



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. Juli 2010**

### **Wil. Privater Gestaltungsplan «Sonnenhalde»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Wil haben an der Urnenabstimmung vom 20. Januar 2008 dem privaten Gestaltungsplan «Sonnenhalde» im Weiler Hüslihof zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates von Bülach vom 21. Februar 2008 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 4. Juni 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Juni 2010 ersucht die Gemeinde Wil um Genehmigung der Vorlage.

Der Weiler Hüslihof ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (RRB Nr. 3799/1993) der Kernzone Ka zugewiesen. Das rund 2400 m<sup>2</sup> grosse Gestaltungsplangebiet umfasst eine bereits überbaute und eine nicht überbaute Parzelle. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Sonnenhalde» werden zum Kernzonenplan abweichende Baubereiche festgelegt. Zudem wird vorgeschrieben, dass die Parkierung für die Bewohnenden unterirdisch zu erfolgen hat.

Die Akten bestehend aus dem Situationsplan 1:200, den Gestaltungsplanbestimmungen und dem Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan «Sonnenhalde», welchem die Stimmberechtigten der Gemeinde Wil an der Urnenabstimmung vom 20. Januar 2008 zugestimmt haben, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'064.00 (104 103/83120.40.210) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Wil (unter Beilage von zwei Dossiers für sich und zu Händen der Grundeigentümerin), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an die WS Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 96, 8180 Bülach (Nachführungsstelle), sowie an die Peko Verwaltungs AG, Ocostrasse 1, 5330 Bad Zurzach (Rechnungsadressatin).

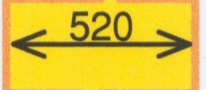
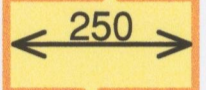

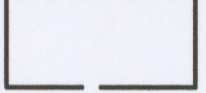
Zürich, den 23. Juli 2010  
100910/Oth/Zst

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


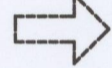
*M. Stettler*



**Genehmigungsinhalt**

-  Baubereich A mit angegebener Hauptfirstrichtung und zulässiger Gebäudegrundfläche
-  Baubereich B mit angegebener Hauptfirstrichtung und zulässiger Gebäudegrundfläche
-  Gestaltungsplanperimeter
-  Baubereich bisher gemäss BZO

**Mögliche Erschliessung**

-  Lage für Ein- und Ausfahrten
-  Lage für Ein- und Ausfahrten

ARV Amt für Raumordnung und Vermessung

EINGANG  
26. Juli 2007

Kanton Zürich  
Gemeinde Wil / ZH

**Privater Gestaltungsplan  
Sonnenhalde, Hüslhof**  
Situation / Erschliessung 1:200

Von den Grundeigentümern aufgestellt am:  
Die Grundeigentümer: PEKO Verwaltungs AG .....  
Herr Jakob Baur .....

Von der *Innenabstimmung* Gemeindeversammlung zugestimmt am: *20.1.2008*

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident: *Hüller* Der Schreiber: *Bendmann*

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. JULI 2010  
Für die Baudirektion *M. Stehler*

BDV Nr. 75 / 10

Wil, 23.07.2007  
Eigentümer:  
**PEKO** Verwaltungs AG  
Ocostrasse 1  
CH - 5330 Zurzach (Kat. Nr. 1249)  
Herr Jakob Baur  
Tannenrauchstrasse 59  
CH - 8038 Zürich (Kat. Nr. 1257)

Verfasser:  
**BAUTERMIN WALDER AG**  
Architektur Bauleitungen Beratungen Experten Controlling  
Hüslhof 17  
CH - 8196 Wil / ZH

EINGANG  
26. Juli 2007



Kanton Zürich

Gemeinde Wil / ZH

# Privater Gestaltungsplan Sonnenhalde, Hüslihof

## Bauvorschriften

Vom Grundeigentümer festgesetzt am:

Die Grundeigentümer: PEKO Verwaltungs AG ..... 

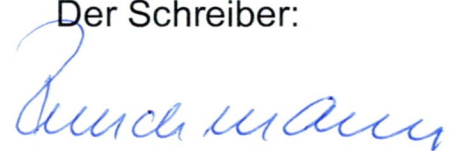
Herr Jakob Baur .....

Von der <sup>Urnenabstimmung</sup> ~~Gemeindeversammlung~~ zugestimmt am: 20. 1. 2008

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion  
genehmigt am: 23. JULI 2010

BDV Nr. 75 110

Für die Baudirektion



# Privater Gestaltungsplan „Sonnenhalde“, Hüslihof / Wil

---

## Bauvorschriften

### Art. 1 Geltungsbereich

Für die Grundstücke Kat. Nr. 1249 und 1257 in Hüslihof wird ein privater Gestaltungsplan mit den Rechtswirkungen im Sinne von § 85 f. PBG erlassen.

### Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan Hüslihof setzt sich aus den nachfolgenden Bauvorschriften sowie einem Übersichtsplan 1:200 zusammen.

### Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gilt im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz und die kommunale Bau- und Zonenordnung.

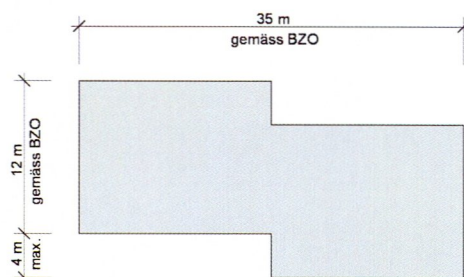
### Art. 4 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan soll der Charakter des Weilers Hüslihof als Weinbauerdorf aufgewertet und die dörfliche Struktur des Weilers verbessert werden. Die gestalterische Aufwertung erfolgt durch den Bau von Wohnhäusern im traditionellen ländlichen Baustil des Rafzerfeldes an ortsbaulich empfindlicher Lage, und die Strukturverbesserung erfolgt durch eine Situierung der Hauptgebäude, die mehr Übersichtlichkeit auf der Hüslihofstrasse erlaubt und die Besonnung und Aussicht der Hauptgebäude in der näheren Umgebung verbessert.

### Art. 5 Hauptgebäude

Art. 5.1 Hauptgebäude sind innerhalb der Baubereiche A und B anzuordnen. Sie können teilweise oder insgesamt ohne Einhaltung von Gebäude- und Grenzabständen, jedoch unter Vorbehalt der wohnqualitativen und feuerpolizeilichen Anforderungen, zusammengebaut werden.

Art. 5.2 Im Baubereich A sind zwei Hauptgebäude und im Baubereich B ist ein Hauptgebäude zulässig. Die längere Gebäudeseite hat jeweils der Firstrichtung zu entsprechen. Die laut BZO (Art. 6, Abs. 3) maximale Gebäudebreite von 12 m bleibt bestehen und darf im Falle von einem Versatz in der Gebäudebreite innerhalb des Gebäudes um bis zu maximal 4.00 m erhöht werden.



- Art. 5.3** Das zweite Hauptgebäude im Baubereich A darf nicht mehr als 30 % der zur Verfügung stehenden Gebäudegrundfläche in Anspruch nehmen.
- Art. 6 Gestaltung**  
Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung, insbesondere auch aufgrund der exponierten Stellung am Rande des Rafzerfelds, im Ganzen und ihren einzelnen Teilen gut zu gestalten. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.
- Art. 7 Besondere Gebäude**  
Besondere Gebäude bis 50 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Art. 8 Gebäudegrundflächen**  
Für den Baubereich A kann eine Gebäudegrundfläche von insgesamt 520 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden; für den Baubereich B sind dies entsprechend jetziger Bau- und Zonenordnung insgesamt 250 m<sup>2</sup>.
- Art. 9 Parkierung und Erschliessung**  
Die Parkierung für die Bewohner der Überbauung (Baubereiche A und B) erfolgt unterirdisch innerhalb der Baubereiche. Oberirdische Abstellplätze dürfen, auch ausserhalb der Baubereiche, nur für Besucher erstellt werden. Anzahl, Art und Gestaltung richten sich nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wil ZH.
- Art. 10 Änderungen des Gestaltungsplans**  
Geringfügige Änderungen des Gestaltungsplanes sowie dieser Bauvorschriften, die sich aus der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion ergeben, können vom Gemeinderat in eigener Kompetenz durchgeführt werden, soweit sie nicht zusätzlich von der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wil abweichen.
- Art. 11 Inkrafttreten**  
Der private Gestaltungsplan „Sonnenhalde“ tritt mit der Publikation seiner Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

## **Bericht im Sinne von Art. 47 RPV**

### **A. Ausgangslage**

1

Der Weiler Hüslihof auf dem Gemeindegebiet von Wil liegt am Südhang des Sonnenbergs, der das Rafzerfeld gegen Norden abschliesst. Der Weiler ist ein Strassendorf, das sich den Hang hinauf zieht. Die meisten Häuser des Weinbauerndorfes sind umgebaut und modernisiert worden, sodass der Weiler heute keinen einheitlichen baulichen Charakter mehr aufweist und dessen Erscheinung im Gegenteil durch einige wenig kernzonentypische Hauptgebäude geprägt wird.

2

Raumplanerisch von grösserer Bedeutung ist die idyllische, eher exponierte und leicht erhöhte Lage des Weilers Hüslihof am Rande des Rafzerfelds. Allerdings dominiert auch hier vom Rafzerfeld her der Blick auf Häuser aus verschiedenen neueren Stilepochen. Insbesondere ist auch das Kinderheim, das heute auf dem Gestaltungsplangebiet steht, ein massiver und langgezogener Bau, der in den fünfziger Jahren total renoviert wurde. Er wirkt dominant und im bäuerlich-dörflich geprägten Kontext störend.

3

Hervorzuheben ist überdies die hohe Lebensqualität des nördlichen Rafzerfelds, das eine intakte Landschaft und ländliche Ruhe mit der Nähe zu Bülach, dem Flughafen und der Stadt Zürich ideal verbindet. Es liegt im Interesse der Raumplanung von Wil und dem ganzen Rafzerfeld, die hohe Lebensqualität der Region durch die sorgfältige Nutzung der knapp bemessenen Baulandreserven zu pflegen.

4

Diese ortsbauliche Beurteilung des Weilers Hüslihof findet ihren Niederschlag in der Bau- und Zonenordnung, die dem Ortsbild keine kommunale oder sogar überkommunale Schutzwürdigkeit zubilligt, die den Hüslihof aber vollumfänglich in die Kernzone A einteilt. Mit der Ausscheidung von Baubereichen innerhalb der Kernzone, mit der Festlegung von Hauptfirstrichtungen und der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche nimmt die BZO starken Einfluss auf die Gestaltung zukünftiger Bauprojekte. Diese Festsetzungen bevorzugen grossvolumige Baukuben in der Art von Bauernhäusern und sind für die Realisierung von kleineren Bauvolumen wie freistehenden Einfamilienhäusern ungeeignet.

### **B. Zielsetzung des Gestaltungsplans**

5

Der Gestaltungsplan soll der oben geschilderten Planungsidee der Bau- und Zonenordnung gerecht werden. Die Hauptgebäude sollen als Ensemble harmonisch aufeinander abgestimmt werden und sich gestalterisch an der traditionellen Bausubstanz eines Weinbauerndorfes im Rafzerfeld orientieren. Die Überbauung soll einen massgeblichen Beitrag zur Verbesserung der Wiedererkennbarkeit des Hüslihofs als ehemaliges Weinbauerndorf leisten.

6

Der heutige Raum der Strasse, die durch den Weiler Hüslihof führt, ist eng, unpräzise und entspricht auch nicht den verkehrstechnischen Sicherheitsstandards. Die beiden Hauptbaukörper sollen deshalb von der Hüslihofstrasse weggerückt werden. Dadurch wird der Strassenraum etwas grosszügiger, übersichtlicher, und dem Ortskern wird Luft verschafft. Eine ganze Reihe von umgebenden Liegenschaften profitieren dadurch überdies von einer längeren Besonnung und besserer Aussicht auf das Rafzerfeld. Die Hauptgebäude sollen allerdings nur so weit von der Strasse weg gerückt werden, dass der Weiler Hüslihof als Strassendorf erkennbar bleibt.

### **C. Nutzung und Nutzungsziffern**

7

Geplant ist für den ganzen Gestaltungsplanperimeter die Wohnnutzung und die Nutzung durch stilles Gewerbe.

8

Im Baubereich A soll die Gebäudegrundfläche von heute erlaubten 400 m<sup>2</sup> auf 520 m<sup>2</sup> angehoben werden. Faktisch wird die Gebäudegrundfläche im Baubereich A gegenüber der heutigen Überbauung allerdings nicht erhöht, sondern herabgesetzt. Heute sind insgesamt 560 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche durch das Haupt- und Nebengebäude sowie den Stall und einen Unterstand überbaut. Das Bauvolumen wird gegenüber dem heutigen Zustand somit geringer.

### **D. Verkehrstechnische Erschliessung**

9

Die Parkierung für die Bewohner beider Baubereiche erfolgt unterirdisch. Für beide Baubereiche sind oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen.

Wil, 17. August 2007

Namens des Grundeigentümers:

  
Matthias Walder