



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 20-1219

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.are.zh.ch

1/4

Ingesa AG			
An	cab		
Vis	kub		
E 23. Nov. 2020			
Kopie an:			

Nr. 1219 / 20

vom 19. November 2020

Privater Gestaltungsplan «Huswis» – Genehmigung

Gemeinde **Wila**

Lage Gebiet «Huswis», Kat. Nrn. 1412, 1423 und 1425

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 4. Februar 2020
 - Bestimmungen vom 4. Februar 2020
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 4. Februar 2020
 - Lärmnachweis Parkierungsanlage vom 17. Oktober 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung In der Gemeinde Wila ist seit 1952 in der Gewerbezone G3 an der Bahndammstrasse auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1412, 1423 und 1425 die Firma Furrer Schreinerei + Küchenbau AG ansässig. Für eine zukunftsorientierte Entwicklung des ortsansässigen Schreinereibetriebes soll der Betrieb hinsichtlich der Platzverhältnisse optimiert, erweitert und technologisch auf den neusten Stand gebracht werden. Dies erfordert die Vereinfachung der Betriebsabläufe und in diesem Zusammenhang die Vergrösserung der Maschinenhalle.

Da mit den beabsichtigten baulichen Erweiterungen die zulässige Gebäudelänge gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (letztmalige Teilrevision vom 31. März 2014 mit BDV Nr. 0032/14) von max. 50 m überschritten und somit von der Regelbauweise abgewichen wird, ist ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG, der die Zustimmung von der Gemeindelegislative erfordert, notwendig.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Wila stimmte mit Beschluss vom 19. Juni 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Huswis» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 4. September 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 24. August 2020 ersucht die Gemeinde Wila um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Wila den Handlungsräumen «Kulturlandschaft» und «Naturlandschaft» zugeordnet. Im Handlungsraum «Kulturlandschaft» ist vorgesehen, dass der wesentliche Charakter der vorhandenen Landschaftsräume weitgehend erhalten bleibt. Eine moderate Entwicklung unter Mobilisierung der inneren Reserven ist möglich. Im Handlungsraum «Naturlandschaft» steht der Schutz der zusammenhängenden Landschaftskammern im Vordergrund. Eine über die bestehende Bauzone hinausgehende bauliche Entwicklung ist nicht erwünscht.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Huswis» wird innerhalb der rechtskräftigen Gewerbezone G3 eine moderate Entwicklung unter Berücksichtigung der geltenden Grundmasse gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wila ermöglicht. Davon ausgenommen ist die Berücksichtigung der maximalen Gebäudelänge und Gebäudebreite, von welcher gegenüber der BZO innerhalb der Baubereiche abgewichen werden darf. Mit dieser Abweichung von der Rahmennutzungsplanung kann eine betrieblich und technologisch zeitgemässe Entwicklung am bestehenden Ort geschaffen werden. Damit wird der Erhalt des ortsansässigen Betriebes längerfristig sichergestellt. Mit der Weiterentwicklung zu einem zeitgemässen Gewerbebetrieb haben die Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung aufzuweisen.

Die bestehenden Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 1588/1997) im Geltungsbereich des Gestaltungsplans bleiben weiterhin massgebend.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Mit dem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen folgende Aspekte geregelt:

- Gebäudesetzung (Baubereiche)
- Gestaltungsanforderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung
- Arealerschliessung
- Umweltrechtliche Vorgaben

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 30. Juli 2019 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Art. 3 GPV «Gestaltung»

Der Auflage die Gestaltungsplanbestimmungen mit qualitativen Vorgaben zur Sicherung einer qualitätsvollen gestalterischen Einordnung der Bauten und Anlagen in die Umgebung zu ergänzen, wurde nicht vollständig nachgekommen. Art. 3 GPV wurde mit allgemeinen gestalterischen Vorgaben – jedoch nicht mit konkreten Bestimmungen – ergänzt.

Die Verhältnismässigkeitsprüfung hat ergeben, dass die Ergänzung von Art. 3 GPV unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens im Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Huswis» ausreichend ist. Der Nachweis der Berücksichtigung von § 71 und § 238 PBG ist im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Wila sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Wila zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Huswis», welchem die Gemeindeversammlung Wila mit Beschluss vom 19. Juni 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt und wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'013.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 264.60	105 323 / 83100.41.273
Total	Fr. 1'278.00	

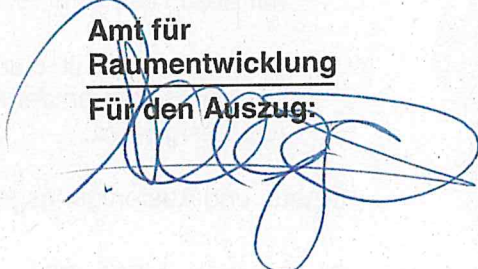
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wila wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen



- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Wila (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG, Tösstalstrasse 41, 8492 Wila (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 19. NOV. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Wila

Privater Gestaltungsplan Huswis

SITUATIONSPLAN

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am 27.07.2020

Kat. Nrn. 1412, 1423, 1425
Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG

E. Furrer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 19. Juni 2020

Namens des Gemeindeversammlung
Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am 19. Nov. 2020

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV-Nr.

1219/20

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Privater Gestaltungsplan Huswis

SITUATIONSPLAN

1:500

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

Kat. Nrn. 1412, 1423, 1425
Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens des Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

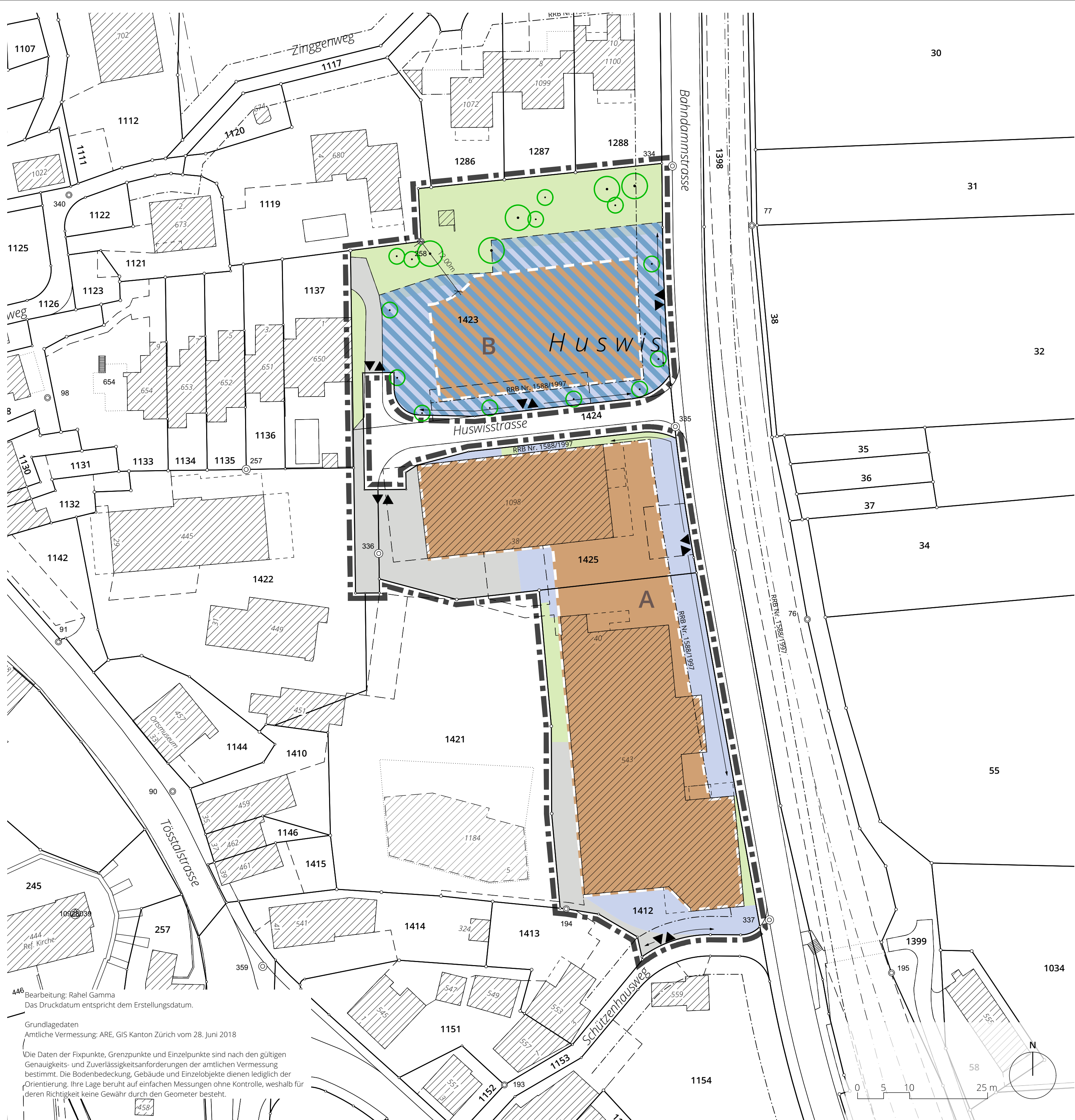
32711 - 4.2.2020

Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich Ziff. 1 / Abs. 2
-  Baubereiche Ziff. 2 / Abs. 1
-  Zu- und Wegfahrt mit Anordnungs-
spielraum Ziff. 4 / Abs. 1
-  Versiegelte Rangier-/Erschliessungs-
fläche Ziff. 4 / Abs. 2
-  Erschliessungsfläche Ziff. 4 / Abs. 3
-  Parkierung Ziff. 4 / Abs. 4
-  Bepflanzung (Lage schematisch) Ziff. 5 / Abs. 2
-  Aussenraum Ziff. 5 / Abs. 3

Informationsinhalte

RRB Nr. 64/1902 Verkehrsbaulinien



446 Bearbeitung: Rahel Gamma
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 28. Juni 2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Kanton Zürich
Gemeinde Wila

Privater Gestaltungsplan Huswis

BESTIMMUNGEN

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am 27.07.2020

Kat. Nrn. 1412, 1423, 1425

Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG

F. Furrer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 19. Juni 2020

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 19. Nov. 2020

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1219/20

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1 EINLEITUNG

Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan Huswis bezweckt die Betriebsoptimierung des heutigen Betriebs am bestehenden Ort, sodass der dringende Bedarf an Flächen für die anstehenden technologischen Erneuerungen sichergestellt und somit ein zeitgemässer Gewerbebetrieb gewährleistet werden kann.

Bestandteile/Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale (PBG in der Fassung bis 28.2.2017) und eidgenössische Recht massgebend.

2 BAUTEN, ANLAGEN UND UMGEBUNG

Baubereiche

¹ Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt und erweitert werden. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite sind innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt.

Vorsprünge

² Vorsprünge wie Balkone, Erker, Vordächer, Lüftungsrohre und Fluchttreppen dürfen bis zu 2.5 m über den Baubereich hinausragen, müssen jedoch im Geltungsbereich liegen.

Bestehende Bauten

³ Bereits bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie.

3 GESTALTUNG

Anforderungen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

4 ERSCHLIESSUNG

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrten haben an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrten erfolgen über den Schützenhausweg, die Bahndammstrasse und die Huswisstrasse. Die öffentlichen Strassen und Wege sind jederzeit für den übrigen Verkehr freizuhalten.

Versiegelte Rangier-/Erschliessungsfläche

² Die Erschliessung hat über den im Situationsplan bezeichneten Bereich "versiegelte Rangier-/Erschliessungsfläche" zu erfolgen. Die versiegelte Rangier-/Erschliessungsfläche ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Erschliessungsfläche

³ Die Erschliessung der angrenzenden Grundstücke erfolgt über die im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsfläche.

Parkierung

⁴ Auf der im Situationsplan bezeichneten Parkierungsfläche sind maximal 60 oberirdische Parkplätze zulässig.

⁵ Auf der im Situationsplan bezeichneten versiegelten Rangier-/Erschliessungsfläche und der Erschliessungsfläche sind zusammen maximal 12 Parkplätze zulässig.

5 UMWELT

Nachhaltigkeit

¹ Neubauten, Erweiterungsbauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.

Bepflanzung

² Bei der im Situationsplan bezeichneten Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

Aussenraum

³ Der im Situationsplan bezeichnete Aussenraum ist als naturnahe, extensive Wiese mit einheimischen Einzelbäumen zu gestalten. Wo möglich soll diese mit Strukturen wie Hecken und Gebüschgruppen ausgestattet werden.

Hochwasserschutz

⁴ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, ist die Bauherrschaft verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

6 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

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



Kanton Zürich
Gemeinde Wila

Privater Gestaltungsplan Huswis

ERLÄUTERNDER BERICHT

Gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32711 – 4.2.2020

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Vorhaben	3
	2 BETRIEBSKONZEPT	4
	2.1 Bestehende Liegenschaften	4
	2.2 Entwicklung	5
	2.3 Interne Logistik	6
	3 FORMELLES	8
	4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG	9
	4.1 Kantonaler Richtplan	9
	4.2 Regionaler Richtplan	10
	4.3 Kommunaler Richtplan	11
	4.4 Zonenplan	11
	4.5 Zusätzliche übergeordnete Auflagen	12
	5 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN13	13
	5.1 Einleitung	13
	5.2 Bauten, Anlagen und Umgebung	14
	5.3 Gestaltung	14
	5.4 Erschliessung	14
	5.5 Umwelt	21
	5.6 Schlussbestimmung	22
	6 AUSWIRKUNGEN	23
	6.1 Siedlung	23
	6.2 Umwelt	25
	6.3 Wirtschaft und Verkehr	30
	7 ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN	31
	7.1 Übersicht Gesamtablauf	31
	7.2 Mitwirkung und Öffentlichkeit	32
	7.3 Anhörung	34
	7.4 Vorprüfung ARE	34
Anhang	Mutationsplan	
Beilage	Lärnmachweis Parkierungsanlage, Ingenieurbüro Andreas Suter vom 17. Oktober 2019	
Auftraggeber	Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG Elias Furrer Tösstalstrasse 41 8492 Wila	
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Simon Wegmann, Jill Brüttsch	
Titelbild	Furrer Schreinerei + Küchenbau AG, Bahndammstrasse, Wila (www.furreragwila.ch)	

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Traditionsbetrieb

Die Furrer Schreinerei + Küchenbau AG beschäftigt rund 30 Mitarbeitende. Der Betrieb an der Bahndammstrasse in Wila ist über viele Jahre gewachsen, setzt auf den neusten Standard und Mitarbeitende, die sich weiterbilden und weiterentwickeln - traditionelles Handwerk, welches durch CNC (Computerized Numerical Control) Maschinen unterstützt wird.

Ökologie

Dank dem zeitgemässen Heizsystem verwertet die Furrer Schreinerei + Küchenbau AG sogar ihr Restholz nach ökologisch hochwertigen Richtlinien und beheizt einige Räume sowie angrenzende Wohnliegenschaften.

1.2 Vorhaben

Optimierung Betrieb

Um die Firma mit ihren rund 30 Mitarbeitenden erfolgreich und wirtschaftlich in die Zukunft zu führen und den dringenden Bedarf an Fläche für die anstehenden technologischen Erneuerungen sicherzustellen, ist eine Optimierung des bestehenden Betriebs vorgesehen. Mit dem Gestaltungsplan erfolgt keine Aufzoning.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan können die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, sodass folgende Punkte im Betrieb optimiert werden können:

- Bessere Betriebslogistik
- Kürzere Wege
- Optimierte Platzverhältnisse
- Gedeckter Zwischentransport
- Zukunftsorientierte Produktion mittels neuer Technologien

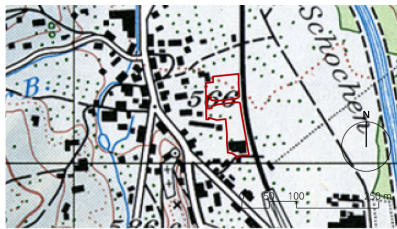
2 BETRIEBSKONZEPT

2.1 Bestehende Liegenschaften

Situation

Im Jahr 1952 hat Max Furrer in der damals zweiten Generation in Wila am Schützenhausweg (heutige Bahndammstrasse) eine neue Schreinerei erstellt.

In den letzten 65 Jahren ist der Betrieb stark gewachsen. Die Altliegenschaften und deren Anbauten weisen deshalb sehr unterschiedliche Baujahre, von 1952 bis 2015, auf.



1972



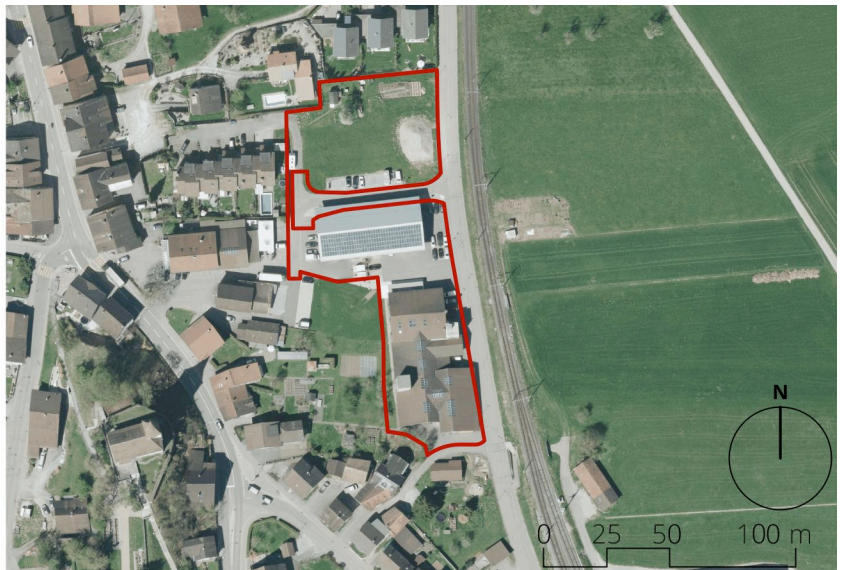
2003



2013



Geltungsbereich
Gestaltungsplan



Quelle: GIS-Browser
Stand: 2014-2015

2.2 Entwicklung

Zukunftsorientierter Betrieb

In den letzten Jahren wurde das Thema der Technologie bei Schreinereien immer wichtiger. Das traditionelle Handwerk wird heute mit CNC-Maschinen unterstützt.

Die neuen Maschinen benötigen mehr Platz, weshalb sich der Betrieb entsprechend anpassen muss. Nebst der Technologie muss sich der Schreinereibetrieb auch im Hinblick auf weitere Entwicklungen, beispielsweise neue Vorschriften zu den Lärm- und Staubemissionen, steigende Anforderungen bezüglich Arbeitssicherheit, brandschutztechnische Anforderungen und weitere, anpassen.

Um allen Anforderungen gerecht zu werden und auf dem Markt bestehen zu können, müssen die Platzverhältnisse im Betrieb der Furrer Schreinerei + Küchenbau AG entsprechend angepasst und optimiert werden. Für einen zukunftsorientierten Betrieb sind die Erweiterungs-/Optimierungsschritte somit unerlässlich.

Problematik heute

Der Platz im Schreinereibetrieb ist in den bestehenden Bauten stark begrenzt. Zudem müssen heute andere Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. erfüllt werden, als noch vor einigen Jahren, was weiteren Platz in Anspruch nimmt. Die neuen Maschinen benötigen heute ebenfalls mehr Platz. Der bestehende Maschinenraum (2) genügt den Anforderungen nicht mehr. Aufgrund der Platzverhältnisse ist das Lager in zwei Gebäuden untergebracht, was zu mehr Wegen führt. Der Transport zwischen den Lagern ist zudem nicht gedeckt und die Betriebslogistik nicht optimal.

Lösung

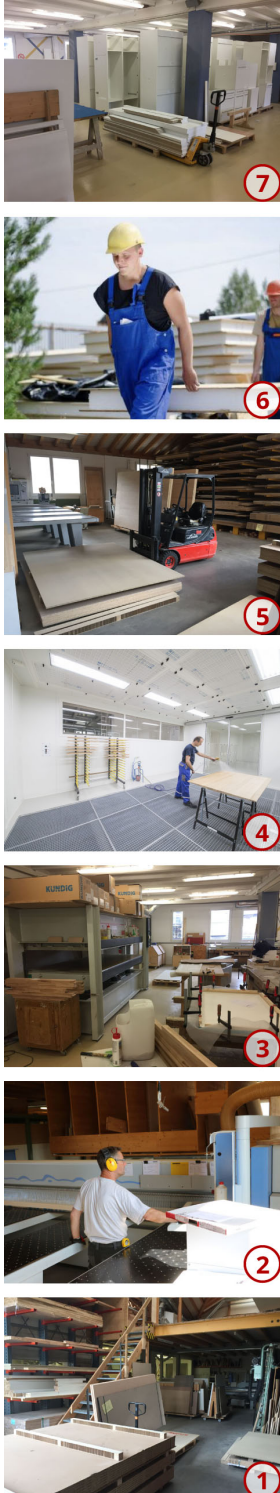
Optimierung heutiger Betrieb

Mit der Vergrößerung der Maschinenhalle haben künftig alle CNC-Maschinen genügend Platz und ein zukunftsorientierter Betrieb kann gewährleistet werden. Auch werden die Betriebsabläufe vereinfacht und genügend Platz für alle Arbeitsschritte geschaffen, welche den heutigen Anforderungen entsprechen. Der Transport ins Lager ist künftig gedeckt und an einem Ort organisiert.

2.3 Interne Logistik

Warenfluss heutiger Betrieb

Der Warenfluss im heutigen Betrieb gestaltet sich wie folgt:



① Anlieferung Platten / Massivholz

② Maschinenraum: horizontale Plattenpresse, Kantenleimer, CNC-Bearbeitungscenter, Breitbandschleifmaschine, usw.

③ Bankraum, Leimpresse, Furnierpresse usw.

④ Lackraum, Farblager

⑤ Lager

⑥ Zwischentransport nicht gedeckt

⑦ Lager Geräte, Auslieferung

Warenfluss künftiger Betrieb

Der Warenfluss im künftigen Betrieb gestaltet sich wie folgt:



- ① Anlieferung Platten / Massivholz

② Maschinenraum: horizontale Plattenpresse, Kantenleimer, CNC-Bearbeitungszentrum, Breitbandschleifmaschine, usw.

③ Bankraum, Leimpresse, Furnierpresse usw.
- ④ Lackraum, Farblager

⑤ Lager, Lager Geräte, Auslieferung

3 FORMELLES

Verfahren eines privaten Gestaltungsplans

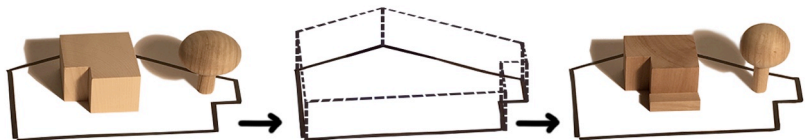
Mit dem privaten Gestaltungsplan (GP) werden massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt.

Der private Gestaltungsplan Huswis wird von der Grundeigentümerin Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG aufgestellt. Da die gewünschten Baumöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudelänge von der Regelbauweise abweichen, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anlass für den privaten Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan Huswis soll einen zukunftsorientierten und ökologischen Betrieb ermöglichen. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Gleichzeitig sollen auch die Anliegen der Anwohner, der Gemeinde und des Kantons (im Rahmen der Mitwirkung) behandelt werden.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen. Er legt lediglich fest, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) nach Art. 23 RPG und der Gemeinde Wila.



Grenzmutation

Für das Gestaltungsplangebiet sollen die Grundstücke Kat. Nrn. 1412, 1423, 1425 künftig zu einem Grundstück zusammengefasst und somit eine Grenzaufhebung vorgenommen werden. Die Grenzaufhebung ist für die Bebauung notwendig und soll zum gegebenen Zeitpunkt gemäss dem Mutationsplan im Anhang im entsprechenden Verfahren vorgenommen werden.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Kantonaler Richtplan

Siedlung

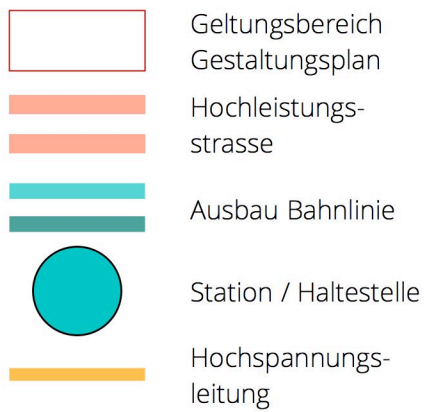
Das Gestaltungsplangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets.

Verkehr

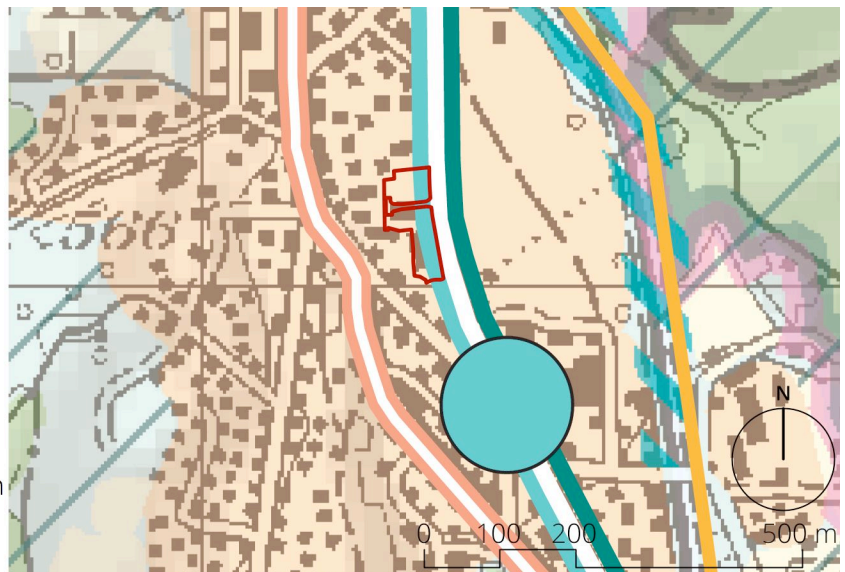
Entlang der Bahndammstrasse, welche das Gestaltungsplangebiet im Osten beschränkt, verläuft die Bahnlinie, die gemäss kantonalem Richtplan ausgebaut werden soll.

Versorgung, Entsorgung/ OeBA

Es bestehen keine kantonalen Festlegungen.



Beschluss des Kantonsrates über die Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplanes vom 22. Oktober 2018 (Festsetzung)



4.2 Regionaler Richtplan

Verkehr

Ergänzend zum kantonalen Richtplan kommt hinzu, dass das Planungsgebiet von einem bestehenden respektive geplanten Radweg tangiert wird, welcher entlang der Bahndammstrasse verläuft (Massstabsebene: ungenaue Linienführung).

Versorgung, Entsorgung/ OeBA

Es bestehen keine regionalen Festlegungen.

-  Hochleistungsstrasse
-  Umgestaltung Strassenraum
-  Radweg best. / geplant
-  Fussweg ohne / mit Hartbelag
-  Ausbau Bahnlinie

Verabschiedet von der Delegiertenversammlung der RZO am 23. November 2017



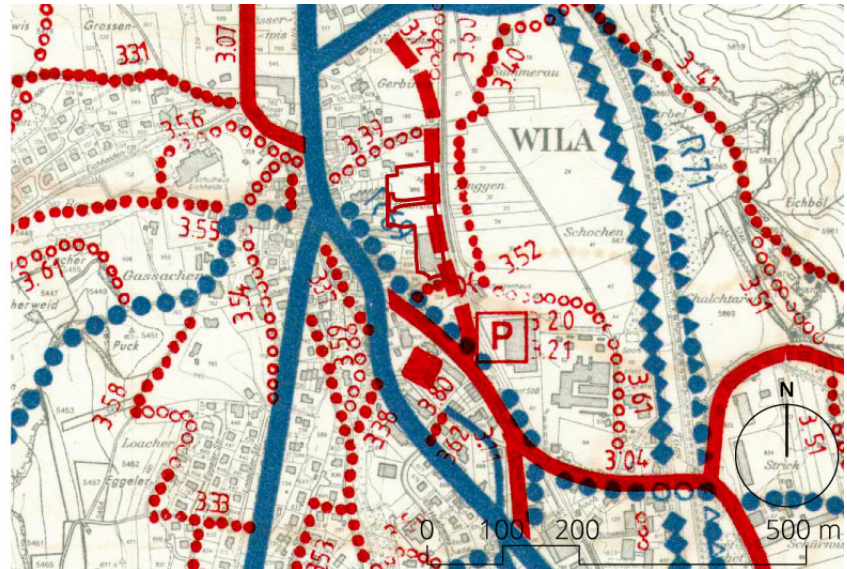
4.3 Kommunalen Richtplan

Verkehrsplan

Der kommunale Verkehrsplan von 1996 soll revidiert werden. Gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan besteht entlang dem Schützenhausweg ein kommunaler Fussweg. Die Bahndammstrasse wird als kommunal geplante Sammelstrasse definiert.

-  Sammelstrasse
best. / geplant
-  Bushaltestelle
-  Fussweg
best. / geplant
-  Hauptstrasse
best. / geplant
-  Buslinie
-  Wanderweg
best. / geplant

Vom Regierungsamt genehmigt
am 21. August 1996



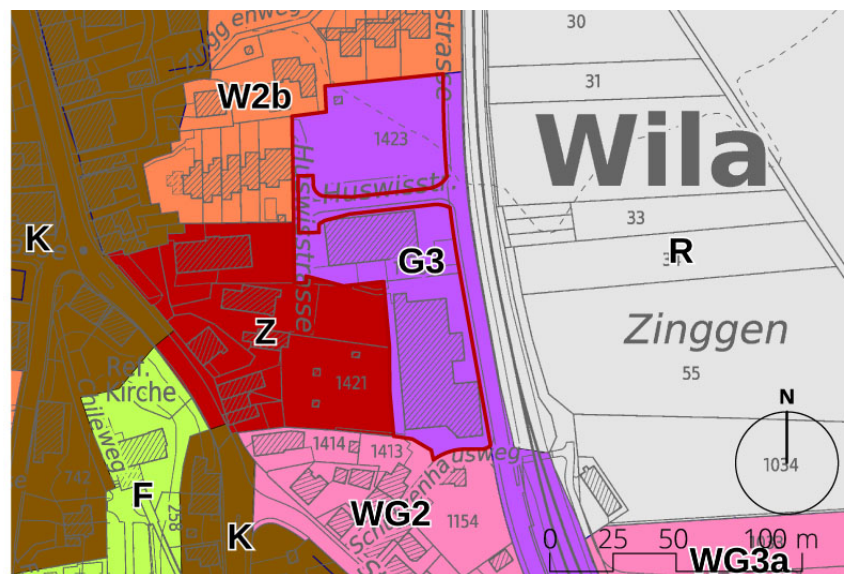
4.4 Zonenplan

Zonenbestimmungen

Das gesamte Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewerbezone 3. Im Gegensatz zur Gewerbezone 4 ist in der Gewerbezone 3 die Gebäude- und Gesamtlänge nicht frei, sondern auf 50 m beschränkt.

-  Kernzone
-  Zentrumszone
-  Wohnzone
-  Wohn- und
Gewerbezone
-  Gewerbezone
-  Reservezone

Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 8.2.2019



4.5 Zusätzliche übergeordnete Auflagen

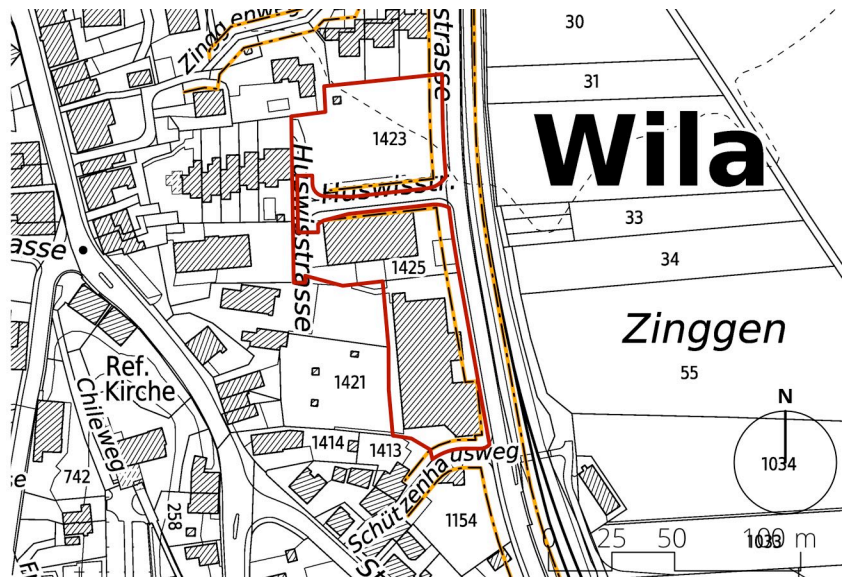
Nicht-ionisierende Strahlung (NIS) (Eisenbahn)

Der Übersichtsplan der SBB mit der 1 Mikrottesla-Linie zeigt keine Überschneidung mit dem Planungsgebiet. Die 1 Mikrottesla-Linie zeigt den Kontrollabstand zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes der magnetischen Flussdichte über 24 Stunden von 1 Mikrottesla an.

Verkehrsbaulinien

Entlang der Huswisstrasse sowie der Bahndammstrasse bestehen heute kommunale Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 1588/1997).

-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  Verkehrsbaulinien



Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 14.2.2019

5 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

5.1 Einleitung

zu Art 1.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Huswis bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zukunftsorientierten Gewerbebetrieb am bestehenden Ort.

zu Art 1.2 Bestandteile/ Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient im Sinne von Art. 47 RPV der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Grundstücke Kat. Nrn. 1412, 1423 und 1425 und umfasst eine Fläche von knapp 6'500 m².

Da auch das Areal nördlich der Huswisstrasse (Grundstück Kat. Nr. 1423) zum Betriebsumfeld der Schreinerei gehört, wird auch diese Fläche in den Gestaltungsplan miteinbezogen. Dadurch wird erreicht, dass die heutige Situation geklärt und ein angemessener Spielraum für die Betriebsoptimierung sichergestellt werden kann.

Eigentumsverhältnisse heute

Grundstück Kat. Nrn.	Eigentümerin
1412, 1423, 1425	Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG

Eigentumsverhältnisse künftig

Künftig soll, wie eingangs beschrieben, eine Grenzaufhebung der Grundstücke Kat. Nrn. 1412, 1423 und 1425 vorgenommen werden. Das Eigentumsverhältnis präsentiert sich nach der entsprechenden Mutation wie folgt (siehe auch Anhang 1):

Grundstück Kat. Nr.	Eigentümerin
A	Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG

Auswirkung Grenzaufhebung

Die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wila vorgeschriebene Baumassenziffer von 3.0 m³/m² gilt nicht für jedes Grundstück einzeln, sondern über das gesamte Gestaltungsplangebiet (Grundstück Kat. Nr. A gemäss Mutationsplan im Anhang 1).

zu Art. 1.3 Ergänzendes Recht

Innerhalb des Gestaltungsperimeters finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht oder auf die kommunale Bauordnung verwiesen wird.

Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für die Gemeinde Wila die bis zum 28. Februar 2017 geltende Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 zur Anwendung.

5.2 Bauten, Anlagen und Umgebung

zu Art. 2.1 Baubereiche

Der Gestaltungsplan weist zwei Baubereiche aus. Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche gebaut werden. Der Baubereich A dient der heute zwingend notwendigen Betriebsoptimierung. Der Baubereich B dient einer möglichen, künftigen Entwicklung und muss eine zonenkonforme Nutzung aufweisen.

Kurz- bis mittelfristig ist nördlich der Huswisstrasse eine oberirdische Parkierung vorgesehen. Langfristig wäre die Bebauung des Baubereichs B mit der entsprechenden versiegelten Rangier-/Erschliessungsfläche denkbar. In diesem Fall wäre die Parkierung entsprechend unterirdisch anzuordnen.

zu Art. 2.2 Vorsprünge

Die Begrenzung der Baubereiche gilt nicht für Balkone, Erker, Vordächer, Lüftungsrohre und Fluchttreppen. Diese dürfen um 2.5 m über die Baubereiche, aber nicht über den Geltungsbereich, hinausragen. Wo Verkehrsbaulinien bestehen, gilt der Abstand von 1.5 m gemäss übergeordnetem Recht § 100 Abs. 1 PBG.

zu Art. 2.3 Bestehende Bauten

Heute bestehen im Gestaltungsplangebiet bereits zahlreiche Bauten und Anlagen mit unterschiedlichen Baujahren. Alle heute bestehenden Bauten und Anlagen sind bewilligt und geniessen Bestandegarantie.

5.3 Gestaltung

zu Art. 3.1 Anforderungen

Die Anforderungen für eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG sind einzuhalten.

5.4 Erschliessung

zu Art. 4.1 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrten erfolgen über den Schützenhausweg, die Bahndammstrasse und die Huswisstrasse. Bei allen Strassen handelt es sich um Gemeindestrassen.

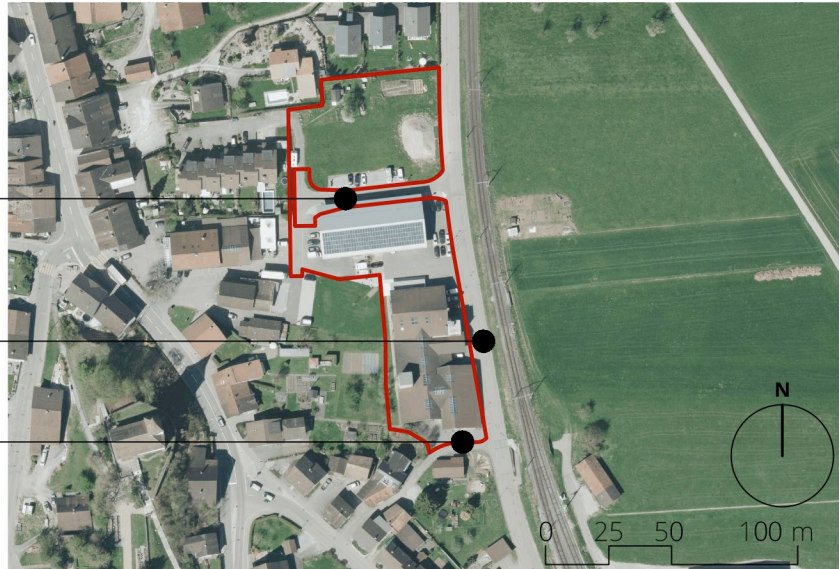
 Geltungsbereich
Gestaltungsplan

Huswisstrasse

Bahndammstrasse

Schützenhausweg

Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 14.2.2019



**zu Art. 4.2 Versiegelte Rangier-/
Erschliessungsfläche**

Für Umschlagsplätze sowie für die Parkierung ist die im Plan bezeichnete Rangier-/Erschliessungsfläche vorgesehen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten und innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Fläche anzuordnen.

zu Art. 4.3 Erschliessungsfläche

Die Erschliessung der Überbauung Zentrum Wila sowie des angrenzenden Wohngebiets im Nordwesten erfolgt ab der Huswisstrasse sowie ab dem Schützenhausweg über das Gestaltungsplangebiet.

Erschliessungsfläche

 Erschliessungsfläche



Parkplatzberechnung

Annahmen

Für die Parkplatzberechnung wird von 30 Mitarbeitenden ausgegangen. Im Hinblick auf die Kunden/Besucher, werden zwei bis drei Kunden/Besucher pro Tag angenommen.

BZO Wila

Gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila (Art. 44 und Art. 45) ist folgende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze (PP) zu erstellen und dauernd zu erhalten:

- 0.5 PP pro Arbeitsplatz (AP) bei Gewerbebauten

Pro 5 Pflichtparkplätzen ist ein Besucherparkplatz zu erstellen.

Angebotsberechnung gemäss BZO

Unter Berücksichtigung der BZO sind 18 Pflichtparkfelder auszuweisen:

30 Mitarbeiter x 0.5 PP/AP	15 Parkplätze
Besucherparkplätze	3 Parkplätze
Total	18 Parkplätze

VSS-Norm 640 281

Die VSS-Norm geht bei Industrie und Gewerbe pro 100 m² BGF von 1.0 PP pro Beschäftigte und 0.2 PP pro Kunde aus.

BGF = Bruttogeschossfläche ca. 4'500 m²

Berechnung: 4'500 m² / 100 m² = 45

Angebotsberechnung VSS-Norm

Unter Berücksichtigung der VSS-Norm "Parkieren" sind 54 Parkfelder auszuweisen.

45 x 1 PP pro Beschäftigte	45 Parkplätze
45 x 0.2 PP pro Kunde	9 Parkplätze
Total	54 Parkplätze

Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen
(Stand: Fassung für die Vernehmlassung)

Gemäss Wegleitung wird für industriell und gewerbliche Fabrikation mit 1 Parkplatz pro 150 m² mBGF für die Beschäftigten gerechnet. Für Besucher/Kunden wird von 1 Parkplatz pro 750 m² mBGF ausgegangen. Entsprechend der ÖV-Güteklasse wird der massgebliche Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs ermittelt (Minimum und Maximum).

mBGF = massgebende Bruttogeschossfläche ca. 4'500 m²

Parkierungsberechnung Beschäftigte

Minimal	14 Parkplätze
Maximal	27 Parkplätze
Mittelwert	21 Parkplätze

Parkierungsberechnung
Kunden/Besucher

Minimal	3 Parkplätze
Maximal	6 Parkplätze
Mittelwert	5 Parkplätze

Parkierungsberechnung Mittelwert

Total Mittelwert	26 Parkplätze
-------------------------	----------------------

Angebotsberechnung Mischrechnung

Da die Angebotsberechnungen relativ grosse Abweichungen aufweisen, wird eine Mischrechnung aller Grundlagen vorgenommen.

	Beschäftigte	Kunden
BZO	15 Parkplätze	3 Parkplätze
VSS-Norm	45 Parkplätze	9 Parkplätze
Wegleitung	21 Parkplätze	5 Parkplätze
Durchschnitt	27 Parkplätze	6 Parkplätze
Durchschnitt Total	33 Parkplätze	

zu Art. 4.4 bis 4.5 Parkierung

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Baubereich A sowie der Nutzung in der nahen Umgebung (Zentrum Wila, Nähe zum Bahnhof Wila) des Gestaltungsplangebiets ist eine oberirdische Parkierungsanlage zulässig. An der im Situationsplan bezeichneten Stelle sind maximal 60 Parkplätze anzuordnen. Für die Schreinerei sind $\frac{1}{2}$ der in der Parkierungsfläche ausgewiesenen Parkplätze und somit 30 Parkplätze angedacht. Die Vermietung der weiteren 30 Parkplätze ist zulässig.

Der Bedarf an 30 Mietparkplätzen ist bereits heute gedeckt. Insgesamt bestehen heute für die neuen HallenmieterInnen (Halle an der Bahnhofstrasse 38), sieben externe MieterInnen, sieben Volg-MitarbeiterInnen und zwei AnwohnerInnen, bereits unbefristete Mietverträge. Die restlichen fünf Parkplätze sind zurzeit aufgrund der Baustelle im Areal Zentrum nicht vermietet, der Bedarf ist jedoch vorhanden.

Wird die Parkierungsanlage künftig nicht mehr benötigt, besteht die Möglichkeit einer künftigen Entwicklung im Baubereich B. In diesem Fall ist eine unterirdische Parkierung vorzusehen.

Innerhalb der versiegelten Rangier-/Erschliessungsfläche (Ziff. 4 Abs. 2/3) sind zusammen maximal 12 Parkplätze zulässig. Diese setzen sich aus maximal 3 Kunden- und Besucherparkplätzen der Schreinerei sowie 9 Parkplätzen für die Überbauung Zentrum Wila zusammen.

Parkierungsfläche	30 Parkplätze
Rangier-/Erschliessungsfläche	3 Parkplätze
Total	33 Parkplätze

Mögliche Lage der insgesamt 46 Parkplätze



Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Wila, welcher rund 200 m (Luftlinie) vom Gestaltungsplangebiet entfernt ist, wird durch die S 11 und S 26 bedient. Die Bushaltestelle Bahnhof Wila wird durch den Bus Linie 807 und 833, die Bushaltestelle Zentrum Wila durch den Bus Linie 833 bedient.

Fahrtenaufkommen

Gemäss Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich wird von folgenden Fahrten pro Parkplatz und Werktag ausgegangen:

Beschäftigte	2.5 Fahrten pro Parkplatz
Kunden Dienstleistung	4 Fahrten pro Parkplatz
Wohnen	2.5 Fahrten pro Parkplatz

Berechnung

Ausgehend von dieser Grundlage der Stadt Zürich wird mit folgenden Fahrten gerechnet:

Beschäftigte (27 PP)	68 Fahrten
Kunden Dienstleistung (6 PP)	24 Fahrten
Wohnen (39 PP)	98 Fahrten

Total Fahrten Schreinerbetrieb

Total Schreinerbetrieb	92 Fahrten
-------------------------------	-------------------

Total Fahrten Areal mit Erschliessung der Wohngebiete und vermieteten Parkplätzen

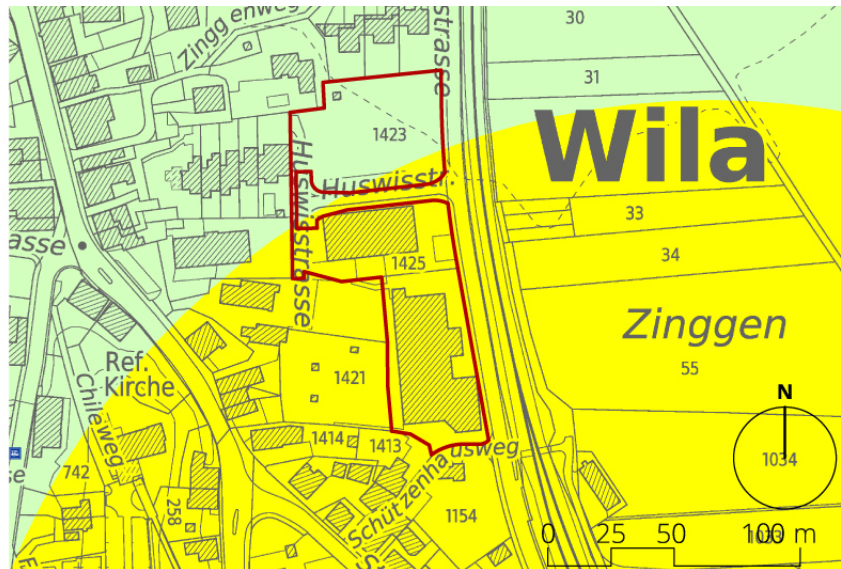
Total Areal inkl. Wohnen und PP Vermietung

190 Fahrten/Werhtag

ÖV-Güteklasse

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss GIS Browser in der ÖV-Güteklasse C und D. Angesichts der Nutzung sind genügend Parkplätze erforderlich.

-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  ÖV Güteklasse C
-  ÖV Güteklasse D



Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 8.2.2019

5.5 Umwelt

zu Art. 5.1 Nachhaltigkeit

Entsprechend dem Nachhaltigkeitsgedanken sollen Neubauten, Erweiterungsbauten und wesentliche Umbauten einen möglichst geringen Heizbedarf aufweisen und den Bedarf für Heizung und Warmwasser mit einem möglichst geringen Teil an fossilen Energieträgern decken.

Im Sinne von fortschrittlichen Bauten sollen Neubauten einen reduzierten Energieverbrauch aufweisen.

zu Art. 5.2 Bepflanzung

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung standortgerechte, einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

zu Art. 5.3 Aussenraum

Der im Situationsplan gekennzeichnete Aussenraum dient der Gestaltung einer attraktiven Umgebung. Er dient zudem der Abgrenzung der Gewerbezone von der Wohnzone und soll mittels naturnaher Wiese mit Einzelbäumen und Heckenstrukturen ausgestattet werden. Die im Situationsplan ersichtliche Überlagerung der Aussenraumfläche und der Parkierungsfläche ermöglicht einen zweckmässigen Spielraum für die künftige Entwicklungen.

Freiflächenziffer

Gemäss Art. 30 der BZO der Gemeinde Wila ist in der Gewerbezone G3 eine Freiflächenziffer von 15 % einzuhalten. Die im Situationsplan dargestellte Aussenraumfläche entspricht einer Freiflächenziffer von rund 16.5 %. Die Einhaltung der Freiflächenziffer gemäss BZO ist gewährleistet.

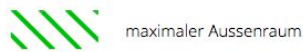
Berechnung massgebende Grundfläche gemäss § 259 PBG

Geltungsbereich	6'460 m ²
Feinerschliessung angrenzende Wohnzone	-194 m ²
Massgebende Grundfläche	6'266 m ²

Berechnung Freiflächenziffer

Massgebende Grundfläche	6'266 m ²
Maximale Aussenraumfläche	1'031 m ²
Freiflächenziffer	ca. 16.5 %

Aussenraumfläche



Zu Art. 5.4 Hochwasserschutz

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) grösstenteils im Gebiet mit mittlerer Gefährdung. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Gemäss "Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser" des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) gelten Einzelbauten als Sonderrisiko-Objekt, wenn das Gebäudevolumen $\geq 10'000 \text{ m}^3$ beträgt.

Mit dem Vorhaben der Betriebserweiterung ist die Überschreitung des Gebäudevolumens von $10'000 \text{ m}^3$ bei einem Einzelobjekt denkbar. Somit besteht ein Sonderrisiko-Objekt, weshalb das Schutzziel auf ein HQ_{300} festgelegt wird.

Die Holinger Ingenieure AG wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung "Zentrum" bezüglich des Hochwasserschutzes für das Gestaltungsplangebiet angefragt. Ausgehend vom heutigen Wissensstand über die künftige Bebauung, ist die Holinger Ingenieure AG zum Schluss gekommen, dass eine Abklärung des Hochwasserschutzes und somit die Festlegung von Objektschutzmassnahmen erst bei Vorliegen eines Bauprojekts aussagekräftig ist. Der Nachweis des Hochwasserschutzes ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

5.6 Schlussbestimmung

zu Art. 6.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Huswis wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2013

(Planungsbericht Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Suter • von Känel • Wild, 27. März 2013)

Im Jahr 2013 wurde eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila durchgeführt. Gemäss Planungsbericht wurden der Stellenwert, die Flächenansprüche sowie die Anordnung der Gewerbe- und Industriezone (heute Gewerbezone) überprüft und untersucht, ob bestimmte Gebiete fürs Wohnen geöffnet werden können und sollen. Der Bedarf an Gewerbefläche wurde dabei als gering definiert. Dennoch müssen langfristig genügend Arbeitsplatzreserven vorhanden bleiben, um neue Gewerbebetriebe ansiedeln zu können oder bestehende Betriebe zu erweitern.

Zur Gewerbezone bei der Bahndammstrasse sind bei der Teilrevision keine Anträge eingegangen und eine Umzonung wurde aus ortsplannerischen Gründen seitens der Gemeindebehörde nicht angezeigt.

Im Bericht zu den Einwendungen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2013 wird vermerkt, dass das Gewerbe in den reinen Gewerbezononen konzentriert werden soll. Zudem wurde für das Gestaltungsplangebiet die Vorschrift zur Dachgestaltung gestrichen.

Eine Betriebserweiterung respektive -optimierung, wie sie anhand des vorliegenden Gestaltungsplans Huswis vorgesehen ist, deckt sich gemäss Planungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung von 2013 somit mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wila im Gebiet Huswis.

Gestaltungsplan Pünt

Situationsplan Gestaltungsplan Pünt,
Planungsbüro Emil Stierli, 17. März 1993

Bereits im Jahr 1993 wurde im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Pünt der Ausbau eines bestehenden Gewerbebetriebs in der Gewerbezone 3, welcher gemäss Bau- und Zonenordnung von der maximalen Gesamtlänge abwich, genehmigt.



Erholung

Mit der Gestaltung des Aussenraums wird die Wohnzone von der Gewerbezone abgegrenzt und ein grüner Übergangsbereich geschaffen.

Auswirkungen

Die Betriebsoptimierung des bestehenden Schreinereibetriebs wirkt sich positiv auf die angrenzenden Wohngebiete aus.

6.2 Umwelt

Energie

Die Furrer Schreinerei + Küchenbau AG verwertet ihr Restholz nach ökologisch hochwertigen Richtlinien und beheizt damit einige Räume und angrenzende Wohnliegenschaften.

Boden

Es werden keine heute landwirtschaftlich genutzten Flächen neu eingezont. Es sind auch keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Schadstoffbelastung

Der Geltungsbereich ist frei von Schadstoffbelastung.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine belasteten Standorte vermerkt.

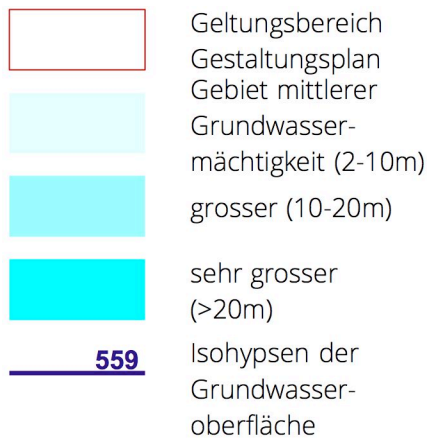
NIS

Die Anforderungen gemäss NIS werden eingehalten.

Wasser, Gewässer

Grundwasser



Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt.

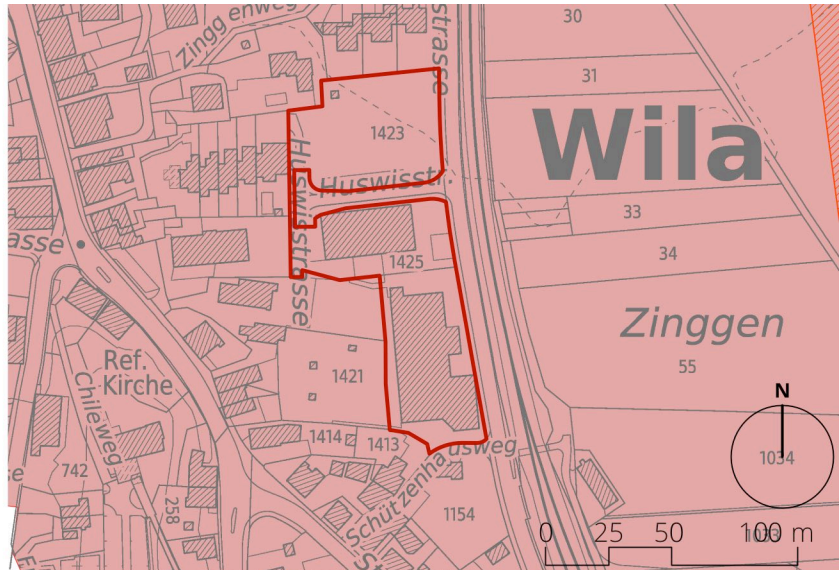


Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 8.2.2019

Gewässerschutzbereich

Das Gestaltungsplangebiet liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au.




-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  Gewässerschutzbereich Au



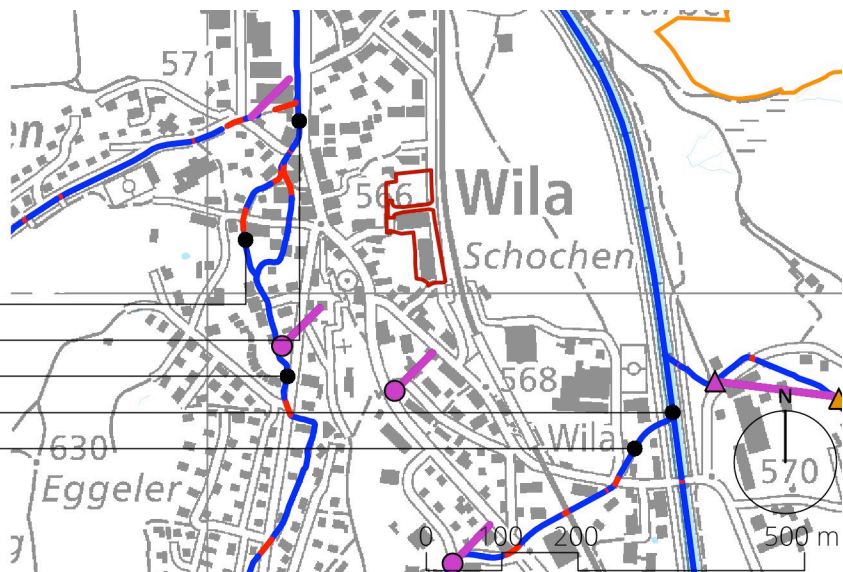
Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 8.2.2019

Öffentliche Gewässer

Das Gestaltungsplangebiet tangiert kein öffentliches Gewässer.

-  Geltungsbereich Gestaltungsplan
-  Gewässer-
prägung offen
-  Gewässer-
prägung eingedolt

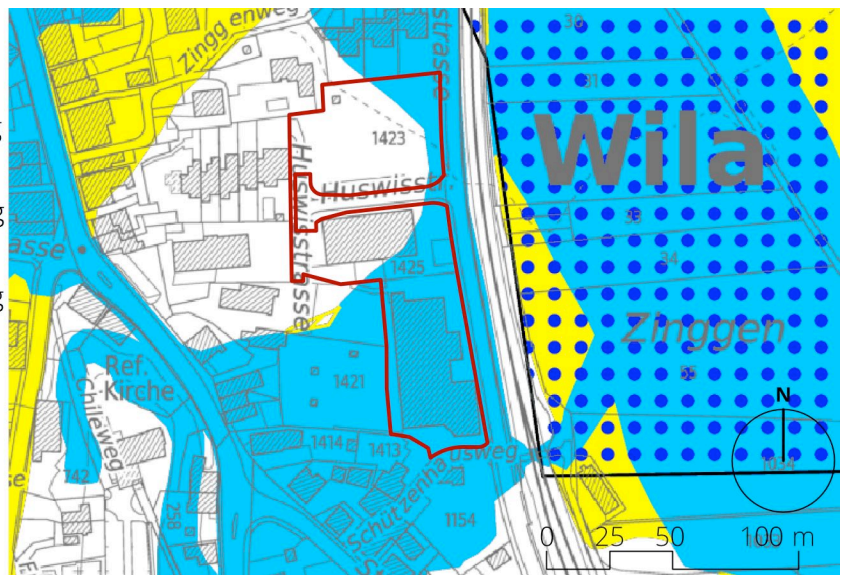
- Quellbach
- Mülibach
- Lochbach
- Töss
- Huebbach



Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 8.2.2019

Naturgefahrenkartierung

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss GIS-Browser (maps.zh.ch) grösstenteils im Gebiet mit mittlerer Gefährdung. In Wila liegt innerhalb des Siedlungsgebiets ein grossflächiges Schutzdefizit vor. Diverse Gewässer (u.a. der Lochbach, der Weierbach und der Huebbach) führen zu einer Überflutung der Tössebene. Die Prozessbereiche der einzelnen Gewässer überlappen sich gemäss Gefahrenkarte dabei grösstenteils. Gemäss Gefahrenkarte werden lokale respektive bachweise Massnahmen, solange an den anderen Bächen keine Massnahmen ausgeführt werden, die Gefahrenkarte nur kleinräumig beeinflussen (Gefahrenkartierung Naturgefahren: Hunziker, Zarn & Partner AG und Jäckli Geologie, 14. November 2014).



Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 8.2.2019

Huebbachprojekt

Der Huebbach kann bei grösseren Hochwasserereignissen Teile des Siedlungsgebiets im Dorfbereich überschwemmen. Als Folge davon sind in der Gefahrenkarte der Gemeinde Wila grossflächige mittlere (blaue) bis geringe (gelbe) Gefahrenbereiche ausgeschieden. Das Ingenieurbüro Holinger AG erhielt im Juli 2015 den Auftrag, ein Hochwasserschutzprojekt für den Huebbach in Wila zu erarbeiten, um so der Gefährdung durch die Überschwemmung des Huebbachs entgegenzuwirken. Am 10. Juni 2017 wurde der Vorprojekt-Variante Bachumlegung vom Gemeinderat Wila zugestimmt. Die Urnenabstimmung ist noch ausstehend.

Töss

Bei der Bachumlegung des Huebbachs entsteht im Zusammenhang mit der Tössdammverlegung im Bereich der Schweissrüti die Möglichkeit einer Revitalisierung der Töss (Holinger AG, 2017). Ab der Tablatstrasse wurde für die Revitalisierung ein prioritärer Abschnitt (Umsetzungshorizont 20 Jahre) definiert.

Loch-/Quell-/Mülibach

Auf der gesamten Länge des Lochbachs sowie des linken Seitenarms Quellbach und Mülibachs sind zahlreiche Schwachstellen vermerkt, die bereits ab einem 30-jährlichen Hochwasser zu Wasseraustritten führen.

Hochwasserschutz


Der Hochwasserschutz wird in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wila mittels Art. 50b sowie mittels Bestimmung gesichert. Der Art. 50b ordnet an, dass der erforderliche Objektschutz bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingehalten wird.

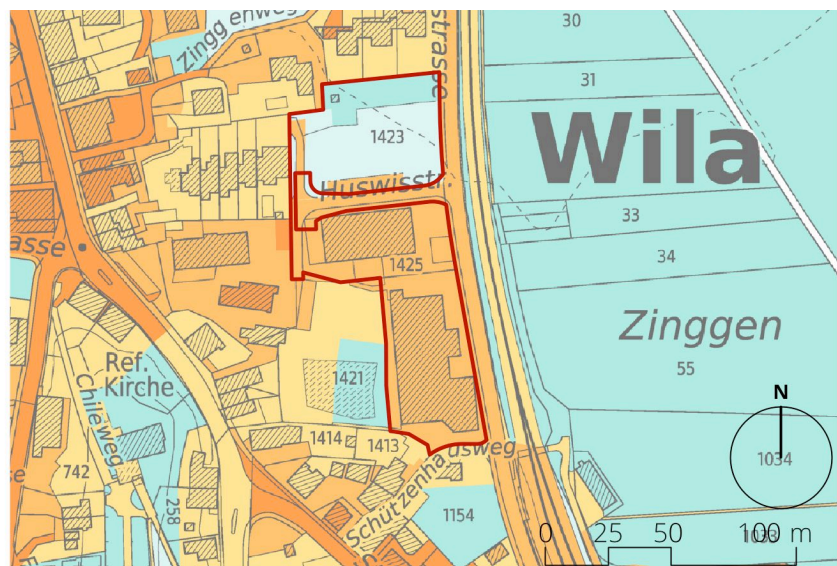
Luft

Der Schreinereibetrieb verursacht keine Luftschadstoffe.

Lokalklima

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Planhinweiskarte "Klimamodell" (GIS-Browser Zürich) bezüglich Überwärmung am Tag in den bebauten Bereichen des Gestaltungsplangebiets als stark definiert.




	Geltungsbereich Gestaltungsplan
	Wärmebelastung Tag, mässig
	Wärmebelastung Tag, stark
	Aufenthaltsqualität am Tag, sehr gering
	Aufenthaltsqualität am Tag, gering



Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 2.9.2019

In der Nacht zeigt sich für den Geltungsbereich keine Überwärmung. Teile des Gebiets werden für die Nachtsituation gemäss GIS-Browser als Kaltluftbereiche definiert.

Die heute unbebaute Fläche auf dem Grundstück Kat. Nr. 1423 wird als Grünfläche von geringer Bedeutung bezüglich Bioklima definiert.

	Geltungsbereich Gestaltungsplan
	Überwärmung in Nacht, keine
	Bioklimatische Bedeutung, gering



Quelle: GIS-Browser
Abfrage: 2.9.2019

Mit dem Planungsvorhaben wird die versiegelte Fläche verändert, die Freiflächenziffer von 15 % gemäss BZO wird mit dem Gestaltungsplan jedoch eingehalten. Auf dem Gestaltungsplangebiet werden zudem an verschiedenen Stellen Grünflächen sowie ein Aussenraum zum Wohngebiet im Norden geschaffen.

Zum Schutz des Lokalklimas sind im Hinblick auf die Situation folgende Massnahmen denkbar:

- Rasengittersteine bei der oberirdischen Parkierung (Förderung unversiegelte Fläche),
- Flachdachbegrünung sofern Flachdächer vorgesehen sind
- Beschattung aufgrund Vordächer

Auswirkungen

Der Schreinereibetrieb hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Betriebsoptimierung hat keine zusätzlichen Fahrten oder Emissionen zur Folge. Das Lokalklima wird nicht negativ beeinträchtigt.

6.3 Wirtschaft und Verkehr

Arbeitsplätze

Die Schreinerei bietet rund 30 Arbeitsplätze, davon sechs für Lernende an. Durch die Optimierung des Betriebs und somit die Modernisierung können die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

Verkehr und Lärm

Die Erschliessung erfolgt gemäss Bestand ab dem Schützenhausweg, der Huswisstrasse und der Bahndammstrasse. Es ist mit durchschnittlich rund 90 Fahrten durch den Schreinereibetrieb und mit rund 190 durch das gesamte Areal zu rechnen. Durch die Erschliessung der Wohngebiete im Westen über das Gestaltungsplangebiet kann die Einfahrt gebündelt werden.

Die Betriebsoptimierung generiert keine zusätzlichen Fahrten oder Lärmemissionen.

Die oberirdische Parkieranlage mit maximal 60 Parkplätzen hält gemäss Lärnmachweis (siehe Beilage) die massgebenden Planungswerte ein.

Ver- und Entsorgung

Es werden keine Sonderabfälle produziert. Bei Farben und Lacken wird das Lösemittel herausdestilliert und wiederverwendet.

Auswirkungen

Die Betriebsoptimierung sichert die bestehenden Arbeitsplätze. Durch die Betriebsoptimierung werden keine zusätzlichen Fahrten oder Lärmemissionen generiert.

7 ABLAUF UND MITWIRKUNGS- VERFAHREN

7.1 Übersicht Gesamtablauf

Grundlagen	Grundlagen erarbeiten
18. Februar 2019	Startsitzung mit Bauherrschaft und Architekt
Entwurf	Entwurf Gestaltungsplan
	(Vor-)Besprechung mit Bauherrschaft und Architekt
15. April 2019	Besprechung mit der Baukommission
Beratung und Fertigstellung	Ergänzung/Fertigstellung Entwurf Gestaltungsplan
18. April 2019	Aktenauflage
29. April 2019	Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung und öffentlichen Auflage
6. Mai 2019	Orientierung des ÖREB-Katasterbearbeiters (Nachführungsstelle) betreffend den privaten Gestaltungsplan
Vorprüfung	Kantonale Vorprüfung
6. Mai 2019	
September 2019	Abklärung Hochwasserschutz und Lärmsituation
September/Oktober 2019	Unterlagen bereinigen
Oktober 2019	Sitzung mit der Bauherrschaft und Architekt
	Orientierung Gemeinderat
Öffentliche Auflage	Öffentliche Auflage
15. November 2019 bis 14. Januar 2020	
Wochen 4/5, 2020	Behandlung der Einwendungen
Bereinigung	Bereinigung durch Grundeigentümer und Planer
31. Januar 2020	
4. Februar 2020	Versand an Gemeinderat
16. März 2020	Beratung Gemeinderat
Zustimmung/Genehmigung	Festsetzung durch den Grundeigentümer
13. April 2020	Versand an Gemeinderat
27. April 2020	Verabschiedung durch den Gemeinderat
19. Juni 2020	Gemeindeversammlung
	Orientierung des ÖREB-Katasterbearbeiters (Nachführungsstelle) betreffend den privaten Gestaltungsplan
	Genehmigung durch die Baudirektion

Orientierung des ÖREB-Katasterbearbeiters (Nachführungsstelle) betreffend den privaten Gestaltungsplan
Publikation der Zustimmung
Rekursfrist
Rechtskraftbescheinigung
Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)

7.2 Mitwirkung und Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG muss der private Gestaltungsplan Huswis während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Auflagefrist fand vom 15. November 2019 bis 14. Januar 2020 statt.

Einwendung

Während der Auflagefrist ist ein Schreiben mit insgesamt sieben Anträgen eingegangen. Zu den Anträgen wird wie folgt Stellung genommen:

Antrag 1

Abstand Parkierung

Der Parkplatz, welcher am nächsten an unsere Grenze (Zinggenweg 4) zu liegen kommt, muss einen Abstand von mindestens 20 m haben.

Entscheid

Der Antrag wird abgelehnt.

Begründung

Der Gestaltungsplan übernimmt die Regelung gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO). Somit ist der gemäss Art. 30 BZO vorgeschriebene Grundabstand von 12 m vollumfänglich eingehalten.

Antrag 2

Ein und Ausfahrt via Bahndammstrasse

Ein- und Ausfahrt auf die Parkplatzanlage muss auf der Seite der Bahndammstrasse erfolgen oder auf der Seite der Gewerbehalle.

Entscheid

Der Antrag wird abgelehnt.

Begründung

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 1423 muss im Westen eine Zufahrt zu den Grundstücken Kat. Nrn. 1133 bis 1137 sichergestellt werden. Zur Reduktion der Erschliessungsfläche, aber auch im Sinne einer ortsbaulich verträglichen Gestaltung soll die Option für eine zukünftige Zu- und Wegfahrt von Westen zur Parkplatzanlage offengehalten werden.

Antrag 3
Anzahl Parkplätze

Die Anzahl der Parkplätze ist auf das absolute Minimum von 17 zu reduzieren.

Entscheid Der Antrag wird abgelehnt.

Begründung Der Bedarf an diesen Stellplätzen ist ausgewiesen und rechters. Daher macht eine Reduktion – im geforderten Mass – keinen Sinn. Vielmehr soll bei der Gestaltung der Anlage auf ein ortsbaulich angemessenes Erscheinungsbild geachtet werden.

Antrag 4
Ausrichtung der Parkplätze

Die Ausrichtung der Parkplätze ist so zu gestalten, dass weder Scheinwerfer noch Auspuffanlage in Richtung unseres Hauses zeigen. Die Besucherparkplätze sind auf der Seite der Gewerbehalle anzuordnen.

Entscheid Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Bis zur gemeinsamen Grenze ist min. ein Abstand von 12 Metern einzuhalten. Für diesen "Bereich" fordert der Gestaltungsplan gemäss Pkt. 5.3 (Aussenraum): "Der im Situationsplan bezeichnete Aussenraum ist als naturnahe, extensive Wiese mit einheimischen Einzelbäumen zu gestalten. Wo möglich, soll diese mit Strukturen wie Hecken und Gebüschgruppen ausgestattet werden".
Das Anliegen der Antragsteller ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan angemessen berücksichtigt.

Antrag 5
Lärm und Sichtschutz

Es ist ein wirksamer Lärm- und Sichtschutz zu erstellen. Das Überleben unserer über 60-jährigen Hecke ist hierbei sicherzustellen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Die Hecke der Antragsteller liegt ausserhalb vom Gestaltungsplanperimeter. Da gegenüber der gemeinsamen Grenze ein Abstand von 12 Metern eingehalten werden muss, dürfte dem uneingeschränkten Erhalt der Hecke auf dem Grundstück Kat. Nr. 1119 nichts im Wege stehen. Ein Lärmschutz ist nicht erforderlich. Die Grenzwerte sind eingehalten.

Antrag 6
Lichtverschmutzung

Es werden wirksame Massnahmen gegen die Lichtverschmutzung unseres Wohnraumes durch die Parkplatzbeleuchtung getroffen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Es ist noch offen, ob der Parkplatz beleuchtet wird. Grundsätzlich gilt jedoch Art. 11 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG). Im Rahmen des Bau-
bewilligungsverfahrens ist zu beurteilen, ob durch die Parkierungs-
anlage lästige oder schädliche Einwirkungen durch Lichtemissionen
hervorgehen.

Antrag 7
leiser Strassenbelag

*Es wird ein sogenannter "leiser Strassenbelag" für die gesamte Parkplatz-
anlage eingebaut.*

Entscheid Der Antrag ist teilweise berücksichtigt.

Begründung

Ein leiser Strassenbelag (Flüsterbelag) kann ab einer Geschwindigkeit
von 20 km/h eine Wirkung entfalten. Auf dem Parkplatz wird jedoch
kaum 20 km/h und mehr gefahren. Somit ist nicht das Abrollgeräusch,
sondern das Antriebsgeräusch für die Emission verantwortlich. Der
Einbau von einem Flüsterbelag bringt deshalb keinen Nutzen.

7.3 Anhörung

Gemeinden/Region

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und
nebeneordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemein-
den und der Region, statt. Die Gemeinde Wila gehört zur Planungs-
region Zürcher Oberland (RZO). Die RZO hält fest, dass der Gestal-
tungsplan Huswis keine regionalen Festlegungen tangiert. Die Region
weist lediglich darauf hin, dass die offene Parkierungsfläche in Zen-
trumsnähe als Übergangslösung dienen soll.

7.4 Vorprüfung ARE

Vorprüfungsbericht

Vorgängig zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem
Kanton zur Vorprüfung zugestellt.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2019 hat die Baudirektion
zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die Anträge wur-
den in den Gestaltungsplanakten wie folgt berücksichtigt.

Antrag 1

Der Gestaltungsplan ist mit konkreten Aussagen zur baulichen Dichte
in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu ergänzen.

Entscheid Der Erläuternde Bericht wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme

Für das Gestaltungsplangebiet sollen die Grundstücke Kat. Nrn. 1412, 1423, 1425 künftig zu einem Grundstück zusammengefasst und somit eine Grenzaufhebung vorgenommen werden. Die Grenzaufhebung ist für die Bebauung notwendig und soll zum gegebenen Zeitpunkt gemäss dem Mutationsplan im Anhang des vorliegenden Berichts vorgenommen werden. Die in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wila vorgeschriebene Baumassenziffer von $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gilt somit nicht für jedes Grundstück einzeln, sondern über das gesamte Gestaltungsplangebiet (gemäss Mutation). Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt die gültige BZO der Gemeinde Wila (siehe Bestimmungen, Ergänzendes Recht).

Der Erläuternde Bericht wird mit den Aussagen zur Grenzaufhebung ergänzt.

Antrag 2

Die Auswirkungen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sind aufzuzeigen und mit sichernden Bestimmungen zu vermindern.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme

Das Kapitel Auswirkungen im Erläuternden Bericht wird mit den Auswirkungen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung (oberirdische Parkierung inkl. Gestaltung des Aussenraums) ergänzt. Dies vor allem in Bezug auf die Entwicklung des Baufeldes B.

Gemäss Antrag 5 werden die Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung präzisiert. Dem Antrag bezüglich sichernden Bestimmungen kann somit gerecht werden (siehe Stellungnahme Antrag 5).

Antrag 3

Die Bestimmungen sind mit spezifische Aussagen zu den im Situationsplan und in der Legende differenzierten Baubereichen A und B zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme

Für beide Baubereiche ist eine zonenkonforme Nutzung zulässig. Sofern der Gestaltungsplan keine Aussage macht, gilt die BZO der Gemeinde Wila. Da ein gewisser Spielraum für die künftige Entwicklung speziell im Hinblick auf das Baufeld B essentiell ist und die Bebauung des Baubereichs B im Hinblick auf die Baumasse dazu führt, dass Teile des Baubereichs A zurückgebaut werden müssten, wird von einer Präzisierung respektive Differenzierung abgesehen.

Der Erläuternde Bericht wird bezüglich der Baubereiche A und B und der möglichen Entwicklung präzisiert (siehe auch Stellungnahme Antrag 2).

Antrag 4

Bestimmungen sind mit qualitativen Vorschriften zur gestalterischen Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme

Die Bestimmungen werden wie folgen angepasst:

" Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben."

Antrag 5

Im Art. 4 Abs. 4 ist die maximal zulässige Anzahl oberirdischer Parkplätze in dem für die Parkierung vorgesehenen Bereich auf 50 Parkplätze zu reduzieren. Vorbehalten bleibt untenstehender Antrag zum Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV betreffend Parkierung.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Stellungnahme

Der Erläuternde Bericht wird mit Aussagen zur Lärmimmission des künftigen oberirdischen Parkplatzes ergänzt (Lärnmachweis auch in der Beilage enthalten). Da der Lärnmachweis zeigt, dass die massgebenden Planungswerte nicht überschritten werden, wird auch im Zusammenhang mit der nachgewiesenen Notwendigkeit (siehe Antrag 6) der Parkplätze von einer Reduktion abgesehen.

Antrag 6

Im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ist der Bedarf für 30 zusätzliche Parkplätze für die Vermietung aufzuzeigen. Wenn ein solcher Bedarf nicht aufgezeigt werden kann, ist auf die 30 zusätzlichen Parkplätze für die Vermietung zu verzichten.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Der Erläuternde Bericht wird mit den Erläuterungen zum bestehenden Bedarf ergänzt.

Stellungnahme

Der Bedarf der 30 zusätzlichen Parkplätze für die Vermietung wird im Erläuternden Bericht ergänzt. Da der Bedarf besteht und nachgewiesen werden kann, muss gemäss Antrag nicht auf die 30 zusätzlichen Parkplätze verzichtet werden.

Antrag 7

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen das bestehende Hochwasserproblem im Gestaltungsplangebiet gelöst wird und wer dafür verantwortlich ist. Die Massnahmen sind im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV darzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme

Die Abklärungen zum Hochwasserschutz wurden im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz der Entwicklung "Zentrum" durch die Höltinger AG beurteilt. Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt und im Erläuternden Bericht auf die Thematik hingewiesen.

Antrag 8

Zur Sicherstellung des Objektschutzes ist aufzuzeigen, ob es sich bei den Bauvorhaben um Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Schadenpotenzial handelt oder nicht.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt. Der Erläuternde Bericht wird mit den Überlegungen zum Sonderrisiko-Objekt ergänzt.

Stellungnahme

Der Erläuternde Bericht wird bezüglich der Überlegungen zum Sonderrisiko-Objekt und zum Schutzziel ergänzt.

Mit dem Baugesuch wird zum gegebenen Zeitpunkt nachgewiesen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen, Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte oder Tiefgaragen-Ein-/Ausfahren gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) mit permanenten Massnahmen geschützt sind.

Antrag 9

Das Thema Lokalklima (Ausgangslage, Auswirkungen und Massnahmen) ist im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Stellungnahme

Der Erläuternde Bericht wird im Kapitel Auswirkungen mit dem Thema Lokalklima ergänzt.



Furrer Liegenschaften + Beteiligungen AG, Tösstalstrasse 41, 8492 Wila
vertreten durch Suter · von Känel · Wild, Planer und Architekten AG, Förl-
buckstrasse 30, 8005 Zürich

GEMEINDE: **Wila**
OBJEKT: **Privater Gestaltungsplan Huswis**

LÄRMNACHWEIS PARKIERUNGSANLAGE

B

H U S W I

RRB Nr. 1588/1997

1424

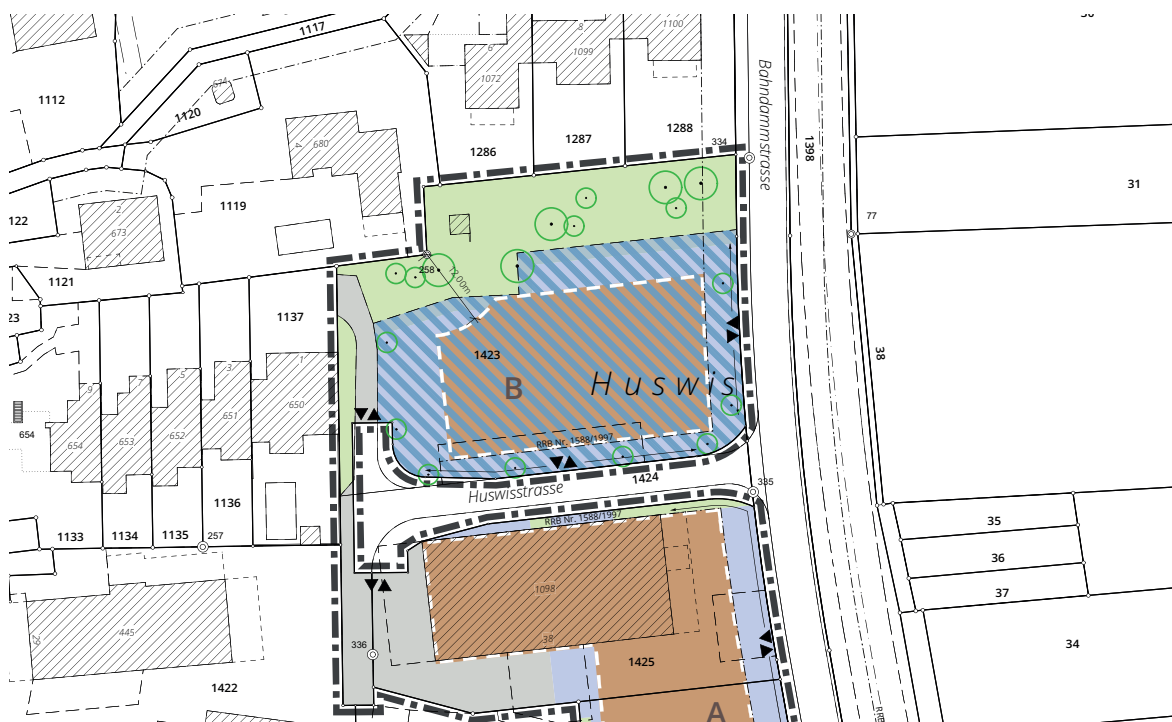
Huswisstrasse

Versionsverzeichnis

Version	Datum	Beschreibung	Bemerkung	Freigabe			
				Sachbearbeitung		Koreferat	
				Durch	Visum	Durch	Visum
1.0	17.10.2019	Beilage zu Gestaltungsplan		Andreas Suter	<i>AS</i>	Monika Suter	<i>MS</i>

1 Situation

Im nördlichen Teil des Gestaltungsplangebietes ist eine Fläche für eine oberirdische Parkierung vorgesehen (blaue Schraffur). Für diese Parkierung ist ein Lärmnachweis zu erbringen.



Im Gestaltungsplan (GP) ist hier auch das Baufeld B angeordnet, welches zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden kann. Der Lärmnachweis für die unterirdische Parkierung muss im dannzumaligen Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

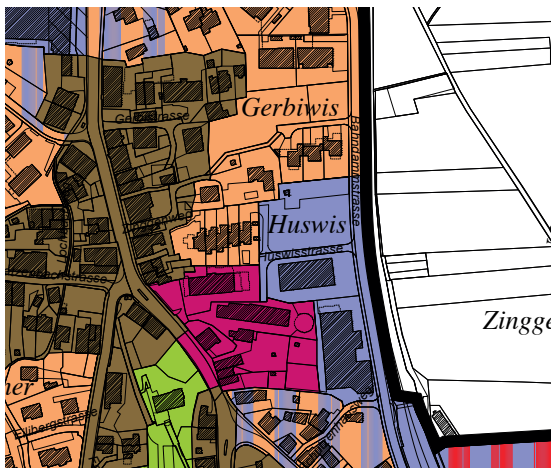
2 Lärmrechtliche Beurteilung

Eine Parkierungsanlage gilt als neue Anlage im Sinne der Lärmschutzverordnung (LSV). Es muss sichergestellt werden, dass die Emissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Umweltschutzgesetz (USG)) und die Planungswerte (PW) bei den lärmempfindlichen Räumen der umliegenden Gebäude und auf den Baulinien der umliegenden unüberbauten Parzellen eingehalten werden können (Art. 7 LSV). Auch beim Bauvorhaben, bei dem die Emissionen entstehen, sind die PW einzuhalten.

3 Grundlagen

3.1 Objekt

- Privater Gestaltungsplan Huswis (Situationsplan, Bestimmungen und Erläuternder Bericht, Entwurf 16. April 2019, Suter • von Känel • Wild, Planer und Architekten AG)



Zonenplan (Quelle: Gemeinde Wila)

3.2 Zone, Empfindlichkeitsstufen und Grenzwerte

Das GP-Areal befindet sich gemäss aktueller Nutzungsplanung der Gemeinde Wila in der Gewerbezone 3 (G3, lila). Die angrenzenden Gebiete sind der Wohnzone W2b (orange) und der Zentrumszone Z (rot) zugeordnet.

Die massgebenden PW sind:

	ES II (W2b)		ES III (G3 und Z)	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Wohnen	55	45	60	50
Betrieb	60 ¹	– ²	65 ¹	– ²

3.3 Anlage

Die oberirdische Parkierung umfasst maximal 60 Parkfelder. Die eine Hälfte davon ist für den Schreinereibetrieb vorgesehen, die andere Hälfte kann vermietet werden. Es werden die folgenden massgebenden Werte eingesetzt:

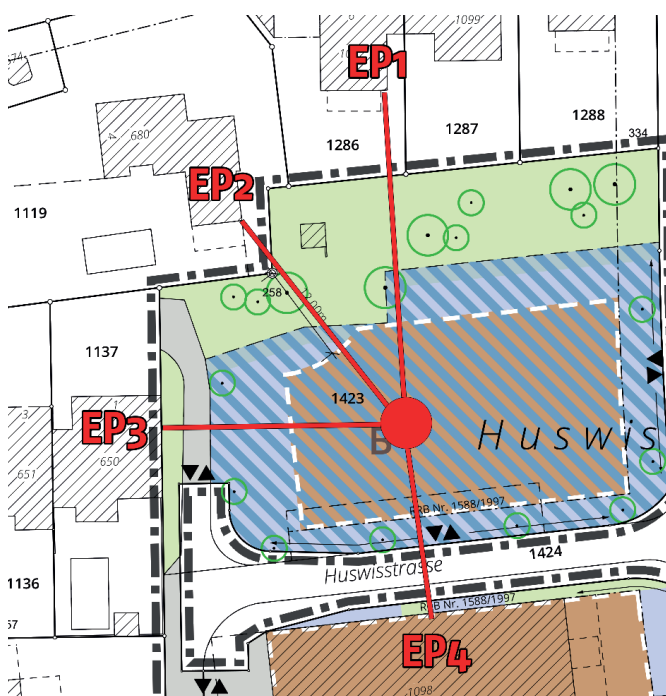
	Schreinerei	Vermietung an Dritte	Total
Parkfelder	30	30	60
Spezifisches Verkehrspotenzial (SVP, Fahrten pro Parkfeld))	2.5	2.5	2.5
Anteil Tag (7–19 Uhr)	100%	75%	87.5%
Anteil Nacht (19–7 Uhr)	0%	25%	12.5%

- 1 Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen in Gebieten der ES I, II oder III gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere PW und IGW.
- 2 Für Objekte, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (zum Beispiel Büros oder Schulen), gelten keine Nacht-Belastungsgrenzwerte (Art. 41 Abs. 3 LSV).

4 Berechnungen

Die Berechnung erfolgt nach der Norm SN 640 578 «Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen» des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

4.1 Massgebende Anlageteile



Die gesamte für die Parkierung vorgesehene Fläche wird für die Berechnung als eine einzige Teilfläche mit einer Punktquelle angesehen.

Theoretisch müsste die Fläche nach der Norm weiter unterteilt werden, da der Abstand zwischen den Immissionsorten und dem Rand der Teilfläche kleiner ist als die grösste Abmessung der Teilfläche.

Da aber sowieso unklar ist, wie die Parkfelder angeordnet werden, kann die Berechnung mit einer einzigen Punktquelle in der Mitte der Fläche als gute Näherung angesehen werden. Dies insbesondere auch deshalb, weil die so errechneten Immissionen erfahrungsgemäss grösser sind als wenn die einzelnen Teilflächen berechnet werden.

4.2 Massgebende Empfangspunkte

Die massgebenden Empfangspunkte befinden sich bei den bestehenden Gebäuden Zinggenweg 6 (EP1) und 4 (EP2) und Huswisstrasse 1 (EP3), sowie beim am nächsten befindlichen Punkt des Baubereiches A (EP4).

Die Detailberechnungen können dem Anhang entnommen werden.

5 Fazit

5.1 Einhaltung der Grenzwerte

Die Emissionen der Parkierungsanlage halten die massgebenden PW bei allen Empfangspunkten ein.

5.2 Vorsorgeprinzip

Gemäss USG und LSV sind Einwirkungen vorsorglich zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1a LSV). Falls die PW wie vorliegend eingehalten sind, gelten zusätzliche Massnahmen dann als wirtschaftlich tragbar, wenn sich mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion erreichen lässt.

Im Fall der vorliegenden Parkierungsanlage sind bei der definitiven Anordnung der Parkfelder die folgenden Punkte zu prüfen:

- Die Parkfelder sind grundsätzlich möglichst weit von den umgebenden Wohnnutzungen entfernt anzuordnen.
- Weniger heikel – und damit eher in der Nähe von Wohnnutzungen möglich – sind diejenigen Parkfelder, die nur tagsüber frequentiert werden; dies aber nur dann, wenn sie nachts effektiv nicht belegt sind.
- Ebenfalls weniger heikel ist eine Anordnung der Parkfelder in der Nähe des Baubereiches A, da in diesem die um 5 dB weniger strengen PW der ES III gelten.

Thalwil, 17. Oktober 2019

Ingenieurbüro Andreas Suter



Andreas Suter

Anhang: Detailberechnung Parkierungsanlage

Parkierungsanlage												
	EP1			EP2			EP3			EP4		
	Tag (7-19 Uhr)	Nacht (19-7 Uhr)		Tag (7-19 Uhr)	Nacht (19-7 Uhr)		Tag (7-19 Uhr)	Nacht (19-7 Uhr)		Tag (7-19 Uhr)	Nacht (19-7 Uhr)	
L _{W,PV}	66.0	66.0		66.0	66.0		66.0	66.0		66.0	66.0	
B _{Beifläche}	0.18	0.03		0.18	0.03		0.18	0.03		0.18	0.03	
N	60	60		60	60		60	60		60	60	
Anzahl Parkiervorgänge	131.25	19		131.25	19		131.25	19		131.25	19	
D	40	40		31	31		29	29		23	23	
L _{W,PV}	66.0	66.0		66.0	66.0		66.0	66.0		66.0	66.0	
dM	10.4	1.9		10.4	1.9		10.4	1.9		10.4	1.9	
L _{W,Teifläche}	76.4	67.9		76.4	67.9		76.4	67.9		76.4	67.9	
dD	32.0	32.0		29.8	29.8		29.2	29.2		27.2	27.2	
L _{i,PV}	36.3	27.9		38.6	30.1		39.1	30.7		41.2	32.7	
K _p	3.7	3.7		3.7	3.7		3.7	3.7		3.7	3.7	
Leq _b	0.0	0.0		0.0	0.0		0.0	0.0		0.0	0.0	
Leq _z	0.0	0.0		0.0	0.0		0.0	0.0		0.0	0.0	
L _{i,PA}	40.1	31.6		42.3	33.9		42.9	34.4		44.9	36.4	
K1	0	5		0	5		0	5		0	5	
K2	0	0		0	0		0	0		0	0	
K3	4	4		4	4		4	4		4	4	
L _r	44	41		46	43		47	43		49	45	
Grenzwert	55	45		55	45		55	45		55	45	
GW eingehalten?	JA	JA		JA	JA		JA	JA		JA	JA	

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 26.03.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 26.03.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-000000949

Publizierende Stelle
Gemeinde Wila, Kugelgasse 2, 8492 Wila

Privater Gestaltungsplan "Huswis", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8492 Wila

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der Private Gestaltungsplan „Huswis“ wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wila an der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2020 und von der Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 1219 / 20 vom 19. November 2020 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 16. März 2021 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan „Huswis“ tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:
Gemeinde Wila
Kugelgasse 2
8492 Wila