

## **VERFÜGUNG**

**vom 31. März 2009**

### **Wiesendangen. Privater Gestaltungsplan «Wasserfuristrasse Kat.-Nr. 2432/3215»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Wiesendangen hat am 28. November 2008 dem privaten Gestaltungsplan «Wasserfuristrasse Kat.-Nr. 2432/3215» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Februar 2009 und des Bezirksrates Winterthur vom 7. Januar 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Februar 2009 ersucht die Gemeinde Wiesendangen um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wiesendangen in der Wohnzone W2/1.5. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit erhöhter Baumassenziffer und mit Flachdach auf den beiden Parzellen Kat.-Nrn. 2432 und 3215 geschaffen. Das Baubauungskonzept der östlich angrenzenden Parzellen und des Areals auf der gegenüberliegenden Strassenseite soll dabei im Grundsatz weitergeführt werden. Das Vorprojekt vom 23. Januar 2008 ist für die Realisierung der Bauten wegleitend.

Die Akten, bestehend aus den Gestaltungsbestimmungen, einem Plan 1:200, dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV inkl. dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

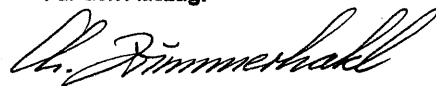
Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Wasserfuristrasse Kat.-Nr. 2432/3215», dem die Gemeinde Wiesendangen am 28. November 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 680.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten 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 Wiesendangen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer 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 Wiesendangen (unter Beilage von zwei Dossiers für sich und die beteiligten Grundeigentümer, davon ein Dossier mit Vorprojektplan 1:100), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers, davon ein Dossier mit Vorprojektplan 1:100), an die Keller Vermessungen AG, Untere Bahnhofstrasse 25, 8340 Hinwil, sowie an den Rechnungsadressaten Leemann+Bretscher AG, Generalunternehmung, Sonnenbergstrasse 9, 8542 Wiesendangen.

Zürich, den 31. März 2009  
090156/Oth/Zst

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





PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

" WASSERFURISTRASSE KAT.NR. 2432/3215 "

Die Grundeigentümer: **Logmann + Bretscher AG**  
Generalunternehmung  
Sommerbergstrasse 9  
8542 Wiesendangen

*[Signature]*

Öffentliche Auflage vom .....

Mit Zustimmung Gemeindeversammlung

vom : 2.8. NOV. 2008

Der Präsident:

*[Signature]*

Der Schreiber:

*[Signature]*

von der Baudirektion  
genehmigt am:

31. März 2009

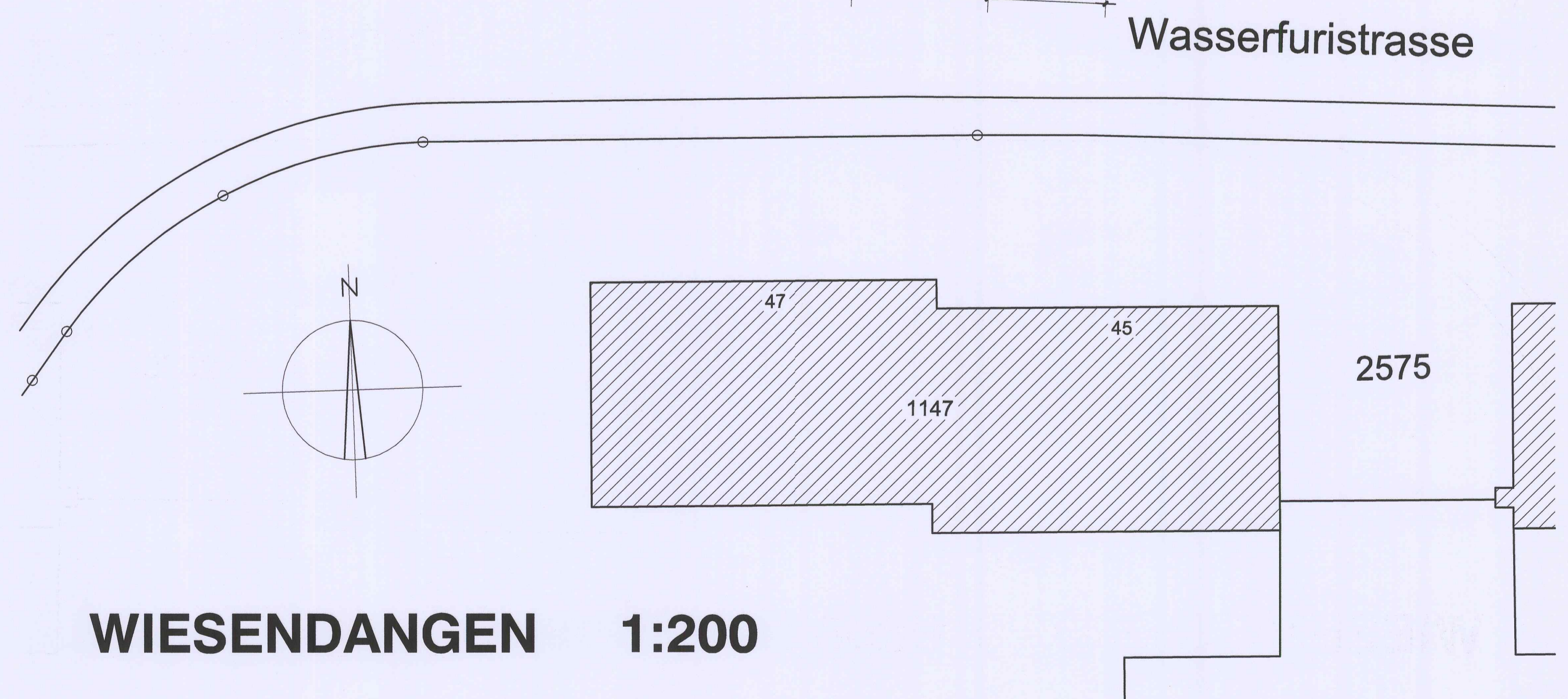
BDV Nr. 45/09

Die Baudirektion:

*[Signature]*

LEGENDE

- GP PERIMETER
- BAUBEREICH (ART. 4)
- ERSCHLIESSUNG, ZU + WEGFAHRT TIEFGARAGE  
OBERIRDISCHE PARKIERUNG  
ZU -WEGFAHRT GEMEINSAM MIT  
KATASTER NR. 3908 (ART. 5)
- FUSSWEG, SPIELPLATZ  
ZUGÄNGE
- STRASSENABSTAND



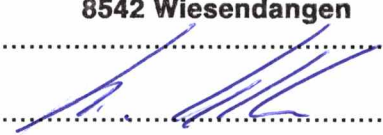
PLAN.NR.	2007 - 97 - 006
GROESSE	84x80
GEZ.	cad by naTer
DATUM	20.10.2007
FILE	275-B300.dwg

**KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE WIESENDANGEN**

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
„WASSERFURISTRASSE KAT.-NR. 2432/3215“**

**VORSCHRIFTEN**

---

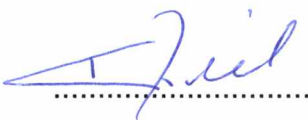
**Die Grundeigentümer:** **Leemann + Bretscher AG**  
Generalunternehmung  
.....*Sonnenbergstrasse 9*.....  
**8542 Wiesendangen**  
.....  


**Öffentliche Auflage vom**

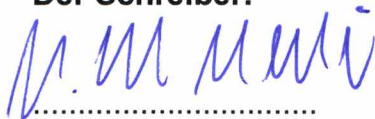
**Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung**

**vom:** ..... *28. NOV. 2008* .....

**Der Präsident:**



**Der Schreiber:**



**Von der Baudirektion  
genehmigt am:** ..... *31. März 2009* .....

**BDV Nr.** ..... *45/09* .....

**Für die Baudirektion:**



---

Gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 erlässt die Gemeinde Wiesendangen den privaten Gestaltungsplan „Wasserfuristrasse“ mit folgenden Bestimmungen:

Geltungsbereich und Bestandteile	<p>Art. 1</p> <p><sup>1</sup> Der Gestaltungsplan umfasst das an der Wasserfuristrasse liegende Grundstück Kat.-Nr. 3215 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 2432 und 3908.</p> <p><sup>2</sup> Er besteht aus dem Plan im Massstab 1:200 und den zugehörigen Vorschriften.</p>
Zweck des Gestaltungsplanes	<p>Art. 2</p> <p><sup>1</sup> Der Gestaltungsplan ermöglicht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit Unter-niveaugarage, offenen Abstellplätzen und Flachdach.</p> <p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan ermöglicht und regelt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Baumassenziffer für den Perimeter des Gestaltungsplanes;</li> <li>• die Lage und Stellung des Neubaus innerhalb des Baubereiches;</li> <li>• die Realisierung eines Flachdachs für den Neubau</li> <li>• die Erschliessung Garagierung und Parkierung;</li> <li>• die Lage und Anordnung von Fusswegen, Spielplätzen und Zugängen</li> </ul>
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 für Neubau	<p>Art. 4</p> <p><sup>1</sup> Im bezeichneten Baubereich darf ein Neubau unabhängig von Strassen-, Grenz- und Gebäudeabständen ohne Beachtung von Mehrlängenzuschlägen situiert werden.</p>
Baubereiche Garagierung und interne Erschliessung	<p><sup>2</sup> Die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer Kat.-Nrn. 731 und 733 zum Baubereich liegt im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG vor.</p> <p><sup>3</sup> Die Garagierung darf ebenso über den Baubereich für Neubauten herausragen, wie die bezeichnete Erschliessung Garagen-Zu-/Wegfahrt und die oberirdische Parkierung sowie Besondere Gebäude.</p>
Erschliessung und Parkierung	<p>Art. 5</p> <p><sup>1</sup> Die Erschliessung des Grundstückes erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichnete Zu- und Wegfahrt. Die Sicherung der gemeinsamen Zu- und Wegfahrten durch Dienstbarkeiten bleibt vorbehalten. Die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers liegt</p>

---


	vor.
	<sup>2</sup> Die beiden offenen Abstellplätze sind für Besucher auszuscheiden und dauernd für diesen Zweck freizuhalten.
Grundmasse	Art. 6
	Es ist eine Baumassenziffer von 1.6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> für Hauptgebäude zulässig.
Dachform	Art. 7
	Für das Hauptgebäude ist ein Flachdach vorgesehen.
Einordnung und Gestaltung	Art. 8
	<sup>1</sup> Der Neubau ist bezüglich Architektur, Materialwahl und Farbgebung gut zu gestalten.
	<sup>2</sup> Das Wohnhaus muss dem Minergiestandard (MINERGIE ® Standard 2008) entsprechen.
	<sup>3</sup> Wegleitend ist das Vorprojekt „Grundriss- und Fassadenpläne vom 23.01.2008“.
	<sup>4</sup> Die maximale Höhenkote des Dachrand-Abschlusses beträgt 473.45 m.ü.M. Nur technische Aufbauten, der Liftaufbau und das Gestaltungselement Fassade Süd dürfen diese Kote überschreiten.
Umgebungs-Gestaltung	Art. 9
	Es ist auf eine gute Umgebungsgestaltung zu achten.
Inkrafttreten	Art. 10
	Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

**KANTON ZÜRICH  
GEMEINDE WIESENDANGEN**

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
„WASSERFURISTRASSE KAT.-NR. 2432/3215“**

**PLANUNGSBERICHT  
nach Art. 47 RPV**

---

**Die Grundeigentümer:** **Leemann + Bretscher AG**  
Generalunternehmung  
.....Sonnenbergstrasse 9.....  
**8542 Wiesendangen**  
.....  
  
.....

**Öffentliche Auflage vom**

**Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung**

**vom:** ..... 28. NOV. 2008 .....

**Der Präsident:**

  
.....

**Der Schreiber:**

  
.....

**Von der Baudirektion  
genehmigt am:**

..... 31. März 2009 .....

**BDV Nr.** ..... 45/09 .....

**Für die Baudirektion**

  
.....

---

---

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Ausgangslage	3
2. Weshalb ein Privater Gestaltungsplan?	3
3. Was legt der Private Gestaltungsplan fest?	3
3.1 Erwünschte bauliche Entwicklung	3
3.2 Verkehrserschliessung / Parkierung	3 – 4
3.3 Dachform	4
3.4 Baumassenziffer	4
3.5 Freiräume, Umgebungsgestaltung	4 – 5
4. Auswirkungen des Privaten Gestaltungsplanes	5
4.1 Verhältnis zur PBG / BZO	5
4.2 Gestaltung	5
5. Planungsverfahren / Genehmigungen	5
6. Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen	6

## 1. Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 3215 und ein Teil von Kat.-Nr. 2432 an der Wasserfuristrasse, Wiesendangen, soll mit einem Mehrfamilienhaus mit Flachdach überbaut werden. Art. 16 BZO schreibt in dieser Zone aber Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° a. T. vor.

Ein Vorentscheidsgesuch für eine Ausnahmegewilligung für ein Flachdach auf Kat.-Nrn. 3215 und 2432 wurde seitens der Gemeinde mit Entscheid vom 3. September 2007 negativ beantwortet.

Die Mehrfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Strassenseite, Wasserfuristrasse 41 – 47, sowie die Doppeleinfamilienhäuser auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück, weisen – ebenso, wie die Neubauten an der Ländlistrasse – alle Flachdächer auf. Daher stellt ein Flachdach für den geplanten Neubau nach Ansicht der Bauherrschaft gestalterisch die beste Lösung dar. Auch von den Nachbarn wird ein Neubauprojekt mit Flachdach einem Neubau mit Giebeldach klar vorgezogen. Dies, weil die Silhouette des Mehrfamilienhauses mit Flachdach deutlich weniger auffällig und weniger sichtbehindernd wirkt, als ein Neubau mit Giebeldach.

## 2. Weshalb ein Privater Gestaltungsplan?

Mit dem Privaten Gestaltungsplan „Wasserfuristrasse“ sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines gut gestalteten Mehrfamilienhauses mit UN-Garage und Flachdach geschaffen werden.

Das Flachdach wird von den gegenüber liegenden Mehrfamilienhäusern Wasserfuristrasse 41 – 47 vorgegeben. Auch die Neubauten an der Ländlistrasse weisen allesamt Flachdächer auf. Um diese architektonischen Vorgaben aufzunehmen und umzusetzen, ist ein Privater Gestaltungsplan notwendig.

## 3. Was legt der Private Gestaltungsplan fest?

Der Private Gestaltungsplan „Wasserfuristrasse“ umfasst den Situationsplan 1:200 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 wird das geplante Mehrfamilienhaus mit Flachdach möglich. Nachstehend sind die massgeblichen Ziele und Inhalte angeführt:

### 3.1 Erwünschte bauliche Entwicklung

Die das Quartier prägenden Mehrfamilienhäuser auf der anderen Strassenseite, Wasserfuristrasse 41 – 47, weisen ebenso Flachdächer auf, wie die Neubauprojekte weiter westlich an der Ländlistrasse.

Flachdachbauten prägen demnach die aktuelle bauliche Entwicklung im Bereich Wasserfuristrasse / Ländlistrasse. Dieser möchte sich die Bauherrschaft nicht verschliessen. Daher ist der Gestaltungsplan aufgestellt worden.

### 3.2 Verkehrerschliessung, Parkierung

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt ausschliesslich via die Wasserfuristrasse. Dabei ist der verkehrssichere Bereich der Ein-/Ausfahrt im Gestaltungsplan definiert.

Damit eine nachhaltige und gute Erschliessungslösung erzielt werden kann, ist eine mit der nordöstlichen Nachbarparzelle zusammengefasste Zu-/Wegfahrt geplant. Der betroffene Grundeigentümer hat hierfür sein schriftliches Einverständnis erteilt.

Mit Ausnahme von zwei oberirdischen Besucherabstellplätzen erfolgt die Parkierung ausschliesslich unterirdisch, was zur Schonung der Nachbarschaft beiträgt und gestalterisch auch eine gute Lösung darstellt.

### 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.

Obwohl sich mit einem Giebeldach mehr Wohnraum erzielen liesse, wünscht die Bauherrschaft für das schlicht und gradlinig geplante Mehrfamilienhaus ein Flachdach, was für den Gestaltungsplan eine von der BZO abweichende Formulierung erfordert.

Das Flachdach stellt gestalterisch aber auch in Bezug auf die Höhenwirkung und den Sichtbezug für die Nachbarschaft die deutlich bessere Lösung dar.

Auch im gestalterischen Gesamtkontext stellt das Flachdach für die Gemeinde Wiesendangen die bessere Lösung dar, als ein Giebeldach.

### 3.4 Baumassenziffer

Für das Neubauprojekt ist bezüglich der Wärmedämmung der Minergiestandard 2008 vorgesehen. Ausserdem sind grosszügige, gedeckte Balkone und Terrassen geplant.

Sowohl die zusätzliche Isolation als auch die Witterungsbereiche der grossen Terrassen und Balkone sind in die Baumassenziffer einzubeziehen, ohne dass damit mehr Wohnfläche oder zusätzliche Wohnungen realisiert werden können.

Die Höhenlage des Neubaus wird entscheidend mitgeprägt von der Neigung der Garagenrampe und von der Höhenlage der Schmutzwasserleitung in der Wasserfuristrasse. Wenn der geplante Neubau tiefer gelegt wird, lässt sich dieser nur noch mittels Fäkalienpumpe entwässern, was es, wenn immer möglich, zu verhindern gilt.

Mit der erforderlichen Höhenlage des Neubauprojektes für die natürliche Entwässerung ohne Pumpe sind Teile des Sockelbereiches und der Tiefgarage in die Baumasse einzubeziehen.

Damit das Projekt aber ohne Abstriche bei der Wärmedämmung und bei den gedeckten Terrassen und Sitzplätzen realisiert werden kann und die häuslichen Abwässer nicht gepumpt werden müssen, ist die Baumassenziffer für Hauptgebäude von 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 1.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Für Besondere Gebäude (§ 273 PBG) gilt gemäss Art. 15 Abs. 3 BZO eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### 3.5 Abstände, Freiräume, Umgebungsgestaltung

Zwischen Baubereich und Parzellengrenzen sind ebenso ausreichend Freiräume vorhanden, wie zwischen Baubereich und Wasserfuristrasse. Die betroffenen Nachbarn Kat.-Nrn. 731 und 733 haben ausserdem im Sinne einer Zustimmungserklärung nach § 270 Abs. 3 PBG ihr schriftliches Einverständnis zu den künftigen Grenzabständen bzw. zum vorgesehenen Baubereich erteilt.

Damit ist ausreichend Platz vorhanden, um die geforderte gute Umgebungsgestaltung zu realisieren. Ausserdem wird mit den Zustimmungserklärungen dokumentiert, dass die be-

troffenen Nachbarn sowohl mit dem künftigen Projekt als auch mit dem Gestaltungsplan einverstanden sind.

Bei der Umgebungsgestaltung wird auf die vorhandene Topografie Rücksicht genommen.

#### **4. Auswirkungen des Privaten Gestaltungsplanes**

Der Private Gestaltungsplan ermöglicht eine geringfügig höhere bauliche Dichte von 1.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> statt 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> als gemäss Regelbauweise. Dieser Bonus wird aber ausschliesslich durch die verbesserte Wärmedämmung und durch grosszügige gedeckte Sitzplätze und Terrassen verwendet. Er ist ausserdem aufgrund der hochliegenden Schmutzwasserleitung in der Wasserfuristrasse technisch bedingt notwendig, damit das Neubauprojekt natürlich entwässert werden kann und keine Fäkalienpumpen zum Einsatz kommen müssen. Es kann also mit der zusätzlichen Baumasse kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Mit dem Privaten Gestaltungsplan wird der Bau eines Mehrfamilienhauses mit Flachdach möglich. Ohne Gestaltungsplan müsste der künftige Neubau ein Giebeldach tragen. Das Flachdach hat für die Nachbarschaft den Vorteil, dass der Neubau weniger hoch und auch weniger voluminös wirkt.

##### **4.1 Verhältnis zu PBG / BZO**

Die Festlegungen des privaten Gestaltungsplanes ergänzen die geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wiesendangen. Die Festlegungen treten für das Beizugsgebiet anstelle der Zonenvorschriften.

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

##### **4.2 Gestaltung**

Gemäss Art. 8 der GP-Vorschriften muss der Neubau bezüglich Architektur, Materialwahl und Farbgebung gut gestaltet sein.

Damit ist die Gewähr eines gut proportionierten Neubaus geboten.

Alsdann schreibt Art. 9 der GP-Vorschriften vor, dass auf eine gute Umgebungsgestaltung zu achten ist.

Gesamthaft ist die Gewähr einer guten Einordnung des Neubauprojektes geboten und nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung, wie es § 238 Abs. 1 PBG vorschreibt.

#### **5. Planungsverfahren / Genehmigungen**

Der Private Gestaltungsplan bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat Wiesendangen.

Gemäss § 7 Abs. 2 PBG ist der Gestaltungsplan 60 Tage öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist hätte sich jedermann zum Planinhalt äussern können.

Einwendungen aus der Bevölkerung sind aber keine eingegangen.

Der Gestaltungsplan bedarf nun noch der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Wiesendangen und der Baudirektion des Kantons Zürich.

**6. Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen**

Der Gestaltungsplan lag vom 4. Juli 2008 während 60 Tagen öffentlich auf (§ 7 PBG).

Es sind keine Einwendungen aus der Bevölkerung eingetroffen. Daher erübrigt sich seitens des Gemeinderates die Aufstellung eines Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.