

VERFÜGUNG

vom 9. Oktober 2012

Wiesendangen. Privater Gestaltungsplan „Wannen“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 25. Juni 2012 stimmte die Gemeindeversammlung Wiesendangen dem privaten Gestaltungsplan „Wannen“ zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 9. August 2012 und des Bezirksrats Winterthur vom 31. Juli 2012 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. August 2012 ersucht die Gemeinde Wiesendangen um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans „Wannen“ umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 1668 und befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung in der Zone W2/1.5. In Bezug auf die gültigen Zonenvorschriften weicht der Gestaltungsplan lediglich betreffend die Dachgestaltung ab. Im Gestaltungsplangebiet sollen Flachdächer anstelle von Satteldächern möglich sein.

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Realisierung von fünf Mehrfamilienhäusern mit Flachdach, einer Unterniveaugarage und offenen Abstellplätzen. Er bezweckt zudem eine gute orts- und zeitgemässe Gestaltung der Bauten. Durch die in der Höhe gestaffelten Bauten und die Ausbildung von Flachdächern wird eine bessere Einordnung in die Topographie und die Umgebung erreicht.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Bebauungskonzept sowie dem Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 PBG, sind vollständig.

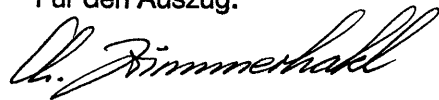
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan „Wannen“, dem die Gemeindeversammlung Wiesendangen am 25. Juni 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wiesendangen 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 Wiesendangen (unter Beilage von vier Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Keller Vermessungen AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle), sowie an die BW Generalbau AG, Wüflingerstrasse 285, 8408 Winterthur (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 9. Oktober 2012
121457/EIE/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan

"Wannen", Kat. Nr. 1668

Situation 1:500

Grundeigentümer: *Stiftung Spreckels-Schepelles*
O. Rex *W. H. H.* Bauherrschaft: **BW Generalbau KG**
A. Höhener

Ort, Datum: *Wannen, 6.8.12* Ort, Datum: *Niedersthaus, 12.7.2012*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2012

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

K. Roth
K. Roth

H.P. Höhener
H.P. Höhener

Von der Baudirektion
genehmigt am - 9. OKT. 2012

BDV Nr. *135/12*

Für die Baudirektion:

A. Zimmerhald



Legende:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich Hauptbauten
- Hochstamm-Baum (schematisch)
- Spiel und Aufenthalt (schematisch)
- Zufahrt Tiefgarage (schematisch)
- Besucherparkplätze offen (schematisch)
- Fusswegverbindung (schematisch)
- Hauszugänge (schematisch)
- Velounterstände (schematisch)
- Sammelstelle Abfall (schematisch)



Privater Gestaltungsplan

"Wannen", Kat. Nr. 1668

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Stiftung Sprecher-Schweizer

Grundeigentümer: O. Röthli Bauherrschaft: BW Generalbau AG

Ort, Datum: Wülfling, 6.8.12 Ort, Datum: Winterthur, 12.7.2012

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2012

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

K. Roth

Der Schreiber:

H.P. Höhener

Von der Baudirektion
genehmigt am - 9. OKT. 2012

BDV Nr. 135/12

Für die Baudirektion:

BW Generalbau AG, Wülflingerstrasse 285, 8408 Winterthur, Tel. 052 224 31 81, Fax 052 224 31 82, info@bwgeneralbau.ch
Dahinden Heim Architekten AG, St. Gallerstrasse 45, 8400 Winterthur, Tel. 052 244 54 54, Fax 052 244 54 44, info@dharch.ch
Gestützt auf §§ 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 stimmt die Gemeinde Wiesendangen dem privaten Gestaltungsplan "Wannen" mit folgenden Bestimmungen zu:

Geltungsbereich und Bestandteile	<p>Art. 1</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan umfasst das an der Wanneggstrasse liegende Grundstück Kat.-Nr. 1668.</p> <p>² Er besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 und den zugehörigen Vorschriften.</p>
Zweck des Gestaltungsplanes	<p>Art. 2</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan ermöglicht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Realisierung von fünf Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage, offenen Abstellplätzen und Flachdach.</p> <p>² Der Gestaltungsplan bezweckt mit der Festlegung von gestalterischen und volumetrischen Regelungen eine orts- und zeitgemässe Architektur zu ermöglichen.</p> <p>³ Der Gestaltungsplan ermöglicht und regelt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Lage und Stellung der Neubauten innerhalb des Baubereiches; - die Realisierung von Flachdächern für die Neubauten; - die Erschliessung, Garagierung und Parkierung; - die Lage und Anordnung von Fusswegen, Spielplätzen und Zugängen
Ergänzendes Recht	<p>Art. 3</p> <p>Soweit der Gestaltungsplan und die Vorschriften keine abweichenden Festlegungen treffen, gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wiesendangen.</p>
Baubereich Hauptbauten	<p>Art. 4</p> <p>¹ Die Baubereiche werden mit Mantellinien begrenzt. Um die Siedlungsplanerische Struktur sicherzustellen, sind in den Baubereichen Bauten mit 2 Vollgeschossen, einem anrechenbaren Untergeschoss gemäss Art. 20 BZO und einem Attikageschoss erlaubt.</p> <p>An den im Plan bezeichneten Standorten ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiefgaragen sowie die Überdeckung für deren Zufahrt - Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG für Zweiradplatzierung und Containerüberdeckung

Erschliessung und Parkierung	<p>Art. 5</p> <p>¹ Die Erschliessung des Grundstückes erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichnete Zu- und Wegfahrt.</p> <p>² Die vier offenen Abstellplätze sind für Besucher auszuscheiden und dauernd für diesen Zweck freizuhalten.</p>
Dachform	<p>Art. 6</p> <p>1 Für die Hauptbauten sind Flachdächer vorzusehen, die sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen sind.</p> <p>² Die Erstellung von Solaranlagen auf den Flachdächern ist gestattet.</p>
Einordnung und Gestaltung	<p>Art. 7</p> <p>¹ Der Neubau ist bezüglich Architektur, Materialwahl und Farbgebung gut im Sinne von § 71 PBG zu gestalten.</p> <p>² Für das Bewilligungsverfahren ist bezüglich volumetrische Ausgestaltung der Gebäude das Bebauungskonzept vom 17.02.2012 richtungsweisend.</p>
Umgebungs- Gestaltung	<p>Art. 8</p> <p>¹ Es ist auf eine gute Umgebungsgestaltung zu achten.</p> <p>² An den im Plan schematisch bezeichneten Stellen ist eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen zu realisieren. Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten.</p> <p>³ Der im Gestaltungsplan bezeichnete Spielbereich ist so zu gestalten, dass möglichst unterschiedliche Freiräume für Spiel und Aufenthalt der Bewohner entstehen.</p> <p>⁴ Der im Plan bezeichnete Fussweg ist auf der Parzelle Nr. 1668 gleichzeitig mit den Wohnbauten zu erstellen.</p>

Energie

Art. 9

Die Gebäude haben dem Minergie-Standard zu entsprechen.

Inkrafttreten

Art. 10

Der Private Gestaltungsplan „Wannen“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan

"Wannen", Kat. Nr. 1668

Planungsbericht (gemäss Art. 47 RPV)

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Weshalb ein Privater Gestaltungsplan	3
3. Was legt der Private Gestaltungsplan fest?	3
3.1 Bebauungskonzept	3
3.2 Verkehrserschliessung, Parkierung	4
3.3 Dachform	4
3.4 Abstände, Freiräume, Umgebungsgestaltung	4
4. Auswirkungen des Privaten Gestaltungsplanes	4
5. Zeitlicher Ablauf	5

1. Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 1668 an der Wanneggstrasse umfasst 4'890 m² und befindet sich an bevorzugter, nach Südwesten ausgerichteter Hanglage. Die Höhendifferenz zwischen der Wannenstrasse und der Wydenstrasse beträgt rund sieben Meter. Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W2/1,5. Die Bebauungsstruktur der umgebenden Grundstücke ist kleinmassstäblich und umfasst mehrheitlich Einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser.

Die Auftraggeberin hat das Ziel, das Grundstück mit Häusern mit Wohnungen im Stockwerkeigentum zu bebauen. Damit sollen Wohninteressenten, die eine Alternative zum Einfamilienhaus suchen, die Möglichkeit geboten werden, an dieser ausgezeichneten Lage in Wiesendangen Wohnraum zu erwerben. Erste Abklärungen ergaben, dass aufgrund der Ausnützung fünfzehn Wohnungen in gehobenem Standard auf dem Grundstück realisiert werden könnten.

2. Weshalb ein Privater Gestaltungsplan

Mit dem Privaten Gestaltungsplan „Wannen“ sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer ortsbaulich angemessenen Wohnsiedlung mit massstäblichen und gut gestalteten Mehrfamilienhäusern mit UN-Garage und Flachdächern geschaffen werden.

Das Flachdach erlaubt eine bessere Einordnung der in der Höhe gestaffelten Bauten in die bestehende Topografie. Um Neubauten mit Flachdächern realisieren zu können, ist ein Privater Gestaltungsplan notwendig.

3. Was legt der Private Gestaltungsplan fest?

Der Private Gestaltungsplan „Wannen“ umfasst den Situationsplan 1:500 sowie die Vorschriften zum Gestaltungsplan. Dieser Bericht enthält die zum Verständnis nötigen ergänzenden Erläuterungen. Mit dem Gestaltungsplan werden die Abweichungen zur ansonsten geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) definiert. Damit werden die geplanten Mehrfamilienhäuser mit Flachdach möglich.

3.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept ist im Grundriss- und Schnittplan vom 17.02.2012 dargestellt. Es sieht vor, die fünf Häuser versetzt zueinander und entsprechend der Topografie in der Höhe gestaffelt anzuordnen. Damit wird eine optimale Freistellung der Baukörper und eine Ausrichtung nach Süden und Westen für alle Gebäude und Wohnungen ermöglicht. Die Gebäudekörper übernehmen den Massstab der Häuser der Umgebung auf selbstverständliche Art und sind auf natürliche Weise in das Gelände eingebettet. Die Ausbildung der Dachform als Flachdach reduziert die volumetrische Erscheinung der Baukörper und erlaubt damit ihre bessere Einbettung in die empfindliche Hanglage.

Die Erschliessung der Häuser erfolgt gestaffelt von der Wanneggstrasse her. Die Häuser umfassen pro Geschoss eine, allseitig orientierte Wohnung mit grosszügigen Aussenflächen; je nach Typ auf den Normalgeschossen je eine 5 ½ - oder 4 ½ - Zimmer Wohnung und im Attikageschoss eine 4 ½ -

oder 3 ½ Zimmer Wohnung. Die Treppenhäuser sind offen zugänglich und ermöglichen eine unkomplizierte Erschliessung der Wohnungen. Vom Keller und von der Tiefgarage führt ein rollstuhlgängiger Lift direkt in die einzelnen Wohnungen.

3.2 Verkehrserschliessung, Parkierung

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt ausschliesslich via Wanneggstrasse. Die Autoabstellplätze der Bewohner der Wohnsiedlung sind in einer Tiefgarage untergebracht. Der Verkehrssichere Bereich der Ein- und Ausfahrt ist im Gestaltungsplan definiert. Die oberirdischen Besucherabstellplätze und die Velounterstände befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den Hauszugängen.

3.3 Dachform

Gemäss Bau- und Zonenordnung (Art. 16) sind in der Zone W2/1.5 nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 15° a. T. zulässig. Wie in Volumenstudien nachgewiesen wurde, behindert diese Bestimmung eine gute architektonische Gestaltung der Baukörper. Die Dachvolumen wirken bei Giebeldächern wie aufgesetzte, plumpe Hauben.

3.4 Abstände, Freiräume, Umgebungsgestaltung

Die zueinander versetzte Anordnung der Baukörper und ihre gestaffelte Anordnung in der Topografie ermöglichen grosszügige Freiräume zwischen den Baubereichen, wovon die Bewohner der Siedlung, aber auch die Nachbarschaft profitieren kann.

Der Gestaltungsplan regelt die Anordnung der Hauszugänge von der Wanneggstrasse her und scheidet eine Fussgängerverbindung zwischen der Wann- und der Wydenstrasse aus. Diese Massnahme trägt nicht nur zur besseren Sicherheit der Fussgänger bei, sondern wertet den Strassenraum zusammen mit der die Strasse begleitenden Bepflanzung mit Bäumen wesentlich auf.

4. Auswirkungen des Privaten Gestaltungsplanes

Mit dem Privaten Gestaltungsplan wird der Bau der Mehrfamilienhäuser mit Flachdach möglich. Ohne Gestaltungsplan müssten die künftigen Neubauten Schrägdächer tragen. Das Flachdach hat für die Nachbarschaft den Vorteil, dass die Neubauten weniger hoch und auch weniger voluminös wirken.

Weitere Abweichungen zur geltenden Bau- und Zonenordnung von Wiesendangen liegen nicht vor.

Mit dem Gestaltungsplan werden keine von den Richtplänen oder vom PBG abweichende Bestimmungen getroffen.

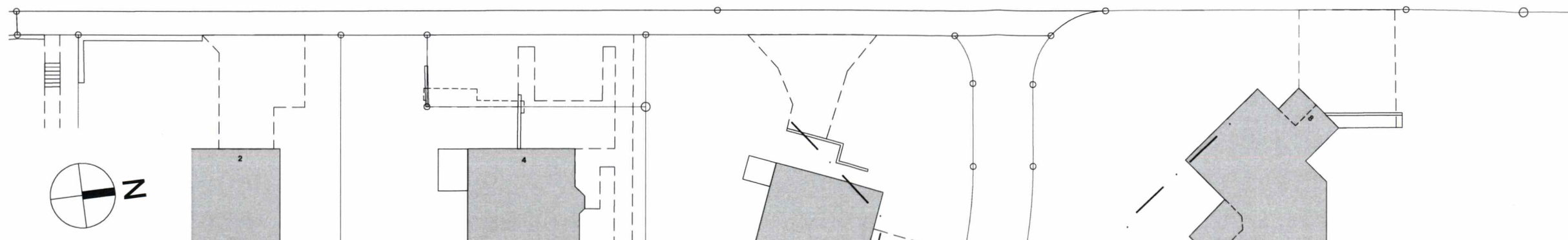
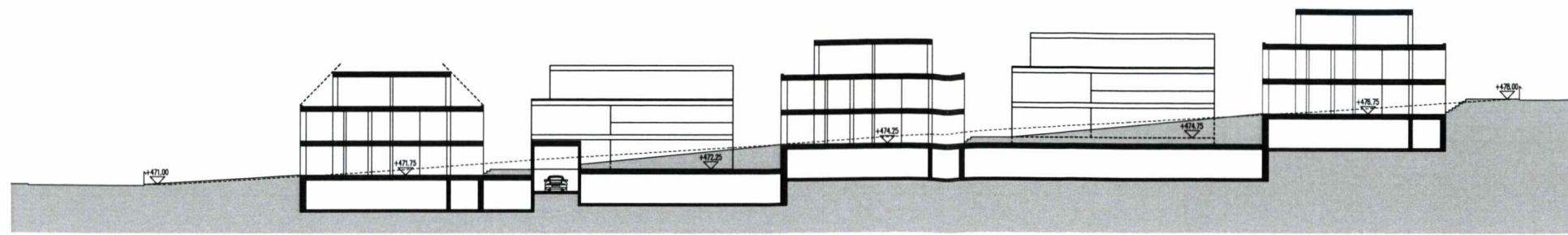
Der Gestaltungsplan entspricht den übergeordneten Vorgaben gemäss Art. 47 RPV.

5. Zeitlicher Ablauf

Der in Absprache mit den zuständigen Stellen des Kantons und der Gemeinde erarbeitete Gestaltungsplanentwurf ist nach der Verabschiedung am 13. Februar 2012 durch den Gemeinderat dem Amt für Raumentwicklung, kant. Baudirektion, zur Vorprüfung unterbreitet worden. In seiner Stellungnahme vom 3. April 2012 erachtet das Amt den Gestaltungsplan aus kantonaler Sicht als genehmigungsfähig.

In Übereinstimmung mit § 7 Abs. 2 PBG lag der Gestaltungsplan ab 2. März 2012 während 60 Tage öffentlich auf. Während dieser Frist sind drei Einwendungen eingegangen. Diese werden im "Bericht zu den Einwendungen" behandelt. Das Geschäft wird am 25. Juni 2012 der Gemeindeversammlung zur Zustimmung unterbreitet und bedarf noch der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

Beilage: Plan Bebauungskonzept Mst. 1/500 vom 17.02.2012



DAHINDEN HEIM ARCHITEKTEN AG

St. Gallerstrasse 45 · CH - 8400 Winterthur
Tel. +41 52 244 54 54 · Fax +41 52 244 54 44
info@dharch.ch · www.dahindenheim.ch



Privater Gestaltungsplan

"Wannen", Kat. Nr. 1668

Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 PGB

Einleitung

Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 13. Februar 2012 hat der Gemeinderat Wiesendangen den privaten Gestaltungsplan "Wannen", bestehend aus dem Gestaltungsplan 1 : 500, den Vorschriften zum Gestaltungsplan sowie dem Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Der Gestaltungsplan "Wannen" wurde in der Zeit vom 2. März bis 2. Mai 2012 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und ist den nach- und nebengeordneten Planungsträgern (Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU) zur Anhörung zugestellt worden. Während dieser Frist konnte jedermann schriftlich und begründet Einwendungen zum Gestaltungsplan vorbringen.

Einwendungen

Innert der Auflagefrist gingen 3 Schreiben mit Äusserungen und Fragen ein (Anhang A1-A3). Sie wurden im Sinne § 7 PBG als Einwendungen behandelt.

Von den nach- und nebengeordneten Planungsträgern ging eine Stellungnahme ein (Anhang 4).

Eingehende Prüfung

Die Planer haben sämtliche Einwendungen geprüft und mit der Gemeinde abgesprochen.

Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht wird vom Gemeinderat am 14. Mai 2012 zuhanden der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2012 verabschiedet.

Die Begründung für die Nichtberücksichtigung von Einwendungen sind in diesem Bericht festgehalten.

Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich:

Anhörung und öffentliche Auflage

§ 7

1 Bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören.

2 Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.

3 Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

4 Hiernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

Antragsteller	Anhang	Einwendungen	Entscheid	Begründung
<i>Karl Bürgi Wiesendangen</i>	<i>A1</i>	<i>EFH anstelle MFH</i>	<i>Nein</i>	<i>Die Erstellung von Mehrfamilienhäusern ist zonenkonform. Mit der Ausbildung von kleinvolumigen Gebäuden wird der bestehenden Siedlungsstruktur Rechnung getragen.</i>
		<i>Kein Trottoir auf der Westseite der Wanneggstrasse</i>	<i>Nein</i>	<i>Die Einwendung trifft nicht zu. Entlang der Westseite der Wanneggstrasse ist eine Fusswegverbindung vorgesehen.</i>
		<i>Belastung durch 15-30 zusätzliche Autoabstellplätze / Mehrverkehr</i>	<i>Nein</i>	<i>Die Anzahl der Autoabstellplätze, die im Zusammenhang mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser erstellt werden sollen, richtet sich nach den bestehenden baurechtlichen Vorgaben. Die Wanneggstrasse vermag den Mehrverkehr aufzunehmen (siehe Zugangsnormalien).</i>
<i>Andreas und Daniela Bachmann Wiesendangen</i>	<i>A2</i>	<i>Flachdächer</i>	<i>Nein</i>	<i>Mit der Ausbildung von (begrüntem) Flachdächern können die Gebäudevolumen besser in die empfindliche Hanglage integriert werden als mit Steildächern.</i>
		<i>EFH anstelle MFH</i>	<i>Nein</i>	<i>Die Erstellung von Mehrfamilienhäusern ist zonenkonform. Mit der Ausbildung von kleinvolumigen Gebäuden wird der bestehenden Siedlungsstruktur Rechnung getragen.</i>
		<i>Einfahrt Tiefgarage</i>	<i>Nein</i>	<i>Die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage ist aus verkehrstechnischen-, aber auch aus topografischen Gründen am richtigen Ort platziert. Die vorgeschlagene Verschiebung in Richtung Feldeggstrasse oder auch zur Wannennstrasse widerspricht dem Grundsatz von § 5 der Verkehrssicherheitsverordnung, wonach Aus-</i>

				<i>fahrten im Bereich von Strassenverzweigungen in der Regel nicht zulässig sind. Die Ausfahrt der Tiefgarage in die Wanneggstrasse wird die Anforderungen gemäss Anhang der Verkehrssicherheitsverordnung erfüllen. Die Erforderliche Übersicht ist somit gewährleistet.</i>
<i>Roland Stixenberger Wiesendangen</i>	<i>A3</i>	<i>Flachdächer</i>	<i>Nein</i>	<i>Mit der Ausbildung von (begrüntem) Flachdächern können die Gebäudevolumen besser in die empfindliche Hanglage integriert werden als mit Steildächern.</i>
		<i>Gebäudeabstände</i>	<i>Nein</i>	<i>Der aus feuerpolizeilicher und wohnhygienischer Sicht notwendige Gebäudeabstand kann eingehalten werden. Dies kann dem Erdgeschossplan vom 17.02.2012, der als Anhang zum Planungsbericht vorliegt, entnommen werden. Allfällige baurechtliche Abstandsunterschreitungen im Sinne von Näherbaurechten sind zulässig (auch bei einem Bau nach Regelbauweise).</i>
		<i>Einfahrt Tiefgarage</i>	<i>Nein</i>	<i>Die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage ist aus verkehrstechnischen-, aber auch aus topografischen Gründen am richtigen Ort platziert. Die Verschiebung in Richtung Feldeggstrasse oder auch zur Wannennstrasse widerspricht dem Grundsatz von § 5 der Verkehrssicherheitsverordnung, dass Ausfahrten im Bereich von Strassenverzweigungen nicht zulässig sind.</i>