



Referenz-Nr.: ARE 20-1138

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.are.zh.ch

1/4

Privater Gestaltungsplan «Hofwis» – Genehmigung

Gemeinde Elsau

Lage Grundstück Kat. Nr. 4080; zwischen Elsauerstrasse und Schottikerstrasse, nördlich angrenzend an «Geissenwegli»

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Bestimmungen vom 20. Dezember 2019, rev. 19. Mai
Unterlagen 2020

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20. Mai 2020

Ergänzende Unterlagen - Beilage Richtprojekt, Situationsplan Mst. 1:500 vom 20. Dezember 2019, rev. 19. Mai 2020

- Konzeptstudie «Hof & Wiese» für ein Gesundheits-, Kultur- und Wohnzentrum, BDE Architekten GmbH, Winterthur vom 26. Juni 2019, rev. 17. April 2020.

- Vereinbarung zwischen der Stiftung Pro Elsau und der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft GWG, Winterthur vom Mai 2020 betreffend Fussgängerzugang von der Schottikerstrasse zur geplanten Überbauung auf dem Grundstück Kat. Nr. 4080, gemeinsamen Containerplatz für die Grundstücke Kat. Nrn. 4080 und 4081 sowie Parkplätze für das Grundstück Kat. Nr. 4081.

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das Gebiet «Hofwis» soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan einer gemischten Entwicklung zugeführt werden. Die Stiftung Pro Elsau, als Grundeigentümerin, beabsichtigt auf dem südlich an den Ortskern Elsau angrenzenden Areal neben Wohnungen, ein Gesundheitszentrum sowie einen kulturellen Treffpunkt zu erstellen. Hierzu wurden zwei Projektstudien bei unterschiedlichen Architekturbüros in Auftrag gegeben. Die aus diesen Auftrag hervorgegangene Konzeptstudie «Hof & Wiese» für ein Gesundheits-, Kultur- und Wohnzentrum der BDE Architekten GmbH, Winterthur, bildet Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Hofwis».

Da der Gestaltungsplan in Teilen von den Festlegungen der Grundordnung abweicht, bedarf es der Zustimmung durch die Legislative.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Elsau stimmte mit Beschluss vom 16. Juni 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Hofwis» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 27. Juli 2020 keine Rechtsmittel eingelegt.

Mit Schreiben vom 28. Juli 2020 ersucht die Gemeinde Elsau um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem privaten Gestaltungsplan «Hofwis» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Bebauung und Freiraumgestaltung des Grundstückes Kat.-Nr. 4080, unter Achtung einer gemischten Nutzweise sowie einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung geschaffen. Der Geltungsbereich ist in Teilen der Kernzone K bzw. der Wohnzone W2B zugeteilt, wobei das Grundstück eine Fläche von insgesamt 9'906 m² aufweist.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Abgestimmt auf die wesentlichen Erkenntnisse und Eckwerte der Konzeptstudie «Hof & Wiese» werden im privaten Gestaltungsplan fünf Baubereiche (A bis E) bezeichnet, die über eine verkehrsfreie Platzfläche miteinander verbunden sind. In Abhängigkeit der angrenzenden Nutzweisen der jeweiligen Hauptbauten ist beabsichtigt, die verkehrsfreie Platzfläche als Kulturgarten, Dorfplatz oder Wohnhof auszugestalten. Auch die Adressierung wird in der Regel ab der verkehrsfreien Platzfläche vorgesehen. Mit einer differenzierten Ausgestaltung der Freiräume – ausgewiesen werden unter anderem private Gartenbereiche sowie gemeinschaftliche mit Hochstammobstbäumen durchzogene Grünflächen (Allmend) – wird auf die umliegende Bebauungsstruktur reagiert. Bauten, Anlagen und Umschwung haben erhöhte gestalterische Anforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen. Dabei kommt bezüglich der Gestaltung der Konzeptstudie «Hof & Wiese» richtungsweisender Charakter zu.

Das bestehende Bauernhaus (Baubereich A) an der Elsauerstrasse, darf unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche und Profil ersetzt oder umgebaut werden. Zur Sicherstellung einer ortstypischen Raumabfolge variieren im Weiteren die vier Zeilenbauten (Baubereiche B bis E) hinsichtlich Geschossigkeit und Grundabmessung. Vorgesehen sind zwei bis dreigeschossige Hauptbauten, welche abweichend von den Festlegungen der Bau- und Zonenordnung mit Giebeldächern sowie einer durchgehenden Traufe auszubilden sind. Für die Baubereiche B bis E legt der private Gestaltungsplan zudem mit 6'500 m² die insgesamt zulässige anrechenbare Geschossfläche fest. In Abweichung von § 255 PBG sind der anrechenbaren Geschossfläche auch die Flächen in Dachgeschossen zuzurechnen.

Der private Gestaltungsplan gibt weiter vor, dass die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr primär ab der Schottikerstrasse, für Besucher und Kunden in Zusammenhang mit den Nutzungen in den Baubereichen A und B (Kulturhaus und Gesundheitszentrum) auch ab der Elsauerstrasse zu erfolgen hat. Mittels vorzusehender Fusswege wird zudem die Anbindung innerhalb des Geltungsbereichs als auch zum Ort sichergestellt. Die Festlegungen «Erschliessung motorisierter Verkehr» und «Ausgangspunkt für Fusswegverbindung II» auf der Schottikerstrasse liegen ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans. Da die Festlegungen jedoch nur am Schnittpunkt der Stichstrasse

(Kat.-Nr. 3232) mit dem GP-Perimeter Wirkung entfalten, kann die Vorlage genehmigt werden.

Ergebnis der Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 24. März 2020 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.
Genehmigungsprüfung

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 Elsau 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 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 «Hofwis», welchem die Gemeindeversammlung Elsau mit Beschluss vom 16. Juni 2020 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit c. und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'682.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.20	105 323 / 83100.41.273
Total	Fr. 1'814.60	

- 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 Elsau 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

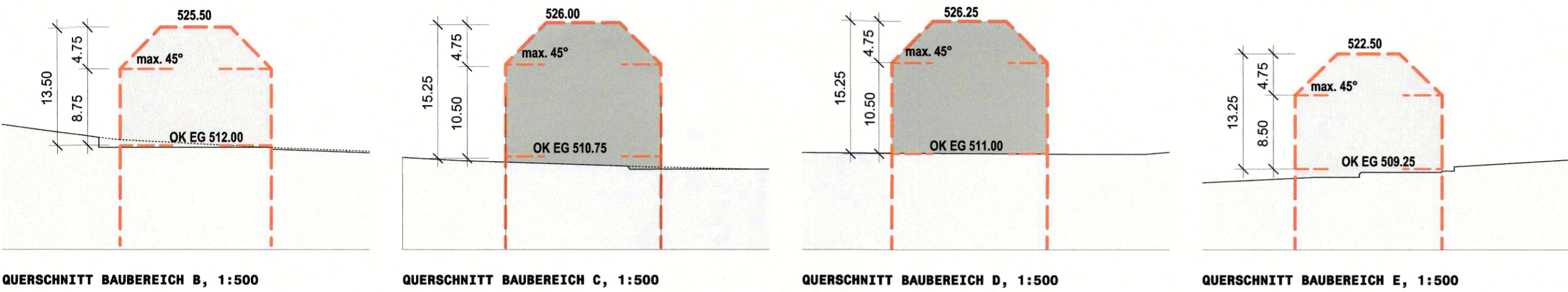
V. Mitteilung an

- Gemeinde Elsau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Stiftung Pro Elsau UIC CHE – 114.531.830, Postfach, 8010 Zürich, c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 30. OKT. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





QUERSCHNITT BAUBEREICH B, 1:500

QUERSCHNITT BAUBEREICH C, 1:500

QUERSCHNITT BAUBEREICH D, 1:500

QUERSCHNITT BAUBEREICH E, 1:500



SITUATION 1:500

LEGENDE

FESTSETZUNGEN

- GELTUNGSBEREICH
- ALLMEND: GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT HOCHSTAMMOBSTBÄUMEN DURCHZOGEN
- PRIVATE GARTENBEREICHE, LAGE SCHEMATISCH
- VERKEHRSFREIE PLATZFLÄCHEN, ANGRENZEND AN GEBÄUDE
- MAX. MANTELLINIE
- BAUBEREICH II HAUPTBAUTEN, MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
- BAUBEREICH III HAUPTBAUTEN, MAX. 3 VOLLGESCHOSSE
- BEREICH BESTEHENDE GEBÄUDE VERS. NR.316
- BEREICH BESUCHERPARKPLATZ
- BAUBEREICH TIEFGARAGE
- ABRUCH
- BEREICH EINFART TIEFGARAGE, EINFART VON SCHOTTIKERSTRASSE
- EINGÄNGE ZU DEN HAUPTBAUTEN, LAGE SCHEMATISCH
- EINZELBAUM AUF PLATZFLÄCHE, LAGE SCHEMATISCH
- WENDENISCHE FÜR 8-M-LW, LAGE SCHEMATISCH
- ERSCHLIESSUNG MOTORISIERTER VERKEHR
- AUSGANGSPUNKTE FÜR FUSSWEGVERBINDUNGEN
- MASSGEBENDE ERDGESCHOSSKOTE M.Ü.M. z.B. 511.00 (+/-50cm)
- ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE
- ZONENGRENZE W2B/KERNZONE
- REGIONALER FUSS- / WANDERWEG
- REGIONALER RADWEG

Exemplar der Gemeinde

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"HOFWIS", ELSAU



SITUATIONSPLAN 1:500

VON DER GRUNDEIGENTÜMERIN DES GRUNDSTÜCKS KAT. NR. 4080 FESTGESETZT AM 22.4.2020

Stiftung Pro Elsau UID CHE-114.531.830, Postfach, 8010 Zürich
c/o Züricher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

STIFTUNGSRAT:
H. Weiss
Heinrich Weiss

Jürg Bischofberger
Jürg Bischofberger

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT

16. Juni 2020

Namens des Gemeinderates

Gemeindepräsident:

Jürg Frutiger
Jürg Frutiger

Gemeindeschreiber:
Ruedi Wellauer
Ruedi Wellauer

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM

30. Okt. 2020
BDV-HF 1138/20

Für die Baudirektion:
[Signature]



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "HOFWIS", ELSAU

BESTIMMUNGEN

VON DER GRUNDEIGENTÜMERIN DES
GRUNDSTÜCKS KAT. NR. 4080 FESTGESETZT AM:

23.4.2020

Stiftung Pro Elsau UID CHE-114.531.830, Postfach, 8010 Zürich,
c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

STIFTUNGSRAT:

H. Weiss
Heinrich Weiss

Jürg Bischofberger
Jürg Bischofberger

VON DER GEMEINDVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM:

16. Juni 2020

Gemeindepräsident:

Jürg Frutiger
Jürg Frutiger

Gemeindeschreiber:

Ruedi Wellauer
Ruedi Wellauer

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM:

30. Okt. 2020

Für die Baudirektion:

BDV-Hr. 1138/20



ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

- ¹ Der Gestaltungsplan "Hofwis" besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Bestimmungen. Die in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie die Bestimmungen sind für den bezeichneten Geltungsbereich verbindlich.
- ² Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017, vom 1. Juli 2015, sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau vom 21. September 2017.

ART. 2 ZWECK

- ¹ Der Gestaltungsplan bezweckt:
Die Erstellung einer Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil mit ortsbaulich, architektonisch und freiräumlich besonders guter Gestaltung im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Demnach sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten, sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

ERSCHLIESSUNG

ART. 3 ERSCHLIESSUNG

- ¹ Die Erschliessung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt primär von der Schottikerstrasse und für Besucher und Kunden zu den Nutzungen in den Baubereichen A und B von der Elsauerstrasse.
- ² In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein normgerechter Wendeplatz (VSS-Norm SN 640 052) für 8 m Lastwagen zu erstellen. Die Fläche des Wendeplatzes muss nach Erstellung des Wendeplatzes unentgeltlich in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde Elsau abgetreten werden, oder die Wendemöglichkeit ist durch ein öffentliches Wegrecht zugunsten der Gemeinde sicherzustellen.
- ³ Die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage ist nur über die Stichstrasse Kat.Nr. 3232 mit Anschluss an die Schottikerstrasse zulässig.
- ⁴ Die Langsamverkehrserschliessung erfolgt von der Elsauerstrasse und von der Schottikerstrasse über die Stichstrasse Kat.Nr. 3232.
- ⁵ Fusswegverbindungen sind entsprechend dem Situationsplan, zwischen den Ausgangspunkten I, II, III und IV zu erstellen. Auf diesen Verbindungen ist ein öffentliches Wegrecht zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

ART. 4 PARKIERUNG

- ¹ Sämtliche Autoabstellplätze sind in der unterirdischen Tiefgarage, sowie in den vorgesehenen oberirdischen Baubereichen (Besucherparkplatz) anzuordnen.
- ² Für die Bewohner ist mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung zu erstellen.
- ³ Für Besucher ist mindestens 1 AbstellPLATZ pro 6 Wohnungen zu erstellen.
- ⁴ Die Anzahl der Autoabstellplätze für alle weiteren Nutzungen ist gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997), unter Annahme des minimal erforderlichen Anteils gemäss Gemeindetyp 1 und der öV-Gütekategorie D, zu erstellen.
- ⁵ 10% der Parkplätze (exkl. Besucher) sind mit elektrischer Leistung zu versorgen (Flachbandinstallation), davon ist die Hälfte bereits mit Ladestationen auszubauen.
- ⁶ Eine Reduktion der erforderlichen Autoabstellplätze ist dort vorzusehen, wo dies aufgrund der unterschiedlichen Betriebszeiten möglich ist (z.B. Gewerbe: Besucher/Kunden Parkplätze).

ART. 5 VELOABSTELLPLÄTZE

- ¹ Es sind für die Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zur Verfügung zu stellen. Für weitere Nutzungen sind ebenfalls genügend Veloabstellplätze vorzusehen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Anzahl, Lage und Ausstattung der Veloabstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- ² Es sind 30% der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, gedeckt und in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen.

ART. 6 KEHRRICHTSAMMELSTELLE

¹Die Containerabstellplätze für Grüngut und Hauskehricht sind in der Nähe der Stichstrasse (Kat.Nr. 3232) und beim Baubereich A zu planen.

BEBAUUNG

ART. 7 BESTEHENDE GEBÄUDE UND GEBÄUDETEILE / UMBAU UND ERSATZBAUTEN

¹Das bestehende Nebengebäude mit Vers.Nr. 317 darf ersatzlos abgebrochen werden.

²Das bestehende Gebäude mit Vers.Nr. 316 innerhalb des Baubereiches A darf unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche und Profil ersetzt und umgebaut werden. Vorbehalten bleibt eine allfällige Unterschutzstellung.

ART. 8 NEUBAUTEN (BAUBEREICHE B BIS E)

¹Die Erstellung von Hauptbauten ist ausschliesslich innerhalb der Baubereiche B bis E zulässig.

²Pro Baubereich ist ein Gebäude zulässig.

³Die maximale Gebäudebreite in den Baubereichen C, D und E beträgt 14 m, von diesem Mass ausgenommen sind abgestützte Laubengänge, welche für die Erschliessung oder als Balkone dienen.

ART. 9 BESONDERE GEBÄUDE UND UNTERIRDISCHE GEBÄUDE UND GEBÄUDETEILE

¹Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind innerhalb und ausserhalb der Baubereiche zulässig, ihre Grundfläche darf höchstens 8 m² und die Höhe maximal 2.5 m betragen. Für Velounterstände und sowie Einstellräume für Geräte zur Pflege und Nutzung der Platzflächen gilt Art. 18. Abs. 3.

²Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind in den Baubereichen für Hauptbauten und im Baubereich für die Tiefgarage zu erstellen.

³Die Tiefgarageneinfahrt muss im ausgewiesenen Bereich "Einfahrt Tiefgarage" erfolgen und darf, sofern baulich erforderlich, über den Baubereich der Tiefgarage hinausragen.

ART. 10 GESCHOSSIGKEIT / GEBÄUDEHÖHE (BAUBEREICHE B BIS E)

¹Bei Hauptbauten im Baubereich B und E sind maximal zwei, im Baubereich C und D maximal drei Vollgeschosse zulässig.

²In den Baubereichen B bis E sind ein anrechenbares Dachgeschoss und keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig.

³Die Hauptbauten sind nur innerhalb der im Plan festgelegten Profile zulässig. Von den im Plan eingetragenen Erdgeschosskoten darf maximal ±50 cm abgewichen werden. Bereiche der Erdgeschosse können im Anschluss an die Kote des Eingangs davon abweichen und entsprechend dem Geländeverlauf zusätzlich tiefer liegen.

ART. 11 AUSNUTZUNG / NUTZWEISE (BAUBEREICHE B BIS E)

¹Die zulässige Ausnutzung ist im Situationsplan in Form der anrechenbaren Geschossfläche, geregelt. In Abweichung zu § 255 PBG sind für die Baubereiche B bis E auch die Räume in Dachgeschossen in der maximal anrechenbaren Geschossfläche von 6'500 m² miteingeschlossen.

²Zwischen den Baubereichen B bis E ist ein Transfer der anrechenbaren Geschossfläche möglich, wobei pro Baubereich eine Erhöhung der festgelegten Geschossfläche um maximal 10% zulässig ist. Insgesamt darf die anrechenbare Geschossfläche in den Baubereichen B bis E nicht mehr als 6'500 m² betragen.

³Die im Situationsplan festgehaltene anrechenbare Geschossfläche von 6'500 m² gilt für sämtliche, dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder dafür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazu gehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden

⁴Im Baubereich B sind Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

⁵In den Baubereichen C, D und E sind Wohnungen und nicht störende gewerbliche Betriebe bis zu einem Sechstel der realisierten Geschossfläche zulässig, frei aufteilbar auf die Baubereiche.

ART. 12 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

- ¹ Die architektonische Gestaltung sämtlicher Bauten innerhalb des Geltungsbereiches hat erhöhten Anforderungen bezüglich der Gesamtwirkung, im Sinne einer besonders guten Gestaltung gemäss § 71 PBG, zu genügen. Im architektonischen Ausdruck der Fassade ist ausserdem ein Bezug zu ortstypischen Bautraditionen anzustreben.
- ² Bezüglich Gestaltung gilt die Konzeptstudie „Hof und Wies“ als richtungsweisend (siehe Anhang Planungsbericht).
- ³ Balkone dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Zur Fassade und zum maximalen Baubereich können sie auf die ganze Gebäudelänge um maximal 0.5 m vorstehen und abgestützt werden.

ART. 13 DACHGESTALTUNG (BAUBEREICHE B BIS E)

- ¹ Hauptbauten sind mit Giebeldächern und durchlaufender Traufe auszubilden. Eingeschossige Anbauten mit Flach- oder Schrägdach sind innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Dachaufbauten sind vorzugsweise als Schleppegauben auszubilden.
- ³ Dacheinschnitte und -aufbauten sind auf gesamthaft max. 1/3 der Fassadenlänge beschränkt.

ART. 14 ENERGIE

- ¹ Zur Beheizung und Wassererwärmung der Neubauten sind 100% erneuerbare Energien einzusetzen oder die Gebäude sind in einem anerkannten Energiestandard zu erstellen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

ART. 15 ETAPPIERUNG

- ¹ Die Realisierung der Bebauung kann in Etappen erfolgen.
- ² Die im Situationsplan vorgesehene Durchgängigkeit für den Langsamverkehr ist im Rahmen der ersten Etappe sicherzustellen.

GRÜN- UND FREIRÄUME

ART. 16 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- ¹ Die Umgebungsgestaltung hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Gliederung, Bepflanzung, Belägen und Ausstattung zu genügen.
- ² Die nicht bebaute Umgebungsfläche hat einen minimalen Versiegelungsgrad aufzuweisen.
- ³ Im Baubewilligungsverfahren ist für jede Etappe ein detailliertes Freiraumkonzept einzureichen.
- ⁴ Für die Bepflanzung sind mit Ausnahme der "privaten Gartenbereiche" nur einheimische Bäume und Sträucher zu wählen.
- ⁵ Für die Pflege der Grünflächen des gesamten Areals ist, in Zusammenarbeit mit der Naturschutzgruppe der Gemeinde Elsau, eine Wegleitung auszuarbeiten.

ART. 17 TERRAINVERÄNDERUNGEN

- ¹ Angestrebt wird ein natürlicher Terrainverlauf, der die bestehende Topografie respektiert. Erdbewegungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- ² Mauern sind möglichst niedrig zu erstellen, so kurz wie möglich zu halten und mit regionalen Materialien oder allenfalls in schlichtem Ortbeton zu erstellen. Mauern aus grossformatigen Steinen (Blockwurf- oder Zyklopenmauern) sind nicht zulässig.

ART. 18 VERKEHRSFREIE PLATZFLÄCHEN

- ¹ Die Platzflächen sind als Orte der Ankunft und Orientierung sowie Treffpunkt für die Gemeinschaft zu gestalten. Die Platzflächen reichen bis unmittelbar an die Fassaden und sind verkehrsfrei zu halten.
- ² Die Eingänge zu den Hauptbauten sind in den Baubereichen B, C und D von den Platzflächen und im Baubereich E vom internen Wegnetz her zu erstellen.
- ³ Besondere Gebäude für eine gemeinschaftliche Nutzung wie das Einstellen von Fahrrädern sowie Geräten für die Pflege und Nutzung der Platzflächen und der gemeinschaftlichen Grünflächen sind zulässig, soweit notwendige Notzufahrten gewährleistet bleiben.

⁴Der im Plan bezeichnete Einzelbaum ist mit dem Bau der Tiefgarage, mit dem für den Wurzelbereich erforderlichen Ausbau, zu pflanzen und der Fortbestand resp. Ersatz ist zu sichern.

ART. 19 ALLMEND: GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHE

¹Die Allmend ist als eine grosszügige, zusammenhängende, gemeinschaftlich genutzte Wiesenfläche mit einem lockeren Hain aus hochstämmigen Obstgehölzen anzulegen.

²Innerhalb der Allmend ist die Anlage von inselartig angelegten Pflanzgärten in verträglichem Mass zulässig.

ART. 20 PRIVATE GARTENBEREICHE

¹Die privaten Gartenbereiche dürfen je nach Festlegung im Plan 1:500 eine Breite von 5.0 m zur max. Mantellinie nicht überschreiten.

²Geschlossene und offene Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1.50 m zulässig, Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 2.0 m.

ART. 21 INKRAFTTRETEN

¹Der private Gestaltungsplan Hofwis wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

BDE ARCHITEKTEN GMBH
UNTERE VOGELSONGSTRASSE 11, 8400 WINTERTHUR

INGESA AG
FLORAHOF 5A, 8353 ELGG

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "HOFWIS", ELSAU

PLANUNGSBERICHT

GEMÄSS ART.47 RPV

Winterthur, 20. Mai 2020



Kanton Zürich
Gemeinde Elsau

I. EINLEITUNG

1) Ausgangslage

Die Parzelle Kat.-Nr. 4080 hat eine Grundstücksfläche von 9'906 m² und liegt in zwei Bauzonen. 8'876 m² umfassen W2B Wohnzone 2 geschossig und 1'031 m² die Kernzone. Auf dem Grundstück soll eine Überbauung nach dem Konzept der Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Kultur entstehen können. Außerdem ist im Richtprojekt ein Gesundheitszentrum vorgesehen. Es sollen gleichzeitig qualitativ hochwertige Wohnräume geschaffen werden. Die Erschliessung soll ebenfalls geregelt werden.

Mit einer Arealüberbauung in der Wohnzone W2B darf gemäss Art. 61 der Bauordnung die Vollgeschosszahl auf drei erhöht werden, mit der Reduktion auf nur ein Dachgeschoss und der Einschränkung auf Flachdächer. Mit dem Gestaltungsplan sollen Giebeldächer ermöglicht werden.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung von 2017 wurde definiert, dass sich bei einer Arealüberbauung in der Wohnzone W2B die Dichte der Bebauung an derjenigen der Wohnzone W3 von 55% annähern soll. Die Bauordnung lässt auf der Parzelle 50% Ausnutzung als Arealüberbauung zu, der Gestaltungsplan ermöglicht, im Sinne des Ziels der Innenverdichtung, eine Erhöhung der Ausnutzung.

Es wurden vorgängig zwei Projektstudien von zwei verschiedenen Architekturbüros erarbeitet. Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet die Konzeptstudie „Hof und Wies“ der BDE Architekten GmbH Winterthur vom 26.06.2019 (siehe Anhang).

Die Eigentümerin, die Stiftung Pro Elsau, beabsichtigen das Grundstück zu bebauen und beauftragen die BDE Architekten GmbH, und Ingesa AG (Raumplanung) mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans.

Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes ist die Bauordnung der Gemeinde Elsau noch nicht harmonisiert worden. Die Bestimmungen für den Gestaltungsplan "Hofwis" beruhen auf dem Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017, vom 1. Juli 2015, sowie auf der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau vom 21. September 2017.

2) Zielsetzung

Mit dem Gestaltungsplan ist die bauliche Entwicklung des Areals mit ergänzenden Bestimmungen im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung zu definieren. Das Ziel ist die Erstellung eines Gesundheitszentrums, eines kulturellen Treffpunktes und Wohnungen. Der Gestaltungsplan sichert eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG, was zu einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität führen soll. Demnach sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut zu gestalten, sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Es sind bei der Beurteilung insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

II. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1) Bundesinventare

Für das Gebiet Hofwis sind keine Bundesinventare für Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) festgelegt.

2) Kantonaler und regionaler Richtplan

Das Gestaltungsplangebiet ist im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Im Raumordnungskonzept gehört die Gemeinde Elsau und das Gebiet Hofwis zum Handlungsraum der urbanen Wohnlandschaft, wo eine massvolle Entwicklung erreicht werden soll. Ansonsten sieht der kantonale Richtplan keine, für den Gestaltungsplan unmittelbar relevanten, Festlegungen vor.

Gemäss regionalem Richtplan gilt dort, wo keine besonderen Angaben gemacht werden, wie für den Gestaltungsplanperimeter, eine mittlere bauliche Dichte (100 bis 150 Einwohner/ha). Im regionalen Richtplan verläuft ausserdem entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf dem "Geissenweg" ein (regionaler) Fuss- und Wanderweg. Entlang der Schottikerstrasse verläuft eine kantonale Velonebenverbindung mit Routennummer 09-040. Ansonsten sind keine weiteren, für den Gestaltungsplan Hofwis relevanten, Festlegungen aufgeführt.

3) Kommunale Richtpläne

Im kommunalen Richtplan Siedlung von 1982, liegt das Gebiet Hofwis im Gebiet der schutzwürdigen Ortsbilder. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2017 wurde jedoch eine Wohnzone für den vorgesehenen Gestaltungsplanperimeter festgesetzt. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Kernzone ist eine Rücksichtnahme auf das Ortsbild erwünscht. Ein Ziel des Gestaltungsplankonzeptes ist es, die ortstypische Architektur aufzunehmen, womit dem schutzwürdigen Ortsbild gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Rechnung getragen wird.

Im kommunalen Richtplan Verkehr von 1982, sind die Elsauer- und die Schottikerstrasse als kommunale Sammelstrassen bezeichnet. Heute verläuft der Hauptverkehr vor allem entlang der Schottikerstrasse (50er Zone), der Verkehr an der Elsauerstrasse wurde mit der Festsetzung einer 30er Zone beruhigt. Über die Elsauerstrasse ist ausserdem die Schule erschlossen. Ein bestehender Fuss- und Wanderweg (siehe regionaler Richtplan) verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Geissenweg), sowie entlang der Schottikerstrasse eine kantonale Velonebenverbindung. Die Buslinienführung ist damals ebenfalls entlang der Elsauerstrasse festgelegt worden. Weitere, für den Gestaltungsplan Hofwis relevanten, Festlegungen sind nicht vorhanden.

4) Bau- und Zonenordnung Elsau

In der Bau- und Zonenordnung ist für das Grundstück Kat.Nr. 4080 eine Bauzone (Wohnzone W2B und Kernzone) ausgeschieden worden. Für die Kernzone ist die Empfindlichkeitsstufe III, für die Wohnzone die Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Lärmschutzverordnung, massgebend. Das bestehende Bauernhaus mit Vers.Nr. 316 befindet sich in der Kernzone, der Schopf mit Vers.Nr. 317 gehört zur Wohnzone, die restliche Fläche ist noch unbebaut. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in unmittelbarer Nähe zur nördlichen Kernzone. Eine Gestaltungsplanpflicht ist in der Bauordnung nicht für das Gebiet Hofwis vorgesehen und in der Wohnzone W2B besteht die Möglichkeit einer Arealüberbauung.

Die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes wird dann erforderlich, wenn eine geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweichen soll. Wie bereits erwähnt, sind in der Bauzone W2B zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse sowie ein Untergeschoss zulässig. Eine Arealüberbauung wäre auf diesem Grundstück grundsätzlich möglich, nur werden dann Flachdächer vorgeschrieben. Mit dem Gestaltungsplan kann der Spielraum einer Arealüberbauung ausgeschöpft werden und zusätzlich Satteldächer in Verbindung mit zwei Dachgeschossen erstellt werden. Dies stellt eine Abweichung gegenüber der Regelbauweise dar. Die Gestaltungsplanvorschriften nehmen diese Abweichung auf.

Im Bericht zur Nutzungsplanung, gemäss Art. 47 RPV vom 28. Juni 2000, ist für das Gebiet Hofwis festgehalten worden, dass die vorhandenen Reserven ausgeschöpft werden sollen. Es ist ausserdem eine mittlere bauliche Dichte anzustreben, wie dies der regionale Richtplan vorgibt.

„Folgende Punkte sind mit dem Gestaltungsplan zu regeln, bzw. im Planungsbericht darzulegen:

- Parzellierung und Erschliessung des Gebiets auf der Grundlage des Richtprojektes
- Sicherung einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 PBG
- Regelung der Bebauung in Abstimmung auf die örtlichen Gegebenheiten
- Es ist eine verdichtete Bauweise anzustreben

5) Weitere übergeordnete Planungen

Gemäss Anhang der Bauverfahrensverordnung ist für Bauten und Anlagen in besonderer Lage die Koordination mit dem Kanton erforderlich. Im Gebiet Hofwis gibt es aus dieser Sicht keine weiteren Festlegungen, welche einer Koordination bedürfen. Folgende Aspekte müssen jedoch beachtet werden:

Einträge im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) der Baudirektion Zürich bestehen keine. Der nordöstliche Teil des Grundstücks befindet sich jedoch im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen. Die Baulinie RR 2518/17.09.1953 verläuft westlich entlang des Grundstücks Kat.Nr. 4080, die Baulinien werden jedoch momentan überarbeitet und diese Baulinie soll aufgehoben werden, da sie sich in der Kernzone befindet. Das bestehende Gebäude unterschreitet die Baulinie nicht.

6) Heimatschutz

Das bestehende Bauernhaus Vers.Nr. 316 wurde 1926 errichtet und weist einen gewissen historischen Wert auf. Das Schutzzinventar der Gemeinde Elsau umfasst nur Gebäude ausserhalb der Bauzone. Innerhalb der Bauzone wurde im Oktober 1977 von der kantonalen Denkmalpflege eine Kartei zu allen schutzwürdigen Objekten erstellt (Häderlikartei). Das Bauernhaus ist dort nicht aufgeführt. Die Gestaltungsplanbestimmungen regeln den Umgang mit den bestehenden Gebäuden. Das bestehende Bauernhaus Vers.Nr. 316 darf ersetzt und umgebaut werden, das Nebengebäude Vers.Nr. 317 darf ersatzlos abgebrochen werden. Vorbehalten werden allfällige Unterschutzstellungen. Die Festlegungen im Gestaltungsplan bezüglich der bestehenden Gebäude entsprechen den Kernzonenvorschriften der Bauordnung.

7) Natur und Umwelt

Das Gebiet des Gestaltungsplanperimeters wird heute landwirtschaftlich genutzt. Auf der landwirtschaftlichen Nutzungskarte gibt es für das Gebiet Hofwis keinen Eintrag, da es sich um eine Bauzone handelt. Im Umfeld (Tafelacker, Zelgli) sind Nutzungseignungsklassen zwischen 1 und 4 ausgewiesen. Drainagen sind auf dem momentan bewirtschafteten Grundstück Kat.Nr. 4080, gemäss Leitungskataster, keine vorhanden.

III. GESTALTUNGSPLAN

1) Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die rechtlichen Grundlagen für die Bebauung der Parzelle Kat.-Nr. 4080 im Sinne der Konzeptstudie vom 26. Juni 2019 gelegt.

Städtebau

Der Gestaltungsplan regelt die Lage, Ausrichtung und Geschossigkeit der Neubauten, sowie den Umgang mit den bestehenden Gebäuden in der Kernzone. Das offene, zeilenartig aufgefächerte Bebauungsmuster schafft Bezüge zu ortsbaulichen Dorfstrukturen und zur Landschaft.

Vier Häuser und das bestehende Bauernhaus bilden ein Ensemble. Die Setzung der Bauten und die Disposition der Aussenräume schaffen eine Verschränkung von Siedlungsraum und Landschaft.

Das Ensemble bildet ein ländlich offenes Bebauungsmuster, welches auf die vorgesehene Nutzung reagiert und sich in die Topografie einbettet. Zeilenbauten gruppieren sich so, dass eine Platzfolge entsteht mit Kulturgarten, Dorfplatz und Wohnhof. Die Stellung der Zeilenbauten bildet gemeinschaftliche Hofräume als Zugänge zu den Häusern, Orte für Begegnungen innerhalb der Siedlung. Das Variieren der Häuser in Geschossigkeit und Grundabmessungen sorgt für ortstypische Raumabfolgen, welche geprägt sind von dicht zueinanderstehenden Häusern und klar gefassten Strassenräumen. Im Gegensatz dazu prägen grosszügige Freiräume die landschaftliche Qualität der Siedlung.

Die Festlegungen des Gestaltungsplanes richten sich nach dem oben geschilderten Bauungskonzept. Dafür wird pro Baubereich die zulässige anrechenbare Geschossfläche geregelt. Die anrechenbare Geschossfläche beinhaltet auch die Flächen in den Dachgeschossen und stellt eine Abweichung gegenüber § 255 PBG dar. Ausserdem wird nicht nur die Stellung der Bauten mittels der Baubereiche, sondern auch die maximalen Gebäudehöhen, gemäss der im Plan festgelegten Profile, sowie die Höhenkoten der Erdgeschosse definiert.

2) Gestaltung der Bauten

Die Häuser haben in Ihrer Gestaltung Bezug zur ortstypischen Architektur aufzunehmen. Vorgegeben sind Satteldächer mit durchlaufenden, nicht unterbrochenen Traufen. Eine Vielfalt an Haustypen ist anzustreben. Es sind zwei und drei geschossige Häuser vorgesehen, sie stehen in Wechselbeziehung zueinander. Die Materialität der Fassaden kann zwischen mineralischen Stoffen, wie z.B. Verputz oder Mauerwerk und Holz oder Schindeln im ländlichen Sinn eines Bauerndorfes variieren. Die Siedlung "Hofwis" soll zur spezifischen Bauweise der Region Bezug schaffen. Wie bereits als Ziel des Gestaltungsplans erwähnt wurde, wird mit diesem Konzept eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG angestrebt.

3) Parzellierung Kat.Nr. 4080 / Zufahrt

Eine vorgängige Abparzellierung bzw. Unterteilung des Grundstücks Kat.Nr. 4080 ist nicht vorgesehen. Grund dafür ist, dass die Stiftung pro Elsau eine Vermietung der Wohn- und Gewerbehäuser vorsieht und diese deshalb voraussichtlich im Eigentum der Stiftung pro Elsau bleiben sollen.

Die für den Wendepplatz an der bestehenden Stichstrasse Kat.Nr. 3232 zusätzlich erforderliche Erschliessungsfläche ist entweder unentgeltlich in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde Elsau abzutreten, oder es ist ein öffentliches Wegrecht für die Wendemöglichkeit zugunsten der Gemeinde sicherzustellen. Eine allfällige Abparzellierung der Wendemöglichkeit bleibt somit vorerst offen. Dies ist in den Bestimmungen, unter Art. 3 Erschliessung, entsprechend vermerkt worden.

4) Umgebungsgestaltung

Der rurale Charakter und eine naturnahe Gestaltung prägen die neue Siedlung. Hof, Allmend und Garten sind die bestimmenden Freiraumthemen. Durch die Anordnung von Bauten und Freiräumen mit dem charakteristischen Wechsel von Hofräumen und Grünräumen, werden eine klare Adressierung und ein sozialer Zusammenhang geschaffen, sowie eine Verschränkung von Siedlungsraum und Landschaft erreicht.

Die verkehrsfreien Hofräume bilden einen atmosphärischen Ankunftsart und Treffpunkt für die Gemeinschaft. Eingelegte Flächen in Kies mit, z.B. Brunnen, Gartenmobiliar, Grill, Kinderspiel und Boccia werden von Bäumen beschattet.

Obstbaumbestände und durchfliessende Wiesenflächen auf der zu den Höfen gegenüber liegenden Seiten dienen als grosszügige, gemeinschaftlich benutzbare Allmend. Private Gartenflächen sind in diese eingeschnitten. Fusswege verbinden die verkehrsfreien Platzflächen untereinander und verankern das neue Quartier im Ort.

5) Zufahrten

Bei der Erschliessungsplanung wurden verschiedene Optionen für die Erstellung der Grundstückszufahrten und der Planung der Abstellplätze in Erwägung gezogen. Es wur-

den drei Varianten bezüglich der Hauptverkehrserschliessung in Erwägung gezogen: 1) Ein- und Ausfahrt über die bestehende Stichstrasse von der Schottikerstrasse aus, 2) Ein- und Ausfahrt über die Elsauerstrasse und 3) Einfahrt südlich über die Schottikerstrasse und Ausfahrt nördlich über die bestehende Stichstrasse auf die Schottikerstrasse.

Nach der Prüfung der drei Varianten ist man zum Schluss gekommen, dass Variante 1), sowohl aus ortsbaulicher als auch aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht, am besten als Haupterschliessung geeignet ist. Variante 2) und somit eine Erschliessung von der Elsauerstrasse wurde von der Gemeinde aufgrund des fehlenden Trottoirs, der bestehenden 30er Zone und der bereits starken Nutzung der Elsauerstrasse als problematisch beurteilt.

Für Variante 3) wurde eine mögliche Planung der Zufahrt ausgearbeitet und die Variante ebenfalls als suboptimal eingestuft. Die Gründe dafür sind einerseits in der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit der Fussgänger auf dem gut frequentierten Geissenweg und andererseits generell aufgrund der zusätzlichen Einmündung auf die Schottikerstrasse. Ausserdem ist die Variante aufgrund der erforderlichen hohen Stützmauern und Terrainaufschüttungen aus ortsbaulicher Sicht als gestalterisch eher unpassend zu beurteilen. Aus diesen Gründen fällt die Wahl der Hauptverkehrserschliessung auf Variante 1).

Obwohl die Hauptverkehrserschliessung über die bestehende Stichstrasse erfolgt, werden die Besucherparkplätze so angeordnet, dass sich eine gewisse Verteilung des Verkehrsaufkommens sowohl auf die Schottikerstrasse als auch auf die Elsauerstrasse ergibt.

Für das geplante Gesundheitszentrum und das Kulturzentrum mit Café sollen die Parkplätze über die Elsauerstrasse erreichbar sein. Die Tiefgarage für alle Häuser ist über die Schottikerstrasse angebunden. Sie liegt unter dem Dorfplatz und dem Wohnhof, den vorwiegend befestigten Flächen. Das ermöglicht grosse Bäume in den angrenzenden Gärten und Wiesen.

Entlang der Stichstrasse wird, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, eine Fussgängerverbindung erstellt. Die Fussgängerverbindung erfolgt zusammen mit der gemeinschaftlichen Lösung der Abfallentsorgung mit den Wohnhäusern Vers.Nr. 766 und 767. Da das Gebiet Hofwis bereits als erschlossen gilt, können solche baulichen Massnahmen unabhängig von den Gestaltungsplanfestlegungen erfolgen. Eine separate Vereinbarung zwischen der Stiftung pro Elsau und der GWG (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur) regelt die Details zur erwähnten Fussgängerverbindung und Abfallentsorgung.

6) Abstellplätze

Die Festlegung der Anzahl Abstellplätze richtet sich nach einem möglichst reduzierten Angebot an Autoabstellplätzen, zu Gunsten der Aussenraumgestaltung und im Sinne eines ökologischeren Mobilitätskonzeptes. In der untenstehenden Tabelle werden die benötigten Abstellplätze gemäss Bauordnung und die gemäss Gestaltungsplan Bestimmungen aufgrund des Richtprojektes voraussichtlich notwendigen Abstellplätze aufgezeigt.

Nutzung	Berechnung nach Bauordnung	Anzahl PP nach Bauordnung	Berechnung nach GP-Bestimmungen	Anzahl PP nach GP-Bestimmungen
Wohnen (40 Wohnungen)				
<i>Bewohner</i>	1.5 PP pro Wohnung	60	1 PP pro Wohnung	40
<i>Besucher</i>	1 PP pro 4 Wohnungen	10	1 PP pro 6 Wohnungen	6
Kulturzentrum Café (ca. 16 Sitzplätze)*				
<i>Beschäftigte</i>	1 PP pro 6 Sitzplätze	3	1 PP / 40 Sitzplätze min. 60%**	0
<i>Kunden</i>			1 PP / 6 Sitzplätze min. 70%**	2
Kulturzentrum Mehrzweckraum (100 Sitzplätze)*				
<i>Besucher</i>	1 PP pro 5 Sitzplätze	20	1 PP / 10 Sitzplätze min. 70%**	7
Gesundheitszentrum (mGF 1193.4 m²)*				
<i>Beschäftigte</i>	1 PP pro 50 m ² GF	(17)*	1 PP / 80 m ² GF min. 60%**	9
<i>Kunden</i>			1 PP / 100 m ² GF min. 70%**	(8)*
<u>Total</u>		<u>93</u>		<u>65</u>
<i>in Tiefgarage</i>				49
<i>oberirdisch</i>				16

Tabelle zur Herleitung der erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze basierend auf dem Richtprojekt

* Mehrfachnutzung bei unterschiedlichen Betriebszeiten möglich

** Mindestanteil gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatz Bedarfs in kommunalen Erlassen

In der Bauordnung Art. 72 ist die erforderliche Anzahl Abstellplätze geregelt. Es sind bei Mehrfamilienhäusern 1.5 Parkplätze pro Wohnung für die Bewohner und zusätzlich pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz zu erstellen. Ausserdem wird für andere Nutzungen die Zahl der Abstellplätze nach Nutzung der Geschossflächen der betreffenden Bauten, sowie deren Lage festgelegt. Fürs Gastgewerbe ist pro 6 Sitzplätze ein Abstellplatz und für Büros, Ateliers und Kleingewerbe pro 50m² Geschossfläche ebenfalls ein Abstellplatz zu erstellen. Dies beinhaltet Abstellplätze für Kunden als auch Mitarbeitende. Nach Art. 72 Abs. 6 der Bauordnung können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise verlangt werden, sofern schlüssig nachgewiesen werden kann, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind.

Basierend auf den Bestimmungen des Gestaltungsplans sind basierend auf dem Richtprojekt, mit 40 Wohnungen, dem Café mit ca. 16 Sitzplätzen, dem Kulturzentrum mit ca. 100 Sitzplätzen und dem Gesundheitszentrum mit einer massgebenden Geschossflä-

che von rund 1200 m², insgesamt ca. 65 Parkplätze vorzusehen. Es wird insofern von der Bauordnung abgewichen, als dass für sämtliche Wohnungen nur jeweils 1 Parkplatz zu erstellen ist und für Besucher pro 6 statt pro 4 Wohnungen ein Abstellplatz zur Verfügung gestellt werden muss. Die Besucherparkplätze des Kulturzentrums werden aufgrund der am Abend stattfindenden Anlässe nicht während den regulären Öffnungszeiten des Gesundheitszentrums und des Cafés benutzt. Aufgrund dieser asynchronen Nutzung der Parkplätze wurde eine entsprechende Reduktion des Parkplatzangebots vorgenommen. Eine Mehrfachnutzung bei unterschiedlichen Betriebszeiten ist demnach möglich.

In den Bestimmungen wird deshalb bei der Festlegung der Anzahl Parkplätze die kantonale Wegleitung als massgebend bezeichnet.

Aufgrund der erwünschten Reduktion der Abstellplätze, wird in den Bestimmungen bei der Festlegung der Anzahl Parkplätze auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz Bedarfs in kommunalen Erlassen verwiesen. Gemäss der Wegleitung ist aufgrund der öV-Erschliessungskategorie D, in welcher das Gebiet Hofwis liegt, eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze möglich. Die ermittelten Werte ergeben sich aus den minimal erforderlichen Anteilen der Wegleitung. Um einer Parkplatzknappheit dennoch vorzubeugen, wurde für die Bewohner und die zugehörigen Besucherparkplätze mindestens 1 PP pro Wohnung und 1 PP pro 6 Wohnungen in die Bestimmungen übernommen.

	Berechnungsweise gem. Wegleitung Kanton ZH	min. Anteil	Anzahl min.
Wohnen (40 Wohnungen)			
Bewohner	1 PP pro Wohnung	85%	34
Besucher	+ 10%	70%	3
Kulturzentrum			
<i>Beschäftigte Café</i>	1 PP / 40 Sitzplätze	60%	-
<i>Kunden Café</i>	1 PP / 6 Sitzplätze	70%	2
<i>Besucher MZR</i>	1 PP / 10 Sitzplätze	70%	7
Gesundheitszentrum			
<i>Beschäftigte</i>	1 PP / 80 m ² GF	60%	9
<i>Kunden</i>	1 PP / 100 m ² GF	70%	(8)
Total			55

Tabelle zur Herleitung Abstellplatzberechnung nach der kantonalen Wegleitung zu Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, Gemeindetyp 1, öV-Gütekategorie D

Die Wegleitung liesse eine minimale Parkplatzanzahl von 55 zu. Gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden basierend auf dem Richtprojekt voraussichtlich ca. 65 Parkplätze erstellt werden.

Somit weicht die Anzahl Parkplätze von den kommunalen Festlegungen der Bauordnung ab, die Anzahl liegt jedoch im Rahmen der kantonalen Wegleitung zu Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen und entspricht dem Mobilitäts- und Energiekonzept des Gestaltungsplans Hofwis.

Veloabstellplätze

Bezüglich der Veloabstellplätze wird 1 Veloabstellplatz pro Zimmer vorgeschrieben. Ausserdem müssten 30% oberirdisch, gedeckt und in der Nähe der Hauseingänge ausgeführt werden. Für allfällige weitere Nutzungen (Gewerbe) sind ebenfalls genügend Veloabstellplätze zu erstellen. Diese Regelung stellt den Bedarf an Veloabstellplätze sicher und lässt genügend Spielraum offen um den weiteren Bedarf, je nach Nutzung, entsprechend zu decken.

Notzufahrt

Bei Gebäuden, die gemäss den Feuerpolizeivorschriften als Gebäude „mittlerer Höhe“ gelten, ist eine Zufahrt entlang einer Längsfassade erforderlich. Die Zufahrten sind je nach Bebauung entsprechend den FKS-Vorschriften (Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen) zu erstellen. Falls die Vorschriften dies erfordern, wäre ein Ausbau insofern möglich, dass die Hofräume von der Schottikerstrasse und der Elsauerstrasse als Notzufahrt befahren werden können. Die damit eventuell zu erstellende Notzufahrt könnte dann ebenfalls als Servicezufahrt (Lieferdienste, Zügelautos etc.) verwendet werden.

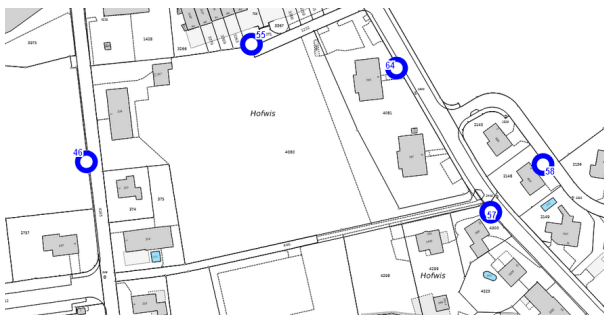
Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen

Der Ausarbeitung des Richtprojektes liegen Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen zugrunde. Ausserdem wurde untersucht, inwiefern die zukünftigen Bewohner von Lärm betroffen sind und inwiefern die Überbauung aufgrund der zusätzlichen Parkplätze für gewisse Lärmemissionen und für ein höheres Verkehrsaufkommen sorgt. In Kapitel IV. Auswirkungen Abschnitt 2) Verkehrsaufkommen wird diese Thematik behandelt.

7) Wasserversorgung und Brandschutz

Brandschutz und Versorgungssicherheit

Die Hydrantenstandorte sind an der Elsauerstrasse, der Schottikerstrasse und an der Stichstrasse mit Kat.Nr. 3232 bestehend. Ausserdem ist mit der Wasserleitungssanierung im Geissenwegli in der Nähe des Schulhauses ein weiterer Hydrantenstandort geplant. Damit sind die Anforderungen der Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung der GVZ vom 1. Mai 2010, wonach jedes Gebäude von zwei Hydranten mit Schlauchmaterial von weniger als 100 m erreichbar sein muss, eingehalten.

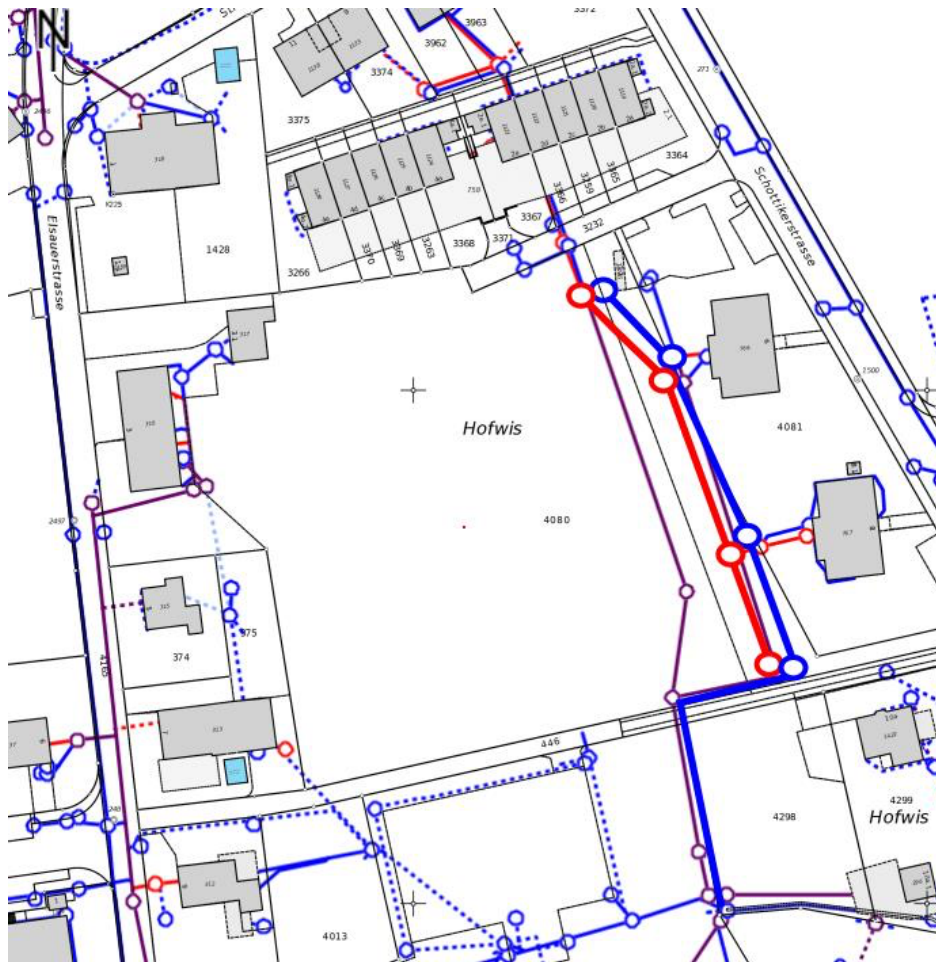


Hydrantenstandorte

8) Abwasserentsorgung

Der Perimeter wird gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) vom 14. April 2005 im Trennsystem entwässert. Der ganze Gestaltungplanperimeter ist momentan mit einer Mischsystemleitung erschlossen. Alle angeschlossenen Liegenschaften sind bereits im Trennsystem erstellt. Gemäss der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit gehen die Kosten einer späteren Verlegung der Leitungen auf dem Grundstück Kat.Nr. 4080 zu lasten des Grundeigentümers, sofern die Verlegung auf Begehren desselben erfolgt. Andernfalls richtet sich die Kostentragung einer Leitungsverlegung wie bei den übrigen belasteten Grundstücken nach Art. 693 ZGB. Aufgrund der Überbauung ist die bestehende Mischwasserkanalisation zu ersetzen und im Trennsystem zu erstellen. Das

Grundstück Kat.Nr. 4081 ist ebenfalls an die neue Leitung anzuschliessen. Nach Erstellung der Leitungen werden diese in Eigentum und Unterhalt von der Gemeinde übernommen. Für die Ableitung des Meteorwassers ist eine neue Leitung zu erstellen, welche über das Grundstück Kat.Nr. 4167 führt und im Süden an die bestehende Leitung des ehemaligen Hofwisbaches anschliesst. Das Bauernhaus ist über die Elsauerstrasse bereits an die Kanalisation angeschlossen (siehe Abbildung).



Liegenschaftsentwässerung, Möglichkeit für die neue Leitungsführung

Das Grundstück befindet sich im Gewässerschutzbereich üB. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist jedoch eine Versickerung des anfallenden Regenwassers wahrscheinlich nicht oder nicht gut möglich. Es handelt sich beim Untergrund um Moränenmaterial. Aufgrund der schlechten Versickerungsverhältnisse ist der Retention des Regenwassers besondere Beachtung zu schenken. Die Platzflächen können durchlässig ausgeführt werden (bekiest, Grünflächen, Sickerverbundstein), für die Dachflächen ist jedoch eine verzögerte Entwässerung z.B. in Form eines Retentionsbeckens/Biotops anzustreben. Ein Vorfluter ist weiter südlich in Form des ehemaligen Hofwisbaches vorhanden. Gemäss GEP ist mit einem Gesamtabfluss von ca. 110 l/s zu rechnen. (1.05 ha mit Abflussbeiwert 0.35, 10 jährliches Regenereignis 300 l/s/ha). Im Rahmen der einzelnen Baugesuche muss die Versickerungsmöglichkeit geprüft und das Retentionsvolumen entsprechend dimensioniert werden.

9) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von Schottikerstrasse aus über die Stichstrasse Kat.Nr. 3232, als gemeinschaftliche Lösung, zusammen mit den Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.Nr. 4081, organisiert. Diesbezüglich wurde eine Vereinbarung ausge-

arbeitet, nach welcher die Stiftung pro Elsau und die GWG (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur) sich auf eine im Situationsplan des Richtprojektes ausgearbeitete Lösung geeinigt haben. Der Containerstandort befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und dient sowohl der Überbauung Hofwis als auch den Wohnhäusern mit Vers.Nr. 766 und 767. Für die Realisierung dieser gemeinschaftlichen Lösung ist die separate Vereinbarung massgebend und es sind die entsprechenden Grundbucheinträge bezüglich der Abfallentsorgung jeweils zu Gunsten und zu Lasten der Kat. Nr. 4080 und 4081 einzutragen.

10) Elektrizität

Die Versorgung des Perimeters erfolgt durch die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ). Gemäss Angaben der EKZ besteht im Gebiet zum Zeitpunkt der Planung (Dezember 2019) ein Ausbaubedarf. Die EKZ plant bereits einen Netzausbau entlang der Elsauerstrasse für das Gebiet Hofwis da die Kapazitäten nicht ausreichen. Die Umsetzung wurde noch nicht geplant. Der Netzausbau wird erst realisiert, sobald der Gestaltungsplan festgesetzt wurde und die Bebauung bevorsteht.

11) Nachhaltigkeit

Im Sinne der Realisierung einer nachhaltigen Überbauung werden verschiedene Massnahmen in den Bestimmungen übernommen. Die Anzahl Parkplätze werden auf 1 Parkplatz pro Wohneinheit beschränkt. 10% der Parkplätze (exkl. Besucher) sind mit elektrischer Leistung zu versorgen (Fachbandinstallation), die Hälfte davon ist bereits mit einer Ladestationen auszubauen. Ausserdem ist für die Beheizung und Wasseraufbereitung 100% erneuerbare Energie zu verwenden (z.B. durch Erdsondenwärmepumpen).

IV. AUSWIRKUNGEN

1) Siedlung

Im Geltungsbereich könnten im Rahmen einer Arealüberbauung auf der bestehenden Fläche von 8'875 m² in der Wohnzone mit der geltenden Ausnutzungsziffer von 50% rund 4'437.5 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Hinzu kommen Ersatz- oder Umbauten am bestehenden Gebäude in der Kernzone. Mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes wird pro Baubereich eine maximal anrechenbare Geschossfläche festgelegt. In Abweichung zur gemäss PBG geltenden Definition der anrechenbaren Geschossfläche, werden für den Gestaltungsplan die Dachgeschosse ebenfalls hinzugezählt. Die im Gestaltungsplan festgelegte anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 6'500 m² beinhaltet daher die Flächen der Dachgeschosse und Vollgeschosse. Zur Bestimmung der anrechenbaren Geschossflächen wurde folgender Vergleich aufgestellt:

Ausnutzungsziffer / Anzahl VG	anrechenbare Geschossfläche in Vollgeschossen	erwartete, nicht anrechenbare Geschossfläche in Dachgeschossen	Geschossflächen in Voll- und Dachgeschossen
40% / 2	$0.40 \times 8'876 \text{ m}^2 = 3'550 \text{ m}^2$	$3'550 \text{ m}^2 / 2 = 1'775 \text{ m}^2$	$3'550 \text{ m}^2 + 1'775 \text{ m}^2 = 5'325 \text{ m}^2$
50% / 3	$0.50 \times 8'876 \text{ m}^2 = 4'438 \text{ m}^2$	$4'438 \text{ m}^2 / 3 = 1'479 \text{ m}^2$	$4'438 \text{ m}^2 + 1'479 \text{ m}^2 = 5'917 \text{ m}^2$
55% / 3	$0.55 \times 8'876 \text{ m}^2 = 4'882 \text{ m}^2$	$4'882 \text{ m}^2 / 3 = 1'627 \text{ m}^2$	$4'882 \text{ m}^2 + 1'627 \text{ m}^2 = \mathbf{6'509 \text{ m}^2}$

Tabelle zur Herleitung der Ausnutzung

Die im Gestaltungsplan festgesetzte anrechenbare Geschossfläche von 6'500 m² orientiert sich daher an der Ausnutzungsziffer von 55% bei 3 Vollgeschossen, inklusive der erwarteten Dachgeschossflächen. Eine solche Abweichung gegenüber der im PBG definierten anrechenbaren Geschossfläche ermöglicht eine flexiblere Planung bei der Verteilung der Geschossflächen v.a. in den Dachgeschossen. Die Flächenverteilung zwischen Dach- und Vollgeschossen ist nicht relevant, sondern nur die gesamte Ge-

schossfläche. Die übrigen Festlegungen wie die Gebäudeprofile, Baubereiche und Gebäudebreiten bestimmen, bei einer gegenüber dem Richtprojekt abweichenden Überbauung, die notwendigen Leitplanken.

Mit dem Gestaltungsplan wird gegenüber der Regelbauweise eine erhöhte Bebauungsmöglichkeit für Wohnungen und nicht störendes Gewerbe geschaffen. Die verdichtete Bauweise wird ermöglicht und damit das Verdichtungsziel wahrgenommen. Mit einem Sprung von einer 2 zu einer (zum Teil) 3 geschossigen Bauzone wird der Bedarf an Bauland pro Kopf aufgrund der Bebauungsmöglichkeiten (Mehrfamilienhäuser) gesenkt und die Einwohnerdichte pro ha Bauland erhöht. Dies stimmt mit den definierten Zielsetzungen des Raumordnungskonzeptes überein. Es ist daher im Interesse der Gemeinde Elsau, dass an diesem Standort eine solche Überbauung realisiert wird.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden fünf Baubereiche ausgeschieden. Diese ermöglichen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder Reiheneinfamilienhäusern. Zusätzlich ist nicht störendes Gewerbe zulässig. Das Richtprojekt sieht ein Gesundheitszentrum vor, es können jedoch auch mehr Wohnungen und eine andere Form von nicht störendem Gewerbe realisiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Festlegungen im Gestaltungsplan ein Projekt mit 45 neuen Wohnungen, davon 26 4.5 bis 6.5 Zimmer Wohnungen und 19 2.5 bis 3.5 Zimmer Wohnungen erstellt werden können. Somit ist mit ca. 100 bis 150 zusätzlichen Einwohnern auf dem 9'900 m² grossen Perimeter zu rechnen. Dies entspricht einer mittleren Einwohnerdichte/ha, wie dies in der übergeordneten Planung vorgesehen ist. Ausserdem können weitere Arbeitsplätze aufgrund des zulässigen Gewerbes hinzukommen.

Der Gestaltungsplan ermöglicht einerseits die Erstellung des Richtprojektes, lässt diesbezüglich jedoch auch einen Spielraum für andere Projekte offen. Eine Etappierung der Überbauung ist möglich und ist in den Gestaltungsplanvorschriften geregelt.

2) Verkehrsaufkommen

Mit der Festlegung des Gestaltungsplanes ist grundsätzlich mit einem leicht höheren Verkehrsaufkommen aufgrund der höheren Einwohnerdichte und des Gewerbeanteils zu rechnen. Eine Begründung bezüglich der Anordnung der Zufahrten und Parkierungen wurde bereits dargelegt, die Auswirkungen bezüglich des Verkehrsaufkommens werden hier analysiert.

Um die Auswirkungen aufzeigen zu können wurde **DIE IST-SITUATION** erhoben. Das momentane Verkehrsaufkommen könnte mit Vorort Messungen realisiert werden, darauf wurde verzichtet und stattdessen die Daten aus früheren Studien, einerseits für die Festsetzung der Tempo 30 Zonen (Büro Widmer, April 2004) und andererseits für das Areal Rietwiesen (Strittmatter Partner AG, 26. September 2018) verwendet. Die Elsauer- als auch die Schottikerstrasse sind siedlungsorientierte Sammelstrassen. Auf der Schottikerstrasse wurde in Zusammenhang mit der Verkehrsstudie Areal Rietwiesen, am 5. Juli 2018 zwischen 17 und 18 Uhr, ein Verkehrsaufkommen von rund 100 Fahrten gemessen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von ca. 1000. Für die Elsauerstrasse wurde während der Studie zur Festsetzung der Tempo 30 Zonen im Jahr 2004 ein DTV von 964 erhoben, was heute einem DTV von ca. 1100 entspricht (Zunahme von ca. 1% pro Jahr). Die bestehenden Parkplätze in der Tiefgarage für die nördliche Wohnüberbauung führen momentan auf der Stichstrasse Kat.Nr. 3232 zu einem Verkehrsaufkommen von 60 Fahrten pro Tag.

Um die Situation **NACH PROJEKTRREALISIERUNG** abschätzen zu können wurde die VSS-Norm 640 283, Verkehrsaufkommen von Parkierungsanlagen für Nicht-Wohnnutzungen, konsultiert. Diese Richtlinie sieht Richtwerte für Dienstleitungen und Spitäler vor. Die Werte werden anhand der Geschossfläche angegeben. Der Medianwert für ein Spital

liegt bei 6.3 Fahrten pro 100 m² Geschossfläche. Aufgrund der geplanten Geschossfläche von rund 1200 m² ist daher beim Gesundheitszentrum mit einem Verkehrsaufkommen von 76 Fahrten auszugehen. Da die Anzahl Fahrten beim Gesundheitszentrum eher an den Anzahl Behandlungen pro Tag abzuschätzen ist, liegt die Anzahl Fahrten tendenziell höher. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass bei den 5 geplanten Behandlungseinheiten (Ärzte, Physio etc.) im Gesundheitszentrum im Durchschnitt jede Stunde 5 Behandlungen durchgeführt werden, was bei Öffnungszeiten zwischen 08:00 und 17:00 Uhr, zu insgesamt 225 Fahrten führen würde, sollten alle mit dem Auto anreisen. Davon kann nicht ausgegangen werden, weshalb aufgrund der zentralen Lage mit rund 100 Fahrten gerechnet wird.

Eine Norm zum Verkehrsaufkommen für Wohnnutzungen ist bisher nicht verfügbar. Erfahrungsgemäss führt bei Wohnnutzungen 1 Parkplatz voraussichtlich zu 3 Fahrten pro Tag, d.h. die ca. 49 gemäss Richtprojekt zu erstellenden Abstellplätze in der Tiefgarage führen zu insgesamt zu ca. 147 zusätzlichen Fahrten. Dies zeigt, dass aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen eine Verteilung der Fahrten und somit der Verkehrsbelastung auf die Elsauer- und Schottikerstrasse zu erwarten ist.

Im **VERGLEICH ZUR BESTEHENDEN SITUATION** ist nach Projektrealisierung bei der Stichstrasse anstatt mit 60 mit 207 Fahrten pro Tag und in der Spitzenstunde mit rund 21 statt 6 Fahrten zu rechnen. Auf der Elsauerstrasse ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 100 Fahrten und mit rund 10 Fahrten in der Spitzenstunde zu rechnen. Gemäss VSS-Norm 640 045 liegen Verkehrsmengen bis 100 Fahrzeuge pro Stunde für kleinere Erschliessungsstrassen innerhalb der normalen Belastbarkeit.

Zusätzlich werden aufgrund der Bebauung Rietwiesen maximal 250 weitere Fahrten über die Schottikerstrasse generiert. Somit wäre auf der Schottikerstrasse mit einem DTV von ca. 1400 bis 1500 zu rechnen. Bei der Elsauerstrasse ist aufgrund der Überbauung Rietwiesen mit einer maximalen Verkehrszunahme von 200 Fahrten zu rechnen. Auf der Elsauerstrasse ist deshalb von einem künftigen DTV von ca. 1400 auszugehen. Diese Werte liegen innerhalb der für Sammelstrassen verträglichen Grössenordnung. Andere Bauvorhaben werden durch diese Abschätzungen nicht berücksichtigt.

Abschliessend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Überbauung Hofwis weder die Elsauer- und Schottikerstrasse noch die bestehende Stichstrasse über ihre normalen Belastungswerte hinaus beansprucht werden.

Um die Sicherheit von Fussgängern auf der Stichstrasse Kat.Nr. 3232, aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens im Vergleich zur Ist-Situation, zu verbessern wird, wie bereits erwähnt, eine Fussgängerverbindung erstellt.

Das Gebiet Hofwis liegt innerhalb der ÖV-Erschliessungsklasse D, weshalb die Nähe zum öffentlichen Verkehr als reduzierender Faktor für den MIV miteingerechnet werden kann. Bei entsprechender Verfügbarkeit von Veloabstellplätzen kann das Fahrrad als Alternative zum MIV genutzt werden, was wiederum zu weniger Autofahrten führen könnte. Die Schaffung eines genügenden Veloabstellplatzangebots ist deshalb auch ein Bestandteil der Gestaltungsplanbestimmungen.

3) Heimatschutz

Die Bauten gemäss dem Gestaltungsplan fügen sich bezüglich Kubatur, Dachform etc. gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Aufgrund der Lage des Gebiets Hofwis in der Nähe der Kernzone, sind Satteldächer, aufgrund von gestalterischen Aspekten, Flachdächern vorzuziehen, auch wenn dadurch das Gebäude insgesamt höher in Erscheinung tritt.

Eine Schutzabklärung bzw. eine Erhaltung des bestehenden Bauernhauses werden nicht als erforderlich erachtet. Der Gestaltungsplan lässt deshalb einen Abbruch und Neubau des Bauernhauses offen.

Das zugrundeliegende Richtprojekt zum Gestaltungsplan, sieht die Erhaltung des Bauernhauses vor. Es sind keine grossen baulichen Änderungen an diesem Gebäude vorgesehen und diese betreffen vor allem innere Umbauten. Diese sind erforderlich um die gewünschte Nutzung als Kulturzentrum erzielen zu können.

4) Natur und Umwelt

Es ist bei der unbebauten Wiese „Hofwis“ des Gestaltungsplanperimeters aufgrund der beschriebenen umliegenden Nutzungen von einer Nutzungseignungsklasse von 2 bis 3 auszugehen. Im Zuge der späteren Bebauung wird der Umgang mit dem abzutragenden Boden deklariert werden müssen.

5) Lärm

Der vorgesehene Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt lärmrechtlich als erschlossen, weshalb die Immissionsgrenzwerte (ESII 60/50 dB und ESIII 65/55 dB bei Tag/Nacht) einzuhalten sind. Es ist aufgrund der Lage der geplanten Überbauung mit einer geringen Lärmbelastung zu rechnen. Die Schottiker- und Elsauerstrasse sind Gemeindestrassen. Entlang der Elsauerstrasse besteht eine 30er Zone, die Schottikerstrasse weist einen Abstand von rund 40 m gegenüber den Wohngebäuden auf. Ausserdem ist mit den Gebäuden auf der östlichen Parzelle ein Lärmhindernis vorhanden. Eine genaue Untersuchung bzw. Lärmmessungen sind aus diesen Gründen nicht erforderlich. Die Immissionsgrenzwerte für die ES II und ES III werden eingehalten.

Mit der geplanten Überbauung soll eine neue Tiefgarage erstellt werden. Gemäss dem kantonalen Merkblatt bezüglich Tiefgaragenzufahrten in Wohngebieten sind Lärmemissionen stufengerecht nach Art und Grösse der Tiefgarage zu beurteilen. Während der massgebenden Nachtperiode von 19 bis 7 Uhr soll dieser Ansatz die Schlafphase schützen. Grundsätzlich ist die VSS Norm 640 578 massgebend, ausserdem sind für neue Tiefgaragen die Planungswerte einzuhalten. Als erster Schritt kann aufgrund der Parkplatzanzahl und den Distanzen von Lärmquelle und Empfangspunkt abgeschätzt werden, inwiefern weitere Untersuchungen erforderlich sind. In der Tiefgarage sind ca. 55 Parkplätze vorgesehen.

Gegenüber der Tiefgarageneinfahrt weisen die umliegenden Häuser der Kernzone (ESIII) einen Abstand von mindestens 15 m auf. Anhand der Tabelle "Grobbeurteilung Tiefgaragenlärm" sind die Planungswerte eingehalten. An der nördlichen Hausfassade des Gesundheitszentrums können die Raumeinteilungen entsprechend der Lärmrichtlinien geplant werden. Aus diesem Grund sind keine weiterführenden lärmtechnischen Untersuchungen erforderlich. In der weiteren Ausführung gilt das Merkblatt "Tiefgaragenzufahrten in Wohngebieten" als massgebend. Die Planung der Tiefgaragenrampe erfolgt mit der Absicht die Lärmbelastung sowohl für die Anwohner als auch für die künftigen Bewohner möglichst zu minimieren.

V. VERFAHREN

- 1) Der Gemeinderat verabschiedete den Gestaltungsplan am 7. Januar 2020 zur Vorprüfung durch das ARE. Ausserdem erfolgte gleichzeitig die öffentliche Auflage.
- 2) Am 15. Januar 2020 fand die Informationsveranstaltung zum Projekt Hofwis statt.
- 3) Während der öffentlichen Auflage vom 10. Januar 2020 bis zum 13. März 2020 hatte die Bevölkerung die Gelegenheit sich zum Projekt zu äussern. Anschliessend wurde ein Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erstellt.
- 4) Es ist vorgesehen, der Gemeindeversammlung den Gestaltungsplan am 16. Juni 2020 zur Zustimmung zu empfehlen. Anschliessend erfolgt die Genehmigung durch die Baudirektion.
- 5) Danach werden der Zustimmungsbeschluss der Gemeindeversammlung und der Genehmigungsbeschluss der Baudirektion publiziert und öffentlich aufgelegt. Gegen diese Beschlüsse besteht eine Rekursfrist von 30 Tagen ab Publikation.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Die Eigentümer sind davon überzeugt, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine Überbauung entstehen wird, die hohe Anforderungen an die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erfüllt. Die Vorgabe Giebeldächer zu erstellen, die moderat erhöhte Dichte mit festgesetzter anrechenbarer Geschossfläche und das Festlegen der Erdgeschoss- und Firsthöhenkoten sind die dafür erforderlichen Ergänzungen zur BZO.

ANHANG

KONZEPTSTUDIE „HOF UND WIES“

Winterthur, 26. Juni 2019, rev. 17. April 2020

VEREINBARUNG STIFTUNG PRO ELSAU UND GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT WINTERTHUR,
BEZÜGLICH FUSSGÄNGERVERBINDUNG, ABFALLENTSORGUNG UND PARKIERUNG

Winterthur, im Mai 2020

INGESA AG
FLORAHOF 5A, 8353 ELGG

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "HOFWIS", ELSAU

BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

VON DER GRUNDEIGENTÜMERIN DES
GRUNDSTÜCKS KAT. NR. 4080 FESTGESETZT AM:

23.4.2020

Stiftung Pro Elsau UID CHE-114.531.830, Postfach, 8010 Zürich,
c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

STIFTUNGSRAT:

H. Weiss
Heinrich Weiss

Jürg Bischofberger
Jürg Bischofberger

16. Juni 2020

VON DER GEMEINDVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM:

Gemeindepräsident:

J. Frutiger
Jürg Frutiger

Gemeindeschreiber:

Ruedi Wellauer
Ruedi Wellauer

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM:

Für die Baudirektion:

30. Okt. 2020

BDV-Hr. 1138/20



I. EINLEITUNG

1) Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan am 7. Januar 2020 zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage verabschiedet. Vom 10. Januar bis zum 13. März 2020 ist der Gestaltungsplan "Hofwis" öffentlich aufgelegt (§ 7 Planungs- und Baugesetz PBG). Es konnte sich während dieser Frist von 60 Tagen jedermann zum Planungsgeschäft äussern und Einwendungen vorbringen. Die Stiftung pro Elsau hat die interessierte Bevölkerung ausserdem zur Informationsveranstaltung eingeladen, welche am 16. Januar 2020 stattfand. Das Interesse der Bevölkerung am Projekt Gestaltungsplan "Hofwis" war gross und die Teilnehmerzahl ist entsprechend hoch ausgefallen. Im Rahmen des Planungsprozesses war die Stiftung pro Elsau in stetigem Austausch mit den vom Bauvorhaben betroffenen Nachbarn und weiteren Parteien.

2) Einwendungen

Es sind während der Auflagefrist drei Einwendungen eingegangen, wobei zwei davon die identischen Forderungen beinhalten. Die Anträge betreffen verschiedene Themenbereiche wie die Erschliessung, den Langsamverkehr, die Verkehrs- und Lärmbelastung, Auflagen während der Bauphase, Abstände, Erdbewegungen, die Anzahl und Art der Fahrzeug- und Veloabstellplätze, Energie sowie Baumaterialien.

3) Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit dem Schreiben vom 24. März 2020 die Festlegungen zum Gestaltungsplan "Hofwis" beurteilt und eine Stellungnahme bezüglich dessen Genehmigungsfähigkeit abgegeben. Eine zweite Vorprüfung wurde nicht vorgeschlagen, die geforderten und empfohlenen Anpassungen und Ergänzungen wurden in die Planvorlage aufgenommen.

4) Prüfung der Einwendungen

Die Grundeigentümerin, Stiftung pro Elsau, hat die Einwendungen geprüft und sich mit dem Gemeinderat Elsau beraten. In jenen Punkten, in denen die Grundeigentümerin und der Gemeinderat den Einwendern zustimmen konnten, wurden Möglichkeiten zu deren Berücksichtigung geprüft und die Planungsgrundlage entsprechen überarbeitet.

5) Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Jene Einwendungen welche nach eingehender Prüfung nicht in der Planung berücksichtigt wurden bzw. eingeflossen sind, werden gemäss § 7 des PBG in diesem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen behandelt. Vollständigkeitshalber werden auch Einwendungen aufgeführt, welche in die Planung aufgenommen wurden. Dieser ist an der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Gestaltungsplan, bestehend aus Situationsplan und Bestimmungen, festzusetzen.

II. ANTRÄGE

1) ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Die Antragsteller fordern eine Überarbeitung der Erschliessungsplanung. Folgende Punkte seien dabei zu berücksichtigen:

- a) alternative Erschliessungsvarianten seien für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu prüfen und deren Vor- und Nachteile im Planungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen.

Erwägung

Es wurden sowohl während der Richtprojektausarbeitung, als auch im späteren Planungsverlauf, Erschliessungsvarianten geprüft. Es wurden drei Varianten bezüglich

der Hauptverkehrserschliessung in Erwägung gezogen: (1) Ein- und Ausfahrt über die bestehende Stichstrasse von der Schottikerstrasse aus, (2) Ein- und Ausfahrt über die Elsauerstrasse und (3) Einfahrt südlich über die Schottikerstrasse und Ausfahrt nördlich über die bestehende Stichstrasse auf die Schottikerstrasse.

Nach der Prüfung der drei Varianten ist man zum Schluss gekommen, dass Variante 1, sowohl aus ortsbaulicher als auch aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht, am besten als Haupteerschliessung geeignet ist. Variante 2 und somit eine Erschliessung von der Elsauerstrasse wurde von der Gemeinde aufgrund des fehlenden Trottoirs, der bestehenden 30er Zone und der bereits starken Nutzung der Elsauerstrasse als problematisch beurteilt.

Für Variante 3 wurde eine mögliche Planung der Zufahrt ausgearbeitet und die Variante ebenfalls als suboptimal eingestuft. Die Gründe dafür sind einerseits in der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit der Fussgänger auf dem gut frequentierten Geissenweg und andererseits generell aufgrund der zusätzlichen Einmündung auf die Schottikerstrasse. Ausserdem ist die Variante aufgrund der erforderlichen hohen Stützmauern und Terrainaufschüttungen aus ortsbaulicher Sicht als gestalterisch eher unpassend zu beurteilen. Aus diesen Gründen fiel die Wahl der Hauptverkehrserschliessung auf Variante 1.

Es wurde auf diesen Punkt eingetreten und im Bericht die Wahl der Erschliessungsvariante dargelegt.

- b) es sei eine umfassende Interessenabwägung bezüglich des oben erwähnten Punkts darzulegen.

Erwägung

Eine Interessenabwägung ist erfolgt, wurde im Bericht vor allem aus planerischer Sicht dargelegt. Die Grundeigentümer vertreten die Ansicht, dass anhand der drei Varianten eine umfangreiche und nachvollziehbare Abwägung der Möglichkeiten erfolgt ist. Eine weitere Interessenabwägung wird deshalb nicht als erforderlich erachtet.

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

- c) es sei ein Fachgutachten einzuholen, welches sich mit den Auswirkungen bei einer Erschliessung über die Stichstrasse befasst. Mit den Auswirkungen seien das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Immissionseinwirkungen für Nachbargrundstücke unter Berücksichtigung weiterer signifikanter Bauprojekte z.B. Überbauung Rietwiesen darzulegen. Ausserdem seien detaillierte Aussagen bezüglich der Einhaltung der Zugangsnormalien und den notwendigen Schutzmassnahmen zu Gunsten des Langsamverkehrs und den angrenzenden Liegenschaften zu machen.

Erwägung

Der Bericht wurde dahingehend ergänzt, dass die zu erwartenden Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung u.a. unter Berücksichtigung weiterer Bauprojekte (Überbauung Rietwiesen) ausführlich dargelegt wurden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wurde entlang der Stichstrasse eine Fussgängerverbindung geplant. Die Realisierung erfolgt als gemeinschaftliche Lösung mit der bestehenden Überbauung auf Kat.Nr. 4081 (GWG). Diesbezüglich wurde zwischen der Stiftung pro Elsau und der GWG eine Vereinbarung unterzeichnet. Neben der Fussgängerverbindung beinhaltet eine gemeinschaftliche Lösung ebenfalls die Abfallentsorgung und einen Teil der Parkplätze für Grundstück Kat.Nr. 4081.

Es wurde auf diesen Punkt eingetreten.

- d) die Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan seien mit verbindlichen Vorschriften bezüglich der Einhaltung der Zugangsnormalien, sowie der Umsetzung von Schutzmassnahmen für den Langsamverkehr und den angrenzenden Liegenschaften zu ergänzen.

Erwägung

Für die Festlegung des Gestaltungsplanes ist grundsätzlich kein Ausbau der Stichstrasse erforderlich. Dies hat die kantonale Vorprüfung ergeben. Dennoch soll, wie in Punkt c) beschrieben wird, mit der Fussgängerverbindung eine Verbesserung der Sicherheit, aufgrund des zunehmenden Verkehrsaufkommens auf der Stichstrasse, realisiert werden. Da die Stichstrasse ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt wird diesbezüglich auch keine Vorschrift in die Gestaltungsplanbestimmungen aufgenommen.

Es wurde **TEILWEISE** auf diesen Punkt eingetreten.

2) SCHUTZ DER NACHBARGRUNDSTÜCKE

Die Antragssteller fordern eine Verankerung folgender Punkte in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes:

- a) den Nachweis einer ausreichenden Baugrubensicherung und allfälligen Schutzmassnahmen zu Gunsten der benachbarten Grundstücke.

Erwägung

Die Baugrubensicherung ist für ein solches Bauvorhaben in jedem Fall, d.h. auch ohne einen zugrundeliegenden Gestaltungsplan, zu berücksichtigen.

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

- b) eine Verpflichtung zur Aufnahme von Rissprotokollen, welche den Zustand der Nachbarliegenschaften vor und nach der Bauausführung dokumentieren

Erwägung

Eine abdeckende Aufnahme von Rissprotokollen im Rahmen der Gestaltungsplanfestlegung wird als unverhältnismässig erachtet. Es ist vorgesehen für betroffene Grundstücke eine solche Aufnahme im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen.

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

- c) generelle Auflagen, welche negative Einwirkungen auf die Nachbarschaft während der Bauausführung auf das absolut notwendige Minimum beschränken.

Erwägung

Diese Forderung betrifft Massnahmen, welche während der Bauausführung in der Baubewilligung verfügt werden und es ist nicht zweckmässig diese in den Gestaltungsplanbestimmungen aufzunehmen und bereits dort zu regeln. Sollten allenfalls Mängel während der Bauausführung bemerkt werden kann die Gemeinde entsprechende Massnahmen ergreifen.

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

3) ABSTÄNDE

Die Antragssteller fordern, dass zwischen Baubereich B und der nördlichen Parzellengrenze der Grenzabstand auf mindestens 8m festgelegt wird.

Erwägung

Diese Forderung hätte eine Verschiebung des Baubereiches B zur Folge, wurde aber dennoch geprüft. Gemäss Bauordnung wäre in der Wohnzone W2B gegen Norden ein kleiner Grenzabstand von 4 m erforderlich. Allenfalls wäre bei drei Vollgeschossen ein kleiner Grenzabstand von 5 m, gemäss Wohnzone W3, anzunehmen. Eine Regelüberbauung

bzw. Arealüberbauung müsste demnach keine 8 m Abstand gegenüber der nördlichen Parzellengrenze einhalten. Der Baubereich B hält bereits einen Grenzabstand von 6 m ein und es handelt sich gemäss Richtprojekt um ein zweigeschossiges Gebäude, d.h. mehr als gesetzlich bei einer Regelüberbauung vorgeschrieben wäre. Ausserdem wäre eine weitere Verschiebung des Baubereiches für das Projekt nachteilig.

Es wurde deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

4) ERDBEWEGUNGEN

Die Antragsteller fordern eine Änderung von Art. 14 Abs. 1 (neu Art. 17 Abs. 1) in den Bestimmungen, dass der Nebensatz "Erdbebewegungen sind auf ein Minimum zu reduzieren" entfällt.

Erwägung

Es sollen Erdbebewegungen möglich sein, jedoch die Immissionen möglichst reduziert werden. Erdbebewegungen sollen möglich sein, trotzdem möchte man die Immissionen reduzieren und deshalb die Erdbebewegungen auf ein erforderliches Minimum beschränken.

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

5) FUSSGÄNGERVERBINDUNG

Der Antragsteller fordert die Erstellung einer Fussgängerbindung zwischen der Parzelle 1428 und dem Geltungsbereich des Gestaltungsplanes (Parzelle 4080). Diese soll in den Bestimmungen ergänzt werden.

Erwägung

Die Fussgängerbindung zwischen den genannten Parzellen soll in die Bestimmungen aufgenommen werden.

Es wurde auf diesen Punkt eingetreten.

6) PARKIERUNG

- a) Der Antragsteller fordert, dass die Siedlung Hofwis als autoreduzierte Siedlung ausgewiesen werden soll mit maximal 0.5 Autos pro Wohneinheit. Die Grundeigentümergebin habe alle dafür notwendigen Abmachungen, Vereinbarungen und grundbuchamtlichen Eintragungen zu veranlassen.

Erwägung

Dieser Vorschlag geht zu weit. Es wurde jedoch eine Begrenzung der Parkplätze auf 1 pro Wohneinheit festgelegt, was gegenüber der Bauordnung eine Reduktion zur Folge hat. Zusätzlich ist eine Reduktion gegenüber den gemäss der Bauordnung erforderlichen Autoabstellplätze vorgesehen. In den Gestaltungsplanvorschriften wurde festgelegt, dass zur Bestimmung der erforderlichen Abstellplätze, ausser für die Bewohner und Besucher, die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz Bedarfs in kommunalen Erlassen (1997) gilt, wobei vom Mindestanteil ausgegangen wird.

Es wird deshalb **NICHT BZW. NUR TEILWEISE** auf diesen Punkt eingetreten, jedoch in diesem Sinne eine Reduktion der Parkplätze in die Bestimmungen aufgenommen.

- b) Für institutionelles Carsharing seien einige Parkplätze zu reservieren.

Erwägung

Aufgrund von früheren Erfahrungen hat sich gezeigt, dass eine Vorschrift für Carsharing aufgrund des zurzeit noch zu geringen Angebots nicht zweckmässig erscheint. Möglichkeiten für ein Carsharing bestehen unabhängig von den Gestaltungsplanfestle-

gungen und können bei Bedarf jederzeit umgesetzt werden. Eine Vorschrift diesbezüglich zu erlassen wird von den Grundeigentümern nicht begrüsst.

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

- c) Mindestens 50% der Autoabstellplätze für die Bewohner seien mit Ladestationen für Elektroautos auszurüsten, der Rest sei mit der Möglichkeit zur einfachen Nachrüstung zu versehen.

Erwägung

Grundsätzlich wird der Ausbau der Parkplätze für E-Mobilität von den Grundeigentümern begrüsst. Ein Minimum von 50% geht aufgrund der momentanen Situation noch etwas zu weit, weshalb vorerst 10% der Parkplätze (Exkl. Besucher) mit einer entsprechenden Stromversorgung ausgestattet und davon die Hälfte bereits mit einer Ladestation ausgebaut werden sollen. Damit wird die bestehende Nachfrage gestillt und ein späterer Ausbau schrittweise ermöglicht.

Es wird deshalb **NICHT BZW. NUR TEILWEISE** auf diesen Punkt eingetreten.

- d) Eine weitere oder neu positionierte ÖV-Haltestelle sei direkt neben dem Bistro (bei Baubereich A) vorzusehen.

Erwägung

Dieser Planungsaspekt ist nicht als Teil des Gestaltungsplanes auszuarbeiten, sondern im Rahmen der kommunalen/regionalen Verkehrsplanung zu berücksichtigen. Deshalb wird die Einwendung im Sinne der Verkehrsplanung zur Kenntnis genommen und an die Gemeinde Elsau weitergeleitet.

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

7) VELOABSTELLPLÄTZE

Pro Bewohner seien mindestens 1 gedeckter, oberirdischer, gut zugänglicher und an zweckmässiger Lage liegender Veloabstellplatz zur Verfügung zu stellen. Eine Lademöglichkeit für E-Bikes und Abstellplätze für Veloanhänger seien ebenfalls vorzusehen.

Erwägung

Die Anzahl der Veloabstellplätze ist bisher in den Bestimmungen nicht klar festgehalten worden. Es wird in den Bestimmungen ein Veloabstellplatz pro Zimmer verlangt, was den Richtlinien bezüglich Veloabstellplätzen des Kantons Zürich entspricht. Ausserdem wird in den Bestimmungen festgehalten, dass 30% der Veloabstellplätze oberirdisch, gedeckt und in der Nähe der Hauseingänge ausgeführt werden. Für allfällige weitere Nutzungen (Gewerbe) sind ebenfalls genügend Veloabstellplätze zu erstellen.

Es wurde deshalb auf diese Einwendung eingetreten, wenn auch statt pro Bewohner pro Zimmer ein Abstellplatz erstellt werden soll.

8) BEBAUUNG / ENERGIE

Der Antragsteller hat verschiedene Einwendungen bezüglich der Bebauung angebracht. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Einwendung verschiedene energetische Konzepte wie, Nullenergieverbrauch, MUKEN (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) und SIA-Effizienzpfad Energie, miteinander verbindet und deren Umsetzungen fordert.

- a) Es seien zur Beheizung und Warmwassererzeugung 100% erneuerbare Energien einzusetzen.

Erwägung

Die Heizungsplanung sieht 100% erneuerbare Energien für die Beheizung und Warmwassererzeugung vor, weshalb dies, anstelle der bisher vorgeschriebenen 80%, entsprechend in den Bestimmungen vermerkt wurde.

Es wurde deshalb auf diesen Punkt eingetreten und die Bestimmungen entsprechend ergänzt.

- b) Es sei ein Nullenergieverbrauch anzustreben, was mit geeigneter Nutzung der Dachflächen bewerkstelligt werden könne.

Erwägung

Bezüglich des Nullenergieverbrauches wäre zu präzisieren, ob Warmwasser und Heizen oder gar der ganze Haushaltsverbrauch gemeint sind. Der Minergie A Standard wäre eine mögliche Definition, aus Sicht der Grundeigentümer führt dies sehr weit und würde grossflächige Installationen von PV-Anlagen mit sich ziehen was nicht zwingend erwünscht ist. Eine diesbezügliche weitere Verschärfung der Gestaltungsplanbestimmungen wird nicht befürwortet.

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

- c) Die Gebäude seien mindestens gemäss den neusten MuKEN (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) definierten Nahezu-Null-Energiegebäude (NZEB) und dem neuesten SIA Merkblatt Vorgaben Effizienzpfad Energie (Produktenr. 2040) zu erstellen.

Erwägung

Diese Vorschriften, welche voraussichtlich ab 2021 verbindlich werden, sehen eine Verschärfung von ca. 10% gegenüber den heutigen Normen vor. Das Energiekonzept des Richtprojektes entspricht diesen Vorgaben bereits (mit vorgesehener Wärmepumpe und PV-Anlage). Ausserdem wird der Holzbau ebenfalls besonders gut gedämmt. Die MuKEN sehen ebenfalls eine 100% erneuerbare Energienutzung vor, was ja bereits aufgenommen wurde. Die Grundeigentümer legen Wert auf die neuen Energiestandards, sehen jedoch von einer Festlegung des MuKEN in den Bestimmungen des Gestaltungsplans ab.

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten, die Anforderungen des MuKEN können mit dem Richtprojekt jedoch voraussichtlich erfüllt werden.

- d) Eine vollständige Ausführung der Gebäude aus Holz sei vorzusehen (mit Ausnahme der Kellergeschosse und den notwendigen Abweichungen wegen feuerpolizeilichen Vorgaben).

Erwägung

Es ist zwar ein vollständiger Holzbau vorgesehen, eine Festlegung in den Bestimmungen wird jedoch als problematisch betrachtet. Die Definition "Abweichungen wegen feuerpolizeilichen Vorgeben" ist zu wenig klar

Es wird deshalb **NICHT** auf diesen Punkt eingetreten.

- 9) Grün- und Freiräume

Der Antragsteller hat verschiedene Einwendungen bezüglich der Gestaltung von Grün- und Freiräumen angebracht, welche in Art. 13 der Umgebungsgestaltung (neu Art. 16) einfliessen sollen.

- a) Es seien auf dem gesamten Areal ausschliesslich einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Erwägung

Die Festschreibung einer einheimischen Bepflanzung wird im Hinblick auf die Neophytenverbreitung für sinnvoll erachtet. In Privatgärten müssten jedoch Ausnahmen ermöglicht werden, aufgrund der Durchsetzbarkeit. Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung wurden diesbezüglich ergänzt.

Es wird auf diesen Punkt eingetreten.

- b) Das gesamte Areal sei nach den Regeln der naturnahen Pflege von Grünflächen im Siedlungsraum zu unterhalten.

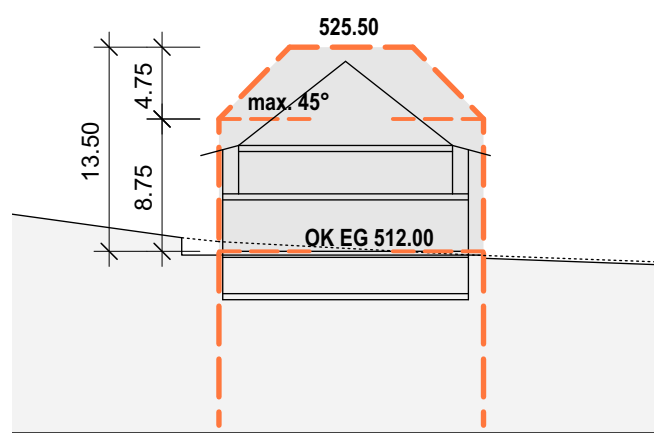
Erwägungen

Die naturnahe Pflege von Grünflächen wird grundsätzlich begrüsst. Es wurde deshalb in den Bestimmungen die Ausarbeitung einer Wegleitung, in Zusammenarbeit mit der Naturschutzgruppe Elsau, für die Pflege der Grünflächen des gesamten Areals, festgeschrieben.

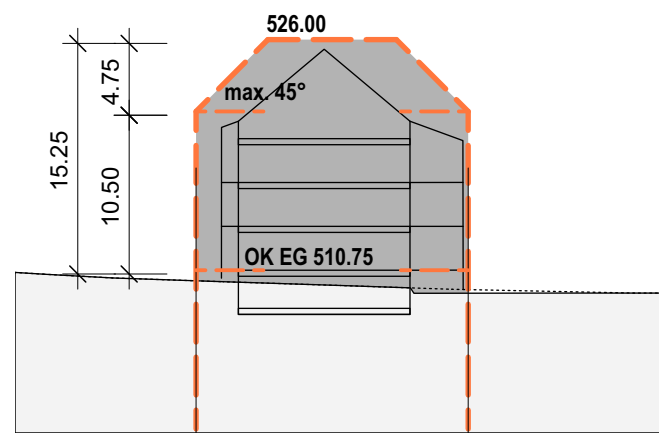
Es wird deshalb auf den Punkt eingetreten.

III. SCHLUSSBEMERKUNGEN

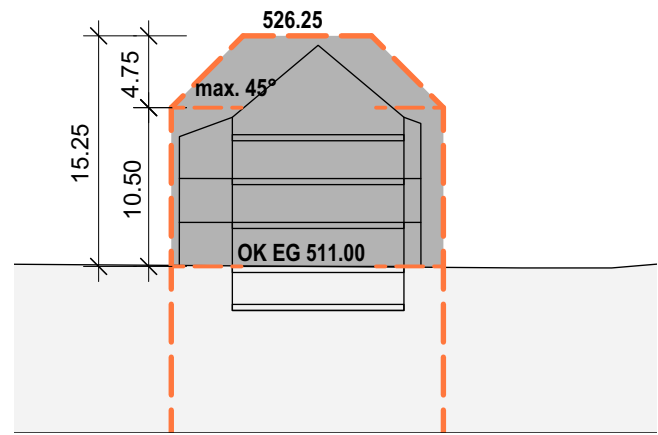
Die Grundeigentümerin, Stiftung pro Elsau, hat alle Einwendungen mit dem Gemeinderat besprochen. Es gab einige Einwendungen, welche aus den dargelegten Gründen nicht direkt in den Gestaltungsplan aufgenommen wurden, jedoch bei der Realisierung des Projekts durchaus berücksichtigt werden (z.B. Holzbau, Energie, Baugrubensicherung). Die Grundeigentümerin ist verschiedenen Einwendungen nachgekommen, welche bereits während des Planungsprozesses und vor der öffentlichen Auflage ins Projekt miteinfließen. Jene Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden konnten, sind in diesem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen, aufgeführt und begründet worden. Grundsätzlich stellt der Gestaltungsplan Hofwis, gegenüber einer Regelüberbauung, ein in allen Aspekten qualitativ hochwertigeres Projekt sicher, was für die Gemeinde Elsau einen Mehrwert darstellt.



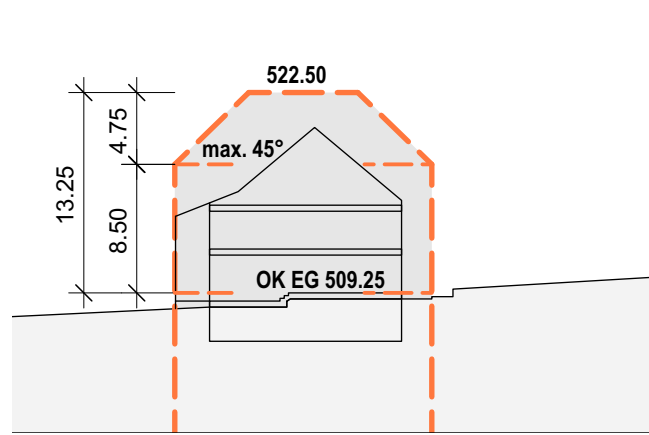
QUERSCHNITT BAUBEREICH B, 1:500



QUERSCHNITT BAUBEREICH C, 1:500



QUERSCHNITT BAUBEREICH D, 1:500



QUERSCHNITT BAUBEREICH E, 1:500

LEGENDE

FESTSETZUNGEN

- GELTUNGSBEREICH
- ALLMEND: GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT HOCHSTAMMOBSTÄUMEN DURCHZOGEN
- PRIVATE GARTENBEREICHE, LAGE SCHEMATISCH
- VERKEHRSFREIE PLATZFLÄCHEN, ANGRENZEND AN GEBÄUDE
- MAX. MANTELLINIE
- BAUBEREICH II HAUPTBAUTEN, MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
- BAUBEREICH III HAUPTBAUTEN, MAX. 3 VOLLGESCHOSSE
- BEREICH BESTEHENDE GEBÄUDE VERS. NR.316

- EINGÄNGE ZU DEN HAUPTBAUTEN, LAGE SCHEMATISCH
- EINZELBAUM AUF PLATZFLÄCHE, LAGE SCHEMATISCH
- WENDISCHE FÜR 8-M-LW, LAGE SCHEMATISCH
- ERSCHLIESSUNG MOTORISierter VERKEHR
- I, II, III, IV** AUSGANGSPUNKTE FÜR FUSSWEGVERBINDUNGEN
- OK FB EG** MASSGEBENDE ERDGESCHOSSKOTE M.Ü.M. z.B. 511.00 (+/-50cm)
- aGF** ANRECHNBARE GESCHOSSFLÄCHE

INFORMATIONEN

- BAUBEREICH TIEFGARAGE
- ABBRUCH
- BEREICH EINFART TIEFGARAGE, EINFART VON SCHOTTIKERSTRASSE
- ZONENGRENZE W2B/KERNZONE
- REGIONALER FUSS- / WANDERWEG
- REGIONALER RADWEG

BEILAGE RICHTPROJEKT

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "HOFWIS", ELSAU



SITUATIONSPLAN 1:500

VON DER GRUNDEIGENTÜMERIN DES GRUNDSTÜCKS KAT. NR. 4080 FESTGESETZT AM _____

Stiftung Pro Elsau UID CHE-114.531.830, Postfach, 8010 Zürich
c/o Züricher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

STIFTUNGSRAT:

Heinrich Weiss

Jürg Bischofberger

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT

Namens des Gemeinderates

Gemeindepräsident:

Gemeindegemeinsamer:

Jürg Frutiger

Ruedi Wellauer

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM _____

Für die Baudirektion:

SITUATIONSPLAN UND LEGENDE

Mst: 1:500

Format: A2

Gezeichnet: 20.12.2019 DS,JH
rev: 19.05.2020 CD

BDE ARCHITEKTEN GMBH
BRUNNSCHWEILER, DENZLER, DORSCH, ERB
UNTERE VOGELANGSTRASSE 11, 8400 WINTERTHUR

TELEFON 052 260 50 10
TELEFAX 052 260 50 11
INFO@BDE.CH / WWW.BDE.CH

BDE



SITUATION 1:500

BDE ARCHITEKTEN GMBH
BRUNNSCHWEILER, DENZLER, DORSCH, ERB
UNTERE VOGELSSANGSTRASSE 11, 8400 WINTERTHUR
TELEFON: +41 (0)52 260 50 10
WWW.BDE.CH

HOF & WIESE

KONZEPTSTUDIE GESUNDHEITS- KULTUR- UND WOHNZENTRUM

Auftraggeber: Stiftung Pro Elsau, 8352 Elsau
26. Juni 2019, rev. 17. April 2020

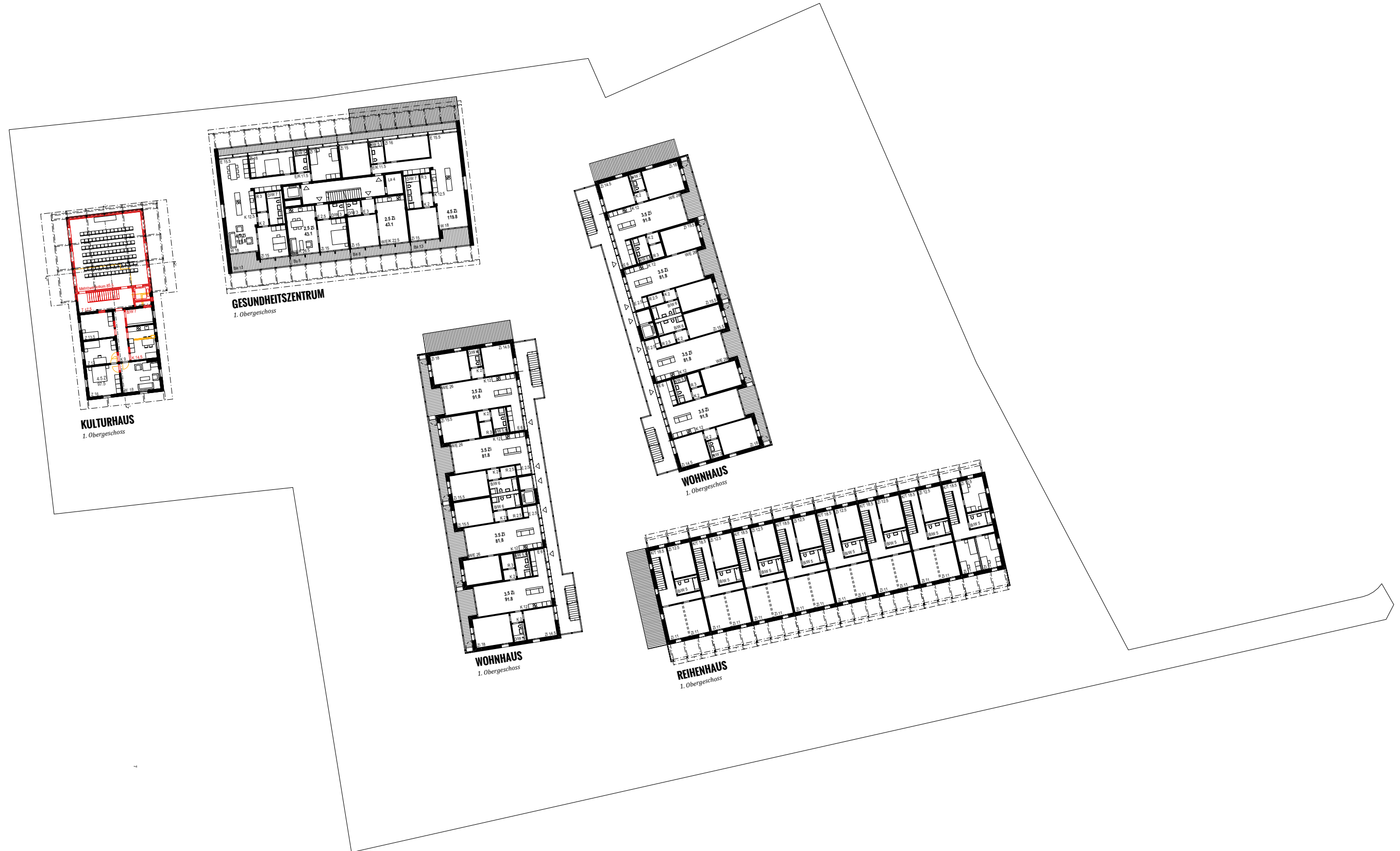


BDE

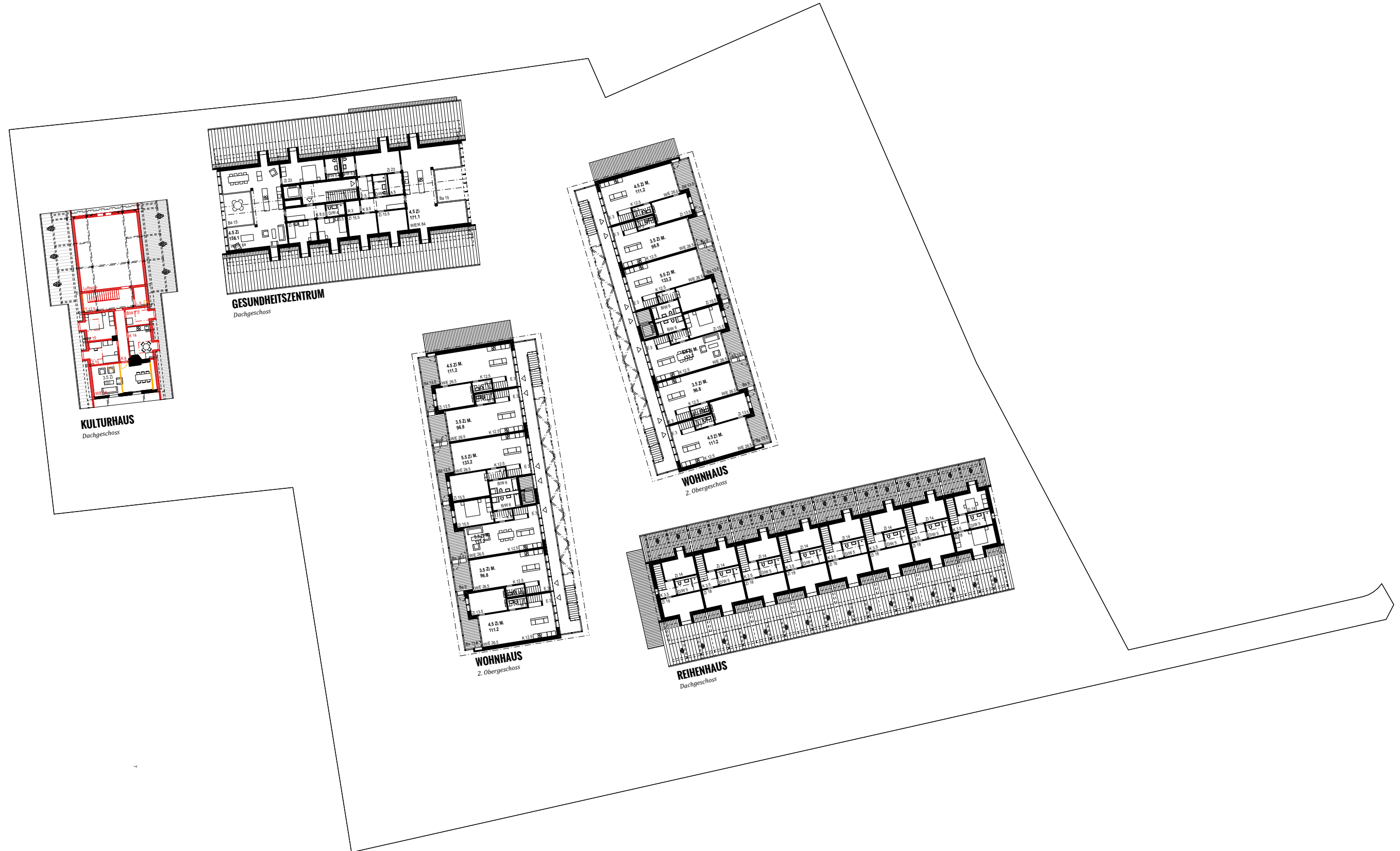
1905 HOFWIS ELSAU, GESUNDHEITS-, KULTUR- UND WOHNZENTRUM



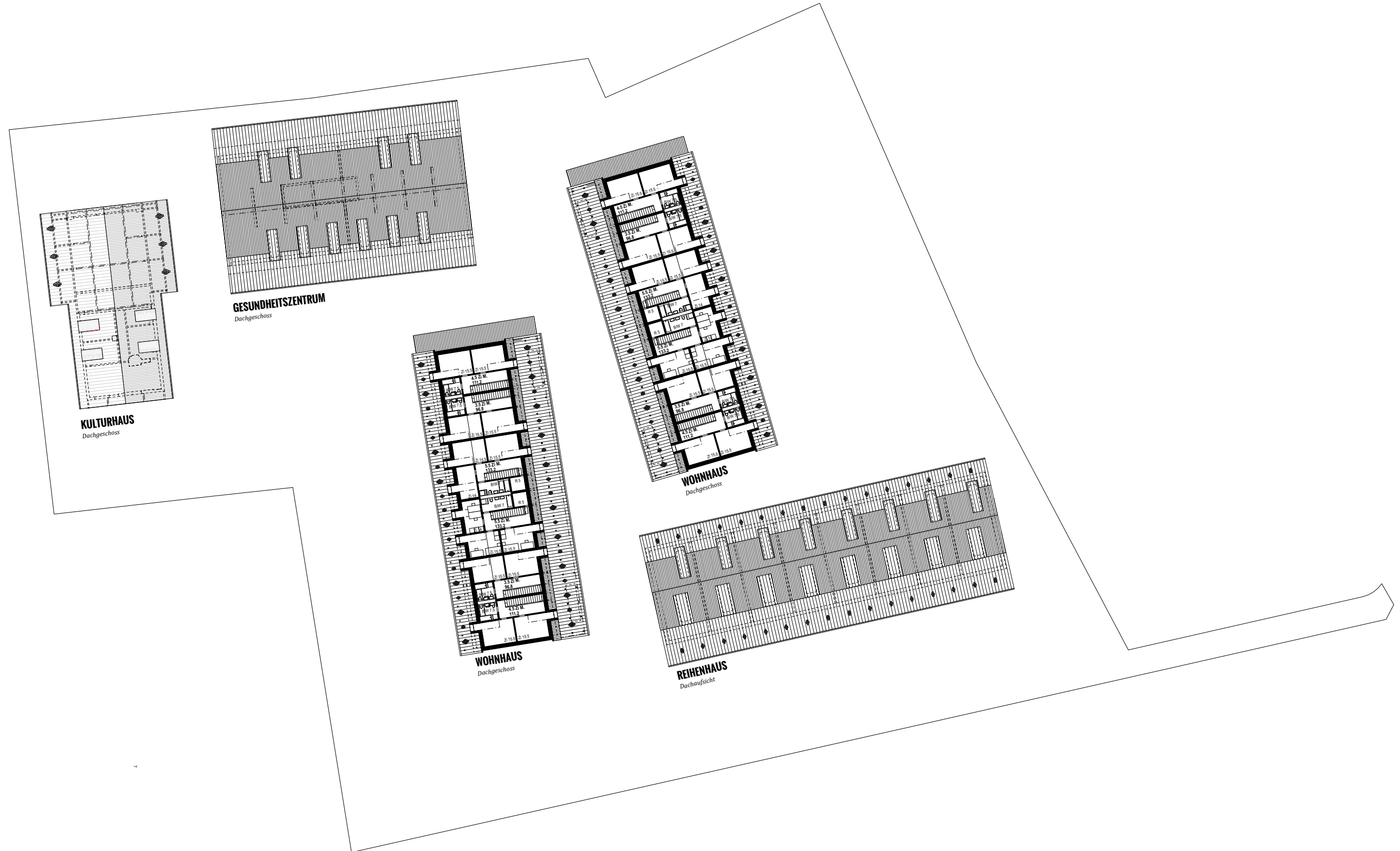
1905 HOFWIS ELSAU, GESUNDHEITS-, KULTUR- UND WOHNZENTRUM



1905 HOFWIS ELSAU, GESUNDHEITS-, KULTUR- UND WOHNZENTRUM



1905 HOFWIS ELSAU, GESUNDHEITS-, KULTUR- UND WOHNZENTRUM



KULTURHAUS
Dachgeschoss

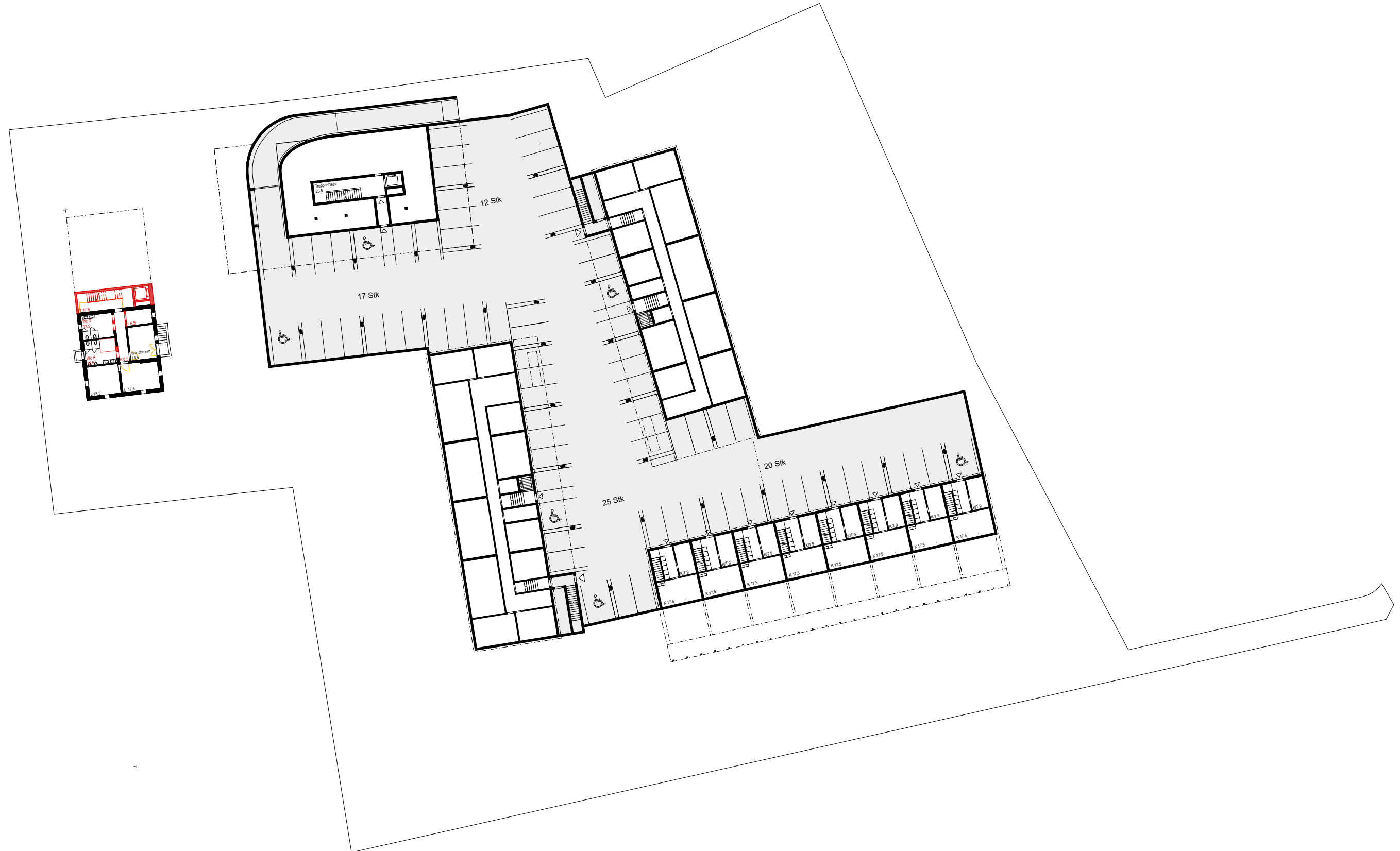
GESUNDHEITZENTRUM
Dachgeschoss

WOHNHAUS
Dachgeschoss

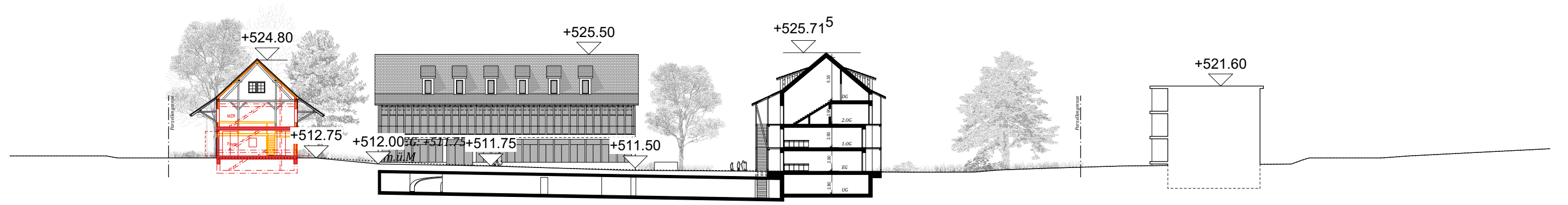
WOHNHAUS
Dachgeschoss

REIHENHAUS
Dachaufsicht

1905 HOFWIS ELSAU, GESUNDHEITS-, KULTUR- UND WOHNZENTRUM



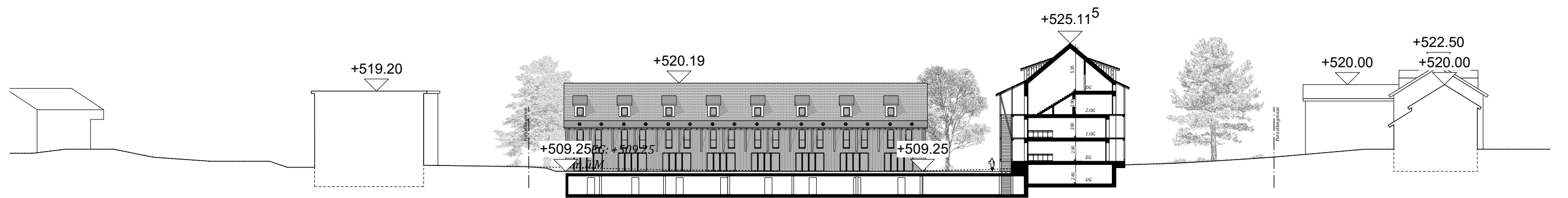
1905 HOFWIS ELSAU



SCHNITT A-A

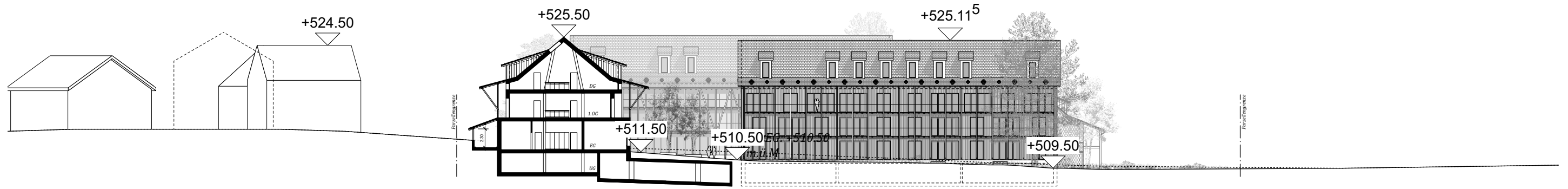


SCHNITT D-D

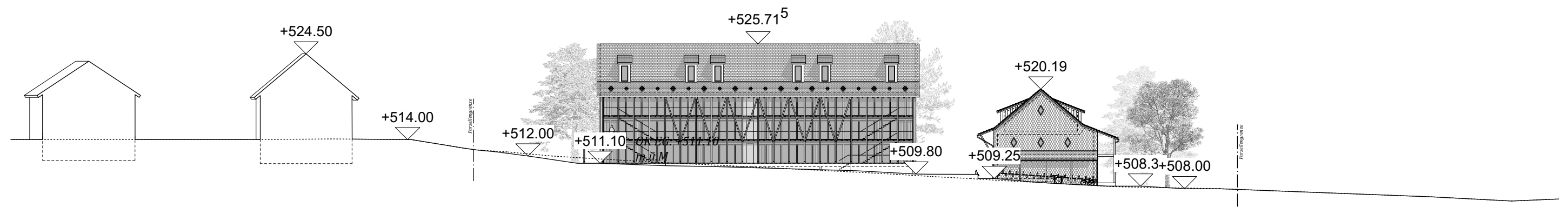


SCHNITT E-E

1905 HOFWIS ELSAU



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C

Vereinbarung

betreffend

- Fussgängerzugang von der Schottikerstrasse zur geplanten Überbauung auf dem Grundstück Kat.Nr. 4080
- gemeinsamer Containerplatz für die Grundstücke Kat.Nr. 4080 und 4081
- Parkplätze für das Grundstück Kat.Nr. 4081

Zwischen

**Stiftung Pro Elsau UID CHE-114.531.830, Postfach, 8010 Zürich,
c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich**

Alleineigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 4080

und

**GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, Technikum-
strasse 81, 8400 Winterthur**

Alleineigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 4081

Ausgangslage

Die Stiftung Pro Elsau beabsichtigt das Grundstück Kat.Nr. 4080 mit einem Gesundheitszentrums, einem kulturellen Treffpunkt und Wohnungen zu überbauen. Um dazu die planerischen Voraussetzungen zu schaffen wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Dieser wurde der Gemeinde eingereicht und wird der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorgelegt werden.

Die Hauptverkehrserschliessung für die Wohnnutzung und die Beschäftigten des Gesundheitszentrums (Zu- und Wegfahrt zu der Tiefgarage und zu den Besucherplätzen) erfolgt über die bestehende Stichstrasse Kat.Nr. 3232. Die Stichstrasse weist eine Breite von 5.0 m auf, jedoch keinen separaten Fussgängerschutz. Als Verbindung an die Schottikerstrasse und weiter zur Bushaltestelle Elsau Dorf, zum Kirchgemeindehaus, zu Restaurants und zum Naherholungsgebiet östlich von Elsau (Eichholz), sowie als Schulweg wird die Stichstrasse auch eine gewisse Fussgängerfrequenz aufweisen. Es ist daher vorgesehen einen von der Fahrbahn der Stichstrasse getrennten Fussweg vom Grundstück Kat.Nr. 4080 bis zur Schottikerstrasse zu erstellen. Weil auf dem Grundstück Kat.Nr. 4080 entlang der Stichstrasse senkrecht angeordnete Autoabstellplätze vorgesehen sind, soll die Fusswegverbindung stirnseitig dieser Abstellplätze erfolgen. Der Parkplatz mit 9 Autoabstellplätzen nördlich des

Mehrfamilienhauses Vers.Nr. 766 soll umgestaltet werden und die Parkplätze ebenfalls senkrecht zur Stichstrasse Kat.Nr. 3232 angeordnet werden. Zudem soll im Bereich der Einmündung der Stichstrasse in die Schottikerstrasse auf dem Grundstück Kat.Nr. 4081 ein gemeinsamer Containerplatz mit ober- oder auch unterirdischen Containern erstellt werden.

Dadurch muss das Kehrlichfahrzeug nicht in die Stichstrasse fahren und es können Immissionen vermieden werden.

Auf dem Grundstück der GWG Kat.Nr. 4081 können mit diesem Konzept nur noch 5 statt der bisherigen 9 Abstellplätze realisiert werden. Dafür wird die Grünfläche erweitert. Damit die GWG keine Parkplätze verliert, wird dem Grundstück Kat.Nr. 4081 das unbeschränkte Nutzungsrecht an 4 Fahrzeugabstellplätzen auf dem Grundstück Kat.Nr. 4080 eingeräumt oder zwei davon auf Kosten der Stiftung pro Elsau entlang der Schottikerstrasse auf dem Grundstück Kat.Nr. 4081 erstellt werden.

Es wird daher folgendes vereinbart:

1. Die Parkierungslage und der Containerplatz auf der Nordseite des Grundstücks Kat.Nr. 4081 sollen im Sinne des Konzeptes gemäss dem Plan in der Beilage geändert werden (Parkplätze, Containerabstellplatz, Fussweg).
Die definitive Projekt- und Gestaltungspläne werden durch die Stiftung Pro Elsau in Absprache mit der GWG für das Baugesuch ausgearbeitet.
2. Das Baugesuch für diese bauliche Änderung wird im Rahmen des Baugesuchs für die Überbauung des angrenzenden Grundstücks Kat.Nr. 4080 eingereicht. Als Bauherrschaft tritt die Stiftung Pro Elsau auf. Die GWG unterzeichnet das Baugesuch als beteiligte Grundeigentümerin.
3. Die Kosten für die Planung und den Bau werden von der Stiftung pro Elsau getragen.
4. Das Grundstück der Kat.Nr. 4081 der GWG muss über mindestens 17 Fahrzeugabstellplätze verfügen. Soweit diese nicht auf dem Grundstück Kat.Nr. 4081 realisiert werden, wird dem Grundstück Kat.Nr. 4081 ein unbeschränktes Nutzungsrecht an Fahrzeugabstellplätzen auf dem Grundstück Kat.Nr. 4080 eingeräumt. Diese Dienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen.
5. Bei den durch das Nutzungsrecht gemäss obiger Ziffer 4 gesicherten Fahrzeugabstellplätzen, insgesamt 4 Stück, handelt es sich um mindestens zwei oberirdische Besucherabstellplätze entlang der Stichstrasse Kat.Nr. 3232. Zwei Abstellplätze können, in der Tiefgarage angeordnet werden. Die Einräumung des Nutzungsrechtes erfolgt in diesem Fall unentgeltlich. Als Alternative zur Tiefgarage könnten zwei Parkplätze auf Kosten der Stiftung pro Elsau entlang der Schottikerstrasse auf dem Grundstück Kat.Nr. 4081 erstellt werden.
6. Beim Containerabstellplatz handelt es sich um einen Abstellplatz für oberirdische Container. Das Mitbenutzungsrecht des Grundstücks Kat.Nr. 4080 an dem Containerplatz auf dem Grundstück Kat.Nr. 4081 wird vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen. Sollte die Erstellung eines unterirdischen Containers möglich sein in dem die Gemeinde Elsau dies bewilligt, so gehen diese Kosten ebenfalls zu Lasten Grundstück Kat.Nr. 4080 inkl. des Unterhalts der Anlage.
7. Auf dem Fussweg vom Grundstück Kat.Nr. 4080 über das Grundstück Kat.Nr. 4081 bis zur Schottikerstrasse wird zugunsten des Grundstücks Kat.Nr. 4080 und zulasten des Grundstücks Kat.Nr. 4081 ein unbeschränktes Wegrecht eingetragen. Die Unterhaltskosten für diesen Weg trägt die Eigentümerin des Grundstücks Kat.Nr. 4080. Sollte die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf diesem Weg ein öffentliches Wegrecht verlangen wird dies von beiden Parteien akzeptiert und das Recht zugunsten des Grundstücks Kat.Nr. 4081 entfällt.

8. Die Dienstbarkeiten gemäss obigen Ziffern 4, 6 und 7 werden nach der Bauvollendung im Grundbuch eingetragen. Die Kosten für die Ausarbeitung der Dienstbarkeitsverträge und die Einträge im Grundbuch werden von der Stiftung pro Elsau getragen.

Elsau,

Stiftung Pro Elsau UID CHE-114.531.830, Postfach, 8010 Zürich,
c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

STIFTUNGSRAT:

Heinrich Weiss

Jürg Bischofberger

Winterthur,

GWG Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur, Technikumstrasse 81,
8400 Winterthur

Präsidentin:

Geschäftsführer:

Doris Sutter Gresia

Andreas Siegenthaler

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 22.12.2020
Voraussichtliches Ablaufdatum: 22.12.2023
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000866

Publizierende Stelle
Gemeinde Elsau, Florahof 5a, 8353 Elgg

Privater Gestaltungsplan "Hofwis", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8352 Elsau

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:
Inkraftsetzung

Die Gemeindeversammlung Elsau hat am 16. Juni 2020 dem privaten Gestaltungsplan "Hofwis" zugestimmt.

Beschluss-/Verfügungsnummer: Nr. 1138/20

Beschluss-/Verfügungsdatum: 30.10.2020

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:
Baudirektion des Kantons Zürich

Ergänzende rechtliche Hinweise:

Diese Beschlüsse wurden in den amtlichen Publikationsorganen bekannt gemacht. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 17. Dezember 2020 sind dagegen keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Hofwis" tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.
Gemeinderat Elsau

Kontaktstelle:
Gemeindeverwaltung Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau