



## **VERFÜGUNG**

**vom 4. August 2010**

### **Hausen a.A. Öffentlicher Gestaltungsplan Rosrain**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Hausen a.A. setzte am 3. Juni 2009 den öffentlichen Gestaltungsplan Rosrain fest. Der gegen diesen Beschluss eingereichte Rekurs wurde mit Entscheidung der Baurekurskommission II vom 1. Dezember 2009 abgewiesen. Gemäss Bescheinigung des Verwaltungsgerichts vom 19. Februar 2010 wurde gegen diesen Entscheid kein Rechtsmittel eingelegt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 21. April 2010 ist kein Rekurs eingegangen. Mit Schreiben vom 7. April 2010 ersucht die Gemeinde Hausen a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Damit die Teilbauordnung Rosrain vom altrechtlichen Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen aus dem Jahr 1893 in das neurechtliche kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975 überführt werden kann, wurde für das Gebiet Rosrain ein öffentlicher Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG erlassen. Mit dem Gestaltungsplan wird einerseits die bauliche Dichte festgelegt und andererseits das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Siedlungscharakters sichergestellt.

Das Gebiet der ehemaligen Teilbauordnung Rosrain mit einer Fläche von rund 55'000 m<sup>2</sup> ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Wohnzone W1.2 zugeteilt. Die Überbauung des Gebietes Rosrain wurde gestützt auf die Teilbauordnung Rosrain in den Jahren 1977 - 1979 in fünf Etappen bewilligt. Das Ziel war, eine gute Einordnung von Wohnbauten in das landschaftlich empfindliche Gebiet Rosrain zu gewährleisten.

Das Gebiet Rosrain ist Bestandteil der im regionalen Richtplan Knonaueramt bezeichneten Hanglagen oberhalb des Dorfkernes Heisch mit niedriger baulichen Dichte. Dies bedeutet, dass die minimalen Ausnützungsziffern gemäss § 49 a PBG unterschritten werden können. Damit soll eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Als

Richtlinien sind zu beachten, dass die Geschosszahl auf zwei Vollgeschosse und die Gebäudelänge auf ca. 25 m beschränkt sowie ausreichende Abstände und eine gute Durchgrünung des Quartiers sichergestellt werden. Der Gestaltungsplan ist auf die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben abgestimmt. Die vorgeschlagenen Bau- und Nutzungsvorschriften gemäss den Bestimmungen setzen die damit verfolgten Ziele sachgerecht um.

Der öffentliche Gestaltungsplan Rosrain umfasst Situation und Schnitte 1:500 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegen vor.


Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan Rosrain, den die Gemeindeversammlung Hausen a.A. am 3. Juni 2009 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hausen a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Hausen a.A., an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die GPW Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle).

Zürich, den 4. August 2010  
100607/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





Öffentlicher Gestaltungsplan Rosrain

Situation und Schnitte

1:500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 3. Juni 2009

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Die Schreiblerin:

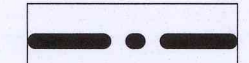
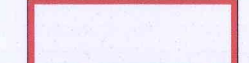








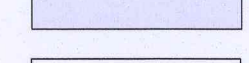
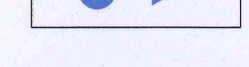
Genehmigung durch die Baudirektion am 4. AUG. 2010

Für die Baudirektion BDV-Nr. 781/10



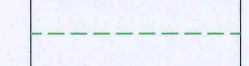
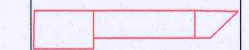
*Ch. Stimmhall*

Suter • von Känel • Wild • AG  
Orts- und Regionalplaner FSU s.a  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32380 - 16.6.2009

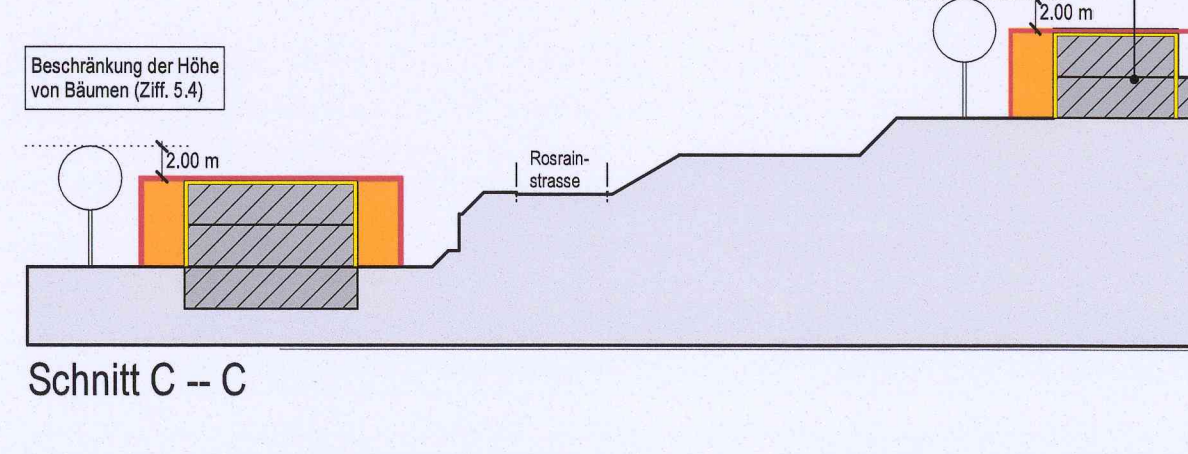
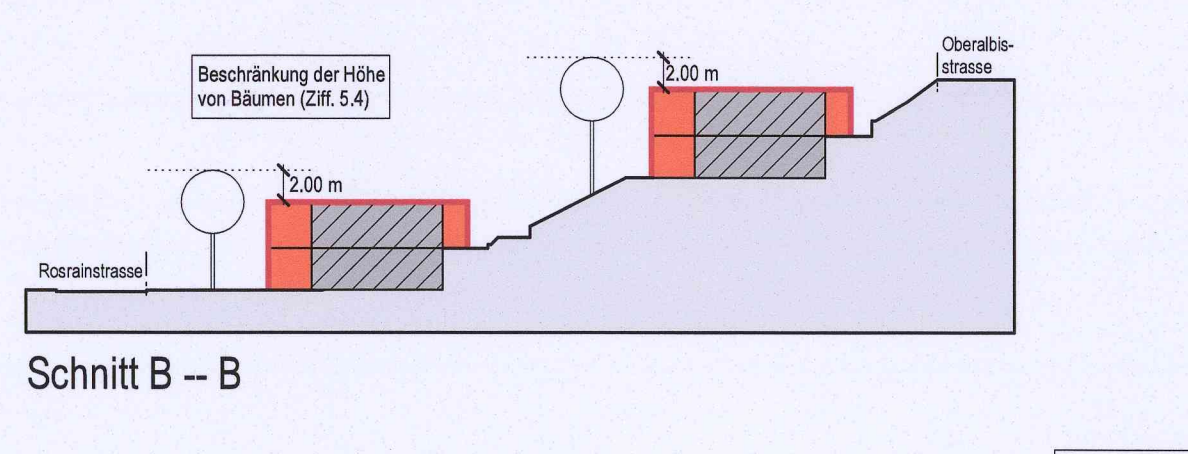
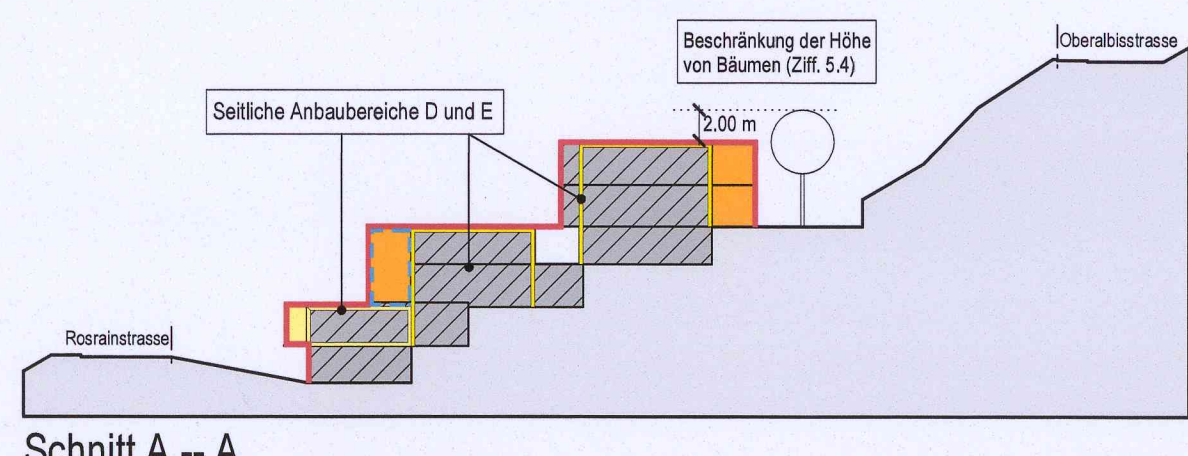
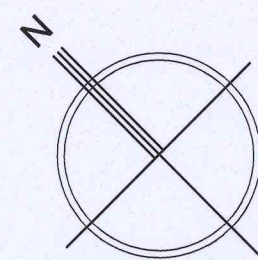
Verbindliche Inhalte

-  Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
-  Baubereich Hauptgebäude (Ziff. 3.1)
-  Bestehende Hauptgebäude (Ziff. 3.2)
-  Anbaubereiche A / B (Ziff. 3.3 / 3.4)
-  Anbaubereich C (Ziff. 3.5)
-  Anbaubereich D (Ziff. 3.6)
-  Anbaubereich E (Ziff. 3.7)
-  Überbaurecht (Ziff. 3.10)
-  Neubaubereich für gemeinschaftliche Nutzungen (Ziff. 3.11)
-  Spiel- und Aufenthaltsbereich (Ziff. 5.1)
-  Strassenbereich (Ziff. 5.2)
-  Öffentliche Fusswegverbindung (Ziff. 6)

Informative Inhalte

-  Bestehende Gebäude
-  Wald
-  Rechtskräftige Waldabstandslinie
-  Mögliche Strassenraumgestaltung

0 10 20 40 50m





Kanton Zürich  
Gemeinde Hausen am Albis

---

## Öffentlicher Gestaltungsplan Rosrain

# Bestimmungen

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 3. Juni 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion am - 4. AUG. 2010

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 781/10

Regelung mehrerer Aspekte	<h2>1. Zweck</h2> <p>Der Öffentliche Gestaltungsplan Rosrain bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Überführung der Teilbauordnung Rosrain vom 14.5.1975 ins neue Recht</li><li>• die Erhaltung des bestehenden Siedlungscharakters mit hoher Wohnqualität</li><li>• die Bezeichnung möglicher baulicher Erweiterungen</li><li>• die Sicherung öffentlicher Fusswege</li><li>• die Klärung der Vorgaben für gemeinschaftliche Ausrüstungen und Ausstattungen</li></ul>
Plan und Bestimmungen	<h2>2. Allgemeines</h2> <p><sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation und Schnitt) sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p><sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan festgehalten. Er entspricht demjenigen der alten Teilbauordnung.</p>
Ergänzendes Recht	<p><sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.</p>
Vorschriftswidrige Bauten	<p><sup>4</sup> Bestehende Bauten, die Bauvorschriften widersprechen, geniessen Bestandesgarantie, sofern sie vor dem 23.11.2006 erstellt wurden (Erlass Planungszone).</p>
	<h2>3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten</h2>
Baubereiche	<p><sup>1</sup> Hauptgebäude und Besondere Gebäude sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche ungeachtet von Baumassenziffer, Überbauungsziffer und Abstandsvorschriften zulässig.</p>
Bestehende Hauptgebäude	<p><sup>2</sup> Für bestehende Hauptgebäude gilt Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aufstockungen sind nicht zulässig</li><li>- nachträgliche Aussenisolationen sind im Rahmen von § 33a ABV zulässig</li><li>- Ersatzbauten sind innerhalb der Baubereiche im Rahmen der bisherigen Höhen erlaubt</li><li>- Anbauten sind innerhalb der Anbaubereiche zulässig</li></ul>

- Anbaubereich A <sup>3</sup> Der Anbaubereich A dient der Erweiterung bestehender Einfamilienhäuser.
- Anbaubereich B <sup>4</sup> Der Anbaubereich B kann alternativ überbaut werden, wenn auf der nordwestlichen Seite des betreffenden Einfamilienhauses eine mindestens gleich grosse Fläche des Anbaubereiches A nicht beansprucht wird.
- Anbaubereich C <sup>5</sup> Im Anbaubereich C kann jeweils das untere Wohngeschoss sowie das Kellergeschoss der betreffenden Terrassen- oder Reihenhäuser erweitert werden. Darüber sind offene Balkone, Terrassen, Pergolen udgl. erlaubt, welche überdeckt werden dürfen.
- Anbaubereich D <sup>6</sup> Im Anbaubereich D kann jeweils das untere Wohngeschoss sowie das Kellergeschoss der betreffenden Terrassen- oder Reihenhäuser seitlich erweitert werden. Darüber sind offene Balkone, Terrassen, Pergolen udgl. erlaubt, welche überdeckt werden dürfen.
- Anbaubereich E <sup>7</sup> Im Anbaubereich E kann jeweils das Wohngeschoss der betreffenden Terrassenhäuser erweitert werden.
- Sichtschutz <sup>8</sup> In den Anbaubereichen C und E ist gegenüber benachbarten Wohnungen im selben Gebäude ein wirksamer Sichtschutz sicherzustellen.
- Höhen von Anbauten <sup>9</sup> In den Anbaubereichen A, B, C und E entspricht die zulässige Gebäudehöhe den jeweiligen Höhenlagen der bestehenden Hauptgebäude (Dachrand), an welche angebaut wird. Im Anbaubereich D muss der Dachrand von Anbauten um min. 2.00 m tiefer liegen als die jeweiligen Höhenlagen der bestehenden Hauptgebäude, an welche angebaut wird.
- Überbaurecht <sup>10</sup> Für neue Anbauten innerhalb der dreistufigen Terrassenhäuser gilt unter der Voraussetzung des entsprechenden Grundbucheintrages für Anbauten auf den Grundstücken Kat. Nrn. 2100, 2101, 2103, 2105, 2107, 2108, 2110, 2112 und 2113 ein Überbaurecht zulasten der Grundstücke Kat. Nrn. 2102, 2104, 2106, 2109, 2111 und 2114. Dabei sind die anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten, insbesondere bezüglich Statik, Abdichtung und Schallschutz.
- Neubaubereich Gemeinschaftsgebäude <sup>11</sup> Im Neubaubereich auf Kat. Nr. 2064 ist ein Hauptgebäude mit gemeinschaftlichen Nutzungen zulässig. Es gelten folgende Grundmasse:
- Überbauungsziffer max. 80% der Baubereichsfläche
  - Gebäude- und Gesamthöhe max. 7.50 m

- Besondere Gebäude <sup>12</sup> Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zulässig, sofern ein Waldabstand von min. 15.00 m und ein Gewässerabstand (ab Bachachse) von min. 5.50 m eingehalten wird. Die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Überbauungsziffer für Besondere Gebäude ist nur bei ausserhalb der Baubereiche liegenden Gebäuden oder Teilen davon zu beachten.
- Waldabstandslinie <sup>13</sup> Die Überschreitung der Waldabstandslinie durch Anbauten ist erlaubt, wenn der Baubereich dies zulässt.

#### 4. Gestaltung der Bauten

- Besonders gute Gesamtwirkung <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Der Charakter der Gesamtanlage mit kompakten Terrassenhäusern und locker gestreuten Einfamilienhäusern ist beizubehalten.
- Dachform <sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind bei Anbauten mit verglasten Dächern sowie bei freistehenden Besonderen Gebäuden gestattet, sofern sie gut auf die Hauptgebäude abgestimmt sind.
- Farben <sup>3</sup> Mit fein nuancierten Farbunterschieden soll Bezug auf die Fassadenstruktur (z.B. Sturzelemente) und die verschiedenen Fassadenmaterialien (Beton, Verputz, Metall) genommen werden.
- Aussenisolation <sup>4</sup> Aussenisolationen sind zulässig. Dabei muss die bisherige Fassadenstruktur sinngemäss sichtbar bleiben.

#### 5. Umgebung

- Spiel- und Aufenthaltsbereich <sup>1</sup> Der bezeichnete Spiel- und Aufenthaltsbereich dient als Grünfläche für alle Bewohner der Siedlung Rosrain. Die Fläche ist durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dauernd zu sichern. Bei Beanspruchung des Neubaubereiches ist die wegfallende Spielfläche innerhalb des Spiel- und Aufenthaltsbereiches zu kompensieren.

- |                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|
| Strassenbereich               | 2 | Der bezeichnete Strassenbereich ist dem Wohnumfeld entsprechend verkehrsberuhigend zu gestalten.  |
| Einfriedungen und Stützmauern | 3 | Die Einfriedung von Grundstücken ist nur mit Bepflanzungen und Drahtzäunen zulässig. Stützmauern sind in Beton oder Natursteinen in Grauton auszuführen.  |
| Bepflanzung                   | 4 | Bäume dürfen den Dachrand von Hauptgebäuden auf demselben Grundstück um max. 2 m überragen. Bäume, die zum Zeitpunkt der Gestaltungsplan-Festsetzung bereits höher gewachsen sind, haben Bestandesgarantie. |

## 6. Erschliessung

Öffentliche Fusswegverbindungen

Die beiden im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen dürfen durch die Öffentlichkeit unentgeltlich genutzt werden. Im Gegenzug übernimmt die Gemeinde die Aufwendungen für den Winterdienst. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Wegflächen nach der baulichen Instandstellung durch die Grundeigentümer in ihr Eigentum zu übernehmen. Unterhalt, Winterdienst und Haftpflicht sind nach der Eigentumsübertragung Sache der Gemeinde.

## 7. Weitere Bestimmungen

- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| Empfindlichkeitsstufe | 1 | Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.  |
| Energie               | 2 | Künftige Heizungssysteme haben dem Nachhaltigkeitsgebot zu entsprechen. Dies gilt für Gemeinschaftsanlagen wie für individuelle Anlagen. |
| Sonnenenergie         | 3 | Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den nicht begehbaren Dachflächen zulässig.  |

## 8. Schlussbestimmungen

- |                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Aufhebung Teilbauordnung | 1 | Die Teilbauordnung Rosrain vom 14.5.1975 wird aufgehoben.  |
| Inkrafttreten            | 2 | Der Öffentliche Gestaltungsplan Rosrain tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. |



Kanton Zürich  
Gemeinde Hausen am Albis

---

Öffentlicher Gestaltungsplan Rosrain

# Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

[info@skw.ch](mailto:info@skw.ch)

32380 – 16.6.2009

Inhalt	1. Ausgangslage	3
	1.1 Vorgeschichte	3
	1.2 Aufgabenstellung	5
	1.3 Grundlagen	6
	2. Charakter der Siedlung	7
	2.1 Bebauung	7
	2.2 Aussenraum	9
	2.3 Heutige bauliche Dichte	10
	3. Probleme und Ziele	12
	3.1 Baurechtliche Aspekte	12
	3.2 Weitere Problempunkte	14
	3.3 Meinungsbild der Eigentümer	16
	4. Konzeptideen für Erweiterungsbauten	17
	4.1 Neubauten	17
	4.2 Aufstockungen	17
	4.3 Anbauten	18
	4.4 Verdichtungsstrategie als Basis für den Gestaltungsplan	18
	5. Kommentar zu den Gestaltungsplaninhalten	26
	5.1 Grundsatz	26
	5.2 Zweck	26
	5.3 Allgemeines	26
	5.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	27
	5.5 Gestaltung der Bauten	32
	5.6 Umgebung	33
	5.7 Erschliessung	34
	5.8 Weitere Bestimmungen	35
	5.9 Schlussbestimmungen	36
	6. Hochwasserschutz	37
	7. Auswirkungen	42
	8. Mitwirkungsverfahren	43
	8.1 Öffentliche Auflage	43
	8.2 Vorprüfung	43
	8.3 Festsetzung und Genehmigung	44
	Anhang	46
	Bestehende bauliche Dichte (vgl. Kap. 2.3)	46

Auftraggeber Gemeinde Hausen am Albis  
Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

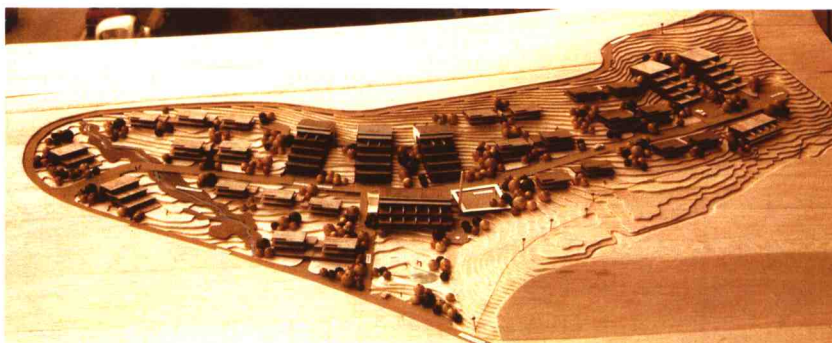
# 1. Ausgangslage

## 1.1 Vorgeschichte

### Teilbauordnung Rosrain

Der Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigte mit Beschluss vom 14.5.1975, also noch vor Inkrafttreten des neuen PBG, die Teilbauordnung Rosrain. Diese wich in verschiedenen Punkten von der damaligen Bauordnung ab. Das Ziel der Teilbauordnung bestand darin, eine Fläche von rund 55'000 m<sup>2</sup> mit qualitativ hochwertigen, sich gut in die landschaftlich empfindliche Lage einordnenden Wohnhäusern zu überbauen.

Grundlage für die Teilbauordnung bildete eine umfassende Arealplanung für die seinerzeitigen Grundstücke Kat. Nrn. 1691 und 1692. Das Resultat dieser Arealplanung wurde in einem Richtplan und einem Modell festgehalten. Plan wie auch Modell waren integrierender Bestandteil der Teilbauordnung.



Die Bauherrschaften entschlossen sich, die beiden Grundstücke etappenweise zu überbauen. Der bestehenden bzw. künftigen Parzellierung wurde dabei keine grosse Beachtung geschenkt. In den Jahren 1977 bis 1979 wurde das Gebiet in sechs Etappen mit Terrassenhäusern, Reihen- und Doppelreihenfamilienhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern überbaut.

Als Grundlage für die Ausnutzungsberechnung wurde die gesamte Fläche des Teilbauordnungsgebietes genommen. In jeder Baubewilligung wurde festgehalten, wie viel Ausnutzung über das gesamte Teilbauordnungsgebiet für die späteren Etappen noch verbleibt. Nach erfolgter Bewilligung wurden die Grundstücke der jeweiligen Etappe parzelliert und überbaut. Mit der Parzellierung wurde jedoch nicht geregelt, wie sich die Ausnutzungsübertragungen gestalten. Als Folge ergaben sich baurechtlich übernutzte und unternutzte Grundstücke.

### Gesamtrevision von 1984

Im Zuge des neuen PBG wurde 1984 die Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen am Albis gesamthaft revidiert. Dabei wurden neue Dichten für die Bauzonen (Rosrain: Zone E1 mit 20% AZ), Wald- und Gewässerabstandslinien und neue Grenzabstände festgelegt. Die massgebliche Grundfläche, welche als Basis für die Berechnung der Ausnützung dient, wurde im Gebiet Rosrain durch die Massnahmen der Gesamtrevision etwas verkleinert. Dadurch trübte sich das Bild der Ausnutzungssituation noch zusätzlich ein.

### Baumassenziffer anstelle Ausnutzungsziffer

Mit der PBG-Revision von 1991 wurde unter anderem die Berechnung der Ausnutzungsziffer neu definiert. Dies löste auch in den Gemeinden eine Revisionsrunde aus. Im Jahre 1994 beschloss die Gemeinde Hausen am Albis, fortan nicht mehr die Ausnutzungsziffer als Instrument für die Festlegung der baulichen Dichte zu verwenden, sondern die Baumassenziffer. Durch diesen Systemwechsel wurde das Bild über die Ausnutzungssituation im Gebiet Rosrain noch diffuser. Heute kann nicht mehr nachvollzogen werden, welches Grundstück wie viel Ausnutzung bereits konsumiert hat und ob noch Reserven vorhanden sind oder nicht.

### Rechtsgültige Bauordnung ist formell massgebend

Nachdem sich die Gemeinde bereits mit ersten Anfragen von bauwilligen Grundeigentümern (An- und Umbauten) beschäftigen musste, wollte sie vom ARV wissen, welche Ordnung angewendet werden müsse. Das ARV kam in seinem Schreiben vom 7.8.2006 zum Schluss, dass die Teilbauordnung Rosrain eigentlich bis am 1.4.1984 an die Bestimmungen des PBG hätte angepasst werden müssen, was bekanntlich aber nicht erfolgte. Mit der 1984 erfolgten Anpassung der Nutzungsplanung an das neue PBG gilt die Teilbauordnung somit als formell aufgehoben.

Es würde aber gegen Treu und Glauben widersprechen, wenn die heute gültige nutzungsplanerische Grundordnung (W1.2 gemäss BZO) unbesehen zur Anwendung gebracht würde. Es würden dadurch gleichermassen private Anliegen (Besitzstandsgarantie der Eigentümer) wie auch öffentliche Anliegen (Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung, die sich gut in die empfindliche Lage einordnet) tangiert. Aufgrund des Zweckes der Teilbauordnung und den durch die erfolgten Überbauungen und Parzellierungen geschaffenen Rechtspositionen, hätte nach Auffassung des ARV die Teilbauordnung nach altem BauG bis 1984 zweckmässigerweise durch einen Gestaltungsplan nach neuem PBG ersetzt werden sollen.

## Planungszone

Die Gemeinde ist bestrebt, die unbefriedigende Situation zu klären. In einem ersten Schritt beantragte sie deshalb bei der Baudirektion, für das Gebiet Rosrain eine Planungszone im Sinne von § 346 PBG festzulegen. Mit Verfügung vom 23.11.2006 setzte die Baudirektion die Planungszone fest.

Mit der öffentlichen Ausschreibung der Verfügung wurde bekannt gemacht, dass für das Gebiet Rosrain planerische Arbeiten anstehen. Die Gemeinde als federführendes Gremium erhält damit die notwendige Zeit, um die Planung sachgerecht durchführen zu können.

## Öffentlicher Gestaltungsplan als neue baurechtliche Grundlage

### 1.2 Aufgabenstellung

Für das Gebiet Rosrain ist eine neue baurechtliche Ordnung zu schaffen, die auch in Zukunft eine hohe Ortsbauliche Qualität und eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in die landschaftlich empfindliche Lage sicherstellt. Dabei geht es nicht nur um eine gerechte und angemessene Verteilung der baulichen Dichte. Vielmehr sollen auch die verschiedenen Bautypologien und deren Entwicklung samt einer gut gestalteten Umgebung, wie sie seinerzeit in der Teilbauordnung formuliert wurde, im Vordergrund stehen.

Bei allen Arbeiten ist auf eine transparente Öffentlichkeitsarbeit zu achten. Die betroffenen Grundeigentümer sind frühzeitig zu informieren und in den Planungsprozess einzubinden.

Aufgrund der Ausgangslage und der zu berücksichtigenden öffentlichen wie privaten Anliegen hat der Gemeinderat entschieden, den Entwicklungsspielraum in einem öffentlichen Gestaltungsplan verbindlich festzulegen und zu sichern. Ein öffentlicher Gestaltungsplan regelt schwergewichtig die öffentlichen Interessen und ist durch die Gemeinde zu finanzieren. Der öffentliche Gestaltungsplan ist der Gemeindeversammlung zur Festsetzung zu unterbreiten und bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.

Als Resultat wird von der Behörde ein klares und griffiges Planwerk erwartet, das möglichst von allen Beteiligten bzw. Betroffenen mitgetragen wird.

## 1.3 Grundlagen

Folgende Grundlagen werden zur Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplanes Rosrain verwendet:

### Siedlung Rosrain

- Teilbauordnung Rosrain, vom Regierungsrat am 14.5.1975 genehmigt
- Gesamtsituation 1:500, Richtplan zur Teilbauordnung Rosrain, vom Regierungsrat am 14.5.1975 genehmigt
- Situation 1:500 Überbauung Rosrain, 14.12.1978
- Modellfoto Überbauung Rosrain (undatiert)
- Nutzungsreglement der Überbauung Rosrain (undatiert)

### Allgemein

- Bau- und Zonenordnung 1984/1986, Gemeinde Hausen am Albis
- Bau- und Zonenordnung 1994, Gemeinde Hausen am Albis
- Planungs- und Baugesetz (PBG)



## 2. Charakter der Siedlung

### 2.1 Bebauung

#### Gebäudetypen



Das Konzept der Siedlung Rosrain besteht aus einer Mischung von kompakten Terrassenhäusern in verschiedenen Variationen und locker gestreuten Einfamilienhäusern in einheitlicher Art. Es können folgende Gebäudetypen unterschieden werden:

- Terrassenhäuser 3-stufig (3 Gebäude)
- Terrassenhäuser 2-stufig (5 Gebäude)
- Reiheneinfamilienhäuser (2 Gebäude)
- Einfamilienhäuser (22 Gebäude)

#### Volumetrie



Die Volumetrie der verputzten Häuser ist geprägt von einer konsequenten Flachdachform bei allen Gebäudetypen. Die Baukörper sind in einfachen und klaren Grundformen gehalten und treten kantig in Erscheinung. Keines der Gebäude weist ein Dachgeschoss auf.

Praktisch alle Wohneinheiten erstrecken sich über zwei Geschosse. Eingeschossig sind nur die 6 Kleinwohnungen in der untersten Stufe der zentral gelegenen 3-stufigen Terrassenkomplexe.

#### Farben



Das Erscheinungsbild der Siedlung ist geprägt von einem individuellen Gemisch verschiedenster hellerer und rötlicher Farbtöne, die sich in den meisten Fällen gut miteinander vertragen. Die fein nuancierten Farbunterschiede nehmen Bezug auf die Fassadenstruktur (z.B. Fensterbreite) sowie auf die verschiedenen Materialien (Beton, Verputz, Metall).

Ein einziges Haus am Waldrand im Osten des Areals springt mit einem relativ dunklen Braun-Ocker-Ton aus der Reihe und wirkt fremd in der Siedlung.

#### Anbauten

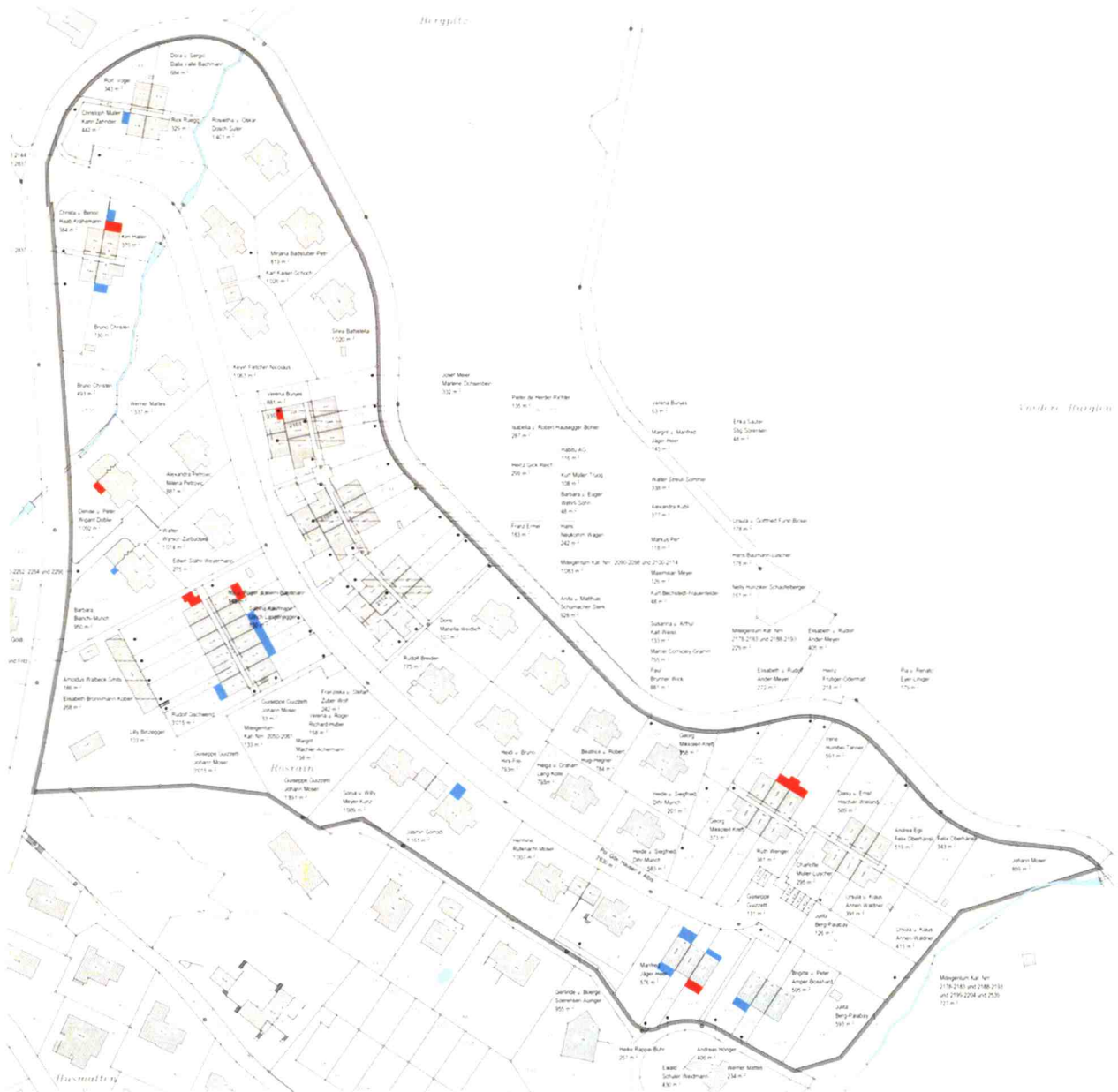


In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche individuelle Anbauten und Umbauten in verschiedenen Formen und Grössen realisiert, namentlich auch Wintergärten. Diese weisen zumeist eine Pultdachform auf und können im Wesentlichen wie folgt geordnet werden:

- Verglaste geschlossene Anbauten im Sinne von bewohnbaren Wintergärten
- Verglaste offene Anbauten im Sinne von gedeckten Sitzplätzen
- Überdeckung Autoabstellplatz

Die folgende Übersicht zeigt, an welchen Stellen die markantesten Anbauten realisiert wurden.

Rot: geschlossene Anbauten  
 Blau: offene Anbauten



## 2.2 Aussenraum

### Topografie



Die Hanglage ist namentlich oberhalb der Rosrainstrasse sehr ausgeprägt. Das Gelände weist eine Neigung von bis zu 30° auf. Charakteristisch ist aber auch das seitliche Quergefälle mit teilweise steilen Böschungen zwischen den Bauten.

Der Geländeverlauf wird mit zahlreichen Garagen, Stützmauern und Böschungen aufgefangen, die zumeist landschaftlich gut integriert sind.

Das Quartier ist angenehm durchgrünt, was auch eine Folge der niedrigen baulichen Dichte ist.

### Spielplatz



Im zentralen Bereich besteht ein Spielplatz mit kleiner Spielwiese. An dieser Stelle sah das Baukonzept ursprünglich ein Gemeinschaftshaus mit Hallenbad und Kindergarten vor. Dieses wurde jedoch nie verwirklicht.

Der Spielplatz wirkt zusammen mit dem südwestlich vorgelagerten Freiraum und dem bewaldeten Hügel als grüne Lunge im Quartier Rosrain.

### Strassenraum



Die Rosrainstrasse ist als Stichstrasse mit Kehrplatz konzipiert. Sie ist als konventioneller Strassenraum mit 6.00 m breiter Fahrbahn und 2.00 m breitem Trottoir ausgebildet. Eine bewusste Strassenraumgestaltung oder Elemente zur Verkehrsberuhigung sind nicht vorhanden.

Teilweise wird die Fahrbahn zum Abstellen von Autos genutzt. Parkfelder sind jedoch nicht markiert. Aus der Sicht des Verkehrsaufkommens besteht durchaus Spielraum für eine derartige Nutzung des Strassenraumes.

### Wegnetz



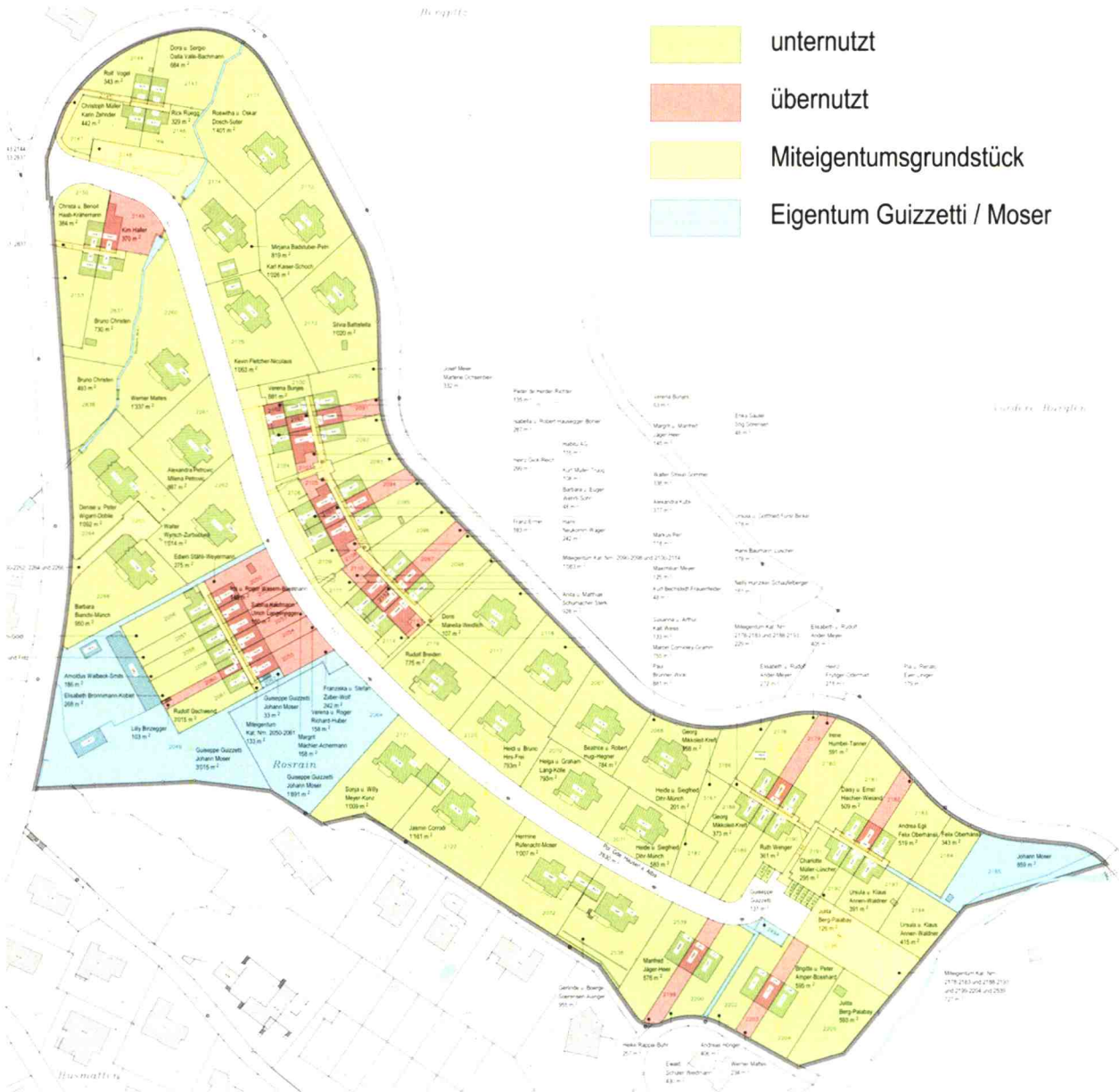
Zwei Fusswege führen von der Rosrainstrasse (Gemeindestrasse) nach unten zur Oberalbisstrasse beim arealinternen Parkplatz bzw. zum Sagiweg. Diese Fusswege vermitteln durch ihren Charakter teilweise den Eindruck öffentlicher Wege. Für die Verbindung zum Sagiweg besteht ein Fusswegrecht zG der Gemeinde ohne Unterhaltspflicht.

Die übrigen Fusswege im Areal sind Miteigentumspartellen. Davon ist eine Verbindung bergwärts zur Oberalbisstrasse zwar ausparzelliert, jedoch nicht gebaut.



Die Werte schwanken sehr stark und liegen zwischen 3.60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und 0.24 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Nachträglich erstellte Anbauten wie z.B. Wintergärten sind berücksichtigt. Die Genauigkeit der auf der Basis der Baueingabepläne vorgenommenen Abschätzung dürfte im Bereich von ±10% liegen.

Die über- und unternutzten Parzellen sowie die Grundstücke für den Allgemeingebrauch sind in folgender Übersicht dargestellt:



## 3. Probleme und Ziele

### 3.1 Baurechtliche Aspekte

#### Teilbauordnung

Die ausser Kraft gesetzte ehemalige Teilbauordnung soll nach wie vor die Basis für das neu zu erarbeitende Planungsinstrument bilden. Es wird eine Weiterentwicklung der Teilbauordnung Rosrain angestrebt, mit dem Ziel, die einheitliche Gesamtüberbauung zu erhalten und trotzdem eine beschränkte Entwicklung zu erlauben. Das baurechtliche Vakuum betrifft Aspekte, die in der Teilbauordnung Rosrain festgelegt waren oder der geltenden Bau- und Zonenordnung widersprechen:

#### Bau- und Zonenordnung

Problemstellung	Ziele
Baumassenziffer 1.2 bei zahlreichen Grundstücken überschritten	Bauliche Dichte neu festlegen, sodass Charakter und Qualität der Siedlung erhalten bleiben
Gebäudehöhe in BZO 6.00 m und in Teil-BO 6.50 m zulässig	Zulässige Gebäudehöhe auf Bestand abstimmen
Kinderspiel- oder Ruheflächen min. 20 m <sup>2</sup> pro Wohnung (84 x 20 m <sup>2</sup> = 1'680 m <sup>2</sup> )	Erforderliche Kinderspiel- oder Ruheflächen auf Bestand abstimmen (mehr als 1'680 m <sup>2</sup> vorhanden)
1.5 PP pro Wohnung und 1 PP pro 4 Wohnungen in MFH+REFH (84 x 1.5 PP + 62/4 = 142 PP)	Erforderliche Parkplatzzahl (142 PP) sichern oder auf Bestand (138 PP, ohne Garagevorplätze) abstimmen

#### Konzeptionelle Anliegen

Problemstellung	Ziele
Teilweise keine Baumassenreserve für bauliche Erweiterungen vorhanden	Für alle Grundstücke eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit sicherstellen
Zulässige Form baulicher Erweiterungen unklar (Anbauten, Nebenbauten, Aufstockungen)	Zulässige Erweiterungsbauten konzeptionell klären
Bebaubarkeit unüberbauter Parzellen unklar (Neubauten)	Zulässige Neubauten konzeptionell klären
Abweichungsspielraum von ursprünglicher Farbgebung unklar	Erlaubtes Farbspektrum definieren
Grün- und Spielflächen können u.U. überbaut werden	Grün- und Spielflächen sichern
Gemeinsame Ausstattungen (Heizzentrale, PP-Anlagen)	Gemeinsame Ausstattungen sichern
Arealinterne Fusswege z.T. nicht durchgehend	Öffentliches Fusswegnetz klären und sichern

## Waldabstand

Im Osten und im Süden des Areals Rosrain bestehen rechtskräftige Waldabstandslinien (RRB 2790 / 1996). In begründeten Fällen ist eine begrenzte lokale Überstellung der Waldabstandslinien durch Baubereiche denkbar. Der Waldabstand wird dann nicht mehr durch die Waldabstandslinie, sondern durch die Lage der Baubereiche definiert. Dies bedingt eine Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, was bei einem öffentlichen Gestaltungsplan ohnehin der Fall ist.



## Strassenabstand

Entlang der Rosrainstrasse und der Oberalbisstrasse sind keine Baulinien festgelegt. Somit ist gemäss § 265 PBG ein Strassenabstand von min. 6.00 m einzuhalten. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan ist es möglich, dieses Mass zu unterschreiten. Trotzdem ist anzustreben, zumindest den Wegabstand von 3.50 m einzuhalten.

## Wegabstand

Entlang von Wegen ist gemäss § 265 PBG ein Wegabstand von 3.50 m einzuhalten. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan ist es möglich, dieses Mass zu unterschreiten.

## Zonenplan

Das Areal Rosrain liegt in der Wohnzone W1.2. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan kann von den entsprechenden Zonenbestimmungen abgewichen werden.

## Altlasten

Im Areal Rosrain befinden sich gemäss GIS keine Altlastenverdachtsflächen.

## Öffentliches Gewässer

Im Westen des Areals fliesst der Chalberweidbach/Stutzbach durch das Areal Rosrain (öffentliches Gewässer Nr. 6.1). Gewässerabstandslinien sind hier nicht festgesetzt, sodass der kantonalrechtliche Gewässerabstand von 5 m nach § 21 WWG einzuhalten ist.

## 3.2 Weitere Problempunkte

### Bauliche Verdichtung

Die bauliche Verdichtung muss aus einer Gesamtidee heraus entwickelt werden und darf nicht einer isolierten Sichtweise folgen. Das Erscheinungsbild soll in den wesentlichen Merkmalen erhalten bleiben (vgl. Kap. 2). Satteldächer bei Hauptgebäuden sind im Rosrain fehl am Platz.

Eine begrenzte Expansion in die Fläche erscheint am ehesten vertretbar. Eine verstärkte Entwicklung in die Höhe würde nicht dem weitgehend liegenden Charakter der Siedlung entsprechen. Aus landschaftlicher Sicht würde die sensible Eingliederung in die Hanglage gefährdet. Auch aus statischer Sicht bestehen bei Aufstockungen gewisse Bedenken. Die tragenden Bestandteile der Häuser sind relativ knapp dimensioniert und nicht auf zusätzliche Geschosse ausgerichtet. Zudem ist der Hang geologisch nicht sehr stabil, weshalb zusätzliche starke Belastungen vermieden werden sollten.

### Frei-/Grünflächen

Der heutige Spielplatz wird je länger je mehr wieder benützt (Generationenwechsel) und durch die Eigentümergemeinschaft finanziert. Rechtlich sind jedoch noch immer die Verkäufer Guizzetti/Moser(†) die massgebenden Grundeigentümer. Die früher einmal geplante Gemeinschaftsanlage mit Schwimmbad etc. ist heute kein Thema mehr. Der Spielplatz soll grün bleiben und nicht durch ein neues Gebäude verdrängt werden.

### Gemeinschaftsflächen

Die privatrechtlichen Missstände können nicht alle im Gestaltungsplanverfahren gelöst werden. Dies obliegt der privaten Eigentümergemeinschaft. Von öffentlichem Interesse sind jedoch die Wegverbindungen (Treppen), welche heute zu unterschiedlichen Ansichten und Auffassungen führen und Plattform für Konflikte bieten. Die im öffentlichen Interesse liegenden Fusswege sollen parzelliert und der Gemeinde übertragen werden.

## Zentrale Heizung

Das Gebiet Rosrain ist Teil der durch den Regierungsrat genehmigten Hauser Energieplanung (Gebietsausscheidung g). Darin ist der Rosrain als Kleinfjernwärmeverbund mit Holzschnitzelheizung vorgesehen. Mittelfristig muss die Gemeinschaftsheizung der Siedlung erneuert werden. Im Hinblick auf diesen Zeitpunkt gilt es zu klären, ob und in welcher Form dieser Aspekt in den Gestaltungsplan einfließen soll.

## Parkplätze

Der Rosrain ist Teil des gemeindlichen Parkierungskonzeptes, welches nach der Orientierungsversammlung in Weiterbearbeitung ist. Die Differenz zwischen der erforderlichen Parkplatzzahl von 142 PP und dem heutigen Angebot von 138 PP (ohne Garagevorplätze) ist relativ gering. Ein künftig zunehmendes Defizit ist nicht zu befürchten, weil die Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude kaum zusätzliche Wohneinheiten zulassen, die entsprechende Abstellplätze erfordern würden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass offenbar einzelne Garagen nicht mehr ihrer eigentlichen Zweckbestimmung, sondern als Abstell- und Lagerräume dienen. Die Anzahl verfügbarer Parkplätze ist somit kleiner als die tatsächlich vorhandene Anzahl.

Der Strassenraum der Rosrainstrasse soll attraktiver und verkehrssicherer gestaltet werden, namentlich im Zusammenhang mit einer Neuordnung der Parkierung auf öffentlichem Grund.

## Werkleitungen

Im Falle von grösseren Erweiterungsmöglichkeiten gilt es auch, ein Augenmerk auf die Werkleitungen zu legen (mögliche Auswirkungen auf die heutige Kapazität). Der Strombezug kann dabei ausser Betracht gelassen werden.

Dieser Punkt dürfte jedoch keine besonderen Probleme bereiten, solange der Akzent der baulichen Verdichtung auf der Vergrösserung bestehender Wohneinheiten liegt und nicht auf der Schaffung zusätzlicher Wohnungen.

## Nutzungsreglement

Gemäss dem Nutzungsreglement der Überbauung Rosrain müssen mindestens  $\frac{3}{4}$  der Miteigentümer baulichen oder betrieblichen Massnahmen zustimmen (z.B. Anbauten). Wenn der Öffentliche Gestaltungsplan Rosrain festgesetzt bzw. genehmigt ist, sollte das Nutzungsreglement revidiert und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Dies ist Sache der Eigentümer.

### 3.3 Meinungsbild der Eigentümer

#### Orientierungsversammlung

Im September 2007 wurden alle Eigentümer und Bewohner der Siedlung Rosrain zu einer Orientierungsversammlung eingeladen, an welcher die Probleme, Analysen und Ziele erläutert wurden. Das Echo nach der Präsentation war überwiegend gut.

#### Fragebogen

Anhand eines Fragebogens konnten die Eigentümer näher zu den Präferenzen aus ihrer Sicht Stellung beziehen. Mit 38 eingegangenen Antworten war der Rücklauf positiv. Zusammenfassend ergibt die Auswertung folgendes Bild:

Fragen	Ja	Nein
1. Teilen Sie die Einschätzung des Gemeinderates und der Planungskommission, dass das Erscheinungsbild der Siedlung Rosrain in den wesentlichen Merkmalen und damit verbunden in der heutigen Wohnqualität erhalten bleiben soll?	32	5
2. Teilen Sie die Einschätzung des Gemeinderates und der Planungskommission, dass bauliche Erweiterungen in einem öffentlichen Gestaltungsplan geregelt werden sollen?	30	7
3. Sollen aus Ihrer Sicht beschränkte bauliche Verdichtungen bei allen Häusern möglich sein?	20	17
4. Soll der Gemeinschaftsbau auf dem Areal des Spielplatzes als Option gesichert bleiben?	13	23
5. Besteht aus Ihrer Sicht ein Raumbedarf für gemeinschaftliche Zwecke in der Siedlung?	6	31
6. Genügt Ihrer Meinung nach das heutige Parkplatz-Angebot in den Garagen und auf Vorplätzen?	19	19
7. Würden Sie die Öffentlichmachung der Fusswege begrüßen?	31	7

#### Fazit

Dem öffentlichen Gestaltungsplan Rosrain wird dieses Meinungsbild zugrunde gelegt.

## 4. Konzeptideen für Erweiterungsbauten

### 4.1 Neubauten

#### Wenig Spielraum



Für zusätzliche Neubauten besteht wenig Spielraum. Innerhalb des Areals gibt es keine freien Bauparzellen, weil die Flächen zu gemeinschaftlichen Zwecken genutzt werden. Theoretisch sind folgende Möglichkeiten denkbar:

- Erstellen eines Gemeinschaftshauses (mit Verlegung des Spielplatzes)
- Erstellen eines zusätzlichen Wohngebäudes anstelle des Parkplatzes (mit aufwendigem Ersatz der Garagen und Parkplätze in einer Tiefgarage)

Praktisch dürften diese Möglichkeiten jedoch weniger im Vordergrund stehen. Auf eine Darstellung von Neubaumöglichkeiten wird daher verzichtet. Wegleitend bleibt das ursprüngliche Baukonzept, allenfalls mit einem Gemeinschaftshaus.

### 4.2 Aufstockungen

#### Zusätzliches Geschoss



Aufstockungen sind grundsätzlich eine wirksame Methode zur Erhöhung der baulichen Dichte. Würden sämtliche Häuser um ein Geschoss erhöht – was allerdings kaum realistisch ist – würde die Baumassenziffer um rund 70% auf ca. 1.05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ansteigen.

Allerdings können solche Aufstockungen auch mit einigen Nachteilen verbunden sein:

- Die Aussichtsmöglichkeiten werden für die Hinterlieger teilweise stark eingeschränkt
- Die Gebäude treten talseitig rund 10 m hoch in Erscheinung, was an Hanglagen eine gute landschaftliche Einordnung erschwert
- Für zusätzliche Wohneinheiten sind auch zusätzliche Abstellplätze zu erstellen
- Das Quartierbild wird uneinheitlich und dürfte an Qualität verlieren, wenn einzelne Gebäude aufgestockt werden und andere nicht

Eine Lösung mit Aufstockungen bedarf daher einer klaren Strategie mit massgeschneiderten Vorgaben, damit die nachteiligen Auswirkungen in Grenzen gehalten werden können.

### Zweckmässige Lösung



## 4.3 Anbauten

Anbauten sind eine realistische und zweckmässige Art der baulichen Verdichtung. Sie haben den Vorteil, dass sie individuell erfolgen können, ohne das Gesamtbild der Siedlung zu beeinträchtigen.

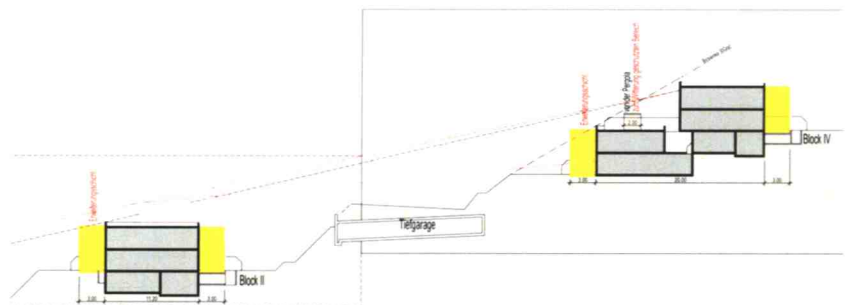
Wegleitend ist die Art der bisher vorgenommenen Anbauten wie Wintergärten, Sitzplatzüberdeckungen und Vordächer. Das Prinzip der Anbauten kann jedoch auch über den bisherigen Rahmen hinausgehen, z.B. in Form von zweigeschossigen angefügten Schichten, eingeschossigen seitlichen Erweiterungen oder Zimmeranbauten bei freistehenden Einfamilienhäusern.

## 4.4 Verdichtungsstrategie als Basis für den Gestaltungsplan

### Keine Aufstockungen

Eine beschränkte bauliche Entwicklung soll möglich sein, jedoch nicht auf Kosten des heutigen Charakters der Siedlung.

- Auf Aufstockungen soll wegen der damit verbundenen Nachteile verzichtet werden. Dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf die bestehende instabile Hanglage. Zusätzliche Belastungen des Baugrundes sollen in Grenzen gehalten werden, um keine Hangrutschungen zu verursachen.
- Neubauten im Sinne einer einwohnerwirksamen baulichen Verdichtung werden nicht angestrebt, sondern auf einen allfälligen Gemeinschaftsbau beschränkt.
- Im Vordergrund stehen Anbauten im Sinne von flächigen Erweiterungen in Breite und Tiefe.



## Erweiterungsmöglichkeit für alle Häuser

Wegleitend ist der Ansatz, sämtlichen Häusern eine Erweiterungsmöglichkeit anbieten zu können und mit Hilfe von vorgegebenen Grundsätzen eine gewisse Einheitlichkeit der baulichen Verdichtung sicherzustellen.

- Alle Einfamilienhäuser können jeweils seitlich und talseitig erweitert werden.
- Alle Reiheneinfamilien- und Terrassenhäuser verfügen über die Möglichkeit, berg- und talseitig eine ca. 3 m tiefe zweigeschossige Raumschicht sowie seitlich eingeschossige Bauteile anzubauen.

## Beispiele möglicher Anbauten

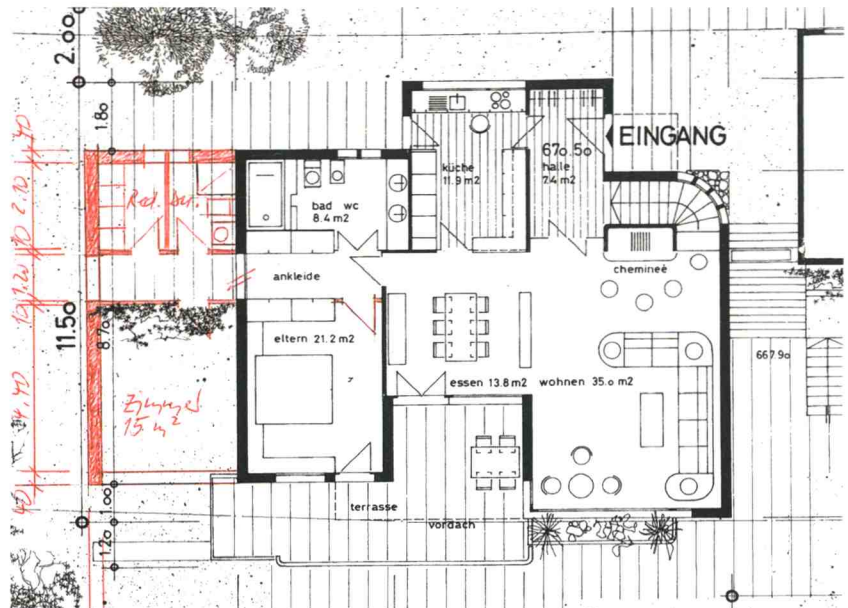
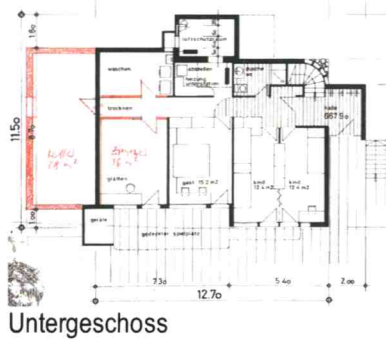
Nachfolgend wird anhand von Beispielen gezeigt, wie zweckmässige bauliche Erweiterungen, die auf die jeweilige Grundrissstruktur abgestimmt sein müssen, aussehen könnten:

Das Schwergewicht dieser Nachweise liegt auf Anbauten mit Erweiterung der Wohnfläche.

## Anbauten bei Einfamilienhäusern

Bei den Einfamilienhäusern sind im Grundsatz auf beiden Seiten zweckmässige Anbauten mit einem grosszügigen Zimmer möglich. Bedingt durch die Lage des Hauseinganges auf der Ostseite hat ein westseitiger Anbau den Vorteil, dass auch im Untergeschoss ein Raumgewinn mit einem zusätzlichen Zimmer möglich ist. Im Gestaltungsplan werden grössere seitliche Anbauten in der Regel auf derjenigen Seite des Gebäudes vorgesehen, auf welcher mehr Platz zur Verfügung steht.

Beispiel westseitiger Anbau:

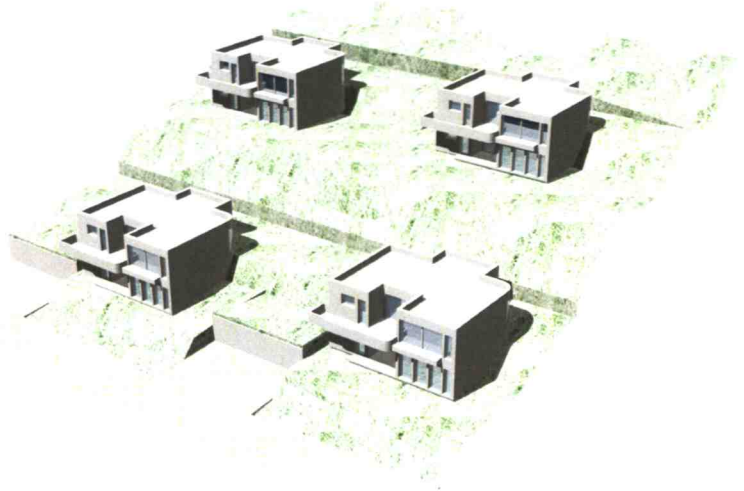


Beispiel ostseitiger Anbau:

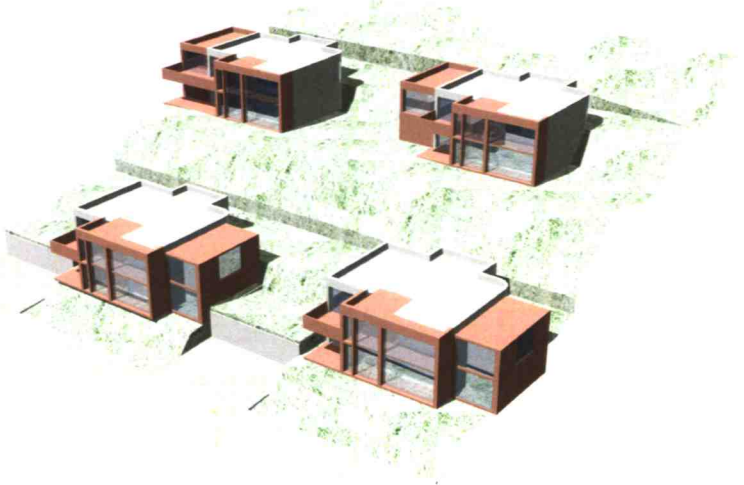


Die folgenden Visualisierungen zeigen die möglichen baulichen Veränderungen bei den freistehenden Einfamilienhäusern:

Heutige Volumetrie



Spielraum des Gestaltungsplanes



Beispiele einzelner Anbauten



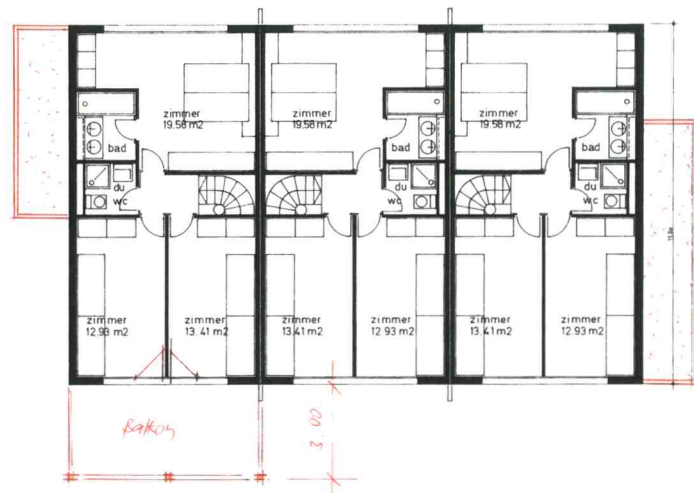
## Anbauten bei Reihenein- familienhäusern

Bei den Reiheneinfamilienhäusern können Anbauten namentlich im Erdgeschoss zweckmässig sein. Das Obergeschoss ist aufgrund der bestehenden Grundrissstruktur für seitliche Erweiterungen weniger geeignet. Im Gestaltungsplan werden daher seitliche Anbauten bei Reiheneinfamilienhäusern nur im Erdgeschoss zugelassen.

Beispiel Anbauten im Erdgeschoss:

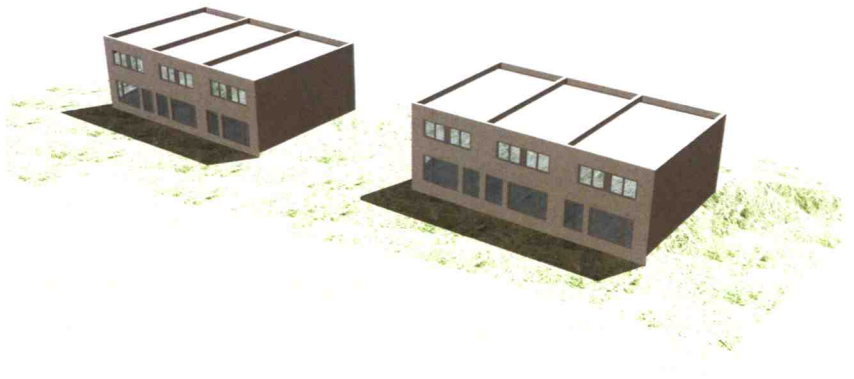


Beispiel Aufsicht / Balkon im Obergeschoss



Die folgenden Visualisierungen zeigen die möglichen baulichen Veränderungen bei den Reiheneinfamilienhäusern:

Heutige Volumetrie



Spielraum des Gestaltungsplanes



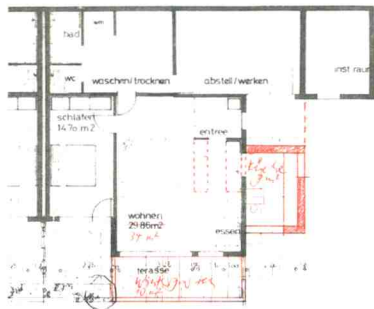
Beispiele einzelner Anbauten



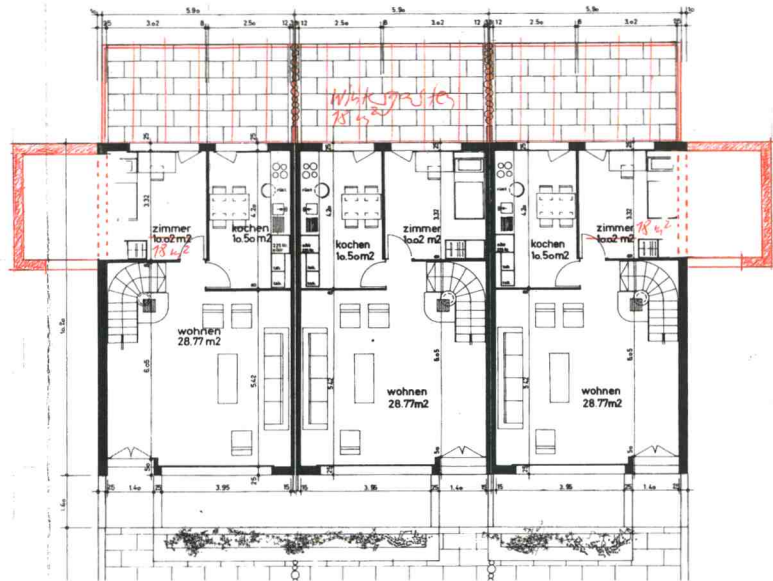
## Anbauten bei Terrassenhäusern

Bei den Terrassenhäusern sind seitliche Anbauten namentlich in den jeweiligen Erdgeschossen der Wohneinheiten zweckmässig. Die Obergeschoss-Grundrisse eignen sich weniger für seitliche Erweiterungen. Zudem sind solche Anbauten im Obergeschoss auch gestalterisch nicht befriedigend, weil die klare kubische Erscheinung der Hauptbaukörper zu stark beeinträchtigt wird. Im Gestaltungsplan werden daher seitliche Anbauten bei Terrassenhäusern nur im Erdgeschoss zugelassen.

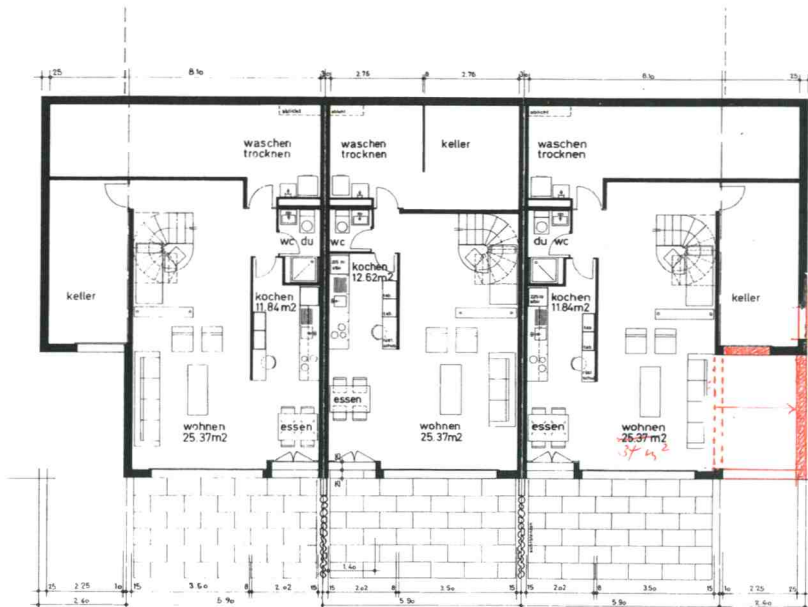
Beispiel Anbauten bei Wohnung in der obersten Stufe:



Beispiel Anbauten bei Kleinwohnung in der untersten Stufe (Küche, Wintergarten)



Beispiel Anbauten bei Wohnung in der mittleren Stufe:



Die folgenden Visualisierungen zeigen die möglichen baulichen Veränderungen bei den Terrassenhäusern:

Heutige Volumetrie



Spielraum des Gestaltungsplanes



Beispiele einzelner Anbauten

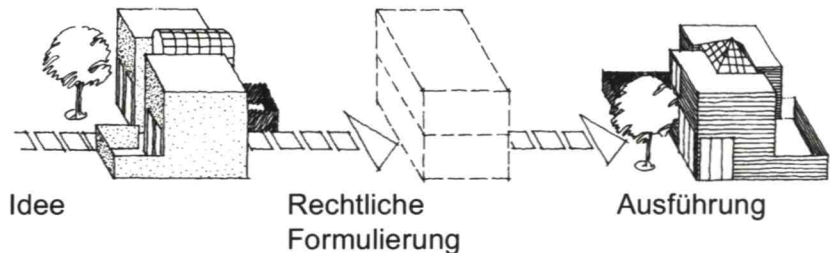


## 5. Kommentar zu den Gestaltungsplaninhalten

### 5.1 Grundsatz

#### Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



### 5.2 Zweck

#### Motive der Gestaltungsplanpflicht

Der Zweckartikel stellt klar, dass dem Gestaltungsplan mehrere Motive zugrunde liegen. Diese entsprechen den Zielen, die einleitend sowie im Kap. 3 festgehalten sind. Das wichtigste Ziel ist die Schaffung einer baurechtlichen Grundlage als Ersatz für die Teilbauordnung Rosrain vom 14.5.1975.

### 5.3 Allgemeines

#### Genehmigungsbestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen des Gestaltungsplanes.

#### Einbezogene Grundstücke

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst alle in der Wohnzone W 1.2 gelegenen Parzellen der Überbauung Rosrain einschliesslich der Rosrainstrasse. Der Geltungsbereich umfasst total 54'583 m<sup>2</sup>.

## Ergänzendes Recht

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung bleiben weitgehend gültig. Folgende Bestimmungen sind nicht zu beachten, weil sie durch Festlegungen des Gestaltungsplanes ersetzt werden:

- Ziff. 3.1.1 Grundmasse
- Ziff. 3.2 Grenzabstand
- Ziff. 3.4.2 Dachform
- Ziff. 7 Arealüberbauungen
- Ziff. 8.1 Gebäudelänge
- Ziff. 8.2 Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen

## Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen

Offenbar wurden in der Vergangenheit einzelne Besondere Gebäude und Anlagen der Umgebungsgestaltung ohne Baubewilligung erstellt (z.B. Waldabstandsbereich). Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden diese Verstösse legalisiert, sofern sie zum Zeitpunkt des Erlasses der Planungszone am 23.11.2006 bereits bestanden haben. Damit wird für solche baulichen Veränderungen der Umgebungsgestaltung eine neue Rechtsbasis geschaffen.

## 5.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

### Baubereiche

Die Baubereiche für Hauptgebäude sind im Plan festgehalten. Sie setzen sich aus den bestehenden Hauptgebäuden und den Anbaubereichen zusammen. In den Anbaubereichen sind auch Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG erlaubt. Alle zonen-gemässen Grundmasse wie Baumassenziffer, Überbauungsziffer (bei Besonderen Gebäuden), Gebäudelänge, Grenzabstände sowie der Waldabstand, der Gewässerabstand und der Strassenabstand sind durch die Baubereiche definiert und müssen nicht weiter beachtet werden.

Die heute bestehenden Grenzabstände unterschreiten das zonen-gemässe Mass von min. 6.00 m in mehreren Fällen. Mit den festgelegten Baubereichen reduzieren sich Grenzabstände gegenüber bebauten Nachbarparzellen mit Einfamilienhäusern in der Regel bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass von 3.50 m. Dadurch resultiert zwischen den einzelnen Gebäuden stets ein wohnhygienisch unbedenklicher Gebäudeabstand von 7.00 m oder mehr. Die festgelegten Baubereiche definieren die einzuhaltenden Grenzabstände. Zusätzliche Näherbaurechte im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG sind nicht erforderlich.

## Bestehende Hauptgebäude

Als Hauptgebäude gelten alle Bauten und Bauteile mit Wohn- oder Arbeitsräumen. Die bestehenden Hauptgebäude bilden den Kern der Baubereiche. Ein Aufstocken dieser Bauten ist ausgeschlossen. Mit dieser Einschränkung sind mehrere Vorteile verbunden:

- Erhalten des charakteristischen Erscheinungsbildes der Siedlung als Ganzes
- Wahren der Aussichtsmöglichkeiten
- Vermeiden von statischen Problemen infolge der ungenügenden Hangstabilität

Die Baubereiche schliessen bei bestehenden Hauptgebäuden eine einmalige nachträgliche Aussenisolation von 0.15 m Stärke im Sinne von § 33a ABV mit ein. Diese aus der Sicht der Nachhaltigkeit sinnvolle Erleichterung wird in den Bestimmungen klargestellt, weil sie in der Plandarstellung nicht genügend erfasst werden kann.

## Anbaubereiche für Erweiterungen

Bei allen Einfamilien-, Terrassen- und Reiheneinfamilienhäusern bestehen Anbaumöglichkeiten. Damit ist für alle Wohneinheiten ein Erweiterungsspielraum für Wintergärten, gedeckte Sitzplätze, Zimmererweiterungen udgl. gesichert. In den fünf Anbaubereichen A, B, C, D und E gelten je eigene Regeln, die auf die jeweilige bauliche Situation und die beabsichtigte kubische Wirkung abgestimmt sind.

## Anbaubereich A

Der Anbaubereich A dient der Erweiterung von Einfamilienhäusern im Rahmen der bisherigen Geschosshöhe. Er umschliesst die bestehenden Hauptgebäude weitgehend. Damit wird in der Regel bei jedem Einzelhaus jeweils auf einer Seite ein 4.50 m breiter und auf der gegenüberliegenden Seite ein 2.00 m breiter Anbau ermöglicht. Zusätzlich besteht auf der Hauptwohnseite die Möglichkeit, Innenräume zu erweitern, Wintergärten vorzulagern oder Terrassen zu vergrössern.

## Anbaubereich B

Bei einigen Einfamilienhaus-Parzellen mit genügend Grenzabstand steht zusätzlich ein Anbaubereich B zur Verfügung. Bei diesen Parzellen können die Eigentümer wählen, ob sie ost- oder westseitig anbauen möchten. Es ist jedoch nicht möglich, die beiden Anbaubereiche A und B vollständig zu überbauen. Die Beanspruchung des Anbaubereiches B setzt voraus, dass auf eine gleich grosse Fläche im Baubereich A verzichtet wird. Damit wird eine Gleichbehandlung bei der baulichen Ausnutzung sichergestellt.

### Anbaubereich C

Auf der Vorder- und Rückseite der Terrassen- und Reihenhäuser sind im Anbaubereich C zweigeschossige Anbauten erlaubt. Im unteren Wohngeschoss kann der Wohnraum erweitert werden, während im oberen Wohngeschoss nur offene Bauteile wie Balkone und Terrassen erstellt werden dürfen. Zusätzlich kann das Kellergeschoss entsprechend erweitert werden.

### Anbaubereich D

Seitlich der Terrassen- und Reihenhäuser sind im Anbaubereich D eingeschossige, bis 3.50 m breite Anbauten erlaubt. Dies ermöglicht das Anfügen eines Zimmers. Damit wird ein bereits bestehendes Prinzip weitergeführt. Die Beschränkung auf ein Geschoss dient dazu, die Anbauten den Hauptkuben unterzuordnen und den heutigen Charakter dieser Bauten möglichst zu wahren. Zusätzlich kann das Kellergeschoss entsprechend erweitert werden.

### Anbaubereich E

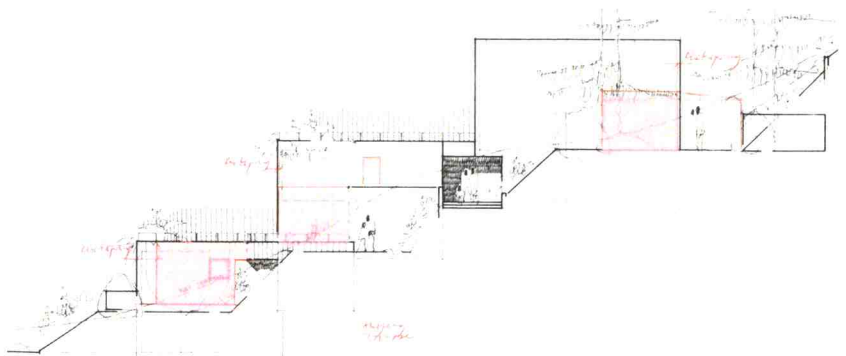
Im Anbaubereich E im unteren Bereich der dreistufigen Terrassenhäuser sind ebenfalls eingeschossige, bis 3.50 m breite Anbauten erlaubt, was einer Zimmerbreite entspricht. Die Beschränkung auf ein Geschoss dient dazu, die Anbauten den Hauptkuben unterzuordnen und den heutigen Charakter dieser Bauten möglichst zu wahren.

### Sichtschutz

Die Beanspruchung der Anbaubereiche C und E kann dazu führen, dass unerwünschte Einblicksmöglichkeiten in benachbarte Wohnungen desselben Gebäudes entstehen (z.B. durch Fenster oder Balkone). Um solche Störungen der Privatsphäre zu vermeiden, besteht eine Verpflichtung zu einem wirkungsvollen Sichtschutz.

### Höhe von Anbauten

Die eingeschossigen seitlichen Anbauten bei Terrassen- und Reihenhäusern müssen (abgesehen von der untersten Stufe der dreistufigen Terrassenhäuser) um min. 2.00 m unter den bestehenden Dachrandkoten bleiben. Dieses Mass ermöglicht es, bei einer begehbaren Terrasse eine massive Brüstung als Absturzsicherung vorzusehen. Die Höhenbeschränkung dient dazu, die Anbauten den Hauptkuben unterzuordnen und den heutigen Charakter dieser Wohngebäude möglichst zu wahren.



## Gebäudehöhe

Die zonengemässe Gebäudehöhe von 6.00 m wird von den heutigen Bauten mehrfach überschritten. Daher werden die jeweiligen Dachrandhöhen dieser bestehenden Gebäude als maximal zulässige Höhenbegrenzung definiert. Ersatzbauten und Anbauten müssen diese Höhen respektieren. Die Dachflächen selbst liegen rund 0.40 m tiefer als die Dachrandkanten. Eine Verstärkung der Wärmedämmung ist daher ohne Anhebung des Dachrandes möglich.

## Überbaurecht

Die dreistufigen Terrassenhäuser sind so konzipiert, dass sich die Terrassen der Wohneinheiten auf den höher gelegenen Parzellen auf dem Dach der Wohneinheiten auf den tiefer liegenden Parzellen befinden. Terrassenseitige neue Anbauten wie Wintergärten müssen somit das Nachbargrundstück zwingend beanspruchen. Mit dem Gestaltungsplan wird dafür ein Überbaurecht stipuliert. Voraussetzung für die Beanspruchung dieses Überbaurechtes ist jedoch der Nachweis, dass die anerkannten Regeln der Baukunde bezüglich Statik, Abdichtung und Schallschutz beachtet sind. Dieser Nachweis ist durch anerkannte Fachleute zu erbringen.

## Nutzflächenzuwachs

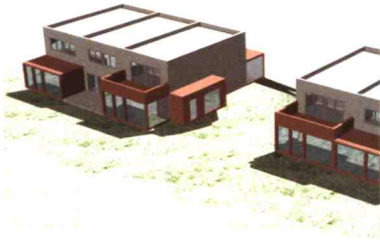
Der mögliche Nutzflächenzuwachs ist je nach Haustyp unterschiedlich gross. Mittelhäuser profitieren von seitlichen Anbauten nicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ihre baulichen Dichten infolge des kleineren Landanteils schon heute durchwegs höher liegen als bei den Eckhäusern. Der mit dem Gestaltungsplan theoretisch mögliche Nutzflächenzuwachs (Wohnflächen inkl. Aussenwände) durch Anbauten beträgt:



Einzelhäuser	Anbauten hinten	Anbauten vorne	Anbauten seitlich	Anbauten total
Einfamilienhäuser (Normtyp)	8 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>



Eckhäuser	Anbauten hinten	Anbauten vorne	Anbauten seitlich	Anbauten total
Reiheneinfamilienhäuser	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
Terrassenhäuser 3-stufig oben / Terrassenhäuser 2-stufig oben	18 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
Terrassenhäuser 3-stufig mitte / Terrassenhäuser 2-stufig unten	0 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Terrassenhäuser 3-stufig unten	0 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>

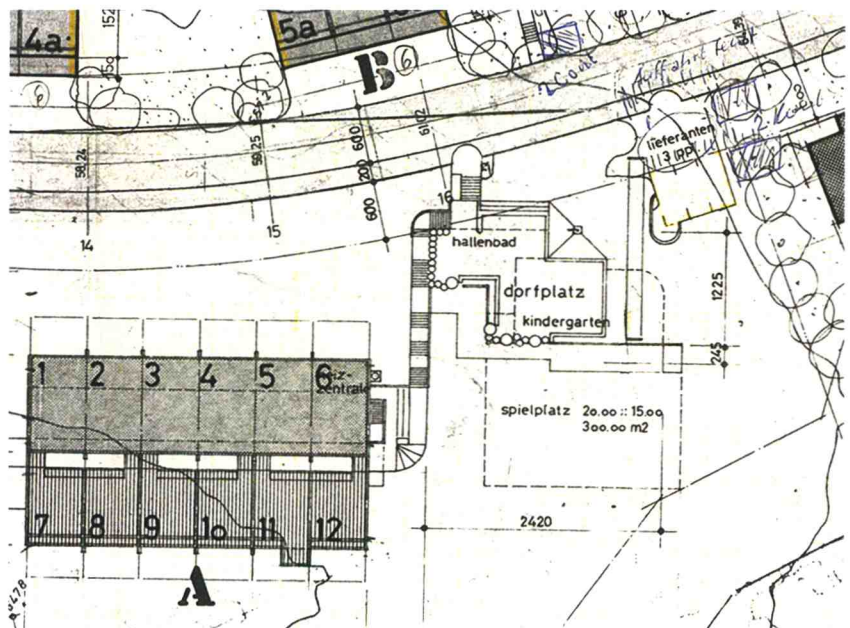


### Neubau Gemeinschafts- gebäude

Mittelhäuser	Anbauten hinten	Anbauten vorne	Anbauten seitlich	Anbauten total
Reiheneinfamilienhäuser	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Terrassenhäuser 3-stufig oben / Terrassenhäuser 2-stufig oben	18 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Terrassenhäuser 3-stufig mitte / Terrassenhäuser 2-stufig unten	0 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>

Die ursprüngliche Konzeption der Siedlung Rosrain sah auch ein Gemeinschaftsgebäude mit Hallenbad und Kindergarten vor, welches jedoch nie realisiert wurde. Gemäss der Umfrageergebnisse sieht eine Mehrheit der Eigentümer und Bewohner kein Bedürfnis, diese Anlagen noch zu bauen.

Das Grundstück Kat. Nr. 2064, auf welchem die Anlage vorgesehen war, ist nach wie vor im Besitze der seinerzeitigen Erbauer der Siedlung Rosrain, Guiseppa Guizzetti und Johann Moser (†). Solange diese Eigentumsverhältnisse weiter bestehen, soll ein Bau dieses Gemeinschaftshauses baurechtlich nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung zu Wohn- oder Arbeitszwecken ist ausgeschlossen. Ein Zwang, das Gebäude zu realisieren, besteht nicht. Es geht in erster Linie darum, die Option für einen allfälligen Bau offen zu halten.



## Besondere Gebäude

Soweit Besondere Gebäude nach § 273 PBG innerhalb der Baubereiche erstellt werden, unterliegen sie keinen Einschränkungen durch Nutzungsziffern und Grenzabständen. Ausserhalb der Baubereiche sind sie im Rahmen der BZO zulässig. Dies bedeutet, dass eine Überbauungsziffer von 8% gilt, wobei bei Grundstücksflächen unter 500 m<sup>2</sup> bis zu 40 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche beansprucht werden dürfen.

Die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Überbauungsziffer für Besondere Gebäude ist nur bei ausserhalb der Baubereiche liegenden Gebäuden oder Teilen davon zu beachten. Besondere Gebäude müssen zudem einen Waldabstand von min. 15 m und den massgebenden Gewässerabstand einhalten.

## Waldabstandslinie

Das östlichste Gebäude der Siedlung Rosrain liegt bergseitig direkt an der Waldabstandslinie. Bei diesem zweistufigen Terrassenhaus könnten somit keine Anbauten mehr realisiert werden. Da der Grundsatz verfolgt wird, allen Wohneinheiten eine Erweiterungsmöglichkeit anzubieten, wird die Waldabstandslinie bei diesem Gebäude (Kat. Nrn. 2181-2183) mit dem Baubereich um 3.00 m überstellt. Diese Festlegung im öffentlichen Gestaltungsplan geht der Waldabstandslinie vor. Allenfalls ist eine Anpassung der Waldabstandslinie zu prüfen.

## 5.5 Gestaltung der Bauten

### Besonders gute Gesamtwirkung

Die Gestaltungsklausel orientiert sich an den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Diese verlangen eine besonders gute Gestaltung im Ganzen und in einzelnen Teilen. Wesentlich ist die Erhaltung der Gesamtanlage mit kompakten Terrassenhäusern und locker gestreuten Einfamilienhäusern. Künftige Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass sie sich diesem Gesamtbild unterordnen und in Form, Farbe und Material nicht im Kontrast zu diesem stehen.

### Dachform

Die typische Flachdachform wird für Hauptgebäude festgeschrieben. Abweichungen sind im Rahmen der bisherigen baulichen Erweiterungen möglich, so z.B. für Wintergärten und Sitzplatzüberdachungen, welche zumeist verglast sind und mit ihrer untergeordneten, zumeist eingeschossigen Erscheinung die Hauptbaukörper nicht konkurrenzieren. Auch bei freistehenden Kleinbauten wie Geräte- und Gartenhäusern, die oft aus Holz bestehen, wäre eine Durchsetzung der Flachdachpflicht unverhältnismässig. Voraussetzung ist jedoch eine gute gestalterische Abstimmung der Dachformen auf die Hauptgebäude.

**Farben**

Die Farben sollen nicht wesentlich vom ursprünglichen Überbauungskonzept abweichen. Die fein nuancierten Farbunterschiede, die Bezug auf die Fassadenstruktur (z.B. Sturzelemente) und die verschiedenen Fassadenmaterialien (Beton, Verputz, Metall) nehmen, sollten auch bei Aussenisolationen in geeigneter Weise aufgenommen werden.

**Aussenisolation**

Nachträgliche Aussenisolationen sind im Rahmen von § 33a ABV zulässig. Diese sind aus energetischer Sicht sinnvoll und daher jederzeit zu begrüssen. Bei Terrassen- und Reihenhäusern, die sich aus mehreren abparzellierten Wohneinheiten zusammensetzen, sollte eine Gesamtrenovation der Gebäudehülle angestrebt werden, weil ungleiche Fassadenebenen das Fassaden- und Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Aussenisolationen sind jedoch im Interesse energetisch guter Lösungen auch für einzelne Wohneinheiten erlaubt, wenn die ursprüngliche Fassadenstruktur beachtet wird. Die jeweilige Wirkung ist einzelfallweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.

## 5.6 Umgebung

**Spiel- und Aufenthaltsbereich**

Der zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereich dient als Grünfläche und Spielplatz der Siedlung, der durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dauernd zu sichern ist.

Eine Realisierung des in der ursprünglichen Überbauungskonzeption beabsichtigten Gemeinschaftsbaus bleibt mit dem Gestaltungsplan möglich. Bei einer Beanspruchung dieses Neubaubereiches ist die wegfallende Spielfläche gleichwertig zu kompensieren.

**Strassenraum**

Die Rosrainstrasse weist eine Fahrbahnbreite von 6.00 m auf, womit sie für eine Quartierstichstrasse überdimensioniert ist (5.00 m würden genügen). Für die mehrfach gewünschte verkehrsberuhigende Wirkung in Verbindung mit einem erweiterten Parkierungsangebot sind daher Massnahmen wie z.B. eine wechselseitige Anordnung von öffentlichen Parkplätzen, Querungshilfen in Form örtlicher Aufpflästerungen zweckmässig. Auf diese Weise könnten ca. 15 Parkplätze geschaffen werden. Im Gestaltungsplan ist eine mögliche Lösung als unverbindlicher Informationsinhalt dargestellt. Die Umsetzung dieser Massnahmen erfolgt jedoch nicht mit dem Gestaltungsplan, sondern im Rahmen des Parkierungskonzeptes der Gemeinde und der Nachtparkierverordnung.

### Einfriedungen und Stützmauern

Die Einfriedung von Grundstücken ist nur mit Bepflanzungen und Drahtzäunen zulässig. Stützmauern sind in Beton oder in Form von Naturstein in Grautönen auszuführen. Auffällige Natursteine wie beigefarbener Jurakalk oder ähnliches sind nicht erwünscht, weil sie in der landschaftlichen Umgebung zu auffällig in Erscheinung treten.

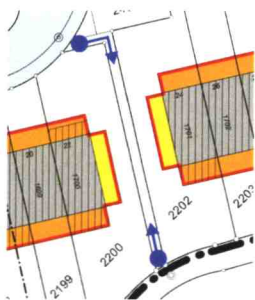
### Bepflanzung

Die Aussichtslage soll nicht durch ein übermässiges Wachstum der Bäume eingeschränkt werden. Daher dürfen Bäume den Dachrand von Hauptgebäuden auf demselben Grundstück um max. 2 m überragen. Davon ausgenommen sind Bäume, die zum Zeitpunkt der Gestaltungsplan-Festsetzung bereits höher gewachsen sind.

### Gewässerabstand

Mit den ausgeschiedenen Anbaubereichen werden gleichzeitig die Abstände gegenüber Nachbarparzellen, Strassen und Gewässern bestimmt. Der gesetzliche Gewässerabstand ist im Bereich des Chalberweid-/Stutzbaches vollständig eingehalten. Das Kapitel 6 enthält dazu detaillierte Nachweise.

### Öffentliche Fusswege



## 5.7 Erschliessung

Heute ist innerhalb des Geltungsbereiches lediglich die Rosrainstrasse mit dem Trottoir öffentlich. Alle anderen Fusswege sind privat, jedoch zum Teil nicht als solche erkennbar.

Mit dem Gestaltungsplan werden zwei bestehende Wegverbindungen von 2.00 m bzw. 1.50 m Breite zu öffentlichen Fusswegen erklärt. Die Gemeinde übernimmt diese Wege, nachdem sie durch die Grundeigentümer instand gestellt worden sind. Unterhalt Winterdienst und Haftpflicht gehen nach der Eigentumsübertragung auf die Gemeinde über. Die Wege sollen abparzelliert werden und separate Weggrundstücke bilden.

### Parkierung

Der Rosrain ist Teil des gemeindlichen Parkierungskonzeptes, welches nach der Orientierungsversammlung in Weiterbearbeitung ist. Die Differenz zwischen der erforderlichen Parkplatzzahl von 142 PP und dem heutigen Angebot von 138 PP (ohne Abstellplätze auf Garagevorplätzen) ist relativ gering. Ein künftig zunehmendes Defizit ist kaum zu befürchten, weil die Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude keine zusätzlichen Wohneinheiten zulassen, welche entsprechenden Abstellplätze erfordern.

## 5.8 Weitere Bestimmungen

Empfindlichkeitsstufe	Für das Gebiet Rosrain gilt dieselbe Empfindlichkeitsstufe ES II, die auch im Zonenplan festgelegt ist.
Energie	<p>Die Gemeinde Hausen am Albis verfügt über eine Energieplanung vom 2.10.2007 (Büro fgk). Die Energieplanung stellt für die Gemeinde ein Instrument dar, aktiv Energiepolitik zu betreiben. Hausen am Albis besitzt gemeindeeigenen Wald für die Nutz- und Brennholzproduktion. Gemäss dem Bericht ist das Areal Rosrain eines von acht Gebieten, die sich für einen Wärmeverbund eignen und für welches ein Realisierungsinteresse besteht. Der bestehende Wärmeverbund für 80 Eigentümer umfasst eine Heizleistung von ca. 550 kW.</p> <p>Dem Bericht zur Energieplanung (Stand 2.10.2006) lässt sich entnehmen, dass private Holzfeuerungen mit einer Heizleistung von mehr als 300 kW subventionsberechtigt sind. Pro kW Anlageleistung sind etwa Fr. 200.- als einmalig ausgerichtete Subventionen zu erwarten. 550 kW Heizleistung könnten also mit Fr. 110'000.- subventioniert werden. Änderungen dieser Subventionspraxis bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Im Gestaltungsplan wird jedoch als Ersatz für die erneuerungsbedürftige Gemeinschaftsheizanlage keine Holzschneitzelheizung vorgegeben. Das Heizsystem kann frei gewählt werden. Künftige Heizungssysteme haben jedoch dem Nachhaltigkeitsgebot zu entsprechen. Dies gilt für Gemeinschaftsanlagen wie für individuelle Anlagen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Umweltfreundlichkeit nachzuweisen.</p>
Sonnenenergie	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarzellen, Photovoltaik etc.) sind auf den nicht begehbaren Dachflächen zulässig.
Regelung in übergeordneten Erlassen	<p>Im Sinne der Transparenz sind hier zusammenfassend die Festlegungen der bisherigen Teilbauordnung Rosrain aufgeführt, welche heute im Planungs- und Baugesetz sowie in zugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind und im Gestaltungsplan nicht mehr spezifiziert werden müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bewilligungspflicht</li><li>• Ausfahrten</li><li>• Bäume und Sträucher (→ EG ZGB)</li><li>• Einfriedungen (→ EG ZGB)</li><li>• Abstellgelegenheiten (Kinderwagen, Velos, Container)</li><li>• Gesundheitspolizeiliche Vorschriften</li></ul>

## Gemeinschaftsgrundstücke

Mehrere Gemeinschaftsgrundstücke sind offensichtlich immer noch im Besitze der seinerzeitigen Erbauer der Siedlung Rosrain, Guiseppo Guizzetti und dem verstorbenen Johann Moser bzw. seinen Rechtsnachfolgern. Es handelt sich um folgende Parzellen:

Kat. Nr.	Eigentümer	Nutzung	Fläche
2049	Guizzetti / Moser (†)	Parkierung	3'015 m <sup>2</sup>
2062	Guizzetti / Moser (†)	Heizanlage	33 m <sup>2</sup>
2064	Guizzetti / Moser (†)	Spielplatz	1'891 m <sup>2</sup>
2185	Moser (†)	Grünfläche	859 m <sup>2</sup>
2494	Guizzetti	Weg/Parkierung	131 m <sup>2</sup>
Total			5'929 m <sup>2</sup>

Grundstücke im Eigentum von G. Guizzetti und Johann Moser bzw. seinen Rechtsnachfolgern



Für diese Grundstücke ist eine Überführung in das Eigentum der Gemeinschaft resp. eine Übertragung an die Gemeinde (Fusswege) erwünscht. Dies kann jedoch nicht im Rahmen des Gestaltungsplanes erfolgen. Bei Kat. Nr. 2185 ist auch eine Übertragung an einen oder mehrere Anstösser denkbar (Kat. Nrn. 2178-2183 und 2188-2193). Bei diesen privatrechtlichen Änderungen soll die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Eigentümergemeinschaft federführend sein.

## 5.9 Schlussbestimmungen

Aufhebung Teilbauordnung  
Rosrain

Mit dem vorliegenden Öffentlichen Gestaltungsplan Rosrain wird das seit langem bestehende Planungsvakuum beseitigt und die Teilbauordnung Rosrain vom 14.5.1975 aufgehoben.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten setzt die übliche vorgängige Publikation der Genehmigung voraus.

## 6. Hochwasserschutz

### Gewässerabstand

Die Anbaubereiche entlang des Chalberweid-/Stutzbaches (öffentliches Gewässer Nr. 6.1) müssen den kantonalrechtlichen Gewässerabstand von 5 m nach § 21 WWG einhalten. Zur Überprüfung dieser Anforderung wurden Querprofile aufgenommen und aufgezeichnet.

### Ausbauwassermenge

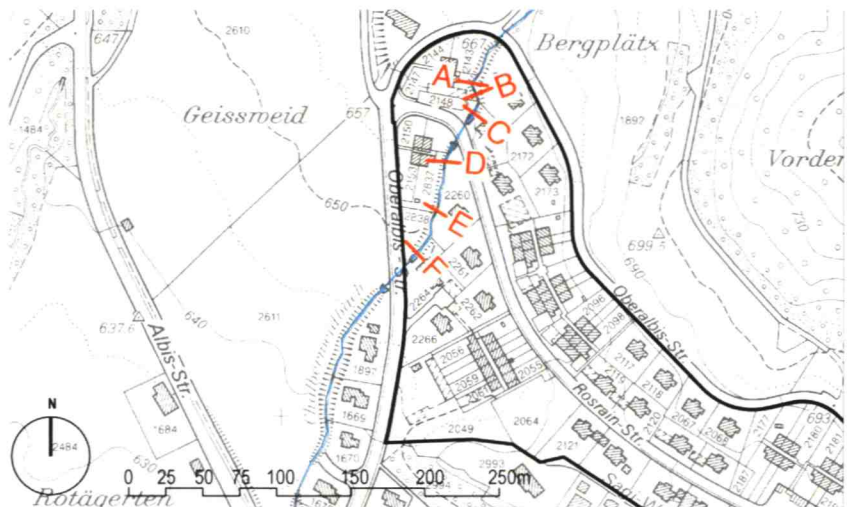
Gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) wurde eine massgebende Hochwassermenge mit dem Laufzeitverfahren von 1.0 m<sup>3</sup>/s berechnet. Dieser Wert wurde jedoch mit dem GEP um 20% erhöht, da für die Abflussberechnungen in Absprache mit dem AWEL die Regendaten von Uster verwendet wurden. Aufgrund der höheren massgebenden Regenintensität von Mettmenstetten liegt die neu berechnete Abflussmenge gemäss GEP (HQ<sub>50</sub>) bei 1.2 m<sup>3</sup>/s. Zur Bestimmung der massgebenden Abflussmenge HQ<sub>100</sub> wurde das HQ<sub>50</sub> um 30% erhöht. Somit beträgt die Ausbauwassermenge zur Bestimmung des Gewässergebietes 1.6 m<sup>3</sup>/s. Auf die Berechnung des HQ<sub>100</sub> nach Hackesch wurde mangels Datengrundlage verzichtet.

### Theoretisches, minimales hydraulisches Abflussprofil

Es wird von einer massgebenden Abflussmenge von **1.6 m<sup>3</sup>/s**, einer maximalen Fließgeschwindigkeit von 2.5 m/s und einer damit verbundenen durchflossenen Fläche von ca. 0.6 m<sup>2</sup> ausgegangen.

### Querprofile

Im Bereich der Liegenschaften Oberalbisstrasse 5/9 (Querprofile A und B), Rosrainstrasse 13 (Querprofil C), Rosrainstrasse 36 (Querprofil D), Rosrainstrasse 28c (Querprofil E), und Oberalbisstrasse 30 (Querprofil F) wurden Querprofile vermessen. Nachfolgend wird der 5 m Gewässerabstand nach § 21 WWG unter Berücksichtigung von 0.5 m Freibord aufgezeigt.

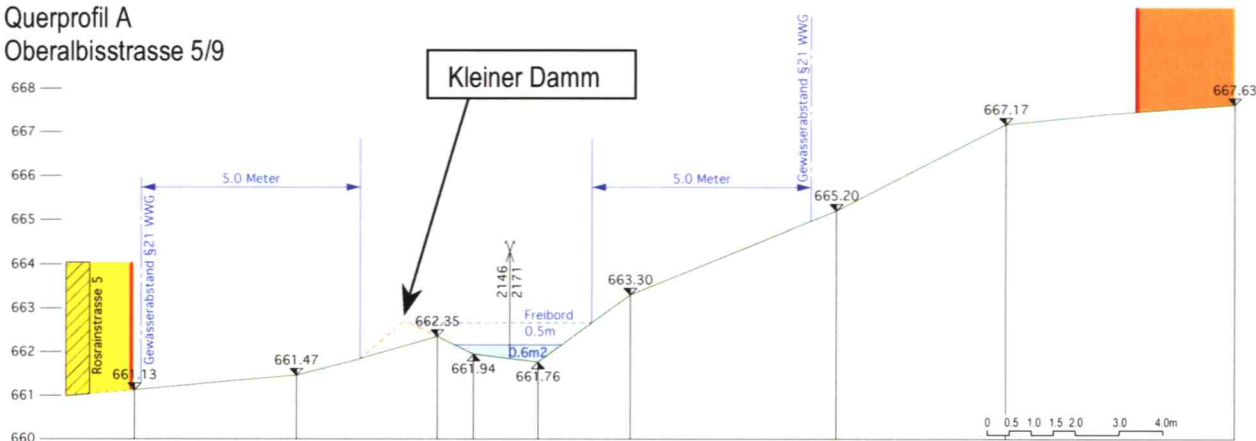


## Situation

In der Abbildung ist der jeweilige örtliche Verlauf des massgebenden Gewässerabstandes im Bereich der Querschnitte blau eingezeichnet. In den Bachabschnitten zwischen den einzelnen Querschnitten ist der Verlauf des Gewässerabstandes nicht genau bestimmbar. Namentlich bei der Erstellung von Besonderen Gebäuden ist daher darauf zu achten, dass solche Bauten einen genügenden Abstand einhalten.

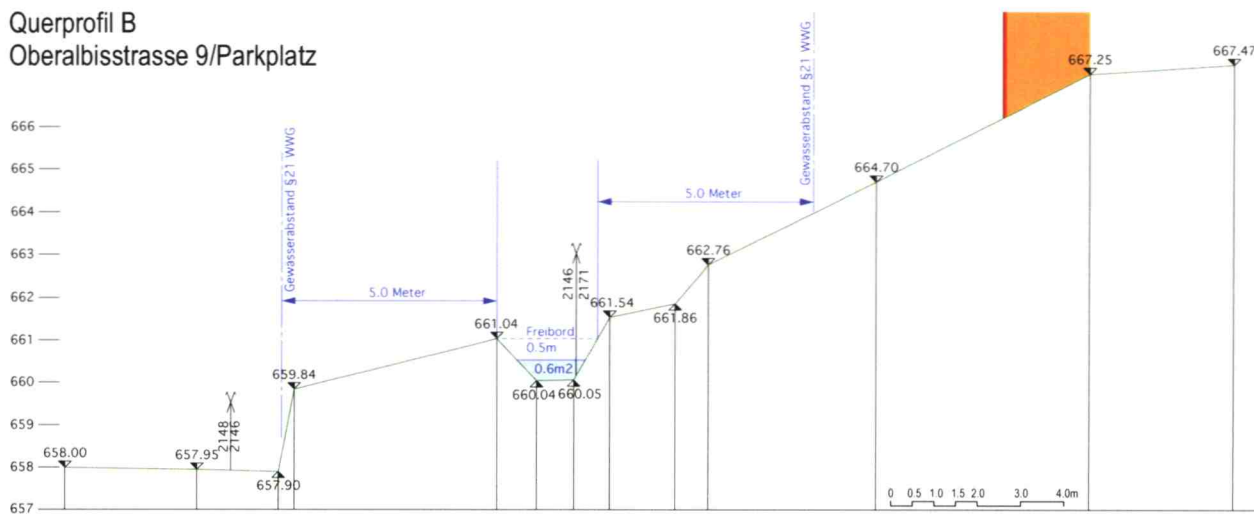


Querprofil A  
Oberabisstrasse 5/9



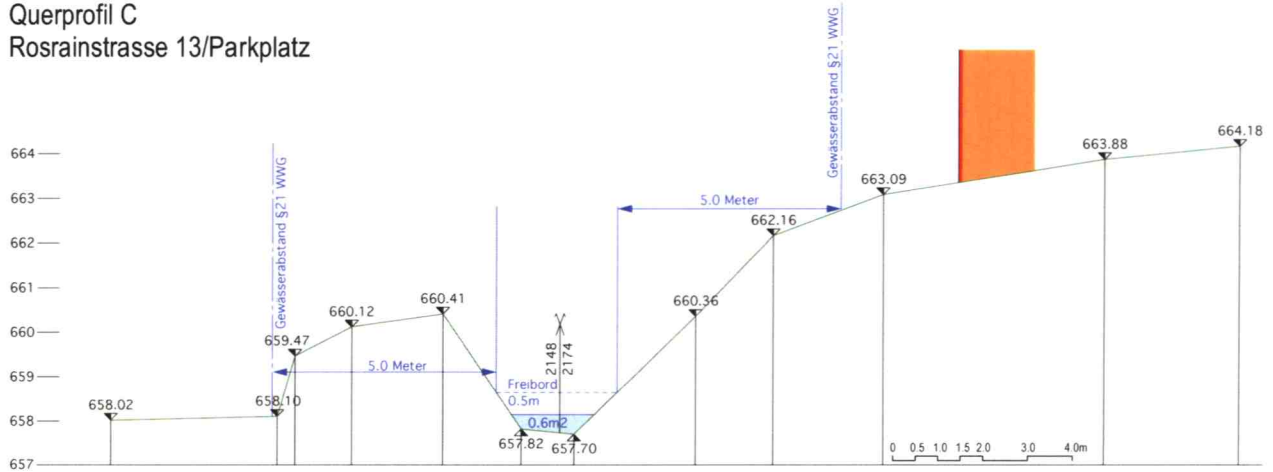
Sowohl die bestehenden Liegenschaften Rosrainstrasse 5 und 9 wie auch die Baubereiche tangieren den Gewässerabstand nicht. Zur Sicherstellung des Abflussprofils muss jedoch auf der westlichen Seite ein kleiner Damm erstellt werden. Dieser Damm ist zu erstellen, wenn der Anbaubereich D von Parzelle Kat. Nr. 2146 (Rosrainstrasse 5) beansprucht wird.

Querprofil B  
Oberabisstrasse 9/Parkplatz



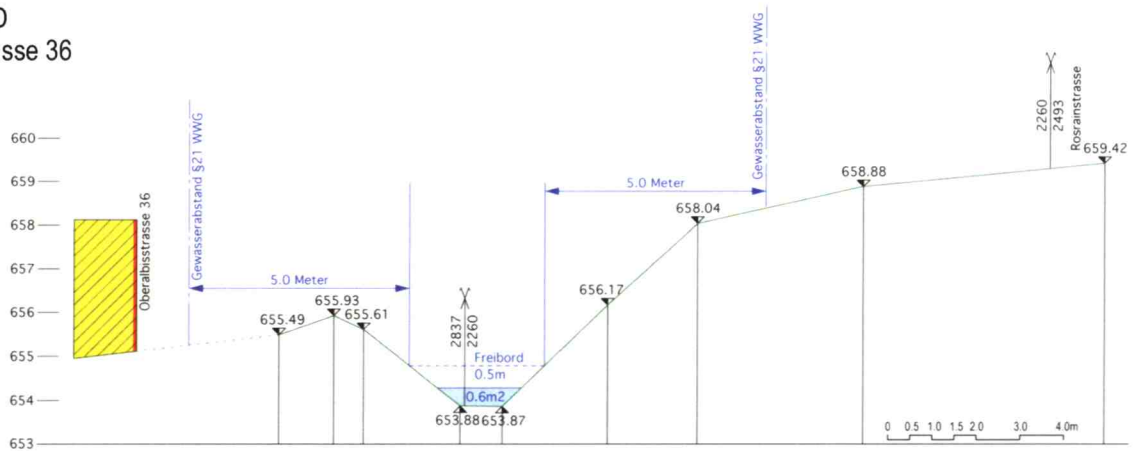
Das Abflussprofil kann die massgebende Hochwassermenge ableiten. Weder einer der Baubereiche noch eine der bestehenden Liegenschaften wird durch den Gewässerabstand tangiert.

Querprofil C  
Rosrainstrasse 13/Parkplatz



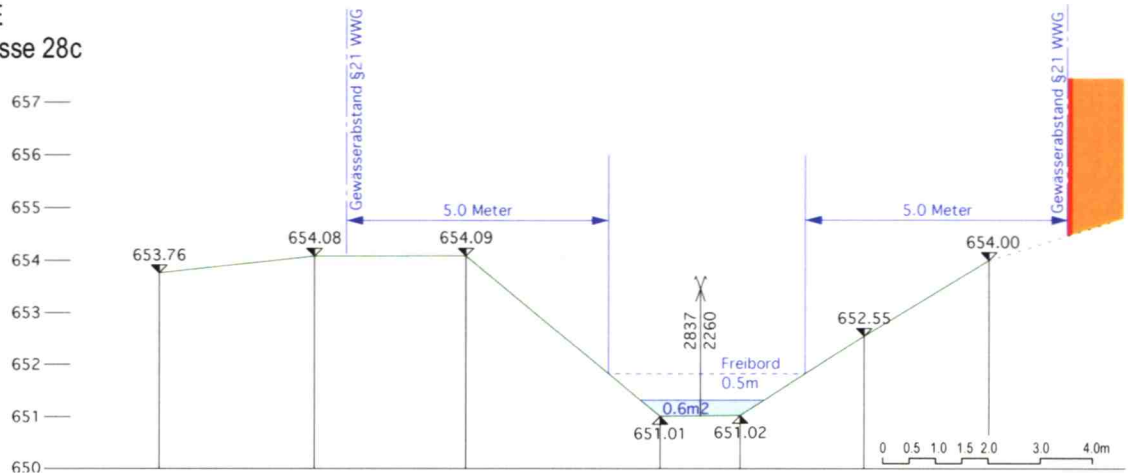
Das Abflussprofil kann die massgebende Hochwassermenge ableiten. Weder einer der Baubereiche noch eine der bestehenden Liegenschaften wird durch den Gewässerabstand tangiert.

Querprofil D  
Rosrainstrasse 36



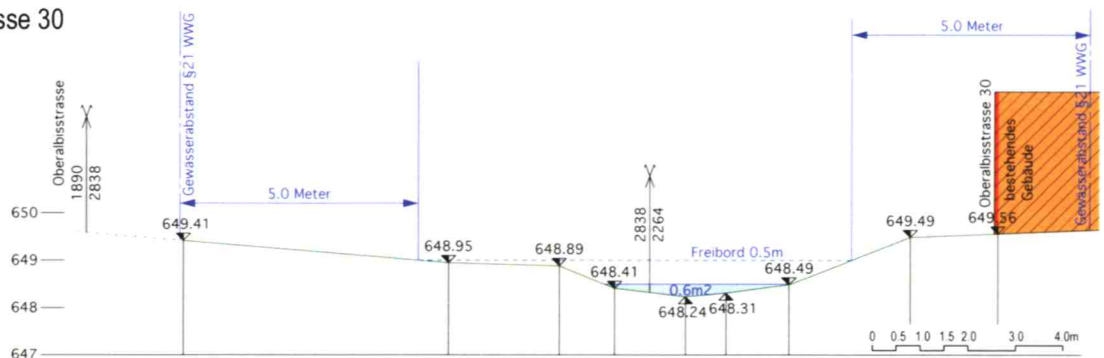
Das Abflussprofil kann die massgebende Hochwassermenge ableiten. Weder einer der Baubereiche noch eine der bestehenden Liegenschaften wird durch den Gewässerabstand tangiert.

Querprofil E  
Rosrainstrasse 28c



Das Abflussprofil kann die massgebende Hochwassermenge ableiten. Weder die bestehende Liegenschaft noch der angepasste Baubereich Rosrainstrasse 28c tangieren den Gewässerabstand.

Querprofil F  
Oberalbisstrasse 30



Das Abflussprofil kann die massgebende Hochwassermenge ableiten. Die bestehende Liegenschaft Oberalbisstrasse 30 unterschreitet bereits heute den Gewässerabstand. Der Baubereich verläuft im Bereich des Stutzbaches entlang des bestehenden Gebäudes.

## Bachprojekt für Hochwasserschutz und Ökologie

Auf die Erarbeitung eines Hochwasserprojektes im Rahmen des Gestaltungsplanes wird verzichtet. Die mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Anbaubereiche ermöglichen den späteren Ausbau des Chalberweid-/Stutzbaches und bieten genügend Raum für eine ökologische Aufwertung. Bei Bauvorhaben innerhalb des Anbaubereiches D von Kat. Nr. 2837 ist der Hochwasserschutz mit einem kleinen Damm westseitig des Baches sicherzustellen.

## Zustimmung durch AWEL

Die vorliegende Untersuchung wurde mit dem AWEL abgeprochen und die Erkenntnisse von diesem gutgeheissen.

## 7. Auswirkungen

### Ziele werden erreicht

Mit dem Öffentlichen Gestaltungsplan Rosrain werden die Voraussetzungen zur Erreichung der einleitend sowie in Ziff. 1 der Bestimmungen umschriebenen Ziele geschaffen:

- Die in der Umfrage erhobenen Anliegen der Eigentümer und Bewohner sind berücksichtigt.
- Die baurechtlichen Grundlagen sind geklärt und die Teilbauordnung Rosrain vom 14.5.1975 kann aufgehoben werden.
- Die zulässigen baulichen Erweiterungen sind unter Wahrung des typischen Siedlungscharakters definiert.
- Die rationelle Erschliessung und Parkierung ist unter Berücksichtigung eines öffentlichen Fusswegnetzes gewährleistet.
- Die Vorgaben für gemeinschaftliche Ausrüstungen und Ausstattungen sind geklärt. Die vorgegebene Abstimmung auf die kommunale Energieplanung bei einer Erneuerung der Gemeinschafts-Heizungsanlage unterstützt die nachhaltige Entwicklung und Luftreinhaltung.
- Bei der Luft- und Lärmsituation ergeben sich zudem positive Veränderungen gegenüber den zonenrechtlichen Vorgaben der W 1.2, weil die mit dem Gestaltungsplan erzielbare Baumasse und damit auch die Anzahl Wohneinheiten und Fahrzeuge reduziert wird.
- Die mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Anbaubereiche ermöglichen den späteren Ausbau des Chalberweid-/Stutzbaches und bieten genügend Raum für eine ökologische Aufwertung.
- Es besteht eine konkrete Vorstellung für eine verkehrsberuhigende Gestaltung der Rosrainstrasse unter Einbezug der öffentlichen Parkierung.

### Einwohnerkapazität

Die Festlegungen des Gestaltungsplanes haben keine Erhöhung der theoretischen Einwohnerzahl zur Folge. Im Gegenteil resultiert infolge der nicht ausschöpfbaren Baumassenziffer eine entsprechende Reduktion. Die Erhaltung des Siedlungscharakters wird im Vergleich zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden höher gewichtet.

## 8. Mitwirkungsverfahren

### 8.1 Öffentliche Auflage

#### Öffentliche Auflage

Der Öffentliche Gestaltungsplan Rosrain wurde gemäss § 7 PBG vom 11. Juli bis 8. September 2008 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Jedermann konnte in diesem Zeitraum schriftliche und begründete Einwendungen gegen den Gestaltungsplan vorbringen.

#### Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen von fünf Grundeigentümern insgesamt 18 Einwendungen zum Gestaltungsplan ein. Davon konnten 10 ganz oder teilweise berücksichtigt werden. Die abgelehnten Anliegen sind im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen begründet, der zusammen mit dem Gestaltungsplan von der Gemeindeversammlung festzusetzen ist.

#### Anhörung

Innert der Auflagefrist sind Stellungnahmen der Nachbargemeinden Aeugst am Albis, Hirzel, Langnau am Albis und Riferswil eingegangen, die alle keine Vorbehalte zum Planungswerk anbringen. Stellungnahmen der übrigen Nachbargemeinden Horgen, Kappel a.A., Neuheim und Baar sowie der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) liegen nicht vor.

#### Orientierungsversammlungen

Es wurden zwei Orientierungsversammlungen für die Eigentümer durchgeführt, eine während der Konzeptphase im September 2007 und eine vor der öffentlichen Auflage am 7. Juli 2008.

### 8.2 Vorprüfung

#### Kernaussagen

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vor geprüft. Mit Schreiben vom 1. September 2008 äusserte sich das ARV unter Beizug des AWEL zum Gestaltungsplan. Aus dem Vorprüfungsbericht gehen folgende Kernaussagen hervor:

- Die Klärung der verschiedenen planerischen Unklarheiten im Rahmen eines öffentlichen Gestaltungsplanes wird begrüsst.
- Der Gestaltungsplan ist auf die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben (Regionaler Richtplan) abgestimmt. Die in den Bestimmungen festgelegten Bau- und Nutzungsvorschriften belassen in sachgerechter Art einen angemessenen Spielraum für künftige Entwicklungen.

- Die Absicht, vor der Festsetzung des Gestaltungsplanes für den Chalberweid-/Stutzbach ein Bachprojekt auszuarbeiten, wird ausdrücklich begrüsst. Dieses ist auf ein 100-jährliches Hochwasser auszurichten (HQ<sub>100</sub>). Der Chalberweid-/Stutzbach ist innerhalb des Gestaltungsplangebietes auf seiner ganzen Länge ökologisch aufzuwerten.
- Die im Gestaltungsplan vorgesehenen baulichen Erweiterungen innerhalb des kantonalrechtlichen Gewässerabstandes von 5 m sind nicht zulässig.

## Hochwasserschutz

Den Vorbehalten zum Chalberweid-/Stutzbach wurden durch die näheren, mit dem AWEL abgespröchenen Abklärungen zur Hochwassersicherheit (vgl. Kap. 6) Rechnung getragen. Da entgegen den Erwartungen nur geringfügige bauliche Hochwasserschutz-Massnahmen erforderlich sind, wird auf eine Bestimmung zur ökologischen Aufwertung verzichtet. Dies auch deshalb, weil keine Neubauten und keine zusätzlichen Wohnungen möglich sind, sondern nur untergeordnete Anbauten.

## Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich ÜB ausserhalb bekannter Grundwasservorkommen. Es sind keine besonderen Massnahmen erforderlich.

## Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen (inkl. Hydrantenzuleitungen) sind mit einem Innendurchmesser von min. 125 mm auszuführen. Ungenügend dimensionierte Anlagen sind im Bereich des Gestaltungsplangebietes auf dieses Kaliber zu vergrössern. Die Standorte für Überflurhydranten sind mit dem Kommandanten der Feuerwehr zu überprüfen.

## 8.3 Festsetzung und Genehmigung

### Zustimmung und Genehmigung

Der öffentliche Gestaltungsplan Rosrain ist der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2009 vorgelegt worden. Die Gemeindeversammlung hat folgende Änderungen an der vom Gemeinderat beantragten Vorlage vorgenommen:

a) Ergänzung von Ziffer 3.6 letzter Satz:

Antrag GR an die Gemeindeversammlung	Beschluss Gemeindeversammlung:
„Darüber dürfen keine weiteren Bauten erstellt werden“ wurde gestrichen.	„Darüber sind offene Balkone, Terrassen, Pergolen udgl. erlaubt, welche überdeckt werden dürfen.“ Diese Formulierung hat auch zu einer kleinen Korrektur der Schnittzeichnungen auf dem Situationsplan geführt.

b) Korrektur von Ziffer 3.12 erster Absatz:

Antrag GR an die Gemeindeversammlung	Beschluss Gemeindeversammlung:
„Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zulässig, sofern ein Waldabstand von min. 15.00 m und ein Gewässerabstand (ab Bachachse) von min. 10.50 m eingehalten wird.“	„Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zulässig, sofern ein Waldabstand von min. 15.00 m und ein Gewässerabstand (ab Bachachse) von min. 5.50 m eingehalten wird.“

c) Korrektur von Ziffer 4.3:

Antrag GR an die Gemeindeversammlung	Beschluss Gemeindeversammlung:
„Die Fassadenflächen von Hauptgebäuden und von seitlichen Anbauten an Terrassenhäusern sind in Beton oder Verputz zu halten. Bei Terrassen- und Reihenhäusern sind Anbauten an Längsfassaden in einer Metall-Glas-Konstruktion vorzusehen. Andere Materialien sind nur bei freistehenden Besonderen Gebäuden zulässig.“	Diese Vorschrift wurde ersatzlos gestrichen.

a) Korrektur von Ziffer 7.3 letzter Satz:

Antrag GR an die Gemeindeversammlung	Beschluss Gemeindeversammlung:
„Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den nicht begehbaren Dachflächen zulässig, sofern sie max. 1 m über die Dachfläche ragen.“	„Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den nicht begehbaren Dachflächen zulässig.“

Der Gestaltungsplan Bedarf noch der Genehmigung durch die Baudirektion.

Fazit

Der vorliegende Öffentliche Gestaltungsplan Rosrain ist angemessen und zweckmässig, erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und trägt den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermaßen Rechnung.

# Anhang

## Bestehende bauliche Dichte (vgl. Kap. 2.3)

Liegenschaften  
Kat. Nrn. 2049-2147

Kat. Nr.	Fläche	Spez.	Eigentümer	Bauliche Ausnützung				Saldo
				Fläche best.	Höhe best. ø	BM best.	BZ best.	
2049	3'015	PP	Guizzetti / Moser			0	0.00	
2050	275	Wi.garten	Stähli-Weyermann	61.5	8.0	492	2.01	übernutzt
					20.0	3.0	60	
2051	148		Wasem-Bussmann	60.2	8.0	482	3.25	übernutzt
2052	150		Kaufmann / Langenegger	60.2	8.0	482	3.21	übernutzt
2053	153		Machler-Achermann	60.2	8.0	482	3.15	übernutzt
2054	158		Richard-Huber	60.2	8.0	482	3.05	übernutzt
2055	242		Zuber-Wolf	61.5	8.0	492	2.03	übernutzt
2056	346	Anbau	Büchi-Göldi	49.5	4.3	213	0.87	übernutzt
					29.0	3.0	87	
2057	186		Schneider-Villanen	48.6	4.3	209	1.12	übernutzt
2058	186		Walbeck-Smits	48.6	4.3	209	1.12	übernutzt
2059	268		Brönnimann-Koblet	70.2	4.3	302	1.13	übernutzt
2060	103		Binzegger	35.0	4.3	151	1.46	übernutzt
2061	312		Gschwend	49.5	4.3	213	0.68	übernutzt
2063	133	Weg	Div.			0	0.00	
2064	1'891	Spielplatz	Guizzetti / Moser			0	0.00	
2067	784		Hugi-Hegner	134.0	3.6	482	0.62	übernutzt
2068	881		Brunner-Wicki	134.0	2.3	308	0.35	übernutzt
2070	723		Lang-Kölle	134.0	2.3	308	0.43	übernutzt
2071	583		Dühr-Münch	134.0	3.1	415	0.71	übernutzt
2072	1'007		Rüfenacht-Moser	134.0	4.7	623	0.62	übernutzt
2090	332		Meier / Ochsenbein	61.2	4.1	251	0.76	übernutzt
2091	135		de Herder-Richter	61.2	4.1	251	1.86	übernutzt
2092	287		Hausegger-Böhler	61.2	4.1	251	0.87	übernutzt
2093	299		Gick-Reich	61.2	4.1	251	0.84	übernutzt
2094	151		Kubli An.	61.2	4.1	251	1.66	übernutzt
2095	338		Streuli-Sommer	61.2	4.1	251	0.74	übernutzt
2096	377		Kubli Al.	61.2	4.1	251	0.67	übernutzt
2097	183		Ermel	61.2	4.1	251	1.37	übernutzt
2098	403		Neukomm-Wagen	61.2	4.1	251	0.62	übernutzt
2099	1'083	Weg	Div.			0	0.00	
2100	182	Wi.garten	Bunjes	49.8	3.6	179	1.15	übernutzt
					10.0	3.0	30	
2101	48		Sauter / Sörensen	48.0	3.6	173	3.60	übernutzt
2102	63		Bunjes	63.0	2.1	132	2.10	übernutzt
2103	116		Habitu AG	69.9	3.6	252	2.46	übernutzt
				11.4	3.0	34		
2104	145		Jäger-Heer	62.7	2.1	132	0.91	übernutzt
2105	108		Müller-Truog	49.5	3.6	178	1.97	übernutzt
				11.4	3.0	34		
2106	146		Fürst-Bickel	62.6	2.1	131	0.90	übernutzt
2107	48		Wehrli-Sohn	48.0	3.6	173	3.60	übernutzt
2108	118		Perl	69.9	3.6	252	2.13	übernutzt
				11.4	3.0			
2109	178		Baumann-Lüscher	62.6	2.1	131	0.74	übernutzt
2110	126		Meyer	49.5	3.6	178	1.41	übernutzt
				11.4	3.0			
2111	161		Hunziker-Schauvelberger	62.6	2.1	131	0.82	übernutzt
2112	48		Bechstedt-Frauenfelder	48.0	3.6	173	3.60	übernutzt
2113	107		Manella-Weidlich	69.9	3.6	252	2.35	übernutzt
				11.4	3.0			
2114	133		Kalt-Weiss	62.6	2.1	131	0.99	übernutzt
2117	928		Schumacher-Sterki	134.0	3.5	469	0.51	übernutzt
2118	755		Cornioley-Gramm	134.0	4.1	549	0.73	übernutzt
2119	775		Breiden	134.0	5.5	737	0.95	übernutzt
2120	793		Hirs-Frei	134.0	3.0	402	0.51	übernutzt
2121	1'009		Meyer-Kunz	134.0	5.2	697	0.69	übernutzt
2122	1'161		Corrodi	134.0	3.5	469	0.40	übernutzt
2143	684		Dalla Valle-Bachmann	61.5	5.5	338	0.49	übernutzt
2144	343		Vogel	61.5	5.5	338	0.99	übernutzt
2145	157	Weg	Div.			0	0.00	
2146	329		Ruegg	49.5	2.6	129	0.49	übernutzt
				11.0	3.0	33		
2147	442		Müller / Zehnder	49.5	2.6	129	0.37	übernutzt
				11.0	3.0	33		

Liegenschaften  
Kat. Nrn. 2148-3167

Kat. Nr.	Fläche	Spez.	Eigentümer	Bauliche Ausnutzung				Saldo
				Fläche best.	Höhe best. e	BM best.	BZ best.	
2148	450	PP	Div.	0.0		0	0.00	
2149	370	Wi.garten Anbau	Haller	61.5	6.3	387	1.31	übernutzt
				20.0	3.0	60		
				12.2	3.0	37		
2150	384		Haab-Krähemann	61.5	6.3	387	1.01	
2151	67	Weg	Div.			0	0.00	
2153	402		Widmann	49.5	2.6	129	0.32	
2171	1'401		Dosch-Suter	134.0	4.3	576	0.41	
2172	1'026		Kaiser-Schoch	134.0	3.7	496	0.48	
2173	1'120		Battistella	134.0	4.3	570	0.51	
2174	819		Badstuber-Petri	134.0	4.2	563	0.69	
2175	1'063		Fletcher-Nicolaus	134.0	5.1	683	0.64	
2178	405		Ander-Meyer	61.5	5.3	326	0.80	
2179	218	Wi.garten	Frutiger-Odermatt	60.5	5.3	321	1.80	übernutzt
				24.0	3.0	72		
2180	591 -72	WAL Wi.garten	Humbel-Tanner	61.5	5.3	326	0.77	
				24.0	3.0	72		
2181	509 -125	WAL	Hischier-Wieland	61.5	4.5	277	0.72	
2182	179 -39	WAL	Eyer-Liniger	60.5	4.5	272	1.94	übernutzt
2183	519 -64	WAL	Egli / Oberhänsli	61.5	4.5	277	0.61	
2184	343 -133	WAL	Oberhänsli			0	0.00	
2185	859 -828	WAL	Guizzetti / Moser			0	0.00	
						0	0.00	
2186	229	Weg	Div.			0	0.00	
2187	201	Garten	Dühr-Münch			0	0.00	
2188	373		Mikkoleit-Kreft	49.7	2.1	104	0.37	
				11.3	3.0	34		
2189	224		Rüegg-Uda	48.6	2.1	102	0.46	
2190	361		Wenger	49.7	2.1	104	0.38	
				11.3	3.0	34		
2191	295		Müller-Lüscher	49.7	2.7	134	0.57	
				11.3	3.0	34		
2192	126		Berg-Palabay	48.6	2.7	131	1.04	
2193	391		Annen-Waldner	49.7	2.7	134	0.43	
				11.3	3.0	34		
2194	415 -218	WAL	Annen-Waldner			0	0.00	
2196	727 -157	PP TG WAL	Div.			0	0.00	
2199	257		Rappai-Buhr	66.3	5.4	358	1.39	übernutzt
2200	430	Wi.garten	Schuler-Weidmann	67.8	5.4	366	0.98	
				18.0	3.0	54		
2202	406		Hönger	67.8	4.8	325	0.80	
2203	234		Mattes	66.3	4.8	318	1.36	übernutzt
2204	595		Amper-Bosshard	67.8	4.8	325	0.55	
2205	593 -215	WAL	Amper-Bosshard			0	0.00	
2260	1'337		Mattes	134.0	6.0	804	0.60	
2261	887		Petrovic	134.0	5.8	777	0.88	
2262	1'014		Wyrsch-Zurbuchen	134.0	6.3	844	0.83	
2264	1'092		Wigant-Doblie	134.0	5.8	777	0.71	
2265	239	Weg	Div.			0	0.00	
2266	950		Bianchi-Munch	134.0	5.3	710	0.75	
2538	955		Soerensen-Auinger	134.0	6.0	804	0.84	
2539	576		Jäger-Heer	67.8	5.4	366	0.64	
2837	730		Christen	49.5	2.6	129	0.24	
				15.5	3.0	47		
2838	493	Garten	Christen			0	0.00	
3166	272	Garten	Ander-Meyer			0	0.00	
3167	158	Garten	Mikkoleit-Kreft			0	0.00	
<b>Total</b>	<b>47'669</b>			<b>6'850</b>		<b>29'451</b>	<b>0.62</b>	<b>&lt; BZ 1.2</b>



Kanton Zürich  
Gemeinde Hausen am Albis

---

## Öffentlicher Gestaltungsplan Rosrain

# Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 3. Juni 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

~~Genehmigung durch die Baudirektion am~~

Für die Baudirektion:

~~BDV-Nr.~~

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Nicht berücksichtigte Einwendungen	4
	2.1 Marlene Ochsenbein und Sepp Meier	4
	2.2 Andreas Hönger	6
	2.3 Kurt Bechstedt-Frauenfelder	7

Auftraggeber                      Gemeinde Hausen am Albis

Bearbeitung                      Suter • von Känel • Wild • AG  
   Peter von Känel, Projektleiter  
   Beat Jossi, Sachbearbeiter

# 1. Einleitung

## Öffentliche Auflage

Der Öffentliche Gestaltungsplan Rosrain wurde gemäss § 7 PBG vom 11. Juli bis 8. September 2008 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträgern (Region ZPK sowie Gemeinden Horgen, Hirzel, Langnau a.A., Aeugst a.A., Rifferswil, Kappel a.A., Neuheim und Baar) zur Anhörung zugestellt. Während dieser Frist konnte jedermann schriftliche und begründete Einwendungen gegen den Gestaltungsplan vorbringen.

## 18 Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen von fünf Grundeigentümern insgesamt 18 Einwendungen ein. Die Einwendungen betreffen folgende Sachbereiche:

Anträge	Total	Ganz oder teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt
Planungsinstrument	1	--	1
Situation und Schnitte (Plan)	2	2	--
Bestimmungen	14	7	7
Bericht	1	1	--
Total	18	10	8

## Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit der Gemeinderat sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

## Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Gestaltungsplan festzusetzen.

Auf den folgenden Seiten werden die abgelehnten Einwendungen aufgeführt und ihre Nichtberücksichtigung begründet.

## Beschluss Gemeindeversammlung vom 3.6.2009

Durch die gefassten Beschlüsse hat die Gemeindeversammlung insgesamt 3 Einwendungen gutgeheissen. Diese nachstehend hervorgehoben.

## 2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

### 2.1 Marlene Ochsenbein und Sepp Meier

#### Einwendung

Die Vorgaben zur Material- und Farbwahl stehe im Widerspruch zur bestehenden Überbauung. Die Beurteilung sollte individuell und mit Rücksicht auf die Wünsche der Eigentümer geregelt werden.

#### Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Das Meinungsbild der Eigentümer in der Umfrage vom September 2007 zeigt klar, dass das Erscheinungsbild der Siedlung Rosrain in den wesentlichen Merkmalen erhalten bleiben soll. Dazu gehört auch die Material- und Farbgebung. Im Interesse der Einheitlichkeit soll sich diese eher am ursprünglich gebauten Konzept orientieren als an beliebigen individuellen Vorlieben. In Anlehnung an die bereits bestehenden seitlichen Anbauten an den Terrassenhäusern wird auch für künftige seitliche Anbauten an den typischen massiven Fassaden festgehalten, wobei als Alternative zum üblichen Verputz auch Beton zugelassen wird. Mit der vorgegebenen Metall-Glas-Kombination bei Anbauten an Längsfassaden (z.B. Wintergärten) wird angestrebt, die Anbauten gestalterisch abzusetzen und die bestehenden Konturen zu respektieren. Die vorgegebenen „fein nuancierten Farbunterschiede“ bietet genügend Spielraum für die Farbgebung der Fassaden. Die Material- und Farbvorschriften tragen sowohl den öffentlichen als auch den privaten Interessen ausgewogen Rechnung.

#### Beschluss Gemeindeversammlung

*Ziffer 4.3 des gemeinderätlichen Antrages wurde ersatzlos durch die Gemeindeversammlung gestrichen. Damit wurde die oben stehende Einwendung berücksichtigt.*

#### Einwendung

Anstelle von Gitterzäunen mit Bepflanzung seien Sichtschutze aus Holz in angemessener Höhe gegenüber den Nachbargrundstücken und den äusseren Grenzen vorzusehen. Für die Bepflanzung an der Grenze zur Nachbarparzelle seien Regeln zu formulieren.

#### Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Begründung**

Ein Sichtschutz in Holz kann den offenen Charakter der Siedlung in unerwünschter Weise beeinträchtigen und als Fremdkörper wirken. Bereits in der seinerzeitigen Teilbauordnung Rosrain war festgelegt, dass keine Mauern und Zäune gestattet sind. Gitterzäune z.B. mit Berankung stellen einen zweckmäßigen Kompromiss dar, an welchem im Interesse des Gesamtbildes festgehalten wird. Auf Bepflanzungsregeln wird verzichtet. Massgebend sind die direkt anwendbaren zivilrechtlichen Bestimmungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB §§ 169-174).

**Einwendung**

Die Materialien für Wintergärten seien nicht vorzuschreiben.

**Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Begründung**

Mit der vorgegebenen Metall-Glas-Kombination bei Anbauten an Längsfassaden (z.B. Wintergärten) wird angestrebt, die Anbauten gestalterisch abzusetzen und die bestehenden Konturen zu respektieren. An diesem Prinzip wird festgehalten.

**Beschluss Gemeindeversammlung**

*Ziffer 4.3 des gemeinderätlichen Antrages wurde ersatzlos durch die Gemeindeversammlung gestrichen. Damit wurde die oben stehende Einwendung berücksichtigt.*

**Einwendung**

Eine Verkehrsberuhigung der Strasse sei überflüssig, sofern Parkplätze eingezeichnet werden.

**Beschluss Gemeinderat**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Begründung**

Die im Plan dargestellte Strassenraumgestaltung ist keine Festlegung, sondern nur ein informativer Inhalt im Sinne eines Machbarkeitsnachweises. Er dient der Transparenz und zeigt, wie zusätzliche Parkplätze im Bedarfsfall angeordnet werden könnten. Es ist denkbar, dass mit den eingezeichneten Parkplätzen eine ausreichende Verkehrsberuhigung erreicht werden kann. Die Strassenraumgestaltung ist Aufgabe der Gemeinde, da es sich bei der Rosrainstrasse um eine Gemeindestrasse handelt.

## 2.2 Andreas Hönger

### Einwendung

Vom Erlass eines Gestaltungsplans im Gebiet Rosrain sei abzusehen, weil keine überwiegenden öffentlichen Interessen ersichtlich seien. Dafür sei die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung anzuwenden und bei allfälligen überwiegenden öffentlichen Interessen seien Sonderbauvorschriften zu erlassen.

### Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Das wesentliche öffentliche Interesse besteht darin, das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Dies kann unter Anwendung der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung nicht erreicht werden, weil damit eine massive bauliche Verdichtung möglich wäre, die im Widerspruch zum Charakter des Orts- und Landschaftsbild stehen würde. Der Hinweis des Einwenders, wonach öffentliche Interessen auch mit dem Erlass von Sonderbauvorschriften gewahrt werden können, trifft nicht zu. Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen (vgl. § 81 PBG). Am öffentlichen Gestaltungsplan wird festgehalten. Im Rahmen der Vorprüfung hat das ARV der Gemeinde attestiert, dass sie mit dem vorliegenden Gestaltungsplan das Ziel einer guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild in Abstimmung auf die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben sachgerecht umsetze.

### Einwendung

Bei Terrassen- und Reihenhäuser sei die Einschränkung der Materialwahl für Anbauten wegzulassen (Ziffer 4 Abs. 3 Bestimmungen GP).

### Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Das Meinungsbild der Eigentümer in der Umfrage vom September 2007 zeigt klar, dass das Erscheinungsbild der Siedlung Rosrain in den wesentlichen Merkmalen erhalten bleiben soll. Dazu gehört auch die Material- und Farbgebung. Im Interesse der Einheitlichkeit soll sich diese eher am ursprünglich gebauten Konzept orientieren als an beliebigen individuellen Vorlieben. In Anlehnung an die bereits bestehenden seitlichen Anbauten an den Terrassenhäusern wird auch für künftige seitliche Anbauten an den typischen massiven Fassaden festgehalten, wobei als Alternative zum üblichen Verputz auch Beton zugelassen wird. Mit der vorgegebenen Metall-Glas-Kombination bei Anbauten an Längsfassaden (z.B. Wintergärten) wird angestrebt, die Anbauten gestalterisch abzusetzen und die bestehenden Konturen zu respektieren. Die vorgegebenen „fein

nuancierten Farbunterschiede“ bietet genügend Spielraum für die Farbgebung der Fassaden. Die Material- und Farbvorschriften tragen sowohl den öffentlichen als auch den privaten Interessen ausgewogen Rechnung.

*Beschluss Gemeindeversammlung*

*Ziffer 4.3 des gemeinderätlichen Antrages wurde ersatzlos durch die Gemeindeversammlung gestrichen. Damit wurde die oben stehende Einwendung berücksichtigt.*

**Einwendung**

Die Ausnutzung der unternutzten Grundstücke sei aus Gleichbehandlungsgrundsätzen gleich hoch anzusetzen wie für die voll ausgenutzten resp. übernutzten Grundstücke. Umlagerungen der Ausnutzung von unternutzen Grundstücken auf übernutzte seien dabei zu verbieten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Baumassenziffer der überbauten Grundstücke schwankt zwischen 0.36 und 4.40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, also um den Faktor 12!

Eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bei der Ausnutzung ist nicht machbar. Der Gestaltungsplan schafft einen sinnvollen Ausgleich. Er beruht auf dem Leitgedanken, sämtlichen Eigentümern eine angemessene, aber begrenzte Erweiterungsmöglichkeit anzubieten und zwar unabhängig von der bereits konsumierten Ausnutzung. Auf diese Weise kann eine respektvolle Wahrung des Siedlungsbildes am Besten erreicht werden. Daher erübrigt sich auch eine Regelung von Ausnutzungsumlagerungen. Die sehr ungleiche Ausnutzung ist im Rahmen des bestehenden Siedlungskonzeptes in Kauf zu nehmen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Überbauung als Ganzes entstand und die Einzelparzellen erst nach dem Bau gebildet wurden.

## 2.3 Kurt Bechstedt-Frauenfelder

**Einwendung**

Für die Wintergartenerweiterungen bei den Terrassenhäusern sei die Einholung einer schriftlichen Bewilligung der unmittelbaren Nachbarn vorzuschreiben.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Anliegen umfasst offensichtlich nicht nur Wintergärten, sondern alle baulichen Erweiterungen im Anbaubereich C. Auf die Einhaltung von Abstandsvorschriften und damit auch auf die schriftliche Zustimmung wird in Ziff. 3.1 explizit verzichtet, da sich sonst Nachbarn bei ihren Bauvorhaben gegenseitig blockieren können, was nicht im Interesse des GP ist.