

VERFÜGUNG

vom 5. April 2012

Wasterkingen. Privater Gestaltungsplan „Hueb“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Dezember 2011 stimmte die Gemeindeversammlung Wasterkingen dem privaten Gestaltungsplan „Hueb“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 27. Januar 2012 und des Bezirksamts Bülach vom 24. Januar 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Januar 2012 ersucht die Gemeinde Wasterkingen um Genehmigung der Vorlage.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Kernzone und grenzt im Norden und Westen an den Perimeter des geschützten Ortsbildes an. Die Gemeinde Wasterkingen plant, das gemeindeeigene Grundstück zu verkaufen und stellte dazu Bedingungen auf. Aus verschiedenen Eingaben wurde das diesem Gestaltungsplan zugrunde liegende Referenzprojekt ausgewählt. Die Analyse der Projektverfasser ergab, dass in Wasterkingen Bedarf an Kleinwohnungen im Mietsektor vorhanden wäre. Dies führte zu einer durchmischten Wohnbebauung mit einem Mehrfamilienhaus für Jung und Alt, sechs Einfamilien- bzw. Doppel Einfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage. Um das Mehrfamilienhaus behindertengerecht, wirtschaftlich tragbar und mit hoher Wohnqualität erstellen zu können, wird im Rahmen des privaten Gestaltungsplans die Gebäudelänge von maximal 24.00 m auf 30.00 m erhöht und auf der Hauptwohnseite ein sichtbares drittes Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10.50 m ermöglicht. Für alle Hauptbauten gilt eine von 6.50 m auf 7.50 m erhöhte Gebäudehöhe sowie eine von 30% auf 35% erhöhte Überbauungsziffer. Im Gegenzug wird auf das anrechenbare 2. Dachgeschoss verzichtet. Ausserdem wird der Minergiestandard, jedoch ohne zwingende Komfortlüftung, verlangt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

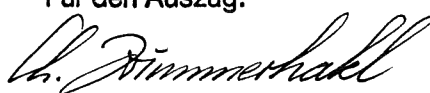
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Hueb“, dem die Gemeindeversammlung Wasterkingen am 8. Dezember 2011 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wasterkingen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wasterkingen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Poststrasse 25, 8180 Bülach (Nachführungsstelle), sowie an Schmidli Architekten & Partner AG, Tanneväg 26, 8197 Rafz (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 5. April 2012
120215/WIL/STM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich, Gemeinde Wasterkingen

Privater Gestaltungsplan

Hueb

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am:

.....
- 1. Nov. 2011

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: Der Schreiber:

.....
 

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

.....
- 8. Dez. 2011



Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....


.....


Von der Baudirektion genehmigt am: - 5. APR. 2012

Für die Baudirektion:

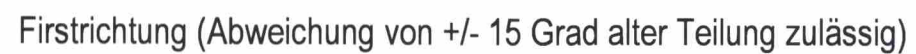
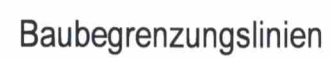
BDV-Nr. 52 / 12

.....

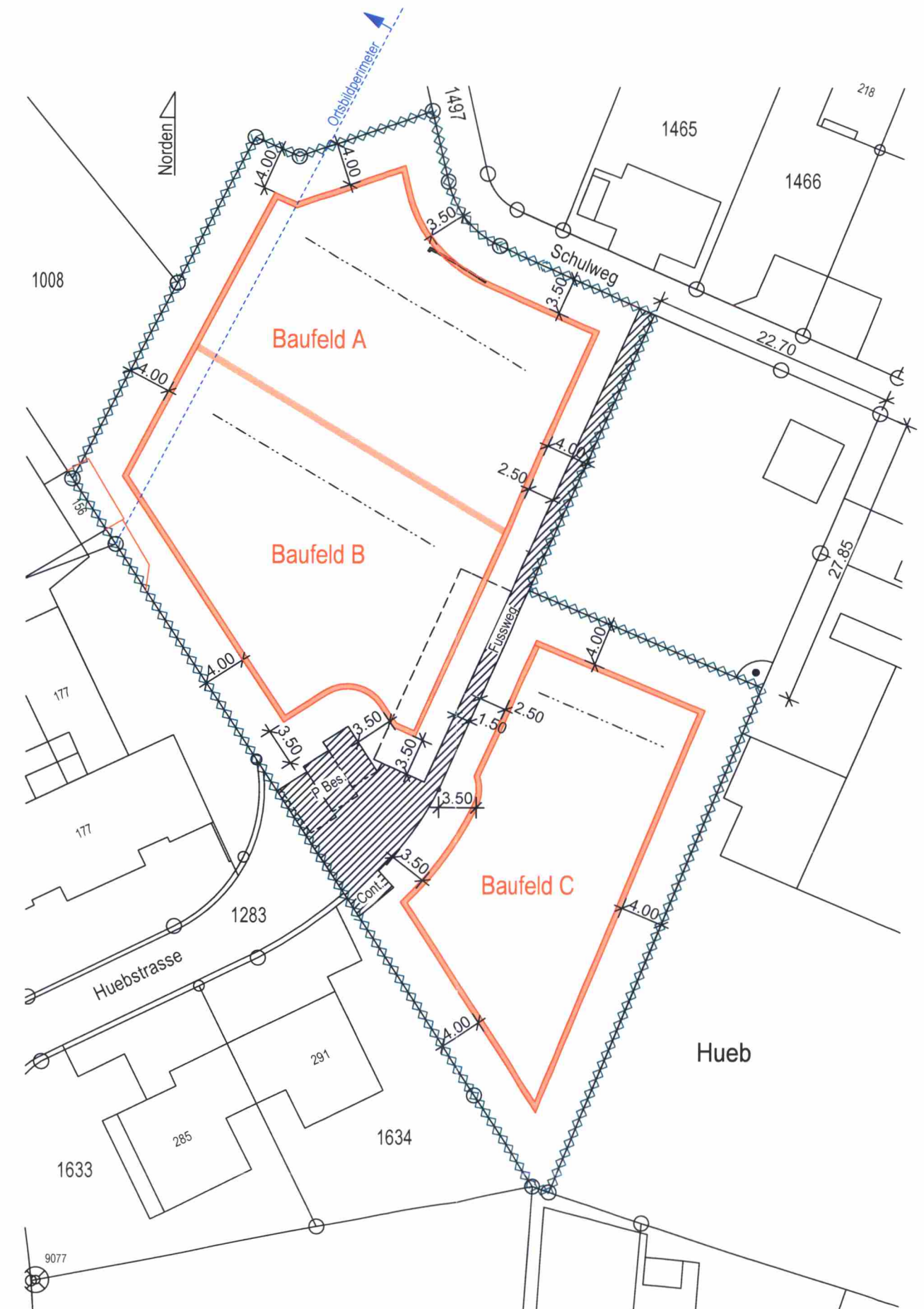

Informationsinhalte



Perimeterfläche



Im gesamten Perimetergebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.



Bauvorschriften – Privater Gestaltungsplan Hueb

1. Rechtsgrundlagen

- a. Gestützt auf die §§ 83-89 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) erlässt die Gemeindeversammlung den nachstehenden Gestaltungsplan Hueb.
- b. Es gelten die Bestimmungen dieser Bauvorschriften sowie der zugehörige Plan im Mst. 1:500.
- c. Wo der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO), insbesondere die Vorschriften für die Kernzone resp. das PBG.
- d. Nach Aufhebung des Gestaltungsplanes kommen die Vorschriften der BZO wieder vollumfänglich zu Anwendung.

2. Zweck und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan erwirkt gegenüber der Regelbauweise eine beschränkte Lockerung der Bauvorschriften insbesondere im Hinblick auf die zulässigen neuen Bauvolumen. Diese Anpassung der Bauvorschriften für Neubauten soll eine zweckmässige und auf das historische Ortsbild angepasste Volumetrie der künftigen Bauten ermöglichen.

Diese Bauvorschriften gelten für das durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Gebiet.

3. Nutzungen

Das gesamte Perimetergebiet dient prioritär dem Wohnen. Nichtstörende Betriebe sind im untergeordneten Sinne zulässig.

4. Bestehende Bauten und Anlagen

Für bestehende Bauten und Anlagen (Trafostation mit Zufahrt) gilt die Bestandesgarantie.

5. Neue Hauptbauten

Neue Hauptbauten dürfen innerhalb der Baubegrenzungslinien (Baufeld A,B und C) errichtet werden. Die Gebäudeabstände unterliegen dabei keinen Einschränkungen. Die allgemeinen wohnhygienischen Anforderungen sind einzuhalten.

- | | |
|---|-------------|
| • Anrechenbare Untergeschosse | max. 1 |
| • Vollgeschosse (VG) | max. 2* |
| • Dachgeschosse | max. 1 |
| • Überbauungsziffer (Ø Perimetergebiet) | max. 35% |
| • Gebäudehöhe | max. 7.5 m* |

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • Firsthöhe | max. 6m |
| • Gebäudelänge | max. 30 m |
| • Giebelseitige Gebäudebreite | max. 12 m |

*Besondere Bestimmungen für Baufeld A:

In Richtung Baufeld B sind anstelle von Dachaufbauten einseitig (=asymmetrischer Baukörper) 3 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt für diesen Fall max. 10,5m.

a. Einordnung, Materialisierung, Gestaltung von Bauten und Anlagen

Die Kubaturen der Neubauten haben sich in ihrer Volumetrie, bezüglich dem Bebauungsmuster und den Materialien in den historischen Kontext einzugliedern. Der Gemeinderat kann jedoch zeitgemässe Materialien, Fassaden, Dachaufbauten und Konstruktionen zulassen.

b. Dachformen

Auf Hauptbauten sind nur beidseitig gleichgeneigte Satteldächer in ortsüblicher Neigung zulässig. Die zulässigen Firststrichtungen sind im Plan festgelegt.

Abweichungen bei der Dachform für untergeordnete Bauten wie Sitzplätze, Balkone, Veranden, Gemeinschaftshäuser, Überdachungen etc. sind zulässig und liegen im Ermessen des Gemeinderates.

c. Spezielle Elemente

- Fenster/Verglasungen: Freie Gestaltung im Rahmen Art. 5, Abs. a
- Dachaufbauten:
 - Bei Gebäuden mit einer Gebäudelänge bis 24m sind im Sinne von Art. 5, Abs. a gut gestaltete Dachaufbauten bis zu einer Länge von 1/5 der Gebäudelänge zulässig.
 - Bei Gebäuden mit einer Gebäudelänge > 24m sind im Sinne von Art. 5, Abs. a gut gestaltete Dachaufbauten bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- Dachflächenfenster sind in geringer Anzahl und bis zu einer Glaslichtgrösse von 0.5m² in der unteren Hälfte des Daches zulässig.
- Solarkollektoren sind bei guter Gestaltung zulässig.

6. Besondere Gebäude / Unterirdische Bauten

Für besondere Gebäude kommen unter Einhaltung der gestalterischen Anforderungen aus Art. 5, Abs. a dieser Vorschriften, die Bestimmungen des PBG zur Anwendung. Gegenüber den ausserhalb des Perimetergebiets liegenden Grundstücken gelten die Abstandsvorschriften der BZO. Besondere Gebäude werden zur Berechnung der Gebäude- und Fassadenlänge nicht angerechnet. Gegenüber internen Parzellengrenzen ist ein Grenzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Für

eine Unterschreitung dieses Grenzabstands resp. den Zusammenbau bedarf es der schriftlichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Unterirdische Bauten haben innerhalb des Perimetergebiets keinen Abstand zu den internen Erschliessungsanlagen (Strasse, Fussweg, Parkplätze) einzuhalten. Der Fussweg darf zwecks unterirdischer Verbindung zwischen den Baufeldern B und C unterquert werden.

7. Erschliessung / Parkierung

Die erschliessungstechnischen Belange sind im Wesentlichen aus dem Plan ersichtlich. Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt prioritär südlich über die Huebstrasse. Der nördlich gelegene Schulweg dient vor allem Besuchern und der Notzufahrt. Ein neuer Fussweg verbindet die Huebstrasse mit dem Schulweg.

Die Parkierung (Pflichtparkplätze für Bewohner) hat zu mind. 80% unterirdisch (Tiefgarage) zu erfolgen. Die Baubereiche können zu diesem Zwecke unterirdisch miteinander verbunden werden. Die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze unterliegt dem Ermessen des Gemeinderats.

8. Energie

Neue Hauptbauten haben bezüglich den Anforderungen an die Gebäudehülle dem Minergie-standard zu entsprechen. Auf eine künstliche Belüftung kann jedoch verzichtet werden.

9. Lärmschutz

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

10. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Kanton Zürich
Gemeinde Wasterkingen

Privater Gestaltungsplan Hueb

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Bild: Google earth

schmidli architekten & partner

Rafz, 17. Juni 2011 / rev. 26. September 2011 (Art.5) / rev. 10. Februar 2012 (Titelblatt) us

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Das ausgewählte Bebauungsmuster / Zielsetzungen	3
3. Umsetzung	5
4. Erschliessung.....	6
5. Umwelt	6
6. Schlussbemerkung	6
Anhang: Erschliessungskonzept.....	6



1. Ausgangslage

Die politische Gemeinde Wasterkingen möchte das ca. 3'000m² grosse, gemeindeeigene Grundstück in der Hueb in Wasterkingen verkaufen. Sie definiert dabei die Bedingungen für die Wahl des künftigen Partners resp. Käufers mit folgenden Worten:

"Die Überbauung hat im Rahmen der geltenden Bauvorschriften mit einer der umgebenden Bauten angepassten Kernzonenarchitektur zu erfolgen. Die spezielle Lage erfordert eine sorgfältige Einpassung in die vorhandene Überbauung. Erwünscht sind individuelle Wohngebäude wie Einfamilien- oder Reihenhäuser, die sich auch in Stellung, Form und Kubus sehr gut der Umgebung anpassen. Eine gemeinsame Parkierung in einer Unterflurgarage ist anzustreben".

Aus den verschiedenen Eingaben seitens diverser Interessenten wurde schlussendlich der Vorschlag der Firma sa&p aus Rafz ausgewählt.

2. Das ausgewählte Bebauungsmuster / Zielsetzungen

Der Eingabe der sa&p liegen gemäss ihren Angaben die nachfolgenden Gedanken zu Grunde:

- Fazit aus der statistischen Analyse der Bevölkerungsentwicklung: Wasterkingen befindet sich auf einem Weg zwischen Stillstand und Bevölkerungsschwund. Vor allem den Jungen und den Alten kann das Dorf wenig Wohnraum bieten. Dies obwohl die Wohnqualität in Wasterkingen bezüglich Ruhe und Erholung als überdurchschnittlich bezeichnet werden darf. Prozentual immer stärker vertreten sind daher Personen im Alter von 40-60 Jahren.
- Das für eine Auffrischung der Bevölkerungsstrukturen geeignete **Miet**wohnungsangebot fehlt weitgehend.
- Hier könnte ein Angebot von altersgerechten Klein-Wohnungen (Lift) genau der Problematik aus obigem Fazit entgegenwirken.
- Die Jungen finden eine kleine, bezahlbare Erstwohnung in Wasterkingen.
- Die Alten haben die Möglichkeit ihr Einfamilienhaus/Bauernhaus zu verlassen und können weiterhin in der Gemeinde selbstständig und unabhängig wohnen.
- Die von den Alten freigegebenen Häuser bieten Platz für neue Familien.
- Vorgeschlagenes Bebauungsmuster:
- Durchmischte Wohnsiedlung mit einem Angebot für alle Altersklassen
- Wichtigster Bestandteil (politisch) des Angebots ist ein Mehrfamilienhaus für Jung & Alt
- Dieses Mehrfamilienhaus könnte folgendes Raumprogramm aufweisen:
 - 3 x 2½-Zimmerwohnungen (1 Personenhaushalt)
 - 6 x 3½-Zimmerwohnungen (1-2 Personenhaushalt)
 - 1 Gemeinschaftsraum für private Anlässe (Geburtstage etc.)
 - Alle Geschosse sind ab Parkierung in der Tiefgarage mit einem Lift erschlossen
- Um die Betriebskosten für den Lift bezahlbar zu halten, sind mindestens 9 Wohneinheiten notwendig

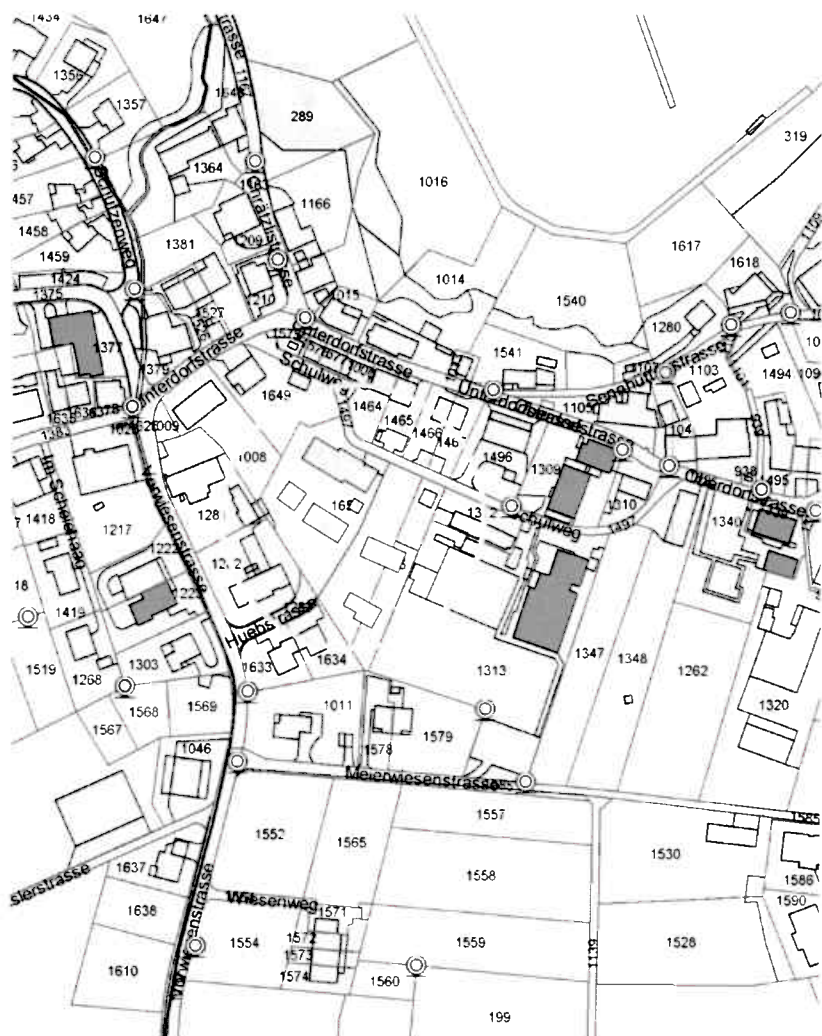
- 6 Einfamilienhäuser mit 5 - 6½ Zimmern für Familien mit Kindern
- Mit Ausnahme des peripheren Einfamilienhauses im Süden der Siedlung befinden sich alle Autoabstellplätze in der Tiefgarage und sind direkt aus der Wohnung resp. den Häusern zugänglich.



Isometrien des Bebauungsvorschlags

Die Eingabe von sa&p zieht bezüglich der baurechtlichen Belange und der Eingliederung ins Ortsbild das folgende Fazit:

- Zusammenfassung der EFH zu Doppel-EFH > Schaffung von ortsüblichen Kubaturen.
- 9 Wohnungs-Mehrfamilienhaus mit Überlänge > Grosses, aber für Wasterkingen ortsübliches Volumen.
- Mehrlänge mittels einer Ausnahmegewilligung legalisieren oder alternativ die Durchführung eines privaten Gestaltungsplanverfahrens.



Eingliederung ins Ortsbild

Der Gemeinderat erachtet die aufgeführten Analysen und Schlussfolgerungen als im Kern zutreffend und stimmt dem vorgeschlagenen Bebauungsmuster zu. Bezüglich der heutigen BZO resp. den Bestimmungen für die Kernzone ergeben sich einige wenige Differenzen. Es betrifft dies vor allem das Mehrfamilienhaus, welches die zulässige Gebäudelänge von max. 24m übersteigt. Zur baurechtlichen Bereinigung der Differenzen erachtet der Gemeinderat ein Gestaltungsplanverfahren als richtig und notwendig.

3. Umsetzung

Der vorliegenden Gestaltungsplan, welcher aus einem grafischen Teil (Plan Mst. 1:500), den Bauvorschriften und diesem Bericht besteht, schafft die Bedingungen zur Realisation des beschriebenen Bebauungsvorschlags. Gegenüber den benachbarten Bauparzellen werden die kernzonenkonformen Abstandsvorschriften eingehalten.

Nebst den rein geometrischen Bestimmungen basiert der GP zu einem wesentlichen Teil auf der Generalklausel in Art. 5, Abs. a. Diese Klausel erlaubt eine gegenüber den BZO-Bestimmungen aus dem Jahre 1994, aktualisierte Interpretation bezüglich Architektur, Nutzung des Dachraumes und der Eingliederung.

Nebst der erhöhten Gebäudelänge, werden zur Gewährung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität die giebelseitige Gebäudebreite, eine einschränkende Nutzungsvorschrift und die unterirdische Parkierung vorgeschrieben.

Alles in allem verbleibt jedoch für das konkrete Bauvorhaben ein angemessener Spielraum.

4. Erschliessung

Die Erschliessung, welche grossteils aus dem Plan resp. den Bauvorschriften ersichtlich ist, regelt detaillierter das im Anhang angefügte Erschliessungskonzept. Dem gleichen Konzept kann auch die geplante private Landumlegung zwischen der politischen Gemeinde und dem östlich gelegenen Privatgrundstück, entnommen werden.

5. Umwelt

Das gesamte Perimetergebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III der LSV unterstellt. Hingegen sind gegenüber der Kernzone nur nicht störende Betriebe im untergeordneten Umfang zulässig.

Neue Hauptbauten haben bezüglich den Anforderungen an die Gebäudehülle dem Minergiestandard zu entsprechen. Auf eine künstliche Belüftung kann jedoch verzichtet werden. Für die Nutzung von Sonnenenergie werden gute Voraussetzungen geschaffen.

Das gesamte Perimetergebiet ist nicht im Altlastenverdachtskataster aufgeführt. Es ist jedoch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen enthalten.

6. Schlussbemerkung

Der Gestaltungsplan ermöglicht die baurechtlich und auch politisch einwandfreie Realisation einer erwünschten Überbauung auf dem gemeindeeigenen Grundstück. Durch die vorgesehene Durchmischung des Wohnungsangebots, insbesondere auch mittels Mietwohnungen, kann Wasterkingen den Bedürfnissen der demografischen Entwicklung zu einem Teil gerecht werden.

schmidli architekten & partner
Urs Schmidli



Anhang: Erschliessungskonzept