

privater Gestaltungsplan Hertlihaus

Situationsplan

1:500

Walderstrasse 119 Hinwil 8340, Kanton Zürich

öffentliche Auflage

Legende:

festsetzender Teil:

- Planungsperimeter (Art.2 Abs.3)
- Baufeld A (Art.6 Abs.1)
Bestand, keine Änderungen zulässig
- Baufeld B (Art.6 Abs.2)
- unterirdische Bauten (Eingangsgeschoss Neubau) auf Kote 580.76m.ü.m.
- Firstrichtung Neubau (Art.8)
- Freifläche (Art.5 Abs.2)
- Verkehrsfläche innerhalb Gestaltungsplan
- Verkehrsfläche ausserhalb Gestaltungsplan, Teil Parzelle Nr. 4875 (Eigentum politische Gemeinde Hinwil, Veloweg/Fussweg)
- Verkehrsfläche
- Parkplätze

informeller Teil:

- Mantellinie der bestehenden Gebäude
- bestehende Wohnungseingänge
- bestehende Eingänge Gewerbe/Nebenräume
- Gewässerraum
- Gewässerabstand 5m
- Uferstreifen 11m
- Firstrichtung Bestand
- Ein-/Ausfahrt
- Wendeplatz

von der Gemeindeversammlung festgesetzt am _____

Der Präsident _____

Der Schreiber _____

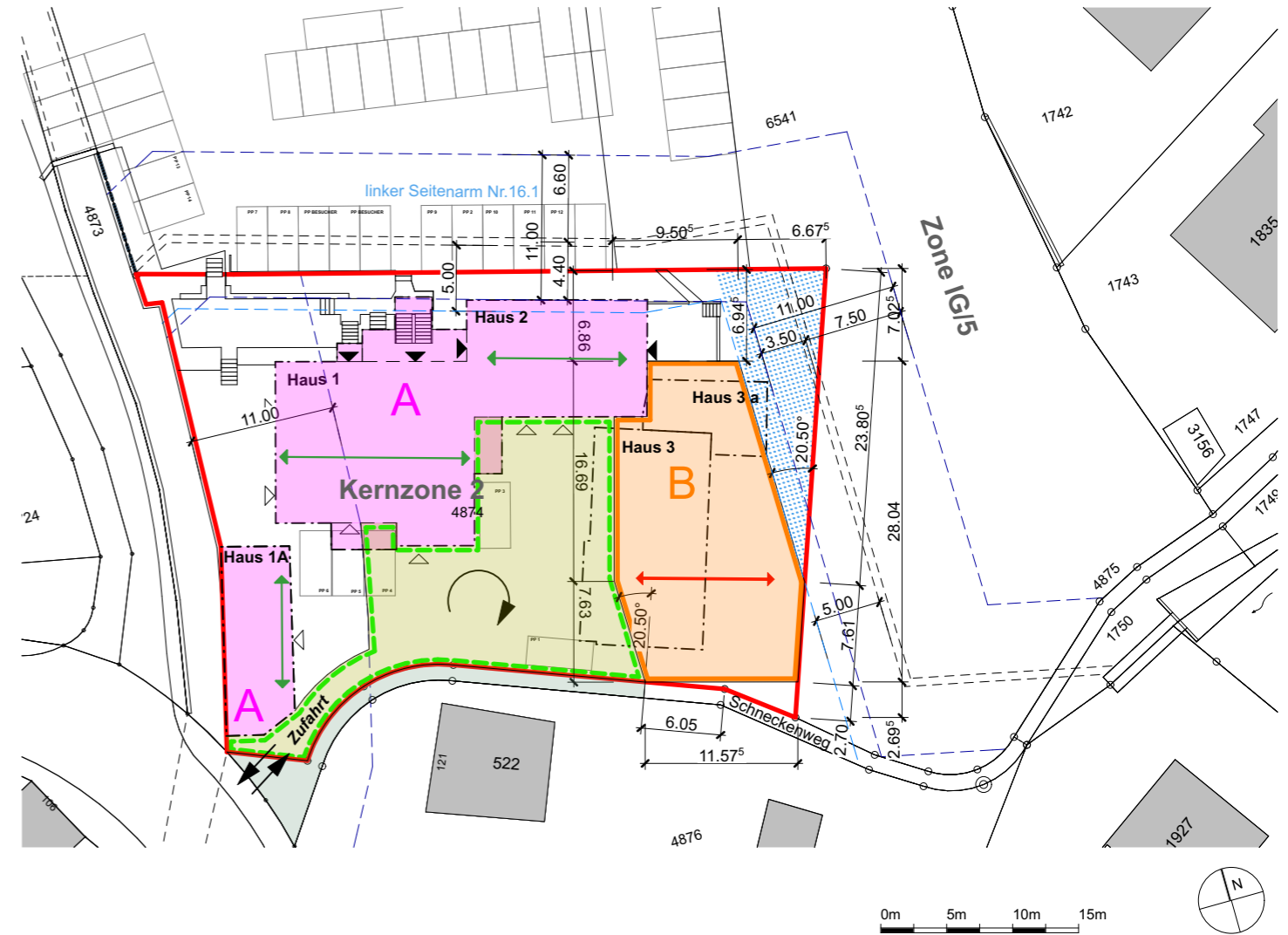
von der Baudirektion genehmigt am _____

für die Baudirektion _____

BDV-Nr. _____

Ort, Datum _____

Der Grundeigentümer _____



Bestimmungen

privater Gestaltungsplan Hertlihaus

Druckdatum: 04. März 2020

Walderstrasse 119, 8340 Hinwil, Hadlikon

öffentliche Auflage

von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Der Präsident

Der Schreiber

von der Baudirektion genehmigt am

für die Baudirektion

BDV-Nr.

Ort, Datum

Der Grundeigentümer

Inhalt		Seite
	1. Zweck	2
	2. Bestandteile und Geltungsbereich	2
	3. Verhältnisse zu anderen Vorschriften	2
	4. Nutzweise	3
	5. Gewässerraum	3
	6. Baufelder	3
	7. Grundmass	3
	8. Gestaltung	4
	9. Verkehrsfläche und Parkierung	4
	10. Objektschutzmassnahmen	4
	11. Schlussbestimmungen	4

1. Zweck

Ziele

Der Gestaltungsplan Hertlihaus, Kat.-Nr 4874, 8340 Hinwil, Hadlikon, ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürichs (PBG)

Er setzt sich die Umsetzung folgender Punkte zum Ziel:

- Erhalt der identitätsstiftenden Merkmale
- Aufwertung der baulichen Struktur in der bestehenden Kernzone 2
- Aufwertung der Verkehrsflächen auf dem Areal
- Abstimmung mit der Festlegung des Gewässerraums

2. Bestandteile und Geltungsbereiche

Bestandteile

¹ Die verbindlichen Bestandteile des privaten Gestaltungsplans bestehen aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der Bericht nach Art.47RPV hat lediglich erläuternden Charakter.

² Der Situationsplan ist massgebend für:

- Den örtlichen Geltungsbereich der Bestimmungen
- Die Abgrenzung der Bereiche A und B

Geltungsbereiche

³ Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Verhältnisse zu anderen Vorschriften

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15) massgebend.

Es gilt die Fassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 01. Juli 2015 sowie das übergeordnete eidgenössische Recht.

4. Nutzweise

Die Nutzweise wird beibehalten, wie sie in der BZO Hinwil in der Fassung vom 17.08.2015 (BDV Nr. 1143/15) für die Kernzone 2 vorgesehen ist.

5. Freiflächen/Aussenräume

¹ Der bestehende Aussenraum nördlich und westlich des Haus 2 dient zur Erschliessung der Häuser 1 und 2.

² Die Freifläche bei Baufeld B liegt innerhalb des Gewässerraums beziehungsweise des Gewässerabstands (Gewässer 16.1) und wird als Wiese genutzt.

6. Baubereiche

¹ Das Baufeld A bildet den Bestand ab, Neubauten sind ausgeschlossen

² Innerhalb des Baufelds B ist ein neues Hauptgebäude zulässig.

³ Die Baubereiche gehen bestehenden Abstandsvorschriften vor. Ausserhalb der Baubereiche sind keine oberirdischen Gebäude zulässig.

7. Grundmasse

Es gelten die Bestimmungen der BZO Hinwil vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15.

8. Gestaltung

Im Baubereich B ist ein Neubau unter folgenden Bestimmungen gestattet:

- Die Firstrichtung hat gemäss den Angaben im Situationsplan zu erfolgen.
- Es gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen der Kernzone gemäss der BZO Hinwil BZO Hinwil vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15.

9. Verkehrsfläche und Parkierung

¹ Die Erschliessung der Parzelle für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Walderstrasse aus.

² Die Berechnung der Anzahl erforderlichen Parkplätze erfolgt gemäss der BZO Hinwil vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15.

10. Objektschutzmassnahmen

Sämtliche Gebäudeöffnungen auf der östlichen (hangseitigen) Gebäudeseite des Baufeldes B müssen gegenüber dem gestalteten Terrain um 25cm erhöht angeordnet werden um Überflutungen aufgrund von Oberflächenabfluss zu verhindern.

11. Schlussbestimmungen

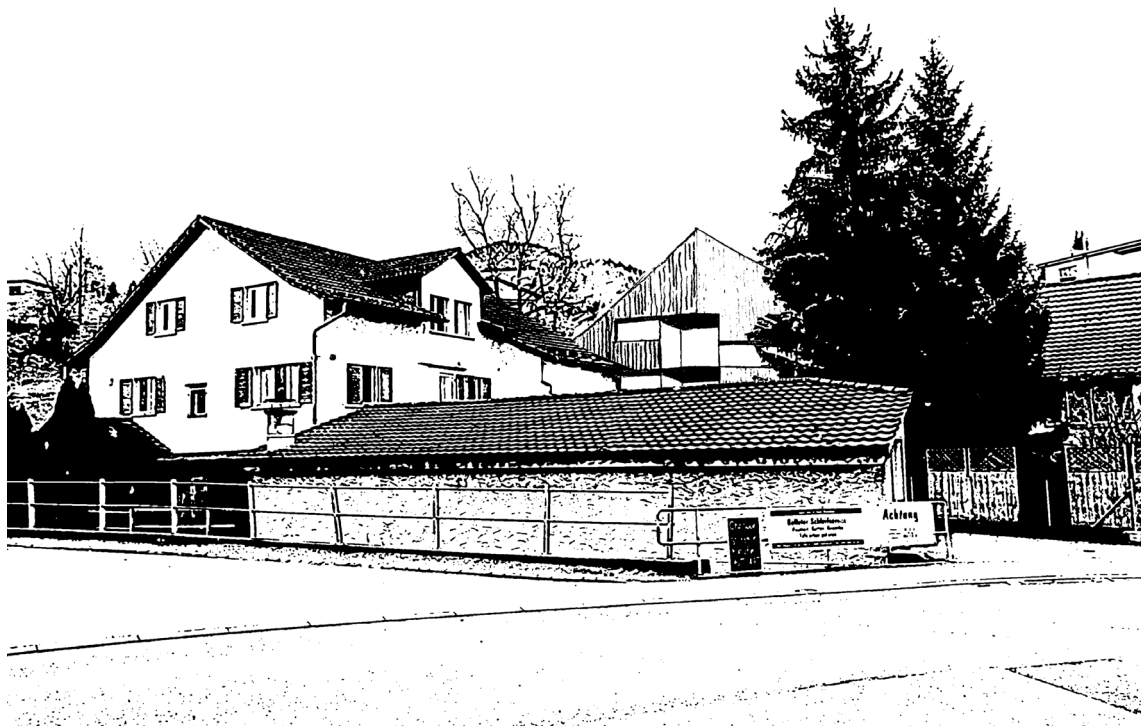
Der private Gestaltungsplan Hertlihaus wird mit Publikation der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde sorgt für die Publikation.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

privater Gestaltungsplan Hertlihaus
Druckdatum: 04. März 2020

Walderstrasse 119, 8340 Hinwil, Hadlikon

Öffentliche Auflage



Inhalt		Seite
1.	Ausgangslage	1
	1.1 Zweck	1
	1.2 Der Ort	1
	1.3 Bauliche Struktur	7
	1.4 Impressionen	8
2.	Planungsrechtliche Grundlagen	9
	2.1 Kommunale Nutzungsplanung	9
	2.2 Kommunales Inventar	10
	2.3 Hochwassergefährdung	11
	2.4 GSchV / Festlegung des Gewässer- raums	11
	2.5 Kommunalen Verkehrsrichtplan	12
	2.6 Übergeordnete Planungsinstrumente	12
3.	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	13
	3.1 Ideenskizze vom März 2016, überarbeitet Feb. 2020	13
	3.2 Gestaltungsplan	14
	3.3 Abweichungen zur bestehenden Grundord- nung	16
	3.4 Abklärung zur Hochwassergefährdung	17
4.	Zielsetzungen	18
	4.1 Erhalt der identitätsstiftenden Merkmale	18
	4.2 Aufwertung der baulichen Struktur	18
	4.3 Aufwertung der Verkehrsflächen	18
	4.4 Nutzungsart	18
5.	Interessensabwägung	19
	5.1 Gewässerraum - Wasserbauprojekt	19
6.	Anhang	20
	- Richtprojekt 6.2.2020	
	- Parkplatzberechnung	
	- Memo Hochwassergefährdung Holinger AG vom 20.2.2020	
	- Flächenverzeichnis Parzelle Nr. 4875	
7.	1. Vorprüfung	38

1. Ausgangslage

1.1 Zweck

Zweck des Gestaltungsplans ist es, die Rahmenbedingungen zu schaffen um die Parzelle (4874) nachhaltig weiterentwickeln zu können. Durch eine Bestandesanalyse werden die Qualitäten und Potentiale des Ortes festgehalten. Die Grundlagen dazu bildet die Ideenskizze vom März 2016 überarbeitet am 6.2.2020. Daraus sollen in einem Gestaltungsplan verschiedene Massnahmenbereiche festgelegt werden.

Ziel ist eine bauliche und nutzungsoptimierte Aufwertung des vorhandenen Gebäudeensembles, welches durch drei Wohngebäude und ein Nebengebäude gegliedert ist.

In der Ideenskizze wurden drei mögliche Wege aufgezeigt wie mit dieser Liegenschaft umgegangen werden kann.

Daraus geht hervor, dass der Schwerpunkt der Massnahmen beim hangseitigen Baukörper (Haus 3) liegt, welcher durch einen Neubau an gleicher Stelle zu ersetzen ist. Die weiteren Gebäudeteile bleiben in ihrer Volumina und Nutzung erhalten.

Um den Ersatzbau so zu gestalten, dass die Wohnungen eine angemessene und auf heutige Bedürfnisse angepasste Grösse aufweisen, ist das Volumen gegenüber dem Bestand hangseitig zu vergrössern. Dies bedingt jedoch die Festlegung des Gewässerraumes des östlich des Perimeters liegenden und eingedolten Gewässers Nr. 16.1.

Hauptanliegen dieses Gestaltungsplans ist daher, dass der Gewässerraum festgelegt werden kann.

1.2 Der Ort

Die Parzelle (4874) liegt auf dem Gemeindegebiet Hinwil im Zentrum der Aussenwacht Hadlikon. Sie befindet sich in der Kernzone 2.

Nördlich der Parzelle liegt das Areal im Tobel, eine Industrie und Gewerbezone (IG5), welche nebst der gewerblichindustriellen Nutzung auch kulturelle Angebote bietet.

Östlich wird sie durch ein ansteigendes unbebautes Gelände (Zone IG5) begrenzt.

Im Süden verläuft der Schneckenweg, ein Fussweg welcher das angrenzende Wohngebiet erschliesst und in die nahegelegenen Wälder und Naherholungsgebiete des Bachtels führt.

Im Osten liegt der freigelegte Tobelbach.

Geschichte

Die Geschichte der Parzelle liegt in starkem Zusammenhang mit der Entwicklung der Industrie am Mülibach. Nachfolgende Kartenausschnitte und historische Aufnahmen zeigen die Entstehungsgeschichte der heutigen Situation.

Walderstrasse war noch nicht gebaut

Fusswegverbindung (heutiger Schneckenweg) bereits vorhanden

Erste Betriebe am Wasserlauf des Mülibachs

Einzelnes Gebäude steht auf heutiger Parzelle

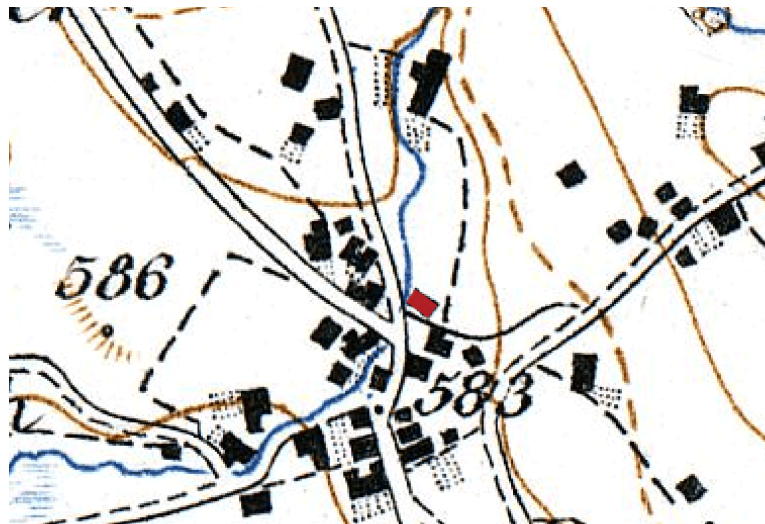


Karte J.Wild ca. 1850, GIS KANTON ZH

mehrheitlich ähnliche Situation wie 1880

Gebäude auf heutigem Fabrikgelände wurde grösser

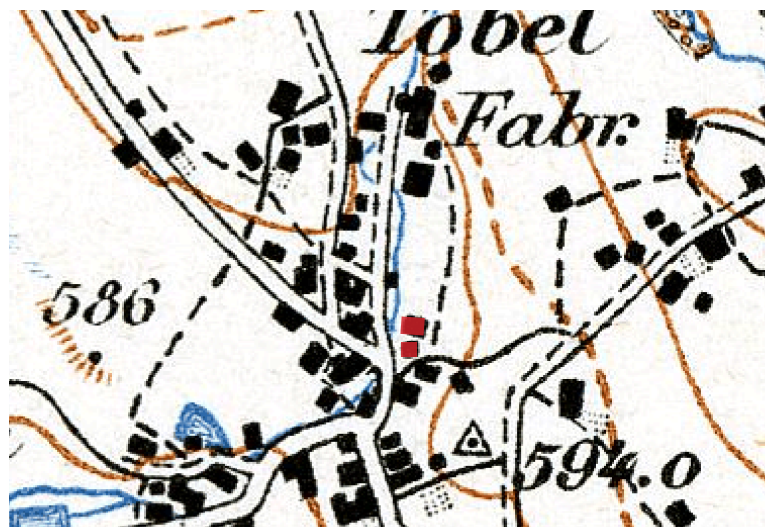
Walderstrasse wurde zur Hauptverbindung nach Hinwil



Siegfriedkarte 1880 GIS KANTON ZH

Fabrikgelände wächst weiterhin

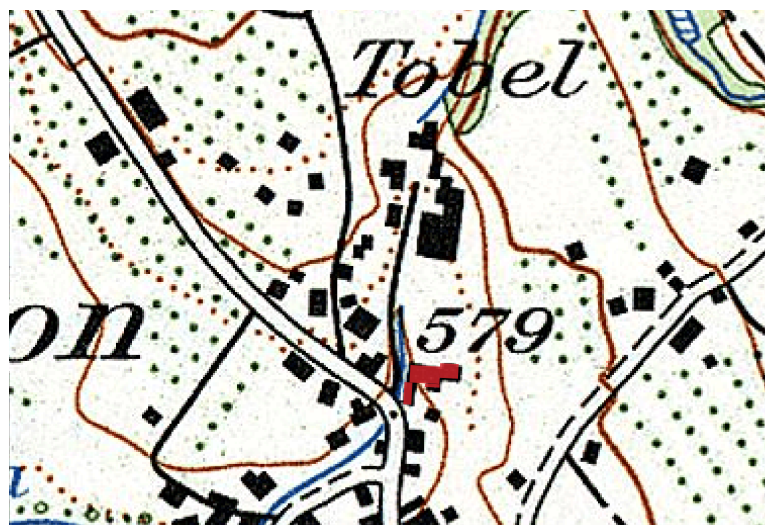
Das alleinstehende Gebäude wird durch ein zweites Nebengebäude im Süden ergänzt.



Siegfriedkarte 1930 GIS KANTON ZH

Situation bereits sehr ähnlich zur heutigen.

Hauptgebäude und Gebäude zum Mülibach waren bereits vorhanden. Der heutige Zwischenbau, östlich des Hauptgebäudes, ist ebenfalls schon auf der Karte eingezeichnet.



alte Landeskarte 1956-65 GIS KANTON ZH

*Einzelnes Bauernhaus und
Nebengebäude am Müllibach
bereits vorhanden*

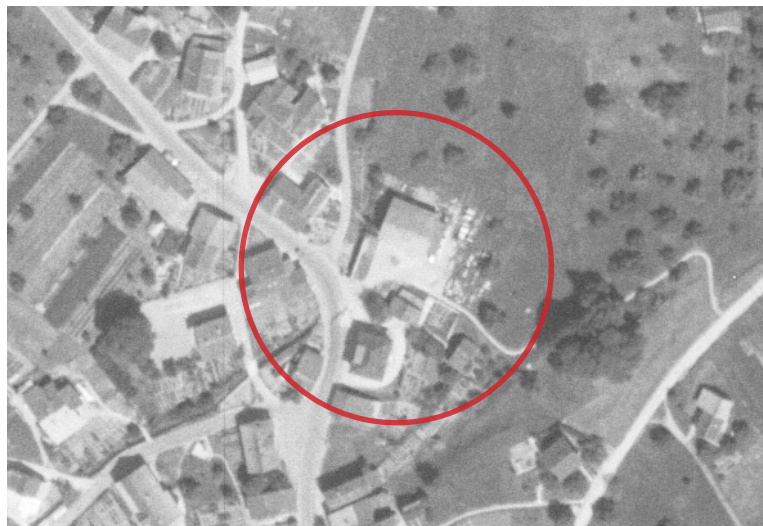


Luftaufnahme 1932, Swisstopo historische Aufnahmen

*Nutzung des östlichen Teil
der Parzelle wahrscheinlich als
Garten und Lager*



Luftaufnahme ca. 1935, Chronikstube Hinwil



Luftaufnahme 1952, Swisstopo historische Aufnahmen



*Heutiger Zwischenbau (Haus 2)
gebaut*

Luftaufnahme 1954, Swisstopo historische Aufnahmen



Hertlihaus (Haus 3) gebaut

*Heutiges Gebäudeensemble ist
komplett*

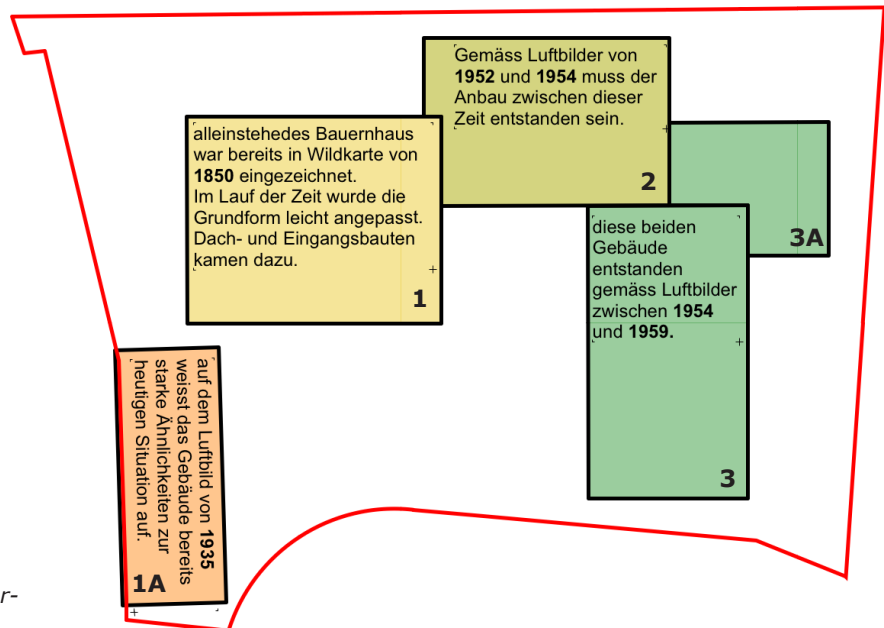
Luftaufnahme 1959, Swisstopo historische Aufnahmen



Luftaufnahme 1972, Archiv Grundeigentümer



Luftaufnahme 1989, Archiv Grundeigentümer



Chronik der Gebäude, interpretiert aus den historischen Bilder und Karten.

1.3 Bauliche Struktur

Auf der Parzelle befindet sich heute ein Konglomerat aus verschiedenen Gebäuden in unterschiedlichen baulichen Zuständen. Aufgrund der historischen Karten und Fotos wird darauf geschlossen, dass das Haus 2, ein ehemaliges Bauernhaus, welches bereits auf der Karte aus dem Jahre 1850 dargestellt ist, im Laufe der Zeit bis in die Gegenwart umgebaut und verändert wurde. Das hangseitige Objekt (Haus 3), ein Wohnhaus, entstand nach Recherchen von Flugaufnahmen zwischen 1954-59.

Für die Weiterentwicklung des Orts war es wichtig die Qualitäten und Potentiale der einzelnen Gebäude festzuhalten.

Ebenfalls ergab die Analyse gewisse Identität stiftende Gemeinsamkeiten für die gesamte Parzelle.

Haus 1

- Bildet das Hauptgebäude der Siedlung / Zentrum des Konglomerats und ehemaliges Bauernhaus
- Wohnungsgrößen liegen im Bereich des heutigen Standards.
- wurde z.T bereits saniert.
- Im Norden des Gebäudes wurde um das Jahr 2000 ein Treppenhaus erstellt, welches das Haus 1 und Haus 2 erschliesst.

Haus 1A

- eingeschossiges Nebengebäude parallel zum Mülibach
- fasst den Raum zwischen den Gebäuden zu einem Hof bzw. schliesst diesen zur Walderstrasse hin ab.
- Bildet den Eingang zur Siedlung
- heute gewerblich genutzt

Haus 2

- eine Wohnung im Erdgeschoss und ein Untergeschoss für Lagerzwecke
- wurde komplett saniert
- volumetrisches Verbindungsglied zwischen Haus 1 + 3

Haus 3

- verputztes Einsteinmauerwerk / Holzbalkendecken
- Zustand entspricht mehrheitlich der damaligen Bauzeit
- fünf Wohnungen auf drei Geschossen
- Wohnungsgrößen erfüllen nicht die heutigen Standards
- Raumhöhe 2.15m
- sehr spärlicher Ausbaustandard
- Brandschutzmassnahmen werden nicht erfüllt
- Feuchtigkeit dringt in die Kellerräume ein
- Bildet volumetrisch das zweite Hautgebäude der Parzelle besonders vom Schneckenweg aus erkennt man seine räumliche Wichtigkeit für die Parzelle

Haus 3A:

- Anbau zu Haus 3
- Zimmer / Waschküche für Haus 3
- keine volumetrische Bedeutung für die Parzelle
- Massivbauweise mit Eternitdach

Identitätsstiftende Gemeinsamkeiten des Gebäudeensembles:

- Schrägdach (Dachziegel)
- Dachfirste parallel
- volumetrische Verschneidung an den Ecken
- Einsteinmauerwerk verputzt
- Lochartig gesetzte Fenster mit Schlagläden

1.4 Impressionen

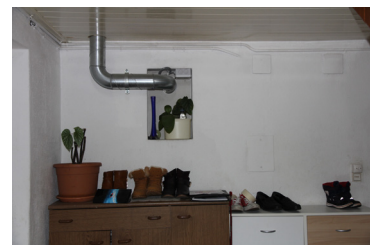
Hertlihaus Blick von Schneckenweg



Hertlihaus Blick von Walderstrasse / Parkplatz



Hertlihaus innen














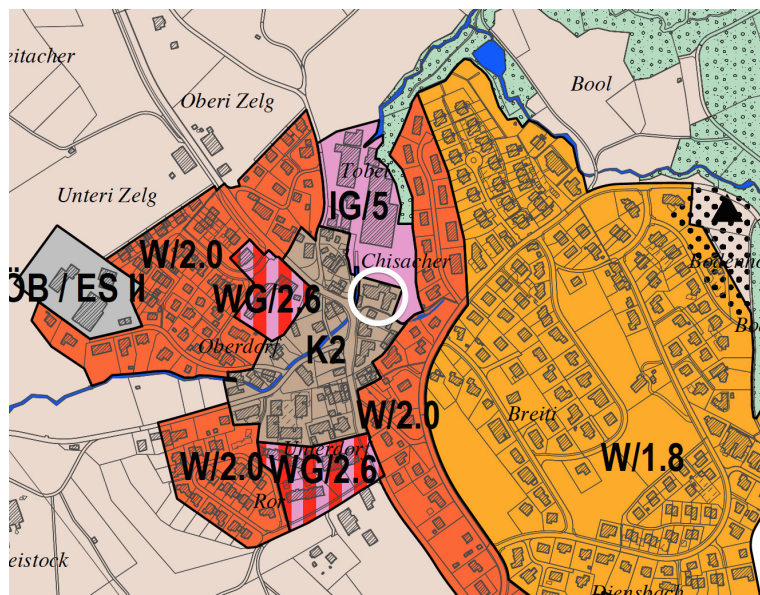
2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Kommunale Nutzungsplanung

Grundmasse in der Kernzone 2 gemäss BZO Punkt 3.1.2 (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15)

Vollgeschosse (max.)	2
Dachgeschosse (max.)	1
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäuden (min.)	4.0m
Gebäudehöhe (max.)	7.5m
Firsthöhe (max.)	6.0m
Gebäuelänge (max.)	30.0m

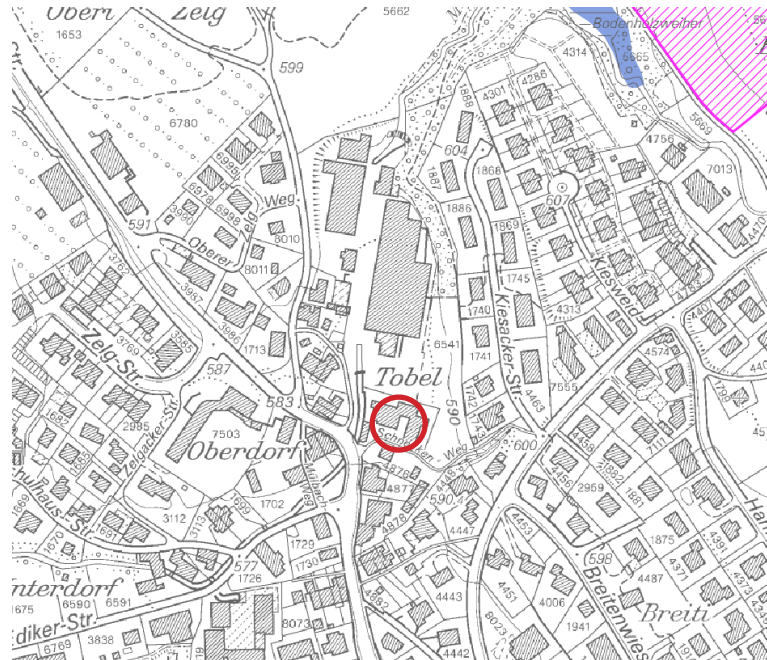
Kantonale Nutzungszone	
	Lw Landwirtschaftszone
Kommunale Nutzungs-zonen	
	K2 Kernzone
	K3 Kernzone
	Z/3.5 Zentrumszone
	Q Quartierhaltungszone "Wihalden" - nicht störende Betriebe zulässig - mässig störende Betriebe zulässig
	W/1.6 Wohnzone
	W/1.8 Wohnzone
	W/2.0 Wohnzone
	W/2.6 Wohnzone
	WG/2.6 Wohnzone mit Gewerbebeilechtung
	IG/5 Industrie- und Gewerbezone



Bau und Zonenplan Hinwil

2.2 Kommunales Inventar

Im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten nicht enthalten. Eine Schutzwürdigkeit liegt nicht vor.



Archeologische Zonen und
Denkmalschutzobjekte
www.gis.zh.ch

2.3 Hochwassergefährdung

Die Parzelle liegt gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich im Gefahrenbereich blau, was eine mittlere Gefährdung bedeutet. Entsprechend wird bei einem bewilligungspflichtigen Umbau oder Ersatzbau behördlich ein Objektschutz (bauliche Massnahmen zur Verhinderung von eindringendem Hochwasser) verlangt.

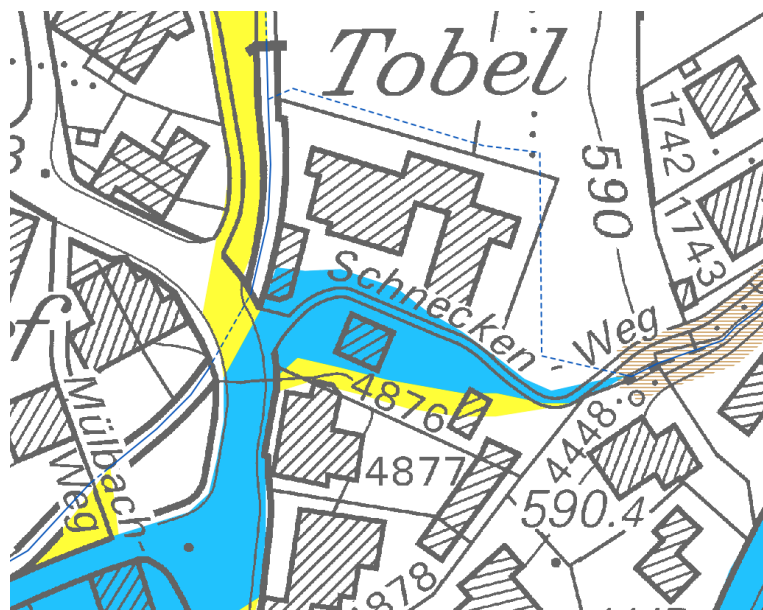
In welchem Ausmass ein Objektschutz erstellt werden muss, ist durch eine Expertise zu ermitteln und im Gestaltungsplan darzulegen. Wir erachten die Massnahmen und die damit verbundenen Kosten an dieser Örtlichkeit jedoch als gering und im Zusammenhang mit einem Ersatzbau als tragbar.

Synoptische Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweissbereich)

Naturgefahrenkarte

www.gis.zh.ch



2.4 GSchV / Festlegung des Gewässerraums

Gemäss den heutigen Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GschV) des Bundes beträgt der Gewässerabstand 8.60m. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll der Gewässerraum gemäss des § 41a GSchV festgelegt werden.

Entlang dem Mülibach (Gewässer 16.0) gilt ein Uferstreifen von 11.0m. Entlang dem Seitenarm (Gewässer 16.1) gilt ein Gewässerabstand von 5.0m sowie ein asymmetrisch festgelegter Gewässerraum von 11.0m. Die bestehenden Bauten (Haus 1a, 1 und 2) überragen diese Abstände zum Teil, haben in ihrer Lage jedoch Bestandegarantie. Für einen Ersatzbau (Haus 3) ist im Gestaltungsplan ein Bau-feld (B) festgelegt, das sich den Festlegungen des Gewässerraums unterordnet. Die Gewässerraumfestlegung erfolgt in Verbindung mit dem privaten Gestaltungsplan Hertlihaus, jedoch in einem separaten Verfahren.

2.5 Kommunalen Verkehrsrichtplan

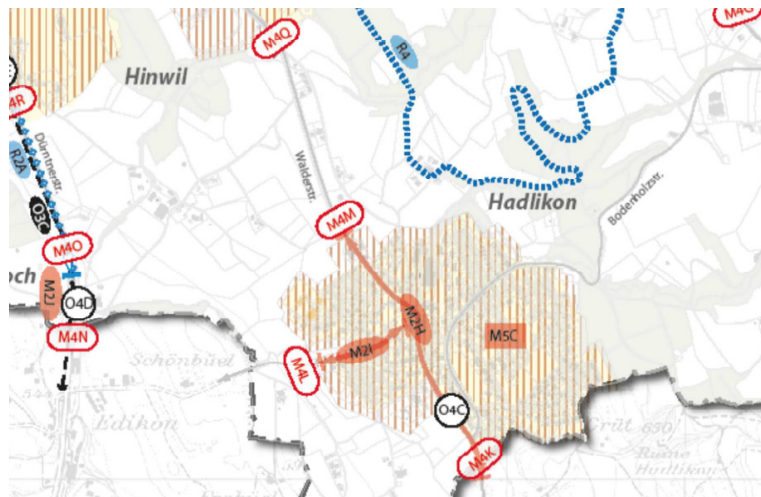
Das Grundstück Parzelle 4874 grenzt an die Walderstrasse (Gemeindestrasse).

Im kommunalen Verkehrsrichtplan Hinwil vom 20.09.2011 ist für die Walderstrasse im Kerngebiet der Aussenwacht Hadlikon die Massnahme M2H vermerkt.

Für den motorisierten Individualverkehr sowie Fuss- und Veloverkehr sind unter dieser Massnahme die Aufwertung und Erhöhung der Sicherheit beschrieben. Es ist vorgesehen, die Walderstrasse in den Jahren 2021/2022 unter Berücksichtigung dieser Massnahmen zu sanieren.

Künftige bauliche Veränderungen auf der Parzelle 4874 im Rahmen dieses Gestaltungsplanes präjudizieren keine Auswirkungen auf das geplante Strassensanierungsprojekt.

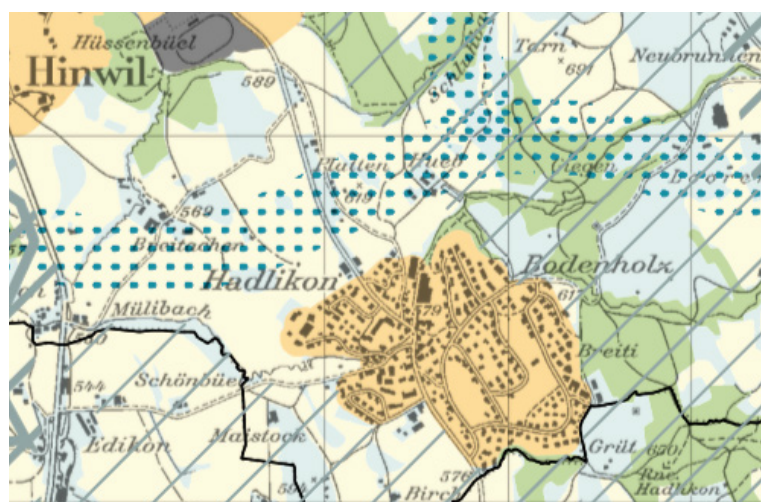
Die Aussenwacht Hinwil - Hadlikon ist mit den Buslinien 870 gut an das ÖV-Netz (Bahnhof Hinwil und Bahnhof Rüti) angeschlossen.



Ausschnitt Karte Massnahmenplan kommunaler Verkehrsrichtplan Hinwil vom 20.09.11

2.6 Übergeordnete Planungsinstrumente

Die Aussenwacht Hinwil-Hadlikon liegt gemäss Regionalem Richtplan (RRB Nr. 1266 / 2018) im Siedlungsgebiet. Es sind keine weiteren spezifischen Nutzungsangaben vermerkt.



Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft aus regionalem Richtplan RZO (RRB Nr.1266/2018)

3. Erläuterungen zu den Planungsinhalten

3.1 Ideenskizze vom März 2016, überarbeitet Feb.2020

In der Ideenskizze befassen wir uns grundsätzlich mit zwei Lösungsansätzen, einer Renovation des Haus 3, oder einem Ersatzbau.

Die Häuser 1 und 2 wurden mit Baubewilligung vom 25. September 2017 und Bewilligung 1. Projektänderung vom 20. Juli 2018 saniert und umgebaut.

Da die Renovation bei der vorgefundenen Bausubstanz des Hauses 3 keine langfristig nachhaltige Lösung sein kann, bevorzugen wir für diesen Teil einen Ersatzbau.

Dafür liegen zwei Varianten vor. Die erste Variante orientiert sich am Gewässerabstand gemäss den Übergangsbestimmungen. Bei dieser Variante zeigt sich, dass die Wohnungsgrössen eher knapp und die Garagierung umständlich wird. Bei der zweiten Variante wurde von einem Gewässerraum von 11m ausgegangen. Dadurch wird ein etwas grösseres Volumen ermöglicht, wodurch die Wohnungen optimaler konzipiert werden können und eine bessere Belichtung gewährleistet ist. Die Projektpläne dieser Variante wurden basierend auf den Hinweisen aus dem 1. Vorprüfungsbericht überarbeitet und sind im Anhang dieses Dokumentes als Richtprojekt, datiert vom 06.02.20, angefügt.

3.2 Gestaltungsplan

Planungsperimeter:

Der Gestaltungsplan umfasst die gesamte Parzelle 4874

Gewässerraum:

Der Gewässerraum ist gemäss der GSchV § 41a Abs.2 festgelegt. Bei eingedolten Gewässern gilt zusätzlich noch § 15 d Abs. 3 HW-SchV.

Darin wird der Gewässerraum auf mindestens 11m festgelegt.

Baufeld A:

Dieser Bereich umfasst die Häuser 1A, 1 und 2, welche einen wichtigen Teil für die Identität des Ortes bilden. Die Gebäude weisen eine für die Wohnnutzung gute Bausubstanz auf. Das Baufeld A bildet den Bestand ab. Neubauten sind somit ausgeschlossen.

Baufeld B:

In diesem Bereich kann das bestehende Haus 3 durch einen Neubau ersetzt werden. Die bebaubare Fläche orientiert sich am Gewässerraum und an den identitätsstiftenden Merkmalen des bestehenden Gebäudes (Dachform, Firstrichtung und Materialisierung). Der Bauperimeter des Bereichs B orientiert sich im Wesentlichen nach dem Fussabdruck der bestehenden Liegenschaft.

Freiflächen/Aussenräume:

Mit der leicht angepassten Lage des Haus 3 wird auch der Hofraum aufgewertet. Die Zugänglichkeit zum Haus 3 und zur Garagierung (5 ebenerdig zugängliche Parplätze) im Eingangsgeschoss wird erleichtert.

Es entsteht somit ein dreiseitig umschlossener Aussenraum. Er soll in die Gesamtanierung der Siedlung einbezogen werden und als gemeinsamer Erschliessungshof den Bewohnern der Liegenschaft dienen.

Die Fläche zwischen Baufeld B und der Grundstücksgrenze liegt im Gewässerabstand bzw. Gewässerraum und ist von ober- und unterirdische Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten.

Der bestehende Aussenraum nördlich und westlich des Haus 2 dient der grundstücksinernen Erschliessung der Häuser 1 und 2. Die vorhandene Gestaltung bleibt unverändert und hat Bestandesgarantie. Teile davon liegen im Uferstreifen zum Mülibach (Gewässer 16.0) und im Gewässerabstand zum Seitenarm des Mülibachs (Gewässer 16.1). Veränderungen am Bestand dieses Aussenraums sind daher nicht zulässig. Die heute bestehenden Zugangswege sind im Situationsplan abgebildet.

Parkplätze:











Die nach BZO geforderten 5 Parkplätze für die Wohnungen im geplanten Ersatzbau sind in den Garagen auf Platzniveau (Eingangsgeschoss) vorgesehen. Ein zusätzlicher Besucherparkplatz ist im Hof vorgesehen.

Mit der Baubewilligung (vom 25.09.2017 und Bewilligung 1. Projektänderung vom 20.07.2018) für die Sanierung und den Umbau von Haus 1 und 2 wurde die Parkplatzsituation für den ganzen Bestand bereinigt. Die damit bewilligten Parkplätze haben demnach Bestandesgarantie.










Die Parkplatzberechnung Haus 1 - 2 mit Ersatzbau Haus 3 sind im Anhang dieses Berichtes angefügt. Ergänzend zum besseren Verständnis sind die Parkplatzberechnungen „Basis Bestand heute Haus 1 - 3“ und „Basis Bestand heute Haus 1 - 2“ angefügt.

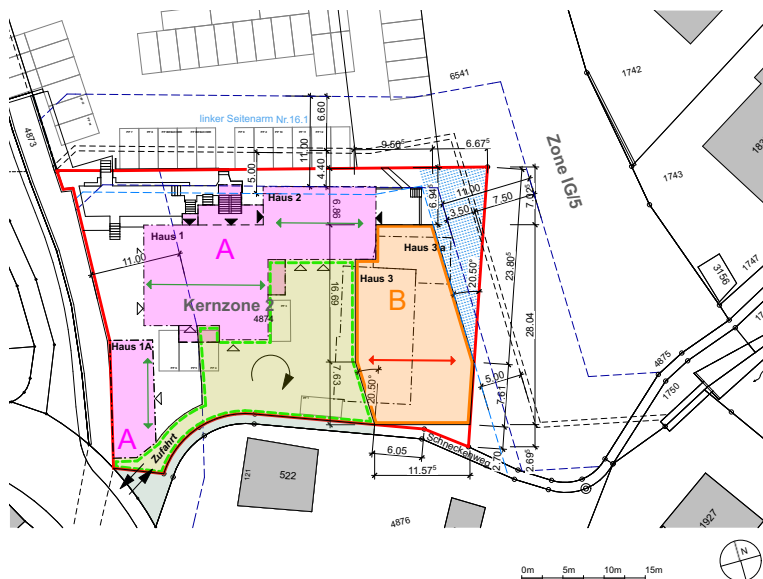
Legende:

festsetzender Teil:

-  Planungsperimeter (Art.2 Abs.3)
-  Baufeld A (Art.6 Abs.1)
Bestand, keine Änderungen zulässig
-  Baufeld B (Art.6 Abs.2)
-  unterirdische Bauten (Eingangsgeschoss Neubau) auf Kote 580.76m.ü.m.
-  Firstrichtung Neubau (Art.8)
-  Freifläche (Art.5 Abs.2)
-  Verkehrsfläche innerhalb Gestaltungsplan
-  Verkehrsfläche ausserhalb Gestaltungsplan, Teil Parzelle Nr. 4875 (Eigentum politische Gemeinde Hinwil, Veloweg/Fussweg)
-  Verkehrsfläche
-  Parkplätze

informeller Teil:

-  Mantellinie der bestehenden Gebäude
-  bestehende Wohnungseingänge
-  bestehende Eingänge Gewerbe/Nebenräume
-  Gewässerraum
-  Gewässerabstand 5m
-  Uferstreifen 11m
-  Firstrichtung Bestand
-  Ein-/Ausfahrt
-  Wendeplatz



Erschliessung:

Die Zufahrt zur Parzelle 4874 erfolgt wie im Bestand weiterhin von der Walderstrasse (Gemeindestrasse) über den Schneckenweg Parzelle 4875 (Eigentum der Gemeinde Hinwil) zusammen mit der Wegverbreiterung z.L. der Parzelle 4874. Diese Zufahrt erschliesst nur die Parzelle 4874 mit unveränderter Anzahl Wohnungen (bisher 11 Wohneinheiten, neu 11 Wohneinheiten). Gemäss Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 09.12.1987 (Anhang technische Anforderungen) genügt in dichter Bebauung mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel eine Mindest-Wegbreite von 3.00 - 3.50m. Der heutige Bestand, welcher unverändert bleibt, weist eine Mindestbreite von 3.60m auf. Damit ist die Inanspruchnahme des Uferstreifens so gering wie möglich gehalten.



3.3 Abweichungen zur bestehenden Grundordnung

Baufeld A:

In diesem Bereich gilt die Bestandesgarantie. Die Bauten im Bau Feld A bilden den Bestand ab. Neubauten sind somit ausgeschlossen.

Baufeld B:

Mit dem Neubau des Haus 3 setzten wir uns zum Ziel das Optimum an Belichtung und Aussicht für die neuen Wohnungen zu schaffen. Dazu muss von der Form und Lage des bisherigen Gebäudes abgewichen werden.

Der Wegabstand von 3.5m zum Schneckenweg wird bereits vom bestehenden Gebäude nicht eingehalten. Für den Charakter des Ortes ist es wichtig, diesen Engstand auch bei einem Ersatzbau beizubehalten. Dabei ist auf den Art. 3.2a2 und 3.2b2 der BZO Hinwil (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15) zu verweisen. Durch den Knick in der Westfassade wird der Hof nach Süden wieder geöffnet und der Gebäudeabstand zum benachbarten Haus (Walderstrasse 121) eingehalten.

Im Weiteren ist der Grenzbau im Bereich der Ostfassade parziell möglich.

3.4 Abklärungen zur Hochwassergefährdung

Die bereinigte Fassung des Richtprojektes zeigt auf, wie das beabsichtigte Projekt in das Gelände gefügt wird. Im Schnitt B-B ist ersichtlich, dass das unterste Geschoss (Eingangsgeschoss) auf Niveau des Hofplatzes liegt, weitere Geschosse sind nicht vorgesehen. Ebenso sind zum besseren Verständnis die approximativen Meereshöhen der einzelnen Geschosse in den Schnitten eingetragen.

Das bereinigte Richtprojekt vom 06.02.20 wurde dem Ingenieurbüro Holinger AG zur Erstellung eines Objektschutzkonzeptes unterbreitet. Der Bericht in Form eines Memos vom 20.02.20 ist Bestandteil des erläuternden Berichtes nach Art. 47 RPV und im Anhang angefügt. Grundlagen, Schutzziel, Hochwassergefährdung, Einwirkung, mögliche Massnahmen zum Hochwasserschutz und Festlegungen im Gestaltungsplan sind in diesem Memo im Detail beschrieben.

Aus dem Bericht geht folgendes hervor:

„Die Festlegung von Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zweckmässig. Eine Angabe von allfälligen Schutzkoten ist nicht sinnvoll, da diese erstens voraussichtlich gar nicht benötigt werden, wenn das Gebäude die aktuelle Ausdehnung in südlicher Richtung beibehält. Zweitens variieren diese Schutzkoten je nach Ausdehnung der Baute. Konkrete Schutzkoten können für das Bauvorhaben im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens bestimmt werden. Hingegen soll in den Vorschriften festgehalten werden, dass sämtliche Gebäudeöffnungen auf der östlichen Gebäudeseite des Baufeldes B gegenüber dem gestalteten Terrain um 25 cm erhöht angeordnet werden sollen, um Überflutungen aufgrund von Oberflächenabfluss zu verhindern.“

4. Zielsetzungen

- 4.1 **Erhalt der Identitätsstiftenden Merkmale**
- Die Parzelle liegt in der Kernzone von Hadlikon (Hinwil) und unterliegt daher bereits strengen Vorschriften. Der Gestaltungsplan stützt sich auf die Vorgaben der BZO von Hinwil (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15).
- Durch die Analyse des Ortes wurden spezifische Merkmale für den Ort entdeckt, welche es durch den Gestaltungsplan zu schützen gilt
- Volumetrische Vorgaben**
- Die Gebäude stehen in einer bestimmten volumetrischen Ordnung zu einander, diese wird durch Grösse, Ausrichtung, Materialität und Position definiert.
- Die Hauptgebäude verschmelzen an den Ecken, die Firste liegen alle Parallel zueinander und die Dachflächen verschneiden sich.
- Häufig entwickelt sich ein solches Bild durch das kontinuierliche Weiterbauen. Bei einem Ersatzneubau gilt es diese Merkmale aufzunehmen und weiterzuführen.
- Materialität**
- Genau so wichtig wie die volumetrische Ordnung ist für den Ort die Erhaltung der ortsspezifischen Materialität. Dabei ist nicht zwingend genau das gleiche Material zu verwenden. Die Materialien sollten aber die Zusammengehörigkeit der Gebäude unterstützen.
- 4.2 **Aufwertung der baulichen Struktur**
- Wie aus der Auflistung der baulichen Struktur (1.2) hervorgeht, liegt der Schwerpunkt der Massnahmen auf dem Haus 3.
- Die sanierten Bestandesbauten, Häuser 1A, 1 und 2, sollen zusammen mit dem Ersatzbau Haus 3 als gemeinsame Siedlung wahrgenommen werden und daher in der äusseren Erscheinung keine grossen Differenzen haben.
- 4.3 **Aufwertung der Verkehrsflächen**
- Dadurch, dass die Erschliessung der Parzelle und der öffentliche Schneckenweg verschmelzen wird dieser Zwischenraum zum halböffentlichen Platz. Man sollte dem Platz anmerken, dass er Teil einer öffentlichen Erschliessung ist. Mit den bestehenden Gewerberäumen auf Platzniveau wird der Platz belebt und gewinnt an Attraktivität.
- 4.4 **Nutzungsart**
- Die Parzelle 4874 liegt im Siedlungsgebiet der Gemeinde Hinwil, Ausenwacht Hadlikon in der Kernzone K2.
- Die heutige Nutzungsstruktur, grösstenteils Wohnnutzung und einem kleinen Anteil an Gewerberäumen, entspricht den Zonenvorschriften und bleibt weiterhin bestehend.

5. Interessensabwägungen

5.1 Gewässerraum - Wasserbauprojekt

Beim eingedolten Bach handelt es sich um einen Seitenarm des Mülibachs Nr. 16.0.

Die Festlegung des Gewässerraumes auf 11m ermöglicht es einen Neubau zu realisieren, welcher das bestehende Gebäudeensemble nachhaltig aufwertet.

Ein Wasserbauprojekt entlang des Schneckenweges hätte eine massive Verkleinerung des Baufeldes B durch die Gewässerabstände zur Folge. Dies widerspricht sich mit den Vorgaben der Kernzonenbestimmungen der BZO Hinwil § 3.1.1 (Fassung vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15).

Beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude sind die Stellung und die kubische Gestaltung zu erhalten.

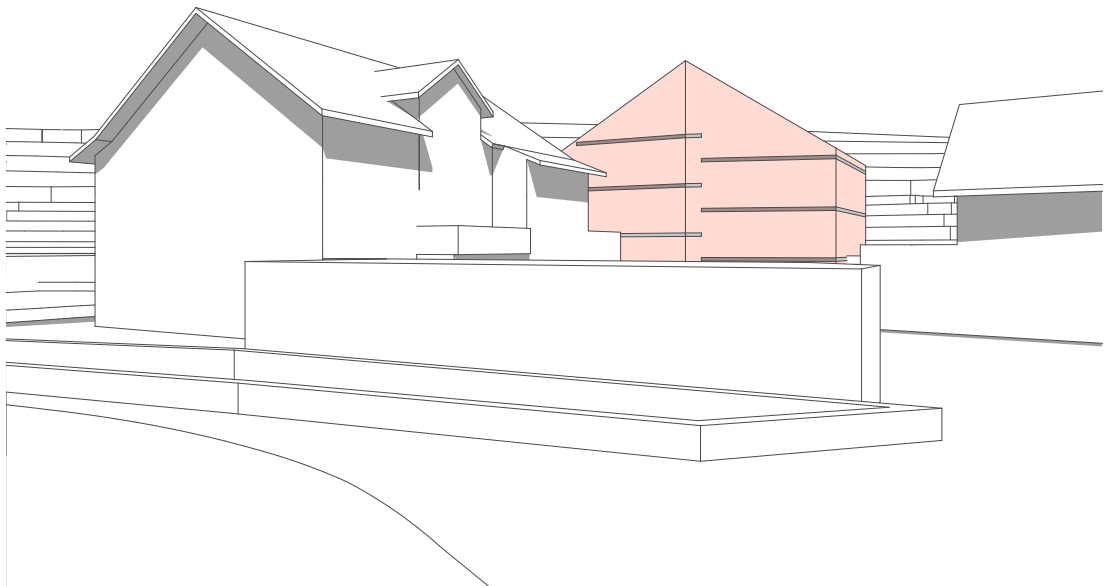
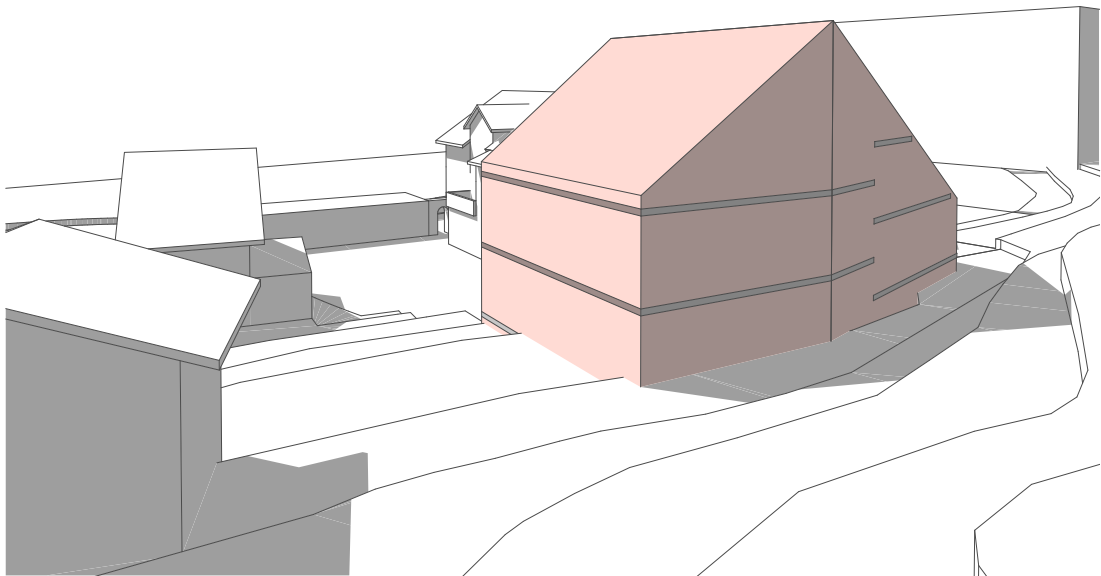
Die Umsetzung des Wasserbauprojektes entlang des Schneckenweges würde erhebliche Mehrkosten verursachen, welche nicht im Verhältnis zum geplanten Neubauprojekt stehen. Der Hochwasserschutz kann mit projektbezogenen Lösungen gewährleistet werden (Objektschutzmassnahmen).

Der linke Seitenarm Nr. 16.1 liegt mehrheitlich in einem unbebaubaren Arealteil (Steilhang) am Rande der Industrie- und Gewerbezone. Er umgeht heute so die bebaute Kernzone in einer sinnvollen Lage und präjudiziert keine baulichen Entwicklungen.

6. Anhang

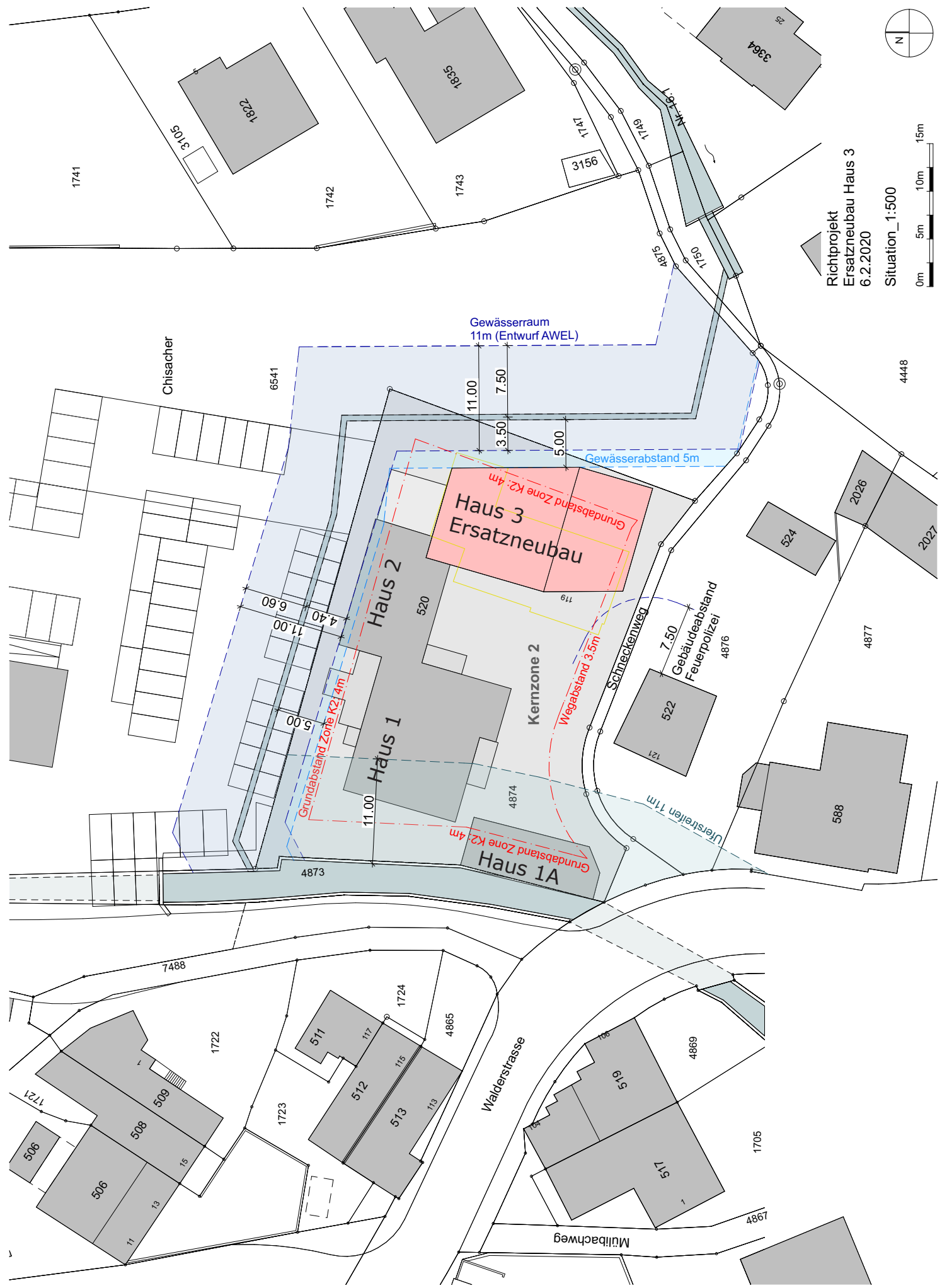
Richtprojekt

Die nachfolgenden Pläne vom 06.02.20 zeigen einen möglichen Ersatzneubau für das Haus 3 und bilden die Basis für den Gestaltungsplan.



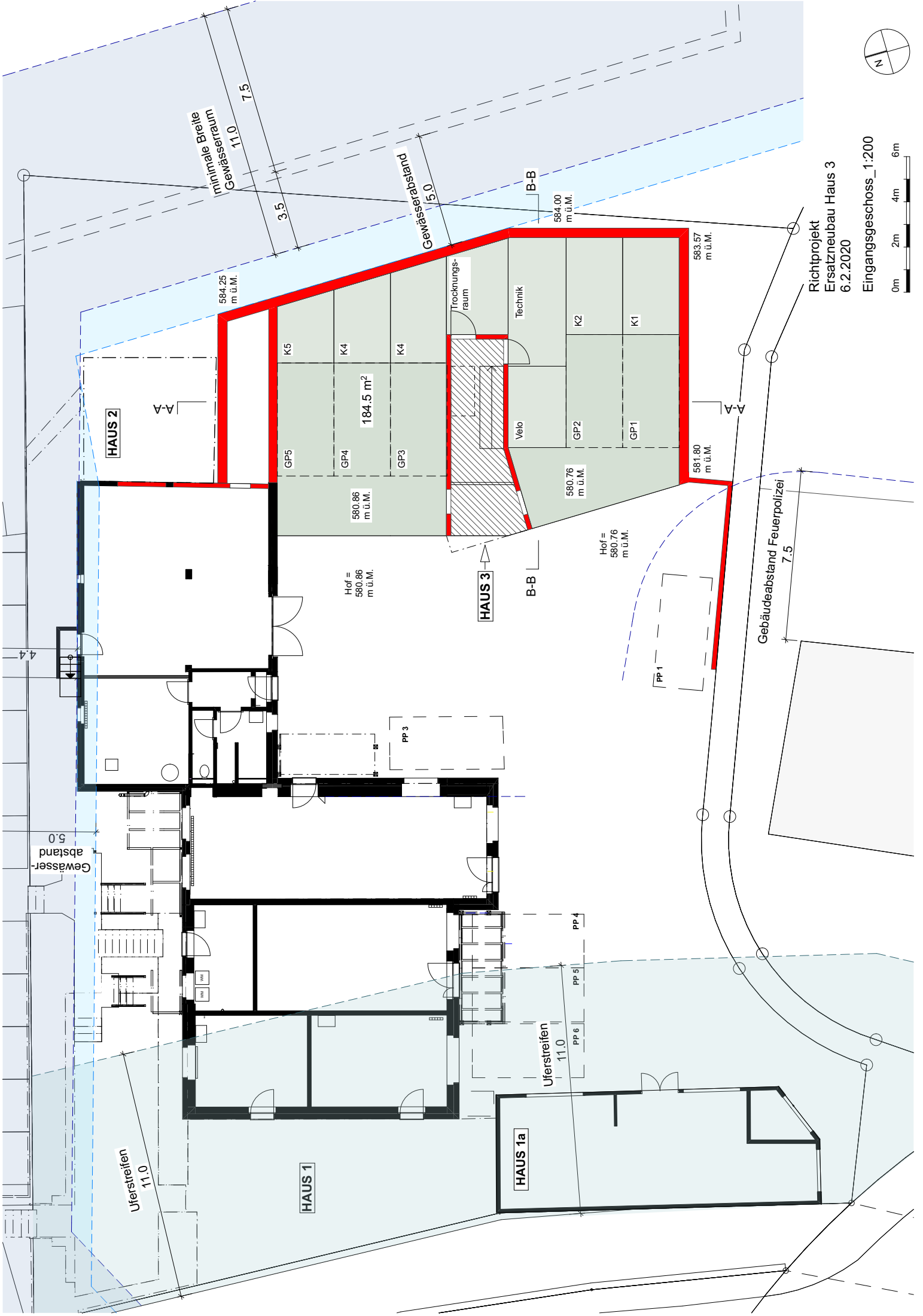


Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020
Situation_1:500





Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020
Eingangsgeschoss_1:200



HAUS 2

A-A

184.5 m²

Hof =
580.86
m ü.M.

HAUS 3

B-B

Hof =
580.76
m ü.M.

HAUS 1a

HAUS 1

Uferstreifen
11.0

Gewässer-
abstand
5.0

minimale Breite
Gewässerraum
11.0

Gewässerabstand
5.0

Gebäudeabstand Feuerwehr
7.5

4.4

Uferstreifen
11.0

PP 4

PP 5

PP 6

PP 1

PP 3

584.25
m ü.M.

584.00
m ü.M.

583.57
m ü.M.

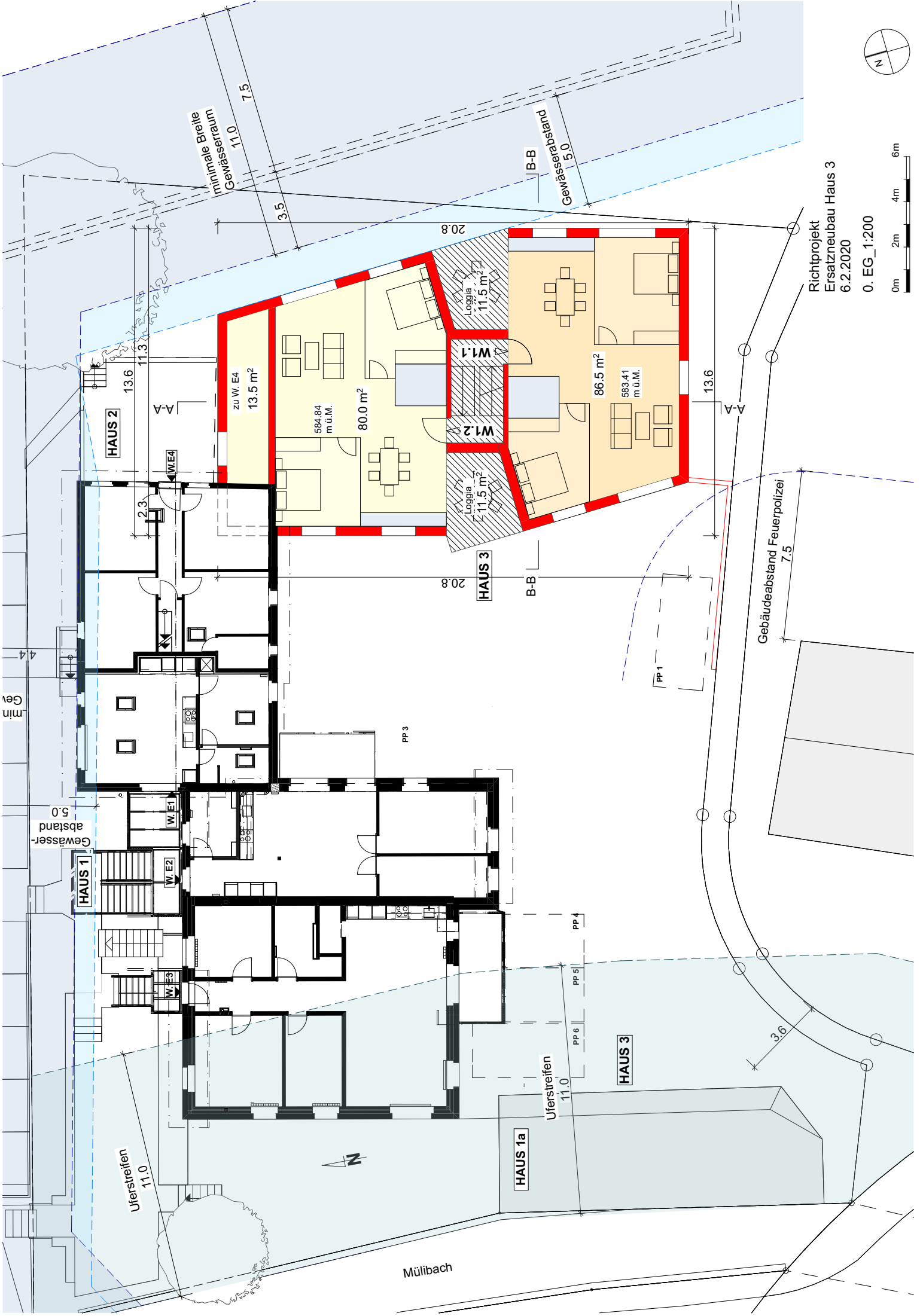
581.80
m ü.M.

580.86
m ü.M.

580.76
m ü.M.

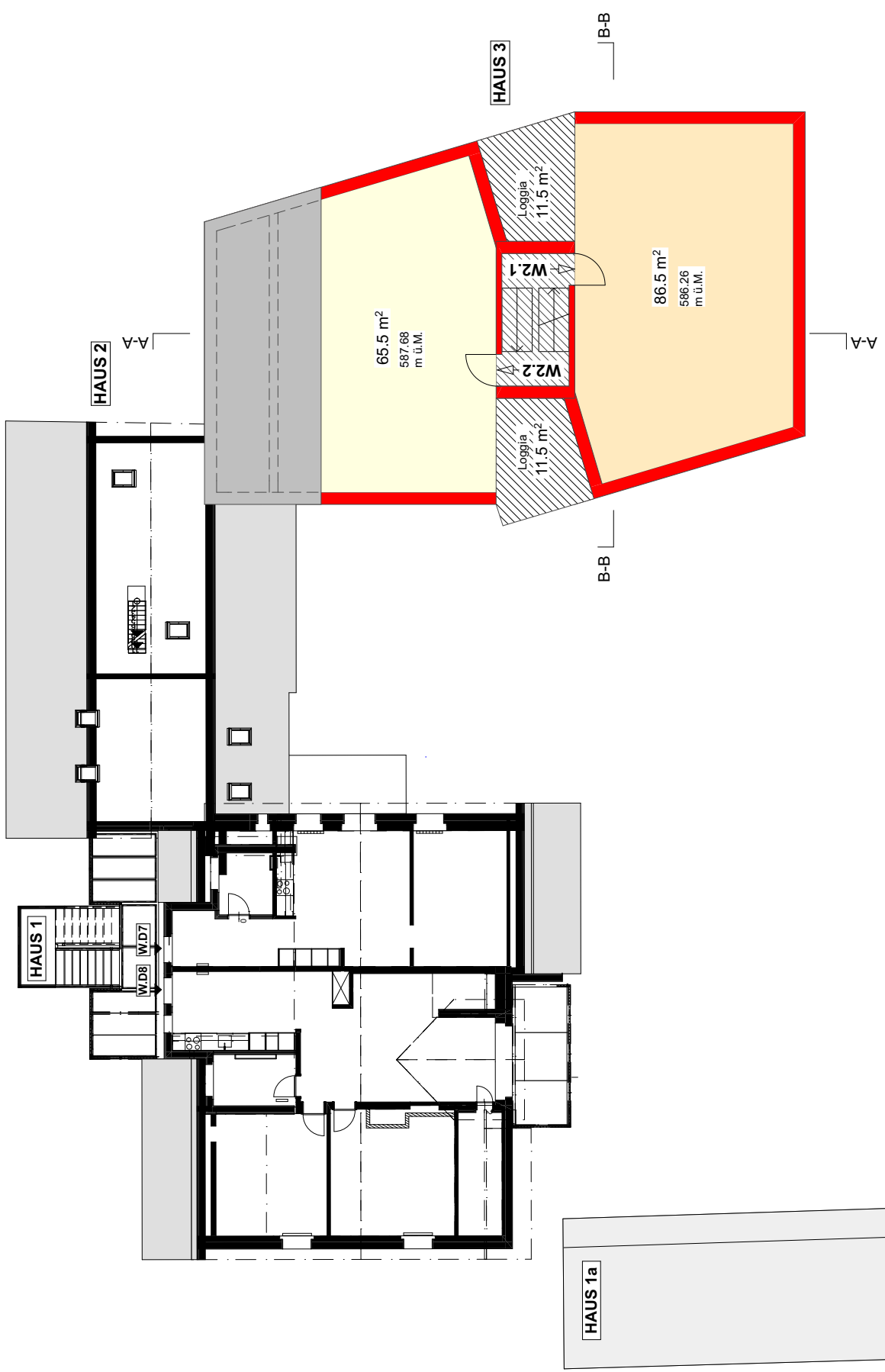


Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020
0. EG_1:200



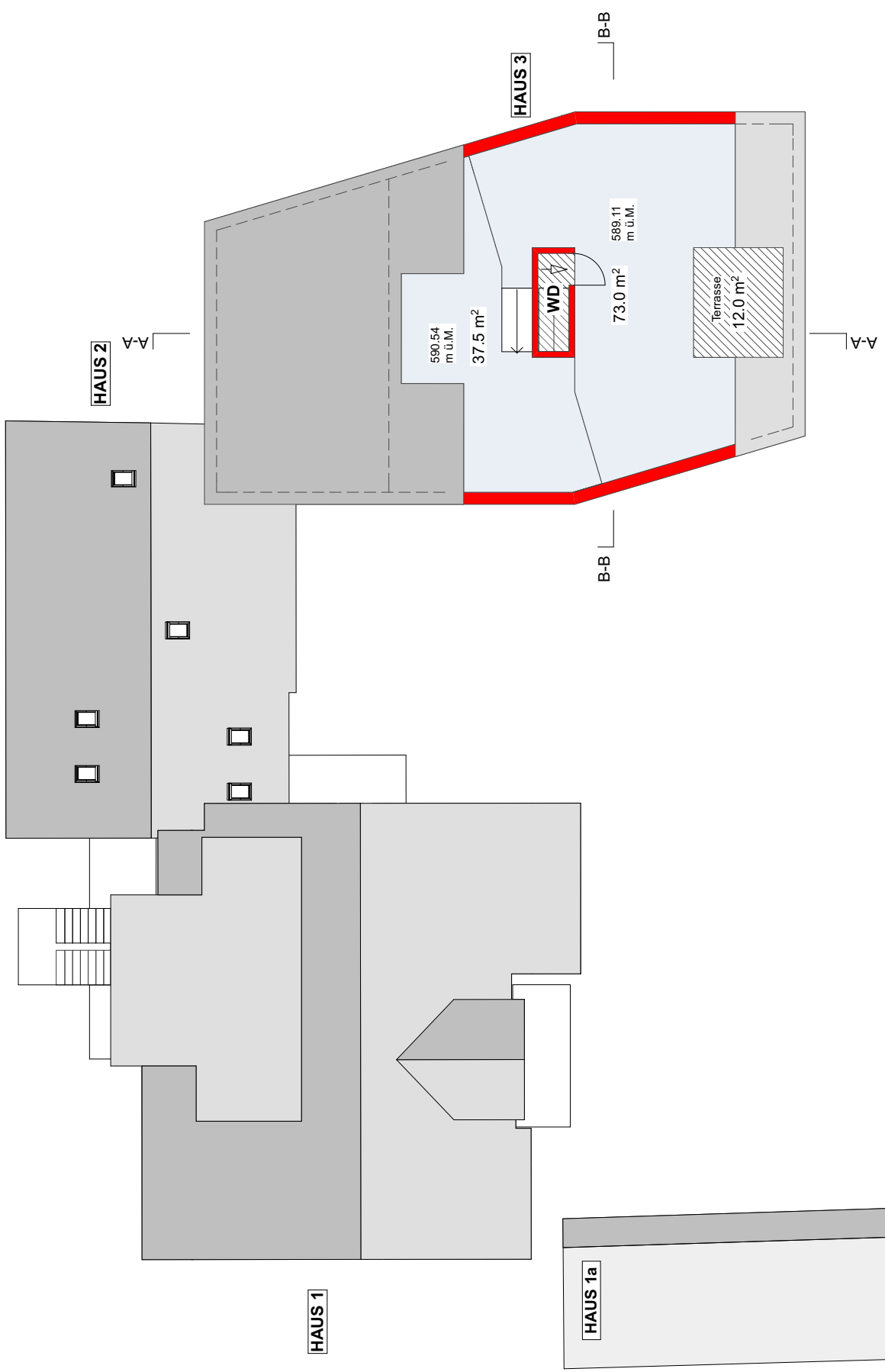


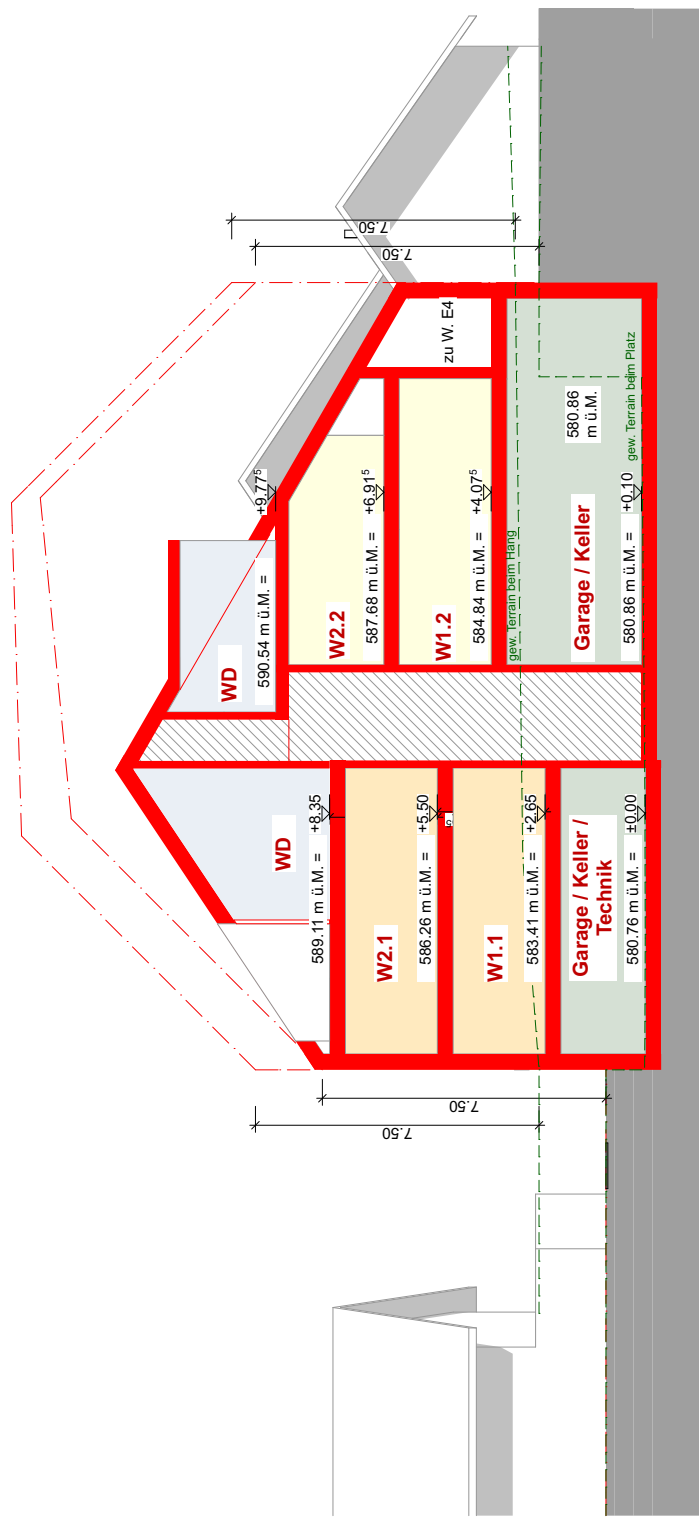
Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020
1. Geschoss_1:200





Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020
2. Geschoss_1:200

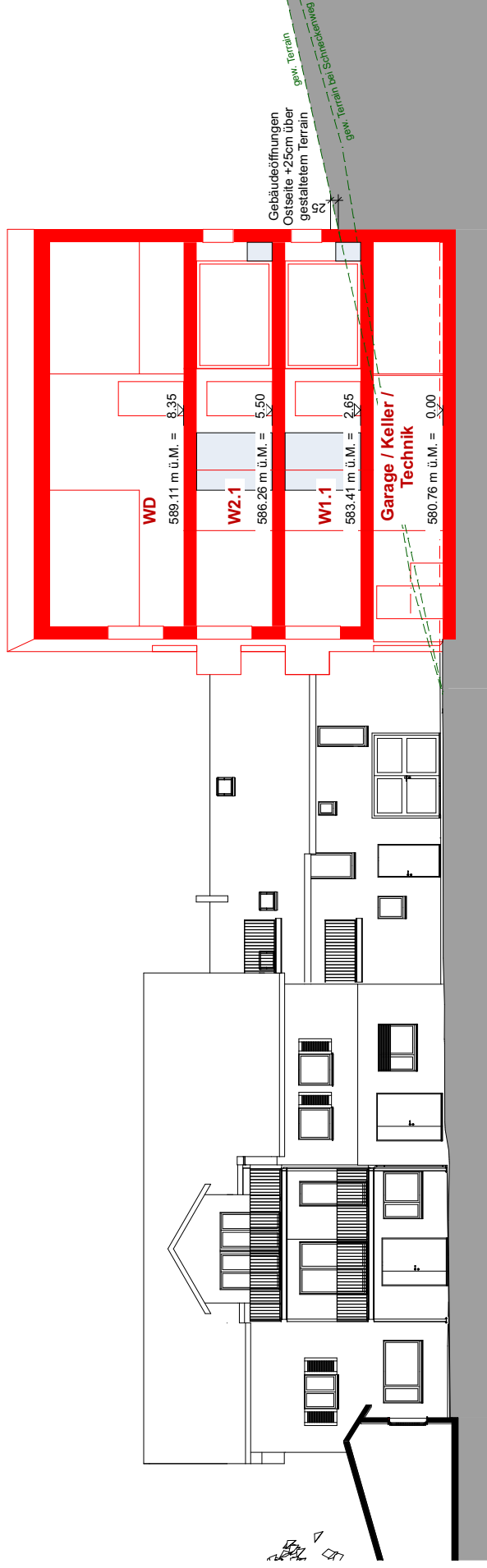




Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020

Schnitt A-A_1:200





Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020

Schnitt B-B_1:200



Parkplatzberechnung Hertlihaus Hinwil-Hadlikon

Basis Bestand Haus 1-2

Berechnung gemäss BZO-Hinwil Fassung vom 17.08.2015, BDV Nr. 1143/15

Gemäss § 2.6.2 Normbedarf für Bewohner:

Wohnungen bis und mit 4 Zimmern → 1PP

Wohnungen mit 4 Zimmern wenn Wohnen/Essen $\geq 34m^2$ → 2PP (Praxis)

Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern → 2PP

Berechnungsgrundlagen sind die Bestandespläne Haus 1, 1A und 2.

Haus	Wohnungsbezeichnung	Anz. Zi	Anz. PP
1	W. E1	2Zi	1
	W. E2	3Zi	1
	W. E3	4Zi	2
	W. D7	2Zi	1
	W. D8	3Zi	1
2	W. E4	4Zi	2

Normbedarf für Bewohner: 8

Normbedarf für Besucher (1PP pro 4 Whg aufgerundet): 1.5 → +2

Normbedarf für Beschäftigte (1PP pro 2 Beschäftigte) 6 Beschäftigte → +3

Total Parkplätze: 13PP

Parkplatzberechnung Hertlihaus Hinwil-Hadlikon

Basis Bestand Haus 1-3

Berechnung gemäss Baubewilligung vom 25. September 2017 und Bewilligung 1. Projektänderung vom 20. Juli 2018

Gemäss § 2.6.2 Normbedarf für Bewohner:

Wohnungen bis und mit 4 Zimmern → 1PP

Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern → 2PP

Berechnungsgrundlagen sind die Bestandespläne Haus 1-3.

Haus	Wohnungsbezeichnung	Anz. Zi	Anz. PP
1	W. E1	2Zi	1
	W. E2	3Zi	1
	W. E3	4Zi	1
	W. D7	2Zi	1
	W. D8	3Zi	1
2	W. E4	4Zi	1
3	W. E5	3Zi	1
	W. E6	4Zi	1
	W. D9	3Zi	1
	W. D10	3Zi	1
	W. D11	2Zi	1

Normbedarf für Bewohner: 11

Normbedarf für Besucher (1PP pro 4 Whg aufgerundet): 2.75 → +3

Normbedarf für Beschäftigte (1PP pro 2 Beschäftigte) 6 Beschäftigte → +3

Total Parkplätze: 17PP

Parkplatzberechnung Hertlihaus Hinwil-Hädlikon

Basis Gestaltungsplan

Berechnung gemäss BZO-Hinwil Fassung vom 17.08.2015, BDV Nr. 1143/15

Gemäss § 2.6.2 Normbedarf für Bewohner:

Wohnungen bis und mit 4 Zimmern → 1PP

Wohnungen mit 4 Zimmern wenn Wohnen/Essen $\geq 34m^2$ → 2PP (Praxis)

Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern → 2PP

Berechnungsgrundlagen sind die Bestandespläne und die Ideenskizze vom März 2016 überarbeitet im Februar 2020.

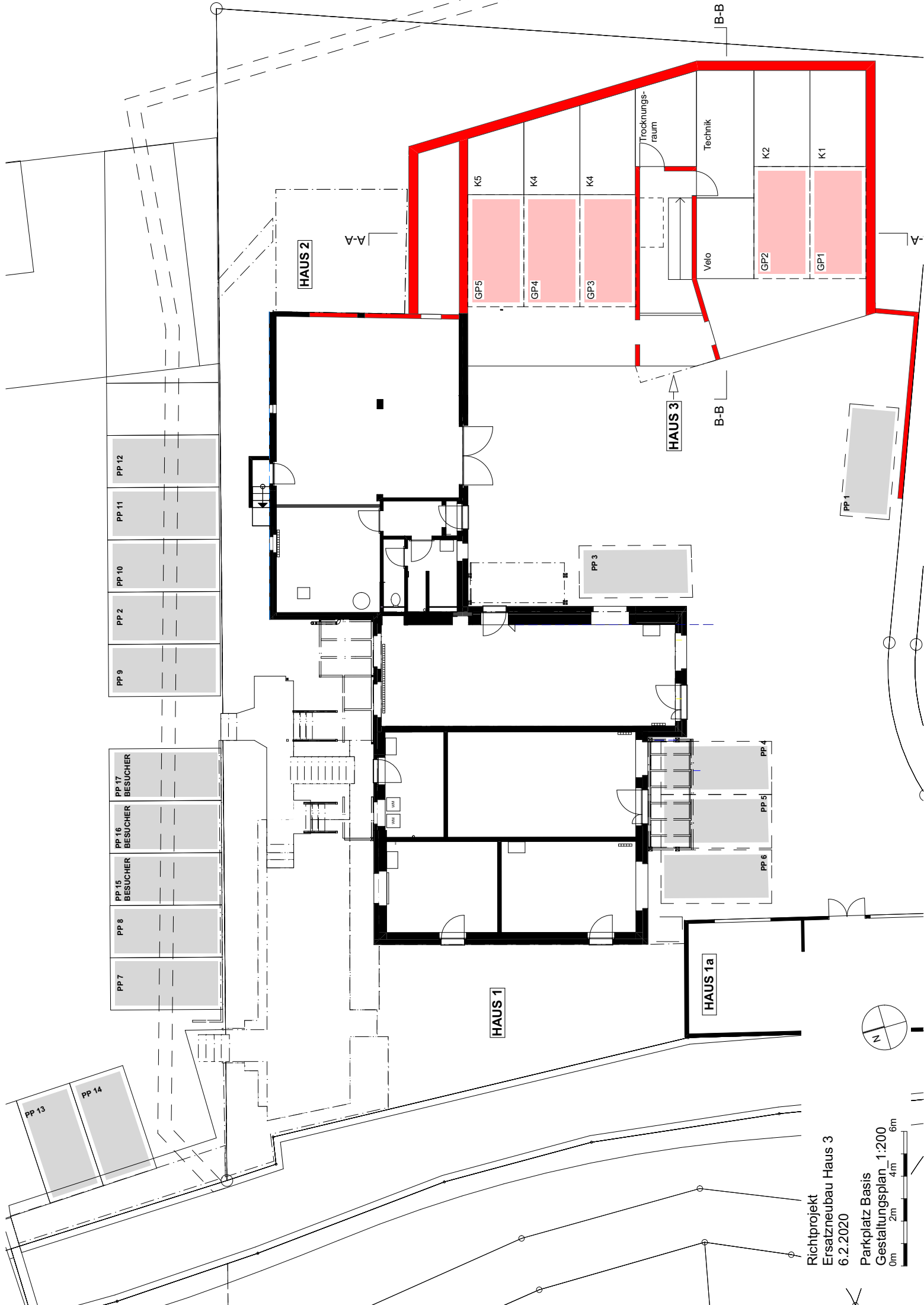
Haus	Wohnungsbezeichnung	Anz. Zi	Anz. PP
1	W. E1	2Zi	1
	W. E2	3Zi	1
	W. E3	4Zi	2
	W. D7	2Zi	1
	W. D8	3Zi	1
2	W. E4	4Zi	2
3	W. 1.1	3Zi	1
	W. 1.2	3Zi	1
	W. 2.1	3Zi	1
	W. 2.2	2Zi	1
	W. D	4Zi	1

Normbedarf für Bewohner: 13

Normbedarf für Besucher (1PP pro 4 Whg aufgerundet): 2.75 → +3

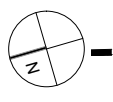
Normbedarf für Beschäftigte (1PP pro 2 Beschäftigte) 6 Beschäftigte → +3

Total Parkplätze: 19PP



Richtprojekt
Ersatzneubau Haus 3
6.2.2020

Parkplatz Basis
Gestaltungsplan 1:200



MEMO

An: KLP Architekten AG, Konkordiastrasse 11, 8032 Zürich
Von: Simone Knecht, HOLINGER AG
Zur Kenntnis: -
Projekt: Privater Gestaltungsplan Hertlihaus, Hinwil
Projektnummer: W2445.002
Betreff: Objektschutzgutachten Hochwasser
Datum: Winterthur, 20.02.2020

Ausgangslage

Auf dem Areal Kat.-Nr. 4874 in Hinwil in Hadlikon ist ein privater Gestaltungsplan vorgesehen. Es ist der Abbruch und Wiederaufbau eines neuen Gebäudes auf dem Baufeld B geplant.

Gemäss der Gefahrenkartierung Naturgefahren Jona liegt auf dem Gestaltungsplanperimeter eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (blauer Gefahrenbereich, siehe Abbildung 1). Die Gefährdung wird durch den linken Seitenarm von Nr. 16.0 (Mülibach) verursacht, der bereits ab einem HQ30 ausufernt.

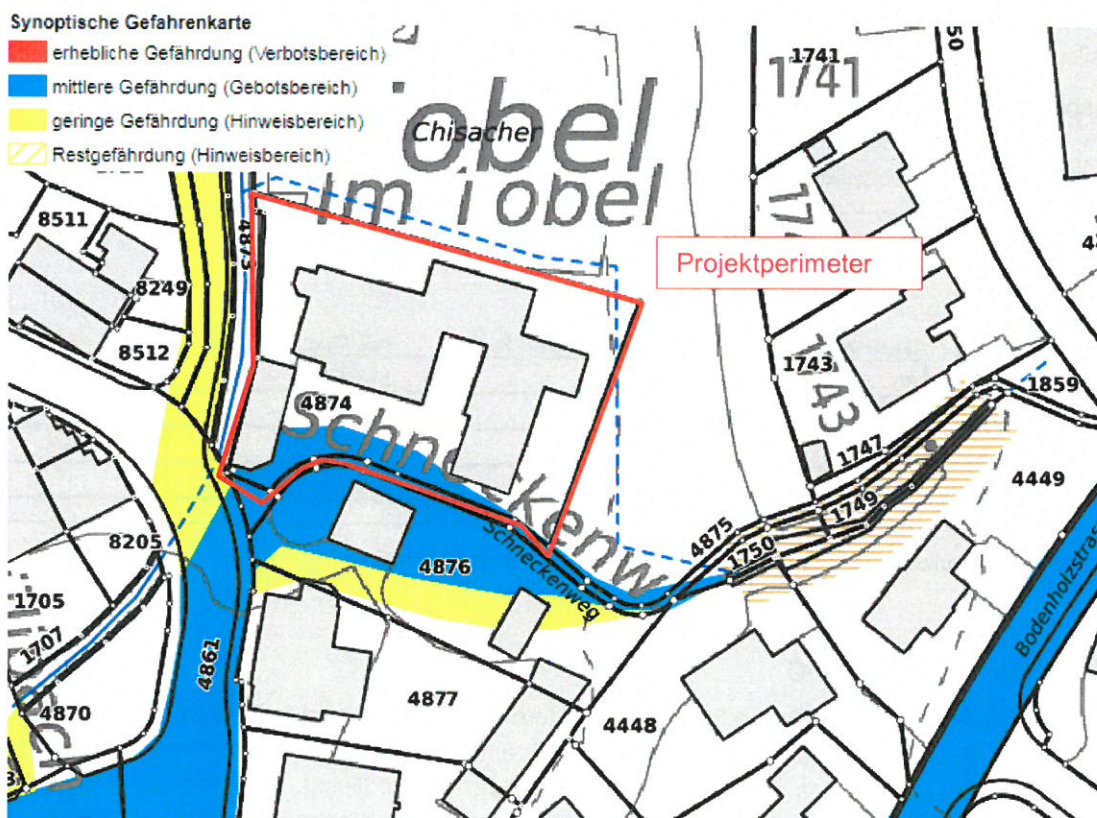


Abbildung 1: Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte (maps.zh.ch)

Deshalb ist im Rahmen des Gestaltungsplans mittels eines Objektschutzkonzepts (als Bestandteil des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV) zu prüfen und darzulegen, ob und welche gestaltungsplanrelevante Hochwasserschutzmassnahmen ergriffen werden. Entsprechende Schutzmassnahmen sind in den Vorschriften und im Situationsplan des Gestaltungsplans festzulegen und im erläuternden Bericht darzulegen.

Die Objektschutzmassnahmen sind mindestens auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300) mit permanenten Schutzmassnahmen auszulegen.

Die HOLINGER AG wurde angefragt, ein Objektschutzkonzept Hochwasser im Rahmen des Gestaltungsplans zu erstellen.

Grundlagen

Für die Untersuchung standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- [1] AWEL (2013): Gefahrenkartierung Naturgefahren Jona – Böhlinger AG
- [2] GIS-Browser Kanton Zürich, diverse Themen, www.maps.zh.ch
- [3] KLP Architekten AG (2020): Privater Gestaltungsplan Hertlihaus. Situationsplan 1:500, 06.02.2020
- [4] ARE (2019): Vorprüfungsbericht zum Privaten Gestaltungsplan Hertlihaus vom 27.11.2019
- [5] AWEL (2017): Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser
- [6] KLP Architekten AG (2020): Richtprojekt vom 6.2.2020
- [7] HOLINGER AG (2019): HWS Hadlikon, Linker Seitenarm des Mülibachs, Vorprojekt

Schutzziel

Das geplante Gebäude ist weder aufgrund der Kubatur ($< 10'000 \text{ m}^3$, Abbildung 2) noch aufgrund der Nutzung (Wohnen) ein Sonderrisikoobjekt und es liegt für den Gestaltungsplanperimeter kein erhöhtes Risiko vor. **Somit ist der Hochwasserschutz bis zu einem HQ300 sicherzustellen.**

Deshalb ist im Rahmen des Gestaltungsplans mittels des vorliegenden Objektschutzkonzepts darzulegen, welche Schutzmassnahmen für das Schutzziel HQ300 in den Vorschriften und im Situationsplan des Gestaltungsplans festgelegt werden.

Volumen Bestand und Neubauprojekt						
	Gauben in m3		Gebäuelänge in m		m2 Querschnitt	Volumen in m3
Gebäude 1	80.78	+ 15.00	x	113.60		1'784.78
Gebäude 1a	0.00	+ 14.30	x	16.11		230.37
Gebäude 2	0.00	+ 13.70	x	54.90		752.13
Gebäude 3	14.40	+ 12.00	x	230.66		2'767.92

Abbildung 2: Volumenberechnung Richtprojekt (KLP Architekten, 6.2.2020)

Hochwassergefährdung

Die Parzelle ist auf der südlichen Seite entlang dem Schneckenweg durch Hochwasser betroffen (Abbildung 3). Die Kapazität der Dole ist bereits ab einem HQ30 nicht ausreichend, weshalb Wasser via eines Korridors entlang dem Schneckenweg zur Walderstrasse fliesst. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist lediglich das Haus 1A im Baufeld A von den Ausuferungen betroffen.

Die Wassertiefen betragen bei einem HQ300 maximal 0.25 m. Die Fliessgeschwindigkeit beträgt bei HQ300 ca. 1.5 m/s im Bereich des betroffenen Gebäudes der Kat.-Nr. 4874.

Die Überflutung auf der Parzelle 4874 ist für alle betrachteten Ereignisse in ihrer Ausdehnung (HQ30, HQ100, HQ300) identisch.

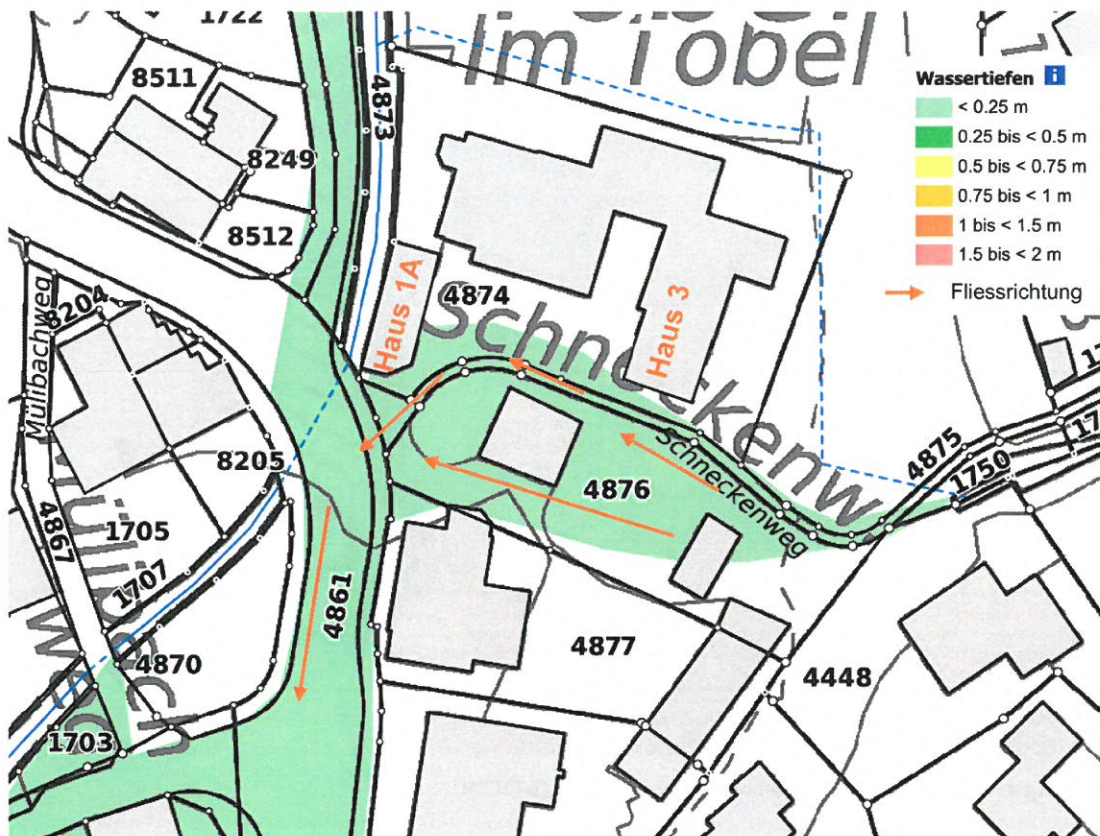


Abbildung 3: Wassertiefen bei einem HQ300 (maps.zh.ch) mit Bezeichnung der Häuser gemäss Situationsplan des Gestaltungsplans [3]

Einwirkung

Gemäss den Plänen des Richtprojekts ist keine Terrainveränderung geplant. Somit ergibt sich keine Veränderung der Überflutungsfläche.

Aktuell ist gemäss Gefahrenkarte nur das westliche Gebäude Assek. Nr. 119.1 durch Hochwasser betroffen. Gemäss Gestaltungsplan sind für dieses Gebäude Haus 1A keine Änderungen vorgesehen.

Lediglich im Baufeld B und somit Haus 3 erfolgt ein Neubau. Das Haus 3 liegt jedoch ausserhalb des Überflutungperimeters. Das digitale Geländemodell (Abbildung 4) und die Karte Oberflächenabfluss (Abbildung 5) zeigen ebenfalls, dass der Schneckenweg und das Gelände südlich des Wegs tiefer liegen und das Wasser so weg vom Gebäude in südwestlicher Richtung geleitet wird.

Die Fassade des Hauses 3 soll gemäss Richtprojekt nicht weiter südlich als das bestehende Gebäude erstellt werden und ragt somit nicht in den Gefahrenbereich. Zudem ist im Richtprojekt entlang des Schneckenwegs eine Mauer vorgesehen (siehe Geschoss -1 des Richtprojektes [6]), welche verhindert, dass das Wasser an der südwestlichen Gebäudeseite in das Areal strömt.

Bei der im Gestaltungsplan eingezeichneten Zufahrt handelt es sich nicht um eine Tiefgarageneinfahrt, sondern lediglich um eine Arealzufahrt. Somit ergibt sich kein verändertes Gefährdungsbild.

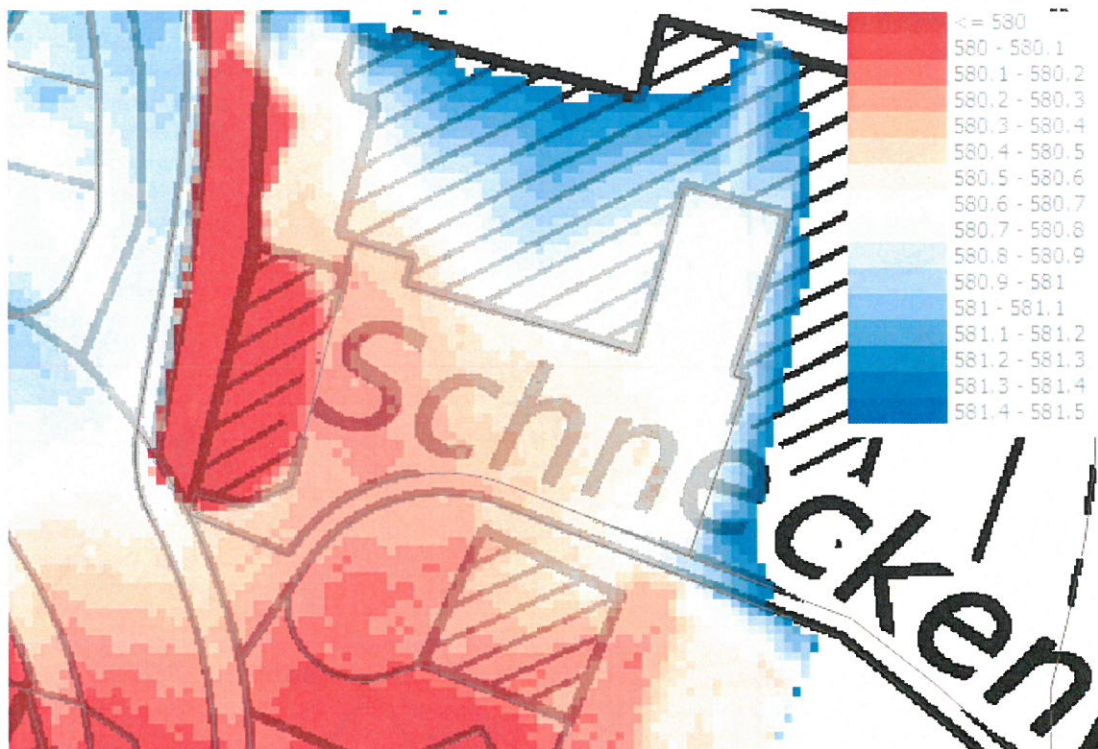


Abbildung 4: Digitales Terrainmodell des Kantons Zürich (DTM ZH)

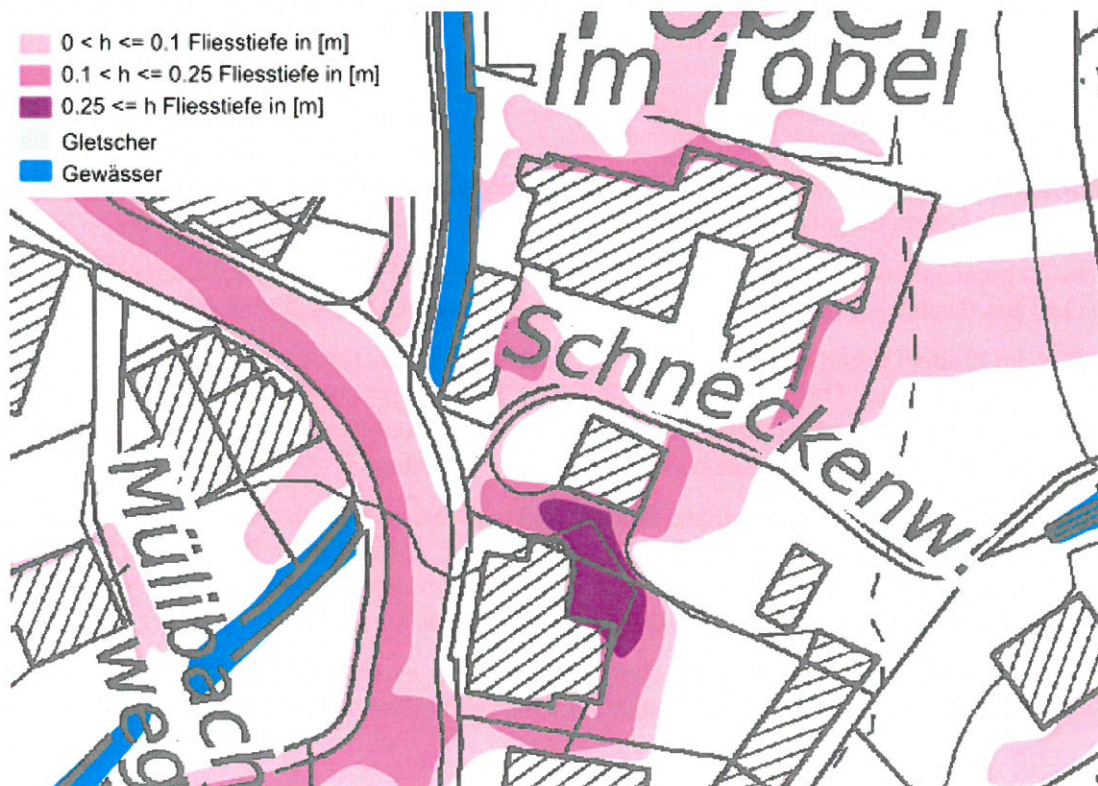


Abbildung 5: Oberflächenabfluss (maps.zh.ch)

Das Bauvorhaben führt nicht zu einer Mehrgefährdung Dritter. Die südlichen Gebäude sind bereits jetzt von Hochwasser betroffen. Da keine Terrainveränderung vorgesehen ist, wird der Abflusskorridor

nicht verändert. Würde das Haus 3 etwas weiter nach Süden verlängert, ergäbe dies nur minimalste Veränderungen im Abflusskorridor, da das Gelände der Nachbarsparzelle Kat.- Nr. 4876 wesentlich tiefer liegt als der Gestaltungsplanperimeter.

Mögliche Massnahmen zum Hochwasserschutz

Baubereich A

Da hier keine wesentliche bauliche Änderung geplant ist, wird auch das Hochwasserrisiko nicht erhöht. Es sind demzufolge keine Schutzmassnahmen nötig. Nach Umsetzung des geplanten Wasserbauprojekts am linken Seitenarm des Mülibachs [7] ist der Hochwasserschutz sodann bis zu einem HQ300 gewährleistet.

Baubereich B

Sofern die Fassade des Hauses 3 nicht in südlicher Richtung verschoben wird, sind keine Schutzmassnahmen notwendig, da das Gebäude dann nicht im Gefährdungsbereich zu liegen kommt. Sollte das Gebäude dennoch näher an den Schneckenweg erstellt werden (gemäss Ausdehnung des Baufeldes 3 möglich), ist die Schutzmauer entlang des Schneckenwegs zu erhöhen. So wird gewährleistet, dass das Wasser auf den Schneckenweg abgeleitet wird und das Gebäude im Strömungsschatten liegt. Allfällige Gebäudeöffnungen an der südlichen Seite des Gebäudes sowie die Oberkante der Schutzmauer wären gegenüber des Schneckenweges um 40 cm erhöht anzuordnen (maximale Wassertiefe von 25 cm + Freibord von 15 cm bei einer Fliessgeschwindigkeit von ca. 1.5 m/s).

Wir weisen darauf hin, dass die östliche Seite des Hauses 3 von Oberflächenabfluss betroffen ist. Die Gebäudeöffnungen sind gegenüber dem gewachsenen Terrain um 25 cm erhöht anzuordnen.

Festlegungen im Gestaltungsplan

Die Festlegung der oben genannten Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen des Gestaltungsplans ist nicht zweckmässig. Eine Angabe von allfälligen Schutzkoten ist nicht sinnvoll, da diese erstens voraussichtlich gar nicht benötigt werden, wenn das Gebäude die aktuelle Ausdehnung in südlicher Richtung beibehält. Zweitens variieren diese Schutzkoten je nach Ausdehnung der Baute. Konkrete Schutzkoten können für das Bauvorhaben im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens bestimmt werden. Im erläuternden Bericht ist lediglich auf dieses Memo hinzuweisen.

Hingegen soll in den Vorschriften festgehalten werden, dass sämtliche Gebäudeöffnungen auf der östlichen Gebäudeseite des Baufeldes B gegenüber dem Terrain um 25 cm erhöht angeordnet werden sollen, um Überflutungen aufgrund von Oberflächenabfluss zu verhindern.

Freundliche Grüsse

HOLINGER AG



Daniela Nussle
Qualitätssicherung
daniela.nussle@holinger.com
052 267 09 45

Simone Knecht
Projektleiterin
simone.knecht@holinger.com
052 267 09 48



Flächenverzeichnis

Grundstücksnummer 4875
Plan Nr. 35

Mutation Nr.
Letzte Änderung 2. Oktober 2019
Druckdatum 11. Februar 2020

Eigentümer	Anteile	Lokalname bzw. Strasse Gebäude, Kulturart	Geb. oder Gewässer-Nr.	Flächeninhalt ha a m ²
Alleineigentum Polit. Gemeinde Hinwil Strassen		Chisacher Unterdorf		
		Veloweg, Fussweg		1 76
		GB-Fläche		1 76

Bemerkungen: Bestandesänderung Nr. 959.035
Durchfluss eingedoltes öffentliches Gewässer Nr. 16.1, Chisacherbächli

7. 1. Vorprüfung

- 7.1 Mitwirkende
- Am 08.03.2017 wurde der private Gestaltungsplan Hertlihaus dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat folgende Amtsstellen zum Mitbericht eingeladen:
- Amt für Verkehr der Volkswirtschaftsdirektion (AFV)
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)
Fachstelle für Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS)
- Der Bericht zur 1. Vorprüfung wurde am 27.11.2019 der Gemeinde Hinwil zugestellt.
- 7.2 Überarbeitung
- Die im Bericht des ARE zur Vorprüfung „Privater Gestaltungsplan Hertlihaus“ aufgeführten Punkte wurden durch die KLP Architekten SIA grösstenteils in die einzelnen Bestandteile des Gestaltungsplanes und den erläuternden Bericht eingearbeitet.
- Das Dossier „Gewässerraumfestlegung Linker Seitenarm des Mülibachs im Rahmen des Gestaltungsplan Hertlihaus“ bestehend aus „Technischem Bericht vom 05.08.2019“ und dem „Situationsplan vom 08.01.2019“ wurde ebenfalls basierend auf dem Vorprüfungsbericht gemäss § 15 b HWSchV des AWEL durch die Firma Holinger AG überarbeitet.
- 7.3 Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Punkten aus der 1. Vorprüfung vom 27.11.2019
3. Beurteilung im Einzelnen
- Anzahl Fahrzeugabstellplätze (Seite 3 Vorprüfungsbericht ARE):
Nach den aktuellsten Berechnungen der Parkplätze (siehe Kapitel 6 Anhang) sind insgesamt 19 PP zu erstellen.
- Während der Vorprüfung des Gestaltungsplanes ab März 2017 bis zum Vorliegen des Vorprüfungsberichtes wurde ein separates Baugesuchverfahren für die Sanierung der Häuser 1 und 2 durchgeführt mit Bewilligung vom 25.09.2017 und Bewilligung 1. Projektänderung vom 20.07.2018.
- Daraus ist ersichtlich, dass insgesamt 17 PP bewilligt wurden, davon die PP 7-17 und PP 2 auf dem Nachbargrundstück Parz. Nr. 6541 bewilligt wurden. Die PP 1 und 3-6 sind auf dem Grundstück 4874 angeordnet.
- Für den Ersatzbau im Baufeld B sind total 5 PP zu erstellen. Diese sind wie aus dem Richtprojekt ersichtlich auf Niveau Eingangsgeschoss im Ersatzbau Haus 3 vorgesehen und können ordnungsgemäss auf dem Grundstück Parz. Nr. 4874 untergebracht werden.
- Zusammen mit den PP 1 und 3-6 liegen insgesamt 10 PP auf dem Gebiet des Gestaltungsplanes. 9 PP verbleiben auf der Parz. Nr. 6541. Rechtlich sind diese mit der 1. Projektänderung vom 20.07.18 abgedeckt und haben Bestandesgarantie.

Freiflächen / Aussenräume (Seite 3 Vorprüfungsbericht ARE):

Das bemängelte fehlende Umgebungskonzept ist im Situationsplan 1:500 und im Erläuterungsbericht nun eingeflossen. Dazu ist zu bemerken, dass für den Aussenraum nördlich und westlich der Häuser 1 und 2 der Bestand der Umgebungsgestaltung aufgenommen wurde. Veränderungen sind dort keine geplant. In Anbetracht des Altbestandes der Häuser 1 + 2 führt die Wegerschliessung innerhalb des Uferstreifens bzw. des Gewässerabstandes. An dieser Tatsache kann nichts geändert werden.

Verweise auf BZO:

Der Gemeinde Hinwil steht die Revision der BZO im Hinblick auf die IVHB noch bevor. Da der Termin der Genehmigung der Revision noch ungewiss ist, wird der Gestaltungsplan auf die aktuell gültige BZO vom 17.08.15, BDV Nr. 1143/15 verankert. Es werden keine speziellen Bauvorschriften im Gestaltungsplan erlassen bis auf die unter Kapitel „3.3 Abweichungen zur Grundordnung“ erwähnten Punkte zu Wegabstand und Grenzbau zu Parzelle 6541.