

VERFÜGUNG

vom 12. Mai 2011

Wila. Privater Gestaltungsplan Ghöngg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Wila stimmte am 7. Dezember 2010 dem privaten Gestaltungsplan Ghöngg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Regierungsrates vom 26. Januar 2011 sowie des Baurekursgerichts vom 12. April 2011 und des Bezirksrats Pfäffikon vom 25. Januar 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Februar 2011 ersucht die Gemeinde um Genehmigung der Vorlage.

Zur Förderung der baulichen Entwicklung in der Gemeinde Wila wurde im Zusammenhang mit der Umzonung der am Rand des Siedlungsgebietes gelegenen Reservezone Ghöngg in die Wohnzone W2a eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG festgelegt. Aus ortsbaulicher und landschaftlicher Sicht soll damit das Zusammenwachsen des in exponierter Lage gelegenen Weilers Ghöngg mit der geplanten Wohnüberbauung im Gebiet Ghöngg verhindert werden. Die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplanes setzt somit voraus, dass der für den Weiler Ghöngg erforderliche Umgebungsschutz im Sinne eines Trenngebietes sichergestellt wird. Den hohen Anforderungen an eine besonders gute Gesamtwirkung der Wohnüberbauung im Sinne von § 71 PBG ist auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes, das die verschiedenen Aspekte der Bebauung, der Erschliessung und des Freiraumes aufeinander abstimmt, zielgerichtet Rechnung zu tragen (vgl. ARV/165/2006).

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Wohnüberbauung geschaffen. Der Gestaltungsplan wurde auf der Grundlage einer Testplanung mit drei Architektenteams, welche von der Architektengruppe 4 in Winterthur weiterentwickelt werden konnte, erarbeitet. Mit dem Richtprojekt wird der Nachweis einer hohen ortsbaulichen Qualität erbracht. Dem erforderlichen Umgebungsschutz wird soweit als möglich Rechnung getragen. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen in den Vorschriften zum Gestaltungsplan sind entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Der private Gestaltungsplan Ghöngg umfasst den Plan Massstab 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Ghöngg, dem die Gemeindeversammlung Wila am 7. Dezember 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 816.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wila wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wila (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353 Elgg sowie an den Rechnungsadressaten Furrer Immobilien AG, Bahndammstrasse 40, 8492 Wila.

Zürich, den 12. Mai 2011
110348/CAP/STM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Wila

Privater Gestaltungsplan „Ghöngg“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan Massstab 1 : 500

21.10.2010

Der Grundeigentümer Politische Gemeinde Wila
Kat. Nr. 2805 Die Präsidentin: Der Schreiber:

[Handwritten signatures]

Der Grundeigentümer René Ledermann, Ghöngg, 8492 Wila
Kat. Nr. 2808

[Handwritten signature]

Der Grundeigentümer Furrer Immobilien AG, Bahndammstrasse 40, 8492 Wila
Kat. Nrn. 1236 + 2807 vertreten durch Elias Furrer

[Handwritten signature]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: - 7. DEZ. 2010

Die Präsidentin: Der Schreiber:
[Handwritten signatures]

Von der Baudirektion genehmigt am: 12. Mai 2011

Für die Baudirektion: BDV Nr. *[Handwritten signature]* 73/11

- | Festsetzungsinhalt | Orientierungsinhalt |
|----------------------------------|---|
| - - Gestaltungsplanperimeter | — öffentlicher Fussweg ausserhalb Perimeter |
| — Baugebiete A-M | • öffentliche Fusswegverbindung |
| ■ Baubereiche A1-M2 | □ Best. Gebäude |
| — Pflichtbaulinien | |
| ■ Bereich für verglaste Anbauten | |
| ■ Geräteschopf / Velounterstand | |
| ■ Bereich Einfahrt TG | |
| ■ Neue Erschliessungsstrasse | |
| ■ öffentliche Fusswege | |
| ■ private Erschliessungswege | |
| ■ Private Fusswege | |
| ■ Nebenflächen/Grünfl. | |
| +15.50 Erdgeschoss Kote | |
| • Notzufahrt | |



Kanton Zürich
Gemeinde Wila

Privater Gestaltungsplan „Ghöngg“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften

21.10.2010

Der Grundeigentümer

Politische Gemeinde Wila

Kat. Nr. 2805

Die Präsidentin:

Der Schreiber:



Der Grundeigentümer

René Ledermann, Ghöngg, 8492 Wila

Kat. Nr. 2808



Der Grundeigentümer

Furrer Immobilien AG, Bahndammstrasse 40, 8492 Wila

Kat. Nrn. 1236 + 2807

vertreten durch Elias Furrer

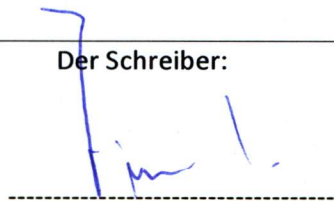
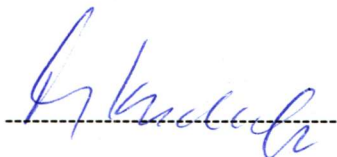


Von der Gemeindeversammlung
zugestimmt am:

- 7. DEZ. 2010

Die Präsidentin:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt
am:

12. Mai 2011

Für die Baudirektion:

BDV Nr.



73/11

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan „Ghöngg“ bezweckt, die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Überbauung des Quartiers zu schaffen.
- 2 Insbesondere sollen
 - Die Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung des Quartiers geschaffen werden;
 - Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fussgänger sichergestellt werden

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 1'000 zusammen.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Begriffsdefinition

- 1 Unter Nutzungseinheit NE versteht sich ein Einfamilienhaus, ein Reiheneinfamilienhaus, sowie ein Mehrfamilienhaus bis zu einer maximalen Grundfläche von 150m². Bei Mehrfamilienhäusern unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 4 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne des § 85 PBG.
- 2 Im Perimeter gelten die nachstehenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Geltungsbereichs die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.

Art. 5 Messweise / Koten

- 1 Das gewachsene Terrain wird durch die EG Kote gemäss Plan definiert.
- 2 Pro Baubereich sind ein bis zwei Erdgeschosskoten definiert. Vertikale Gebäudeversätze sind gleichmässig aufzuteilen und müssen mindestens 50cm betragen. Die Geschossfläche mit gleichem Niveau ist auf max. 150m² beschränkt. Bei unterschiedlichen Nutzungseinheiten sind die Geschossniveaus zwingend zu versetzen.
- 3 Abgrabungen und Aufschüttungen des gewachsenen Bodens zur Angleichung an die den Geltungsbereich begrenzenden Strassen und Wege sind zulässig.
- 4 Die in Art. 6 definierten Höhenangaben gelten ab der jeweils bestimmten EG Kote. Diese EG Kote ist in Meter über Meer (m. ü. M) zuzüglich 600 Meter definiert.

Art. 6 Grundmasse

1 In den Baugebieten A bis M gelten folgende Grundmasse:

Baugebiet	A - E	F	G - I	K - M
Anrechenbare Geschosse	2	2	2	2
Gebäudehöhe max.	6.60m	6.60m	6.60m	6.60m
zusätzliches Teilgeschoss	1	1	1	0
Zus. Gebäudehöhe	2.20m	2.20m	2.20m	
Dachgeschoss	0	0	0	0
anrechenbares Untergeschoss	0	1	0	0

2 Das zusätzliche Teilgeschoss darf max. 50% der darunterliegenden Geschossfläche bedecken. Es muss ein Profil gemäss Beilage A einhalten.

Art. 7 Nutzungsziffer

1 Es ist keine Nutzungsziffer (Baumassenziffer, Ausnutzungsziffer oder dergleichen) einzuhalten. Das maximale Gebäudevolumen ist durch den Gebäudemantel und die Gebäudehöhe abschliessend definiert.

Art. 8 Nutzweise

1 Es sind nur Einfamilienhausbauten und vergleichbare Wohnungsarten sowie nicht störende Betriebe gestattet. Der Anteil des gewerblich genutzten Volumens darf je Baubereich höchstens 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBG betragen. Ein Nutzungstransfer mit anderen Baubereichen ist nicht gestattet.

Art. 9 Gebäudemantel für Hauptgebäude

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Plan bezeichneten Baubereiche und die entsprechenden Gebäudehöhen bestimmt. Brüstungen zählen zur Gebäudehöhe.
- 2 Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Folgende Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel hinausragen:
 - a. Eingangsvordächer bis max 1.00m Tiefe auf höchstens der halben Fassadenlänge.
 - b. Technische Aufbauten wie Kamine und Abluftrohre nach den gesetzlichen Bestimmungen.
 - c. Oblichter sowie Liftaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 50cm.
 - d. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie (Sonnenkollektoren und dergleichen) bis zu einer maximalen Höhe von 1.00m. Die Anlagen sind auf der von der Nachbarliegenschaft abgewandten Seite der jeweiligen Dachfläche anzuordnen.
 - e. Anlagen zur behindertengerechten Erschliessung sofern der Nachweis erbracht wird, dass aus technischen, benutzerspezifischen und wirtschaftlichen Gründen keine andere Lösung realisierbar ist.

Art. 10 Anbauten & Nebengebäude

- 1 In der Zone für verglaste Anbauten sind Wintergärten gemäss Plan und Beilage B1 gestattet und auf eine Höhe von 3.00m beschränkt. Wintergärten sind an den Aussenwänden zwingend zu verglasen, Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 10° sind gestattet. Wintergärten sind gegen die benachbarte Nutzungseinheit, über die gesamte seitliche Fassadenfläche, mit einer Brandmauer zu versehen. (Siehe Beilage B2)
- 2 Balkone sind nur im Bereich für verglaste Anbauten mit denselben Abmessungen gestattet. Sie müssen zwingend mit einem offenen oder transparenten Geländer ausgeführt werden.
- 3 Im Bereich für verglaste Anbauten sind auch Gartenhäuser gemäss Beilage B2 gestattet und unterstehen deren Vorschriften, müssen jedoch nicht verglast werden. Ihre Breite ist auf 2.00m beschränkt.
- 4 Pultdachartige Nebengebäude (Besondere Gebäude) sind bis zu einer Gesamthöhe von 2.50m gestattet, ihre Lage ist im Gestaltungsplan definiert. Es dürfen mehrere Nebengebäude erstellt werden; die einzelne Grundfläche darf 3.00m x 4.00m nicht übersteigen. Die Nebengebäude müssen untereinander einen Abstand von 3.50m einhalten. Verbindende Dächer sind nicht gestattet.
- 5 Nicht an die Baubereiche gebunden sind folgende Bauten:
 - a. Gebäude die das gestaltete Terrain nicht überragen.
 - b. Überdeckungen für Sammelstellen des Abfuhrwesens.
 - c. Einfahrten in Unterniveaugaragen sind in den speziell dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Art. 11 Bauweise

- 1 Oberirdische Hauptgebäude sind zwingend mindestens 2-geschossig auf die Pflichtbaulinien zu stellen.

Art. 12 Dachgestaltung

- 1 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 2 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Flächen unter Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind ausgenommen.
- 3 Die Dachbegrünung hat so zu erfolgen, dass die Standortvielfalt und einheimische Arten gefördert werden.
- 4 Bei Nebengebäuden ist eine Dachneigung von maximal 10° gestattet. Entwässerungsrinnen dürfen dabei bis maximal 20cm über die Parzellengrenze ragen.

Art. 13 Etappierung

- 1 Vor Baubeginn der 1. Bauetappe muss ein genehmigtes Bauprojekt für die gesamte Erschliessung vorliegen und gemäss den Vorgaben der Baubehörde auch ausgeführt sein.
- 2 Nach Fertigstellung von Teilüberbauungen sind die noch nicht überbauten Baubereiche in zweckmässigem Ausmass provisorisch zu begrünen. Es dürfen keine dauernden Deponien und dergleichen eingerichtet werden.
- 3 Mit Einreichen eines Baugesuches ist ein Projekt für die Parkierungslösung für das gesamte betroffene Baugebiet vorzulegen. In den Baugebieten C & E ist die Möglichkeit einer

Tiefgaragenzufahrt für die Nachbarn B & D sicher zu stellen. Die Parkierungen der Baugebiete K – M ist zusammen mit dem jeweils vorgelagerten Baugebiet G – I zu lösen.

Art. 14 Gestaltung

- 1 Die Art des Fassadenmaterials ist grundsätzlich frei, gestalterisch aber pro Baubereich in der gleichen Materialisierung zu wählen.
- 2 Die Bauten können in unterschiedlichen Architektursprachen erstellt werden. Innerhalb eines Baubereiches wird eine einheitliche und gute Gestaltung verlangt.

Art. 15 Freiraum / Umgebung

- 1 Die im Plan bezeichneten Strassen- und Nebenflächen/Grünflächen haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
- 2 Die im Plan bezeichneten Nebenflächen/Grünflächen sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Ausgestaltung dieser Flächen wird von den Grundeigentümern und der Gemeinde gemeinsam geplant. Die erstmalige Erstellung erfolgt gemeinsam mit den Hochbauten und wird von den jeweiligen Grundeigentümern getragen. Die Kosten für den Unterhalt und Ersatz der Nebenflächen/Grünflächen gehen zu Lasten der Gemeinde.
- 3 Zäune (offene Einfriedungen) sind mit einer Höhe von 1.00m ab EG Kote der höher gelegenen Nutzungseinheit gestattet. Hecken welche mit derselben Höhe unter der Schere gehalten werden, sind zulässig.
- 4 In den Bereichen für verglaste Anbauten sind geschlossene Einfriedungen bis 1.80m Höhe (Grenzbau) als Sichtschutz zur Nachbarparzelle erlaubt.
- 5 Böschungsgestaltung
 - a. an der Schalchenstrasse; max. 3.00m Höhe, zwingend flächig zu begrünen. Absturzsicherungen sind als offene Einfriedungen hinter der Mauerkrone bis zu einer maximalen Höhe von 1.50m zu erstellen.
 - b. an der Höhenstrasse; max. 3.00m Höhe, in Anlehnung (gestalterisch) an die Stützmauer entlang der Schalchenstrasse erstellt und zwingend flächig zu begrünen. Absturzsicherungen sind als offene Einfriedungen hinter der Mauerkrone bis zu einer maximalen Höhe von 1.50m zu erstellen.
 - c. an der neuen Erschliessungsstrasse; max. 4.20m Höhe und zwingend flächig zu begrünen. Absturzsicherungen sind als offene Einfriedungen hinter der Mauerkrone bis zu einer maximalen Höhe von 1.50m zu erstellen.
- 6 Hangsicherungen entlang von Wegen und Strassen sind als Böschungen oder Sichtbeton-Stützmauern auszubilden.

Art. 16 Empfindlichkeitsstufe / Strassenlärm

- 1 Für den Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II. Entlang der Schalchenstrasse (Kantonsstrasse) müssen die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

C. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 17 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Der Perimeter wird über die neue Erschliessungsstrasse und die Höhenstrasse erschlossen.
- 2 Die Erschliessung der Tiefgaragen der Baugebiete A und G-M muss direkt ab der neuen Erschliessungsstrasse erfolgen. Die Erschliessung der Tiefgaragen der Baugebiete C/E/F ist via Höhenstrasse zulässig. Die Baugebiete B und D können sowohl von der neuen Erschliessungsstrasse als auch von der Höhenstrasse erschlossen werden.
- 3 Die Erschliessung von Besucherparkplätzen erfolgt über die Tiefgaragen.

Art. 18 Parkierung

- 1 Je Wohneinheit sind unabhängig von der Grösse mindestens zwei Pflichtparkplätze notwendig. Die Anforderungen für andere Nutzungen werden durch die Baubehörde festgesetzt. Die Anzahl der Besucherparkplätze beträgt pro Baugebiet 20% der Pflichtparkplätze.
- 2 Die Parkplätze sind in den Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen. Oberirdische Bewohner- und Besucherparkplätze sind nicht gestattet. Die Besucherparkplätze sind unterirdisch/überdeckt vor den Tiefgarageneinfahrten anzuordnen.
- 3 Tiefgarageneinfahrten sind nur in den dazu ausgewiesenen Zonen erlaubt.
- 4 Das Parkplatzangebot ist für jede Bauetappe, respektive jedes Baugebiet, einzeln zu lösen und nachzuweisen.

Art. 19 Wege

- 1 Jeder Baubereich muss zwingend über einen hindernisfreien Zugang (ohne Treppenstufen) für jede einzelne Nutzungseinheit erschlossen sein.
- 2 Die im Gestaltungsplan speziell gekennzeichneten Notzufahrten sind mit befahrbarem Oberflächenbelag auszurüsten und dauerhaft frei zu halten.
- 3 Die jeweils hinterste Nutzungseinheit eines Baubereiches kann den Fussweg nach dem Hauseingang beenden. Verbindungen für den dahinter liegenden Baubereich sind sicherzustellen.

D. Versorgung und Entsorgung

Art. 20 Energie

- 1 Neubauten sind thermisch im jeweils gültigen Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfs mindestens 10% unter den jeweils gültigen Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich liegen. Massgeblich sind die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Standards und Vorschriften.

Art. 21 Entwässerung

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem GEP der Gemeinde Wila im Trennsystem zu entwässern.
- 2 Das Dachwasser von Hauptgebäuden samt Anbauten und Nebengebäuden muss grundsätzlich in die Meteorwasserkanalisation abgeleitet werden.
- 3 Oberflächenwasser aus dem Gebäudeumschwung samt Zugangsweg darf nicht abgeleitet werden.

Art. 22 Abfälle

- 1 Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Die Entsorgung ist pro Baubereich / Bauetappe gemeinschaftlich zu lösen und wenn möglich in eine Mauer zu integrieren.

E. Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten

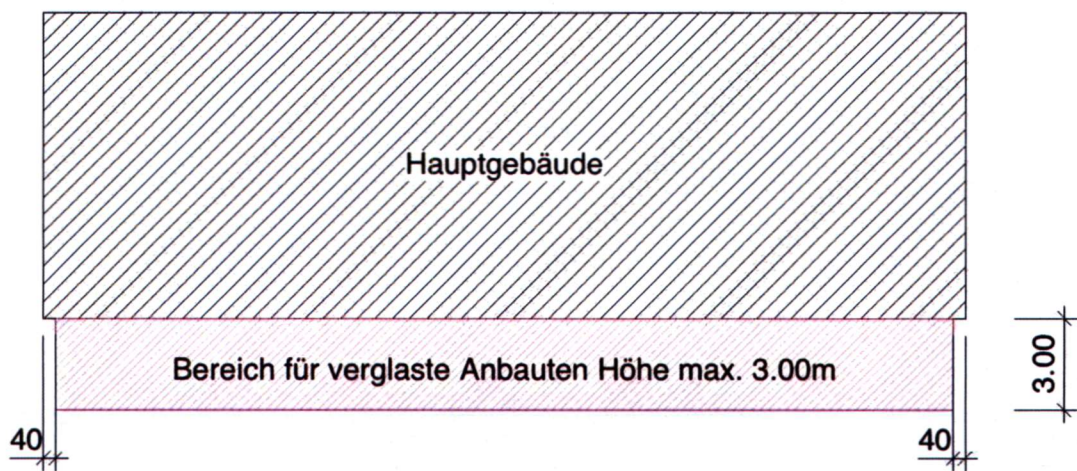
- 1 Der Gestaltungsplan „Ghöngg“ tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

F. Beilagen

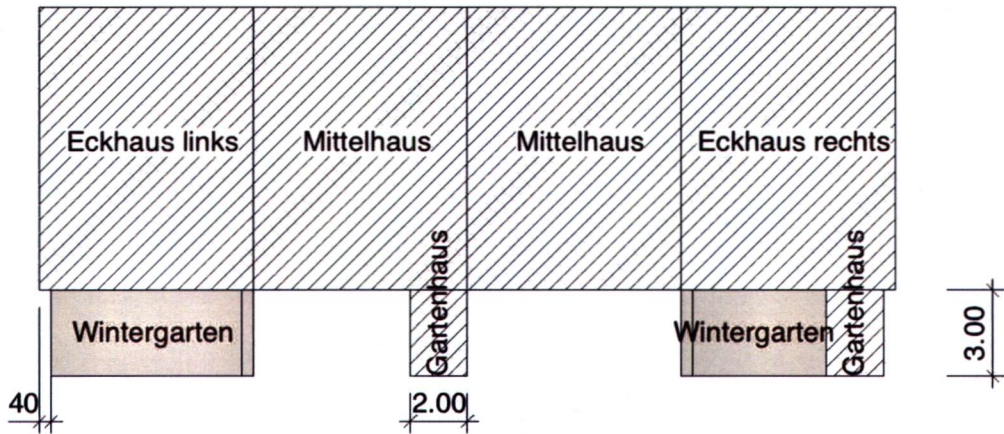
Beilage A



Beilage B1



Beilage B2

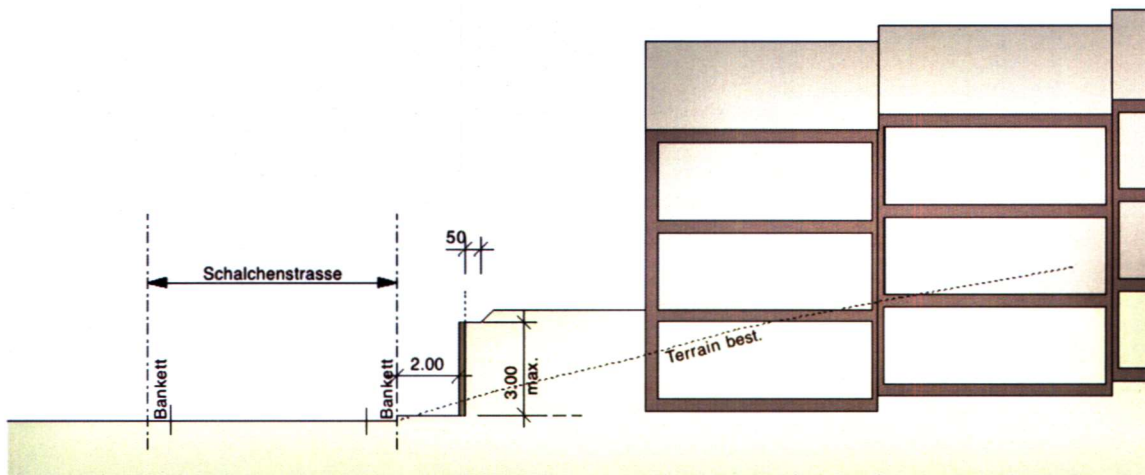


Beilage C

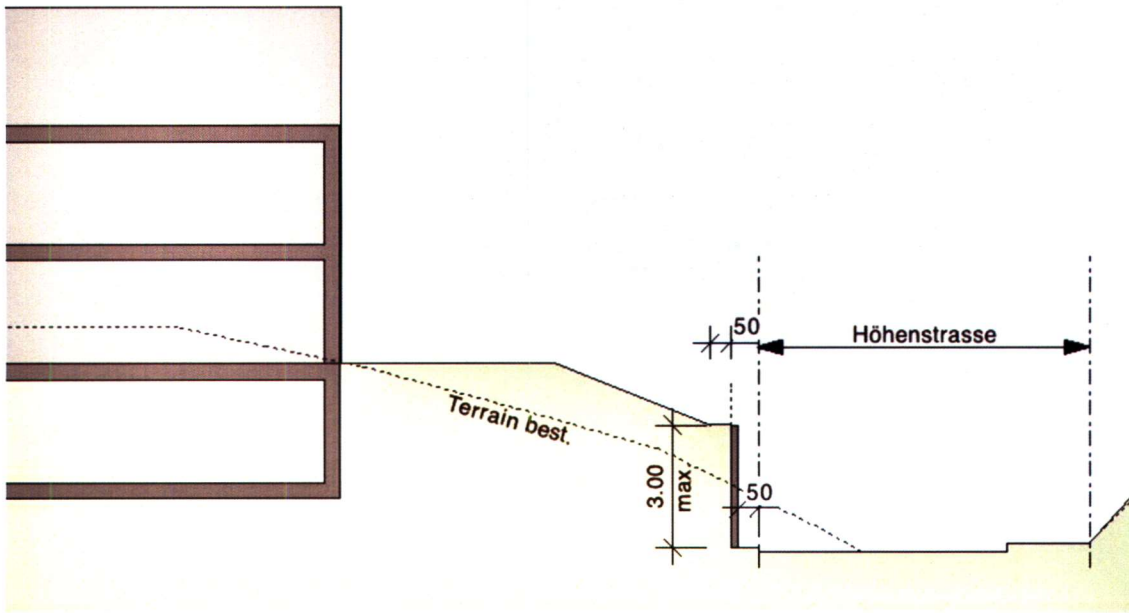


— Pflichtbaulinien, zwingend 2-Geschossig zu bebauen

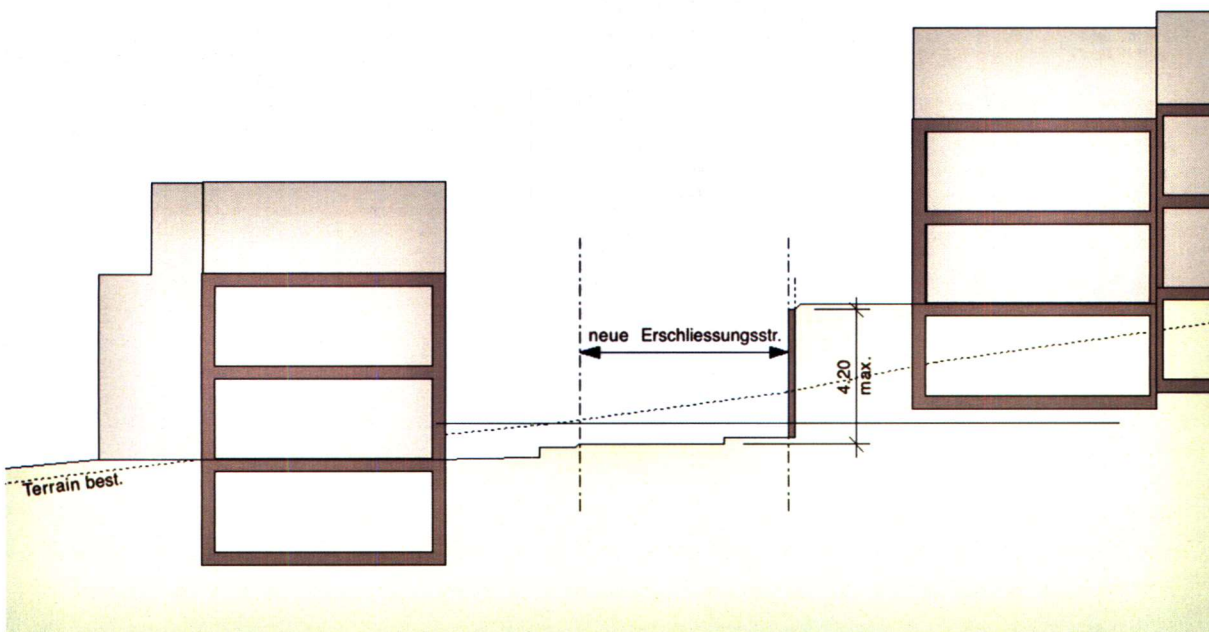
Beilage D1



Beilage D2



Beilage D3



Kanton Zürich
Gemeinde Wila

Planungsbericht

Gemäss Art. 47 RPV

Privater Gestaltungsplan „Ghöngg“

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

21.10.2010

Der Grundeigentümer
Kat. Nr. 2805

Politische Gemeinde Wila, vertreten durch den Gemeinderat

Der Grundeigentümer
Kat. Nr. 2808

René Ledermann, Ghöngg, 8492 Wila

Der Grundeigentümer
Kat. Nrn. 1236 + 2807

Furrer Immobilien AG, Bahndammstrasse 40, 8492 Wila
vertreten durch Elias Furrer

Einleitung

Der erläuternde Bericht zum Gestaltungsplan ist nicht Teil der Festsetzung / Genehmigung des Gestaltungsplans, sondern dient dazu, gewisse Gestaltungsplanvorschriften genauer zu erklären und allgemeine zusätzliche Informationen abzugeben.

Geschichtlicher Hintergrund

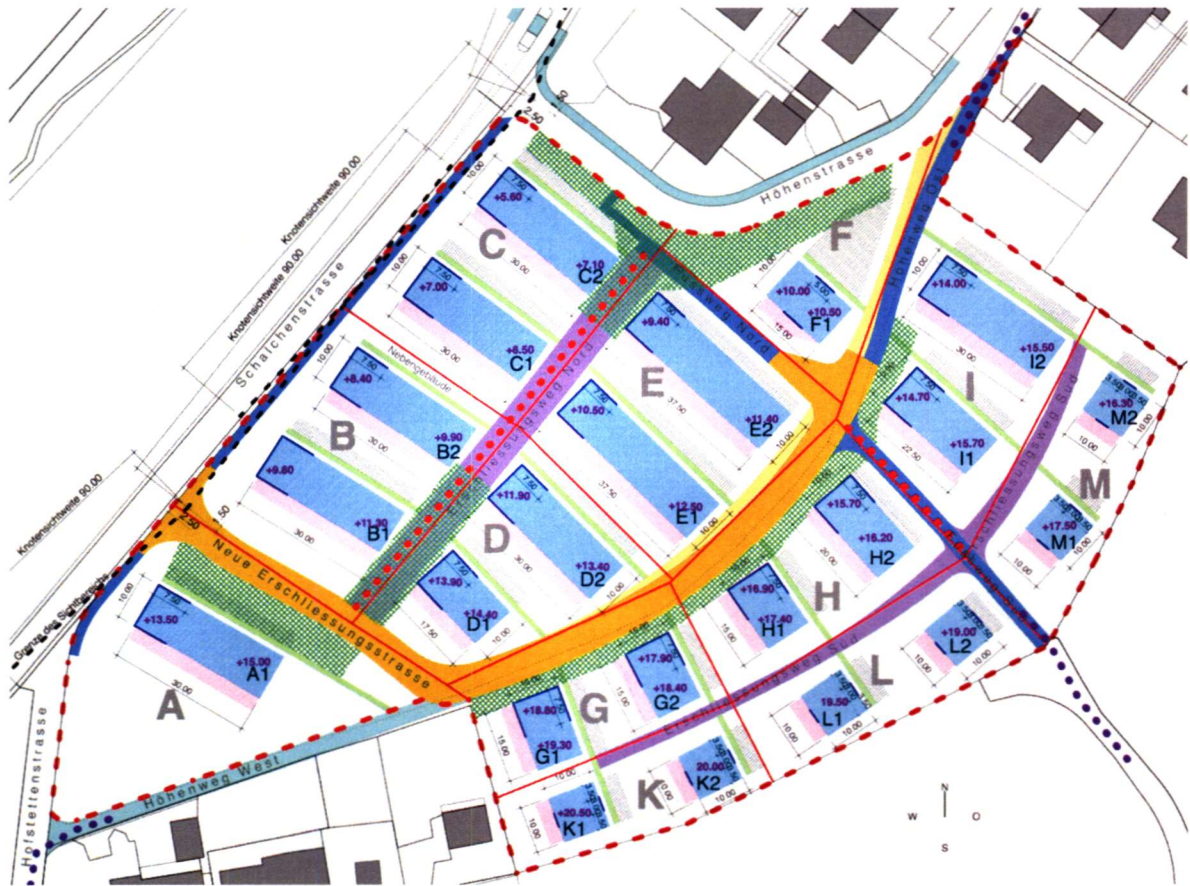
Durch die, von der politischen Gemeinde Wila genehmigte Umzonung im Jahre 2006 wurde das Gebiet „Ghöngg“ zu einer Wohnzone W2a gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung umgeteilt und zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss Raumplanungsgesetz umfasst eine Bauzone das Land, welches sich für eine Überbauung eignet und entweder bereits weitgehend überbaut ist oder in den nächsten 15 Jahren überbaut werden soll. Die drei Grundeigentümer, die politische Gemeinde Wila, die Furrer Immobilien AG und René Ledermann einigten sich 2008 darauf, das Gebiet „Ghöngg“ gemeinsam zu gestalten. Mit dem Ziel, die gebietsspezifischen Rahmenbedingungen optimal zu nutzen und in die Überbauung zu integrieren, wurde 2009 in Zusammenarbeit mit drei Planungsbüros eine Testplanung in Angriff genommen. Durch einen externen Raumplaner wurden die verschiedenen Projekte professionell und unabhängig begleitet und die Planungsbüros individuell beraten. Die Architektengruppe 4, Winterthur, wurde als eines dieser drei Teams ausgewählt, die weiteren Planungs- und Projektierungsarbeiten des Gebietes „Ghöngg“ zu begleiten.

Die Ziele/Interessen der beteiligten Parteien

Die Öffentlichkeit und somit die Einwohnerinnen und Einwohner von Wila profitieren durch den vorliegenden privaten Gestaltungsplan von einer massvollen und etappierten Überbauung des Gebietes „Ghöngg“.

Als Eigentümerin von rund zwei Dritteln des Baulandes liegt es im Interesse der politischen Gemeinde Wila, das Gebiet „Ghöngg“ durch die Erstellung des Gestaltungsplanes und der Groberschliessung baureif zu machen. Durch den Verkauf der einzelnen Bauparzellen können einerseits kurz- und durch den Zuzug neuer Steuerzahler auch mittel- und langfristig nötige finanzielle Mittel generiert werden. Mittel- bis langfristiges Ziel der Gemeinde Wila ist die sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur (Schulen etc.). Es besteht für die Gemeinde kein Bedarf an weiteren öffentlichen Zonen, deshalb werden die baureifen Grundstücke verkauft.

Gemäss Entscheid des Gemeinderates Wila wird die Gemeinde nicht als Investor auftreten und wird somit kein eigenes Bauprojekt erstellen und umsetzen. Es ist offen, ob die Gemeinde mehrere Baufelder als ganzes verkauft (an einen Investor) oder ob Käufer (Privatpersonen) gesucht werden, welche gemeinsam die Planung und Realisierung eines Baufeldes übernehmen. Die Furrer Immobilien AG wird auf Ihrem Grundstück voraussichtlich Häuser planen, erstellen und schlüsselfertig verkaufen. Für René Ledermann ist es noch offen, ob er selber ein Bauvorhaben umsetzt oder das baureife Grundstück verkauft.



Festsetzungsinhalt

- - Gestaltungsplanperimeter
- Baugebiete A-M
- Baubereiche A1-M2
- Pflichtbaulinien
- Bereich für verglaste Anbauten
- Geräteschopf / Velounterstand
- Bereich Einfahrt TG
- Neue Erschliessungsstrasse
- öffentliche Fusswege
- private Erschliessungswege
- Private Fusswege
- Nebenflächen/Grünfl.
- +15.50 Erdgeschoss Kote
- Notzufahrt

Orientierungsinhalt

- öffentlicher Fussweg ausserhalb Perimeter
- öffentliche Fusswegverbindung
- Best. Gebäude

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige, architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung des Quartiers „Ghöngg“ zu schaffen. Von ebenso zentraler Bedeutung ist die Sicherstellung der Durchgängigkeit des Gebietes für Fussgänger.

Kurzüberblick Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan gilt nur im Perimeter (Geltungsbereich, siehe Abbildung auf der vorhergehenden Seite). Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind innerhalb des Geltungsbereiches die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung suspendiert.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes wurde stark darauf geachtet, die bestehenden Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung zu optimieren und mit sinnvollen Anpassungen das nachbarschaftliche Wohlbefinden und die gegenseitige Rücksichtnahme zu fördern. Die Verschärfung der bestehenden Gesetze garantiert eine mass- und sinnvolle, einheitliche Überbauung des Gebietes „Ghöngg“. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) kann ein Gestaltungsplan durch den Gemeinderat in eigener Kompetenz bewilligt werden, sofern alle Punkte der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) eingehalten werden. Gemäss BZO der Gemeinde Wila sind nur Sattel- und Walmdächer erlaubt. Für das Gebiet Ghöngg werden aus verschiedenen, auf den folgenden Seiten umschriebenen Gründen Flachdächer vorgeschrieben. Zudem wird anstelle eines gemäss BZO erlaubten Dachgeschosses in einigen Baugebieten ein „zusätzliches Teilgeschoss“ erlaubt. In allen anderen Punkten wurden die Vorschriften des PBG und der BZO präzisiert oder verschärft.

Um die Hangkante möglichst frei von Gebäuden zu halten, wird neben der Pflicht zur Erstellung von Flachdächern in den Baugebieten M, L und K kein zusätzliches Teilgeschoss erlaubt. In einer Zone W2a gemäss BZO wäre neben zwei Vollgeschossen ein Dachgeschoss mit Sattel- oder Walmdach möglich.

Die neuen Gebäude mit Flachdach grenzen den bestehenden Weiler Ghöngg in der Kernzone optisch und baulich vom neuen Baugebiet ab. Gemäss geltendem Kernzonenplan sind Hauptgebäude im bestehenden Ghöngg nur im oberen Bereich des Weilers möglich. Im Baugebiet A ist ein Baubereich (A1) sowie ein grosser Freibereich vorgesehen welcher nicht bebaut werden kann. Somit wird ein Trenngebiet zwischen dem bestehenden Weiler und der neuen Bauzone geschaffen.

Grundmasse

Die maximale Gebäudehöhe wird durch den Gestaltungsplan auf 6.60 Meter, anstatt 8.10 Meter gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) und kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO), ab dem neuen Terrain reduziert. Die Umgestaltung des Terrains ist nötig, um eine sinnvolle Bebauung zu gewährleisten. In den Baugebieten A-E, F und G-I besteht die Möglichkeit, anstelle eines konventionellen Dachgeschosses ein zusätzliches Teilgeschoss (ähnlich einem Attikageschoss) mit einer maximalen zusätzlichen Gebäudehöhe von 2.20 Meter auf maximal 50% der Gebäudefläche zu errichten. Der Begriff zusätzliches Teilgeschoss ist eine absichtlich gewählte Bezeichnung, da es sich nicht um ein Dachgeschoss gemäss PBG handelt. Bei einem Dachgeschoss gemäss PBG ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 90cm und ein Schrägdach von maximal 45° Neigung möglich. Bei den geplanten Gebäudetiefen von 10 Metern würde dies eine Höhe des Firstes über dem Boden des Dachgeschosses von 5.90 Meter erlauben. Dadurch wäre der Schattenwurf auf die angrenzenden Gebäude sehr stark. Mit der gewählten Flachdachlösung kann der Schattenwurf reduziert und trotzdem das nutzbare Gebäudevolumen beibehalten werden.

Im Gestaltungsplan sind die Koten jeweils als OK fertig Erdgeschossboden definiert. Diese EG Kote bezieht sich auf Meter über Meer (m. ü. M) zuzüglich 600 Meter. Die Kote +5.60 entspricht somit 605.60 m. ü. M.

Ergänzend liegt dem Gestaltungsplan die Beilage A mit den möglichen Dachaufbauten (zusätzliches Teilgeschoss) auf 50% der darunterliegenden Geschossfläche bei. Die Aufbauten dürfen nicht wie oft realisiert, an der Nordfassade angeordnet werden, da sonst der Schattenwurf auf die Südfassade der Nachbargebäude zu

gross wäre. Die Aufbauten können auch aneinander geschoben werden (zum Beispiel bei Einheiten von 150m²).

Nutzungsziffer

Es ist keine Nutzungsziffer einzuhalten. Auch bei maximaler Bebauung des Perimeters wird die Ausnutzung unterhalb der für diese Zone (W2a) grundsätzlich maximal zulässigen Ausnutzung von 1.7 m³/m² zuzüglich eines Arealbonus von 10% bleiben.

Nutzweise

Der Gestaltungsplan lässt nur Einfamilienhausbauten und vergleichbare Wohnungsarten mit nicht störenden gewerblichen Betrieben zu. Zudem darf der Anteil des gewerblich genutzten Volumens höchstens ein Drittel (anstatt ein Zweitel gemäss geltender Bauordnung) der oberirdischen Baumasse je Baufeld betragen. So soll vermieden werden, dass im neuen Quartier ein grösseres Verkehrsaufkommen entsteht. Wie in den übrigen Wohnzonen in Wila sind nur nicht störende Betriebe wie Arztpraxen, Therapien, Coiffeursalons und dergleichen möglich.

Gebäudemantel für Hauptgebäude

Der Gebäudemantel ist im Grundriss und in der Höhe definiert. Um eine einheitliche Stellung der Gebäude zu erreichen, sind Pflichtbaulinien definiert. An diesen Stellen dürfen die Gebäude nicht kleiner und nicht grösser als vorgegeben erstellt werden. Wo keine Pflichtbaulinie besteht, kann ein Gebäude auch kleiner und weniger hoch erstellt werden.

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (Sonnenkollektoren und dergleichen) sollen gefördert werden. Deshalb dürfen sie über den definierten Gebäudemantel hinausragen. Es ist anzunehmen, dass diese Anlagen auf der obersten Dachfläche der Gebäude erstellt werden und das Flachdach des zusätzlichen Teilgeschosses als begehbare Terrasse genutzt wird. Damit der Schattenwurf die Nachbargebäude nicht beeinträchtigt, müssen diese Anlagen auf der Dachfläche so angeordnet werden, dass sie auf der, von der Nachbarliegenschaft abgewandten Seite liegen.

Falls ein Bedürfnis nach einer behindertengerechten Erschliessung der Gebäude besteht, und dies nicht innerhalb der definierten Gebäudevolumen (Haupt- und Nebengebäude) möglich sein sollte, kann ein Nachweis erbracht werden, dass zusätzliche Gebäude oder Anlagen erstellt werden müssen. Gemäss Behindertenkonferenz des Kantons Zürich ist per Gesetz ab 8 Wohneinheiten die Behindertengerechtigkeit zu erfüllen.

Anbauten und Nebengebäude

Wintergärten und Gartenhäuser sind grundsätzlich nur in der Zone für verglaste Anbauten gestattet. Es ist gestattet, die Wintergärten in den Gebäudemantel hinein zu erweitern. Die äussere Erscheinung bezüglich Hauptgebäude und verglaster Anbau muss jedoch ablesbar sein. Wintergärten sind auf eine Höhe von 3.00 Meter, Gartenhäuser auf eine Breite von 2.00 Meter beschränkt. Pultdachartige Nebengebäude (auch mehrere möglich) sind bis zu einer Höhe von 2.50 Meter und einer Grundfläche von 3.00 x 4.00 Meter gestattet. Auch bei einer hohen Anzahl von Wohneinheiten kann so gewährleistet werden, dass jeder Bauland-Besitzer mindestens eine Veloabstellmöglichkeit hat.

Balkone müssen zwingend mit offenen oder transparenten Geländern ausgeführt werden.

Bauweise

Die oberirdischen Hauptgebäude sind gemäss Gestaltungsplan in den Randbereichen mit Pflichtbaulinien zwingend zweigeschossig zu errichten. Somit wird eine einheitliche Erscheinung der Gebäude im Bereich der Strassen und Wege erreicht. Im inneren Teil der Baubereiche sind auch eingeschossige Gebäude möglich.

Zudem können in diesen Bereichen ohne Pflichtbaulinien auch Gebäude weggelassen werden. In allen Baufeldern können anstelle von zusammengebauten Reiheneinfamilienhäusern auch freistehende Einfamilienhäuser erstellt werden.

Dachgestaltung

In der gesamten Überbauung „Ghöngg“ sind nur Flachdächer zulässig. Durch diese Massnahme wird die Schatteneinwirkung minimiert und der Nachbarschaftsschutz gefördert.

Die Flachdächer müssen zwingend begrünt werden. Dies hat in einer Art und Weise zu geschehen, dass die Standortvielfalt und die einheimischen Arten gefördert werden. Durch die begrünteren Flachdächer kann der Wasserablauf um 70% reduziert werden. Ergänzend dazu nimmt eine unterirdische Retention (100 m³) sowohl Meteorwasser der Haupt-, als auch der Nebengebäude, Strassen und Wege auf und lässt es durch ein Drosselventil in den Lochbach abfließen. Die hochwassergefährdeten Gebiete im unteren Bereich des Lochbaches werden so entlastet.

Etappiierung

Eine massvolle und etappierte Bauweise wird gewährleistet. Als Fernziel für die Fertigstellung der kompletten Überbauung „Ghöngg“ werden 5 – 10 Jahre anvisiert.

Gestaltung

Innerhalb des gesamten Baubereichs dürfen die Bauten in unterschiedlichen Architektursprachen erstellt werden. Differenzierungen sind nur soweit zulässig, als sie der Einheit innerhalb des Baubereiches nicht abträglich sind.

Die Art des Fassadenmaterials muss gestalterisch pro Baubereich in der gleichen Materialisierung gewählt werden. Es ist somit möglich in einem Baufeld unterschiedliche, aufeinander abgestimmte Farben des gleichen Materials zu verwenden. Ebenfalls möglich sind unterschiedliche Materialien, welche jedoch eine einheitliche Gestaltung im Baufeld aufweisen müssen.

Freiraum / Umgebung

Sowohl Strassen als auch Neben- und Grünflächen haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungspflicht aufzuweisen. Neben- und Grünflächen im Bereich der neuen Erschliessungsstrasse werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Quartierinterne Neben- und Grünflächen sind für die Bewohner des neuen Quartiers vorgesehen. Zur Wahrung der Qualität und ergänzend zu den ohnehin anfallenden Unterhaltsarbeiten gehen die Kosten für den Unterhalt der Neben- und Grünflächen zu Lasten der Gemeinde.

Auf Grund des starken Gefälles des Gebietes „Ghöngg“ und der dadurch nötigen Terrassierung sind gewisse Stützmauern unabdingbar. Zu Gunsten eines optisch abgestimmten, homogenen Erscheinungsbildes werden sowohl die Ausbildung als auch die Dimensionen der Stützmauern einheitlich geregelt. Es sind nur Böschungen und Sichtbetonstützmauern zulässig.

Empfindlichkeitsstufe / Strassenlärm

Wie die übrigen Wohnzonen in der Gemeinde Wila, liegt das Gestaltungsplangebiet Ghöngg in der Empfindlichkeitsstufe ES II. Die Berechnung des Strassenlärms der Schalchenstrasse ergibt bei den strassennächsten Gebäuden Maximalwerte von $L_r \text{ Tag} = 53 \text{ dB}$ und $L_r \text{ Nacht} = 44 \text{ dB}$. Die zulässigen Planungswerte ES II von 55 dB am Tag, bzw. 45 dB in der Nacht, sind damit überall eingehalten. Im Baubewilligungsverfahren sind daher bezüglich Strassenlärm keine Lärmmessungen notwendig. Die Einhaltung der Planungswerte ist für die Parkieranlagen im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.

Es ist vorgesehen im Bereich der heutigen Einmündung der Hofstettenstrasse in die Schalchenstrasse ein „Eingangstor“ zu erstellen und den Einlenker der Hofstettenstrasse sicherer zu gestalten. Dieses Projekt ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes und wird von der Gemeinde Wila in Zusammenarbeit mit dem Kanton als Eigentümer der Schalchenstrasse erarbeitet.

Verkehrerschliessung

Der Perimeter, und somit die Überbauung „Ghöngg“, wird über eine neue Erschliessungsstrasse und über die bestehende Höhenstrasse erschlossen. Die Erschliessung der Tiefgaragen in den Baugebieten A und G-M erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse. Die Erschliessung der Tiefgarage der Baugebiete C, E und F ist via Höhenstrasse zulässig. Die Gebiete B und D können sowohl von der neuen Erschliessungsstrasse als auch von der Höhenstrasse erschlossen werden.

Für die Fussgänger werden verschiedene öffentliche Fusswege sowie private Erschliessungswege festgelegt. Entlang der Schalchenstrasse wird ein zwei Meter breiter Bereich planerisch sichergestellt. Das Erfordernis einer baulichen Realisierung besteht aus Sicht der für Fusswege entlang von Kantonsstrassen zuständigen kantonalen Stellen zurzeit nicht.

Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist entlang der Höhenstrasse ein neuer Gehweg vorgesehen. Dieser würde im Bereich des heutigen Fahrbahnbereiches der Höhenstrasse angeordnet. Die Höhenstrasse wird um die Breite des Gehweges in südlicher Richtung verschoben. Zudem ist als sicherer Fussgängerübergang eine Mittelinsel in der Schalchenstrasse vorgesehen. Diese Massnahmen liegen ausserhalb des Perimeters und sind im Gestaltungsplan entsprechend markiert. Die Gemeinde und die Grundeigentümer beabsichtigen diese Massnahmen im Rahmen der Groberschliessung des Gebietes gemeinsam zu realisieren.

Die notwendigen Sichtbereiche der Einfahrten der neuen Erschliessungsstrasse und der Höhenstrasse in die Schalchenstrasse sind im Plan eingetragen. Es ist vorgesehen die Signalisation „innerorts“ vom heutigen Standort im Bereich der Höhenstrasse neu in den Bereich der Einmündung der Hofstettenstrasse zu verlegen.

Parkierung

Im gesamten Baubereich sind nur unterirdische Bewohner- und Besucherparkplätze zulässig. Pro Einfamilienhaus sind zwei Parkplätze nachzuweisen. Zusätzliche 20% werden als Besucherparkplätze festgelegt.

Wege

Jedes Baufeld muss zwingend über einen hindernisfreien Zugang (ohne Treppenstufen / Absätze) für jede einzelne Partie erschlossen sein. Jedes Gebäude ist somit über einen rollstuhlgängigen Zugang gemäss Norm SIA 500 zu erreichen.

Energie

Der Gestaltungsplan schreibt für die Neubauten vor, dass die Gebäude im gültigen Minergie-Standard auszuführen sind oder hinsichtlich des Energiebedarfs mindestens 10% unter den jeweils gültigen Wärmedämmvorschriften der Baudirektion des Kantons Zürich liegen müssen. Somit müssen alle Gebäude bezüglich Gebäudehülle die Anforderungen des Minergie-Standartes einhalten. Es ist dem Ersteller der Gebäude jedoch freigestellt, ob eine kontrollierte Wohnungslüftung eingebaut wird.

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Ghöngg“ tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft. Gemäss heutiger Terminplanung ist vorgesehen, den Gestaltungsplan an der ordentlichen Gemeindeversammlung vom Dezember 2010 genehmigen zu lassen. Im Frühling 2011 kann, falls der Gestaltungsplan genehmigt wird, mit der Umsetzung der Erschliessung (öffentliche Strassen und Wege, Werkleitungen) begonnen werden. Bei optimalem Verlauf kann ab Ende 2011 mit dem Bau der ersten Gebäude begonnen werden, ein Bezug könnte somit ab Ende 2012 möglich sein.

Zusammenfassung / die wichtigsten Punkte

- Durch den vorliegenden Gestaltungsplan „Ghöngg“ wird ein grösstmöglicher Nachbarschaftsschutz gewährleistet.

- Durch die vorgeschriebenen Flachdächer, anstelle von Steildächern, werden Gebäude mit geringerer Höhe erstellt. Die bestehenden Nachbargebäude, wie auch die neuen Gebäude, werden somit bezüglich Aussicht und Sonneneinstrahlung weniger eingeschränkt.
- Dank der Retention (Zurückhalten von Regenwasser) auf den Flachdächern, sowie einer neuen unterirdischen Retentionsanlage wird die Überschwemmungsgefahr des Lochbachs gegenüber der heutigen Situation reduziert.
- Der Verkehr wird über die neue Erschliessungsstrasse direkt auf die Kantonsstrasse geführt.
- Zur Verbesserung der Fussgängersicherheit wird entlang der bestehenden Höhenstrasse ein Trottoir und eine Verkehrsinsel auf der Schalchenstrasse als sichere Fusswegverbindung gebaut.
- Die Fusswegverbindung gewährleistet einen sicheren Anschluss an die Bushaltestelle Geissackerstrasse.
- Das Gebiet „Ghöngg“ wird auch nach abgeschlossener Bebauung für Fussgänger durchgängig sein. Die Neben- und Grünflächen sind der Öffentlichkeit zugänglich. Somit wird ein neuer, öffentlich zugänglicher Grünraum geschaffen.
- Die Erschliessungsstrasse wird quartierfreundlich gestaltet.
- Innerhalb des Quartiers ist ein ebenerdiges und hindernisfreies Fusswegnetz geplant und somit die Rollstuhlgängigkeit gemäss Norm SIA 500 gewährleistet.
- Bei der obersten Zeile an der Hangkante (Baugebiete K – M) wird komplett auf die Errichtung eines Dachgeschosses verzichtet. Dies zum optischen Schutz der Hangkante.

Erscheinungsbild

Mögliche Erscheinung bei der Umsetzung des Gestaltungsplanes. Es können auch mehr Einfamilienhäuser erstellt werden. Dachaufbauten sind freiwillig und die Fassadengestaltung ist frei.

