücke nordöstl. Seebigstr. $\frac{1}{100}$ 1'400 Fahrwege, Wege $\frac{1}{100}$ 2'085 Grundfläche ca. 10'180 m2 erlaubte BGF bei AZ 0.5 + 10% = ca. 5'600 m2 exkl. Zuschlag für Gewerbefläche	8) 6-Fam. Haus	850	9	18	-	
	9) 6-	980	9	18	-	
	10) 6-Fam. Haus/Atelier	1'125	10	10	-	
	11) 6-Fam. Haus/Laden	1'125	10	10	-	
	12) 2-Fam. Haus	250	3	1	4	
	13) 2-	250	3	1	4	
	14) 2-	250	3	1	4	
	15) 2-Fam. Haus/Versammlungslokal	250	3	1	4	
	16) 2-Wo./Werkstatt	520	6	3	3	
		34 Wo./Läden/Atelier	56	45	19	
		Vers.Lokal/Werkst. 5'600	9 B*	65	45	36



Vom Regierungsrat am 9. Sep. 1987  
mit Beschluss Nr. 2887 genehmigt



Der Staatschreiber:  
in Vertretung  
*Hirschi*  
Hirschi

**Legende:**

**Wasser**

- best. Wasserleitung
- proj. Ringleitung der Erschliessung Ø125
- proj. Ringleitung gemäss GWP
- proj. Verlegung der Transportleitung Kappel Ø200

**Kanalisation**

- best. Hauptleitungen der Gemeinde
- proj. Hauptleitungen der Erschliessung
- proj. Hausanschlüsse

**Exemplar des Amtes für Raumplanung**

**AFIR AG NEUSTADTSTRASSE 7 6003 LUZERN**  
**BEBAUUNG HAUSMATTE - HEISCH**  
**8915 HAUSEN AM ALBIS**  
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NACH § 85-87  
SITUATIONSPLAN DACHGESTALTUNG M 1:500

HANNES INEICHEN  
ARCHITEKT BSA SIA  
SCHADRÜTHALDE 47 B  
6006 LUZERN  
041 / 31 51 51

SACHB INEICHEN  
GEZ

DATUM	GROSSE	PLAN-NR
25.8.86	78/42	805-7

GESTALTUNGSPLAN AUFGESTELLT VON:

- Politische Gemeinde Hausen am Albis Grundstück 1738
- AFIR AG, Luzern Grundstücke 33 und 1744
- Landw. Genossenschaft Rifferswil-Hausen Grundstück 1737
- Christian Müller, Kappel am Albis Grundstück 1743

ZUSTIMMUNG DES GEMEINDERATES: 9. Juni 1987

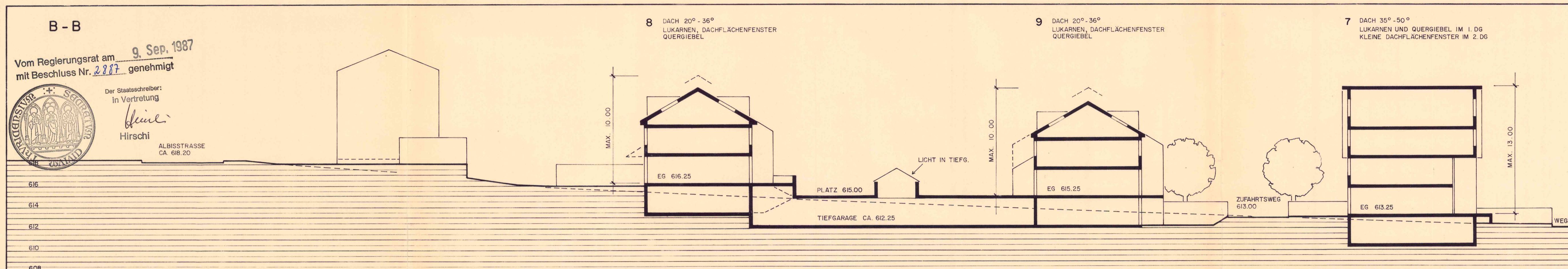
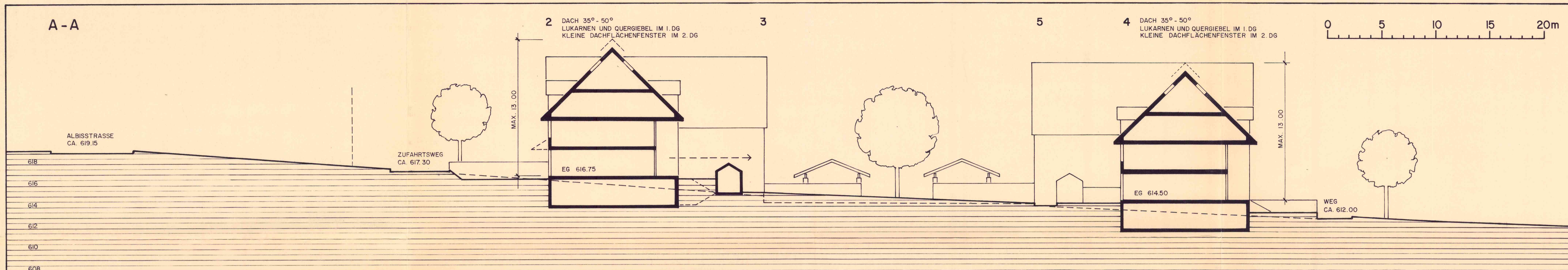
GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSRATES:

Unterschriften:

*Kodler*  
*W. von R.*  
*P. Othmann, Th. Felner*  
*Ch. Müller*

IM NAMEN DES GEMEINDERATES  
Der Präsident: *Kodler*  
Der Gemeinderatsschreiber:

<b>988-1</b>		AFIR AG, 6003 Luzern	
Privater Gestaltungsplan Hausmatte - Hausen a./A		Erschliessungsordnung	
Situation 1:500			
BROSSE	FLÄCHE		
78/42	0.32		
ZU PLAN NR.	MASSSTAB		
GEZ.	DATUM	REV	EXEMPLAR
Va	6.1.87	11.3.87	FUER
Pfeiffer + Partner, Bauingenieure SIA, BERGSTRASSE 9, 8910 AFFOLTERN A. A. TEL. 01 761 45 45			



GESTALTUNGSPLAN AUFGESTELLT VON:

- Politische Gemeinde Hausen am Albis Grundstück 1738
- AFIR AG, Luzern Grundstücke 33 und 1744
- Landw. Genossenschaft Rifferswil-Hausen Grundstück 1737
- Christian Müller, Kappel am Albis Grundstück 1743

Unterschriften:

*Vollmer*  
*Wahl von Berg*  
*P. Althaus* *D. Freuler*

IM NAMEN DES GEMEINDERATES  
Der Präsident: *Obmann*  
Der Gemeinderatsschreiber: *Vollmer*

ZUSTIMMUNG DES GEMEINDERATES: **-9. Juni 1987**

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSRATES:

**Exemplar des  
Amtes für Raumplanung**

AFIR AG NEUSTADTSTRASSE 7 6003 LÜZERN  
BEBAUUNG HAUSMATTE - HEISCH  
8915 HAUSEN AM ALBIS  
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NACH § 85 - 87

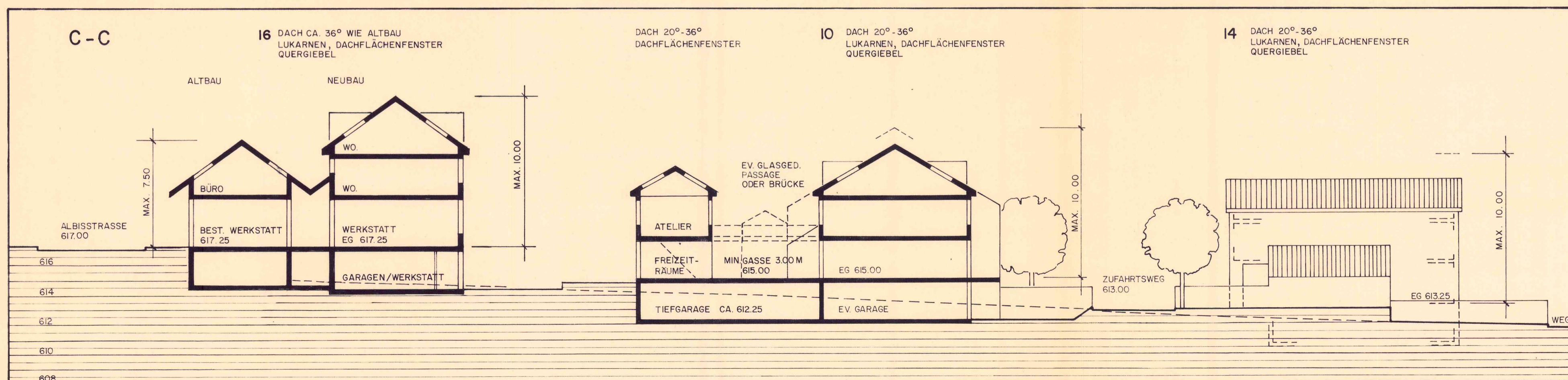
HANNES INEICHEN  
ARCHITEKT BSA SIA  
SCHÄDRÜTHALDE 47 B  
6006 LÜZERN  
041/31 51 51

SACHB. INEICHEN  
GEZ.

DATUM 26.8.86 GRÖSSE 78/42 PLAN-NR. 805-8

SCHNITTE A, B, C M 1:200

KORR 12 9 86  
16.10.86  
1.12.86  
9.3.87  
3.4.87



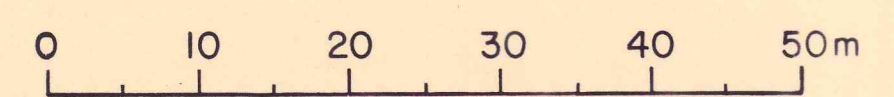


Vom Regierungsrat am 9. Sep. 1987  
 mit Beschluss Nr. 2277 genehmigt



Der Staatschreiber:  
 In Vertretung  
*Hirschi*  
 Hirschi

**Exemplar des  
 Amtes für Raumplanung**



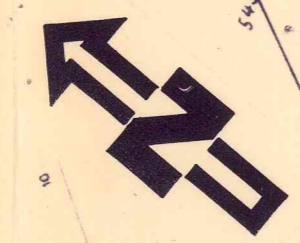
KORREKTUR: 28.8.86  
 16.10.86  
 1.12.86  
 9.3.87  
 1.6.87

AFIR AG NEUSTADTSTRASSE 7 6003 LUZERN  
 BEBAUUNG HAUSMATTE - HEISCH  
 8915 HAUSEN AM ALBIS  
 PRIVATER GESTALTUNGSPLAN NACH § 85-87

HANNES INEICHEN  
 ARCHITEKT BSA SIA  
 SCHÄDRÜTHALDE 47 B  
 6006 LUZERN  
 041 / 31 51 51

SACHB. INEICHEN  
 GEZ.  
 DATUM 26.8.86  
 GROSSE 78 / 42  
 PLAN-NR 805 - 7

SITUATIONSPLAN DACHGESTALTUNG M 1:500



PERIMETERGRENZE  
 FIRSTRICHTUNG

GESTALTUNGSPLAN AUFGESTELLT VON:  
 - Politische Gemeinde Hausen am Albis Grundstück 1738  
 - AFIR AG, Luzern Grundstücke 33 und 1744  
 - Landw. Genossenschaft Rifferswil-Hausen Grundstück 1737  
 - Christian Müller, Kappel am Albis Grundstück 1743

Unterschriften:  
*Vorleser*  
*Wahlkommission*  
*P. Althaus* *P. Feliner*

IM NAMEN DES GEMEINDERATES  
 Der Präsident: *Vorleser* Der Gemeinderatsschreiber: *Vorleser*

ZUSTIMMUNG DES GEMEINDERATES: - 9. Juni 1987  
 GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSRATES:

Ueberbauung Hausmatte-Heisch, Hausen am Albis

**VORSCHRIFTEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN**

---

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Nutzungsvorschriften
- III. Ueberbauungsvorschriften
- IV. Gestaltungsvorschriften
- V. Umgebungs- und Erschliessungsplan
- VI. Schlussbestimmungen

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1  
Zweck                   Zweck des privaten Gestaltungsplanes nach §§ 85-87 PBG ist die Schaffung einer verbindlichen Planungsgrundlage zur Erstellung einer qualitätsvollen Wohnsiedlung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Er soll zudem eine ökonomische Erschliessung und eine klare Verkehrsregelung sicherstellen.

Die erforderlichen Landumlegungen werden ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens auf rein privatrechtlicher Basis durchgeführt.

Art. 2  
Bestandteile  
des Gestaltungsplanes     Der private Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:  
1. Situationsplan M 1:500 Pl.Nr. 805-6  
2. Situationsplan Dachgestaltung M 1:500 Pl.Nr. 805-7  
3. Erschliessungsordnung M 1:500 Pl.Nr. 988-1  
4. Schnitte A, B, C M 1:200 Pl.Nr. 805-8  
5. Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan

Art. 3  
Planungsgebiet,  
Bauzonen                   Das Planungsgebiet des Gestaltungsplanes umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilgrundstücke (Pl.Nr. 805-6):

33 AFIR AG, Luzern	1'052 m <sup>2</sup>
1744 AFIR AG, Luzern	16'916 m <sup>2</sup>
1737 Landw. Konsumgenossenschaft Rifferswil-Hausen u. Umgebung	ca. 1'020 m <sup>2</sup>
1738 Politische Gemeinde Hausen a.A.	ca. 420 m <sup>2</sup>
1743 Christian Müller, Kappel a.A.	<u>697 m<sup>2</sup></u>
	ca. 20'105 m <sup>2</sup>
	=====

Das Planungsgebiet liegt in 2 Bauzonen mit folgenden Hauptgebäuden bzw. Grundstücken gemäss Pl.Nr. 805-6:

- In KERNZONE II (K II):  
Häuser Nr. 1-7 ca. 6'440 m<sup>2</sup>
- In WOHNZONE MIT GEWERBEERLEICHTERUNG (WG 2):  
Häuser Nr. 8-16 und das Grundstück  
der Landw. Konsumgenossenschaft ca. 13'665 m<sup>2</sup>

Für das von der Zonengrenze durchschnittene Haus 3 gelten grundsätzlich die Vorschriften der Kernzone II, doch dürfen im in der Wohn- und Gewerbezone liegenden Teil die diesbezüglichen Vorschriften nicht verletzt werden.

Art. 4  
Geltungs-  
bereich

Diese Vorschriften gelten, vorbehältlich Abs. 4, über das gesamte Planungsgebiet für alle Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie für die Gestaltung und Nutzung der Umgebung.

Der örtliche Geltungsbereich ist durch den Perimeter im Plan Nr. 805-6 dargestellt.

Die Hauptgebäude sind im Plan Nr. 805-6 mit einer Gebäudenummer und verbindlichen Angaben über Geschosshöhe, Bruttogeschossfläche (BGF), Erdgeschosskote und Anzahl offener Fahrzeugabstellplätze bezeichnet; die Wohnungszahl ist als blosser Richtwert zu verstehen. Ebenfalls verbindlich sind die Firstrichtungen gemäss Plan Nr. 805-7.

Für das durch die Albisstrasse, die neue Zufahrtsstrasse, den durch Verlegung der Seebrigstrasse zu schaffenden Zufahrtsweg und die nordwestliche Gestaltungsplan-Grenze umrandete Grundstück (Landw. Konsumgenossenschaft) gelten lediglich die Art. 1-3, 4 Abs. 2 und 4, 8 Abs.3, 13 Abs.1 und 3, 15 und 16, im übrigen die kommunale Bau- und Zonenordnung.

Art. 5  
Baueingabe

Die Baueingaben erfolgen einzeln und werden durch die Baukommission insbesondere auch hinsichtlich der Uebereinstimmung mit dem Gestaltungsplan beurteilt.

## II. NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 6  
Nutzweise            Das ganze Gebiet soll vorwiegend zum Wohnen genutzt werden, d.h. die Gewerbeerleichterung für mässig störende Betriebe gemäss Bau- und Zonenordnung bleibt nur für die Häuser 11 und 16 bestehen. In allen anderen Häusern sind auch nicht störende Betriebe zulässig, in Haus 15 zudem kirchliche Versammlungslokale.

Art. 7  
Ausnützung            Die maximale Bruttogeschossfläche ist verbindlich auf die einzelnen Häuser verteilt und darf höchstens um 10 % unterschritten werden. Die Verlagerung von Bruttogeschossfläche von Haus zu Haus ist um max. 10 % zulässig. Bei den Häusern 11 und 16 können die Gewerbeflächen um höchstens 20 % vergrössert werden.

## III. UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 8  
Ueberbaubare Fläche            Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugestaltungsflächen begrenzt. Wo im Plan Nr. 805-6 nichts anderes vermerkt ist und die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten sind, dürfen diese Baugestaltungsflächen um max. 2.50 m nach aussen und innen überschritten werden.

Ausserhalb dieser Flächen sind nur Unterniveaubauten sowie besondere Gebäude mit einer Gebäudefläche von max. 36 m<sup>2</sup> (Autounterstände, Schopfbauten, Containerhaus und dergleichen) zulässig.

Auf dem Grundstück der Landw. Konsumgenossenschaft dürfen die längs der Südost- und Südwestgrenze eingetragenen Abstandslinien nur im Rahmen von § 260 Abs. 3 PBG überschritten werden.

Art. 9 Die für jedes Haus festgelegte Erdgeschosskote darf  
Erdgeschoss- höchstens um 50 cm über- bzw. unterschritten werden, so-  
kote fern die Vorschriften über Vollgeschosse, Gebäudehöhen  
und Untergeschosse der entsprechenden Zone eingehalten  
sind.

Art. 10 Die höchstzulässige Gesamthöhe der Gebäude (First) be-  
Gesamthöhe trägt, unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen  
für die Gebäude- und die Firsthöhe, ab Erdgeschosskote:

- In der Kernzone II 13 m
- In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 10 m

#### IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 11 - KERNZONE II (K II):  
Fassaden- Vorschriften gemäss Bau- und Zonenordnung.  
gestaltung - WOHNZONE MIT GEWERBEERLEICHTERUNG (WG 2):  
Als Aussenhaut der Gebäude sind zulässig: Naturstein,  
Kalksand- oder Zementstein natur, Sichtbackstein von  
hellgelb über rot bis braun, Sichtbetonteile, Fassa-  
denschiefer, mineralische Putze oder Schlämme getönt,  
Holzschalung natur oder bemalt, Stahl-Glasteile für  
Wintergärten, Vordächer und dergleichen. Die dem glei-  
chen Typus angehörenden Gebäude müssen hinsichtlich  
des verwendeten Materials nach Möglichkeit aufeinander  
abgestimmt werden.

Art. 12 - KERNZONE II (K II):  
Dachge- Vorschriften gemäss Bau- und Zonenordnung.  
staltung - WOHNZONE MIT GEWERBEERLEICHTERUNG (WG 2):  
Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit beid-  
seitig gleicher Neigung von 20-36<sup>0</sup> a.T. mit rötlich  
bis braunen Ziegeln oder Dachschiefer zulässig. Für  
die Belichtung der Dachräume sind, nebst den üblichen  
Aufbauten, auch Quergiebel, flachgedeckte Lukarnen und  
Dachfenster gestattet.

## **V. UMGEBUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Art. 13 Die im Gestaltungsplan festgelegten Strassen, Wege, Umgebungs-/ Plätze, Werkleitungen, Fahrzeugabstellplätze, Brunnen, Erschlies- und Alleebäume sind verbindlich, können aber hinsicht- sungsplan lich Situierung und Dimensionierung noch geringfügige Abweichungen erfahren.

Die Hauszugänge bei den Häusern 2-5 haben zwingend vom "Gartenhof" und bei den Häusern 8-11 vom "Platz" resp. von der "Gasse" her zu erfolgen.

Die Grundeigentümer des Planungsgebietes verpflichten sich, anschliessend an die Genehmigung des Gestaltungs- planes für die gemeinschaftlichen Anlagen einen detail- lierten Erschliessungsplan mit integriertem Umgebungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen.

Art. 14 Offene und gedeckte Fahrzeugabstellplätze sind nur auf Fahrzeugab- den im Plan bezeichneten Flächen zulässig. stellplätze

Beim Haus 15 ist bei Verwendung als kirchliches Versamm- lungslokal eine flächengleiche seitliche Verschiebung der offenen Abstellplätze gestattet.

## **VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 15 Die Vorschriften ergänzen die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Rahmen der übergeordneten Vorbehalt anderen Gesetzgebung des PBG. Rechts

Art. 16 Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekannt- In Kraft- machung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. treten

Die nachstehenden Grundeigentümer des Planungsgebietes stellen hiermit den Gestaltungsplan auf und erklären die vorliegenden Vorschriften zu dessen integrierendem Bestandteil:

	Datum:	Unterschrift:
- Politische Gemeinde Hausen a.A.	2.6.87	<i>Locher</i>
- Afir AG, Luzern	2.6.87	<i>Uml. von Afir</i>
- Landw. Konsumgenossenschaft Rifferswil-Hausen und Umgebung	.....	<i>P. Althaus N. Fochner</i>
- Christian Müller, Kappel a.A.	.....	<i>Christian Müller</i>

Zustimmung des Gemeinderates Hausen am Albis: - 9. Juni 1987

IM NAMEN DES GEMEINDERATES  
Der Präsident: Der Gemeinderatsschreiber:

Genehmigungsvermerk des Regierungsrates:

*Locher* *Locher*

Vom Regierungsrat am 9. Sep. 1987  
mit Beschluss Nr. 2887 genehmigt



Der Staatsschreiber:  
in Vertretung  
*Hirschi*  
Hirschi